



# POC

piano operativo comunale

## POC Stralcio con effetti di PUA

Art. 4 L.R. 24/2017

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

---

### RELAZIONE

## STRALCI CARTOGRAFICI

Elab. 1

**Sindaco**

Luca Borsari

**Segretario Comunale**

Dott. Mario Criso

**Servizio Urbanistica**

Ing. Antonio Peritore

**Adozione:**

delibera C.C. n. 77 del 22.12.2021

**Approvazione**

delibera C.C. n. .... del .....

**Gruppo di lavoro**

**Unione Reno Galliera**

**Servizio Urbanistica**

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

**Per il Comune di Pieve di Cento**

- Ing. Alessia Tonello

<b>1. INQUADRAMENTO E NATURA DEL PROVVEDIMENTO.....</b>	<b>1</b>
<b>2. LE SCELTE DEL POC STRALCIO 2021.....</b>	<b>3</b>
<b>3. EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA .....</b>	<b>6</b>
<b>4. QUADRO CONOSCITIVO .....</b>	<b>7</b>
4.1. ANALISI DELLE DOTAZIONI .....	7
4.2. VERIFICA DELLA NECESSITÀ DI ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE.....	6
4.3. PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE .....	9
4.3.1. ANALISI DEL PIANO TRIENNALE .....	9
4.3.2. LE OPERE PUBBLICHE DERIVANTI DALLE SCELTE DEL POC.....	13
4.4. LE QUOTE NON PREVENTIVABILI A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE .....	15
4.5. ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI E DEL SISTEMA FOGNARIO .....	15
<b>5. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA.....</b>	<b>18</b>
5.1. TEMPISTICA.....	18
<b>6. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA .....</b>	<b>19</b>
6.1. INTRODUZIONE .....	19
6.2. LA QUALITÀ URBANA .....	19
6.3. CRITERI PER LA QUALITÀ NELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA .....	21
<b>7. LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL PRIMO POC .....</b>	<b>23</b>
7.1. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 3.1 .....	23
7.2. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 3.2 .....	28
<b>8. LE MODIFICHE AL PSC ED AL RUE CONSEGUENTI LE SCELTE DEL POC .....</b>	<b>41</b>
9. IL DIMENSIONAMENTO DEL POC STRALCIO 2021 .....	42
 <b>ALLEGATO A) DOCUMENTO DI INTEGRAZIONE ALLE ANALISI DELLE MATRICI AMBIENTALI</b>	

Con comunicazione assunta dal Comune di Pieve di Cento prot. 890 del 29.01.2022 la Città Metropolitana ha richiesto integrazioni alla documentazione adottata. Si è pertanto provveduto ad integrare e modificare la presente documentazione inserendo o modificando quanto richiesto. Per chiarezza le parti aggiunte sono state evidenziate in **rosso** e le parti cassate sono state ~~elaborate~~.



## 1. INQUADRAMENTO E NATURA DEL PROVVEDIMENTO

Il Comune di Pieve di Cento ha approvato con delibera n.27 del 14.03.2011 il Piano Strutturale Comunale (PSC), poi modificato con due successive varianti, ed è altresì dotato di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera consiliare n. 28 del 14.03.2021 e successive sette varianti.

Con delibera di Consiglio n. 29 del 29.03.2014 il Comune ha poi approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC) per il quinquennio 2014-2019, dove venivano inseriti due ambiti: Ambito B di riqualificazione di Via Carbonara/via 2 Giugno e Ambito 3 di nuovo insediamento di via Provinciale San Pietro. Tale POC è stato poi variato due volte con una prima variante di cui alla delibera n. 92 del 29.10.2014 per l'inserimento dell'Ambito E come riqualificazione con funzioni commerciali, ad oggi completamente attuato, e una seconda variante di cui n. 26 del 27.03.2019 per l'inserimento del Sub-ambito 8.1 lotto di completamento residenziale ad intervento diretto, ad oggi anch'esso realizzato. Tali varianti non hanno modificato i contenuti pianificatori e le tempistiche del POC di primo impianto; pertanto ai sensi dell'art. 30 L.R. 20/2000 in data 29.03.2019 i contenuti del POC ha cessato di avere efficacia.

Con delibera di Giunta Comunale n. 36 del 24.04.2020 si sono dichiarati inefficaci gli Accordi sottoscritti ex art.18 Legge Regionale 20/2000, riferiti ai due Comparti inseriti nel primo impianto di POC e non attuati attraverso PUA.

La nuova legge urbanistica L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", all'art. 4 prevede la possibilità per i Comuni o loro Unioni di dare attuazione, nel corso della prima fase del periodo transitorio e nelle more dell'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), ad una parte delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente, nonché di apportare ad essa le variazioni ritenute indispensabili per la sua pronta esecuzione, mediante applicazione della normativa previgente. In particolare, i Comuni possono avviare e approvare i procedimenti indicati all'art. 4, comma 4, quali le varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti, ma anche le varianti ai POC vigenti, così come i cosiddetti POC "stralcio" o POC "anticipatori"<sup>1</sup>, relativi a singole opere pubbliche o insediamenti previsti dal PSC.

Attraverso questa POC stralcio 2021 ai sensi del combinato disposto art. 4 L.R. 24/2017 e dell'art.34 della L.R. 20/2000, l'amministrazione di Pieve di Cento inserisce nuovi comparti attuativi a confine con il Territorio Urbanizzato, così come consentito dalla nuova disciplina sopra richiamata, in modo da dare seguito a parte delle previsioni del PSC vigente. Pertanto il presente piano, redatto per comodità in forma unitaria, assume gli effetti di POC con effetti di PUA relativamente ai singoli ambiti inseriti, secondo quanto disposto dall'art. 30 comma 4 L.R. 20/2000.

Tramite la pubblicazione di due successivi bandi (DGC n. 105 del 8.10.2018 e pubblicato con prot. 8867 del 13.10.2018 e DGC n. 12 del 10.02.2020 e pubblicato con prot. 1338 del 14.02.2020 ), il Comune ha avviato

---

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

l'iter propedeutico alla definizione dell'atto di indirizzo di cui all'art. 4 comma 3 della L.R. 24/2017, promuovendo la presentazione di contributi costituenti "manifestazione di interesse", intesi quali apporti partecipativi al processo di costruzione degli indirizzi per l'attuazione delle previsioni del PSC. Nei termini di espletamento della selezione, sono pervenute **6** proposte d'intervento tutte a carattere residenziale, ritenendole tutte idonee ed inserite nei contenuti della delibera di indirizzo DCC n.19 del 03.06.2020.

A seguito di incontri tecnici con i tre attuatori che hanno portato avanti la volontà di mantenere quanto presentato a bando, per i relativi **3** comparti dei sei selezionati l'amministrazione comunale ha sottoscritto accordi ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000 e s.m.i, i cui contenuti sono parte integrante della presente piano.

Con comunicazione singola di cui al prot. 11272 del 25.11.2021, è stata avanzata la richiesta di privati di poter inserire parte dell'ambito 3 di loro proprietà come attuabile all'interno del presente POC stralcio 2021. Tale proposta è stata accettata dall'amministrazione, ancorché non inserita nella delibera di indirizzo, a fronte di una cospicua cessione di terreno, e quindi qualificando l'operazione di interesse pubblico, così come descritto nei capitoli successivi. Tale proposta pertanto risulta essere il terzo comparto presentato con il presente POC stralcio.

Nei capitoli successivi verranno pertanto descritti gli interventi che compongono il POC stralcio 2021, illustrando l'apporto in merito all'interesse pubblico e l'incremento delle dotazioni territoriali. Per quanto riguarda aspetti inerenti l'attuazione si rimanda alle relazioni ed elaborati grafici relativi ad ogni Piano attuativo.

Tale piano predisposto secondo l'applicazione della procedura prevista dalla normativa previgente, ed in particolare dall'art. 34 L.R 20/2000 e s.m.i che si declina nelle seguenti fasi:

- Il POC è adottato dal Consiglio ed è depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione. L'avviso contiene l'indicazione della sede presso la quale il piano è depositato e dei termini entro i quali chiunque può prenderne visione. L'avviso è pubblicato altresì su almeno un quotidiano a diffusione locale e il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
- Entro la scadenza del termine di deposito di cui al comma 4 chiunque può formulare osservazioni.
- Contemporaneamente al deposito, il POC viene trasmesso alla Città Metropolitana la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva.
- Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 4 (art. 34 L.R. 20/2000), il Consiglio comunale decide in merito alle osservazioni presentate, adegua il piano alle riserve formulate ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate ed approva il piano.

- Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Città Metropolitana e alla Regione ed è depositata presso il Comune per la libera consultazione. La Regione provvede alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale dell'avviso dell'avvenuta approvazione del piano. Dell'approvazione è data altresì notizia, a cura dell'amministrazione comunale, con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.
- Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del comma 8 (art. 34 L.R. 20/2000).

## **2. LE SCELTE DEL POC STRALCIO 2021**

A seguito della ricezione delle proposte di “manifestazioni d’interesse”, le stesse sono state sottoposte a precisa istruttoria per verificare i criteri espressi nel bando ed in linea con le strategie del POC vigente, valutando gli aspetti di interesse pubblico che gli interventi garantiscono e gli elementi legati alla componente strategica della proposta presentata.

Gli indici di priorità adottati rispondono ai seguenti indirizzi:

- priorità agli interventi nel territorio urbanizzato, di recupero e riqualificazione urbanistica;
- priorità ad interventi di nuova urbanizzazione negli ambiti di espansione maggiormente dotati di infrastrutture e servizi già realizzati o in corso di realizzazione; i conseguenti interventi edilizi dovranno essere tali da garantire altissimi standard di efficienza energetica, antisismica e di comfort insediativo;
- favorire un programma di edilizia residenziale sociale;
- rafforzamento del sistema produttivo (industriale, artigianale e terziario); nella negoziazione degli accordi operativi ed eventualmente nella rinegoziazione delle convenzioni urbanistiche vigenti, in materia di politiche abitative e di edilizia residenziale con finalità sociali, sia opportuno aggiungere la finalità di definire anche progetti che integrino l’opportunità di accesso all’alloggio con sistemi di servizi condivisi, idonei alle esigenze di fasce di utenza svantaggiate o fragili;
- secondo quanto indicato dalla LR 24/2017 art. 4 c. 5, nella negoziazione degli accordi operativi e nella rinegoziazione delle convenzioni urbanistiche debba costituire criterio di preferenza la celere fattibilità dell’intervento, con riferimento particolare alla presenza, nell’ambito della parte privata, di soggetti in grado di programmare e garantire in maniera tempestiva e puntuale sia l’assolvimento degli obblighi di urbanizzazione e sostenibilità, sia l’attuazione degli interventi, con l’obiettivo di dare precedenza ad operazioni imprenditoriali piuttosto che a meri ampliamenti delle astratte potenzialità di trasformazione urbanistica dei beni oggetto di accordo.

In una successiva fase di concertazione, l’Amministrazione Comunale ha invitato i proponenti delle proposte al fine di chiarire, affinare e precisare le modalità con cui le proposte iniziali avrebbero potuto essere implementate per essere maggiormente idonee all’inserimento in POC. In questa sede si sono chiarite le condizioni pubbliche e private da considerare per la predisposizione dei singoli accordi ai sensi dell’art. 18 L.R. 20/2000.

Nella scelta e nella dimensione degli interventi ammessi ed inseriti in questo POC stralcio, l'amministrazione ha considerato l'Accordo di Pianificazione sottoscritto con la ex Provincia, ora Città Metropolitana di Bologna, (P.G. n. 144243/2008 del 04.04.2008) per cui si prevedeva che tutta la capacità edificatoria concordata per i primi due POC, complessivamente non risultasse superiore all'80% del dimensionamento del PSC. Tali quantità massime sono riportate all'art. 21 paragrafo 2) delle norme di PSC.

Al fine di una maggiore chiarezza, si andranno ad aggiornare i parametri ed i valori delle successive tabelle descrittive, dimostrando che il dimensionamento di tale POC stralcio risulta sostenibile ed in linea con quanto programmato dal PSC.

I tre ambiti selezionati, tutti localizzati al confine del Territorio Urbanizzato del capoluogo, sono:

- Sub ambito 3.1
- Sub ambito 3.2
- Ambito 10
- Lotto AUC-CM

Il presente POC stralcio, risponde all'obiettivo di proseguire una concreta fase attuativa delle linee strategiche del PSC, relativamente ai seguenti aspetti:

- la volontà di raggiungere l'obiettivo del 15% di E.R.S. in ottemperanza alla L.R. 20/2000 integrata dalla L.R. 6/2009, da programmare proporzionalmente all'interno di ciascun POC e da ricavare all'interno degli ambiti;
- l'attuazione delle politiche dell'E.R.S. con il concorso del privato;
- l'eventuale acquisizione di aree nelle posizioni più consone al "disegno della città pubblica";
- l'utilizzazione della quota pubblica di capacità edificatoria in concertazione con i soggetti attuatori al fine di realizzare servizi e opere pubbliche;
- l'anticipazione della realizzazione di ambiti urbani da riqualificare, la cui ri-funzionalizzazione concorre al miglioramento della qualità urbana attraverso la sostituzione edilizia delle aree programmate in PSC;
- dare avvio ad interventi di nuova urbanizzazione in continuità con le urbanizzazioni già attuate o in corso di attuazione;

Di seguito i punti qualificanti e gli obiettivi del Piano

#### **a. Espansione edilizia coerente con le politiche amministrative degli ultimi anni**

Sono state scelte le aree di espansione, laddove il PSC aveva stabilito degli indirizzi precisi, a confine con settori urbani e comparti in già edificati o in fase di edificazione.

Il presente POC Stralcio propone un dimensionamento di **56 alloggi** per ~~3.936~~ **4.144,7** mq di **SU residenziale**. Nel complesso **54 alloggi** sono localizzati in *Ambiti di nuovo insediamento su area libera* e **2**



**alloggi** in lotti edilizi non preventivabili all'interno del Territorio Urbanizzato. Si prevede pertanto un aumento con il POC stralcio di circa **143 abitanti potenziali (vedi tab. 9.1 e 9 a pag. 40 e 41)**

Si ricorda che il POC di primo impianto non attuato, prevedeva l'insediamento di 136 alloggi, per una SU residenziale pari a 9.933 mq.

Il totale dell'edificabilità su area libera, aggiornata con il presente POC stralcio, corrisponde a circa il 28% del dimensionamento totale del PSC (come individuato all'art. 21.2 comma 1 lettera a), in conformità con l'Accordo di Pianificazione sopra citato.

A riprova di una corretta relazione tra servizi, infrastrutture e politiche di bilancio, con tale nuovo dimensionamento e aggiornando lo stato di attuazione dei residui, si prevede con tale POC stralcio un aumento potenziale della popolazione del comune complessivamente di circa **346 abitanti** (vedi raffronto tab. 4.3).

**b. Sviluppo insediativo tendenzialmente concentrato nelle vicinanze dei maggiori servizi ed infrastrutture.**

Si conferma la scelta di concentrare la nuova edificabilità prevalentemente in aree di espansione, in prossimità dei maggiori servizi e infrastrutture esistenti al fine di rispettare la coerenza con gli indirizzi del PSC, volti ad evitare una eccessiva dispersione insediativa.

**c. Affermazione concreta dei principi della perequazione e utilizzo degli accordi ex art.18 L.R. 20/2000 per la realizzazione di opere di "valenza pubblica"**

Tale obiettivo viene perseguito con gli Accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritti a seguito di approfondite valutazioni e del contemperamento degli interessi pubblici e dei benefici dei soggetti attuatori.

Tutti gli impegni dei soggetti attuatori di "valenza pubblica" – opere di interesse pubblico da realizzare, cessione di lotti, ecc. – sono stati formalizzati con la sottoscrizione dei seguenti accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.:

- **Sub Ambito 3.1:** accordo approvato con DCG n. 90 del 04.10.2021 sottoscritto con D.A.P. s.r.l. in data 14.10.2021;
- **Sub Ambito 3.2:** accordo approvato con DCG n. 112 del 29.11.2021 sottoscritto con Sign.re Stefania Schiavina e Anna Gamberini in data 06.12.2021;
- **Ambito 10:** accordo approvato con DCG n. 90 del 04.10.2021 sottoscritto con Sign.ri Maria Grazia Campanini, Franca Campanini, Gianfranco Campanini, Gianni Campanini, Luigi Campanini in data 20.10.2021;
- **Lotto AUC-CM:** accordo approvato con DCG n. 123 del 13.12.2021 sottoscritto con Sign. Giuseppe Melloni in data;

**d. Applicazione dei criteri perequativi per la realizzazione della Città pubblica (E.R.S, aree per servizi, infrastrutture, piste ciclabili, ecc.).**

Per quanto riguarda l'ERS ci si è rapportati agli indirizzi del PSC approvato (15% del numero degli alloggi previsti).

Relativamente agli interventi di interesse pubblico, in regime perequativo, il Comune persegue prioritariamente le scelte stabilite con gli accordi art.18 e comunque tenendo a riferimento il Programma Triennale delle Opere pubbliche, oltre a quanto concordato in sede di manifestazione di interesse.

**e. Interventi di compensazione idraulica**

Sono state previste, a carico dei soggetti attuatori, e quindi con uno sgravio dell'impegno economico da parte del Comune, gli interventi di compensazione idraulica in relazione al miglioramento della sicurezza idraulica generale del territorio, nonché per garantire l'invarianza idraulica dei nuovi Ambiti. Tali interventi in sede di PUA dovranno essere concordati e validati con il Consorzio della Bonifica Renana.

Nel presente POC stralcio, non si affronta il tema dello sviluppo commerciale, artigianale ed industriale in quanto, al momento, le condizioni economiche generali non hanno prodotto richieste da parte degli operatori sulle aree previste nell'Accordo Territoriale per i nuovi Ambiti produttivi sottoscritto con l'allora Provincia di Bologna.

**3. EFFICACIA DEL POC, ENTRATA IN VIGORE E DURATA**

Il presene POC stralcio in quanto previsto dall'art. 30 L.R. 20/2000 come strumento di pianificazione strategica locale, ha validità di cinque anni a decorrere dalla data della sua approvazione.

Si precisa comunque, come ricordato nel capitolo 1, che tale POC stralcio, in quanto predisposta nel regime transitorio di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, prevede l'inserimento di nuovi strumenti attuativi, i quali, al fine della loro piena efficacia, devono essere presentati o adottati entro la data di scadenza prevista dalla legge (01.01.2022) e convenzionati entro i due anni successivi (vedi art. 4 comma 7 L.R. 24/2017 e parere regionale REG PG/2021/468745 del 14.05.2021). Le convenzioni dovranno altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza dei termini soprarichiamati:

- a) nel caso di intervento indiretto, non sia stato adottato o presentato il PUA, prescritto dal POC stesso;
- b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la segnalazione certificata di inizio attività, ovvero non sia stata presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;
- c) nel caso di vincoli espropriativi, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia

stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente.

