

## VARIANTE

al PGT approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 17 del 09/12/2016 con riferimento agli aspetti planivolumetrici e del Regime delle Aree recepiti nel Pav 16 disciplinato dall'art. 83 lett. A delle NTA del vigente PGT.

### PREMESSA

L'area di intervento oggetto del progetto è, come risulta dopo le demolizioni di edifici industriali, delle opere di bonifica concluse e collaudate e di alcuni edifici ultimati ( AC HOTEL, Centro Commerciale FrecciaRossa, edifici 12-13-14-18 ).

Il Piano Particolareggiato (P.P.) è stato adottato e successivamente approvato con Delibera del C.C. n. 147/2001 e n. 94/2002.

Il P.P. e la relativa Convenzione Urbanistica hanno perso la validità nel 2012; la società Basileus Spa e l'Amministrazione Comunale hanno confermato i reciproci impegni residuati dalla precedente pianificazione attuativa con Atto Ricognitivo notaio Camilla Barzellotti del 28/06/2015.

Tutte le variazioni intervenute dal 2002 sono riassunte nell'Atto Ricognitivo notaio Valotti del 21/12/2023 (All.01).

### AREA DI INTERVENTO E PREVISIONI URBANISTICHE

L'area oggetto della richiesta è inserita nel PGT come Pav. 16 Comparto Milano e disciplinata dall'art. 81 delle NTA.

Il progetto di variante al PGT interessa i lotti relativi agli edifici n. 8 – 9 – 10 oggi più puntualmente definiti con il frazionamento delle aree.

La variante richiesta riguarda:

- a) l'eliminazione del percorso pedonale pubblico di cui è prevista la realizzazione su terreno in servitù
- b) la possibilità di realizzare gli edifici n.8, 9a e 9b con un piano in più, 10a e 10b con due piani in più.



**Artemio • Apollonio**

*Ingegnere*

---

Questo per ovviare per quanto riguarda il punto a) alle potenziali situazioni di pericolo connesse con un percorso aperto al pubblico ma occultato dalla strada dal muro in pietra di recinzione del lotto originario di cui è prevista la parziale conservazione e per quanto riguarda il punto b) a una più agevole organizzazione degli SLP considerando le superfici destinate al parcheggio delle biciclette e allo stoccaggio dei rifiuti condominiali previste in tempi successivi al piano originario.

SLP					
P.P. 2002		Variante 2023		Progetto	
Edificio 8		Edificio 8A	1545 m <sup>2</sup>	Edificio 8A	1545 m <sup>2</sup>
		Edificio 8B	1545 m <sup>2</sup>	Edificio 8B	1545 m <sup>2</sup>
Tot. SLP	3090 m <sup>2</sup>		3090 m <sup>2</sup>		3090 m <sup>2</sup>
Edificio 9		Edificio 9A	2474 m <sup>2</sup>	Edificio 9A	2474 m <sup>2</sup>
		Edificio 9B	2666 m <sup>2</sup>	Edificio 9B	2666 m <sup>2</sup>
		Edificio 9C	2666 m <sup>2</sup>	Edificio 9C	2666 m <sup>2</sup>
		Edificio 9D	2666 m <sup>2</sup>	Edificio 9D	2666 m <sup>2</sup>
Tot. SLP	10472 m <sup>2</sup>		10472 m <sup>2</sup>		10472 m <sup>2</sup>
Edificio 10		Edificio 10A	3032,5 m <sup>2</sup>	Edificio 10A	3032,5 m <sup>2</sup>
		Edificio 10B	3032,5 m <sup>2</sup>	Edificio 10B	3032,5 m <sup>2</sup>
Tot. SLP	6065 m <sup>2</sup>		6065 m <sup>2</sup>		6065 m <sup>2</sup>

**Concludendo: il progetto di variante al PGT conferma nella quantità e nella destinazione le SLP previste nel PP 2002 e confermate nella Variante 2023**

Restano da valutare le compensazioni per la minore superficie a standard della variante proposta e del minor onere delle opere di urbanizzazione.

