

<b>ITALMARK S.R.L.</b>				
<b>PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO IN AMBITI ESTRATTIVI DISMESSI A BUFFALORA – BRESCIA AREA AT-B.4 – AMBITO ESTRATTIVO ATE 24 AREA PA<sub>v</sub>-SUAP – AMBITO ESTRATTIVO ATE 25</b>				
Regione Lombardia    Provincia di Brescia    Comune di Brescia				
				
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>				
<div style="text-align: center;"> <b>ALLEGATO 02 AL RAPPORTO AMBIENTALE</b>   <b>VALUTAZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE</b> </div>				
TAVOLA	SCALA	COMMESSA	SETTORE-TIPOLOGIA	N. AGGIORNAMENTO
-	-	<b>P220376</b>	<b>PIAN-R</b>	n. 00 data 24.10.2023
				n. 01 data 27.03.2024
AGGIORNAMENTO	DATA	REDATTO	VERIFICATO/APPROVATO	
<b>01</b>	<b>27.03.2024</b>	<b>L.S.</b>	<b>R.B.</b>	
Professione Ambiente Via S.A. Morcelli 2 – 25123 Tel. +39 030 3533699 Fax +39 030 3649731 info@team-pa.it / www.team-pa.it				
A termine delle vigenti leggi sui diritti di autore, questo elaborato non potrà essere copiato, riprodotto o comunicato ad altre persone o ditte senza autorizzazione di Professione Ambiente				

## INDICE

1.	Premesse .....	3
2.	Metodologia .....	4
3.	La valutazione delle alternative .....	12
4.	Conclusioni.....	23

## 1. PREMESSE

Lo svolgimento della procedura di VAS si caratterizza anche per l'individuazione, la descrizione e la valutazione di ragionevoli alternative agli interventi progettuali oggetto della procedura stessa (in considerazione degli obiettivi previsti dal progetto stesso e del contesto territoriale di inserimento).

Dal punto di vista disciplinare, l'individuazione e la valutazione delle ragionevoli alternative del piano/programma (P/P) ha l'obiettivo di fornire trasparenza al percorso decisionale che porta all'adozione delle scelte di P/P più coerenti.

Dal punto di vista tecnico invece, tale procedura si concretizza a valle di considerazioni, valutazioni tecnico-economiche, ambientali, di sostenibilità ecc., avvalendosi della costruzione di scenari previsionali riguardanti la possibile evoluzione dello stato dell'ambiente conseguente l'attuazione delle diverse alternative e nel confronto con lo scenario di riferimento (evoluzione probabile senza l'attuazione del piano).

In generale, ogni alternativa di P/P è finalizzata a rispondere a una gamma di obiettivi specifici attraverso possibili diverse linee di azione. Ciascuna alternativa è costituita quindi da un insieme di azioni, misure, norme che caratterizzano la soluzione e la differenziano significativamente rispetto alle altre alternative e allo scenario di riferimento (alternativa zero).

Il processo di selezione dell'alternativa di P/P è un percorso complesso nel quale intervengono diversi aspetti:

- le caratteristiche degli effetti ambientali di ciascuna linea di azione e della loro globalità;
- l'importanza attribuita da ciascun attore a ogni effetto e a ogni variabile;
- la ripercorribilità del processo di selezione;
- l'esplicitazione dell'importanza attribuita ai differenti elementi da parte di chi prende la decisione finale;
- la motivazione delle opzioni effettuate.

Una alternativa di piano “ragionevole” dovrebbe comunque tenere nel debito conto, nel suo insieme della:

- sostenibilità economico-sociale;
- sostenibilità ambientale;
- sostenibilità territoriale;
- fattibilità tecnica.

Va inoltre considerato il livello pianificatorio del piano/programma oggetto di VAS; infatti, alternative scaturite all'interno del processo di predisposizione di un P/P di livello sovralocale/locale (ad esempio un PGT) sono, per ovvie ragioni tecniche e di azioni/obiettivi specifici, molto differenti da quelle riconducibili a processi attuativi quali la redazione di pianificazione attuativa/esecutiva che raggiungono spesso un livello progettuale semi-definitivo.

Se per piano/programma di tipo “strategico ad alto livello” la formulazione di alternative discende da un processo condiviso e partecipato atto alla programmazione di un insieme di azioni, misure, norme che caratterizzano l'alternativa stessa e possono diversificarla anche dal punto di vista localizzativo, ad un livello inferiore (“attuativo”), l'alternativa e la sua valutazione verteranno necessariamente anche/soprattutto sugli aspetti legati agli elementi caratterizzanti l'intervento specifico.

In conclusione, la valutazione di alternative differenti garantisce che gli obiettivi del

piano/programma possano essere raggiunti anche attraverso il confronto e la scelta delle soluzioni pianificatorie più idonee, dal punto di vista urbanistico, ambientale ed economico, garantendo così un miglioramento del processo decisionale. Come ovvio, tali alternative devono risultare realistiche/realizzabili poiché, individuare deliberatamente scenari che implicino condizioni peggiorative al fine di direzionare la scelta verso l'intervento oggetto di VAS, comporterebbe l'inidoneità della valutazione stessa.

## 2. METODOLOGIA

La variabilità dei processi decisionali, il grado di strategicità del piano, gli attori e gli interessi coinvolti, ecc., costituiscono elementi di base all'interno dei processi di predisposizione di piano/programma (e della conseguente VAS) che evidenziano non solo la complessità della fase di valutazione delle alternative ma anche la varietà di approcci metodologici nei confronti di tale attività (individuazione alternative e valutazione).

Il percorso di individuazione della proposta di PA in variante al PGT si è sviluppato attraverso la partecipazione di diversi attori e il confronto di differenti scenari/ipotesi che nel tempo hanno condotto all'individuazione dell'attuale configurazione pianificatoria.

Ad esempio, come riportato nella documentazione progettuale, *“Il Comune di Brescia in risposta alla domanda della Soc. Italmark Srl, nota PG 246185 del 15/11/2019 ha risposto in modo positivo con nota del Settore Urbanistica del Comune di Brescia in data 26/01/2021 con la quale si riassumevano le varie possibilità di sviluppo del nuovo Centro Logistico:*

*“... gli elementi per una valutazione rispetto alle aree da voi ipotizzate per la collocazione del centro logistico, fatte salve le valutazioni e le competenze degli organi preposti in materia, di seguito si forniscono le principali indicazioni, peraltro già anticipate nell'incontro del 25/02/2020, sia di carattere procedurale che di carattere economico, premettendo innanzitutto le condizioni previste nel PGT vigente...”*

*A seguito di questa risposta e di successivi incontri tecnici tra progettisti, Comune di Brescia e la proprietà, si sono condivisi gli obiettivi del Piano Attuativo e le condizioni tecniche che lo renderanno autorizzabile.*

*(...)*



COMUNE DI BRESCIA

L'Assessore

Brescia, 26 GEN 2021

Spett.le ITALMARK  
Viale S. Eufemia, 108/f - Brescia  
italmark.spa@legalmail.it

Oggetto: Area di Trasformazione A.T.-B.4 Via Buffalora.

In riferimento alla vostra nota del 15/11/2019 PG 246185, al fine di fornirvi gli elementi per una valutazione rispetto alle aree da voi ipotizzate per la collocazione del centro logistico, fatte salve le valutazioni e le competenze degli organi preposti in materia, di seguito si forniscono le principali indicazioni, peraltro già anticipate nell'incontro del 25/02/2020, sia di carattere procedurale che di carattere economico, premettendo innanzitutto le condizioni previste nel PGT vigente.

