



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
luogo di progetto “I bordi della città e le aree di via De Amicis”

“PROGETTO DI MASSIMA” IN ATTUAZIONE DEI COMPARTI 2 E 3

**Fase di Specificazione dei contenuti del Rapporto Ambientale della
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ex D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.**

***Presentazione alla conferenza dei servizi
maggio 2014***



Comparti 2 e 3

*Inquadramento territoriale delle aree sul
Piano Regolatore Generale Comunale*

INQUADRAMENTO URBANISTICO NEL P.R.G.C.

Le aree sono pressoché inedificate. L'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. è richiesta dallo stesso strumento urbanistico attraverso Comparti di intervento al fine di pervenire a interventi di trasformazioni unitari che garantiscano qualità urbana e completa attuabilità.

Le aree interessate sono individuate come **Comparti di intervento n. 2 e 3** del luogo di progetto *“I bordi della città e le aree di via De Amicis”*.

Gli **ambiti normativi di riferimento** sono:

“case basse”

e

“I luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano”.

“case basse”

Luoghi della città in cui sono presenti o previste case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate.

Nel caso specifico dei Comparti 2 e 3, il P.R.G.C. consente la realizzazione di 4 p.f.t. dove è presente l'allineamento su strada delle case.

“i luoghi del lavoro”

Luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio.

Nel caso specifico dei Comparti 2 e 3, il P.R.G.C. richiede la prevalenza di spazi destinati a funzioni terziarie e attività di servizio (da prevedere nella percentuale del 70%) rispetto alle attività più specificamente produttivo/manifatturiere (30%).

Si riassumono di seguito i **principali parametri quantitativi del P.R.G.C:**

per **“i luoghi del lavoro”**

Indice fondiario: 0.8 mq/mq

Rapporto di copertura: 0.60 mq/mq

Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 mt

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento

Superficie permeabile all'interno del lotto: 15% della superficie fondiaria

per le **“case basse”**

Indice fondiario: 0.8 mq/mq

Rapporto di copertura: 0.40 mq/mq

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento

Numero massimo dei piani fuori terra per le case basse: 3

Superficie permeabile all'interno del lotto: 20% della superficie fondiaria

Per le case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada, a parità degli altri parametri:

Numero massimo dei piani fuori terra: 4

Altezza massima: 13 mt

Il P.R.G.C. consente pertanto, su entrambi i Comparti, la complessiva realizzazione di:

RESIDENZA

24.622 mq di S.L.P.

edifici non superiori a 3 p.f.t. (elevati a 4 p.f.t. laddove è previsto l'allineamento su strada);
copertura del lotto fondiario non superiore al 40%;
superficie permeabile all'interno del lotto di almeno il 20% della superficie fondiaria.

LUOGHI DEL LAVORO

(prevalenza della destinazione terziaria e attività di servizio per almeno il 70%)

48.282 mq di S.L.P.

edifici con altezza non superiore a 13 mt;
copertura del lotto fondiario non superiore al 60%;
superficie permeabile all'interno del lotto di almeno il 15% della superficie fondiaria.

I SERVIZI RICHIESTI DAL P.R.G.C.

