



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.)

**Relazione illustrativa
Normativa (stralci)
Elaborati grafici (stralci)**

CONTRODEDOTTI

Elab. 1

Sindaco
Claudia Muzic

Segretario Comunale
Dott. Fausto Mazza

Servizio Urbanistica
Ing. Antonio Peritore

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

Adozione delib. C.C. n. 35 del 23.09.2021

Approvazione delib. C.C. n. 32 del 20.07.2022

Gruppo di lavoro

Unione Reno Galliera

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Arch. Matteo Asioi

Arch. Elena Lazzari

Geom. Sabrina Guizzardi

Per il Comune di Argelato

Arch. Romolo Sozzi

Sommario

Natura del provvedimento	4
Contenuti e descrizione della Variante specifica al PSC	6
Riepilogo percorso progettuale ed amministrativo area "Ex Suprema	6
Stato di attuazione degli interventi e motivazione della variante	9
Rapporto della Variante con la Valsat	10
STRALCI NORME DI PSC.....	11
STRALCI CARTOGRAFICI DEL PSC.....	13
VARIANTE ZONIZZAZIONE ACUSTICA.....	16

Natura del provvedimento

Il PSC del Comune di Argelato è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 14 del 27.03.2009 ed è altresì dotato di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con delibera consiliare n. 15 del 27.03.2009 e successive varianti.

L'Amministrazione Comunale con la presente variante urbanistica ai sensi dell'art.32 bis della LR n.20/2000 intende adeguare la disciplina urbanistica dell'area Ex Suprema, oltre che per favorire la ripresa economica, soprattutto per creare le migliori condizioni favorevoli ad innescare la riqualificazione urbanistica dell'area, la quale versa da troppi anni in stato di degrado ed abbandono, e così rispondere in maniera definitiva al danno ambientale che si è venuto a creare e per cui è già in atto la procedura di bonifica dell'area.

La variante, come motivato nei paragrafi successivi, rientra nel regime transitorio previsto dall'art. 4 comma 4, della legge urbanistica regionale n. 24/2017, per la quale viene espletata la procedura prevista dall'art. 32 bis lettere d), e) ed f) della legge regionale previgente, n. 20/2000 e s.m. e i., ed in particolare:

- approvazione della Giunta comunale della proposta di Variante Specifica al PSC (vedi delib. G.C. n.37 del 05.07.2021);
- trasmissione su supporto informatico dalla proposta di variante ai soggetti interessati (enti territoriali e amministrazioni: Città Metropolitana, Comuni contermini, Unione, Arpa, Ausl, ecc.); i quali hanno 60 giorni per trasmettere i propri contributi;
- adozione in Consiglio Comunale degli atti costituenti la Variante al PSC (eventualmente modificati a seguito dei contributi degli Enti) e deposito presso la sede comunale, previo avviso da pubblicare all'Albo Pretorio, e sul sito Web del Comune e sul BURER; la documentazione della Variante adottata sarà inviata anche agli Enti che hanno partecipato alla conferenza di pianificazione;
- l'approvazione della Variante Specifica al PSC avverrà mediante deliberazione del Consiglio Comunale, controdeducendo alle eventuali riserve della Città Metropolitana ed alle eventuali osservazioni;
- gli atti di variante al PSC approvati sono trasmessi alla Regione e alla Città Metropolitana;
- l'avviso di avvenuta approvazione della variante è pubblicato da parte della Regione sul BURER e da parte del Comune all'Albo pretorio e sul proprio sito Web.
- la Variante al PSC entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BURER.

Contestualmente all'adozione della Variante al PSC, il Comune adotterà la corrispondente Variante cartografica e normativa al RUE per adeguare detto strumento ai contenuti della Variante

al PSC, consentendo alla Città Metropolitana di effettuare un unico procedimento.

La procedura di modifica del RUE si svilupperà comunque con atto specifico e distinto, dopo l'esame da parte degli Enti delle proposte di modifica del PSC, adottando la Variante al RUE formalmente dopo l'adozione della Variante al PSC.

L'approvazione della Variante al PSC dovrà quindi precedere l'approvazione della Variante al RUE.

Alla conclusione dell'iter sopra definito e ad avvenuta approvazione delle due Varianti, verranno adeguati tutti i documenti del PSC e del RUE interessati e successivamente trasmessi alla Città Metropolitana di Bologna e alla Regione secondo le consuete procedure.

Nel medesimo procedimento di variante, si intende adeguare anche la Classificazione acustica comunale vigente alla presente variante.

N.B. - Le parti normative da aggiungere sono rappresentate con colore **rosso**, mentre le parti da cassare con ~~doppia-barratura-orizzontale~~. Con **colore verde** sono evidenziate le modifiche apportate a seguito delle controdeduzioni alle riserve della Città Metropolitana, ai pareri ed alle osservazioni, riportando il riferimento alla controdeduzione **(CONTR N.)**

Contenuti e descrizione della Variante specifica al PSC

Riepilogo percorso progettuale ed amministrativo area “Ex Suprema

Argomento unico della presente variante, riguarda l'area denominata “Ex Suprema” la quale è 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 Funo 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 dal PSC tramite art. 23 “*Ambiti Urbani Consolidati in corso di Attuazione*” (AUC-B), e nel RUE tramite art.23 in particolare al paragrafo 5) “*Parametri specifici ex comparto 9*”.

