

# COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

Provincia di Brescia

## PIANO ATTUATIVO N. 1

### A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIO COMMERCIALE

#### AREA VIA GENOVA – VIA FIRENZE

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PIANO ATTUATIVO N. 1, IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.**

ai sensi di: art. 12, D.lgs n. 152/2006 e s.m.i., art. 4 L.R. n. 12/2005 e s.m.i.,

DCR VIII/0351 del 13/3/07, DGR IX/761 del 10/11/2010 All.1, DGR IX/3836 del 25/07/2012 All. 1u

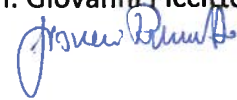
## RAPPORTO PRELIMINARE

**Soggetto proponente:**

Tucano Immobiliare S.r.l.

**Autorità procedente:**

Responsabile Settore Urbanistico Comune di Palazzolo sull'Oglio – Arch. Giovanni Piccitto



## **Premessa.**

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte, al fine di garantire che tali conseguenze siano incluse a tutti gli effetti e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, sullo stesso piano delle considerazioni di ordine economico e sociale.

Il presente documento ha come obiettivo la verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Attuativo in variante al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), denominato Piano Attuativo (P.A. n. 1), a prevalente destinazione terziario – commerciale, relativo ad un'area sita tra la via Genova e la via Firenze.

Secondo la normativa vigente in materia di VAS di Piani e Programmi, con particolare riferimento alla D.G.R. 6420 del 27 dicembre 2007 e s.m.i. e le successive D.G.R. del 30 dicembre 2009, n. VIII/10971, D.G.R. del 10 novembre 2010, n. IX/761 e D.G.R. del 25 luglio 2012, n. IX/3836 ed in riferimento altresì alle modifiche introdotte alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, con l'articolo 13 della legge regionale 13 marzo 2012, n. 4, il citato Piano Attuativo denominato (P.A. n. 1), in variante agli atti del Piano delle Regole del PGT vigente, è infatti sottoposto alla verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS.

Il presente documento è stato redatto a partire dalla documentazione allegata all'istanza di approvazione del Piano Attuativo, successivamente integrata in funzione delle richieste emerse in sede di istruttoria del progetto di Piano Attuativo medesimo.

Il Piano Attuativo interessa un ambito sito nella frazione di San Pancrazio tra via Genova e via Firenze e prevede la formazione di due distinti comparti edificabili con diversa destinazione: il primo costituito da un lotto quasi completamente occupato da un edificio commerciale/terziario, con altezza massima di 4 piani fuori terra raggiungibile dalla via Firenze, mentre il secondo costituito da un lotto con destinazione residenziale, eventualmente frazionabile, dove si prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale con altezza massima di 3 piani fuori terra, prospiciente la via Genova.

E' previsto il reperimento di aree da adibire a standards primari (essenzialmente parcheggi) da cedere al comune e/o da asservire ad uso pubblico e la formazione di una bretella stradale di accesso al lotto commerciale direttamente dalla via Firenze.

L'intervento si configura come variante al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente, unicamente per una modifica del rapporto di copertura previsto sia sul lotto a destinazione commerciale, che su quello a destinazione residenziale, mentre il progetto di Piano Attuativo prevede il rispetto di tutti i restanti parametri urbanistico edilizi previsti dal Piano delle Regole del PGT vigente.

## **1. Riferimenti normativi.**

La legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del territorio", con le successive modificazioni intervenute, disciplina le procedure ed i contenuti sia del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) che dei Piani Attuativi, quali strumenti di attuazione degli interventi di trasformazione indicati nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

In particolare l'approvazione di strumenti attuativi che introducono varianti agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) è soggetta alle procedure previste dall'articolo 13 (commi da 4 a 12) della stessa legge regionale, mentre l'articolo 4 – comma 2 bis – della medesima legge stabilisce che *"Le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale)"*.

I riferimenti normativi su cui si fonda la Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi trovano un primo livello di definizione nella normativa europea che ha come riferimento la direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli impatti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

Obiettivo della Direttiva è proprio quello di “.. garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, ... assicurando che ... venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente”.

La normativa nazionale ha recepito tali principi attraverso l'approvazione del decreto legislativo 152 del 3 aprile 2006 e delle successive disposizioni correttive di cui ai decreti legislativi 4 del 16 gennaio 2008 e 128 del 29 giugno 2010, entrato in vigore in data 26 agosto 2010.

La Regione Lombardia ha inoltre disciplinato i procedimenti in materia di valutazione ambientale strategica, con i seguenti atti:

- con la DGR VIII/6420 del 27 dicembre 2007 “Determinazione delle Procedure per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi - VAS”, pubblicata sul B.U.R.L. 2° supplemento straordinario del 24 gennaio 2008, ha individuato e precisato le fasi metodologiche per la valutazione ambientale strategica di piani e programmi, da effettuarsi in modo concomitante e ne ha specificato il percorso di partecipazione integrato;
- con la DGR VIII/10971 del 30 dicembre 2009, ha approvato “il recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4, modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli”;
- con la DGR IX/761 del 10 novembre 2010, avente ad oggetto “Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, L.R. n. 12/2005; Delib.C.R. n. VIII/351 del 2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 29 giugno 2010, n. 128”, ha modificato ed integrato la DGR 27 dicembre 2007, n. VIII/6420 e la DGR 30 dicembre 2009, n. VIII/10971”;
- con la Circolare relativa a “L'applicazione della Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS nel contesto comunale”, approvata con Decreto del Dirigente della Struttura Strumenti per il Governo del Territorio del 14 dicembre 2010 n. 692, ha ulteriormente esplicitato il procedimento della Vas;
- con la deliberazione della Giunta Regionale del 25 luglio 2012, n. IX/3836 è stato approvato “l'allegato 1u - Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al piano dei servizi e piano delle regole”.

Ai fini del completamento delle analisi e degli studi del presente rapporto preliminare sono state altresì utilizzate le seguenti fonti:

- P.T.C.P. della Provincia di Brescia;
- PGT del Comune di Palazzolo sull'Oglio (evidenziato al riguardo che il Piano Attuativo di che trattasi è previsto e disciplinato dal Piano delle Regole e non dal Documento di Piano);
- Valutazione Ambientale Strategica del vigente PGT.
- 

## **1.2 Modello procedurale assunto.**

L'articolo 13 della legge regionale n.4 del 13 marzo 2012 (“Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia”), a modifica ed integrazione della legge regionale 12/2005 di Governo del Territorio, ha introdotto in Regione

Lombardia l'obbligatorietà di sottoporre alla verifica di assoggettabilità alla VAS le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT.

