

# PROGETTO IN VARIANTE AL PGT PIANO ATTUATIVO AT-E.1.2. PERTUSATI

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

### Note introduttive

Il presente progetto viene presentato dalla società **TRIUMPLINA 21 SRL** codice fiscale e n.ro iscr. al Registro Imprese 04278060985 con sede a Iseo (BS), via Roma n.1, rappresentata dal sig. Lucchini Imerio, nato a Sarezzo il 2 luglio 1961, quale presidente del Consiglio di Amministrazione e amministratore rappresentante dell'Impresa domiciliato per la carica presso la sede della società.

La suddetta società, è promissaria acquirente dell'area e dei relativi immobili soprastanti che verranno descritti a seguire, ricadenti nell'Ambito di Trasformazione E.1.2 come individuato e normato dal PGT di Brescia.

L'area, prospiciente la Via Triumplina con angolo Via Pertusati, è posta nelle immediate vicinanze degli Spedali Civili, del Complesso Università degli Studi di Brescia e della Centrale Nord A2a ed è localizzata nel Piano di Governo di Brescia nel Quadrante Nord, Quartiere 29.

Obiettivo del progetto è la pianificazione dell'area attualmente interessata da immobili artigianali dismessi e fatiscenti, al fine di sviluppare le previsioni urbanistiche contenute nel PGT e successive varianti.

### Individuazione Catastale

L'Ambito di Trasformazione E.1.2 è individuato catastalmente nel Comune censuario di Brescia sul Foglio 45 NCTR con i seguenti mappali:

Mapp. 29	1.550,00 mq	Qualità	ENTE URBANO
Mapp. 30	2.530,00 mq	Qualità	ENTE URBANO
Mapp. 73	7.144,00 mq **	Qualità	ENTE URBANO
Mapp. 74	400,00 mq	Qualità	ENTE URBANO
Mapp. 75	920,00 mq	Qualità	ENTE URBANO
Mapp. 76	370,00 mq	Qualità	ENTE URBANO
Mapp. 79	680,00 mq	Qualità	ENTE URBANO
Mapp. 98	170,00 mq	Qualità	ENTE URBANO
Mapp. 99	270,00 mq	Qualità	ENTE URBANO
Mapp. 104	120,00 mq	Qualità	ENTE URBANO
Mapp. 106	2.050,00 mq	Qualità	ENTE URBANO
Mapp. 135	660,00 mq	Qualità	ENTE URBANO

\*\* dal mappale 73 va scorporata la superficie dell'area urbana identificata alla sez. SBA foglio 19 mappale 4809 sub. 5, di mq 21 catastali, di altra proprietà.

Il perimetro dell'AT. E.1.2. oltre ai suddetti mappali, coinvolge marginalmente anche la fascia prospiciente via Triumplina di proprietà del Comune di Brescia, area anch'essa oggetto di trasformazione urbanistica, come previsto dagli obiettivi della scheda d'Ambito.

### Analisi

Sono state effettuate una serie di analisi preliminari riguardanti sia l'aspetto geomorfologico, che forniscono lo stato di fatto della superficie e del sottosuolo dell'area in oggetto (esame geologico-idrogeologico-sismico, indagini ambientali), che l'analisi della tipologia e della distribuzione delle infrastrutture, l'analisi del contesto e l'analisi delle localizzazioni delle reti principali delle vie di comunicazione e dei sottoservizi.

Quanto sopra ha determinato dati indispensabili nel processo di elaborazione del progetto. L'idea centrale prevede una pianificazione non intensiva, escludendo le ammesse destinazioni di attività artigianali di servizio, le attività di produzione di beni immateriali, le attività ricettive, di residenza e direzionale, dei servizi e attrezzature di uso pubblico che obbligherebbero uno sviluppo multipiano sia fuori terra che interrato, al fine di soddisfare i necessari e previsti parcheggi ed accessori.

Inoltre, l'attuale situazione del mercato immobiliare non spinge verso suddette destinazioni, in particolare verso lo sviluppo di aree residenziali, trattandosi, di zona confinante con assi viari di notevole intensità.