P.P. 2002 aree in servitù		Variante 2023 aree in servitù		Progetto aree in cessione	
Lotto 8		Lotto 8		Lotto 8	
Lotto 9	2908m <sup>2</sup>	Lotto 9	2908 m <sup>2</sup>	Lotto 9	726,80 m <sup>2</sup>
Lotto 10		Lotto 10		Lotto 10	
Raffronto aree a standard previste in servitù nel PP 2002 e nella Variante 2023 = 2908 m <sup>2</sup> come da frazionamento					
Area da cedere in proprietà nel progetto = 726,80 m <sup>2</sup>					
Restano da conguagliare = 2908 m <sup>2</sup> – 726,80 m <sup>2</sup> = 2181,20 m <sup>2</sup>					

**Conclusione: nel progetto sono previste in cessione m<sup>2</sup> 726,80**

**Nel PP 2002 e nella Variante 2023 sono previste in servitù m<sup>2</sup> 2908**

**A conguaglio m<sup>2</sup> 2908 – 726,80 = m<sup>2</sup> 2181,20**

La eliminazione del percorso pedonale pubblico comporta la modifica delle superfici a standard originariamente previste in servitù di uso pubblico e la modifica delle opere da cedere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

E' opportuno ricordare la natura delle aree e delle opere previste:

- in servitù nel PP 2002 e successivi atti ricognitivi con costi delle opere scomputati dagli oneri per ¾
- in proprietà nel progetto di variante al PGT proposto.

Questa modifica è frutto del fatto che decade la necessità di avere opere pubbliche su aree in servitù perché i parcheggi pertinenziali verranno tutti ricavati in aree di proprietà esclusiva con la previsione di n. 2 piani interrati.

Valutazione delle compensazioni per la minor superficie a standard ceduta e per il minor costo delle opere da realizzare:

1. raffronto tra superfici cedute in servitù nel PP 2002 e atti riconoscimenti successivi desumendole dal frazionamento delle aree conseguente e nel progetto di variante al PGT desunte dalle planimetrie:

- \* aree previste in servitù m<sup>2</sup> 2908
- \* superficie ceduta in proprietà nel progetto di variante al PGT con superficie desunta dalle planimetrie m<sup>2</sup> 726,80
- \* differenza da monetizzare m<sup>2</sup> 2181,20

2. raffronto dei costi stimati delle opere per il percorso pedonale e pubblico di cui si chiede la eliminazione e il nuovo accesso al Parco Venturini come da progetto di massima allegato:

- |   |              |
|---|--------------|
| * computo metrico estimativo delle opere relative         |              |
| all'intero percorso previsto                              | € 413.988,92 |
| * progetto di variante al PGT CME su progetto preliminare | € 54.348,47  |

Conclusioni il progetto in variante al PGT prevede la realizzazione di opere su aree in cessione anziché in servitù di uso pubblico:

- aree previste m<sup>2</sup> 2908
- aree nella variante m<sup>2</sup> 726,80
- da monetizzare m<sup>2</sup> 2181,20

Il costo delle opere previste nel progetto di variante è stimato in € 54.348,47.

E' prevista nel progetto di variante del PGT, per motivazioni meglio specificate in seguito, la modifica delle altezze degli edifici 8a - 8b - 9a - 9b - 9c - 9d aggiungendo un piano, 10a 10b aggiungendo due piani.

Le modifiche delle altezze sono riassunte nella tabella seguente:

ALTEZZA EDIFICI					
P.P. 2002		Variante 2023		PROGETTO	
Edificio 8	PT 1-2-3 4-5 duplex	Edificio 8A	PT 1-2-3-4-5	Edificio 8A	PT 1-2-3-4-5 6 arretrato
		Edificio 8B		Edificio 8B	
Edificio 9	PT 1-2-3 4-5 duplex	Edificio 9A	PT 1-2-3-4-5	Edificio 9A	PT 1-2-3-4-5 6 arretrato
		Edificio 9B		Edificio 9B	
		Edificio 9C		Edificio 9C	
		Edificio 9D		Edificio 9D	
Edificio 10	PT 1-2-3 4-5 duplex	Edificio 10A	PT 1-2-3-4-5	Edificio 10A	PT 1-2-3-4-5 6-7 arretrato
		Edificio 10B		Edificio 10B	

**Conclusione: PP 2002 e Variante 2023 prevedono altezze pari a PT + 1-2-3 + 4-5 duplex**

**In progetto altezze variate per:**

- lotto 8A – 8B e 9A – 9B – 9C – 9D PT + 1-2-3-4-5 + 6 con sagoma arretrata rispetto alla sagoma sottostante dell'edificio
- lotto 10A – 10B PT + 1-2-3-4-5 + 6-7 duplex con sagoma arretrata rispetto alla sagoma sottostante dell'edificio

I parcheggi pertinenziali nel numero richiesto dalla normativa verranno ricavati nei piani interrati.

