

OGGETTO:

Variante Sostanziale al Piano Particolareggiato
di Iniziativa Privata "Comparto di Via Radici N°
14"

PROPRIETÀ:

VIA WATT 37 s.r.l.

DOCUMENTO:

*Rapporto Ambientale Preliminare per la
Verifica di Assoggettabilità (Art. 12 D.Lgs.
152/2006 e ss.mm.ii.)*

TECNICO PROGETTISTA:

DOTT. ARCH. ERIO AMIDEI

COMMITTENTE:

VIA WATT 37 s.r.l.

FIRMA

.....



FUNDO SRL

Sede di: MODENA

41126 - Str. Vignolese 1175/6 - T 059 468364 - F 059 469849

Sede di: PAVULLO N/F

41026 - Via Giardini Sud 52 - T 0536 21643 - F 0536 23684

fundostudio.it - info@fundostudio.it

INDICE

1. PREMESSA	4
2. RIFERIMENTI NORMATIVI	5
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREA D'INTERVENTO	7
4. INQUADRAMENTO P.R.G./P.S.C./P.O.C	10
5. INQUADRAMENTO P.T.C.P.	14
6. PROPOSTA PROGETTUALE	18
7. DESCRIZIONE DEGLI IMPATTI POTENZIALI	23
8. ELEMENTI DI MITIGAZIONE	30
9. CONSIDERAZIONI FINALI	31
10. ALLEGATI	33

1. PREMESSA

Obiettivo del presente **rapporto ambientale preliminare ai sensi dell'Art.12 del D.Lgs. 152/2006** e ss.mm.ii. è descrivere le caratteristiche della Variante Sostanziale al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Comparto di Via Radici N° 14" da realizzarsi in Comune di Sassuolo (MO), al fine di determinare in maniera qualitativa i possibili impatti indotti dalla realizzazione dell'intervento sull'ambiente, inteso come sistema di relazioni tra fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, culturali, agricoli ed economici.

Lo scopo è accertare che l'attività antropica conseguente l'intervento edificatorio risulti compatibile con le condizioni necessarie ad uno sviluppo sostenibile, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi all'attività economica.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Con la Direttiva Comunitaria 2001/42/CEE è stata introdotta la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che costituisce un importante strumento per l'integrazione delle considerazioni di carattere ambientale nell'elaborazione e nell'adozione degli strumenti urbanistici.

Obiettivo della Direttiva, si legge, è quello di "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente" (Art.1, Direttiva 2001/42/CEE).

La Direttiva Europea è stata recepita nella seconda parte del Decreto Legislativo n.152 del 03/04/2006 entrato in vigore il 31 luglio 2007, modificato e integrato dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n.4.

La Regione Emilia Romagna aveva in parte anticipato la direttiva europea sulla VAS ("Dir. 2001/42/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente") con la L.R. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e uso del territorio", che ha introdotto, tra le altre innovazioni, la "Valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT)" come elemento costitutivo del piano approvato.

Attualmente la Regione Emilia Romagna ha approvato la L.R. 9/08 in cui viene individuata l'Autorità competente alla VAS, nello specifico la Provincia per i piani ed i programmi approvati dai Comuni e dalle Comunità Montane, ed in cui vengono dettate disposizioni per la fase transitoria, e sta predisponendo la propria normativa regionale di recepimento del decreto legislativo 4/2008, correttivo del D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale" in vigore dal 13 febbraio 2008.

Il D.Lgs. 4 del 16 gennaio 2008 definisce come "*valutazione ambientale di piani e programmi VAS - valutazione ambientale strategica*" il processo che comprende la verifica di assoggettabilità preliminare, l'elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento delle consultazioni, la valutazione del piano programma, del rapporto e degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere motivato, l'informazione sulla decisione ed il monitoraggio.

La verifica di assoggettabilità, detta anche screening, consiste nella verifica preliminare attivata per valutare se i piani o i programmi possono avere un impatto significativo sull'ambiente e devono essere quindi sottoposti alla fase successiva di valutazione vera e propria. La verifica preliminare si conclude con il provvedimento di verifica che costituisce un atto obbligatorio e vincolante dell'autorità competente.

L'Art. 6 comma 3 stabilisce inoltre che per i piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi la VAS è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente in seguito alla procedura di verifica di assoggettabilità, assoggettando o meno il piano o programma alla valutazione ambientale.

La presente relazione è redatta a norma del D.Lgs. n°128 del 29 giugno 2010 (come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'11 agosto 2010) dal titolo "Modifiche ed integrazioni al Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n°152", recante norme in materia ambientale, a norma dell'Art. 12 della Legge 18 giugno 2009, n°69.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREA D'INTERVENTO

L'area di intervento si colloca nel Comune di Sassuolo, più precisamente a nord del centro storico della città, a circa 500 m dall'inizio dell'area pedonale di Via Menotti.

Si tratta di un'area ex industriale inserita in un tessuto ormai prevalentemente residenziale-commerciale-direzionale, un tempo occupata da una parte degli stabilimenti delle Ceramiche Marazzi, oggetto di riqualificazione dal 2000, anno di approvazione del primo Piano Particolareggiato.

La parte del comparto oggetto d'intervento di questa Variante è rappresentata principalmente dai lotti privati rimasti inattuati più alcune aree di urbanizzazione già realizzate non più funzionali al nuovo assetto proposto; essa è delimitata a Nord e a Ovest dalla nuova viabilità di lottizzazione realizzata (Via Don Alfonso Ugolini), ad Est da Via Radici in Piano e a Sud dai fabbricati residenziali-commerciali realizzati nei precedenti stralci funzionali in cui era stato suddiviso il progetto di P.P.

Catastalmente gli immobili interessati dal progetto di Variante in menzione sono identificati al Foglio 21 Particelle 329-330-332-356-357-358-359-360-361-362-369-389-457-471-473-475-479-481-482-483-484-485-486-487-488-489-493-494-495-496, i quali, secondo la classificazione del PSC vigente, fanno parte dell'Ambito AN.2e per nuovi insediamenti costituiti da PUA approvati o in itinere. Si precisa che le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato e successive Varianti approvate sono state tutte realizzate e collaudate e sono in procinto di essere cedute all'Amministrazione Comunale, ad eccezione di quelle parti che saranno oggetto di ulteriori modifiche secondo il presente progetto di Variante.

Allo stato attuale le aree private non ancora attuate sono recintate e in buono stato manutentivo, mentre le aree pubbliche oggetto di lavori sono ultimate e perfettamente fruibili dai cittadini.



– *Ortofoto*

L'area nel suo complesso è direttamente prospiciente la Via Radici in Piano, che costituisce di fatto un'importante arteria di comunicazione per la città di Sassuolo, in particolar modo in questo tratto terminale di accesso al centro storico cittadino.

All'intersezione con Via Radici in Monte è poi localizzata la piccola stazione ferroviaria "Sassuolo Radici", capolinea della tratta Reggio Emilia-Sassuolo operata da Ferrovie Emilia Romagna.

Da un punto di vista territoriale, l'area in studio, intesa nel suo complesso, si presenta come primo nucleo di riqualificazione, stretta a Ovest e a Est fra due tessuti completamente diversi:

- a Nord è presente un tessuto misto costituito da residenze popolari e artigianale-produttivo;

- a Sud di Via San Lorenzo è presente un tessuto residenziale abbastanza omogeneo sviluppato con una maglia ortogonale regolare;
- a Ovest è localizzato il sito produttivo delle Ceramiche Marazzi, di cui l'area in studio era parte e che di fatto, allo stato attuale, nel suo complesso, rappresenta alla perfezione la situazione di molte città italiane, che si trovano ad avere importanti poli industriali in adiacenza ai centri cittadini, quasi "inglobati" in un tessuto misto non più in grado di ospitarli che lentamente sono e saranno oggetto di lavori di rigenerazione e riqualificazione;
- a Est di Via Radici in Piano è presente invece un tessuto residenziale omogeneo ordinato anch'esso su una maglia ortogonale, interrotto dalla linea ferroviaria Sassuolo-Modena.

4. INQUADRAMENTO P.R.G./P.S.C./P.O.C.

Il Piano Particolareggiato relativo al comparto in oggetto, denominato per brevità "Comparto 14", è stato approvato in prima battuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 31/05/2000 con contestuale variante al P.R.G. ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 L.R. 47/1978; successivamente, in data 28/12/2000, rep. 64614/16338, è stata sottoscritta tra i soggetti attuatori e il Comune di Sassuolo la relativa convenzione urbanistica.

