

**GIOVANNI ALBERIGHI**

**architetto**

Tresigallo (Fe) - Piazza della Repubblica n.27/3 - tel. 348.5653221

(c.f. LBR GNN 58P29 L390X - P.I. 01275720389)

Progetto

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA  
AMPLIAMENTO AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
(VARIANTE)

Località

GUALDO DI VOGHIERA

Via Provinciale

Committente

PEGASO IMMOBILIARE S.R.L.

FONDAZIONE PER L'AGRICOLTURA F.LLI NAVARRA

-----

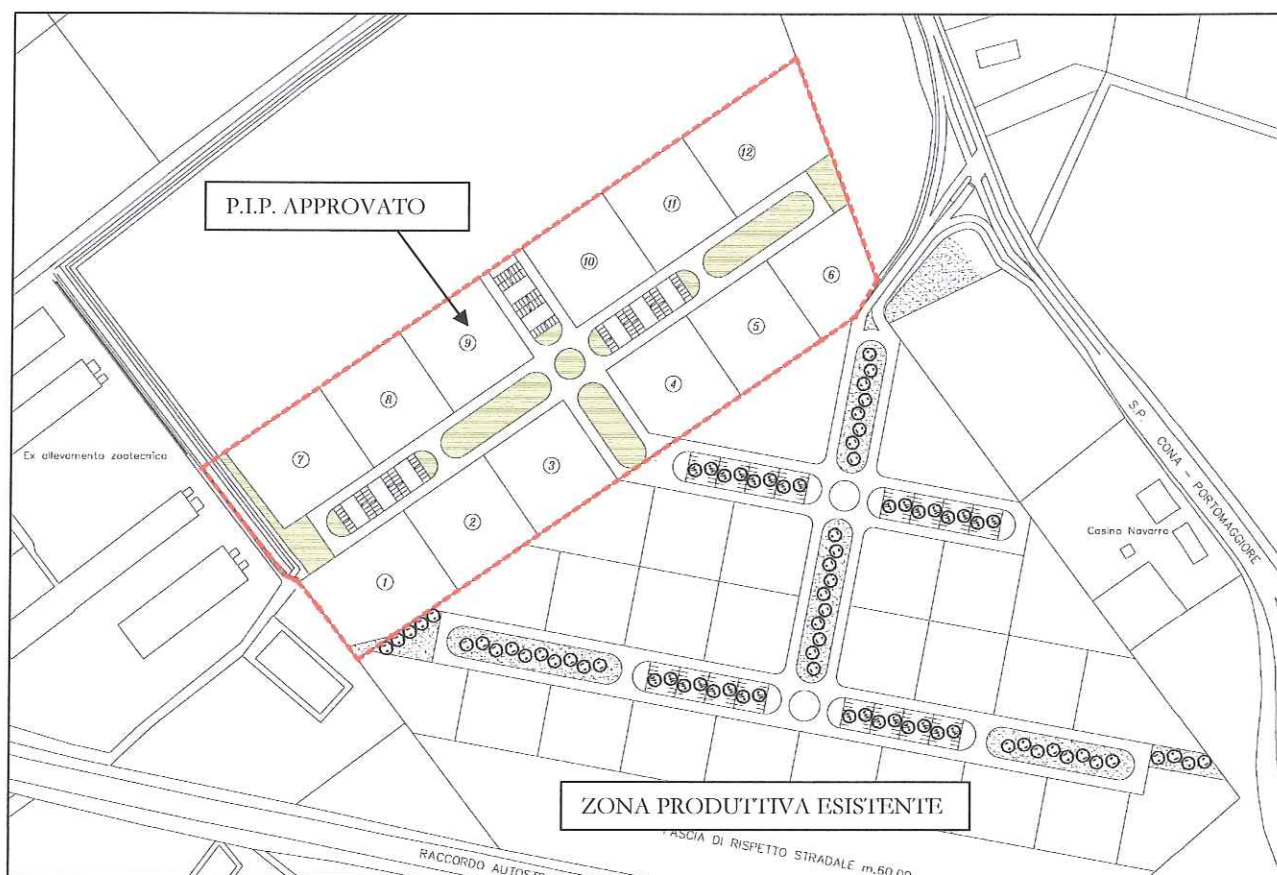
<b>COMUNE DI VOGHIERA</b>			
Provincia di Ferrara e_m110 CVGFEOO			
<b>PROTOCOLLO GENERALE</b>			
20 GIU. 2013			N. <i>4.962</i>
Anno .....	Tit. ....	Cl. ....	Fasc. ....
Servizio	RPA		p.c.

**RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS**



## PREMESSA

Il presente Rapporto preliminare, predisposto ai sensi della vigente normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica, costituisce l'elaborato ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS relativamente alla variante proposta al Piano Particolareggiato per l'ampliamento dell'area produttiva di Gualdo, approvato con Del. C.C. n° 29 del 15/06/2007, attualmente in fase di esecuzione.



Lo scopo di tale documento nel rispetto dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 modificato ed integrato dal D.Lgs. 4/2008, è quello di fornire alla Provincia, quale ente competente che dovrà esprimere il provvedimento finale di verifica, tutte le informazioni necessarie alla decisione se le proposte contemplate nella variante urbanistica al P.I.P. necessitano o meno di valutazione ambientale. La verifica di assoggettabilità viene eseguita per la sola variante in quanto il Piano Particolareggiato è stato approvato nel 2007 e quindi precedentemente al 2008, anno di obbligatorietà della VAS.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area in questione è distinta al catasto del Comune di Voghiera al Fg.4 Mappali 158 – 159 – 160 – 161 – 162 -163 – 164 – 167 - 176 – 246 - 247 – 249 – 250 - 170 – 171 – 172 – 175 – 177 – 179 ed al Fg. 1 Mappali 308 – 312 – 317.

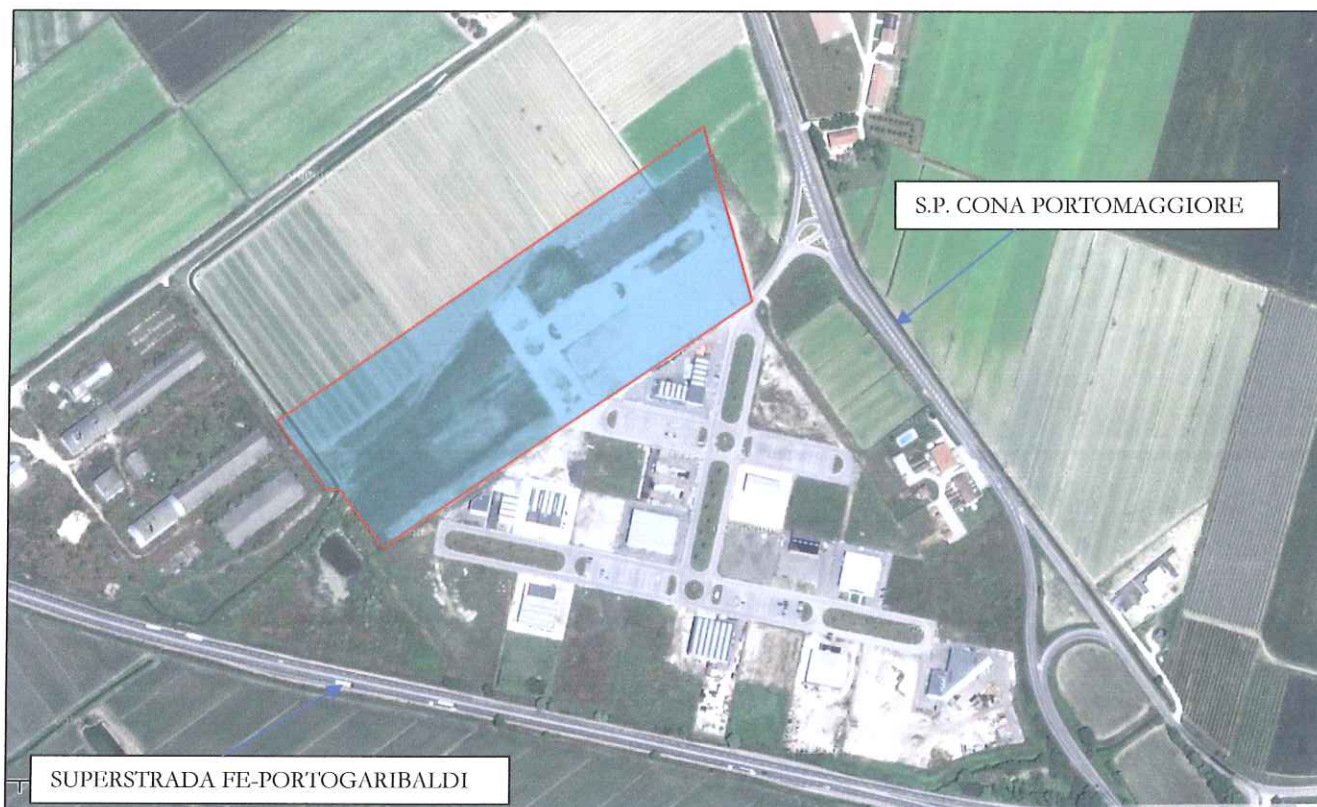


Estratti di mappa catastale con localizzazione area

L'area, ubicata in prossimità degli abitati di Gualdo e Ducentola è adiacente al comparto esistente che costituisce la zona produttiva di Gualdo ormai consolidata, posta sulla destra della strada provinciale Ferrara - Portomaggiore, confinante a sud con la superstrada Ferrara – Porto Garibaldi ed in prossimità del raccordo alla stessa. L'insediamento produttivo può quindi contare, vista la sua collocazione in corrispondenza dell'incrocio fra due strade di rilevante importanza, su di un elemento di grande valenza strategica ed economica.

L'accesso alla nuova area di espansione della zona produttiva avviene dal comparto esistente tramite l'attuale via Enzo Ferrari, strada interna di lottizzazione.





Ubicazione dell'area oggetto di P.P.

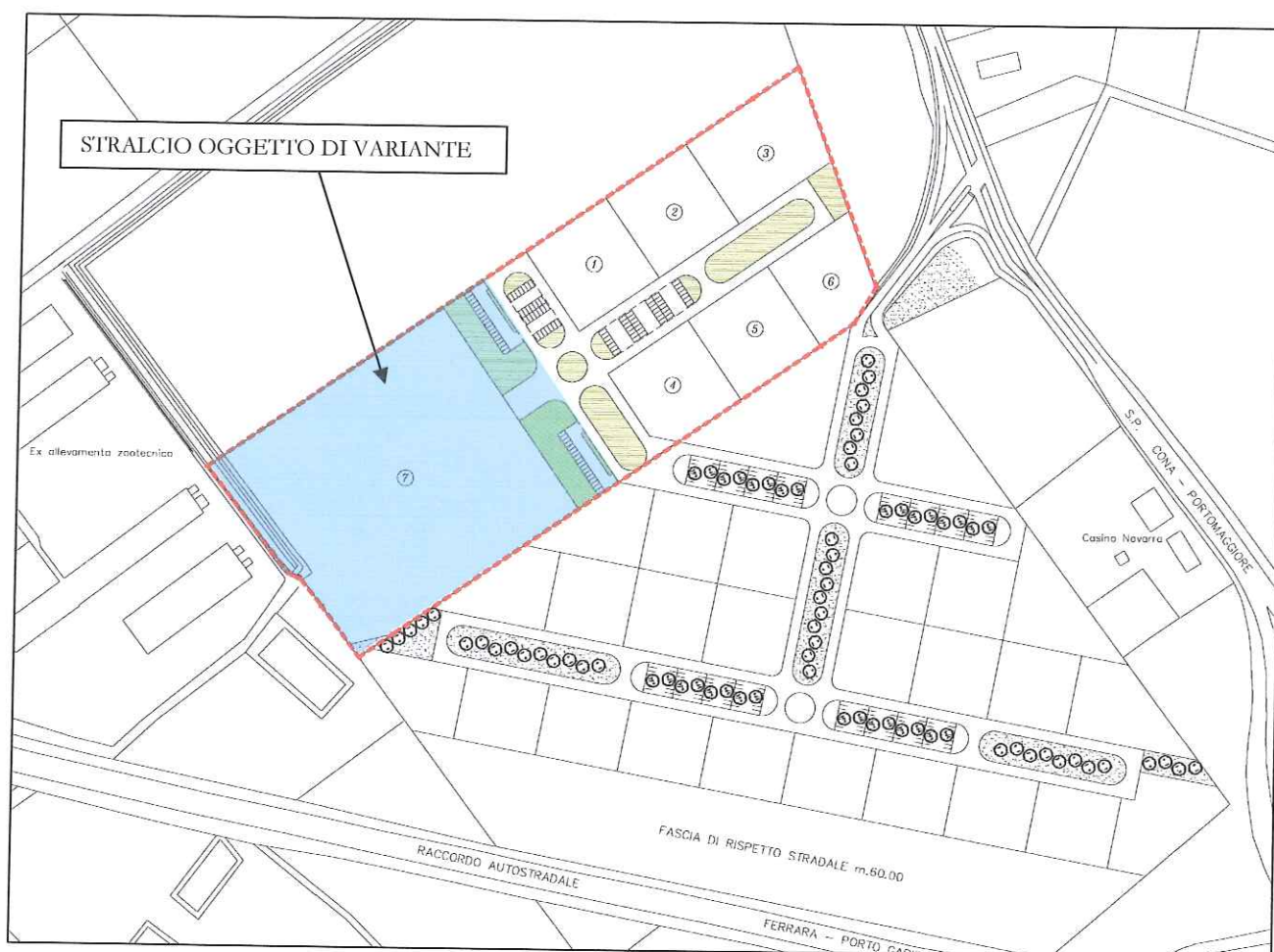
## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