#### **4. QUADRO CONOSCITIVO**

##### **4.1. ANALISI DELLE DOTAZIONI**

Tenendo presente le verifiche fatte nella seconda variante al POC, che partivano dal dimensionamento del PSC e del RUE, per poi verificare gli aggiornamenti apportati in fase di inserimento dei primi comparti, considerando anche l'attuazione al 50% dei residui di PRG, si aveva un valore di standard soddisfacente di **36,43 mq/ab** superiore a 30 mq/abitante previsto dalla legge (cfr. tabella pag.8 relazione seconda variante al POC):

- attrezzature scolastiche 3,68 mq/ab
- attrezzature civili 3,36 mq/ab
- attrezzature religiose 0,43 mq/ab
- verde pubblico 23,67 mq/ab
- parcheggi pubblici 5,29 mq/ab

Tab. "4.e" – Standards stato di fatto con previsioni di POC e residui PRG della seconda variante al POC											
						Servizi esistenti + POC + residui PRG					
	Abitanti residenti 31.12.2017	Abitanti previsti da 50% PRG	Abitanti teorici insediabili da PSC	Abitanti previsti da POC primo impianto	Abitanti residenti + PRG + POC	Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq
Capoluogo	6.315	122	2.207	7	8.651	35.182	32.135	4.084	205.475	50.119	326.995
Territorio rurale	753	160	0	0	913	0	0	0	20.910	512	21.422
<b>Totale popolazione</b>	<b>7.068</b>	<b>282</b>	<b>2207</b>	<b>7</b>	<b>9.564</b>	<b>35.182</b>	<b>32.135</b>	<b>4.084</b>	<b>226.385</b>	<b>50.631</b>	<b>348.417</b>
						Standards stato di fatto + POC + residui PRG					
						Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
						mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
Capoluogo						4,07	3,71	0,47	23,75	5,79	37,80
Centri frazionali						0,00	0,00	0,00	22,90	0,56	23,46
						<b>3,68</b>	<b>3,36</b>	<b>0,43</b>	<b>23,67</b>	<b>5,29</b>	<b>36,43</b>

Per la redazione del presente POC sono stati ricalcolati gli standard pubblici, così come modificati a fronte dell'inserimento dei nuovi comparti sopra elencati, considerando lo stato di fatto al 01.12.2021; a tale data la popolazione nel Comune ammonta a **7.157 abitanti residenti**:

Tab. 4.1 – Rilevamento popolazione residente al 31.01.2013 e al 01.12.2021

	Popolazione residente	
	31.12.2017	01.12.2021
<b>Totale comunale abitanti</b>	<b>7.068 ab</b>	<b>7.157 ab</b>

Riprendendo la tabella sui dati residui dei comparti in attuazione, si aggiornano nella tabella sottostante (Tab.4.2) il calcolo degli Alloggi, la Superficie Utile e gli Abitanti, considerando lo stato di avanzamento dei vecchi comparti disciplinati dall'ex-PRG e considerando che non sono stati attuati i PUA del POC di primo impianto. Non vengono considerati i comparti ad oggi già attuati che in quanto abitati, rientrano nel conteggio del rilevamento sopra riportato.

A dicembre 2021 i vari strumenti attuativi vigenti, esprimono:

- Superficie Utile residua = **11.743 mq**
- Alloggi potenziali residui = **96 al**
- Abitanti potenziali residui = **405 ab**

Tab. 4.2 – Residui alloggi e popolazione derivante da Ambiti in attuazione (aggiornamento dicembre 2021)

STATO DI ATTUAZIONE PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DERIVANTI DAL PRG E DAL POC											
DA PRG <sup>1</sup>	DA POC (PUA)	LOCALITA'	ALLOGGI			SUPERFICIE UTILE (SC x il PRG)			ABITANTI		
Denominazione ambito	Denominazione ambito		N° alloggi previsti	N° alloggi attuati <sup>3</sup>	N° alloggi residui	SU prevista mq	SU attuata <sup>2</sup> mq	SU residua mq	N° Abitanti previsti	N° Abitanti insediati	N° Abitanti residui
PPIP ex C1.2 (ambito AUC -B)		Capoluogo	15	7	8	2.057	1.306	751	71	45	26
PPIP ex C1.4 (ambito AUC -B)		Capoluogo	20	4	16	1.693	365	1.328	58	13	46
Progetto Unitario L B5 (ambito AUC -B)		Capoluogo	10	5	5	1.989	745	1.244	69	26	43
AUC-C12 Via Pradole		Capoluogo	12	6	6	1.456	806	650	50	28	22
PPIP ex C2,3A (ambito AUC -B)		Capoluogo	216	170	46	16.855	9.830	7.025	581	339	242
PPIP ex C1,3B (ambito AUC -B)		Capoluogo	20	5	15,00	1.615	870	745	56	30	26
<b>TOTALE GENERALE DA PRG</b>			<b>293</b>	<b>197</b>	<b>96</b>	<b>25.665</b>	<b>13.922</b>	<b>11.743</b>	<b>885</b>	<b>480</b>	<b>405</b>

NOTE:

1. I Comparti del PRG prevedevano tutti capacità edificatorie espresse in Superficie Complessiva (Sc).  
Dove la  $Sc = Su + 60\% Sa$ . (Su = Superficie Utile Sa = Superficie Accessoria).

2. Conteggio in riferimento ai titoli abilitativi rilasciati

Ai fini del dimensionamento POC stralcio si considera, coerentemente nel primo impianto poi non attuato, il 50% degli abitanti potenziali residui per quanto riguarda i comparti di PRG, pari a **203 abitanti**. Pertanto la costruzione della popolazione teorica allo stato di fatto risulta:

Tab. 4.3 – Costruzione della popolazione teorica a dicembre 2021, con gli abitanti potenziali a seguito della presente POC

	Popolazione residente	Popolazione residua da PRG	Popolazione potenziale	<b>Totale</b>
	01.12.2021	01.12.2021	(POC stralcio)	
	Ab	Ab	Ab	Ab
<b>Totale comunale abitanti</b>	<b>7.157</b>	<b>203</b>	<b>143</b>	<b>7.503</b>

Considerando gli standard prodotti con i nuovi comparti inseriti in questo POC, le dotazioni e gli standard risultano così modificati:

Tab. 4.4 – Standards con previsioni del POC stralcio											
						Servizi esistenti + POC + residui PRG					
	Abitanti residenti 01.12.2021	Abitanti previsti da 50% PRG	Abitanti teorici insediabili da PSC	Abitanti previsti da POC stralcio	Abitanti residenti + PRG + POC	Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
	Ab	Ab	Ab	Ab	Ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq
Capoluogo	6.437	203	2.064	143	8.847	35.182	32.135	4.084	207.491	50.717	329.609
Territorio rurale	720	0	0	0	720	0	0	0	20.910	512	21.422
<b>Totale popolazione</b>	<b>7.157</b>	<b>203</b>	<b>2064</b>	<b>143</b>	<b>9.567</b>	<b>35.182</b>	<b>32.135</b>	<b>4.084</b>	<b>228.401</b>	<b>51.229</b>	<b>351.031</b>
						Standards stato di fatto + POC + residui PRG					
						Istruzione	Attrezzature collettive civili	Attrezzature collettive religiose	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
						mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
	Capoluogo					3,98	3,63	0,46	23,45	5,73	37,26
	Centri frazionali					0,00	0,00	0,00	29,04	0,71	29,75
						<b>3,68</b>	<b>3,36</b>	<b>0,43</b>	<b>23,87</b>	<b>5,35</b>	<b>36,69</b>

Considerando pertanto l'aggiornamento degli abitanti attuali (Tab. 4.1) e gli abitanti potenziali del presente POC stralcio, il valore dello standard risulta confermato a **36,69 mq/ab** superiore ai 30 mq/abitante previsto dalla normativa vigente, stabile rispetto a quanto programmato nel primo POC non attuato.

Lo standard complessivo è così suddiviso:

- attrezzature scolastiche 3,68 mq/ab
- attrezzature civili 3,36 mq/ab

- attrezzature religiose 0,43 mq/ab
- verde pubblico 23,87 mq/ab
- parcheggi pubblici 5,35 mq/ab



#### 4.2. VERIFICA DELLA NECESSITÀ DI ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE SCOLASTICHE

Per la verifica del fabbisogno di edilizia scolastica e della capienza delle strutture esistenti, sono stati presi in esame i dati relativi alla popolazione già insediata, e quella derivante dai residui di PRG e considerando quella generata dall'attuazione del POC. Da tale insieme viene desunta la popolazione per fasce di età scolare e raffrontata con la capienza delle strutture scolastiche attuale e programmata dal Comune.

Ai fini della verifica della disponibilità di strutture scolastiche è stata analizzata l'attuale capienza dei plessi esistenti nel Capoluogo con i relativi iscritti, distinti per Nido d'infanzia, Scuola dell'infanzia, Scuola Primaria e Scuola Secondaria di 1° Grado. Tale analisi è esplicitata nella seguente tabella 4.5:

Tabella 4.5 – Bambini iscritti a.s. 2020/2021 – sezioni esistenti

	<b>n° iscritti</b>	<b>Sezioni esistenti</b>
Nido d'infanzia	36	2
Scuola dell'infanzia	185	8
Scuola primaria	326	15
Scuola secondaria di 1° grado	221	9
<b>totale</b>	<b>768</b>	<b>34</b>

Ai fini del calcolo del fabbisogno viene verificata l'incidenza di ciascuna fascia d'età scolare sul totale della popolazione (elaborata sui dati dell'anno 2021), secondo la seguente tabella 4.6:

Tabella 4.6 – Popolazione e classi di età

Totale popolazione (01.12.2021)	<b>7157</b>	<b>100%</b>
0-2	144	2,01%
3-5	192	2,68%
6-10	356	4,97%
11-13	227	3,17%
<b>Totale</b>	<b>919</b>	<b>12,84%</b>

Per verificare quali carenze potranno evidenziarsi con l'attuazione degli strumenti urbanistici, si costruisce la

popolazione teorica del POC proiettata nei prossimi 8/10 anni almeno (ovvero per almeno 8/10 anni non saranno insediate nuove famiglie con nuovi bambini, oppure il processo avverrà con tempi più lunghi).

Per la costruzione della popolazione teorica, sono stati presi i dati dal dimensionamento delle dotazioni, sopra riportati e considerando gli abitanti potenziali totali di **7.503** (Tab. 4.3)

La Tabella 4.7 successiva esemplifica il ragionamento, applicando alla popolazione teorica insediabile ai tassi relativi alle varie fasce di età.

Per la scolarizzazione si prevedono per il nido una copertura del servizio pari al 30%, per la scuola dell'infanzia una copertura del servizio pari al 50% e per le altre classi di età una copertura del 100%. Per il calcolo delle aule necessarie si è utilizzato il rapporto aule/bambini previsto dalla normativa vigente per ogni tipo di scuola. Il fabbisogno è dato dalla differenza fra tale numero teorico di aule e quelle esistenti.

Tabella 4.7 – Fabbisogno strutture scolastiche

		1	2	3	4=2x3	5=4/15 o 25	6	7=6-5
		% sul totale della popolazione	bambini in età scolare	tasso di scolarizzazione	bambini da scolarizzare	sezioni o classi necessarie	sezioni o classi esistenti	sezioni o classi da prevedere
<b>Nido d'infanzia</b>	0-2 anni	2,01%	151	30%	45	3	2	-1
<b>Scuola dell'infanzia</b>	3-5 anni	2,68%	201	50%	101	4	8	4
<b>Scuola primaria</b>	6-10 anni	4,97%	373	100%	373	15	15	0
<b>Scuola secondaria di 1° grado</b>	11-13 anni	3,17%	238	100%	238	10	9	-1

L'analisi effettuata, a fronte della popolazione insediabile nei prossimi anni, conferma la necessità di una programmazione in ampliamento degli spazi scolastici per quanto riguarda il nido e la scuola secondaria per una sezione aggiuntiva a testa.

#### **4.3. PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE**

##### **4.3.1. ANALISI DEL PIANO TRIENNALE**

Lo schema di “Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2021-2023” sotto riportato, è stato approvato e modificato con le seguenti deliberazioni consiliari:

- Delib. n. 61 del 29/11/2021

Il presente POC stralcio ne assume i principi.

## PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2021/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI PIEVE DI CENTO

## SCHEDA A: QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità finanziaria (1)			Importo Totale (2)
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
risorse derivate da entrate aventi destinazione vincolata per legge	620.028,00	2.028.750,00	0,00	2.648.778,00
risorse derivate da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
stanziamenti di bilancio	444.459,00	31.000,00	0,00	475.459,00
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse derivanti da trasferimento di immobili	0,00	175.000,00	0,00	175.000,00
altra tipologia	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>totale</b>	<b>1.064.487,00</b>	<b>2.234.750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.299.237,00</b>

Il referente del programma

BEGA ERIKA

**Note:**

(1) La disponibilità finanziaria di ciascuna annualità è calcolata come somma delle informazioni elementari relative ai costi annuali di ciascun intervento di cui alla scheda D

(2) L'importo totale delle risorse necessarie alla realizzazione del programma triennale è calcolato come somma delle tre annualità

# PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2021/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI PIEVE DI CENTO

## SCHEDA D: ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Cod. Int. Annuale (2)	Codice CUP (3)	Annuale nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Responsabile del procedimento (4)	Lotto funzionale (5)	Lavoro complesso (6)	Codice ISL (7)			Localizzazione - codice NUTS	Tipologia	Settore e sottosectore intervento	Descrizione dell'intervento	Livello di priorità (7)	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (8)							Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programmata (12)		
							Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su annualità successive	Importo complessivo (9)	Valore degli interventi finanziati di cui alle schede C collegati all'intervento (10)	Scadenza temporale ultima per l'utilizzo dell'eventuale finanziamento derivante da contributo di natura		Apporto di capitale privato (11)	
																							Importo	Tipologia (Tabella D.4)
L04703503720210002	2	P9790001540001	2021	BEGA ERIKA	SI	No	008	037	048		01 - Nuovi realizzazioni	02.05 - Difesa del suolo	REALIZZAZIONE DI VASCA DI LAMINAZIONE DI SISTEMA PULIZIATA ALLA MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO SOLO CANALIZO VIA DEL FORNO	1	335.000,00	0,00	0,00	0,00	335.000,00	0,00		0,00		
L04703503720210003	3	F962100130007	2021	BEGA ERIKA	SI	No	008	037	048		07 - Manutenzione straordinaria	01.01 - Stradal	MANUTENZIONE STRAORDINARIA STRADE	1	181.218,00	0,00	0,00	0,00	181.218,00	0,00		0,00		
L04703503720210007	7	F962100030004	2021	BEGA ERIKA	SI	No	008	037	048		01 - Nuovi realizzazioni	01.01 - Stradal	MESSA IN SICUREZZA, INTERSEZIONE VIA SAN PROCOLO-MASCARINO E VIA DEL FORNO		396.458,00	0,00	0,00	0,00	396.458,00	0,00		0,00		
L04703503720210008		F9621001540001	2021	BEGA ERIKA	SI	No	008	037	048		07 - Manutenzione straordinaria	05.08 - Sociali e scolastiche	INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA E ADATTAMENTO SPAZI SCUOLA PRIMARIA VIA KENNEDY	1	151.810,00	0,00	0,00	0,00	151.810,00	0,00		0,00		
L04703503720210001	1	F9620000870001	2022	BEGA ERIKA	SI	No	008	037	048		05 - Manutenzione straordinaria con affollamento energetico	05.08 - Sociali e scolastiche	MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA, FRUMBITA' ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI SPAZI ADIBITI AD ATTIVITA' SCOLASTICA NELLA SCUOLA PRIMARIA SITUATA IN VIA KENNEDY 28/30 A PIEVE DI CENTO	1	0,00	995.000,00	0,00	0,00	995.000,00	45.000,00		0,00		
L04703503720210006	6		2022	BEGA ERIKA		No	008	037	048		03 - Recupero	01.01 - Stradal	RQUALIFICAZIONE PIAZZA DEI LUTAI		0,00	381.000,00	0,00	0,00	381.000,00	130.000,00		0,00		
L04703503720210005	5		2022	BEGA ERIKA		No	008	037	048		03 - Recupero	05.11 - Beni culturali	MESSA IN SICUREZZA EX CHIESA SCOLARI	1	0,00	678.750,00	0,00	0,00	678.750,00	0,00		0,00		
															1.064.487,00	2.204.750,00	0,00	0,00	3.269.237,00	175.000,00		0,00		

Nota:  
 (1) Numero intervento = "1" + d'amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre della prima annualità del primo programma  
 (2) Numero interno identificativo indicato dall'amministrazione in base al proprio sistema di codifica  
 (3) Indica il CUP (pr. articolo 3 comma 5)  
 (4) Riportare nome e cognome del responsabile del procedimento  
 (5) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera c) del D.Lgs.50/2016  
 (6) Indica se lavoro complesso secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera c) del D.Lgs.50/2016  
 (7) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 3 commi 11 e 12  
 (8) Al sensi dell'art.4 comma 6, in caso di demolizione di opere incomplete l'importo comprende gli oneri per lo smantellamento dell'opera e per la riqualificazione, riqualificazione ed eventuale bonifica del sito  
 (9) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 3, comma 6, si include le spese eventualmente già sostenute e con competenza di bilancio antecedente alla prima annualità  
 (10) Riportare il valore dell'eventuale immobile trasferito di cui al corrispondente immobile indicato nella scheda C  
 (11) Riportare l'importo del capitale privato come quota parte del costo totale  
 (12) Indica se l'intervento è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifica in corso che non si avvia dell'art.5 commi 8 e 10. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compiono solo in caso di modifica del programma

Il referente del programma

BEGA ERIKA

Tabella D.1  
 C1: Classificazione Sistema CUP codice tipologia intervento per natura intervento (0= realizzazione di lavori pubblici opere e impiantistica)

Tabella D.2  
 C1: Classificazione Sistema CUP codice settore e sottosectore intervento

Tabella D.3  
 1. priorità massima  
 2. priorità media  
 3. priorità minima

Tabella D.4  
 1. finanzia di progetto  
 2. concessione di costruzione e gestione  
 3. sponsorizzazione  
 4. società partecipata o di scopo  
 5. locazione finanziaria  
 6. contratto di disponibilità  
 9. altro

Tabella D.5  
 1. modifica ex art.5 comma 8 lettera b)  
 2. modifica ex art.5 comma 9 lettera c)  
 3. modifica ex art.5 comma 9 lettera d)  
 4. modifica ex art.5 comma 9 lettera e)  
 5. modifica ex art.5 comma 11

# PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2021/2023 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI PIEVE DI CENTO

## SCHEDA E: INTERVENTI RICOMPRESI NELL'ELENCO ANNUALE

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Responsabile del procedimento	Importo annualità	Importo intervento	Finalità (Tabella E.1)	Livello di priorità	Conformità Urbanistica	Verifica vincoli ambientali	Livello di progettazione (Tabella E.2)	CENTRALE DI COMMITTEENZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI INTENDE DELEGARE LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO		Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (*)
											codice AUSA	denominazione	
L00470950372202100002	F97B20001540001	REALIZZAZIONE DI VASCA DI LAMINAZIONE DI SISTEMA FINALIZZATA ALLA MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO- SOCOLO CANALAZZO-VIA DEL FOSSO	BEGA ERIKA	335.000,00	335.000,00	AMB	1	SI	SI				
L00470950372202100003	F95F21001300007	MANUTENZIONE STRAORDINARIA STRADE	BEGA ERIKA	181.218,00	181.218,00	CPA	1	SI	SI				
L00470950372202100007	F95F21000330004	MESSA IN SICUREZZA INTERSEZIONE VIA SAN PROCOLO -MASCARINO- E VIA DEL FOSSO	BEGA ERIKA	306.459,00	306.459,00	MIS		SI	SI	2		cuc reno galliera	
L00470950372202100008	F95F21001540001	INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA E ADATTAMENTO SPAZI SCUOLA PRIMARIA VIA KENNEDY	BEGA ERIKA	151.810,00	151.810,00	MIS	1	SI	SI				

(\*) Tale campo compare solo in caso di modifica del programma

Il referente del programma

BEGA ERIKA

### Tabella E.1

ADN - Adeguamento normativo  
 AMB - Qualità ambientale  
 COP - Completamento Opere Incompiute  
 CPA - Conservazione del patrimonio  
 MIS - Miglioramento e incremento di servizio  
 URB - Qualità urbana  
 VAB - Valorizzazione beni vincolati  
 DEM - Demolizione Opere Incompiute  
 DEOP - Demolizione opere preesistenti e non più utilizzabili

### Tabella E.2

1. progetto di fattibilità tecnico - economica: "documento di fattibilità delle alternative progettuali".  
 2. progetto di fattibilità tecnico - economica: "documento finale".  
 3. progetto definitivo  
 4. progetto esecutivo

#### 4.3.2. LE OPERE PUBBLICHE DERIVANTI DALLE SCELTE DEL POC

In relazione agli ambiti e alle aree in attuazione nella presente POC, viene programmata la realizzazione, a titolo perequativo, delle seguenti opere e infrastrutture pubbliche, in parte non ancora inserite nel Piano Triennale, oltre a segnalare la cessione di aree per ogni Ambito o Sub Ambito.

