

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AMBITO DI PSC MAMAGO – AN 2

SUB AMBITO DI PROPRIETA'
SOCIETÀ IMMOBILIARE IL VECCHIO POZZO S.A.S.
(LEGALE RAPPRESENTANTE GEOM. GIANMARIO FONTANELLA)

VERIFICA DI COERENZA AL PSC



REV_Novembre 2023

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Ingegnieri, Pianificatori
e Conservatori
IL PROGETTISTA
DOT. ARCH. PAOLO PAGANI
PAGANI
Architetto 65

SCHEDA D'AMBITO AN2- MAMAGO_SUB AMBITO DI PROPRIETA' SOCIETA' IMMOBILIARE IL VECCHIO POZZO S.A.S.

VERIFICA DI COERENZA AL PSC

Disciplina generale dell'ambito Scheda Ambito AN2 - Mamago		
	CONTENUTI SCHEDA D'AMBITO	VERIFICHE DI PROGETTO
obiettivi dell'intervento unitario	Offerta di edilizia prevalentemente abitativa Potenziamento dotazioni territoriali e miglioramento deflusso e regimazione acque meteoriche delle reti dei canali consortili presso l'abitato di San Nicolò	Il perimetro dell'ambito AN2 comprende un'area per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali e l'area per nuove dotazioni territoriale DTP. L'intervento oggetto di AO sarà esclusivamente di edilizia residenziale (comprensiva di quota al 25% di ERS) e comprenderà la realizzazione di un'area verde/laminante (parco) per gestione delle acque meteoriche.
indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia (descrizione)	Progetto unitario di elevata qualità architettonica e sostenibilità ambientale sia a livello compositivo che tecnologico volto all'equilibrio tra architettura, uomo e paesaggio Trasformazione ambito subordinata alla stipula di accordo quadro finalizzato all'acquisizione/trasformazione delle aree di dotazioni territoriali interne all'ambito in cui è previsto un parco urbano e bacino di laminazione delle acque meteoriche. Indicazione viabilità principale di PSC vincolante per l'assetto progettuale dell'ambito.	Il PUG assunto con atto di GC n 108/2021 (adottato con atto CC n) in conformità con quanto disposto dalla LR 24/2017 ha cancellato tutte le previsioni "espansive" per le quali non è stato depositato nei termini. La realizzazione dell'area Parco /laminazione diventa elemento conformante delle singole previsioni. La viabilità principale è indicata nelle tavole di PSC e PUG allegate

VERIFICA DI COERENZA AL PSC_ REV NOVEMBRE 2023

<p>funzioni ammesse</p>	<p>Mix tra residenza e attività compatibili, attività terziarie e commerciali</p> <p>funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale; commercio di vicinato e medie strutture; attività laboratoriali, pubblici esercizi, ecc.) massimo il 30%.</p> <p>edilizia residenziale sociale > 25 %</p>	<p>Realizzazione complesso residenziale non intensivo</p> <p>Le funzioni previste sono esclusivamente residenziali, con obbligo di realizzazione del >25% di edilizia sociale.</p> <p>Quota ERS>25% min realizzabile = S.EDI max realizzabile mq 6.107,64 x 25%= = MQ 1.526,91 ERS min realizzabile</p> <p>Quota di progetto: MQ 1.526,91 Nello specifico le palazzine A-B-C-D (loro S.EDI totale = MQ 1.533,63) sono state considerate in quota ERS per una superficie S.EDI pari a MQ 1.526,91 (= quota ERS da prevedere).</p>
<p>capacità insediativa massima (indici)</p>	<p>Composizione indice secondo art. 61 norme PSC</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice territoriale base: 0,33 mq/mq (S.EDI) -indice premiale - integrazione capacità edificatorie per cessione aree DTP* o realizzazione opere perequative*: recupero potenzialità edificatorie ambiti DTP fino a incremento massimo del 30% IT della porzione residenziale ambito/subambito <p>* <i>realizzazione opere, cessioni o monetizzazioni extra rispetto alla quota minima prevista per le dotazioni territoriali nella presente scheda</i></p>	<p>La capacità edificatoria è stata definita come segue:</p> <p>S. EDI max realizzabile = ST mq 18.508,00 x 0.33 mq/mq = MQ 6.107,64 S. EDI in progetto = MQ 6.106,50</p> <p>Verrà realizzato un complesso residenziale non intensivo, costituito da bifamiliari e palazzine; tale complesso si svilupperà attorno ad un ampio parco con finalità di laminazione delle acque meteoriche ed un proprio sistema viario carrabile e pedonale.</p> <p>Sup. Coperta max realizzabile = ST mq 18.508,00 x 30% = MQ 5.552,40 Sup. Coperta in progetto = MQ 3.915,00</p> <p>Sup. Permeabile min realizzabile = ST mq 18.508,00 x 50% = MQ 9.254,00 Sup. permeabile in progetto = MQ 9.281,00</p>