La destinazione commerciale, tra quelle previste dallo strumento urbanistico, è quella che contempla e si presta pienamente al completamento dell'assetto territoriale.

A seguito di colloqui preliminari relativi allo sviluppo dell'Ambito, è emersa una rivalutazione degli obiettivi urbanistici in variante, con particolare riferimento alle prestazioni pubbliche attese.

Con gli interlocutori dell'Amministrazione Comunale si è convenuto di individuare e localizzare, nell'attuale previsto sistema ambientale a "siepe arborea", una porzione di area da adibire a Servizi Tecnologici - T2b, Isole ecologiche - Centri di recupero - adeguatamente collocata urbanisticamente e mitigata.

### Parametri urbanistici

I parametri urbanistici indicati nella scheda dell'AT – E.1.2, che definiscono il dimensionamento della progettazione, sono sommariamente i seguenti:

- |   |              |
|---|--------------|
| • Superficie Lotto (con specifica IUT di base)  | mq. 17.268   |
| • Indice IUT (base attribuita al lotto)         | 0.30 mq./mq  |
| • SLP base (riferita al lotto)                  | mq. 5.180,40 |
| • SLP base (attribuita all'unità di intervento) | mq. 5.120,00 |

Il parametro dell'altezza massima degli edifici riporta "definita in sede di proposta del Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva espliciti nello Studio Paesistico di dettaglio."

La scheda evidenzia anche i componenti del paesaggio e gli elementi di attenzione quali gli edifici storici, il reticolo idrico minore, filari d'alberi, boschi e tracciato storico principale. L' AT-E 1.2 è soggetta ai seguenti vincoli: fascia di rispetto del reticolo idrico principale, fascia di rispetto dei pozzi. Inoltre il sito presenta una classe 4 elevata di sensibilità paesistica, Z4a di pericolosità sismica e fattibilità geologica 1a.

## Proposta di Progetto

Gli obiettivi della trasformazione indicati nella scheda dell'AT-E.1.2, si possono riepilogare in un progetto finalizzato a una rigenerazione urbana con continuità spaziale sia con l'edificato che con le relazioni ambientali, tale da valorizzare e definire gli spazi aperti rispetto ai nuovi edifici.

La soluzione, di fatto, ha rispettato i criteri insediativi e le prescrizioni dettate dalla scheda, quali:

- Riqualficazione del sistema ambientale a margine dell'infrastruttura viaria
- Riallineamento volumetrico della cortina edilizia
- Concentrazione volumetrica dell'edificazione in prossimità della via Triumplina
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra
- Adeguamento dell'accessibilità carraia all'area
- Sistemazione dell'alveo del torrente Garza
- Determinare connessioni ambientali in direzione nord-sud
- Assicurare continuità ai percorsi ciclo pedonali esistenti
- Garantire una elevata permeabilità del suolo
- L'accessibilità carraia avviene esclusivamente da via Triumplina
- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti
- Allineamento dell'edificazione con l'isolato posto a sud dell'abitato
- Realizzazione di pista ciclabile e di spazi aperti, verdi e pavimentati
- Realizzazione di misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano, lungo la via Triumplina, mediante creazione di filare alberato
- Assicurare continuità e totale fruibilità delle aree verdi e pavimentate pubbliche
- La trasformazione dovrà avvenire nel rispetto del pozzo, secondo la relativa normativa di tutela
- Riqualficazione del sistema ambientale del Torrente Garza, anche nell'ottica di un rafforzamento del tema dei percorsi d'acqua urbani
- La realizzazione della eventuale residenza dovrà essere collocata alla massima distanza dagli elementi di criticità
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini di una eventuale bonifica
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento

Il rilievo celerimetrico ha definito l'effettiva superficie territoriale dell'ambito, che ammonta a mq.17.161, su cui sussistono attualmente fabbricati industriali che occupano quasi per l'intero l'area in oggetto con edifici, tettoie e relativi piazzali.

La SLP assegnata all'ambito come da scheda del PGT ammonta a mq. 5.120,00.

La proposta progettuale, sulla base delle suddette analisi quali, caratteri morfologici e funzionali del contesto, vincoli, obiettivi di trasformazione, componenti del paesaggio, elementi di attenzione, prescrizioni progettuali e criteri insediativi, ha attribuito una superficie lorda di piano di mq. 2500, rispetto ai previsti mq. 5.120 definiti dalla scheda.