Considerato che la variante al Piano delle Regole configurata dal Piano Attuativo oggetto del presente rapporto preliminare, è relativa unicamente alla variazione dell'indice urbanistico riguardante il rapporto di copertura (RC) dei lotti previsti dal piano attuativo medesimo, si è assunto come riferimento metodologico-procedurale l'Allegato 1u di cui alla DGR 3836/2012.

Il processo di assoggettabilità alla VAS, viene quindi effettuato secondo le indicazioni di cui al punto 5.9 degli Indirizzi generali della D.C.R. 13 marzo 2007 n. VIII/351 e secondo quanto disposto nel Modello 1u della DGR 3836/2012 "Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS). Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi".

La procedura, così definita, prevede le seguenti fasi:

1. avviso di avvio del procedimento e individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione;
2. elaborazione di un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma;
3. messa a disposizione del Rapporto preliminare e avvio della verifica;
4. decisione in merito alla Verifica di assoggettabilità alla VAS;
5. messa a disposizione del pubblico delle conclusioni adottate.

### **1.3 Avviso di avvio del procedimento.**

La verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale VAS è avviata mediante pubblicazione dell'avvio del procedimento di variante al piano dei servizi e al piano delle regole.

Tale avviso è reso pubblico ad opera dell'autorità procedente mediante pubblicazione sul sito web sivas e secondo le modalità previste dalla normativa specifica del piano dei servizi e del piano delle regole.

L'Autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, con specifico atto formale individua e definisce i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 129 del 16 settembre 2014, divenuta esecutiva in data 3 ottobre 2014, avente ad oggetto "Avvio del procedimento relativo al Piano Attuativo n. 1 a destinazione prevalentemente terziario / commerciale (P.A. n. 1), interessante un'area sita in via Genova, in variante al Piano delle Regole, unitamente alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)", è stato pertanto avviato il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in riferimento alla procedura per l'adozione del Piano Attuativo in variante al piano delle Regole del vigente PGT con prevalente destinazione terziario – commerciale (P.A. n. 1), interessante un'area sita in via Firenze e via Genova, presentato dalla società Tucano Immobiliare S.r.l. in data 08/08/2013 e definitivamente integrato in data 02/09/2014, individuando l'**Autorità Procedente** nel Responsabile del Settore Urbanistico Arch. Giovanni Piccitto e l'**Autorità Competente**, cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità o meno alla VAS, nel Responsabile del Settore Lavori Pubblici Ing. Angoli Andrea, non collegato all'Autorità Procedente.

Con la suddetta deliberazione sono stati altresì individuati:

- a. i **soggetti competenti in materia ambientale** interessati da invitare alla Conferenza di verifica:
  - Arpa Lombardia – Dipartimento di Brescia;

- ASL della Provincia di Brescia;
  - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia;
  - Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Brescia;
  - Parco regionale dell'Oglio nord;
- b. **gli enti territorialmente interessati** da invitare alla Conferenza di verifica:
- Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio e Urbanistica;
  - Regione Lombardia – Direzione Generale U.O. sede Territoriale di Brescia;
  - Provincia di Brescia – Settore Assetto Territoriale Parchi e V.I.A.;
  - Comuni confinanti: Capriolo, Adro, Erbusco, Cologno, Chiari, Pontoglio, Palosco, Grumello del Monte, Telgate, Castelli Calepio;
  - Autorità di Bacino del Fiume Po;
- c. **i settori del pubblico interessati** all'iter decisionale:
- Associazioni portatrici di interesse diffuso in materia ambientale;

In data 4 dicembre 2014 è stato quindi pubblicato sul sito internet comunale e sul sito web regionale Sivas l'avviso di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano Attuativo in oggetto.

#### **1.4 Elaborazione del Rapporto preliminare e relativa messa a disposizione.**

L'autorità procedente predispone un rapporto preliminare contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale, facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva: Il rapporto preliminare è predisposto con il contenuto di cui all'allegato II della direttiva e secondo lo schema da approvarsi con Decreto dirigenziale.

Per la redazione del rapporto preliminare il quadro di riferimento conoscitivo nei vari ambiti di applicazione della VAS è il Sistema Informativo Territoriale integrato previsto dall'art.3 della Legge di Governo del Territorio. Possono essere utilizzati, se pertinenti, approfondimenti già effettuati ed informazioni ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisite. Inoltre nel rapporto preliminare è necessario dare conto della verifica delle eventuali interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).

L'autorità procedente mette a disposizione, per trenta giorni, presso i propri uffici e pubblica sul sito web SiVAS il rapporto preliminare della proposta di P/P e determinazione dei possibili effetti significativi. Dà notizia dell'avvenuta messa a disposizione e pubblicazione su web.

L'autorità procedente, in collaborazione con l'autorità competente per la VAS, comunica ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, la messa a disposizione e pubblicazione su web del rapporto preliminare al fine dell'espressione del parere, che deve essere inviato, entro trenta giorni dalla messa a disposizione, all'autorità competente per la VAS ed all'autorità procedente.

#### **1.5 Decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS e informazione circa la decisione.**

L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, esaminato il rapporto preliminare, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi, sulla base degli elementi di verifica di cui all'allegato II della Direttiva si pronuncia, entro quarantacinque giorni dalla messa a disposizione, sulla necessità di sottoporre la variante al procedimento di VAS.

La pronuncia è effettuata con atto formale reso pubblico.

In caso di non assoggettabilità alla VAS, l'autorità procedente, nella fase di elaborazione della variante tiene conto delle eventuali indicazioni e condizioni contenute nel provvedimento di verifica.

L'adozione e/o approvazione della variante dà atto del provvedimento di verifica nonché del recepimento delle eventuali condizioni in esso contenute.

Il provvedimento di verifica viene messo a disposizione del pubblico e pubblicato sul sito web sivas.

L'autorità procedente ne dà notizia secondo le modalità adottate.

Il provvedimento di verifica diventa parte integrante della variante adottata e/o approvata.

#### **1.6 Informazione circa la decisione e le conclusioni adottate.**

Il provvedimento di Verifica viene messo a disposizione del pubblico e pubblicato sul web comunale e sul portale regionale SIVAS.

Il provvedimento di esclusione diventa parte integrante della Variante adottata e approvata.

