

COMUNE DI SARONNO

Provincia di Varese

REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO INDUSTRIALE E TERZIARIO
PREVIA DEMOLIZIONE FABBRICATI ESISTENTI SITI IN VIA
GORIZIA n. 28
- INTERVENTO ASSOGGETTATO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA -

RAPPORTO PRELIMINARE VALUTAZIONE
AMBIENTALE STRATEGICA - V.A.S. -

PROPRIETA':

FIN SAR HOLDING srl

PROGETTISTA:

Dott. Ing. CASTELNOVO ANDREA
Via Europa n. 1437
21042 Caronno Pertusella (Va)
Ordine Ingegneri Prov. MB n. A1735

INDICE

1. *PREMESSA*
2. *RIFERIMENTI LEGISLATIVI*
3. *IDENTIFICAZIONE DEL SOGGETTO PROPONENTE*
4. *INQUADRAMENTO DEL CONTESTO TERRITORIALE*
5. *STATO DI FATTO*
6. *INDICAZIONI DEL P.G.T.*
7. *PREVISIONI PROGETTUALI*
8. *IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE*
 - qualità dell'aria*
 - consumo idrico*
 - sistema fognario*
 - consumo del suolo*
 - rumore*
 - produzione di rifiuti*
 - luminoso*
 - campi elettromagnetici*
 - energetico*
 - biodiversità*
 - viabilità*
 - paesaggio*
9. *CONCLUSIONI*

1. **PREMESSA**

La società Fin Sar Holding srl con sede in Milano Via Durini n. 27, ha presentato progetto di Piano Attuativo per la realizzazione di nuovo edificio industriale e terziario previa demolizione dei fabbricati esistenti dismessi sull'area di proprietà sita nel comune di Saronno in Via Gorizia n. 28, in conformità con il Piano di Governo del Territorio vigente adottato in data 20/12/2012 e successivamente approvato in data 15/06/2013 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27.

Tale richiesta presuppone di attivare, presso gli enti competenti, la procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

Il presente Rapporto Preliminare, prescritto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006, ha come obiettivo quello di illustrare i contenuti della proposta del Piano Attuativo per individuare, descrivere e valutare i possibili effetti che lo stesso potrebbe arrecare sull'ambiente, al fine di supportare l'espressione del provvedimento di verifica da parte dell'Amministrazione Comunale, quale autorità competente nell'ambito della procedura di valutazione ambientale prevista dalla normativa.

2. **RIFERIMENTI LEGISLATIVI**

La legislazione nazionale e regionale di riferimento per la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS si compone dei seguenti elementi:

- Legge Regionale n. 12 del 11/03/2005 per il governo del territorio e s.m.i.;
- Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi – Deliberazione Consiglio Regionale n. VII 1/351 del 13/03/2007;
- Decreto Legislativo n. 152 del 03/04/2006 “Norme in materia ambientale” come modificato dal Decreto Legislativo n. 4 del 16/01/2008 e dal Decreto Legislativo n. 128 del 29/06/2010;
- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- D.G.R. Lombardia n. 8/6420 del 27/12/2007;

- D.G.R. Lombardia n. 8/10971 del 30/12/2009;
- D.G.R. Lombardia n. 9/761 del 10/11/2010;
- D.G.R. Lombardia n. 9/3836 del 25/07/2012.

In conformità a quanto previsto dalla D.G.R. Lombardia n. 8/6420 del 27/12/2007, si ritiene che gli schemi metodologici di riferimento da considerare nella presente procedura siano da ricondursi al modello metodologico generale così come definito nell'allegato 1 alla D.G.R..

Tale modello definisce i casi di applicabilità della procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S:

- P/P ricompresi nel paragrafo n. 2 dell'articolo n. 3 della direttiva che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori;
- P/P non ricompresi nel paragrafo n. 2 dell'articolo n. 3 della direttiva che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti.

Pertanto per piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo n. 12 del D.Lgs. n. 152, e tenuto conto del livello di sensibilità ambientale delle aree.

È opportuno citare quanto infine quanto specificato nella "Circolare della Regione Lombardia relativa all'applicazione della VAS nel contesto Comunale", nella quale viene ribadito che sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS i P/P per i quali sussiste la contemporanea presenza dei seguenti requisiti:

- non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche così come specificato negli allegati II, III e IV del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. (ovvero i progetti da sottoporre a a verifica di VIA o procedura di VIA);
- non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE (SIC e ZPS);
- determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

Il presente documento pertanto, verificata la sussistenza contestuale dei tre requisiti sopracitati, ed in conformità alle normative vigenti, descrive e dimostra i limitati impatti sull'ambiente determinati dalla realizzazione del progetto.

