

Unione dei Comuni VALLI E DELIZIE



Argenta - Ostellato - Portomaggiore

Provincia di Ferrara

PROGETTO PER L'EDIFICAZIONE DI MEDIO-PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE DI CUI ALLA SCHEDA POC DEL COMUNE DI OSTELLATO N.1, CON VALENZA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E PERMESSO DI COSTRUIRE

Allegato alla delibera di Giunta
Unione Valli e Delizie
n. 34 in data 27.08.2014 – PUA con
valenza di Permesso di Costruire

*Il Segretario Generale
D.ssa Rita Crivellari*



ESTRATTO POC

- _scheda POC ambito ANS2(2);
- _individuazione area di progetto;

PROPRIETA' -

ALI' s.p.a.

Via Olanda, 2
35100 Padova



PROGETTO -

Ing. Paolo Pavanato

Via delle Industrie, 23
45018 Porto Tolle (RO)

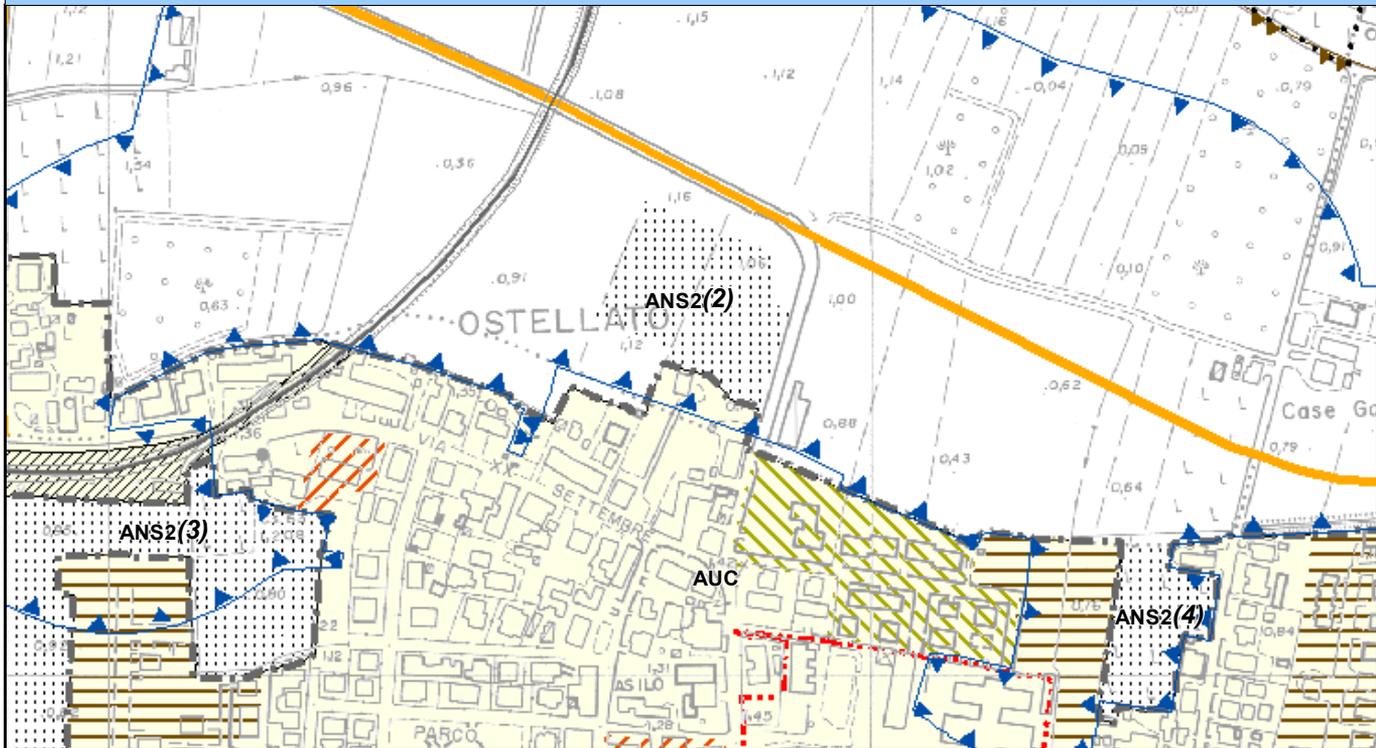


Intervento: 1	SCHEDA DI PROGETTO	ANS2(2)
Ubicazione: OSTELLATO	Ostellato - Stradello della croce	prop.: 3836/2012 - 15077/2012

L'ambito a destinazione prevalentemente commerciale con una percentuale massima del 20% di residenziale, è localizzato a nord del capoluogo in un'area facilmente accessibile sia dalla circonvallazione esterna che dal centro urbano.

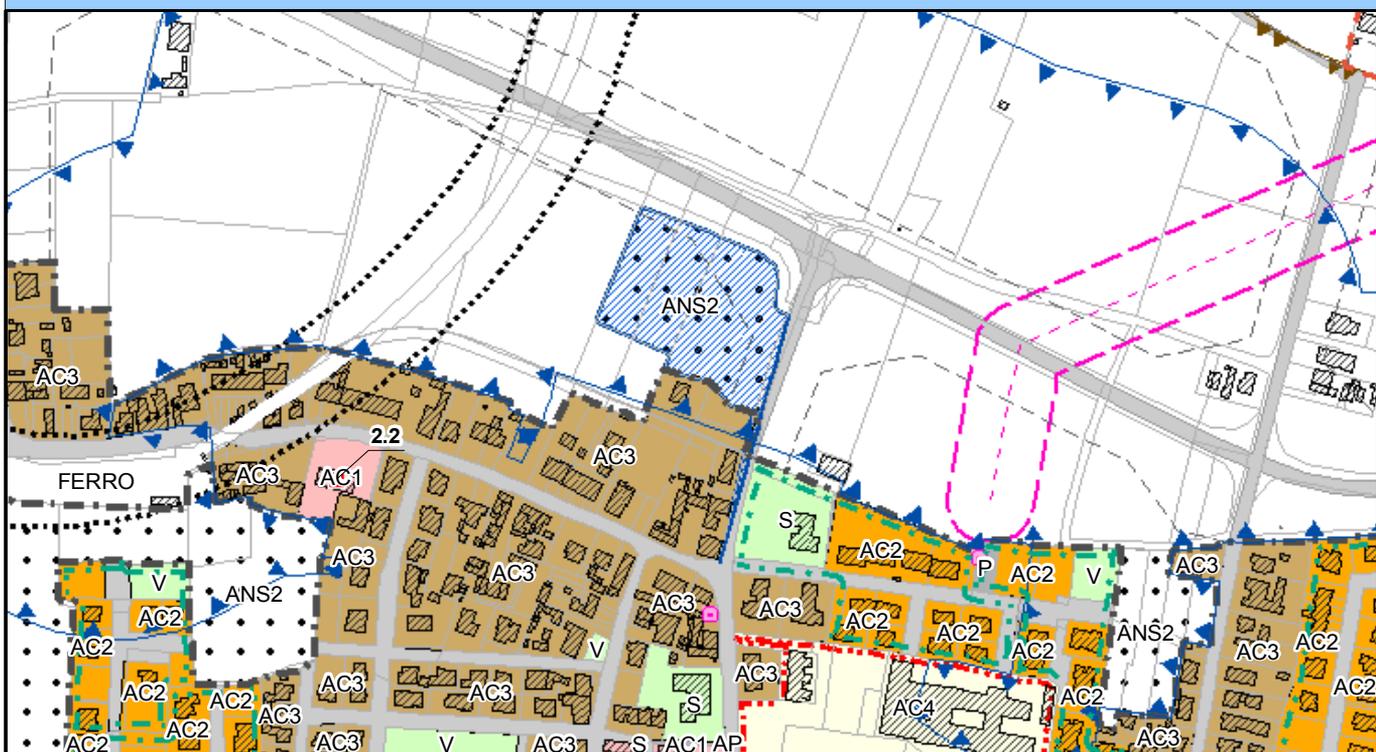
Macroclassificazione:	Territorio Urbanizzabile	Ambito PSC: ANS2(2)
Destinazione urbanistica:	Commerciale	
Modalità di attuazione:	A-18 + PUA	