L'area è attraversata nell'angolo a nord-est da una linea elettrica aerea ad alta tensione di 220 KV (linea 220 KV Ostiglia-Colunga) che genera quindi una fascia di inedificabilità di 48 ml totali (art.19.8 del PSC).

L'area attualmente è pianificata tramite Piano Particolareggiato di Iniziativa privata già presente nel ex. PRG e su cui verteva un primo Accordo di Programma ex Art.40 LR 20/2000 sottoscritto nel 2009 e poi un successivo Accordo Art.18 LR 20/2000 sottoscritto nel 2017.

Al fine di fare ordine e motivare adeguatamente la presente variante, si ripercorre brevemente la storia amministrativa e pianificatoria dell'area:

Con deliberazione del consiglio Comunale il 27.02.2009 è stato ratificato l'accordo di programma relativo alle aree già sede delle officine Suprema, e lo stesso approvato in data 04.05.2009 dal Presidente della Provincia di Bologna con pubblicazione sul BUR in data 20.05.2009. Tale primo accordo di Programma ai sensi dell'art.40 LR 20/2000, riguardava l'area precedentemente classificata per funzioni produttive, i cui impianti industriali risultavano già dismessi; tale accordo era finalizzato alla realizzazione di un'opera pubblica nonché alla modifica delle previsioni urbanistiche precedenti.

I principali contenuti dell'accordo di programma prevedevano in sintesi:

- come Opera pubblica, la Realizzazione del Centro Culturale di Funo, mediante ristrutturazione edilizia del fabbricato comunale già destinato a fienile ed individuato al catasto urbano al foglio 41 particella 179;
- previsioni urbanistiche di variante:
 - Superficie complessiva (SC) per uso residenziale pari a 6.500 mq;
 - Superficie complessiva (SC) per uso commerciale pari a 2.500 mq;

- Superficie complessiva (SC) per uso direzionale pari a 2.046 mq;

- Termini di attuazione: inizio lavori entro 120 gg dalla data di pubblicazione sul BUR;

Con la stessa deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 27.02.2009 è stato inoltre approvato il piano particolareggiato per l'attuazione dell'intervento, nonché lo schema di convenzione urbanistica, stipulata poi in data 04.03.2009 (Rogito notaio Alberto Valeriani di Bologna, repertorio 19913, raccolta 12013).

L'area, in seguito alle necessarie indagini preliminari, è risultata gravemente inquinata e con deliberazione di giunta provinciale n.473-2008 è stato approvato il progetto di bonifica dell'area, su proposta del soggetto proprietario. Successivamente sono seguite due varianti di tale progetto di bonifica, approvate rispettivamente con DGP 457-2011 e recentemente con DGP 281-2021.

Con deliberazione di Giunta comunale n.11 del 20.02.2013 è stata approvata una variante al piano particolareggiato concernente una migliore definizione delle opere pubbliche interne al comparto e la relazione precisa tra le fasi di attuazione della bonifica e le fasi dell'attuazione degli interventi edilizi.

La complessità del processo di bonifica del suolo e le condizioni generalmente non favorevoli del mercato immobiliare non hanno consentito l'attuazione del primo accordo di programma ex Art.40 LR 20/2000.

Per effetto dei verbali del collegio di vigilanza sull'attuazione dell'accordo, nonché dell'entrata in vigore della D.L. 21 giugno 2013 n.69 la data ultima per l'avvio delle opere di realizzazione del Centro Culturale di Funo era definita nel giorno 28.07.2017 pena la decadenza dell'accordo di programma.

A seguito dell'approvazione del PSC e del RUE, l'area è risulta quindi sottoposta alla sola disciplina della convenzione urbanistica stipulata in seguito all'accordo di programma.

Con delibera Consiliare n.3 del 15.02.2018 è stata approvata la variante al RUE n.7/2017 tutt'ora recepita nello strumento vigente, che aveva l'obiettivo principale di regolare il regime dell'area una volta decaduto l'accordo di programma e sintetizzare alcuni indirizzi riguardo alla pianificazione dell'area.

Con successiva delibera di giunta n.53 del 12.10.2017 sono stati adottati indirizzi in merito alla negoziazione di un nuovo accordo ai sensi dell'art.18 L.R 20/2000 per la revisione dell'area stessa.

In data 14.12.2017 è stato stipulato tra Comune, Proprietà dell'Area, Soggetto Attuatore un nuovo accordo *“art.18 LR 20/2000 e art.11 L.241/1990 per la revisione della disciplina urbanistica dell'ambito denominato “Ex Suprema” in Funo di Argelato, mediante successivo accordo di programma ex art.40 LR 20/2000”*.

Natura e finalità di tale ultimo accordo del 2017 era la necessaria *“riqualificazione urbanistica dell'area”* mediante la ridefinizione delle modalità, tempi, e nuovi usi da inserire nell'area stessa. Il

soggetto attuatore si impegnava a realizzare quanto previsto da un primo schema grafico di progetto con l'inserimento anche di una quota commerciale, condizionando l'intervento all'avvenuta bonifica dei terreni.

