

COMUNE DI FERRARA



PROVINCIA DI FERRARA

COMUNE DI FERRARA
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - PROGETTAZIONE
U.O. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTAZIONE
E GESTIONE

Il Tecnico

14 MAR. 2014

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VIA PADOVA ZONA B4.5

Proprietà :

Petrolifera Estense Spa

Via Padova, 43 - 44122 Ferrara

PETROLIFERA ESTENSE SPA

Via Padova, 43

FERRARA

Cod. Fisc.: 00391360385

Tavola :

Elaborato :

**RAPPORTO PRELIMINARE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
A PROCEDURA V.A.S.**

Visti e Pareri :

10 1 LUG. 2013
COMUNE DI FERRARA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Ufficio Piani Urbanistici Attuativi

Data :

Aprile 2007

Agglomeramento :

MAGGIO 2013

Progettisti:

Studio Tecnico

geom. Massimo Scanavini

Via Comacchio, 13 - 44124 Ferrara

Tel. 0532/311125 - Fax. 0532/746147

E-mail: massimo@scanavini.net



Arch. Roberto Ballerini

Via Spadari, 31 - 44121 Ferrara

PREMESSA

Il presente documento costituisce il **Rapporto Preliminare¹** elaborato ai fini della Verifica di **Assoggettabilità (V.A.) a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di un Piano** Particolareggiato d’Iniziativa Privata sottozona B4.5 in località Ferrara (FE), Via Padova n.43.

Il Piano non presenta contenuti di variante agli strumenti di pianificazione vigenti.

Il perimetro e l’assetto² del Comparto Urbanistico, su cui si sviluppa il Piano, è definito dalla cartografia del P.R.G.C. vigente:

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 16806 seduta del 21 Giugno 1993 verbale n.56

APPROVAZIONE Delibera Giunta Regionale n. 1309 seduta del 11 Aprile 1995 (controllata dalla CCARER con atto prot.737/780 del 4/5/1995)

VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 9 - 24.6 - 29.2

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 36189/97 seduta del 17 Marzo 1997 verbale n.9

APPROVAZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 38064/97 seduta del 29 Dicembre 1997 verbale n.8

ADEGUAMENTO AL D.LGS. N° 114/98 E ALLA L.R. N° 14/99

APPROVAZIONE Delibera Conferenza provinciale di servizi seduta del 19 Giugno 2000

TESTO COORDINATO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVAZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 44385/97 seduta del 06 Aprile 1998 verbale n. 11

VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 28.4 – 29.1.2 – 29.4.5 - 30

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 12329/99 del 19/04/1999 verbale n. 10

APPROVAZIONE - Provincia di Ferrara – Atto Dirigenziale P.G. 588 P.U. 1615 in data 3/1/2002

VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 29 – 29.1 – 29.2 – 29.3 – 29.3.2 – 29.5.3 – 29.4 – 29.5

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 33271/03 del 20/01/2003 verbale n. 14

APPROVAZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 75934/03 del 19/01/2004

VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALL’ARTICOLO 34.6

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 38383/01 del 12/03/2002

APPROVAZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 16013/04 del 05/04/2004

VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 9 – 21 – 28.5 29.5 – 29.5.1– 29.6 – 33.1 – 34.1

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 21358/02 del 09/12/2002 verbale n. 17

APPROVAZIONE Delibera Giunta Provinciale n. 57925/04 del 25/05/2004

¹ redatto ai sensi del co.1 dell’art.12 del D.Lgs. n.152/06 così come corretto dal D.Lgs. n.4/08.

² distribuzione dell’area fondiaria, della viabilità pubblica, dei parcheggi pubblici e del verde pubblico attrezzato.

VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALL’ARTICOLO 29.4.6

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale P.G. 39161/03 del 07/07/2003

CONTRODEDUZIONE alle osservazioni e opposizioni P.G. 22654/04

APPROVAZIONE Giunta Provinciale n° 458 del 04/11/2004

VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 22 – 33.2 – 34.3 - 35

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale P.G. 5736/02 del 03/06/2002

CONTRODEDUZIONE alle osservazioni e opposizioni P.G. 28283/04

APPROVAZIONE Giunta Provinciale n° 20 del 25/01/2005

VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALL'ARTICOLO 35

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 74915/05 del 07/11/2005 verbale n. 23

APPROVAZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 34898/06 del 22/05/2006 verbale n. 48

VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALL'ARTICOLO 34.8

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 29689/06 del 27/06/2006 verbale n. 15

APPROVAZIONE Delibera Consiglio Comunale 14131/07 del 26/03/2007 verbale n. 19

VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALL'ARTICOLO 29.4.7

ADOZIONE P.S.A. Delibera Consiglio Comunale n. 74915/05 del 23/07/2007

APPROVAZIONE P.S.A. Delibera Consiglio Comunale n. 91161/08 del 24/11/2008 verbale n. 13

1 INTRODUZIONE

1.1 SCOPO DEL RAPPORTO AMBIENTALE

Il presente Rapporto Preliminare ha lo **scopo** di fornire **all'Autorità con Competenza Ambientale (A.C.A.)**, che deve esprimere il provvedimento di V.A., le informazioni che riguardano le caratteristiche del Piano, le caratteristiche degli effetti attesi dalla sua attuazione e delle aree potenzialmente coinvolte dagli stessi.

Infatti dal 13 febbraio 2008, con l'entrata in vigore del D.Lgs. n.4/2008, che ha modificato il D.Lgs. 152/2006 (Codice dell'Ambiente), i piani che determinano l'uso di piccole aree a livello locale devono essere sottoposti a verifica alla V.A.S. (artt. 6, comma 3, e 12 del D.Lgs. 152/06). In fase di domanda di approvazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Utilizzo, il/la proponente dovrà presentare al Comune un Rapporto ambientale Preliminare, comprendente una descrizione del piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del Piano. Il comune di Ferrara provvederà, come previsto dalla L.R. 9/2008, a trasmettere il Rapporto Preliminare alla Provincia, che effettuerà la verifica di assoggettabilità del piano a V.A.S.

