

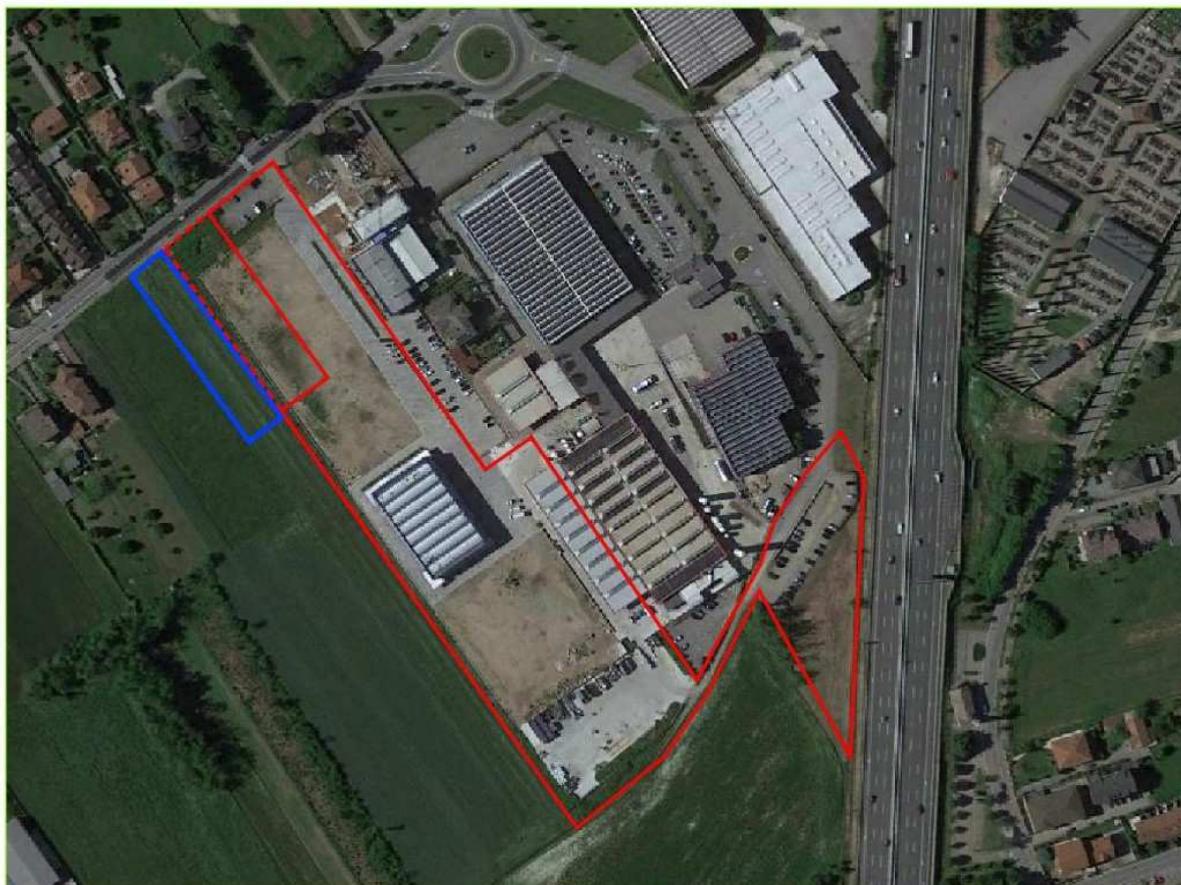
# RAPPORTO PRELIMINARE

Settembre 2024

---

Per la verifica di esclusione dalla VAS

Variante del Piano Lottizzazione Via Stravazza -via per Cantalupo, comportante variante agli atti costitutivi il vigente PGT



Committente: **GIOIELINO S.R.L.**,  
via Monte Rosa n. 61, Milano - P.IVA 1134250159

Progettista: Ing. Massimo Pravettoni - Ordine Ingegneri Milano n. 33.557  
Viale Rimembranze n.6, Lainate (Mi) - P. IVA 07092340152

## INDICE

1. Premesse	pag. 3
2. Riferimenti normativi in materia di VAS	pag. 3
3. Metodo di redazione del rapporto preliminare di esclusione	pag. 4
4. Inquadramento	pag. 5
a. Inquadramento territoriale	pag. 5
b. Piano del Governo del Territorio	pag. 6
c. Sensibilità paesaggistica	pag. 14
d. Stato di fatto	pag. 15
e. Documentazione fotografica	pag. 16
5. Criteri del progetto	pag. 16
6. Caratteristiche del progetto	pag. 17
7. Criteri di sostenibilità	pag. 17
8. Analisi dei possibili impatti sull'ambiente del progetto	pag. 18
a. Aria	pag. 18
b. Acqua	pag. 18
c. Rumore	pag. 19
d. Consumo del suolo	pag. 19
e. Biodiversità e paesaggio	pag. 20
f. Consumo energetico	pag. 21
g. Inquinamento luminoso, campi elettromagnetici e radon	pag. 21
h. Rifiuti	pag. 21
9. Osservazioni conclusive	pag. 21