Sull'area gravano inoltre i vincoli seguenti:

- reticolo idrico minore (RIM) limitatamente alle fasce di rispetto del corpo idrico Vaso Fiume Grande Superiore;

- vincolo archeologico per il quale la Soprintendenza ha richiesto l' accertamento archeologico preventivo con nota prot. 25305 del 06/12/2023.

Per conto della proprietà l'Arch. Venturni ha presentato la documentazione necessaria per il l'edificio 9A e sulla base della quala la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio con Prot. 14252/2024 del 05/07/2024 ha rilasciato l' autorizzazione alla realizzazione delle opere in progetto.

Analoga procedura verrà seguita per i successivi interventi.

#### PROGETTO DI VARIANTE AL PGT

A maggior chiarimento di quanto sopra riporto quanto segue:

In attuazione al P.P. del 2002 sono oggi ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione seguenti:

- le opere di urbanizzazione primaria con via Rose di Sopra che collega il comparto con la tangenziale ovest, i sottopassi della ferrovia che lo collegano con via Dalmazia e il sud della città e via Cassala inserendolo nel ring cittadino.

Da via Cassala si stacca la viabilità di quartiere con via Eritrea, dove si trovano le aree del Progetto, e Viale Italia fino a via Milano, altro storico ingresso alla città che collega la tangenziale ovest con Piazza Garibaldi tramite una viabilità oggetto di numerosi progetti.

È utile ricordare che nel progetto originario del P.P. 2002 lo skyline urbano si caratterizza per le torri n. 11-15 su via Cassala e nel proseguo su via Fratelli Ugoni con la torre n.18, oggi la sola ultimata.

Gli edifici realizzati, Albergo AC HOTEL e centro commerciale FrecciaRossa, si posizionano sul percorso di via Cassala per cui le maggiori altezze richieste in variante per le costruzioni su via Eritrea sono in coerenza con l'impatto complessivo.

- le opere di urbanizzazione secondaria sono ultimate in parte con la realizzazione del Parco Venturini e accessi da via Eritrea e Viale Italia.



Artemio • Apollonio

Ingegnere

---

Manca la realizzazione su area in servitù e conseguente scomputo per ¾ del Computo Metrico Estimativo ( CME ) del viale pedonale pubblico tra il muro in pietra di Medolo di cui è prevista la conservazione e le future recinzioni, opera la cui realizzazione nel PP 2002 era prevista in contemporanea con gli edifici e di cui nel presente progetto si propone la variante eliminando il viale pedonale e prevedendo la realizzazione su area in cessione di una nuova piazza pedonale di ingresso al Parco Venturini da via Eritrea.

- gli interventi privati oggi ultimati sono: la struttura alberghiera NH, il Centro Commerciale FrecciaRossa e su Viale Italia gli edifici 12 13 14, con destinazione residenziale i primi due e destinazione direzionale il 14; la torre 18 in aderenza al Centro Commerciale con destinazione residenziale e terziaria.

Tutto è oggi in esercizio con esclusione del CC FrecciaRossa che, nonostante un concept studiato e una partenza incoraggiante, dopo 15 anni ha chiuso i battenti vittima dell'apertura di ELNOS e forse anche di una politica di gestione più attenta al canone di locazione degli spazi che al mix dell'offerta merceologica delle attività.

È significativo, a monito del suo auspicabile recupero, il fatto che la bandiera sia stata ammainata prima dai negozi e successivamente dai servizi ( court food, multisala e palestra ), attività ancora di interesse della città.

Questo fa pensare che la sola destinazione commerciale oggi non regga più.

Quanto sopra per evidenziare la delicata realtà del Comparto Milano, quartiere che si trova in una difficile situazione di mercato a cui si cerca di fare fronte coinvolgendo direttamente imprese di costruzione.