1.2 RIFERIMENTI NORMATIVI E LINEE GUIDA

Riferimenti per la stesura del presente elaborato sono state le indicazioni contenute nei seguenti provvedimenti legislativi e nei rispettivi allegati:

- D.Lgs n. 4/08 correttivo al D.Lgs. n. 152/06 – Allegati I e VI.

In aggiunta alla normativa di carattere nazionale si è tenuto conto delle indicazioni della L.R. n.9/08 e soprattutto della Circolare Prot. n.70835/08 della Provincia di Ferrara: *“Circolare in merito alle procedure di Verifica di Assoggettabilità (V.A.). Piani e programmi di natura urbanistica e/o territoriale (L.47/78)”*.

1.3 CONTENUTI E STRUTTURA DEL RAPPORTO PRELIMINARE

Il presente Rapporto Preliminare è redatto in riferimento a quanto richiesto:

- dall'art.13 del D.Lgs. n.152/06 così come corretto dal D.Lgs. n.4/08;
- dall'Allegato VI del D.Lgs. n.152/06 così come corretto dal D.Lgs. n.4/08;
- dall'Allegato B della Circ. n.70835/08 della Provincia di Ferrara.

In estrema sintesi il documento in oggetto comprende una descrizione del Piano, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente attesi dalla sua attuazione.

Nella Tabella 1.3.1. è illustrata la corrispondenza tra quanto previsto dall'Allegato B della Circ. n.70835/08 della Provincia di Ferrara e i contenuti del Rapporto Preliminare.

Tabella 1.3.1. – Corrispondenza tra contenuti dell'Allegato B della Circ. Prov.le n.70835/08 e del Rapporto Preliminare

CRITERI ALLEGATO B	CONTENUTI NEL RAPPORTO	RIF.
1) Caratteristiche del piano, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:		
descrizione sufficientemente approfondita della proposta di piano/programma e delle sue finalità	Il Piano definisce una lottizzazione in parte residenziale ed in parte destinata a terziario, aderente al tessuto urbano esistente in Ferrara Via Padova (FE), la cui finalità è la realizzazione di un nuovo insediamento abitativo e terziario.	Cap.2
inquadramento territoriale corredato di elaborati grafici in scala adeguata	Il Piano ricade all'interno delle zone B4.5 (così come definite dal PRG ambiti costituiti da ex aree produttive prevalentemente dismesse, da assoggettare a ristrutturazione urbanistica.	Cap.2
descrizione della misura in cui il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività (l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse)	Il Piano è attuativo di scelte pianificatorie (riguardo l'ubicazione, la natura, le dimensioni) operate in sede di P.R.G.C., strumento non valutato dal punto di vista ambientale. Nel presente Rapporto Preliminare sono state dunque analizzate le scelte urbanistiche e progettuali del Piano che interessano l'uso di risorse e gli aspetti ambientali.	Cap.2
in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	Il Piano non influenza altri piani o programmi	Cap.2
la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Nel Piano le considerazioni ambientali sono state effettuate tenendo conto del livello della scala progettuale dell'intervento; sono stati analizzati gli impatti attesi dalle scelte progettuali e le mitigazioni previste.	Cap.3
problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Non sono emerse particolari criticità ambientali connesse al Piano.	Cap.3
2) Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi		
individuazione delle matrici ambientali interessate dall'attuazione del piano/programma	Le matrici ambientali maggiormente interessate dall'attuazione del Piano sono l'acqua; per gli impatti prodotti sono state previste adeguate mitigazioni e/o compensazioni. Gli impatti del Piano sulle altre matrici ambientali popolazione, fauna e flora, suolo, aria, rumore, energia, beni materiali e paesaggio sono irrilevanti.	Cap.3
probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	Sono stati individuati e caratterizzati qualitativamente pressioni e impatti attesi dalla realizzazione del Piano. Relativamente alla salute umana, è stata considerato l'impatto atteso dalla realizzazione del Piano.	Cap.3
carattere cumulativo degli impatti	Escluso già in fase preliminare.	
rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	E' stata verificata l'assenza di rischi per la salute umana o per l'ambiente.	Cap.3
entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	È stata individuata l'area di influenza del Piano.	Cap.3
valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo	Sono state verificate sensibilità, vulnerabilità e criticità dell'area di influenza del Piano. In particolare sono state considerate le criticità che potrebbero essere influenzate dalla realizzazione del Piano per tipologia di intervento e/o per relazioni spaziali. Inoltre, attraverso sopralluoghi è stata verificata l'eventuale presenza nell'area di elementi di interesse.	Cap.3
impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Esclusa la presenza di aree protette a livello sovra-provinciale nell'area di influenza del Piano.	Cap.3
eventuali misure di mitigazione/compensazione degli impatti individuati	Sono state individuate adeguate misure di mitigazione/compensazione degli impatti individuati.	Cap.3

1.4 DEFINIZIONE DELLE AUTORITA' CON COMPETENZA AMBIENTALE COINVOLTE

I soggetti coinvolti nella presente procedura di V.A. sono:

- **Soggetto Proponente:** proprietari dei terreni interessati dal Piano in oggetto;
- **Autorità Procedente:** Comune di Ferrara, in quanto soggetto predisposto all'approvazione del Piano;
- **Autorità Competente:** Provincia di Ferrara, definita come tale dal co. 4 dell'art.1 della L.R. n.9/08.

2 CARATTERISTICHE DEL PIANO

2.1 DESCRIZIONE, FINALITA' ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL PIANO

2.1.1 UBICAZIONE

L'area del Piano è localizzata in Ferrara (FE)- Via Padova 43, sottozona B4.5, così come da Piano Regolatore Generale-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del Comune di Ferrara:

Art. 29.4.5

B4.5 Ambiti costituiti da ex aree produttive prevalentemente dismesse, da assoggettare a ristrutturazione urbanistica.

1 In tali ambiti è prescritto lo strumento urbanistico preventivo.

2 Nell'ambito dello strumento di cui al comma precedente potrà essere prevista una quota di residenza non inferiore al 40% e non superiore al 60% del volume edificabile.