## **2. Inquadramento territoriale.**

L'ambito interessato dal Piano Attuativo è sito nella frazione di San Pancrazio ed è in particolare costituito da un lotto a destinazione terziario/commerciale accessibile dalla via Firenze e da un lotto a destinazione residenziale nella parte prospiciente la via Genova, separati da un'area destinata a servizi pubblici; ha una superficie territoriale di 4.006,27 mq e costituisce la porzione non completata del Programma Integrato di Intervento approvato con deliberazione consiliare n. 29 del 26 febbraio 2007, esecutiva, in variante al previgente Piano Regolatore, ricadente negli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva, il cui avviso di deposito è stato pubblicato per estratto sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 15 del 11 aprile 2007 e per il quale è stata sottoscritta la relativa Convenzione Urbanistica con atto a rogito del Notaio Tufano di Brescia in data 18 luglio 2007 n. 133938 – n. 12168 di repertorio.

Il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione consiliare n. 43 del 21 luglio 2012 ed entrato in vigore in data 2 gennaio 2013, a seguito della pubblicazione sul B.u.r.l. – serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 2 gennaio 2013 del relativo avviso di approvazione, ha assoggettato la parte non realizzata del suddetto Programma Integrato d'Intervento a un Piano Attuativo (P.A. n. 1), a prevalente destinazione terziario – commerciale, ricadente negli Ambiti Territoriali a destinazione produttiva, disciplinato dall'articolo 54.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole, che consente la realizzazione di una Slp di 1500 mq a destinazione terziario commerciale e di una Slp di 600 mq a destinazione residenziale. Quale standard di qualità afferente il Piano Attuativo, il citato articolo 54.3 delle N.T.A. prevede la riqualificazione dell'intersezione tra via Firenze e la nuova strada per l'accesso al comparto del piano attuativo. L'area interessata dal Piano Attuativo è un terreno attualmente ineditato, racchiuso entro il perimetro recintato di lotti di altre proprietà, situato in comune di Palazzolo Sull'Oglio (BS) via Genova e via Firenze; costituisce una porzione di territorio marginale rispetto al nucleo centrale del quartiere di San Pancrazio ed è posta a nord dell'autostrada A/4. Questa porzione di territorio, rimasta separata dal resto del paese quando fu realizzata la bretella autostradale Bergamo - Brescia, ha subito una disordinata espansione senza pianificazione che ha lasciato tra gli anni 50 e 60 del secolo scorso, alcuni reliquati di area ineditati, uno dei quali è proprio il terreno oggetto della pianificazione in oggetto.



***Estratto dalla Carta Tecnica Regionale***

Catastralmente è identificato in mappa NCTR sul foglio n° 39 ai mappali n° 315, 283, 287, 284, 310, 309, 286 e 288 per una superficie catastale complessiva di mq. 4.086,00

I lotti identificati con i mappali n° 315, 283, 287, 284, 310 e 309 sono di proprietà della società TUCANO IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Palazzolo Sull'Oglio (BS) in via Aldo Kupfer n° 54; i lotti identificati con i mappali n° 286 e 288 sono di proprietà comunale (quali parte delle aree standard del precedente Programma Integrato d'Intervento).

La società TUCANO IMMOBILIARE S.R.L. risulta comunque unico soggetto attuatore del Piano Attuativo.

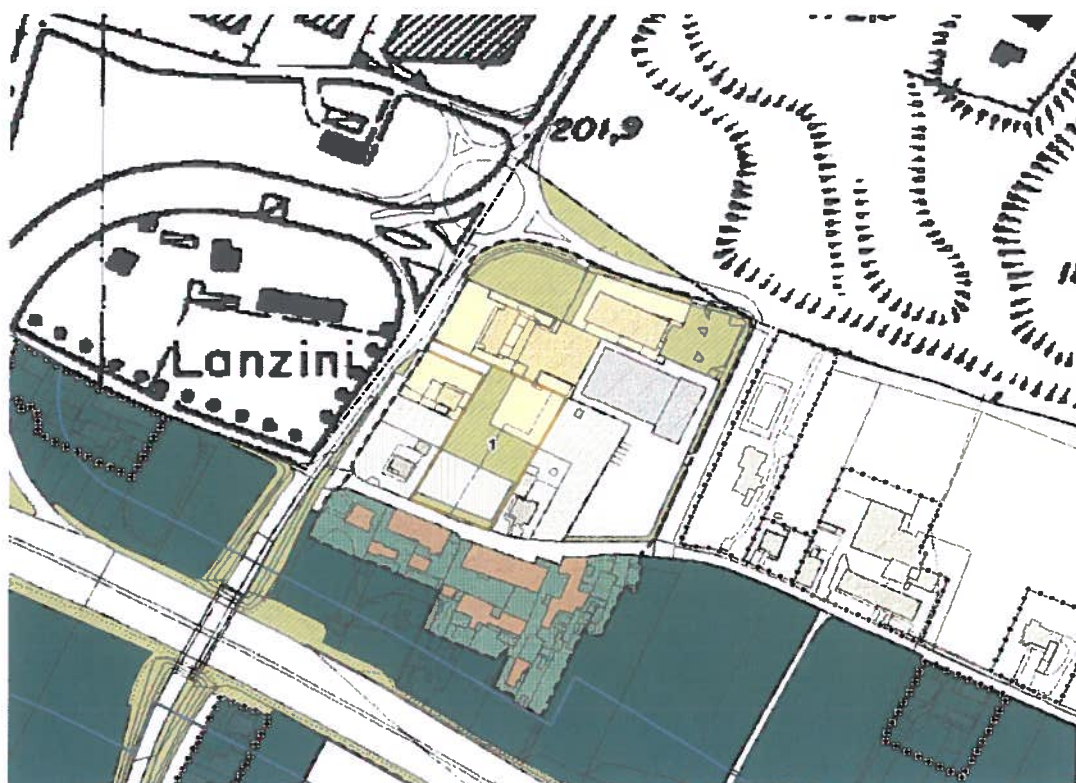


***Estratto dalla Mappa Catastale***

Come sopra descritto l'ambito del Piano Attuativo oggetto del presente rapporto preliminare, costituisce il lotto non edificato del Programma Integrato d'Intervento già convenzionato in forza di Convenzione Urbanistica stipulata in data 18 luglio 2007, con atto a rogito del Notaio Gianni Tufano per l'attuazione dello stesso Programma Integrato di Intervento denominato P.I.I. di San Pancrazio; nel corso dell'iter di approvazione di tale Programma Integrato d'Intervento era stato espresso da parte della Provincia di Brescia, con atto a firma del Direttore Area Innovazione e Territorio n. 450 del 16 febbraio 2007, parere di compatibilità al PTCP, condizionato alle conclusioni ed agli elementi della relazione istruttoria allegata.