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFIA STRUMENTI COORDINATI



Estratto tav. O 3.1 del PSC. approvato il 20/12/2011

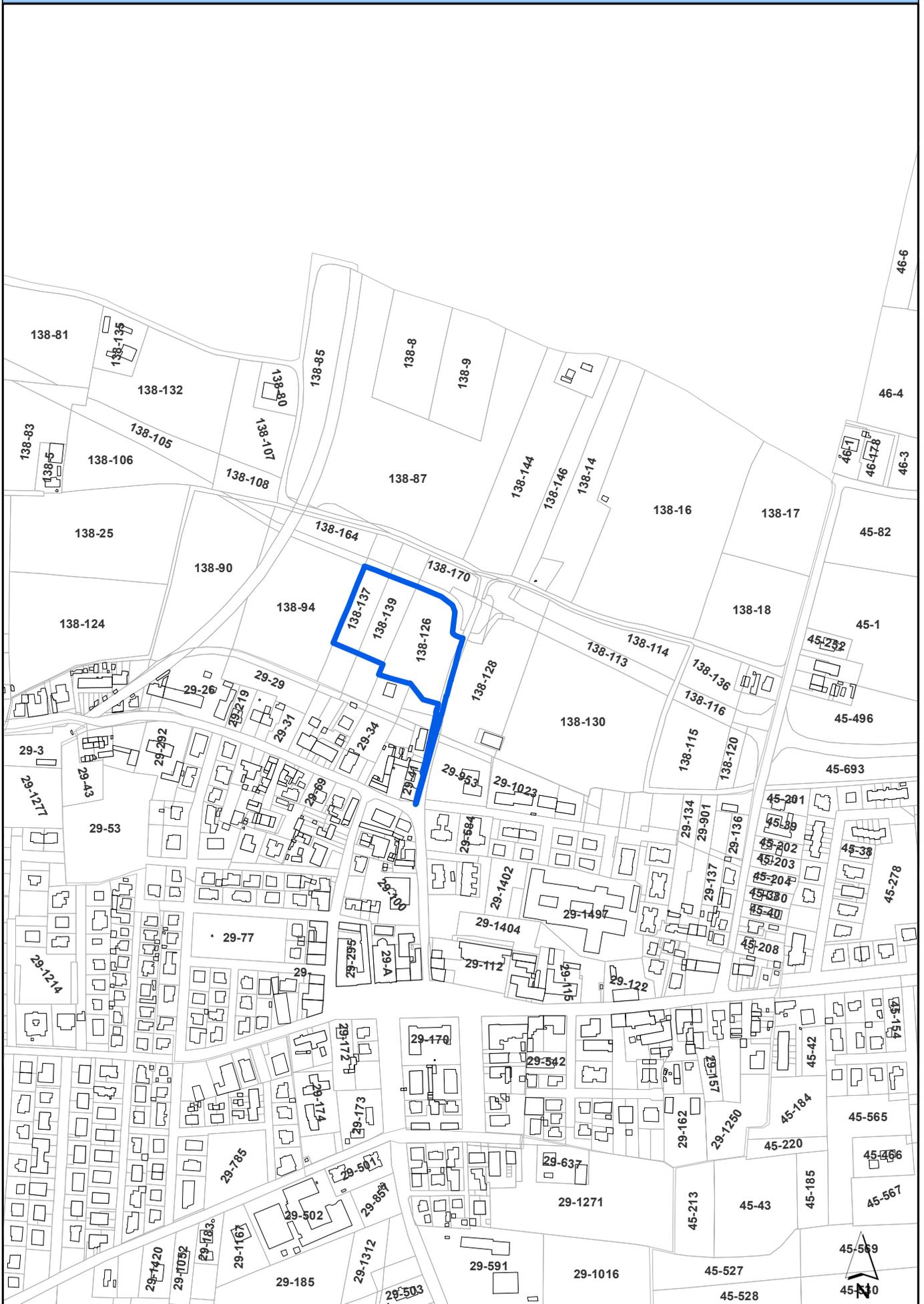
riprodotta in scala 1:5.000



Estratto tav. 2.01 del POC-RUE

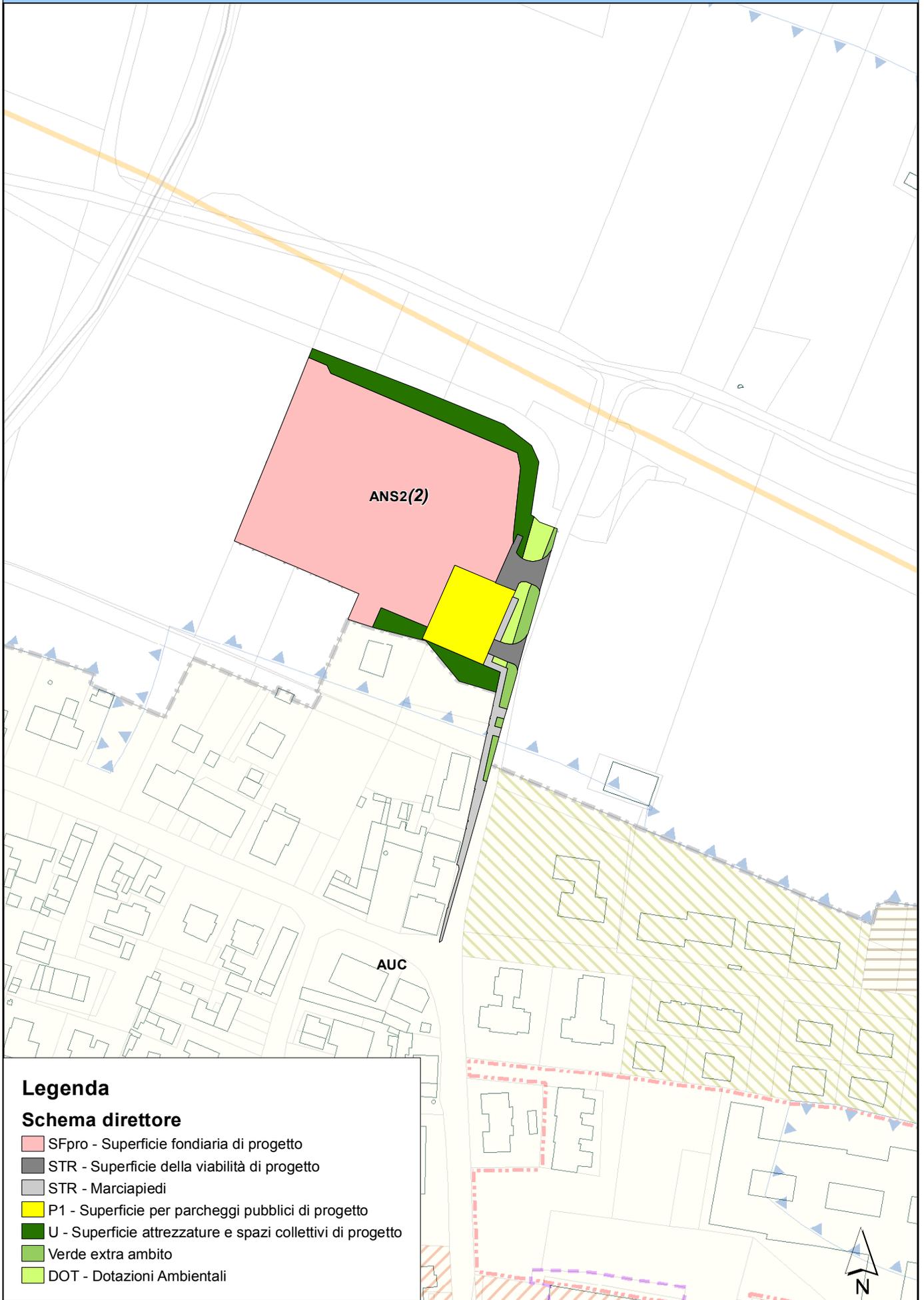
riprodotta in scala 1:5.000

Stralcio di mappa catastale



Dato cartografico aggiornato al Marzo 2013

Scala 1:5.000



Legenda

Schema direttore

- SFpro - Superficie fondiaria di progetto
- STR - Superficie della viabilità di progetto
- STR - Marciapiedi
- P1 - Superficie per parcheggi pubblici di progetto
- U - Superficie attrezzature e spazi collettivi di progetto
- Verde extra ambito
- DOT - Dotazioni Ambientali

PARAMETRI URBANISTICI	
ST_{MAX} - Superficie territoriale dell'intero ambito edificabile (mq.)	10.106
SC_{MAX} - Capacità edificatoria dell'intero ambito - limite di Valsat (mq.)	3.537
SC_{MAX} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito a destinazione residenziale - limite di Valsat (mq.)	707
UT_{MAX} - Indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito (mq./mq.)	0,35
ST_{PRO} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (mq.)	10.256
ST_{PER} - Superficie territoriale dell'area collegata per la perequazione dalla proposta d'intervento (mq.)	-
SC_{MAX PRO} - Capacità edificatoria massima rapportata all'area oggetto d'intervento (mq.)	2.021
DE_{PRO} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili (mq./mq.)	0,20
DE_{PER} - Diritto edificatorio acquisito mediante la perequazione (mq./mq.)	-