In sintesi i parametri del Master Plan di progetto erano:

- Insediamento di una SUL commerciale massimo di 5.000 mq;
- Individuazione di una porzione di ambito da cedersi gratuitamente al comune e da destinarsi alle strategie di sviluppo dell'amministrazione, anche per residenza e parco pubblico, di complessivi 11.000 mq di ST oltre a 2.150 mq per viabilità, rotatoria, percorso ciclopedonale (cfr punti 15 e 16 articolo 18 del 2017);

Gli impegni delle parti erano:

- l'acquisizione dell'area da parte del Soggetto Attuatore;
- la stipula di nuova convenzione urbanistica dello stesso con il Comune;
- la corresponsione al Comune di un importo pari a 716.000 € destinato all'esecuzione di opere di natura viabilistica, arredo urbano da eseguirsi a Funo con particolare riferimento alla via Galliera;
- presentazione della documentazione tecnica per l'avvio della Conferenza di Servizi per l'approvazione di un nuovo accordo di programma con valore di PUA entro il 07.05.2018;
- esecuzione opere di urbanizzazione interne al comparto e cessione delle medesime al Comune;
- il Soggetto Attuatore subordinava i punti precedenti alle condizioni che:
 - entro il 30.05.20218 fosse rilasciata nuova autorizzazione alla bonifica coerente con il nuovo assetto urbanistico con l'ottenimento delle certificazioni ed attestazioni di avvenuto raggiungimento dei CSR elemento sufficiente sotto il profilo ambientale per il rilascio delle agibilità degli edifici da realizzarsi;
 - entro il 15.12.2018 fossero eseguite le attività di bonifica;
 - entro il 30.06.2019 fosse completato il procedimento amministrativo con la ratifica dell'Accordo di Programma in variante alla strumentazione urbanistica;
 - che il nuovo progetto di bonifica da approvare prevedesse la possibilità di reimmissione delle acque emunte di barriera idraulica nella stessa falda con esclusione dell'obbligo di scarico nella pubblica fognatura e lo stesso progetto non comportasse maggiorazione dei costi costruttivi del comparto commerciale conseguenti all'attività di bonifica conseguenti alle prescrizioni volte a contenere il rischio di esposizione del sottosuolo;

- il Soggetto Proprietario si impegnava a presentare e attuare il nuovo progetto di bonifica tramite barriera idraulica fino al raggiungimento dei livelli di sicurezza e l'ottenimento delle autorizzazioni di avvenuta bonifica entro il 15.12.2018;
- Il Comune si impegnava a promuovere l'attivazione dell'accordo di programma finalizzato alla revisione delle previsioni urbanistiche e al momento del completamento della bonifica alla verifica dell'intervento e delle certificazione al fine di rilasciare attestato che nessuna ulteriore attività sarà necessaria sotto il profilo ambientale per l'ottenimento dell'agibilità degli edifici;

Il non rispetto dei termini sopra riportati comportava la decadenza del presente accordo.

Con recente DGP 281-2021 è stata approvata l'ultima variante al piano di bonifica al fine di attuare l'intervento sopra descritto e quindi ad oggi non risultano rispettati i tempi vincolanti dell'accordo.

Con delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 29/06/2021 "*RATIFICA DELLA DECADENZA DELL'ACCORDO EX ART. 40 DELLA L.R. 20/2000 AI SENSI DELL'ART. 6 DELL'ACCORDO STESSO E ASSUNZIONE DECISIONI SULL'ACCORDO EX ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 RELATIVI ALLA PIANIFICAZIONE DELL'AREA EX SUPREMA*" l'Amministrazione comunale ha preso atto e dichiarato la decadenza dell'originario accordo di programma ex art.40 della L.r. 20/2000 e si è espressa negativamente sulla variante prevista nell'accordo ex art. 18 della medesima legge. In conseguenza della decadenza dell'accordo di programma ex art. 40 l'area necessita di una nuova regolamentazione urbanistica.

Stato di attuazione degli interventi e motivazione della variante

Alla luce dello stato di fatto, l'amministrazione con la presente variante vuole mettere ordine ed indirizzare l'azione di riqualificazione dell'area "Ex Suprema", perseguendo i principi dettati anche dalla nuova LR 24/2017, nonché quelli individuati dal PTM recentemente approvato, e che puntano a non consumare ulteriore suolo ma a concentrarsi verso quei vuoti urbani dismessi per innescare nuovi processi virtuosi di rigenerazione urbana.

La stessa LR 24/2017 all'art.14 "*Opere incongrue*" riconosce la possibilità della nuova pianificazione di incentivare la possibilità costruttiva, per ambiti dove vi siano particolari condizioni di degrado, simili all'area presa in considerazione, a fronte di politiche che vanno verso la riqualificazione urbanistica.

Fin dall'origine del procedimento riguardante l'area, si è sempre mantenuta la coerenza tra il percorso prospettato dal primo accordo art.40 e la ex disciplina del PTCP. L'obiettivo era sempre comunque quello di orientare l'attuazione alla riqualificazione urbana, tema poi sviluppato ampiamente, anche in altri ambiti in località Funo.

E' innegabile che la necessaria esigenza di bonifica dell'area, non più rimandabile, è risultata

essere nel tempo molto impattante sotto il profilo economico, per la realizzazione di qualsiasi progetto urbano. L'amministrazione pertanto vuole creare le migliori condizioni affinché l'intervento futuro sull'area "Ex Suprema", possa risultare fattibile e sostenibile allo stesso tempo.