3. IDENTIFICAZIONE DEL SOGGETTO PROPONENTE

Ragione Sociale:	FIN SAR HOLDING srl
Sede Legale:	Milano – Via Durini n. 27
P.Iva:	12767960151
Iscrizione C.C.I.A.A.:	12767960151
Telefono:	02 964 59 380

4. INQUADRAMENTO DEL CONTESTO TERRITORIALE

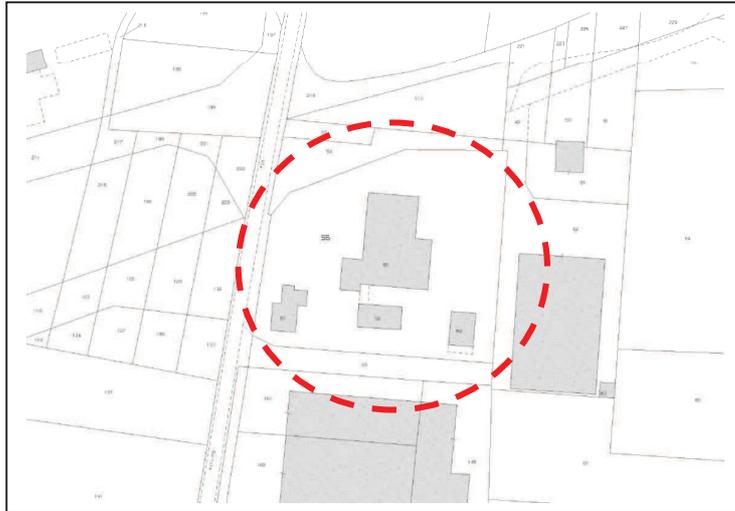
L'area oggetto d'intervento si colloca nella zona sud ovest di Saronno in un contesto altamente periferico, al confine con il Comune di Caronno Pertusella, caratterizzato essenzialmente da fabbricati dalla destinazione industriale, direzionale e commerciale risalenti a differenti epoche edificatorie.

La viabilità principale è rappresentata da Via Parma ossia l'arteria costituente il principale collegamento del nuovo svincolo autostradale (collocato a circa a 1 km di distanza dall'area di proprietà) con Viale Lombardia e di conseguenza con la Saronno – Monza.

Dalla viabilità principale, attraverso una goccia spartitraffico sistemata a verde, si accede alla viabilità secondaria di Via Gorizia su cui si affaccia ed ha accesso l'area d'intervento.

Questa parte di Via Gorizia, ossia tutta la zona a sud di Via Parma, si caratterizza viabilisticamente per essere una sorta di anello chiuso: l'accesso e l'uscita avviene esclusivamente dal sopramenzionato spartitraffico a goccia.

La zona si caratterizza infine per la vicinanza al torrente Lura che attraversa da nord a sud l'intero comune di Saronno: il confine est di proprietà più prossimo alle sponde del torrente dista dalle stesse circa 100 metri.



Estratto mappa catastale – stato di fatto



Documentazione fotografica stato di fatto

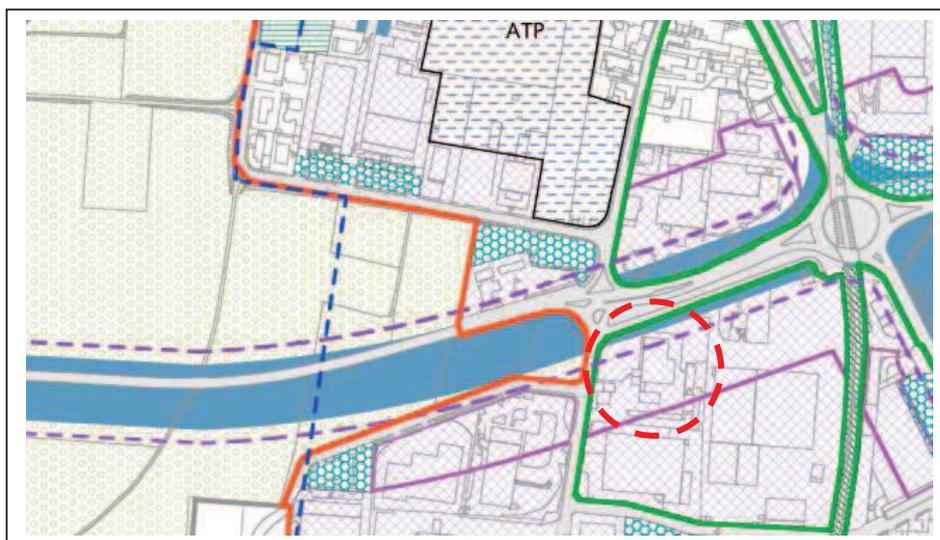
6. INDICAZIONI DEL P.G.T.

