



DETERMINAZIONE

Determ. n. 1924 del 29/10/2025

Oggetto: COMUNE DI CENTO - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA (PIIP) PER IL RECUPERO DELL'AREA DENOMINATA "EX SIMBIANCA" IN V. MARESCALCA (ZONA B1.6), RICHIEDENTE CENTO LEASING S.P.A. CONFERENZA DI SERVIZI ART. 14-BIS L. 241/90. VALUTAZIONI IN MATERIA DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS (D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II., L.R. 9/2008 ART. 1, CO. 4) E VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON RISCHIO SISMICO (L.R. 19/2008, ART. 5). .

IL DIRIGENTE

Richiamati:

- la L.R. 7 dicembre 1978, n. 47, recante "Tutela ed uso del territorio" e s.m.i.;
- la L. 7 agosto 1990, n. 241, recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;
- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. 2 aprile 2006, n. 152, recante "Norme in materia ambientale" e ss.mm.ii.;
- la L. 7 aprile 2014, n. 56, recante "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni";
- la L.R. 9 maggio 2001, n. 15, recante "Disposizioni in materia di inquinamento acustico", e ss.mm.ii.
- la L.R. 13 giugno 2008, n. 9, recante "Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l'applicazione del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152";
- la L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 recante "Norme per la riduzione del rischio sismico";
- la L.R. 30 luglio 2015, n. 13, recante "Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su città metropolitana di Bologna, province, comuni e loro unioni", modificata dalla L.R. 21 ottobre 2015, n. 17 e dalla L.R. 29 dicembre 2015, n. 22;
- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, recante "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e ss.mm.ii.;

Richiamate altresì:

- la D.G.R. n. 2053 del 09.10.2001 recante “Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio ai sensi del comma 3 dell’art. 2 della L.R. 9 maggio 2001, n. 15 recante “Disposizione in materia di inquinamento acustico”;
- la D.G.R. 22 novembre 2021, n. 1956, recante “Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell’art. 49 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 e ss.mm.ii., in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio, previsto dagli artt. 3 e 4 della medesima L.R. 24 del 2017”;

Evidenziato che, ai sensi dell’art. 4 della L.R. 24/2017, come esplicitato anche dal p.to 5 della DGR 1956/2021, dopo la conclusione della prima fase del periodo transitorio, possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all’art. 7, co. 4, della medesima legge regionale, sia con interventi diretti che con la presentazione di piani attuativi secondo le modalità stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti;

Constatato che, in riferimento allo stato della pianificazione, il Comune di Cento (di seguito Comune):

- è dotato di Piano Regolatore Generale vigente approvato con DGP n. 675 del 23.11.1999 e successive varianti tra cui il Piano della Ricostruzione approvato con DCC n. 52 del 30.07.2014, n. 61 del 26.09.2014, n. 74 del 29.10.2014, n. 62 del 29.07.2015, n. 96 del 29.12.2021;
- ha intrapreso il percorso di formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) intercomunale “Alto Ferrarese”, insieme ai Comuni di Bondeno, Poggio Renatico, Vigarano Mainarda, svolgendo la Consultazione Preliminare prevista dall’art. 44 della L.R. 24/2017, conclusasi in data 16.05.2025;

Constatato, inoltre, che preliminarmente all’avvio del procedimento in oggetto, il Comune:

- con DCC n. 74 del 11.09.2024 ha autorizzato la presentazione del PPIP di che trattasi, definendo precisi indirizzi da osservare in fase di istruttoria e formazione dello strumento attuativo e del connesso quadro negoziale;
- ha stipulato con il proponente un accordo ex art. 11 L. 241/1990 con il quale sono state programmate le attività necessarie a pervenire all’approvazione del PPIP e sono stati assunti gli obblighi rilevati ai fini del rispetto degli indirizzi consiliari sopra citati;

Premesso che:

- il Comune con nota del 26.05.2025, acquisita agli atti con PG n. 19952/2025:
 - ha indetto la Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell’art. 14-bis della L. 241/90, per l’acquisizione di pareri e nulla osta necessari all’approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata (PPIP) per il recupero dell’area denominata “Ex Simbianca” in v. Marescalca (zona B1.6), su richiesta di Cento leasing s.p.a;
 - ha comunicato che l’avviso di avvenuto deposito è pubblicato all’Albo Pretorio del Comune in data 23.05.2025, e che il piano particolareggiato di cui in parola è depositato, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 25 della L.R. 47/78 e ss.mm. ed al

D.Lgs. 152/2006, dal 23.05.2025 al 22.06.2025 e che sarà possibile entro i trenta giorni successivi presentare osservazioni che saranno valutate ai fini dell'approvazione. |

- ha reso disponibile la documentazione relativa al procedimento in oggetto al link: https://www.comune.cento.fe.it/it/documenti_publici/pp-080-piano-di-recupero-ex-simbianca;
 - ha precisato che si richiede alla Provincia il parere di competenza, oltre alla Valutazione di compatibilità con il rischio sismico, di cui all'art. 5, co. 2, della L.R. 19/2008, e al rilascio del Provvedimento di Verifica di Assoggettabilità a Vas del piano, ai sensi dell'art. 1, co. 4, della L.R. 9/2008 e del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- nella Conferenza di Servizi semplificata in modalità asincrona, oltre a questa Amministrazione, sono stati espressamente invitati ad intervenire e ad esprimere parere i seguenti Enti:
- Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Servizio Sicurezza Territoriale Distretto Reno - Ferrara;
 - Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia (Arpae) - APA Centro;
 - AUSL Ferrara – Dipartimento di Sanità Pubblica;
 - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio;
 - Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara;
 - HERA spa;
 - INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA spa;
 - Clara spa;
 - Edison Next Government srl;
 - E-Distribuzione spa;
 - Agenzia Mobilità e Impianti - AMI Ferrara;
 - SRM - Reti e Mobilità srl;
 - TPER spa;
 - Lepida scpa;
 - Open Fiber spa;
 - Fibercop spa;
- con nota ns PG n. 22403 del 10.06.2025, questa Provincia ha richiesto:
- al Comune una Relazione di conformità urbanistica nella quale sia svolta un'analisi di confronto con gli strumenti urbanistici vigenti, con gli indirizzi specifici definiti dalla DCC n. 74 del 11.09.2024 e con la Documentazione preliminare di PUG, oltre ad esprimersi anche sulle criticità esistenti, particolarmente quelle connesse al traffico e all'accessibilità, nonché sugli interventi migliorativi e mitigativi proposti nel piano;
 - al proponente integrazioni alla Relazione geologica e al Rapporto preliminare ambientale, oltre ad approfondimenti inerenti il rischio idraulico;
- con nota trasmessa in data 11.06.2025, assunta agli atti con PG n. 22753/2025, integrata dalla successiva nota PG 24144 del 23.06.2025, il Comune ha trasmesso le richieste di integrazioni

formulate dagli Enti e, contestualmente, ha comunicato la sospensione dei termini del procedimento;

