

# COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

APC.SG\_II VILLA CONTI SUD

## ACCORDO OPERATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI MEDIO PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

N. PROTOCOLLO U.T.

PROPRIETARI

Minagest S.r.l.  
C.C.I.A.A. 02673561201,  
via Martiri di Monte Sole 12  
40129 Bologna  
P.E.C. minagest@sirbopec.org

DI. DA. Costruzioni S.r.l.  
C.C.I.A.A. 01792451203,  
via Castelfranco 18/c,  
40017 San Giovanni in Persiceto  
P.E.C. didacostruzionisrl@legalmail.it

PROGETTISTA

LUCA  
GIOVANARDI  
ARCHITETTO

849 strada Vignolese I - 41125 Modena tel 059217141 fax 0594394287  
studio@lgarch.it

DATA

NOVEMBRE 2020

AGGIORNAMENTI

DESCRIZIONE ELABORATO

SINTESI NON TECNICA  
DEL DOCUMENTO DI VALSAT

SCALA

ELABORATO

**d.1**

## Sommario

SEZIONE INFORMATIVA .....	3
DATI PROPRIETA' .....	3
AREA DI INTERVENTO .....	3
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE .....	5
DESCRIZIONE .....	5
CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ .....	5
Criticità ambientali .....	5
Sicurezza .....	6
CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' .....	7
Dotazioni territoriali ed ecologiche .....	7
CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ .....	8
Relazioni .....	8
IMPATTI ESERCITATI .....	8
Popolazione .....	8
Sistema delle risorse paesaggistico-culturali .....	9
Sistema delle risorse naturalistico-ambientali .....	9
Interferenze con i vincoli sovraordinati .....	9

## SEZIONE INFORMATIVA

### DATI PROPRIETA'

Minagest S.r.l., con sede in Bologna, via Martiri di Monte Sole 12, codice fiscale 02673561201; comproprietaria;

DI. DA. Costruzioni S.r.l., con sede in San Giovanni in Persiceto, via Castelfranco 18/c, codice fiscale 01792451203; comproprietaria.