VERIFICA DI COERENZA AL PSC_ REV NOVEMBRE 2023

	<p>- bonus per realizzazione edifici a basso consumo energetico come definiti dal RUE : 10 % SU edificato residenziale (incentivo che non potrà sommarsi ad altri incentivi volumetrici promossi da leggi e regolamenti sovraordinati)</p> <p>Superficie coperta: <30 % Superficie permeabile: >50 %</p>	<p>BONUS NON UTILIZZATO</p>
<p>dotazioni territoriali minime e strumenti perequativi (aree di cessione, infrastrutture per la mobilità parcheggi reti tecnologiche ecc)</p>	<p>- Aree per dotazioni: cessione di aree DT nel rispetto delle quantità previste art. A-24, della LR 20/2000, del punto 5.1 dell'atto C.R. 1253/1999 per gli esercizi commerciali e, in generale dall'art 24 del PSC. Superficie minima cessione sempre > al 25 % della STER dell'ambito/subambito oggetto di trasformazione, da reperire per realizzazione parco urbano all'interno del perimetro delle aree di trasformazione.</p> <p>parcheggi pubblici: - funzioni residenziali - 7mq/abitante accessibili da strade di uso pubblico - per gli insediamenti commerciali, 100 mq. ogni 100 mq. di SL; - per il commercio all'ingrosso, una quota non</p>	<p>Parco (vasca laminazione) min realizzabile: Per calcolarne i mq è stata utilizzata la seguente proporzione: ST totale: S.EDI max. realizzabile=Superficie Aree DTP:x =ST tot.mq 176.361,00: S.EDI max real. mq 6.107,64=Aree DTP mq 68.295,00:x = (mq 6.107,64 x mq 68.295,00):mq 176.361,00 = = MQ 2.365,15 (superficie vasca laminazione) Parco in progetto = MQ 2.366,00</p> <p>È prevista la creazione di un parco con finalità di laminazione delle acque meteoriche di circa mq 2.366,00 situato internamente al sub ambito; esso verrà ceduto all'Amministrazione Comunale. La capacità della vasca di laminazione è stata determinata al fine di garantire l'invarianza idraulica. La soluzione adottata prevede la creazione di un bacino di laminazione ed infiltrazione realizzato mediante la creazione di una depressione nell'area verde (parco), con svuotamento a gravità e scarico limitato.</p> <p>Parcheggi pubblici (7mq/abitante) N° 150 abitanti stimati x 7 mq/ab = MQ 1.050,00 min realizzabile Parcheggi in progetto = MQ 1.050,50</p> <p>È prevista un'area destinata a parcheggi pubblici lungo la nuova strada a sud dei fabbricati; il resto dei parcheggi è stato distribuito lungo la strada secondaria, per</p>