Le varianti richieste nascono proprio dal confronto con questi soggetti che hanno per altro confermato le superfici permeabili e le aree a verde profondo precedentemente previste.



Artemio • Apollonio

Ingegnere

---

L'abolizione del percorso pedonale pubblico nasce dalla struttura della variante 2019 dove scompaiono il parco di fronte al MUSIL e il parcheggio pubblico su Viale Italia con il conseguente disimpegno di percorsi pedonali pubblici in direzione nord/sud e dalle necessità di garantire la sicurezza dei percorsi pubblici.

Su via Eritrea sono presenti i marciapiedi alberati e l'esistente muro perimetrale in pietra alto più di 2.00 m di cui è prescritta la conservazione, nasconderebbe un nuovo percorso interno in lato Est verso Parco Venturini, rendendolo poco sicuro.

L'ulteriore richiesta di modifica dei piani fuoriterra si rende necessaria per poter realizzare senza aumentare l'intera SLP prevista, dopo l'approvazione del Regolamento Edilizio il 9 giugno 2022 che prescrive di reperire aree per il deposito pertinenziale delle biciclette e per la raccolta dei rifiuti.

Solo a titolo orientativo la palazzina tipo prevista di n. 24 appartamenti richiede più di 200 m<sup>2</sup> attrezzati per il parcheggio delle biciclette.

Verrà aggiornato, come detto in precedenza, il costo delle opere raffrontandolo quanto prima previsto con quanto progettato e compensando la differenza.

Giusto quanto sopra la variante propone:

- che le aree in cessione e non in servitù siano limitate allo spazio previsto, nella mezzeria dei 4 edifici del lotto 9, per la piazza di ingresso al parco, eliminando le altre servitù di uso pubblico nelle restanti superfici.

Viene confermata la quota di imposta delle superfici di P.T. di tutti gli edifici a m. + 1,5 rispetto alla quota della viabilità di via Eritrea e dei viali del Parco Venturini.

## VALORE ECOLOGICO DELL'INTERVENTO

Il Comune di Brescia è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.17/44571 PG del 9 febbraio 2016, mentre la Quarta Variante è stata approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 60 del 16.10.2023.

Il Regolamento edilizio è stato approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 30 del 9.6.2022.

Le recenti regolamentazioni comunali indirizzano la progettazione, sia a scala urbanistica che edilizia, verso una più consapevole attenzione alle tematiche ambientali, nonché agli aspetti di resilienza e mitigazione climatica degli interventi.

In quest'ottica, nei paragrafi seguenti, sono illustrate le linee progettuali e le motivazioni ambientali alla base della presente variante al Piano Particolareggiato originario (Convenzione Urbanistica notaio Bruno Barzellotti 26/06/2002).

Come sopra indicato, le modifiche intervenute al progetto sono essenzialmente motivate dalla necessità di adeguamento alle nuove disposizioni normative entrate in vigore successivamente all'approvazione del Piano attuativo vigente (PAv-16).

La trasformazione urbana qui proposta è pertanto in linea con l'obiettivo principale di *orientare le trasformazioni urbane verso la riduzione dei consumi energetici, la sostenibilità urbana e il miglioramento della qualità dell'abitare e, più in generale, alla resilienza urbana al cambiamento climatico* così come stabilito dal Regolamento Edilizio 2022, articolo 31 – Sostenibilità Ambientale degli interventi.

In particolare, **l'osservanza delle disposizioni** di cui a paragrafi 31.8 – Disciplina del principio dell'invarianza idraulica, 31.9 – Spazi accessori per biciclette, e 31.11 – Spazi accessori per la raccolta differenziata dei rifiuti **ha determinato la necessità di adeguare il progetto planivolumetrico**, fin dalla fase di progettazione urbanistica.

Cionondimeno, il reperimento degli spazi accessori obbligatori ha, di fatto, “sottratto” una quota di SLP prevista dal piano originario.

Le modifiche proposte consentono, quindi, di **ripristinare i diritti edificatori originari e migliorare la complessiva sostenibilità ambientale dell'intervento** secondo le disposizioni di cui al Titolo III del nuovo Regolamento Edilizio.

