



P S C

piano strutturale comunale

VARIANTE AL PSC n. 2/2021 (Art. 32 bis comma 1, lettere d), e), f) L.R. 20/2000 e s.m.i.)

VALSAT **Rapporto ambientale**

Elab. 2

Sindaco
Claudia Muzic

Segretario Comunale
Dott. Fausto Mazza

Servizio Urbanistica
Ing. Antonio Peritore

Approvazione proposta delib. G.C. n. n.37 del 05.07.2021

Adozione delib. C.C. del

Approvazione delib. C.C. del

Sommario

PREMESSA.....	3
QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO – PROGETTUALE.....	4
1. I Contenuti della Variante e la Pianificazione Generale Territoriale e Urbanistica ...	4
PTM.....	4
PSC Vigente.....	7
Tavola dei Vincoli	8
2.La pianificazione settoriale	9
QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE	10
3.Viabilità, traffico e mobilità sostenibile	10
4.Inquinamento acustico	11
5.Inquinamento atmosferico.....	13
6.Suolo, sottosuolo e acque.....	13
7. Rischio idraulico.....	18
8. Campi elettromagnetici	18
9.Vegetazione, ecosistemi e paesaggio.....	19
CONCLUSIONI.....	20
SCHEDA DI VALSAT PER IL NUOVO AMBITO	21

PREMESSA

Il presente Rapporto Ambientale riguarda la Variante n. 2/2021 al PSC del Comune di Argelato (PSC approvato in primo impianto con delibera consiliare n. 14 del 27.03.2009).

La Variante riguarda un unico argomento, ritenuto soggetto a Valsat ai sensi dell'ex-art.5 L.R. 20/2000 (ora art. 18 della L.R. 24/2017 e s.m.i.)

La redazione del Rapporto Ambientale stesso si inquadra nel procedimento di approvazione della Variante di che trattasi, secondo il procedimento di Valsat disciplinato dall'art. 6 del D.Lgs 152/2006, ed ha l'obiettivo di valutare se essa determini impatti significativi sull'ambiente e di individuare le eventuali misure da intraprendere.

Viene inoltre aggiunta specifica scheda di Valsat a conclusione del documento, riguardante il nuovo "AMBITO I", la quale diviene parte integrante del Documento di Valsat generale del PSC. In quanto nuova scheda aggiuntiva in fase di variante, viene evidenziata in **rosso**.

Tale Rapporto Ambientale è parte integrante anche della variante 10/2021 al RUE che recepisce le modifiche della variante 2/2021 al PSC.

QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO – PROGETTUALE

1. I Contenuti della Variante e la Pianificazione Generale Territoriale e Urbanistica

La variante riguarda l'adeguamento della disciplina urbanistica di un'area produttiva dismessa denominata "Ex-Suprema", attualmente inquadrata come "Ambiti Urbani Consolidati in corso di Attuazione (AUC-B) art. 23 di PSC", la quale verrà riclassificata come "Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia" – (AR-B) art. 25.1 del PSC", creando una nuova scheda di ambito denominato "AMBITO I". Per tale nuovo ambito viene data la possibilità di attribuire tramite POC un'edificabilità aggiuntiva massima di 0,15 mq/mq nell'area priva di vincoli, al fine di poter favorire l'attuazione di un intervento particolarmente qualificante, in particolare dal punto di vista delle dotazioni a verde, favorendo nel contempo il processo di bonifica dei suoli contaminati particolarmente complesso.

PTM

Dall'analisi degli stralci cartografici si rileva che:

- Tav. 1 Carta della Struttura – l'ambito ricade all'interno del Territorio Urbanizzato: "Centri abitati e altre aree comprese nel territorio urbanizzato", costeggiato a ovest dalla via Agucchi e a est dalla Via Galliera, classificate entrambe come "Principali strade urbane o prevalentemente urbane" art.46. Lungo la via Galliera è presente una pista ciclabile classificata come "Rete ciclabile strategica e integrativa" art. 46,47. Lungo la stessa via Galliera viene previsto il tracciato di progetto del "Metrobus" (Rete I livello) art.46. Tali elementi non si identificano come particolari vincoli di sorta.

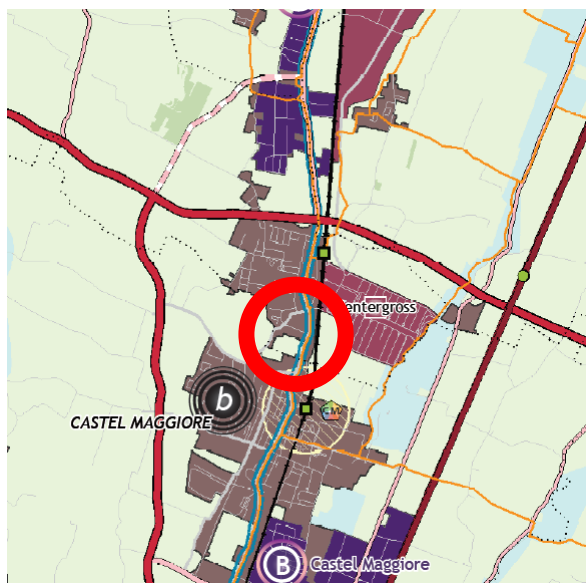


Figura 1 - PTM vigente - Stralzo Tav 1 Carta della Struttura

- Tav. 2 Carta degli Ecosistemi – l'ambito ricade all'interno dell' "Ecosistema Urbano" art.7 e non si rilevano particolari vincoli di sorta.

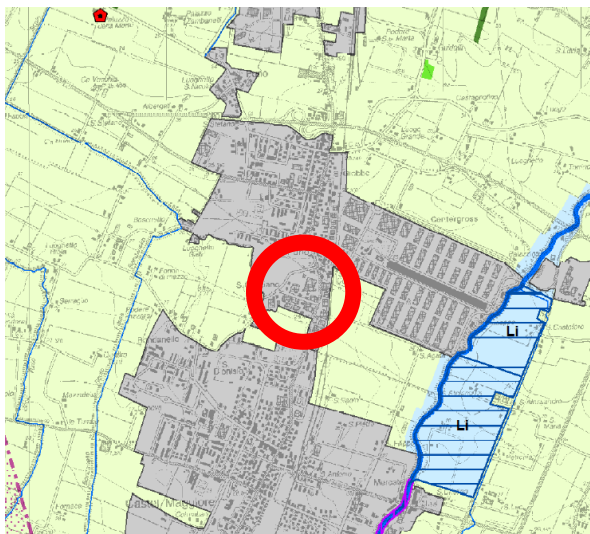


Figura 2 - PTM vigente - Stralcio Tav 2 Carta degli Ecosistemi

- Tav. 3 Carta di area vasta del rischio idraulico, rischio da frana e dell'assetto dei versanti l'ambito ricade all'interno degli "Scenari di pericolosità idraulica PGRA: Scenario P2 derivato dal Reticolo Naturale Principale e dal Reticolo Secondario di Pianura (RP+RSP)" art.30 e per la gestione delle acque meteoriche all'interno del "Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura"

