



OGGETTO: *Sintesi non tecnica e valutazione di sostenibilità – Variante Comparto 4, Pieve di Cento*

COMPARTO 4	
Localizzazione e funzioni	<p>Via Cremona – Via Paolo Borsellino</p> <p>Siamo nel settore nord di Pieve di Cento, lungo l'asse di via Cremona, lato est. Il Comparto ha funzione residenziale e presenta collegamenti ciclopedinali con il centro abitato e l'inserimento, per la quota parte di competenza, nel progetto più ampio delle reti ecologiche.</p> <p>Con la variante al Comparto 4, la viabilità verrà modificata permettendo il collegamento diretto tra il Comparto 4 e l'Ambito 10. La modifica alla viabilità non comporta particolari effetti in termini di sostenibilità, in quanto il flusso dei veicoli rimane invariato e caratterizzato dal solo passaggio di chi raggiunge gli edifici della nuova lottizzazione, quindi il flusso veicolare è decisamente limitato.</p>
Capacità insediativa potenziale	<p>La superficie complessiva dell'insediamento, in seguito alla variante, è prevista di 2623 mq, di cui 1867,5 mq di superficie utile e 755,5 mq di superficie non residenziale. È possibile prevedere fino al 10% della superficie complessiva da destinare a funzioni terziarie e ristorative.</p> <p>È prevista l'inedificabilità per usi residenziali entro la fascia di rispetto del depuratore ed entro la fascia acustica di classe IV verso via Cremona.</p> <p>Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>funzione residenziale</i>:<ul style="list-style-type: none">- 23 mq per ogni abitante teorico insediable (da individuare sulla base di un parametro di 29 mq di SU per abitante teorico): 5 mq/ab per parcheggi pubblici e 18 mq/ab per verde pubblico.- <i>funzione commerciale al dettaglio, direzionali, artigianali di servizio</i>:<ul style="list-style-type: none">- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico. Potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune. <p>La finalità è quella di realizzare un quartiere in cui siano presenti edifici con tipologie architettoniche tradizionali e la volontà espressa di non realizzare edifici a condominio.</p> <p>La variante del Comparto 4 stabilisce che la superficie complessiva possa essere modificata entro il 50% tra un lotto e l'altro. Inoltre, è possibile spostare la superficie complessiva tra Ambito 10 e Comparto 4 in misura massima del 30%, senza che questo comporti variante sostanziale ai rispettivi piani. Questo comunque non comporta un aggravio alle dotazioni territoriali, in quanto progettate e dimensionate tenendo conto sia del Comparto 4 che dell'Ambito 10.</p>
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none">- Vasca di laminazione: già realizzata, dimensionata per contenere il Comparto 4, l'Ambito 10 e il campo sportivo, con l'obiettivo di contenere e regolare nel tempo le portate verso i corpi idrici recettori, mantenendo invariate le portate attuali verso di essi; non si effettuano modifiche alla situazione esistente dotata di AUA.- Rete acque nere: già realizzata, collaudata e collegata al collettore comunale che si immette nel depuratore;- Rete gas: già realizzata e collaudata;- Rete Enel: già realizzata e collaudata;- Telecom: già realizzata e collaudata.
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none">- Sono state realizzate le reti fognarie separate (le acque bianche vanno nella vasca di laminazione, mentre le acque nere nel depuratore comunale);- Si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica, considerando anche l'Ambito 10;

	<ul style="list-style-type: none"> - Si sono realizzati collegamenti ciclo-pedonali con il centro abitato; - Si stanno realizzando nuovi edifici con un risultato prestazionale elevato in materia di risparmio energetico; - E' già attiva la raccolta differenziata con il sistema di raccolta "porta a porta".
Limitazioni geotecniche	Dopo le prove geotecniche eseguite, si sconsiglia la creazione di volumi interrati per non incorrere in problemi derivanti dalle acque di falda superficiali. Il rischio di liquefazione dei terreni risulta essere molto basso.