

ALESSANDRO MARCHI

- ARCHITETTO -

Santarcangelo di Romagna - via Cavour n.39 - tel. 340/3575923 –
e-mail_alessandromarchiarchitetto@gmail.com

LUCIANO GARAVELLI

- ARCHITETTO -

Santarcangelo di Romagna - via Cavour n.39 - tel. 338/8619839–
e-mail_arch.garavelli@gmail.com

Comune di Santarcangelo di Romagna
Provincia di Rimini

**Piano urbanistico attuativo AN.C.2 – (d)
"Il Grande Giardino"**

(R1 Revisione – 13.03.2023)

VALSAT

VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

LOCALIZZAZIONE: Area ricompresa nel tessuto insediativo di recente composizione caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale, di una piscina scoperta ad uso pubblico e di n. 2 plessi scolastici (Scuole Media Statale e Ragioneria).

I terreni in parola costituiscono la porzione "più urbana" del vasto ambito già oggetto di VALSAT allegata al POC1 adottato dal Comune di Santarcangelo di Romagna in data 23/05/2017 ed approvata con del. C.C. n. 56 del 01/08/2017 e più precisamente il sub ambito "d" posto in adiacenza alla scuola media, alla via Piadina, alla via Falcone, nonché alla piscina scoperta ed ad una proprietà privata.

Anche la variante al PSC inerente le stesse aree, adottato con DEL c.c. N. 76 del 18/12/2019 ed approvata con Del. C.C. n. 9 del 26/02/2021 ha come allegato una sua valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT).

La presente relazione recepisce le due VALSAT sopradescritte andando a meglio specificare le caratteristiche dell'ambito oggetto di PUA.

L'area è distinta al Catasto Terreni del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 11 particelle 877, 2184, 2182, 937, 62, 63, 913 della superficie territoriale, da scheda, di 33385 mq. L'ambito è interamente destinato a residenza sia privata che pubblica, rispettivamente per una S.u. di 4000 mq e di 2500 mq. L'ambito di intervento ha una conformazione geometrica regolare ed è totalmente pianeggiante con modesto declivio in direzione Nord-est. Esso è privo quindi di zone di ristagno e di dislivelli con i terreni circostanti.

Il progetto prevede la riorganizzazione della viabilità locale tramite l'allargamento e la messa in sicurezza della via Piadina nonché la realizzazione di una pista ciclabile che si collegherà a quella di prossima realizzazione lungo la via Emilia al servizio dei residenti e degli studenti dei due plessi scolastici.

Verrà inoltre realizzato un parcheggio di n. 56 posti auto n. 8 posti moto al servizio dei plessi scolastici suddetti.

La prevista zona residenziale sarà attraversata da un viale ciclo-pedonale alberato che permetterà l'accesso a tutti i residenti attraverso un lungo e "Grande Giardino".

Vengono prodotti, in allegato alla presente, oltre alle due VALSAT già menzionate ed inserite, le seguenti analisi:

- Relazione Geologica a firma del Dott. Geol. Samuel Sangiorgi
- Relazione acustica a firma dell'Ing. Franca Conti
- Relazione su fognature e vasche di laminazione a firma dell'Ing Marco Donati

Si precisa inoltre che la distanza fra l'area residenziale in narrativa e gli impianti di telefonia mobile presenti nelle vicinanze sono le seguenti:

- | | |
|---|--------------|
| - impianto retro ospedale | 465 ml circa |
| - impianto di via Pedrignone | 460 ml circa |
| - impianto ferrovia | 520 ml circa |
| - impianto rotatoria strada di gronda/ via Emilia | 600 ml circa |

Per quanto attiene le caratteristiche e le vulnerabilità del suolo si rimanda alla allegata relazione geologica nonché alla già citata relazione sul sistema di raccolta e smaltimento della acque.

Per quanto riguarda le problematiche relative all'inquinamento acustico si rimanda alla allegata relazione acustica mentre si precisa che gli usi esclusivamente residenziali previsti non alterano la qualità dell'area.

Per quanto riguarda le prescrizioni di cui all'art.14.4 del PSC inerenti la permeabilità dei suoli si dichiara il rispetto del coefficiente di permeabilità al quale si rimanda (vedi tavola 16).

All'interno del progettato comparto residenziale è prevista l'installazione di n. 2 cabine Enel poste agli estremi monte e mare del comparto in oggetto ad una distanza di prima approssimazione dai confini con lotti pubblici e privati di 2,50 ml e distanti dal più vicino edificio residenziale previsto rispettivamente minimo 7,50 ml e 12,20 ml nonché ad una distanza dall'esistente edificio scolastico di 18,60 ml.

Si ritiene, in conclusione, che l'area oggetto di intervento del PUA sia perfettamente idonea all'insediamento residenziale previsto nel rispetto delle migliori condizioni ambientali e di tutte le leggi in materia arrivando a completare il locale disegno urbano e dotando le zone di importanti infrastrutture e servizi.

I PROGETTISTI



Comune di Santarcangelo di Romagna
Provincia di Rimini

PIANO OPERATIVO COMUNALE 2016-2021

L.R. n° 20 del 24 marzo 2000 - artt. 30 - 34

poe 1

Controdeduzioni

Sindaco

Alice Parma

Assessore Pianificazione urbanistica e lavori pubblici

Filippo Sacchetti

Vice Segretario Generale

Dott. Alessandro Petrillo

Responsabile del procedimento

Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei Servizi Urbanistici

Progettisti

Arch. Edoardo Preger (capogruppo)



STUDIO ASSOCIATO PREGER

Arch. Teresa Chiauzzi

Ing. Dante Neri

Ing. Massimo Plazzi

Dott. Aldo Antoniazzi

Luglio 2017

ELABORATO N. 6		VALSAT
Adozione	del. C.C. n. 45	del 23/05/2017
Approvazione	del. C.C. n. 56	del 01/08/2017



Santarcangelo. Il Poc per la riqualificazione diffusa del territorio

CENTRO URBANO - RESIDENZA

scheda 4 | *proposta 52 Fabbri Vittorio e Angelo*

scheda 5 | *proposta 22 Savini Romolo*

scheda 6 | *proposta 34 Società CIC snc*

**scheda 6 bis | *proposta 55 Antoniaci, Baroni, Canducci,
Lombardi, Teodorani, Gammieri, Amati, Sancisi***



PROPOSTE 22, 52 - Fabbri Vittorio e Angelo, Savini Romolo

SCHEMA DENOMINAZIONE D'AMBITO

AN.C.2 (b, d) - SANTARCANGELO DI ROMAGNA - via Piadina, via Pedrignone, via San Marino

Localizzazione dell'ambito

L'ambito, di cui fanno parte i due sub-ambiti b) e d), è localizzato nel centro storico del Capoluogo, al margine nord-est dell'area urbana consolidata; interessa una vasta area pianeggiante, ineditata, delimitata a nord dal tracciato della ferrovia Rimini - Bologna, ad ovest da un tessuto prevalentemente residenziale, ad est da un insediamento produttivo, mentre a sud si attesta sulla via Emilia (SS9).



Descrizione dell'intervento

Si tratta di un'area ricompresa nel tessuto insediato del Capoluogo, che si estende fra i margini della linea ferroviaria Bologna-Ancona a nord e quello della via Emilia a sud. La zona circostante è caratterizzata da edilizia residenziale a media-bassa densità e sono presenti importanti servizi scolastici secondari (la scuola media "Franchini" e l'ITC "Rino Molari" e la piscina scoperta). L'area presenta una buona accessibilità: si accede al sub-comparto d) da via Giovanni Falcone, via Paolo Borsellino e via Piadina mentre al sub-comparto b) tramite via Ospedale.

Nel POC vengono inseriti solo i sub-ambiti b) e d): nello specifico con l'intervento si realizzeranno nel sub-ambito d) opere di adeguamento della viabilità di accesso da via Piadina, percorsi ciclo-pedonali di collegamento con le aree verdi preesistenti e con le fasce verdi di progetto, edifici per l'edilizia residenziale pubblica e privata a completamento del tessuto urbano esistente e dotazioni di parcheggi pubblici da cedere in prossimità della scuola "Franchini". Il sub-comparto b), in ragione della sua frammentarietà, cede parte della particella 62 come verde pubblico alla scuola media, mentre parte della particella 2071 viene destinata a residenza. La nuova viabilità di urbanizzazione distribuisce e organizza le aree ricomprese nei sub-comparti concludendosi in aree per la sosta.