La suddetta SLP è così suddivisa:

- Mq. 2000 Edificio Commerciale di media struttura di vendita al dettaglio di alimentari e non, con superficie di vendita superiore a 600 mq e fino a 1500 mq.
- Mq. 500 Servizi Tecnologici per attrezzature di servizio alla futura isola ecologica.

Dal suddetto parametro dimensionale, ne scaturisce il relativo calcolo delle strutture e dei servizi necessari per rendere il nuovo insediamento adatto ad accogliere il futuro immobile commerciale.

Nello specifico il progetto prevede un'unica attività commerciale di media struttura di vendita alimentare e non, sviluppata principalmente al piano terra, mentre al piano interrato verranno dislocati gli accessori dell'attività.

Per la determinazione degli spazi pertinenziali a parcheggio, l'art. 28 delle NTA di Brescia determina una percentuale da rapportare alla SLP sulla base della destinazione d'uso degli edifici.

Nel caso specifico delle Medie Strutture di Vendita la percentuale ammonta al 100% della SLP, mq. 2000.

$SLP \text{ mq. } 2000 \times 100\% = \text{mq. } 2000$  (superficie spazi pertinenziali)

Sono stati individuati, nell'area a nord e ovest dell'immobile commerciale, 2680 mq. che soddisfano ampiamente i richiesti 2000 mq.

Gli accessi all'area destinata al parcheggio pertinenziale saranno regolamentati da pilomat a chiusura su via Pertusati, che permetteranno l'accesso dei mezzi durante gli orari di apertura dell'attività.

Gli spazi per la sosta ed i parcheggi sono collocati in modo da assicurare una facile accessibilità e saranno adeguatamente piantumati con dotazione minima di un albero ogni tre posti auto scoperti.

Il peso dimensionale degli standard urbanistici risulta essere determinato secondo quanto stabilisce l'art. 61 delle NTA che per edifici di Media struttura di vendita al dettaglio con s.v. superiore a 600 mq e fino 1500 mq. richiede il 120% della SLP, che nel progetto proposto ribadiamo essere di mq. 2000;

Risultano da reperire mq.2400 a standard.

Il progetto identifica una superficie a standard (aree per servizi pubblici o di interesse pubblico) pari a mq. 7815 così suddivisa:

- Mq. 3.382 area a servizi tecnologici per isola ecologica e centri di recupero;
- Mq. 4.433 sistema ambientale di area a verde (siepe arborea)

Tutta l'area a standard sarà ceduta ad uso pubblico.

La percentuale di superficie permeabile, superficie a verde profondo e verde di mitigazione, è stabilita dall'art. 11 delle NTA che definisce per i Piani Attuativi il 30% della Superficie Territoriale con almeno il 20% a verde profondo.

A seguito di quanto sopra, la SPer minima da reperire è:

- $ST \text{ mq. } 17161 \text{mq.} \times 30\% = \text{mq. } 5148,30$  (SPer)

All'interno del Piano Attuativo è stata individuata una superficie permeabile di mq. 5470 di cui il 20% a verde profondo.

Il parametro della superficie permeabile risulta ampiamente soddisfatto.

## Richiesta di variante al PGT

La soluzione progettuale in proposta prevede e necessita, anche per le richieste emerse dagli interlocutori dell'Amministrazione Comunale, la Variante del PGT per quanto riguarda i seguenti punti essenziali:

1. La riduzione del parametro urbanistico della SLP assegnata;
2. La variazione delle funzioni ammesse e relativa percentuale rispetto alla SLP assegnata;
3. Inserimento di una superficie ad isola ecologica (T2b), nelle prestazioni pubbliche attese;
4. L'ammissione di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, nelle prescrizioni della progettazione;
5. La variante del perimetro del PA.

### 1 La riduzione del parametro urbanistico della SLP assegnata

Come già anticipato nella descrizione della proposta di progetto, la SLP assegnata dalla scheda d'ambito, ammonta a mq. 5120.