In tal senso ricordiamo che l'attuale previsione (contenuta nel Documento di Piano - Area di Trasformazione AT B4) prevede la possibilità di realizzare, mediante piano attuativo, una superficie di 56.000 di slp destinata attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggio (con la possibilità di introdurre attività direzionali ed attività di artigianato di servizio fino ad un massimo del 20% per ciascuna di tali destinazioni). Per quanto riguarda gli oneri a carico dell'operazione, questi, oltre a quelli relativi al contributo di costruzione (peraltro comuni alle tre ipotesi), comprenderebbero l'onere di qualità aggiuntiva (pari all'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria) e, verosimilmente, la monetizzazione di gran parte degli standard (circa 45.000 mq), considerata la oggettiva difficoltà a reperirli in loco. Per quanto riguarda l'infrastrutturazione dell'area va sicuramente considerata la realizzazione di un'adeguata viabilità di accesso all'area, come peraltro indicato nella scheda del Documento di Piano, i cui costi peraltro potrebbero essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione.

Rispetto ad una possibile ricollocazione dell'insediamento rispetto alla previsione attuale, va innanzitutto evidenziato che questa (indipendentemente dall'area individuata), potrebbe comportare la cessione/asservimento dalle aree all'interno della ex cava Gaburri (considerato l'interesse dell'Amministrazione a destinare tali aree quali parti integranti del Parco delle Cave), assolvendo così all'obbligo di reperimento delle aree standard e facendo venir meno la monetizzazione degli stessi. Analogamente una ricollocazione potrebbe, almeno in linea teorica, beneficiare della ipotesi contenuta nella scheda di PGT rispetto all'esenzione dell'onere della qualità aggiuntiva nel caso di ricollocazione dell'insediamento in un'area già urbanizzata: più specificatamente tale ipotesi, mentre non sembra percorribile per l'area in località Feniletto, potrebbe essere esaminata riguardo all'area inserita nell'ambito estrattivo ATEG 25 per la quale, come da voi ricordato, è già prevista un'attività produttiva (SUAP). Infine, per quanto riguarda l'area

Via Marconi, 12 - 25128 Brescia

U  
COMUNE DI BRESCIA  
Comune di Brescia - PG  
Protocollo N. 0019195/2021 del 26/01/2021



COMUNE DI BRESCIA

L'Assessore

valore ecologico dell'area (essendo attualmente l'area adibita a seminativo) il cui ordine di grandezza, ipotizzando un'impermeabilizzazione del 70% dell'area, si aggirerebbe sui 700.000 euro.

Per quanto riguarda i costi di infrastrutturazione per entrambe le ipotesi, oltre a quelli strettamente correlati all'insediamento logistico (in particolare le opere necessarie a garantire l'accessibilità), vanno sicuramente considerati quelli necessari alla sistemazione dell'ex Cava Gaburri (integrativa a quanto già previsto relativo al ripristino successivo all'attività di escavazione).

Rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Il Responsabile del Settore Trasformazione Urbana

Arch. Giampaolo Ribolle

L'Assessore all'Urbanistica  
pianificazione per lo sviluppo sostenibile  
Prof. Ing. Michele Tiboni

Via Marconi, 12 - 25128 Brescia



VAS

*Il progetto di Piano attuativo in variante è stato protocollato con P.G. n° 375672 del 02/12/2022.*

*Successivamente il Comune di Brescia ha richiesto, con le seguenti comunicazioni:*

- *Integrazione documentale per verifica di assoggettabilità alla Vas del 06/12/2022*
- *Comunicazione di conferenza servizi per verifica di assoggettabilità alla Vas del prot. n° 102559/2023 del 27/03/2023*
- *Disposizione di assoggettabilità alla Vas con comunicazione prot. n° 15789/2023 del 09/05/2023*
- *Il materiale documentale richiesto per poter procedere alla Vas è stato inoltrato il 27/10/2023.*

*Si precisa che l'opportunità di riaccorpere tutti i 56.000 mq di slp produttiva ad uso logistica sul solo LOTTO 2, mediante ridisegno dell'edificio già previsto in progetto, in modo tale da liberare completamente il LOTTO 1, è emersa proprio durante il corso di dell'istruttoria sopra descritta e in accordo con gli Uffici del Comune di Brescia: ciò avrebbe permesso sia l'inserimento, in sostituzione dell'edificio produttivo, di un impianto fotovoltaico necessario alla proprietà per soddisfare le esigenze di reperimento di risorse energetiche per le numerose strutture commerciali Italmark di Brescia, sia di operare una generale rinaturalizzazione della cava*

*La presente documentazione sostitutiva risponde ad una serie di indicazioni di perfezionamento emerse in sede di Vas, tra cui:*

- *l'approfondimento di uno specifico progetto di mitigazione ambientale per l'edificio produttivo,*
- *l'inserimento di un parcheggio per la sosta notturna dei mezzi all'interno della proprietà nel comparto produttivo,*
- *la piantumazione della corsia d'ingresso a partire dalla rotatoria”.*

In termini di legittimità tecnico-urbanistica, la proposta di PA in variante al PGT stessa non è stata oggetto di particolari discussioni nell'ambito della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS in quanto valutata coerente con l'azione pianificatoria dello strumento urbanistico vigente. Assodato quindi tale aspetto, la valutazione delle possibili alternative deve necessariamente concentrarsi sull'analisi ed il raffronto delle motivazioni che hanno condotto a tale scelta nonché sugli effetti ambientali determinati dalle differenti azioni.

Si ribadisce che il PA in oggetto ha subito alcune modifiche rispetto alla suddetta proposta presentata in sede di Verifica di Assoggettabilità a VAS discendenti da ulteriori confronti intercorsi con l'Amministrazione Comunale. Nello specifico:

Area AT-B.4 (ATE24)

- trasferimento diritti edificatori da AT-B.4 a PAV-SUAP per una slp pari a 56.000 mq;
- destinazione di un'area di superficie territoriale pari a 19.160 mq per la realizzazione di un impianto fotovoltaico;

Area PAV\_SUAP (ATE25)

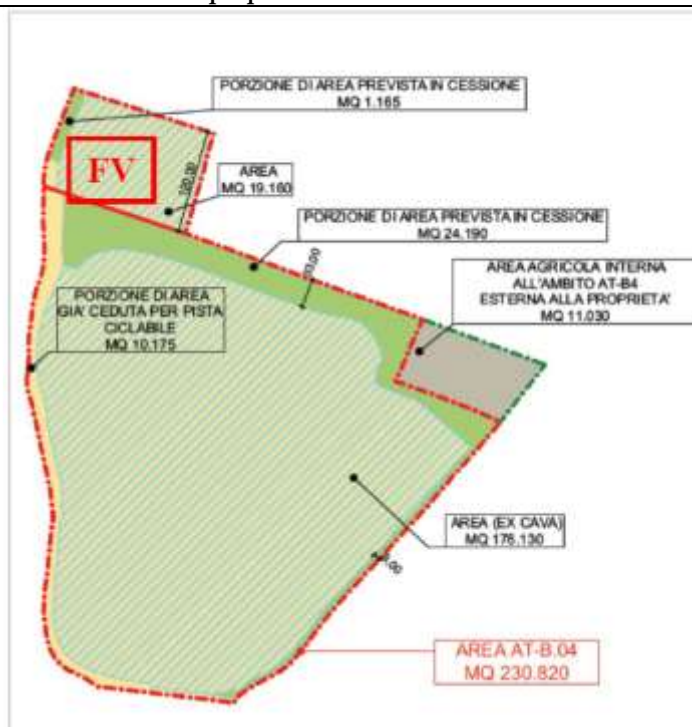
- Trasferimento diritti edificatori da AT-B.4 a PAV-SUAP e contestuale inserimento della destinazione d'uso “Zona P – Tessuto a prevalente destinazione produttiva ed artigianale” per una superficie pari a 96.570 mq con slp produttiva pari a 56.000 mq;
- richiesta di considerare come parcheggi pertinenziali sia i posti auto per i dipendenti che i posti dei mezzi pesanti nelle zone di scambio merci e nell'area di sosta notturna camion.