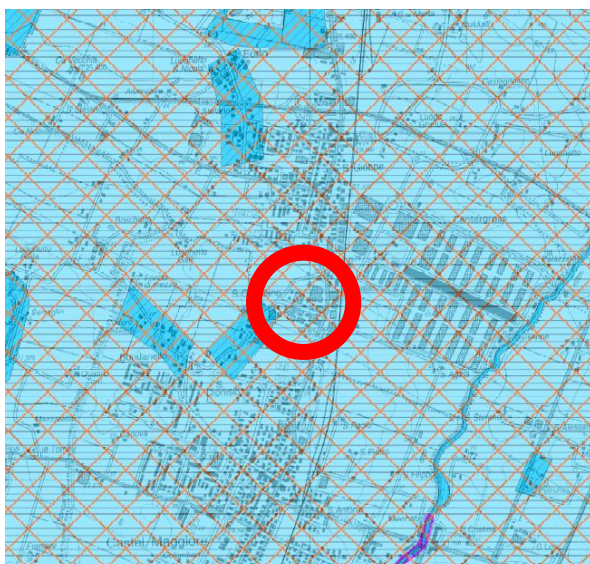


Figura 3 - PTM vigente - Stralcio Tav 3 Carta di area vasta del rischio idraulico, rischio frana e dell'assetto dei versanti

- Tav. 4 Carta di area vasta delle aree suscettibili di effetti locali – l’area ricade sotto il profilo sismico prevalentemente in “Zona di attenzione L per instabilità da liquefazione/densificazione. Successioni di pianura con intervalli granulari (limi sabbiosi, sabbie , sabbie ghiaiose), almeno metrici, nei primi 20 m da p.c.”, ed in parte ricadente in “Zona C – Sedimenti prevalentemente fini di pianura depositi coesivi prevalenti (limi, limi argillosi, argille)”

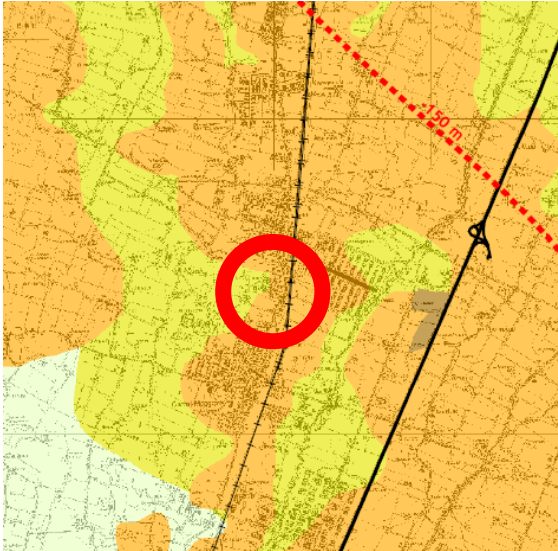


Figura 4 - PTM vigente - Stralcio Tav 4 Carta di area vasta delle aree suscettibili di effetti locali

- Tav. 5 Carta della rete ecologica della fruizione e del turismo – l’area ricade all’interno dell’ “Ecosistema Urbano ed internamente alle “Zone di protezione dall’inquinamento luminoso”. Su via Agucchi ad ovest è presente un tratto di “Itinerari escursionistici e ciclo vie dei parchi-supporto a potenziamento attività locali diffuse” art.47. Tali elementi non si identificano come particolari vincoli di sorta.

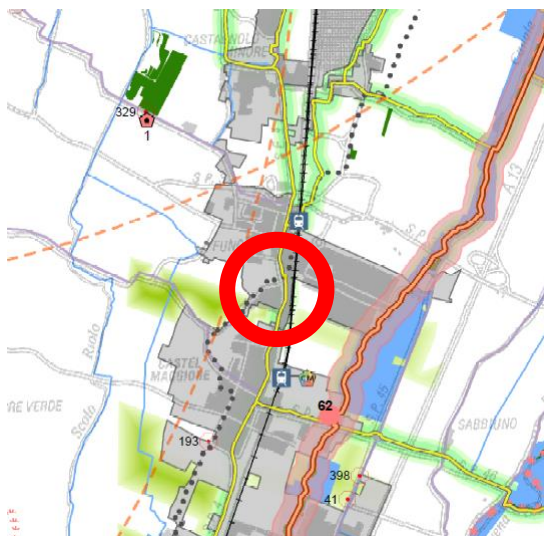


Figura 5 - PTM vigente - Stralcio Tav 5 Carta della rete ecologica della fruizione e del turismo

PSC Vigente

Attualmente l'area è classificata come "Ambiti Urbani Consolidati in corso di Attuazione (AUC-B) art. 23 di PSC" e già soggetta a Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ad oggi non attuato (vedi relazione proposta di variante). L'area verrà riclassificata come "Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia" – (AR-B) art. 25.1 del PSC". Si riporta qui sotto lo stato di fatto e lo stato di variante.