Suolo e sottosuolo

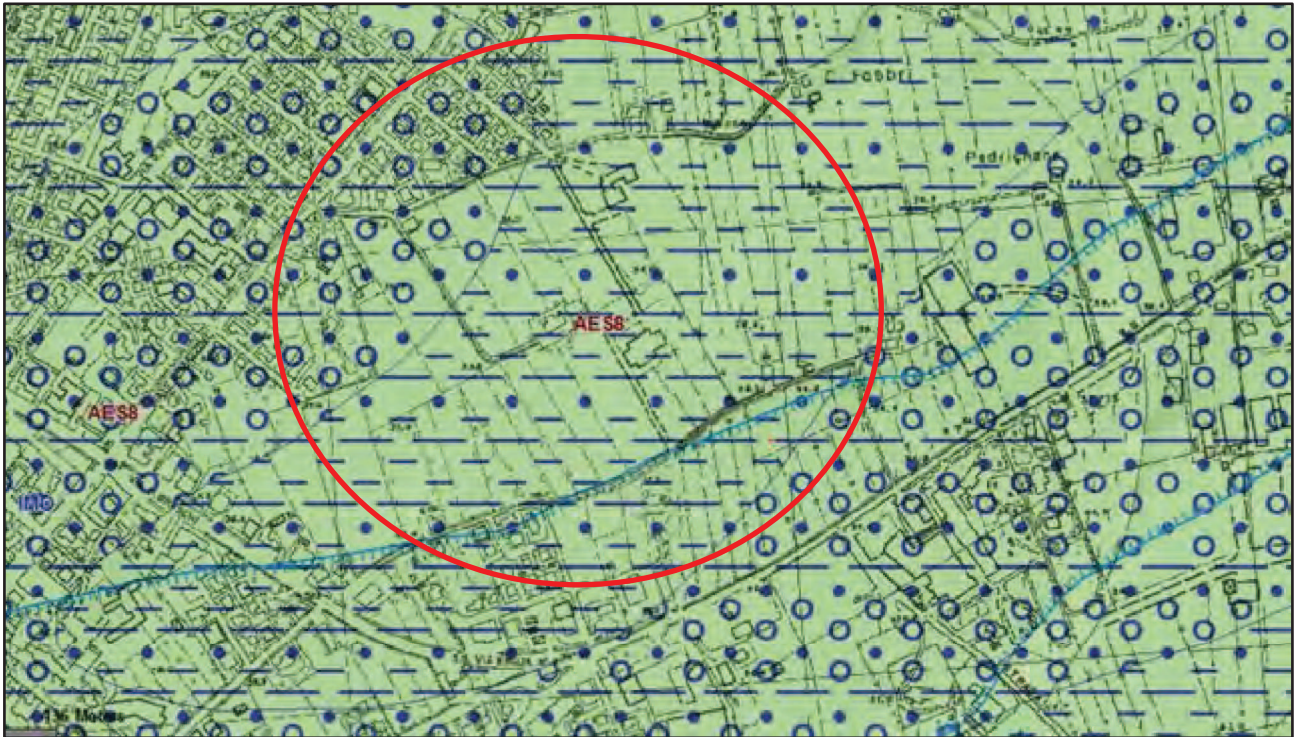
Quota: gli ambiti in oggetto riguardano un'area la cui superficie è situata a circa 35-36 metri sul livello marino (fonte: CTR).

Acclività: la superficie interessata ricade in una zona avente pendenze superficiali comprese tra 0 e 10 gradi (fonte: Carta clivometrica PSC).

Idrografia superficiale: la realizzazione in progetto è situata sulla destra idrografica del fiume Uso (fonti: cartografia RER e Carta idrografia superficiale PSC).

Geologia: nella zona interessata da questi ambiti è presente il Subsintema di Ravenna (AES8) del Pleistocene superiore - Olocene, sedimentatosi in un ambiente deposizionale di piana alluvionale (figura n. 1). Si tratta, in particolare, di un deposito di piana alluvionale (fonte: Carta geologica regionale in scala 1:10.000).

Litologia: nella zona è presente una successione sedimentaria in prevalenza di limo argilloso sabbioso (fonti: Carta geologica regionale in scala 1:10.000 e database prove geognostiche regionale).



Carta geologica in scala 1:10.000 della Regione Emilia-Romagna

Vulnerabilità idrogeologica

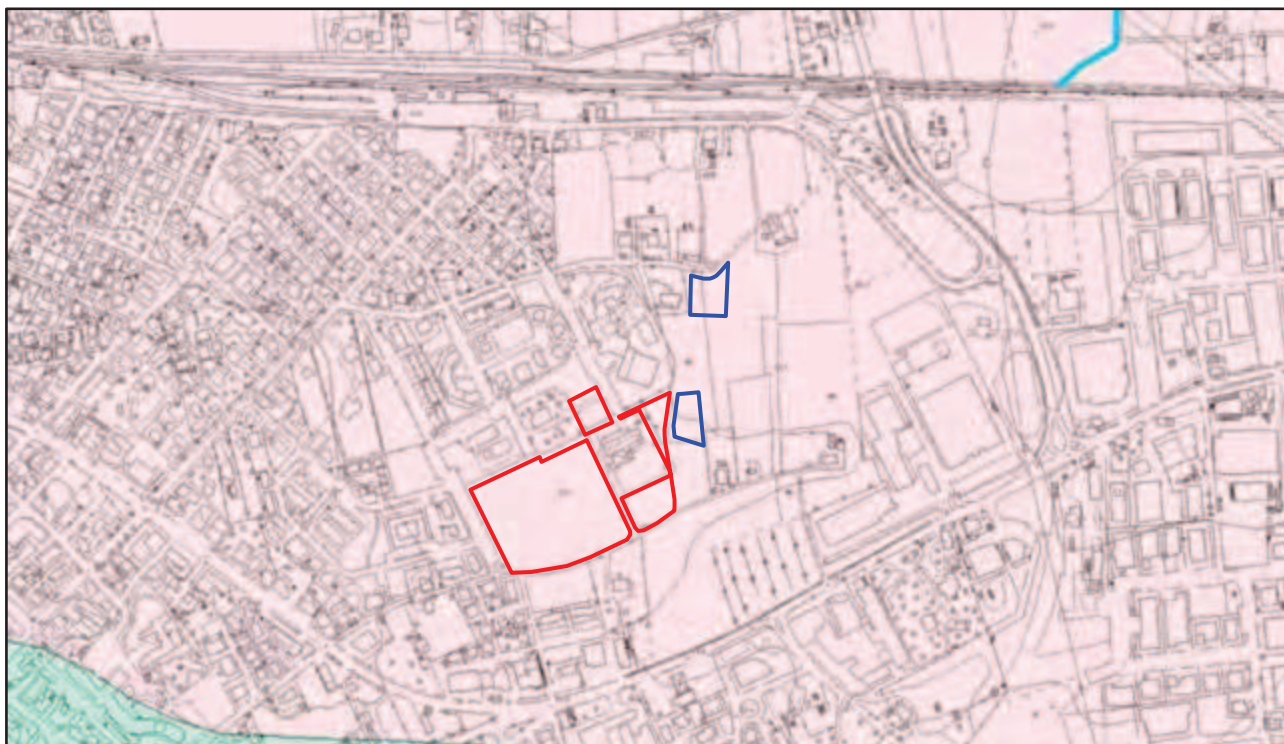
L'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda; ai sensi dell'art. 14.4 del PSC, in applicazione all'art. 3.5 del PTCP, in tali aree "... il PSC applica disposizioni del PTCP; pertanto:

- a) *individua limitati interventi di nuova urbanizzazione, in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP e del PSC;*
- b) *al fine di limitare il rischio idraulico derivante dallo smaltimento delle acque meteoriche, applica le prescrizioni di cui al [...] art. 10. Nelle Aree di ricarica indiretta (ARI) il POC e gli strumenti attuativi, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individuano le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 delle norme del PTCP "Requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui";*
- c) *nelle aree urbanizzate e nelle aree destinate alla urbanizzazione, nonché nelle aree rurali con particolare riferimento ai nuclei sparsi, valgono le disposizioni di cui al comma 7 del precedente articolo 14.2."*

L'area ricade all'interno del "limite di abbattimento della falda freatica".

La falda freatica è presente a mediamente -13.6 m s.l.m. rispetto al piano campagna (fonte: confronto tra CTR e Carta dell'idrogeologia-misurazioni 1997-1998).