Il progetto di P.P. di cui sopra è stato poi modificato e integrato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 106/2003 con l'introduzione della suddivisione degli interventi previsti in due stralci funzionali correlati al programma di demolizione degli edifici ancora presenti; in data 23/06/2003, rep. 68911/17161, è stata stipulata una nuova convenzione urbanistica per l'attuazione del P.P., che ha modificato quella sopra menzionata del 28/12/2000.

Una prima Variante al Piano Particolareggiato in menzione, riguardante prevalentemente la modifica delle tipologie edilizie destinate alla funzione residenziale, è stata approvata con D.C.C. n. 111 del 12/12/2006, a cui ha fatto seguito in data 14/02/2007, rep. 73659/29327, una modifica parziale della convenzione urbanistica del 23/06/2003.

Una seconda Variante al P.P. in oggetto, riguardante prevalentemente la riorganizzazione planivolumetrica e funzionale dei lotti a destinazione commerciale/direzionale, è stata approvata con D.C.C. n. 54 del 21/07/2008, a cui ha fatto seguito in data 31/03/2009, rep. 77208/31622, un'integrazione alla già citata convenzione urbanistica del 23/06/2003.

Una terza Variante al P.P. in oggetto, riguardante la riorganizzazione planivolumetrica e funzionale del solo lotto D, è stata approvata con D.C.C. n. 26 del 26/05/2010, a cui ha fatto seguito in data 27/07/2010, rep. 79265/32874, un'integrazione alla già citata convenzione urbanistica del 23/06/2003.

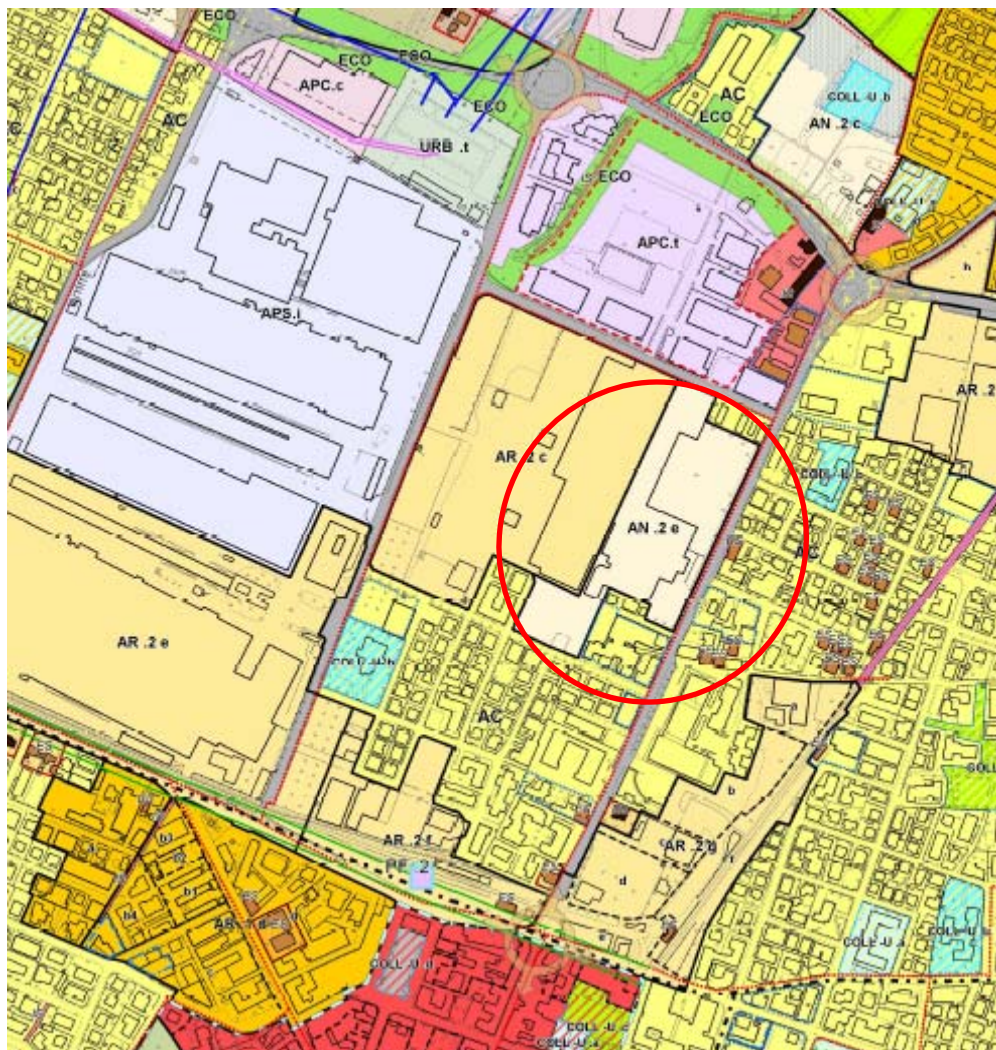
Un ulteriore Atto modificativo e integrativo alla sopra riportata convenzione urbanistica del 23/06/2003 è stato stipulato in data 13/04/2011, rep. 80306/33489 con atto a ministero Notaio Dott. Giorgio Cariani.

Nel frattempo sono state concluse tutte le opere di urbanizzazione previste nei diversi stralci funzionali, il cui progetto era stato inizialmente autorizzato con Permesso di Costruire SUE n. 2004/645 del 13/05/2005.

Il vigente Piano Strutturale Comunale, approvato con Del. C.C. n. 25 del 11/06/2013, individua il "Comparto N° 14" come ambito AN.2e, cioè Ambiti per nuovi insediamenti costituiti da PUA approvati o in itinere all'atto di adozione del PSC. Per tali ambiti le Norme di PSC, ai sensi dell'art. 50, prevedono in generale il loro completamento con i parametri urbanistico-edilizi previsti dal PRG previgente oppure con i parametri fissati dallo stesso PUA. In particolare i commi 2 e 3 prevedono rispettivamente "*Modifiche al PUA tali da non implicare incremento del carico urbanistico sono approvate all'interno del quadro normativo definito dalle norme del PRG previgente.*" e "*Modifiche sostanziali al PUA*

approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE.”.

Si precisa che la Variante in progetto apporta sì modifiche sostanziali al Piano Particolareggiato approvato dal punto di vista planivolumetrico e funzionale ma allo stesso tempo si rinuncia a parte della potenzialità edificatoria prevista, riducendo quindi il carico urbanistico sull'area.



_ PSC TAV. 1b_Ambiti e Trasformazioni Territoriali

Le modifiche sostanziali in progetto, in particolare all'assetto planivolumetrico e alla localizzazione delle infrastrutture per l'insediamento e delle dotazioni territoriali anche in parte già realizzate e in fase di collaudo e cessione all'Amministrazione Comunale, rendono necessaria la formazione di apposito POC, conforme alla normativa di PSC e RUE.

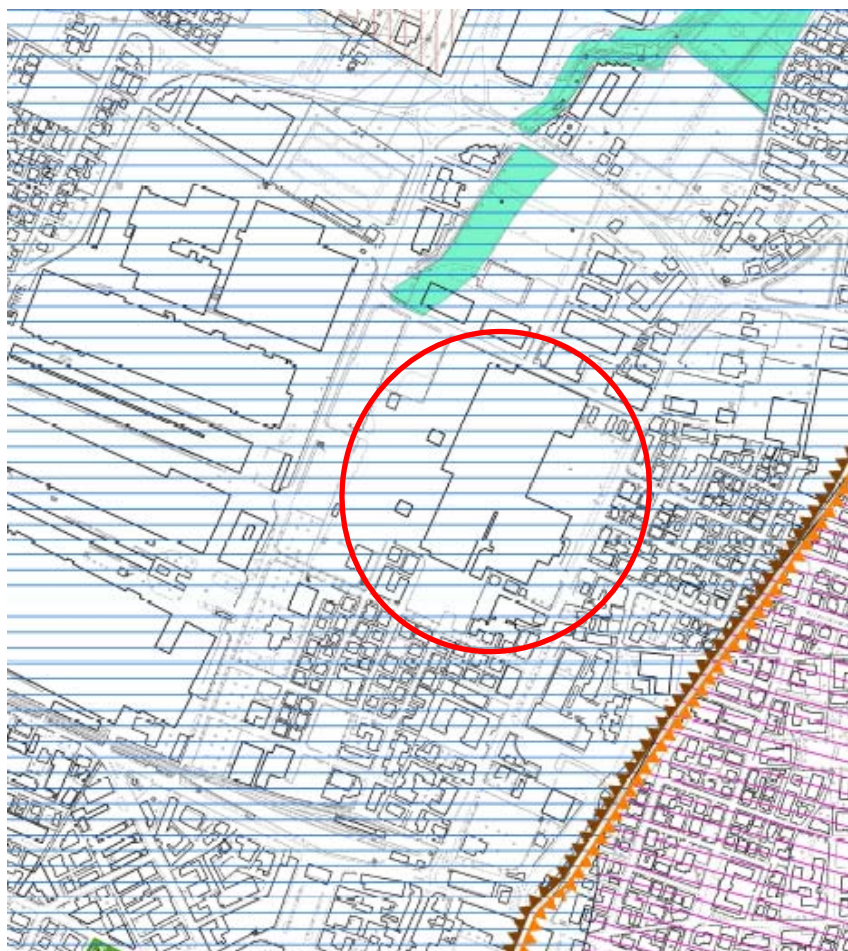
Per tale motivo è stata redatta apposita Scheda Normativa di POC relativa al Comparto in oggetto, individuando due sub-comparti: quello costituito dai lotti già edificati, sui quali si potrà intervenire per intervento diretto in quanto autonomi e interamente urbanizzati