VERIFICA DI COERENZA AL PSC_ REV NOVEMBRE 2023

	<p>inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti. Parcheggi pertinenziali – vedi RUE</p> <p>- reti tecnologiche: dovranno essere realizzati allacci alle reti tecnologiche con adeguamento delle stesse al nuovo carico urbanistico</p> <p>Inserimento in POC condizionato alla verifica della compatibilità e adeguatezza delle reti dei servizi pubblici esistenti ivi compresi gli impianti di depurazione, con le nuove previsioni urbanistiche.</p>	<p>poter meglio servire tutto il comparto residenziale.</p> <p>Tutta l'area verrà urbanizzata attraverso la realizzazione delle reti di infrastrutture tecnologiche illustrate negli elaborati progettuali.</p> <p>Superficie della vasca di laminazione mq 2.366,00 + Superficie parcheggi da cedere mq 1.050,50 + <u>Superficie quota ERS in progetto mq 1.526,91 =</u></p> <p style="text-align: right;">Mq 4.943,41 > 25% della ST subambito (18.508,00x25% = mq 4.627)</p>
<p>dotazioni e standard di qualità ecologico-ambientale minimi</p>	<p>L'ambito di trasformazione ricomprende un'ampia area non edificabile di verde di rispetto ambientale che dovrà prevedere sistemazioni compatibili all'ambiente urbano ai sensi dell'art 25 del PSC.</p> <p>I fabbricati e le infrastrutture viarie dovranno essere dotati di adeguato sistema di recupero delle acque meteoriche.</p> <p>Trasformazione ambito subordinato alla realizzazione di area di laminazione acque meteoriche con capienza mc 12.000 circa</p>	<p>L'area verde di rispetto ambientale interna all'ambito AN2 è di proprietà privata ed è l'esito dell'accoglimento di un'osservazione accolta dal CC in approvazione di PSC con la quale è stata tolta all'area la possibilità edificatoria (quale Ambito per nuovi insediamenti residenziali). A tale riguardo è stata prevista una destinazione che non andasse a modificare, se non con limitati interventi pertinenziali agli edifici esistenti, lo stato dei luoghi così come richiesto dai proponenti dell'osservazione escludendo la destinazione "Agricola" in quanto questa area risultava interclusa ad un ampio intervento pianificatorio, attuando di fatto quanto prescritto dal comma 1 lettera d) art. 21 della 24/2017 e cioè che <i>le dotazioni ecologico ambientali concorrono</i>, assieme alle altre dotazioni territoriali a contrastare gli effetti dei cambiamenti climatici e ridurre i rischi idraulici e a migliorare la qualità urbana anche attraverso il "semplice mantenimento della permeabilità dei suoli".</p> <p>Quanto sopra anche in considerazione del fatto che il PUG adottato ha eliminato le previsioni espansive del PSC individuando nell'area di ambito AN2 non oggetto di Accordi operativi delle direttrici di sviluppo destinarie di edilizia residenziale ERS</p>

VERIFICA DI COERENZA AL PSC_ REV NOVEMBRE 2023

		e della quota di edilizia libera necessaria per garantirne la sostenibilità economica. (rif. Art. 5 c. 3 LR 24/2017). VEDI SCHEDA ALLEGATA
modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub ambiti	Attuazione previo inserimento nel POC. L'attuazione parziale dell'ambito potrà essere assentibile solo in presenza di progettazione unitaria che dimostri l'esecuzione razionale delle infrastrutture stradali e tecnologiche necessarie al sub ambito e la possibilità di estensione delle stesse per le restanti parti dell'ambito. L'approvazione in sede di POC dell'assetto complessivo dell'ambito sarà vincolante per la realizzazione dei successivi sub ambiti.	Con la LR 24 entrata in vigore poco dopo l'entrata in vigore del PSC (29.12.2017) L'attuazione dell'ambito AN2 può essere solo parziale in quanto con il PUG sono state cancellate tutte le previsioni "espansive" del PSC ad eccezione di quelle per le quali è stata avviato un procedimento di AO. L'intervento verrà realizzato in quota unica, non sono più previsti i due stralci originari. Infatti l'Amministrazione non ritiene più che la realizzazione dell'asse stradale originariamente proposto (infrastruttura viaria fra il comparto residenziale e la Strada comunale Via Castello Noce), sia strategica, in quanto l'Ambito AN2 di PSC sarà realizzato solo in minima parte, in base agli AO depositati in Atti Comunali. A compensazione dell'intervento privato, oltre alle OO.UU. ed alla Vasca di laminazione previsti, la Proprietà <i>Immobiliare Il Vecchio Pozzo S.a.s.</i> parteciperà all'intervento di miglioramento sismico del <i>Centro Sociale di Santimento</i> .
Prescrizioni per la trasformazione dell'ambito per presenza di vincoli e vulnerabilità	Per la trasformazione dell'ambito è necessario: - attenersi agli indirizzi di tutela relativi all'unità di paesaggio di appartenenza ovvero 16a - sub unità del sistema urbanizzato di Rottofreno e San Nicolò così come definiti all'art 29 del Quadro Normativo - verificare adeguatezza reti esistenti e, se necessario, prevederne il potenziamento Si rimanda inoltre all'Allegato 4.B "Misure di mitigazione e compensazione" (Parte 2 – Schede di verifica della conformità delle previsioni di Piano a vincoli e prescrizioni) del Rapporto Ambientale della Val.S.A.T.	Rispetto agli indirizzi di tutela relativi all'unità di paesaggio in cui ricade l'ambito (16a) in fase di definizione preliminare della proposta di Accordo sono stati considerati in un'ottica di coerenza ma anche con il giusto grado di discrezionalità nella specificazione e integrazione della proposta di accordo. Le problematiche legate all'adeguatezza delle reti già considerate nel PSC sono state trattate per la fase attuativa già nelle fasi preliminari di elaborazione dell'accordo in tavoli tecnici a tema con gli enti interessati (ARPAE IRETI Consorzio di bonifica) al fine di individuare soluzione legittime e condivise in particolare con riferimento allo smaltimento delle acque meteoriche. Il parco sarà ceduto all'Amministrazione Comunale. Relativamente alle acque bianche ed il loro deflusso nel Rio Cotrebbia a nord della lottizzazione il Consorzio di Bonifica di Piacenza, con nota prot. 4666 del 23/04/2021(di seguito allegata) ha già espresso parere positivo manifestando inoltre la disponibilità alla gestione;