I parametri di verifica delle superfici richieste per il deposito biciclette e la raccolta rifiuti sono definiti dai coefficienti indicati in tabella.

<b>art.</b>	<b>categoria</b>		<b>Requisito minimo</b>
<b>31.9</b>	Complessi Residenziali > 4 unità	Locale coperto Spazio privato esterno attrezzato	n. 2 stalli per u.a. {sup. minima stallo 2,4 m <sup>2</sup> } n. 2 stalli per u.a. {sup. minima stallo 2,4 m <sup>2</sup> }
<b>31.1</b>	Utenze domestiche > 15	Deposito esterno	0,45 m <sup>2</sup> per u.a.
<b>1</b>	Unità immobiliari > 15	Deposito interno temporaneo	20 m <sup>2</sup> + 0.5 m <sup>2</sup> per u.a. > 15

Nel dettaglio, i requisiti richiesti per la sostenibilità ambientale dell'intervento hanno previsto le seguenti variazioni:

- Al fine di garantire il principio di invarianza idraulica (che sarà dimostrato in fase di progettazione edilizia), gli spazi aperti di pertinenza o ceduti al Comune, prevedono modifiche nella morfologia e nella permeabilità delle superfici, anche attraverso l'adozione di *Nature Based Solutions* (NBSs).
- Al fine di garantire spazi accessori per le biciclette, sia per il deposito attrezzato a breve termine che per il deposito coperto a lungo termine, è stata reperita una superficie complessiva di **circa 1800 m<sup>2</sup>** a tal scopo destinata e suddivisa nei singoli lotti di intervento e pari a circa m<sup>2</sup> 225 per complesso residenziale.

- A fine di garantire gli spazi accessori per la raccolta differenziata, per ogni lotto è stato individuato uno spazio pertinenziale privato esterno atto a contenere i contenitori e/o i sacchi dei rifiuti da esporre al servizio raccolta pubblico, e un deposito interno temporaneo. La superficie complessiva risulta pari a circa **200 m<sup>2</sup>**.

Nella tabella seguente il riepilogo delle superfici richieste per ogni lotto da cui si evince una SLP mancante di oltre 2000 m<sup>2</sup>.

LOTTO	PIANI	Unità	Requisito minimo				Superfici interne da reperire	
			RIFIUTI		BICICLETTE			
			INTERNO	ESTERNO*	CHIUSO	APERTO		
8A	PT +6	24	24,50	10,80	115,20	115,20	254,90	
8B	PT +6	24	24,50	10,80	115,20	115,20	254,90	
9A	PT +6	24	24,50	10,80	115,20	115,20	254,90	
9B	PT +6	24	24,50	10,80	115,20	115,20	254,90	
9C	PT +6	24	24,50	10,80	115,20	115,20	254,90	
9D	PT +6	24	24,50	10,80	115,20	115,20	254,90	
10A	PT +7	24	24,50	10,80	115,20	115,20	254,90	
10B	PT +7	24	24,50	10,80	115,20	115,20	254,90	
<b>Totale</b>		<b>192</b>	<b>196,00</b>	<b>86,40</b>	<b>921,60</b>	<b>921,60</b>	<b>2.039,20</b>	

Il numero di utenze/unità, parametro indispensabile per la quantificazione dei requisiti minimi, è stato ipotizzato sulla base delle odierne tendenze di mercato, in termini di taglio dimensionale degli appartamenti. Tale stima, pur non ritenendola vincolante, rappresenta un valore cautelativo per condurre la preliminare valutazione delle superfici richieste. Eventuali variazioni saranno puntualmente verificate nel corso della progettazione architettonica definitiva e coerentemente dimostrate nella Relazione di Sostenibilità (di cui all'art. 31, comma 34 del Regolamento comunale 2022).

Si noti che le superfici di deposito rifiuti esterno (indicate nella colonna contrassegnata con \*) non sono state contabilizzate nelle superfici da reperire.

## ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (consulente Arch. Anna Gozzi)

---

In materia di valutazione strategica dei piani urbanistici, come noto, si fa riferimento al Codice dell'Ambiente, Decreto Legislativo 152/2006.