secondo gli interventi ammessi, e quello oggetto di tale Variante conforme alla normativa di PSC e RUE.

La prima operazione effettuata è stata quindi la conversione della potenzialità edificatoria assegnata al Comparto 14 dal parametro Superficie Utile SU al parametro Superficie Complessiva SC attualmente in vigore. Seguendo le definizioni contenute nell'Allegato A della D.A.L. Regione Emilia Romagna n. 279/2010 e smi e l'esperienza di casi analoghi, sono stati individuati due differenti parametri di conversione a seconda della destinazione d'uso: per la destinazione d'uso residenziale e direzionale è stato applicato il parametro moltiplicatore 1,15 mentre per la destinazione d'uso commerciale è stato mantenuto il rapporto 1:1.

A seguire sono stati effettuati i calcoli relativi alle dotazioni territoriali richieste, secondo le norme del vecchio PRG per il sub-comparto già attuato e secondo le norme del RUE vigente per il sub-comparto oggetto di Variante: nel complesso la somma delle dotazioni territoriali già realizzate negli stralci precedenti e di quelle previste dal presente progetto di Variante (in particolare una nuova area di verde pubblico) sono ampiamente superiori a quelle richieste dal combinato di PRG e RUE.

Per il dettaglio sui dati tecnici si rimanda all'elaborati grafico TAV 06a e alla tabella proposta di seguito.



_ PSC TAV. 2b_ Tutele e vincoli di natura ambientale



_ PSC TAV. 3b_ Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica

Dall'analisi della cartografia di PSC relativa alle tutele e vincoli di natura ambientale e storico culturale emerge rispettivamente che la zona oggetto di variante al P.P. ricade all'interno delle "Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio pedecollina-pianura: settori di ricarica di tipo A (aree di ricarica diretta della falda)", normate dall'art. 17 del PSC, con un grado di vulnerabilità dell'acquifero principale estremamente elevato; per quanto riguarda invece la Tav 3b emerge che la zona oggetto d'intervento è direttamente prospiciente un "Elemento di interesse storico testimoniale - viabilità storica" (normato dall'art. 24 del PSC) rappresentata dalla Via Radici in Piano e in prossimità del confine Sud è attraversata da una linea di media tensione interrata.

5. INQUADRAMENTO P.T.C.P.

A livello di pianificazione sovracomunale è stata analizzata la cartografia di PTCP (PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE della Provincia di Modena) adottato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.112 del 22/07/2008 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.46 del 18/03/2009, verificando l'inserimento dell'area oggetto di intervento all'interno delle diverse cartografie tematiche.

5.1 Tutela delle Risorse Paesistiche e Storico - Culturali (Tavola 1.1.4)

L'elaborato rappresenta la rete idrografica e le risorse idriche superficiali e sotterranee, gli elementi strutturanti la forma del territorio, la struttura del paesaggio, gli ambiti e gli elementi territoriali di interesse paesaggistico ambientale e di interesse storico-culturale-archeologico.

L'area oggetto di intervento non presenta campiture; è delimitata a Est dalla viabilità storica identificata dal tracciato della Via Radici in Piano.

5.2 Tutela delle Risorse Naturali, Forestali e della Biodiversità del Territorio (Tavola 1.2.4)

L'elaborato individua sul territorio le aree protette (parchi regionali e riserve naturali), i parchi provinciali, i S.I.C., le Z.P.S., il sistema forestale e boschivo, gli elementi funzionali della rete ecologica provinciale (nodi e corridoi ecologici) ed i potenziali elementi funzionali alla costituzione della rete ecologica nonché i principali fenomeni di frammentazione della rete ecologica quali gli ambiti del territorio insediati, le infrastrutture viarie e tecnologiche.

L'area oggetto di studio ricade in quelle insediate al 2006 e a Sud e a Est sono indicate le infrastrutture ferroviarie esistenti citate in precedenza (linea Sassuolo-Reggio Emilia e Sassuolo-Modena rispettivamente).

5.3 Rischio da Frana: Carta del Dissesto (Tavola 2.1.2)

L'area oggetto di intervento non ricade in zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità, o sottoposte a rischio idrogeologico.

Le aree limitrofe agli insediamenti storici, in molti casi sono caratterizzate da un alto livello di stabilità idrogeologica e prive di elementi che possono far ipotizzare lo sviluppo di movimenti gravitativi.

L'assenza nelle vicinanze del sito in studio di aree eventualmente interessate da fenomeni gravitativi, la distanza considerevole da corpi idrici superficiali e la conformazione morfologica dell'area, consentono di escludere qualsiasi interferenza dell'intervento con le aree classificate come instabili.

5.4 Rischio Sismico: Carta delle Aree Suscettibili di Effetti Locali (Tavola 2.2.a.4)

L'elaborato rappresenta il territorio secondo aree instabili o potenzialmente instabili e soggette o potenzialmente soggette ad amplificazione dell'effetto sismico dovuto a caratteristiche litologiche e/o topografiche.

L'area oggetto di intervento è inclusa fra le aree potenzialmente soggette ad amplificazione per caratteristiche litologiche. Per esse la normativa vigente suggerisce, all'interno delle valutazioni geologico-sismiche preliminari, lo studio del coefficiente di amplificazione litologico e relativamente alla microzonazione sismica approfondimenti di livello "II".

5.5 Rischio Idraulico: Carta della Pericolosità e della Criticità Idraulica (Tavola 2.3.2)

L'elaborato identifica le porzioni di territorio a differente grado di pericolosità e/o criticità idraulica nonché i nodi riconosciuti di criticità. Identifica altresì le infrastrutture esistenti per la sicurezza idraulica e quelle in previsione o da completare.

L'area oggetto di intervento si trova ad una distanza considerevole in direzione ovest e sud dalla linea di delimitazione del limite delle aree soggette a criticità idraulica (ad Ovest scorre il Fiume Secchia) e non presenta particolari retinature in riferimento alla pericolosità o criticità idraulica. Sebbene le criticità di seguito elencate siano site a distanze considerevoli dall'area d'intervento, si segnala che:

- a Sud-Ovest del comparto è presente l'opera di difesa della città di Sassuolo P9 sull'argine del Fiume Secchia;
- a Nord è presente il nodo di criticità idraulica NC1 Rio Corlo;
- a Sud è presente il nodo di criticità idraulica NC9 Rio San Marco;

5.6 Rischio Inquinamento Acque: Vulnerabilità all'Inquinamento dell'Acquifero Principale (Tavola 3.1.2)

L'elaborato suddivide il territorio a seconda del grado di vulnerabilità dell'acquifero principale dalla classe EE estremamente elevata alla classe BB molto bassa.

Tale classificazione costituisce, tra gli altri, criterio di incompatibilità, compatibilità condizionata o compatibilità di determinate tipologie di intervento e di utilizzo del territorio a seconda dell'impatto atteso sull'acquifero e sulla sua vulnerabilità dichiarata secondo i disposti della normativa di piano.

L'area oggetto di intervento è inclusa fra le aree con grado di vulnerabilità "EE" - "estremamente elevato" (colore viola).