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

AMBITO DI PSC MAMAGO – AN2

SUB AMBITO DI PROPRIETA' SOCIETA' IMMOBILIARE IL VECCHIO POZZO S.A.S.

VERIFICA DI COERENZA AL PSC_ REV NOVEMBRE 2023

<p>Elementi di mitigazione derivanti dalla VALSAT</p>	<p><u>ARIA</u> Per limitare le emissioni correlate ai sistemi di riscaldamento e di produzione di acqua calda igienico-sanitaria dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico). Ad integrazione dei sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili citati, dovranno essere previsti sistemi ad alto rendimento alimentati con gas naturale o con combustibile meno inquinante, dotati di sistemi di regolazione termica locale e contabilizzazione del calore e preferenzialmente centralizzati. In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni della Delibera di Giunta Regionale n. 967/2015 e s.m.i. recante atti di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici. Per limitare gli inutili sprechi di calore dovranno essere previsti tutti i sistemi per evitarne la dispersione, quali opportune soluzioni progettuali per gli involucri degli edifici, per le superfici trasparenti, oltre all'incentivazione dell'impiego del solare passivo e all'attenzione per la localizzazione e l'orientamento degli edifici. I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificato energetico. Ove tecnicamente possibile, gli ambiti dovranno essere adeguatamente serviti da percorsi ciclo-pedonali collegati alla rete territoriale. I nuovi ambiti dovranno prevedere lungo la viabilità di progetto locale adeguate formazioni verdi arboreo-arbustive, concentrando, per quanto possibile, le nuove edificazioni nelle porzioni degli ambiti più distanti dalla stessa.</p> <p><u>RUMORE</u> In corrispondenza delle nuove edificazioni a</p>	<p>Il progetto prevede l'utilizzo di sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali pompa di calore). Inoltre saranno contemplati sistemi di contenimento energetico degli edifici per evitarne la dispersione termica, quali opportune soluzioni progettuali per gli involucri.</p> <p>Particolare attenzione è stata posta poi all'orientamento degli edifici: nella maggior parte delle villette i soggiorni saranno tutti orientati ad ovest, in modo da abbracciare il percorso del sole durante l'arco della giornata.</p> <p>La viabilità di progetto locale (la strada ad anello che servirà tutto l'intervento) vedrà l'inserimento di adeguate formazioni verdi arboreo-arbustive; in particolare la creazione del parco con finalità di laminazione delle acque meteoriche fungerà da "polmone" per l'intera lottizzazione. Verranno messe a dimora diverse specie arboree e arbustive.</p> <p>Risultato: Migliorativo</p> <p>È stata predisposta una Valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della</p>
---	---	---