Inoltre, dopo la recente riqualificazione a Funo dell'Ambito E (denominato "Ex Gruppo AM") e di parte dell'Ambito 1, limitrofi all'area "Ex Suprema", dove si è attuato il recupero di un edificio dismesso convertendolo in supermercato, l'amministrazione ritiene preferibile all'insediamento di destinazioni commerciali come ipotizzato nell' Accordo precedente, prevedere l'insediamento di funzioni residenziali in ampliamento della zona residenziale esistente nella porzione a nord di via Agucchi, destinando la restante porzione dell'area in oggetto, alla realizzazione di un'ampia area a parco pubblico, che funga da "polmone verde" per le aree residenziali circostanti. La riqualificazione dell'Ex Suprema contribuirebbe pertanto al processo di rigenerazione complessivo della zona.

Modifica principale di questa variante sarà quindi quella di inquadrare l'area non più come art.23 del PSC ("*Ambiti Urbani Consolidati in corso di Attuazione*" - AUC-B), ma nella disciplina di cui all'art.25.1 ("*Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia*" - AR-B), creando una nuova scheda di piano denominato "AMBITO I", dove si darà la possibilità di assegnare allo strumento attuativo futuro una sufficiente quota edificabile massima aggiuntiva, rispetto a quanto parametrato dalla tabella 1 allegato art.35 delle Norme di PSC, utile ad innescare una sostenibile e fattibile azione di intervento.

Si vuole precisare come da art. 25.1 paragrafo 3) del PSC, gli ambiti di sostituzione edilizia potevano sostenere una capacità edificatoria massima complessiva pari a 23.300 mq di SU, non esplicitata ambito per ambito ma che sarebbe stata poi definita dal POC per ogni singolo comparto. Ad oggi tale capacità edificatoria che indicava il PSC, non è stata espressa se non in minima parte nel citato ambito E andando a riqualificare edifici esistenti.

Con tale modifica oltre a permettere l'insediamento di nuova residenza, si consentirà di realizzare un parco pubblico nella parte nord-est del sito al fine di aumentare la quota di verde pubblico molto presente nell'abitato di Funo.

Rapporto della Variante con la Valsat

La redazione del Documento di Valsat, a cui si rimanda come elaborato specifico, si inquadra nel procedimento di approvazione della Variante in oggetto, secondo il procedimento disciplinato dall'art.6 del D.Lgs 152/2006, ed ha l'obiettivo di valutare se essa determini impatti significativi sull'ambiente, individuando le misure mitigative necessarie che la pianificazione attuativa dovrà mettere in campo.

Si vuole sottolineare che nonostante l'ex art.5 comma 5 lettera b) LR 20/2000 (ora art. 19 comma 6 lettera b LR 24/2017), consente di escludere dal procedimento di Valsat la variante di PSC, si ritiene comunque di sottoporla a procedimento di Valutazione Ambientale, in quanto, pur non

modificando la perimetrazione del comparto ma solo la sua classificazione, e diminuendo il carico urbanistico, vista la non più necessaria previsione commerciale, si prevede un'attribuzione di capacità edificatoria potenziale aggiuntiva. Con tale Valsat si vuole inoltre considerare i principali aspetti ambientali condizionanti l'intervento e da prendere in considerazione: la Messa in sicurezza del terreno e la bonifica dell'amianto, l'adeguamento acustico, e il necessario studio viabilistico dell'area.

STRALCI NORME DI PSC

Art. 25 – Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti per nuovi insediamenti

25.1 - AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI DERIVANTI DA SOSTITUZIONE EDILIZIA

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

(omissis)

paragrafo 2): Gli Ambiti individuati

- Argelato capoluogo:
Ambito L (AR-B)

- Funo:
Ambito C (AR-B)
Ambito D (AR-B)
Ambito E (AR-B)
Ambito F (AR-B)
Ambito G (AR-B)
Ambito H (AR-B)
Ambito I (AR-B)

paragrafo 3): Massima capacità insediativa potenziale del PSC

(omissis)

paragrafo 4): Prestazioni ambientali comuni a tutti gli Ambiti

(omissis)

paragrafo 5): Schede di Ambito

ARGELATO – AMBITO L

(omissis)

FUNO – AMBITO H

a) Descrizione

L'ambito H è collocato tra la SP3 e la via San Giobbe, con accesso da viabilità interna al centro abitato.

La proposta di riconversione riguarda depositi e magazzini, per i quali il cambio d'uso verso funzioni residenziali, terziarie e direzionali avrà come finalità l'alleggerimento delle criticità nella zona dovuta alla circolazione di mezzi pesanti. Risulta a carico dell'ambito potenziare le dotazioni territoriali dei parcheggi pubblici.

La realizzazione della quota residenziale non dovrà essere considerata prioritaria, ma condizionata alla modifica del tracciato della SP3.

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati rappresentati nella tabella 1 allegata alle presenti NdA.

Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno pari a 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico): 10 mq/ab per i parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune. La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico già realizzato, ovvero di tipo semi intensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

Oltre agli indirizzi generali riportati al paragrafo 4, sono previsti i seguenti limiti e condizionamenti:

- devono essere rispettate le limitazioni geotecniche fissate nella Valsat
- devono essere rispettate le altre limitazioni o prescrizioni fissate nella Valsat.