5.7 Rischio Inquinamento Acque: Zone di Protezione delle Acque Superficiali e Sotterranee destinate al Consumo Umano (Tavola 3.2.1)

Relativamente alle acque sotterranee l'elaborato identifica le zone di protezione delle acque sotterranee del territorio collinare-montano (sorgenti e relative aree di possibile

alimentazione) e le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura.

Queste ultime si identificano nella fascia di territorio che si estende lungo il margine pedecollinare a comprendere parte dell'alta pianura caratterizzata dalla presenza di conoidi alluvionali dei corsi d'acqua appenninici che presentano in profondità le falde idriche da cui attingono i sistemi acquedottistica finalizzati al prelievo di acque destinate al consumo umano. In esse sono ricomprese sia le aree di alimentazione degli acquiferi, sia le aree proprie dei corpi centrali di conoide, caratterizzate da ricchezza di falde idriche.

Esse si suddividono in diversi settori a seconda delle modalità di ricarica.

L'area oggetto di studio è compresa nei "Settori di ricarica di tipo A - Aree di ricarica diretta della falda".

5.8 Rischio Inquinamento Acque: Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate (Tavola 3.3.2)

Relativamente alle acque sotterranee l'elaborato identifica le zone soggette a possibile inquinamento da parte di nitrati di origine agricola ed assimilate.

L'area oggetto di studio è compresa nelle "Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola".

5.9 Rischio Industriale: Compatibilità ambientale delle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante (Tavola 3.5.2)

L'elaborato individua i sistemi, le zone e gli elementi del territorio da considerare prioritariamente vulnerabili e quindi non compatibili o compatibili solo a particolari condizioni con la presenza o il nuovo insediamento degli stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti, di cui agli artt. 6 e 8 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. La valutazione di compatibilità ambientale viene effettuata anche con riferimento alla localizzazione di pozzi idropotabili, alla rete scolante e al reticolo idrografico minore, nonché agli studi dell'Autorità di bacino del fiume Po.

L'area oggetto di studio è compresa nelle "Zone di compatibilità ambientale condizionata ai fini della tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea - tipo A".

5.10 Assetto Strutturale del Sistema Insediativo e del Territorio Rurale (Tavola 4.2)

L'elaborato rappresenta gli ambiti del territorio rurale, il sistema insediativo e gli ambiti del sistema produttivo, identifica i poli funzionali, le dotazioni territoriali ed i fattori strutturali delle relazioni tra paesaggio ed assetto insediativo, e gli elementi del sistema della mobilità rete stradale-rete ferroviaria.

L'area oggetto d'intervento è compresa, come la quasi totalità del territorio comunale di Sassuolo, nell'"Ambito territoriale con forti relazioni funzionali tra centri urbani" R7 - Sassuolo, Fiorano Modenese, Maranello e Formigine, ed è classificata in parte come "Territorio insediato" e in parte tra gli "Ambiti produttivi consolidati" ma è esclusa dal

perimetro degli “Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale” 7, di cui fa invece parte il sito ceramico Marazzi di cui un tempo anche l’area in menzione era parte.

5.11 Sistema insediativo, accessibilità e relazioni territoriali (Carta B)

L’elaborato rappresenta le previsioni strategiche in tema di infrastrutturazione del territorio e sistemi urbani; in prossimità della zona oggetto d’intervento sono evidenziate l’infrastruttura viaria costituita dalla Pedemontana e i collegamenti ferroviari Modena-Sassuolo e Sassuolo-Reggio Emilia.

6. PROPOSTA PROGETTUALE

6.1 Progetto Urbanistico

Il “Comparto 14” per dimensione e complessità insite nel progetto, costituisce di fatto un “quartiere” che riveste e rivestirà sempre più nel futuro un’importanza rilevante per lo sviluppo dell’asse nord del territorio dell’area cittadina.

Attualmente il comparto risulta edificato principalmente nella parte Sud, nello specifico i lotti A1, A2, B1, C1, D3 ed E; per quanto riguarda invece le opere di urbanizzazione, sono state completate tutte quelle previste nei singoli stralci funzionali e risultano perfettamente funzionanti e collaudate: a tal proposito si precisa che le aree e le opere realizzate in adiacenza ai lotti A1, A2, B1, C1 e alla Via Radici in Piano risultano già cedute all’Amministrazione Comunale, mentre le parti restanti, ad eccezione delle aree e opere che saranno oggetto di ulteriori lavori secondo quanto previsto dal progetto in menzione, saranno presumibilmente cedute entro il mese di Novembre 2016.

Il presente progetto di Variante prevede la riorganizzazione planivolumetrica e funzionale dei lotti tuttora non edificati A3, A4, B2, C2, D1, D2 e di parte delle aree di urbanizzazione adiacenti. In luogo degli edifici a destinazione mista residenziale-commerciale-direzionale previsti dal P.P. approvato e successive varianti, si prevede la suddivisione delle aree in soli due lotti privati D1 e D2 con la realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare e di una medio-piccola struttura di vendita non alimentare rispettivamente, dotate entrambe dei necessari parcheggi di pertinenza previsti dalla normativa. L’accesso al lotto D1 sarà garantito da un nuovo innesto di sola entrata alla mano dalla Via Radici in Piano all’angolo sud del lotto D3 che ospita un edificio direzionale, e da un innesto di entrata e uscita dalla parallela Via Don Alfonso Ugolini adiacente al limite ovest del comparto. Nello specifico il nuovo innesto alla mano dalla Via Radici in Piano comporterà l’intervento su una parte di aree già urbanizzate e cedute all’A.C., in particolare la modifica di parte delle aiuole alberate prospicienti il Lotto D3, per conformare l’accesso veicolare in maniera tale da non ostacolare il flusso degli automezzi diretti verso Sud e per riposizionare adeguatamente la fermata bus in apposito golfo. Per quanto riguarda l’innesto di entrata e uscita dal Lotto D1 sulla Via Ugolini, verrà utilizzato quello già esistente ampliandolo leggermente in direzione nord, intervenendo quindi anche in questo caso su parte dell’area verde e percorso ciclo-pedonale in fase di cessione all’A.C.

L’accesso al lotto D2 sarà invece garantito tramite un nuovo innesto di entrata e uscita dalla Via Claudio Sassi, lato nord.

Tale localizzazione degli accessi è stata dettata dalla volontà di mantenere separati, per quanto più possibile, i flussi che inevitabilmente si andranno a creare: quelli destinati alle nuove attività commerciali, suddivisibili in fruitori e di carico-scarico merci, concentrati

perlopiù in determinati giorni della settimana e orari, e quelli invece dei residenti, con orari e caratteristiche diverse.

Internamente ai due lotti è poi prevista una viabilità privata di uso pubblico per la fruizione dei parcheggi di pertinenza delle attività che si andranno ad insediare, come del resto anche percorsi pedonali privati di uso pubblico collegati alla rete di percorsi ciclo-pedonali già realizzati nel comparto. Si segnala inoltre che come previsto dall'art. 129bis del RUE nei parcheggi delle due attività commerciali sono state previste colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Il collocamento all'interno del comparto delle due nuove attività commerciali è stato dettato dalle ovvie necessità di buona visibilità e facilità di accesso dalla principale arteria di comunicazione della zona, che in questo caso specifico è rappresentato dalla Via Radici in Piano.

Inoltre tra il lotto D1 e i lotti A2, C1 sarà realizzato l'ampio ciclo-pedonale previsto sin dal progetto iniziale che collegherà tra loro il percorso ciclabile realizzato in adiacenza alla Via Radici in Piano e il percorso immerso nelle aree verdi prospicienti la nuova Via Ugolini. Esso sarà dotato di un filare alberato in corrispondenza del confine del Lotto D1 e impianto di illuminazione pubblica nonché di impianto di videosorveglianza. Si precisa che le aree verdi attrezzate sulla Via Ugolini sono realizzate, collaudate e perfettamente fruibili dalla cittadinanza e saranno oggetto di minime modifiche soprattutto in corrispondenza dell'accesso previsto al Lotto D1 dalla Via Ugolini.

Per quanto riguarda invece la parte non edificata sita all'estremità Sud-Ovest del comparto, in adiacenza alla Via San Lorenzo nella quale erano previsti i lotti F e G, essa viene trasformata completamente in area di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

6.2 Progetto Architettonico

Dal punto di vista architettonico i due nuovi fabbricati commerciali si svilupperanno per 1-2 piani fuori terra, con un'altezza massima di 13,50 ml, e si presenteranno con un taglio contemporaneo, pulito e razionale, coerente con il linguaggio e i materiali già utilizzati negli edifici realizzati, quali laterizio faccia a vista, acciaio e vetro. Relativamente alle recinzioni dei lotti in progetto a confine con gli spazi pubblici, esse saranno costituite da muretto in c.a. di h. max 80 cm circa con sovrastanti pannelli a lamelle orizzontali tipo TALIA SCREEN o similare di h. max 170 cm circa.