SC_{PRE} - Superficie complessiva preesistente (mq.)	-
SC_{PRO} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori riconosciuti all'area d'intervento (mq.)	2.021
SC_{PRO1} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa di progetto della porzione di ambito a destinazione residenziale (mq.) - valore entro il limite di VALSAT	-
SC_{PRO2} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa di progetto della porzione di ambito a destinazione commerciale (mq.) - valore entro il limite di VALSAT	2.021
SC_{PER} - Superficie complessiva derivante dal trasferimento di diritti edificatori con perequazione (mq.)	-
SC_{DOT} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori aggiuntivi per dotazioni territoriali (mq.)	-
SC_{TOT} - Capacità insediativa totale di progetto = SC _{PRE} + SC _{PRO 1} + SC _{PRO 2} + SC _{PER} + SC _{DOT} (mq.)	2.021
UF_{PRO} - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)	0,266
SF_{PRO} - Superficie fondiaria di progetto (mq.)	7.612
Sv - Superficie di vendita	800
P3c - Superficie delle aree per parcheggi pertinenziali (mq.) - destinazione commerciale **	1.111
P1 - Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto (mq.) - destinazione commerciale *	808
U - Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto (mq.) - destinazione commerciale *	1.213
STR - Superficie della viabilità di progetto (mq.)	Da PUA
U2 - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali = ST _{PRO} - (SF _{PRO} + P1 + U + STR) (mq.) ***	Da PUA