## 1. PREMESSE

- La società Gioiellino S.R.L. con sede in Milano via Monte Rosa 61 partita IVA 1134250159, pec: gioiellinospa@pec.it, è il soggetto proponente la variante al vigente PGT da sottoporre a verifica di esclusione dalla VAS attraverso il presente rapporto preliminare.
- La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte, al fine di garantire che tali conseguenze siano incluse a tutti gli effetti e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, sullo stesso piano delle considerazioni di ordine economico e sociale.
- Il presente documento costituisce il Rapporto Preliminare previsto dalla legge e contiene gli elementi di base che delineano le caratteristiche del piano, le informazioni e i dati necessari a verificare l'esclusione del progetto dalla Valutazione Ambientale Strategica.
- L'attuale Piano di Lottizzazione fa riferimento all'area identificata nel vigente PGT come PL via Stravazza - via per Cantalupo; il progetto di Piano a cui fa riferimento il presente Rapporto si configura in variante al PGT vigente.
- L'attuale Piano di Lottizzazione è relativo all'area di proprietà Gioiellino S.R.L. attualmente utilizzata da Medicaire e il progetto prevede unicamente modifiche portanti a riduzione dell'area a parcheggio di via Stradimezzo a favore di maggior area a verde oltre alla trasformazione di aree a destinazione "Attrezzature pubbliche" in aree non residenziali per la realizzazione di un parcheggio.
- Il Rapporto Preliminare è strutturato come segue: inquadramento normativo; inquadramento territoriale e descrizione del progetto; descrizione degli elementi di impatto sull'ambiente e valutazioni di interferenza del progetto sulle medesime; osservazioni conclusive.

## 2. RIFERIMENTI NORMATIVI IN MATERIA DI VAS

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi in materia di VAS:

Normativa comunitaria. L'approvazione della Direttiva europea 2001/42/CE in materia di "valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente" ha introdotto la valutazione ambientale come strumento chiave per assumere la sostenibilità quale obiettivo determinante nella pianificazione e programmazione. In precedenza, la valutazione ambientale è stata uno strumento generale di prevenzione utilizzato principalmente per conseguire la riduzione dell'impatto di determinati progetti sull'ambiente, in applicazione della Direttiva 85/337/CEE sulla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e delle sue successive modificazioni. La Direttiva comunitaria sulla VAS ha esteso dunque l'ambito di applicazione del concetto di valutazione ambientale preventiva ai piani e programmi, nella consapevolezza che i cambiamenti ambientali sono causati non solo dalla realizzazione di nuovi progetti, ma anche dalla messa in atto delle decisioni strategiche di natura programmatica. Secondo le indicazioni comunitarie, la VAS va intesa come un processo interattivo che, se necessario, deve essere condotto congiuntamente all'elaborazione del piano per individuarne preliminarmente limiti, opportunità, alternative e precisare i criteri e le opzioni possibili di trasformazione.

Normativa nazionale. A livello nazionale la normativa comunitaria è stata recepita con il D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale". Il successivo D.lgs 16 gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale" integra e modifica le procedure di VAS, VIA e IPPC, presenti nel decreto precedente. Infine il D.lgs 29 giugno 2010, n. 128 è relativo a ulteriori "Modifiche ed integrazioni al

decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69".

Normativa regionale. La Valutazione Ambientale Strategica è stata introdotta per la prima volta nel quadro normativo della Regione Lombardia con la L.R. 11 Marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio", la quale all'articolo 4, comma 1, dispone che: "Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 Giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi". Ad ulteriore specificazione della disciplina, con DGR n. VIII/6420 del 27/12/2007 la Regione Lombardia ha definito i modelli metodologici, procedurali ed organizzativi per la valutazione ambientale delle diverse tipologie di atti programmatici; gli stessi modelli sono stati successivamente modificati ed integrati con le DGR n. VIII/10971 del 30/12/2009 e DGR n. IX/961 del 10/11/2010, in adeguamento alle norme nazionali in precedenza richiamate e nel frattempo entrate in vigore. La più recente DGR n. IX/3836 del 25/07/2012 ha inoltre precisato il modello metodologico e procedurale della valutazione ambientale alle varianti ai Piani dei Servizi e Piani delle Regole. Con riferimento alla suddetta normativa regionale, si prende quale modello di riferimento dei casi di applicabilità della procedura di verifica assoggettabilità alla VAS, l'Allegato 1 al D.G.R. VIII/6420. Di fatto per i piani attuativi 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 produca impatti significativi sull'ambiente. Inoltre viene precisato che i Piani Attuativi soggetti a verifica di assoggettabilità alla VAS debbano presentare contemporaneamente detti requisiti: determinare l'uso di piccole aree a livello locale; non produrre effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE; non costituire quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 86/377/CEE.

### **3. METODO DI REDAZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE DI ESCLUSIONE**

Con riferimento alla normativa citata al precedente paragrafo, la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale si applica alle seguenti fattispecie:

- P/P ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori (punto 4.6 – Indirizzi generali della D.C.R. 8/351);
- P/P non ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti.

Per i piani e i 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 nel caso in cui l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del d.lgs. 152/2006 e s.m.i. e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento. L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del d.lgs., se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.

Per il presente progetto, relativo al Piano di Lottizzazione area Medicaire, area di completamento ed area per attrezzature pubbliche tutte di proprietà della soc. Gioiellino S.R.L., essendo configurato come variante al PGT, è obbligatorio attivare la procedura di verifica di esclusione dalla VAS presso gli Enti ed Uffici competenti.

#### 4. INQUADRAMENTO

Il quadro conoscitivo del contesto in cui si inserisce il progetto e la definizione e l'analisi degli elementi ambientali che potrebbero essere coinvolti dall'attuazione del piano rappresentano il primo e necessario passo al fine di poter impostare il percorso di verifica e al fine di delineare il quadro di riferimento programmatico entro il quale si muove il piano, individuando eventualmente i punti deboli o le criticità.