3 If pari a 5 mc/mq., altezza massima degli edifici pari a 5 piani utili fuori terra con un massimo assoluto di mt. 16. Distacco dai confini e distanze tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

4 Oltre a quanto previsto al 5° comma dell'art. 29.4 sono consentiti gli usi U3.2, U3.4.2, U3.5, U3.9, U3.11.24

5 Per il calcolo dell'If verrà considerata la Sf di progetto al netto di strade e standard che non potrà comunque essere superiore al 70 % della St; fermo restando l'If di 5 mc/mq, detta percentuale può essere aumentata qualora i

soggetti attuatori propongano la localizzazione delle quote di standard richieste, da cedere all'Amministrazione Comunale, all'interno delle aree di espansione site ad Est del centro urbano (bastioni), di cui alle schede n. 2B/39, 2B/41, 2B/42. 25

5bis Le aree di proprietà comunale site all'interno delle zone B4.5 verranno prioritariamente permutate, previa valutazione, con aree localizzate all'interno dei comparti di espansione di cui alle schede 2B/39, 2B/41, 2B/42 o con aree G localizzate in prossimità delle mura ad Est, ovvero alienate a valore di mercato, a soggetti che possano localizzare i relativi standard, da cedere al Comune, all'interno dei comparti di cui alle schede 2B/39, 2B/41, 2B/42. 26

6 Mediante scheda progetto allegata alle presenti norme ovvero mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ferma restando la capacità edificatoria massima dell'intero ambito, (I.f. 5 mc./mq.) sarà possibile derogare

da quanto previsto al precedente comma 2, fissare altezze e distacchi diversi da quelli previsti al precedente 3° comma, anche in difformità da quanto previsto all'art. 45 punto 11, purché nel rispetto del Codice Civile, nonché introdurre destinazioni non espressamente previste, purché compatibili con le altre attività insediate anche negli ambiti limitrofi.

In assenza di strumento urbanistico preventivo sono consentiti i seguenti interventi:

- per attività esistenti in contrasto con le destinazioni previste è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria

- per attività esistenti conformi alle destinazioni previste sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente compreso un aumento del 20 % della Su

esistente, anche funzionalmente indipendente, finalizzato all'adeguamento delle attività insediate

L'area, della superficie di progetto complessiva di 13277 mq, confina a:

- **Nord** con sottozona B4.5 *"ambiti costituiti da ex aree produttive prevalentemente dismesse, da assoggettare a ristrutturazione urbanistica"*
- **Sud** con sottozona G *"aree per servizi"*
- **Est** con sottozona D1.3 *"aree per nuovi insediamenti terziari integrati"*
- **Ovest** con sottozona G4 *"verde pubblico, piazze e spazi pedonali"*; B2 *"aree edificate in base a strumento urbanistico o a norme regolamentari"*

Nelle successive Figure l'area di piano viene localizzata su varie immagini satellitari scaricate dal web (Google Earth), sulla cartografia P.R.G. , del P.S.C. e catastale.

2.1.2 STATO DI FATTO DELL'AREA

Attualmente l'area è utilizzata dalla proprietà Petrolifera Estense per l'espletamento delle lavorazioni connesse all'attività stessa; l'area è completamente recintata e dotata dei servizi.

Si allega alla presente documentazione fotografica



Punto di ripresa fotografica 1



Punto di ripresa fotografica 2



Punto di ripresa fotografica 3

2.1.3 OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'attuazione avverrà sotto la sorveglianza e il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Aziende ed Enti preposti, per quanto attiene il rispetto di quanto prescritto nella citata Convenzione in ordine al picchettamento delle aree, alla distinzione tra aree pubbliche e private, alle loro destinazioni d'uso, all'edificabilità delle stesse, alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le tipologie residenziali previste e ammesse sono quelle a corte.

I lotti individuati dal progetto potranno, mantenendo inalterata la tipologia in fase di autorizzazione, essere frazionati per rispondere alle esigenze della domanda di alloggi senza costituire variante al P.P.

I volumi massimi, previsti in ogni singolo lotto, sono vincolanti per cui non sono possibili eventuali trasferimenti di volume fra i diversi lotti che possano aumentare quanto previsto nella tabella sopra riportata.

Ogni fabbricato dovrà possedere le quantità di parcheggi privati richiesti dalle Leggi nazionali e regionali e dalle N.T.A. del P.R.G.

E' prevista la possibilità, in tutti i lotti, di realizzare parcheggi, garages, box o posti auto interrati o esternamente agli edifici, nel rispetto comunque delle norme di P.R.G. e del codice civile.

Le distanze dai confini di ogni singolo lotto sono definite secondo le tipologie edilizie identificate nel progetto.

EDIFICI RESIDENZIALI

distanze minime dai confini:

- 5.00 m.
- l'edificazione a confine laterale, o a distanze inferiori, è consentita in caso di previsione di spazi pubblici, e fermo restando, tra gli edifici, il distacco minimo tra pareti finestrate e non di m. 10.00.

altezza massima

- 16.00 m.

EDIFICI COMMERCIALI

- distanze minime dai confini:
- 5.00 m.
 - l'edificazione a confine laterale, o a distanze inferiori, è consentita in caso di previsione di spazi pubblici, e fermo restando, tra gli edifici, il distacco minimo tra pareti finestrate e non di m. 10.00.
- altezza massima
- 9.00 m.

EDIFICIO TERZIARIO

Edificio esistente.

- altezza massima
- 9.00 m.

Le modalità di calcolo dei volumi e delle superfici saranno quelle rispondenti alle norme vigenti, contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e nel Regolamento Edilizio.

Le aree private di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate secondo le specifiche indicazioni proprie del tipo edilizio di appartenenza secondo quanto previsto dalle norme di P.R.G. e delle leggi regionali e nazionali. In particolare dovranno essere individuati i parcheggi privati in misura non inferiore a quanto stabilito dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Le recinzioni stradali dovranno avere un aspetto stilisticamente unitario, dovranno essere dello stesso tipo per tutto l'intervento e dovranno richiamare i materiali ed i colori usati per i prospetti dei fabbricati e potranno consistere:

- in una semplice differenziazione di pavimento rispetto al marciapiede;
- in un muretto di mattoni a vista o in cemento gettato in casseri ben levigati con copertina/gocciolatoio, di altezza non superiore a mt. 1,00, con eventuale sovrastante inferriata per una altezza massima di mt. 1.60;
- cancelli carrai e pedonali di semplice disegno in metallo verniciato;

Per la definizione dei confini di proprietà, è ammessa, nei casi di cui sopra, la continuità con la recinzione del fronte o paletti metallici con rete plastificata che comunque non superi in altezza la recinzione su strada.