Di seguito si riportano schematizzazioni delle modifiche introdotte.

Proposta di PA in variante al PGT oggetto di procedura di Verifica Assoggettabilità a VAS



Nuova proposta di PA in variante al PGT



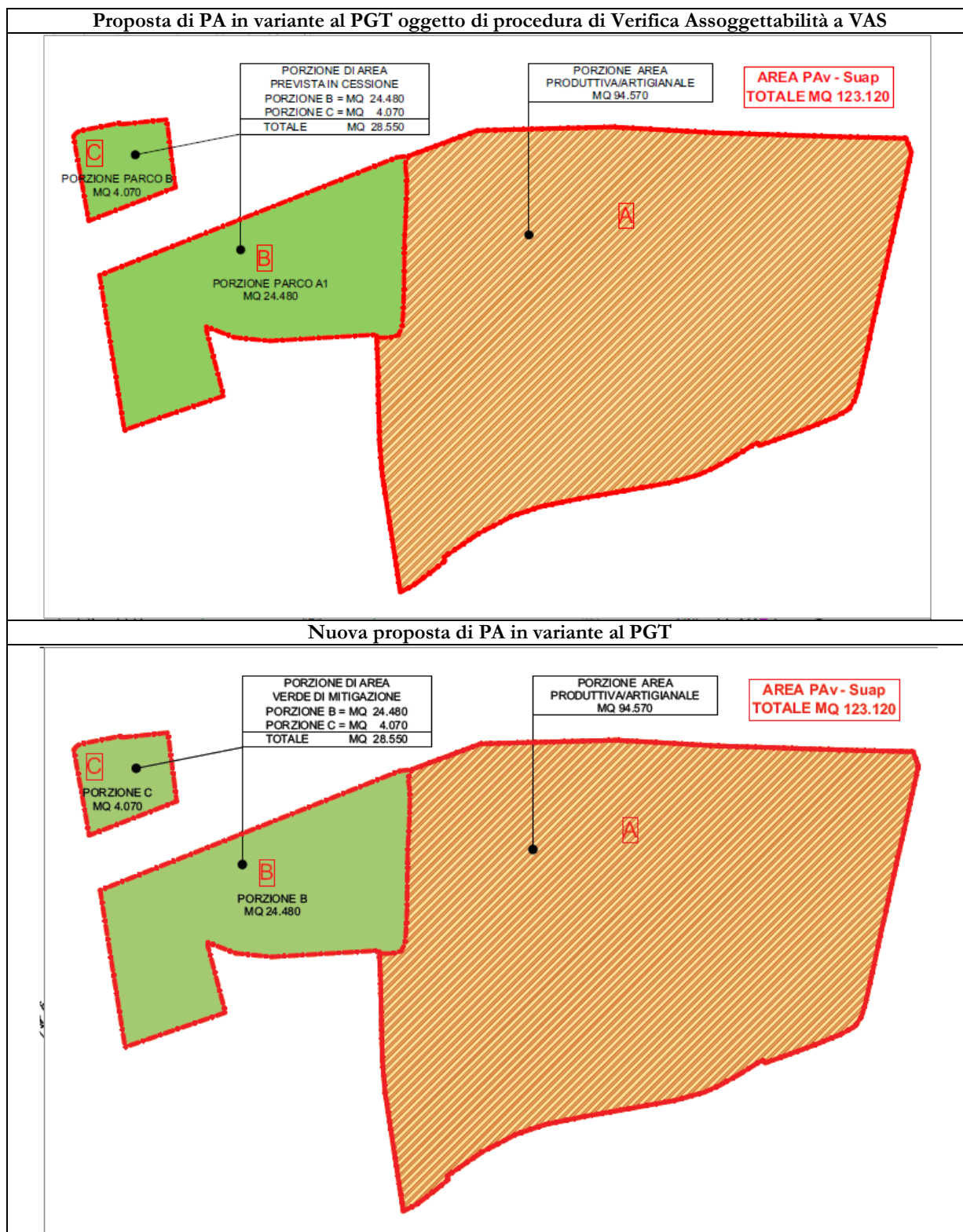


Proposta di PA in variante al PGT oggetto di procedura di Verifica Assoggettabilità a VAS



Nuova proposta di PA in variante al PGT







Proposta di PA in variante al PGT oggetto di procedura di Verifica Assoggettabilità a VAS



Nuova proposta di PA in variante al PGT



Non potendo realisticamente pretendere che l'operatore/committente dia incarico a differenti professionisti per redigere altri progetti e studi specifici su ipotetiche scelte alternative, si ritiene opportuno percorrere la via di un confronto tra alternative basato su obiettivi e azioni consolidate nell'ambito dell'individuazione della proposta in oggetto.

Al fine di una corretta valutazione delle alternative possibili, si deve prendere in considerazione anche la cosiddetta "alternativa 0", ossia il mantenimento dello scenario di riferimento presente e la rinuncia alla realizzazione di qualsiasi intervento. La valutazione della suddetta alternativa, non può prescindere però dal diretto confronto con l'attuazione dell'intervento in oggetto proprio perché rappresentante una situazione di immutabilità del contesto e conseguentemente "sterile" di aspetti positivi/negativi (deducibili esclusivamente da situazioni di confronto).

Riassumendo, dalla metodica valutativa sopra esposta, le alternative prese in considerazione sono:

- **alternativa 0:** mantenimento dello scenario di riferimento presente;
- **alternativa 1:** sviluppo dell'intervento come da prima proposta di PA in variante presentata nell'ambito della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS;
- **alternativa 2:** sviluppo dell'intervento come da nuova proposta di PA in variante.