L'area in esame ha una superficie complessiva territoriale di mq. 63.345,00 ed è attualmente urbanizzata per circa un 50% corrispondente ad un primo stralcio che è stato quasi completato con la posa delle reti tecnologiche (acqua, gas, energia elettrica, fognatura nera e bianca, rete telefonica), la realizzazione della viabilità e dei parcheggi, ad eccezione del tappeto di usura, e la predisposizione delle aree verdi.

La porzione rimanente, corrispondente al secondo stralcio ed oggetto di variante, è ancora utilizzata come terreno agricolo e le opere in essa realizzate sono limitate alla condotta che recapita le acque bianche nella vasca di laminazione all'esterno del comparto ed alla linea interrata di MT dell'Enel. Per tali infrastrutture verrà costituita apposita servitù in accordo con gli enti preposti.

Contestualmente alle opere di urbanizzazione allo stato attuale è stato realizzato lo spostamento di un tratto di alveo del canale consortziale Cona - Gualdo, che per un lungo tratto scorreva all'interno dell'area interessata dal Piano Particolareggiato, ai margini del comparto.

La variante proposta riguarda come già detto il secondo stralcio, quello costituito nel progetto originario dai lotti nn.1-2-3-7-8-9, non ancora urbanizzato e per il quale si prevede di ricavare un unico lotto di grandi dimensioni, per soddisfare specifiche richieste di mercato.



Ciò comporta una modifica parziale della distribuzione urbanistica del comparto, come di seguito specificato:

- non viene realizzato il tratto di strada a servizio dei previsti lotti nn.1-2-3-7-8-9;

- gli standard compresi nel secondo stralcio vengono localizzati in adiacenza della strada già ultimata e in due parti simmetriche che comprendono un'area parcheggio con retrostante area verde con la funzione di filtro tra la strada di lottizzazione ed il nuovo lotto;
- il parcheggio n°1 viene ridimensionato a seguito della realizzazione di un'area verde semicircolare nella parte terminale per consentire un più agevole transito dei veicoli in questo tratto di strada attualmente a fondo chiuso, che rimarrà tale fino al futuro ampliamento dell'area produttiva.

Per quanto riguarda le reti tecnologiche rimane inalterata la distribuzione precedente approvata ed interamente realizzata per il primo stralcio, e la variante non prevede ulteriori opere.

### ***Dati urbanistici***

I dati più significativi dell'intervento risultano essere:

Superficie fondiaria complessiva	mq. 46.959,00
Verde pubblico	mq. 6.359,00
Parcheggio pubblico	mq. 3.175,50
Strade	mq. 6.135,50
Area da cedere al consorzio per deviazione canale	<u>mq. 716,00</u>
Totale (St)	mq. 63.345,00

## **ANALISI DEL PIANO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'**

La determinazione della significatività degli effetti dell'attuazione del Piano Particolareggiato è stata fatta con riferimento ai criteri dell'allegato I del DLgs 4/2008, adattandoli alla situazione locale e sviluppandoli, in particolare, negli aspetti che possono determinare impatti ambientali.

### ***1) In quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti e altre attività***

Le norme tecniche di attuazione che costituiscono parte integrante del Piano Particolareggiato, disciplinano gli interventi all'interno dell'area classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Voghiera come zona "D3" di espansione per insediamento attività produttive. Le attività che si possono insediare corrispondono ai seguenti usi:

#### *a) Attività di servizio pubbliche e private*

Sono compresi in tale uso i ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, centri di ristoro in generale, con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

#### *b) Centri commerciali integrati*

Sono compresi in tale uso i centri commerciali a vendita diretta, alimentari ed extraalimentari secondo le articolazioni previste dalla vigente legislazione regionale per quanto riguarda gli spazi di vendita, di servizio e di magazzino, mense ed altri spazi di supporto tecnico.