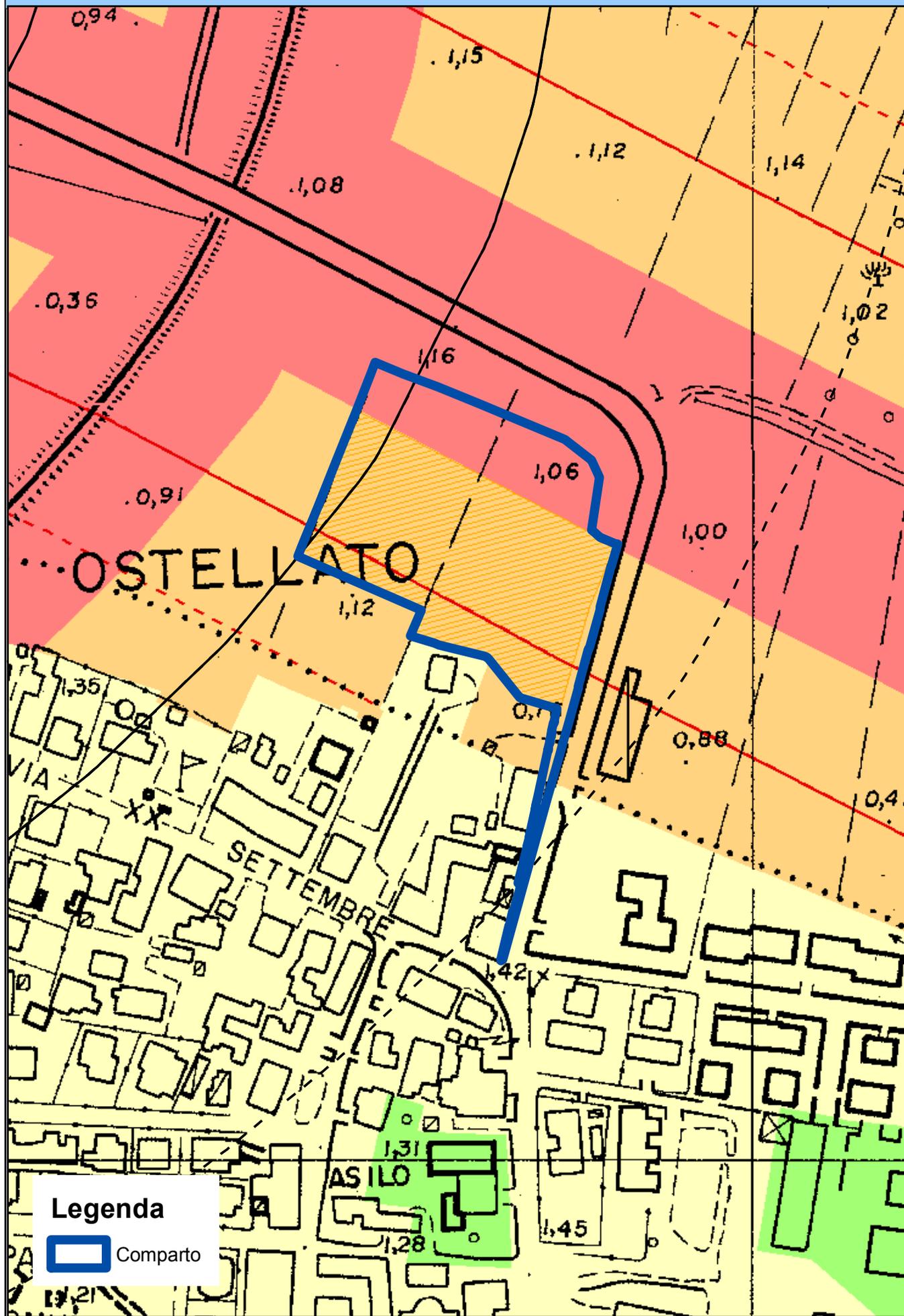
* Le dotazioni minime ivi riportate sono parametrizzate sulla destinazione principale residenziale e vanno integrate a conguaglio in proporzione alla effettiva SC destinata a residenziale (P1=20/100 mq di SC; U=45/100 mq di SC) ovvero commerciale (P1=40/100 mq di SC; U=60/100 mq di SC). In fase di progettazione definitiva del PUA possono essere oggetto di variazioni in aumento.

** La dotazione è parametrata sulla destinazione commerciale (P3c = 1 posto auto di mq. 25 ogni 18 mq. di Sv) da individuarsi all'interno della SF in fase di PUA

*** Derivante dalla sommatoria delle aree U2 a cui aggiungere i 150 mq di differenza fra Superficie catastale e superficie di Valsat

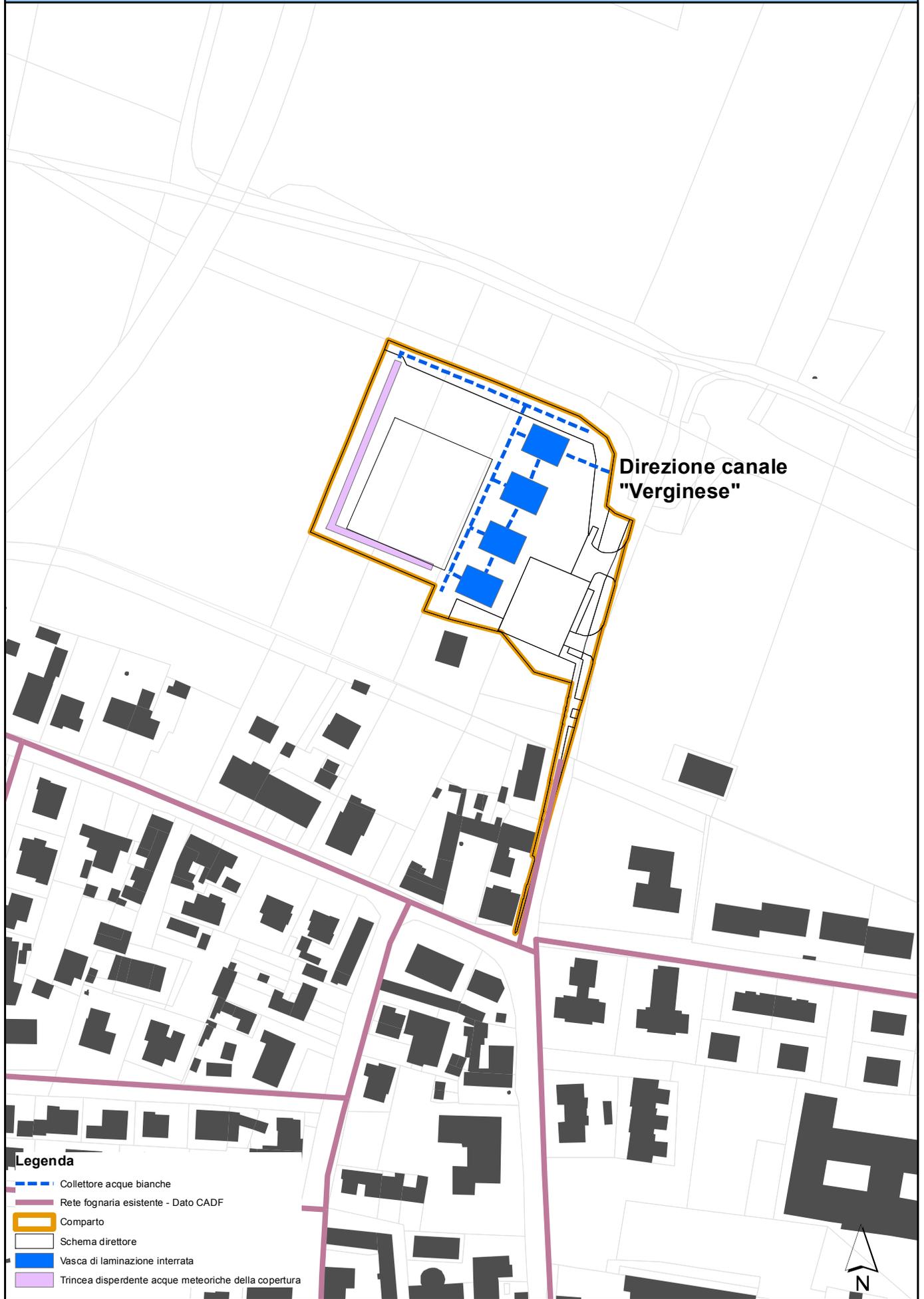
PARAMETRI EDILIZI	
H_{MAX} - Altezza massima	3 piani/11,00 mt
SP_{MIN} - Superficie permeabile minima	20 % della ST _{PRO}
Distanza minima da Stradello della Croce	20,00
Distanza minima dalla Circonvallazione	30,00
Distanze minime dalla SP- PTQA art. 25 (funzione residenziale)	50,00
Distanza minima tra gli edifici	H _{MAX} con minimo 10,00 m.
Distanza minima dai confini	5,00
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	
Sono ammessi i seguenti usi: a1 (residenza), a2 (residenza collettiva), b1 (commercio di vicinato), b2 (pubblici esercizi), b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché ai cicli e motocicli esclusi gli automezzi), b7 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), b8 (attività di parcheggio), c1a – c1n (medio piccole strutture di vendita), d2 (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi), e1 – e2 attività ricettive, alberghiere-attività ricettive extralberghiere), f1, f2, f3, f4 (attività e servizi di interesse collettivo), g1 (mobilità), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti), g5 (impianti di trasmissione via etere), g6 (limitatamente ai servizi tecnici della pubblica amministrazione)	