### AREA DI INTERVENTO

Dati Strumento Urbanistico

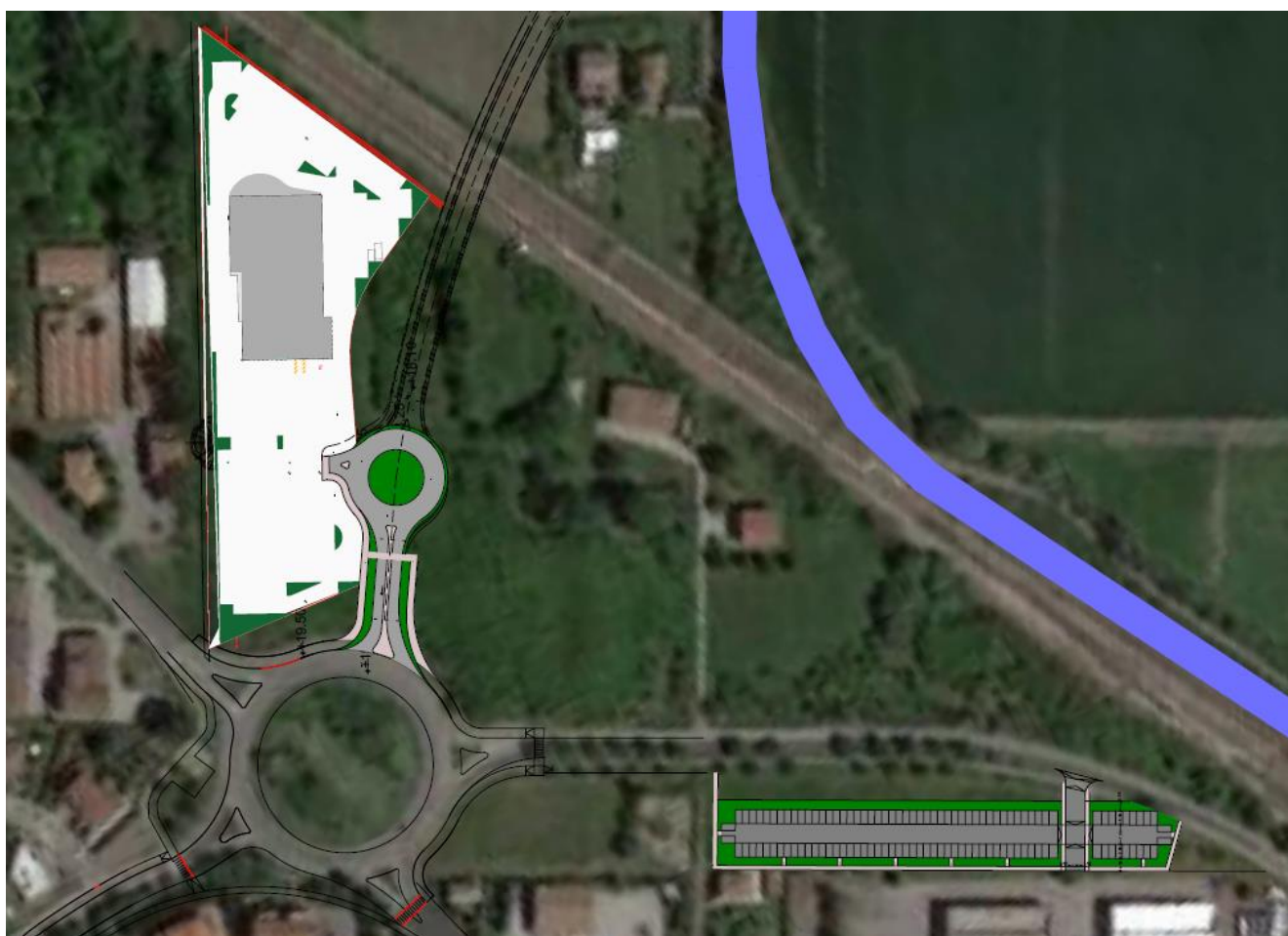
Ambito del PSC: APC.SG\_II

Dati catastali

Foglio 71, Mappali 971, 972, 973, 1011 del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO).

Il presente documento è la Sintesi Non Tecnica del rapporto di VALSAT redatto per l'Accordo Operativo APC.SG\_II Villa Conti Sud.

La Sintesi Non Tecnica è un documento di facile comprensione e agevole consultazione dei contenuti di VALSAT.





## VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

### DESCRIZIONE

#### Descrizione

Accordo Operativo APC.SG\_II Villa Conti Sud.

Intervento su area pianificata dal PRG 1995, di contenuta superficie territoriale (11.296 m<sup>2</sup>), di ridotta capacità edificatoria (1.711 m<sup>2</sup> di SC), a destinazione commerciale.

#### Criticità principali

Non sono emerse significative criticità, salvo lo stato di abbandono in cui versano le aree da anni.

#### Accessibilità

Dalla rotonda fra le vie Astengo, Crevalcore e Repubblica, mediante la creazione del quinto braccio, costituente primo tratto del pianificato collegamento viario in sottopasso ferroviario fra le vie Crevalcore e Cento.

#### Perequazione

Spostamento degli standard all'estremo sud est di viale Astengo e loro completa trasformazione in parcheggi.

Contributo alla realizzazione del primo tronco della strada di collegamento fra via Crevalcore e via Cento, comprensivo di rotonda di accesso.

Ulteriore ampliamento della quota di parcheggi pubblici al limite sud est di viale Astengo.

#### Valutazioni alle quali assoggettare gli interventi nella fasi progettuali

Non vi è articolazione in successive fasi.

## CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

### Criticità ambientali

#### Inquinamento elettromagnetico

##### Stato di fatto:

Non sono presenti sorgenti di inquinamento elettromagnetico.

##### Condizioni:

Non sono necessarie particolari condizioni per lo sviluppo.

#### Inquinamento acustico

##### Stato di fatto:

L'area interessata all'intervento ricade in Classe III.

L'area interessata all'intervento ricade della Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture ferroviarie, in buona parte in Fascia A, e la restante in fascia B.

L'area interessata all'intervento ricade della Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali, in modesta parte in Fascia A, e la restante in fascia B.

##### Condizioni:

Il limite diurno per la Classe III è 60 dB(A).

Il limite notturno per la Classe III è 50 dB(A).

Il limite diurno per la Fascia A è 70 dB(A).

Il limite notturno per la Fascia A è 60 dB(A).  
Il limite diurno per la Fascia B è 65 dB(A).  
Il limite notturno per la Fascia B è 55 dB(A).

#### **Inquinamento atmosferico**

*Stato di fatto:*

L'area al contorno presenta flussi di traffico veicolare.

*Condizioni:*

Non si generano modificazioni significative dei flussi di traffico vista la precipua caratteristica dell'intervento di intercettare il traffico esistente e non generarne di ulteriore.

### **Sicurezza**

#### **Idrogeologica**

*Stato di fatto:*

Terreno libero permeabile servito da rete di scolo superficiale.  
Sistema di raccolta delle acque meteoriche secondo il principio di invarianza idraulica, nel rispetto dei limiti minimi di volume di invaso prescritti dal Consorzio di Burana,

*Condizioni:*

Rispetto del principio del principio di invarianza idraulica.

#### **Caratteristiche dei terreni**

*Stato di fatto:*

Terreni agricoli.