#### *c) Commercio all'ingrosso*

Sono compresi in tale uso i magazzini ed i depositi con relativi spazi di esposizione, di mostra e di vendita. Sono compresi gli spazi tecnici di supporto e di servizio.

d) *Direzionale e finanziario*

Sono compresi in tale uso le attività direzionali e finanziarie e le sedi di rappresentanza di interesse generale, con relativi uffici, compresi studi professionali.

e) *Artigianato di servizio*

Sono compresi tutti i tipi di attività artigianale di servizio alla residenza ed alle attività urbane nonché le attività ricreative e sportive, con relativi uffici, magazzini, mostre e spazi di servizio e di supporto.

f) *Artigianato produttivo*

Sono compresi tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, con relativi uffici, magazzini, mostre e spazi di servizio e di supporto.

g) *Attività di servizio tecnologico*

Sono compresi impianti per l'essiccazione e/o commercializzazione di cereali e semi, con relativi silos, uffici, magazzini, spazi di servizio e di supporto.

h) *Alloggi aziendali*

E' ammessa la presenza di alloggi per ogni azienda insediata, per i titolari delle aziende e per il personale addetto alla manutenzione e alla sorveglianza.

Le attività insediabili sono perciò quelle già previste nel Piano Particolareggiato approvato, con l'aggiunta dell'attività di servizio tecnologico, quali magazzini e impianti per l'essiccazione e/o commercializzazione di cereali e semi, con relativi silos e locali accessori.

Tale uso è tra l'altro consentito anche dal vigente PRG le cui NTA prevedono che tali attività (corrispondente all'uso R6) che non siano direttamente gestite da imprenditori



agricoli debbano essere localizzate in zona D e nello specifico D3, come è classificata attualmente l'area oggetto di intervento.

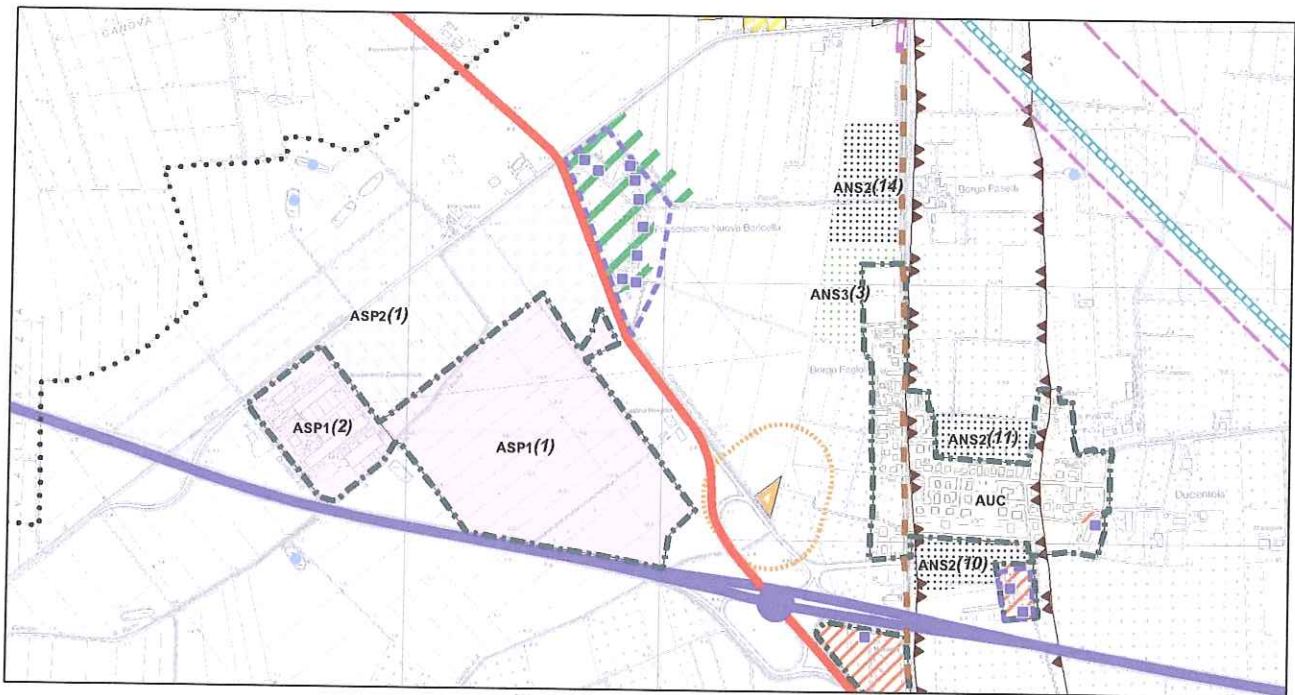
Tale tipo di attività sarà insediabile nel lotto di grandi dimensioni ricavato con la presente variante urbanistica.