- con successiva nota del 15.07.2025, assunta agli atti con PG n. 27105/2025, il Comune ha trasmesso:
 - le integrazioni predisposte dal proponente sulla base delle richieste degli Enti;
 - la Relazione Urbanistica richiesta da questa Provincia;
 - la Relazione sul vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 142, lett. c), del D.Lgs. 42/2004 a riscontro delle valutazioni formulate dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio;

e, contestualmente, ha riavviato dei termini del procedimento;

- con nota trasmessa in data 06.10.2025, assunta agli atti con PG n. 36668/2025, il Comune ha trasmesso i pareri degli Enti con competenza ambientale oltre alle valutazioni del Servizio Patrimonio, Opere pubbliche e Mobilità del Comune di Cento inerenti alle opere extra-comparto previste dal piano e, contestualmente, ha attestato che entro il termine stabilito non sono pervenute osservazioni da parte di privati e/o associazioni;

Esaminati gli elaborati costituenti il piano si evince che:

- il PPIP riguarda la rigenerazione urbana dell'area industriale dismessa dell'ex stabilimento Simbianca, ricompresa tra le vie Marescalca, Galvani, Burgatti, identificata catastalmente al Fg 51, map.le 124, di estensione territoriale pari a 27.394 mq, situata nel territorio urbanizzato, a nord del centro storico di Cento;
- l'area d'intervento è affiancata da un ampio parcheggio pubblico (Piazzale VII Fratelli Govoni) e inserita in un contesto a forte destinazione residenziale; nelle vicinanze sono presenti un complesso scolastico comunale, e la ciclabile situata sull'arginatura del fiume Reno (inserita nel sistema della Ciclovía del sole);
- sul comparto è stata eseguita e certificata la procedura di bonifica "*D.Lgs. 152/06 e s.m.i. Parte Quarta Titolo V, L.R. 05/2006. Sito "Ex Sim Bianca", via Marescalca n. 2, Comune di Cento. Certificazione del completamento degli interventi di bonifica ai sensi dell'art. 248 comma 2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.*", conclusasi con provvedimento di Arpa DET-AMB-2017-4517 del 28.08.2017;
- l'intervento prevede la demolizione della quasi totalità degli edifici esistenti, ad eccezione dell'edificio su via Marescalca, nucleo originario della fabbrica, e la totale desigillazione della pavimentazione impermeabile in asfalto delle aree scoperte;
- il comparto ha superficie territoriale pari a 27.394 mq e capacità edificatoria pari a 13.697 mq di SU (indice di utilizzazione fondiaria 0,5 mq/mq). La proposta insediativa del PPIP prevede un mix funzionale diversificato insediato all'interno di 6 Lotti, di cui 1 destinato a viabilità di privata condominiale, per un totale di SU privata pari a 13.522 mq, così suddiviso:
 - 3.600 mq di SU privata ad uso U1 (abitazioni);
 - 290 mq di SU privata ad uso U10 (uffici e studi professionali);
 - 9.808 mq di SU privata ad "altri usi/residenza" (abitazioni, attrezzature ricettive, commercio di vicinato, pubblici esercizi uffici e studi professionali, attrezzature di interesse comune).

In particolare:

- per i Lotti 1 e 4 attestati su via Burgatti e sul parcheggio pubblico, si ipotizza possano prevedere l'insediamento di usi socio-assistenziali quali U17 (poliambulatori) e U3 (senior housing-RSA);
 - per il Lotto 3, coincidente con l'edificio storico della Simbianca oggetto di possibile recupero con ampliamento, si ipotizza un uso ricettivo (U2), direttamente accessibile da via Marescalca, a ridosso del centro storico, la cui realizzazione dei parcheggi pertinenziali è prevista all'interno dell'area del lotto;
- il PPIP prevede la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione interne quali:
- un nuovo parco pubblico che connette via Marescalca con via Burgatti;
 - un nuovo parcheggio pubblico su via Burgatti;
 - nuova viabilità di accesso carrabile al comparto dalle vie Marescalca, Burgatti e Galvani;
 - un viale alberato ciclopedonale nord sud che collega il parcheggio pubblico con via Marescalca;
 - la rete dei sottoservizi;
- il PPIP prevede, inoltre, la realizzazione e cessione delle seguenti opere di urbanizzazione esterne al comparto:
- nuova rotatoria tra le vie Marescalca, Malagodi e 1° Maggio;
 - percorso per la mobilità ciclopedonale lungo via Marescalca che colleghi viale dei Cappuccini alla via Volta;
 - percorso ciclopedonale alberato di collegamento tra i parcheggi "Burgatti" e piazzale "VII Fratelli Govoni" e i percorsi del comparto;
 - riqualificazione dell'illuminazione pubblica su via Burgatti;

Dato atto che, nella "Relazione urbanistica" (PG 27105 del 15.07.2025) il Comune ha evidenziato che:

relativamente alla coerenza con il piano urbanistico vigente,

- l'articolo 54 delle NTA di PRG, recante "Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) B1", ricomprende la disciplina specifica di cui alla SCHEDA 6 - AREA EX SIMBIANCA A CENTO B1.6, che interessa i beni oggetto della proposta di piano particolareggiato, e che *la proposta di piano risulta dare attuazione piena e conforme alla disciplina urbanistica di cui alla scheda, in merito agli usi ammessi, alle quantità edificatorie ammesse, alle altezze massime dei fabbricati, alle dotazioni territoriali*

relativamente alla coerenza con gli indirizzi specifici definiti dalla DCC n. 74 del 11.09.2024,

- *l'intera operazione per come impostata e finora condotta risulta pienamente coerente con gli indirizzi di cui alla DCC n. 74 del 11.09.2024, dando puntuale evidenza della coerenza del processo con i punti del dispositivo nella successiva tabella*

DCC n. 74 del 11.09.2024	PPIP
È necessario programmare fin da subito, anche con atti di natura negoziale preventivi al deposito e alla pubblicazione del piano particolareggiato, la liberazione dell'area dai fabbricati dismessi e delle potenziali situazioni di degrado, in tempi certi e	A mezzo dell'accordo ex art. 11 L. 241/1990 del 16.9.2024 il Comune e il Proponente hanno convenuto il percorso progettuale e istruttorio del piano, e in quell'occasione il Proponente si è impegnato alla demolizione dei fabbricati dismessi