FUNO – AMBITO I

a) Descrizione

L'ambito I è collocato tra la SP4 via Galliera e la via Agucchi, e delimitato a sud dalla via Flli Rosselli.

L'area dove sono collocati gli stabilimenti produttivi dell'Ex Suprema ora dismessi ed in stato di abbandono, diviene fondamentale per la riqualificazione urbanistica verso il solo uso residenziale della zona, previa completa bonifica dell'amianto e messa in sicurezza del terreno sottostante rispetto al rischio di contaminazione provocato dall'attività produttiva dismessa, e con l'inserimento di nuove dotazioni a verde e parcheggi collocate principalmente a ridosso della fascia dell'elettrodotto a nord-est. Tale ambito dovrà essere oggetto di accordo ex Art.18 LR 20/2000

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione agli indici perequati rappresentati nella tabella 1 dell'art.35 delle presenti NdA e nel rispetto di quanto disciplinato dall'at.21 paragrafo 1) comma 5 in merito all'ERS. **(CONTR N.5)**. Al fine di favorire la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento di riqualificazione dell'area, il POC potrà assegnare in aggiunta agli indici di cui alla suddetta tabella 1, un ulteriore incremento massimo di 0,15 mq/mq relativo al diritto edificatorio privato su area libera da vincoli. L'assegnazione dell'indice effettivo avverrà pertanto a fronte di una esatta quantificazione dei costi legati alla bonifica e messa in sicurezza di cui al punto a) precedente, nonché alla verifica e dimostrazione, tramite il documento di Valsat dello strumento attuativo, della sostenibilità ambientale e territoriale della nuova edificabilità messa in campo nell'ambito. **(CONTR N.1)**

Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno pari a 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico), così suddivisi: ~~10 mq/ab per i parcheggi pubblici e 20 mq/ab per il verde.~~ 5 mq/ab per i parcheggi pubblici e 25 mq/ab per il verde **(OSSERVAZIONE UFFICIO)**

La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico già realizzato, ovvero di tipo semi-intensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

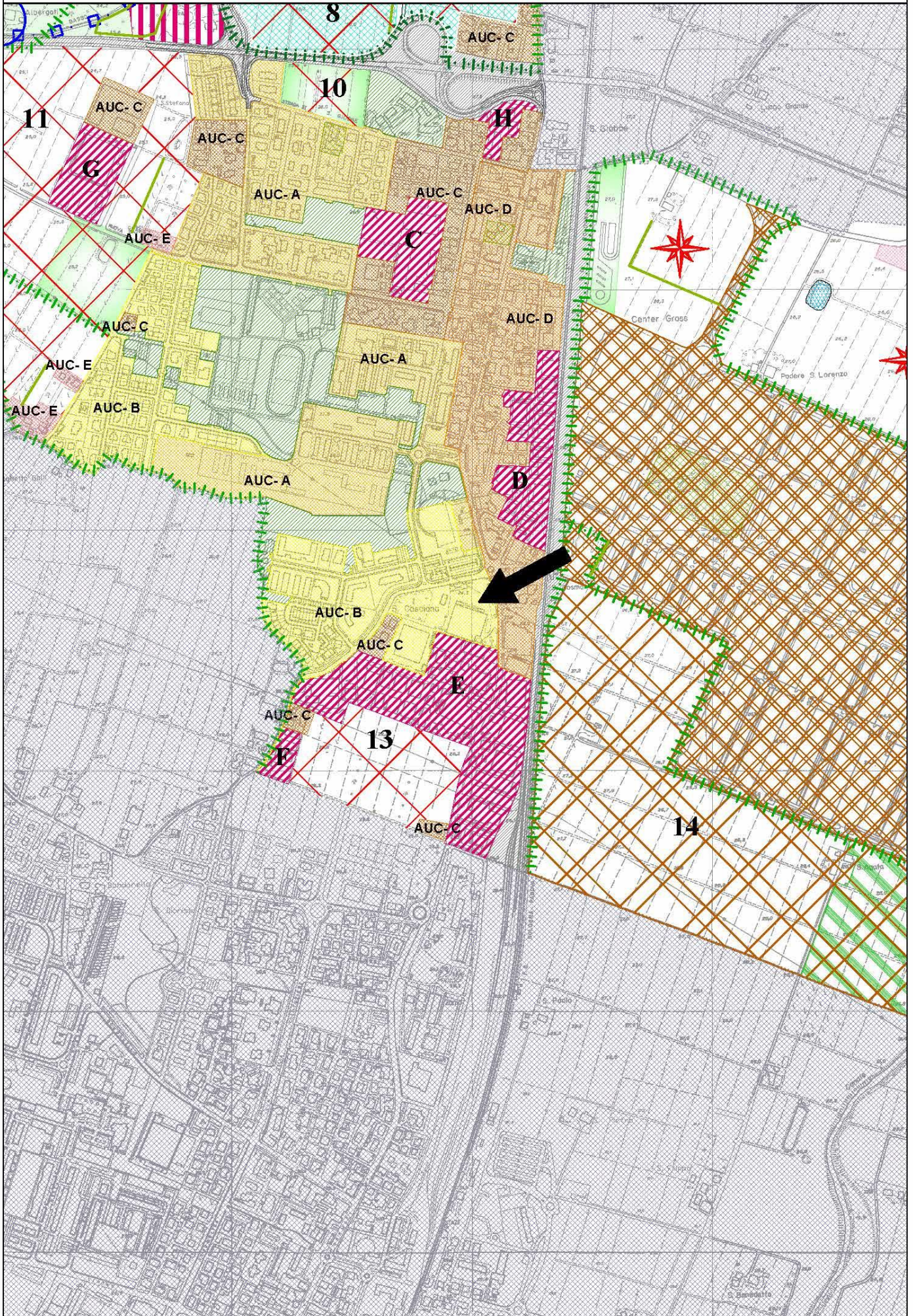
Oltre agli indirizzi generali riportati al paragrafo 4, sono previsti i seguenti limiti e condizionamenti:

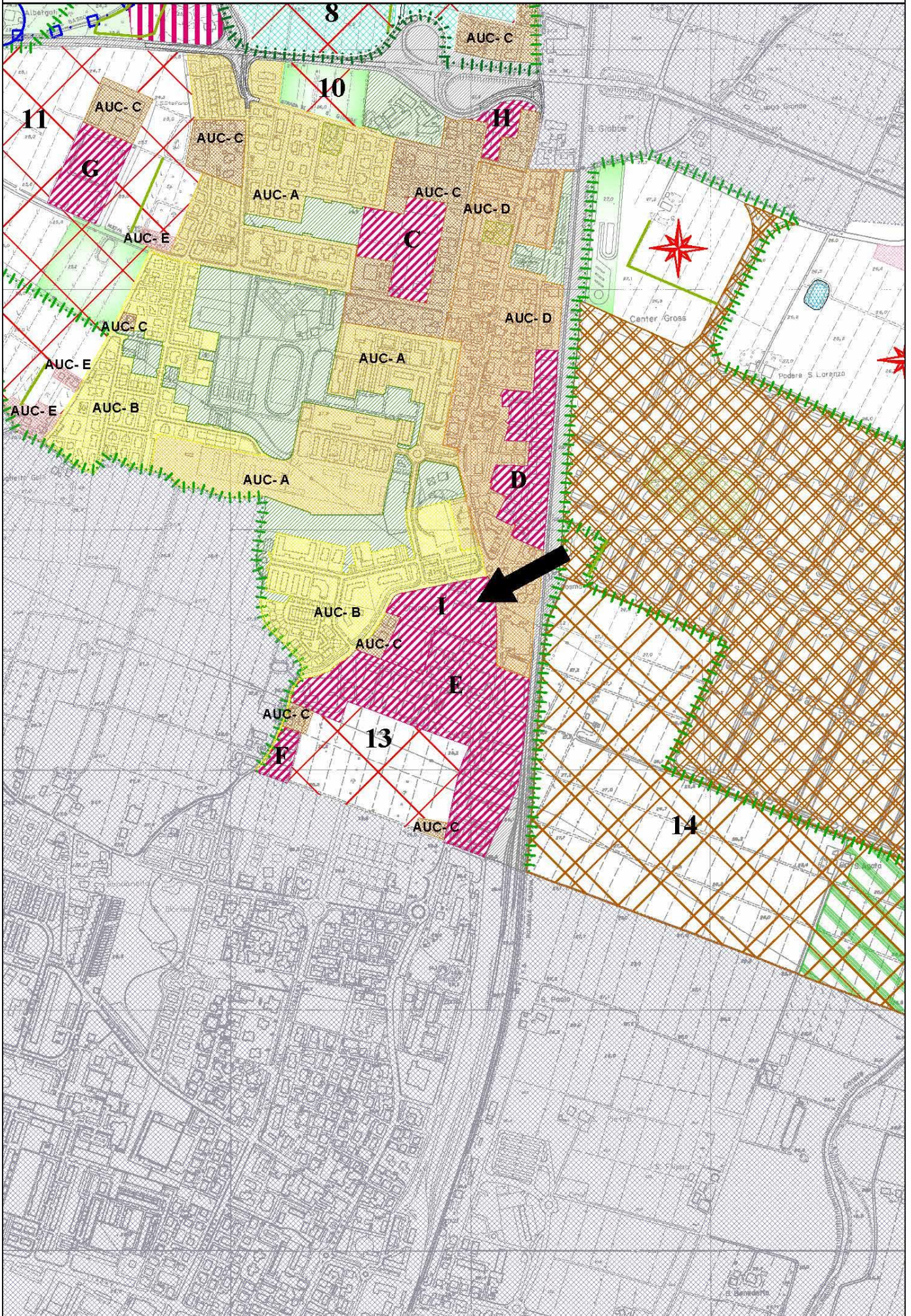
- devono essere rispettate le prescrizioni geotecniche fissate nella Valsat
- devono essere rispettate le altre limitazioni o prescrizioni fissate nella Valsat.
- la Valsat degli strumenti attuativi dovrà riportare i contenuti e gli obblighi a seguito dell'aggiornamento del piano di bonifica con le valutazioni riguardanti il tema della laminazione delle acque e della permeabilità **(CONTR N.2)**

paragrafo 6): Prescrizioni particolari

- Dovrà essere concordata con l'amministrazione comunale la realizzazione di un parco pubblico attrezzato, all'interno dell'ambito di riqualificazione in oggetto, prevedendo una superficie complessiva destinata a verde pubblico superiore alle dotazioni territoriali minime di cui sopra.
- All'interno dell'area in assenza di POC, gli interventi ammessi sono solo la demolizione, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, senza incremento alcuno di carico urbanistico né introduzione di nuovi usi o funzioni. Non è consentito l'insediamento di nuove attività.
- E' fatto obbligo di attuare le bonifiche prima di effettuare l'intervento attuativo e di mantenere in capo al proprietario l'area in stato di decoro **(CONTR N.2)**