(fonte: Tavola 2b del PSC "Tutele e vincoli di natura ambientale")



AMBITI A VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA

	ARA - Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo (art. 14.2 del PSC - art. 3.3 del PTCP)
	ARD - Aree di ricarica diretta della falda (art. 14.3 del PSC - art. 3.4 del PTCP)
	ARI - Aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 del PSC - art. 3.5 del PTCP)
	BI - Bacini imbriferi (art. 14.4 del PSC - art. 3.5 del PTCP)

Atmosfera, rumore, inquinamento elettromagnetico

Nella scheda di VALSAT del PSC sono riportate le seguenti indicazioni.

- Zonizzazione acustica: l'ambito rientra nelle classi "Aree di tipo misto (III) e "Aree di intensa attività umana" (fonte: PRG Vigente);
- L'ambito non è attraversato da elettrodotti. (fonte Sistema territoriale infrastrutture ambientali e tecnologiche, da Q.C del PSC).

Si approfondiscono gli argomenti trattati.

Atmosfera

L'analisi viene svolta secondo il seguente schema:

- verifica preliminare degli impatti derivanti dal progetto: "impatto indotto";
- verifica preliminare della qualità dell'aria della zona di intervento al fine di verificare la compatibilità dell'insediamento di progetto: "impatto subito" dalle eventuali sorgenti presenti nel territorio circostante.

Impatto indotto

Il progetto prevede la realizzazione di funzioni di tipo residenziale.

Tali destinazioni d'uso non sono caratterizzate da nessun impatto significativo sulla componente ambientale aria in quanto le uniche potenziali sorgenti di disturbo potenziale sono legate al flusso di traffico indotto che risulta di medio-bassa consistenza (viste le dimensioni dell'intervento) e solamente di tipo leggero. Inoltre tale flusso ha una bassa incidenza rispetto al traffico presente nel reticolo viario locale di interesse e quindi si può

considerare un intervento ad impatto differenziale (incremento rispetto allo stato di qualità dell'aria attuale) pressoché nullo.

Tali affermazioni derivano dalla stima del flusso veicolare che, come evidenziato nei punti successivi, si ritiene pari a circa 90 veicoli orari massimi che può essere considerato di scarso impatto sulla qualità dell'aria.

Impatto subito

L'area di intervento è ubicata al margine est rispetto al centro abitato di Santarcangelo ed è inserita in un contesto urbano residenziale.

Le principali fonti emissive presenti sono la Via Emilia e La via di Gronda-Via Tosi che sono caratterizzate da un flusso di traffico medio-alto.

Tali infrastrutture viarie sono ubicate ad una distanza minima pari a circa 160m (considerando la distanza tra il punto in cui verranno realizzati gli edifici e al SS9). Tale spazio funge da naturale sistema di abbattimento degli inquinanti emessi dal flusso veicolare presente in quanto la distribuzione delle concentrazioni dipende in maniera diretta dalla distanza rispetto alla sorgente.

Non sono presenti nelle immediate vicinanze ulteriori sorgenti emissive significative.

Al fine di tutelare l'area di intervento, il progetto ha previsto ampie zone verdi che avranno la funzione di mitigare le esternalità indotte dal flusso veicolare presente.

Tali aree avranno perciò la funzione di mitigazione/filtro rispetto alle problematiche relative alla componente ambientale analizzata.

Di seguito si analizza il Piano Provinciale di Gestione della Qualità dell'Aria della Provincia di Rimini (PGQA) approvato con Delibera di Consiglio provinciale n°98 del 18 dicembre 2007.

Tale PGQA è lo strumento utile all'analisi ed alla pianificazione degli interventi sulla qualità dell'aria.

All'interno delle valutazioni redatte sono stati eseguiti alcuni approfondimenti di tipo numerico modellistico utili alla caratterizzazione quantitativa dello stato di qualità dell'aria in alcuni scenari che tengono in considerazione determinate misure/azioni previste per ridurre le emissioni inquinanti nei vari settori come ad esempio sistema della mobilità, sistema insediativo, sistema produttivo, ecc..

Sono state effettuate le simulazioni sui due diversi scenari su aree rappresentative dell'agglomerato (aree A1 e A2) delle Zone A e B (Area A3).

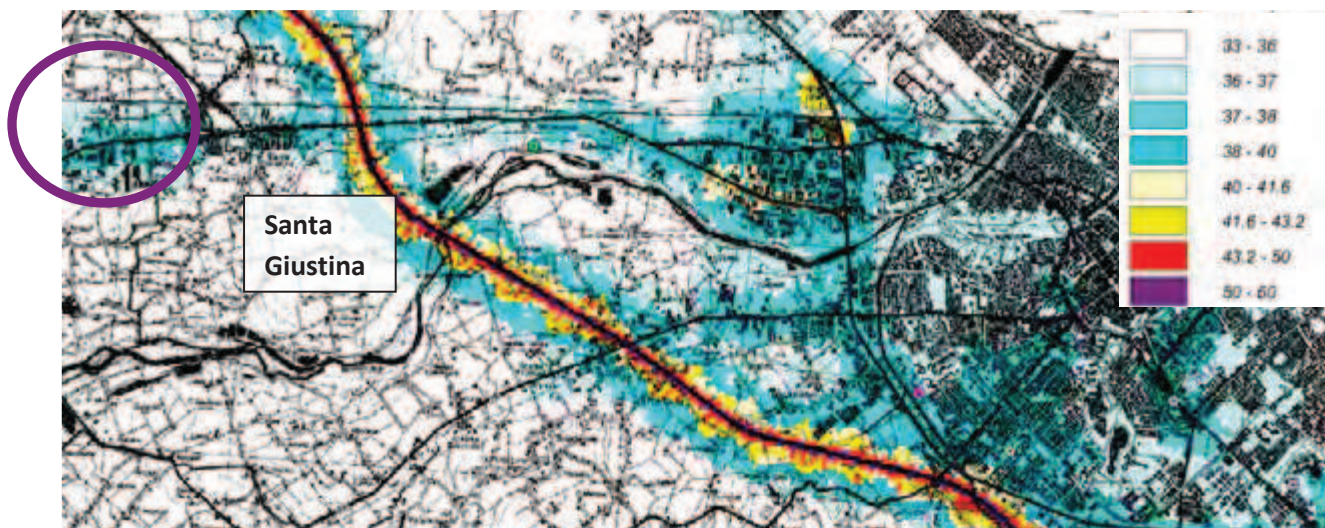
Il Comune di Santarcangelo rientra all'interno della cosiddetta zona Agglomerato come definita dalla zonizzazione del territorio provinciale.

La proposta di zonizzazione Regionale è stata analizzata e modificata, su delega regionale, dalla Provincia di Rimini con DGP n°77/2005 che ha portato al seguente assetto:

<i>Comuni compresi nell'agglomerato</i>	<i>Comuni compresi in Zona A</i>	<i>Comuni compresi in Zona B</i>
Bellaria - Igea Marina, Cattolica, Coriano, Misano Adriatico, Riccione, Rimini, Santarcangelo di Romagna.	Morciano di Romagna, San Clemente, San Giovanni in Marignano, Poggio Berni, Verucchio	Gemmano, Mondaino, Monte Colombo, Montefiore Conca, Montegridolfo, Montescudo, Saludecio, Torriana.

A titolo esemplificativo, si riporta la simulazione riguardante la distribuzione del PM10 come media annua in microg/mc.

La base territoriale di analisi prende in considerazione la zona urbana di Rimini fino all'abitato di Santa Giustina alle porte di ingresso dell'area urbana di Santarcangelo. In pratica l'area di studio si trova al di fuori del territorio analizzato.



L'analisi della cartografia evidenzia la sorgente A14 e le altre reti viarie principali (SS9).

La zona interessata dal progetto, visto il contesto urbano residenziale lontano dalle principali fonti emissive presenti nel territorio comunale, si ritiene che sia caratterizzata da una discreta qualità dell'aria.

Viste la analisi riportate si ritiene che l'area di progetto e le sue esternalità possano considerarsi compatibili con la componente ambientale analizzata.

Rumore

Come per la componente atmosfera, l'analisi viene svolta secondo il seguente schema:

- verifica preliminare degli impatti derivanti dal progetto: "impatto indotto";
- verifica preliminare del clima acustico della zona di intervento al fine di verificare la compatibilità dell'insediamento di progetto: "impatto subito" dalle eventuali sorgenti presenti nel territorio circostante.