<i>brevi, orientativamente entro l'anno 2025 e comunque prima della sottoscrizione della convenzione attuativa del piano particolareggiato</i>	<i>entro l'anno 2025 e comunque prima della sottoscrizione della convenzione attuativa del piano particolareggiato.</i>
<i>È necessario garantire, anche a mezzo della convenzione, l'attuazione in tempi certi e contenuti di tutti quegli interventi previsti dal piano particolareggiato che risultino rilevanti al fine della qualificazione della città pubblica</i>	<i>La bozza di convenzione predisposta dal Proponente e depositata prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterna (rotatoria) entro due anni dal convenzionamento, e il completamento delle opere di urbanizzazione interne entro cinque anni dal convenzionamento</i>
<i>Il progetto e il quadro negoziale dovranno garantire un corretto e soddisfacente grado di integrazione con l'intorno dell'area, per far sì che l'intervento costituisca una vera occasione di riqualificazione del quadrante urbano interessato, sotto tutti i profili rilevanti quali quello viabilistico e quello ambientale</i>	<i>Il progetto prevede elementi di corretta integrazione con l'intorno. Il grande giardino pubblico costituisce la cerniera con il resto dell'abitato. Percorsi ciclopedonali attraversano l'intero comparto rendendolo permeabile. Le opere extra comparto (rotatoria e percorsi ciclopedonali) aumentano sicurezza stradale, accessibilità e connessione con il Centro storico e il contesto.</i>
<i>Il progetto dovrà dedicare attenzione alla qualità delle dotazioni territoriali reperite e attrezzate, che dovranno risultare quanto più possibile accorpate, organiche e funzionali alla valorizzazione del tessuto edificato e della città pubblica nel suo complesso</i>	<i>L'accorpamento del verde in un giardino passante di consistenza notevole consente la realizzazione di uno spazio effettivamente idoneo allo svago e alla ricreazione, baricentrico rispetto al contesto e raggiungibile con percorsi protetti.</i>
<i>fermo restando l'obbligo di conformità del piano particolareggiato al piano regolatore oggi vigente, la progettazione e l'istruttoria dovranno tenere in considerazione e valorizzare le analisi e le elaborazioni funzionali alla redazione del PUG in via di progressiva formazione, al fine di garantire coerenza strategica e tecnica tra il piano particolareggiato e il piano generale di prossima approvazione, anche risolvendo puntualmente eventuali incoerenze che dovessero manifestarsi tra i contenuti del piano particolareggiato e le linee guida emergenti dal PUG in fase di redazione</i>	<i>Vedi paragrafo 4 che segue</i>
<i>Il processo connesso all'intera operazione, dalla presentazione del piano particolareggiato alla completa attuazione delle componenti di rilevante interesse pubblico, deve essere assistito da un idoneo sistema di verifica di avanzamento e di efficaci mezzi di correzione delle eventuali anomalie</i>	<i>L'accordo ex art. 11 del 16.9.2024 impegna Proponente e Comune a tempestività e monitoraggio congiunto dei tempi del procedimento. La bozza di convenzione predisposta dal Proponente prevede un corretto sistema di garanzie per ritardi e inadempimenti.</i>

relativamente alla coerenza con la documentazione preliminare di PUG,

- l'elaborato grafico "QC.2.2 - Lettura dei tessuti urbani", dedicato alla ricognizione qualitativa e alla classificazione del tessuto urbanizzato, classifica l'area Ex Sim Bianca tra i "tessuti da rigenerare" e che il PPIP è in effetti finalizzato alla riqualificazione dell'intero ambito;
- l'elaborato "Tabella sinottica delle strategie - TAB_Sinottica" consiste in un quadro tabellare di tutti gli elementi strategici emergenti dalla fase attuale di elaborazione del PUG. Rispetto a tale tabella l'intervento prospettato dal PPIP risulta coerente rispetto ai seguenti elementi

<i>OBIETTIVI SPECIFICI</i>	<i>AZIONI</i>	<i>CONTRIBUTO DEL PPIP</i>
<i>Incremento della sicurezza idraulica</i>	<i>Il PUG incentiva la realizzazione di interventi di compensazione idraulica e articola le prestazioni ambientali da perseguire nei diversi tessuti, o porzioni di essi, in termini di riduzione degli impatti edilizi, di permeabilità dei suoli</i>	<i>Il PPIP interviene su un'area interamente impermeabilizzata, realizzando un parco di oltre 3.400 mq oltre alle aiuole e alle alberature pubbliche e private. Le reti delle acque bianche sono sovradimensionate per concorrere alla sicurezza idraulica.</i>
<i>Riduzione del rischio da cambiamento climatico</i>	<i>Il PUG incentiva la definizione di linee di prestazione microclimatica per la creazione di nuovi spazi pubblici che favoriscano il rafforzamento delle infrastrutture verdi e blu e contrastino il fenomeno delle "isole di calore" in ambito urbano</i>	<i>L'area verde alberata passante e i percorsi ciclopedonali alberati concorrono all'obiettivo</i>
<i>Sostegno alle attività economiche che garantiscono valorizzazione del territorio</i>	<i>Il PUG incentiva l'insediamento e lo sviluppo di attività ricettive e turistiche attraverso il recupero del patrimonio storico esistente, in particolar modo nel territorio rurale</i>	<i>Il PPIP prevede l'insediamento di una struttura ricettiva in un fabbricato esistente (l'unico architettonicamente caratterizzato, e non destinato alla demolizione)</i>
<i>Migliorare l'accessibilità urbana</i>	<i>Il PUG sostiene la creazione di spazi attrezzati per la mobilità sostenibile (di connessione con le aree a servizi presenti nei centri urbani)</i>	<i>Il PPIP prevede che l'insediamento sia percorso da una rete di percorsi ciclopedonali, correttamente connessi con il contesto, in particolare col Centro storico e i relativi servizi</i>
<i>Incentivo allo sviluppo e alla riorganizzazione delle attività economiche</i>	<i>Il PUG favorisce l'insediamento di nuove attività economiche in aree che presentano buone condizioni di accessibilità</i>	<i>Il PPIP prevede l'insediamento di funzioni miste, tra cui un'attrezzatura ricettiva e un'attrezzatura assistenziale, oltre ad attività commerciali, nell'ambito di un tessuto residenziale denso e migliorandone l'accessibilità</i>
<i>Sostenere la vitalità dei centri abitati</i>	<i>Il PUG promuove il mix funzionale negli interventi di qualificazione e di ristrutturazione urbanistica</i>	<i>Il PPIP prevede l'insediamento di funzioni miste, tra cui un'attrezzatura ricettiva e un'attrezzatura assistenziale, oltre ad attività commerciali e alla residenza</i>
<i>Qualificare la città pubblica</i>	<i>Il PUG persegue e programma un incremento quali-quantitativo del sistema degli spazi pubblici e attrezzature collettive, in un'ottica di flessibilità di utilizzo nel tempo e di semplicità ed economicità di gestione</i>	<i>L'area verde alberata passante e il parcheggio pubblico previsti concorrono all'obiettivo</i>
<i>Promozione di un modello di città della prossimità</i>	<i>Il PUG persegue la vivibilità delle aree urbane e promuove un modello di città della prossimità</i>	<i>L'obiettivo della prossimità è perseguito in due sensi. Il PPIP prevede l'insediamento di funzioni miste, tra cui un'attrezzatura ricettiva e un'attrezzatura assistenziale, oltre ad attività commerciali e alla residenza. Il PPIP inoltre potenzia il</i>

