



Aspetti urbanistici ed edilizi delle strutture della GDO

di Vittorio Emanuele Bianchi

Direttore Area Servizi al Territorio - Comune di Casalecchio di Reno



1. La visione dell'Ente Locale

Dagli anni Novanta la cultura della pianificazione è evoluta dall'approccio per azionamento, che comportava la sola verifica di conformità con norme di

natura edilizia, verso un approccio per sistemi geografici densi di spessori sociali, ambientali, economici e naturalistici.

La cultura attuale ha assunto nel sistema normativo vigente la pianificazione di un organismo complesso costituito da valori naturali (ecosistemi), valori ambientali (salubrità), valori collettivi (paesaggio, economia, mobilità), valori comuni (abitare, lavorare, ricrearsi) e valori tradizionali (produrre, scambiare).

Attualmente, secondo l'**art. 2, comma 2 della Legge Regionale 20/2000**, la pianificazione territoriale e urbanistica si informa ai seguenti obiettivi generali:

1. promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
2. assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la *sicurezza* e la tutela dell'*integrità fisica* e con l'*identità culturale del territorio*;
3. migliorare la *qualità della vita* e la *salubrità* degli insediamenti urbani;
4. ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;

5. promuovere il miglioramento della *qualità* ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;
6. prevedere il consumo di nuovo territorio solo quando *non sussistano alternative* derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione.

L'**approccio urbanistico** deve valutare il contesto, carico di valori preesistenti alla trasformazione; quei valori si pongono spesso in contraddizione (ecosistema/sviluppo), cosicché il contesto è in permanente condizione di equilibrio instabile. Ogni nuovo intervento dovrà porsi in maniera rispettosa e dialettica con il contesto, per ricomporre la situazione di equilibrio.

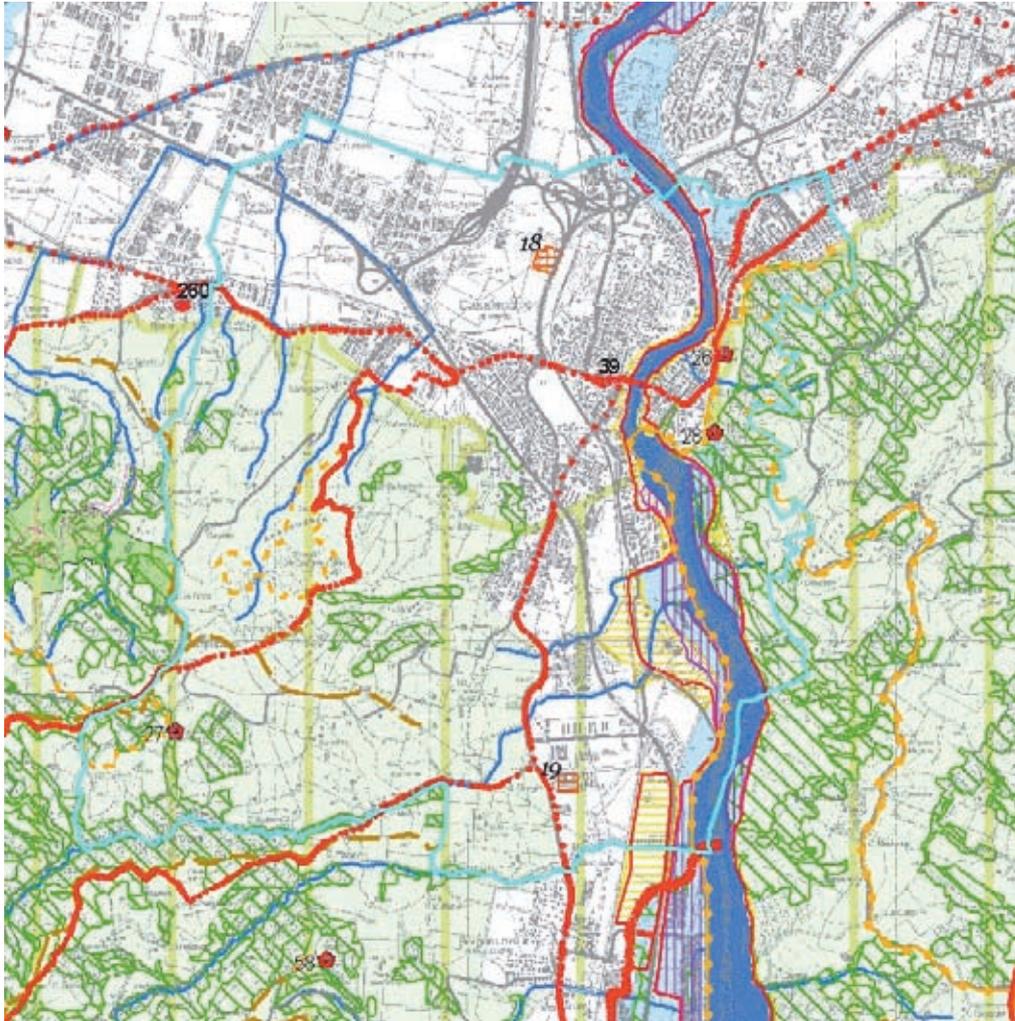
Per le **nuove localizzazioni/trasformazioni** la ricerca dell'equilibrio prende in esame l'azione dell'intervento sul contesto e la sostenibilità della risposta da parte del contesto, nonché la misura della nuova pressione, in termini di qualità e di estensione, e l'individuazione della posizione e della dimensione dello scenario che potremmo chiamare "del miglior innesto".