Il vigente Piano di Governo del Territorio classifica l'ambito d'intervento come "Tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina – aree con funzione non residenziale".

I criteri di esecuzione (comprensivi degli indici edificatori, aree a parcheggio, superficie in cessione a standard, altezze minime e massime, ecc.) sono contenuti nella scheda d'ambito n. 7 allegata alle Norme del Piano delle Regole cui è stato fatto riferimento per l'intera progettazione: in particolare trattandosi di nuova edificazione è richiesta una pianificazione attuativa dell'area.

Dalla tavola di individuazione degli ambiti del Piano delle Regole si esplicitano due elementi che hanno caratterizzato preliminarmente la progettazione ossia:

- l'ampliamento stradale che caratterizza una porzione dell'area a nord con conseguente cessione gratuita della corrispondente superficie;
- la presenza, sempre lungo il confine nord parallelamente all'andamento di Via Parma, di una fascia di rispetto – corridoio di salvaguardia da mantenere libera da nuove edificazioni.



Estratto Piano di Governo del Territorio vigente

Da un'indagine conoscitiva dei luoghi gli stessi non risultano caratterizzati da valenze storiche ed artistiche della cultura locale; è altresì però da evidenziare come nelle vicinanze trovi sede l'alveo del torrente Lura dalle cui sponde il confine est di proprietà, ad esse più prossimo, dista circa 100 metri.

Questo aspetto emerge dalla tavola della sensibilità paesistica allegata al Documento di Piano che divide quasi equamente la proprietà: verso il torrente Lura si ricade in una zona definita di "sensibilità alta" mentre spostandosi verso via Gorizia rientriamo in una zona definita di "sensibilità bassa".

La distanza intercorrente, la mancata possibilità di accedere direttamente al corso del torrente Lura, il fatto che interposto esiste un fabbricato artigianale di consistenti dimensioni, fanno sì che comunque l'impatto ambientale della nuova costruzione incida in maniera non eccessiva.

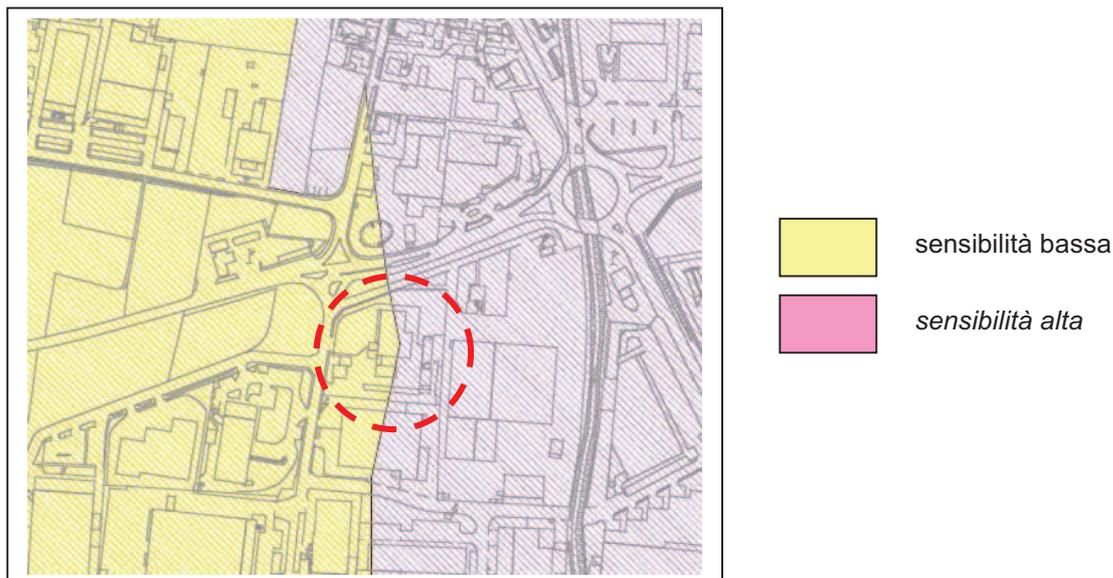
Dall'analisi morfologica degli insediamenti caratterizzanti l'intorno si rileva la quasi completa edificazione delle aree aventi prettamente destinazioni artigianali, direzionali e commerciali: la destinazione residenziale è pressoché assente o alquanto limitata.