##### a. Ambiti per nuovi insediamenti su area libera ANS-C – Capoluogo

###### • **Accordo Sub Ambito 3.1**

Il POC, in riferimento all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 14.10.2021 prevede a favore dell'amministrazione:

- cessione gratuita al Comune di un'area per una superficie di circa 20.847 mq così suddivisa:
  - \* area da cedere urbanizzata, con una superficie di circa 5.265 mq, comprendente al suo interno gli standar generati dal lotto edificabile di iniziativa privata;
  - \* area da cedere non urbanizzata quale perequazione urbanistica per una superficie di circa 15.582 mq e dotata di una capacità edificatoria di 2.820 mq di SU per uso residenziale direzionale, terziario del valore totale pari a 642.924,54 €;
- cessione gratuita al Comune di un'area extra-comparto di cui al mappale foglio 19 mappale 935, come da elaborato grafico negli elaborati di progetto del PUA, per la realizzazione della "porzione est" della nuova rotatoria su via Mascarino indispensabile al suo completamento, per una superficie di circa 1.000 mq oltre alle aree che il Comune individuerà come di pertinenza fino ad una dimensione complessiva non superiore ai 1.200 mq;
- realizzazione di una pista ciclabile con illuminazione pubblica di collegamento tra la via Provinciale San Pietro e la via Mascarino;
- realizzazione e cessione del "sistema di laminazione" delle acque piovane a servizio de lotto edificato residenziale secondo quanto progettato e illustrato negli elaborati del PUA;

###### • **Accordo Sub Ambito 3.2**

Il POC, in riferimento all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 06.12.2021 prevede a favore dell'amministrazione:

- cessione gratuita al Comune di un'area di cui ai mappali foglio 19 mappali 343, 139, 344, 345 pari a circa 15.770 mq e del valore di 94.147 €, che destinerà come area a vocazione agricola su cui sviluppare un progetto di alto valore sociale e ambientale;



- **Accordo Ambito 10**

Il POC, in riferimento all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 20.10.2021 prevede a favore dell'amministrazione:

- cessione gratuita al Comune dell'area necessaria per l'eventuale per l'ampliamento del depuratore Comunale, da definire in convenzione;
- continuazione tombamento dello scolo Cremona con realizzazione soprastante di pista ciclopedonale lungo la via Cremona fino all'incrocio con via Borre, per un valore complessivo di 135.000 €;
- realizzazione di opere propedeutiche alla costruzione della sala polivalente all'interno del centro sportivo attiguo per un valore pari a 30.000 €;

**b. Ambiti per nuovi insediamenti su area libera – Capacità insediativa come quota di SU a disposizione per interventi non preventivabili – Capoluogo**

- **Accordo AUC-CM**

Il POC, in riferimento all'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto in data 14.12.2021 prevede a favore dell'amministrazione:

- la corresponsione di importo pari a 25.200,00 €, indicata dall'Amministrazione Comunale secondo le obbligazioni concordate in fase di manifestazione di interesse fra le opere inserite nel programma delle opere pubbliche 2021-2023. Il contributo perequativo è stato calcolato sulla base della valutazione economica riportata nell'accordo art. 18.

L'entità degli investimenti futuri generati dagli interventi di pubblica utilità previsti dagli accordi ex-art. 18 L.R. 20/2000 di cui sopra, è riassunta nella seguente tabella:

Tabella 5.1 – Elenco investimenti futuri generati dagli Accordi ex-art 18 L.R. 20/2000

<b>Ambito</b>	<b>Importo perequazione</b>
<b>Sub ambito 3.1</b>	€ 642.924,54
<b>Sub ambito 3.2</b>	€ 94.147,00
<b>Ambito 10</b>	€ 165.000,00
<b>Lotto AUC-CM</b>	€ 25.200,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.227.271,54</b>

#### 4.4. LE QUOTE NON PREVENTIVABILI A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

In relazione all'Accordo Territoriale sottoscritto con la provincia di Bologna, risultano assegnate al Comune di Pieve di Cento le quote di edificabilità da utilizzare per situazioni non preventivabili alla data della sottoscrizione.

Tali quote aggiuntive per esigenze non preventivabili – art. 21 paragrafo 2) comma 1, lettera c) del PSC – corrispondono a mq 2.920 di Superficie Utile (corrispondente a 40 nuovi alloggi di dimensione media pari a 73 mq/alloggio) da utilizzare in ambiti interni al territorio urbanizzato o ad essi strettamente adiacenti.

Con questo POC stralcio si utilizza una quota di cui art. 21 paragrafo 2) comma 1, lettera c), all'interno di un lotto individuato al foglio 17 mappale 38 su via 2 Giugno, stralciato dall'ambito B di riqualificazione e riclassificato come consolidato AUC-CM:

- AUC-CM: 140 mq di SU per residenza e 450 mq di SU per funzione produttiva

Pertanto la quota complessiva per esigenze non preventivabili del POC, risulta pari a circa il 20%.

La descrizione degli interventi per "esigenze non preventivabili" è riportata in una sezione distinta del *Capitolo 7 – Ambiti inseriti nel POC stralcio*.

#### 4.5. ANALISI DEGLI IMPIANTI DEPURATIVI E DEL SISTEMA FOGNARIO

##### **Depuratore di Pieve di Cento**

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

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

Considerando pertanto **gli 6.783 abitanti potenziali** espressi nel capoluogo, considerando gli abitanti esistenti, quelli insediabili dai residui di RUE e con questo POC (vedi tab. 4.4) **e** sottolineando il minore dimensionamento rispetto al POC di primo impianto mai attuato, sarà opportuna, da parte dell'Amministrazione Comunale, l'attivazione di una adeguata programmazione dei futuri ampliamenti dell'impianto di depurazione **in coordinamento con il soggetto gestore**, da attuarsi anche per fasi successive, in modo tale da non rimanere scoperti in sede di previsione dei successivi strumenti attuativi.

### Sistema fognario

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

Tabella 5.2 – Tabella dati depurazione anno 2012

<b>ENTRATA</b>		<b>28/02/2012</b>		<b>26/06/2012</b>		<b>20/11/2012</b>		<b>18/12/2012</b>	
<b>BOD<sub>5</sub></b>	mg/l O <sub>2</sub>		127		108		59		73
<b>COD</b>	mg/l O <sub>2</sub>		241		194		107		139
<b>SST</b>	mg/l		78,3		47,5		38,6		36

<b>USCITA</b>		<b>29/02/2012</b>		<b>28/03/2012</b>		<b>27/06/2012</b>		<b>21/08/2012</b>		<b>24/10/2012</b>		<b>21/11/2012</b>		<b>19/12/2012</b>	
<b>BOD<sub>5</sub></b>	mg/l O <sub>2</sub>		13		11		<10		<10		<10		<10		<10
<b>COD</b>	mg/l O <sub>2</sub>		23		28		21		17		21		23		25
<b>SST</b>	mg/l		10		10		<5		9		7		6		6

**4.6. PROGRAMMAZIONE COMPLESSIVA DELLE QUOTE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)**

Ai sensi dell'art. 21, paragrafo 1, comma 4 del PSC, il Piano Strutturale Comunale assume l'obiettivo che una parte delle residenze sia costituita da ERS per almeno il 15% del dimensionamento programmato (da programmare proporzionalmente per ciascun POC) da ricavare all'interno degli *Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate* o all'interno degli *Ambiti di riqualificazione*.

*Considerando le scelte progettuali messe in campo in questo POC, le quote di ERS che sviluppano i vari ambiti vengono così ripartite:*

<b>AMBITO</b>	<b>ALLOGGI ERS PREVISTI</b>	<b>ATTUAZIONE ALLOGGI ERS</b>	<b>NOTE</b>
<b>Sub-Ambito 3.1 – parte privata</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	
<b>Sub-Ambito 3.1 – parte pubblica</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<sup>2</sup>
<b>Sub-Ambito 3.2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	
<b>Ambito 10</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	

*Gli alloggi realizzati all'interno degli ambiti ai fini del Edilizia Residenziale e Sociale verranno destinati alla vendita a prezzo convenzionato.*

<sup>2</sup> La quota ERS generata dalla quota pubblica dell'ambito 3.1 (2.820 mq di SU), sarà legata alla eventuale attuazione in area a disposizione dell'amministrazione. In tale quota sarà previsto anche la quota dell'ambito 3.2;

## **5. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA**

### **5.1. TEMPISTICA**

La fattibilità tecnica e finanziaria delle opere di interesse pubblico e privato previste nel presente POC è stata presa in considerazione in fase di elaborazione degli accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. propedeutici all'attuazione della presente POC, sottoscritti con i soggetti proponenti, che disciplinano in modo prescrittivo e vincolante l'entità degli interventi, delle dotazioni territoriali, dei servizi e delle infrastrutture, nonché le tempistiche per la realizzazione e la cessione al Comune di tutte le opere pubbliche afferenti agli ambiti di POC. Per le normali dotazioni territoriali relative ai PUA è prevista la loro realizzazione e cessione nei tempi di validità dei PUA stessi, mentre per talune opere extrastandard viene prevista una tempistica diversificata in relazione alle previsioni insediative di ciascun ambito o area inseriti nel POC. Si rimanda per maggiori dettagli agli accordi ex art.18 sottoscritti.

## **6. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA**

### **6.1. INTRODUZIONE**

Il Documento programmatico per la qualità urbana (previsto dall'art. 30, comma 2, lettera a bis) della L.R. 20/2000 e s.m.i.) costituisce il documento illustrativo degli indirizzi attuativi per la programmazione della qualità urbana negli ambiti del POC.

Esso individua i fabbisogni abitativi, le dotazioni territoriali e le infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi di miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile.

### **6.2. LA QUALITÀ URBANA**

Già con il PSC del Comune di Pieve di Cento, attraverso le schede di ValSAT, vengono definiti gli obiettivi da perseguire a sostegno del principio della qualità urbana, che vengono assunti dalla presente POC, declinandoli in specifici condizionamenti ed elementi di sostenibilità, configurati come elementi di qualificazione del territorio e di promozione della qualità urbana in tutte le fasi del processo di trasformazione del territorio, sia a scala insediativa che a scala edilizia.

Il POC integra e traduce tali obiettivi generali di qualità urbana, attraverso la disciplina d'indirizzo e di gestione delle trasformazioni previste nei diversi sistemi in cui esse si articolano.

Come spiegato in premessa, il POC stralcio assume carattere di PUA per tutti i nuovi comparti previsti, secondo quanto disposto dall'art. 30 comma 4 L.R. 20/2000 e pertanto ogni Piano Urbanistico Attuativo allegato, ha previsto l'elaborato di Valsat e la Sintesi non tecnica. Per il POC pertanto si rimanda ai contenuti di Valsat predisposti per ogni progetto, ma per completezza e chiarezza si allega in calce alla presente relazione, un elaborato descrittivo delle principali matrici ambientali coinvolte nell'analisi (Allegato A), al fine di facilitare la lettura e il coordinamento della valutazione ambientale.

#### **Sistema paesaggistico ambientale**

E' caratterizzato dal riconoscimento degli elementi di qualità urbana e territoriale sistematizzati nel PSC, il quale individua i contesti paesaggistici di area vasta e i luoghi di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica.

A scala di POC l'attuazione dei nuovi ambiti si contestualizza per gli aspetti paesaggistico ambientali, secondo quanto descritto nelle relazioni ed elaborati dei singoli Piani attuativi ai quali si rimanda.

**Sistema della mobilità**

La previsione in materia di mobilità dei Sub Ambiti è finalizzata alla sistematizzazione della mobilità in tutti suoi aspetti: carrabile, ciclabile e pedonale.

Contestualmente alla previsione di viabilità carrabile, quindi, si prevedono percorsi ciclabili e pedonali correlati al sistema delle aree verdi e inseriti nel più ampio disegno della rete ciclabile e pedonale esistente.

L'insieme di tali previsioni concorre al miglioramento complessivo del sistema della mobilità, qualificando la funzione ciclopedonale come componente fondamentale del sistema complessivo.

**Sistema delle dotazioni territoriali – La città pubblica**

Il Piano conferma l'obiettivo di elevare il livello di qualità e funzionalità della "città pubblica", sia per quanto riguarda la dotazione dei servizi collettivi in genere, che per quanto riguarda le dotazioni territoriali afferenti gli ambiti in attuazione; esso costituisce strumento per la realizzazione di tali dotazioni in coordinamento con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Ciascun PUA prevederà le dotazioni urbanistiche relative al verde pubblico e parcheggi nei valori stabiliti dal PSC e secondo quanto già previsto dagli Accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 specifici per ogni Ambito.

### **6.3. CRITERI PER LA QUALITÀ NELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA**

Le misure generali per il progetto di PUA, riguardano l'insieme delle regole e delle indicazioni che consentono il rispetto delle tematiche relative alla sostenibilità degli insediamenti, l'inserimento paesaggistico e l'assetto urbano e tipologico, il progetto delle aree pubbliche e la relativa realizzazione da parte dei privati, il perseguimento dell'invarianza idraulica, la realizzazione delle vasche di prima pioggia e la zonizzazione acustica.

#### **Assetto degli insediamenti**

Particolare attenzione è stata posta, mediante l'analisi del sito, nella definizione dell'assetto urbanistico degli insediamenti, all'orientamento delle strade, dei lotti e degli edifici, per il perseguimento del recupero in forma passiva della maggior quantità possibile di energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali.

In tal senso si è quindi privilegiata l'integrazione tra sito ed involucro e, in via subordinata, la definizione delle caratteristiche tecnologiche degli impianti.

#### **Sostenibilità energetica degli edifici**

Per i nuovi insediamenti sono stati rispettati i Requisiti Prestazionali previsti dalle norme nazionali e regionali in materia energetica, con particolare riferimento agli indirizzi regionali vigenti.

I PUA contengono indicazioni sulla tipologia e collocazione degli impianti di riscaldamento/condizionamento, prioritariamente in forma centralizzata.

#### **Uso razionale e risparmio delle risorse idriche**

In sede di predisposizione dei PUA si è avuto particolare riguardo al contenimento delle impermeabilizzazioni, prevedendo sistemi di compensazioni idrauliche secondo le indicazioni dell'Ente gestore, perseguendo altresì i criteri di contenimento del consumo idrico secondo le indicazioni riportate nel PTM e a quanto riportato nella ValSAT del PSC.

#### **Mitigazioni dall'inquinamento acustico**

La progettazione dei PUA ha considerato la localizzazione degli edifici sia nel contesto urbano, che extraurbano, al fine di perseguire la massima mitigazione del rumore da traffico stradale, soprattutto per le funzioni abitative, perseguendo tale finalità sia con opere esterne di contesto, che tengano comunque conto degli effetti paesaggistici e percettivi, sia con l'eventuale adozione di sistemi passivi negli edifici.

La progettazione dei Sub Ambiti, ha previsto una collocazione degli edifici, rispetto alla viabilità principale, esterna ed interna all'insediamento, che non risulti in contrasto con quanto riportato nelle schede di ValSAT del PSC, rispettando il divieto di collocare le funzioni residenziali all'interno delle fasce acustiche di classe IV o superiore, al fine di perseguire la massima qualità dell'abitare nell'insediamento medesimo. Nel caso di



situazioni critiche si è prevista la predisposizione di adeguate mitigazioni attive (interventi strutturati) e passive (progettazione e orientamento degli edifici, qualità dei materiali, infissi, ecc.).

Tutti PUA relativi al presente POC hanno previsto un adeguato studio di “valutazione previsionale del clima acustico”.

### **Aree da espropriare**

Il presente POC non appone vincoli espropriativi

## 7. LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL PRIMO POC

### 7.1. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 3.1

L'intervento riguarda l'inserimento di un nuovo comparto denominato Sub Ambito 3.1, in continuità e a confine con l'ambito consolidato di via Don Dossetti; l'ambito in oggetto è collocato nel settore est del capoluogo, individuato al Catasto Terreni al Foglio 19 di cui mappali 140, 144, 905, 911, 916, 919, e di superficie territoriale ST circa di **35.992 mq**. Tale ambito già inserito nel primo POC e non attuato in quanto scaduto, viene ripianificato riducendo notevolmente la parte edificata rispetto alla prima versione, aumentando in maniera consistente la parte destinata a verde pubblico e dotazione ecologica.

Urbanisticamente l'area è attualmente classificata nel vigente PSC come "*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera*" (ANS C) e, in particolare, sono disciplinate dall'art. 25.2 delle Norme di Attuazione del PSC.

Ai sensi dell'art. 33 e 34 del PSC e secondo quanto riportato nell'accordo ex-art. 18, sono stati previsti:

- **un beneficio privato dell'attuatore costituito da:**

Una potenzialità edificatoria massima di 4.100 mq di SU residenziale su area libera suddivisa in:

- 2.460 mq di SU residenziale (derivante dal DE privato);
- 1.640 mq di SU residenziale (derivante dal DE pubblico);

Secondo quanto riportato nell'accordo ex-art.18 le potenzialità vengono rimodulate in:

- 1.280 mq di SU residenziale privata;
- 2.820 mq di SU residenziale pubblica legata all'area ceduta al Comune

**Oltre a tale potenzialità edificatoria si aggiunge deve considerare come quota edificatoria esistente un lotto dove sono collocati tre edifici esistenti di consistenza totale pari a circa **208,7 mq di SU** e **385,7 mq di SA** da riconvertire eventualmente verso la residenza, recuperabili secondo la disciplina di dettaglio della strumentazione urbanistica vigente al momento dell'intervento. **Tale quota viene considerata ai fini della verifica del dimensionamento e sostenibilità del piano.****

- **un beneficio pubblico per l'amministrazione costituito da:**

- cessione gratuita al Comune di un'area per una superficie di circa 20.847 mq così suddivisa:
  - a. area da cedere urbanizzata, con una superficie di circa 5.265 mq, comprendente al suo interno gli standard generati dal lotto edificabile di iniziativa privata;
  - b. area da cedere non urbanizzata quale perequazione urbanistica per una superficie di circa 15.582 mq e dotata di una capacità edificatoria di 2.820 mq di SU per uso residenziale direzionale, terziario del valore totale pari a 642.924,54 €;

- cessione gratuita al Comune di un'area extra-comparto di cui al mappale foglio 19 mappale 935, come da elaborato grafico negli elaborati di progetto del PUA, per la realizzazione della "porzione est" della nuova rotatoria su via Mascarino indispensabile al suo completamento, per una superficie di circa 1.000 mq oltre alle aree che il Comune individuerà come di pertinenza fino ad una dimensione complessiva non superiore ai 1.200 mq;
- realizzazione di una pista ciclabile con illuminazione pubblica di collegamento tra la via Provinciale San Pietro e la via Mascarino;
- realizzazione e cessione del "sistema di laminazione" delle acque piovane a servizio de lotto edificato residenziale secondo quanto progettato e illustrato negli elaborati del PUA;

**Ai sensi dall'art. 21, paragrafo 1, comma 4 del PSC** ~~Parte della capacità edificatoria pari a 2.820 mq di SU, assunta dal Comune e legata all'area verde non urbanizzata ceduta,~~ **considerando il dimensionamento delle nuove previsioni attribuite all'ambito di 4.100 mq di SU (1.280 + 2.820)** ~~carà impiegata per la futura realizzazione~~ **verranno previsti di 9 alloggi** (pari a **657 mq di SU**) da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S) ~~da programmare in luogo a disposizione dell'amministrazione stessa.~~ **Tali alloggi saranno proporzionalmente divisi tra la quota privata e la quota pubblica, e in particolare: 3 alloggi realizzati dall'attuatore rispetto al diritto edificatorio privato assegnato, e 6 alloggi assegnati alla quota pubblica restante al Comune.**

**Alla quota pubblica potrà essere assegnata anche la realizzazione prevista per il vicino ambito 3.2 pari ad 1 alloggio.**

**Gli alloggi realizzati all'interno degli ambiti ai fini del Edilizia Residenziale e Sociale verranno destinati alla vendita a prezzo convenzionato.**

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le opere di urbanizzazione primaria afferenti il sub ambito previsto in attuazione del presente POC, che saranno realizzate con modalità e tempi stabiliti dall'accordo sopracitato e dalla successiva convenzione urbanistica da stipularsi nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo.

In particolare, oltre alle opere infrastrutturali, dovranno essere realizzate le dotazioni territoriali come di seguito specificato.

Carico urbanistico previsto nell'ambito: SU residenziale massima totale **1.488,7 mq (considerando i 1.280 mq di SU come previsti dall'accordo art.18 più la SU esistente della corte pari a 208,7 mq)** equivalente a **20 alloggi** (considerando l'alloggio medio di 73 mq di SU).

Le dotazioni per **51 abitanti teorici** (un abitante teorico = 29 mq di SU) avranno una quantificazione minima di:

- 22 mq/ab per verde pubblico = 51 ab x 22 = 1.122 mq
- 8 mq/ab per parcheggi pubblici = 51 ab x 8 = 408 mq

Verde pubblico progettato e previsto nell'ambito: **2.531 mq**

Parcheggi pubblici previsti nell'ambito: **429 mq**

I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo dell'Accordo ex art. 18 allegato al PUA.