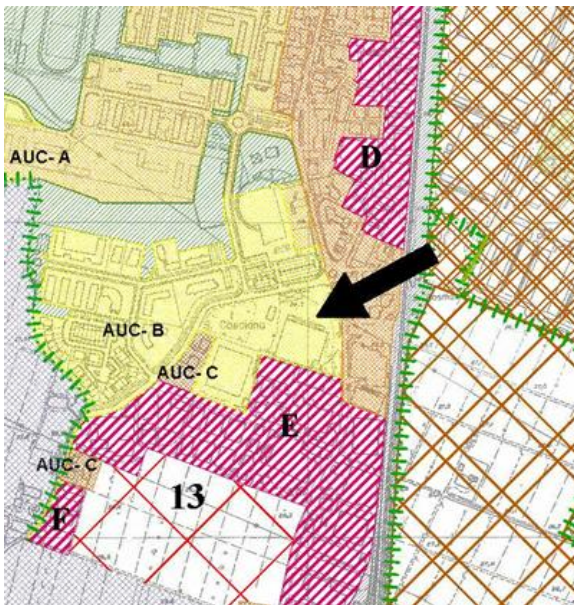


Figura 6 – PSC vigente
Stralcio Tav 1 Piano di Assetto Strutturale

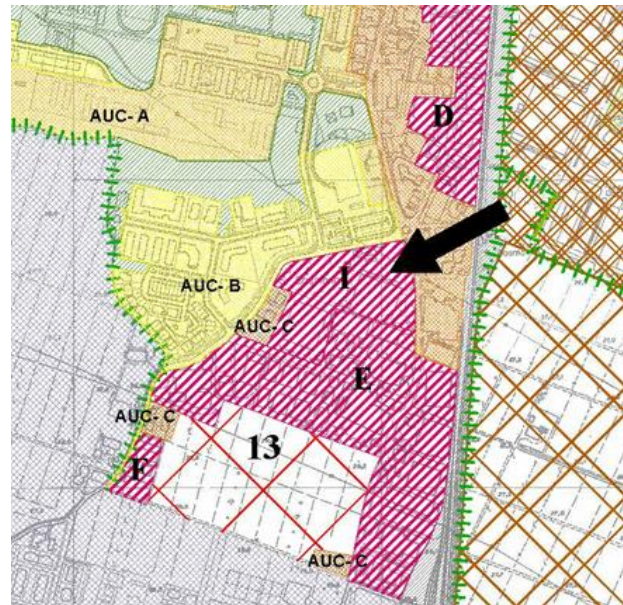


Figura 7 – PSC variante
Stralcio Tav 1 Piano di Assetto strutturale

- Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti urbani consolidati (Art. 23)
- AUC-A Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)
 - AUC-B Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B)
 - AUC-C Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)
 - AUC-D Ambiti consolidati di centralità urbana (AUC-D)
 - AUC-E Ambiti consolidati delle frange urbane e dei centri frazionali minori (AUC-E)
 - Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza esistenti
 - Ambiti per infrastrutture di maggiore rilevanza esistenti e di progetto
- Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti da riqualificare (Art. 24)
- Ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione (AR-A)
- Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti per nuovi insediamenti (Art. 25)
- Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia (AR-B)
 - Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani
 - Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza di previsione

Tavola dei Vincoli

L'area collocata all'interno del territorio urbanizzato sotto il profilo della pericolosità sismica è caratterizzata da suolo che richiede approfondimenti simici di terzo livello. Nella parte sud e lungo la via Galliera sono presenti elettrodotti di media tensione (cavi interrati). Nell'angolo nord ovest in corrispondenza della rotonda sulla Via Galliera, l'ambito è attraversato da un elettrodotto ad alta tensione (linea 220 KV Ostiglia-Colunga) che genera quindi una fascia di inedificabilità di 48 ml totali (art.19.8 del PSC). Non si rilevano altri particolari vincoli.

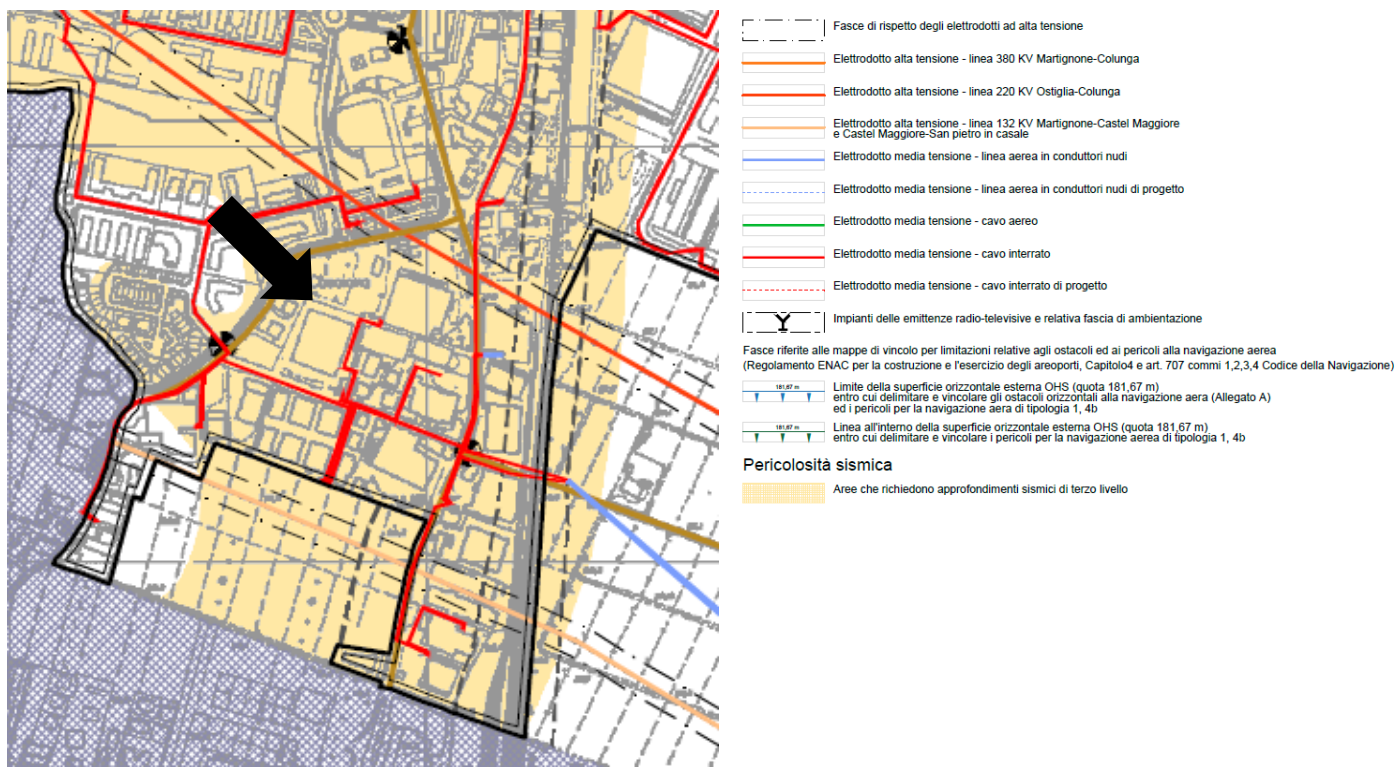


Figura 8 – Tavola dei vincoli vigente stralcio

2.La pianificazione settoriale

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale

Il PTPR non individua alcuna classificazione di carattere paesaggistico ambientale per l'area interessata dalla variante

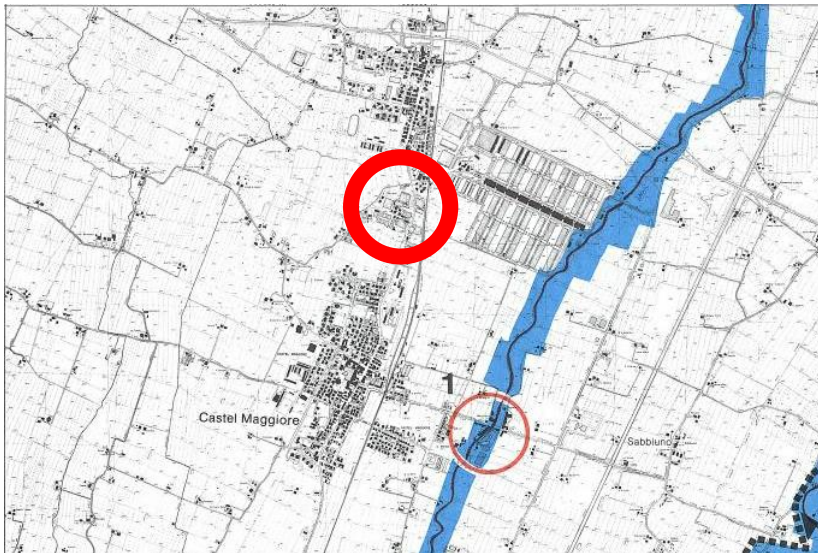


Figura 9 – PTPR Tavola 1 – 28 stralcio

Piano di Assetto Idrogeologico

Il Piano di assetto Idrogeologico del fiume Reno e il Piano Stralcio per il sistema idraulico Navile-Savona abbandonato non interessano l'area oggetto di variante, pertanto non si rilevano sistemi vincolistici di carattere idraulico o di assetto idrogeologico.

QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

3. Viabilità, traffico e mobilità sostenibile

LA RETE STRADALE DI RIFERIMENTO

L'area inserita in Territorio Urbanizzato, è delimitata dalla Via Galliera a est, da Via Agucchi a nord-ovest e da Via F.lli Rosselli a Sud. La via Galliera non è più di rango provinciale ma declassata a comunale (vedi Atto Sindaco Metropolitan n.168 del 02.10.2019) nonché classificata dal PTM come "principale strada urbana o prevalentemente urbana" (art. 46 PTM). La presenza nelle vicinanze di un esercizio commerciale ed altri discount a sud di recente realizzazione, nonché soprattutto l'attivazione della Nuova Galliera SP 87, hanno portato ad una ridefinizione dei flussi veicolari lungo la Galliera e nell'area intorno, stimando un considerevole alleggerimento del traffico. La via F.lli Rosselli a Sud del comparto è anch'essa di rango comunale ed ha la principale funzione di collegamento tra la via Agucchi e la via Galliera. Lungo le due vie Agucchi e Galliera, sono presenti tracciati di piste ciclabili in sede propria.

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ

Prendendo a riferimento le più recenti analisi trasportistiche elaborate per la progettazione del nuovo insediamento commerciale a sud, dove è stata realizzata una nuova rotonda sulla via Galliera, si dimostrò come il tratto di viabilità della Galliera nelle fasce orarie di punta AM e PM sarebbe stato interessato da flussi di traffico bidirezionali rispettivamente dell'ordine di 2.300 e 2.100 veicoli equivalenti/ora; tale rilevazione non teneva conto, in via prudenziale, dell'imminente apertura della Nuova Galliera SP 87 (Variante alla SP4 Galliera, da via Corticella alla SP3).

La SP 87, attualmente in esercizio, ha nettamente sgravato il traffico pesante che prima insisteva nel ramo stradale considerato, portando ad una riduzione nel numero di veicoli bidirezionali equivalenti/ora nelle fasce orarie di punta AM/PM.

Considerando che per il nuovo centro commerciale a sud, secondo le stime sopra richiamate, si prevedeva un aumento netto dei flussi nelle fasce orarie di punta AM/PM dell'ordine rispettivamente dei 58 e dei 120 veicoli/ora, corrispondente rispettivamente ad un incremento del 2,5% e del 5,5% circa sull'esistente, e avendo ad oggi in pieno esercizio la nuova SP 85, si può ipotizzare come l'intervento pianificato dalla presente variante sia sostenibile per quanto riguarda il tema del traffico veicolare.

Lo strumento attuativo futuro dovrà in ogni modo aggiornare e approfondire tale studio viabilisti-

co, considerando lo stato di fatto e di progetto, ed allargando l'area d'indagine in maniera significativa, in modo da confermare la sostenibilità, in relazione all'edificabilità effettivamente assegnata all'area.

Il progetto d'intervento, dovrà garantire la sicurezza degli accessi ed incentivare la mobilità sostenibile attraverso l'integrazione con i percorsi ciclopedonali presenti e previsti sul territorio (riqualificazione della via Galliera con la realizzazione di percorsi ciclopedonali in sede protetta), nonché con i sistemi di trasporto collettivo esistenti o di progetto.

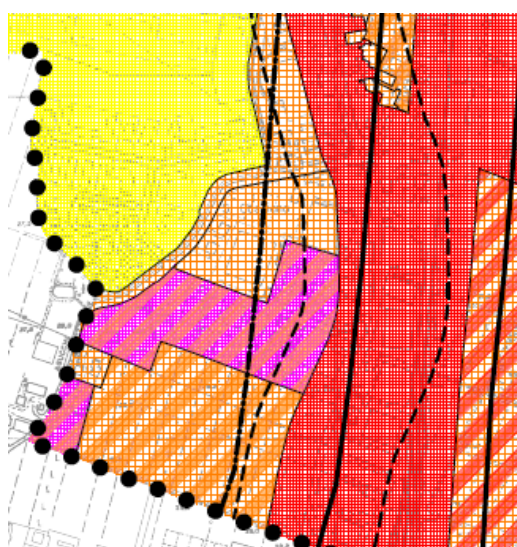
4. Inquinamento acustico

LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

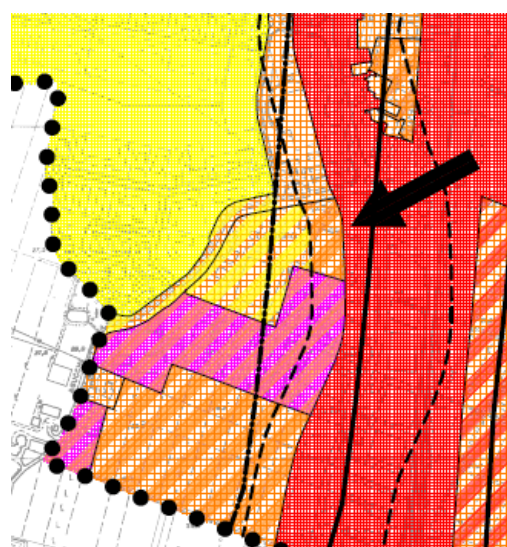
La tematica inerente la classificazione acustica è stata esaminata prendendo a riferimento la situazione vigente approvata con delibera di C.C. n.44 del 26.07.2010.

Attualmente l'area oggetto della presente variante è classificata parte come CLASSE III esistente e parte come CLASSE IV esistente in corrispondenza della viabilità provinciale.

Vista la presente variante al PSC che permetterà l'inserimento di una nuova riqualificazione urbanistica con usi esclusivamente residenziali, si provvede alla modifica della zonizzazione acustica, confermando a confine della CLASSE IV una zona di progetto in CLASSE III, e una CLASSE II per la parte che coinvolgerà la zona edificata. Tale modifica della zonizzazione acustica, si ritiene necessaria al fine di omogenizzare il futuro progetto attuativo al clima acustico all'abitato esistente di Funo.