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

AMBITO DI PSC MAMAGO – AN2

SUB AMBITO DI PROPRIETA' SOCIETA' *IMMOBILIARE IL VECCHIO POZZO S.A.S.*

VERIFICA DI COERENZA AL PSC_ REV NOVEMBRE 2023

<p>destinazione residenziale dovranno essere garantite condizioni di clima acustico compatibili con la funzione residenziale.</p> <p>In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, preferenzialmente realizzate con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive.</p> <p>In seguito all'attuazione degli interventi dovrà essere effettuata una verifica acustica sperimentale, predisponendo, se necessarie, opportune misure correttive.</p> <p>Fatte salve eventuali prescrizioni maggiormente restrittive derivanti dal citato studio previsionale di clima acustico, nelle porzioni degli ambiti prossime alla viabilità di progetto locale dovranno essere previste aree a verde e in fase attuativa dovrà essere previsto un azzonamento interno agli Ambiti che preveda, per quanto possibile, di collocare gli edifici residenziali il più possibile distanti dalla potenziale sorgente di rumore.</p> <p><u>RISORSE IDRICHE</u></p> <p>Dovrà essere prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere).</p> <p>Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento degli edifici alla rete fognaria esistente, con recapito all'impianto di depurazione a servizio del centro abitato, previa verifica delle capacità della rete fognaria e dell'impianto medesimo che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente</p>	<p>Legge 26/10/1995 n° 447, Legge Regionale Emilia Romagna 09/05/2001 n° 15 e Deliberazione Giunta Regionale 14/04/2004 n° 673 finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Da tale relazione è emerso che il livello equivalente relativo al TR diurno rispetta i limiti massimi di immissione previsti per la zona acustica di appartenenza. Non si è estesa la misura anche nel TR notturno in quanto i livelli misurati nel periodo diurno risultano inferiori anche ai limiti di immissione imposti dalla normativa vigente per il periodo notturno.</p> <p>Gli edifici che verranno realizzati andranno quindi ad inserirsi in un'area compatibile dal punto di vista acustico con la loro destinazione d'uso e che le stesse non comporteranno apprezzabili modifiche dirette e indirette del campo acustico esistente.</p> <p>Risultato: Invariato</p> <p>È stata predisposta una relazione idraulica finalizzata alla verifica del progetto ed alla definizione di opportune misure di mitigazione.</p> <p>In tale area verrà creato un sistema di laminazione che concorrerà al mantenimento, da parte delle nuove aree urbanizzate, delle portate massime scaricate nei corpi idrici ricettori rispetto a quelle preesistenti all'urbanizzazione. Verrà creato un bacino di laminazione ed infiltrazione realizzato mediante la creazione di una depressione nell'area verde (parco), con svuotamento a gravità e scarico limitato.</p>
---	---

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

AMBITO DI PSC MAMAGO – AN2

SUB AMBITO DI PROPRIETA' SOCIETA' IMMOBILIARE IL VECCHIO POZZO S.A.S.

VERIFICA DI COERENZA AL PSC_ REV NOVEMBRE 2023

<p>adeguate.</p> <p>La progettazione e la costruzione di condotte fognarie dovrà essere effettuata in conformità con quanto previsto dal D.M.LL.PP. del 12.12.1985 (p.ti 1,2,3,4), nonché dalla Circolare del M.LL.PP. n.27291 del 20.03.86; dovrà inoltre essere garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni. I materiali e i particolari costruttivi delle reti dovranno essere conformi al Regolamento di Pubblica Fognatura.</p> <p>Dal punto di vista idraulico dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio.</p> <p>In merito all'aumento delle superfici impermeabilizzate, dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione; in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica). L'attuazione degli ambiti è comunque subordinata alla cessione all'Amministrazione comunale delle aree per la realizzazione della vasca di laminazione a monte dell'abitato di San Nicolò.</p> <p>Per limitare i consumi idrici, si raccomanda che una parte delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici siano raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne,</p>	<p>Sarà prevista la realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognaria (rete acque nere).</p> <p>Gli edifici in progetto saranno allacciati alla rete fognaria e meteorica esistenti ed al pubblico acquedotto;</p> <p>Dal punto di vista idraulico si provvederà a minimizzare le superfici impermeabilizzate attraverso l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di manovra e di alcune di parcheggio;</p> <p>Sarà previsto l'impiego di dispositivi a basso consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue.</p> <p>Risultato: Invariato</p>
--	--