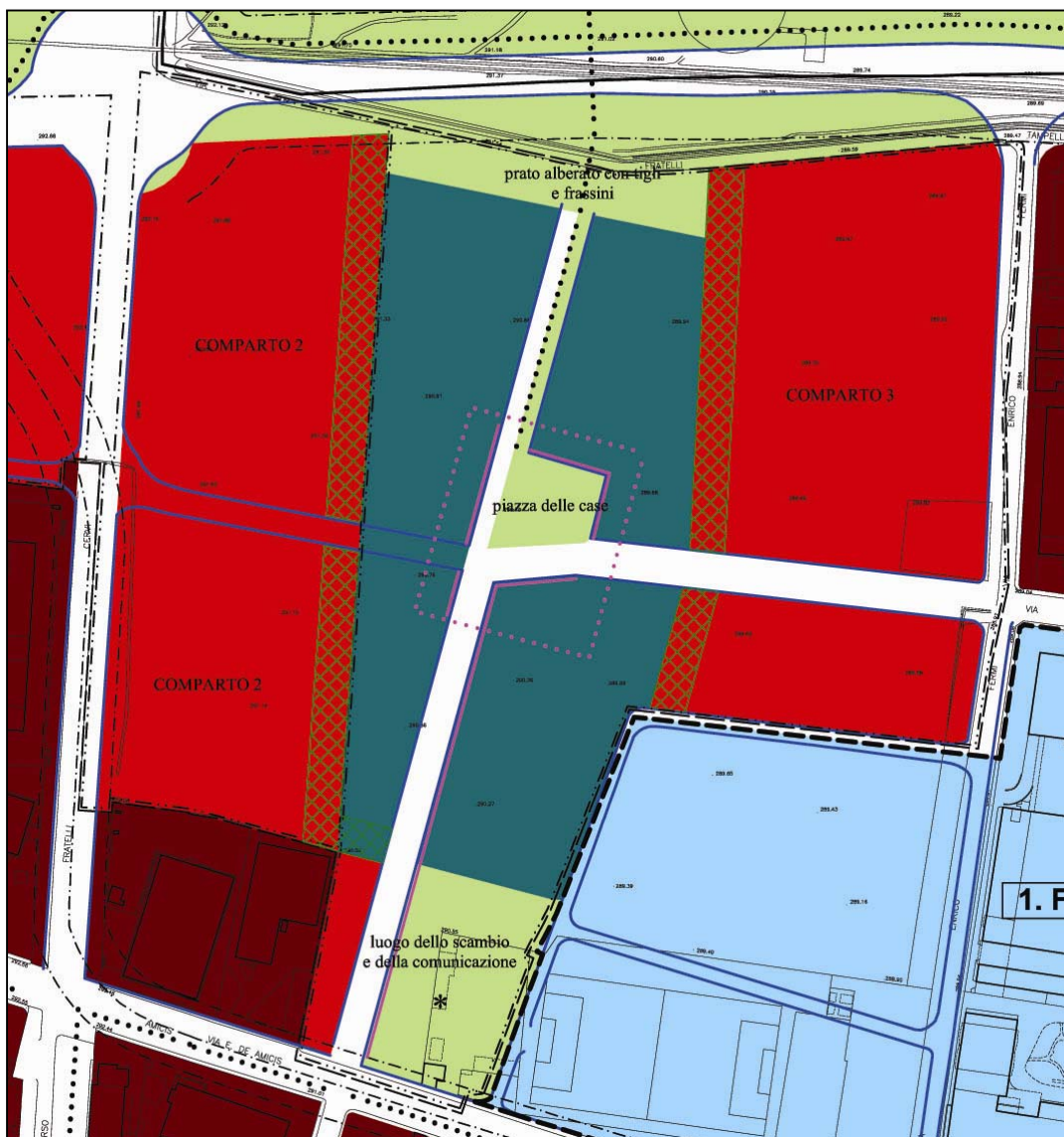
In relazione a tali interventi, lo strumento urbanistico prevede la complessiva dismissione al Comune delle seguenti quantità di aree per servizi/viabilità:




| | |
|---|-------------------|
| da dismettere all'interno dell'area di intervento | mq 22.863 |
| da dismettere all'esterno dell'area di intervento | mq 130.307 |
| totale aree da dismettere complessivamente per servizi/viabilità | mq 153.170 |

Le quantità previste in dismissione dal P.R.G.C. sono più che doppie rispetto al fabbisogno di aree per servizi pubblici stabilito dall'art. 21 della L.r. 56/77

Fabbisogno di aree a servizi in base alla L.r. 56/77

- residenza - 29 mq/ab.
numero di abitanti teorici: 643
superficie a servizi da garantire ai sensi di Legge: mq 18.647
 - luoghi del lavoro - 100% S.L.P.
S.L.P. realizzabile: 48.282 mq
superficie a servizi da garantire ai sensi di Legge: mq 48.282
- Totale :** mq 66.929



-  case basse
-  i luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano
-  i servizi
-  concorso di progettazione obbligatorio
-  fascia di rispetto
-  allineamento stradale
-  allineamento su strada delle case
-  percorso attrezzato a servizi
-  fascia di protezione antinquinamento

P.R.G.C. - Estratto della Tavola di inquadramento normativo

I vincoli urbanistici nel P.R.G.C.

- Fascia di rispetto inedificabile del Viale Certosa (20 mt);
- Fascia di rispetto inedificabile della metropolitana (15 mt dall'asse del tracciato);
- Fasce alberate di protezione "antiquinamento" tra ambiti con diversa destinazione (15 mt.);
- Presenza di allineamenti e/o arretramenti obbligatori.