*Condizioni:*

Dalla lettura della Carta Geologica di pianura dell'Emilia-Romagna (a cura di R.E.R. – Servizio Sistemi Informativi Geografici – Ufficio Geologico - scala 1:250.000), l'area in cui ricade il lotto in oggetto è dotata di una buona omogeneità dal punto di vista della litologia superficiale; il deposito entro il quale la zona si trova inquadrata, viene descritto come "Limi argillosi e limi sabbiosi, subordinatamente sabbie fini e finissime; localmente sabbie in corpi lenticolari nastriformi. Depositi di canale ed argine indifferenziato".

#### **Sismica**

*Stato di fatto:*

Dagli studi eseguiti è emerso che nel primo sottosuolo fino a 15 m di profondità, sono presenti livelli limosi e argillosi intercalati a livelli sabbioso- limosi e sabbiosi, talvolta ghiaiosi, in sub ordine.

Alternanze di tali litologie si possono ritenere presenti per parecchie decine di metri di profondità.

Durante le indagini è stata rilevata la presenza della prima falda superficiale nell'intono dei - 1.75 ÷ -2.10 m di profondità rispetto al piano campagna.

Facendo riferimento alle condizioni riscontrate, per le strutture in progetto si ritengono idonee fondazioni superficiali a platea, o a trave rovescia, rigide, impostate sull'unità A, considerando pressioni sul terreno limitate.

Si consiglia di impostare le fondazioni a circa -0.80 ÷ -1.00 m dal p.c. anche per far fronte alle problematiche legate ai cambiamenti di umidità correlate alle condizioni climatico stagionali (disseccamento ecc.) che inducono variazioni volumetriche nei terreni coesivi, più significative in superficie.

Facendo riferimento alla tipologia delle indagini eseguite (indagini puntuali) e la situazione riscontrata, durante la fase di scavo occorrerà verificare le reali quote del primo strato di riporto ed eventualmente variare la quota d'imposta delle strutture fondali.

In ogni caso nell'eventualità che durante gli scavi di fondazione si riscontrino posizioni con materiale di riporto o strutture al di sotto del p.d.f., occorrerà provvedere all'asportazione delle stesse ed alla sostituzione con c.i.s. magro o idoneo materiale.

Al riguardo delle condizioni sismiche, facendo riferimento alla vigente normativa, si potrà considerare:

Classificazione sismica secondo l'O.P.C.M. n° 3274 del 20 marzo 2003 Zona3.

Categoria dei terreni secondo il NTC 2018 C

Categoria topografica T1

*Condizioni:*

Si è predisposta una Analisi di III livello per l'edificio in progetto, in separata Relazione Geologico Geotecnica Sismica.

## CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

### Dotazioni territoriali ed ecologiche

#### Attrezzature per servizi e spazi collettivi

*Dotazioni aggiuntive rispetto ai minimi di legge:*

La dotazione di Standard S1 (Parcheggi P1) si attesta agli standard.

La dotazione dei parcheggi pertinenziali eccede in modo significativo gli standard.

La dotazione di Standard S2 (Verde G1 Scuole G2 Attrezzature G3 Parcheggi G4) si attesta agli standard.

#### Infrastrutture per la mobilità

*Stato di fatto:*

Collocazione in fregio a un nodo principale della viabilità.

*Condizioni:*

L'accesso carrabile è garantito dalla rotatoria esistente, già progettata e realizzata in previsione della realizzazione del quinto braccio.

#### Infrastrutture per l'approvvigionamento idrico

*Stato di fatto:*

Acquedotto presente lungo viale Astengo.

*Condizioni:*

Allaccio alla rete esistente (apporto trascurabile).

#### Infrastrutture per lo smaltimento delle acque meteoriche

*Stato di fatto:*

Rete presente lungo viale Astengo.

*Condizioni:*

Prescrizioni

Pieno rispetto del principio del principio di invarianza idraulica.

Direttive

Allaccio alla rete esistente (apporto trascurabile).

#### Infrastrutture per lo smaltimento dei reflui e depurazione

*Stato di fatto:*

Rete fognaria presente lungo viale astengo.

*Condizioni:*

Non sono previste particolari condizioni.

Direttive

Allaccio alla rete esistente (apporto trascurabile).

Indirizzi

#### Infrastrutture per la distribuzione dell'energia elettrica

*Stato di fatto:*

Rete elettrica presente lungo viale Astengo.