**Figura 10 – Zonizzazione Acustica
Stralcio Tav 2 Vigente**



**Figura 11 – Zonizzazione Acustica
Stralcio Tav 2 Variante**



**Figura 12 – Zonizzazione Acustica
Stralcio Tav 2 Legenda**

COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI

La principale fonte di rumore nell'area di intervento, sono i flussi di traffico generati lungo la Via Galliera a est. Come detto al punto precedente, attualmente il tratto di Via Galliera perimetrale l'area di variante è di rango comunale, con un traffico di attraversamento nettamente alleggerito rispetto al passato.

Lo strumento attuativo dovrà in ogni modo aggiornare e approfondire lo studio sulla matrice traffico, anche in relazione agli aspetti acustici, considerando gli elementi di progetto specifici che in sede di PSC non sono al momento disponibili, verificando lo stato alle condizioni attuali e di progetto e dimostrando come, in relazione all'edificabilità effettivamente assegnata all'area, siano rispettati i livelli minimi di legge assoluti di esposizione presso i primi recettori individuati, nonché delle future residenze.

Si suggerisce comunque che le soluzioni progettuali messe in campo evitino per quanto possibile la realizzazione di opere di mitigazione acustica non compatibili con il contesto urbano esistente.

5. Inquinamento atmosferico

CARATTERIZZAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

La variante non pone rilievi ostativi rispetto alla matrice inquinamento atmosferico non costituendo incrementi edificatori impattanti rispetto alla situazione di fatto esistente.

In prossimità dell'area interessata dalla variante non sono presenti fonti di inquinamento atmosferico. Si ritiene quindi che lo scenario futuro, non aggravi la situazione esistente.

6. Suolo, sottosuolo e acque

LE INDAGINI IDROGEOLOGICHE GEOTECNICHE E SISMICHE SULLE AREE E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Il Piano di assetto Idrogeologico del fiume Reno e Navile, come sopra riportato, non individua l'area nell'ambito del sistema vincolistico di carattere idraulico o di assetto idrogeologico; analizzando lo stralcio, della Tavola AC 1.2a - "Carta idrogeologica del QC allegato al DP Associato Reno Galliera" e la Tavola AC 1.1b - "Carta Carta litologico-morfologica del QC del DP Associato Reno Galliera", si ritiene che l'area identificata dalla variante al PSC, non trova preclusioni particolari sotto il profilo idrogeologico fermo restando il rispetto delle norme del PSAI per quanto riguarda il controllo degli apporti d'acqua.

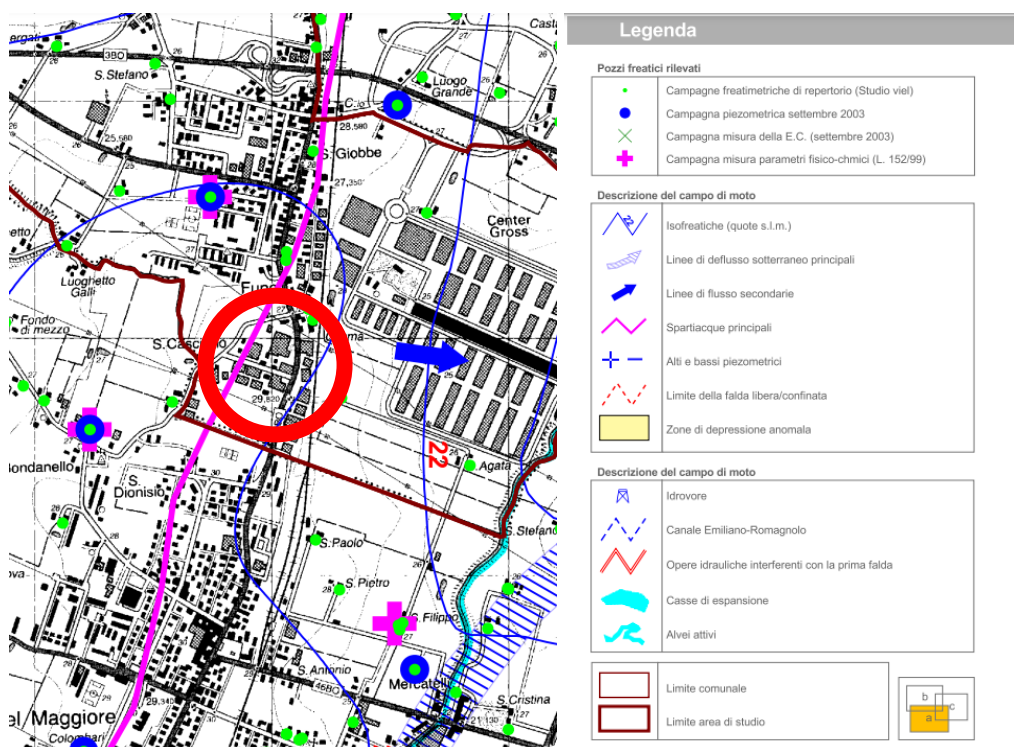


Figura 13 – Tavola AC 1.2a - Carta idrogeologica del QC allegato al DP Associato Reno Galliera

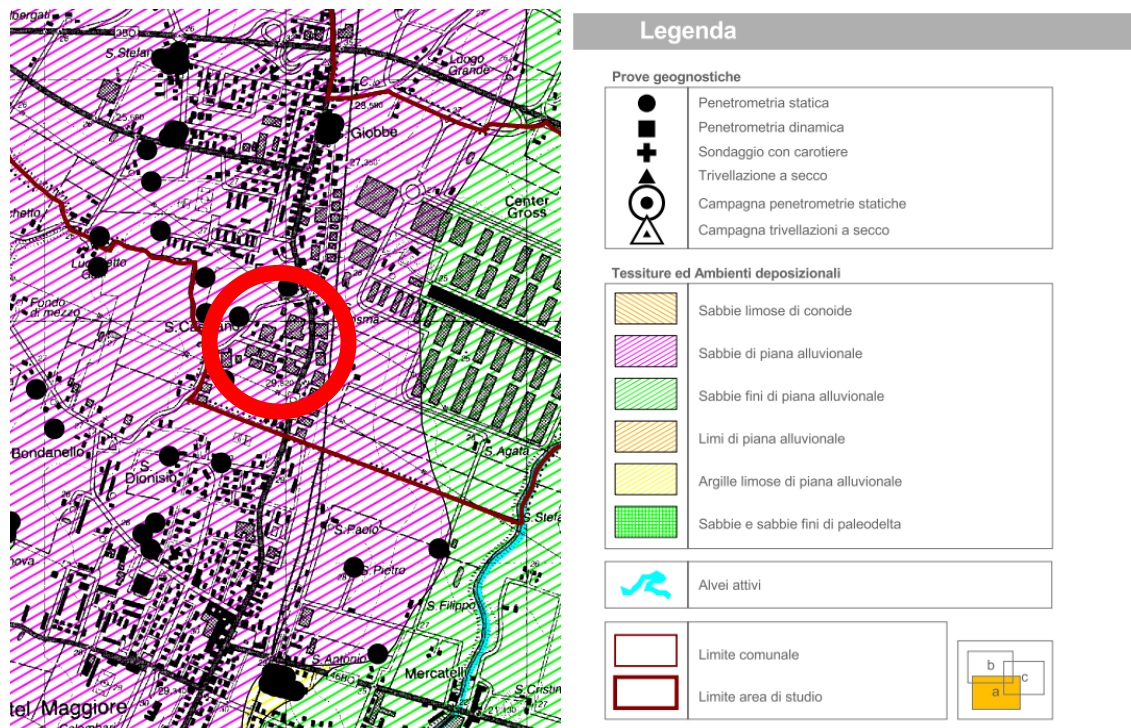


Figura 14 – Tavola AC 1.1a - Carta Carta litologico-morfologica del QC del DP Associato Reno Galliera

