

Comune di
ARGELATO



POC

2014 - 2019

PIANO OPERATIVO COMUNALE

VALSAT

Rapporto Ambientale

ELAB. 3

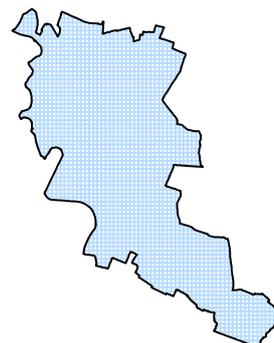
Sindaco
Andrea Tolomelli

Segretario comunale
Dott. Fausto Mazza

Responsabile Ufficio Pianificazione Territoriale
Arch. Piero Vignali

Per il Comune di Argelato
Responsabile III settore programmazione
e gestione del territorio
Arch. Giovanni Panzieri

adozione delib. C.C n. 34 del 09.04.2014
approvazione delib. C.C n. del



AMBITO AR A_B B.1 Funò	Prevalentemente residenziale di riqualificazione
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - Si tratta di un ambito di circa 8 ettari di superficie territoriale, all'interno della quale si vuole sviluppare un programma di recupero urbano tra le varie componenti interessate e presenti (parrocchia e relativi servizi, proprietà private di immobili dismessi o in via di dismissione, edifici residenziali esistenti), che dovrà dare come risultato finale, un assetto dove la priorità viene assegnata alla riqualificazione ed individuazione di spazi pubblici (viabilità, parcheggi, spazi di relazione). In POC viene inserita una porzione di circa 1,5 ettari (ambito B.1), con realizzazione di quote di residenza e di quote di strutture commerciali o produttive compatibili. - Per un pieno utilizzo delle aree riqualificate e da riqualificare anche mediante modeste quote residenziali aggiuntive, è programmata l'esecuzione di un sottopasso carrabile leggero e ciclopedonale sulla via Funò, parte integrante della variante alla strada provinciale Galliera, opera già complessivamente finanziata e appaltata. Tale opera è stata considerata in sede di POC condizione per l'attuazione del sub ambito. - L'effettiva previsione e programmazione del sottopasso è stata valutata condizione per l'attuazione del comparto ed è stata individuata proprio per ricucire l'ormai storica frattura esistente fra una porzione dell'antico abitato di Funò (con alcuni dei suoi servizi principali – cimitero e chiesa parrocchiale/scuola dell'infanzia) e la parte più consistente dell'abitato di Funò. Oltre a ciò la realizzazione del sottopasso apporta condizioni di sicurezza alla viabilità provinciale eliminando l'incrocio semaforizzato. - La porzione oggetto di inserimento, in fase di progettazione attuativa, dovrà garantire la possibilità di organica e funzionale correlazione con le eventuali porzioni dell'ambito che dovessero essere inserite in POC.
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - In POC viene inserita una porzione che ricomprende: <ul style="list-style-type: none"> - 1.441,00 mq di SU residenziale; - 800 mq di SU commerciale o produttiva - 1.839,00 mq di verde pubblico - 611,00 mq di parcheggi pubblici
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana, sarà verificata la necessità e la congruità dell'area di laminazione prevista dallo schema progettuale di POC. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Recapito dal depuratore esistente - In sede di POC è stata verificata la capacità depurativa dell'impianto esistente, che verrà ulteriormente valutata in sede di esame da parte dell'Ente gestore, le cui prescrizioni saranno adottate nella redazione finale. - <u>Servizio gas</u> A servizio dell'ambito B si realizzi infine una magliatura in IV specie parallelamente alla via Trasversale di Pianura, attraverso le tre aree di comparto (intervento B), per una lunghezza di circa 700 metri. Risulta inoltre necessario un intervento di adeguamento dell'impianto di Primo Salto, in particolare relativamente alla misura e al preriscaldamento.

	<p>Quest'ultimo intervento è da ritenersi necessario per il servizio di tutti i comparti considerati.</p>
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - dovranno essere previste reti separate di smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori esistenti. - nel rispetto della normativa del PTCP e della zonizzazione acustica Vigente, non potranno essere previsti insediamenti di tipo residenziale in classe acustica IV. - si deve garantire al futuro insediamento condizioni di una buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità riconosciuta in classe acustica IV fermo restando che non dovranno essere previsti insediamenti residenziali in classe superiore alla III. - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - qualità dell'aria: tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. Il PUA dovrà garantire il massimo collegamento organico del sub comparto mediante viabilità per la mobilità dolce. - qualità dell'aria: nei nuovi insediamenti residenziali dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti. Il PUA dovrà disciplinare questo aspetto, con particolare riferimento alle prescrizioni di impianti del verde pubblico e privato. - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media); - i soggetti attuatori dovranno redigere, prima della presentazione del PUA qualora esso presenti interventi di sostituzione di edifici produttivi con edifici residenziali, un piano di investigazione iniziale sul sito, o comunque un'idonea valutazione con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99 aggiornato con i contenuti del Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo. - In sede di PUA e successivamente in sede di valutazione delle pratiche edilizie, la compatibilità ambientale delle funzioni non residenziali rispetto a quelle residenziali dovrà essere oggetto di specifica valutazione.
<p>Limitazioni geotecniche</p>	<ul style="list-style-type: none"> - dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dagli enti competenti.