##### a. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto di Piano di Lottizzazione è un'area industriale nel territorio comunale

La Medicair S.R.L. società attiva nell'ambito medicale a livello nazionale e internazionale, è insediata nel territorio di Origgio dai primi anni del 2000. Sull'area a seguito di convenzione REP. N. 32403/23351 del 22/04/2015 Notaio Paola Cianci, la Società ha ulteriormente ampliato la sua attività nel territorio.

L'area è compresa tra la Via Stravazza e Via per Cantalupo.

L'area è di proprietà della società Gioiellino S.R.L. ed è individuata catastalmente come segue:

fg 10, mappali 8826, 8824, 8822, 8820, 8832, 8833, 8834, 8835, 9081, 8775, 4538 (parte) come meglio identifica nell'elaborato planimetrico.

Il progetto di variante prevede l'estensione dell'area attualmente utilizzata da Medicair S.R.L. intervenendo anche al di fuori dell'area avente destinazione industriale, sempre su un'area di proprietà privata, acquistata in data 29-06-2022, quindi successivamente alla stipula dell'Accordo ex art. 11 L. 241/90 del 25 settembre 2020, con atto Dott.a Alessia Franchi ed identificata al fg 10, logico 9 mappali 8775 e 4578.

#### PL - ESTRATTO DI MAPPA

Foglio 10 mappali 8826, 8824, 8822, 8820

8832, 8833, 8834, 8835, 9081, 8775, 4538 (parte).

- PERIMETRO PIANO DI LOTTIZZAZIONE
- - - AREA DI COMPLETAMENTO
- AREA OGGETTO DI VARIANTE



L'area è limitrofa all'area di proprietà Gioiellino S.R.L., affittata a Medicaire S.R.L.

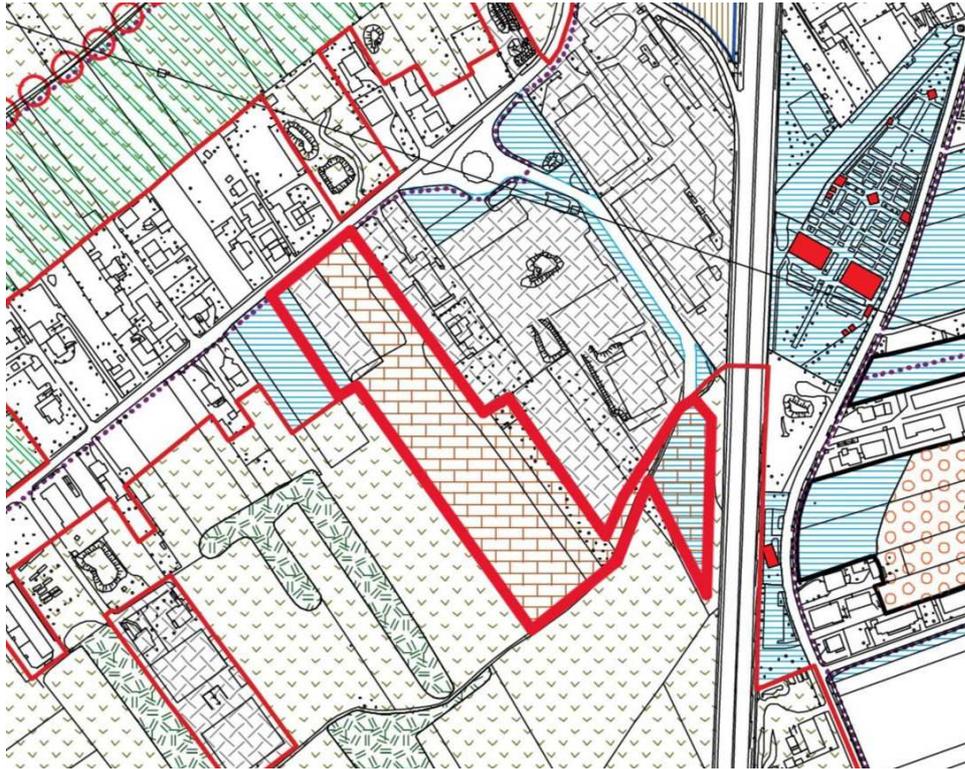
Vista l'attuale destinazione Urbanistica e l'ubicazione, è possibile affermare che l'area oggetto di intervento risulta facilmente collegabile al contesto esistente, sia per quanto riguarda la viabilità, che i servizi esistenti e le reti tecnologiche necessarie. La presente variante al PGT è l'occasione per consentire la realizzazione di parcheggi all'interno di un'area di proprietà e al servizio delle maestranze della società Medicaire S.R.L., società in continuo sviluppo che con l'intervento progettato intende non creare problemi all'Amministrazione Comunale di Origgio soddisfacendo la necessità di parcheggio aziendale su aree di proprietà favorendo la sicurezza dei dipendenti.