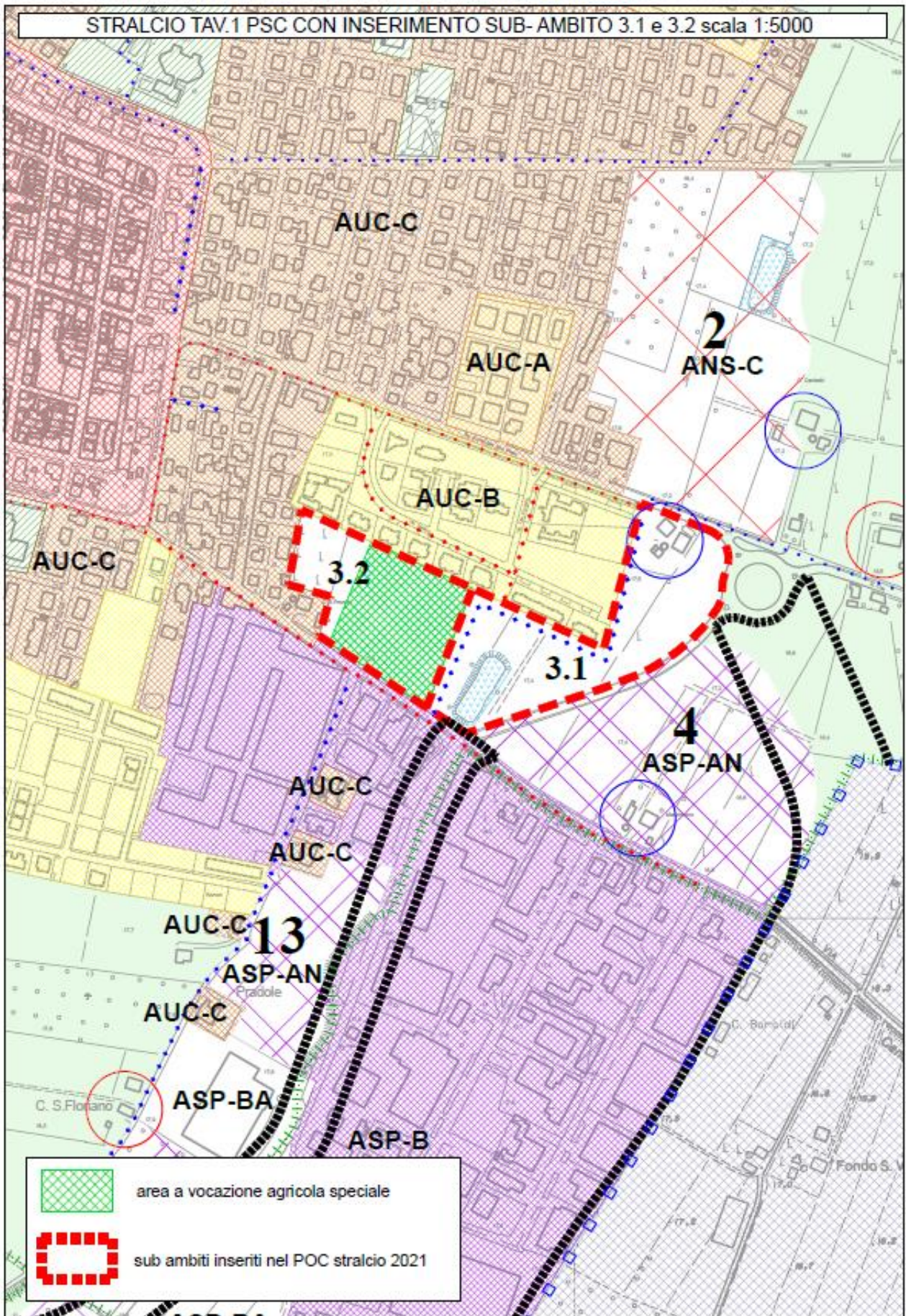
Il masterplan allegato al progetto prevede per il Sub ambito 3.1 tipologie edilizie a schiera o in linea.

Viene fissata una altezza massima:

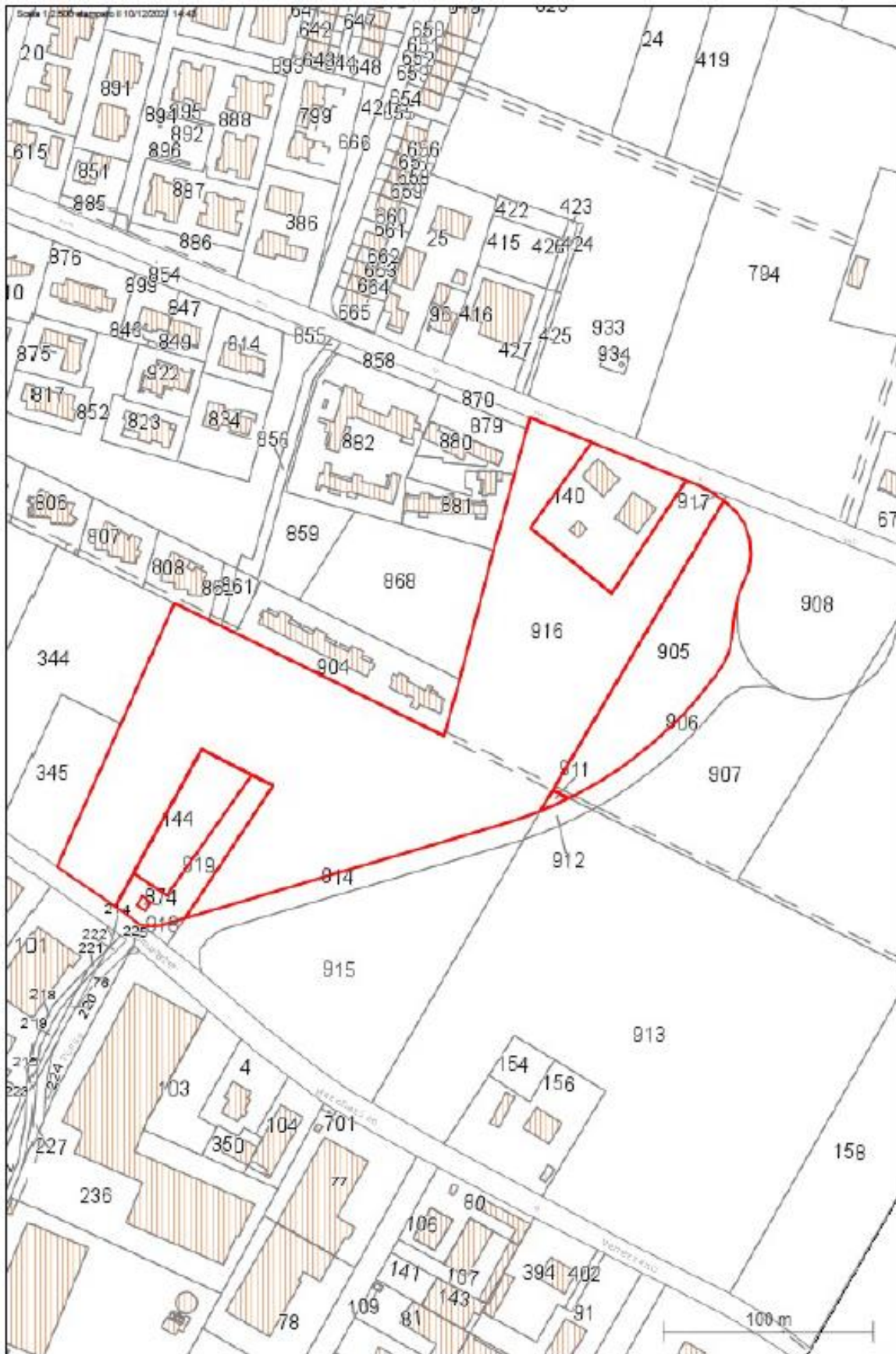
- non superiore a 3 piani fuori terra per gli edifici residenziali;
- non superiore a 1 piano fuori terra per gli edifici accessori per la residenza;

Di seguito si riportano:

- Stralcio PSC con l'inserimento del comparto e l'individuazione dell'area;
- Planimetria catastale



PLANIMETRIA CATASTALE Sub Ambito 3.1:



**7.2. AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – SUB AMBITO 3.2**

L'intervento riguarda l'inserimento di un nuovo comparto denominato Sub Ambito 3.2, collocato nel settore est del capoluogo, individuato al Catasto Terreni al Foglio 19 di cui mappali 139, 32, 342, 343, 344, 345 sito in via Mascarino e di superficie territoriale ST circa di **20.936 mq**. Tale ambito a confine con il precedente sub-ambito 3.1 è posto a margine della zona residenziale esistente ed in continuità con un appezzamento di terreno sul quale è in corso la realizzazione di un fabbricato ad uso abitativo di proprietà degli stessi attuatori e classificato da RUE come AUC-C5.

Urbanisticamente l'area è attualmente classificata nel vigente PSC come "*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera*" (ANS C) e, in particolare, sono disciplinate dall'art. 25.2 delle Norme di Attuazione del PSC.

Ai sensi dell'art. 33 e 34 del PSC e secondo quanto riportato nell'accordo ex-art. 18, sono stati previsti:

- **un beneficio privato dell'attuatore costituito da:**
  - 523 mq di SU residenziale (derivante dal DE privato);

Tale potenzialità edificatoria privata, potrà essere espressa in una porzione del comparto di ST 5.166 mq a confine con il Territorio Urbanizzato, considerando tale lotto come di completamento residenziale da attuare con intervento diretto convenzionato, al fine di realizzare quattro unità immobiliari distribuite al massimo su due fabbricati costituiti da due piani fuori terra.

Gli attuatori avranno la possibilità di frazionare l'area su cui sviluppare la funzione residenziale, ed accorparne una frazione al terreno adiacente classificato da RUE come AUC-C5, senza la riduzione dei parametri urbanistici sopra riportati, i quali rimarranno non modificabili ed associati in toto sia alla frazione principale, residua (Lotto privato inserito nell'ambito 3.2) e quella classificata come AUC-C5. Potranno inoltre utilizzare parte di edificabilità per realizzare possibili interventi all'interno del lotto di proprietà (AUC-C5).

- **un beneficio pubblico per l'amministrazione costituito da:**
  - cessione gratuita al Comune di un'area di cui ai mappali foglio 19 mappali 343, 139, 344, 345 pari a circa 15.770 mq e del valore di 94.147 €, che destinerà come area a vocazione agricola su cui sviluppare un progetto di alto valore sociale e ambientale, su cui sviluppare il DE pubblico di 350 mq per usi accessori alla funzione agricola speciale;

**Ai sensi dall'art. 21, paragrafo 1, comma 4 del PSC considerando il dimensionamento delle nuove previsioni attribuite all'ambito di 523 mq di SU verrà previsto 1 alloggio (pari a 79 mq di SU) da destinare**

**ad Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S). Tale alloggio potrà essere trasferito alla quota pubblica del vicino comparto 3.1.**

**Gli alloggi realizzati all'interno degli ambiti ai fini del Edilizia Residenziale e Sociale verranno destinati alla vendita a prezzo convenzionato.**

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le opere di urbanizzazione primaria afferenti il sub ambito previsto in attuazione del presente POC, che saranno realizzate con modalità e tempi stabiliti dall'accordo sopracitato e dalla successiva convenzione urbanistica da stipularsi nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo.

In particolare, oltre alle opere infrastrutturali, dovranno essere realizzate le dotazioni territoriali come di seguito specificato.

Carico urbanistico previsto nell'ambito: SU residenziale massima totale **523 mq** equivalente a **7 alloggi** (considerando l'alloggio medio di 73 mq di SU).

Le dotazioni per **18 abitanti teorici** (un abitante teorico = 29 mq di SU) avranno una quantificazione minima di:

- 22 mq/ab per verde pubblico = 18 ab x 22 = 396 mq
- 8 mq/ab per parcheggi pubblici = 18 ab x 8 = 144 mq

Per la funzione residenziale

Verde pubblico progettato e previsto nell'ambito: **396 mq**

Parcheggi pubblici previsti nell'ambito: **144 mq**

Per la funzione agricola speciale

Al momento della presentazione dell'intervento diretto convenzionato le dotazioni previste dovranno essere quelle relative agli specifici usi indicati, con riferimento a quanto disposto dal RUE.

I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo dell'Accordo ex art. 18 ~~allegato al PUA.~~ **(intervento diretto convenzionato)**

Lo schema allegato all'accordo per il Sub ambito 3.2 prevede tipologie edilizie mono o bifamiliari.

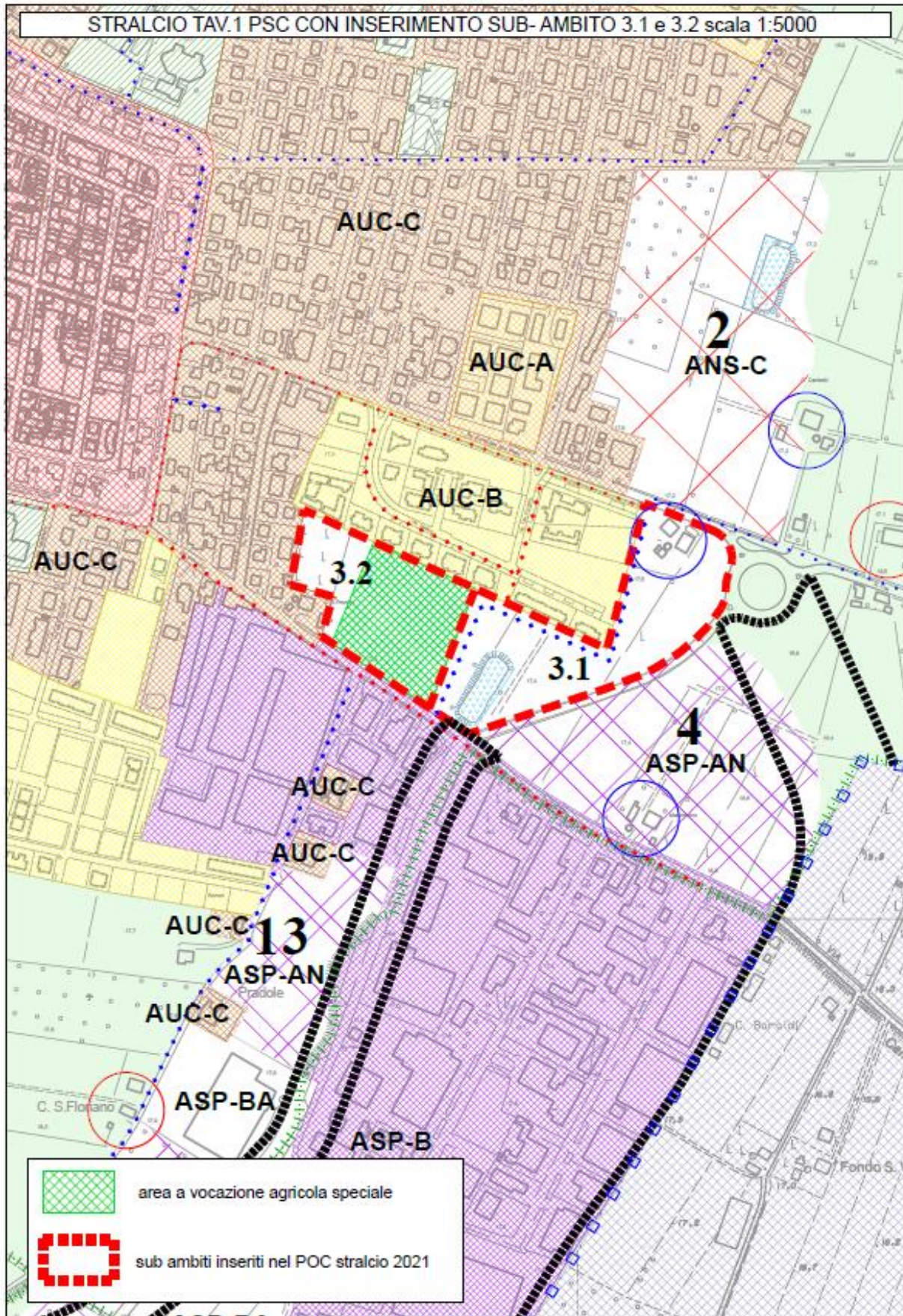
Viene fissata una altezza massima:

- per la parte privata: non superiore a 2 piani fuori terra;
- per la parte pubblica: non superiore a 1 piano fuori terra

Di seguito si riportano:

- Stralcio PSC con l'inserimento del comparto e l'individuazione dell'area
- Planimetria catastale





PLANIMETRIA CATASTALE Sub Ambito 3.2:



### 7.3 AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA ANS-C – AMBITO 10

L'intervento riguarda l'inserimento di un nuovo comparto denominato Ambito 10, collocato nel settore nord del capoluogo, individuato al Catasto Terreni al Foglio 15 mappali 884, 906, 908 sito in via Cremona e di superficie territoriale ST circa di **26.983 mq**. Tale ambito viene inserito in quanto a completamento del ex comparto 4 di PRG (ora AUC-B) attualmente in fase di costruzione e a confine con il nuovo ambito 10.

Come descritto nei "considerata" dell'art. 18 che il Comune ha sottoscritto con i proprietari dell'area in data 20.10.2021, gli standard e cessioni complessivi tra il comparto 4 e l'attuale ambito 10 sono ad oggi già state anticipate e realizzate dai proprietari. Tali aree ed opere realizzate e cedute, formavano il vecchio accordo sottoscritto e agli atti al prot.2552 del 19.12.2008; tra queste vi sono la realizzazione del nuovo campo sportivo con opere, il tombamento del fosso su via Cremona, interrimento linea elettrica, realizzazione vasca di laminazione vicino al depuratore comunale.

L'inserimento del nuovo ambito 10 pertanto prende a considerazione i contenuti del vecchio accordo sia per quanto riguarda i valori di perequazione residua, sia per quanto attiene agli standard da realizzare, andando a rimodulare in diminuzione la quota edificatoria complessiva tra i due comparti.

Urbanisticamente l'area è attualmente classificata nel vigente PSC come "*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera*" (ANS C) e, in particolare, sono disciplinate dall'art. 25.2 delle Norme di Attuazione del PSC.

Ai sensi dell'art. 33 e 34 del PSC e secondo quanto riportato nell'accordo ex-art. 18, sono stati previsti:

- **un beneficio privato dell'attuatore costituito da:**

Una potenzialità edificatoria massima di 1.993 mq di SU residenziale su area libera suddivisa in:

- 1.196 mq di SU residenziale (derivante dal DE privato);
- 797 mq di SU residenziale (derivante dal DE pubblico);

Tale edificabilità potrà essere trasferita per un massimo del 30% al continuo ambito AUC-B (ex comparto 4), a seguito di approvazione del POC stralcio e comunque tramite Variante al ex-Piano Particolareggiato.

A tale edificabilità si aggiunge la possibilità di recuperare una quota di edificabilità pari a 2.000 mq derivante dalla demolizione di due fabbricati, uno inserito dentro il vecchio comparto 4 e l'altro nell'attuale particella di cui al foglio 15 mappale 905 dell'ambito 10. Tale quota edificatoria potrà essere recuperata sul fronte est del fondo di proprietà, oltre la fascia di rispetto del depuratore, secondo una collocazione ed usi compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti.

- **un beneficio pubblico per l'amministrazione costituito da:**

- cessione gratuita al Comune dell'area necessaria per l'eventuale per l'ampliamento del

- depuratore Comunale, da definire in convenzione;
- continuazione tombamento dello scolo Cremona con realizzazione soprastante di pista ciclopedonale lungo la via Cremona fino all'incrocio con via Borre, per un valore complessivo di 135.000 €;
- realizzazione di opere propedeutiche alla costruzione della sala polivalente all'interno del centro sportivo attiguo per un valore pari a 30.000 €;

**Ai sensi dall'art. 21, paragrafo 1, comma 4 del PSC considerando il dimensionamento delle nuove previsioni attribuite all'ambito di 1.993 mq di SU verranno previsti 4 alloggi (pari a 299 mq di SU) da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S)**

**Gli alloggi realizzati all'interno degli ambiti ai fini del Edilizia Residenziale e Sociale verranno destinati alla vendita a prezzo convenzionato.**

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le opere di urbanizzazione primaria afferenti il sub ambito previsto in attuazione del presente POC, che saranno realizzate con modalità e tempi stabiliti dall'accordo sopracitato e dalla successiva convenzione urbanistica da stipularsi nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo.