ZONIZZAZIONE ACUSTICA



Legenda

Comparto



Direzione canale
"Verginese"

Legenda

- Collettore acque bianche
- Rete fognaria esistente - Dato CADF
- Comparto
- Schema direttore
- Vasca di laminazione interrata
- Trincea disperdente acque meteoriche della copertura

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

INFORMAZIONI DI SINTESI

Descrizione dell'intervento

L'intervento, che si sviluppa su un'area di complessivi 10.106 mq, prevede la realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare, con una superficie di vendita di 800 mq (in coerenza con il POIC provinciale). La superficie complessiva del fabbricato commerciale è pari a circa 2.020 mq e prevede, oltre agli spazi di vendita, anche ulteriori spazi destinati alla preparazione delle merci e al magazzino, ed i servizi per il personale e per il pubblico. Non sono proposte quote di edificazione con destinazione d'uso residenziale.

Obiettivi di sostenibilità

L'intervento intende rispondere alla sottodotazione di superficie di vendita alimentare rilevata nel Comune, fornendo un servizio alla popolazione ed offrendo una diversa gamma di prezzi e prodotti rispetto all'esercizio di vicinato.

Criticità principali

L'intervento interferisce con un dosso di rilevanza storico-documentale ed è interamente compreso in area soggetta a vincolo paesaggistico. L'area di intervento ricade nell'area tampone del sito UNESCO. Presenza dell'effetto di sito della liquefazione delle sabbie con cedimenti post-sismici.

Condizioni e prescrizioni principali

L'area d'intervento ricade interamente in una zona assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004 e quindi **SI PRESCRIVE LA RELAZIONE PAESAGGISTICA**. Occorrerà predisporre la "**DOCUMENTAZIONE DI PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO**" da approvare da Arpa in sede di PUA.

Occorrerà realizzare le *opere e gli interventi che garantiscono l'invarianza idraulica* dell'ambito, secondo quanto indicato nella valutazione di compatibilità idraulica allegata alla proposta. Occorrerà realizzare e sistemare il *percorso di collegamento tra il centro abitato capoluogo e le attività di progetto*. Realizzazione di un *adeguato collegamento al sistema depurativo*, preferibilmente in allaccio al nuovo depuratore intercomunale.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Relazioni

Integrazione con il contesto

Stato di fatto: L'ambito di intervento è contiguo all'abitato di Ostellato e si sviluppa in corrispondenza del principale accesso al capoluogo dalla Circonvallazione nord. La localizzazione ai margini dell'abitato rende l'ambito di intervento facilmente accessibile sia dall'esterno del capoluogo, con uno scarso impatto dei flussi di traffico sulla rete stradale interna, sia all'interno del tessuto già consolidato. In questo tratto il tessuto consolidato definisce un margine parzialmente discontinuo, una sequenza di retri a contatto con il territorio rurale compreso tra l'ambito consolidato e la nuova circonvallazione. Lungo la circonvallazione al confine dell'ambito di intervento scorre il Canale Verginese.

Condizioni: L'organizzazione dell'ambito e la sistemazione degli spazi e delle funzioni dovrà avvenire nel rispetto della presenza del Canale Verginese a nord, delle residenze esistenti a sud e della vocazione dell'ambito a principale ingresso del centro abitato.

Lungo il canale Verginese si dovrà prevedere una fascia di verde pubblico che possa funzionare da filtro per la circonvallazione da un lato e da area di ambientazione del Canale dall'altro.

L'ubicazione dell'ambito di intervento in corrispondenza del principale ingresso al centro abitato per chi viene dall'esterno, richiede che si valuti attentamente la qualità architettonica dell'edificato e degli spazi aperti (compresa la cartellonistica pubblicitaria), indipendentemente dalle funzioni che vi si svolgono (anche ad esempio nelle aree di carico e scarico delle merci). Se, infatti, tale intervento può avere il vantaggio di mascherare parzialmente il margine urbano esistente, spesso trattato in modo disomogeneo con manufatti di scarsa qualità, l'alternativa proposta dalla sua edificazione, deve considerare che tutti i "fronti", in egual misura, rivestono un'importanza per l'immagine del capoluogo e dell'attività stessa. Saranno da evitare depositi di materiali all'aperto, i materiali utilizzati e l'assetto della vegetazione dovranno raggiungere il duplice scopo di mediare il rapporto tra il volume edificato e il contesto prevalentemente rurale limitrofo e di mascherare, senza occultare, le attività che vi si svolgono.

Compatibilità funzionale con il contesto

Stato di fatto: La destinazione funzionale prevalente del contesto è quella residenziale. Via Croce costituisce l'asse di collegamento con il sistema di strade e di spazi pubblici che collegano l'ambito di intervento con il centro di Ostellato.

Condizioni: La sistemazione degli spazi aperti e l'organizzazione delle funzioni dell'attività commerciale dovrà avvenire nel rispetto della presenza delle residenze. Le aree di movimentazione dei mezzi pesanti e le zone di carico e scarico dovranno essere localizzate ad una maggiore distanza possibile dalle residenze. Congiuntamente, tra le residenze e il parcheggio, dovranno essere previste misure di mitigazione dell'impatto visivo anche attraverso la vegetazione.

Al fine di migliorare i collegamenti tra il centro capoluogo e le attività commerciali dovrà essere realizzato su via Croce, in parte all'esterno dell'ambito, un percorso pedonale di collegamento dal parcheggio all'intersezione con via XX settembre. Tale percorso prevede la realizzazione di una fascia di ambientazione.

Criticità ambientali esistenti

Inquinamento elettromagnetico

Stato di fatto: L'area non è attraversata da nessuna linea elettrica in cavo aereo.

