

Comune di
CASTELLO D'ARGILE



P S C

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

V.A.S.

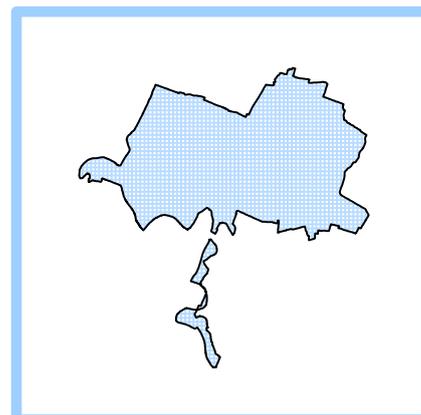
***SINTESI NON TECNICA
DEL RAPPORTO AMBIENTALE***

Sindaco
Massimo Pinardi

Segretario comunale
Dott. Vienna Marcella Rocchi

Responsabile Ufficio di Piano
Arch. Piero Vignali

adozione delib. C.C n. 43 del 28.07.2008
approvazione delib. C.C n. 4 del 06.02.2009



GRUPPO DI LAVORO

UFFICIO DI PIANO:

- Piero Vignali (Sviluppo Comune Srl): Responsabile
- Ivano Venturini (Sviluppo Comune Srl)
- Matteo Asioli
- Franco Lodi (Studio SIA)

Per gli aspetti geologici-sismici

Studio Viel & Associati

Per gli aspetti informatici

AMBITO srl – Pieve di Cento

Per il Comune di Castello d'Argile

Ing. Fabio Ferioli

Arch. Elena Chiarelli

Nota: In data 9 giugno 2007 l'Associazione Intercomunale Reno Galliera è divenuta Unione di Comuni. Il testo delle presenti norme richiama ancora gli Atti redatti, approvati e sottoscritti con il nome originario senza che ciò possa comunque inficiare il presente documento comunale.

Premessa.....	4
1 - LA SOSTENIBILITA' NELLA LEGGE 20/2000	7
2 - LA CIRCOLARE N. 173 DEL 2001	8
3 – LE SCELTE DI SVILUPPO IN FORMA ASSOCIATA.....	9
4 – LE SCELTE DEL PSC DI CASTELLO D'ARGILE	11
5. INDIVIDUAZIONE DEGLI EVENTUALI EFFETTI NEGATIVI DERIVANTI DALLE SCELTE OPERATE DAL COMUNE NEL PSC	13
6. LE SCELTE DEFINITIVE DEL PSC COMUNALE	18

Premessa

La redazione di una “sintesi non tecnica” che accompagna il Rapporto Ambientale/Valsat del PSC del comune di Castello d’Argile, vuole rispondere alla doppia finalità comunicativa di restituire i principali riferimenti degli effetti sull’ambiente del Piano e di consentire una comprensione di tali effetti da parte di soggetti che non possiedono competenze specifiche.

“Sviluppo sostenibile e ambiente” sono temi che riscuotono sempre maggiore attenzione nei cittadini sia singoli che organizzati attraverso le varie forme organizzative che la società civile ha prodotto in questi ultimi anni.

Nel giugno 2001 è stata adottata dal Parlamento Europeo e dal Consiglio la direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente.

Lo Stato Italiano attraverso il DM 4/2008 ha recentemente aggiornato ed integrato il D.Lgs 152/2006 recante norme in materia ambientale, introducendo la necessità di operare una Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) per i piani ed i programmi che possono avere impatti significativi sull’ambiente e sul patrimonio culturale. In tale Decreto viene posta la necessità di presentare un “Rapporto Ambientale” accompagnato da una “sintesi non tecnica”.

La definizione di sviluppo sostenibile dato dalle Nazioni Unite che trova maggiori consensi è la seguente:

- uno sviluppo in grado di soddisfare i bisogni delle generazioni presenti senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni;
- un processo nel quale lo sfruttamento delle risorse, la direzione degli investimenti, l’orientamento dello sviluppo tecnologico ed il cambiamento istituzionale sono tutti in armonia, ed accrescono le potenzialità presenti e future per il soddisfacimento delle aspirazioni e dei bisogni umani.

Con riferimento ad un Piano urbanistico ovvero ad un Programma per il futuro Assetto del

Territorio, questi temi possono essere tradotti in:

1. ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
2. compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
3. miglioramento della qualità della vita e della salubrità degli insediamenti;
4. riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
5. miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano e la sua riqualificazione;
6. consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione.

Come recita l'articolo 1 della direttiva 2001/42/CE, "l'obiettivo della direttiva è quello di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile".

Si tratta quindi di una procedura che segue la pianificazione lungo tutto il suo iter perseguendo la finalità di indirizzarla a obiettivi di sviluppo che puntino a soddisfare le condizioni di sostenibilità ambientale.

I contenuti specifici per redigere un Rapporto Ambientale "in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale" vengono individuati nell'Allegato I della direttiva 2001/42/CE. Le informazioni da trattare sono:

- illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali;
- aspetti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- qualsiasi problema ambientale esistente;
- obiettivi di protezione ambientale;
- possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni

materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;

- misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente;
- sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate;
- descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio;
- sintesi non tecnica delle informazioni.

L'ultimo punto è proprio l'oggetto del presente documento: sintesi non tecnica delle informazioni ambientali discendenti dal nuovo Piano Strutturale Comunale di Castello d'Argile.

1 - LA SOSTENIBILITA' NELLA LEGGE 20/2000

In anticipo rispetto alla Direttiva CE 42/2001, ma sulla stessa linea, la legge regionale n. 20 del 2000 che “disciplina la tutela e l'uso del territorio” introduce tra i documenti costitutivi del piano la “Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale” finalizzata a valutare gli effetti derivanti dalla sua attuazione. La VALSAT deve valutare la coerenza delle scelte di piano agli obiettivi generali di pianificazione (art. 2 della legge 20/2000) e agli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo del territorio, definiti dai piani di livello superiore e dalle disposizioni normative di livello comunitario, nazionale e regionale.

Analogamente a quanto sancito dalla Direttiva CE 42/2001 sulla VAS, la valutazione del piano è concepita, inoltre, come un documento in cui sono evidenziati i potenziali impatti negativi delle scelte operate e le misure idonee ad impedirli.

Rispetto a questa direttiva europea, la legge 20/2000 avanza anche ulteriori ipotesi. Esplicita l'intenzione di valutare gli effetti esercitati dal piano non solo sull'ambiente, ma anche sul territorio, sulle regole della sua configurazione e sulla qualità degli insediamenti presenti.

Verificare la coerenza del piano con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale implica un allargamento dello sguardo, dalle modalità d'utilizzo e di consumo delle risorse naturali al riconoscimento delle scelte insediative e d'assetto del territorio più rispondenti alle necessità di reversibilità di tali scelte, dall'individuazione degli elementi sui quali è esercitato un maggior impatto e delle loro interrelazioni alla valutazione delle sinergie e delle interazioni positive tra i differenti effetti previsti.

2 - LA CIRCOLARE N. 173 DEL 2001

Il Consiglio Regionale della nostra regione, in data 4 aprile 2001 ha approvato un *“documento tecnico di indirizzo”*, conosciuto con il n. 173, per fornire l'illustrazione dei principali elementi innovativi dell'attività di pianificazione territoriale e urbanistica, introdotti dalla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20.

La legge sancisce innanzitutto che la pianificazione si debba sviluppare attraverso un processo diretto a garantire la coerenza tra le caratteristiche e lo stato del territorio e le previsioni degli strumenti di pianificazione, nonché a verificare nel tempo l'adeguatezza e l'efficacia delle scelte operate.

Pertanto, ciascuna Amministrazione (Comune, Provincia, Regione), deve sempre ricercare le soluzioni che risultino meglio rispondenti, non soltanto agli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale della propria comunità, ma anche a quelli di tutela, riequilibrio e valorizzazione del territorio, operando una valutazione preventiva degli effetti che le previsioni del piano avranno sui sistemi territoriali.

