



**COMUNE DI BRESCIA
SETTORE URBANISTICA**

Brescia, Aprile 2015

**PIANO ATTUATIVO
Nuovi Assetti Urbani spa _ NAU
Via Dalmazia/Via Salgari**

Osservazione n. 1 presentata da **CONFESERCENTI** in qualità di associazione di categoria .

PG n. 36224 del 20 Marzo 2015

SINTESI CONTENUTO DELL' OSSERVAZIONE :

La CONFESERCENTI osserva :

- 1. deve essere salvaguardata la capacità di parcheggio dell'area antistante la sede della Associazione*
- 2. deve essere altresì salvaguardato l'accesso all'area a parcheggio da Via Salgari con uscita dei mezzi su Via Corsica*

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Non pertinente

I progetti definitivi delle opere di urbanizzazione agli atti non contengono previsioni in contrasto con quanto rilevato dall'osservante.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. Gianpiero Ribolla



**COMUNE DI BRESCIA
SETTORE URBANISTICA**

Brescia, Aprile 2015

**PIANO ATTUATIVO
Nuovi Assetti Urbani spa _ NAU
Via Dalmazia/Via Salgari**

Osservazione n. 2 presentata da **Italia Comfidi** in qualità di associazione di categoria .

PG n. 36261 del 20 Marzo 2015

SINTESI CONTENUTO DELL' OSSERVAZIONE :

La Italia Comfidi osserva :

- 1. deve essere salvaguardata la capacità di parcheggio dell'area antistante la sede della Associazione*
- 2. deve essere altresì salvaguardato l'accesso all'area a parcheggio da Via Salgari con uscita dei mezzi su Via Corsica*

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Non pertinente

I progetti definitivi delle opere di urbanizzazione agli atti non contengono previsioni in contrasto con quanto rilevato dall'osservante.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. Giampiero Ribolla



PIANO ATTUATIVO
Nuovi Assetti Urbani spa _ NAU
Via Dalmazia/Via Salgari

Osservazione n. 3 presentata da **Legambiente** in qualità di associazione ambientalista .

PG n. 36939 del 23 Marzo 2015

SINTESI CONTENUTO DELL' OSSERVAZIONE :

Legambiente osserva :

- 1. la variante al PII non è stata sottoposta alla valutazione ambientale strategica (VAS) trattandosi di variante in diminuzione ; si rileva come la norma escluda la possibilità di effettuare valutazioni di merito.
Si sarebbe dovuto procedere con una esclusione VAS .
Oltre agli aspetti procedurali si rileva come la mancanza di una procedura VAS e VIA cui si aggiunge la riduzione dei termini concessi per l'esame della documentazione, non abbiano consentito la partecipazione dei cittadini al procedimento .*
- 2. Si rileva come nonostante quanto asserito ci sia un significativo aumento delle volumetrie ; la scelta di non realizzare i 25.000 mq di slp afferenti alla nuova sede non deve diventare fattore di compensazione per l'operatore privato.
Il PRG 2004 prevedeva sul comparto mq. 62.000 di slp che oggi sono diventati 88.610 dei quali 19.190 fuori comparto ; a questi si debbono aggiungere i 4000 mq realizzati fuori comparto in Via Metastasio ottenendo una somma complessiva di mq. 92.610.
Anche tale incremento determinerebbe secondo l'osservante la necessità di rivedere l'iter procedurale come evidenziato nel punto 1).*
- 3. L'osservante evidenzia come la scelta di demolire le Casere sia in contraddizione con la conclamata volontà di " rigenerazione della città " .*
- 4. Si evidenzia una carenza di verde pubblico e le " notevoli dimensioni " degli edifici proposti rispetto al tessuto circostante.*

5. *Si rileva come le strutture sportive scoperte previste hanno carattere di riempitivo tra la parte commerciale e quella residenziale , si chiede che in luogo di questi spazi si preveda l'estensione del verde a parco .*
6. *L'osservante ritiene necessario un " pensiero unico strategico ", un progetto di ampio respiro che coinvolga anche aree dismesse limitrofe con l'obiettivo di contrastare l'effetto desertificazione che il centro commerciale Ikea in corso di realizzazione in Comune di Roncadelle potrebbe indurre .*

L'osservante conclude evidenziando come le aree dismesse siano un'occasione di rilancio per la città e come sia necessario " mettere a sistema " e riprogettare in modo coordinato i diversi siti dismessi limitrofi al comparto NAU anche attraverso un PII di iniziativa pubblica che preveda la collocazione della Grande Struttura di Vendita a Ovest di Via Dalmazia in quanto ritiene che tale versante sia quello più idoneo in quanto lontano dal quartiere residenziale .