Condizioni: Nessuna.

Inquinamento acustico

Stato di fatto: L'ambito di intervento ricade in una zona classificata in parte nella classe III, a sud, e in parte nella classe IV, a nord, a ridosso con la circonvallazione. L'intero ambito è compreso nella fascia A di pertinenza stradale.

Condizioni: Le attività che si svolgono nell'ambito di progetto non richiedono particolari cautele dal punto di vista della protezione dei livelli acustici dell'infrastruttura stradale.

Inquinamento atmosferico

Stato di fatto: La circonvallazione a nord di Ostellato è una potenziale sorgente di inquinamento atmosferico.

Condizioni: Le attività comprese all'interno dell'ambito e le eventuali aree a verde pubblico attrezzate per la sosta saranno da localizzare preferenzialmente a distanza dall'infrastruttura.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Sicurezza *

Idraulica

Stato di fatto: Dalla carta delle aree allagate, l'ambito di intervento non ha subito allagamenti persistenti.

Condizioni: Vedi condizioni per le infrastrutture di smaltimento delle acque meteoriche.

Geologica

Stato di fatto: L'area di intervento ricade in un'area geomorfologicamente complessa, dove, fino a circa un millennio fa, era il corso del fiume Padoa-Eridano. In prossimità del suo corso il fiume ha portato alla sedimentazione di terreni sabbiosi e limosi (tipici di ambienti di alta energia idrodinamica). Appena fuori, e allontanandosi dai punti di rotta fluviale, tornano a dominare sedimenti argilloso-limosi tipici di ambienti distali dal fiume, a bassa energia idrodinamica.

Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono molto buone.

Condizioni: Nessuna.

Sismica

Stato di fatto:

Analisi di I livello: La stratigrafia della prova SCPTU1 rif.U23-12 mostra un banco sabbioso saturo da circa -3,20 m da p.c. a -13,40 m da p.c., quindi questa area potrebbe essere suscettibile a fenomeni di instabilità causati da liquefazione.

Analisi di II livello: Le stratigrafie delle prove penetrometriche statiche con punta elettrica e sismocono mostrano la presenza di sabbie immerse in falda, quindi questa area potrebbe essere suscettibile a fenomeni di instabilità causati da liquefazione.

Analisi di III livello Per l'analisi di III livello sono state effettuate una prova penetrometrica statica con punta elettrica e sismocono SCPTU1 spinta fino alla profondità di -30,00 m da p.c., con rif.U23-12, per la definizione delle Vs30 e della categoria di suolo e per il calcolo dell'indice del potenziale di liquefazione.

L'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 16, c. 1, della L.R. 20/2000 per "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale ed urbanistica", per il comune di Ostellato prevede accelerazioni massime di 0.133g.

Il valore di Vs30 misurato è di 183m/sec per cui il sito è soggetto ad amplificazione sismica. Tale amplificazione è fornita dall'Atto di Indirizzo 112/2007 della R.E.R. ed altresì, è calcolabile con i procedimenti dettati dal D.M. 14/01/2008. Secondo l'Atto di Indirizzo regionale in ambito di pianura caratterizzato da profilo stratigrafico costituito da alternanze di sabbie e peliti (PIANURA 2), come nel caso in esame, per suoli caratterizzati da valori di Vs30 fino a 300 m/s si dovrà adottare un fattore di amplificazione sismica F.A.=1,50 per cui l'accelerazione diventerà P.G.A.=0,199g.

Secondo il vigente D.M. 14/01/2008 l'accelerazione sitospecifica è stata calcolata in 0,126g, l'amplificazione sismica Ss è stata invece calcolata in 1,5, per cui P.G.A. = 0,189g.

La magnitudo massima attesa nei tempi di ritorno adottati è di 6,14 Mw, dato che l'area ricade all'interno della zona sismogenetica 912. Gli eventi sismici del maggio 2012 hanno dato valori di 5,9.

Per la verifica della liquefazione delle sabbie è stato utilizzato un software di calcolo C-Liq che ne verifica la potenzialità di liquefazione.

Dai calcoli emerge che nell'area di intervento il **fenomeno della liquefazione è un effetto di sito atteso**. L'indice del potenziale di liquefazione è IPL=2,35 ovvero "basso".

Dalle elaborazioni informatiche, si è inoltre ricavato che con una Magnitudo di 6.14, si determinano cedimenti post sismici nei terreni granulari pari a 12,5 cm.

Il cedimento post-sismico in terreni coesivi soffici non è un effetto di sito atteso.

Condizioni: La liquefazione non è un fattore escludente ma penalizzante, per cui occorre tenerne conto in fase di progettazione delle opere.

Una prima linea guida con le tipologie di intervento per contrastare tale rischio di instabilità nei terreni di fondazione è contenuta nell'Allegato 4 della Determinazione n° 12418 del 02/10/2012 approvata dalla Giunta Regionale.

Ai fini della progettazione le azioni sismiche dovranno essere stimate sulla base delle indicazioni delle NTC vigenti.

* Per l'approfondimento delle analisi effettuate si rimanda interamente alla Relazione di *Modellazione geologica* richiesta ai privati ad integrazione della proposta candidata a POC. Questa sezione ne rappresenta una sintesi.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Dotazioni territoriali

Accessibilità e infrastrutture per la mobilità

Stato di fatto: L'ambito di intervento è accessibile da via Croce, strada principale per l'ingresso ad Ostellato da nord.

Condizioni:

Direttive: Il sistema della viabilità interna all'ambito dovrà prevedere due accessi separati per i veicoli che accedono al parcheggio e per i mezzi pesanti che trasportano le merci, quest'ultimo localizzato ad una maggiore distanza dalle residenze esistenti. L'intervento dovrà realizzare un sistema di parcheggi, pubblici e pertinenziali integrato e direttamente accessibile da Stradello della Croce dove potranno raccordarsi i movimenti veicolari e pedonali provenienti dal capoluogo e dai centri limitrofi.

Infrastrutture per l'approvvigionamento idrico

Stato di fatto: L'attuale reticolo di condotte adduttrici e distributrici è in grado di soddisfare le necessità del servizio.

Condizioni: Nessuna.

Infrastrutture per lo smaltimento delle acque meteoriche

Stato di fatto: Le quote dei terreni (10,70-11,00 m) assumono valori non pienamente compatibili con lo scarico continuo a gravità nel Canale Verginese 1R. Per eventi pluviometrici con tempi di ritorno ventennali si possono raggiungere quote di circa 10,00-10,20 m. Il Canale Verginese 1R non si presta allo smaltimento di ulteriori portate.

Condizioni: Le caratteristiche idrauliche dell'ambito richiedono, al fine del mantenimento dell'invarianza idraulica, la realizzazione di soluzioni per la laminazione delle portate dell'area scolante (10.430 mq).