- *i contenuti della proposta di PPIP risultano non in contrasto con gli elementi emergenti dalla redazione del PUG, e sotto molteplici punti di vista concorrono esplicitamente al raggiungimento degli obiettivi dagli stessi delineati;*

relativamente alla coerenza con la pianificazione (vigente e in corso) in merito alle criticità viabilistiche e di accessibilità,

- il PGTU è in corso di redazione, e la documentazione prodotta in bozza individua, tra i vari nodi viabilistici meritevoli di attenzione, quello tra la via I Maggio e la via Marescalca. Per tale nodo le bozze di PGTU propongono una soluzione a rotatoria: tale soluzione è proposta tra le opere extra comparto del PPIP, sono demandate agli uffici competenti le verifiche sugli aspetti specifici della rotatoria;
- nel complesso, la proposta di PPIP applica nello schema insediativo il criterio dell'accessibilità diffusa ed implementa connessioni di mobilità sostenibile (ciclo pedonale) diffuse; è quindi orientato a favorire la mobilità lenta e facilitare l'accessibilità carrabile al nuovo comparto rigenerato a partire dalla viabilità esistente escludendo percorsi carrabili che attraversano l'area generando flussi impropri;
- *i contenuti della proposta di PPIP risultano coerenti con gli elementi emergenti dalla redazione del PGTU;*

Tenuto conto che, trattandosi di piano attuativo conforme al PRG, la Provincia si esprime sul PPIP di che trattasi relativamente a:

- Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. Al riguardo, si precisa che:
 - l'autorità competente ad effettuare la Verifica di assoggettabilità a V.A.S. e ad assumere il provvedimento di Verifica è la Provincia di Ferrara, ai sensi dell'art. 1, co. 4, della L.R. 9/2008;
 - in virtù della L.R. 13/2015, la Provincia esercita le funzioni in materia di Valutazione Ambientale, previa istruttoria di Arpa-SAC;
- Valutazione di compatibilità con il rischio sismico, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008. Al riguardo, si precisa che, in virtù dell'incarico in essere (Determina n. 631 del 26/03/2025), il tecnico incaricato svolge l'attività istruttoria per la valutazione di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio;

Considerato, in riferimento alla pianificazione provinciale, che l'area interessata dal PPIP è compresa all'interno dell'Unità di Paesaggio n. 2, denominata "della Partecipanza", secondo l'art. 8 del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), e ricade nei seguenti sistemi, zone ed elementi disciplinati dal Piano:

- Sistema insediativo storico (art. 22), conseguentemente, il PRG vigente ha provveduto a perimetrare l'insediamento storico (Centro storico) e a predisporre specifiche norme di tutela;
- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso (art. 30 bis), per le quali si rimanda al rispetto della normativa di settore;

Considerato, inoltre, che:

- la proposta in oggetto si qualifica come intervento di riuso e rigenerazione urbana di cui all'art.7, co. 4, della LR 24/2017;
- il piano non interferisce con aree appartenenti alla Rete Natura 2000 e non ricade nel sito Unesco "Ferrara città del rinascimento e il suo Delta del Po";
- il Comune attesta che la proposta di piano:
 - risulta dare attuazione piena e conforme alla disciplina urbanistica del PRG;
 - è da considerarsi pienamente coerente con gli indirizzi di cui alla DCC n. 74 del 11.09.2024;
 - non è in contrasto con gli elementi emergenti dalla redazione del PUG, e sotto molteplici punti di vista, concorre esplicitamente al raggiungimento degli obiettivi dagli stessi delineati;
 - è coerente con gli elementi emergenti dalla redazione del PGTU;
- nell'ambito della Conferenza di Servizi decisoria, gli Enti competenti in materia ambientale si sono così espressi:
 - AUSL - parere favorevole;
 - Arpae - parere favorevole con osservazioni di carattere ambientale. Nel parere si evidenzia che *l'intervento può essere effettuato in una condizione di compatibilità e di rispetto dei limiti acustici di norma, a condizione che venga adottata dal Comune di Cento (FE) la proposta di aggiornamento della Classificazione Acustica comunale. Per quanto riguarda la RSA si ritiene che, fermo restando quanto dichiarato di assimilazione all'uso residenziale e non a quello ospedaliero, al lotto debba essere assegnato alla Classe II;*
 - Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara - parere favorevole;
 - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara – relativamente alla tutela paesaggistica, parere favorevole con prescrizioni sulla inerente alle sole opere di urbanizzazione primaria, con indicazioni per la successiva autorizzazione paesaggistica delle edificazioni. Relativamente alla tutela archeologica si consiglia l'esecuzione di indagini archeologiche preventive;
 - Servizio Patrimonio, Opere pubbliche e Mobilità del Comune di Cento – parere favorevole con prescrizioni inerenti la configurazione geometrica della nuova rotatoria;
 - Hera spa - parere favorevole condizionato;
- durante il periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;
- per quanto concerne gli aspetti di pianificazione territoriale, stanti le caratteristiche e le finalità dell'intervento ed in considerazione di quanto attestato dal Comune, in linea generale, non si ravvisano nel PTCP elementi di contrasto all'approvazione del piano;

Dato atto che la Provincia, nell'ambito delle proprie competenze, si esprime sul piano in oggetto:

- ai sensi delle norme in materia di pianificazione e governo del territorio (LR 24/2017);
- con il provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;

- sulla valutazione di compatibilità con le esigenze di riduzione del rischio sismico, ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;

Evidenziato che, conformemente alle normative vigenti in materia ed in virtù delle convenzioni /autorizzazioni in essere, sono state acquisite:

- le valutazioni del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica in merito alla coerenza del PPIP con la pianificazione provinciale;
- la proposta di parere in merito alla Verifica di Assoggettabilità a VAS del piano, formulata da Arpae-SAC di Ferrara e acquisita in data 28.10.2025 agli atti con PG n. 39369/2025 (allegato A al presente atto);
- la proposta di parere in merito alla valutazione di compatibilità con il rischio sismico elaborata dal tecnico incaricato, acquisita in data 12.10.2025 (allegato B al presente atto);

Ricordato che:

- con Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 107 del 04.10.2024 è stato conferito al sottoscritto ing. Luca Capozzi l'incarico di Dirigente del Settore 3 Lavori pubblici, Pianificazione territoriale e Mobilità;
- la responsabilità di procedimento, ai sensi dell'art. 5 della L. n. 241/1990, è attribuita al sottoscritto ing. Luca Capozzi;

In relazione ai contenuti della sopra descritta documentazione acquisita;

Vista la propria competenza a provvedere;

DETERMINA

ai fini dell'espressione delle Valutazioni in materia di pianificazione, (L.R. 24/2017), della Verifica di Assoggettabilità a VAS (D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., art. 1, co. 4, L.R. 9/2008) e della Valutazione di compatibilità con il rischio sismico, (art. 5, L.R. 19/2008):

1. di dare atto che quanto espresso in parte narrativa è da intendersi qui integralmente richiamato per formarne parte integrante e sostanziale;
2. di esprimersi sul Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PPIP) per il recupero dell'area denominata "Ex Simbianca" in v. Marescalca (zona B1.6), **secondo quanto riportato nei precedenti "Considerato"** evidenziando che, stanti le caratteristiche e le finalità dell'intervento ed in considerazione di quanto attestato dal Comune, in linea generale, non si ravvisano nel PTCP elementi di contrasto all'approvazione del piano;
3. di esprimersi relativamente alla **Verifica di Assoggettabilità a VAS**, ai sensi dell'art. 1, co. 4, della L.R. 9/2008 e del D.Lgs. 152/2006, nel senso di **escludere il Piano dalla Valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006**, facendo propri i contenuti dell'istruttoria resa da ArpaE-SAC, prot. prov.le n. 39369 del 28.10.2025 (allegato A al presente atto), cui si rimanda

integralmente, **con le prescrizioni contenute nei pareri degli Enti con competenze ambientali e le seguenti ulteriori raccomandazioni:**

- in riferimento all'area d'intervento, richiamata la necessità di adeguamento della Classificazione acustica comunale alla classe III, il Comune di Cento provveda alla conclusione della procedura di aggiornamento prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi;
- stante la collocazione del comparto all'interno del tessuto urbanizzato, si valuti un miglioramento della progettazione delle aree verdi orientato alla formazione di aree di maggior consistenza e maggiore naturalità, sia per contrastare il fenomeno dell'isola di calore che la protezione da fenomeni di concentrazione delle PM10. Nello specifico si valuti la realizzazione di un'area boscata in corrispondenza del parco interno al comparto e si provveda, per quanto possibile, all'ombreggiamento dei percorsi viari, ciclopedonali e delle aree destinate a parcheggio;
- per le aree di verde vengano previste piantumazioni di essenze arboree, arbustive e prato, a ridotta idroesigenza;
- per le piantumazioni prossime ad aree pavimentate (marciapiedi o parcheggi) si consideri un adeguato spazio attorno al fusto dell'essenza che possa tutelare la pianta e il suo apparato radicale anche nella fase del pieno sviluppo della stessa;
- gli interventi a verde siano orientati alla realizzazione di aree di estensione significativa al fine di concentrare le aree destinate alla ricarica della falda e alla mitigazione dell'effetto dell'onda di calore, determinato dalle aree pavimentate e dai corpi di fabbrica;
- vengano limitate le superfici dotate di pavimentazione impermeabile, massimizzando quelle permeabili e di ricarica della falda, nel rispetto delle condizioni relative al rispetto della Determinazione conclusiva del procedimento di bonifica di sito contaminato;
- si prevedano sistemi di illuminazione conformi alla normativa in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico;

4. di esprimere la **Valutazione favorevole di compatibilità con il rischio sismico**, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, facendo propri i contenuti dell'istruttoria resa dal tecnico incaricato, acquisita in data 12.10.2025, (allegato B al presente atto), cui si rimanda integralmente **a condizione che:**

- venga garantita la funzionalità delle opere anche a seguito degli effetti locali indotti da un sisma.

Resta inteso che il Comune, in riferimento agli aspetti relativi al rischio idraulico, dovrà garantire il rispetto di quanto previsto nella DGR 1300/2016, oltre a quanto già prescritto dagli Enti territorialmente competenti in materia;

5. di trasmettere il presente atto al Comune di Cento;

6. di dare atto che nessun onere di carattere finanziario deriva in capo alla Provincia in seguito all'adozione del presente atto.

**IL DIRIGENTE
CAPOZZI LUCA**

Documento informatico firmato digitalmente



Pratica SINADOC n.18458/2025

Provincia di Ferrara
Settore Pianificazione Territoriale
Via Bologna 534
c.a. Arch. Manuela Coppari
provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

OGGETTO: Proposta di parere ai fini dell'espressione del provvedimento in merito alla assoggettabilità a VAS, ai sensi del D.Lgs.152/06 art.12 e L.R. 9/08, del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per il recupero dell'area denominata Ex Simbianca sita a Cento (FE) in Via Marescalca (zona B1.6), proponente Cento Leasing Spa. Comune di Cento (FE).

In allegato alla presente si trasmette la relazione istruttoria conclusiva della valutazione relativa alla verifica di assoggettabilità a VAS dell'intervento in oggetto.

firmato digitalmente
IF UO Autorizzazioni complesse ed energia
SAC Ferrara
Dott. Alessandro Travagli

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna
Sede legale Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpa.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370
Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Ferrara
Via Bologna 534 | 44124 Ferrara | tel +39 0532 234811 | PEC aoofe@cert.arpa.emr.it
Unità Autorizzazioni Complesse ed Energia

RELAZIONE ISTRUTTORIA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS, AI SENSI DEL D.LGS.152/06 ART.12 E L.R. 9/08, RELATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL RECUPERO DELL'AREA DENOMINATA EX SIMBIANCA SITA A CENTO (FE) IN VIA MARESCALCA (ZONA B1.6), PROPONENTE CENTO LEASING SPA. COMUNE DI CENTO (FE)

(D.LGS 152/06 ART. 12. L.R. 9/08)