Impatto indotto

Come per la componente ambientale "aria", anche l'impatto acustico è condizionato dal flusso di traffico indotto e quindi, viste le dimensioni e la tipologia dell'intervento, può considerarsi ad impatto poco significativo soprattutto se confrontato con il flusso presente sulle principali arterie del reticolo viario di interesse: Via Piadina, SS9 e Via di Gronda.

Impatto subito

Si ripetono le analisi redatte in precedenza.

Il clima acustico dell'area di intervento è determinato in maniera pressoché esclusiva dal traffico presente nelle arterie viarie esistenti indicate.

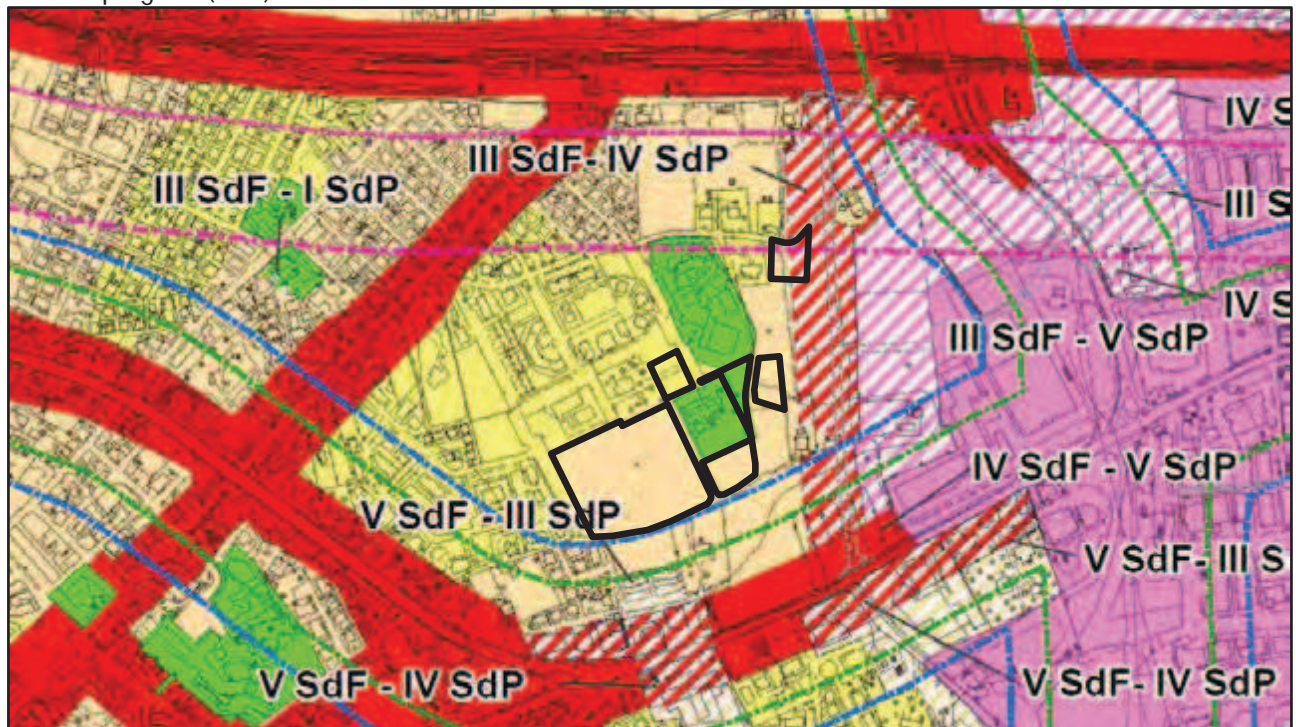
In linea generale, In sede di redazione di Piano Particolareggiato, si dovranno redigere i seguenti documenti (come previsto dalle NTA del Piano di Classificazione Acustica vigente):

- VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO

Tali documenti sono necessari alla verifica, tramite l'utilizzo di una campagna di monitoraggio ed eventuale modellistica di simulazione, del reale livello di rumore presente e dovranno verificare la conformità ai limiti vigenti imposti dalla classificazione acustica.

Si riporta di seguito uno stralcio di tale strumento.

Stato di progetto (SdP)



Valori limite di immissione
Leq in dB(A) (art.3) DPCM 14 novembre 1997

stato di fatto	progetto	classe	diurno	notturno
		I	50	40
		II	55	45
		III	60	50
		IV	65	55
		V	70	60
		VI	70	70

FASCE DI PERTINENZA ACUSTICA

(D.P.R. 30.03.2004 n.142)
STRADE ESISTENTI E ASSIMILABILI

TIPO DI STRADA (esistente o futura) DPCM 14/11/97	FASCE ACUSTICHE	SOTTOTIPIA FINI ACUSTICI (esistente o futura) DPCM 14/11/97	Ampiezza fascia di pertinenza acustica (m)	Stato/ progetto stato di fatto o di fatto		Stato/ progetto	
				Giorno (dB(A))	Notturno (dB(A))	Giorno (dB(A))	Notturno (dB(A))
A - Autostrada			100 (fascia A)	50	40	70	60
			150 (fascia B)			65	55
B - Extraurbana principale			100 (fascia A)	50	40	70	60
			150 (fascia B)			65	55
C - Extraurbana secondaria		C1 (esistente o futura) DPCM 14/11/97	100 (fascia A)	50	40	70	60
			150 (fascia B)			65	55
		C2 (esistente o futura) DPCM 14/11/97	100 (fascia A)	50	40	70	60
			50 (fascia B)			65	55
D - Urbana di scorrimento		C3 (esistente o futura) DPCM 14/11/97	100	50	40	70	60
		C4 (esistente o futura) DPCM 14/11/97	100			65	55
E - Urbana di quartiere			20	Definito dal Comune nel rispetto dei valori operativi di classe C allegati al D.P.C.M. n. 142 del 30.03.2004 e comunque in modo conforme alla zonizzazione acustica della area urbana, come prevista dall'art. 10 comuni e, in mancanza, dalla legge n. 447 del 1995			
F - Locale			30				

*Per le strade a due sensi di marcia

STRADE DI NUOVA REALIZZAZIONE

TIPO DI STRADA (secondo codice della strada)	FASCE ACUSTICHE	SOTTOTIPI A FINI ACUSTICI (secondo norme CNR 1990 e direttive PUT)	Amplezza fascia di pertinenza acustica (m)	Scuole*, ospedali, case di cura e di riposo		Altri ricettori	
				Diurno dB(A)	Notturno dB(A)	Diurno dB(A)	Notturno dB(A)
A - Autostrada			250	50	40	65	55
B - Extraurbana principale			250	50	40	65	55
C - Extraurbana secondaria		C1	250	50	40	65	55
		C2	150				
D - Urbana di scorrimento			100	50	40	65	55
E - Urbana di quartiere			30	definiti dai Comuni, nel rispetto dei valori riportati in tabella C allegata al D.P.C.M. in data 14 novembre 1997 e comunque in modo conforme alla zonizzazione acustica delle aree urbane, come prevista dall'art. 6, comma 1, lettera a), della legge n. 447 del 1995.			
F - Locale			30				

*Per le scuole vale solo il limite diurno

L'analisi della cartografia dello stato di progetto evidenzia che le aree di interesse sono classificate in zona III – aree di tipo misto mentre la zona prospiciente via Ospedale in zona IV.

Viste le destinazioni d'uso previste si ritiene che la classificazione acustica sia idonea: in sede attuativa andrà verificata nel dettaglio l'area di pertinenza scolastica ed eventualmente aggiornata la classificazione acustica.