Nell'**azione urbanistica** è necessario stabilizzare l'equilibrio tra i diversi valori conflittuali secondo la cultura tecnica e politica del territorio in cui si interviene.

A proposito del **contesto**, il quadro conoscitivo dei piani generali, in coerenza con i compiti di ciascun livello di pianificazione, ha riguardo, secondo l'**art. 4, comma 2 della LR 20/2000**:



1. alle *dinamiche* dei processi di sviluppo economico e sociale;
2. agli aspetti *fisici e morfologici*;
3. ai valori *paesaggistici, culturali e naturalistici*;
4. ai sistemi ambientale, insediativo e infrastrutturale;
5. all'utilizzazione dei suoli ed allo stato della pianificazione;
6. alle prescrizioni e ai vincoli territoriali derivanti dalla normativa, dagli strumenti di pianificazione vigenti, da quelli in salvaguardia e dai provvedimenti amministrativi.



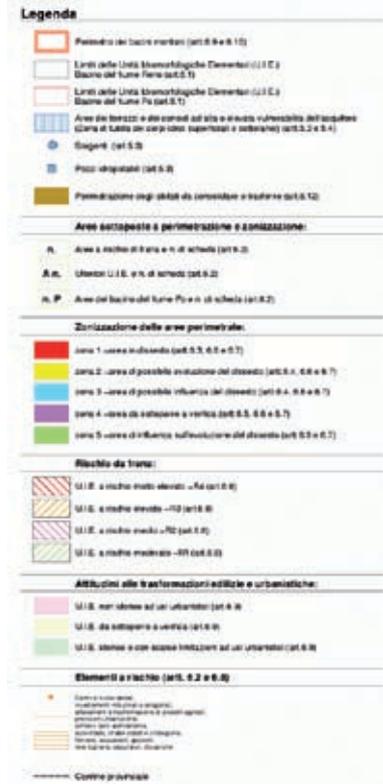
PTCP tav 1 stralcio – sistemi ambientali

2. Fattibilità

Il **progetto di intervento** dovrà cercare “il miglior innesto” all’interno del contesto descritto dal quadro conoscitivo costruito e validato dagli enti locali e dagli organi pubblici preposti alla tutela dei diversi valori, *che sono gli stessi che dovranno valutare la fattibilità*. Dovrà inoltre *convincere* che la modificazione permette di raggiungere *un nuovo equilibrio nell’ambito su cui l’intervento influisce* e si dovrà realizzare.