Nel PGT in vigore l'area in oggetto è stata individuata come nuovo Piano Attuativo denominato "PA1 - Piani attuativi previsti dal P.d.R. a destinazione prevalentemente commerciale".





**Estratto dalla Cartografia del PGT**

### **3. Descrizione sintetica delle previsioni urbanistiche interessate.**

Come già suaccennato, il Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, ha assoggettato l'ambito in oggetto ad un Piano Attuativo (P.A. n. 1), a prevalente destinazione terziario – commerciale, disciplinato dall'articolo 54.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole, che consente la realizzazione di una superficie lorda di pavimento (Slp) di 1500 mq a destinazione terziario commerciale e di una Slp di 600 mq a destinazione residenziale.

Quale standard di qualità afferente il Piano Attuativo, il citato articolo 54.3 delle N.T.A. prevede la riqualificazione dell'intersezione tra via Firenze e la nuova strada per l'accesso al lotto terziario – commerciale del Piano Attuativo.

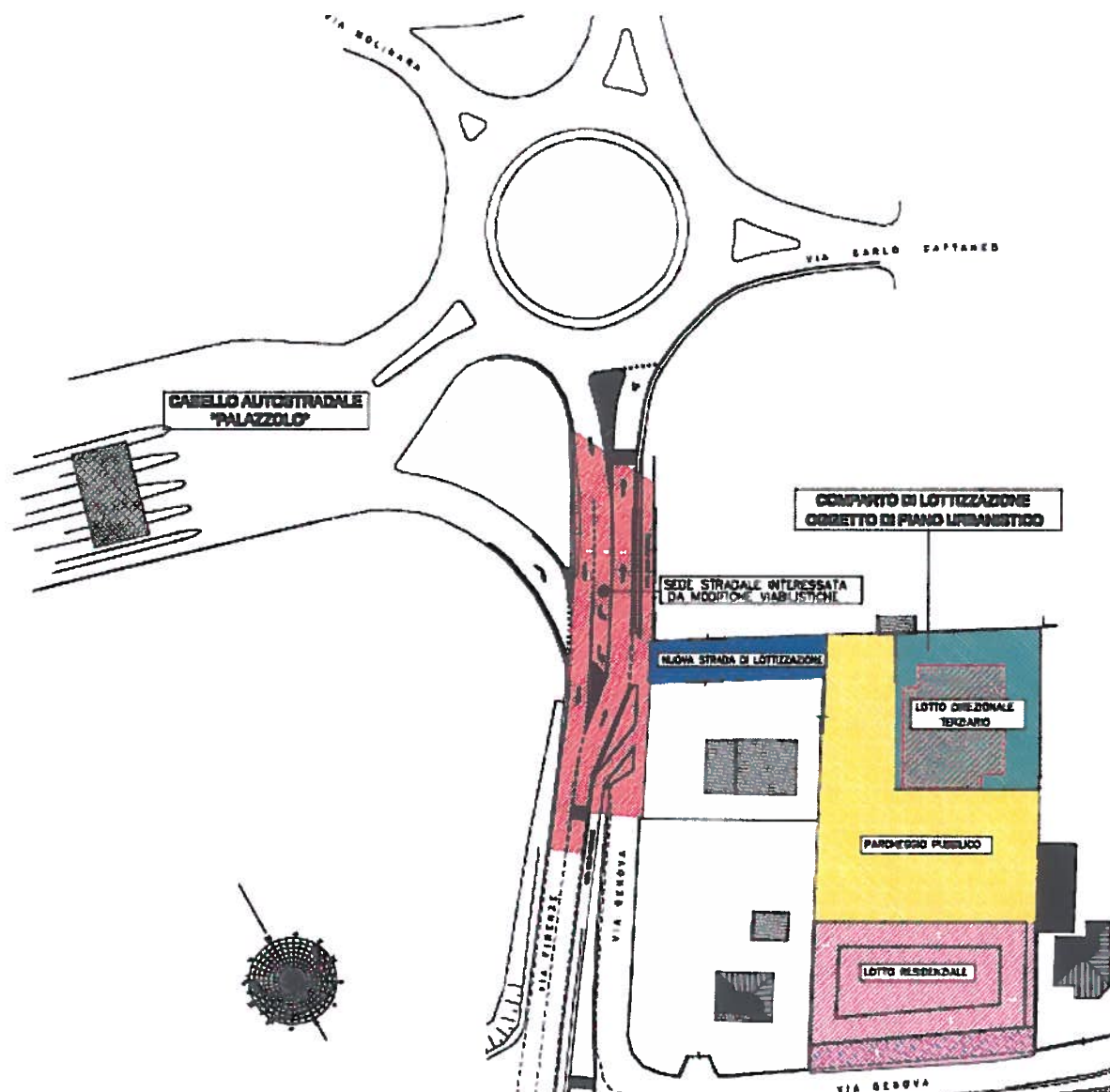
In particolare, la scheda normativa del Piano Attuativo n. 1 prevista nelle NTA del vigente Piano delle Regole all'art. 54.3, contiene le seguenti indicazioni:

- S.T. del P.A.1 = mq. 4.006,27
- S.L.P. Predefinita = mq. 2.100,00 dei quali mq. 1.500,00 a destinazione commerciale/terziaria e mq. 600,00 a destinazione residenziale
- S.P. Individuate = mq. 1.584,00 per destinazione commerciale – mq. 273,00 per destinazione residenziale – Tot. mq. 1.857,00

### **4. Descrizione sintetica degli aspetti di variante urbanistica.**

Il Piano Attuativo prevede la formazione di due distinti lotti edificabili con diversa destinazione: il primo sul quale è prevista la nuova costruzione di un edificio commerciale/terziario, raggiungibile dalla via Firenze, mentre il secondo è un lotto con destinazione residenziale, eventualmente frazionabile, dove si prevede la realizzazione di un fabbricato residenziale, nella parte prospiciente la via Genova.

E' previsto il reperimento di aree da adibire a standards primari (essenzialmente parcheggi) da cedere al comune e/o da asservire ad uso pubblico, e la formazione di una bretella stradale di accesso al lotto commerciale direttamente da via Firenze.