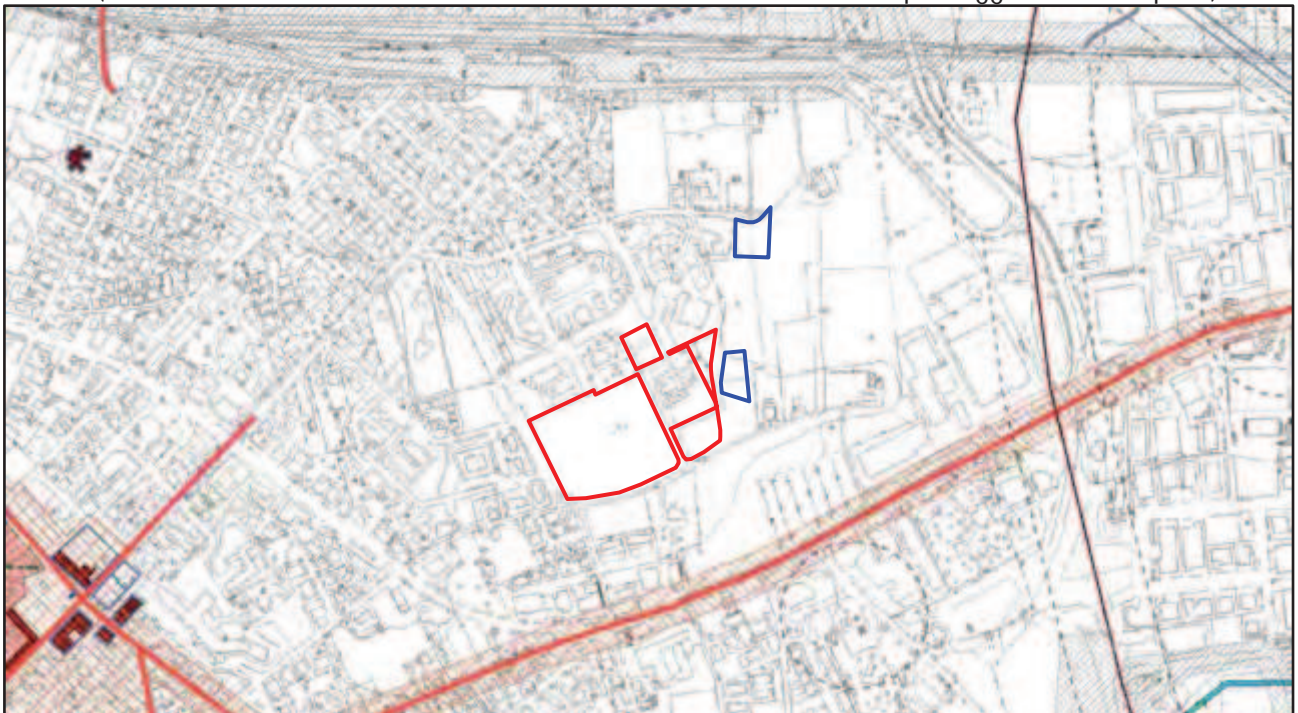
Inquinamento elettromagnetico

L'ambito non è attraversato dalla presenza di elettrodotti.

Le destinazioni d'uso non prevedono nessun impatto specifico.

Risorse ecologiche ed ambientali

Assenti (fonte: Tavola 3b del PSC "Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica").



Rischio idraulico

L'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.5).

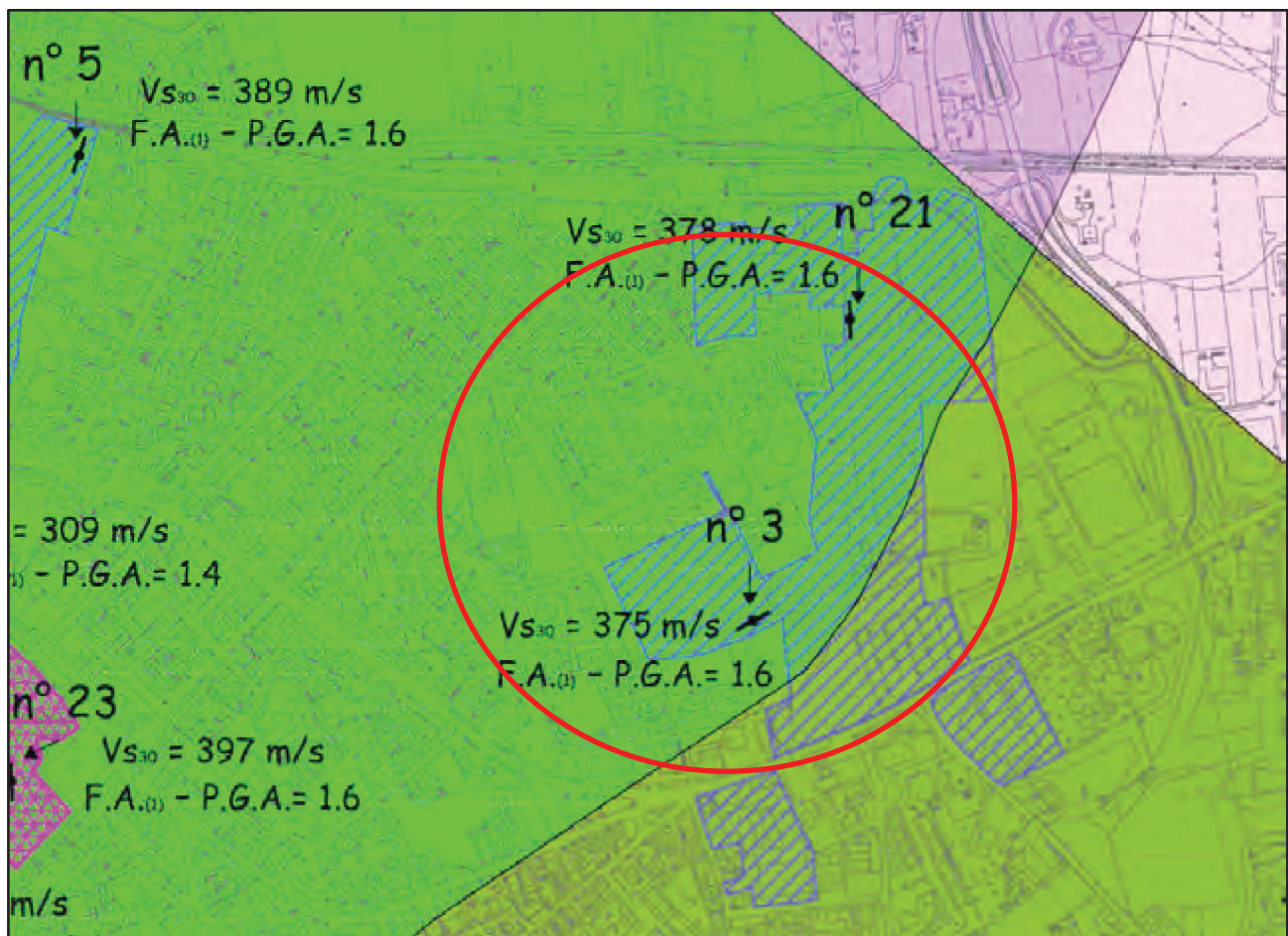
Rischio idraulico: assente (fonte: Tavola 3b del PSC "Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica").

Presenza di pozzi

Non presenti (fonte: Tavola 2b del PSC "Tutele e vincoli di natura ambientale" e tavola S.A.6 del Quadro conoscitivo del PTCP "Sistema Ambientale - Pozzi ad uso idropotabile").

Sicurezza sismica

Appartiene alle aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche (Fonte: carta delle zone suscettibili di effetti locali del PSC). Nella carta di microzonazione sismica del territorio comunale di Santarcangelo la superficie considerata, com'è evidente nel seguente stralcio cartografico (figura n. 2), appartiene all'ambito Pianura 1 con un Fattore di Amplificazione PGA uguale a 1,6 (V_{s30} compresa tra 350 e 400 m/s) (Fonte: carta di microzonazione sismica del PSC).



Estratto della Carta di microzonazione sismica del PSC

Reti tecnologiche (acquedotto, rete fognaria e depurazione)

Acquedotto: necessità di potenziare per 100 - 200 m la via San Marino.

Rete di fognatura: la rete fognaria è presente all'interno dell'abitato consolidato ad ovest e a sud e dovrà fungere come punto di allaccio della rete fognaria di progetto a servizio dell'intervento. Al fine di perseguire l'obiettivo di separazione delle reti fognarie, risulta necessaria la realizzazione di un collettore di fognatura bianca lungo via Ca' Fabbri o lungo via Piadina, sino alla Via Emilia e, relativamente alla fognatura nera, di un collettore lungo via Ca' Fabbri sino alla Via Emilia, con regolarizzazione degli scarichi dei fabbricati lungo la nuova fognatura (Allegato 1 "Quadro sinottico indicazioni HERA per necessità reti idriche - comparti POC-1 Comune di Santarcangelo").

L'area fa parte delle "Zone potenzialmente idonee alla localizzazione di impianti di gestione dei rifiuti ad esclusione degli impianti di smaltimento finale" (discariche ed inceneritori) (fonte: PTCP Tavola E.1 "Aree non idonee alla localizzazione degli impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti").