Per garantire tale equilibrato rapporto tra sviluppo e salvaguardia del territorio (che la legge esprime con la nozione di *“sostenibilità territoriale e ambientale dei piani”*), il processo di pianificazione deve partire da una approfondita conoscenza del territorio per riconoscere gli elementi più caratteristici e peculiari del territorio stesso.

Questa attività conoscitiva e valutativa deve essere fatta prima di tutti i processi di pianificazione territoriale ed urbanistica, cioè di tutti gli strumenti, generali o settoriali, della Regione, delle Province e dei Comuni. I risultati di tali attività devono essere illustrati in appositi elaborati tecnici:

- il *“Quadro Conoscitivo”*
- la *“Valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale”* (VALSAT)

Tali documenti sono elementi costitutivi del piano medesimo, ovvero nel nostro caso, del PSC di Castello d'Argile.

La Valutazione preventiva di sostenibilità ambientale e territoriale costituisce quindi una parte integrante del processo di elaborazione e approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, che accompagna il percorso metodologico di formazione del PSC comunale dopo aver *“letto e capito”* il territorio in oggetto attraverso l'elaborazione del Quadro Conoscitivo.

3 – Le scelte di sviluppo in forma Associata

Dando seguito alle Direttive che erano state formulate dal PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – cioè il Piano della Provincia), il Comune di Castello d'Argile ha sottoscritto un Accordo Territoriale (gli Accordi territoriali sono accordi specifici sottoscritti da più Amministrazioni pubbliche, che riguardano specifici argomenti e su cui si trovano d'accordo per elaborare o attuare determinate azioni), con i comuni facenti parte dell'Associazione dei Comuni della Reno Galliera (da poche settimane trasformata in "Unione dei Comuni") per elaborare in forma Associati i nuovi piani urbanistici discendenti dalla legge regionale n. 20 del 2000.

Questo ha significato che tutti gli elaborati tecnici ed il percorso indicato dalle norme regionali, sono state portate avanti per tutti gli otto comuni in modo omogeneo (i comuni sono Argelato, Bentivoglio, Castello d'Argile, Castel Maggiore, Galliera, Pieve di Cento, San Giorgio di Piano e San Pietro in Casale).

Anche il percorso della "VALSAT" è stato portato avanti in modo Associato.

Con questi documenti (Quadro Conoscitivo, Documento Preliminare e VALSAT) è stata aperta la cosiddetta "Conferenza di Pianificazione", durante lo svolgimento della quale, è stato verificato, con il contributo di tutti gli Enti che hanno partecipato al tavolo di lavoro, il percorso di valutazione citato in premessa, ovvero la sostenibilità delle proposte di sviluppo formulate dai Comuni in forma Associata (vedi Verbale conclusivo della conferenza di pianificazione). Successivamente è stato sottoscritto un Accordo di Pianificazione (sempre previsto dalla legge regionale 20 del 2000) fra i comuni associati e la Provincia di Bologna. In questo documento gli Enti prendono l'impegno di approfondire, integrare e precisare alcuni argomenti, affinché le scelte urbanistiche proposte siano "sostenibili" e quindi "approvabili".

Quando si è passati alla redazione dello Strumento Comunale, il PSC, il comune di Castello d'Argile ha elaborato le proprie proposte partendo dalle considerazioni finali che hanno chiuso la Conferenza di Pianificazione (Verbale) e dall'Accordo Territoriale.

A caratterizzare questo percorso concorre la metodologia che prevede tre momenti tempo-

rali di valutazione, predisponendo un processo interattivo da condurre in parallelo con l'elaborazione del piano, con momenti intermedi d'integrazione reciproca delle varie fasi:

- Valutazione ex-ante
- Valutazione intermedia
- Valutazione ex-post

Questo approccio consente di interagire con i diversi strumenti nelle varie fasi d'elaborazione del piano in modo da supportare le scelte con specifici elementi conoscitivi e proposte concrete.

La valutazione ex ante precede e accompagna la definizione degli obiettivi del piano di cui è parte integrante. Per quanto riguarda le tematiche ambientali, essa valuta la situazione delle aree oggetto di interventi, le disposizioni volte a garantire il rispetto della normativa (comunitaria, nazionale, regionale) in materia di ambiente e i criteri e le modalità per l'integrazione delle tematiche ambientali nei vari settori di intervento. La valutazione ex ante verifica la qualità delle previsioni e definisce i criteri che saranno utilizzati per tutto il processo di pianificazione.

La valutazione intermedia verifica i primi risultati degli interventi (politiche-azioni) previsti dal piano, la coerenza con la valutazione ex ante nel rispetto degli obiettivi di sostenibilità.

La valutazione ex post è destinata a verificare la validità delle premesse rispetto alle azioni intraprese e gli obiettivi di piano conseguiti. Costituisce il momento finale del processo ed il punto di partenza per nuove scelte di pianificazione.

Il PSC Comunale (Quadro conoscitivo e VALSAT) dovranno assumere a riferimento gli obiettivi di sostenibilità, il set d'indicatori e i target (ovvero gli obiettivi da raggiungere) considerati nella VALSAT del PTCP. Gli indicatori andranno definiti caso per caso, dettagliando ulteriormente, ove necessario, quelli considerati nella VALSAT del PTCP in funzione della rappresentatività della realtà locale. Mentre per quanto riguarda invece i target, le prestazioni assunte potranno essere migliori o uguali a quelle considerate nella VALSAT del PTCP.

4 – LE SCELTE DEL PSC DI CASTELLO D'ARGILE

La metodologia usata per condurre la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale preliminare del Quadro Conoscitivo e del Documento Preliminare, ha previsto diverse fasi di lavoro e tipologie di analisi diversificate: alcune valutazioni possono essere cartografate, altre solamente descritte. Alcune sono l'effetto immediato di un'analisi di particolari temi del Quadro Conoscitivo, le cui criticità sono state immediatamente riconosciute (e quindi inserite a commento del tema descritto direttamente nel Quadro Conoscitivo), altre hanno avuto necessità di specifici elaborati che sono illustrati nella Valsat definitiva. La descrizione di questo percorso si può così sintetizzare:

VALUTAZIONI CARTOGRAFABILI

1. Analisi del territorio consolidato

- verifica delle dotazioni di servizi di base per Settori Urbani(cioè quanti e quali sono i servizi per i cittadini presenti nel territorio comunale – per servizi si intendono: scuole fino all'obbligo, centri civici e sociali, centri pubblici di medicina generale e specialistica di livello locale, chiese ed attrezzature religiose, aree verdi e sportive, parcheggi pubblici;
- identificazione delle carenze o delle situazioni critiche riscontrate
- politiche ed indirizzi per il superamento delle carenze

2. Analisi del territorio consolidato (il territorio edificato esistente) e periurbano (il territorio agricolo a margine dei centri abitati)

- verifica degli ambiti di qualità determinati dai servizi di base
- identificazione delle criticità
- valutazione degli ambiti periurbani compatibili

3. Analisi del territorio periurbano

- descrizione delle possibili direzioni o "areali" predisposti allo sviluppo insediativo
- identificazione, per gli areali individuati, delle condizioni favorevoli, limitative o escludenti.

VALUTAZIONI PARAMETRICHE MEDIANTE INDICATORI

4. Analisi del territorio dell'Associazione

- Temi (ambientale, il verde agricolo, la subsidenza, le aree allagabili, le attività residenziali, produttive e commerciali, le infrastrutture, ecc.)