1 VISTI:

- il Dlgs 152/2006 “Norme in materia ambientale” così come modificato dal Dlgs. 4/2008;
- la L.R. 13 giugno 2008 n. 9 “Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l’applicazione del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152”;
- il documento “Prime indicazioni in merito all’entrata in vigore del D.Lgs 16 Gennaio 2008 n. 4, correttivo della parte seconda del Decreto Legislativo 3 Aprile 2006 n.152, relativa a VAS, VIA e IPPC e del Titolo I della L.R. 13 Giugno 2008, n.9”;
- la L.R. 30 luglio 2015, n.13 “Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città Metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro unioni” art. 15 e la successiva DGR 2170/2015 recante in allegato la “Direttiva per svolgimento di funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della LR n.13/2015”;

2 PREMESSO CHE:

2.1 il Comune di Cento è dotato di;

- Piano Regolatore Generale vigente di cui alla L.R. 07.12.1978 n.47 approvato con deliberazione Giunta Provinciale n. 675 del 23.11.1999 e successive Varianti;
- Piano della Ricostruzione approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 52 del 30.07.2014, n. 61 del 26.09.2014, n. 74 del 29.10.2014, n. 62 del 29.07.2015, n. 96 del 29.12.2021, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell’Art. 13 della L.R. 16/2012, variante allo strumento urbanistico comunale;

2.2 la proposta in oggetto attiene all’intervento di riqualificazione dell’area “ex Simbianca” sita a Cento (FE) in via Marescalca, da attuarsi tramite Piano Particolareggiato in attuazione della zona B1.6 del PRG Vigente;

2.3 l’ambito “Ex Sim Bianca” è normato dall’articolo 54 delle NTA di PRG, recante “*Comparti esistenti a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) B1*”, che comprende la disciplina specifica di cui alla SCHEDA 6 - AREA EX SIMBIANCA A CENTO B1.6, che interessa i beni oggetto della proposta di piano particolareggiato;

- 2.4 Il Comune di Cento ha comunicato l'indizione della Conferenza dei Servizi con nota prot. n.29972/2025 acquisita agli atti di Arpae al n.PG/2025/96091 del 23/05/2025;
- 2.5 il Comune di Cento con propria relazione urbanistica trasmessa con nota prot. N.0038339/2025 del 02/07/2025 assunta agli atti di Arpae al n. PG/2025/127313 del 15/07/2025, ha attestato che *“la proposta di piano risulta dare attuazione piena e conforme alla disciplina urbanistica di cui alla scheda, in merito agli usi ammessi, alle quantità edificatorie ammesse, alle altezze massime dei fabbricati, alle dotazioni territoriali.”*
- 2.6 il Piano proposto è attuativo di una previsione del PRG vigente (zona B1.6 del PRG - PIANO DELLA RICOSTRUZIONE - L.R. n. 16 del 21.12.2012 - VARIANTE 2018 - Approvato con Del. C.C. n. 96 del 29/12/2021), interessa un'area industriale da tempo dismessa, interna al Territorio Urbanizzato, e si configura come un intervento di riuso e rigenerazione urbana (art.7 comma 4 della LR 24/17);
- 2.7 l'area di intervento è sita a Cento e ricompresa tra le vie Marescalca, Galvani, Burgatti, identificata catastalmente al foglio 51, mapp.124 per un'estensione territoriale di 27.394 mq, ricompresa nel territorio urbanizzato, a nord del centro storico;
- 2.8 l'area è inserita in un contesto a forte destinazione residenziale con villette mono bifamiliari e condomini di altezza contenuta; a est è presente un complesso scolastico comunale, dietro al quale scorre il fiume Reno con in fregio la ciclabile (inserita nel sistema della Ciclovía del sole); a ovest, da corso del Guercino parte il viale pedonale/giardino dei Cappuccini che conduce dal viale di circonvallazione al cimitero comunale, adiacente al quale è presente il “parco del Reno”;
- 2.9 allo stato attuale l'area è interamente occupata dalla fabbrica dismessa della ex Simbianca insediata nel 1948, anno in cui è iniziata la produzione di macchine per lo stoccaggio e la movimentazione di beni alimentari e liquidi, abbandonata definitivamente nel 1991; il sito è stato oggetto di un procedimento di bonifica di sito contaminato concluso con condizioni relative all'uso verde pubblico, privato, residenziale con Determinazione Arpae n. DET-AMB-2017-4517 trasmessa da ARPAE al Comune di Cento con nota prot. 44145 del 28.08.2017;
- 2.10 la proposta insediativa descritta nel PP prevede la realizzazione di 6 lotti funzionali ad usi misti, residenziali e non, di cui 1 coincidente con l'edificio esistente rigenerato per un totale di 13.522 mq di superfici fondiarie e 13.697 mq di SU suddivisa in:
- 3.600 mq di uso U1 (abitazioni);
 - 290 mq di uso U10 (uffici e studi professionali);
 - 9.808 mq di altri usi/residenza.
- si ipotizzano inoltre 64 unità abitative residenziali; 50 camere di hotel; 24 camere di residence e 59 camere di senior housing.
- 2.11 la documentazione a corredo del piano comprende l'elaborato denominato “Rapporto preliminare di assoggettabilità a Vas”, utile alla espressione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS; l'elaborato è stato oggetto di aggiornamento a seguito di richiesta di integrazioni;

- 2.12 il piano in oggetto è pertanto da ritenersi assoggettato alla Verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 Dlgs 152/06;
- 2.13 l'autorità competente è la Provincia di Ferrara, ai sensi della L.R. 9/08; in applicazione della L.R. 30 luglio 2015, n.13 "Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città Metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro Unioni", ARPAE – SAC svolge l'attività istruttoria in materia di VAS/Valsat per conto della Provincia;
- 2.14 il Comune di Cento ha provveduto a comunicare alla Provincia che la documentazione è stata sottoposta a pubblicazione sull'Albo Pretorio e sul sito web del Comune di Cento, a decorrere dal 23/05/2025 per 30 gg e che nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni; tale documentazione è stata trasmessa dalla Provincia di Ferrara a questo SAC di Arpae con nota prot.n. 37334/2025 acquisita agli atti di Arpae al n. PG/2025/179224 del 10/10/2025.