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Parzialmente accoglibile

1. L' Autorità procedente, insieme alla Autorità Competente, hanno ritenuto di non sottoporre il Piano Attutivo a nuovo procedimento di verifica assoggettabilità alla VAS trattandosi di variante in diminuzione rispetto al precedente PII, già oggetto di specifica valutazione . Ritenendo quindi che non vi siano effetti significativi sull'ambiente e sulle matrici ambientali ed in ossequio al principio di non duplicabilità dei procedimenti ai sensi del D.Lvo 152/2006, non si è ritenuto di procedere con una nuova procedura di VAS . Trattandosi di Programma Integrato di Intervento, la norma regionale assegna un termine ridotto pari a 30 gg in luogo dei canonici 60 gg per il deposito del Piano e la successiva presentazione delle osservazioni. Per dare massima visibilità alla proposta di Piano, l'amministrazione comunale ha peraltro organizzato, con il supporto di Urban Center Brescia, un'assemblea pubblica di presentazione della variante prima della adozione da parte del Consiglio Comunale .
2. Si rileva come già il PRG 2004 prevedesse sul comparto mq. 88.610 di slp (PN 14 umi 1, 2 e 4) e non mq. 62.000 . Rispetto al PII già convenzionato (2014) e assoggettato a VAS, dove si prevedevano mq . 116.100 di cui 25.000 mq destinati alla sede unica, l'attuale proposta prevede mq. 88.610 (comprensivi dei 19.190 da collocare) ; vi è pertanto una significativa diminuzione della slp complessiva (da mq. 116.100 agli attuali mq. 88.610) che peraltro supporta la scelta di non avviare una nuova procedura VAS (si veda punto precedente). Nel suddetto raffronto delle quantità non sono incluse le superfici assegnate al comparto di Via Metastasio che pertanto non sono ricomprese né nei 116.100 mq. né negli 88.610 mq .

In accoglimento di altra osservazione (osservazione n. 5) si evidenzia come l'edificabilità assegnata, non realizzata sul comparto, viene ridotta a mq. 5000 con destinazione direzionale e residenziale libera in luogo dei previsti mq 19.190.

3. Si accoglie parzialmente prevedendo in Convenzione l'impegno delle parti a ricercare una soluzione alternativa alla demolizione che preveda il riutilizzo e la valorizzazione delle ex Casere.
Qualora entro un anno dalla stipula della Convenzione si addivenisse alla decisione di mantenere gli edifici si procederà alla revisione dei reciproci impegni Convenzionali.
4. Il verde pubblico reperito, mq. 17.069, andrà a sommarsi al verde che verrà individuato all'interno dei sub comparti 2, 3 e 4 e ritenuto idoneo a soddisfare le necessità del comparto che ha una superficie territoriale di mq. 108.562 circa (più del 15 % del lotto è verde pubblico già individuato e oggetto di cessione). Si ritiene che gli edifici previsti, per tipologia e dimensione siano compatibili con il tessuto circostante .
5. Le strutture sportive previste non hanno carattere riempitivo bensì di connessione tra la parte del comparto destinata a residenza (residenza convenzionata) e l'area a verde pubblico . Si ritiene inoltre che le medesime costituiscano altresì una opportuna integrazione ai servizi sportivi già esistenti nel quartiere.
6. L'osservazione non è pertinente ; i temi evidenziati presuppongono una scala di pianificazione ben più ampia di quella propria del Piano Attutivo .

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. Giampiero Ribolla





**COMUNE DI BRESCIA
SETTORE URBANISTICA**

Brescia, Aprile 2015

**PIANO ATTUATIVO
Nuovi Assetti Urbani spa _ NAU
Via Dalmazia/Via Salgari**

Osservazione n. 4 presentata da **Comitato Comunità Quartiere Don Bosco** in
qualità di associazione di cittadini .
PG n. 37135 del 23 Marzo 2015

SINTESI CONTENUTO DELL' OSSERVAZIONE :

*Il Comitato Comunità Quartiere Don Bosco osserva :
Si chiede la realizzazione sul comparto di una cittadella pubblico - privata della
Lombardia Orientale caratterizzata da una pluralità di funzioni al servizio della
collettività .*