- Obiettivi (indicazione degli obiettivi per ogni tema individuato)
- Indicatori (parametri di riferimento riconosciuti essenziali per determinati temi)
- Valutazioni (è possibile fare una certa scelta, non è possibile fare una certa scelta, è possibile operare una certa scelta a patto che prima o contestualmente realizzi una determinata azione di mitigazione – il tutto riferito agli obiettivi fissati)

5. INDIVIDUAZIONE DEGLI EVENTUALI EFFETTI NEGATIVI DERIVANTI DALLE SCELTE OPERATE DAL COMUNE NEL PSC

Dopo le analisi e le elaborazioni svolte secondo gli indirizzi precedenti, si valutano i possibili effetti negativi discendenti dalle scelte del PSC comunale, che in genere hanno riguardato i seguenti aspetti:

La crescita del territorio urbanizzato

- La trasformazione del territorio rurale e l'impermeabilizzazione del suolo produce sottrazione di apporto idrico alla falda e alterazione (ritardi) dei tempi di corrivazione (smaltimento e allontanamento delle acque verso i fossi ed i canali di bonifica) del regime idraulico delle acque superficiali; può compromettere o far perdere alcune delle risorse naturalistiche, paesaggistiche, storiche presenti su un territorio.
- L'aumento del carico urbanistico sulle principali direttrici (più abitanti vivono nei centri abitati più occorre farli muovere in modo efficiente): incremento di situazioni di congestione, in particolar modo sui nodi viari già adesso critici, con intensificazione dell'inquinamento acustico e atmosferico.
- La realizzazione dei nuovi tratti di viabilità: possono aversi effetti negativi sul paesaggio (si pensi ad esempio ai cavalcavia della viabilità principale che sempre più spesso formano delle barriere visive verso il territorio attraversato); si aumenta l'inquinamento atmosferico e acustico nei confronti di bersagli oggi non interessati da traffico; si può danneggiare il sistema idrogeologico (ovvero il sistema dei fossi e dei canali che devono allontanare le acque); si può avere dei danni alla vegetazione e agli equilibri ecologici.
- L'insediamento di nuove attività produttive: può portare incremento del rischio di inquinamento, sia per l'attività specifica, sia per l'eventuale effetto che può scaturire da incidenti legati al trasporto di sostanze pericolose; con l'aumento delle attività si incrementa la domanda locale di risorse energetiche, e quindi è possibile che si debbano realizzare nuovi elettrodotti, con il conseguente incremento della possibile diffusione di situazioni di rischio elettromagnetico; si avrà una maggiore formazione di rifiuti e di acque reflue, per cui occorre anticipatamente preordinare o nuovi siti per le discariche, o organizzare aziende per lo smaltimento, o aumentare la capacità depurativa dei depuratori comunali che riceveranno più acque luride.
- La crescita della popolazione e degli insediamenti residenziali: possono aumentare i

fenomeni di pendolarismo da lavoro (e quindi conseguentemente incremento al traffico, all'inquinamento, ecc. a cui però si può rispondere ad esempio rinforzando i servizi pubblici su gomma (autobus); si avrà maggiore quantità di rifiuti e di acque reflue (come già visto per le attività produttive).

- L'aumento della fruizione turistico-ambientale del territorio (escursionismo naturalistico, fruizione del fiume, ippoturismo, cicloturismo ecc.) che se da un lato rivitalizza e qualifica il territorio dall'altro aumentando la pressione antropica sul territorio stesso, può portare effetti di degrado delle risorse ambientali (acque, flora, fauna).

Le politiche di mitigazione

Quindi In relazione ai fenomeni principali sopraelencati e descritti, occorre fissare delle politiche ambientali e insediative, che, come descritte nel PSC del Comune di Castello d'Argile, possano offrire e attuare una risposta di sostenibilità ai fenomeni stessi.

1. Il PSC distribuisce le possibilità di intervento abitativo ai margini del territorio urbanizzato, individuando gli interventi di espansione nel Capoluogo solamente nel settore Nord e Nord-ovest, deliberatamente tralasciando tutto il settore Est (da interessare nel tempo dalla variante della SP Centese lungo la via Oriente, e tutto il settore Sud, laddove ai margini del territorio urbanizzato l'azienda ERREVI (che produce manufatti di calcestruzzo armato) di fatto pone una forte se non esclusiva limitazione per nuovi interventi residenziali in quell'ambito.

Vengono poi riutilizzate, ponendo i presupposti per una loro delocalizzazione in ambiti più congrui, di alcuni lotti, anche di rilevante dimensione, per i quali preordinare nel tempo una sostituzione del tessuto edilizio edificato per attività produttive con la riqualificazione delle aree mediante operazioni di completamento e ricucitura urbana.

2. Il PSC del Comune di Castello d'Argile ha definito scelte di tutela, risanamento e qualificazione ambientale nel territorio extraurbano; tale impegno sarà condotto fino alla definizione delle scelte di dettaglio di carattere insediativo e normativo, in sede di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e di Piano Operativo Comunale (POC): il primo (RUE) una sorta di testo unico dell'edilizia e dell'urbanistica applicato all'intero territorio; il secondo (POC) un piano che determina dove, come e quanto sarà lo sviluppo insediativo (nuovi quartieri ed abitazioni) nei successivi 5 anni.

Il complesso di scelte urbanistiche, valutazioni e indirizzi normativi si può richiamare sinteticamente nel modo seguente:

- Il dimensionamento del PSC comunale è direttamente correlato agli indirizzi formulati

dal PTCP e dal PSC Associato; per esso occorrerà monitorare nel tempo (e quindi dopo la fase programmatica si avrà una fase attuativa ben più impegnativa – vedi la terza fase prima richiamata, ovvero “la valutazione ex post”) gli effettivi andamenti e le ricadute/effetti sul territorio, alla luce delle strategie fissate e delle logiche di programmazione.

- Il riordino e la riqualificazione dell’uso del territorio con l’arresto del fenomeno della crescita diffusa (ovvero in qualsiasi parte del territorio così come avveniva alcuni anni fa e che il PTCP ha cercato di contrastare con i suoi indirizzi) come risposta principale ad un fabbisogno edilizio che si sosteneva prevalentemente in modo distribuito).
- Il risanamento effettivo di situazioni degradate o a scarsa caratterizzazione urbana, attraverso operazioni di riqualificazione e riorganizzazione degli ambiti con eventuale inserimento di attrezzature e usi qualificanti, inserite nel PSC come opportunità e non obbligo (in particolare per quelle aziende produttive oggi attive e compatibili con il centro abitato).
- La correlazione nelle scelte insediative tra gli aspetti paesaggistici, idrogeologici, energetici, di traffico, di inquinamento acustico, di rapporto con il verde urbano e territoriale, di incentivazione alla qualità ecologica degli interventi edilizi.

Ma più in dettaglio le politiche per mitigare le trasformazioni prima enunciate potranno avere i seguenti contenuti:

- tutela fluviale: assumere le scelte di pianificazione sovracomunale (PTCP, PSC Associato e Piani Stralcio dell’Autorità di bacino del Reno);
- valutazione delle condizioni idrogeologiche generali in relazione agli eventi ripetuti di alluvione o fuoriuscita delle acque dai corsi d’acqua, cercando di prevedere i nuovi insediamenti in aree mai interessate dagli eventi almeno negli ultimi 50-100 anni.
- prescrizioni per la tutela delle acque superficiali e sotterranee in base alle diverse funzioni (residenziale sparsa, residenziale urbana, attività produttive) fissando parametri cautelativi per i sistemi fognari rendendoli più sicuri e a reti separate (acque nere e bianche in reti diverse); per la raccolta e riutilizzo delle acque superficiali, predisponendo vasche di laminazione (raccolta e rilascio verso i canali ricettori in modo più rallentato nel tempo) per le acque piovane;
- prescrizioni relative alla tutela degli elementi vegetazionali del paesaggio (boschi, gruppi arborei, siepi, maceri), anzi preordinando la possibilità di incentivarne lo sviluppo;