### 3. LA VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE

#### Alternativa 0

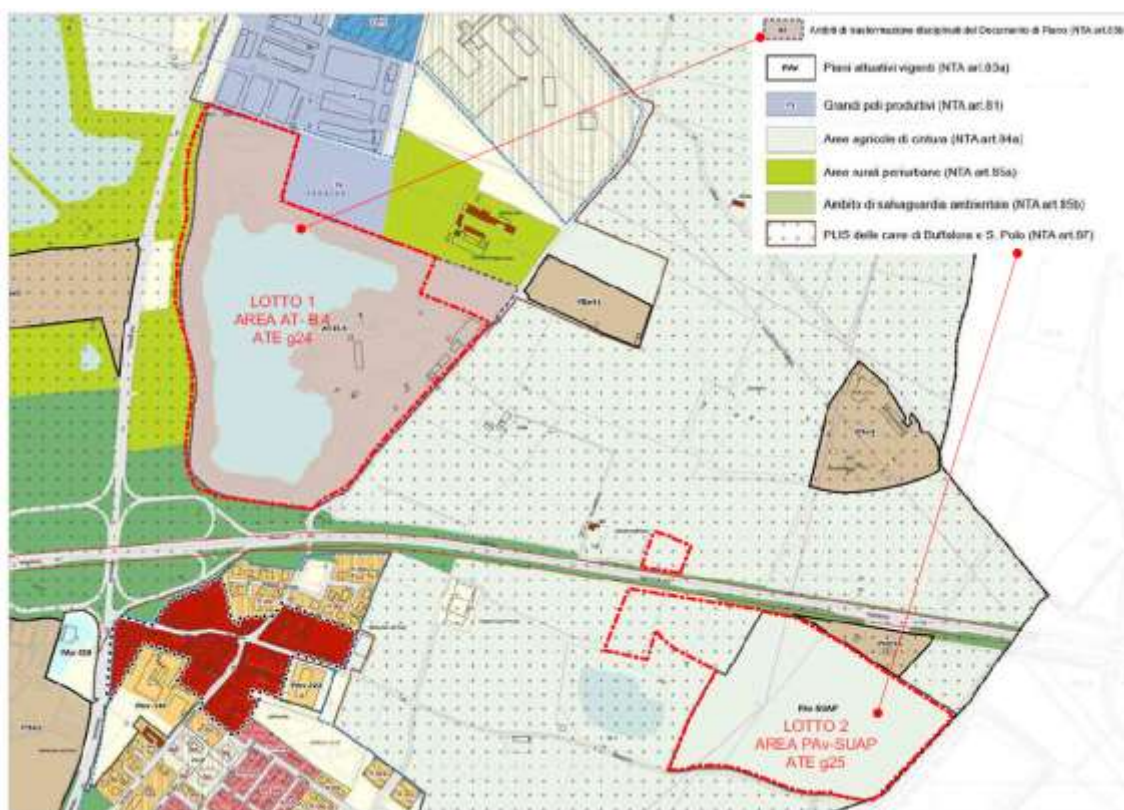
L'alternativa 0 rappresenta l'ipotetico abbandono/rinuncia alla realizzazione dell'intervento oggetto di PA in variante al PGT da parte della società proponente.

Tale alternativa, essendo per definizione la mancata realizzazione dell'intervento, si caratterizza per l'immutevolezza della situazione attuale; ciò comporta dal punto di vista ambientale, il mantenimento di una condizione che in termini di interventi edilizi non determina alcuna interferenza nei confronti delle componenti ambientali (paesaggio, suolo, sottosuolo e ambiente idrico) in quanto mantiene la situazione immutata. Tale condizione si riflette anche sulle restanti componenti ambientali proprio per l'assenza di azioni e alterazioni dello stato di fatto.

Essendo però le aree individuate oggetto di possibili trasformazioni, tale condizione non può essere considerata. L'alternativa 0 deve necessariamente essere associata all'ipotetica attuazione delle previsioni urbanistiche caratterizzanti le aree in gioco. Di seguito si riportano le caratteristiche urbanistico-pianificatorie vigenti dei due siti in oggetto:

- Lotto 1: AT-B.4 Via Buffalora-Italgros del vigente PGT;
- Lotto 2: Area PAV-SUAP ATE 25.





## LOTTO 1 - AREA AT-B.4 VIA BUFFALORA - ITALGROS

AT-B.4 VIA BUFFALORA - ITALGROS

### 1. DATI LOCALIZZATIVI



B.4 VIA BUFFALORA - ITALGROS	
Via Buffalora	
Quadrante	EST
Quartiere	13

### 2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'  
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico. Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 01.08 STRUTTURARE IL PLUS PARCO DELLE CAVE DI BUFFALORA E SANPOLO  
Acquisizione di aree, sponde e specchi d'acqua rinaturalizzati dopo la cessazione delle attività di escavazione, al fine di strutturare il Plus e garantire maggior controllo dei fattori di degrado ambientale.
- 02.12 CONSENTIRE L'INSEDIAMENTO E LO SVILUPPO DI ATTIVITA' COMPATIBILI CON IL SISTEMA URBANO  
Localizzazione di aree per l'insediamento di attività produttive, favorendo il permanere del lavoro in ambito urbano e periferico.

- 05.01 CONSERVAZIONE E MIGLIORAMENTO DEI GRADI DI BIODIVERSITA'  
Minimizzazione del consumo di suolo e attività di compensazione ambientale.
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA  
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.

### 3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area, collocata nel Parco delle Cave di Buffalora, è occupata dallo specchio d'acqua di cava e da porzioni residue degli originali appezzamenti agricoli.

### 4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Le aree asciutte sono in larga parte rappresentate dal sedime occupato dalle attrezzature e dalle attività di escavazione; le stesse hanno determinato la formazione del percorso di sponda sui versanti sud e ovest del lago. Sul margine nord/est è rilevabile una significativa porzione di area, tutt'ora destinata alla conduzione agricola. L'area è collocata tra la tangenziale sud e Via Serenissima, in prossimità dello svincolo tra le stesse.

### 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Filari d'alberi
- Macchie boscate
- Aree agricole e cascine storiche

### 6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	4	
Fattibilità geologica	1a – 3a – 4a	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo – Vincoli Amministrativi	V. Tavole V-DG04

### 7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

### 8. CRITERI INSEDIATIVI

- Adeguare l'accessibilità veicolare all'area
- Edificare nel rispetto dei vincoli urbanistici
- Salvaguardia delle connessioni ambientali della rete ecologica

### 9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Conferma delle previsioni contenute nel PGT 2012 (AT 5.3.1 – Italgros) con SIp assegnata complessiva pari a 56.000 mq e determinazione dell'onere di qualità aggiuntiva secondo i criteri previsti nello stesso PGT 2012.
- Qualora venisse individuata, per questa previsione urbanistica, una collocazione diversa, su un'area già urbanizzata, tale da determinare sulla nuova area una positiva azione di recupero ambientale e/o di rigenerazione urbana, non dovrà essere corrisposta un'eventuale qualità aggiuntiva, fino al valore corrispondente a quello previsto per la trasformazione sull'area della previsione AT 5.3.1 del PGT 2012.
- Gli studi specialistici in tema di paesaggio, rete ecologica e compensazione ecologica preventiva di cui dovrà

### 10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Adeguamento della viabilità di accesso all'area.
- Compartecipazione alla sistemazione dello svincolo tra la via Serenissima e la Tangenziale SUD nelle modalità indicate dalla Provincia.



Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c	60	100
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a		
		As.b	0	20
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c		
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a		
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a		
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b	0	20
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a		
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U		
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
	Servizi mobilità	Distr. Carburante	M6	
		intermodale	M8	
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

## 12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	234.030
Slp assegnata	mq	56.000
Slp incrementabile	mq	0
<b>SLP COMPLESSIVA</b>	mq	<b>56.000</b>
Altezza massima degli edifici (H virtuale= 4 m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo.
Strumento attuativo		Piano attuativo

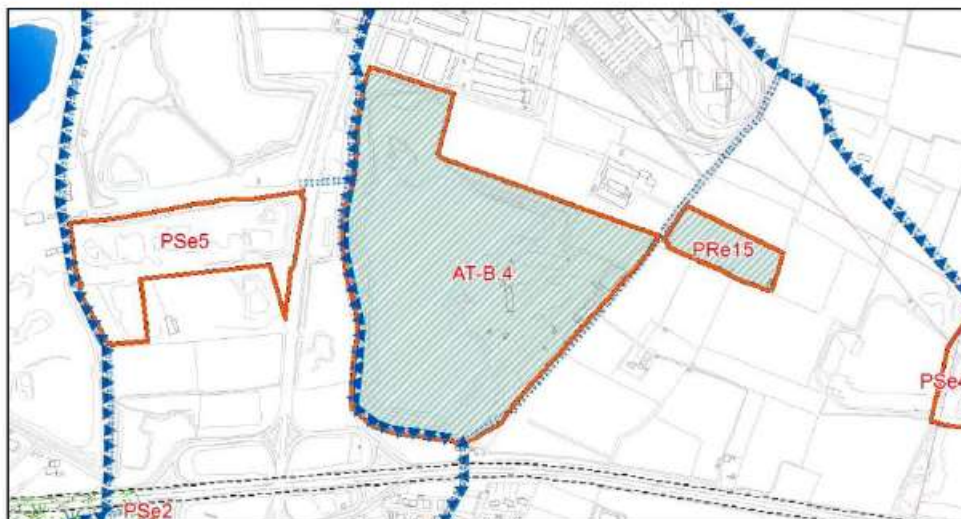
## 13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

Determinazione dell'onere di qualità aggiuntiva, secondo i criteri previsti nel PGT 2012.