Prescrizioni: Per garantire lo scarico a gravità la quota di piani terra e strade dovrà essere al di sopra delle attuali quote del terreno, pari a circa 11,50 m (quota attuale dei terreni 10,70-11,00 m).

Le strutture di laminazione dovranno essere dimensionate per trattenere temporaneamente il volume minimo di 365 mc consentendo, attraverso un manufatto di regolazione (strozzatura adeguatamente dimensionata posta a valle della rete di raccolta), lo scarico graduale nel Canale Verginese 1R delle acque meteoriche di 2° pioggia provenienti dall'impianto della portata massima autorizzata di 8,4 lt/sec.

Per il dimensionamento delle strutture occorre utilizzare un coefficiente di pioggia di 60 mm/h.

Direttive: I bacini di laminazione dovrebbero essere costituiti da 4 vasche sotto la pavimentazione del parcheggio. Al volume d'invaso partecipano anche le condotte e i pozzetti che compongono la rete di raccolta e il volume della vasca per il trattamento delle acque di 1° pioggia.

In favore di sicurezza dovranno essere adottate alcuni accorgimenti rivolti a ridurre il volume di invaso in caso di eventi straordinari, come ad esempio:

- la raccolta dell'acqua proveniente dalla copertura dei fabbricati ed il loro recapito in una trincea disperdente (a ovest e a sud) con uno sviluppo lineare complessivo di 11,00 m lineari (1 m circa di larghezza e circa 3 m di profondità);
- la dispersione nel suolo di una parte del volume invasato.

I parcheggi pubblici e privati, devono essere costruiti con materiali drenanti, per facilitare la permeabilità dell'area. Negli scantinati e generalmente per tutti i locali posti sotto il piano stradale, è fatto obbligo di non costruire scarichi direttamente collegati alla rete fognaria pubblica e di adottare sistemi per impedire la canalizzazione dell'acqua piovana all'interno dei locali.

Infrastrutture per lo smaltimento dei reflui e depurazione

Stato di fatto: Il più vicino recapito per le acque nere è quello di Stradello della Croce, che è attualmente al limite della portata.

Il depuratore esistente è prossimo alla massima potenzialità impiantistica (2.000 ab. eq.). Dal 2012 è in corso di realizzazione il nuovo depuratore intercomunale. Dal programma degli investimenti di CADF, se ne prevede l'ultimazione per fine 2013. Le opere necessarie per il collegamento fognario in pressione delle acque reflue di Ostellato al nuovo depuratore è in fase di realizzazione. L'ultimo tratto della condotta è stato posato nel 2012.

Condizioni: Le condotte fognarie devono essere progettate tenendo conto delle norme tecniche previste dal DM LL.PP. 12/12/1985 e successiva circolare del Ministro LL.PP. 20/03/1986 n. 27291, del DPCM 04/03/1996 n. 47 e della D.G.R. 286/2005, che prevede, per le aree di nuova urbanizzazione, la realizzazione di un sistema separato.

Il punto di recapito su Stradello della Croce è sufficiente a supportare le portate.

L'intervento comporta un incremento di 12 ab.eq. Considerato che si tratta dell'unico intervento del POC per il capoluogo, e che a gennaio 2013 gli abitanti equivalenti ammontavano a 1.969, si considera l'intervento sostenibile, in prospettiva della conclusione dei lavori per il nuovo depuratore intercomunale e il relativo collegamento con Ostellato.

Prescrizioni: Realizzazione di un adeguato collegamento al sistema depurativo, preferibilmente in allaccio al nuovo depuratore intercomunale. Le tubazioni dovranno essere dimensionate assumendo un consumo specifico di 300 l/ab.g. Non si dovranno costruire scarichi direttamente collegati alla rete fognaria pubblica per i locali posti sotto il piano stradale.

Infrastrutture per la distribuzione dell'energia elettrica

Stato di fatto: L'area è servita dalla rete elettrica.

Condizioni: Occorrerà realizzare una cabina elettrica a media tensione all'interno dell'ambito di intervento.

Infrastrutture per la distribuzione del gas

Stato di fatto: Non si registrano problematiche di approvvigionamento.

Condizioni: Nessuna.

Infrastrutture per le telecomunicazioni

Stato di fatto: Non si segnalano criticità per l'infrastrutturazione dell'area.

Condizioni: Nessuna.

Infrastrutture per lo smaltimento dei rifiuti

Stato di fatto: Il comparto è in continuità con zona servita dalla raccolta RSU.

Condizioni: Occorrerà prevedere piazzole per i cassonetti in idonea localizzazione da concordarsi col Gestore del servizio in sede di PUA anche in funzione delle attività che si svolgeranno.

Dotazioni ecologiche e ambientali

Stato di fatto: L'ambito di intervento intercetta fasce di rispetto delle infrastrutture stradali.

Condizioni: Sono da considerare dotazioni ecologico-ambientali le fasce di rispetto stradali a 10 m dalla sede stradale.