<i>Condizioni:</i> Non sono previste particolari condizioni.
<b>Infrastrutture per la distribuzione del gas</b>
<i>Stato di fatto:</i> Rete del gas presente lungo viale Astengo.
<i>Condizioni:</i> L'edificio verrà allacciato solo per un eventuale backup, ma non sono previsti consumi.
<b>Infrastrutture per le telecomunicazioni</b>
<i>Stato di fatto:</i> Rete telefonica presente lungo viale Astengo.
<i>Condizioni:</i> Non sono previste particolari condizioni.
<b>Infrastrutture per lo smaltimento dei rifiuti</b>
<i>Condizioni:</i> Già predisposta l'introduzione del sistema Porta a Porta.
<b>Dotazioni ecologiche e ambientali</b>
<i>Stato di fatto:</i> Terreni agricoli.
<i>Condizioni:</i> Corretto dimensionamento delle dotazioni di verde pubblico e creazione di volumi di completo compenso idraulico (si veda più sopra Sicurezza idrogeologica, e Attrezzature per servizi e spazi collettivi).

<b>CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ</b>
<b>Relazioni</b>
<b>Integrazione con il contesto</b>
<i>Stato di fatto:</i> Il PSC riprende le previsioni di edificabilità del previgente PRG e classifica l'intera area Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali (APC).
<i>Condizioni:</i> La previsione in oggetto viene ridimensionata al fine di realizzare una edificazione in maggior sintonia con il contesto.
<b>Compatibilità funzionale con il contesto</b>
<i>Stato di fatto:</i> Nodo viario vocato alla presenza di un nuovo edificio commerciale.
<i>Condizioni:</i> Rafforzamento del limite urbano.
<b>IMPATTI ESERCITATI</b>
<b>Popolazione</b>
<b>Inquinamento acustico</b>
<i>Effetti attesi:</i> Conferma delle previsioni di ZAC (si veda sopra Inquinamento acustico)
<i>Mitigazioni:</i> Non è emersa necessità di mitigazione.



<b>Inquinamento atmosferico</b>
<i>Effetti attesi:</i> Nessuna modificazione, stante le trascurabili modificazioni dei flussi di traffico, e la assoluta mancanza di emissioni correlate alla nuova edificazione (si veda sopra Inquinamento atmosferico e Infrastrutture per la distribuzione del gas).
<i>Mitigazioni:</i> Non è emersa necessità di mitigazione.
<b>Sistema delle risorse paesaggistico-culturali</b>
<b>Patrimonio storico-architettonico</b>
<i>Effetti attesi:</i> Nessuna modificazione, stante la assenza di beni storico architettonici in diretta prossimità.
<i>Mitigazioni:</i> Non è emersa necessità di mitigazione.
<b>Sito Unesco</b>
<i>Effetti attesi:</i> Nessuna modificazione, stante la assenza di Sito Unesco in diretta prossimità.
<i>Mitigazioni:</i> Non è emersa necessità di mitigazione.
<b>Patrimonio storico-testimoniale</b>
<i>Effetti attesi:</i> Nessuna modificazione, stante la assenza di beni storico architettonici in diretta prossimità.
<i>Mitigazioni:</i> Non è emersa necessità di mitigazione.
<b>Sistema delle risorse naturalistico-ambientali</b>
<b>Rete ecologica</b>
<i>Effetti attesi:</i> Salvaguardia delle due alberature storiche.
<i>Mitigazioni:</i> Valorizzazione delle due alberature a cui tutela si riserva una isola verde fra i parcheggi pertinenziali e l'edificio commerciale.
<b>Acqua, suolo</b>
<i>Effetti attesi:</i> Nessuna modificazione, stante la applicazione del principio della invarianza idraulica.
<i>Mitigazioni:</i> Non è emersa necessità di ulteriore mitigazione rispetto a quanto previsto (si veda sopra Sicurezza idrogeologica e Infrastrutture per lo smaltimento delle acque meteoriche).
<b>Sic e zps</b>
<i>Effetti attesi:</i> Nessuna modificazione, stante la assenza di Sic e Zps in diretta prossimità.
<i>Mitigazioni:</i> Non è emersa necessità di mitigazione.
<b>Interferenze con i vincoli sovraordinati</b>
<b>Dossi</b>

*Effetti attesi:*

*Nessuna modificazione non essendo in diretta presenza di paleo alvei.*

*Mitigazioni:*

Non è emersa necessità di mitigazione.

**Viabilità storica e panoramica**

*Effetti attesi:*

*Nessuna modificazione non essendo in diretta presenza di elementi della viabilità storica e panoramica.*

*Mitigazioni:*

Non è emersa necessità di mitigazione.

**Aree archeologiche**

*Effetti attesi:*

*Nessuna modificazione non essendo in diretta presenza di aree archeologiche.*

*Mitigazioni:*

Non è emersa necessità di mitigazione.

**Vincolo paesaggistico**

*Effetti attesi:*

*Nessuna modificazione non essendo in diretta presenza di perimetri di tutela ex art. 142 del D.lgs. 42/2004.*

*Mitigazioni:*

Non è emersa necessità di mitigazione.