Anche sul territorio del confinante comune di Caronno Pertusella si ha una naturale prosecuzione di questi insediamenti con le medesime destinazioni.

È da sottolineare come tipologicamente non ci sia un filo conduttore che lega le varie costruzioni e ciò è dovuto essenzialmente alle differenti epoche a cui risalgono.

Dal punto di vista panoramico si rimarca la mancanza di punti che necessitano una particolare attenzione e puntuale trattazione: l'ambito infatti non interferisce con postazioni

vedutistiche privilegiate dell'agglomerato urbano, religioso, storico, culturale e dei percorsi ambientali.



Estratto tavola sensibilità paesaggistica – Documento di Piano

7. PREVISIONI PROGETTUALI

Considerata la vetustà ed il pessimo stato di conservazione degli immobili esistenti se ne prevede innanzitutto la loro completa demolizione anche in virtù del fatto che la loro tipologia non ne consentirebbe un funzionale riutilizzo per l'attività che andrà ad insediarsi.

La progettazione tiene infatti conto che, a lavori ultimati, andrà a collocarsi sull'area un'officina per riparazioni autoveicoli con zona uffici a servizio dell'attività e spazio espositivo: la destinazione d'uso finale è quindi duplice ossia industriale e terziaria (con annessi spazi amministrativi per la gestione dell'attività nel suo complesso).

A demolizione avvenuta, scorporata la zona prevista in cessione per l'ampliamento viario, quella che si ottiene è un'area dalla forma pressochè trapezoidale su cui andare ad insediare il nuovo fabbricato.

Preliminarmente l'esigenza della committenza è stata quella di creare due macrozone: una di dimensioni maggiori occupata dall'edificio ed una secondaria più piccola destinata alla sosta protetta e temporanea degli autoveicoli che gravitano sull'attività.

Gli accessi carrai e pedonali alle due zone sono collocati sul confine ovest uno di seguito all'altro opportunamente arretrati rispetto al ciglio stradale così da non intralciare la viabilità comunale e realizzati nella posizione di uno degli accessi attualmente esistenti (angolo sud – ovest).

Per quanto riguarda l'area recintata di dimensioni più ridotte trattasi semplicemente di un "corridoio" d'ingresso che sfocia in uno slargo, a ridosso della rampa carraia, dove sarà realizzata una tettoia avente funzione di sosta temporanea e protetta degli autoveicoli.

Oltre al cancello su Via Gorizia si accede a questa zona anche da un cancello secondario situato all'interno della proprietà sul lato est della stessa.

Per quanto riguarda l'area di dimensioni maggiori si prevede innanzitutto la formazione di un'area a verde parallela al lato ovest che si estende fino a nord della proprietà andando a raccordarsi con l'ampia zona di salvaguardia ambientale, anch'essa sistemata a verde, così da creare una sorta di separazione e di mitigazione tra l'esterno (viabilità comunale) e l'interno costruito.

Anche lungo il confine est ed all'interno della proprietà sono state individuate varie zone sistemate a verde sia per rendere lo spazio "meno industriale" che per separare e meglio individuare la viabilità interna (accesso all'officina, accesso alla rampa per l'interrato, ecc.).

Si prevede la realizzazione di un edificio dalla forma a "L" orientato principalmente sulla direttrice est – ovest: la scelta deriva dal fatto di garantire una migliore visibilità del

manufatto, soprattutto della zona espositiva sottodescritta, da chi proviene dallo svincolo autostradale e che percorre Via Parma in direzione Monza.