Sotto il profilo sismico la micro zonazione sismica evidenzia come nella tavola relativa alle aree suscettibili di effetti locali sotto il profilo della pericolosità sismica, il sito è individuato parte come area omogenea “I – Possibilità di Liquefazione e di Cedimenti Significativi”, e parte come area “III – Liquefazione poco probabile da verificare”. Nella tavola relativa alla microzonazione sismica semplificata, è individuata parte come zona omogenea “Contesto di Pianura 1 – Classe I-1”, e parte come “Contesto di Pianura 1 – Classe III-1” dove per entrambe le aree è richiesto approfondimenti di III livello.

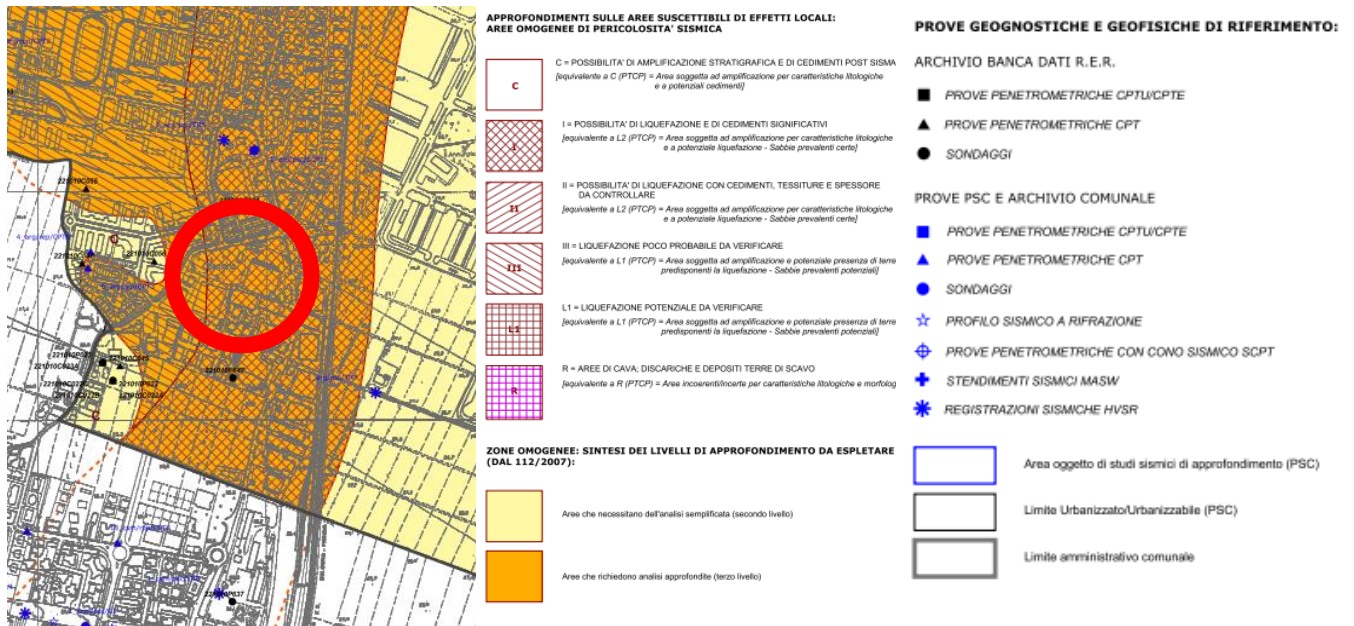


Figura 15 – Tavola 1a – Pericolosità Sismica: Tavola Comunale delle aree suscettibili degli effetti locali.

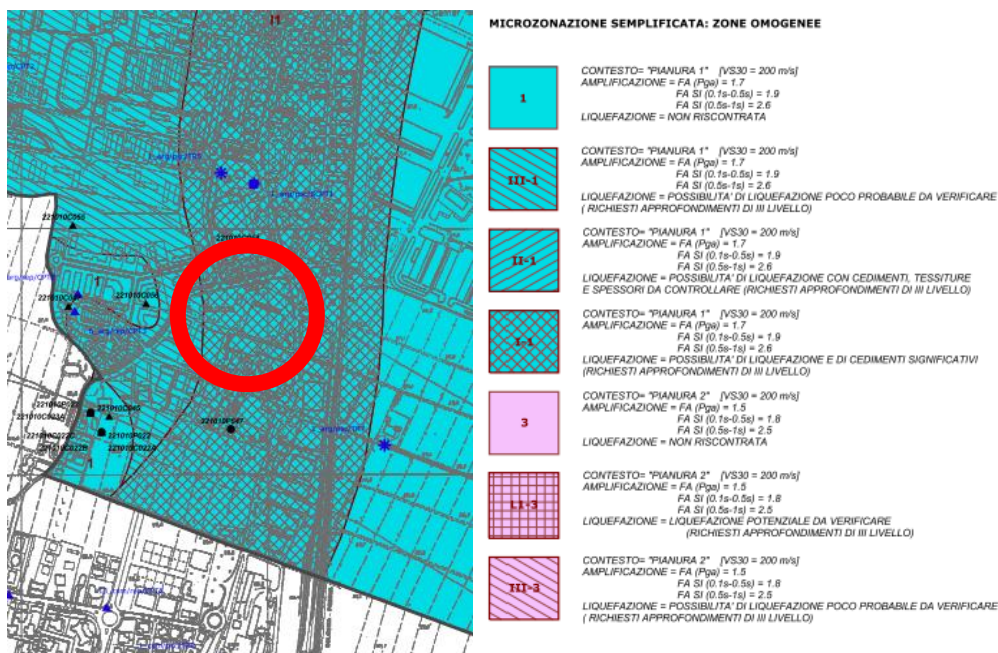


Figura 16 – Tavola 2a – Microzonazione Sismica Semplificata

Per quanto riguarda la matrice sismica, si fa integralmente riferimento a quanto già disciplinato all'art.37 del PSC vigente e alla Relazione Sismica allegata al PSC. Dato che l'area è interna al territorio urbanizzato, gli studi di pericolosità sismica di riferimento risultano quelli già elaborati alla scala comunale, ovvero gli studi e le cartografie elencate nel paragrafo 2 del citato art. 37 del PSC.

