



Area: Pianificazione Urbana e Mobilità.
Area: Protezione Ambientale e Protezione
Civile

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS:
PER IL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE
AL VIGENTE PGT
AREA IN VIA ZARA DI PROPRIETA'
M.IS.FIN SRL.

Allegato:

Relazione Propedeutica

all'Espressione del Provvedimento di Verifica

Autorità Competente per la VAS

Ing. Angelantonio Capretti

Settore Sostenibilità Ambientale e Scienze Naturali

Autorità Procedente per la VAS:

Arch. Giampiero Ribolla

Settore Urbanistica

Gennaio 2018

Sommario

1	Premessa.....	3
2	Pareri trasmessi dagli Enti competenti in materia ambientale e dagli Enti territorialmente interessati.....	4
2.1	Parere di ARPA di Brescia	4
2.2	Parere Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le provincie di Bergamo e Brescia	5
3	Conclusioni.....	7

1 Premessa

La presente relazione è stata predisposta considerando la documentazione agli atti del procedimento di **verifica di assoggettabilità** alla VAS per il **Piano attuativo in variante al vigente pgt – area in via zara di proprietà M.IS.FIN srl** nonché i pareri trasmessi dagli Enti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati.

Documentazione considerata:

- 1) documento **Rapporto Preliminare** che è stato messo a disposizione dei soggetti a diverso titolo coinvolti nel procedimento di **verifica di assoggettabilità alla VAS** tramite pubblicazione sul sito del Comune di Brescia e sul sito SIVAS della Regione Lombardia a partire dal **30.11.2017**;
- 2) **verbale** della Conferenza di Valutazione con gli enti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati del 23 novembre 2017;
- 3) **pareri** trasmessi dagli Enti.

2 Pareri trasmessi dagli Enti competenti in materia ambientale e dagli Enti territorialmente interessati.

Nei capitoli che seguono si riporta un estratto, in corsivo, del **parere** trasmesso dagli **Enti** con le relative **controdeduzioni** predisposte dall'Autorità Procedente e Autorità Competente.

2.1 Parere di ARPA di Brescia

Con nota trasmessa in data 22/12/2017 prot. 192338 ARPA comunica quanto segue:

"Il Comune di Brescia, con delibera di GC n° 402 del 04.07.2017 e successiva determina dirigenziale n° 2456 del 25.10.2017 ha dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS per l'approvazione di un Piano Attuativo commerciale in variante al PGT vigente. L'area interessata, costituita da un lotto di mq 5.481,19, è localizzata in Via Zara, inclusa nel tessuto urbano consolidato ed è occupata da corpi di fabbrica (Autosalone ed autofficina, uffici); la superficie occupata dagli edifici è di mq 3.230.

La variante non costituisce consumo di suolo ma riduce la densità edilizia introducendo una porzione di 1.681,60 di suolo permeabile. La superficie coperta infatti passa da 3.230 attuali a 2.500 di progetto. Il PA proposto in variante al P.d.R. prevede la realizzazione di un edificio a carattere commerciale, composto da un unico corpo di fabbrica in grado di ospitare una superficie di vendita fino a mq 1.500 (superiore ai 600 mq oggi ammessi).

L'area è inserita nel PdR del PGT vigente a che la classifica "T 06c, la variante proposta riguarda pertanto il cambio di destinazione da ""T06c tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale" a "CO6c Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva".

L'area già edificata e inserita nel territorio urbanizzato è servita da tutti i sottoservizi e urbanizzazioni primarie.

Il giardino asservito all'uso pubblico verrà piantumato con latifoglie quali carpino, acero o bagolaro con circonferenze piccole e medie, sul lato nord il giardino verrà "chiuso" con arbusti e siepi di essenze autoctone o naturalizzate.

L'area oggetto di variante è interessata dall'areale della falda inquinata in relazione al sito "Brescia-Caffaro", le aree inserite nel perimetro suddetto sono sottoposte ai divieti di cui al decreto Ministeriale Perimetro del Sito di interesse Nazionale di Brescia Caffaro e sono altresì soggette alle restrizioni previste dalle ordinanze sindacali, sono pertanto fatte salve tutte le indicazioni e prescrizioni in esse contenute.

