

# **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

## **OSSERVAZIONE DELL'UFFICIO**

### **PIANO ATTUATIVO**

#### **1 – Norme Tecniche di Attuazione (NTA)**

##### **1.1 – Premessa**

Le NTA sono state attentamente riesaminate in relazione anche al tempo trascorso dall'adozione ed alle novità intervenute nell'assetto generale del Piano attuativo di cui al Programma Integrato a seguito di atti nel frattempo concretizzatisi, come, ad esempio, l'approvazione del Piano Strutturale, ma soprattutto dei nuovi indirizzi dell'Amministrazione in esito a specifiche informative di Giunta comunale. Si richiamano a tal proposito gli elementi di sostanziale novità che si sono concretizzati a seguito dell'avvio del procedimento per la localizzazione del distretto socio sanitario nel Comparto Stazione, al mancato accordo tra l'Amministrazione ed RFI in merito alla cessione delle aree situate nel parco ferroviario ed infine al conseguente rinvio del Comparto Stazione a successivo percorso di approvazione.

Si è innanzitutto revisionato l'intero testo inserendo elementi di maggior dettaglio o di migliore esplicazione, anche semplicemente modificando o sostituendo termini tecnici o descrittivi; in alcuni casi sono stati inseriti elementi di maggior chiarimento. L'insieme di queste modifiche, che sarebbe dispersivo descrivere puntualmente, è riscontrabile nel raffronto tra lo stato adottato e la proposta di approvazione.

Le modifiche di maggiore rilievo sono invece descritte puntualmente.

##### **1.2 – Articolato**

Art.1 – Viene modificata ed integrata l'elencazione degli elaborati a seguito sia delle osservazioni pervenute ma, soprattutto dei nuovi indirizzi in merito alle modifiche del Comparto Frigido, agli elementi di sostanziale novità che si sono concretizzati a seguito dell'avvio del procedimento per la localizzazione del distretto socio sanitario nel Comparto Stazione, al mancato accordo tra l'Amministrazione RFI in merito alla cessione delle aree nel parco ferroviario ed infine al conseguente rinvio del Comparto Stazione a successivo percorso di approvazione.

Art.2 – L'articolo viene aggiornato per le motivazioni e le novità intervenute e sopra meglio descritte. Viene altresì precisata la durata del Piano attuativo (10 anni).

Art.3 – L'articolo viene aggiornato ed integrato con particolare riferimento ai seguenti punti:

- Riferimento al PS per quanto attiene il dimensionamento.
- Vengono introdotte migliori e più dettagliate definizioni dei parametri urbanistici, anche in relazione al Regolamento edilizio.
- Puntuali definizioni degli standard e delle opere di urbanizzazione con relative prescrizioni in merito alla loro realizzazione.

- Vengono introdotti elementi di flessibilità e tolleranze per quanto concerne le destinazioni d'uso degli interventi, comunque nel rispetto degli standard urbanistici.
- Vengono introdotti elementi di maggiore specificazione in merito alla realizzazione delle opere finalizzate all'abbattimento del rumore.

Art.4 – Vengono meglio chiariti e definiti nonché resi di più facile lettura i criteri relativi all'applicazione dei principi perequativi.

Art.5 – Vengono meglio definite le modalità attuative degli interventi previsti nel comparto Frigido, con particolare riferimento a quanto stabilito nella Relazione di fattibilità ed agli obblighi convenzionali. Viene eliminato il paragrafo relativo al Comparto Stazione.

Art.6 - Vengono introdotti elementi di maggior dettaglio in merito alla realizzazione degli standard con particolare riferimento ai parcheggi pubblici. Viene introdotto il principio in base al quale, in caso di lievi incongruità eventualmente riscontrate nelle superfici delle aree, in fase di attuazione, prevalgono i dati reali. Inoltre viene maggiormente definita la disciplina per la realizzazione di parcheggi privati, anche nel sottosuolo.

Art.7 – Vengono integrate le norme sulle distanze con particolare riferimento ai parcheggi interrati, anche extrasagoma, definendone dettagliatamente obblighi e prescrizioni.

Art.8 – L'articolo viene ristrutturato sulla base del dimensionamento complessivo relativo alla nuova configurazione del Comparto Frigido. Viene eliminata la parte riguardante il Comparto Stazione. Viene introdotto un paragrafo relativo all'applicazione degli incentivi urbanistici per il contenimento energetico degli edifici nonché per gli aspetti relativi alla accessibilità e visitabilità degli stessi in coerenza con le NTA della Variante al PRGC. Viene ridefinita la definizione di SUL in coerenza con il PS approvato. Vengono fornite indicazioni di dettaglio sulle altezze degli edifici ed ai fini del calcolo del volume in relazione al pagamento degli oneri. Infine, allo scopo di ottenere una maggiore razionalizzazione dell'impianto normativo, per i parametri urbanistici e per i criteri e le prescrizioni per gli interventi per ogni sub-comparto, si fa riferimento alle Schede Progettuali che vengono allegate alle NTA, eliminandone conseguentemente il puntuale dettaglio all'interno dell'articolato.