L'art. 4 del Codice recita che *la valutazione ambientale di piani e programmi (...) ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.*

---

Più precisamente, l'art. 6 stabilisce che siano soggetti a VAS i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

A livello regionale, la Circolare di “Applicazione della valutazione ambientale di piani e programmi -VAS nel contesto comunale” (D.d.s. 14 dicembre 2010 – n. 13071) indica al punto 3.b le **fattispecie escluse** dall'ambito di applicazione della valutazione ambientale strategica, ossia:

*le modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, già oggetto di valutazione ambientale.*

La ratio interpretativa della Regione Lombardia appare quindi chiara dal momento che, traslando al caso in esame, prevede l'esclusione all'ambito di applicazione della VAS dal momento in cui la variante si renda necessaria per “cogenze” sovraordinate.

---

In riferimento al caso in esame, lo strumento di regolamentazione comunale rappresenta sia una cogenza, sia l'attuazione di finalità specificatamente di natura ambientale.

Va da sé che le modifiche del Piano attuativo in questione non solo non comportano impatti significativi sull'ambiente, ma rispondono a precisi indirizzi preordinati (comunitari, nazionali, regionali e comunali) che

mirano, essi stessi, alla mitigazione e riduzione complessiva degli impatti ambientali dei progetti contribuendo allo sviluppo sostenibile.

Partendo da questo assunto, ossia dell'incremento della complessiva prestazione ambientale che l'intervento dovrà raggiungere e garantire, la sola variazione dell'altezza degli edifici potrebbe essere considerata rilevante dal punto di vista ambientale, anche se esclusivamente rispetto all'impatto paesaggistico.

In aggiunta a quanto indicato precedentemente in tema di inserimento paesaggistico, il progetto potrà prevedere un arretramento dell' ultimo piano rispetto alla sagoma originaria dell'edificio sui lati lungo via Eritrea e prospicienti Parco Venturini.

Questo accorgimento, seppure in questa preliminare fase di progettazione urbanistica, consente di stabilire, fin d'ora, che tale incremento di altezza non sarà visibile dal livello degli spazi pubblici. Inoltre, considerando la distanza dai rilievi urbani, si può con ragionevole buon senso ipotizzare che la modifica dello skyline non possa rappresentare una sensibile modificazione nella percezione visiva, rispetto al Piano attuativo vigente, anche da punti di vista emergenti del Castello e delle vie panoramiche della città, luogo dei punti appartenenti al piano intermedio (tra i 500 e 1200 metri) così come indicato nelle Linee Guida della Regione Piemonte (vedi Figura 1) in cui sono avvertibili in cambiamenti strutturali del paesaggio.

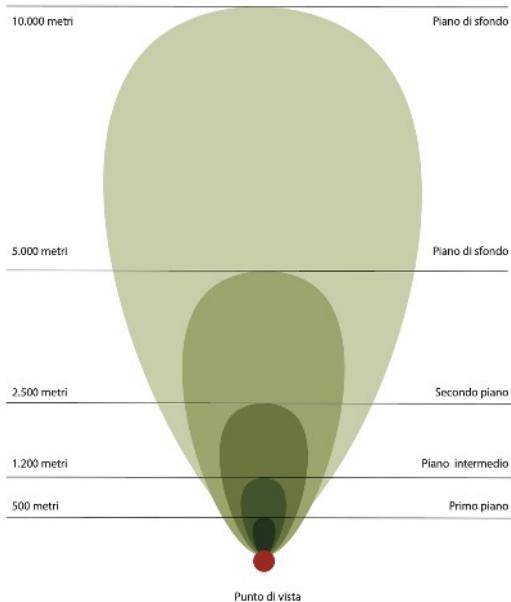
Si ritiene invece che tali effetti possano e debbano essere più propriamente e completamente valutati alla scala architettonica, rimandando l'approfondimento dell'impatto paesistico nel corso dell'iter di approvazione dei progetti edilizi.

Con riferimento ai punti:

2.3. c) del "Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS)  
- VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE" allegato 1 u alla D.G.R. 25 luglio 2012 n. IX/3836 per il quale è ammessa l'esclusione dalla VAS e dalla verifica di assoggettabilità per le varianti al piano dei servizi e al piano delle regole finalizzate a garantire la cessione o retrocessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, qualificate come improprie o inserite nei piani di alienazione o valorizzazione immobiliare

*delle amministrazioni comunali:* la variante proposta consiste nella mancata previsione di un area a servizio costituita da un percorso pubblico;

*2.3. f) del Modello metodologico sopra richiamato, che precisa che è ammessa l'esclusione dalla VAS e dalla verifica di assoggettabilità per le varianti che prevedono, esclusivamente, la riduzione degli indici urbanistici e delle volumetrie:* il piano in esame comporta una riduzione, seppur minimale, della SLP prevista originariamente.