L'aspetto degli edifici all'interno del P.P. dovrà essere stilisticamente il quanto più possibile unitario, almeno per quanto riguarda le finiture dei fabbricati.

Gli edifici saranno, come previsto nell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti energetici e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici approvato con Delibera dell'Assemblea legislativa n156/08 e Art.107 del Regolamento edilizio, dotati di tutti gli impianti previsti quali pannelli solari, fotovoltaici, teleriscaldamento ecc... previsti dal suddetto regolamento

Dati Tecnici

Dal rilievo effettuato la superficie territoriale del terreno con destinazione B4.5 è pari a 13.277 mq.

Il volume massimo edificabile, previsto dalle NTA, è pari a 5 mc / mq.

con Sf. massima pari al 70% della St.

Il progetto prevede mc. 18.000 con destinazione U1, mc. 8.300 con destinazione U3.6 e mc. 12.500 con destinazione U3.4.1, come evidenziato nelle tabelle riportate nelle tavole di progetto, in particolare dalla TAV. 2 "PROGETTO URBANISTICO".

Lotti	Sup. Fond.	Volume	tipologia	Destinazione	Sn Sv	H.max
n°	mq.	mc.			mq	m.
1	2.173	18.000	A corte	U.1	Sn 2.750	16.0
2	1.873	6.500		U.3.4.1	Sv 540	9.0
3	1.144	8.300		U.3.6	Sn 1.400	9.0
4	2.266	6.000		U.3.4.1	Sv 595	9.0
TOT	7.456	38.800				
.						

Fabbisogno Standard

Lotto	uso	Park Pubblici	
1	U1	4mq/30mq Sn =	2750*4/30 = mq. 367
2	U3.4.1	40mq/100mq Sv =	540*4/100 = mq. 216
3	U3.6	50mq/100mq Su =	1400*50/100 = mq. 700
4	U3.4.1	40mq/100mq Sv =	595*40/100 = <u>mq. 238</u>
			mq. 1521

Lotto	uso	Verde e Attr.Pubbl.	
1	U1	26mq/30mq Sn =	2750*26/30 = mq. 2383
2	U3.4.1	60mq/100mq Sv =	540*60/100 = mq. 324
3	U3.6	50mq/100mq Su =	1400*50/100 = mq. 700
4	U3.4.1	60mq/100mq Sv =	595*60/100 = <u>mq. 357</u>
			mq. 3764

TOTALE STANDARDS mq. 5.285

Standard previsti nel progetto

Parcheggio mq. 1576 > 1521

Verde e Attrezzature mq. 1836

Tot. mq. 3412

Da monetizzare:

Verde e attr. Pubbl. da PRG = mq. 5.285 – mq. 3412 = mq. 1873

Dati quantitativi

Sup. Territoriale
sottozona B4.5 mq. 13.277

S. fondiaria lotti mq. 7.456
parcheggi pubblici mq. 1.576
verde pubblico mq. 1.836
strade, marciapiedi, area ENEL mq. 2.409
totale mq. 13.277

Sf max = St x 70% mq. 9.294
V. max = Sf x 5mc / mq = mc. 45.985
V. U1 = V. Max x 60% mc. 27.591
V. U3.... = V. Min x 40% mc. 18.394

DATI DI PROGETTO

Il progetto prevede :

Sf	=	mq.	7.456	<	mq.	9.294
V. max. Sf*5mc/mq	=	mc.	38.800	<	mc.	45.985
V. U1	=	mc.	18.000	=	46.4% di 38.800	

2.1.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e' stata eseguita, in questa fase, come progetto di massima, inteso a verificare la possibilità concreta di realizzare tutte le opere necessarie al collegamento alle varie reti esistenti in zona, di tutti i pubblici servizi, quali fognature, illuminazione pubblica, rete idrica, gas, ENEL e Telecom.

Sono state eseguite accurate indagini presso tutte le aziende erogatrici, ove è stata verificata la suddetta possibilità. Con le stesse aziende sono stati concordati i percorsi delle condotte ed il relativo dimensionamento.

STRADE E MARCIAPIEDI

Sono previste strade pubbliche di dimensione minima di 7,00 m. di larghezza, con marciapiedi di m. 1,50

Ai lati della strada sono collocati i parcheggi pubblici, ed hanno una larghezza pari a ml. 2.00.

Le strade carrabili pubbliche saranno costituite:

- 1) Fondazione stradale in tipo sabbietta dello spessore minimo reso di cm. 20.
- 2) Massicciata stradale in misto granulometrico stabilizzato dello spessore minimo reso di cm. 20 con inerte da 10/12' e strato finale di minimo cm. 10 con inerte da 6/8'.
- 3) Strato in conglomerato bituminoso semichiuso (binder) dello spessore di cm. 7
- 4) Film di connessione con emulsione bituminosa acida a densità media di Kg. 1/mq.
- 5) Tappeto di usura in conglomerato bituminoso dello spessore reso di cm. 3.

I marciapiedi saranno costituiti:

- 1) Fondazione in sabbietta dello spessore minimo reso di cm. 20
- 2) Massicciata in misto granulometrico stabilizzato con inerte da 10/12' di spessore reso cm. 15.
- 3) Soletta in calcestruzzo dosato a q.li 2,5/mc dello spessore di cm. 10, armato con rete e.l.s. diam. 8 mm. a avente maglia 20 x 20 cm.
- 4) Pavimentazione in masselli di cls autobloccanti dello spessore di cm. 6.

I bordi di separazione tra strada e marciapiedi e tra strada e bauletto saranno in calcestruzzo di cemento vibrato della dimensione di cm. 14/18 x H. 30 cm.

RETI

Le reti seguiranno la natura giuridica delle aree.

FOGNATURA

La rete di fognatura interna al comparto e' prevista a sistema separato.

Le acque nere saranno convogliate e recapitate nella linea esistente secondo i collettori più vicini presenti nella via Padova.