- prevenzione dall'inquinamento elettromagnetico localizzando (ovvero privilegiando gli areali non interessati da tali criticità o prevedendo l'obbligo di risoluzione della criticità ai fini di una possibile edificazione) gli areali di possibile edificazione al di fuori delle fasce di rispetto degli elettrodotti o delle antenne radiotelevisive (anche quelle future che si è in grado di conoscere), in ottemperanza alla specifica legge regionale n. 30 del 2000;
- prevenzione dall'inquinamento acustico localizzando (ovvero privilegiando gli areali non interessati da tali criticità o prevedendo l'obbligo di risoluzione della criticità ai fini di una possibile edificazione) gli areali di possibile edificazione residenziale al di fuori delle fasce di classe IV acustica in conformità con il “piano di zonizzazione acustica comunale”;
- riduzione dei casi di presenza di bassa qualità dell'aria dovuti prevalentemente alla vicinanza di insediamenti residenziali vicino alle più importanti infrastrutture viarie (ovvero privilegiando la localizzazione degli areali in luoghi il più possibile lontani dalla criticità evidenziata);
- promozione della qualità ecologica degli interventi edilizi (materiali eco-sostenibili, risparmio energetico, ecc.);
- promozione di criteri di progettazione mirata e qualificata del verde negli ambiti di trasformazione e nelle zone di nuovo insediamento; previsione di piste ciclabili, percorsi e aree pedonali organicamente inseriti nel disegno delle schede di assetto urbanistico;
- modalità di ristrutturazione o trasferimento di attività produttive inquinanti, localizzate entro ambiti residenziali;
- eliminazione di meccanismi di duplicazione della casa agricola (per lo più abbandonata a favore di un nuovo edificio affiancato) e di urbanizzazione in zona rurale con formazione di complessi edilizi isolati, attraverso l'incremento della superficie territoriale minima richiesta per la nuova edificazione da parte di un'azienda agricola (quindi dando incremento alla figura dell'Imprenditore Agricolo Professionale – IAP- e ad aziende di qualità).
- differenziazione del territorio rurale in ambiti che, sulla base di un diverso regime normativo, svolgono ruoli di protezione ambientale articolati in base alle caratteristiche intrinseche ed alle relazioni con il contesto:
 - il territorio rurale ad alta vocazione produttiva agricola
 - il territorio rurale di pregio naturale, ambientale e paesaggistico, da tutelare e valorizzare;

L'insieme di tali politiche e mitigazioni, viene riassunto nelle tabelle di valutazione espresse per ogni Ambito edificabile, di seguito allegate.

6. LE SCELTE DEFINITIVE DEL PSC COMUNALE

L'analisi che segue riporta tutti gli ambiti di riqualificazione/rifunzionalizzazione, gli ambiti di potenziale nuovo insediamento sia di tipo prevalentemente residenziale che produttivo che il PSC Comunale ha confermato ed aggiornato rispetto quelli posti all'attenzione della Conferenza di Pianificazione.

Le valutazioni, gli indirizzi ed i condizionamenti di seguito descritti, hanno come obiettivi primari la salvaguardia dei valori storici, ambientali e paesaggistici presenti ed individuati; gli indirizzi, direttive e prescrizioni della pianificazione sovraordinata, la presenza di vincoli condizionanti dovuti a rischi ambientali, nonché le localizzazioni delle varie aree in rapporto al sistema dell'accessibilità urbana e alle reti tecnologiche.

Per ciascun ambito vengono evidenziate le condizioni e le criticità principali che incidono sulle scelte di Piano. Altre valutazioni, di maggiore dettaglio, potranno avere luogo a fronte degli approfondimenti successivi rimandati ai POC ed ai PUA. (in particolare ricordando i temi della sismica e della sicurezza idraulica).

AMBITI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA

<p>AMBITO AR B – A</p> <p>Capoluogo</p>	<p>Prevalentemente residenziale di sostituzione</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'Ambito A è collocato nel capoluogo a sud del cimitero ed ha una superficie complessiva di circa 1,5 ettari. Oggi è occupato dalla Ditta Eurocart che è in procinto di spostamento/ampliamento in ambito produttivo. - L'area risulta interclusa in ambiti totalmente residenziali o di servizio; si propone una sostituzione edilizia parziale e/o cambio d'uso verso destinazioni più coerenti con il contesto circostante, prevedendo funzioni di tipo terziario e direzionale. - Gli obiettivi primari per l'Amministrazione Comunale sono: - l'acquisizione al demanio pubblico di una parte dell'area e del manufatto edilizio al fine di collocare nell'Ambito funzioni di interesse collettivo quali: magazzino comunale, deposito mezzi diversi, archivio comunale, attività socio-ricreative.
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - da definire nel POC in relazione agli indici perequati rappresentati nella tabella 1 allegata alle NdA del PSC
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Sarà possibile servire l'area di sostituzione edilizia A solo in seguito alla realizzazione della nuova adduttrice Pieve di Cento – Castello d'Argile già inserita in Piano d'Ambito. Si dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un nuovo gruppo di riduzione collegato alla nuova adduttrice suddetta e la posa della rete interna ai comparti collegata al gruppo di riduzione e alle reti esistenti in via Provinciale Nord, via Croce, via Zambeccari e via San Pancrazio. - <u>Servizio fognature e depurazione</u> La prevista area di riqualificazione A dovrà convogliare i reflui all'impianto di sollevamento, previsto a Piano d'Ambito in luogo dell'attuale impianto di depurazione principale, tramite apposito collettore. L'apporto dei reflui di queste aree, rendono necessario un potenziamento dell'impianto di depurazione di Venezzano - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 34 delle NdA del PSC - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale

	<ul style="list-style-type: none"> - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito, fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III. - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. - I soggetti attuatori dovranno redigere, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99 aggiornato con i contenuti del Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: da verificare in sede di POC - in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica

<p>AMBITO AR B – B</p> <p>Capoluogo</p>	<p>Prevalentemente residenziale di sostituzione</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'Ambito B è collocato nel capoluogo ai margini del Centro Storico, nell'angolo nord-ovest, ed ha una superficie di circa 4.000 mq. Oggi è occupato da una azienda che ha già manifestato la necessità di spostarsi ed ampliarsi. - Per l'area, che risulta interclusa ad ambiti totalmente residenziali o di servizio, si propone una sostituzione edilizia con cambio d'uso verso destinazioni più coerenti con il contesto circostante. - Gli obiettivi principali per l'Amministrazione Comunale sono: <ul style="list-style-type: none"> - il recupero dell'area: dovrà promuovere l'inserimento di un tessuto edificato, che si relazioni come continuità con quello esistente su Via Circonvallazione Ovest. - la localizzazione servizi pubblici funzionali all'esistente: ampliamento spazio per Centro Sociale/ e Sala Polifunzionale con separazione degli accessi e servizi igienici differenziati; - recupero, se possibile, di spazi di parcheggio per il centro di medicina generale e per il Teatro/Biblioteca. Le destinazioni potranno comprendere anche aree per ERS.
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - da definire nel POC in relazione agli indici perequati rappresentati nella tabella 1 allegata alle NdA del PSC
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Sarà possibile servire l'area di sostituzione edilizia B solo in seguito alla realizzazione della nuova adduttrice Pieve di Cento – Castello d'Argile già inserita in Piano d'Ambito. Si dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un nuovo gruppo di riduzione collegato alla nuova adduttrice suddetta e la posa della rete interna ai comparti collegata al gruppo di riduzione e alle reti esistenti in via Provinciale Nord, via Croce, via Zambeccari e via San Pancrazio. - <u>Servizio fognature e depurazione</u> La prevista area di riqualificazione B dovrà convogliare i reflui all'impianto di sollevamento, previsto a Piano d'Ambito in luogo dell'attuale impianto di depurazione principale, tramite apposito collettore. L'apporto dei reflui di queste aree, rendono necessario un potenziamento dell'impianto di depurazione di Venezzano. - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 34 delle NdA del PSC - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di compe-

	<p>tenza di ogni specifico Ambito, se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC</p> <ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico non ammettendo comunque, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che comunque non dovranno essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III. - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. - I soggetti attuatori dovranno redigere, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99 aggiornato con i contenuti del Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: da verificare in sede di POC - in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica -

<p>AMBITO AR B – C</p> <p>Capoluogo</p>	<p>Prevalentemente residenziale di sostituzione</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'Ambito è collocato sul margine nord del capoluogo a est del cimitero ed ha una superficie di circa 1.740 mq. - Per l'area, che risulta interclusa e destinata oggi ad attività incongrue con il tessuto edilizio e funzionale circostante, si propone una sostituzione edilizia parziale e/o con cambio d'uso verso destinazioni più coerenti con il contesto circostante, ovvero funzioni in parte terziarie ed in parte residenziali. - Gli interventi previsti devono prioritariamente interessare la dismissione e delocalizzazione della stazione ecologica-multimateriale e la riqualificazione dell'area dell'ex depuratore. - L'accessibilità all'Ambito avviene dalla viabilità locale già sufficiente; in sede di POC si dovrà verificare, prioritariamente, la possibilità di connettersi e trovare soluzioni unitarie con "l'Ambito 3" di nuovo insediamento confinante, così come individuato in cartografia.
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - da definire nel POC in relazione agli indici perequati rappresentati nella tabella 1 allegata alle NdA del PSC.
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - l'Ambito sarà disponibile non appena verrà dismesso l'impianto di depurazione; esso sarà trasformato in un impianto di sollevamento per convogliare i reflui nel nuovo depuratore che è stato realizzato fra il capoluogo e Venezzano - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Sarà possibile servire l'area di sostituzione edilizia C solo in seguito alla realizzazione della nuova adduttrice Pieve di Cento – Castello d'Argile già inserita in Piano d'Ambito. Si dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un nuovo gruppo di riduzione collegato alla nuova adduttrice suddetta e la posa della rete interna ai comparti collegata al gruppo di riduzione e alle reti esistenti in via Provinciale Nord, via Croce, via Zambecari e via San Pancrazio. - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 34 delle NdA del PSC - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifi-

	<p>ci residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico</p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. - i soggetti attuatori dovranno redigere, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99 aggiornato con i contenuti del Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: da verificare in sede di POC - in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica

<p>AMBITO AR B – D</p> <p>Capoluogo</p>	<p>Prevalentemente residenziale di sostituzione</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'Ambito D è collocato sul margine sud-est del capoluogo ed ha una superficie di circa 3500 mq, oggi impegnata in una azienda manifatturiera. Per l'area, che risulta interclusa e destinata oggi ad attività incongrue con il tessuto edilizio e funzionale circostante, si propone una sostituzione edilizia che alleggerisca la pressione su quel settore urbano, con riqualificazione a fini misti (eventualmente anche abitativi sul fronte di Via Pio la Torre) e commerciali. - L'obiettivo primario è quello di non "appesantire" la pressione di mobilità sull'area: già esiste una necessità di parcheggi in quanto l'attuale CONAD (media struttura di vendita) appare a volte in sofferenza posti auto; quindi occorrerà quanto meno migliorare e possibilmente incrementare la dotazione a parcheggio pubblico nell'area. - La riqualificazione quindi sarà volta alla previsione di funzioni miste residenziali e terziarie con quota aggiuntiva di parcheggi pubblici.
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - da definire nel POC in relazione agli indici perequati rappresentati nella tabella 1 allegata alle NdA del PSC.
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - devono essere rispettate le limitazioni geotecniche fissate nella Valsat, ed indagate in sede di POC le problematiche inerenti la sismica. - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Sarà possibile servire l'area di sostituzione edilizia D solo in seguito alla realizzazione della nuova adduttrice Pieve di Cento – Castello d'Argile già inserita in Piano d'Ambito. Si dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un nuovo gruppo di riduzione collegato alla nuova adduttrice suddetta e la posa della rete interna ai comparti collegata al gruppo di riduzione e alle reti esistenti in via Provinciale Nord, via Croce, via Zambecari e via San Pancrazio. - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 34 delle NdA del PSC - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel

	<p>RUE in materia di risparmio energetico</p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III. - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. - i soggetti attuatori dovranno redigere, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99 aggiornato con i contenuti del Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: da verificare in sede di POC - in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica

<p>AMBITO AR B – E</p> <p>Venezzano</p>	<p>Prevalentemente residenziale di sostituzione</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'Ambito E è collocato nel centro urbano della frazione Venezzano ed ha una superficie di circa 10.000 mq, oggi impegnata da più aziende e attività di vario genere. - L'area è interclusa e destinata oggi ad attività incongrue con il tessuto edilizio e funzionale circostante; si propone una sostituzione edilizia che alleggerisca la pressione su quella parte di settore urbano. - Andranno perseguiti obiettivi per una graduale riconversione dal produttivo all'abitativo, valutando anche l'opportunità di creare un accesso per l'Ambito di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani n. 11. - Le funzioni prevalenti saranno quelle residenziali e terziarie con quota aggiuntiva di parcheggi pubblici.
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - da definire nel POC in relazione agli indici perequati rappresentati nella tabella 1 allegata alle NdA del PSC
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Si dovrà prevedere, per l'ambito di sostituzione E, la realizzazione di un nuovo gruppo di riduzione collegato all'adduttrice di via San Benedetto (comune di San Pietro in Casale) all'altezza di via Sant'Andrea, il collegamento tra il nuovo impianto e la rete esistente e il potenziamento delle condotte esistenti lungo via Sant'Andrea fino a via Delle Botteghe. - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Dovranno essere convogliati i reflui all'impianto di depurazione, previsto dal Piano d'Ambito in sostituzione dell'impianto attuale, tramite apposito collettore. I carichi di questa area, renderanno necessario un potenziamento dell'impianto di depurazione di Venezzano. - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 34 delle NdA del PSC - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovrà perseguire, nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque, nuovi inse-

	<p>diamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°</p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III. - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. - I soggetti attuatori dovranno redigere, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99 aggiornato con i contenuti del Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: da verificare in sede di POC - in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica

<p>AMBITO AR B – F</p> <p>Capoluogo</p>	<p>Prevalentemente residenziale di sostituzione</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<p>L'ambito è collocato a margine della via Nuova, in prossimità della nuova rotonda e del punto di derivazione della prevista viabilità in variante alla SP 42, ed ha una superficie di circa mq 7.100.</p> <p>Per questo ambito sarà possibile, a fronte di Accordi con il Comune da esplicitare con un art. 18 l.r. 20/2000, attribuire una capacità edificatoria residenziale ma da esprimere in un altro ambito previsto per tale uso. In tal caso l'area ed il fabbricato potrebbero essere acquisiti dal Comune.</p>
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<p>Per questo ambito sarà possibile, a fronte di Accordi con il Comune da esplicitare con un art. 18 L.R. 20/2000, attribuire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una capacità edificatoria residenziale ma da esprimere in un altro ambito previsto per tale uso. In tal caso l'area ed il fabbricato potrebbero essere acquisiti dal Comune. <p>Prevedere l'opportunità di una sostituzione edilizia verso usi terziari e direzionali</p>
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Sarà possibile servire l'area di sostituzione edilizia D solo in seguito alla realizzazione della nuova adduttrice Pieve di Cento – Castello d'Argile già inserita in Piano d'Ambito. Si dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un nuovo gruppo di riduzione collegato alla nuova adduttrice suddetta e la posa della rete interna ai comparti collegata al gruppo di riduzione e alle reti esistenti in via Provinciale Nord, via Croce, via Zambecari e via San Pancrazio. - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 34 delle NdA del PSC - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici pre-

	<p>cisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III.</p> <ul style="list-style-type: none"> - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. - i soggetti attuatori dovranno redigere, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99 aggiornato con i contenuti del Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: da verificare in sede di POC - in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica

AMBITI DI POTENZIALE NUOVO INSEDIAMENTO

<p>AMBITO ANS C_2</p> <p>Capoluogo</p>	<p>Prevalentemente residenziale</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'areale è destinato a funzioni urbane prevalentemente residenziali - L'Ambito n. 2 è posto a nord della via Nuova e rappresenta una potenzialità da utilizzare solamente nel momento in cui la Variante alla SP Centese su via Oriente sarà stata realizzata, ovvero con contestuale impegno da parte della proprietà dell'area a realizzarne una parte funzionale del tracciato; in tali condizioni l'Ambito potrà essere inserito nel POC. - E' un Ambito che risulta ben posizionato rispetto il disegno complessivo del capoluogo e facilmente collegabile alle reti di smaltimento dei reflui. Avrà comunque necessità di prevedere a margine della viabilità che lo circonda su tre lati, fasce di mitigazione ambientale - L'areale comprenderà al suo interno le proprie dotazioni territoriali, oltre a compensare quota parte delle carenze di verde e parcheggi del limitrofo tessuto urbano consolidato di primo impianto. - In sede di PSC e di POC si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati delle reti ecologiche di competenza dell'areale, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel Documento Preliminare.
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità massima insediativa: 18.000 mq di SU; - il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 delle Nda del PSC.
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - devono essere rispettate le fasce di rispetto del metanodotto regionale. - l'attuazione è condizionata alla Variante alla SP Centese su via Oriente in fase di programmazione/realizzazione, ovvero con contestuale impegno da parte della proprietà dell'area a realizzarne una parte funzionale del tracciato; in tali condizioni l'areale potrà essere inserito nel POC. - devono essere realizzati collegamenti ciclo-pedonali per favorire la connessione con il tessuto edilizio consolidato. - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Sarà possibile servire l'area di espansione 2 solo in seguito alla realizzazione della nuova adduttrice Pieve di Cento – Castello d'Argile già inserita in Piano d'Ambito. Si dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un nuovo gruppo di riduzione collegato alla nuova adduttrice suddetta e la posa della rete interna ai comparti collegata al gruppo di riduzione e alle reti esistenti in via Provinciale Nord, via Croce, via Zambeccari e via San Pancrazio. - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Gli scarichi delle aree di espansione 2 dovranno confluire direttamente nell'impianto di sollevamento previsto dal Piano d'Ambito in luogo dell'attuale impianto di depurazione principale, tramite apposito collettore. L'apporto dei reflui di questa area, renderanno necessario un potenziamento dell'impianto di depurazione di Venezzano. - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - la linea elettrica di media tensione esistente deve essere spostata o interrata contestualmente all'intervento edilizio e quindi risolta la criticità elettromagnetica.

	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti. - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 34 delle NdA del PSC - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III. - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione alle reti energetiche, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori.
Altri limiti e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> - tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: per pressioni di esercizio > 12 ton/ml possibili limitazioni per cedimenti (C), e limitazioni geotecniche e per cedimenti (A). - in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica - limitazioni idrauliche: nessuna

<p>AMBITO ANS C_3</p> <p>Capoluogo</p>	<p>Prevalentemente residenziale</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<p>L'Ambito 3 è posto a nord del cimitero; l'Ambito si collega bene con il tessuto edificato e sarà facilmente collegabile alle reti di smaltimento.</p> <p>Lo sviluppo dell'Ambito 3 dovrà verificare, prioritariamente, la possibilità di connettersi all'Ambito confinante di riqualificazione "C", individuato in cartografia.</p> <p>All'Ambito viene attribuito l'onere di cessione delle aree necessarie all'ampliamento dei servizi cimiteriali.</p> <p>L'Ambito è destinato a ricevere l'insediamento di funzioni urbane prevalentemente residenziali.</p> <p>L'area di rispetto cimiteriale non potrà essere edificata.</p>
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<p>Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa residenziale massima di 4.500 mq di SU; il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 successivo.</p> <p>Le dotazioni territoriali saranno pari a 30 mq per abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 29 mq di SU per abitante teorico), non essendo necessario implementare la previsione con quote di dotazioni afferenti a carenze dei settori urbani consolidati limitrofi.</p> <p>Tipologia insediativa di tipo semiestensivo.</p>
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - l'Ambito sarà disponibile non appena verrà dismesso l'impianto di depurazione; esso sarà trasformato in un impianto di sollevamento per convogliare i reflui nel nuovo depuratore che è stato realizzato fra il capoluogo e Venezzano - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Sarà possibile servire l'area di sostituzione edilizia C solo in seguito alla realizzazione della nuova adduttrice Pieve di Cento – Castello d'Argile già inserita in Piano d'Ambito. Si dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un nuovo gruppo di riduzione collegato alla nuova adduttrice suddetta e la posa della rete interna ai comparti collegata al gruppo di riduzione e alle reti esistenti in via Provinciale Nord, via Croce, via Zambeccari e via San Pancrazio. - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - la linea elettrica di media tensione esistente deve essere spostata o interrata contestualmente all'intervento edilizio e quindi risolta la criticità elettromagnetica. - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la si-

	<p>sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 34 delle NdA del PSC</p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque, in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III. - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. <p>-</p>
Altri limiti e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> - dovranno essere cedute le aree necessarie all'ampliamento dei servizi cimiteriali. - l'area di rispetto cimiteriale non potrà essere edificata. - tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: limitazioni geotecniche (B) - in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica - limitazioni idrauliche: nessuna

<p>AMBITO ANS C_4</p> <p>Capoluogo</p>	<p>Prevalentemente residenziale</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'areale è destinato a funzioni urbane prevalentemente residenziali - L'Ambito individuato si colloca sul margine nord-ovest del centro edificato e trova nella via Croce il suo limite a sud. - E' un Ambito ben collegato al tessuto edilizio che si è venuto a formare con i più recenti processi edificatori; è ben collegabile alle reti di smaltimento dei reflui e all'impianto di sollevamento per lo smaltimento dei reflui verso il nuovo depuratore. - A questo Ambito non sono assegnati impegni particolari se non la possibilità di concertare con i soggetti attuatori dell'Ambito 5 una forma di perequazione urbanistica tale da concentrare sull'Ambito 4, quota parte delle potenzialità edificatorie maturate dall'Ambito 5 che deve rimanere ineditato. - Nell'Ambito 4 verrà perseguito l'indirizzo di realizzare una edilizia residenziale, di tipo prevalentemente semiestensiva, con unità abitative di maggiori dimensioni, preferibilmente caratterizzata da interventi mono-bi o tri familiari. In tal senso, nel POC, verranno conseguentemente definiti parametri edilizi coerenti con tale indirizzo - L'areale comprenderà al suo interno le proprie dotazioni territoriali, oltre a compensare quota parte delle carenze di verde e parcheggi del limitrofo tessuto urbano consolidato di primo impianto.
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità massima insediativa: 20.000 mq di SU; - il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 delle NdA del PSC.
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere completata la rete di percorsi ciclo-pedonali in sede propria al fine di rendere efficiente ed in sicurezza, il collegamento con il centro edificato di primo impianto e la rete ciclopedonale esistente - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Sarà possibile servire l'areale solo in seguito alla realizzazione della nuova adduttrice Pieve di Cento – Castello d'Argile già inserita in Piano d'Ambito. Si dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un nuovo gruppo di riduzione collegato alla nuova adduttrice suddetta e la posa della rete interna ai comparti collegata al gruppo di riduzione e alle reti esistenti in via Provinciale Nord, via Croce, via Zambeccari e via San Pancrazio. - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Per l'areale 4 si dovranno convogliare i reflui all'impianto di sollevamento, previsto a Piano d'Ambito in luogo dell'attuale impianto di depurazione principale, tramite apposito collettore. L'apporto dei reflui di queste aree, rendono necessario un potenziamento dell'impianto di depurazione di Venezzano. - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le

	<p>opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore</p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 34 delle NdA del PSC - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III. - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione alle reti energetiche, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori.
Altri limiti e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> - tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti -
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: - per pressioni di esercizio > 12ton/ml limitazioni geotecniche e per cedimenti (A). - limitazioni geotecniche (B). - in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica - limitazioni idrauliche: nessuna