Accessibilità (rete viaria, trasporto pubblico)

L'area presenta una buona accessibilità, infatti vi si accede al sub-comparto d) da via Giovanni Falcone, via Paolo Borsellino e via Piadina; al sub-comparto b) si accede tramite via Ospedale.

Nel POC vengono inseriti solo i sub-ambiti b) e d); con l'intervento del sub-ambito d), si realizzeranno opere di adeguamento della viabilità di accesso da via Piadina e percorsi ciclo-pedonali di collegamento con le aree verdi preesistenti.

Di seguito si stima il flusso veicolare indotto.

Il progetto prevede la realizzazione di funzioni di tipo residenziale.

Tali destinazioni d'uso non sono caratterizzate da un rilevante carico urbanistico in termini di flusso di traffico indotto.

Dall'analisi dell'intervento si evidenzia che la tipologia di mezzi è esclusivamente di tipo leggero.

Utilizzando alcuni specifici coefficienti di letteratura (basati sugli studi redatti per le valutazioni del polo commerciale terziario residenziale di Pieveacquedotto Forlì) di seguito riportati, si stima il flusso di mezzi veicolari indotto.

	numero per 100 mq di Sul/giorno				
	K add/mq	K ute/mq	K ute/add	k conf/add	resid/mq
Residenziale					0.022

	k movimenti persone giorno			
	resid	ADD.	UTE.	CONF.
Residenziale	1.4			

Si considera complessivamente che ci sia un'occupazione di 1 persona per auto e di un uso del mezzo privato dell'80%.

Si ottengono i seguenti valori:

	totale	leggeri	pesanti
TGM	176	176	0
Media oraria diurno su 12 ore	15	15	0
Max oraria	88	88	0

Dall'analisi dei dati si evidenzia un flusso massimo orario pari a circa 90 veicoli che, sia in senso assoluto che rispetto al traffico presente sul reticolo viario di riferimento, può essere considerato pressoché trascurabile.

Infatti, si può ipotizzare che il flusso stimato si distribuisca nel reticolo locale partendo da via Piadina (prevalentemente) fino alle principali arterie di riferimento come la SS9.

Rispetto ai flussi veicolari presenti in tale infrastruttura viaria si ritiene pressoché insignificante il contributo del nuovo intervento.

Si ritiene quindi il progetto pienamente compatibile con la rete infrastrutturale esistente e di progetto.

Vincoli, limiti e condizioni di sostenibilità

L'area è interamente compresa all'interno dell'Unità di paesaggio della pianura alluvionale agricola del Marecchia (fonte: Valorizzazione delle risorse paesaggistiche e storico culturali, da PTCP).

L'ambito è limitato a sud da una strada storica extraurbana (via Emilia, art. 5.9 del PTCP) (fonte: "Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica", da Quadro Conoscitivo del PSC).

Limitazioni all'intervento derivano dall'appartenenza dell'ambito alle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.4 del PSC, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP); essendo in continuità al territorio urbanizzato esistente, esso risulta essere ammesso dall'art. 14.4 del PSC. Ai sensi del comma 1, lettera b, dell'art. 14.4 del PSC in tali aree, a compensazione delle nuove impermeabilizzazioni, sono da individuarsi aree da destinare al ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione. In tale ottica

si impone il mantenimento di aree permeabili in profondità, per un'estensione almeno pari a quella delle nuove impermeabilizzazioni (conteggiando sia le aree pubbliche che quelle private). Inoltre dovranno essere previsti sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia (riportate nelle Linee guida del "Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia"), escludendo quei sistemi che prevedono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque di dilavamento potenzialmente inquinate.

Ai sensi dell'art. 10 comma 2 del PSC, *"nell'attuazione delle previsioni urbanistiche di nuovo insediamento, nonché negli interventi di riqualificazione urbana o di sostituzione degli insediamenti esistenti e nei singoli interventi edilizi, deve essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli prevedendo usi che non ne pregiudichino la permeabilità e perseguendo la tendenziale riduzione della superficie impermeabile. Per gli ambiti da riqualificare e per gli ambiti per i nuovi insediamenti le presenti Norme definiscono la percentuale di superficie (non inferiore al 30% della superficie territoriale) che deve essere mantenuta permeabile in profondità e la realizzazione di opere di compensazione per la riduzione degli effetti dovuti alla impermeabilizzazione. Tali opere sono definite in sede di POC e di PUA sulla base delle indicazioni dell'Autorità di Bacino interregionale Marecchia e Conca e dei gestori della rete scolante."* Tale direttiva risulta essere già verificata dal vincolo di mantenere permeabile almeno il 50% dell'estensione totale dell'ambito, attualmente ineditato, al fine di garantire il ripascimento della falda, ai sensi dell'art. 14.4, comma 1 (lettera b).

Il progetto dovrà prevedere idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque reflue e di quelle meteoriche, che andranno a collegarsi alla rete fognaria esistente; il carico in termini di abitanti equivalenti ipotizzabile per il presente ambito è di circa 385 A.E.

Dalla Tavola 17 del PSC risulta che l'ambito è localizzato a sud/sud-est dell'area con criticità idrologico-idraulica, denominata come "Stazione Ferroviaria", ma comunque distante da essa. Le proposte di mitigazione per tale area, riportate all'allegato all'art. 10 del PSC, prevedono interventi in progetto "per indirizzare le acque bianche verso il Fiume Uso (distante circa 500 m)"; tali opere sono state inserite nel POC Zero, eliminando di fatto tale criticità.

L'ente gestore del servizio idrico integrato ha riportato la necessità di potenziamento delle reti esistenti: per la linea di acquedotto è necessario potenziare via San Marino per una lunghezza di 100-200 ml (tubazione prevista DN 100-150); per lo scarico delle acque meteoriche è necessario realizzare un collettore lungo la via Cà Fabbri o, alternativamente, lungo la via Piadina, sino alla via Emilia, mentre per la fognatura nera è necessario realizzare un collettore lungo la via Cà Fabbri sino alla via Emilia con regolarizzazione degli scarichi dei fabbricati lungo la nuova fognatura all'(Allegato 1 "Quadro sinottico indicazioni HERA per necessità reti idriche - comparti POC-1 Comune di Santarcangelo").

Per il lavaggio dei piazzali e per l'eventuale irrigazione di aree verdi dovranno preferibilmente essere utilizzare le acque pluviali delle nuove coperture dei fabbricati (cisterne di utilità) - art. 67, comma 2 del RUE - e secondariamente, solo come fonte di soccorso (i.e. esaurite le precedenti risorse), acqua da acquedotto.

Non come mitigazione necessaria ma come miglioria progettuale, in fase esecutiva andranno valutati:

- sovradimensionamento, ove possibile, dei tratti fognari di nuova realizzazione, per aumentare la capacità di laminazione nei confronti dei deflussi collettati a recapito;
- aumento della capacità volumetrica al fondo dei pozzetti a caditoia, per intercettare la maggior aliquota possibile di trasporto solido proveniente dalla superficie asfaltata drenata.

Esigenza di mitigazioni

In sede di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure tecnico-operative onde garantire un corretto ed adeguato inserimento delle opere nel contesto territoriale, paesaggistico ed ambientale di intervento, nonché una corretta regimazione delle acque, per mitigare gli impatti prevedibili.

Sintesi delle criticità/idoneità/esigenze di trasformazione

Criticità:

- l'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda" (art. 14.4 del PSC, in applicazione alle disposizioni del PTCP, art. 3.5);
- l'intervento risulta compatibile con la situazione geologica locale;
- l'area non necessita del III livello d'approfondimento.

Idoneità:

- opportunità di completare il tessuto urbano, attraverso la progettazione di sub-ambiti con funzioni residenziali;
- l'introduzione di nuove strutture scolastiche consente di creare una nuova polarità di rilievo extra-urbano, favorita anche dalla buona accessibilità con il trasporto pubblico.