3 DATO ATTO CHE:

- 3.1 sono stati espressi i seguenti pareri dagli enti con competenze ambientali:
- ARPAE SSA, PG/2025/172883 del 1/10/2025, favorevole con prescrizioni;
 - AUSL parere favorevole;
 - HERA, favorevole condizionato;
 - Consorzio di Bonifica della Pianura di Ferrara, favorevole;
 - Comune di Cento "Settore III – Lavori Pubblici", favorevole condizionato;
 - Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio, favorevole condizionato (prot. n. 21751/2025);

4 VALUTATO CHE:

- 4.1 l'area si presenta attualmente come un luogo abbandonato con edifici inutilizzati che hanno favorito il verificarsi di situazioni di degrado, occupazione abusiva e deposito irregolare di rifiuti;
- 4.2 comprende diversi edifici, realizzati prevalentemente in calcestruzzo e acciaio, oggi in gran parte in pessimo stato conservativo posti su un'area asfaltata, impermeabile e priva di vegetazione rilevante;
- 4.3 è prevista la separazione delle reti fognarie delle acque meteoriche (acque di copertura dei fabbricati di nuova realizzazione, delle aree esterne, dei parcheggi e della viabilità di collegamento) e nere dotata dei necessari presidi; le due reti fognarie avranno recapito nella fognatura pubblica;

- 4.4 l'invarianza idraulica è realizzata mediante la desigillazione di aree attualmente impermeabilizzate e mediante il sovradimensionamento delle condotte fognarie principali;
- 4.5 Il sito in esame è stato oggetto di un intervento di bonifica che si è concluso con certificazione di avvenuta bonifica, di cui alla determina DET-AMB-2017-4717 del 28/08/2017 alle cui disposizioni il proponente dovrà attenersi. In particolare tutti gli interventi edilizi dovranno prevedere, in ottemperanza alla Determina Arpae, *“una soletta di fondazione (superficiale o interrata) per gli ambienti indoor di uno spessore minimo di 30 cm e caratteristiche della guaina impermeabile similari o migliori rispetto a quelle riportate nella specifica tecnica riportata in allegato 2”, documento agli atti della Provincia di Ferrara con PG20615 del 13/03/2012*”;
- 4.6 l'aggravio del carico di traffico e delle emissioni in atmosfera ad esso correlate è moderato dalla realizzazione di intersezioni a rotatoria, dalla realizzazione di interventi di mitigazione a verde e dalla realizzazione di edifici di migliori performance energetiche;
- 4.7 il carico ambientale, in termini di consumo di suolo e relativa impermeabilizzazione, traffico e rumore indotto dalla realizzazione del comparto in esame risulta di modesta entità, mentre emerge la qualità della proposta in termini di rigenerazione di un comparto in passato produttivo e ora in stato di abbandono;
- 4.8 le aree a verde, anche per quanto riguarda l'area destinata a parco risultano non costituire, nel progetto proposto, zone in grado di realizzare spazi aventi caratteristiche di naturalità significative, tali da conferire comfort soprattutto nei mesi caratterizzati da elevate temperature, in relazione alla consistente porzione destinata alla futura edificazione;
- 4.9 per quanto attiene all'impatto da rumore come indicato dalla competente struttura di Arpae SSA, *“l'intervento può essere effettuato in una condizione di compatibilità e di rispetto dei limiti acustici di norma, a condizione che venga adottata dal Comune di Cento (FE) la proposta di aggiornamento della Classificazione Acustica comunale*”;
- 4.10 il progetto prevede dal punto di vista energetico:
- che per le nuove costruzioni debba essere assicurata una copertura del fabbisogno di energia per la climatizzazione, invernale e acqua calda sanitaria mediante FER non inferiore al 70%. Gli edifici dovranno essere climatizzati con impianti del tipo a Pompa di Calore alimentati elettricamente
 - che nel realizzare l'intervento dovranno essere installati impianti FV per una potenza di picco non inferiore a circa 325 kW;
- 4.11 per quanto attiene al pregresso procedimento di bonifica di sito contaminato si evidenzia che in coerenza con le conclusioni dello stesso, il *Piano Particolareggiato non prevede piani interrati e le casistiche previste rientrano negli scenari dell'analisi di rischio presentata ed approvata*;
- 4.12 pertanto verrà rispettata la condizione posta dalla Determinazione conclusiva (DET-AMB-2017-4517 del 28/08/2017) *“Per tutti gli edifici che verranno effettivamente inseriti nel nuovo progetto permane il vincolo di utilizzo “per la soletta di fondazione (superficiale o interrata) per gli ambienti indoor di uno spessore minimo di 30 cm e caratteristiche della guaina*

impermeabile similari o migliori rispetto a quelle riportate nella specifica tecnica riportata in allegato 2", documento agli atti della Provincia di Ferrara con PG 20615 del 13/03/2012".

- 4.13 l'area, come attestato dalla Relazione del Comune di Cento, risulta esclusa dal vincolo paesaggistico di cui all'Art. 142, lett. c), del D.Lgs. 42/2004;
- 4.14 il piano non ha effetti sui Piani sovraordinati;
- 4.15 il piano non ha ricadute su siti appartenenti alla Rete Natura 2000 né Parco;

in esito alla istruttoria anzi descritta

SI PROPONE

alla Provincia di Ferrara in qualità di autorità competente:

di esprimersi ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.Lgs. n. 152/2006 nel senso di escludere il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per il recupero dell'area denominata Ex Simbianca sita a Cento (FE) in Via Marescalca (zona B1.6) in Comune di Cento (FE) proposto da Cento Leasing Spa, dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006 con le prescrizioni contenute nei pareri degli enti con competenze ambientali e le ulteriori seguenti raccomandazioni:

1. richiamata la necessità di adeguamento della Classificazione acustica comunale alla classe III, si raccomanda al Comune di Cento di provvedere alla conclusione della procedura di aggiornamento prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi;
2. si valuti un miglioramento della progettazione delle aree verdi orientato alla formazione di aree di maggior consistenza e maggiore naturalità sia per contrastare il fenomeno dell'isola di calore che la protezione da fenomeni di concentrazione delle PM10 stante la collocazione all'interno del tessuto urbanizzato; si raccomanda al Comune in tal senso di valutare la realizzazione di un'area boscata in corrispondenza del parco interno al comparto; si raccomanda inoltre di provvedere all'ombreggiamento dei percorsi viari, ciclopedonali e delle aree destinate a parcheggio per quanto più possibile;
3. per le aree di verde vengano previste piantumazioni di essenze arboree, arbustive e prato, a ridotta idroesigenza;
4. per le aree verdi nelle quali sono previste piantumazioni prossime ad aree pavimentate (marciapiedi o parcheggi) si consideri un adeguato spazio attorno al fusto dell'essenza che possa tutelare la pianta e il suo apparato radicale anche nella fase del pieno sviluppo della stessa;
5. relativamente agli interventi a verde siano orientati alla realizzazione di aree di estensione significativa al fine di concentrare le aree destinate alla ricarica della falda ma anche alla mitigazione dell'effetto dell'onda di calore determinato dalle aree pavimentate e dai corpi di fabbrica;

6. vengano limitate le superfici dotate di pavimentazione impermeabile, massimizzando quelle permeabili e di ricarica della falda, nel rispetto delle condizioni relative al rispetto della Determinazione conclusiva del procedimento di bonifica di sito contaminato citato in narrativa;
7. si prevedano sistemi di illuminazione che limitino l'inquinamento luminoso alle zone circostanti e a ridotto consumo energetico.

firmato digitalmente

IF UO Autorizzazioni complesse ed energia

SAC Ferrara

Dott. Alessandro Travagli

Oggetto: Comune di Cento – Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata – PPIP - per il recupero dell’area denominata “Ex Simbianca” sita in v. Marescalca (zona B1.6). Proponente Cento Leasing spa. Conferenza di Servizi art. 14-bis L. 241/90. Valutazione di compatibilità con il rischio sismico (art. 5 L.R. 19/2008 e ss.mm.ii.). Relazione istruttoria.