VERIFICA DI COERENZA AL PSC_ REV NOVEMBRE 2023

<p>scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione. Dovrà essere previsto l'impiego di dispositivi a basso consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue.</p> <p>Le nuove edificazioni dovranno essere allacciate al pubblico acquedotto.</p> <p>I progetti degli interventi previsti nei singoli ambiti territoriali per nuovi insediamenti dovranno essere sottoposti all'approvazione del Consorzio di Bonifica nel caso di previsione dello scarico delle acque meteoriche in corpo idrico superficiale di bonifica.</p> <p>SUOLO E SOTTOSUOLO</p> <p>Pur non essendo mitigabile il consumo di suolo diretto, dovranno essere previsti sistemi di ottimizzazione della gestione delle aree al fine di evitare fenomeni di consumo indiretto. A tal proposito, si raccomanda di attuare gli ambiti a partire dalle porzioni di territorio in continuità con l'edificato esistente e interessare le aree più distanti solo successivamente.</p> <p>Per la realizzazione dei piazzali, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.</p> <p>Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni dello studio geologico – sismico.</p> <p>BIODIVERSITA' E PAESAGGIO</p> <p>Dovranno essere preservati, per quanto possibile, i filari interpoderali e le formazioni arboree singole che interessano le previsioni in oggetto.</p> <p>Lungo i margini delle aree di intervento in continuità con aree agricole dovranno essere</p>	<p>È stata redatta una Relazione geologica e sismica con caratterizzazione geotecnica del sottosuolo (ai sensi del D.G.R. 476 del 12/04/2021 e s.m.i. , D.G.R. 564 del 26/04/2021 e D.M. 17/01/2018).</p> <p>Da tale relazione l'area risulta sostanzialmente idonea alla destinazione edificatoria prevista.</p> <p>Risultato: Invariato</p> <p>L'impatto del nuovo edificato sarà sufficientemente mitigato dalla presenza di molti spazi verdi, in cui verranno messe a dimora specie arboree ed arbustive autoctone, coerenti con il contesto ambientale circostante.</p> <p>La vasta zona centrale adibita a parco offrirà un'importante valenza paesaggistica e percettiva, costituendo un nuovo punto di interesse in cui affluire per</p>
---	---

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

AMBITO DI PSC MAMAGO – AN2

SUB AMBITO DI PROPRIETA' SOCIETA' IMMOBILIARE IL VECCHIO POZZO S.A.S.

VERIFICA DI COERENZA AL PSC_ REV NOVEMBRE 2023

<p>previste siepi arboreo-arbustive in grado di mascherare le nuove previsioni, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante da dimensionare opportunamente in fase attuativa. Le specie da utilizzare per eventuali nuove piantumazioni dovranno essere autoctone e coerenti con il contesto ambientale circostante. In sede di pianificazione attuativa, particolare attenzione dovrà essere posta all'eventuale presenza di punti di vista di particolare rilievo o comunque molto frequentati, alla presenza di percorsi turistici e alla presenza di zone o elementi di particolare valenza paesaggistica e percettiva. Le viabilità interne e i parcheggi pubblici dovranno essere alberati. Tutti gli interventi di nuova piantumazione dovranno essere effettuati con specie autoctone. In tutti gli ambiti di trasformazione, i sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzare il numero ottimizzandone l'efficienza (esempio: sistemi cut-off), secondo le indicazioni della DGR n.2263/2005 e s.m.i..</p> <p>Si specifica che l'attuazione della porzione dell'ambito AN2 sottoposta a Vincolo paesaggistico è subordinata all'ottenimento di specifica Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..</p> <p>Per quanto riguarda l'archeologia, in fase attuativa dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..</p> <p>Infine, dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle Unità di Paesaggio interessate</p>	<p>incontrarsi, rilassarsi, vivere lo spazio verde.</p> <p>I sistemi di illuminazione utilizzati saranno di nuova generazione, atti ad evitare la propagazione dei raggi verso l'alto; saranno localizzati in numero minimizzato, ma con efficienza ottimizzata (esempio: sistemi cut-off), secondo le indicazioni della DGR n.2263/2005 e s.m.i.;</p> <p>Risultato: Migliorativo</p> <p>Nella TAV PSC 03A "Carta dei vincoli – Parte a vincoli culturali, paesaggistici e antropici"_TAVOLA VIGENTE sono individuate le aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 – Parte Terza. Una piccola porzione del sub ambito, lato est, ricadeva nella fascia di rispetto di mt 150 del fiume Trebbia che scorre nella parte a sud dell'edificato esistente. La presenza di tale fascia imponeva il rispetto della disciplina speciale di cui all'art. 142 del DLGS 42/2004; pertanto qualsiasi intervento edilizio era soggetto al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica da parte del Comune previo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici (articolo 156 del D.Lgs. 42/2004). Per non incorrere in criticità successive, l'intero intervento era stato progettato in modo da lasciare l'edificato all'esterno della fascia di rispetto che insisteva su una porzione del sub ambito.Nella TAV PSC 03B "Carta dei vincoli – Parte B tutele delle risorse storiche, archeologiche, paesaggistiche e ambientali"_PSC vigente, ora in aggiornamento nel PUG in itinere, il sub ambito</p>
---	--