### Planimetria generale del Piano Urbanistico

In particolare il Piano Attuativo prevede la cessione al comune di complessivi mq. 1.857,00 quali standards, oltre ad ulteriori mq. 280,00 quale sede di nuova strada, entro il perimetro del PA1 e di mq. 43,00 esterni al perimetro del PA1 quale allargamento di via Genova; il tutto così contraddistinto:

- mq. 1.592,00 da destinare a parcheggi, percorsi viari e pedonali quali standard per il comparto commerciale.
- mq. 223,00 da destinare a parcheggio + mq. 42,00 da destinare a percorso pedonale + mq. 43,00 (extra perimetro PA1) da destinare ad allargamento stradale su via Genova.
- mq. 280,00 da destinare a sede stradale, percorso viario e marciapiede pedonale, consistente nella bretella di collegamento con via Firenze.

La restante superficie fondiaria (SF) pari a mq. 1.869,00 è così suddivisa:

- mq. 905,00 lotto con previsione edificatoria di fabbricato a destinazione terziario – commerciale, distribuito su 4 piani fuori terra, con SIp massima di 1.500 mq;
- mq. 964,00 lotto con previsione edificatoria di un fabbricato ad uso residenziale, distribuito su 3 piani fuori terra, con SIp massima di 600 mq.

Per le cessioni e per gli asservimenti ad uso pubblico, essendo alcune parti dei lotti già di proprietà comunale, in forza della Convenzione Urbanistica stipulata per l'attuazione del precedente Programma Integrato d'Intervento, è necessaria una riassegnazione degli stessi che, previo frazionamento catastale, avverrà in concomitanza con la sottoscrizione della nuova Convenzione Urbanistica.

Le opere di urbanizzazione del comparto, prevedono oltre alla realizzazione di viabilità interna, percorsi ciclo-pedonali e spazi a verde, anche la formazione di reti tecnologiche e di infrastrutture nel sottosuolo.

Verrà anche parzialmente modificata la viabilità sulla via Firenze, esternamente al perimetro del PA1, nei pressi dell'uscita sulla pubblica via della nuova strada di collegamento interna, ridisegnando l'andamento della esistente pista ciclabile, delle aiuole spartitraffico poste sul lato est della strada pubblica e creando, con apposita segnaletica orizzontale e verticale, lo svincolo di immissione ed uscita del traffico veicolare leggero dal nuovo comparto commerciale.

E' previsto l'estendimento delle linee di distribuzione di acqua potabile, gas metano, telefono ed energia elettrica, collegate alle esistenti linee; verrà realizzato un nuovo impianto di illuminazione pubblica, mentre è già presente in sito lo stacco per l'allacciamento alla rete fognaria per lo smaltimento dei reflui delle acque nere.

Nel comparto a destinazione commerciale/terziaria, sul quale è consentita una potenzialità edificatoria per una SLP predefinita pari a mq. 1.500,00 distribuiti su max 4 piani fuori terra, è prevista la costruzione di un fabbricato con regolare forma planimetrica, con i seguenti parametri ed indici:

- SF = mq. 905,00
- SC max. = mq. 597,00
- SLP max. = mq. 1.500,00
- h. max. = 4 piani fuori terra + 1 piano interrato
- R.C. = 66%

Nel comparto a destinazione residenziale, sul quale è consentita una potenzialità edificatoria per una SLP pari a mq. 600,00 distribuiti su max 3 piani fuori terra, è prevista la costruzione di un fabbricato, con i seguenti parametri ed indici:

- SF = mq. 964,00
- SC max. = mq. 412,00
- SLP max. = mq. 600,00
- h. max. = 3 piani fuori terra + 1 piano interrato
- R.C. = 43%

Per quanto sopra esposto, si ribadisce ed evidenzia che l'unico parametro in variante ai parametri urbanistici ed edilizi del vigente Piano delle Regole è quello del rapporto di copertura.

##### **5. Sintesi dell'iter amministrativo espletato.**

Si riepiloga di seguito l'iter istruttorio del Piano Attuativo:

- con nota n. 21101 protocollo generale del 08/08/2013 la società Tucano Immobiliare S.r.l. , in qualità di proprietaria del terreno sito in via Firenze, via Genova, identificato al Catasto Terreni con i mappali n. 315, 283, 287, 284, 310, 309, ha presentato domanda di approvazione del Piano Attuativo n. 1 a destinazione prevalente terziario – commerciale ed in parte residenziale, registrata come pratica edilizia n. 271/2013,

allegando un progetto che prevede la realizzazione di un lotto a destinazione terziario/commerciale accessibile dalla via Firenze e di un lotto a destinazione residenziale nella parte prospiciente la via Genova, separati da un area destinata a servizi pubblici;