In particolare il prospetto del fabbricato commerciale D1 che affaccerà su Via Radici in Piano proseguirà l'allineamento prevalente già indicato dai fabbricati ad uso misto già realizzati nella parte sud del comparto.

L'involucro edilizio sarà studiato per essere conforme alla normativa vigente e per garantire le migliori performances in termini di contenimento delle dispersioni e qualità della

fruizione, mentre le soluzioni tecnico-impiantistiche saranno improntate all'efficienza e al risparmio energetico.

6.3 Verifica del Rispetto dei Parametri Urbanistici

Come previsto al comma 4 dell'art. 50 delle Norme di PSC, le modifiche sostanziali al precedente P.P. approvato, in particolare all'assetto planivolumetrico e alla modifica di alcune infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle dotazioni territoriali, rendono necessaria la formazione di POC, conforme alla normativa di PSC e RUE.

In termini di parametri urbanistici/edilizi, questo progetto di Variante presenta una Superficie Territoriale St di circa 14.210 mq e sono previsti complessivamente 2 nuovi lotti edificabili sviluppati su una Superficie Fondiaria SF di 9.193 mq per uso commerciale (comprendente l'area per i parcheggi privati di pertinenza necessari e le aree di servizio carico/scarico merci) più 100 mq circa per i parcheggi privati di pertinenza del Lotto D3 già attuato; per quanto riguarda invece il sub-comparto già attuato, sono presenti 6 lotti già edificati sviluppati su una Superficie Fondiaria SF di 4.674 mq per uso misto, a fronte di una previsione iniziale di circa 13.892 mq di SF. La Superficie Fondiaria totale del Comparto sarà quindi pari a 13.967 mq circa.

La Superficie Utile Su ammessa nel Comparto era pari a 15.000 mq della quale ne sono stati attuati 5.117 mq.

Applicando i parametri di conversione di cui al paragrafo precedente si ottiene una Superficie Complessiva SC ammessa nel Comparto pari a 16.574 mq, di cui 5.798 mq già attuata; dei rimanenti 10.776 mq di SC, 3.600 mq di SC a destinazione commerciale saranno attuati in tale progetto di Variante e 7.176 mq di SC rimarranno in capo agli attuatori da trasferire in altro Ambito individuato dall'Amministrazione Comunale.

Si può quindi affermare che con il trasferimento di 7.176 mq di SC in altro Ambito, sull'ambito in menzione viene effettuata una sensibile riduzione del carico urbanistico originariamente previsto.

La verifica della quota di Superficie Permeabile è stata svolta, secondo quanto riportato all'art. 17 comma 8 delle norme del PSC (in quanto l'area è ricompresa nei "Settori di ricarica delle falde acquifere", per le quali il PSC appunto detta norme al fine di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche), sulla Superficie Territoriale ST oggetto d'intervento e a fronte di una richiesta minima del 40% della ST oggetto di Variante, pari in questo caso a 5.684 mq, il progetto presenta complessivamente 6.085 mq di superficie permeabile. Ai fini del calcolo sono state computate le aree verdi come permeabili al 100% (4.485 mq) e le aree pavimentate con elementi autobloccanti aperti permeabili al 50% (3.200 mq, di cui ne vengono considerati 1.600 mq).

In base alle varie suddivisioni sono state quantificate, nel loro complesso, le aree da attrezzare a parcheggi pubblici, le aree a verde pubblico e i parcheggi privati di pertinenza da mettere a disposizione secondo i parametri e i quantitativi minimi prescritti dalle norme del PRG per il sub-comparto già attuato e secondo i parametri prescritti dalle norme vigenti del RUE per il sub-comparto oggetto di Variante.

Si propongono di seguito alcune tabelle con i dati tecnici principali dell'intervento.

Dati Tecnici della VARIANTE SOSTANZIALE AL P.P. COMPARTO N. 14 - OTTOBRE 2016		P.R.G. (art. 29 NDA di PRG)	Varianti al P.P. 2009 (D.C.C. n. 26 del 26/05/2005)	Psic/POC	Progetto
Superficie Territoriale totale comparto	\$T	mq	33.713	33.713	33.713
Superficie Territoriale oggetto d'intervento	\$T	mq	-	14.210	14.210
Superficie Utile ammessa	\$U	mq	15.000	15.000	-
Superficie Utile già attuata:					
Residenza	\$U	mq	-	4.044	-
Terziario	\$U	mq	-	493	-
Commerciale	\$U	mq	-	580	-
Superficie Utile rimanente da attuare	\$U	mq	5.117	5.117	-
Dotazioni territoriali per sub-ambito già attuato:					
Parcheggi pubblici (40 mq/100 mq \$U)	P1	mq	2.047	3.621	-
Verde, piazza e aree attrezzate (80 mq/100 mq \$U)	V	mq	3.070	8.189	-
totale		mq	5.117	11.810	-
Dotazioni territoriali realizzate in precedenza:					
Parcheggi pubblici	P1	mq	-	1.574	-
Verde, piazza e aree attrezzate	V	mq	-	5.119	-
Superficie Fondiaria totale prevista	\$F	mq	-	6.693	-
Superficie Fondiaria attuata	\$F	mq	-	13.992	-
Superficie Complessiva max da attuare	\$C	mq	-	10.776	10.776
Superficie Complessiva da attuare:					
Commerciale (medio-piccole strutture di vendita)	\$C	mq	-	3.600	3.600
Verde, piazza e aree attrezzate	\$C	mq	-	3.600	3.600
Superficie Complessiva da trasferire	\$C	mq	-	7.176	7.176
Dotazioni territoriali:					
Parch. Pubblici P1 Commercio, terziario (40 mq/100 mq \$C)	P1	mq	-	1.440	1.574 già realizzati
Aree V Commercio, terziario: verde (60 mq/100 mq \$C)	V	mq	-	2.160	9.032 di cui 5.119 già realizzati
Altezza massima	H	mq	29,00	3.600	10.606
Superficie Fondiaria	\$F	mq	29,00	18,00	9.293
Dotazioni territoriali complessive (già attuate--da attuare):					
Parcheggi Pubblici P1	P1	mq - n		3.487	139
Verde, piazza e aree attrezzate	V	mq		5.230	12.102
totale		mq		8.717	15.723
Infrastruttura per l'urbanizzazione degli insediamenti:					
Viabilità e percorsi pubblici	U1	mq	-	-	3.265
Cabine elettriche	U1	mq	-	-	142
totale U1	U1	mq	-	-	3.427

Dati Lotti della VARIANTE SOSTANZIALE AL P.P.															
Lotti	Superficie Fondiaria SF	Superficie Utile SU				Alloggi n	H progetto ml	Parcheggi di Pertinenza Pp							
		Residenza	Servizi connessi alla residenza	Commercio, terziario	totale			Residenza		Servizi		Terziario Pp		Commercio	
n	mq	mq	mq	mq	mq	n	ml	Rich.	Off.	Rich.	Off.	Rich.	Off.	Rich.	Off.
A1	1.100	1.228	192	192	1.420	12	18,50	-	17	-	3	-	-	-	-
A2	1.030	1.228	192	192	1.420	12	18,50	-	17	-	3	-	-	-	-
B1	486	440			440	4	13,50	-	7	-	-	-	-	-	-
C1	577	511			511	5	13,50	-	7	-	-	-	-	-	-
D3	659				493	-	7,50	-	-	-	-	-	8	-	-
E	842	637	196	196	833	7	13,50	-	12	-	5	-	-	-	-
totale	4.674	4.044	580	493	5.117	40	-	-	60	-	11	-	8	-	-

Lotti già attuati non oggetto di Variante

Lotti	Superficie Fondiaria SF	Superficie Complessiva SC				Alloggi n	H progetto ml	Parcheggi di Pertinenza Pp							
		Residenza	Servizi connessi alla residenza	Commercio, terziario	totale			Residenza		Servizi		Terziario Pp		Commercio	
n	mq	mq	mq	mq	mq	n	ml	Rich.	Off.	Rich.	Off.	Rich.	Off.	Rich.	Off.
D1 (M-P alimentare sv 1.400 mq)	6.272			2.500	2.500	-	13,50							108	108
D2 (M-P non alimentare sv 940 mq)	2.921			1.100	1.100	-	8,50							47	47
totale	9.193	-	-	3.600	3.600	-	-	-	-	-	-	-	-	155	155
Pp Banca Unipol	100														
totale	9.293														

7. DESCRIZIONE DEGLI IMPATTI POTENZIALI

Ai fini della valutazione ambientale risulta essenziale la definizione di un opportuno set di indicatori che consenta di rappresentare le caratteristiche ambientali e territoriali dell'area su cui si progetta di intervenire ed evidenziarne sensibilità, criticità, rischi ed opportunità.