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Non pertinente

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. Gianpiero Ribolla



PIANO ATTUATIVO
Nuovi Assetti Urbani spa _ NAU
Via Dalmazia/Via Salgari

Osservazione n. 5 presentata da **Sig.ra Elisa Brolli e altri** in qualità di cittadini .
PG n. 37185 del 23 Marzo 2015

SINTESI CONTENUTO DELL' OSSERVAZIONE :

Dopo un ampio richiamo alla normativa nazionale, regionale e comunale (PGT) ed agli atti relativi al Pii fin dalla sua origine i sottoscrittori osservano:

- a. Con riferimento alla necessità di espletare la procedura di VAS la norma regionale prevede che " la VAS e la verifica di assoggettabilità sono limitate agli aspetti della variante che non sono stati oggetto di valutazione nel piano sovraordinato ". Poiché la variante NAU prevede una minor dotazione di aree a standard rispetto a quanto precedentemente approvato è necessario l'espletamento della procedura VAS .*
- b. Il decreto di verifica esclusione VIA emesso sul precedente Piano Attuativo conteneva alcune prescrizioni che ora non possono essere attuali essendo cambiato il planivolumetrico .*
- c. La Conferenza di Servizi relativa alla Autorizzazione Commerciale ha chiesto la realizzazione di alcuni interventi di " sostenibilità " .*
- d. Poiché il Comune di Brescia è proprietario di 52.290 mq di area interna al comparto dovrebbe essere riconosciuta a quest'ultimo una quota di edificabilità nel rispetto del principio di proporzionalità .*
- e. Gli standard da reperire non sono stati calcolati in ossequio all'art. 50 delle NTA del PGT vigente*

Nel merito si chiede :

1. *Vista la strategicità dell'intervento è auspicabile una progettazione partecipata al PII .*
2. *L'assenza di una nuova VAS e di un nuova VIA hanno ulteriormente negato ai cittadini la possibilità di partecipare al procedimento*
3. *Si rileva l'opportunità di attivare un PII di iniziativa pubblica che comprenda anche le aree dismesse limitrofe all'insediamento NAU quali Pietra Curva, Pietra Laminatoio e la Piccola .*
4. *La collocazione di una Grande Struttura di Vendita è più coerente non a ridosso del quartiere residenziale ma in lato ovest di Via Dalrnazia*
5. *Sui chiede quale sarà il futuro del centro commerciale Flaminia temendo la formazione di un'ulteriore area degradata .*
6. *La demolizione delle casere dovrebbe essere sostituito con la loro riconversione in edificio pubblico.*
7. *La tipologia di edilizia residenziale proposta è in contrasto con il contesto urbano preesistente.*
8. *Poiché viene rimandata all'effettivo avvio della edificazione privata la riqualificazione di alcune aree del comparto si teme il verificarsi di fenomeni di degrado; è necessario adottare una soluzione che preveda l'immediata riqualificazione del comparto .*
9. *La fruibilità dell'area sportiva non può che essere collegata alla realizzazione di " strutture " che garantiscano la gestione .*
10. *È necessario dotarsi un corredo di NTA proprie del PII e l'inserimento di alcune modifiche allo schema di Convenzione :*
 - 10.a *Deve essere ridotta quantitativamente la slp anche in ragione della titolarità al comune di parte di essa; si propone di non ammettere volumetrie residue.*
 - 10.b *Deve esser previsto un corrispettivo economico per la cessione della slp dal Comune al compartista.*
 - 10.c *Devono essere integralmente recepite in convenzione le opere di sostenibilità richieste in sede di Conferenza di servizio per il rilascio della Autorizzazione Commerciale .*
 - 10.d *Si dovrà prevedere che nella fase 1 vengano realizzate opere per un importo pari ad almeno il 90 % degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi alla destinazione commerciale e a tutto lo standard di qualità*

10.e Si dovrà recepire in convenzione quanto previsto nel decreto di esclusione VIA

10.f La dotazione minima di standard deve essere determinata in base all'art. 50 delle NTA e sarà monetizzabile solo per un massimo del 10 %

10.g Si propone di ridurre la residenza libera e di ricollocare la residenza convenzionata a nord di Via Salgari .

10.h Si propone di ampliare l'area verde prospiciente Via Dalmazia .