La distribuzione funzionale avviene su tre differenti livelli:

- piano interrato accessibile esternamente da rampa carraia in cemento ed internamente da una scala protetta utilizzata dal personale impiegato ed avente anche funzione di via di fuga ai sensi della normativa antincendio. L'intero piano sarà destinato a rimessa autoveicoli oltre ad una piccola porzione per deposito attrezzi, ricambi, ecc.. Per questo livello particolare attenzione sarà data, in fase di progettazione esecutiva, al rispetto delle prescrizioni in tema di antincendio trattandosi di autorimessa di superficie superiore a quella minima prescritta (> 300 mq).
- piano terra suddiviso in più ambienti così riassumibili:
 - officina che occupa a livello dimensionale la maggior parte del piano: al suo interno saranno individuate le varie zone di lavoro / riparazione cui sono generalmente sottoposti gli autoveicoli.
Al fine di consentire il passaggio diretto degli autoveicoli dall'officina al piano terra all'autorimessa al piano interrato, evitando la sovrapposizione veicolare all'interno della proprietà, verrà installato un montauto;
 - zona servizi, spogliatoi ed ambiente ricreativo per il personale operaio addetto all'interno dell'officina;
 - uffici e sale riunioni per il personale amministrativo e commerciale;
 - salone di esposizione autovetture in vendita accessibile sia dall'officina che dal piazzale antistante l'edificio;
 - zona servizi in comune al personale amministrativo ed alla clientela.
- piano primo, open space, per attività terziaria, principalmente uffici gestionali, con relativi servizi igienici.

Nella zona retrostante il fabbricato principale (lato est), e ad esso aderente, saranno collocate delle zone impianti e servizi legati all'officina (quale ad esempio zona lavaggio ed asciugatura delle macchine): si prevede la mitigazione di questa porzione di fabbricato attraverso la piantumazione di essenze da definirsi che andranno a mascherare la visuale per chi provenendo da Viale Lombardia, dopo la rotonda sul torrente Lura, imbocca Via Parma.

Tipologicamente la costruzione avrà le sembianze del classico edificio industriale analogo a quelli del più ampio contesto in cui si inserisce e quindi struttura prefabbricata (orizzontale e verticale) in c.a.p. per consentire ampi spazi interni ed il maggior interesse possibile tra pilastri, tetto a capriata rivestito con pannelli di alluminio isolanti tipo sandwich mascherato dalla pannellatura perimetrale di coronamento, pareti perimetrali con pannellatura di tamponamento anch'essa prefabbricata a finitura di cemento liscio nella tonalità del grigio, serramenti in alluminio a nastro con sviluppo sulla maggior parte del perimetro dell'edificio per consentire un'adeguata illuminazione degli ambienti lavorativi, portoni e porte pedonali in alluminio.

La zona "trattata" in maniera differente riguarda quella espositiva che sarà ovviamente caratterizzata da ampie vetrate che consentiranno la migliore visibilità possibile per chi percorre via Parma in entrambe le direzioni e per chi imbocca il tratto iniziale di Via Gorizia.

Sui prospetti est ed ovest trovano inoltre collocazione delle tettoie prefabbricate a protezione dei portoni di accesso all'officina.

La fruibilità del nuovo fabbricato è garantita dagli ampi spazi a parcheggio che caratterizzano il piazzale a piano terra così da non gravare sulle aree collocate all'esterno della proprietà mantenendo una sorta di ordine del contesto immediatamente circostante.

Le aree non occupate dall'edificio e non sistemate a verde saranno pavimentate con finitura in asfalto.

Dal punto di vista dimensionale si riepilogano i seguenti dati di progetto:

Stato di fatto

- | | |
|--|-------------|
| ▪ Superficie complessiva di proprietà attualmente recintata: | 6.592,87 mq |
| ▪ Superficie coperta: | 1.325,28 mq |
| ▪ Superficie drenante: | 2.063,41 mq |

Stato di progetto

▪ Superficie complessiva di proprietà attualmente recintata:	6.592,87 mq
▪ Superficie di proprietà prevista in cessione gratuita al comune:	412,90 mq
▪ Superficie edificabile residua di progetto:	6.179,97 mq
▪ Superficie lorda di pavimento massima edificabile:	6.179,97 mq
▪ Superficie lorda di pavimento prevista in progetto:	2.526,28 mq
<i>(di cui 1.510,48 mq a destinazione artigianale e 1.105,80 mq a destinazione terziaria)</i>	
▪ Superficie coperta massima edificabile:	4.119,98 mq
▪ Superficie coperta prevista in progetto:	2.007,63 mq
▪ Superficie drenante minima da garantire:	618,00 mq
▪ Superficie drenante prevista in progetto:	1.461,79 mq
▪ Superficie a posti auto a piano terra:	465,00 mq
▪ Superficie a posti auto a piano interrato:	536,25 mq

Viste prospettiche di ipotesi progettuale



Vista Nord Ovest



Vista Sud Ovest



Vista Nord Est



Vista Sud Est

8. IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE

Vengono presi in considerazione alcuni aspetti che possono creare interferenze tra le opere in progetto ed il sistema ambientale in cui si inseriscono.