Al fine di soddisfare tutti gli obiettivi indicati nella scheda dell'ambito AT-E.1.2., i criteri insediativi, le prescrizioni progettuali, le prestazioni pubbliche attese ed i vincoli di zona, unitamente alle esigenze dettate dall'Amministrazione Comunale e non meno dell'operatore titolato alla presentazione del presente progetto, viene chiesto di ridurre la SLP assegnata a 2500 mq.

Tale riduzione permette una miglior definizione dell'assetto degli spazi aperti e dei luoghi dello stare, nel rispetto del riallineamento volumetrico della cortina edilizia.

La ridotta SLP, non plasmata sull'ambito ma concentrata in un unico edificio monofunzionale con concentrazione volumetrica in prossimità della via Triumplina, ha permesso di progettare la complessità dei singoli temi mirando all'unitarietà del disegno urbano, restituendo un comparto capace di risolvere la specificità dell'area, interagendo con l'intorno.

### 2 La variazione delle funzioni ammesse e relativa percentuale rispetto alla SLP assegnata;

La scheda dell'AT-E.1.2. definisce una serie di funzioni ammesse e funzioni escluse con una relativa percentuale di SLP singola rispetto alla complessiva.

Con la proposta progettuale, si chiede di rivedere la percentuale ammessa del 25% relativa alle attività commerciali di media struttura di vendita compresa tra i 601 mq ed i 1500 mq, portandola all'80% della SLP richiesta in variante e cioè rispetto alla SLP di 2500 mq.

Si precisa che suddetta variazione è riferita alla SLP complessiva che, come suddetto richiesto in variante viene ridotta dai 5120 mq ai 2500mq.

Di fatto la variazione risulterebbe la seguente:

Come da PGT vigente      SLP assegnata                      mq. 5120 x 25% = mq. 1280.00

Come da PGT in variante SLP assegnata                      mq. 2500 x 80% = mq. 2000.00

Ne deriva, dal suddetto confronto, che applicando la percentuale dell'80% di fatto si annullano le restanti funzioni ammesse dalla scheda e che di fatto se si rapporta la SLP di 2000 mq alla SLP inizialmente assegnata, la percentuale sarebbe del 39,06%. L'incremento in percentuale sarebbe solo del 14,06%.

Come sopra descritto, l'80% della SLP per le attività commerciali di MSV compresa tra i 601 mq ed i 1500 mq, permetterebbe l'inserimento di una sola funzione che ha una peculiarità di essere una funzione attrattiva e di servizio alla zona quindi ben inseribile nel contesto urbano della via Triumplina caratterizzata da attività commerciali lungo tutto il suo asse.

### 3 Inserimento di una superficie ad isola ecologica (T2b) nelle prestazioni pubbliche attese;

L'Amministrazione Comunale, a seguito di colloqui preliminari di valutazione dello sviluppo dell'Ambito, ha richiesto una rivalutazione degli obiettivi urbanistici della trasformazione con particolare riferimento alle prestazioni pubbliche attese.

Con gli interlocutori si è convenuto di inserire nella scheda una nuova funzione a Servizi Tecnologici T2b, Isole ecologiche-Centri di recupero.

Per le attività adibite a servizi isole ecologiche, le NTA del Comune di Brescia, prevedono una superficie coperta massima pari a 500 mq.

Viene pertanto richiesto di inserire la suddetta funzione con la percentuale del 20% sulla SLP complessiva, che permetterà di realizzare gli occorrenti immobili per la corretta funzionalità del servizio.

E' evidente che la SLP attribuita per i servizi, di fatto non risulta funzionale per l'operatore che richiede la variazione, ma è finalizzata al servizio collettivo: suddetta SLP viene individuata sull'area in cessione a standard e pertanto viene solo riportata a completamento stereometrico dimensionale della scheda dell'AT-E.1.2.

Sulla base di quanto sopra, ritornando alla richiesta di riduzione della SLP assegnata come descritto nella precedente richiesta di variante, di fatto la SLP che verrà attribuita è concretamente pari a mq. 2000.

### 4 L'ammissione di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione nelle prescrizioni della progettazione;

L'attuale scheda, tra le prescrizioni per la progettazione, definisce l'obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti e non ammette la ristrutturazione edilizia.