STRALCI CARTOGRAFICI DEL PSC





VARIANTE ZONIZZAZIONE ACUSTICA

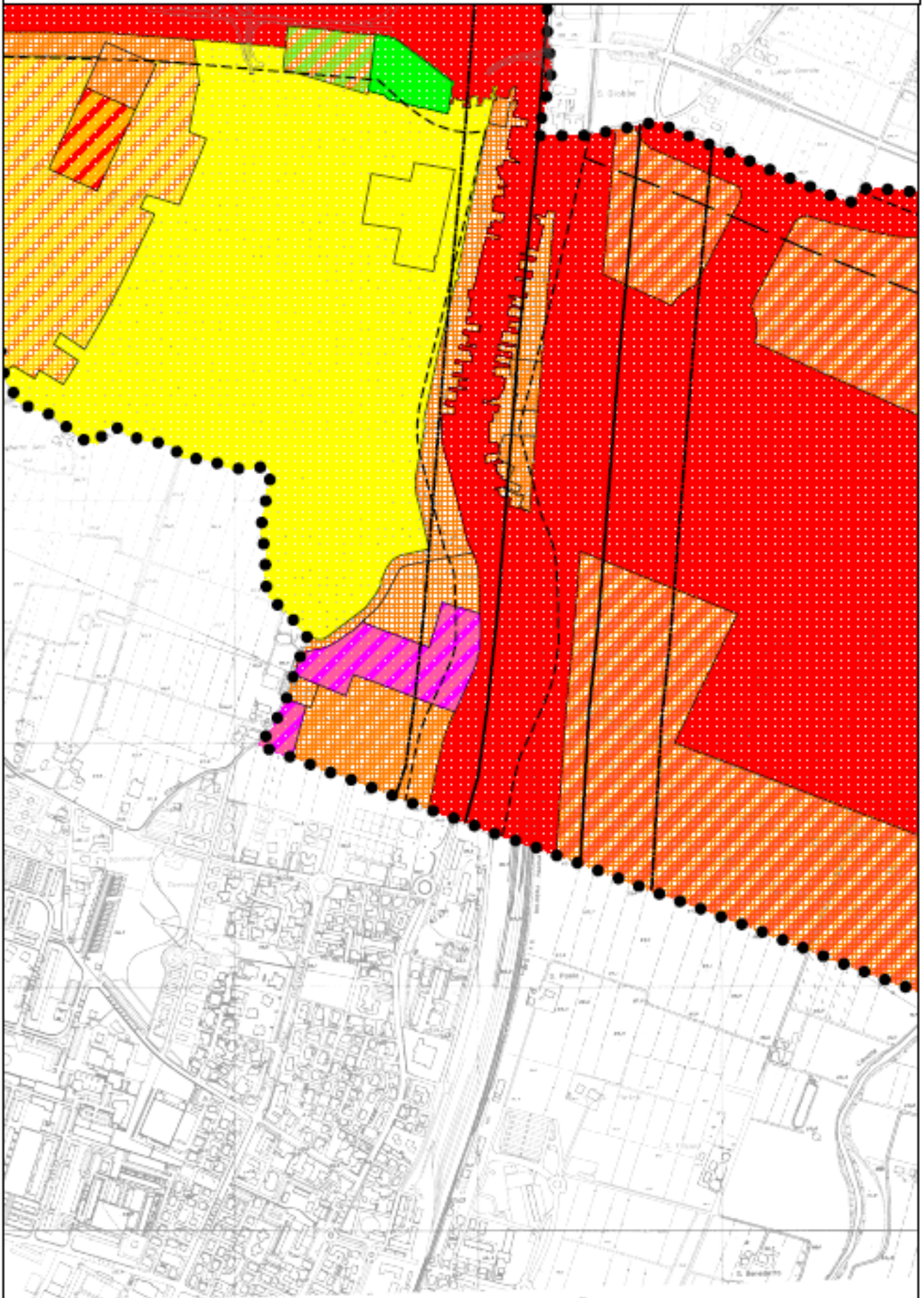
Variante Zonizzazione Acustica

Il Comune di Argelato è dotato di Zonizzazione Acustica e relativa normativa ai sensi della L. 447/1995 e L.R. 15/2001 e s.m.i. ed approvata con delibera C.C. n.44 del 26.07.2010 e coordinata con le previsioni di PSC.

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. Conseguentemente alla possibilità di riqualificare l'area "Ex-Suprema" in un comparto residenziale, con parte destinato a verde pubblico, si modifica la zonizzazione acustica prevedendo una zona di rispetto in CLASSE III di progetto per la porzione di terreno più prossima alla zona in CLASSE IV esistente e la parte retrostante in CLASSE II di progetto, creando così una zona omogenea sotto il profilo acustico con l'abitato di Funo e realizzando un salto di scala idoneo e congruo con l'infrastruttura stradale esistente a maggior carico veicolare. Tale modifica consentirà pertanto la mitigazione degli impatti sonori tramite la messa in campo di accorgimenti e mitigazioni in modo da affrontare correttamente la matrice rumore.