VERIFICA DI COERENZA AL PSC_ REV NOVEMBRE 2023

	<p>dall'intervento in esame.</p> <p><u>CONSUMI E RIFIUTI</u> In fase di progettazione dei nuovi interventi, si dovranno individuare specifiche aree da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani organici e inorganici, coerentemente con il sistema di raccolta attivo sul territorio comunale. Dovrà essere incentivato il compostaggio domestico.</p> <p><u>ENERGIA ED EFFETTO SERRA</u> Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, per quanto possibile, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico e fotovoltaico, e l'utilizzo di sistemi</p>	<p>di trasformazione oggetto di AO presentava un filare di alberi nella parte posta a nord del lotto: da un rilievo effettuato in loco si è evinto che tale formazione è costituita da pochi alberi sparsi, non costituiti in filare.</p> <p>Nel portale <i>WebGIS -www.patrimonioculturale-er.it</i> -, e sul portale regionale <i>Minerva</i> sono pubblicate con gli aggiornamenti le individuazioni dei territori contermini ai laghi tutelati ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera b.</p> <p>Da tali elaborazioni emerge chiaramente la modifica della fascia di tutela al corso d'acqua (Fiume Trebbia) che nella nuova definizione non riguarda più l'area d'intervento residenziale in AO su Via Quasimodo, come invece risultava dalla Tav PSC 03 del PSC vigente ora in aggiornamento nel PUG in itinere.</p> <p>Dal portale <i>VINGis</i> della Provincia di PC viene riportato di seguito un estratto al 28/11/2023 della <i>Tavola TVin – AMB 01 Tutele naturalistiche</i>.</p> <p>Da tale elaborato emerge chiaramente come il sub ambito oggetto di AO non presenti nessuna emergenza naturalistica oggetto di tutela, poiché anche il filare di alberi presente nel PSC, qui non è più considerato.</p> <p><u>Pertanto l'area oggetto di intervento non è soggetta ad alcun vincolo.</u></p> <p>Il progetto del nuovo complesso residenziale prevede l'individuazione di n° 2 isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, collocate in due punti di raccolta diversificati, per poter servire tutto il complesso residenziale e minimizzare le distanze dei percorsi per gli abitanti. Entrambi i punti di raccolta sono previsti su strada, quindi facilmente accessibili dai mezzi comunali. Relativamente alla raccolta porta a porta prossima ventura sarà previsto su ciascuna area privata uno spazio dedicato pari a 1 mq/unità.</p> <p>Risultato: Migliorativo</p> <p>Il progetto del nuovo complesso residenziale prevede l'utilizzo di sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali pompe di calore), con particolare attenzione all'orientamento degli edifici con i soggiorni tutti orientati ad ovest, per poter minimizzare le dispersioni termiche. Inoltre saranno previsti sistemi di contenimento energetico degli edifici quali opportune soluzioni progettuali per gli involucri. Per quanto riguarda l'illuminazione è stato redatto un Progetto</p>
--	--	---

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

AMBITO DI PSC MAMAGO – AN2

SUB AMBITO DI PROPRIETA' SOCIETA' IMMOBILIARE IL VECCHIO POZZO S.A.S.