10.i Negli atti del PII dovrebbero essere inserite indagini ambientali preliminari su tutto il comparto

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Parzialmente accoglibile

- a. L' Autorità procedente, insieme alla Autorità Competente, hanno ritenuto di non sottoporre il Piano Attutivo a nuovo procedimento di verifica assoggettabilità alla VAS trattandosi di variante in diminuzione rispetto al precedente PII già oggetto di specifica valutazione . Ritenendo quindi che non vi siano effetti significativi sull'ambiente e sulle matrici ambientali ed in ossequio al principio di non duplicabilità dei procedimenti ai sensi del D.Lvo 152/2006 non si è ritenuto di procedere con una nuova procedura di VAS .

Il minor reperimento di aree a standard è determinato dal minor peso insediativo sul comparto (mq. 88.610 in luogo dei precedenti mq. 116.100) ed è riferibile in modo più significativo alla componente a " parcheggio " mentre per la componente " verde " restano pressoché inalterate le quantità previste nella convenzione sottoscritta (parcheggi previsti nella Convenzione 2014 mq. 32.937 ora mq. 26.523 , verde a parco nella Convenzione 2014 mq. 24.180 ora mq. 22.396) .

Privilegiando lo standard a " verde " a scapito di quello a " parcheggio " si ritiene che tale scelta generi benefici sulle matrici ambientali tali da confermare ulteriormente la decisione di non procedere con una nuova VAS .

- b. Si ritiene che le prescrizioni emerse in sede di VIA siano del tutto compatibili con l'attuale proposta progettuale in quanto attengono perlopiù alla cantierizzazione ed al monitoraggio successivo .
- c. le opere di sostenibilità connesse alla Autorizzazione Commerciale sono contenute in apposito Atto d'Obbligo legato alla Autorizzazione medesima a tutt'oggi in corso di validità.
- d. la proprietà comunale delle aree deriva dal precedente Piano Attutivo a tutt'oggi non attuato . Gran parte delle aree di proprietà Comunale vengono ora retrocedute al proponente per effetto della variante, le restanti continuano

ad essere confermate quali aree a standard. Trattandosi di variante ad un Piano già vigente e non realizzato non è in capo al Comune alcuna capacità edificatoria.

- e. Trattandosi di variante al PII vigente, peraltro in diminuzione, lo standard reperito segue i medesimi criteri che hanno improntato il PII originario.

Nel merito si contraddeduce :

1. per quanto riguarda i punti 1, 3, 4 e 5 si ritengono non pertinenti in quanto si riferiscono a scelte che non attengono alla fase attuativa cui fa riferimento la presente variante al PII.

2. L' Autorità procedente, insieme alla Autorità Competente, hanno ritenuto di non sottoporre il Piano Attutivo a nuovo procedimento di verifica assoggettabilità alla VAS trattandosi di variante in diminuzione rispetto al precedente PII già oggetto di specifica valutazione. Ritenendo quindi che non vi siano effetti significativi sull'ambiente e sulle matrici ambientali ed in ossequio al principio di non duplicabilità dei procedimenti ai sensi del D Lvo 152/2006 non si è ritenuto di procedere con una nuova procedura di VAS.

6. Si accoglie parzialmente prevedendo in Convenzione l'impegno delle parti a ricercare una soluzione alternativa che preveda il riutilizzo e la valorizzazione delle ex Casere.

Qualora entro un anno dalla stipula della Convenzione si addivenisse alla decisione di mantenere gli edifici si procederà alla revisione dei reciproci impegni Convenzionali.

7. Si ritiene che gli edifici previsti, per tipologia e dimensione siano compatibili con il tessuto circostante.

8. verrà ulteriormente rafforzato l'art. 24) PRESCRIZIONI PARTICOLARI nello schema di convenzione prevedendo l'obbligo di manutenzione delle aree private coincidenti con i sub comparti 2, 3 e 4.

9. le aree sportive sono previste in cessione al Comune che si occuperà della loro manutenzione ed eventualmente affiderà la gestione a terzi soggetti.

10.

10. a) Si veda punto d. paragrafo precedente.

Rispetto al PII già convenzionato (2014) e assoggettato a VAS, dove si prevedevano mq. 116.100 di cui 25.000 mq destinati alla sede unica, l'attuale proposta prevede mq. 88.610 (comprensivi dei 19.190 da collocare); vi è pertanto una significativa diminuzione della slp complessiva (da mq. 116.100 agli attuali mq. 88.610).

La proprietà comunale delle aree deriva dal precedente Piano Attutivo a tutt'oggi non attuato. Gran parte delle aree di proprietà Comunale vengono ora retrocedute al proponente per effetto della variante, le restanti continuano ad essere

confermate quali aree a standard. Trattandosi di variante ad un Piano già vigente e non realizzato non è in capo al Comune alcuna capacità edificatoria .