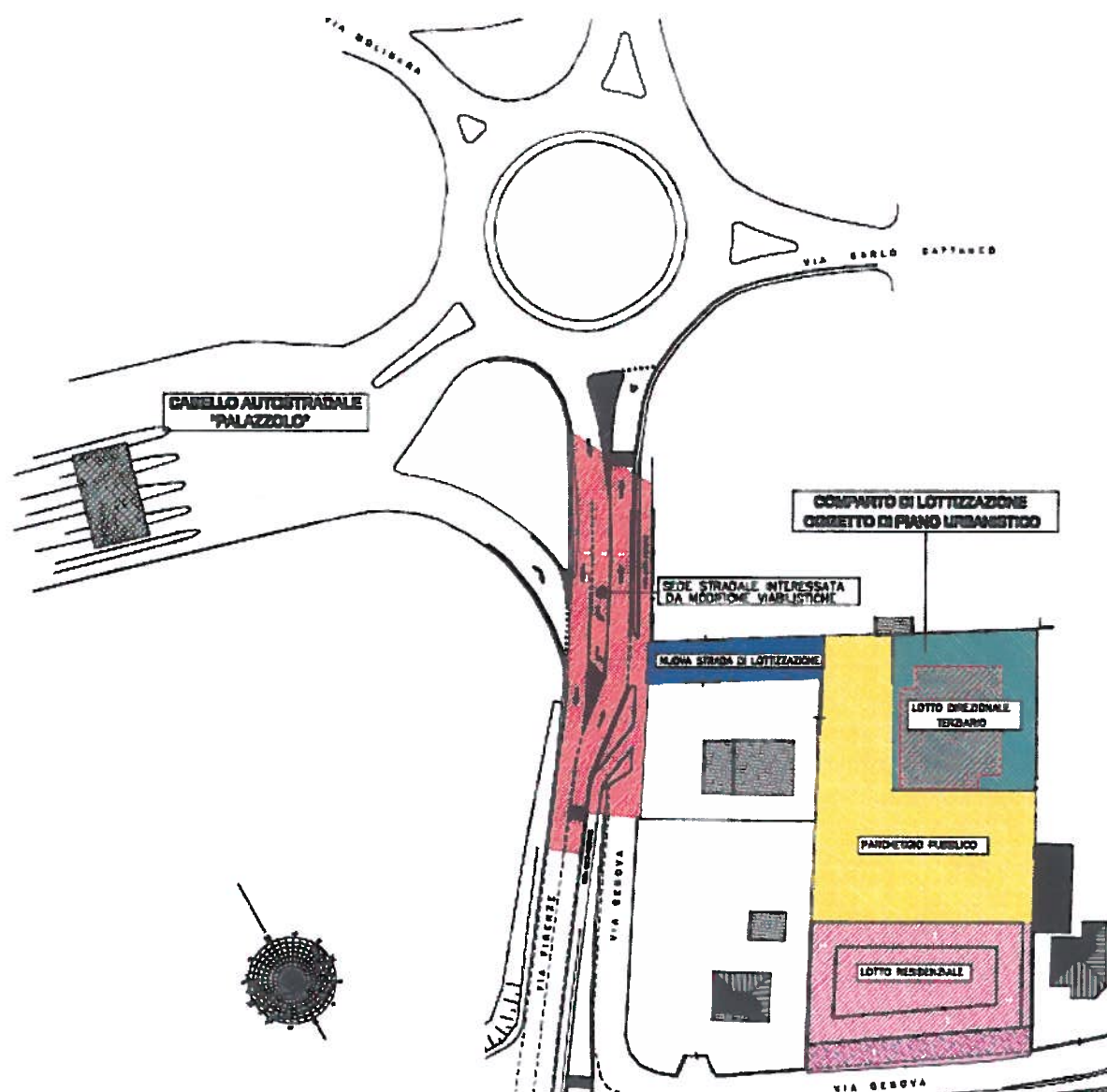
- la domanda di approvazione del Piano Attuativo è stata successivamente integrata nelle date del 20/09/2013, 27/09/2013 e 11/10/2013, con la presentazione di ulteriore documentazione tecnica ed è stata quindi esaminata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 17/10/2013, a seguito della quale con nota dell'Ufficio Urbanistica in data 05/11/2013 – protocollo n. 28647, veniva comunicato il parere favorevole sul progetto planivolumetrico subordinato ad una serie di prescrizioni e alla presentazione di documentazione tecnica integrativa;
- l'istanza di approvazione del piano attuativo veniva quindi integrata in data 27/01/2014 – protocollo generale n. 2331, con le modifiche progettuali richieste;
- il progetto modificato veniva quindi esaminato dalla Commissione Edilizia riunitasi nella seduta del 13/02/2014, la quale esprimeva parere favorevole;
- con nota dell'Ufficio Urbanistica in data 07/05/2014 – protocollo n. 14481, oltre a richiamare il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 13/02/2014, veniva ricordata la documentazione tecnica mancante necessaria per la chiusura dell'istruttoria, richiamando tra l'altro l'obbligo di acquisizione del parere della società Autostrade per la modifica dello svincolo di uscita dal casello di Palazzolo sull'Oglio;
- in data 30/05/2014 al n. 16551 di protocollo generale veniva quindi presentata la documentazione tecnica integrativa richiesta, mentre in data 02/09/2014 – al n. di protocollo 24518, veniva comunicata l'avvenuta richiesta alla società Autostrade del parere per la modifica dello svincolo autostradale.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 129 del 16 settembre 2014, divenuta esecutiva in data 3 ottobre 2014, avente ad oggetto "Avvio del procedimento relativo al Piano Attuativo n. 1 a destinazione prevalentemente terziario / commerciale (P.A. n. 1), interessante un'area sita in via Genova, in variante al Piano delle Regole, unitamente alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)", è stato avviato il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), del Piano Attuativo in oggetto.

#### Le modifiche proposte con la variante urbanistica al Piano delle Regole:

Il Piano delle Regole vigente, come suaccennato, classifica l'ambito oggetto del presente Piano Attuativo negli Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente produttiva, come Piano Attuativo (P.A. n. 1), a prevalente destinazione terziario – commerciale, disciplinato dall'articolo 54.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole, il quale consente la realizzazione di una superficie lorda di pavimento di 1500 mq a destinazione commerciale e di una superficie lorda di pavimento di 600 mq a destinazione residenziale.

Il Piano attuativo presentato rispetta tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal Piano delle Regole, ad eccezione di quello del rapporto di copertura previsto dalla tabella di cui citato articolo 54.3 delle N.T.A. dello stesso Piano delle Regole, in quanto per il lotto commerciale viene previsto un rapporto di copertura pari al 66% della Superficie Fondiaria, a fronte della percentuale massima consentita pari al 30 %, mentre per la parte residenziale del comparto viene previsto un rapporto di copertura pari al 43% della superficie fondiaria, a fronte della percentuale massima consentita del 30 %.



Come suesposto al precedente punto 4 *"Planimetria generale del Piano Urbanistico"* l'unico parametro in variante ai parametri urbanistici ed edilizi del Piano delle Regole previsto dal Piano Attuativo in oggetto è pertanto quello del rapporto di copertura.

## 6. Documentazione del Piano Attuativo

Di seguito si riporta l'elenco della documentazione tecnica che costituisce il Piano Attuativo:

- Fascicolo Allegati (planimetria di inquadramento territoriale, estratto delle mappe catastali con relative visure, estratto dal PGT, proposta di convenzione urbanistica, relazione tecnica descrittiva, relazione relativa alla sensibilità paesistica del sito);
- Computo metrico opere di urbanizzazione;
- Tav. 1 - Planimetria generale – rilievo piani altimetrico;
- Tav. 2 – Planivolumetrico;
- Tav. 3 – Individuazione aree da cedere asservimento ad uso pubblico – riassegnazione;
- Tav. 4 – Planimetria generale di progetto;
- Tav. 5 – Impianti tecnologici: rete fognaria;
- Tav. 6 – Impianti tecnologici: linea gas – acqua;
- Tav. 7 - Impianti tecnologici: linea elettrica - Telecom;
- Tav. 8 - Impianti tecnologici: illuminazione pubblica;
- Tav. 9 – Sezioni stradali;

- Tav. 10 A – Particolari svincolo stradale;
- Tav. 11 – Profilo trasversale – Prospettive;
- Progetto definitivo nuovo impianto di illuminazione pubblica.