IL PROGETTO DI MASSIMA

Il ***Progetto di Massima*** è un particolare strumento urbanistico esecutivo previsto dal P.R.G.C. per l'attuazione dei Comparti di modificazione del tessuto urbano. Essendo in attuazione di Piano Regolatore, l'approvazione compete alla Giunta Comunale.

Nel caso specifico, il *Progetto di Massima* prevede la progettazione unitaria dei Comparti n. 2 e n. 3. La scelta consente di ottimizzare l'organicità progettuale e l'organizzazione dei servizi e delle dismissioni, pur mantenendo il legame tra ciascun Comparto e la dislocazione delle funzioni e della S.L.P. afferenti, nel rispetto del Piano Regolatore Generale.

PRINCIPALI DATI QUANTITATIVI DEL PROGETTO DI MASSIMA

| COMPARTO 2 | | COMPARTO 3 | | |
|---|--|---|--|---|
| S.L.P. in progetto "luoghi del lavoro" (come da P.R.G.C. - 23.907,20 mq) | | S.L.P. in progetto "luoghi del lavoro" (come da P.R.G.C. - 24.375,20 mq) | | S.L.P. in progetto "case" (come da P.R.G.C.- 24.621,60 mq) |
| S.L.P. terziario/commerciale (70% di 23.907,20 mq) | S.L.P. produttiva (30% di 23.907,20 mq) | S.L.P. terziario/commerciale (70% di 24.375,20 mq) | S.L.P. produttiva (30% di 24.375,20 mq) | S.L.P. residenziale (100% di 24.621,60 mq) |
| 16.735,04 mq | 7.172,16 mq | 17.062,64 mq | 7.312,56 mq | |
| Totale 23.907,20 mq | | Totale 24.375,20 mq | | Totale 24.621,60 mq |
| S.L.P. complessiva terziario/commerciale | | 33.797,68 mq | | |
| S.L.P. complessiva produttivo/manifatturiera | | 14.484,72 mq | | |
| S.L.P. complessiva residenziale | | 24.621,60 mq | | |
| S.L.P. TOTALE SULL'AREA IN TRASFORMAZIONE | | 72.904,00 mq | | |

| AREE PER SERVIZI PUBBLICI | | | AREE PER VIABILITA' |
|---|--------------------------------|--|---------------------|
| reperite all'interno dell'area in trasformazione | | reperite all'esterno dell'area in trasformazione | in dismissione |
| in dismissione mq 51.212 | in assoggettamento mq 7.274 | in dismissione | |
| Totale mq 58.486 | | Totale mq 85.202 | |
| Totale aree per servizi 143.688 | | | Totale mq 9.482 |
| TOTALE AREE CEDUTE O ASSOGGETTATE ALL'USO PUBBLICO mq 153.170 (come da P.R.G.C.) | | | |
| SERVIZI "COSTRUITI" | | | |
| scuola primaria 2 sezioni - 250 alunni circa | | | |

I SERVIZI PUBBLICI PREVISTI DAL *PROGETTO DI MASSIMA*

all'interno dell'area di intervento (mq 58.486), suddivisi in:

- **aree verdi**, organizzate quali elementi di penetrazione del Parco nella città costruita. Allo scopo si sviluppano in direzione nord-sud, assolvendo anche alla funzione di filtro ambientale tra le aree a diversa destinazione. (la "fascia di protezione antinquinamento");
- **una scuola primaria** di due sezioni;
- **spazi di relazione** (la "piazza delle case" e i percorsi ciclopedonali);
- **spazi a parcheggio** (anche in potenziamento del nodo di interscambio *Fermi* della metropolitana).

all'esterno dell'area di intervento (mq 85.202).

Il quantitativo di aree richieste in dismissione dal P.R.G.C. (153.170 mq, incluse le superfici da destinare a viabilità) è superiore al doppio della dotazione minima a servizi da garantire in riferimento alla normativa (66.929 mq di aree per servizi sulla base della S.L.P. in progetto).

Tale obbligo rappresenta un'importante misura compensativa, che mette a disposizione della Città molte aree a servizi strategicamente utilizzabili sul territorio.

Il Progetto è stato presentato in data 10/5/2013, e successivamente integrato in data 10/12/2013 e 7/2/2014 in considerazione delle risultanze di una prima istruttoria degli Uffici.