P.S.C. Piano Strutturale Comunale

Variante al P.S.C.:

**Eliminazione dagli strumenti urbanistici
di aree edificabili di nuova urbanizzazione**

Variante specifica ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 e dell'art. 32 della LR 20/2000

Variante adottata con Del. C.C. n. 76 del 18/12/2019

Approvata con Del. C.C. n. 9 del 26/02/2021

Valsat

Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale

(Art. 5 LR 20/2000)

Sindaco:

Alice Parma

Assessore Pianificazione Urbanistica
e Lavori Pubblici:

Dott. Filippo Sacchetti

Vicesegretario Generale:

Dott.ssa Ambra Eleonora Giudici

Dirigente del Settore Territorio:

Ing. Natascia Casadei

Responsabile del procedimento:

Arch. Silvia Battistini

Funzionari dei servizi urbanistici

Incaricato redazione Variante:

Arch. Marco Zaoli

Collaboratrice:

Arch. Laura Abbruzzese

3. VAS/VALSAT

Come già brevemente accennato precedentemente, la variante specifica oggetto del presente Rapporto Ambientale è assoggettata alle procedure riguardanti la valutazione ambientale strategica dei piani che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. La variante ricade infatti nelle fattispecie di cui all'Art. 6, comma 3, del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 *"Norme in materia ambientale"*, in quanto è identificabile quale variante che determina *"l'uso di piccole aree a livello locale"* o quale *"modifica minore"* al piano urbanistico comunale.

Come già altresì accennato l'ARPAE SAC e la Provincia di Rimini hanno richiamato l'art. 5 della LR 20/2000 nel quale si dispone che la Valsat costituisce parte integrante del Piano, e che la Valsat svolge le funzioni affidate al *"Rapporto ambientale"* di cui all'art. 13 del Dlgs 152/2006, redatto in base alle informazioni da fornire elencate nell'Allegato VI.

La presente Valsat riguarda, come più volte richiamato, alcune limitate porzioni del territorio comunale, e costituisce di fatto una limitata integrazione alla vigente Valsat del PSC, che aggiorna e ricalibra relativamente a tali limitate porzioni.

Per quanto attiene in particolare le modifiche apportate al piano in sede di controdeduzione alle osservazioni, come già accennato nel precedente paragrafo 2.7.1 Osservazioni (al quale si rimanda per gli aspetti prettamente urbanistici), si è ritenuto che l'accoglimento delle osservazioni n. 1, 4, 13, 16, 20, 28, 33, 38, 44, 46, 50, 51, 52, 55, 56, che non interessano direttamente previsioni del PSC modificate negli elaborati di variante al PSC adottati con Delibera di C.C. n. 76 del 18/12/2019, riguardi però previsioni e modifiche al piano ricadenti nelle casistiche dell'Art. 5, comma 5, della LR 20/2000, che esclude dalla procedura di valutazione *"le varianti che non riguardano le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal piano vigente"*, e che come nel caso in questione si limitano a introdurre *"modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti"*.

Come si potrà infatti verificare dalle tabelle di dimensionamento della variante contenute nel precedente capitolo 2.2 e dalle valutazioni e conclusioni della presente relazione di Valsat, la stessa variante non solo non incide in modo significativo sul dimensionamento, ma lo riduce sensibilmente, e l'accoglimento delle osservazioni si limita a modificare marginalmente – ed in alcuni casi a ridurre – previsioni già presenti in sede di adozione o consistenti in limitate ricuciture del territorio urbanizzato riguardanti aree già edificate, lotti interclusi o aree destinate a integrazione delle dotazioni territoriali a servizio di aree urbane consolidate.

In ogni caso, a verifica della limitatezza delle modifiche apportate alla variante al PSC con l'accoglimento delle osservazioni, il presente Rapporto Ambientale e Valsat è stato integrato con i dati di dimensionamento e di consumo di suolo aggiornati, con la modifica delle Schede relative agli ambiti oggetto di variante, con l'integrazione delle previsioni di piano, con l'integrazione della *"Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni"*, relativamente alle previsioni introdotte o modificate dalla variante.

Si specifica altresì che non sono da ricercare all'interno del presente Rapporto Ambientale e Valsat della variante tutte le informazioni generali sul territorio comunale di cui all'Allegato I ed all'Allegato VI al Dlgs 152/2006, per le quali si rimanda al Rapporto Ambientale ed alla VAS/Valsat, in quanto la presente Valsat riguarda e affronta, ai sensi del già citato Art. 5 della LR 20/2000, le prescrizioni della Variante e le direttive per la attuazione della stessa, recependo gli esiti della valutazione del PSC, per le previsioni e gli aspetti che sono stati oggetto di tali precedenti valutazioni.

3.1. Caratteristiche della Variante al PSC

3.1.1. Motivazioni della variante e sue ricadute

La Variante al PSC nasce sostanzialmente dall'esigenza di riportare ad un regime di conduzione agricola alcuni ambiti posti ai margini del territorio urbanizzato precedentemente destinati dal PSC ad essere edificati.

Nel corso di redazione della variante si sono accolte alcune richieste di proprietari di aree già edificabili, volte a modificare parzialmente le previsioni del piano relative alle loro proprietà.

La pressoché totalità delle aree che sono state oggetto di variante – e non sono state di fatto rese inedificabili – dovranno essere attuate per mezzo di strumenti attuativi convenzionati (piani attuativi o permessi di costruire convenzionati), redatti in conformità alla variante stessa.

Il PSC è strumento sovraordinato al RUE, al POC, ai PUA, i quali dovranno conformarsi al PSC. Il RUE ed il POC, a seguito dell'adozione della variante al PSC, ai sensi dell'art. 12, comma 1 della LR 20/2000 non potranno essere attuate le previsioni del RUE e del POC in contrasto con le previsioni e disposizioni del PSC in salvaguardia. Conseguentemente il RUE ed il POC dovranno essere resi conformi al PSC.

3.1.2. La variante al PSC, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

La variante al PSC porterà con certezza ad una riduzione del consumo di suolo (del quale è prevista l'urbanizzazione dal piano vigente) di circa mq 326.000, pari a 32,6 ettari, che verranno riportati ad ambito agricolo coltivabile, come evidenziato nella tabella riportata al precedente paragrafo 2.3, per ogni ambito interessato dalla variante.

Anche il carico insediativo residenziale del PSC subirà una riduzione, con la soppressione di circa 384 alloggi, pari a circa 1.020 abitanti insediabili, come può essere rilevato dal confronto fra le tabelle di dimensionamento contenute nell'elaborato di PSC "Schede degli ambiti normativi" e le tabelle aggiornate contenute nel paragrafo 2.2 del presente Rapporto Ambientale.

Verranno altresì ridotte le previsioni di nuovi insediamenti produttivi e commerciali per una superficie utile totale di circa mq 58.000, come facilmente rilevabile dalle tabelle di dimensionamento contenute nel paragrafo 2.2 del presente Rapporto Ambientale.

3.1.3. Problemi ambientali pertinenti alla variante al PSC

Dall'esame delle schede di Valsat del piano vigente, e dalle relative schede di progetto degli ambiti oggetto di variante, non si rilevano particolari problematiche ambientali alle quali manchino risposta progettuale od azioni di mitigazione.

Come appena riferito la variante al PSC riduce il dimensionamento residenziale e produttivo del piano e evita il consumo di una considerevole porzione di suolo destinato all'agricoltura, azzerando previsioni insediative ora vigenti.

Analizzando quindi le caratteristiche degli impatti, e le caratteristiche delle aree interessate dalla variante, non si potrà che concludere con una valutazione positiva degli effetti della stessa variante al PSC, in ragione della diminuzione delle pressioni sull'ambiente generate dalle previsioni del piano.

E' evidentemente però necessario, ai sensi dell'Art. 5, comma 3 della LR 20/2000, compiere una ricognizione, per ogni area oggetto di variante, relativamente all'impatto ambientale comunque generato

dal PSC e dalle risposte e mitigazioni già previste dallo stesso strumento, per mezzo della revisione ed aggiornamento delle schede d'ambito del PSC già verificate dalla Valsat dello strumento vigente.

Considerato che la presente variante ha portato ad una revisione della Classificazione Acustica del Territorio Comunale le schede contengono anche stralci degli aggiornamenti cartografici di tale strumento.

Tale trattazione è quindi contenuta nelle seguenti schede d'ambito.