L’**art. 5** della già citata **LR 20/2000** prevede norme riguardanti la **misura della nuova pressione**:

1. La Regione, le province e i comuni provvedono, nell’ambito del procedimento di elaborazione ed approvazione dei propri piani, alla valutazione preventiva della *sostenibilità ambientale e territoriale degli effetti derivanti dalla loro attuazione*, anche con riguardo alla normativa nazionale e comunitaria;



PTCP tav 2 stralcio – tutela idrogeologica

2. A tal fine, nel documento preliminare sono evidenziati *i potenziali impatti negativi* delle scelte operate e *le misure idonee per impedirli, ridurli o compensarli* . Gli esiti della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale costituiscono parte integrante del piano approvato e sono illustrati da un apposito documento;
3. In coerenza con le valutazioni di cui al comma 2 la pianificazione territoriale e urbanistica persegue l'obiettivo della contestuale realizzazione delle previsioni in essa contenute e degli interventi necessari ad assicurarne la *sostenibilità, ambientale e territoriale* .

3. Valutazione dell'intervento

La **valutazione dell'intervento** prevede la

misura degli impatti sul contesto e delle mitigazioni possibili:

1. Scala territoriale: Provincia (PTCP, PUM, PGQA, PLERT, POIC, Quadro Conoscitivo, ecc.)
2. Scala locale: comuni su cui si incide (VALSAT, VAS, PSC, Piano Energetico, Agenda 21, Quadro Conoscitivo, ecc.)
3. Scala collettiva: quartieri in cui si pone (VALSAT, VAS, POC, PGTU, Zonizzazione Acustica, ecc.)
4. Scala minima: area di intervento (RUE, PdC, Zonizzazione Acustica, ecc.)

Gli strumenti di pianificazione provinciale di riferimento sono il PTCP che individua la sostenibilità delle localizzazioni basandosi su criteri di sostenibilità ambientale, il POIC che individua le localizzazioni da attuare nel breve periodo, il PUM che gestisce la mobilità, il PGQA che si occupa dell'inquinamento dell'aria.



La pianificazione comunale si sviluppa entro i limiti individuati dal PTCP e individua, ove possibile, le aree del territorio comunale più adatte a insediamenti di GLD approfondendo con verifiche trasportistiche e di compatibilità ambientale, le mitigazioni degli impatti o le infrastrutture di supporto.