## FASCE DI VISIBILITÀ

### PRIMO PIANO DA 0 A 500 METRI

L'area di osservazione consente il riconoscimento di oggetti singoli. La percezione dell'ambiente può avvenire attraverso elementi multisensoriali in particolare rumore/suoni, profumi/odorì.

### PIANO INTERMEDIO DA 500 A 1.200 METRI

Nell'area di osservazione sono avvertibili i cambiamenti strutturali del paesaggio e gli elementi singoli rispetto alle quinte di sfondo, soprattutto se isolabili dal contesto, per colore, forma, altezza, dimensione.

### SECONDO PIANO DA 1.200 A 2.500 METRI

L'area non consente una distinzione di elementi singoli se non isolati e chiaramente distinguibili. Sono percepiti le tessiture, il colore e i chiaroscuri.

### PIANO DI SFONDO OLTRE I 2.500 METRI FINO A 5.000 METRI

In casi particolari la profondità visiva dello sfondo può raggiungere i 10.000 metri. Sono distinguibili prevalentemente i profili naturali o artificiali che si compongono di grandi masse rispetto al punto di osservazione.

## CONCLUSIONE

L'intervento proposto, per realizzare a piano terreno delle costruzioni in parte all'ingresso pedonale, i depositi delle biciclette dei residenti richiesti in ragione di due stalli per unità residenziale, chiede di poter aumentare l'altezza degli edifici, senza aumento della SLP e confermando la destinazione residenziale, portando per gli edifici 8a - 8b - 91a - 91b - 92a - 92b l'altezza a P.T. + 6 piani e per gli edifici 10a e 10b a P.T. + 7 piani.

Nello stesso intervento si chiede inoltre di abolire la servitù di uso pubblico per un percorso pedonale costretto tra due recinzioni poco visibile e di conseguenza poco sicuro da strada a parco, confermando invece la realizzazione tra gli edifici 91b e 92a di un importante ingresso al Parco Venturini in analogia con quello ultimato a Nord.

Il tutto come rappresentato in planimetria con Regime delle Aree (All. b).

Relativamente agli aspetti di sostenibilità ambientale, i nuovi servizi alle residenze previsti dall'intervento in esame rappresentano un miglioramento delle performance degli edifici e quindi, seppure comportino una variante al PGT vigente rispondono a finalità ambientali tali da non rientrare nelle categorie di interventi soggette alla normativa in materia di VAS.

In estrema sintesi, la rigenerazione del tessuto urbano esistente comporta anche la necessità di incentivare l'intervento privato con l'azione pubblica, con particolare attenzione alla sicurezza, all'ambiente, alla mobilità, al lavoro e ai servizi per realizzare ambiti urbani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili.

Sotto il profilo della sicurezza è superfluo sottolineare la pericolosità di un percorso pubblico nascosto tra il muro originario in medolo, di cui si prescrive il mantenimento, e le recinzioni degli edifici, sia per chi transita che per la difesa dai furti negli appartamenti; questo in aggiunta al venir meno della necessità di un ulteriore percorso pedonale protetto avendo previsto in precedenza l'eliminazione del parcheggio pubblico su Viale Italia e del parco pubblico su via Eritrea a Ovest.

A | A

Artemio • Apollonio

Ingegnere

---

Ritengo di dover evidenziare che, fatta salva una diversa puntuale definizione, la presente variante comporta una modifica delle superfici a standard e dell'importo delle opere di urbanizzazione.

Infatti:

- la superficie a standard prevista in m<sup>2</sup> 2.908 diventa, per l'abolizione del percorso pedonale, di m<sup>2</sup> 726,80
- le opere previste e definite in € 413.988,92 diventano nella variante € 54.348,47.

*Ing. Artemio Apollonio*



*Arch. Anna Gozzi*