I criteri di cui occorre tenere conto nella selezione degli indicatori sono la rilevanza per il contesto di indagine, la propensione al cambiamento, la solidità analitica, la quantificabilità e l'univocità di interpretazione.

I possibili indicatori possono raggrupparsi entro alcune macrocategorie che a titolo esemplificativo si schematizzano di seguito: popolazione, urbanizzazione, salute umana, attività economica, turismo, biodiversità flora e fauna, paesaggio e beni culturali, rischio sismico, rischio idrogeologico, rischio antropogenico, erosione costiera, incendi, attività estrattive, agricoltura, servizio idrico integrato, acque marino-costiere e balneazione, acque superficiali e sotterranee, aria, fattori climatici, energia, trasporti, rifiuti etc...

Evidentemente non è possibile fornire una matrice esaustiva di indicatori da considerare in ogni valutazione ambientale, in quanto la scelta non può prescindere dal riconoscimento delle particolarità proprie di ogni contesto territoriale e di intervento.

L'allegato I al D.Lgs. 152/2006 "*criteri per la verifica di assoggettabilità*" identifica le principali matrici e i sistemi che devono essere presi in considerazione per la valutazione dei possibili impatti generati dalle opere oggetto dei piani o programmi oggetto di analisi.

Per quanto riguarda i potenziali impatti ambientali prodotti dall'opera in progetto, occorre evidenziare innanzitutto che la compatibilità con le valenze ambientali del territorio limitrofo, è garantita in primis dalla tipologia medesima dell'intervento che prevede il risanamento e il recupero di una porzione di territorio, precedentemente occupato da un complesso industriale che attualmente è già stato in parte riqualificato con l'edificazione di fabbricati ad uso abitativo/direzionale circondati da spazi verdi, ai quali si aggiungeranno due fabbricati ad uso commerciale ed una ulteriore ampia area verde che qualificheranno ulteriormente l'area: non verranno quindi prodotti reflui industriali di nessun tipo, non saranno emessi gas in atmosfera, e non verranno installati macchinari particolarmente rumorosi; l'insediamento di due nuove attività commerciali genererà un aumento del traffico veicolare indotto sia leggero che pesante, concentrato però quest'ultimo in determinati giorni e orari della settimana; l'area è comunque facilmente accessibile dalla limitrofa viabilità pubblica, sia di recente impianto (realizzata durante i precedenti stralci funzionali individuati dal progetto di P.P.) sia di impianto storico, dove si trovano anche le condotte di acqua, gas, fognature e le linee elettriche e telefoniche.

Entrando nel dettaglio, è importante considerare che la compatibilità con i vincoli e le prescrizioni dettati dagli strumenti di pianificazione territoriale comunali e sovraordinati, è

uno degli elementi fondamentali da verificare per valutare l'effettiva compatibilità e pertanto realizzabilità di un intervento: le principali matrici ambientali potenzialmente impattabili dall'opera in progetto sono, essenzialmente, il consumo di suolo, il paesaggio, l'idrologia, l'orografia e le aree forestate.

Per quanto riguarda il **consumo di suolo**, trattandosi di un progetto di trasformazione e recupero urbanistico, nell'ambito di un territorio un tempo occupato da fabbricati industriali, l'impatto è sicuramente trascurabile, anche e soprattutto considerando che l'intervento si svilupperà su aree già individuate come destinate all'edificazione dai precedenti progetti di P.P. approvati. Compatibilmente con le esigenze delle funzioni da insediare, si cercherà di limitare al massimo l'impermeabilizzazione delle aree di pertinenza.

L'**orografia** non verrà modificata in maniera significativa in quanto l'area è attualmente pianeggiante e tale rimarrà anche ad opere ultimate.

Gli interventi in progetto apporteranno esclusivamente impatti positivi sull'**idrologia** locale, in quanto verranno sensibilmente aumentate le superfici permeabili e a verde, con indubbi benefici sui tempi di permeazione delle acque di origine meteorica con garanzia di un efficace effetto di laminazione delle medesime.

Le opere proposte risulteranno quindi indubbiamente migliorative in riferimento alle locali dinamiche di movimento delle **acque superficiali** e sicuramente trascurabili in riferimento alle **acque sotterranee**.

Discorso simile vale per le **caratteristiche statiche del terreno**: gli eventuali incrementi di carico dovuti alle opere in progetto e dalle relative strutture di fondazione sono sicuramente di limitata entità e pertanto l'incremento delle forze applicate al suolo sarà estremamente trascurabile e tale da non costituire in alcun modo un elemento di instabilità del sito in studio e/o dei terreni limitrofi.

Le opere in progetto non interessano **aree forestate** di nessun tipo e non prevedono l'abbattimento di tipologie vegetazionali arboree o arbustive di pregio esistenti.

Rispetto allo stato di fatto attuale, l'impatto delle opere in progetto sul **paesaggio** circostante, risulterà sicuramente migliorativo anche e soprattutto da un punto di vista architettonico e di composizione dei volumi in quanto con la realizzazione dei due nuovi fabbricati si andrà a "coprire" per buona parte la quinta costituita dal capannone industriale presente sul confine Ovest del comparto.

7.1 Impatto sul Contesto Territoriale e Paesaggistico

L'area in studio si trova ad una quota altimetrica di circa 115 metri s.l.m. in una zona pianeggiante con debole acclività in direzione sud.

Esaminando un intorno significativo del sito d'intervento da un punto di vista paesaggistico e territoriale, risulta evidente la particolare situazione dell'area in studio, intesa nel suo complesso, caratterizzata dall'adiacenza di tessuti completamente diversi tra loro:

- a Nord è presente un tessuto misto costituito da residenze popolari e artigianale-produttivo;
- a Sud di Via San Lorenzo è presente un tessuto residenziale abbastanza omogeneo sviluppato con una maglia ortogonale regolare;
- a Ovest è localizzato il sito produttivo delle Ceramiche Marazzi, di cui l'area in studio era parte e che di fatto, allo stato attuale, nel suo complesso, rappresenta alla perfezione la situazione di molte città italiane, che si trovano ad avere importanti poli industriali in adiacenza ai centri cittadini, quasi "inglobati" in un tessuto misto non più in grado di ospitarli che lentamente sono e saranno oggetto di lavori di rigenerazione e riqualificazione;
- a Est di Via Radici in Piano è presente invece un tessuto residenziale omogeneo ordinato anch'esso su una maglia ortogonale, interrotto dalla linea ferroviaria Sassuolo-Modena.

I fabbricati limitrofi all'area in studio, presentano forme e finiture architettoniche spesso poco omogenee: le diverse tipologie costruttive derivano essenzialmente dai diversi periodi storici di edificazione dei medesimi e dall'alternanza dei fabbricati dalle chiare origini artigianali-produttivi ad altri edificati con fini prettamente abitativi, con i conseguenti livelli di finiture esterne che si diversificano in modo consistente anche tra edifici adiacenti.

Il territorio nel quale si inseriscono le opere in progetto è quello del semicentro in quanto ci si trova a circa 500 m dal centro storico pedonale di Sassuolo.

La posizione e la tipologia dei fabbricati sono stati progettati in modo da ridurre al minimo i movimenti di terra e non interferire in nessun modo con le locali tipologie vegetazionali tutelate.

7.2 Consumo di Risorse

Situandosi l'intervento in un contesto già urbanizzato e considerando che gli impianti di distribuzione realizzati durante i precedenti stralci funzionali e collegati alle linee esistenti nell'intorno erano stati dimensionati secondo il maggior carico urbanistico atteso, si ritiene che l'allaccio dei due nuovi fabbricati, seppur ospitanti funzioni che considerate singolarmente risultano più idroesigenti ed energivore di quelle originariamente previste, nel complesso non comporterà alcuna necessità di adeguamento e potenziamento della capacità di distribuzione sia in termini di fornitura acquedottistica che di gas metano ed energia elettrica. Ciò sarà comunque oggetto di approfondimenti con i vari Enti Gestori coinvolti.