In particolare, oltre alle opere infrastrutturali, dovranno essere realizzate le dotazioni territoriali come di seguito specificato.

Carico urbanistico previsto nell'ambito: SU residenziale massima totale **1.993 mq** equivalente a **27 alloggi** (considerando l'alloggio medio di 73 mq di SU).

Le dotazioni per **69 abitanti teorici** (un abitante teorico = 29 mq di SU) avranno una quantificazione minima di:

- 15 mq/ab per verde pubblico = 69 ab x 15 = 1.035 mq
- 8 mq/ab per parcheggi pubblici = 69 ab x 8 = 552 mq

Verde pubblico progettato e previsto nell'ambito: **1.040 mq** (verde pubblico già ceduto con atto notorio di convenzione registrato il 30.03.2021)

Parcheggi pubblici previsti nell'ambito: ~~465~~ **552 mq**

I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo dell'Accordo ex art. 18 allegato al PUA.

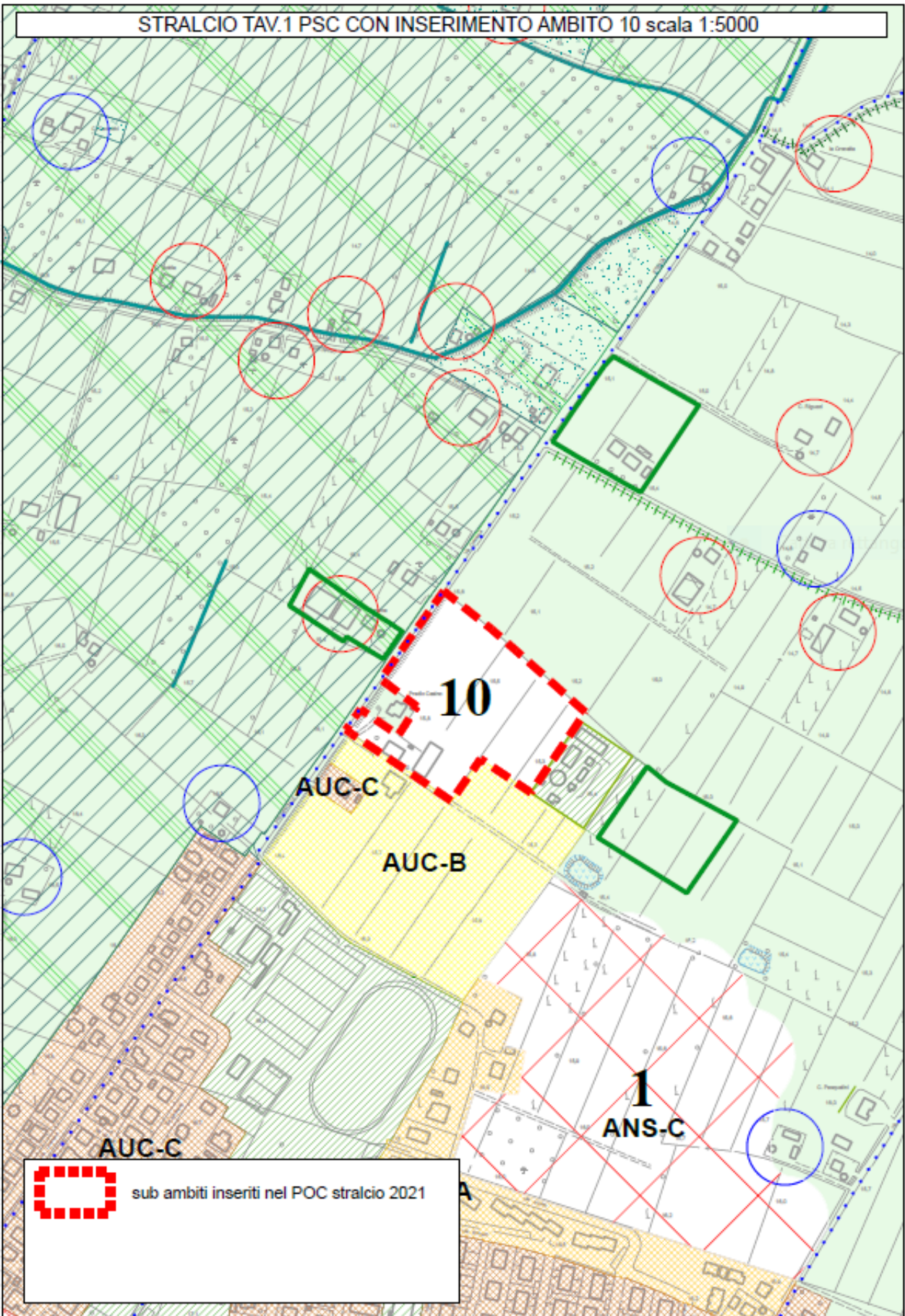
Il masterplan allegato al progetto prevede per il Sub ambito 3.1 tipologie edilizie monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

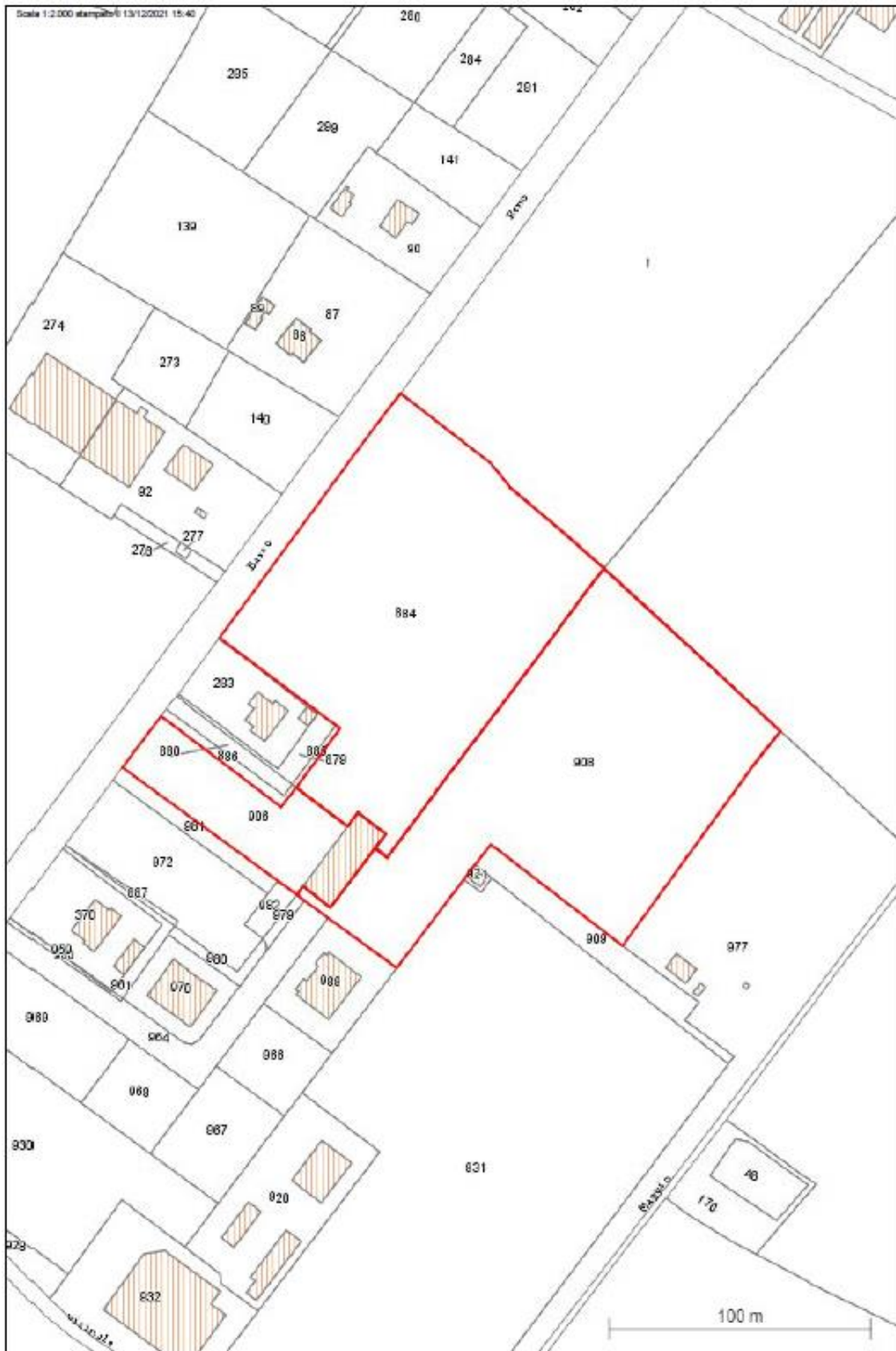
Viene fissata una altezza massima:

- non superiore a 3 piani fuori terra per un'altezza massima di 9.5 m;

Di seguito si riportano:

- Stralcio PSC con l'inserimento del comparto e l'individuazione dell'area
- Planimetria catastale





#### 7.4 QUOTE A DISPOSIZIONE PER ESIGENZE NON PREVENTIVABILI

- **Lotto AUC-CM Via 2 Giugno**

Il lotto, della superficie territoriale ST di 1.340 mq, lungo via 2 Giugno interno al Territorio Urbanizzato a nord del Capoluogo, è censito al Catasto Terreni al Foglio 17 mappale 38.

Tale area è attualmente classificata dal vigente PSC come “*Ambiti per nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia*” (art. 25.1 del PSC) e collocata all’interno del più ampio comparto di riqualificazione denominato Ambito B. Il lotto in oggetto era già stato stralciato come area di riqualificazione con il primo POC scaduto, al fine di consentire un intervento diretto convenzionato a fini residenziali, assegnandoli una capacità derivante dall’ambito B. Tale previsione decaduta con il POC, è stata ora ripresa a seguito di richiesta di manifestazione di interesse ai sensi dell’art. 4 comma 3 L.R. 24/2017, fatta dalla proprietà con protocollo n. 1749 del 26.02.2020 per poter riassumerne i contenuti già considerati in passato.

In tal senso l’attuale ex art. 18 L.R 20/2000 sottoscritto fra la Proprietà e l’amministrazione comunale, ne prevede la trasformazione in nuovo ambito urbano consolidato con recupero AUC-CM, attingendo alla quota edificatoria per esigenze non preventivabili, da utilizzare in ambiti interni al territorio urbanizzato o ad essi strettamente adiacenti (cfr. art. 21 paragrafo 2) comma 1 lettera c) del PSC. Tale norma prevede, per tutto il dimensionamento complessivo del PSC, una quota pari a mq 2.920 di Superficie Utile residenziale per un totale di 40 alloggi di dimensione media pari a 73 mq/alloggio).

L’intervento prevede la progettazione nel lotto di un edificio residenziale mono familiare con funzioni residenziali e una quota di funzione produttiva già esistente e demolita ai fini della riqualificazione. L’intervento sarà attuato mediante intervento diretto convenzionato.

- **Un beneficio privato dell’attuatore costituito da:**
  - massima edificabilità attribuita al comparto tramite quota edificatoria per esigenze non preventivabili art. 21 paragrafo 2) comma 1 lettera c) di SU **140 mq** per funzione residenziale
  - mantenuta una SU esistente per la funzione produttiva pari a **450 mq**;
- **Un beneficio pubblico per l’amministrazione costituito da:**
  - contributo perequativo pari a 25.200 € da parte dell’attuatore che l’amministrazione destinerà secondo le opere previste all’interno del programma delle opere pubbliche 2021-2023;



Carico urbanistico previsto nell'ambito: SU residenziale totale **140 mq** equivalente a **2 alloggi** (considerando l'alloggio medio di 73 mq di SU). Mantenimento della SU per funzione produttiva pari a **450 mq**

Le dotazioni per **5 abitanti teorici** (un abitante teorico = 29 mq di SU) avranno una quantificazione minima di:

- 18 mq/ab per verde pubblico = 5 ab x 18 = 90 mq
- 5 mq/ab per parcheggi pubblici = 5 ab x 5 = 25 mq

Verde pubblico previsto nell'ambito con possibilità di monetizzazione: **90 mq**

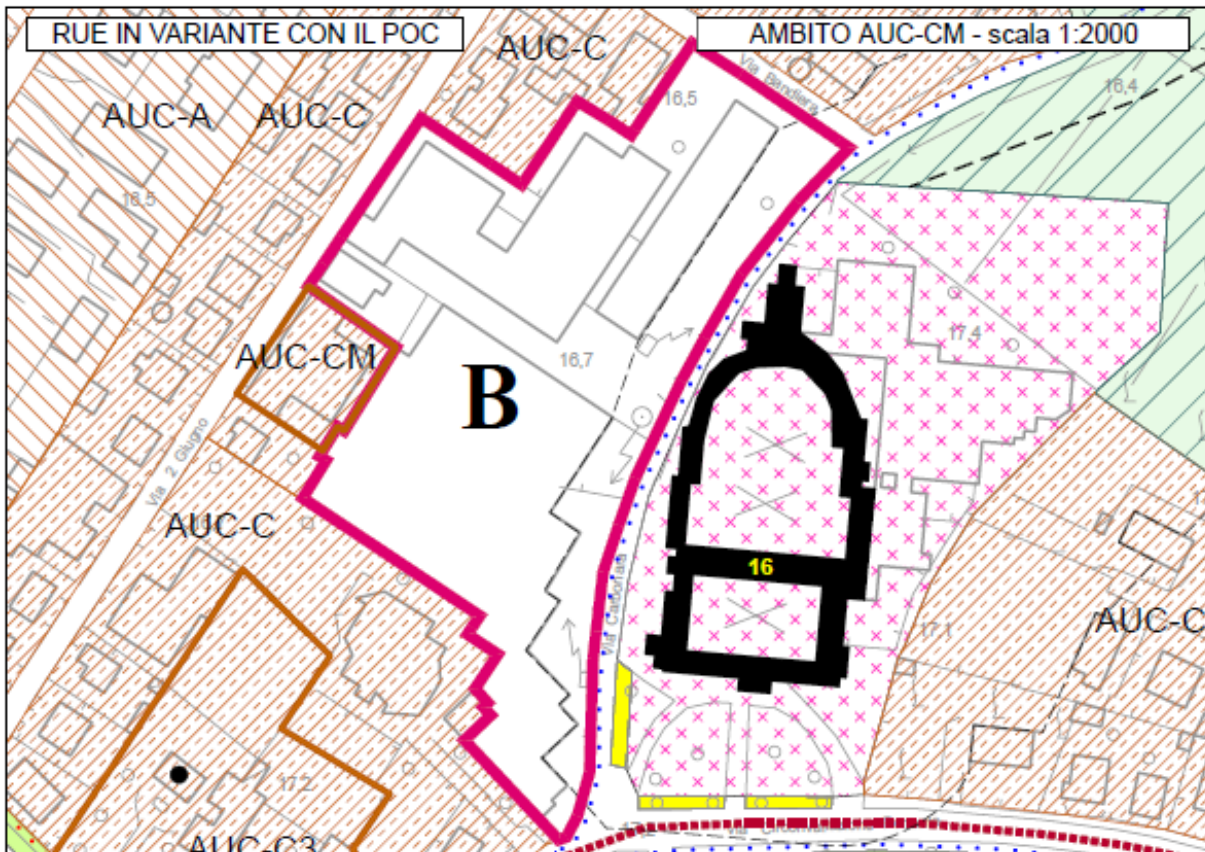
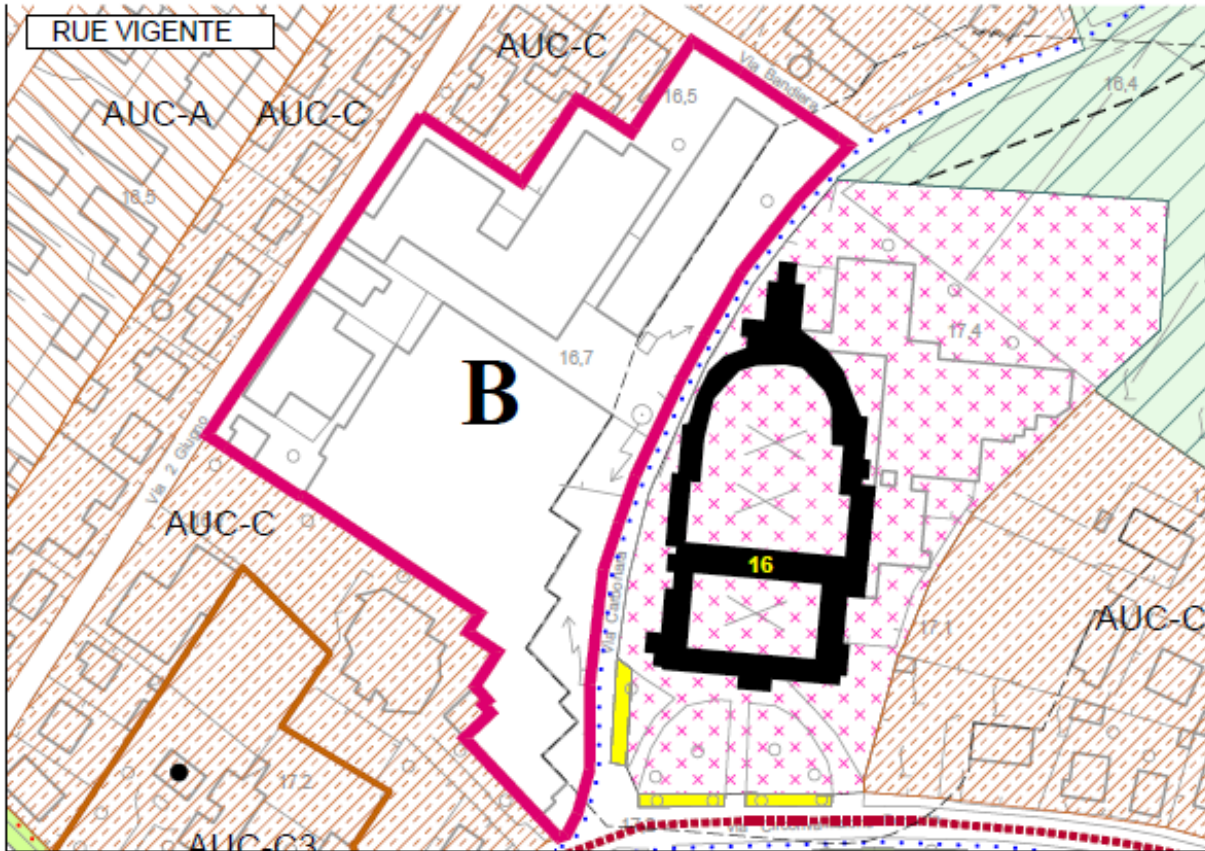
Parcheggi pubblici previsti nell'ambito con possibilità di monetizzazione: **25 mq**

I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa e nel testo dell'Accordo ex art. 18.