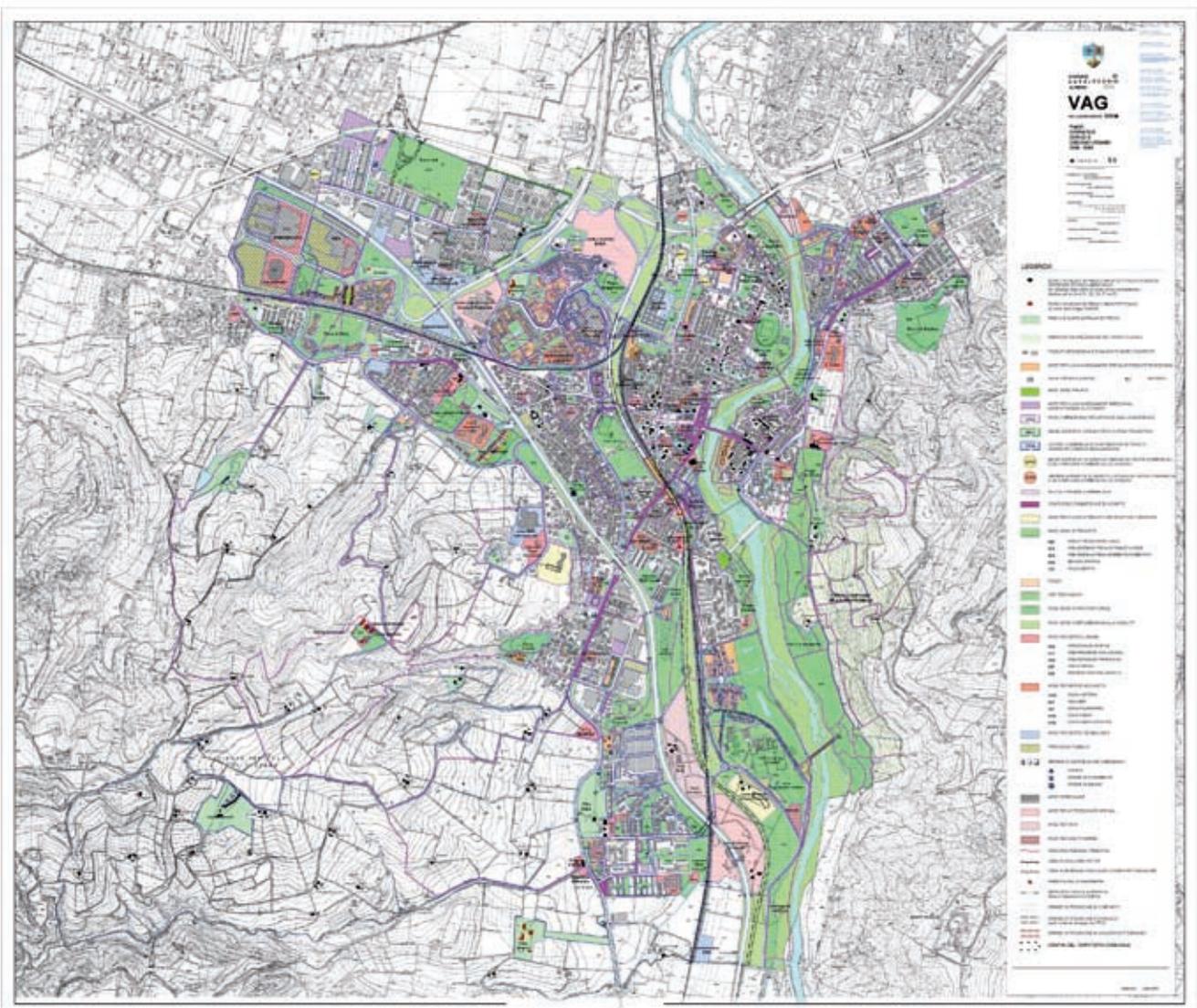
Una GLD per sua natura è un grande attrattore di traffico per cui l'attenzione principale si sviluppa intorno ai modelli di traffico da cui discendono gli scenari da verificare sotto i diversi profili ambientali. Di tali aspetti si occupa, alla scala comunale, il PSC accompagnato dalla VALSAT che stabilisce i limiti di sostenibilità della realizzazione.

Tali verifiche si approfondiscono successivamente nel momento in cui viene deciso di