## **7. Identificazione dei possibili impatti ambientali generati dalle azioni in programma.**

Il presente paragrafo prevede l'identificazione dei possibili impatti generati dalle azioni in programma nel Piano Attuativo sul territorio nei confronti delle principali tematiche ambientali rilevanti individuate nel Rapporto Ambientale della VAS del vigente PGT.

Di seguito vengono elencati i possibili impatti (positivi e negativi) che gli aspetti di variante del Piano Attuativo oggetto del presente rapporto preliminare, potrebbero generare sulle principali componenti Ambientali.

### ARIA

Come in precedenza descritto la proposta di Piano Attuativo non prevede un aumento della capacità edificatoria (superficie lorda di pavimento) rispetto ai parametri già consentiti dal vigente Piano delle Regole, ma unicamente un incremento della superficie coperta finalizzato, per il lotto residenziale, ad un maggior sviluppo planimetrico anziché in verticale della volumetria consentita e, per il lotto terziario commerciale, sempre finalizzato a un maggior sviluppo planimetrico della superficie lorda di pavimento prevista, al fine di consentirne la realizzazione della quantità già consentita dal vigente Piano delle Regole.

Come tali, i suddetti aspetti di variante (aumento del rapporto di copertura) che non prevedono un incremento della capacità edificatoria complessiva (superficie lorda di pavimento) e quindi del peso insediativo, si ritiene che non comportino un maggiore impatto sulla componente aria.

La riqualificazione viabilistica prevista dalla proposta di Piano Attuativo, consistente in particolare nella riqualificazione dell'intersezione tra via Firenze e la nuova strada di accesso al lotto a destinazione terziario – commerciale del Piano Attuativo, dovrebbe in ogni caso contribuire alla fluidificazione del traffico in tale ambito.

Per quanto concerne i futuri fabbricati previsti dal Piano Attuativo, gli stessi dovranno rispettare le prescrizioni del nuovo Allegato Energetico al Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 26 giugno 2014, redatto nel contesto della elaborazione del PAES (Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile), il quale contiene dei requisiti minimi in termini prestazionali per le azioni sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.

Tra gli obiettivi strategici dell'Allegato Energetico vi sono infatti la riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> individuati dal PAES, agendo sul contenimento dei consumi energetici del settore dell'edilizia e la generazione di meccanismi virtuosi di efficientamento energetico.

I nuovi fabbricati previsti dalla proposta di Piano Attuativo dovranno pertanto rispettare le prescrizioni obbligatorie contenute nell'Allegato Energetico, mentre potranno facoltativamente ricorrere alle previste norme di incentivazione e premialità per l'eventuale riqualificazione e miglioramento dei requisiti prestazionali dei nuovi interventi.

### ACQUA

Anche in tale caso si ritiene utile evidenziare che la proposta di Piano Attuativo non prevede un aumento della capacità edificatoria (superficie lorda di pavimento) rispetto ai parametri già consentiti dal vigente Piano delle Regole, ma unicamente un incremento della superficie coperta e per tale motivo, i suddetti aspetti di variante si ritiene che non comportino un maggiore impatto sulla componente acqua.

Il sopra citato Allegato Energetico al Regolamento Edilizio prevede in particolare al Titolo VI – “Elementi di sostenibilità ambientale”, delle prescrizioni sia per la raccolta e l’utilizzo delle acque meteoriche, che per la riduzione dei consumi di acqua potabile.

### SUOLO

Per la valutazione delle interazioni dell’intervento sulla componente suolo e sottosuolo verranno considerate le caratteristiche di utilizzo del suolo ed i relativi indicatori quali il consumo di suolo e l’impermeabilizzazione e, per la componente sottosuolo, verranno considerate le caratteristiche geologiche, idrogeologiche e sismiche del sito.

Non sono presenti emergenze a livello di utilizzo del suolo che interferiscono direttamente con il sito oggetto d’intervento: ad esempio ambiti estrattivi, discariche, aree di bonifica.

Dal punto di vista dell’uso del suolo, come più volte ricordato in precedenza le aree oggetto di intervento costituiscono la parte non attuata di un Programma Integrato d’Intervento in variante al previgente Piano Regolatore Generale, riclassificata dal nuovo PGT, entrato in vigore nel gennaio dell’anno 2013, come Piano Attuativo a prevalente destinazione terziario - commerciale; gli aspetti di variante rispetto ai parametri previsti dal vigente Piano delle Regole del PGT, non comportano nessun aumento nel consumo di suolo, in quanto l’aumento della superficie coperta sopra descritto è previsto all’interno delle superfici fondiarie già previste dall’azzoneamento del vigente Piano delle Regole.

Per quanto concerne la classificazione della fattibilità geologica dell’area oggetto d’intervento, si rileva che l’ambito del Piano Attuativo ricade in Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni. Non vi sono possibilità di collegamento ecologico con altri ambiti agricoli e non vi sono particolari connotazioni ambientali, naturalistiche e/o paesistiche. Le aree in questione sono sostanzialmente intercluse tra edifici terziari commerciali ed in parte residenziali, sparsi.

### NATURA E BIODIVERSITÀ

Non si evidenziano particolari impatti negativi dato l’attuale stato di fatto dell’area oggetto del Piano attuativo.

### PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE.

L’ambito interessato dal Piano Attuativo non è compreso in alcun vincolo paesaggistico ambientale, ai sensi degli articoli 136 e 142 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, ne tantomeno risultano presenti nell’intorno edifici con vincolo storico architettonico o di valore storico artistico ed ambientale.

Considerata l’assenza di vincoli di tutela paesaggistica, la proposta di Piano Attuativo è corredata dall’esame di impatto paesistico del progetto, redatto secondo i criteri approvati dalla Regione Lombardia con DGR n. VII/11045 dell’ 8.11.2002 (pubblicata sul B.U.R.L. del 21 novembre 2002, 2° Supplemento straordinario al n. 47); in tale documento si fa riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale del 2001, fatto oggetto di aggiornamento, modifiche e integrazioni con il Piano Territoriale Regionale approvato da Regione Lombardia il 19 gennaio 2010.

L’ambito compreso nel Piano Attuativo, stante la classificazione dell’area riportata sulla Tav. n° 17 del Documento di Piano del P.G.T. vigente ricade in “Classe di sensibilità paesaggistica BASSA” (Classe 2).