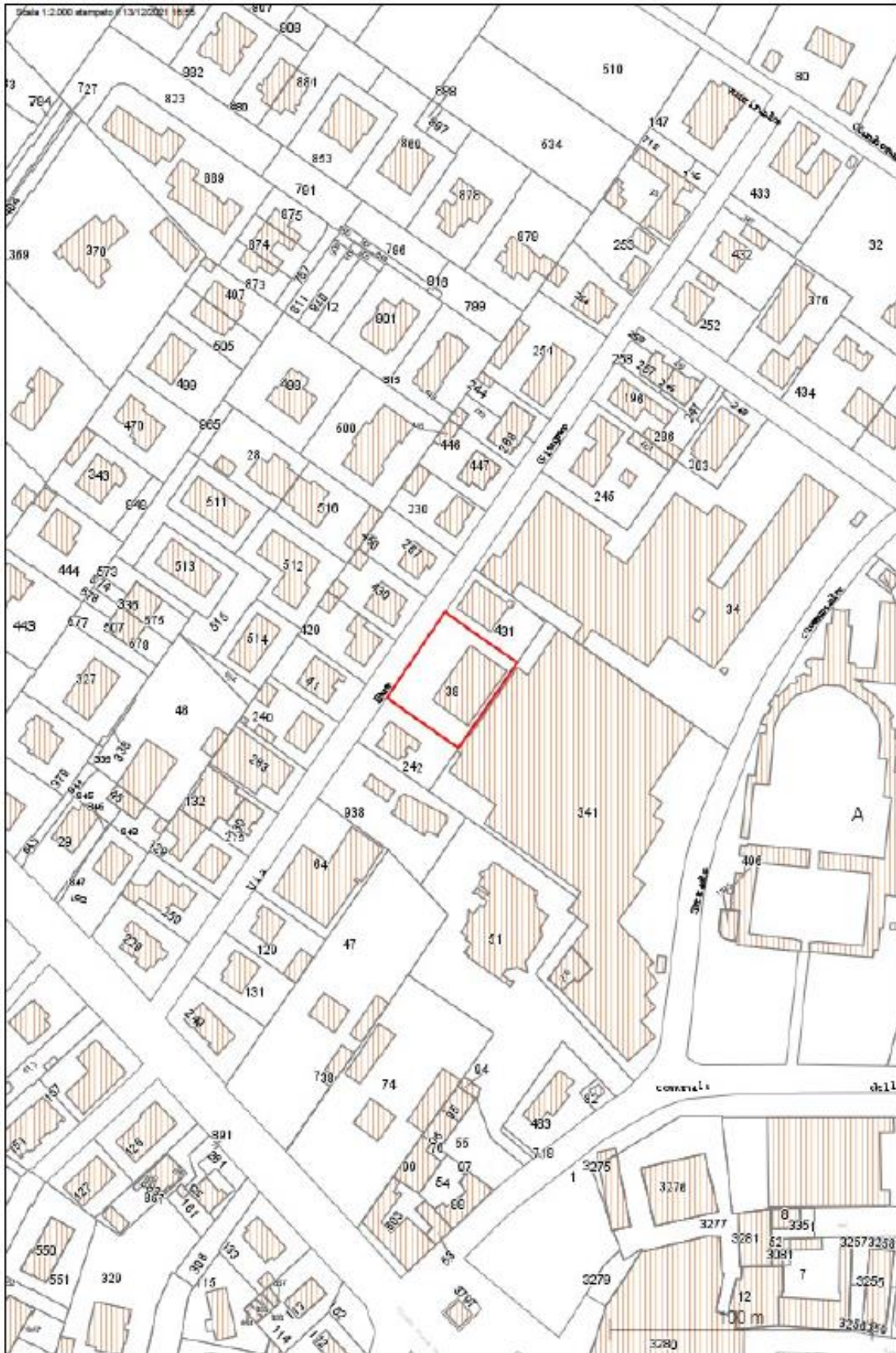
Lo schema di progetto allegato prevede per il lotto di via 2 Giugno la tipologia di un edificio mono familiare con altezza massima per il nuovo edificio di 8,50 m;

Di seguito si riportano:

- Stralcio PSC con l'inserimento del comparto e l'individuazione dell'area
- Planimetria catastale



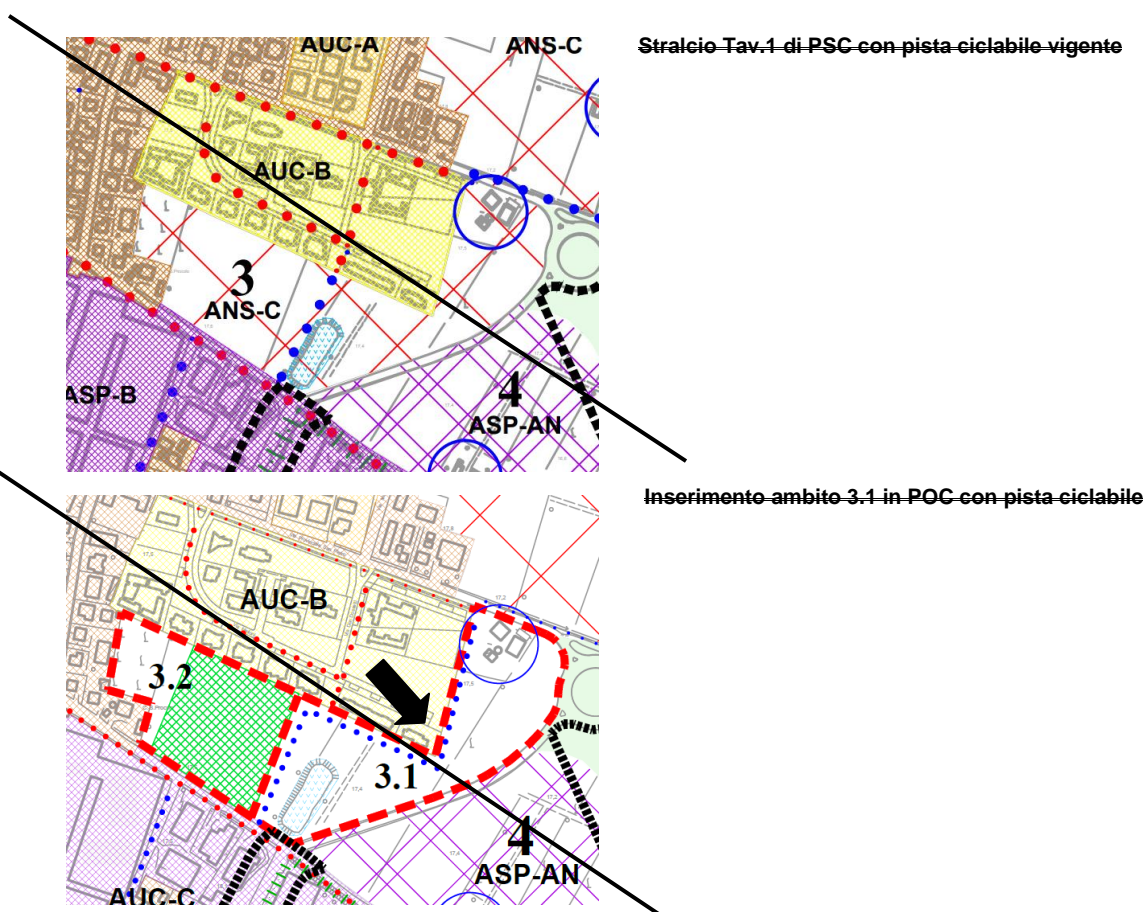
PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO AUC-CM VIA 2 GIUGNO:



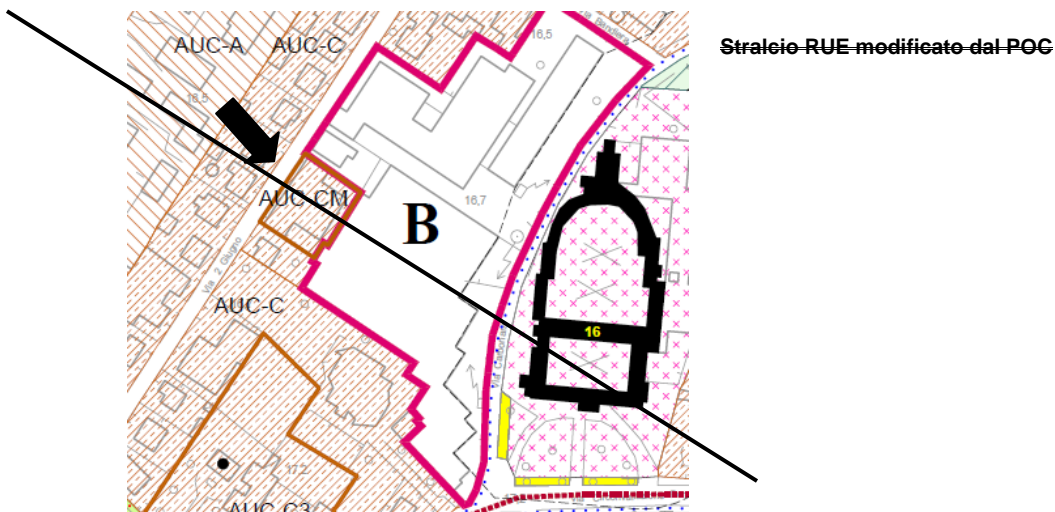
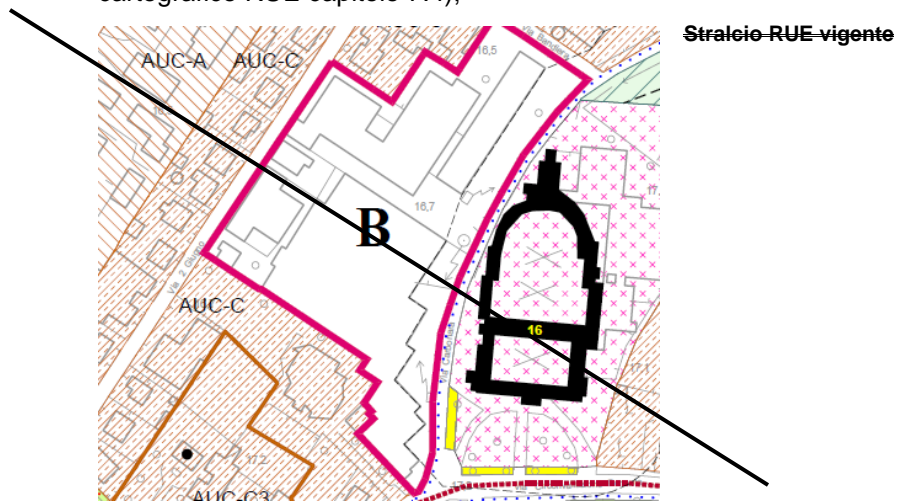
## 8. LE MODIFICHE AL PSC ED AL RUE CONSEGUENTI LE SCELTE DEL POC

La ~~Il~~ presente POC, **richiamando i contenuti dell'art. 28 comma 3 L.R. 20/2000 non comporta variante alle scelte del PSC e del RUE.** ~~effettua due rettifiche grafiche a seguito dell'inserimento dei nuovi comparti al fine di rendere coerenti i tre strumenti dal punto di vista cartografico. Le modifiche che saranno coordinate sia nel PSC che nel RUE sono:~~

- ~~● Inserimento nel sub ambito 3.1 di un tratto di pista ciclabile di progetto lungo il confine del consolidato esistente (vedi stralcio cartografico PSC capitolo 7.1);~~



- ~~Modifica del consolidato e dell'ambito B per l'inserimento dell'ambito AUC-CM (vedi stralcio cartografico RUE capitolo 7.4);~~



## 9. IL DIMENSIONAMENTO DEL POC STRALCIO 2021

Al fine di sintetizzare i dati di progetto dei vari comparti precedentemente descritti, si riportano nelle tabelle successive i parametri principali in forma aggregata. In sintesi, secondo quanto descritto al precedente capitolo 7, la popolazione insediabile prevista per questo POC stralcio è pari a ~~466~~ **143 abitanti teorici aggiuntivi** (comprendendo anche quelli previsti con ERS) calcolati sui parametri di superficie utile prevista.

Per quanto riguarda la costruzione della popolazione teorica, considerando lo stato attuale, si rimanda alla tabella 4.3 del capitolo 4.1 precedente.

Tab. 9.1: Parametri di sintesi superfici e Dotazioni

COMPARTO	Superficie Territoriale (ST- mq)	Superficie Utile di Progetto (SU-mq) art. 21 par 2 com 1 lettera a PSC	Superficie Utile di Progetto (SU-mq) art. 21 par 2 com 1 lettera c PSC	Dotazioni a Standard (mq)		Dotazioni extra - Standard (mq)		
				Verde	Parcheggi	Verde	Parcheggi	Attività collettive
Sub-Ambito 3.1	35.992	1.280 + 208,7		2.531	429	15.582		
Sub-Ambito 3.2	20.396	523		396,76	144,28	15.770		
Ambito 10	26.983	1.993		1.040	522			
Lotto AUC-CM	1.340		140	86,90	24,14			
<b>TOTALI</b>	<b>85.251</b>	<del>3.796</del> <b>4.004,7</b>	<b>140</b>	<b>4054,66</b>	<b>1.062,42</b>	<b>31.352</b>		

Tab. 9.1: Parametri di sintesi superfici, alloggi, abitanti, ERS e perequazione

COMPARTO	Superficie Territoriale (ST- mq)	Superficie Utile di Progetto (SU-mq) art. 21 par 2 com 1 lettera a PSC	Superficie Utile di Progetto (SU-mq) art. 21 par 2 com 1 lettera c PSC	ERS (SU-mq)	Alloggi (n.) Alloggio medio pari a 73 mq di SU		Abitanti (ab.) 29 mq di SU per abitante		Perequazione €
					Privati	ERS	Privati	ERS	
Sub-Ambito 3.1	35.992	1.280 + 208,7		657 <sup>3</sup>	20	9	51	23	642.924,54
Sub-Ambito 3.2	20.396	523		79	7	1	18	3	94.147,00
Ambito 10	26.983	1.993		299	27	4	69	10	165.000,00
Lotto AUC-CM	1.340		140		2		5		25.200,00
<b>TOTALI</b>	<b>85.251</b>	<del>3.796</del> <b>4.004,7</b>	<b>140</b>	<del>657</del> <b>1.035</b>	<b>56</b>	<b>9 14</b>	<b>143</b>	<del>23</del> <b>36</b>	
					<b>65</b>		<b>466</b>		<b>1.227.271,54</b>

<sup>3</sup> Quota ERS aggiuntiva derivante dalla cessione di cui all'art.18 del Sub-ambito 3.1

Tab. 9.a totale a seguito del POC stralcio

	Mq di SU			Alloggi			Abitanti		
	Privati	ERS	Totale	Privati	ERS	Totale	Privati	ERS	Totale
Nuova costruzione	<del>3.796</del> <b>4.004,7</b>	<del>657</del> <b>1.035</b>	<del>4.453</del>	54	<del>9</del> <b>14</b>	<del>63</del>	138	<del>23</del> <b>36</b>	<del>161</del>
Nuova costruzione per esigenze non preventivabili	140	0	<del>140</del>	2	0	<del>2</del>	5	0	<del>5</del>
Riqualificazione	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale POC</b>	<del>3.936</del> <b>4.144,7</b>	<del>657</del> <b>1.035</b>	<del>4.593</del>	<b>56</b>	<del>9</del> <b>14</b>	<del>65</del>	<b>143</b>	<del>23</del> <b>36</b>	<del>166</del>

Rispetto al dimensionamento delle previsioni insediative prevalentemente residenziali disciplinate all'art. 21 del PSC, il presente POC 2021, sviluppa:

- il ~~32~~ **29** % (**4.004,7 mq**) della Superficie Utile residenziale su area libera prevista nel PSC pari a 13.870 mq;
- il 5% della Superficie Utile residenziale come quota aggiuntiva per esigenze non preventivabili pari a 2.920 mq;

## **Allegato A**

**Documento propedeutico all'analisi e integrazione  
delle matrici ambientali dei singoli Ambiti di POC  
(vedi punto 6.2 relazione)**



## Sommario

<b>PREMESSA .....</b>	<b>47</b>
<b>QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO – PROGETTUALE .....</b>	<b>49</b>
<b>1. I CONTENUTI DEL POC E LA PIANIFICAZIONE GENERALE TERRITORIALE E URBANISTICA .....</b>	<b>49</b>
<b>PTM .....</b>	<b>49</b>
<b>PSC Vigente .....</b>	<b>53</b>
<b>Tavola dei Vincoli .....</b>	<b>55</b>
<b>2.LA PIANIFICAZIONE SETTORIALE .....</b>	<b>56</b>
<b>QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE .....</b>	<b>58</b>
<b>3.VIABILITÀ, TRAFFICO E MOBILITÀ SOSTENIBILE .....</b>	<b>58</b>
<b>4.INQUINAMENTO ACUSTICO.....</b>	<b>58</b>
<b>5.INQUINAMENTO ATMOSFERICO.....</b>	<b>60</b>
<b>6.SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE.....</b>	<b>60</b>
<b>7. RISCHIO IDRAULICO .....</b>	<b>65</b>
<b>8. CAMPI ELETTROMAGNETICI .....</b>	<b>66</b>
<b>9.VEGETAZIONE, ECOSISTEMI E PAESAGGIO .....</b>	<b>66</b>

## PREMESSA

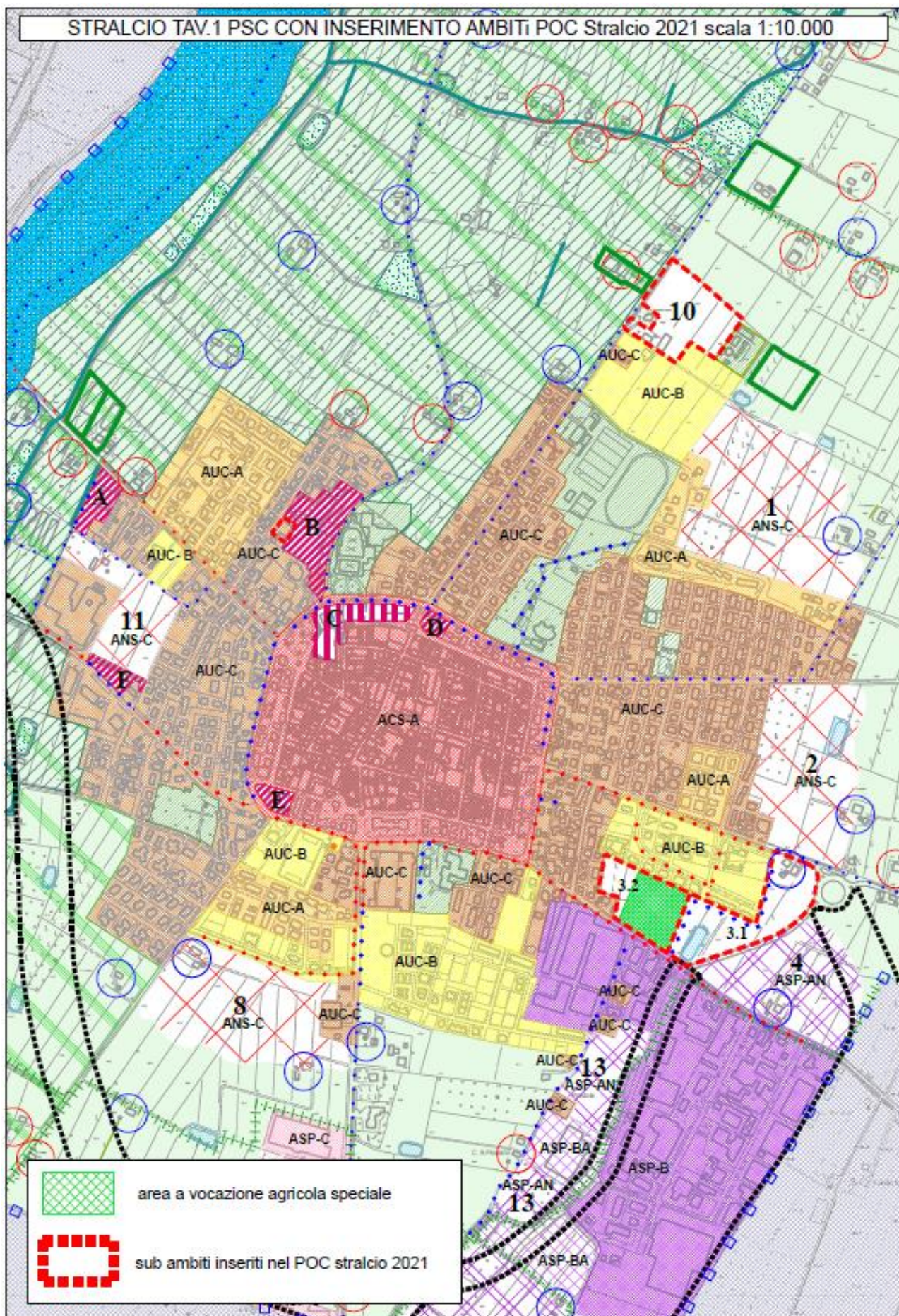
Il presente documento parte integrante della Relazione del POC stralcio 2021 del Comune di Pieve di Cento, come spiegato al punto 6.1, vuole descrivere in maniera integrata tutte le matrici ambientali prese in considerazione per la costruzione delle Valsat dei PUA inseriti nel presente procedimento.

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

- **Sub ambito 3.1** di superficie territoriale **35.992 mq** (catasto: foglio 19 di cui mappali - 140, 144, 905, 911, 916, 919);
- **Sub ambito 3.2** di superficie territoriale **20.936 mq** (catasto: foglio 19 mappali 139, 32, 342, 343, 344, 345);
- **Ambito 10** di superficie territoriale **26.983 mq** (catasto: foglio 15 mappali 884, 906, 908);
- **Lotto AUC-CM via 2 Giugno** di superficie territoriale **1.340 mq** (catasto: foglio 17 mappali 38);

Si rimanda per la descrizione dei singoli ambiti a quanto riportato in Relazione al capitolo 7.