*In quale misura il piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati*

Il Piano Particolareggiato nel suo complesso è compatibile con il PTCP in quanto il comparto non ricade ambito di tutela, come si evince dal seguente estratto della Tav. 5-7 (Sistema ambientale).



Il Piano Particolareggiato è inoltre conforme al PSC approvato dal Comune di Voghiera in data 22/06/2011 che prevede altresì nell'area adiacente a quella in oggetto un nuovo ambito (ASP2 -1) specializzato per attività produttive con l'obiettivo di un'offerta qualificata di opportunità di sviluppo delle attività economiche



Estratto psc approvato

La conformazione e la posizione della strada interna che separa fisicamente i due stralci è stata progettata in questa ottica, per consentire cioè l'ampliamento naturale dell'area ed il suo accesso tramite il prolungamento della infrastruttura stradale. Lo stesso dicasi per le reti tecnologiche che sono state realizzate prevedendone la naturale estensione.

### ***Promozione dello sviluppo sostenibile***

L'analisi è stata condotta partendo dalla ricerca delle peculiarità naturalistiche e paesaggistiche del sito allo scopo di verificare la compatibilità dell'insediamento con la morfologia del terreno. Infatti la sostenibilità ambientale degli edifici consiste nella capacità di minimizzare l'impatto dell'ambiente costruito sull'ambiente naturale: questo implica un attento utilizzo delle risorse energetiche e delle materie prime, riduzione dei carichi (riscaldamento, raffrescamento, emissioni, ecc.) e la consapevolezza delle implicazioni sull'ambiente conseguenti al processo di pianificazione territoriale ed edilizio.

a) Contenimento dei consumi di acqua potabile

Ai margini dell'area e precisamente sul lato sud-est è presente una vasca di laminazione, realizzata in sede di attuazione delle opere di urbanizzazione del comparto già edificato allo scopo di consentire uno smaltimento più diretto delle portate di piena delle acque meteoriche.

Questa opportunità ha consentito di prevedere anche all'interno del comparto edilizio in oggetto un sistema differenziato di raccolta delle acque derivanti dalle precipitazioni atmosferiche, con evidenti vantaggi dal punto di vista del contenimento del consumo di acqua potabile. Ipotizzando. Negli interventi sui singoli lotti potrà infatti essere previsto un sistema di riciclo delle acque piovane per usi non domestici.

b) Contenimento dei consumi energetici

Le caratteristiche climatiche sono quelle della zona temperata settentrionale, con clima mite: mediamente le temperature massime estive si mantengono attorno ai 30°C, rendendo necessari i sistemi per il condizionamento dell'aria, mentre le temperature minime invernali scendono di poco sotto lo zero, suggerendo quindi di provvedere ad un buon isolamento termico delle pareti esterne.

Nel progettare la sagoma dei fabbricati si sono privilegiate forme compatte al fine di minimizzare le dispersioni energetiche degli involucri esterni e favorire quindi il risparmio di energia e di materiale termoisolante. Per favorire la captazione e lo sfruttamento del sole come fonte energetica alternativa e rinnovabile e la disponibilità di luce naturale, la distanza minima prevista fra i fabbricati è stata portata a 20 metri, per evitare che gli edifici si facciano ombra l'uno con l'altro. Questo consente sicuramente un vantaggio dal punto di vista energetico: riduzione della necessità di sistemi artificiali di illuminazione interna e del numero delle aperture finestrate per raggiungere i prescritti valori di FLDm.

L'energia solare può essere vantaggiosamente sfruttata sia tramite sistemi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica sia tramite collettori solari per la produzione di acqua calda.