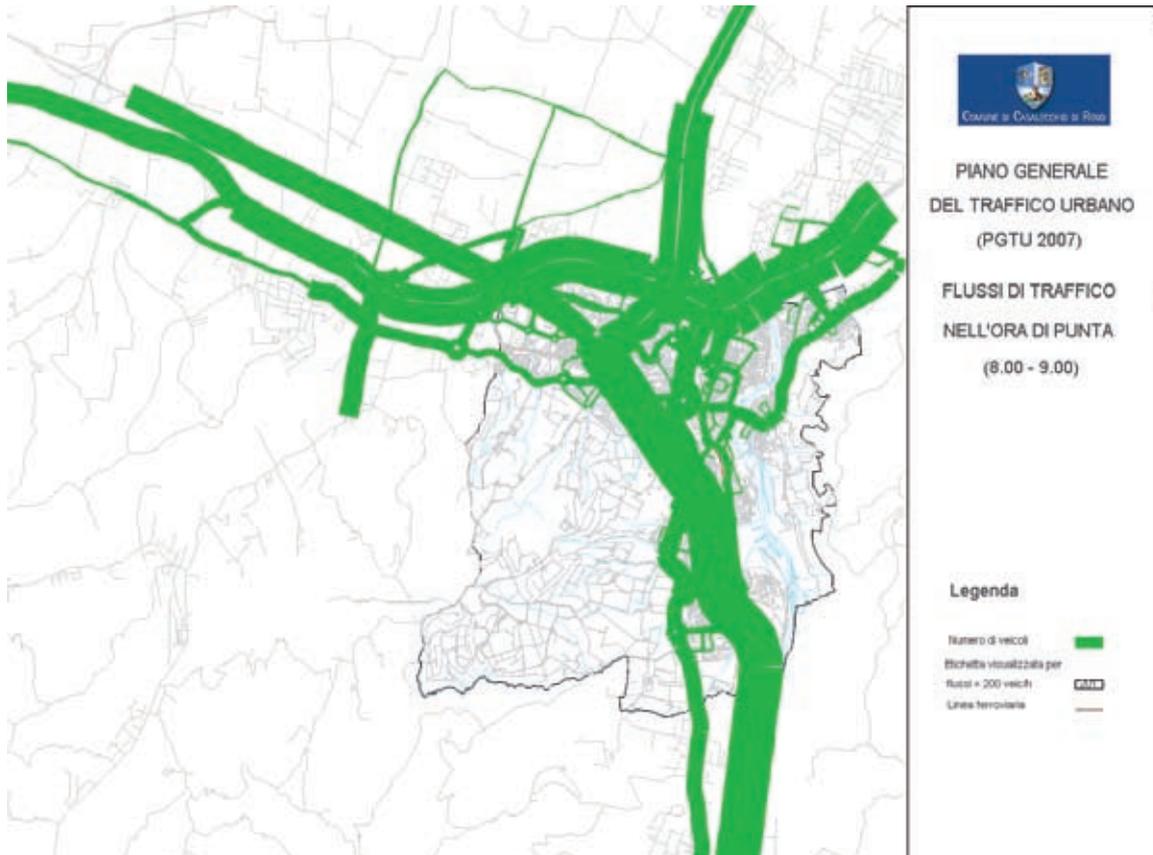
realizzare la GLD inserendola nel POC che si interrela necessariamente al PGTU a sua volta articolato in PUT che dovranno preoccuparsi della messa in sicurezza della viabilità e delle intersezioni.

L'attivazione di una GLD è preceduta da una conferenza dei servizi cui partecipano la regione, la provincia, il comune interessato e i comuni contermini al fine di verificare l'impatto della struttura sui diversi sistemi (ambiente, infrastrutture economia ecc.).

Prima della realizzazione, la ulteriore procedura di valutazione ambientale ha il compito di precisare ulteriormente gli aspetti ambientali in senso stretto e di impatto sul territorio in senso lato.



POC - sistema inseditativo



P.G.T.U. - rappresentazione dei carichi di traffico

4. Condivisione della misura

La **condivisione della misura** da parte degli enti preposti prevede:

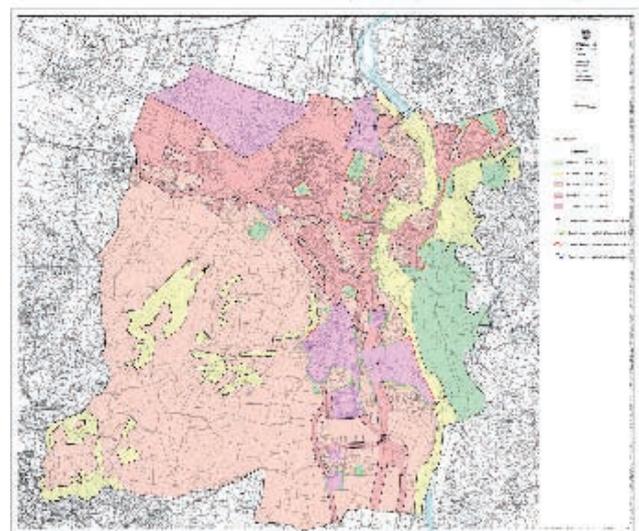
1. Accordo territoriale per la scala territoriale e locale.
2. Conferenza dei servizi per la scala collettiva e minima.