AMBITO AR B_D D.1 Funo	Prevalentemente residenziale di sostituzione
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - Si tratta di un'area di circa 3,2 ettari oggi occupata da una serie di piccole attività artigianali e di servizio, oltre a modeste quote di attività commerciali, posta fra la via Gramsci e la ferrovia, in un contesto che ai margini è già esclusivamente di tipo residenziale. - L'area risente di alcune criticità fortemente connesse alle attività in atto, con presenza e transito di mezzi pesanti generato da queste piccole aziende; negli ultimi tempi sono presenti lotti non più utilizzati o sottoutilizzati. - Quindi la trasformazione/sostituzione di questo tessuto ha come obiettivo principale, almeno la risoluzione di tale criticità. - Vista la localizzazione di questo ambito, posto a margine della ferrovia, non pare completamente proponibile una trasformazione solo verso funzioni residenziali; sicuramente una trasformazione verso funzioni terziarie e direzionali, risulterebbe più compatibile con il contesto, e fornirebbe, se realizzate nella frangia a margine della ferrovia, una schermatura dall'inquinamento acustico ferroviario, nei confronti di possibili insediamenti residenziali da realizzare in seconda fascia. Comunque le trasformazioni che sarà possibile attivare, dovranno essere subordinate a ricavare in loco (singolarmente o in forma associata) il 100% dei parcheggi pubblici e pertinenziali richiesti dalla normativa, mentre le altre dotazioni di servizi potranno essere monetizzate - Nel 1° POC, dell'ambito D viene inserito solo un lotto dismesso e parzialmente edificato, finalizzato all'esecuzione di un parcheggio pubblico quale opera al contorno per l'inserimento dell'ambito 11.
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - Il contributo del lotto dell'ambito D in termini di dimensionamento è pari a circa 411 mq di SU residenziale, secondo quanto previsto dalla controdeduzione all'osservazione n. 1 al PSC
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - interventi e compensazioni idrauliche: salvo l'accordo con il Consorzio Bonifica Renana, non si prevedono compensazioni in quanto un lotto edificato viene trasformato in parcheggio senza incrementi della impermeabilità. - risoluzione delle criticità derivanti dal traffico pesante, prevedendo funzioni adeguate e infrastrutture coerenti - realizzazione di tutte le dotazioni di parcheggio pubblico - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - non si prevedono insediamenti in questo ambito nel 1° POC e quindi non si rendono necessarie valutazioni sulle reti Sono comunque fatte salve le considerazioni della Valsat del PSC
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> - non si prevedono insediamenti in questo ambito nel 1° POC e quindi non si rendono necessarie valutazioni specifiche sui condizionamenti ambientali. - Sono comunque fatte salve le considerazioni della Valsat del PSC
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - non si prevedono costruzioni in questo ambito nel 1° POC e quindi

	<p>non si rendono necessarie valutazioni specifiche in merito alla sismica</p> <ul style="list-style-type: none">- Sono comunque fatte salve le considerazioni della Valsat del PSC
--	---

AMBITO ANS C_7 7 Argelato	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - Trattasi di un ambito che esprime una potenzialità edificatoria prevista in continuità con un un insediamento di PRG recentemente attuato, col quale è in stretta relazione funzionale e distributiva.
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - 2.808 mq di SU residenziale - Usi compatibili con la residenza per una quota (sostitutiva e non aggiuntiva) da definire in PUA, con riguardo agli standard necessari.
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - Esecuzione di una pista ciclopedonale in sede propria di collegamento con l'abitato di Argelato - interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Tutte le aree previste ad ovest del capoluogo (aree di espansione 1, 2, 7) dovranno convogliare i reflui acque nere direttamente al depuratore con collettore dedicato da realizzarsi ex-novo. - In sede di POC dovrà essere valutata la capacità depurativa dell'impianto esistente - <u>Servizio gas</u> L'impatto delle aree di espansione site nei comuni di S.Giorgio di Piano e Argelato è generalizzato sul sistema gas dei due comuni in oggetto: si rende necessario un potenziamento della condotta di IV specie in uscita dall'impianto REMI di via Stiatico, tra via del Lavoro e via Canaletta (intervento A). L'intervento appena descritto è da ritenersi necessario per il servizio di tutti i comparti considerati
Condizionamenti ambientali	<p>dovranno essere previste reti separate di smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel rispetto della normativa del PTCP e della zonizzazione acustica Vigente, non potranno essere previsti insediamenti di tipo residenziale in classe acustica IV. - si deve garantire al futuro insediamento condizioni di una buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità riconosciuta in classe acustica IV fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - Qualità dell'aria: tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. - Qualità dell'aria: nei nuovi insediamenti residenziali dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel

	<p>contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti; in particolare si dovrà proseguire la fascia di mitigazione già realizzata sul fronte della Centese nel comparto in corso di attuazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media) -
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: per pressioni di esercizio > 12 ton/ml possibili limitazioni per cedimenti (C) - limitazioni idrauliche: nessuna - in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica, adeguando le prescrizioni di PUA agli esiti in questo senso.