Le acque bianche derivanti dallo scolo di strade, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali e dei singoli lotti saranno convogliate in un sistema di collettori che recapiteranno le portate ottenute nel canale Gramicia, secondo le prescrizioni impartite dal Consorzio di Bonifica I Circondario Polesine di Ferrara.

Le condotte saranno realizzate in PVC ed i pozzetti e le caditoie in CAV come da prescrizioni del consorzio HERA Ferrara.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'illuminazione pubblica delle strade veicolari e pedonali/ciclabili è realizzata in conformità alle leggi anti-infortunistiche e alle norme CEE, come da progetto esecutivo, a seguito sintetizzato:

le monofore saranno realizzate con cavidotto DN 110 in polietilene ad alta densità, flessibile, serie pesante, a doppia parete (liscio internamente e corrugato all'esterno), corredato di guida tirafilo; con profondità di posa minima di 60 cm. dall'estradosso della canalizzazione, il tutto inglobato in cassonetto di sabbietta e, dove espressamente richiesto, mediante adeguato ricoprimento in c.l.s. I plinti ed i pozzetti saranno in cav, nelle dimensioni richieste e provvisti di botole di ispezione tipo TP. I pali e le relative armature stradali avranno un'interdistanza minima di 25 m. con tolleranza di +/- 2 m. atta a consentire una migliore disposizione rispetto agli accessi privati, incroci ed innesti stradali garantendo la funzionalità dell'impianto e della resa dei valori illuminotecnici. Saranno utilizzate diverse tipologie di palo e lampada, sia per altezza del corpo illuminante che per potenza richiesta, secondo le necessità e le tipologie di percorso da illuminare.

ACQUEDOTTO E METANODOTTO

La rete di approvvigionamento e distribuzione idrica e del gas saranno costruite a spesa dei soggetti attuatori del P.P. secondo le prescrizioni impartite rispettivamente dal GRUPPO HERA in fase esecutiva delle opere di urbanizzazione.

La rete idrica è realizzata con tubazioni in di PVC-U nei diametri indicati nello schema di progetto e collegata alla linea esistente di via Raffanello. Sono previste diverse valvole di intercettazione e di idrant sottosuolo UNI DN 80 a ogni terminale di rete.

La rete distributiva del gas e' realizzata, a cura del GRUPPO HERA, con tubazioni in acciaio rivestito nei diametri DN 80 a.r. 5° S e DN 50 a.r. 5° S. La distribuzione e' prevista con Dn 20 MP.

E' previsto il collegamento alla condotte esistenti in via Raffanello e via Dell'Unione.

RETE TELERISCALDAMENTO

Come previsto nell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti energetici e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici approvato con Delibera dell'Assemblea legislativa n156/08 e Art.107 del Regolamento edilizio, poiché l'area si trova ad una distanza inferiore ai 1000 mt. Dalla rete di teleriscaldamento, sarà realizzata la posa di tubazioni sulla strada interna principale, come da elaborato grafico, al fine di predisporre la lottizzazione all'utilizzo di tale fonte.

RETE ENEL

E' previsto l'interramento delle linee esistenti, in B.T. e M.T. che interferiscono con la lottizzazione e la realizzazione di una cabina di trasformazione delle succitate linee, eseguite secondo le indicazioni e prescrizioni dell'ENEL.

La rete di elettrificazione e' di competenza e realizzazione dell'Ente erogatore, ma a carico e spese dei soggetti attuatori del P.P., mentre le opere murarie e le canalizzazioni saranno eseguite dai soggetti attuatori medesimi secondo le prescrizioni dell'Ente predetto.

RETE TELECOM

La rete telefonica e' prevista in tubazioni in PVC nella quantita' prevista dai disegni allegati.

Sono altresì previsti pozzetti dai quali saranno collegati i singoli utenti.

VERDE PUBBLICO

La sistemazione delle aree di verde pubblico è stata concordata con l'Amministrazione Comunale.

Si prevede:

1 - Fornitura di TERRENO VEGETALE idoneo per formazione di aiuole e simili, crivellato finemente, esente da ciottoli, radici e materie rocciose in genere, nello spessore di cm.30 e comunque necessario per la perfetta esecuzione del lavoro, compreso lo spargimento e la configurazione

2 - FORMAZIONE PRATO, previa sistemazione del terreno vegetale con stesura e baulatura alle quote previste nei disegni o secondo le indicazioni della D.L., compresa la stenditura del concime organico, la semina delle essenze erbacee e l'innaffiatura fino al primo sfalcio, questo compreso, quando l'erba abbia raggiunto i cm. 10/120 di altezza

3 - FORNITURA E MESSA A DIMORA DI PIANTE ARBORRE con garanzia di attecchimento, cure colturali e di manutenzione fino a due anni con particolare riguardo ad irrigazioni, lavorazioni e concimazioni del terreno alla base, alle potature di allevamento e di forma, alla difesa di attacchi parassitari e malattie.

Le essenze saranno concordate con gli uffici preposti alla gestione del verde, e definite nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

2.1.5 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Nel Piano in oggetto non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

2.2 DESCRIZIONE DELLA MISURA IN CUI IL PIANO STABILISCE UN QUADRO DI RIFERIMENTO PER PROGETTI ED ALTRE ATTIVITA'

Il Piano è attuativo di scelte pianificatorie (riguardo l'ubicazione, la natura, le dimensioni) operate in sede di P.R.G.C., strumento urbanistico non valutato dal punto di vista ambientale. Nel presente Rapporto Preliminare sono state analizzate le scelte urbanistiche e progettuali del Piano che interessano l'uso di risorse e gli aspetti ambientali.

2.3 INFLUENZA SU ALTRI PIANI

Il Piano non influenza altri piani e/o programmi; le scelte progettuali sono in linea con le indicazioni ambientali del P.T.C.P.