In esito a quanto sopra, il *Progetto di Massima* è stato sottoposto a un **primo esame della Giunta Comunale**. Con **deliberazione n. 51 del 26 febbraio 2014**, la stessa ha ritenuto condivisibili le scelte progettuali adottate circa la localizzazione degli interventi privati, le dismissioni e/o assoggettamenti a uso pubblico delle aree da destinare a servizi pubblici e a viabilità, nonché le conseguenti opere di urbanizzazione.

Si è dato pertanto atto della **sussistenza delle condizioni necessarie ad avviare l'iter di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)**, precisando che, ai sensi di Legge, l'approvazione del Progetto di Massima è subordinata alla conclusione dell'iter di V.A.S.

LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

Sulla base di quanto indicato all'art. 40 della L.r. 56/77, **il Progetto di Massima deve essere sottoposto a procedimento di valutazione ambientale.**

Benché in attuazione di P.R.G.C, la previsione di trasformazione non è infatti supportata da valutazioni pregresse in ordine agli aspetti ambientali, in quanto la stesura del Piano Regolatore Generale è precedente all'entrata in vigore della L.r. 40/98 "*Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione*".

La L.r. 56/77, in combinato disposto con la D.G.R. 12-8931 del 9 giugno 2008, prevede che l'Autorità competente alla V.A.S. sia l'Ente competente alla gestione urbanistica e all'approvazione dello strumento di riferimento, il Comune nella fattispecie dei Piani Esecutivi.

La V.A.S. è svolta in modo integrato con le procedure di carattere urbanistico. Il processo valutativo di V.A.S. deve comunque concludersi prima dell'approvazione definitiva del Progetto di Massima con lo specifico "parere di compatibilità ambientale" dell'Autorità competente.

Il parere di compatibilità ambientale può, infatti, "*... contenere condizioni e richieste di modifiche o integrazioni della proposta del piano o programma; in tale ipotesi il soggetto o l'autorità proponente deve provvedere alla revisione del piano o programma prima della sua presentazione per l'approvazione*" (cit. D.G.R. 12-8931 del 9 giugno 2008 - Allegato I).

Nella maggior parte dei casi, la valutazione ambientale propriamente detta è preceduta da una Verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S. che accerti la probabilità di effetti significativi sull'ambiente del Piano o programma. E' fatta comunque salva la facoltà del proponente di avviare direttamente il percorso di V.A.S. senza passare dalla Verifica preventiva. In tal caso si apre direttamente la **Fase di Specificazione dei contenuti del Rapporto Ambientale** (*scoping*).

Nel caso specifico, i soggetti proponenti hanno ritenuto di avviare direttamente il processo di V.A.S. e quindi la Fase di Specificazione dei contenuti del Rapporto Ambientale. In data 14/04/2014, è stato pertanto depositato il Documento tecnico preliminare relativo allo *scoping*.

PRINCIPALI TEMI AFFRONTATI NEL DOCUMENTO DI SCOPING

Nell'obiettivo di massimizzare la sostenibilità ambientale dell'intervento, sono stati individuati la tipologia degli impatti (viabilità, acustica, approvvigionamenti energetico e idrico, smaltimento delle acque e dei rifiuti, emissioni in atmosfera) e alcune delle principali matrici ambientali sensibili (suolo, aria, acqua, verde) che saranno oggetto di approfondimento nel Rapporto Ambientale.

In particolare, il Documento tecnico sottolinea la necessità di approfondire i seguenti aspetti:

- emissioni in atmosfera;
- caratterizzazione dei suoli;
- aspetti paesaggistici;
- aspetti acustici;
- aspetti energetici.

Il Documento è corredato da considerazioni sul contesto programmatico (riferito alla pianificazione locale e sovracomunale) e sull'ambito territoriale d'analisi, nonché dalle prime valutazioni sulle possibili misure di mitigazione degli impatti individuati in prima approssimazione, con riferimento sia alla fase definitiva "di esercizio" del Progetto sia al periodo di cantierizzazione.