AMBITO ANS C_11 11.1 Funno	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - L'Ambito è posizionato a ovest del tessuto consolidato e delimitato dalla SP 3 Trasversale di Pianura a nord e la strada urbana di via Nuova a sud. - Esso rappresenta una buona localizzazione per future potenzialità edificatorie per usi urbani in quanto è ben collegabile alla rete dei servizi esistenti nell'area, alla rete delle piste ciclabili esistenti, alla rete di smaltimento dei reflui ed al depuratore. - La progettazione urbanistica dell'Ambito deve tener conto di mantenere liberi alcuni punti per "visuali di valore paesaggistico" percepibili da chi percorre la Trasversale di Pianura e guarda verso sud; saranno da evitare quindi l'installazione di distributori di carburanti, cartellonistica pubblicitaria, tralicci, siepi alte, sistemate in modo tale da limitare la visibilità, le istruttorie delle eventuali autorizzazioni dovranno tenere conto di queste prescrizioni Parimenti va evitata la collocazione dei corpi edilizi più alti con orientamento parallelo alla viabilità tali da compromettere le visuali suddette. - Il POC introduce una porzione denominata 11.1, interstiziale tra l'edificato do Funno e gli ambiti adiacenti, uno per funzioni miste e l'altro da riqualificare. - L'ambito inserito in POC prevede una quota sovrabbondante di verde pubblico, tale da concorrere alla compensazione di 8.000 mq richiesta dalla Valsat di PSC
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - Circa 7.184,88 mq di SU corrispondenti a circa 89 alloggi teorici (calcolato sulla base di 81 mq di SU per alloggio) - Usi compatibili con la residenza per una quota (sostitutiva e non aggiuntiva) da definire in PUA, con riguardo agli standard necessari
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - la linea elettrica di media tensione esistente deve essere spostata o interrata contestualmente all'intervento edilizio. Il presente POC non si relazione con tale infrastruttura e quindi non deve assolvere a questo obbligo. - l'accessibilità all'Ambito deve avvenire dalla via Nuova in via preicipale e sfruttare anche la via Orti, a sua volta innestata su via Nuova, ricomprendendola tra le opere di urbanizzazione. - interventi e compensazioni idrauliche previste dal POC in fregio alla Trasversale di pianura, fatto salvo l'accordo con il Consorzio Bonifica Renana. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio fognature e depurazione</u> Le aree espansione 8, 9, 11, 12 e di riqualificazione B, G a nord - ovest della località dovranno prevedere la realizzazione di appositi collettori fognari acque nere con recapito al depuratore principale. - In sede di POC è stata positivamente valutata la capacità depurativa dell'impianto esistente - <u>Servizio gas</u> A servizio dei comparti 8, 9, B si realizzi infine una magliatura in IV specie parallelamente alla via Trasversale di Pianura, attraverso le tre aree di comparto (intervento B), per una lunghezza di circa 700 metri. Risulta inoltre necessario un

	<p>intervento di adeguamento dell'impianto di Primo Salto, in particolare relativamente alla misura e al preriscaldamento. Quest'ultimo intervento è da ritenersi necessario per il servizio di tutti i comparti considerati - In sede di POC dovrà essere valutata la capacità depurativa dell'impianto esistente</p>
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> - dovranno essere previste reti separate di smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti nel rispetto della normativa del PTCP e della zonizzazione acustica Vigente, non potranno essere previsti insediamenti di tipo residenziale in classe acustica IV. - In sede di PUA dovranno essere effettuate specifiche valutazioni sotto il profilo acustico e della qualità dell'aria per definire il migliore assetto urbanistico dell'Ambito, stabilendo fin d'ora che non potranno essere collocati edifici residenziali a meno di 100 metri dalla sede stradale della SP3; - si deve garantire al futuro insediamento condizioni di una buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 100 metri dalla sede stradale della SP3. - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore - si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC. Il PUA dovrà valutare questo aspetto. - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media). Il PUA dovrà valutare questo aspetto, opportunamente disciplinando le prestazioni minime obbligatorie degli edifici. - Qualità dell'aria: tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale. In particolare si dovranno collegare i percorsi ciclopedonali di progetto con quelli esistenti e quelli previsti quale opere al contorno. - Qualità dell'aria: nei nuovi insediamenti residenziali dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali (a questo proposito il PUA effettuerà apposite valutazioni e prescrizioni) e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti.
Limitazioni geotecniche	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche (B) - limitazioni idrauliche: nessuna - in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica, adeguando le prescrizioni di PUA agli esiti in questo senso.