VERIFICA DI COERENZA AL PSC_ REV NOVEMBRE 2023

	<p>di illuminazione a basso consumo, anche per l'illuminazione esterna. Per gli impianti di illuminazione dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare sistemi di riduzione di flusso.</p> <p><u>MOBILITA'</u> In fase attuativa dovrà essere valutata l'adeguatezza della viabilità a servizio dei nuovi ambiti e delle intersezioni, verificando la necessità di interventi di adeguamento. Gli Ambiti dovranno essere adeguatamente serviti da percorsi ciclo-pedonali di collegamento con il centro abitato.</p> <p><u>RADIAZIONI</u> I progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità delle linee MT, eventualmente anche prevedendo il loro spostamento o interrimento.</p> <p>Qualora si rendesse necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere.</p> <p>Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere</p>	<p>Illuminotecnico che incentiva l'illuminazione a risparmio energetico. Il contributo illuminotecnico non sarà invasivo e sarà costituito da apparecchi con un'alta efficienza energetica.</p> <p>Risultato: Migliorativo</p> <p>Verrà realizzata una viabilità secondaria a servizio del nuovo intervento a basso impatto paesaggistico. Come già enunciato precedentemente l'Amministrazione non ritiene più che la realizzazione dell'asse stradale originariamente proposto (infrastruttura viaria fra il comparto residenziale e la Strada comunale Via Castello Noce) sia strategica, in quanto l'Ambito AN2 di PSC sarà realizzato solo in minima parte, in base agli AO depositati in Atti Comunali. Vengono creati nuovi parcheggi in grado di alleggerire le difficoltà gravanti sulla viabilità esistente.</p> <p>Risultato: Migliorativo</p> <p>Il progetto non ricade in alcuna fascia di rispetto delle linee MT.</p>
--	---	--

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

AMBITO DI PSC MAMAGO – AN2

SUB AMBITO DI PROPRIETA' SOCIETA' IMMOBILIARE IL VECCHIO POZZO S.A.S.

VERIFICA DI COERENZA AL PSC_ REV NOVEMBRE 2023

	<p>tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità.</p> <p>Dovranno essere comunque rispettati tutti i disposti della normativa di legge vigente, tra i quali:</p> <ul style="list-style-type: none">- il D.M.LL.PP. 16/1/1991 e della Legge n.36 del 22/02/2001 e relativo DPCM applicativo del 08/07/2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti", per quanto riguarda i limiti di esposizione ai campi elettrico e induzione magnetica e l'obiettivo di qualità per l'induzione magnetica (3 µT) e relative distanze di rispetto;- il D.M.LL.PP. del 21/3/1988 al riguardo dell'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche; <p>dichiarare a quanti metri (sull'intero angolo solido) dalle pareti della cabina l'induzione magnetica in essa generata è inferiore ai 3 µT seguendo la metodologia prevista dal DM del 29/05/2008.</p>	
prescrizioni di carattere geologico	Per le prescrizioni di carattere geologico si rimanda all'elaborato G9 "Schede ambiti di trasformazione - Approfondimenti geologici e sismici" della Relazione Geologica e Sismica.	È stata redatta una Relazione geologica e sismica con caratterizzazione geotecnica del sottosuolo (ai sensi del D.G.R. 476 del 12/04/2021 e s.m.i. , D.G.R. 564 del 26/04/2021 e D.M. 17/01/2018).
caratteri morfologici e funzionali	Territorio non edificato pianeggiante in continuità con i tessuti edilizi consolidati di San Nicolò	

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
AMBITO DI PSC MAMAGO – AN2
SUB AMBITO DI PROPRIETA' SOCIETA' IMMOBILIARE IL VECCHIO POZZO S.A.S.

VERIFICA DI COERENZA AL PSC_ REV NOVEMBRE 2023

vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche – limiti e condizioni di sosteni-bilità degli interventi	Vedi tavola e scheda vincoli	
--	------------------------------	--