#### **b. PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

Secondo le previsioni del vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Origgio, adottato con delibera di C.C. n. 82 del 20/12/2012 ed approvato con delibera di C.C. del 15/06/2013, le aree oggetto di Piano di Lottizzazione sono individuate individuata come:

- **Piani Attuativi in Itinere**
- **Aree con funzioni non residenziali**
- **Attrezzature pubbliche**





LEGENDA:

	Perimetro del tessuto consolidato <i>NdP - schede 1, 2 e 3</i>		Nuclei Antica Formazione <i>NdP - Capo Secondo del Titolo II</i>		Aree con funzioni non residenziali <i>NdP - Capo Terzo del Titolo II e schede 4 e 5</i>
	Ambiti di Progettazione Coordinata <i>NdP - Art. 16</i>		PLIS Parco dei Mughetti		Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola <i>NdP - Titolo III</i>
	Aree boscate <i>NdP - Art. 32, comma 3. NdP - Art. 35, comma 3</i>		Piani attuativi in itinere <i>NdP - Art. 17</i>		Ambiti di Trasformazione Urbanistica <i>DdP - schede 1 e 2</i>
	Attrezzature pubbliche <i>NdP - scheda 6</i>		Nuove infrastrutture <i>NdP - Art. 50</i>		Infrastrutture da riqualificare <i>NdP - Art. 51</i>
	Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche <i>TITOLO IV N.d.P.</i>		Parco Agricolo <i>NdP - Art. 35 comma 12</i>		Attività di interesse generale
	Attrezzature tecnologiche		Mobilità dolce, percorsi ciclo pedonali <i>TITOLO VII N.d.P.</i>		Beni storico-artistico monumentali <i>NdP - scheda 7</i>
	Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente <i>NdP - da scheda 8 a 14</i>				

## ART. 17

### PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

1. I soggetti, sia pubblici che privati, che abbiano interesse o obbligo a presentare richiesta di approvazione di Piani Attuativi dovranno seguire le procedure previste dalle vigenti leggi.

2. I contenuti dei Piani Attuativi sono definiti dalle vigenti leggi.

3. In sede esecutiva il perimetro dei Piani Attuativi può essere adeguato alla specifica realtà dei luoghi (modesti assestamenti dovuti alla meglio individuazione dei confini di proprietà, presenza di ostacoli naturali inamovibili, ecc. ) e la sua modifica (opportunamente motivata) dovrà essere espressamente approvata in sede di approvazione del Piano stesso dal Consiglio Comunale.

4. E' fatto obbligo al soggetto attuatore del Piano Attuativo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primarie e le aree sulle quali le stesse insistono

5. E' fatto obbligo altresì di cedere, sempre gratuitamente, le aree per attrezzature pubbliche nella misura prevista dalle schede APC allegate alle presenti norme o nella misura di mq. 60,00 per ogni 100,00 mq di SIp prevista per P.A. residenziali al di fuori degli APC. Per i P.A. non residenziali dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della SIp per insediamenti industriali ed artigianali; per gli insediamenti commerciali vedi art. 43 delle presenti norme

6. Il soggetto attuatore di P.A. al di fuori degli APC deve inoltre reperire aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici o comunque da strade carrabili ancorché private nella misura di un posto auto per ogni mq. 100 di SIp. In caso di comprovata impossibilità di reperire tali spazi, gli stessi potranno essere monetizzati con la medesima modalità prevista per le aree destinate ad attrezzature pubbliche.

7. All'interno dei P.A. trova applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria ammessa ai piani attuativi. Tale incremento viene così articolato:

- fino ad un massimo del 5% agli interventi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento;
- fino ad un massimo del 5% ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
- fino ad un massimo del 5% ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3bis della L.R. 12/05 e/o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/04

8. L'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al precedente comma 7 trova applicazione anche nei PA dell'ambito del nucleo di antica formazione e nelle aree con funzioni non residenziali.

9. Sono fatti salvi i piani attuativi adottati alla data di adozione delle presenti norme per il periodo di validità degli stessi.

10. E' fatta salva la possibilità, da parte del soggetto interessato, di adeguare i piani attuativi alle norme sopravvenienti entro il periodo di validità degli stessi.

11. Alla data di scadenza dei P.A. in vigore, le aree ricomprese in detti piani vengono a far parte del tessuto urbano consolidato (TUC) non soggetto a particolare disciplina.

## SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **4**

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina  
aree con funzione non residenziale

**nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05**

modalità di attuazione

pianificazione attuativa: art. 1, comma 6, lettera b) delle NdP o edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP se l'area risulta già edificata; per i SUAP Gima-Amazon Ecologia 2000 - Eurovetro e Unef - Alberti Umberto edilizio diretto con PdC convenzionato

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

**Rc** 2/3  
**If** 1,00 mq/mq  
**H max** 15,00- **H min** 4,50

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati zero o ml. 10,00  
dai confini zero o ml. 10,00; per SUAP Ecologia 2000-Eurovetro zero o ml. 5,00  
se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 10; per SUAP Ecologia 2000 -Eurovetro = m. 9,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme se superiore ai mq. 150 di **Slp** per ogni intervento non residenziale.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989

20% della **Slp** di cui almeno il 30% dovrà essere previsto accessibile da spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare. Se tale reperimento risulta impossibile per comprovate impossibilità è ammessa la monetizzazione.

norme particolari

Nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della **Spl** per insediamenti industriali ed artigianali. Per insediamenti commerciali vedi art.43 delle presenti norme.

L'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata e l'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano.

Per comprovate esigenze tecnologiche o di completamento architettonico dell'esistente, sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale.

## SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **5**

tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina  
aree con funzione non residenziale

**ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti**modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

**Rc** 2/3 o esistente

**If** 1,00 mq/mq o esistente

**H max** 15,00 o esistente - **H min** 4,50 o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati zero o ml. 10,00

dai confini zero o ml. 5,00

se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 10

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme se superiore ai mq. 150 di **Slp** per ogni intervento non residenziale.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989

Limitatamente agli interventi di ampliamento, ove le condizioni dell'edificato lo consentissero e qualora lo spazio per parcheggi previsti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n°122 superi i mq. 40,00, almeno il 30% di tale parcheggio dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico. Se tale reperimento risulta impossibile per comprovate impossibilità è ammessa la monetizzazione.

norme particolari

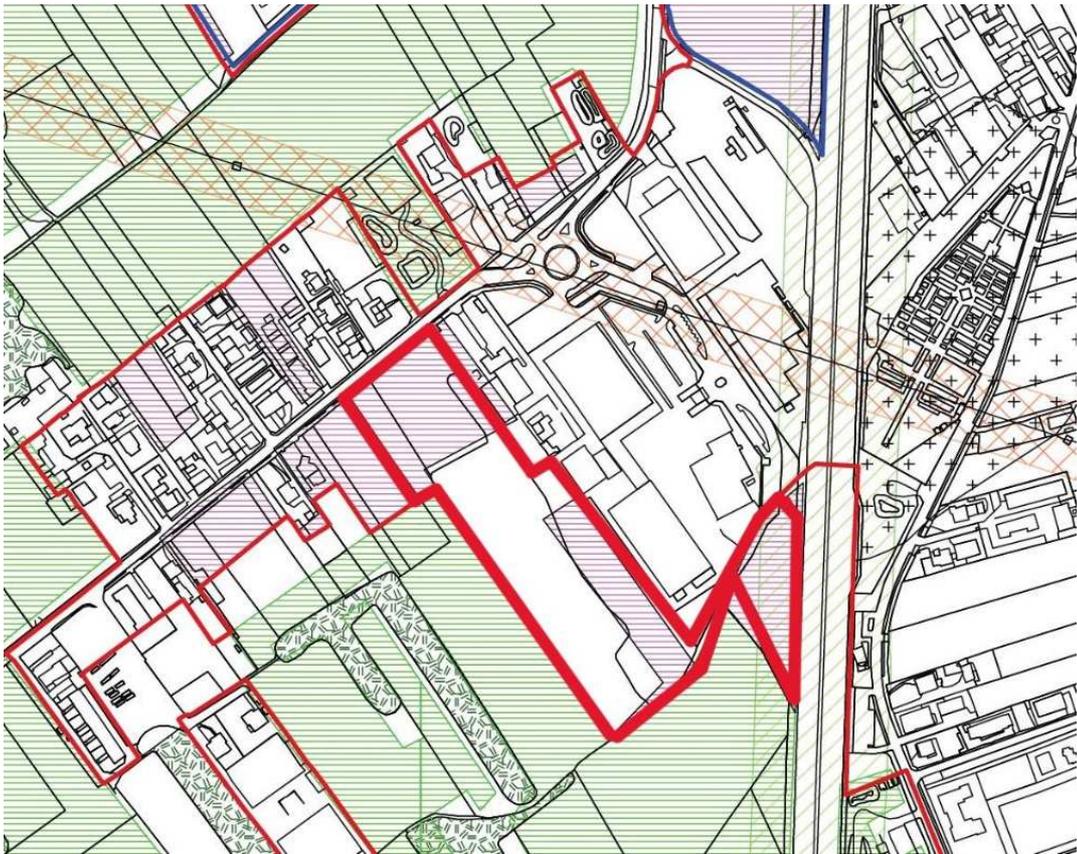
Ove le condizioni dell'edificato lo consentisse, l'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata e l'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano.

Per comprovate esigenze tecnologiche o di completamento architettonico dell'esistente, sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale.

<b>SCHEDA D'AMBITO</b>	<b>scheda n. 6</b>
<b>tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina: spazi pubblici e di uso pubblico</b>	

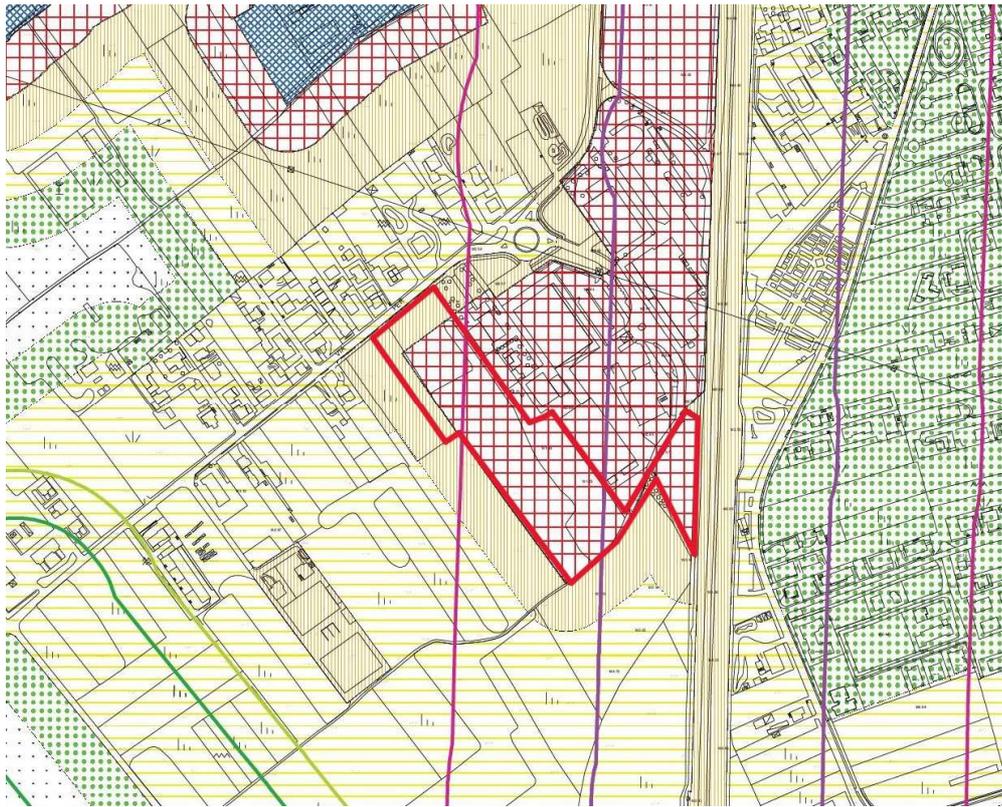
<b>nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti</b>
<u>modalità di attuazione</u> quelle previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione
<u>parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP</u> <b>Rc</b> definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione <b>If</b> definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione <b>H max - H min</b> definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione
<u>distanze = artt. 5 e 6 delle NdP</u> tra i fabbricati e dai confini, definite dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione
<u>destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP</u> Tutte ad eccezione di quelle riconducibili alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le attrezzature a servizio del personale addetto e la residenza per il personale di custodia.
<u>dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989</u> definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione
<u>norme particolari</u> In tali aree trova applicazione, in alternativa all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,20 mq/mq trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina. Nel caso in cui l'area risultasse libera da esistenti attrezzature e di proprietà dell'Amministrazione Comunale, trova applicazione l'istituto della perequazione urbanistica: l'Amministrazione Comunale può alienare la capacità edificatoria riconosciuta a tale area di 0,3 mq/mq che potrà essere trasferita su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina e degli ambiti con funzioni non residenziali.