Impatto sulla qualità dell'aria

L'impatto principale è dovuto alle emissioni in atmosfera provocate dal traffico veicolare. Nel rapporto sulla qualità dell'aria della Provincia di Varese, riferendosi al Comune di Saronno, sono stati rilevati valori critici per diverse sostanze inquinanti generate dal

traffico veicolare ed in particolare ossidi di azoto, polveri sospese o polveri con diametro inferiore a 10 µm, ozono e particolato atmosferico aereo disperso.

L'area attualmente, così come negli ultimi recenti anni addietro, risulta abbandonata: risalendo all'epoca di svolgimento dell'attività insediata la principale movimentazione era dovuta ai camion, di differenti dimensioni, dediti al trasporto del bestiame da macellare oltre alle autovetture del personale impiegato.

La situazione che verrà a crearsi a seguito dell'intervento proposto sarà sicuramente meno impattante in quanto viene eliminato il traffico veicolare pesante (salvo la periodicità dei camion dediti alla consegna delle autovetture da commercializzare) limitandosi alla circolazione delle sole autovetture dei dipendenti (in previsione 10 unità giornaliere), dei clienti dell'officina (a massimo regime circa 10 unità spalmate sul turno settimanale) e dei potenziali clienti dello spazio espositivo (concentrato essenzialmente nelle aperture del fine settimana).

Pertanto l'impatto del Piano Attuativo sulla qualità dell'aria generato dal traffico veicolare può essere considerato trascurabile.

Impatto sul consumo idrico

Senza entrare nel confronto con la precedente attività di cui non si dispongono dati certi, si può però rilevare come la nuova destinazione del sito comporti un utilizzo minimo di acqua dovuto al fatto che si prevedono complessivamente solo 6 servizi igienici di utilizzo del personale impiegato e della potenziale clientela.

Il maggior consumo idrico deriva dalla zona lavaggio auto limitato comunque al suo sporadico utilizzo.

Potrà essere pensato in fase di progettazione un sistema di raccolta delle acque piovane (della copertura e delle aree pavimentate scoperte) ed un loro riutilizzo per l'irrigazione delle zone a verde e per la pulizia della pavimentazione in asfalto dei piazzali.

Pertanto l'impatto del Piano Attuativo sul consumo idrico può essere considerato trascurabile.

Impatto sul sistema fognario comunale

La zona risulta dotata di fognatura comunale: richiamato quanto esposto al punto precedente l'impatto generato dagli scarichi delle acque nere è limitato e comunque la rete fognaria esistente in Via Gorizia ben si presta come capacità ad accettare l'allacciamento del nuovo insediamento.

Pertanto l'impatto del Piano Attuativo sul sistema fognario comunale può essere considerato trascurabile.

Impatto sul suolo

L'aspetto analizzato riguarda essenzialmente il consumo del suolo e la sua utilizzazione: si parte da uno stato di fatto caratterizzato da più fabbricati occupanti buona parte della superficie di proprietà.

Con il nuovo progetto si prevede invece essenzialmente un riordino dell'area andando a realizzare un unico corpo di fabbrica di dimensioni, leggermente superiori a quelle attualmente presenti, ma parecchio ridotte rispetto alla massima superficie coperta edificabile: a lavori ultimati l'area sarà inoltre caratterizzata da ampie zone non edificate la maggior parte delle quali sistemate a verde migliorando quanto attualmente presente.

Pertanto l'impatto del Piano Attuativo sul suolo, inteso come sua consumazione, può essere considerato trascurabile.

Impatto sul rumore

La fonte di rumore generata dal nuovo intervento è duplice: quella dovuta al traffico veicolare degli automezzi che gravitano sull'area e quella delle attività manuali svolte all'interno dell'officina e volte alla riparazione delle autovetture ricoverate.

A tal proposito, per quest'ultimo aspetto, saranno rispettati i requisiti acustici prescritti dalla normativa vigente in modo da limitare i rischi di inquinamento acustico.