2.4 PERTINENZA DEL PIANO PER L'INTEGRAZIONE DELLE CONSIDERAZIONI AMBIENTALI AL FINE DI PROMUOVERE LO SVILUPPO SOSTENIBILE

Nel Piano le considerazioni ambientali devono essere effettuate tenendo conto del livello della scala progettuale dell'intervento. Indubbiamente su alcune matrici ambientali come l'acqua il Piano ha un impatto non del tutto irrilevante per cui le misure di mitigazione e/o compensazione sono da ritenersi indispensabili al fine di perseguire uno sviluppo sostenibile e per tutelare la salute umana. Su altre matrici ambientali come popolazione, fauna e flora, suolo, aria, rumore, energia, beni materiali e paesaggio il Piano, in relazione alle dimensioni modeste ed alla unica destinazione d'uso residenziale ammessa, non ha un impatto significativo. Queste considerazioni non esonerano gli attuatori del Piano dall'adozione di misure di mitigazione e/o compensazione finalizzate all'attenuazione di impatti, poco significativi nel caso specifico del Piano in esame, ma assai ben più importanti in un contesto più generale (**sistemico**) finalizzato al perseguimento ed alla promozione della sostenibilità ambientale degli insediamenti urbani in una più ampia scala territoriale.

2.5 PROBLEMI AMBIENTALI PERTINENTI AL PIANO

Non sono emersi particolari problemi ambientali pertinenti al Piano.

3 CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE DAL PIANO

La definizione di un quadro interpretativo dello stato ambientale prevedibile a seguito della realizzazione del Piano impone l'individuazione nell'area di interesse dei principali elementi (**matrici ambientali**) di sensibilità, vulnerabilità e criticità ambientali di diretto interesse anche in rapporto alla scala del Piano in esame. Definite le matrici ambientali è necessario procedere ad una **valutazione specifica** degli impatti che si verranno a determinare a seguito della realizzazione delle previsioni insediative ed infrastrutturali del Piano. Obiettivo della valutazione specifica è di stimare l'impatto nel contesto territoriale del Piano.

In relazione alla semplicità del Piano ed all'assenza di contenuti di variante si è ritenuto sufficiente eseguire stime degli impatti esclusivamente di carattere qualitativo.

Il nuovo insediamento, previsto nell'area dell'ex Petrolifera Estense prevede la realizzazione di unità ad uso abitativo e commerciale. Dai rilievi effettuati del clima acustico, risulta non necessario alcun provvedimento atto al contenimento del rumore prodotto dal traffico veicolare (vedasi relazione Ing. Bernagozzi).

Con Segnalazione Certificata di Inizio Attività, P.R. 2392 P.G: 53068 del 20/06/2011 si è presentata documentazione inerente la rimozione delle cisterne esistenti nell'area.

Gli interventi di ripristino ambientale dell'area, dal Piano di Caratterizzazione, Analisi di Richio, al Piano di Monitoraggio, sono stati seguiti dalla Società Enecor S.r.l. (Dott.ssa Geol. Silvia Paparella). La procedura seguita è di seguito riportata:

PROCEDURA SEGUITA

Dal punto di vista procedurale si riporta l'iter amministrativo seguito per quanto riguarda la bonifica del sito:

1. in data 25 maggio 2011, la Società Olicar S.p.A. (di seguito nominata semplicemente come Olicar) invia alle autorità di competenza la comunicazione di notifica, ai sensi dell'art.242, del D.Lgs 152/06 e s.m.i. ;
2. in data 9 Giugno 2011, la Società Olicar manda alle autorità competenti la comunicazione di avvio dei lavori di rimozione delle cisterne quale misura di prevenzione e riparazione;
3. In data 14 Giugno 2011, la Società Olicar invia alle autorità facenti parte della Conferenza di Servizi, la *"Relazione tecnica avvio dei lavori di rimozione cisterne interrato"* contenente, la descrizione delle previste attività di rimozione delle cisterne e di gestione dei materiali di risulta, nonché delle procedure di campionamento dei cumuli di terreno, delle pareti e del fondo degli scavi;
4. In data 15 Luglio 2011, la Società Olicar invia alle autorità facenti parte della Conferenza di Servizi, il *"Piano di Caratterizzazione"* redatto ai sensi dell'art.242 e Allegato 2 della parte quarta, titolo V del D.Lgs 152/06;
5. In data 18 agosto 2011, la Società Olicar invia alle autorità facenti parte della Conferenza di Servizi, la *Relazione di rimozione cisterne interrato"* contenente, la descrizione delle attività di rimozione delle cisterne e di gestione dei materiali di risulta, nonché delle procedure di campionamento dei cumuli di terreno, delle pareti e del fondo degli scavi;
6. In data 29 agosto 2011 la Provincia di Ferrara convoca la Conferenza di Servizi per il giorno 15 settembre 2011 per la valutazione del Piano di Caratterizzazione (P.G.67556);
7. In data 15 Settembre, la Conferenza dei Servizi si riunisce per l'approvazione del *"Piano di Caratterizzazione"*, con presa d'atto della *"Relazione tecnica avvio dei lavori di rimozione cisterne interrato"*;

8. In data 16 settembre la Provincia di Ferrara trasmette l'atto di approvazione "Piano di Caratterizzazione", con prescrizioni (P.G.74265 del 16/09/2011);

9. In data 16 dicembre 2011 la società Olicar invia alle autorità facenti parte della Conferenza di Servizi il documento "*Piano di Investigazione iniziale e Gestione Terre*" contenente i risultati delle indagini di caratterizzazione eseguite su terreni ed acque di falda superficiale, analisi chimiche sulle pareti delle aree di scavo e cumuli di terreno presenti in sito;

10. In data 24 gennaio 2012 la Provincia di Ferrara trasmette un parere sul documento trasmesso il 16/12/2011 riportante gli esiti del Piano di Investigazione e gestione delle terre (P.G.6148/2012). Vengono riportate una serie di disposizioni sulle attività da eseguirsi per la prosecuzione dell'iter di bonifica del sito;

11. In data 15 febbraio 2012 la Società Olicar invia alle autorità facenti parte della Conferenza di Servizi una comunicazione inerente l'esecuzione del campionamento della nuova parete derivante dall'allargamento della parete B1P EST-Bis, che verrà denominata B1P EST ter, così come richiesto dalla Provincia (rif.10);

12. In data 16 luglio 2012 la Società Olicar invia alle autorità facenti parte della Conferenza di Servizi una comunicazione inerente l'avvio dei lavori per lo smaltimento dei materiali di risulta degli scavi comprensivi dei terreni risultati contaminati e per il riutilizzo in sito dei terreni conformi alla destinazione d'uso;

13. In data 26 febbraio 2013 la Società Olicar invia alle autorità facenti parte della Conferenza di Servizi la relazione "Analisi di Rischio e gestione materiale di scavo". Documento recepito dal Comune di Ferrara in data 28/02/2013 (P.G. 16531).