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



## **QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO – PROGETTUALE**

### ***1. I Contenuti del POC e la Pianificazione Generale Territoriale e Urbanistica***

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

### **PTM**

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

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

---

<sup>4</sup> Circolare Regionale PG 2018/0179478 del 14.03.2018 "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017 – parte IV lettera a)



● collocazione ideogrammatica degli ambiti

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

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

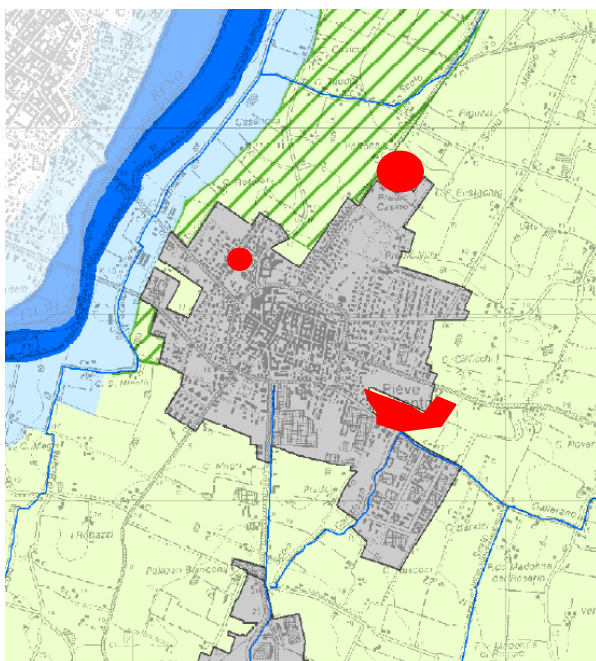
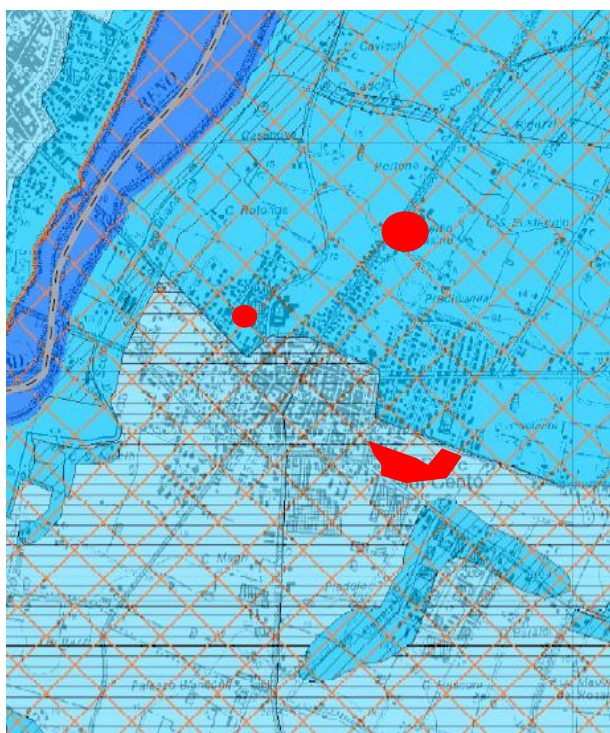


Figura 2 - PTM vigente - Stralcio Tav 2 Carta degli Ecosistemi

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

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



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

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

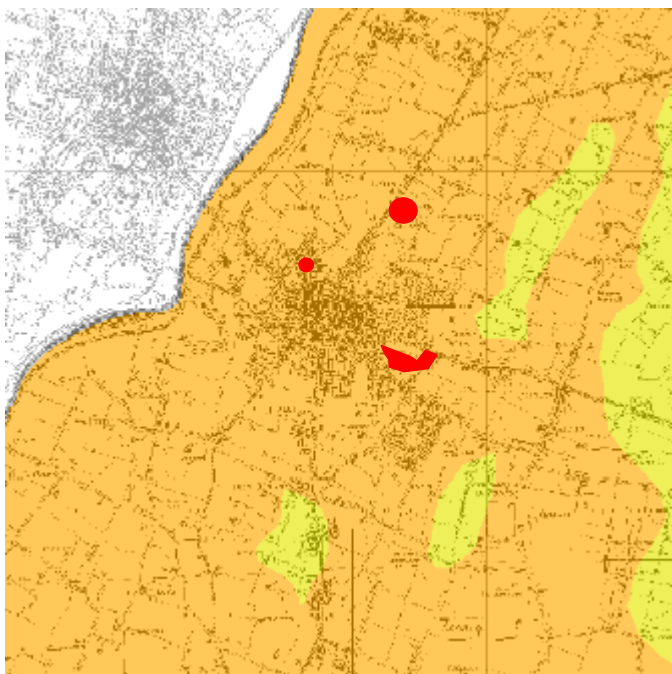


Figura 4 - PTM vigente - Stralcio Tav 4 Carta di area vasta delle aree suscettibili di effetti locali

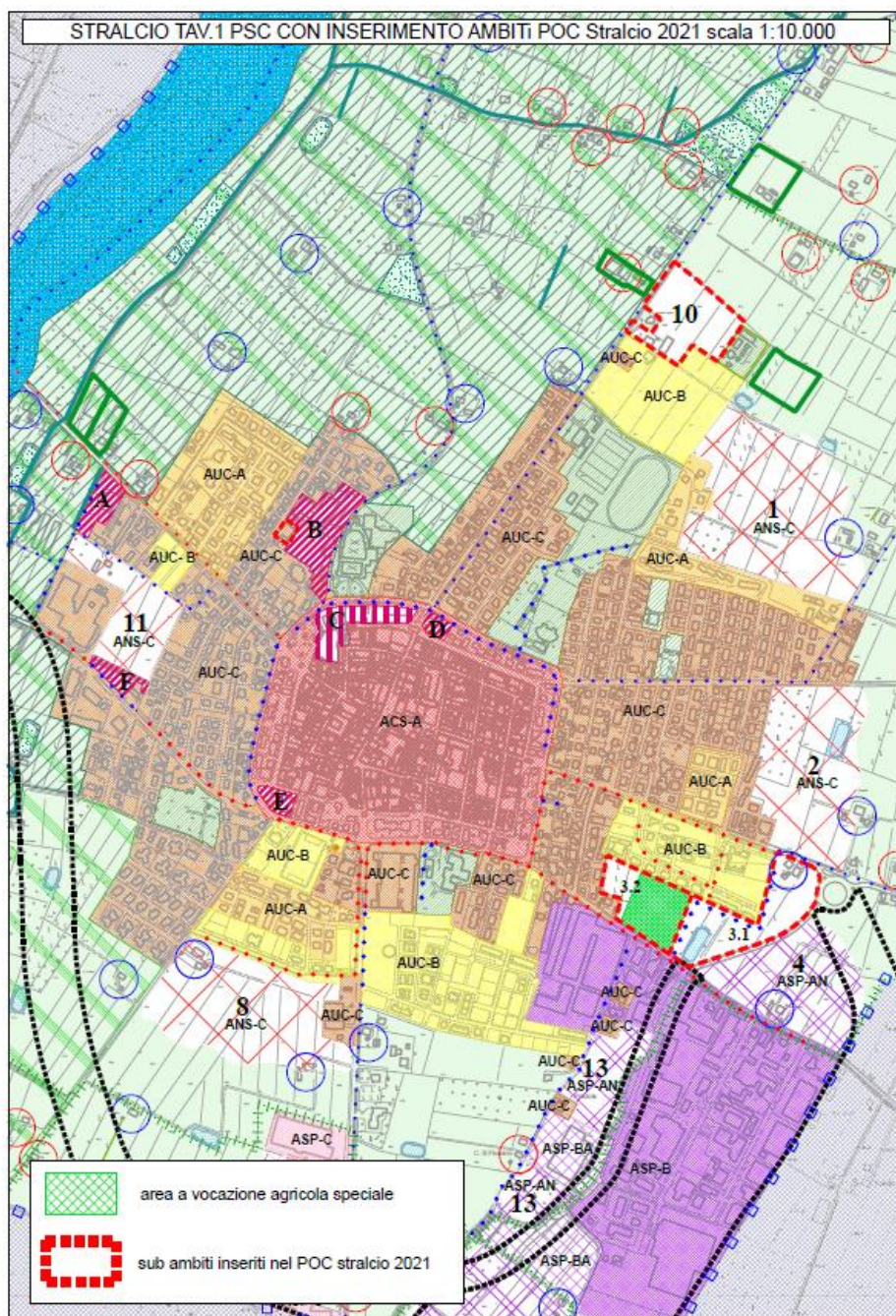
- Tav. 5 Carta della rete ecologica della fruizione e del turismo – gli ambiti collocati attorno “Ecosistema Urbano” del capoluogo ed internamente alle “Zone di protezione dall’inquinamento luminoso”. Non si identificano ulteriori elementi di vincolo.



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

## PSC Vigente

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



**Figura 6 – PSC vigente**  
**Stralcio Tav 1 Piano di Assetto Strutturale**

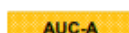


## Sistema insediativo prevalentemente per funzioni residenziali (Art.21)


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


 **ACS-A** Centro storico

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

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

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


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

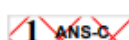
 Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti


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

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

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

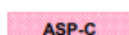
 **X** Ambiti per nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia (AR-B)

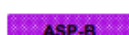
 **I ANS-C** Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani

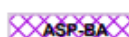
 Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza di previsione

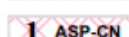
## Sistema insediativo prevalentemente per funzioni produttive

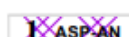
Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente produttive (Art. 26)

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

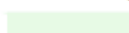
 **ASP-B** Ambiti produttivi sovracomunali consolidati (Art. 26.2)


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


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


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

## Sistema degli ambiti rurali

 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. 29)

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

 Insediamenti in ambito rurale da riqualificare (Art. 31)

 Ambiti di valore naturale e ambientale (Art.32)

## Tavola dei Vincoli

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

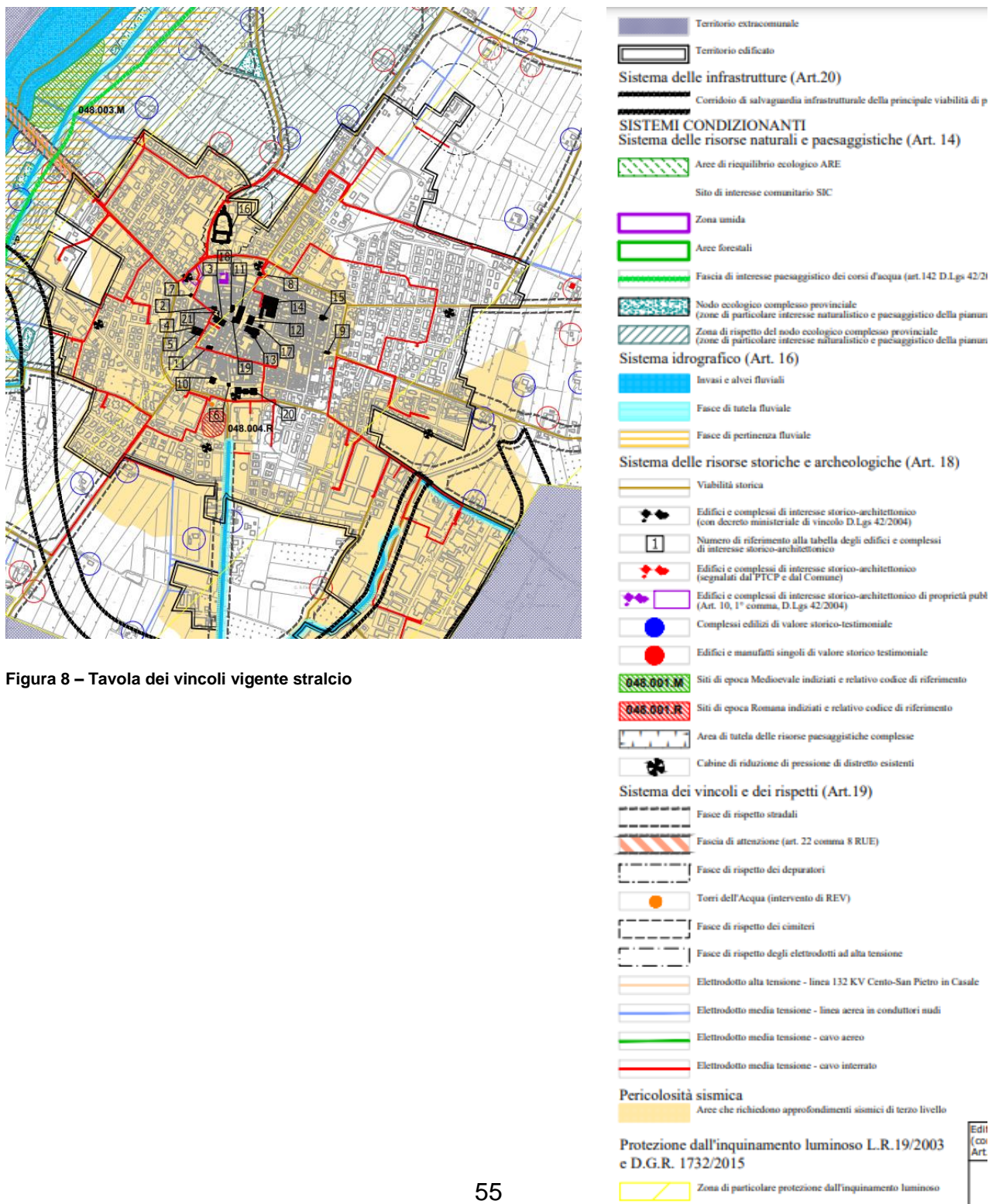
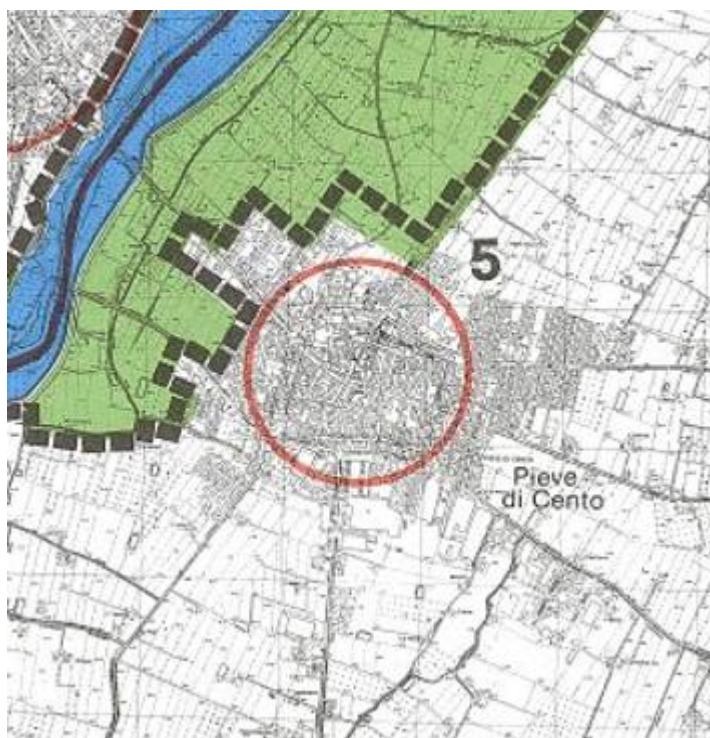


Figura 8 – Tavola dei vincoli vigente stralcio

## **2.La pianificazione settoriale**

### Il Piano Territoriale Paesistico Regionale

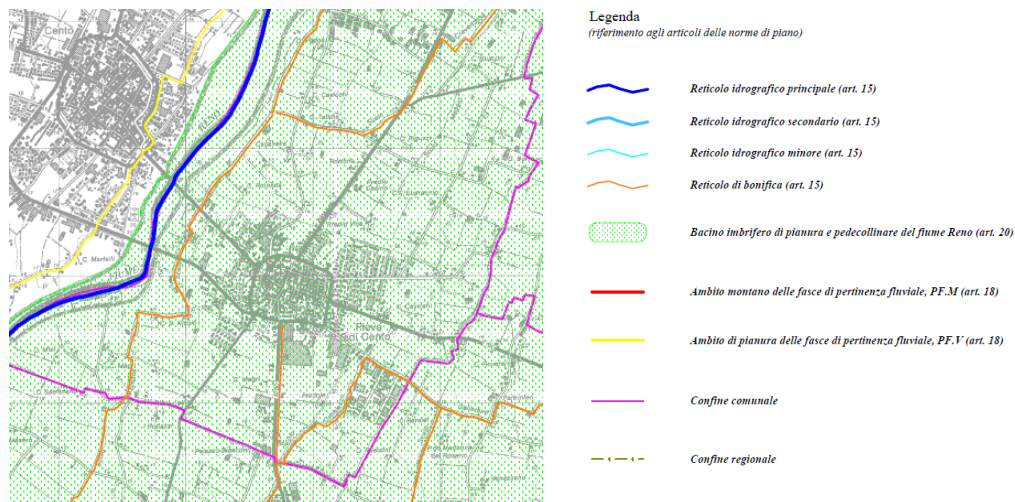
Il PTPR non individua alcuna classificazione di carattere paesaggistico ambientale per gli ambiti che il PCO stralcio inserisce.



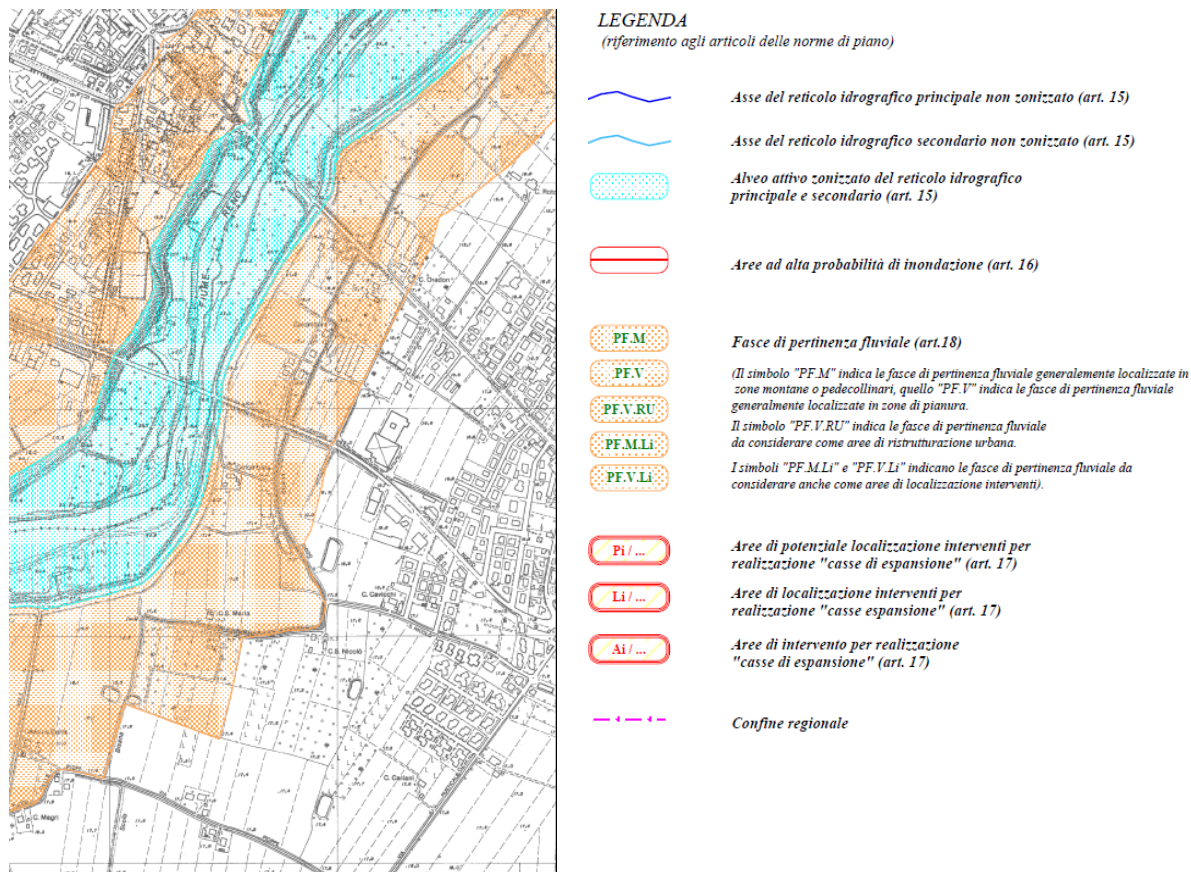
**Figura 9 – PTPR Tavola 1 – 18 stralcio**

Piano di Assetto Idrogeologico

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



**Figura 10 – PSAI Tavola 1.7 stralcio “Reticolo idrografico ambiti territoriali normati”**



**Figura 11 – PSAI Tavola 2.22 stralcio “Zonizzazione fiume reno”**

## QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

### **3. Viabilità, traffico e mobilità sostenibile**

#### LA RETE STRADALE DI RIFERIMENTO E LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ

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

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

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

### **4. Inquinamento acustico**

#### LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

La tematica inerente la classificazione acustica è stata esaminata nei vari Piani Attuativi prendendo a riferimento la situazione vigente approvata con delibera di C.C n. 76 del 29.12.2011.