L'edificabilità assegnata non realizzata sul comparto viene ridotta a mq. 5000 con destinazione direzionale e residenziale libera in luogo dei previsti mq 19.190. A fronte di tale riduzione l'impegno di NAU per quanto riguarda la realizzazione di opere di urbanizzazione ulteriori rispetto a quanto previsto in Convenzione sarà determinato sulla base degli oneri tabellari riferiti alla slp di cui sopra (5.000 mq) .

10.b) si veda punto d. paragrafo precedente.

10.c) le opere di sostenibilità connesse alla Autorizzazione Commerciale sono contenute in apposito Atto d'Obbligo legato alla Autorizzazione medesima a tutt'oggi in corso di validità .

10.d) Le opere di urbanizzazione previste nella Fase 1 pari a € 4.590.164,00 costituiscono il 160 % dell'importo degli oneri dovuti per la realizzazione della Grande Struttura di Vendita e ammontano al 55 % del totale delle opere da realizzare .

10.e) A maggior garanzia le prescrizioni di cui al Decreto di VIA lo stesso verrà espressamente richiamato nello schema di Convenzione .

10.f) Trattandosi di variante al PII vigente , peraltro in diminuzione, lo standard reperito segue i medesimi criteri che hanno improntato il PII originario.

10.g) si ritiene che il planivolumetrico proposto preveda una corretta collocazione delle diverse destinazioni funzionali.

10.h) Si ritiene preferibile mantenere il carattere di unitarietà dell'area verde prevista in posizione centrale nel comparto ed adeguatamente connessa con il quartiere. Nelle fasi attuative dei sub comparti 2, 3 e 4, all'interno dei quali si dovranno reperire ulteriori aree a standard, si considererà l'ipotesi di individuare una fascia a verde di mitigazione prospiciente Via Dalmazia .

10.i) Il comparto è già stato oggetto di indagini ambientali che sono state ritenute idonee dai competenti organi . Su indicazione della Provincia si prevederà un supplemento di indagine per le aree originariamente indagate con prevista destinazione terziaria che ora in base al nuovo progetto sono destinate alla residenza o alla cessione per la realizzazione di aree verdi.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. Gianpiero Ribolla





COMUNE DI BRESCIA
SETTORE URBANISTICA

Brescia, Aprile 2015

PIANO ATTUATIVO
Nuovi Assetti Urbani spa _ NAU
Via Dalmazia/Via Salgari

Osservazione n. 6 presentata da **Sig. Amadori, Bozzetti, Cillis** in qualità di cittadini
PG n. 37195 del 23 Marzo 2015

SINTESI CONTENUTO DELL' OSSERVAZIONE :

I cittadini osservano/chiedono :

- 1. che vengano mantenuti gli edifici delle ex Casere e che vengano riviste alcune opere di urbanizzazione non ritenute indispensabili (rotonda intersezione via Dalmazia Via Don Bosco, rifacimento piazzale Giovanni XXIII e alcune opere extra comparto) ; grazie ai risparmi per le mancate opere e la mancata demolizione delle Casere l'operatore potrebbe cedere i due edifici al Comune .*
- 2. che in occasione dell' imminente variante al PGT si proceda con un ridisegno urbanistico dell'intero comparto compreso tra la tang. Ovest, Via Orzinuovi, Via Corsica e la Ferrovia .*

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

Parzialmente accoglibile

1. Si ritiene di confermare le scelte effettuate in sede di Piano Attuativo in tema di opere di urbanizzazione. Queste ultime, quand'anche suscettibili di ulteriori approfondimenti in sede di progettazione esecutiva, sono attualmente supportate da valutazioni sul traffico e sullo stato manutentivo e di sicurezza delle strade e degli spazi pubblici interessati da tali opere di rigenerazione urbana.
Per quanto riguarda le ex Casere si accoglie parzialmente prevedendo in Convenzione l'impegno delle parti a ricercare una soluzione alternativa che preveda il riutilizzo e la valorizzazione delle ex Casere.

Qualora entro un anno dalla stipula della Convenzione si addivenisse alla decisione di mantenere gli edifici si procederà alla revisione dei reciproci impegni Convenzionali.

2. L'osservazione non è pertinente ; i temi evidenziati presuppongono una scala di pianificazione ben più ampia di quella propria del Piano Attutivo .


IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. Gianpiero Ribolla