14. In data 27 Marzo 2013, la Conferenza dei Servizi si riunisce per la valutazione del documento "Analisi di Rischio e Gestione dei materiali di scavo", per l'approvazione della quale vengono richieste integrazioni come da documento a seguire;

15. Comunicazione della Provincia di Ferrara avente per oggetto "*Verbale Conferenza dei Servizi del 27/03/2013. Area proprietà Olicar, via Padova, 43 a Ferrara. Esame analisi di Rischio*" del 27/03/2013 (PEC del 05/04/2013, Prot. 2659/2013).

16. Nel mese di Aprile, consegna da parte della Società Olicar alle autorità facenti parte della Conferenza di Servizi la relazione "*Integrazioni all'Analisi di Rischio e Piano di Monitoraggio*" con la quale è stata chiesta la chiusura del procedimento.

NORMATIVA E DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

La normativa di riferimento per la bonifica dei siti contaminati ed i rispettivi documenti tecnici, sono riportati nei documenti di seguito elencati:

- Decreto Ministeriale n. 471 del 25/10/1999 "Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del Decreto legislativo del 05/02/1997, n. 22 e successive modifiche ed integrazioni"; (disposizioni vigenti);

- D.Lgs. 3 Aprile 2006 n° 152 "Norme in materia ambientale". In particolare le concentrazioni massime ammissibili (CSC) sono riportate nelle Tabelle dell'Allegato 5, Titolo V, Parte IV del suddetto Decreto;

- Legge regionale Emilia Romagna n.5 del 1 giugno 2006, art. 5;

- Legge regionale Emilia Romagna n.13 del 28 luglio 2006, art. 25;

- D.Lgs 16 gennaio 2008, n.4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale";

- Legge 28 gennaio 2009 n.2 "Conversione in legge, con modificazioni, del Decreto legge 29 novembre 2008, n.185, recante misure urgenti per il sostegno a famiglie, lavoro, occupazione e impresa e per ridisegnare in funzione anti-crisi il quadro strategico nazionale";

- D.Lgs 29 giugno 2010 n.128 "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69.";

- D.Lgs 3 dicembre 2010 n.205 “Disposizioni di attuazione della direttiva 2008/98/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 novembre 2008 relativa ai rifiuti e che abroga alcune direttive”;
- Decreto legge 25 gennaio 2012, n.2, convertito in Legge 24 marzo 2012, n.28 “Misure straordinarie ed urgenti in materia ambientale”.

Documenti tecnici di riferimento

- Nota APAT prot. 009462 del 21 marzo 2007, “Parametri di input per l’elaborazione dell’analisi di rischio sito-specifica ai sensi del D.Lgs 152/06”;
- ISS/APAT (marzo 2007), “Metodo per la determinazione del coefficiente di ripartizione solido-liquido ai fini dell’utilizzo nei software per l’applicazione dell’analisi di rischio sanitario-ambientale sito specifica ai siti contaminati” (PR/SUO-TEC/151-2007);
- Documento APAT “Criteri metodologici per l’applicazione dell’analisi assoluta di rischio ai siti contaminati” (marzo 2008 – Rev.2);
- Gruppo di lavoro “Analisi di Rischio” APAT-ARPA-ISS-ISPEL (Giugno 2008), Documento di riferimento per la determinazione e la validazione dei parametri sito specifici utilizzati nell’applicazione dell’analisi di rischio ai sensi del D.Lgs 152/06;
- Documento ISPRA “Appendice V. Applicazione dell’analisi di rischio ai punti vendita carburante” Giugno 2009;
- ISPRA (Ottobre 2010) “Protocollo ISPRA-INAIL (Ex-ISPEL) per la valutazione del rischio associato all’inalazione di vapori e polveri, in ambienti aperti e confinati nei siti di bonifica”;
- ARPAV “Linee guida per il monitoraggio attivo dei gas interstiziali del terreno (Soil-gas)”, 2011;
- ISS-INAIL “Banca dati delle proprietà chimico-fisiche e tossicologiche” – Novembre 2012.

ATTIVITA’ ESEGUITE

o rimozione di 18 cisterne interrato di diversa capienza e gestione delle terre da scavo, con smaltimento dei terreni contaminati e delle acque e riutilizzo dei terreni puliti, in conformità con le diverse destinazioni d’uso previste,

o esecuzione di 9 sondaggi denominati S8, S9, S10, S11, S12, S13, S14, S15, S16 realizzati a carotaggio continuo, spinti fino alla profondità di 7 m da p. c., attraverso l’utilizzo di Sonda “Geoprobe” a rotopercolazione con fustella interna al carotiere;

o esecuzione di 9 piezometri denominati PZ1, PZ2, PZ3, PZ4, PZ5, PZ6, PZ7, PZ8, PZ9, captanti la falda superficiale spinti fino a 7 m da p.c. di diametro 3” e filtranti dalla frangia capillare al fondo foro;

o prelievo ed analisi chimica di 27 campioni di terreno insaturo prelevati dai 9 sondaggi come da PdC, effettuati presso il Laboratorio Gruppo CSA Ricerche S.p.A.;

o spurgo a basso flusso con misura dei parametri di campo, prelievo ed analisi chimica di 9 campioni di acque di falda superficiale prelevati dai 9 piezometri come da PdC e prescrizione della Conferenza di Servizi del 15/09/2011, effettuati presso il Laboratorio Gruppo CSA Ricerche S.p.A.;

o prelievo ed analisi chimica di 18 campioni di terreno insaturo e saturo con determinazione della FOC ed analisi granulometrica, prelevati dai 9 sondaggi come da PdC, effettuati presso il Laboratorio Gruppo CSA Ricerche S.p.A.;

o esecuzione di 2 prove di permeabilità Le Franc a carico variabile necessarie per la determinazione della permeabilità del terreno;

o georeferenziazione dei punti di indagine e rilievo piano altimetrico con ricostruzione della piezometria di sito;

o elaborazione dell’Analisi di Rischio sito-specifica con integrazioni;

o elaborazione del Piano di Monitoraggio e richiesta di chiusura del procedimento;

RISULTATI

Alla luce delle attività pregresse eseguite nel sito Olicar S.p.A. di via Padova, 43 a Ferrara, si è ottenuta una piena conformità alle CSC per i contaminanti rilevati nella matrice terreni, relativi alle destinazioni d'uso dello stato di fatto e di progetto per i lotti previsti dal Piano Particolareggiato in essere.