Nella fase di progettazione dei fabbricati all'interno dei singoli lotti saranno adottati tutti gli accorgimenti necessari per il rispetto del DLgs.n° 192/2005 relativo al rendimento energetico nell'edilizia, compatibilmente con gli usi previsti.

*c) Inquinamento elettromagnetico*

L'interramento già effettuato della linea aerea di MT dell'Enel originariamente presente nell'area ha eliminato la possibilità di campi elettromagnetici che possano compromettere il benessere ambientale.

*d) Uso razionale delle materie prime*

Nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione residue per completare l'intervento e successivamente degli interventi sui singoli lotti saranno ridotti al minimo i movimenti di terra, recuperando il più possibile in loco il terreno di risulta provenienti dagli scavi.

Per la realizzazione dei sottofondi stradali verranno preferibilmente utilizzati elementi recuperati e materiali riciclati, con il ricorso tra l'altro, come nelle strade già realizzate, alla stabilizzazione a calce dei terreni in sito.

Inoltre al fine di ridurre l'impatto energetico derivante dal trasporto dei materiali sarà privilegiato l'uso di materiali locali.

*e) Controllo dell'inquinamento acustico*

Tra gli elementi caratteristici del sito riveste importanza anche la valutazione del clima acustico, con la caratterizzazione delle sorgenti di rumore presenti nell'area in esame e la previsione di livelli di rumorosità a seguito dell'intervento proposto.

Le future attività che si insedieranno saranno soggette ai valori limite previsti dal DPCM 14/11/97 per la classe V attribuita all'area dal Comune di Voghiera per il proprio



territorio. Quindi per ogni singolo fabbricato si dovrà valutare l'impatto acustico, sulla base delle attività realmente insediate, e provvedere ad eventuali interventi di mitigazione.

#### *f) Contenimento dell'inquinamento luminoso*

Nell'insediamento saranno limitati al massimo l'inquinamento luminoso ed i consumi di energia elettrica, nel rispetto delle norme di cui alla L.R. 19/2003, con alcuni accorgimenti da tenere in opportuna considerazione in sede di progettazione non solo del nuovo impianto di illuminazione pubblica ma più in generale per l'illuminazione di insegne, edifici.

Tra questi accorgimenti, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, si possono elencare:

- utilizzo di lampade ad alta efficienza;
- dispositivi automatici per la regolazione e lo spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'orario di utilizzo degli spazi aperti, con particolare attenzione per l'illuminazione degli spazi destinati ad usi saltuari;
- apparecchi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto;
- corpi illuminanti orientati dall'alto verso il basso;
- fasci di luce compresi entro il perimetro delle facciate degli edifici illuminati.

#### ***Problemi ambientali pertinenti al piano***

I rischi ambientali presenti nell'area di intervento sono: idraulico-idrogeologico, sismico.

#### *Rischio idraulico-idrogeologico*

L'area in esame non presenta fattori scatenanti del rischio idraulico come risulta dalla "carta delle criticità idrauliche" allegata al PSC del Comune di Voghiera, non

essendo area depressa rispetto le circostanti (zone di catino), area storicamente allagata o caratterizzata da litologie che facilitano il ristagno delle acque.

Per quanto riguarda la possibilità di eventi atmosferici eccezionali, con conseguenti allagamenti derivanti da condizioni di piena del reticolo idraulico interno, non sono rilevabili criticità strutturali per la presenza di una condotta dedicata per le acque meteoriche, con recapito nel canale consorziale nei pressi della cassa di laminazione già realizzata per il comparto esistente e che garantisce la necessaria invarianza idraulica. Con lo stesso sistema adottato per l'area già consolidata, non sono stati segnalati eventi significativi con implicazioni sistemiche.

#### Rischio sismico

Per quanto riguarda il rischio sismico, le minori conoscenze acquisite e la mancanza pressoché totale di capacità previsionale degli eventi, non permettono di definire appieno la pericolosità del fenomeno, anche sulla base dell'esperienza più recente.

Nel caso specifico allo scopo oltre all'indagine geologica allegata al Piano Particolareggiato già approvato verranno predisposte indagini geotecniche e di modellazione sismica nella fase di attuazione degli interventi sui singoli lotti.

Nell'indagine condotta per un lotto della adiacente area già urbanizzata è stata comunque determinato, con la tecnica dei microtremiti, l'andamento delle velocità delle Vs fino a 30 m. di profondità, riscontrando un valore di 181m/s, da cui la classificazione del sito con suolo tipo C (S=1,25): “depositi di sabbia e ghiaia mediamente addensata o argilla di media consistenza con spessori variabili da diverse decine fino a centinaia di metri, caratterizzati da valori di Vs 30 compresi tra 180 m/s e 360 m/s”.