Relativamente al prelievo di acqua potabile dal pubblico acquedotto è da sottolineare come la tipologia di utenza commerciale che si andrà ad inserire non costituisca elemento particolarmente idroesigente se rapportata ad esempio al bisogno di energia elettrica e quindi non è sensibilmente impattante sulla risorsa idrica disponibile.

La progettazione esecutiva dei due fabbricati commerciali sarà basata sulla necessità di utilizzare involucri/strutture edilizie e tecnologie eco-compatibili in modo da ridurre al minimo il consumo di risorse e sull'impiego di forme di contenimento dei consumi energetici negli edifici per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo, oltre alla produzione di energia da fonti rinnovabili attraverso l'impiego di pannelli fotovoltaici ed il risparmio idrico attraverso il recupero dell'acqua piovana da riutilizzare a fini irrigui.

7.3 Sostenibilità Idraulica dell'Intervento

Uno dei maggiori effetti dell'urbanizzazione è il "consumo del territorio" che si concretizza da un punto di vista idrologico in un aumento dell'impermeabilizzazione dei suoli. A loro volta l'impermeabilizzazione e la regolarizzazione delle superfici, contribuiscono in misura determinante all'aumento dei valori del coefficiente di afflusso e, conseguentemente, all'aumento del valore del coefficiente udometrico delle aree oggetto di intervento. Può così accadere che, in occasione di eventi di pioggia di una certa intensità, le reti di drenaggio urbano non riescano a smaltire le portate di piena in arrivo e vengano così a crearsi condizioni di criticità idraulica a causa dell'aumento dei deflussi di piena che rendono inadeguate le dimensioni dei collettori fognari.

Il progetto delle reti, in particolar modo quello relativo alla rete di fognatura, è già stato sottoposto all'Ente Gestore HERA Modena e al momento non si ravvisa la necessità di un particolare trattamento delle acque di prima pioggia poiché il diametro delle condotte realizzate nei precedenti stralci funzionali è sufficiente a garantire un corretto deflusso delle stesse. Inoltre, come previsto dalle normative vigenti, si procederà al recupero e al riutilizzo per usi compatibili delle acque piovane provenienti dalle coperture dei fabbricati. Inoltre, come esposto in precedenza, la verifica della quota di Superficie Permeabile svolta sull'area oggetto di Variante, ha dato esito positivo poiché a fronte di una richiesta di 5.684 mq di superficie permeabile il progetto ne prevede 6.085 mq.

L'intervento nel suo complesso, considerando anche gli effetti idrologici indotti, presenta superfici permeabili e a verde piuttosto estese rispetto alle superfici impermeabili, tali da rendere assolutamente trascurabile, se non migliorativo, l'impatto delle nuove realizzazioni già attuate e previste da tale progetto di Variante rispetto alle aree coperte dai fabbricati industriali e pavimentate in conglomerato bituminoso un tempo presenti: le scelte progettuali hanno privilegiato, e continueranno a privilegiare anche in tale stralcio funzionale, l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semi-permeabili, con particolare riferimento alle aree di sosta dei veicoli e ai percorsi ciclo-pedonali; inoltre la realizzazione di aree verdi, in particolare di quella di ampia estensione prevista in sostituzione degli

originari lotti edificabili F e G, è stata tale da migliorare di fatto la componente idrologica-idraulica del contesto ambientale esistente, sia in relazione al consumo della risorsa acqua potabile che in termini di inquinamento quali-quantitativo della stessa (portata meteorica scaricata in condizioni di assoluta sicurezza idraulica senza sovraccarico della rete fognaria esistente e tutela qualitativa rispondente agli standard imposti dalla normativa ambientale vigente sia per i corpi idrici superficiali sia per le acque di falda).

7.4 Rischio Inquinamento Acque di Falda

L'insediamento produrrà unicamente reflui di origine domestica o ad essa assimilabile secondo le definizioni della normativa vigente D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.: non saranno prodotti scarichi di origine industriale che possano contenere sostanze inquinanti (scarti di lavorazione, acque di processo o raffreddamento etc...).

Le condotte fognarie di allontanamento degli scarichi sono state realizzate mediante tubazioni in PVC con classe di resistenza SN8 a norma UNI EN 1401-1 che forniscono assoluta garanzia di resistenza alla corrosione ed all'abrasione da parte dei liquami trasportati anche nel medio-lungo periodo ed escludono quindi fenomeni di assottigliamento e rottura delle condotte con fuoriuscita dei liquami.

Le condotte saranno a perfetta tenuta idraulica con giunti ad anello elastomerico e non daranno luogo a fenomeni di extrafiltrazioni dei liquami.

Si esclude pertanto il rischio di percolazioni nel terreno di sostanze inquinanti che possano raggiungere l'acquifero sotterraneo ed inquinare la risorsa. Tali accorgimenti costruttivi, in considerazione del grado di vulnerabilità dell'acquifero principale riconosciuto per l'area in esame, rispondono all'esigenza di proteggere il sottosuolo e la falda acquifera da possibili contaminazioni inquinanti, sia di origine biologica (reflui di origine civile) che chimica (acque di dilavamento delle superfici impermeabili soggette ad inquinamento da metalli pesanti e composti idrocarburi).

Vista inoltre la destinazione ad abitazioni civile dei fabbricati già realizzati e commerciale di quelli in progetto, si esclude che possano verificarsi accidentali sversamenti sul suolo di sostanze inquinanti e/o pericolose per l'ambiente e l'uomo e conseguentemente la loro percolazione nel terreno fino a raggiungere le acque di falda.

Tali considerazioni portano a ritenere l'intervento pienamente compatibile con gli obiettivi di protezione qualitativa delle acque di falda.

7.5 Rischio Produzione e Stoccaggio di Rifiuti Pericolosi

Relativamente all'igiene urbana, vista la destinazione dei manufatti in progetto, non si attende nessuna criticità relativa alla produzione di rifiuti, in quanto è ragionevole attendere che si produrranno unicamente rifiuti di tipo civile seppur in grandi quantità, che saranno raccolti secondo le modalità da concordare con l'Ente Gestore.

L'assenza di attività produttive porta ad escludere la produzione di rifiuti pericolosi, il cui stoccaggio se mal condotto potrebbe comportare fenomeni di inquinamento del terreno e delle acque di falda.

7.6 Incremento Traffico Veicolare

L'incremento di traffico veicolare generato dai nuovi fabbricati in progetto è riconducibile ai fruitori delle attività commerciali e pertanto anche in termini di tipologia di autoveicoli, ci si attende perlopiù un traffico veicolare cosiddetto "leggero", cioè esclusivamente costituito da ciclomotori ed autovetture privati, che risultano quindi estremamente poco impattanti. A ciò, in determinati orari e giorni della settimana, si aggiungerà il traffico cosiddetto "pesante" costituito dagli automezzi che trasportano le merci destinate alle attività commerciali che però difficilmente si sovrapporrà al traffico dei fruitori considerata la specificità dei momenti di carico/scarico merci.

Tali elementi sono sicuramente rilevanti al fine della compatibilità degli interventi proposti per la valutazione del traffico veicolare e determinante è comunque la presenza di vie di comunicazione principali nelle immediate vicinanze del sito d'intervento quali Via Aldo Moro, direttamente collegata alla Via Regina Pacis, Via Radici in Piano e Via Giovanni da Verrazzano, tramite le quali è facilmente raggiungibile la Circonvallazione di Sassuolo, che sono in grado di assorbire e garantire il regolare deflusso dei veicoli anche in seguito alla realizzazione delle nuove attività commerciali. Inoltre, per evitare problemi di sicurezza sulla Via Radici in Piano, il nuovo accesso di sola entrata alla mano dalla Via Radici in Piano comporta una riconformazione generale dell'aiuola alberata prospiciente il Lotto D3, con la creazione di una corsia di dedicata alla svolta per l'area commerciale e un riposizionamento della fermata bus in apposito golfo per non creare ostacoli al flusso dei veicoli in transito in direzione Sud. L'uscita dal Lotto D1 sarà possibile solo dall'innesto su Via Ugolini, a sua volta collegata a Via Aldo Moro, Via Radici in Piano e Via San Lorenzo.

Per quanto riguarda invece l'ingresso e uscita relativi al Lotto D2 sulla Via Claudio Sassi, non si rilevano particolari problemi poiché anch'essa è direttamente collegata a Via Ugolini e a Via Radici in Piano.