Prestazioni degli edifici
<p>Requisiti energetici</p> <p><i>Condizioni:</i> Dovranno essere preferenzialmente rispettati i requisiti costruttivi equiparabili alla classe energetica richiesta dalla normativa vigente.</p>
IMPATTI ESERCITATI
Popolazione
<p>Inquinamento acustico</p> <p><i>Effetti attesi:</i> Le funzioni di progetto, trattandosi di una struttura di vendita medio-piccola, sono state classificate in classe III.</p> <p><i>Mitigazioni:</i> In sede di PUA si dovrà provvedere all'elaborazione della “Documentazione di Previsione di Impatto Acustico” prestando particolare attenzione ai livelli di rumore generati dai flussi di traffico nell'area del parcheggio e nell'area di carico e scarico delle merci che dovrà essere localizzata il più distante possibile dalle aree residenziali del capoluogo. In quella sede occorrerà provvedere alla definizione delle mitigazioni idonee a ridurre le eventuali problematiche riscontrate. Tali mitigazioni potrebbero congiuntamente ridurre le criticità determinate dalla circonvallazione nord sul centro abitato.</p>
<p>Inquinamento atmosferico</p> <p><i>Effetti attesi:</i> L'ambito di intervento è contiguo al centro abitato di Ostellato e per le attività che svolge è possibile prevedere che la maggiore utenza provenga direttamente dal capoluogo facendo uso di mezzi non motorizzati. La facilità di accesso dall'esterno rende quest'area raggiungibile interferendo solo relativamente sulla viabilità locale interna e sui tessuti residenziali, principali ricettori delle emissioni da traffico veicolare.</p> <p><i>Mitigazioni:</i> L'incremento dei flussi di traffico veicolare avrà come provenienza probabilmente l'esterno del capoluogo. Occorrerà valutare la possibilità di introdurre filtri di vegetazione per ridurre gli impatti.</p>
Sistema delle risorse paesaggistico-culturali
<p>Patrimonio storico-architettonico</p> <p><i>Effetti attesi:</i> L'ambito non è contiguo a nessun complesso di pregio storico-architettonico.</p> <p><i>Mitigazioni:</i> Nessuna.</p>
<p>Sito Unesco</p> <p><i>Effetti attesi:</i> L'intervento ricade nell'area tampone del Sito Unesco. L'area iscritta è più a sud, nel capoluogo, dove sono localizzati il Museo del territorio, la piazza centrale e l'edificio della “delizia di Ostellato”.</p> <p><i>Mitigazioni:</i> La localizzazione dell'area di intervento ai margini dell'area iscritta e all'ingresso del capoluogo la rende un luogo strategico per l'immagine del capoluogo. Occorre valutare con attenzione la qualità architettonica dell'edificio e il suo inserimento all'interno del contesto (si veda “Integrazioni con il contesto”).</p>
<p>Patrimonio storico-testimoniale</p> <p><i>Effetti attesi:</i> L'intervento non ha effetti diretti sul patrimonio storico-testimoniale.</p> <p><i>Mitigazioni:</i> Nessuna.</p>
Sistema delle risorse naturalistico-ambientali
<p>Rete ecologica</p> <p><i>Effetti attesi:</i> L'intervento non interferisce con nessun elemento della rete ecologica.</p> <p><i>Mitigazioni:</i> Nessuna.</p>
<p>Sic e zps</p> <p><i>Effetti attesi:</i> L'intervento non interferisce con le aree tutelate nella Rete Natura 2000.</p> <p><i>Mitigazioni:</i> Nessuna.</p>
<p>Acqua</p> <p><i>Effetti attesi:</i> Le attività previste per l'ambito di intervento potrebbero modificare la qualità delle acque dei canali di scolo che convogliano nel Canale Verginese e di conseguenza anche la falda acquifera (si veda il funzionamento idrologico dell'ambito di intervento descritto nella sezione relativa ai dossi).</p> <p><i>Mitigazioni:</i> Al fine di ridurre gli impatti sulle acque sotterranee e superficiali si prescrive il rispetto del D. Lgs 152/2006 e smi, oltre alle normative regionali in materia (DGR 289/2005, DGR 1860/2006) relativo alla gestione delle acque di 1° pioggia. Le acque meteoriche “bianche” provenienti dai pluviali e piazzali di pertinenza non devono venire a contatto con materiale che può rilasciare sostanze pericolose e/o persistenti nell'ambiente.</p>
<p>Suolo</p> <p><i>Effetti attesi:</i> L'intervento determina un consumo di suolo e non comporta contaminazioni.</p> <p><i>Mitigazioni:</i> In sede di progetto occorrerà specificare l'uso attuale del suolo e pregresso, in modo da escludere possibili fonti di contaminazione.</p> <p>Occorrerà rispettare le quote di superficie permeabile prescritte per gli ambiti di nuovo insediamento (SP≥20% ST).</p>

Interferenze con i vincoli sovraordinati

Dossi

Effetti attesi: L'ambito di intervento interferisce integralmente con un'area di dosso tutelata dal PTCP e dal PSC come elementi morfologici e zone che svolgono una funzione idraulica di ricarica delle falde.

Dal punto di vista morfologico l'andamento del dosso è già stato modificato dalla realizzazione della circonvallazione nord. Trattandosi di un dosso molto esteso in termini di superficie occupata (gran parte del centro di Ostellato ne è ricompreso) e vista la localizzazione dell'intervento in una zona centrale del dosso, si ritiene che tale intervento non possa alterare in modo significativo la riconoscibilità dello stesso.

Dal punto di vista della funzione idraulica del dosso, lo stesso non può considerarsi, in questa porzione specifica, un'area di ricarica della falda. Le indagini condotte per il rischio sismico hanno rilevato la presenza di una coltre di sedimenti argilloso-limosi prevalenti che di fatto non consentono un'efficace infiltrazione delle acque meteoriche al suolo non garantendo un'efficace alimentazione della falda freatica. Solo sotto tale coltre superficiale è stato rilevato un importante spessore di sabbie di paleoalveo sul quale, attraverso il fondo che oltrepassa lo strato di argille, si infiltrano le acque del Canale Verginese. Le acque meteoriche che precipitano nell'ambito d'intervento, data la scarsa permeabilità delle argille superficiali, convogliano nei canali di scolo che circondano l'area, andando poi a confluire verso il Canale Verginese, localizzato a nord. È l'intersezione tra i canali di scolo e di irrigazione ed il paleoalveo la più importante fonte di alimentazione della falda. L'infiltrazione delle acque meteoriche dal suolo è secondaria come ordine di grandezza nel bilancio idrogeologico.

Mitigazioni: Per la morfologia del dosso le modificazioni del rilievo del terreno saranno condizionate alla realizzazione degli interventi che garantiscono la sicurezza idraulica delle attività esistenti e di progetto.

Per favorire la ricarica dell'acquifero sabbioso le acque meteoriche dovranno convogliare nel Canale Verginese e dovranno essere adottate soluzioni che possano consentire l'infiltrazione delle acque nello strato sabbioso, sia dalle coperture (trincea disperdente a sud e a ovest dell'area di intervento), che dai bacini di laminazione delle piene per la 2° pioggia (realizzati sotto l'area del parcheggio). Data la scarsa permeabilità degli strati superficiali sono richiesti livelli di permeabilità del suolo paragonabili agli altri ambiti di intervento per la nuova urbanizzazione (SP ≥20% ST), da garantire attraverso gli spazi a verde e le superfici pavimentate con pavimentazione drenante.

Si richiede un diverso trattamento per le acque di 1° pioggia che dovranno essere raccolte in apposite vasche.

Viabilità storica e panoramica

Effetti attesi: L'intervento non si attesta e non altera né la viabilità storica, né quella panoramica.

Mitigazioni: Nessuna.

Aree archeologiche

Effetti attesi: L'intervento non ricade in un'area archeologica, ma prevede la realizzazione di un'opera pubblica.

Mitigazioni: Nessuna. Tuttavia, ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs 42/2004, occorre prevedere l'invio del progetto alla competente Soprintendenza.

Vincolo paesaggistico

Effetti attesi: L'area di intervento è interamente compresa nel vincolo paesaggistico del Canale Verginese.

Mitigazioni: Il vincolo paesaggistico è dovuto per legge, trovandosi entro una distanza di 150 m dalla sponda del Canale Verginese, un canale il cui valore paesaggistico, in questo tratto, è già stato radicalmente alterato dalla realizzazione della circonvallazione in variante alla provinciale. Il vincolo non esclude l'edificabilità, tuttavia, per la realizzazione di qualsiasi intervento, si prescrive l'elaborazione di una **Relazione paesaggistica** al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica dalla competente Soprintendenza.