SISTEMA FOGNARIO E DEPURATIVO E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

L'area interessata dalla variante, è inclusa nell'ambito urbano di Funo servito dal sistema di depurazione e collegata alle reti fognarie di tipo misto, come si evidenzia nella tavola "ArQC 2.4 - Infrastrutture di smaltimento e depurazione". Il POC dovrà valutare la corretta capacità depurativa dell'area rispetto all'intervento pianificato, prevedendo il potenziamento delle condotte esistenti su via Galliera, via Agucchi e Via F.lli Rosselli, in modo da progettare una rete fognaria sufficientemente dimensionata per l'incremento previsto.

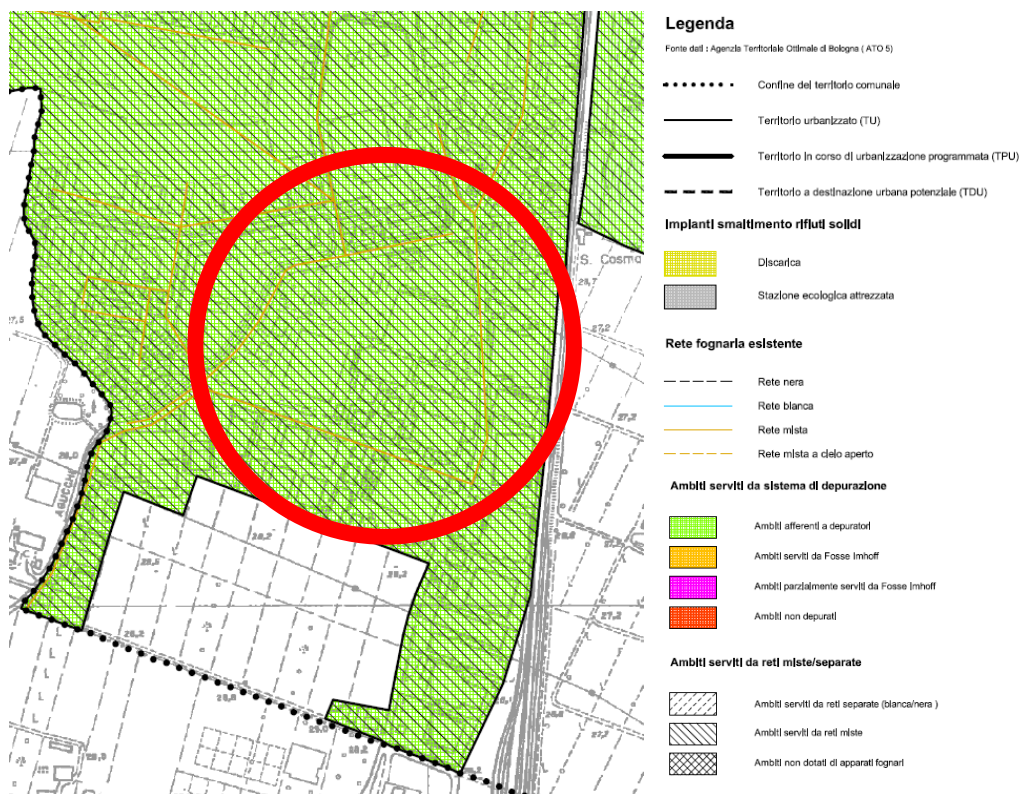


Figura 17 – Tavola ArQC 2.4 – Infrastrutture di smaltimento e depurazione

TUTELA FLUVIALE E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Dagli stralci cartografici del PSC e del PTM riportati precedentemente, si evidenzia che sull'area interessata dalla variante, non insistono tutele fluviali.

BONIFICA AMIANTO E TERRENI INQUINATI

L'area "Ex-Suprema" è interessata sia dalla bonifica dell'amianto sugli edifici esistenti, sia dalla contaminazione del terreno sottostante. In particolare quest'ultimo aspetto è già soggetto da tempo a procedimento di Messa in Sicurezza approvato con ultima variante di cui al DGP 281-2021. Il progetto approvato, prevede la messa in sicurezza permanente (MISP) a mezzo di barriera fisica laterale, da realizzarsi con diaframma plastico sottile (DPS) che isoli lateralmente il suolo insaturo e saturo fino al raggiungimento dello strato impermeabile (denominato E), e con-

testuale impermeabilizzazione superficiale, allo scopo di evitare incrementi del livello di falda all'interno della MISIP ed interruzione dei percorsi di volatilizzazione degli inquinanti.

Il Piano attuativo dovrà assumere gli esiti delle indagini di messa in sicurezza, aggiornando lo studio attuale, nonché prendendo in considerazione le prescrizioni già formulate da ARPAE (vedi DET-AMB-2021-1 del 04/01/2021), eventualmente coordinando ulteriori indagini con gli enti preposti in materia. Dovrà pertanto essere aggiornata e predisposta una nuova variante al piano di bonifica rispetto al futuro layout di progetto, al fine di adottare ogni azione di mitigazione coerente e risolutiva del danno nel sottosuolo e raggiungere così i livelli minimi di sicurezza ambientale, in relazione all'intervento progettato.

Delle azioni e dispositivi, legati al suddetto piano di bonifica si dovrà tener conto anche nel dimensionamento dei volumi di laminazione necessari al fine di garantire l'invarianza idraulica dell'intervento proposto.

7. Rischio idraulico

Analizzando sia le mappe di pericolosità del PGRA che quella della “Variante di coordinamento tra PGRA e Piani Stralcio del Bacino del Reno” è emerso che l’area oggetto di intervento ricade, in scenario di pericolosità idraulica PGRA: Scenario P2 derivato dal Reticolo Naturale Principale e dal Reticolo Secondario di Pianura (RP+RSP)” art.30 e per la gestione delle acque meteoriche all’interno del “Ambito di controllo degli apporti d’acqua in pianura”.

Questo comporta la possibilità di realizzare nuove edificazioni all’interno del territorio urbanizzato, purché non si aumenti il rischio idraulico del territorio. Il rischio idraulico è definito come il prodotto di: probabilità di accadimento del fenomeno di inondazione, valore degli elementi a rischio, vulnerabilità % prevista di perdita degli elementi.

Preso atto che l’area risulta significativamente distante da vie d’acqua che possono generare criticità idrauliche importanti, e che le possibilità di alluvionamenti sono minimizzate dal contesto morfologico locale (il dosso sul quale si colloca l’ambito è localmente caratterizzato da quote topografiche più elevate rispetto alla pianura circostante), il progetto attuativo dovrà comunque intervenire sulla vulnerabilità per poter mantenere il rischio costante, valutando scelte progettuali in cui la quota di progetto sia compatibile con battenti idrici di sicurezza rispetto alle probabili esondazioni dei corsi d’acqua presenti nella zona (Scolo Bondanello).