Denominazione ambito	PIADINA	AN.C.2
		AUC
Localizzazione	Via Piadina – Via Pedrignone (ex comparto C3.14 del previgente PRG)	

1 – QUADRO CONOSCITIVO

a) caratteri morfologici e funzionali e condizioni attuali

Dati metrici	St = 111.690 mq circa. Sf AUC = 7.810 mq circa
Caratteri morfologici e funzionali	Le parti insediabili sono quattro sub-ambiti: AN.C.2 sub a – b – c – d, per una ST complessiva di 35.040 mq. circa e alcune porzioni di AUC sostitutive della riduzione dell'ANC.2 della Sf di 7.810 mq circa.
Condizioni attuali	Si tratta una vasta area pianeggiante a nord-est del Centro Storico, delimitata a nord dal tracciato della ferrovia Rimini - Bologna.

b) caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta idrogeomorfologica e del dissesto	<i>Idrografia superficiale: assente</i> Vulnerabilità idrogeologica: l'ambito fa parte delle aree di ricarica indiretta della falda (art. 14.3 del PSC), nella quale, in applicazione dell'art. 3.5 del PTCP, "sono ammessi inter-venti di nuova urbanizzazione di norma in continuità al territorio urbanizzato esistente nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP". L'ambito ricade inoltre all'interno del "limite di abbattimento della falda freatica".
Geolitologia - Rischio sismico	<i>Geologia:</i> fa parte del Sistema Emiliano-Romagnolo Superiore <i>Litologia:</i> l'ambito ricade all'interno di due classi: "depositi alluvionali costituiti da ghiaie prevalenti" e "depositi alluvionali costituiti da sabbie e limi prevalenti" <i>Rischio sismico:</i> aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche
Rete fognaria	Esistente nell'ambito consolidato ad ovest e a sud,

2 - PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

c) soglie di criticità; limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi

Limitazioni e criticità ambientali	L'ambito è limitato a sud da una strada storica extraurbana (via Emilia, art. 5.9 del PTCP) <i>Zonizzazione acustica:</i> l'ambito rientra nelle classi "Aree di tipo misto (III); il progetto prevede di modificare la destinazione, conservando in parte tale classe e portando porzioni dell'ambito in classe IV e classe V
Limiti e condizioni di sostenibilità	Al fine di limitare il rischio idraulico, il POC applica le prescrizioni di cui all'art. 10 del PSC, ed in particolare, a compensazione di nuove

	impermeabilizzazioni, individua (art. 14.4) le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione di norma non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 10.2 del PTCP.
--	--

3 - DIRETTIVE AL POC E AI PIANI ATTUATIVI

d) obiettivi della pianificazione, caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito

135

Obiettivi generali della pianificazione	Completare il disegno urbano di questo settore del Capoluogo, attraverso la progettazione di un ambito con funzioni residenziali, commerciali e alberghiere ad ovest. Il POC deve programmare la precisa localizzazione e la realizzazione di nuove strutture scolastiche che – favorite dalla buona accessibilità con il trasporto pubblico - consentiranno di creare una nuova polarità di rilievo extraurbano, contribuendo alla qualificazione dell'assetto complessivo e alla integrazione con le aree già urbanizzate.
Obiettivi specifici: Caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale dell'ambito	Integrazione del nuovo insediamento con il tessuto consolidato ad ovest e sud.
Obiettivi per l'Edilizia Residenziale Sociale	In sede di POC dovranno essere definite le modalità di realizzazione, attraverso interventi pubblici e privati, dell'obiettivo del 20% di Su destinata ad edilizia residenziale sociale (L.R. n. 20/2000 art. A-6 bis e A-6 ter) di cui all'art. 57 comma 5 delle Norme del PSC

e) criteri per la progettazione urbanistica

Assetto della viabilità	L'ambito è ben collegato alla rete viaria: a sud la via Emilia (strada extraurbana di scorrimento), ad ovest via Piadina (strada urbana di quartiere), a nord la via P.Tosi (strada urbana di scorrimento a traffico sostenuto). In sede di POC deve essere definita la realizzazione, nel confinante ambito APC.N2.1, di un asse di scorrimento in direzione nord-sud allo scopo di creare un'alternativa di penetrazione al sistema urbano da nord.
Criteri generali e specifici	Il nuovo asse dovrà avere il carattere di viale urbano, ed essere inserito in una fascia di mitigazione di larghezza complessiva non inferiore a 20 m. per parte. La fascia di mitigazione interessa pertanto il lato est dell'ambito AN.C.2.

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

f) funzioni ammesse

Funzioni/usi	Residenza e usi urbani compatibili: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b10.1 (funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale; commercio di vicinato; attività laboratoriali, pubblici esercizi, ecc.); uso alberghiero.
Interventi ammessi in assenza di POC	MO, MS per gli edifici presenti; usi agricoli compatibili con la localizzazione periurbana dei terreni

g) carichi insediativi massimi ammissibili

Indici perequativi applicabili - Capacità insediativa teorica massima	Alle proprietà inserite nel perimetro perequativo possono essere assegnati dal POC diritti edificatori pari al massimo ad una $S_u = 12.066$ mq. (indice perequativo massimo $U_t = 0,101$ mq./mq. calcolato sulle aree rientranti nel perimetro individuato dal PSC, su una superficie territoriale di circa 119.500 mq.); Tale S_u massima deve essere così ripartita: <table> <tr> <td>- residenziale</td><td>32%</td></tr> <tr> <td>- ricettiva</td><td>11%</td></tr> <tr> <td>- terziario/commerciale</td><td>11%</td></tr> <tr> <td>- produttiva (da trasferire)</td><td>46%</td></tr> </table> I diritti aggiuntivi spettanti al Comune possono essere assegnati dal POC sulle aree acquisite nella misura massima di 0,15 mq./mq. (art.38 c.15 delle Norme), alle condizioni di non superare il valore massimo di $S_u = 7.958$ mq., e di essere concentrati su una parte delle aree insediabili (e per la quota di attrezzature sulle aree destinate a dotazioni territoriali), con un limite di densità territoriale definito dal valore di $U_t = 0,40$ mq./mq. In totale i diritti edificatori massimi assegnabili dal POC all'ambito AN.C.2 ammontano quindi a 19.812 mq. di S_u. I diritti edificatori per usi non ammessi potranno essere in sede di POC trasferiti da e verso l'ambito APC.N2.1 in applicazione dei criteri perequativi e nel rispetto degli usi ammessi, entro il perimetro individuato dalla Variante al PSC. I diritti edificatori complessivamente attribuibili agli ambiti AUC previsti in sostituzione ammontano a circa 2.734 mq. di S_u.	- residenziale	32%	- ricettiva	11%	- terziario/commerciale	11%	- produttiva (da trasferire)	46%
- residenziale	32%								
- ricettiva	11%								
- terziario/commerciale	11%								
- produttiva (da trasferire)	46%								

h) dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbane richieste

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	L'area rientra nel raggio di accessibilità pedonale (500 m.) della stazione ferroviaria
Impianti e reti tecnologiche	La vicinanza all'ambito urbano consolidato garantisce l'infrastrutturazione di base
Altre infrastrutture per l'urbanizzazione	Percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro del Capoluogo e con i principali servizi.
Attrezzature e spazi collettivi	Il POC deve prevedere la realizzazione di un'area a verde pubblico in continuità con quella relativa alle attrezzature scolastiche esistenti
Contributo di sostenibilità	Realizzazione e cessione del parco urbano centrale; realizzazione di percorsi pedociclabili da integrare alla rete esistente; cessione dell'area per l'ampliamento del Polo scolastico e concorso alla realizzazione di attrezzature pubbliche; cessione della fascia di mitigazione sul lato ovest dell'asse urbano centrale. Le dotazioni commisurate al contributo di sostenibilità dovranno comunque essere definite in sede di POC, sulla base dell'analisi delle problematiche più significative.

i) standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e relative dotazioni richieste

Criteri	L'ambito non presenta particolari limitazioni. È comunque localizzato in adiacenza alla linea ferroviaria, pertanto si rende necessaria una preventiva verifica del clima acustico. Da valutare anche l'intorno di via P.Tosi, caratterizzata sia da significativi volumi di traffico sia dalla velocità sostenuta dei veicoli, condizioni che richiedono azioni di mitigazione in sede di pianificazione attuativa.
---------	--

l) azioni di mitigazione derivanti dalla VALSAT

Criteri	Adeguate separazione tra la parti dell'insediamento destinate a residenza e quelle per usi scolastici. La separazione può essere realizzata attraverso fasce di verde fruibile.
---------	---

m) modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti

POC	Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero comparto, da approvare in sede di POC, a cui dovranno attenersi gli eventuali stralci funzionali.
PUA o progetto unitario convenzionato	Possibilità di stralci attuativi da definire in sede di POC, soggetti a PUA.