Richiamati:

- il D.M. 16 gennaio 1996, n. 64, recante “Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche”;
- le Ordinanze P.C.M. 20 marzo 2003, n. 3274, e 2 ottobre 2003, n. 3316, recanti “Primi elementi di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica”;
- la L.R. 30 ottobre 2008, n. 19, recante “Norme per la riduzione del rischio sismico”;
- il D.M. 17 gennaio 2018, n. 8, recante “Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni”.

Richiamate altresì:

- la D.A.L. 02 maggio 2007, n. 112, recante “Approvazione dell’atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell’art. 16 comma 1, della L.R. 20/2000 per “Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica”. BURERT n. 64 del 17/05/2007”;
- la D.G.R. 01 agosto 2016, n. 1300, recante “Prime disposizioni regionali concernenti l’attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nel settore urbanistico, ai sensi dell’art. 58 Elaborato n. 7 (Norme di Attuazione) e dell’art. 22 Elaborato n. 5 (Norme di Attuazione) del Progetto di Variante al PAI e al PAI Delta adottato dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n. 5 del 17/12/2015”;
- la D.G.R. 23 luglio 2018, n. 1164, recante “Aggiornamento della classificazione sismica di prima applicazione dei comuni dell’Emilia-Romagna”;
- la D.G.R. 12 aprile 2021, n. 476, recante “Aggiornamento dell’”Atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (artt. 22 e 49, LR n. 24/2017)”. BURERT n.137 del 12/05/2021-Parte seconda n. 113”;
- la D.G.R. 26 marzo 2021, n. 564, recante “Integrazione della propria deliberazione n. 476 del 12 aprile 2021 mediante approvazione dell’allegato a, "atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (Artt. 22 e 49, L.R. n. 24/2017)".

Premesso che:

- l’intervento consiste nella realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto di cessione in attuazione alle previsioni del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (d’ora in poi PPIP) di recupero del comparto della ex Simbianca sita in via Marescalca a Cento, in attuazione della zona B1.6. di cui all’art. 54 delle NTA di PRG.;
- in particolare, il progetto prevede opere di urbanizzazione esterne al comparto quali: i) nuova rotatoria tra le vie Marescalca, Malagodi e 1° Maggio; ii) realizzazione di percorso

per la mobilità ciclopedonale lungo via Marescalca; iii) percorso ciclopedonale alberato di collegamento tra i parcheggi “Burgatti” e piazzale “VII Fratelli Govoni” e i percorsi del comparto; iv) riqualificazione dell’illuminazione pubblica su via Burgatti. Le opere interne al comparto riguardano invece: i) il nuovo parco pubblico che connette via Marescalca con via Burgatti; ii) il nuovo parcheggio pubblico su via Burgatti; iii) la nuova viabilità di accesso carrabile al comparto; iv) il viale alberato ciclopedonale nord sud che attraversa la nuova trama urbana dei lotti; v) la nuova rete di sottoservizi (fognatura, acque bianche, telecomunicazioni, ENEL, fibra, acquedotto, illuminazione pubblica).

Esaminata la relazione geologica redatta ai sensi della Normativa Sismica NTC18 (D.M. 17.01.2018), eseguita dal Dott. Geol. Luca Monti;

Considerato che:

- per la ricostruzione del modello stratigrafico dell’area oggetto di variante sono state realizzate le seguenti indagini geognostiche: i) n. 3 CPTU profonde 15 m da piano campagna; ii) n. 1 indagine sismica attiva MASW e sono stati eseguiti sondaggi ambientali;
- sulla base dei dati emersi dall’elaborazione geotecnica e litostratigrafica dei terreni, è possibile ricostruire il seguente modello stratigrafico: fino a -4 m da p.c. si rinviene un’alternanza di sabbie e limi sabbiosi; da -4 a circa -15 m da p.c. si trovano limi argillosi;
- la falda freatica, misurata nei fori d’indagine, si attesta intorno ai -0,9 m da p.c.;
- tramite i risultati della prova MASW è stato possibile classificare i terreni di fondazione del sito in esame come appartenenti alla categoria di suolo C, *“Depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fina mediamente consistenti con profondità del substrato superiori a 30 m, caratterizzati da un miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di velocità equivalente compresi tra 180 m/s e 360 m/s.”* ($V_{s30} = 254$ m/s);
- il Comune di Cento è classificato ai sensi della DGR 1164 del 23/07/2018 in zona 3 e ricade all’interno dell’area sismogenetica 912, pertanto la magnitudo attesa è $M_w = 6,14$;
- è stata calcolato l’Indice Potenziale di Liquefazione dei terreni in esame, tramite metodo NCEER (1998), utilizzando una $M_w = 6$ e un’accelerazione pari a 0,23g;
- L’Indice Potenziale di Liquefazione risulta variare fra 0,5 e 2,4 e quindi da basso a moderato;
- è stata valutata l’entità dei cedimenti post-sismici che risultano essere al massimo pari a 3,7 cm.

Preso atto, inoltre, che:

- in riferimento alle mappe di pericolosità del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), consultabili al link <https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/mokaApp/apps/DA/index.html>, l’intervento risulta rientrare all’interno di un’area: i) a pericolosità P1 – Alluvioni rare da Reticolo Principale del Distretto Po; ii) a pericolosità P2 – Alluvioni poco frequenti dal Reticolo Principale del Bacino del Reno.

ciò premesso e considerato,
si formula il seguente PARERE:

per quanto concerne la Valutazione di compatibilità con il rischio sismico del progetto in oggetto, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, si formula **PARERE FAVOREVOLE, a condizione che venga garantita la funzionalità delle opere anche a seguito degli effetti locali indotti da un sisma.**

Resta inteso che il Comune, in riferimento agli aspetti relativi al rischio idraulico, dovrà garantire il rispetto di quanto previsto nella DGR 1300/2016, oltre a quanto già prescritto dagli Enti territorialmente competenti in materia.

IL TECNICO INCARICATO
(Geol. Giacomo Carloni)
Sottoscritto con firma digitale