Attualmente gli ambiti oggetto del presente POC sono classificati la maggior parte in CLASSE II e III di progetto e parte come CLASSE IV esistente in corrispondenza della viabilità provinciale.

Si rimanda anche per tale tematica ambientale agli approfondimenti puntuali sviluppati nei singoli PUA.

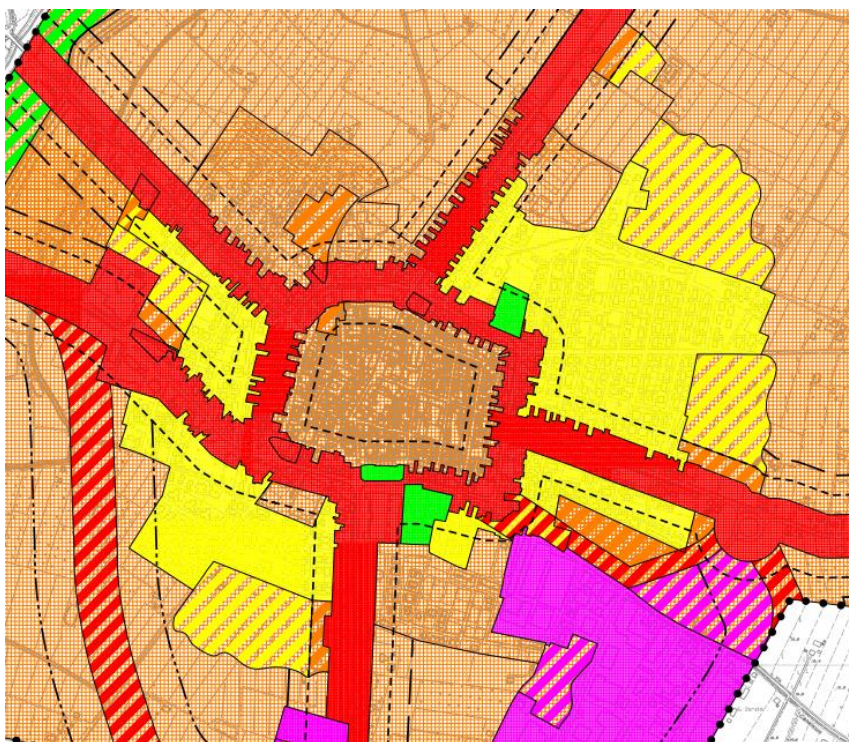


Figura 12 – Zonizzazione Acustica Stralcio Tav 2 Vigente



Figura 12 – Zonizzazione Acustica Stralcio Tav 2 Legenda

### 5. Inquinamento atmosferico

#### CARATTERIZZAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DAL POC E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

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

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

### 6. Suolo, sottosuolo e acque

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

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

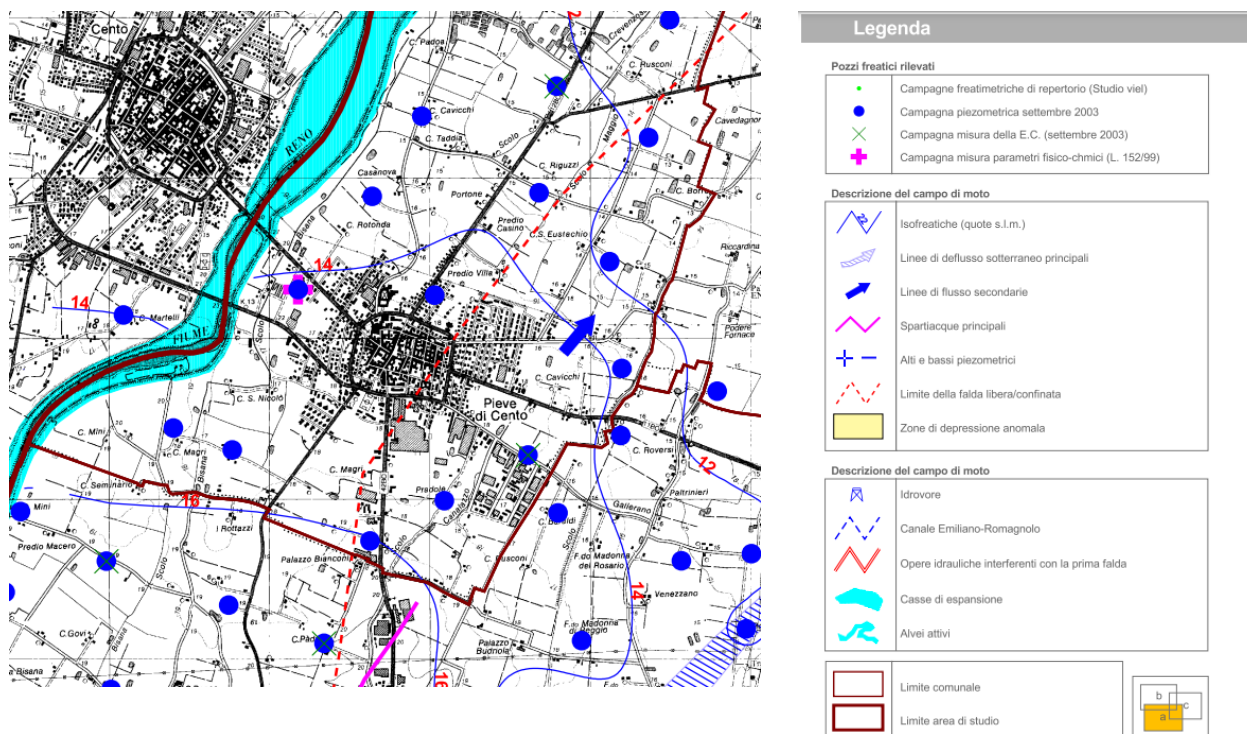
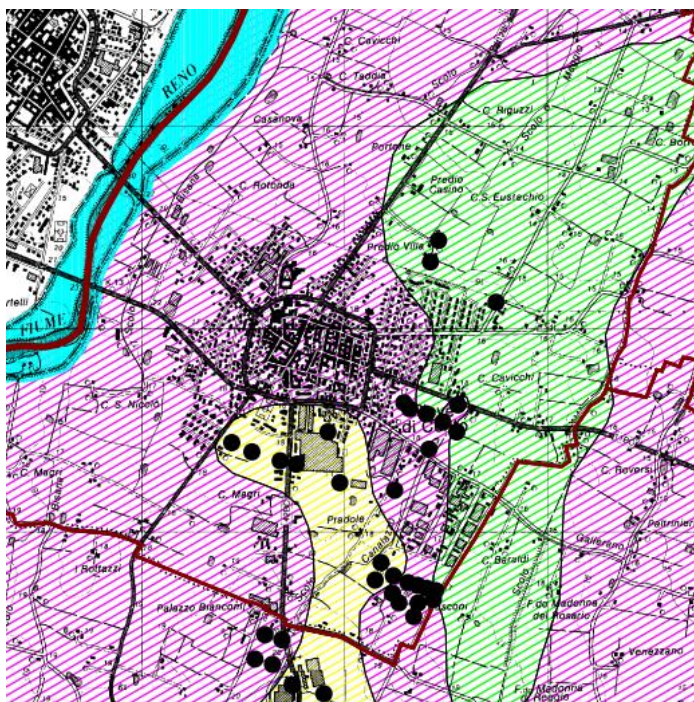














Figura 13 – Tavola AC 1.2b - Carta idrogeologica del QC allegato al DP Associato Reno Galliera




### Legenda

Prove geognostiche	
	Penetrometria statica
	Penetrometria dinamica
	Sondaggio con carotiere
	Trivellazione a secco
	Campagna penetrometrie statiche
	Campagna trivellazioni a secco



  

Tessiture ed Ambienti deposizionali	
	Sabbie limose di conoide
	Sabbie di piana alluvionale
	Sabbie fini di piana alluvionale
	Limi di piana alluvionale
	Argille limose di piana alluvionale
	Sabbie e sabbie fini di paleodelta

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

	Limite comunale
	Limite area di studio




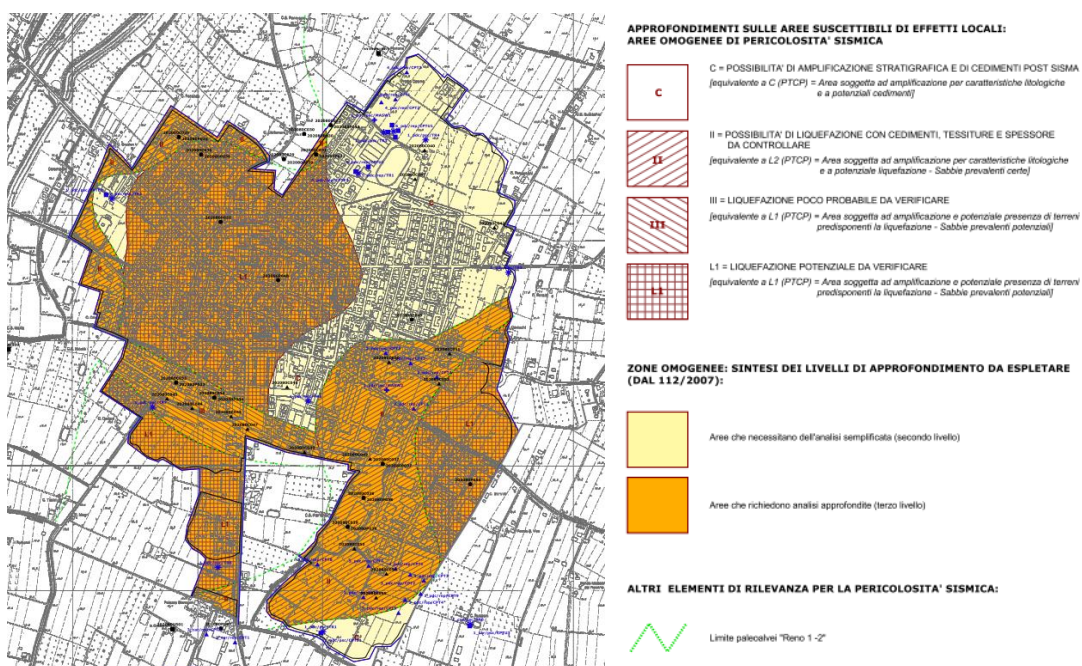
Figura 14 – Tavola AC 1.1b - Carta Carta litologico-morfologica del QC del DP Associato Reno Galliera



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

Nella tavola relativa alla microzonazione sismica semplificata, è individuata:

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



**PROVE GEOGNOSTICHE E GEOFISICHE DI RIFERIMENTO:**

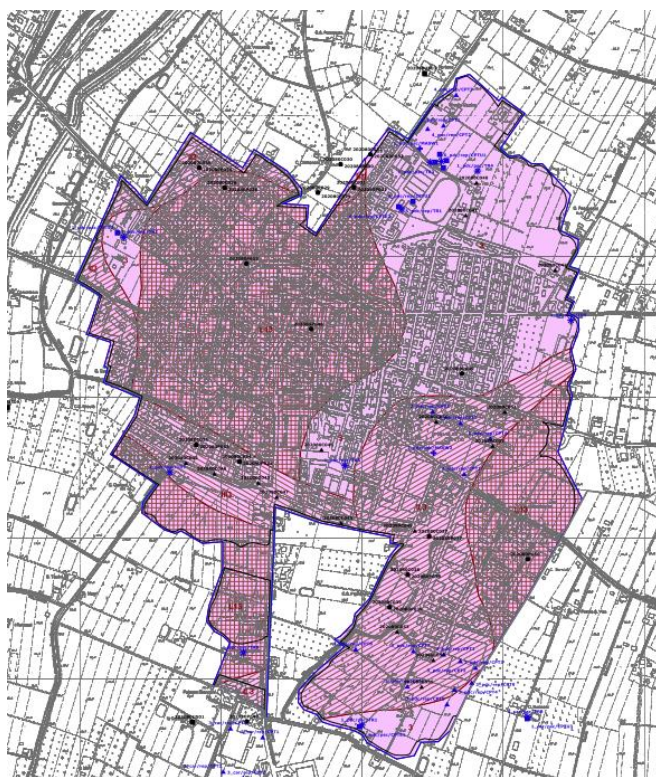
ARCHIVIO BANCA DATI R.E.I.R.

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

PROVE PSC E ARCHIVIO COMUNALE

- PROVE PENETROMETRICHE CPTU/CPT
- ▲ PROVE PENETROMETRICHE CPT
- SONDAGGI
- ☆ PROFILO SISMICO A RIFRAZIONE
- ⊕ PROVE PENETROMETRICHE CON CONO SISMICO SCPT
- ⊕ STENDIMENTI SISMICI MASW
- \* REGISTRAZIONI SISMICHE HVSR

Figura 15 – Tavola 1 – Pericolosità Simica: Tavola Comunale delle aree suscettibili degli effetti locali.



**MICROZONAZIONE SEMPLIFICATA: ZONE OMOGENEE**

- 

CONTESTO= "MURATURA 2" (V530 = 200 m/s)  
 AMPLIFICAZIONE = FA (P<sub>50</sub>) = 1,5  
 FA S1 (0,5s-1s) = 1,8  
 FA S2 (0,5s-1s) = 2,5  
 LIQUEFAZIONE = NON RILEVANTISSIMA
- 

CONTESTO= "MURATURA 2" (V530 = 200 m/s)  
 AMPLIFICAZIONE = FA (P<sub>50</sub>) = 1,5  
 FA S1 (0,5s-1s) = 1,8  
 FA S2 (0,5s-1s) = 2,5  
 LIQUEFAZIONE = LIQUEFAZIONE POTENZIALE DA VERIFICARE  
 (RICHIEDI APPROFONDIMENTI DI 01 LIVELLO)
- 

CONTESTO= "MURATURA 2" (V530 = 200 m/s)  
 AMPLIFICAZIONE = FA (P<sub>50</sub>) = 1,5  
 FA S1 (0,5s-1s) = 1,8  
 FA S2 (0,5s-1s) = 2,5  
 LIQUEFAZIONE = POSSIBILITÀ DI LIQUEFAZIONE POSSIBILE DA VERIFICARE  
 (RICHIEDI APPROFONDIMENTI DI 01 LIVELLO)
- 

CONTESTO= "MURATURA 2" (V530 = 200 m/s)  
 AMPLIFICAZIONE = FA (P<sub>50</sub>) = 1,5  
 FA S1 (0,5s-1s) = 1,8  
 FA S2 (0,5s-1s) = 2,5  
 LIQUEFAZIONE = POSSIBILITÀ DI LIQUEFAZIONE CON CEDIMENTI, TESSITURE  
 E SPESORI DA CONTROLLARE (RICHIEDI APPROFONDIMENTI DI 01 LIVELLO)

**Figura 16 – Tavola 2 – Microzonazione Sismica Semplicata**

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

**SISTEMA FOGNARIO E DEPURATIVO E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI**

Gli ambiti inseriti nel POC, collocati tutti sul perimetro del Territorio Urbanizzato, si allacceranno alla rete fognaria esistente, secondo gli schemi di progetto dei vari PUA. Si rimanda alla relazione del POC dove si è valutata la corretta capacità depurativa del Capoluogo rispetto all'intervento pianificato.

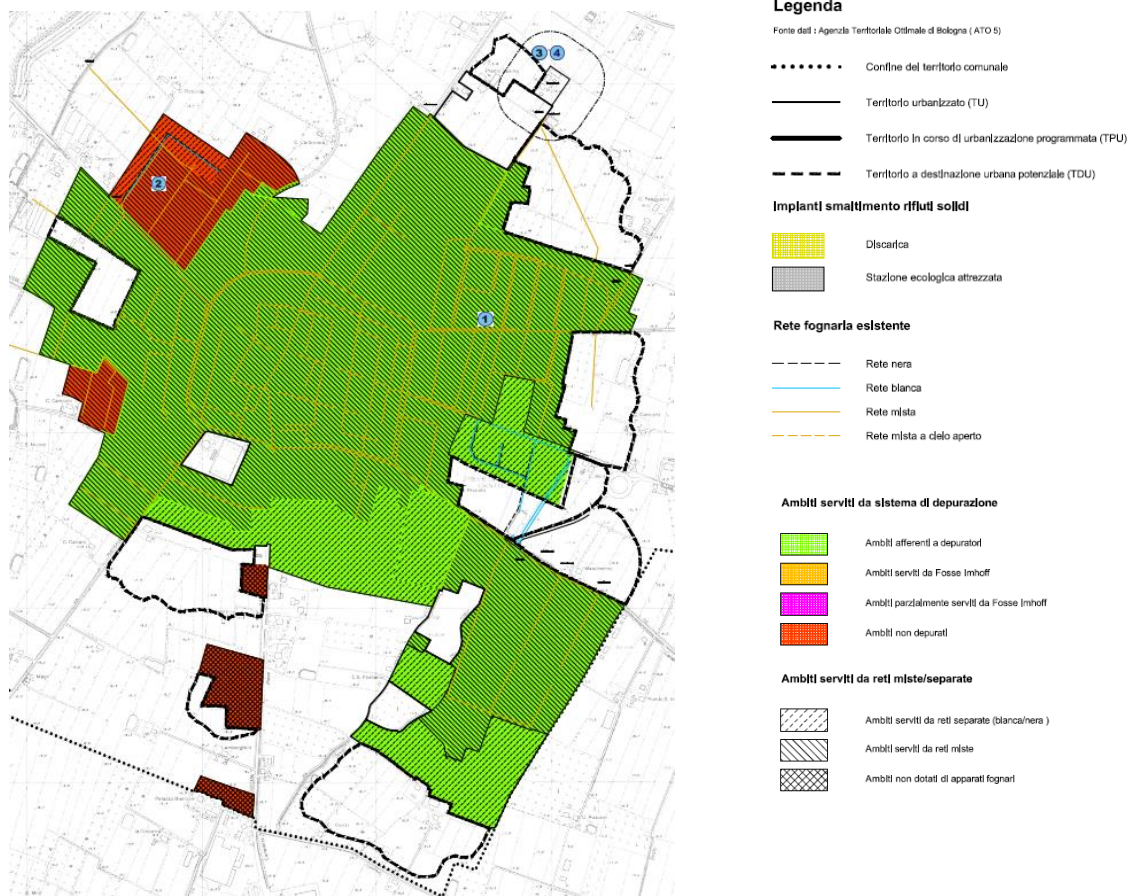


Figura 17 – Tavola PiQC 2.4 – Infrastrutture di smaltimento e depurazione

## TUTELA FLUVIALE E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

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

## BONIFICA AMIANTO E TERRENI INQUINATI

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

### **7. Rischio idraulico**

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

- la parte a nord del Capoluogo ricade in Scenario P3 derivato dal Reticolo Naturale Principale e dal Reticolo Secondario (RP)" art.30 e per la gestione delle acque meteoriche all'interno del "Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura".
- I due ambiti a sud-est 3.1 e 3.2 ricadono all'interno degli "Scenario P2 derivato dal Reticolo Naturale Principale e dal Reticolo Secondario di Pianura (RP+RSP)" art.30 e per la gestione delle acque meteoriche all'interno del "Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura".

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

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

Si rimanda ai singoli PUA dove vengono sviluppati le specifiche relazioni idrauliche di contesto la dimostrazione che gli interventi progettati non aumentano il rischio idraulico, secondo quanto prescritto dal PGRA.

### **8. Campi elettromagnetici**

#### LE SORGENTI PRESENTI SULLE AREE INTERESSATE E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

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

### **9. Vegetazione, ecosistemi e paesaggio**

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

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