Si ritiene che le valutazioni riportate nel Rapporto Preliminare in merito agli aspetti ambientali e territoriali, consentano di escludere incompatibilità territoriali o particolari criticità ambientali connesse all'attuazione della Variante in esame.

Controdeduzioni:

Il parere consente di escludere incompatibilità territoriali o particolari criticità ambientali connesse all'attuazione della Variante in esame.

2.2 Parere Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le provincie di Bergamo e Brescia

Con nota trasmessa del 28/12/2017 n. prot. 20807 la Soprintendenza comunica quanto segue:

“Nell'ambito del Procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS per il Piano Attuativo in variante al PGT vigente, relativo all'area in via Zara, di proprietà M.IS.FIN S.r.l., avviato con deliberazione G.C. n. 402 del 04/07/2017 PG 118954 e successiva determina dirigenziale n. 2456 del 25/10/2017;

Con riferimento alla richiesta acquisita a protocollo in data 30 novembre 2017 al n. 19366, inoltrata da parte dell'Amministrazione in indirizzo al fine di conseguire un parere preventivo ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42, per intervento da realizzarsi in area sottoposta alle disposizioni della Parte Terza - Beni paesaggistici del citato D.Lgs. 42/2004, art. 136;

Vista la documentazione inerente il progetto, nell'impossibilità di partecipare alla Conferenza di Valutazione Ambientale prevista per martedì 19 dicembre 2017, a causa di improrogabili impegni precedentemente presi, si trasmette il presente parere di competenza;

Al termine dell'esame istruttorio, pur valutando l'intervento proposto, in linea generale, compatibile rispetto al contesto di riferimento, si ritiene che, al fine di migliorare le caratteristiche dell'intervento e l'inserimento delle opere nell'area urbana, il progetto debba essere rivisto secondo le seguenti indicazioni:

- *Per mantenere l'equilibrio esistente e l'allineamento dei fronti degli edifici limitrofi all'area di intervento, si ritiene importante che il nuovo progetto rispetti le distanze esistenti da via Zara, mantendendo il fronte sud-ovest in l'allineamento con quello degli altri edifici.*

- *Si ritiene inoltre che questa sia l'occasione per una riqualificazione degli spazi antistanti via Zara; pertanto è opportuno che il progetto complessivo preveda la valorizzazione dello spazio previsto a parcheggio pubblico, attraverso l'uso di vegetazione e di forme di mitigazione.*

In generale è importante, per una reale valorizzazione di quest'area, che il progetto venga sviluppato in modo tale da apportare elementi di miglioramento qualitativo del contesto.

Per quanto concerne il profilo archeologico, considerato che gli interventi previsti ricadono in un'area già interessata da precedenti edificazioni e che non è previsto nuovo consumo di suolo, per quanto di competenza, parere favorevole alla realizzazione delle opere in progetto.

Si rammenta comunque che l'eventuale scoperta di strutture, materiali e depositi archeologici in corsa d'opera dovrà essere comunicata a questo Ufficio ai sensi art. 90 del D.lgs. 42 del 2004.

Controdeduzioni:

Si prende atto.

3 Conclusioni

Vista la documentazione riportata in premessa, visti i pareri trasmessi dagli Enti nonché le relative controdeduzioni, di seguito si riportano gli aspetti evidenziati nel parere della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le provincie di Bergamo e Brescia dalla Soprintendenza che andranno considerati nelle fasi successive del procedimento, dall'Autorità Procedente, e precisamente:

- per mantenere l'equilibrio esistente e l'allineamento dei fronti degli edifici limitrofi all'area di intervento, si ritiene importante che il nuovo progetto rispetti le distanze esistenti da via Zara, mantendendo il fronte sud-ovest in l'allineamento con quello degli altri edifici.
- si ritiene inoltre che questa sia l'occasione per una riqualificazione degli spazi antistanti via Zara; pertanto è opportuno che il progetto complessivo preveda la valorizzazione dello spazio previsto a parcheggio pubblico, attraverso l'uso di vegetazione e di forme di mitigazione.

