

Oggetto: integrazione alle osservazioni della Commissione Comunale per il paesaggio con delega VAS

In riferimento alle osservazioni espresse dalla *Commissione Comunale per il Paesaggio con delega VAS*, con specifico riferimento al punto due nel quale veniva rilevata “una marcata diminuzione delle aree potenzialmente destinate a verde pubblico previste nella scheda dell'ex comparto PA23 senza oggettiva indicazione di compensazione di tali aree”, ci preme integrare la documentazione presentata con due considerazioni, la prima di tipo quantitativo, la seconda di tipo qualitativo.

1- Valutazione quantitativa delle aree destinate a verde

Per avere una restituzione complessiva della permeabilità e del consumo di suolo del comparto proposto nel progetto di variante, è necessario considerare non solo le aree destinate a verde pubblico e verde sportivo, ma anche quota parte delle aree destinate a servizi e mixité funzionale. Per le prime il calcolo della superficie è immediato e corrisponde all'estensione dell'area stessa. Per le seconde possiamo avanzare una valutazione attraverso un parametro percentuale. In particolare per quanto riguarda l'area destinata a servizi di interesse generale relativa al lotto del centro parrocchiale, si evidenzia come da progetto l'area a verde rappresenti il 64,6% della superficie del lotto, a cui possiamo sommare un altro 12,6% relativo a parcheggi alberati e permeabili, per un totale di area a verde e permeabile pari a circa il 77% del lotto stesso. Se prendiamo questo parametro come riferimento percentuale anche per la porzione del comparto destinata a mixité funzionale, possiamo ricavare un valore indicativo di superficie destinata a verde e permeabile anche per quest'area.

A queste vanno infine aggiunte l'area attribuita al servizio scolastico, che sarà destinata a verde scolastico e l'area del plateatico, che sarà un'area a verde e permeabile.

Nella tabella sottostante riportiamo il dettaglio quantitativo di queste valutazioni, sia riportando il valore assoluto in mq che il valore percentuale rispetto al totale della superficie dell'intero comparto.

Quello che emerge è che il totale delle aree verdi e permeabili si attesta su un valore di circa 50.510 mq, pari a circa il 72,53% della superficie territoriale complessiva.

	valore assoluto mq	valore percentuale sul totale della Superficie Territoriale %
<i>Superficie territoriale</i>	<i>69.636 mq</i>	
Verde sportivo	19.870 mq	28,5%
Verde pubblico	3.766 mq	5,4%
Area destinata a servizi scolastici: verde di utilizzo scolastico	800 mq	1,15%
Area destinata a servizio di interesse generale, lotto centro parrocchiale: verde	7.809 mq (64,6% del lotto)	11,2%
Area destinata a servizio di interesse generale, lotto centro parrocchiale: parcheggio alberato superficie permeabile	1.518 mq (12,6 % del lotto)	2,18%
Aree destinate a mixitè funzionale: verde e superfici permeabili	9.223 mq (74,7% dei lotti)	13,24%
Parcheggio alberato e plateatico: superficie permeabile	7.524 mq	10,8 %
Totale Verde e superfici permeabili	50.510 mq	72,53%

Quello che emerge è il sostanziale mantenimento di superficie permeabile dell'intero comparto, così come si visualizza nell'immagine sottostante, dove in blu sono rappresentati i volumi di superficie coperta e in verde le aree a Verde e permeabili.

questo superamento è possibile leggere un alleggerimento della pressione antropica e quindi della necessità di opere di urbanizzazione compensative, tra cui aree destinate a verde.

Il carico urbanistico di un Peep è infatti un carico permanente e costante nell'arco temporale della settimana. Il carico urbanistico di aree destinate a servizi è un carico temporaneo e variabile nell'arco temporale della settimana e anche delle stagioni. Si può presupporre come i servizi offerti dal centro parrocchiale, ad esempio, abbiamo un utilizzo minimo nelle fasce orarie della mattina, medio basso in quelle pomeridiane, intensivo nei week-end ed in particolari ricorrenze.

In questo senso diventa fuorviante una valutazione delle superfici delle aree destinate a verde calcolate nei soli termini assoluti.

Inoltre, il progetto di variante presenta una maggiore continuità rispetto alla situazione attuale, dalle quale accoglie le preesistenze che non possono essere rilocalizzate altrove - come i campi sportivi, il plateatico e l'area commerciale - poiché lo strumento del Regolamento Urbanistico è decaduto e in questa sede non è quindi possibile fare interventi compensativi.