In sede di POC si dovrà quindi verificare attraverso specifico studio asseverato da tecnico abilitato la dimostrazione per l’intervento progettato del non aumento del rischio idraulico, secondo quanto prescritto dal PGRA.

8. Campi elettromagnetici

LE SORGENTI PRESENTI SULLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Nell’area è presente una linea elettrica aerea ad alta tensione di 220 KV (linea 220 KV Ostiglia-Colunga) che attraversa la parte nord orientale del sito, generando una fascia di inedificabilità di 48 ml totali (art.19.8 del PSC). Il Piano Attuativo dovrà tenere conto di tale vincolo infrastrutturale collocando nella detta fascia usi compatibili con il vincolo stesso secondo termini di legge.

9. Vegetazione, ecosistemi e paesaggio

LE INDAGINI SULLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE, LO STATO DI FATTO E COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

L'area non è interessata da elementi della rete ecologica di rilievo ma solamente da vegetazione spontanea dovuta allo stato di abbandono del sito stesso.

CONCLUSIONI

Attraverso le argomentazioni svolte e con la lettura della documentazione esistente ed inserita nel presente “Rapporto Ambientale” (D.Lgs 152/2006 modificato dal D.Lgs 4/2008), anche in considerazione che l’area in oggetto risulta già inserita negli strumenti urbanistici vigenti come area consolidata in fase di attuazione, si ritiene che le previsioni della Variante al PSC n. 2/2021 del Comune di Argelato, sia compatibile rispetto all’impatto ed alle ricadute che potrà ingenerare sulle varie tematiche, nel rispetto delle indicazioni soprariportate con particolare riguardo alle problematiche infrastrutturali, geologiche, sismiche, acustiche, ed ambientali soprattutto per quanto riguarda la messa in sicurezza del suolo.

SCHEDA DI VALSAT PER IL NUOVO AMBITO

Di seguito si riporta la scheda specifica di Valsat, redatta secondo la metodologia ed i contenuti specifici già riportati nella Valsat generale del PSC, anche ai fini della omogeneità delle matrici ambientali e delle tematiche trattate.

Successivamente alla approvazione della presente variante, si procederà al coordinamento della Valsat generale inserendo la scheda ambito I.

AMBITO AR B_I Funò	Prevalentemente residenziale di sostituzione
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - Attualmente occupata da stabilimenti industriali (officine Suprema per la produzione di macchine per il lavaggio automatico) dismessi da lungo tempo ed in stato di evidente degrado. L'area collocata all'interno del Territorio Urbanizzato nell'abitato di Funò a confine con la zona residenziale, è delimitata dalla Via Galliera a est, Via Agucchi a nord-ovest e Via F.lli Rosselli a Sud. La stessa area è identificata ai mappali di cui al foglio 41 map. 183, 185, 247, 248, 249 per una estensione di ST pari a 30.133 mq. - L'ambito è disciplinato dall'art.25.1 ("Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia" - AR-B) e soggetto ad attuazione tramite POC. L'attivazione della previsione di riqualificazione avverrà con l'insediamento del solo uso residenziale. - Per questo ambito, come per gli insediamenti posti lungo l'asse della Galliera, si dovranno conformare i nuovi lotti rispetto ai possibili problemi di accesso all'area residenziale in relazione al rilevante volume di traffico della via Galliera. - Principale problema da affrontare per la realizzazione degli interventi sarà la completa bonifica dell'amianto e la messa in sicurezza dei suoli contaminati
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - Secondo quanto disciplinato dal PSC. La capacità edificatoria effettiva verrà assegnata con il POC.
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - Interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana - Inserimento coerente del progetto rispetto alle criticità derivanti dal volume di traffico, prevedendo funzioni adeguate e infrastrutture coerenti. A tal fine lo strumento urbanistico attuativo, dovrà predisporre un adeguata ed aggiornata analisi trasportistica al fine di dimostrare la sostenibilità dei futuri volumi di traffico, in funzione della capacità edificatoria assegnata all'area; - Accessibilità: Il progetto d'intervento, dovrà garantire l'integrazione con i percorsi ciclopedonali presenti e previsti sul territorio (riqualificazione della via Galliera con la realizzazione di percorsi ciclopedonali in sede protetta), nonché con i sistemi di trasporto collettivo esistenti o di progetto. - Realizzazione di tutte le dotazioni di parcheggio pubblico e l'inserimento di un parco pubblico attrezzato da cedere all'amministrazione. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Servizio acquedotto</u> Per l'area di sostituzione edilizia I si dovrà prevedere il potenziamento delle condotte esistenti su, via Galliera, via F.lli Rosselli e via Agucchi. - <u>Servizio fognature e depurazione</u> L'area di sostituzione edilizia I dovrà prevedere reti separate al proprio interno e potrà convogliare i propri reflui nella rete principale esistente mista. - In sede di POC dovrà essere valutata la capacità depurativa dell'impianto esistente - <u>Servizio gas</u> In sede di attuazione del comparto dovrà esser valutata la necessità di un eventuale intervento di adeguamento dell'impianto di Primo Salto, in particolare relativamente alla misura e al preriscaldamento.

<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dovranno essere previste reti separate di smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti. - Si dovrà tenere conto della Zonizzazione Acustica vigente prevedendo tutte le opere di mitigazioni necessarie al rispetto della matrice rumore, soprattutto in relazione alla viabilità principale, privilegiando soluzioni progettuali che evitino per quanto la realizzazione di opere di mitigazione acustica non compatibili con il contesto urbano esistente. - Si deve garantire al futuro insediamento condizioni di un buon qualità clima acustico, 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 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, integrati alla rete ciclabile esistente, 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 contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti - 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 - I soggetti attuatori dovranno redigere, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, 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. Potranno essere considerate le valutazioni dei vigenti procedimenti di bonifica in atto, (vedi progetto approvato di cui al DGP 281-2021, nonché Atto ARP AE, DET-AMB-2021-1 del 04/01/2021) adattando i contenuti al piano attuativo da insediare. - Delle azioni e dispositivi, legati al suddetto piano di bonifica si dovrà tener conto anche nel dimensionamento dei volumi di laminazione necessari al fine di garantire l'invarianza idraulica dell'intervento proposto. - Rischio idraulico: In sede di POC si dovrà quindi verificare attraverso specifico studio asseverato da tecnico abilitato la dimostrazione per l'intervento progettato del non aumento del rischio idraulico, secondo quanto prescritto dal PGRA.
<p>Limitazioni geotecniche</p>	<ul style="list-style-type: none"> - limitazioni geotecniche: da verificare in sede di POC - in sede di POC devono essere indagate le problematiche inerenti la sismica