TAVOLA DEI VINCOLI



 Ambito agricolo fertile che il PGT individua come non piu' utilizzabili ai fini agricoli

# ZONIZZAZIONE ACUSTICA



## CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE Art. 1 DPCM 14/11/97

		valori limite di emissione - Leq in dB(A)		valori limite di immissione - Leq in dB(A)		valori limite di qualità - Leq in dB(A)	
		Art. 2 DPCM 14/11/97		Art. 3 DPCM 14/11/97		Art. 7 DPCM 14/11/97	
		tempi di riferimento		tempi di riferimento		tempi di riferimento	
		diurno (06:00-22:00)	notturno (22:00-06:00)	diurno (06:00-22:00)	notturno (22:00-06:00)	diurno (06:00-22:00)	notturno (22:00-06:00)
	CLASSE I Aree particolarmente protette	45	35	50	40	47	37
	CLASSE II Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale	50	40	55	45	52	42
	CLASSE III Aree di tipo misto	55	45	60	50	57	47
	CLASSE IV Aree di intensa attività umana	60	50	65	55	62	52
	CLASSE V Aree prevalentemente industriali	65	55	70	60	67	57
	CLASSE VI Aree esclusivamente industriali	65	65	70	70	70	70

## FASCE TERRITORIALI DI PERTINENZA ACUSTICA

			valori limite di immissione - Leq in dB(A)	
DPR 30/03/2004 n° 142 - Strade esistenti			tempi di riferimento	
			diurno (06:00-22:00)	notturno (22:00-06:00)
	Strada di tipo A	Fascia A - 100 metri	70	60
		Fascia B - 150 metri	65	55
	Strada di tipo Cb	Fascia A - 100 metri	70	60
		Fascia B - 50 metri	65	55
		Fascia A - 100 metri	65	55

### c. SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

Il Piano del Governo del Territorio vigente individua l'area di intervento con classe di sensibilità paesaggistica bassa, come evidenziato nel grafico sotto riportato.



PGT - Documento di Piano - Sensibilità paesaggistica

In sintesi l'area oggetto di intervento non appartiene ad ambiti di tutela e salvaguardia del paesaggio; l'indagine conoscitiva dei luoghi e l'analisi della documentazione disponibile attestano inoltre che l'area non appartiene a sistemi paesistici di rilevanza naturalistica e non si contraddistingue per valenze storicoartistiche che possano essere rilevanti nella cultura locale. Sotto il profilo tipologico e linguistico non si è rilevata una particolare omogeneità dell'esistente che possa definire un carattere specifico della zona; anche sotto il profilo panoramico e vedutistico l'area di intervento non interferisce con punti di vista particolari o vedute panoramiche di interesse.