E' evidente che lo spirito della suddetta prescrizione è riferita a vietare interventi sul solo ripristino del patrimonio esistente, in quanto l'obiettivo della scheda è quello di una totale rigenerazione urbana.

Da una attenta lettura dell'articolo 3 del Testo Unico Edilizia DPR 380, che definisce l'intervento edilizio di ristrutturazione edilizia, si evince che tale intervento non entra in contrasto con lo spirito e le finalità indicate nella scheda d'ambito in oggetto.

Riporto il testo della normativa:

Art- 3 testo unico edilizia

".....interventi di ristrutturazione edilizia", *gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo*

edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.....”:

A seguito di quanto sopra, viene chiesto di concedere tra le prescrizioni edilizie anche interventi di ristrutturazione edilizia rimanendo obbligo di demolizione delle costruzioni esistenti.

## 5 La variante del perimetro del PA

Si chiede la variante del perimetro del PA per esclusione dell'area urbana posta a Nord, identificata all'urbano sez. SBA foglio 19 mappale 4809 subalterno 5, in quanto bene non disponibile alla proprietà. La superficie dell'area sopradetta risulta essere di mq 21 catastali, 30 mq rilevati. Si evidenzia una differenza tra la superficie definita nella scheda e quella rilevata. Pertanto la nuova superficie territoriale dell'ambito, ricavata da rilievo, risulterà essere di mq 17.161.

## Aree e opere in cessione

Il progetto di proposta del nuovo disegno urbano del Piano Attuativo in oggetto, prevede che il proponente realizzi determinate opere di urbanizzazione primarie e secondarie interne al Piano, atte a portare nel loro insieme la funzionalità e la sostenibilità dei futuri edifici e delle aree pubbliche.

Alcune opere ricadono già su proprietà comunale, mentre le altre verranno successivamente cedute all'Amministrazione o asservite all'uso pubblico.

Le opere si articolano in cinque aree distinte così suddivise:

1. Sistemazione ingresso della strada di penetrazione a nord e delle aree a marciapiede e pista ciclabile lungo via Triumplina (opera su proprietà comunale);

2. Realizzazione di nuovo asse stradale di collegamento via Pertusati con la strada privata a nord della lottizzazione con relativi parcheggi e marciapiedi (opera su proprietà privata in cessione);
3. Realizzazione di area a parcheggio fronte ingresso futura isola ecologica (opera su proprietà privata da asservire ad uso pubblico)
4. Realizzazione della sola area libera per futuri servizi tecnologici quale isola ecologica / centri di recupero (opera su proprietà privata in cessione);
5. Realizzazione area verde lungo il torrente Garza con sistemazione argine (opera su proprietà privata in cessione);

### Sistemazione ingresso della strada di penetrazione a nord e delle aree a marciapiede e pista ciclabile lungo via Triumplina

In fregio alla pubblica via Triumplina lato est, il perimetro del Piano Attuativo coinvolge due aree separate tra loro già di proprietà comunale e già adibite in parte a pista ciclabile, in parte a marciapiede ed in parte a viabilità stradale quale incrocio tra la stessa via Triumplina e la strada privata posta a nord del Piano attuativo in oggetto.

Le opere previste su dette aree saranno solo marginali e precisamente:

- All'angolo tra via Pertusati – via Triumplina verrà completato l'allargamento del marciapiede pubblico con l'inserimento di due rastrelliere per le biciclette e con la realizzazione di un'aiuola a completamento del filare alberato lungo la via Triumplina.
- Verrà ripreso per la relativa sistemazione necessaria l'esistente marciapiede lungo la via Triumplina in quanto lo stesso sarà interessato inevitabilmente dalle future opere edili.
- Sull'incrocio tra la via Triumplina e l'esistente strada privata lato nord del P.A, verrà solamente rifatto il manto di usura e la soprastante segnaletica orizzontale, a seguito dell'esecuzione delle opere di sistemazione lungo la via privata di futura cessione all'Amministrazione Comunale.