Per la falda superficiale si è evidenziata una sorgente di contaminazione denominata GW1, con presenza di Metilterbutilene (MTBE) ed Idrocarburi alifatici C9-C18 e C19-C36 (espressi come n-esano). L'Analisi di Rischio sito-specifica aggiornata secondo le prescrizioni impartite dalla Conferenza di Servizi del 27 marzo 2013, ha convalidato una piena conformità delle CRS alle CSR per i percorsi attivi quali, inalazione di vapori da falda indoor e outdoor on-site ed inalazione di vapori da falda outdoor off-site, a protezione delle persone (lavoratori adulti attuali e futuri, adulti e bambini residenti futuri).

Per quanto riguarda la diffusione in falda al punto di conformità (POC), individuato nel piezometro **PZ9** e nel piezometro **PZ10**, secondo le prescrizioni impartite dalla Conferenza di Servizi del 27 marzo 2013, si è riscontrato un leggero superamento nel PZ9 dei limiti proposti dall'ISS, con 55,1 µg/l contro i 40,0 µg/l richiesti (tale valore limite dell'MTBE non è presente nelle tabelle dell'Allegato 5, Parte quarta, Titolo V del D.lgs 152/06 e s.m.i.).

A fronte dei risultati ottenuti, si richiede l'approvazione del documento di integrazione all'Analisi di Rischio e del Piano di Monitoraggio e la conclusione del procedimento di bonifica ai sensi dell'art.242, comma 5 del D.lgs 152/06 e s.m.i.

“Qualora gli esiti della procedura dell'analisi di rischio dimostrino che la concentrazione dei contaminanti presenti nel sito è inferiore alle concentrazioni soglia di rischio, la conferenza dei servizi, con l'approvazione

del documento dell'analisi del rischio, dichiara concluso positivamente il procedimento. In tal caso la conferenza di servizi può prescrivere lo svolgimento di un programma di monitoraggio sul sito circa la stabilizzazione della situazione riscontrata in relazione agli esiti dell'analisi di rischio e all'attuale destinazione d'uso del sito. A tal fine, il soggetto responsabile, entro sessanta giorni dall'approvazione di cui

sopra, invia alla provincia ed alla regione competenti per territorio un piano di monitoraggio nel quale sono

individuati: a) i parametri da sottoporre a controllo; b) la frequenza e la durata del monitoraggio.”

3.1 MATRICI AMBIENTALI INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE DEL PIANO

Le matrici ambientali interessate, più o meno significativamente, dall'attuazione del Piano sono: a) Popolazione; b) Fauna e flora; c) Suolo; d) Acqua; e) Aria; f) Fattori climatici; g) Beni materiali; h) Paesaggio.

DESCRIZIONE DEL PIANO

Il Piano prevede la trasformazione e recupero di un'area in passato utilizzata come deposito di prodotti combustibili, per la quale è in fase di ultimazione il lavoro di analisi e bonifica.

Si prevede in particolare la conservazione di parte del fabbricato esistente, che manterrà la sua destinazione terziaria, e la realizzazione di ulteriori tre lotti, di cui uno a destinazione residenziale e due a destinazione commerciale.

Si prevede l'accesso al comparto dalla via Padova in corrispondenza dell'attuale ingresso, con una strada interna a forma di elle, dimensionata in modo tale da consentire in futuro, quando sarà, realizzata la strada prevista dal PRG nella proprietà limitrofa, l'innesto nella stessa e l'eliminazione di quello su via Padova.

L'intervento comporterà un naturale aumento del traffico che già dalla prima fase, quando l'accesso avverrà solo dalla via Padova, sarà migliorativo rispetto alla situazione attuale, in quanto regolamentato da nuove corsie in entrata ed uscita con spartitraffico centrale e deviazioni solo in destra.

COMPONENTI DELL'AMBIENTE

Suolo: come detto sopra è in fase di completamento l'opera di analisi e bonifica del suolo, e le attività previste non produrranno rischi per lo stesso.

Acqua : l'area oggetto d'intervento attualmente ha una superficie per lo più asfaltata e le acque meteoriche vengono scaricate nel canale limitrofo. Il progetto prevede di continuare a scaricarle nel canale Gramiccia e di realizzare una vasca di laminazione ,fra la via Padova e il canale.

Le acque nere , tramite un impianto di sollevamento saranno convogliate nella pubblica fognatura posta ad ovest del canale, nella zona urbanizzata adiacente.

Aria: non sono previste attività che possano comportare problemi per la qualità dell'aria.

Rumore: Dai rilievi effettuati del clima acustico, risulta non necessario alcun provvedimento atto al contenimento del rumore prodotto dal traffico veicolare (vedasi relazione Ing. Bernagozzi).

La tabella 3.1 indica la metodologia seguita e, per ognuna delle matrici ambientali, sono espressi i potenziali impatti sull'ambiente in base alle caratteristiche dell'area e dell'intervento, così come indicato nei punti seguenti.

Paesaggio: l'area, eccetto la porzione di fabbricato che si intende conservare, è da anni in una situazione di inutilizzo e di notevole degrado. L'intervento che si propone, prevede il mantenimento della cortina di pioppi a bordo strada, all'interno di una fascia verde che perimetra l'area, e la trasformazione di uno spazio disordinato e indefinito, in una zona che si integra con l'ambiente circostante.

4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il presente Rapporto Preliminare in considerazione:

- della natura ed entità del Piano;
- della mancanza di contenuti di variante rispetto agli strumenti urbanistici vigenti;

consente di evidenziare un quadro complessivo di **non significatività** degli effetti ambientali problematici generati dall'opera. Il Piano permetterà l'attuazione di un insediamento urbano, a carattere residenziale, in linea con gli standard quantitativi e qualitativi richiesti dal P.R.G.C. Vigente.