## 13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

Determinazione dell'onere di qualità aggiuntiva, secondo i criteri previsti nel PGT 2012.

## 14. SCHEMA PRESCRITTIVO


**LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO**
**PERIMETRI PRESCRITTIVI**

- AT-A.1 Ambito di trasformazione
- Area in cessione

**UTILIZZO DEL SUOLO**

- Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
- Edifici oggetto di tutela
- Edifici da riconvertire funzionalmente
- Aree verdi con specifica funzione

**SISTEMA AMBIENTALE**

- Filare
- Siepe arborea
- Fascia boscata
- Aree a vocazione agricola
- Invasi artificiali
- Varchi della REC

**FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA**

- - - - - Viabilità di progetto
- < > Connessioni tra gli spazi pubblici
- ..... Itinerari di fruizione paesistica
- ▲▲▲▲ Mobilità dolce

## LOTTO 2 - AREA Pav-SUAP

### a. Piani Attuativi vigenti

Alle aree interessate da Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire convenzionati del PRG 2004 e/o del PGT 2012 già convenzionati o approvati, si applicano le previsioni del relativo piano attuativo **e/o permesso di costruire convenzionato**.

Ad intervento concluso sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal relativo Piano Attuativo; sono consentite modeste variazioni :

La tavola V-PR02 include tra i PAV le seguenti aree interessate da proposte di Piani Attuativi presentati e in avanzata fase di istruttoria ma non ancora adottati:

Per esse, fatta salva ogni determinazione degli organi competenti per quanto riguarda la loro adozione/approvazione vengono confermate le relative previsioni del PGT 2012 confermando anche la relativa specifica collocazione nel Documento di Piano o nel Piano delle Regole.

PAV-SUAP	suap	//		Gaburri	via San Benedetto
----------	------	----	--	---------	-------------------

### Art. 84. Aree destinate all'agricoltura

Il PR individua le "Aree destinate all'agricoltura" ai sensi dell'art. 10 lettera e) punto 1, della L.R. n.12/2005. Si distingue:

#### a. Aree agricole di cintura

##### Finalità

Per tali aree, il PR individua specifiche politiche al fine di salvaguardare e promuovere le attività agricole in atto, nonché conservare il valore produttivo dei suoli agricoli.

##### Destinazioni d'uso

Il regime delle destinazioni d'uso distingue le aree non edificate, le nuove costruzioni con le relative strette pertinenze e le costruzioni esistenti con le relative strette pertinenze.

##### Interventi ammessi e modalità

Nelle aree non edificate gli interventi di nuova costruzione sono consentiti unicamente per la realizzazione di edifici destinati alle attività di cui ai punti A.c, A.d e A.e del precedente art. 27, in ampliamento di attività esistenti e in adiacenza preferibilmente di complessi esistenti, in base ai

In termini urbanistici vigenti, l'attuazione del Lotto 1 AT-B.4 Via Buffalora-Italgros prevede l'insediamento di attività produttive, logistiche, ecc., l'implementazione del PLIS Parco delle cave di Buffalora e S. Polo, la costruzione della rete verde e della rete ecologica.

Il Lotto 2 Area PAV-SUAP ATE 25 è individuato come "*Piani attuativi vigenti (NTA art. 83a)*" su "*Aree agricole di cintura (NTA art. 84a)*" con la possibilità di attivare destinazioni produttive. Le porzioni territoriali individuate dalla proposta di PA in variante quali opere di

mitigazione/compensazione ricadono in “Aree agricole di cintura (NTA art. 84a)” all’interno del PLIS delle cave di Buffalora e S. Polo. All’attualità sono oggetto di ordinarie attività agricole.

In termini di obiettivi dello strumento urbanistico, è in dubbio che l’attuazione delle suddette previsioni risulti coerente con la pianificazione comunale già approvata e valutata ambientalmente. Di contro, il mantenimento dell’attuale assetto non consentirebbe il perseguimento degli stessi in quanto non ricalcanti le esigenze della società proponente, creando quindi una situazione di stallo nell’attuazione di una previsione di PGT.

Dal punto di vista prettamente ambientale, come già citato, le suddette azioni risultano inserite all’interno dello strumento urbanistico vigente e pertanto coerenti con lo stesso.

#### Alternativa 1

L’alternativa 1 è rappresentata l’attuazione della prima proposta di PA in variante che può essere così sintetizzata (estratto della documentazione presentata in sede di Verifica di Assoggettabilità a VAS):

##### *Area AT-B.4 (ATE24)*

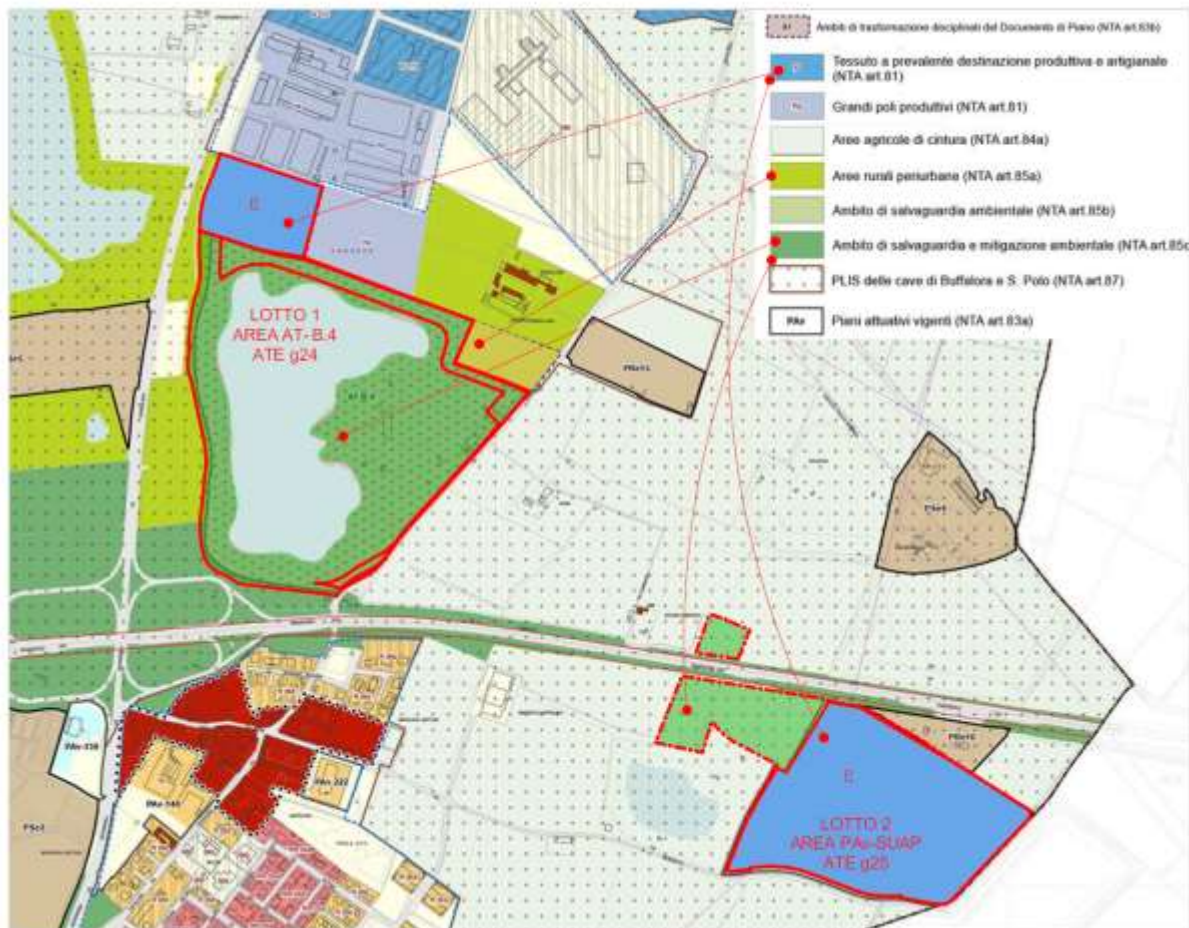
- *Inserimento di una porzione di proprietà nel PLIS delle cave di Buffalora e San Polo per una superficie pari a 230.820 mq a destinazione “Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale” di cui 18.890 mq di sup. territoriale in cessione;*
- *Riperimetrazione dell’area AT-B.4 con stralcio di area esterna alla proprietà (area agricola sul lato Nord-Est, su Via Buffalora, di 11.030 mq, confinante con la Cascina Fienil Luigi a destinazione “Aree rurali periurbane”);*
- *Parziale trasferimento diritti edificatori da AT-B.4 a PAv-SUAP e contestuale inserimento della destinazione d’uso “Zona P – Tessuto a prevalente destinazione produttiva ed artigianale” su una porzione territoriale di superficie pari a 22.180 mq con slp produttiva pari a 10.000 mq;*