Pertanto l'impatto del Piano Attuativo sul rumore, pur essendo per l'attività insediata più gravoso rispetto all'attività precedentemente insediata, con gli accorgimenti che verranno previsti, può essere considerato comunque trascurabile.

Impatto sulla produzione di rifiuti

Come per l'attività precedentemente insediata che prevedeva particolari procedure di smaltimento degli scarti di lavorazione anche in questo caso trattandosi di un'officina si seguiranno le procedure e prescrizioni che tale destinazione per normativa richiede (ad esempio per lo smaltimento degli olii di ricambio, delle batterie, imballaggi vari, ecc.).

Altri rifiuti prodotti sono quelli derivanti dall'attività direzionale (ad esempio carta, plastica, vetro) con quantitativi decisamente limitati data la bassa utenza impiegata.

Pertanto l'impatto del Piano Attuativo sulla produzione di rifiuti, può essere considerato trascurabile.

Impatto luminoso

La principale fonte generante inquinamento luminoso deriva dall'illuminazione della zona espositiva e dall'illuminazione degli spazi esterni: la prerogativa da utilizzare sarà l'impiego di tecnologie ed apparecchiature (corpi illuminanti) a basso consumo energetico andando sicuramente a migliorare l'attuale situazione.

Pertanto l'impatto del Piano Attuativo sull'inquinamento luminoso, può essere considerato trascurabile.

Impatto campi elettromagnetici

Le destinazioni funzionali previste non comportano incrementi dei campi elettromagnetici.

Pertanto l'impatto del Piano Attuativo sui campi elettromagnetici, può essere considerato praticamente nullo.

Impatto energetico

Particolare attenzione sarà prestata in fase di predisposizione della Legge n. 10/91 alla scelta della tipologia dei materiali che costituiscono l'involucro del nuovo fabbricato (stratigrafie pareti perimetrali, serramenti, copertura, ecc.) nonché studio di idonei impianti di riscaldamento e climatizzazione meno impattanti per quanto riguarda il consumo energetico con conseguente miglioramento della situazione attuale.

Pertanto l'impatto del Piano Attuativo sul consumo energetico, può essere considerato trascurabile.

Biodiversità

Il contesto in cui si inserisce l'intervento, così come del resto attualmente la stessa area di proprietà, risultano edificate con costruzioni risalenti ad epoche differenti, più o meno recenti.

La proposta di progetto non va ad interferire sulla rete ecologica esistente non più di quello che già risulta attualmente.

Pertanto l'impatto del Piano Attuativo relativamente al tema della biodiversità, può essere considerato trascurabile.

Impatto sulla viabilità

Il contesto è caratterizzato da traffico veicolare misto, leggero e pesante, principalmente di scorrimento da e per l'uscita autostradale gravitante essenzialmente su Via Parma.

L'utilizzo del tratto Via Gorizia su cui ha accesso l'intervento è limitato ai soli automezzi che accedono alle differenti attività insediate: il peso del traffico veicolare che con la nuova funzione insediata andrà a svilupparsi, rispetto anche al precedente utilizzo dell'area, non comporterà un aggravio della situazione anche in relazione delle ampie zone a parcheggio previste all'interno della proprietà che consentiranno l'eliminazione di veicoli che occupano temporaneamente i lati della sede stradale per la sosta e l'accesso all'attività.

Pertanto l'impatto del Piano Attuativo sulla viabilità, può essere considerato trascurabile.

Impatto sul paesaggio

Non si è riscontrata una linea guida che conformi tra loro i fabbricati esistenti nel contesto: la proposta progettuale tende ad una soluzione di edificio tradizionale e funzionalmente valida con compensazione degli spazi costruiti con zone non edificate sistemate a verde.

Anche l'impatto dalla viabilità comunale principale (Via Parma) risulta mitigato sia dalla distanza dell'area di intervento rispetto alla carreggiata che dalla sua posizione laterale leggermente defilata.

Pertanto l'impatto del Piano Attuativo sul paesaggio, considerato anche lo stato di completo degrado in cui versano i fabbricati attualmente edificati, può rappresentare una miglioria del contesto in cui si inserisce.

9. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra espresso è possibile ritenere che l'intervento comporti impatti ambientali pressochè trascurabili ed in alcuni casi migliorativi rispetto allo stato di attuale conservazione dell'area e degli immobili ivi insistenti.

Ne consegue che la proposta di Piano Attuativo sia pienamente sostenibile sotto il punto di vista ambientale.