Pertanto l’impatto paesistico degli interventi previsti dal Piano Attuativo è stato determinato come segue:

IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
classe di sensibilità del sito (tab. 1 - "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti")	grado di incidenza del progetto (tab. 2 - "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti")				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
<b>2</b>	2	<b>4</b>	6	8	10
1	1	2	3	4	5

L'entità dell'impatto paesistico corrisponde al seguente valore: 4 pertanto risulta inferiore alla soglia di rilevanza.

### MOBILITÀ

L'intervento in oggetto ha tra l'altro la finalità di migliorare la viabilità di questa parte periferica della frazione per renderlo più permeabile e fruibile ed al contempo rendere più sicuro l'asse viario di via Firenze, garantendo una maggiore fluidità ai collegamenti interni.

Prendendo in esame nello specifico il nuovo assetto viario proposto, le novità essenziali sono costituite da:

### RUMORE

Il rumore, per quanto riguarda gli effetti sulla salute, può essere definito come un fenomeno di disturbo acustico per chi lo percepisce. L'esposizione ad una fonte di rumore può provocare nell'organismo danni fisici o psichici anche permanenti. I disturbi più insidiosi, indirettamente causati dal rumore, riguardano l'aumento del livello di stress dell'organismo, che, nel lungo periodo, comporta conseguenze rilevanti dal punto di vista della salute umana.

L'inquinamento acustico ha assunto in questi anni dimensioni tali da essere divenuto, soprattutto nelle aree urbane, un pericolo per la salute e un fattore di degrado della qualità della vita.

La sua incidenza varia in relazione alle dimensioni e alle caratteristiche dei centri abitati, degli insediamenti produttivi, del traffico, della densità demografica e della posizione geografica dei siti.

Il Comune di Palazzolo sull'Oglio con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 30 settembre 2014 ha riadottato, ai sensi del sopra indicato art. 3 comma 5 della legge regionale 10 Agosto 2001 n. 13, gli atti costituenti l'aggiornamento al Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.

Tale aggiornamento della classificazione acustica del territorio comunale individua l'ambito del Piano Attuativo parte in classe 3 e parte in classe 4.

### **8. Valutazione dei possibili impatti.**

La valutazione dei possibili impatti generati dall'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo n. 1 è effettuata attraverso la matrice di identificazione dei possibili impatti ambientali positivi/negativi/nessun impatto, che incrocia le tematiche ambientali ed i singoli aspetti progettuali dell'intervento.

Tale valutazione è stata effettuata con riferimento agli aspetti di variante della proposta di Piano Attuativo; come desumibile dalla tabella di seguito riportata, l'impatto degli aspetti di variante si ritiene neutro rispetto alle diverse componenti ambientali.

<b>PA n. 1</b>	<b>Incremento rapporto copertura lotto terziario</b>	<b>Incremento rapporto copertura lotto residenziale</b>	<b>Riqualificazione intersezione via Firenze e strada di accesso al</b>
----------------	--	---	---



	commerciale		comparto
Aria	/	/	/
Acqua	/	/	/
Suolo	/	/	/
Natura e biodiversità	/	/	/
Paesaggio e patrimonio culturale	/	/	/
Mobilità	/	/	/
Rumore	/	/	/

Legenda	+ Probabile impatto positivo	- Probabile impatto positivo	+/- impatto incerto	/ Nessun impatto
---------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------	---------------------

### 9. Sintesi degli elementi emersi.

La proposta di piano attuativo in variante al Piano delle Regole oggetto del presente rapporto preliminare, non si configura come variante generale o sostanziale allo strumento urbanistico comunale vigente e non interessa aspetti di impostazione metodologica e strutturale dell'impianto urbanistico del PGT, bensì riguarda unicamente:

- il Piano delle Regole vigente, come suaccennato, classifica l'ambito oggetto del presente Piano Attuativo negli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva come Piano Attuativo (P.A. n. 1), a prevalente destinazione terziario – commerciale, disciplinato dall'articolo 54.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole, che consente la realizzazione di una superficie lorda di pavimento di 1500 mq a destinazione commerciale e di una superficie lorda di pavimento di 600 mq a destinazione residenziale;
- il Piano attuativo presentato rispetta tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal Piano delle Regole, ad eccezione di quello del rapporto di copertura previsto dalla tabella di cui citato articolo 54.3 delle N.T.A. dello stesso Piano delle Regole, in quanto per il lotto commerciale viene previsto un rapporto di copertura pari al 66% della Superficie Fondiaria, a fronte della percentuale massima consentita pari al 30 %, mentre per la parte residenziale del comparto viene previsto un rapporto di copertura pari al 43% della superficie fondiaria, a fronte della percentuale massima consentita del 30 %;
- l'attuale stato di fatto dell'area è quello di un'area compresa in un ambito misto nel quale ricadono attività commerciali, produttive ed alcuni insediamenti residenziali sparsi, che permettono di definire il contesto di elevata urbanizzazione e di discreta infrastrutturazione;
- non vi sono interferenze con vincoli paesaggistici o con la Rete dei Siti Natura 2000;
- i nuovi fabbricati previsti dal Piano Attuativo dovranno rispettare le prescrizioni previste dal nuovo Allegato Energetico al Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 26 giugno 2014, redatto nel contesto della elaborazione del PAES (Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile), il quale contiene dei requisiti minimi in termini prestazionali per le azioni sia sul patrimonio edilizio esistente, che soprattutto per le nuove costruzioni.

Gli aspetti di variante rispetto al Piano delle Regole riguardano pertanto unicamente il sopra richiamato parametro edilizio del rapporto di copertura, non interessando dunque altri elementi del Piano delle Regole, ne tantomeno del Documento di Piano o del Piano dei Servizi. La soluzione progettuale originaria e la soluzione urbanistica proposta con la variante mantengono la loro coerenza con il PGT per quanto riguarda i seguenti aspetti: potenzialità edificatoria prevista, destinazioni funzionali prevalenti ammesse ed impianto urbanistico generale (viabilità di accesso ai lotti, superficie fondiaria, altezze, destinazioni d'uso). L'intervento mantiene inalterato il consumo di suolo nell'ambito del Piano Attuativo, in quanto l'ampliamento della superficie coperta avviene comunque sulla superficie fondiaria già prevista dal PGT.

Si propone pertanto di non sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica la proposta di Piano Attuativo n. 1 (P.A. n. 1), a prevalente destinazione terziario – commerciale, in variante al solo parametro del rapporto di copertura previsto dall'articolo 54.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole, in quanto gli aspetti di variante non comportano un incremento della capacità edificatoria già prevista dal vigente Piano delle Regole e pertanto non si configurano maggiori impatti sulle diverse componenti ambientali.