##### *Area PAv\_SUAP (ATE25)*

- *Parziale trasferimento diritti edificatori da AT-B.4 a PAv-SUAP e contestuale inserimento della destinazione d’uso “Zona P – Tessuto a prevalente destinazione produttiva ed artigianale” per una superficie pari a 96.570 mq con slp produttiva pari a 46.000 mq;*
- *Area in cessione di superficie pari a 28.550 mq a destinazione “Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale”;*
- *richiesta di realizzare una minor dotazione di Parcheggi Pertinenziali rispetto a quanto richiesto dall’art. 28 delle NTA per destinare le aree eccedenti a verde profondo e di mitigazione.*



PIANO DELLE REGOLE - PROGETTO IN VARIANTE AL P.G.T.



<b>LOTTO 1 - AREA AT-B.4 VIA BUFFALORA-ITALMARK Srl</b>	
<b>ATTIVITA' AMMESSE DA SCHEDA AT-B.4 ALLEGATA AL PGT:</b>	
- SUP. TERRITORIALE DICHIARATA DA PGT	MQ 234.030
- SLP. PRODUTTIVA AMMESSA DA PGT	MQ 56.000
<b>PROGETTO IN VARIANTE AL P.G.T.:</b>	
<b>N° 1). INSERIMENTO DI UNA PORZIONE DI PROPRIETA' NEL PLIS DELLE CAVE DI BUFFALORA E SAN POLO (NTA art. 87)</b>	
SUP. TERRITORIALE MQ 230.020 A DESTINAZIONE PGT "AMBITO DI SALVAGUARDIA E MITIGAZIONE AMBIENTALE" (NTA art. 85c)	
DI CUI SUP. TERRITORIALE MQ 18.890 IN CESSIONE	
<b>N° 2). RIPERIMETRAZIONE AREA AT-B.4 CON STALCIO DI AREA ESTERNA ALLA PROPRIETA'</b>	
SUP. TERRITORIALE MQ 11.030 A DESTINAZIONE PGT "AREE RURALI PERURBANE" (NTA art. 85a)	
<b>N° 3). PARZIALE TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI DA AT-B.4 A PAV-SUAP</b>	
SUP. TERRITORIALE MQ 22.180 A DESTINAZIONE PGT "ZONA P - TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E ARTIGIANALE" (NTA art. 81)	
- SLP. PRODUTTIVA IN PROGETTO	MQ 10.000 < MQ 56.000
- TRASFERIMENTO DEI RIMANENTI MQ 46.000 IN ZONA PAV-SUAP	

<b>LOTTO 2 - AREA PAV-SUAP</b>	
<b>ATTIVITA' AMMESSA CON SUAP L. 447/788 DEL 27/04/2010 :</b>	
- IMPIANTI PRODUTTIVI PER LAVORAZIONE INERTI E PRODUZIONE M.P.S	
<b>PROGETTO IN VARIANTE AL P.G.T.:</b>	
<b>N° 1). PARZIALE TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI DA AT-B.4 A PAV-SUAP</b>	
SUP. TERRITORIALE MQ 94.570 A DESTINAZIONE PGT "ZONA P - TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E ARTIGIANALE" (NTA art. 81)	
- SLP. PRODUTTIVA IN PROGETTO	MQ 46.000 < MQ 56.000
<b>N° 2). AREA IN CESSIONE</b>	
SUP. TERRITORIALE MQ 26.550 A DESTINAZIONE PGT "AMBITO DI SALVAGUARDIA E MITIGAZIONE AMBIENTALE" (NTA art. 85c)	

In termini generali, è possibile sostenere che la proposta di PA in variante sia finalizzata al perseguimento dei medesimi obiettivi previsti dalla scheda d'ambito di PGT dell'AT-B.4 tra cui, a titolo di esempio, *strutturare il PLIS parco delle cave di Buffalora e San Polo, localizzazione di aree per l'insediamento di attività produttive, favorendo il permanere del lavoro in ambito urbano e periferico, costruzione della rete verde, delle connessioni verdi per favorire la costruzione di ambienti a garanzia della biodiversità, ecc..* La diversa configurazione planivolumetrica nonché i profili di variante introdotti non portano quindi ad un cambiamento degli obiettivi prefissati dalla pianificazione comunale bensì ne consentono e facilitano il loro raggiungimento.

Di contro, l'obiettivo di minimizzazione il consumo di suolo potrebbe risultare disatteso in virtù del parziale trasferimento dei diritti edificatori dall'AT-B.4 al PAV-SUAP. Si evidenzia però che tale modifica riguarda un'area la cui edificazione è già prevista dallo strumento urbanistico in virtù di atti pianificatori in essere: il PA prevede infatti *“la rinuncia al Permesso di Costruire Area produttiva SUAP e alla sistemazione ambientale della cava con il riempimento dell'area estrattiva attraverso una richiesta di permesso di costruire per riqualificazione statica ed ambientale”*.

Si evidenzia inoltre che la scheda dell'ambito AT-B-4 prevede al punto 9 la possibilità di individuare una collocazione diversa del Centro Logistico su un'area già urbanizzata, tale da determinare sulla nuova area una positiva azione di recupero ambientale e/o di rigenerazione urbana. Come citato nella documentazione di PA presentata nell'ambito della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, *“In virtù di questa possibilità la Soc. Italmark Srl ha acquistato una area a Est di 97.365 mq, tra la Tangenziale Sud e Via S. Benedetto: l'Area PAV-SUAP in Località Cascina Casella, dove per poter realizzare il Nuovo Centro Logistico di 46.000 mq di SLP; e ha anche acquistato dei lotti limitrofi alla stessa, sul lato ovest fronte Tangenziale Sud, per una superficie di 27.380 mq. Queste aree saranno utilizzate come filtro di verde profondo e verde di mitigazione ambientale”*.