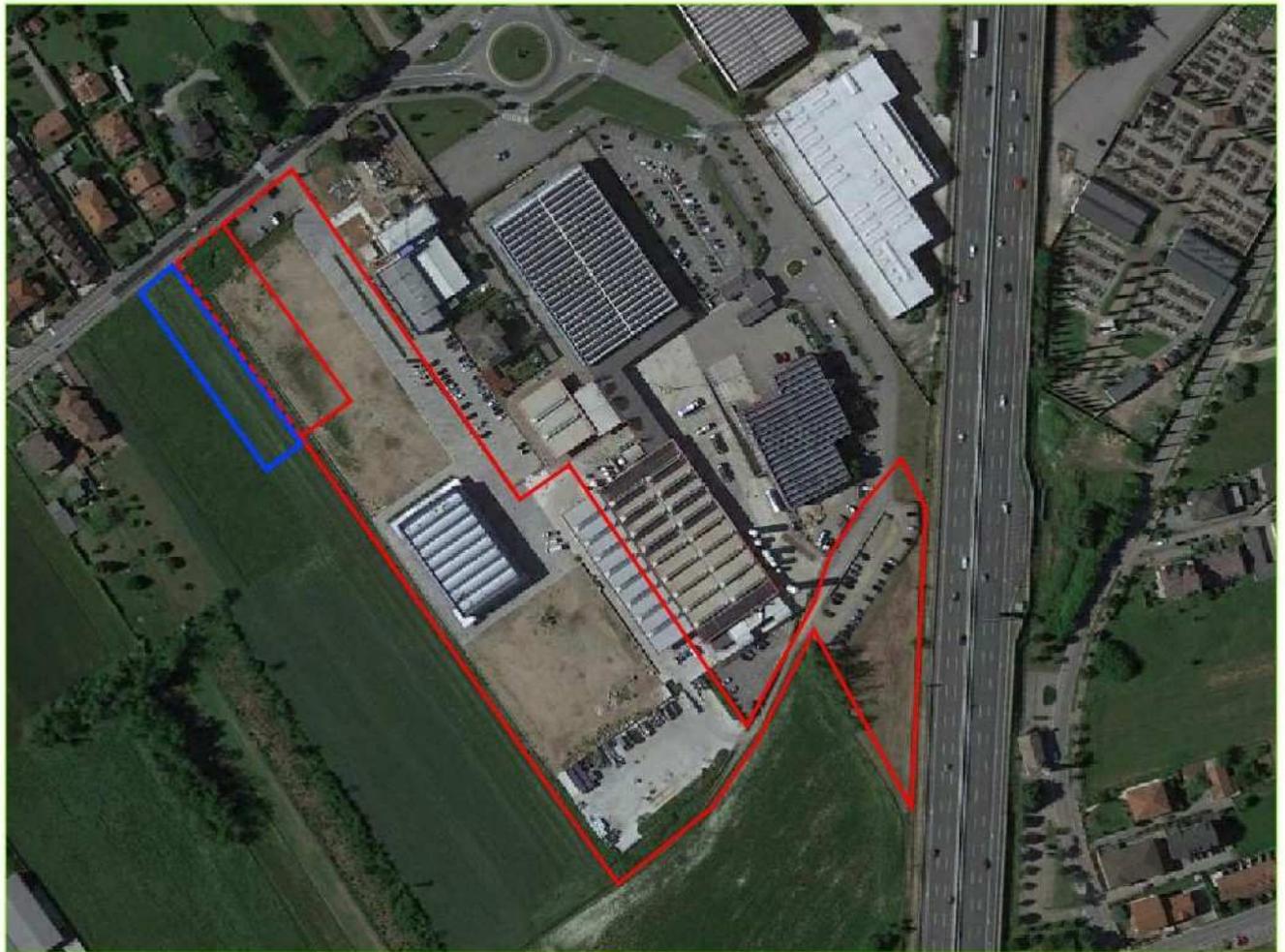
Elemento da evidenziare il fatto che il comparto di intervento è caratterizzato da una discreta dotazione di aree a verde.

#### d. STATO DI FATTO

La proprietà originaria di GIOIELLINO S.R.L., è un'area industriale.

L'area acquisita nel 2022 è un'area azzonata da PGT vigente come "Attrezzature pubbliche".

Nella fotografia aerea riportata di seguito sono perimetrare le aree interessate dal progetto di Piano, in particolare l'area di proprietà a destinazione industriale e l'area di proprietà a destinazione Standard interessata dall'intervento.



La linea **ROSSA CONTINUA** indica il comparto di Piano Attuativo in itinere

La linea **ROSSA TRATTEGGIATA** indica un'area di proprietà

La linea **BLU CONTINUA** indica l'area oggetto della presente richiesta

## e. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI



### 5. CRITERI DEL PROGETTO

La proposta progettuale cioè la realizzazione di PARCHEGGI ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA' IN SITUAZIONE DI COMPLETA SICUREZZA E CONTROLLO, trova le sue motivazioni nell'esigenza della proprietà di mettere a disposizione delle proprie maestranze, soprattutto di quello femminile, la sicurezza e controllo garantito dalla società MEDICAIR S.R.L. attraverso video sorveglianza e personale specializzato.

La progettazione planimetrica del parcheggio tiene in considerazione l'opportunità di inserire il più possibile nuove alberature, in modo da ridurre al minimo l'impatto rispetto alla zona agricola e schermare l'intervento rispetto alla zona residenziale esistente.



- rischi per la salute umana o per l'ambiente
- entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate) - valore e vulnerabilità dell'area
- effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale L'analisi dovrà valutare gli aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e la sua evoluzione probabile in coerenza con la programmazione urbanistica proposta.

## **8. ANALISI DEI POSSIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE DEL PROGETTO**

Una volta delineati gli elementi che caratterizzano il progetto e che ne costituiscono il riferimento programmatico, si procede alla verifica di coerenza con i principi e gli obiettivi di sostenibilità. Si procede quindi con l'esame degli impatti presumibili sulle matrici ambientali principali e che si considerano connesse con la realizzazione del progetto in esame, valutando le rilevanze che possono determinarsi sulla situazione ambientale attuale. Gli impatti possibili presi in esame riguardano: qualità dell'aria, qualità delle acque, il rumore, il consumo di suolo, i campi elettromagnetici, le biodiversità, la viabilità, il paesaggio e il consumo di energia.

### **a. ARIA**

Il livello progettuale proposto non incrementa il traffico veicolare della via per Cantalupo, e riduce la criticità e la caoticità della ricerca di parcheggi nelle zone limitrofe fuori dall'ambiente di lavoro, creando elementi che possano migliorarne le condizioni di sicurezza generale.

Non sono incrementate le emissioni in atmosfera derivanti dal traffico che sarà principalmente costituito da mezzi leggeri anzi dovrebbe diminuire perché si ridurrebbe la ricerca di parcheggio nelle aree limitrofe;

A fronte degli elementi analizzati si può concludere che l'impatto previsto dall'attuazione del Piano sulla qualità dell'aria generato dal traffico e dai nuovi impianti può essere considerato trascurabile.