Art.9 – L'articolo viene razionalizzato ed integrato con particolare riferimento agli aspetti visivi degli impianti e dei sistemi finalizzati al contenimento energetico ed all'uso delle fonti rinnovabili per un'edilizia sostenibile che devono essere integrati con il progetto complessivo dell'edificio, garantendo il minimo impatto visivo e adeguandosi ai caratteri architettonici degli edifici e agli aspetti morfologico-paesaggistici dell'area. Ogni intervento relativo al recupero di edifici esistenti l'utilizzo energetico da pannelli solari e/o fotovoltaici viene condizionato alla predisposizione di una specifica valutazione degli effetti paesaggistici.

1.3 – ALLEGATI: Alle NTA del Piano attuativo viene allegato uno specifico elaborato avente ad oggetto: “SCHEMI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE DI PARCHEGGIO”

1.4 - CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO: Sono stati aggiornati in coerenza con le modifiche delle altre parti degli elaborati.

## **2 – Relazione generale**

4.1 – La Relazione generale viene necessariamente aggiornata a seguito delle modifiche introdotte sia per i nuovi indirizzi dell'Amministrazione (esplicitati in specifiche informative di Giunta comunale) sia a seguito della proposta di accoglimento di osservazioni pervenute da parte di soggetti privati. Inoltre viene esplicitata l'esclusione in questa fase dell'approvazione del Comparto Stazione.

L'Ufficio ha altresì richiesto al progettista di inserire nella Relazione generale una scheda per ogni singolo intervento ove, per una maggiore chiarezza e comodità di lettura, vengano meglio raccolte le seguenti informazioni:

- Destinazione delle aree oggetto di intervento secondo il PRGC previgente.
- Nuovo riassetto delle aree a seguito dell'approvazione della Variante e del Piano attuativo.
- Esplicitazione nel dettaglio dell'applicazione della perequazione urbanistica.

## **3 – Documento di Valutazione Integrata**

Il documento viene aggiornato a seguito delle modifiche ed integrazione apportate sia per i nuovi indirizzi dell'Amministrazione (esplicitati in specifiche informative di Giunta comunale) sia a seguito della proposta di accoglimento di osservazioni pervenute da parte di soggetti privati.

Ovviamente in questo documento, che esamina globalmente la sostenibilità del Programma Integrato come originariamente concepito ed adottato, non è opportuno scindere le valutazioni e gli effetti sulle risorse ambientali e territoriali fra i due Comparti, anche in considerazione che l'Amministrazione intende procedere con autonomo provvedimento all'approvazione del Comparto Stazione.

## **4 – Nuovo documento di confronto.**

L'Amministrazione ha richiesto al progettista ai fini di una maggiore chiarezza illustrativa, sia nelle forme che nei contenuti, l'elaborazione di un "Documento di confronto" a carattere descrittivo e cartografico. Tale documento, di cui quindi si chiede l'introduzione nel corpo degli elaborati, consente una lettura immediata e più efficace degli adeguamenti del Programma Integrato/Piano Attuativo tra la situazione adottata e quella di cui si propone l'approvazione.

## **5 – Riassetto del Piano Attuativo e relativa Cartografia**

Il Piano attuativo in questa fase conclusiva viene proposto con l'approvazione del solo Comparto Frigido e conseguentemente la cartografia posta in approvazione riguarda solo tale Comparto con le modifiche introdotte sia per i nuovi indirizzi dell'Amministrazione (esplicitati in specifiche informative di Giunta comunale) sia a seguito della proposta di accoglimento di osservazioni pervenute da parte di soggetti privati. Si mette in evidenza in particolare che l'Amministrazione propone l'accorpamento degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica in un unico compendio che prevede anche la localizzazione di un servizio di base necessario per l'area e per l'intero Comparto, vale a dire l'asilo nido. Tale localizzazione, baricentrica rispetto al contesto territoriale di riferimento, contribuisce a migliorare l'accessibilità dell'area; si rileva in tal proposito che la

precedente localizzazione dell'intervento ERP era individuata a margine della linea ferroviaria per cui la nuova soluzione, oltre che più razionale nel contesto urbanistico, è sicuramente migliorativa anche dal punto di vista della qualità abitativa. Per il dettaglio delle modifiche si rinvia al raffronto tra lo stato adottato e la proposta di approvazione.

## **6 - Relazione geologica**

La relazione geologica è stata implementata di un documento integrativo delle indagini geologiche e geomorfologiche prodotto dal dott. geol. Simone Fialdini che entra a far parte degli elaborati di Variante.