L'atto finale, il permesso di costruire, dovrà verificare la coerenza del progetto edilizio a tutte le valutazioni espresse nelle fasi precedenti

5. Un esempio concreto: il Centro Meridiana a Casalecchio di Reno

La realizzazione del Centro Meridiana, con particolare riguardo alla GDO, ha previsto un'approfondita disamina volta a considerare tutti gli agenti che interferiscono con il contesto:

1. Accordo per l'innesto alla viabilità;
2. Modifiche viarie e ferroviarie;
3. Analisi della pressione negativa sul contesto
 - Impermeabilizzazione (Territoriale, Loca-



POC - acustica

- le, Collettiva, Minima)
- Traffico viabilità (Territoriale, Locale, Collettiva, Minima)
- Consumo energetico (Territoriale, Locale, Collettiva, Minima)
- Verde e paesaggio (Territoriale, Locale, Collettiva, Minima)
- Sistema economico tradizionale (Territo-



- riale, Locale, Collettiva, Minima)
 - Qualità dell'aria (Locale, Collettiva, Minima)
 - Sistema insediativo, salute, identità (Locale, Collettiva, Minima)
 - Fuori scala nel tessuto urbano (Collettiva, Minima)
 - Rumore (Collettiva, Minima)
 - 4. Analisi della pressione positiva sul contesto
 - Motore economico (Territoriale, Locale, Collettiva, Minima)
 - Occasione di lavoro (Territoriale, Locale, Collettiva, Minima)
 - Nuovo servizio (Locale, Collettiva, Minima)
 - Funzione rara (Locale, Collettiva, Minima)
 - Opportunità di socializzazione (Locale, Collettiva, Minima)
 - Opportunità di ricucire tessuti urbani (Collettiva, Minima)
 - 5. Analisi delle condizioni di sostenibilità
 - Efficienza della viabilità (Territoriale, Locale, Collettiva, Minima)
 - Efficienza sistema idraulico (Territoriale, Locale, Collettiva, Minima)
 - Smaltimento reflui (Territoriale, Locale, Collettiva, Minima)
 - Risparmio energetico (Locale, Collettiva, Minima)
 - Recupero delle acque (Collettiva, Minima)
 - Protezione acustica di tutte le funzioni connesse (Collettiva, Minima)
 - Basse emissioni e filtri (Collettiva, Minima)
 - Smaltimento rifiuti (Collettiva, Minima)
 - Integrazione con il commercio tradizionale (Collettiva, Minima)
 - Ricerca di identità / integrazione con altre funzioni urbane (Territoriale, Locale, Collettiva, Minima)
 - 6. Analisi del profilo urbanistico e approccio progettuale
 - Assumere dai diversi quadri conoscitivi e della situazione di equilibrio che si verifica il SISTEMA TERRITORIALE di CONTESTO
 - Calare in quel sistema i necessari elementi di novità che non peggiorano le condizioni dell'equilibrio di partenza
 - Concepire una GDO come nuovo organismo che convive in maniera sostenibile nell'organismo territoriale preesistente
 - 7. Analisi impatto sul traffico
 - 8. Studio del profilo edilizio
 - Approccio: un organismo edilizio che dovrà vivere nell'organismo territorio
- L'organismo edilizio della GDO ha previsto la verifica edilizia attraverso l'analisi delle diverse funzioni che definiscono il funzionamento della GDO:
1. Approvvigionamento merci e stoccaggio
 2. Eliminazione rifiuti
 3. Assorbimento energia ed emissioni
 4. Scarico acque meteoriche e reflui
 5. Accoglienza veicoli e trasporto pubblico
 6. Utilizzo degli spazi da parte dei clienti e dei lavoratori
 7. Rischi collegati all'utilizzo degli spazi
- In tal modo si è riusciti a far coabitare funzioni diverse, funzioni integrate nella città storica e nel progetto GDO Meridiana.