Il decentramento delle edificazioni presso altro sito consentirà di disporre di maggiori superfici da rinaturalizzare/aree verdi che entreranno a far parte del PLIS (superficie pari a 230.820 mq a destinazione *“Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale”*).

Dal punto di vista prettamente ambientale, come già emerso in sede di Verifica di Assoggettabilità a VAS, l'attuazione della proposta di PA risulta sostenibile in termini di distribuzione del traffico indotto e conseguenti emissioni sonore e di inquinanti atmosferici. Si evidenzia infatti che le valutazioni e quantificazioni preliminari degli impatti predisposte nell'ambito della suddetta procedura (vedasi esiti del *“Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS”*) avevano fatto emergere una generale trascurabilità degli impatti sulle componenti ambientali indagate nonché possibili effetti positivi rispetto all'attuazione delle previsioni urbanistiche così come contenute nel PGT. Si riporta di seguito un estratto del *“Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS”*.

*“Tali risultati, seppur preliminari, consentono di valutare, dal punto di vista viabilistico, positivamente l'attuazione delle modifiche introdotte dal P.A. Ciò in quanto la previsione originaria/vigente della possibile attuazione di una destinazione produttiva/artigianale con SLP complessiva di 56.000 mq prevista dall'AT-B.4, determinerebbe un indotto di traffico potenzialmente rilevante e presumibilmente gravante su via Serenissima (tratto di collegamento all'arteria principale SS45bis-tangenziale sud) con conseguenti possibili criticità in termini di accessi/uscite sull'asse viario stesso e fenomeni di congestionamento (code, ecc.). L'area PAV-SUAP risulta infatti con un'accessibilità migliore e diretta sull'arteria principale come desumibile dalla schematizzazione di seguito riportata.*

*(...)*

*Se quindi dal punto di vista viabilistico l'attuazione del P.A in variante potrebbe introdurre positività, dal punto di vista della componente aria/atmosfera è possibile considerare che lo stato della qualità dell'aria non venga alterato rispetto alle previsioni pianificatorie del PGT vigente.*



*Analoghe considerazioni possono riguardare anche la componente rumore; ciò in quanto il contesto, nell'immediato intorno alle aree oggetto di intervento, si caratterizza sia per l'assenza di possibili ricettori e siti sensibili che per la presenza di sorgenti di rumore rilevanti già allo stato di fatto (assi viari, zona produttiva, ecc.).*

### Alternativa 2

L'alternativa 2 è rappresentata l'attuazione della nuova proposta di PA in variante discendente da confronti intercorsi tra il proponente e l'Amministrazione Comunale a seguito dell'assoggettamento a VAS della prima proposta. I nuovi profili di variante possono essere così sintetizzati:

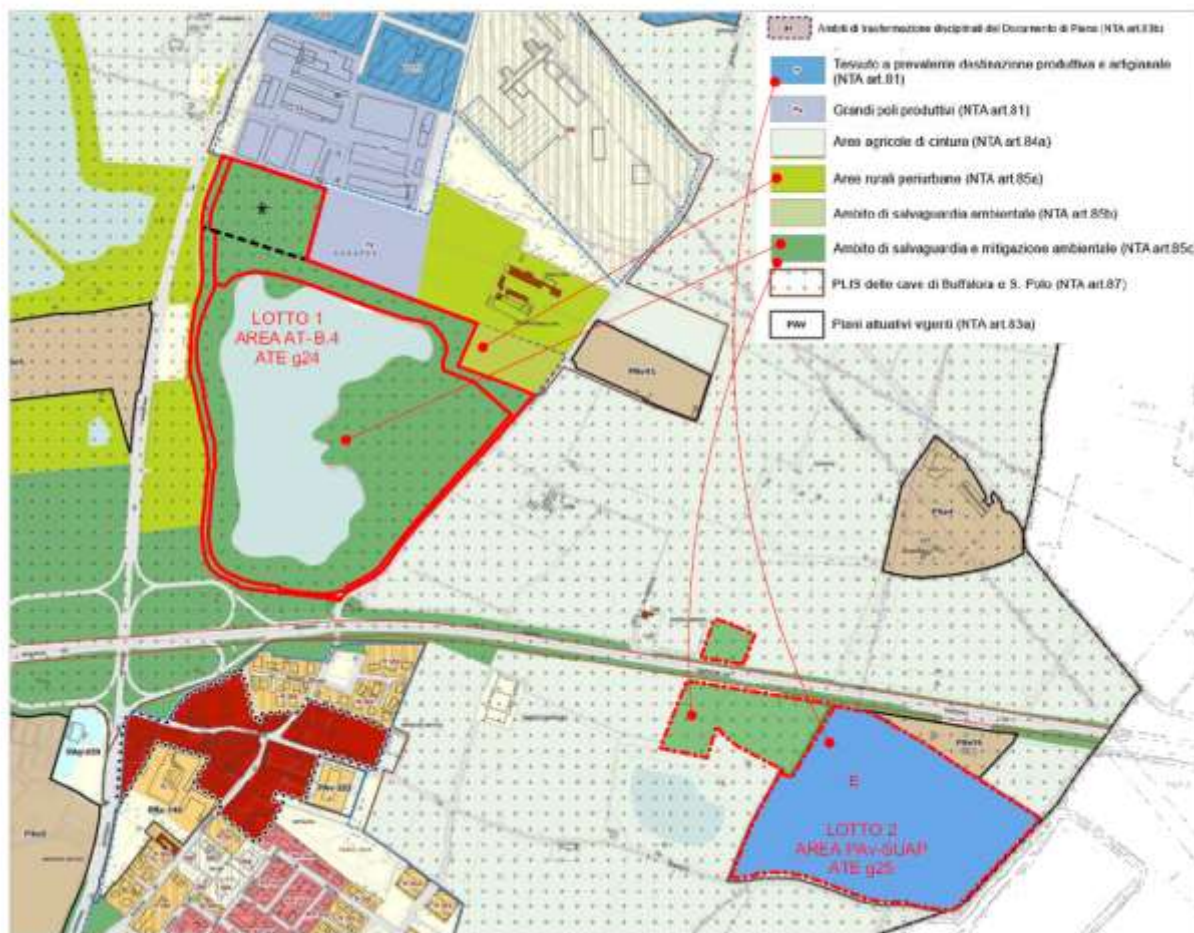
#### Area AT-B.4 (ATE24)

- inserimento di una porzione di proprietà nel PLIS delle cave di Buffalora e San Polo per una superficie pari a 230.820 mq a destinazione *“Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale”* di cui 24.190+1.165 mq di sup. territoriale in cessione;
- ripermimetrazione dell'area AT-B.4 con stralcio di area esterna alla proprietà (area agricola sul lato Nord-Est, su Via Buffalora, di 11.030 mq, confinante con la Cascina Fienil Luigi a destinazione *“Aree rurali periurbane”*);
- trasferimento diritti edificatori da AT-B.4 a PAV-SUAP per una slp pari a 56.000 mq;
- destinazione di un'area di superficie territoriale pari a 19.160 mq per la realizzazione di un impianto fotovoltaico;

#### Area PAV\_SUAP (ATE25)

- trasferimento diritti edificatori da AT-B.4 a PAV-SUAP e contestuale inserimento della destinazione d'uso *“Zona P – Tessuto a prevalente destinazione produttiva ed artigianale”* per una superficie pari a 94.570 mq con slp produttiva pari a 56.000 mq;
- area in cessione di superficie pari a 28.550 mq a destinazione *“Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale”*;
- richiesta di considerare come parcheggi pertinenziali sia i posti auto per i dipendenti che i posti dei mezzi pesanti nelle zone di scambio merci e nell'area di sosta notturna camion.