<p>AMBITO ANS C_5</p> <p>Capoluogo</p>	<p>Prevalentemente residenziale</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'Ambito individuato è localizzato tra la via Zambeccari, la via Croce e la via Minganti. Tale ambito deve svolgere la funzione di corridoio ecologico di transizione dal centro edificato verso la campagna. - L'Amministrazione Comunale considera tale area rilevante da un punto di vista ambientale e strategica per il futuro potenziale sviluppo di strutture a valenza pubblica. Pertanto intende perseguirne l'acquisizione, tramite i meccanismi perequativi. Per tale motivazione dovrà prevalentemente restare ineditato o parzialmente edificato per realizzare fabbricati per funzioni pubbliche. - I soggetti attuatori dell'Ambito 5 potranno previo accordo tra le parti trasferire in altri Ambiti, e preferibilmente negli Ambiti 6 a sud e 4 a nord per quota parte, la loro capacità edificatoria; nel qual caso le aree saranno cedute al comune per le funzioni pubbliche sopradescritte. -
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità massima insediativa: 22.000 mq di SU; - il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 delle Nda del PSC. - Tale capacità insediativa, in sede di POC sarà collocata in altro Ambito del Capoluogo.
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di una pista ciclabile perimetrale all'Ambito come indicata nella Tav. n. 1 del PSC. - perfezionare e realizzare i tracciati delle reti ecologiche di competenza dell'areale, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel Documento Preliminare.
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nessuno in quanto ineditabile
<p>Altre limitazioni e condizionamenti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nessuno in quanto ineditabile
<p>Limitazioni geotecniche</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nessuno in quanto ineditabile

<p>AMBITO ANS C_6</p> <p>Capoluogo</p>	<p>Prevalentemente residenziale</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'Ambito individuato si colloca sul margine sud-ovest del centro edificato e trova nella via Zambeccari il suo limite a nord – nord ovest. E' un Ambito ben collegato al tessuto edilizio che si è venuto a formare con i più recenti processi edificatori. - A questo Ambito non sono assegnati impegni particolari; i soggetti attuatori dell'Ambito 6 potranno previo accordo tra le parti, ricevere dall'Ambito 5 adiacente quota parte della sua capacità edificatoria; nel qual caso le aree dell'Ambito 5 saranno cedute al comune per realizzare funzioni pubbliche, come descritto per gli Ambiti 4 e 5. - Nell'Ambito verrà perseguito l'indirizzo di realizzare una edilizia residenziale, di tipo prevalentemente semiestensiva, con unità abitative di maggiori dimensioni, preferibilmente caratterizzata da interventi mono-bi o tri familiari. In tal senso, nel POC, verranno conseguentemente definiti parametri edilizi coerenti con tale indirizzo. - L'areale comprenderà al suo interno le proprie dotazioni territoriali, oltre a compensare quota parte delle carenze di verde e parcheggi del limitrofo tessuto urbano consolidato di primo impianto
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità massima insediativa: 25.000 mq di SU; - il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 delle NdA del PSC.
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere risezionata e completata la Via San Pancrazio per la parte di competenza o comunque come verrà precisato nel POC - dovrà essere completata la rete di percorsi ciclo-pedonali in sede propria al fine di rendere efficiente ed in sicurezza, il collegamento con il centro edificato di primo impianto e la rete ciclopedonale esistente - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Sarà possibile servire l'areale solo in seguito alla realizzazione della nuova adduttrice Pieve di Cento – Castello d'Argile già inserita in Piano d'Ambito. Si dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un nuovo gruppo di riduzione collegato alla nuova adduttrice suddetta e la posa della rete interna ai comparti collegata al gruppo di riduzione e alle reti esistenti in via Provinciale Nord, via Croce, via Zambeccari e via San Pancrazio. - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Per l'areale 4 si dovranno convogliare i reflui all'impianto di sollevamento, previsto a Piano d'Ambito in luogo dell'attuale impianto di depurazione principale, tramite apposito collettore. L'apporto dei reflui di questa area, rendono necessario un potenziamento dell'impianto di depurazione di Venezzano. - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - la linea elettrica di media tensione esistente deve essere spostata o interrata contestualmente all'intervento edilizio e quindi risolta la criticità elettromagnetica. - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo

	<p>potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti</p> <ul style="list-style-type: none"> - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 34 delle NdA del PSC - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III. - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione alle reti energetiche, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori.
<p>Altre limitazioni e condizionamenti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
<p>Limitazioni geotecniche</p>	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: - per pressioni di esercizio > 12ton/ml limitazioni geotecniche e per cedimenti (A). - limitazioni geotecniche (B). - limitazioni idrauliche: nessuna.

<p>AMBITO ANS C_9</p> <p>Venezzano</p>	<p>Prevalentemente residenziale</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'areale è destinato a funzioni urbane prevalentemente residenziali - L'ambito n. 9 partecipa in forma di perequazione urbanistica, per quota parte ed assieme a tutti gli altri Ambiti previsti nella frazione, alla realizzazione della viabilità esterna al centro abitato; sono a carico dell'Ambito la cessione delle aree necessarie a tale infrastruttura. - Il nuovo Ambito è adiacente al tessuto consolidato esistente o in corso di attuazione, ben collegato ai servizi scolastici ivi presenti. - L'ambito sarà attuato, tenendo conto della riqualificazione dell'adiacente area ove è posizionato il vecchio depuratore comunale di Venezzano che è stato trasferito più a nord, lungo la via Primaria. - Lo smaltimento dei reflui sarà facilmente attuato mediante collegamento con il nuovo depuratore realizzato in via Primaria. -
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità massima insediativa: 10.000 mq di SU; - il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 delle NdA del PSC.
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - E' a carico dell'areale la cessione delle aree necessarie alla eventuale viabilità di circonvallazione, e si attua solo se in contemporanea si programma la realizzazione dell'infrastruttura stradale di circonvallazione del centro frazionale; - dovrà essere completata la rete di percorsi ciclo-pedonali in sede propria al fine di rendere efficiente ed in sicurezza, il collegamento con il centro edificato di primo impianto e la rete ciclopedonale esistente - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Si dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo gruppo di riduzione collegato all'adduttrice di via San Benedetto (comune di San Pietro in Casale) all'altezza di via Sant'Andrea, il collegamento tra il nuovo impianto e la rete esistente e il potenziamento delle condotte esistenti lungo via Sant'Andrea fino a via Delle Botteghe. - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - In sede di POC si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati delle reti ecologiche di competenza dell'areale, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel Documento Preliminare. - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 34 delle NdA del PSC - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale

	<ul style="list-style-type: none"> - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III. - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione alle reti energetiche, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori.
Altre limitazioni e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> - tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche non definite: si rimanda al POC l'indagine delle problematiche inerenti la sismica - limitazioni idrauliche: nessuna