La superficie interessata da suddetta area è di mq 483

### Realizzazione di nuovo asse stradale di collegamento via Pertusati con la strada privata a nord della lottizzazione e relativi parcheggi e marciapiedi

Attualmente la Via Pertusati risulta essere a fondo cieco e priva di marciapiedi con improvvisati parcheggi a servizio delle vicine residenze.

La proposta progettuale, prevede la sistemazione marginale del lato sud della suddetta via con un piccolo allargamento della carreggiata e con la realizzazione di un marciapiede in collegamento con quello esistente su via Triumplina.

Verrà inoltre realizzato un nuovo asse stradale di collegamento della via Pertusati alla via privata lato nord, in modo da completare in modo funzionale la rete viaria, tale da garantire in modo efficace e sicuro la funzionalità dei futuri insediamenti previsti all'interno del Piano attuativo e delle limitrofe esistenti residenze, attività commerciali e terziarie.

L'asse nuovo di collegamento avrà una larghezza di mt.8, con n° 22 parcheggi a lato est e angolo nord, completati da marciapiedi e adeguati attraversamenti pedonali.



L'esistente strada privata lato nord, verrà completata con un nuovo marciapiede posto sul lato nord a protezione dell'esistente edificio con residenze e attività artigianali, che collegherà il marciapiede della nuova strada di lottizzazione con il marciapiede esistente su via Triumplina.

L'intera zona sarà illuminata con lampioni che saranno dislocati lungo il perimetro e all'interno dei parcheggi. Relativi necessari sottoservizi garantiranno la funzionalità del futuro edificio commerciale nonché della futura isola ecologica.

L'invarianza delle nuove strade sarà garantita da un sistema di vasche collegate a pozzi perdenti adeguatamente distribuiti, in grado di raccogliere e smaltire le acque meteoriche delle superfici non drenanti.

La superficie interessata da suddetta area è di mq 2653

#### Realizzazione di area a parcheggio fronte ingresso futura isola ecologica

In posizione pressoché baricentrica tra la futura nuova attività commerciale, l'ingresso della futura isola ecologica e gli esistenti edifici commerciali e residenziali, è stata prevista un'area a parcheggio privato asservita ad uso pubblico di mq 850 .

La stessa, con accesso dalla futura strada di collegamento, garantirà ulteriori 22 posti auto con area verde a mitigazione verso l'esistente edificio posto a confine con il perimetro dell'Ambito.

#### Realizzazione della sola area libera per futuri servizi tecnologici quale isola ecologica / centri di recupero

Previo la demolizione dei fabbricati esistenti, degli accessori, tettoie e rimozione dei piazzali, verrà realizzato un piano campagna posto alla medesima quota dell'asse stradale di lottizzazione atto all'inserimento della futura isola ecologica.

La superficie di suddetta area è di mq. 3.382.

L'area interessata sarà oggetto di indagine ambientale preliminare dei suoli al fine di avere un quadro conoscitivo in merito alle caratteristiche ambientali della matrice terreni, con specifico riferimento alla verifica della natura, composizione ed eventuale potenziale contaminazione dei terreni naturali o di riporto presenti nel suolo-sottosuolo.

Considerata la destinazione d'uso attuale e futura dell'area, le concentrazioni di riferimento per la verifica dei livelli di contaminazione della matrice terreno dovranno risultare conformi ai valori limite rappresentate dalla Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) di cui alla Colonna B, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte IV del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Su detta area, resta obbligo che il futuro progetto e pertanto l'opera, abbia una fascia larga mt. 2.50 lungo tutto il lato prospiciente la futura strada di lottizzazione adibita a verde con adeguata alberatura o sistema vegetativo atto a mitigare la futura isola ecologica con l'attività commerciale futura e con gli edifici esistenti.

#### Realizzazione area verde lungo il torrente Garza con sistemazione argine

Gli obiettivi della trasformazione urbanistica pongono molta attenzione al sistema ambientale del Torrente Garza anche nell'ottica di un rafforzamento del tema dei percorsi d'acqua urbani.

Nella proposta progettuale, è stata destinata un'ampia area di mq. 4463 a verde sulla quale verrà eseguita una specifica proposta per la mitigazione ecologica con tavola del

verde con ipotesi di specie target da salvaguardare e/o sviluppare con l'obiettivo di un complessivo miglioramento ecologico.