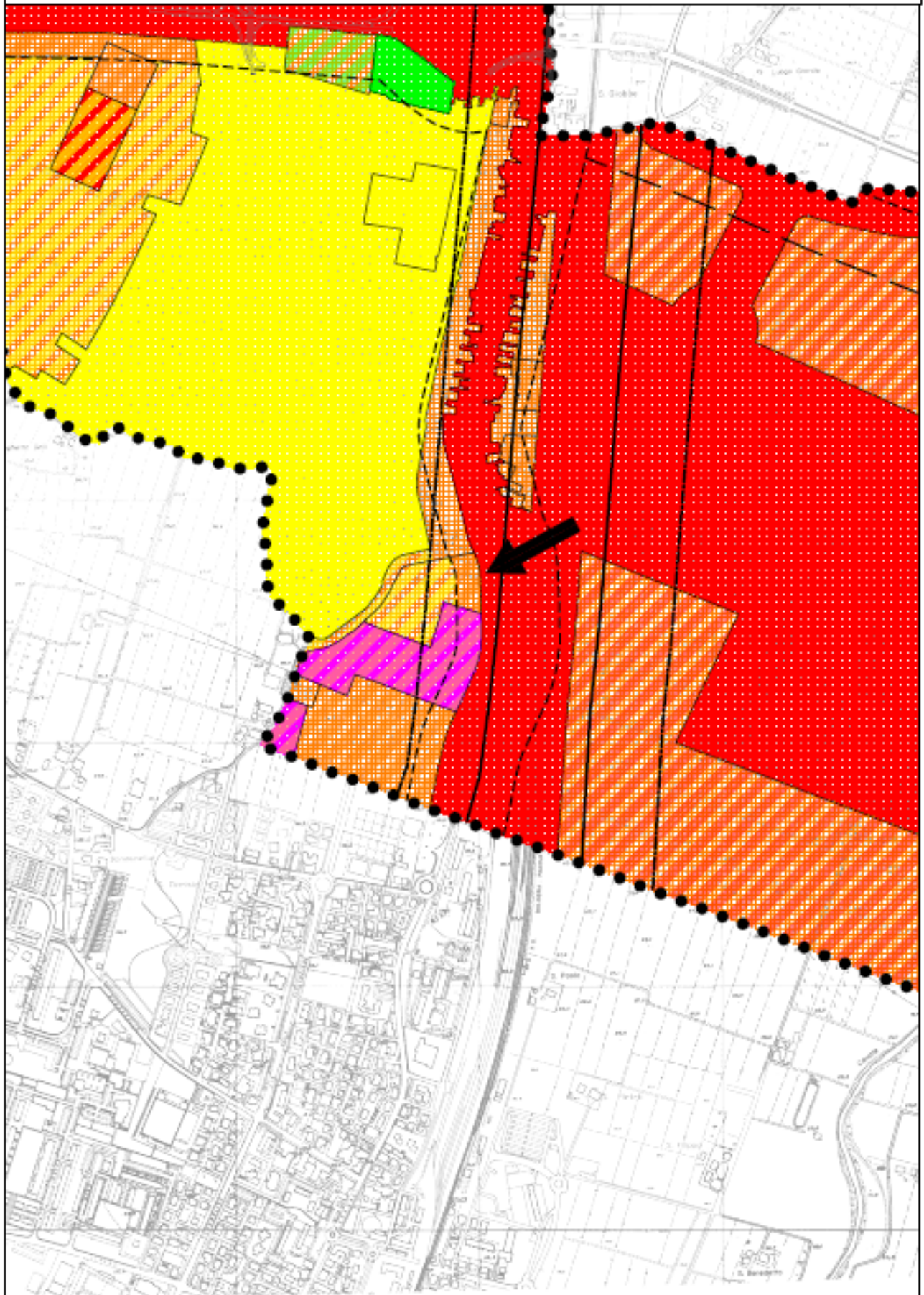
STRALCIO TAV. 2 ZONIZZAZIONE ACUSTICA

STATO DI FATTO SCALA 1:10.000



STRALCIO TAV. 2 ZONIZZAZIONE ACUSTICA

STATO DI VARIANTE SCALA 1:10.000



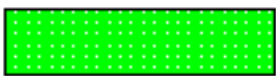



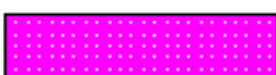

STRALCIO TAV. 2 ZONIZZAZIONE ACUSTICA

LEGENDA



SIMBOLOGIA

●●●●●●●●●● confine comunale




STATO DI FATTO

	Classe I
	Classe II
	Classe III
	Classe IV
	Classe V
	Classe VI







Fasce territoriali di pertinenza acustica delle infrastrutture ferroviarie

	Fascia A
	Fascia B

Fasce territoriali di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali

	Fascia A
	Fascia B
	Fascia di progetto

STATO DI PROGETTO

	Classe I
	Classe II
	Classe III
	Classe IV
	Classe V
	Classe VI