<p>AMBITO ANS C_10</p> <p>Venezzano</p>	<p>Prevalentemente residenziale</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L' Ambito individuato si colloca sul margine nord della frazione di Venezzano e, per la sua posizione, è ben collocato e facilmente accessibile dal tessuto consolidato esistente, nonché facilmente collegabile alle reti di smaltimento dei reflui. - Oltre a perequare urbanisticamente le risorse per quota parte, per realizzare la nuova viabilità esterna, gli interventi edificatori nel comparto sono subordinati prioritariamente alla cessione di aree funzionali all'ampliamento delle zone per attrezzature pubbliche presenti (aree per l'ampliamento del cimitero, delle attrezzature sportive, dei parcheggi). - L'Ambito potrà mantenere – alla pari dell'Ambito 5 del capoluogo – le funzioni di corridoio ecologico tra il centro abitato e la campagna e rimanere ineditato e trasferire la propria capacità edificatoria in altri Ambiti della frazione. In tal caso le aree saranno cedute al Comune per la realizzazione delle funzioni pubbliche sopradescritte. - L'Ambito è destinato a funzioni urbane prevalentemente residenziali, con tipologie insediative coerenti con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico già realizzato.
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità massima insediativa: 6.000 mq di SU; - il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 delle NdA del PSC.
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere completata la rete di percorsi ciclo-pedonali in sede propria al fine di rendere efficiente ed in sicurezza, il collegamento con il centro edificato di primo impianto e la rete ciclopedonale esistente - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Si dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo gruppo di riduzione collegato all'adduttrice di via San Benedetto (comune di San Pietro in Casale) all'altezza di via Sant'Andrea, il collegamento tra il nuovo impianto e la rete esistente e il potenziamento delle condotte esistenti lungo via Sant'Andrea fino a via Delle Botteghe - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Dovranno essere convogliati i reflui all'impianto di depurazione, previsto dal Piano d'Ambito in sostituzione dell'impianto attuale, tramite apposito collettore. Gli scarichi dell'area di espansione 9 dovranno confluire direttamente nell'impianto di depurazione stesso. I carichi di queste aree, unitamente a quelli previsti per le aree del capoluogo, renderanno necessario un potenziamento dell'impianto di depurazione di Venezzano.. - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le

	<p>opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore</p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 34 delle NdA del PSC - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III. - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione alle reti energetiche, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori.
<p>Altre limitazioni e condizionamenti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
<p>Limitazioni geotecniche</p>	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche non definite: si rimanda al POC l'indagine delle problematiche inerenti la sismica - limitazioni idrauliche: nessuna

<p>AMBITO ANS C_11</p> <p>Venezzano</p>	<p>Prevalentemente residenziale</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L' Ambito individuato si colloca sul margine nord della frazione. Assieme all'adiacente Ambito 10, oltre a perequare urbanisticamente le risorse per quota parte finalizzate alla realizzazione della nuova viabilità esterna, gli interventi edificatori nel comparto sono subordinati alla cessione di aree funzionali all'ampliamento delle zone per attrezzature pubbliche presenti (aree per attrezzature sportive, parcheggi). - L'Ambito per la sua posizione è ben collocato e facilmente accessibile dal tessuto consolidato di più recente costruzione. L'accessibilità al comparto dovrà avvenire da strada ponte Asse; in alternativa se sarà possibile concertare con i soggetti attuatori "dell'Ambito di riqualificazione E" un intervento coordinato, l'accesso potrà essere previsto – quanto meno a livello ciclo-pedonale - anche dalla strada Primaria. - Nell'Ambito verrà perseguito l'indirizzo di realizzare una edilizia residenziale, di tipo prevalentemente semiestensiva, con unità abitative di maggiori dimensioni, preferibilmente caratterizzata da interventi mono-bi o tri familiari. In tal senso, nel POC, verranno conseguentemente definiti parametri edilizi coerenti con tale indirizzo - Le aree ricomprese all'interno della fascia di rispetto cimiteriale non sono edificabili.
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità massima insediativa: 5.000 mq di SU; - il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 delle NdA del PSC.
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere completata la rete di percorsi ciclo-pedonali in sede propria al fine di rendere efficiente ed in sicurezza, il collegamento con il centro edificato di primo impianto e la rete ciclopedonale esistente - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Si dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo gruppo di riduzione collegato all'adduttrice di via San Benedetto (comune di San Pietro in Casale) all'altezza di via Sant'Andrea, il collegamento tra il nuovo impianto e la rete esistente e il potenziamento delle condotte esistenti lungo via Sant'Andrea fino a via Delle Botteghe - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Dovranno essere convogliati i reflui all'impianto di depurazione, previsto dal Piano d'Ambito in sostituzione dell'impianto attuale, tramite apposito collettore. Gli scarichi dell'area di espansione 9 dovranno confluire direttamente nell'impianto di depurazione stesso. I carichi di queste aree, unitamente a quelli previsti per le aree del capoluogo, renderanno necessario un potenziamento dell'impianto di depurazione di Venezzano. - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in sede di POC il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento

	<p>dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 34 delle NdA del PSC - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale in linea con quanto riportato nel RUE in materia di risparmio energetico - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III° - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III. - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture. - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione alle reti energetiche, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori.
<p>Altre limitazioni e condizionamenti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
<p>Limitazioni geotecniche</p>	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche non definite: si rimanda al POC l'indagine delle problematiche inerenti la sismica - limitazioni idrauliche: nessuna

<p>AMBITO ANS C_15</p> <p>Venezzano</p>	<p>Prevalentemente residenziale</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La potenzialità edificatoria maturata da questo ambito deve essere trasferita nell'Ambito ASC_9, lasciando tutta l'area destinata a funzioni di servizio o, per quote modeste, a funzioni terziarie-direzionali, in modo tale da tenere separato l'Ambito ASC_9 dall'Ambito produttivo esistente ASP-C.
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - capacità massima insediativa: 5.000 mq di SU - il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 32 delle NdA del PSC. - la potenzialità residenziale di questo ambito viene trasferita nell'Ambito ANS C-9
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - l'Ambito parteciperà per quota parte, ed assieme a tutti gli altri ambiti previsti nella frazione, alla contribuzione con risorse ai fini della realizzazione della circonvallazione stessa. - dovrà essere completata la rete di percorsi ciclo-pedonali in sede propria al fine di rendere efficiente ed in sicurezza, il collegamento con il centro edificato di primo impianto e la rete ciclopedonale esistente - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<p>In relazione alle quote di edificabilità per funzioni terziarie-direzionali che il POC potrà prevedere nell'Ambito, si dovranno valutare i seguenti condizionamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati delle reti ecologiche di competenza dell'areale, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel Documento Preliminare. - il Comune dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 34 delle NdA del PSC - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale - il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori <p>L'Ambito per le funzioni residenziali è in edificabile.</p>
<p>Limitazioni geotecniche</p>	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche non definite: si rimanda al POC l'indagine delle problematiche inerenti la sismica - limitazioni idrauliche: nessuna

<p>AMBITO ASP AN_17</p> <p>Via Centese Nord</p>	<p>Produttivo sovracomunale</p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'areale è destinato a funzioni prevalentemente produttive. - Areale interessato dall'Accordo Territoriale per le aree produttive (Polo di sviluppo Pieve di Cento-Argile). - L'ambito dovrà raggiungere condizioni urbanistiche e territoriali APEA come definito all'art.8 del Accordo citato; a tal fine il progetto attuativo dell'intervento dovrà essere redatto secondo le azioni contenute nelle linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate della Provincia di Bologna
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Da definire nei POC o mediante <i>"lo schema strutturale"</i> come previsto nell'Accordo Territoriale
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nell'Accordo Territoriale sono fissati i criteri e le priorità sugli interventi infrastrutturali per la sostenibilità dell'intervento, con particolare riferimento: <ul style="list-style-type: none"> - alla realizzazione della rotonda sulla SP 11 San Benedetto e relativi braccetti e tratti stradali necessari al suo funzionamento, come individuato nello studio di fattibilità sopracitato, per connettere in modo esaustivo la viabilità di via del Fosso e la SP San Benedetto - alla realizzazione del tratto stradale di Via di Confine, opportunamente razionalizzato come previsto nello studio di fattibilità, per connettere le nuove aree produttive di Castello d'Argile alla rotonda sulla SP Centese. - alla partecipazione economica, per quota parte, alla realizzazione della circoscrizione dell'abitato di Pieve di Cento, come individuata dallo studio di fattibilità relativo alla SP Centese-Via Oriente. - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC - <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera prima dell'inserimento in POC
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 deve 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.

	<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>
Altre limitazioni e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - per pressioni di esercizio > 12ton/ml limitazioni geotecniche e per cedimenti (A); limitazioni geotecniche (B). - Limitazioni idrauliche: nessuna