Considerata la destinazione d'uso attuale e futura dell'area ad uso verde pubblico, le concentrazioni di riferimento per la verifica dei livelli di contaminazione della matrice terreno dovranno risultare conformi ai valori limite rappresentate dalla Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) di cui alla Colonna A, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte IV del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

### Bonifica terreno

Tra le prescrizioni dettate dalla scheda d'Ambito, vi è l'obbligo d'indagine ambientale preventiva ai fini della eventuale bonifica.

Considerata la destinazione d'uso attuale e futura dell'area a sito ad uso Commerciale, le concentrazioni di riferimento per la verifica dei livelli di contaminazione della matrice terreno dovranno risultare conformi ai valori limite rappresentate dalla Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) di cui alla Colonna B, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte IV del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

### Vincoli

L'Ambito di Trasformazione AT-E.1.2 ricade nei seguenti Vincoli:

- Vincolo per la difesa del suolo per la presenza del vicino pozzo attivo con zona di tutela assoluta di 10 m e zona di salvaguardia con criterio geometrico di m.200.  
Suddetto vincolo viene rispettato in quanto l'edificio commerciale con le sue aree di pertinenza e la strada di lottizzazione non interferiscono con la relativa fascia di salvaguardia.  
La stessa interessa esclusivamente l'area a verde pubblico e parzialmente l'area a servizi tecnologici. Sarà premura in fase progettuale per quest'ultima (non di nostra competenza) rispettare suddetto vincolo.
- Vincolo paesistico con classe di sensibilità paesaggistica 4 – elevata - . La proposta del Piano Attuativo ha tenuto conto per il suo sviluppo, dello stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area di intervento) e porrà particolare attenzione alla rappresentanza dei luoghi, alla morfologia ed ai caratteri architettonici dell'edificio e delle opere infrastrutturali oggetto d'intervento. In merito si precisa che verrà depositata specifica relazione paesaggistica completa di tutti gli elementi utili all'amministrazione competente, per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nel piano paesaggistico regionale accertandone la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti nel vincolo, la congruità con i criteri di gestione degli immobili e dell'area, la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.
- Reticolo idrico dovuto alla presenza del vicino Torrente Garza rientrante tra i reticoli idrici principali che interessano una fascia di 10 metri dalla sponda.  
Come si evince dagli allegati grafici, nessuna opera rientra nella fascia di rispetto in quanto la stessa è stata totalmente riservata a verde pubblico.
- Pericolosità sismica Z4a. Secondo la Carta di pericolosità sismica locale, l'area ricade in zona Z4a.

In fase di progettazione delle relative opere strutturali, le stesse faranno riferimento alle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle costruzioni.

### Bilancio del Valore Ecologico della Trasformazione

Ai sensi dell'art. 40 NTA, verrà riproposta, sulla base dello stato dei luoghi e del nuovo progetto planivolumetrico, una specifica relazione che determinerà un contestualizzato bilancio di valore ecologico che attualmente è stato stimato come indicato nell'allegato A della VAS.

Si riporta suddetto bilancio quale prossimo allegato alla Valutazione Ambientale Strategica che verrà predisposta al fine di valutare l'effetto ambientale del piano in proposta a seguito delle varianti sopra descritte.

### Elenco allegati

- ✓ Elaborati grafici:
  - TAVOLA 1.1 – Individuazione urbanistica
  - TAVOLA 2.1 – Planimetria di rilievo
  - TAVOLA 3.1 – Sezioni di rilievo
  - TAVOLA 4.1 – Planivolumetrico di progetto
  - TAVOLA 5.1 – Dimostrazioni parametri edilizi
  - TAVOLA 6.1 – Regime delle aree
  - TAVOLA 7.1 – Regime delle opere
  - TAVOLA 8 – Documentazione fotografica
  - TAVOLA 9 – Simulazioni-render
  
- ✓ Scheda ambito AT-E1.2 PGT Vigente
- ✓ Scheda ambito AT-E1.2 PGT Variato
  
- ✓ Relazione tecnica

Villa Carcina, 7 Giugno 2022