Per le ragioni sopra esposte e per quanto esposto nello Studio di Impatto sulla Mobilità e sul Traffico allegato al presente progetto, è possibile affermare che la viabilità locale esistente risulta in grado di assorbire l'incremento di traffico veicolare generato dai fruitori delle costruzioni in progetto senza causare disagi alla circolazione di nessun tipo.

7.7 Impatto Acustico

In virtù della destinazione commerciale dei manufatti in progetto, si prevede l'installazione di alcuni macchinari in grado di generare rumore, in particolare le U.T.A. solitamente installate in copertura, e quindi si possono ragionevolmente prevedere emissioni sonore di un certo rilievo da un punto di vista di impatto sul territorio circostante. Per tale ragione

dovranno essere installate macchine particolarmente prestazionali dal punto di vista delle emissioni sonore e dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti necessari affinché il nuovo insediamento non costituisca fonte di aggravio del clima acustico della zona né conseguentemente elemento di disturbo per la popolazione residente. In particolare, per quanto riguarda il Lotto D1, molto prossimo ai fabbricati residenziali realizzati negli stralci precedenti, i macchinari necessari al funzionamento del punto vendita saranno installati in apposito vano tecnico all'interno del fabbricato con notevole conseguente attenuazione delle emissioni sonore.

I progetti dei fabbricati contempleranno sia nella tipologia sia nella scelta dei materiali i requisiti di protezione acustica imposti dalla normativa vigente e particolare attenzione si porrà nel posizionamento di eventuali macchinari di climatizzazione privilegiando collocazioni che consentano la schermatura delle emissioni rumorose e delle vibrazioni prodotte.

Relativamente alla componente rumorosa derivante dal traffico veicolare, in virtù di quanto esposto nel paragrafo precedente, si ritiene il possibile impatto acustico trascurabile, ad eccezione delle operazioni di carico/scarico merci che necessiteranno di adeguati accorgimenti come ad esempio barriere antirumore, le cui caratteristiche deriveranno dagli approfondimenti specifici che verranno condotti.

7.8 Emissioni in Atmosfera

I nuovi fabbricati commerciali in progetto non presentano impianti che necessitano dell'autorizzazione all'emissione in atmosfera a norma del D.L.gs. 152 del 03 Aprile 2006 "Parte V" e comunque verranno installati macchinari e impianti per utenze domestiche che non producono gas di scarico contenenti sostanze inquinanti, fumi, polveri, sostanze odorigene o comunque moleste per la popolazione e l'ambiente limitrofo.

Il contributo alle emissioni in atmosfera che può essere atteso in riferimento al traffico veicolare diretto ai fabbricati in progetto, si può considerare sicuramente non significativo in quanto limitato ai gas di scarico prodotti da autoveicoli e motoveicoli del traffico leggero meramente legato alla fruizione delle attività commerciali.

8. ELEMENTI DI MITIGAZIONE

Come riportato nel paragrafo precedente, lo studio condotto non ha rilevato specifici impatti significativi diretti e/o indotti sul paesaggio e sulle diverse matrici ambientali presenti nel sito oggetto d'intervento: va comunque evidenziato che la qualità del progetto proposto introduce diverse soluzioni e misure atte a ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi sull'ambiente derivante dalla realizzazione dei manufatti.

Innanzitutto il principale elemento di mitigazione è costituito dal completamento del progetto di riqualificazione di un'area ex industriale ormai incongrua che verrà restituita ai cittadini in tutto e per tutto, qualificata con architetture contemporanee e con attività che garantiranno una fruizione dell'area durante tutto l'arco della giornata.

Gli spazi verdi pubblici e privati previsti, garantiranno un notevole miglioramento in materia di deflusso delle acque meteoriche rispetto alla situazione un tempo presente (piazze interamente asfaltate).

Inoltre i principali elementi di mitigazione dei potenziali impatti visivi sull'ambiente circostante sono garantiti dalla qualità del progetto urbanistico e architettonico: i due nuovi fabbricati commerciali in progetto saranno caratterizzati da un design contemporaneo, pulito e razionale, coerente con il linguaggio e i materiali già utilizzati negli edifici realizzati, quali laterizio faccia a vista, acciaio e vetro. Particolare attenzione verrà poi posta al prospetto su Via Radici in Piano del fabbricato commerciale D1: verrà proseguito l'allineamento prevalente già indicato dai fabbricati ad uso misto realizzati nella parte sud del comparto. Inoltre si fa presente che con la realizzazione dei due nuovi fabbricati si andrà a "coprire" per buona parte la quinta costituita dal capannone industriale presente sul confine Ovest del comparto che costeggia la nuova Via Ugolini, attualmente ben visibile dalla Via Radici in Piano e totalmente incongruo rispetto al paesaggio urbano circostante.

Per quanto riguarda l'impatto acustico potenziale dei due nuovi fabbricati sull'ambiente e sulle funzioni circostanti, in particolare la funzione abitativa, si precisa che saranno messi in atto tutti gli accorgimenti che si renderanno necessari a seguito degli approfondimenti che verranno condotti, come ad esempio una barriera antirumore sul lato sud del lotto D1, peraltro già prevista.

9. CONSIDERAZIONI FINALI

Nella presente valutazione preliminare della compatibilità ambientale e paesaggistica, sono state condotte in primo luogo le valutazioni circa la rispondenza del progetto agli strumenti di pianificazione a livello comunale (PSC-POC-RUE) e sovracomunale (PTCP).

È stato successivamente verificato l'inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico e territoriale esistente e l'eventuale interferenza con le matrici territoriali, antropiche ed ambientali.

La tipologia dell'intervento, cioè il concetto di riutilizzare una porzione di territorio compromessa, la scelta di materiali compatibili con la tradizione locale, l'utilizzo di tecnologie impiantistiche all'avanguardia in termini di efficienza e gestione delle risorse e la realizzazione di spazi verdi, costituiscono gli elementi fondamentali di qualità architettonica e paesaggistica del progetto oggetto della presente relazione.

Lo studio delle matrici ambientali presenti in un intorno significativo dell'area d'intervento, ha evidenziato la compatibilità delle opere con le risorse antropiche, paesistiche, naturali, forestali e della biodiversità del territorio circostante.

La destinazione d'uso, le ridotte dimensioni, le forme architettoniche pulite e razionali, i materiali delle finiture, garantiscono il miglior inserimento possibile dell'opera nel contesto locale.

Le opere in progetto non interferiscono minimamente con la sicurezza del territorio a livello di emissioni acustiche e in atmosfera, di potenziali effetti sismici, di rischio idraulico e/o inquinamento delle risorse idriche superficiali e profonde, e non prevedono la produzione di acque reflue industriali di nessun tipo, nè la realizzazione di significative superfici impermeabili che possano alterare l'idrologia locale.

Dal punto di vista dell'assetto del sistema insediativo locale, è stata attentamente valutata la posizione dei fabbricati di nuova realizzazione, in modo che l'intervento risulti in stretta continuità con il tessuto urbano esistente ma allo stesso tempo si distingua nettamente da esso: le vie d'accesso al comparto già realizzate e la facilità di allacciamento alle reti pubbliche realizzate e collaudate nei precedenti stralci funzionali, consentono di ridurre al minimo le opere di urbanizzazione necessarie. Valutando come adeguati gli elementi compensativi e di mitigazione previsti, è possibile affermare che gli effetti diretti e/o indotti prodotti dagli interventi in progetto sul paesaggio circostante, sono sicuramente di trascurabile entità, e le opere oggetto della presente relazione risultano quindi compatibili da un punto di vista paesaggistico ed ambientale.

Per le ragioni sopra descritte l'intervento urbanistico previsto, per le sue caratteristiche progettuali e funzionali, non genera impatti significativi per l'ambiente considerato nelle matrici significativamente attinenti al contesto di inserimento né per la salute ed il benessere della popolazione residente e di futuro accesso: è pertanto possibile affermare che la Variante Sostanziale al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Comparto di Via

radici N° 14” da realizzarsi in Comune di Sassuolo (MO), non produrrà alcun impatto significativo diretto o indotto sia in relazione alle principali matrici ambientali coinvolte, che per quanto riguarda eventuali effetti sulla salute pubblica, e pertanto ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm. e del D.Lgs. n°128 del 29 giugno 2010, può essere escluso dal proseguimento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Modena, li 25/10/2016

Il Tecnico

Dott. Arch. ERIO AMIDEI

10. ALLEGATI

Per tutti gli allegati (inquadramenti e documentazione fotografica) si rimanda all'elaborato TAV 02a.