### **b. ACQUA**

Le acque meteoriche provenienti dalle superfici non permeabili, dopo un passaggio in opportuni pozzi disoleatori, scaricheranno in un sistema di smaltimento di acque bianche che convoglierà le stesse, attraverso opportuni pozzi perdenti, negli strati meno superficiali del terreno, garantendo quindi anche un corretto fattore di irrigazione del medesimo. A questo proposito si segnala che non ci sono particolari indicazioni o controindicazioni, in quanto le buone condizioni di permeabilità del terreno della soggiacenza della superficie piezometrica, sono in grado di garantire una sufficiente protezione della falda.

Con riferimento alla previsione di un possibile incremento del consumo idrico, a seguito dell'edificazione dei nuovi manufatti edilizi, è utile segnalare che, relativamente all'acquifero sotterraneo, non si prevede alcuna forma di interferenza diretta con la falda.

Complessivamente si può affermare che, relativamente alla qualità delle acque, il Piano Attuativo determinerà un impatto ambientale di entità trascurabile.

### c. RUMORE

La rumorosità attuale che può essere rilevata nella zona di futuro intervento è dovuta principalmente al traffico viabilistico, vista l'assenza di sorgenti di rumore significative.

L'area interessata dal progetto di Piano si inserisce quindi in un contesto industriale/residenziale, ma con una presenza ridotta di attività industriali rumorose, probabilmente la rumorosità principale deriva dalla vicina autostrada.

In sede di cantiere, al fine di limitare gli impatti acustici collegati al trasporto di materiale e passaggio di mezzi pesanti, gli stessi saranno effettuati unicamente in periodo diurno.

Alla luce di queste analisi si possono escludere da parte del progetto di Piano alterazioni rilevabili dell'attuale clima acustico, prevedendo quindi un impatto ambientale, con riferimento al rischio di inquinamento acustico, praticamente nullo.

### d. CONSUMO DI SUOLO

Ogni considerazione relativa all'impatto del progetto di Piano rispetto al consumo di suolo deve necessariamente essere fatta contestualizzando l'impatto ambientale con la situazione esistente.

Il progetto di variante per consentire la realizzazione del parcheggio di Via per Cantalupo previsto dal Piano, va ad occupare una porzione verde azionata dal PGT vigente come "Attrezzature pubbliche" con una superficie pavimentata di 1.302,70 mq.

Già compreso nel Piano, lungo la via Stravazza a confine con l'autostrada, è ubicata un'area anch'essa con destinazione "Attrezzature pubbliche" dove è già prevista la realizzazione di un parcheggio la cui superficie lasciata a verde, pari a 2.117,20 mq, viene considerata quale compensazione dell'area da pavimentare del parcheggio di Via per Cantalupo.

L'analisi del consumo del suolo e della sua utilizzazione è riassunta nella tabella sotto allegata.

Il nuovo progetto prevede un riordino delle aree, migliorando quanto attualmente presente.

L'impatto della Variante al Piano Attuativo sul suolo, inteso come sua consumazione, può essere considerato nullo.



### PARCHEGGIO VIA STRAVAZZA



### NUOVO PARCHEGGIO VIA PER CANTALUPO



### TABELLA SUPERFICI

	Parch. via Stravazza	Parch. via Cantalupo	TOTALE
Superficie area parcheggio e spazi di manovra	mq 978.70	mq 1302.70	mq 2281.40
Superficie area a verde	mq 2117.20	mq 537.52	mq 2654.72
<b>TOTALE</b>	<b>mq 3095.90</b>	<b>mq 1840.22</b>	

Superficie area a verde parcheggio via Stravazza > Superficie area parcheggio e spazi di manovra via per Cantalupo  
 mq 2117.20 > mq 1302.70

### e. BIODIVERSITA' E PAESAGGIO

I mappali oggetto di intervento, si identificano come segue:

- una parte residuo industriale a ridosso dell'autostrada
- una parte area "cuscinetto" fra una zona industriale ed una residenziale

Pertanto l'impatto della variante, relativamente al tema della biodiversità, può essere considerato trascurabile.

Relativamente invece al paesaggio esistente, il tipo di intervento studiato crea una situazione in cui sono ripensati gli spazi di collegamento, le aree a verde e il sistema dei servizi. Particolare attenzione verrà posta alle aree a verde, in considerazione soprattutto alle nuove piantumazioni secondo un progetto funzionalmente più razionale.

L'impatto della variante sul paesaggio, considerato anche lo stato di parziale degrado in cui versa l'area adiacente all'autostrada rappresenta una miglioria del contesto in cui si inserisce, con un impatto quindi certamente positivo.

### f. CONSUMO ENERGETICO

L'intervento prevede un impianto di illuminazione delle aree parcheggio che si basa:

- efficienza energetica degli impianti, mediante l'uso di sistemi di generazione ad alto rendimento



- rumore: impatto nullo
- consumo di suolo: impatto nullo-positivo -
- biodiversità e paesaggio: impatto nullo-positivo
- consumo energetico: impatto trascurabile
- inquinamento luminoso, campi elettromagnetici e radon: impatto trascurabile
- rifiuti: impatto nullo-positivo

A conclusione dell'analisi condotta con la presente relazione e alla luce dei documenti disponibili, è possibile affermare che la variante proposta è pienamente sostenibile sotto il profilo ambientale, quindi si propone di non sottoporlo a VAS.