LE PRINCIPALI CONSIDERAZIONI DELL'ORGANO TECNICO COMUNALE

Di seguito sono evidenziate le principali considerazioni dell'Organo Tecnico del 14/05/2014 in riferimento agli aspetti che dovranno essere approfonditi nel Rapporto Ambientale:

- compatibilità con l'Allegato Energetico-Ambientale del Regolamento Edilizio (in particolare per quanto riguarda l'orientamento degli edifici in progetto);
- lo studio di impatto viabilistico dovrà considerare anche i carichi di traffico degli interventi di trasformazione urbana in realizzazione e/o già previsti nella zona. Dovranno essere evidenziate nel dettaglio le opere da prevedere per risolvere le criticità emerse e dovrà prevedersi un approfondimento sull'impatto acustico generato dal traffico veicolare, sia degli assi interni all'intervento sia di quelli esterni e limitrofi (viale Certosa, corso Cervi, via De Amicis) con l'individuazione delle eventuali opere di mitigazione;
- in merito alle aree a verde pubblico dovrà essere presentata una valutazione della gestione ed i relativi costi di manutenzione;

- in riferimento alle reti di sottoservizi, si richiede un maggior dettaglio rispetto alle proposte progettuali di gestione e controllo. In particolare dovrà essere condotta un'ulteriore indagine rispetto alla presenza di elettrodotti interrati;
- in relazione alle aree destinate ad insediamenti residenziali ed alla scuola, dovranno essere individuati i vincoli localizzativi delle tipologie insediative dei “luoghi del lavoro” in progetto. In riferimento agli insediamenti esistenti di carattere non residenziale posti in prossimità dell'area di intervento, si chiede una valutazione rispetto alle tipologie esistenti e agli impatti generati (con particolare attenzione a quelli acustici) e, di conseguenza, una verifica di eventuali vincoli o prescrizioni in relazione a quanto in progetto;
- necessità di uno studio d'area sulla presenza di radiazioni non ionizzanti, con presentazione di una proposta di modifica del vigente Regolamento comunale di macro-localizzazione degli impianti di radiodiffusione;
- si rende necessario uno studio sulla caratterizzazione dei suoli che parta da un'anamnesi storica del sito, con un particolare approfondimento rispetto ai sedimenti stradali realizzati nell'ambito delle fasi di cantiere per la realizzazione della metropolitana e ancora di proprietà degli operatori;

- è richiesto un approfondimento rispetto alla permeabilità dei suoli e alla gestione delle acque meteoriche in tutto l'intervento;
- nell'ambito degli approfondimenti in ambito acustico, dovrà essere presentata una proposta di variante al Piano della Zonizzazione Acustica Comunale che tenga conto dell'evoluzione di un'area più ampia rispetto a quella di intervento. A tal proposito, dovrà essere prestata particolare attenzione alla localizzazione dell'edificio scolastico. Quest'ultimo dovrà essere collocato in classe I, con la previsione di fasce cuscinetto di mt. 50 per impedire salti di classe e accostamenti critici;
- in riferimento alla gestione dei rifiuti, il Rapporto Ambientale dovrà tenere conto degli aspetti viabilistici e di accessibilità alle attrezzature, oltre a prevedere la gestione anche delle aree a servizi e terziario al momento non considerate nel Documento tecnico preliminare;
- dovranno essere specificate le modalità e le tempistiche delle attività di monitoraggio, le responsabilità e le risorse da destinare per la realizzazione e gestione nonché le proposte per individuare le misure correttive.

Considerazioni sul consumo di suolo

Il P.R.G.C. già include l'area del *Progetto di Massima* nelle previsioni di sviluppo edificatorio. Ancorché sia oggi quasi completamente inediticata, l'area risulta infatti “interclusa” all'interno del tessuto edificato, già urbanizzato ed infrastrutturato, di cui costituisce, anzi, un'espressione di degrado e abbandono urbanistico.

Anche in base al PTC2 della Provincia l'ambito non sembra potersi qualificare come “area libera” soggetta a obblighi di preservazione. Ciò appare avallato anche da simulazioni preliminari effettuate dal Comune con software allo scopo dedicati.

Nondimeno, il PTR della Regione qualifica il consumo di suolo come sola conseguenza dell'espansione delle aree urbanizzate e, a tal proposito, non ammette previsioni di nuovi interventi residenziali su territori isolati, ma consente ai nuovi insediamenti di *“porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita [...] concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme”*.

D'altra parte, la sussistenza normativa della possibilità di trasformazione, con le relative quantità edificabili, impedisce di diritto la possibilità di imporre limitazioni all'edificazione dell'area interessata (c.d. “opzione zero”) senza intaccare i diritti acquisiti dai proponenti.

Visto quanto sopra argomentato e vista la eccezionale quantità di aree da dismettere (per lo più aree a servizi “non edificati”), si ritiene di non dover attivare ulteriori misure compensative.