L'indagine geologica ha rilevato inoltre l'assenza di significativi orizzonti granulari saturi di spessore ed estensione tali da poter destare preoccupazioni circa il rischio di

liquefazione, considerate le accelerazioni previste dalla normativa nel comune di Voghiera (zona Sismica 3).

La valutazione degli effetti topografici sul rischio sismico può essere trascurata in quanto il sito è pianeggiante.

***Rilevanza del piano per l'attuazione delle normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.***

Non rilevante

***Impatti derivanti dall'attuazione del piano***

Nell'intervento sui singoli lotti, di tipo edilizio, gli impatti più probabili e frequenti saranno rappresentati dalle attività di cantiere, che per loro stessa natura sono temporanei e reversibili. Queste attività possono dunque essere considerate irrilevanti, tanto più perché sottoposte a normativa specifica di settore.

Non sono altresì ipotizzabili impatti ambientali derivanti dall'attuazione del Piano sulla morfologia, sulla vegetazione, sull'ambiente idrico superficiale, sul sottosuolo e sulle acque sotterranee.

A riguardo del clima acustico gli impatti risulteranno trascurabili trattandosi di modifiche che incideranno in minima parte su di uno stato di fatto costituito da aree già urbanizzate. Valgono le considerazioni precedentemente esposte in merito al controllo dell'inquinamento acustico.

Relativamente alla qualità dell'aria è da segnalare il possibile insediamento di attività di servizio tecnologico tra i quali impianti per l'essiccazione di cereali e semi. I gas polverulenti che si generano in queste fasi produttive sono comunque, convogliati prima dello scarico in atmosfera, ad un impianto di abbattimento degli inquinanti in forma particellare; trattasi comunque di emissioni di polveri localizzate, lontane dai centri abitati e di breve durata, vista la natura stagionale del processo, che dovranno rispettare i valori

di emissione imposti dalla normativa vigente ed essere autorizzate ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. .

L'attività non rientra in ogni caso nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie (DM 5/09/94) e, nonostante non ci siano centri abitati nelle immediate vicinanze, ma solamente case sparse a distanza comunque ragguardevole (400 mt.) è comunque prevista una zona filtro di alberature in sede di realizzazione dell'area verde antistante il lotto e potrà essere prescritta anche nel perimetro interno in sede di Permesso di Costruire per la costruzione del fabbricato.

### ***Carattere cumulativo degli impatti***

Benché si possa presentare la concomitanza di interventi, l'impatto complessivo sarebbe comunque temporaneo e reversibile.

### ***Natura transfrontaliera degli impatti***

Il piano in oggetto non presenta carattere transfrontaliero.

### ***Rischi per la salute umana o per l'ambiente***

Gli interventi non presentano rischi per l'ambiente e per l'uomo, se non quelli strettamente legati all'attività edilizia, disciplinati da specifica normativa di settore (per esempio D.Lgs. 81/08 e ulteriore normativa).

### ***Entità ed estensione nello spazio degli impatti***

Gli spazi interessati dagli impatti sono limitati all'edificio e il raggio d'azione è ridotto all'immediata vicinanza ad esso.

### ***Valore e vulnerabilità dell'area interessata***

L'alterazione connessa all'intervento rientra tra quelle derivanti dall'evoluzione ordinaria del sistema urbanistico territoriale. La perdita di qualità ambientale non incide sull'area in quanto già urbanizzata.



## *Impatti su aree protette*

Non sono presenti aree protette

## **CONCLUSIONI**

Lo studio effettuato consente di evidenziare un quadro complessivo di non significatività degli impatti ambientali conseguenti alla realizzazione delle opere previste dal Piano Particolareggiato in oggetto. Si può infatti affermare che dall'analisi delle caratteristiche e della localizzazione dell'intervento in progetto, e dalla verifica degli elementi di sensibilità presenti, il piano non incide significativamente sulle matrici ambientali individuate e non interferisce con elementi ecosistemici . Il piano si inserisce inoltre in maniera perfettamente armonizzata all'interno dei vigenti strumenti di pianificazione territoriale.

Per tali motivi si ritiene che la variante in oggetto non sia assoggettabile a VAS.

Il tecnico