Di seguito si riportano le caratteristiche urbanistico-pianificatorie del PA in variante dei due siti oggetto di intervento.

**PIANO DELLE REGOLE - PROGETTO IN VARIANTE AL P.G.T.**

**LOTTO 1 - AREA AT-B.4 VIA BUFFALORA-ITALMARK Srl**
**ATTIVITA' AMMESSE DA SCHEDA AT-B.4 ALLEGATA AL PGT:**

- SUP. TERRITORIALE DICHIARATA DA PGT	MQ 234.030
- SLP. PRODUTTIVA AMMESSA DA PGT	MQ 56.000

**PROGETTO IN VARIANTE AL P.G.T.:**
**N° 1) INSERIMENTO DELL'INTERA AREA DI PROPRIETA' NEL PLUS DELLE CAVE DI BUFFALORA E SAN POLO (NTA Art. 87):**

SUP. TERRITORIALE MQ 230.820 A DESTINAZIONE PGT "AMBITO DI SALVAGUARDIA E MITIGAZIONE AMBIENTALE" (NTA Art. 85c)

DI CUI **SUP. TERRITORIALE MQ 25.355 IN CESSIONE**

**N°2) RIPERIMETRAZIONE AREA AT-B.4 CON STRALCIO DI AREA ESTERNA ALLA PROPRIETA'.**

SUP. TERRITORIALE MQ 11.030 A DESTINAZIONE PGT "AREE RURALI PERIURBANE" (NTA Art. 85a)

**N°3) TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI DA AT-B.4 A PAV-SUAP**

- SLP PRODUTTIVA IN PROGETTO	MQ 0
- TRASFERIMENTO DI SLP DA AREA AT-B.4 IN ZONA PAV-SUAP	MQ 56.000

**N°4) AREA PER IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

*	SUP. TERRITORIALE DESTINATA A IMPIANTO FOTOVOLTAICO	MQ 19.160
---	---	-----------

	<b>LOTTO 2 - AREA PAV-SUAP</b>
	<b>ATTIVITA' AMMESSA CON SUAP L. 447/788 DEL 27/04/2010 :</b>
	- IMPIANTI PRODUTTIVI PER LAVORAZIONE INERTI E PRODUZIONE M.P.S
	<b>PROGETTO IN VARIANTE AL P.G.T.:</b>
	N°1) TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI DA AT-B. 4 A PAV-SUAP
	SUP. TERRITORIALE MQ 94.570 A DESTINAZIONE PGT "ZONA P - TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E ARTIGIANALE" (NTA Art. 81)
	- SLP PRODUTTIVA IN PROGETTO MQ 56.000 =MQ 56.000
	N° 2) VERDE DI MITIGAZIONE
	SUP. TERRITORIALE MQ 28.550 A DESTINAZIONE PGT "AMBITO DI SALVAGUARDIA E MITIGAZIONE AMBIENTALE" (NTA Art. 85c)

Come per l'alternativa 1, è possibile sostenere che la nuova proposta di PA in variante sia finalizzata al perseguimento dei medesimi obiettivi previsti dalla scheda d'ambito di PGT dell'AT-B.4 e precedentemente richiamati. Si ribadisce infatti che la diversa configurazione planivolumetrica nonché i profili di variante introdotti non portano ad un cambiamento degli obiettivi prefissati dalla pianificazione comunale bensì ne consentono e facilitano il loro raggiungimento.

Anche in termini di coerenza urbanistica si ribadisce che la scheda dell'ambito AT-B-4 prevede al punto 9 la possibilità di individuare una collocazione diversa del Centro Logistico su un'area già urbanizzata, tale da determinare sulla nuova area una positiva azione di recupero ambientale e/o di rigenerazione urbana (si rimanda alle considerazioni già enunciate per l'Alternativa 1).

Dal punto di vista prettamente ambientale, come confermato dagli studi specialistici condotti nella presente procedura (es. studio viabilistico) e dagli approfondimenti valutativi riportati in **Allegato 03** del presente Rapporto Ambientale, l'attuazione della nuova proposta di PA risulta sostenibile in termini di distribuzione del traffico indotto e conseguenti emissioni sonore e di inquinanti atmosferici. E' possibile sostenere altresì che la dislocazione dei 56.000 mq di SLP a destinazione produttiva/logistica dal Lotto 1 al Lotto 2 determini positività rispetto all'attuale configurazione (56.000 mq di SLP a destinazione produttiva/logistica sull'area AT-B.4). E' indubbio infatti che l'area PAV-SUAP risulti con un'accessibilità migliore e diretta sull'arteria viaria principale, mentre con l'attuale previsione di PGT, il traffico indotto graverebbe nella sua totalità su via Serenissima. Per ogni approfondimento si rimanda comunque allo studio viabilistico a corredo della documentazione progettuale nonché agli approfondimenti valutativi del presente Rapporto Ambientale.

## 4. CONCLUSIONI

Le analisi condotte, seppur in termini generali, hanno portato a concludere che tutte le soluzioni alternative risultino percorribili:

- l'alternativa 0 in quanto previsione urbanistica appartenente al PGT vigente e valutata ambientalmente nell'ambito della predisposizione dello stesso;
- l'alternativa 1 e 2 in quanto, anche a seguito di specifici approfondimenti, non

determinano criticità ambientali e perseguono pressoché i medesimi obiettivi dello strumento urbanistico comunale.

Dal raffronto delle alternative infatti è possibile sostenere che l'attuazione di entrambe le proposte di PA in variante al PGT (alternativa 1 e 2) non producono effetti significativi sull'ambiente rispetto a quanto già valutato e previsto nell'attuale configurazione urbanistica. Le azioni dell'intervento risultano coerenti con la pianificazione comunale e sono finalizzate al raggiungimento dei medesimi obiettivi attraverso però una configurazione differente delle aree, prevedendo la dislocazione di destinazioni d'uso dei suoli diversa da quella originaria. Tali modifiche/variazioni, anche a seguito di studi ed approfondimenti specialistici, risultano compatibili e sostenibili dal punto di vista ambientale.

Pertanto, la scelta di perseguire l'alternativa 2 rispetto all'alternativa 1 esula dai possibili effetti ambientali ma è da ricercarsi nell'approccio condiviso con l'Amministrazione Comunale e nella conseguente evoluzione migliorativa delle scelte relativamente alle azioni urbanistico-progettuali.

In considerazione delle motivazioni che hanno condotto all'individuazione della nuova proposta di PA in variante, si evidenzia che la stessa nasce dall'esigenza della società Italmark Srl di disporre di nuovi/adeguati spazi logistici. I profili di variante/modifiche introdotte discendono anche dalla volontà della società di prevedere e mettere in atto accorgimenti progettuali finalizzati al rispetto di tutte le normative ambientali a cui gli interventi di PA stesso risulteranno soggetti. Si ritiene pertanto che l'alternativa 2 sia percorribile al fine di attuare una previsione di PGT (seppur con alcune modifiche) che, come dimostrato, non apporta criticità in termini di sostenibilità rispetto a quanto già valutato/pianificato dallo strumento urbanistico stesso.