

**Oggetto:** osservazioni al PIANO ATTUATIVO, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 16 novembre 2015: PRIMO STRALCIO FUNZIONALE A DESTINAZIONE COMMERCIALE PER L'ATTUAZIONE PARZIALE DELL'AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE 'C' DEL P.G.T. VIGENTE AI SENSI DELLA L.R. 12/05 E S.M.I..

### **OSSERVAZIONE N.1**

Il Piano Attuativo adottato costituisce solo una parte delle previsioni del Documento di Piano indicate come Ambito di possibile trasformazione C, all'interno del PGT vigente nel Comune di Iseo

Scopo della previsione era quello di proporre un organico assetto a suoli inedificati che potessero produrre importanti obiettivi di natura pubblica:

1. un sedime edificabile destinato all'edilizia residenziale pubblica,
2. aree disponibili per il polo scolastico,
3. un'importante connessione verde in direzione nord est.

L'attuazione parziale di detta previsione non assicura in alcun modo la realizzazione delle previsioni di natura pubblica che giustificavano l'esistenza dell'AT C, procrastinandole senza limiti di tempo, senza alcuna garanzia di attuazione.

Ammettendo una parziale attuazione delle previsioni senza alcun tipo d'impegno da parte privata, si rinuncia di fatto all'attuazione delle finalità pubbliche.

#### **Pertanto si osserva che:**

1. il PA si configura a tutti gli effetti una variante al DP necessitando perciò la corretta adozione di una procedura di variante ai sensi della Legge12;
2. modificandosi in modo sostanziale gli obiettivi di natura pubblica, posti tra gli obiettivi strategici del PGT, obiettivi non più concretamente perseguibili ed attuabili, la variante necessita di una nuova procedura di valutazione ambientale strategica al fine di verificare l'equilibrio tra previsioni di edificabilità privata, con sottrazione di suolo agricolo, e la previsione di dotazioni di servizi per la comunità di Iseo.

## OSSERVAZIONE N.2

INCONGRUENZE RIGUARDO ALLA REALIZZAZIONE DI UN'AREA A VERDE NATURALISTICO (LA COSIDDETTA AREA EX BUS, FACENTE PARTE DEL PIÙ ESTESO AMBITO C, MA COLLEGATA AL PA PRIMO STRALCIO DI CUI ALL'OGGETTO) PER LA QUALE L'ENTE GESTORE DELLA RISERVA NATURALE DELLE TORBIERE DEL SEBINO DETTA SPECIFICHE PRESCRIZIONI.

a) **Non ci risulta nessun atto** da parte dell'A.C. che attesti il cambio di destinazione d'uso dell'area che attualmente il PGT colloca come parcheggio bus nell'Ambito C.

Nei documenti del PA adottato non si trova nessun computo metrico, nessuna garanzia che vincoli nei tempi e nei modi alla trasformazione della suddetta area, nonostante il parere inderogabile dell'Ente gestore.

b) **Nel verbale della Conferenza dei servizi** di verifica di assoggettabilità alla Vas del 30 settembre 2015, con aggiornamento seduta del 21 ottobre 2015, si fa unicamente riferimento a un'indicazione/proposta, da parte dell'Amministrazione comunale<sup>1</sup>, di cambio di destinazione d'uso di tale area.

c) **Nel periodo intercorso fra le due sedute di Verifica, perviene il 6 ottobre il Parere favorevole all'esclusione della VAS dell'Ente gestore della Riserva.**

In tale parere la prima prescrizione riguarda proprio l'area ex bus<sup>2</sup>, con richiesta di progettazione completa di computo metrico e sesto d'impianto, poiché tale disposizione è palesemente riferita all'attuazione del Primo Stralcio, come risulta chiaro dall'oggetto del Parere<sup>3</sup>.

L'Autorità procedente e quella Competente nulla obiettano sulla prescrizione categorica dell'Ente gestore riguardo all'area in questione.

d) **Il Decreto favorevole all'esclusione del Piano attuativo dalla procedura di assoggettabilità alla Vas** (6 novembre 2015), recepisce le varie prescrizioni, riportandole sinteticamente: al primo punto figura proprio la prescrizione, dettata dall'Ente gestore Riserva, riguardo alla *progettazione completa di computo metrico e sesto d'impianto al fine di realizzare un'area a verde naturalistico* (v. nota 2).

---

<sup>1</sup> Da verbale Conferenza di verifica: *L'ing. Vavassori informa i presenti che, rispetto al progetto presentato, l'Amministrazione comunale ha dato indicazione di verificare la possibilità di localizzare il parcheggio per bus all'ingresso di viale Europa, al fine di allontanare dall'abitato gli autobus e di adibire l'area attualmente indicata per parcheggio bus nell'ambito C (futuri stralci) a verde pubblico- parco urbano.*

<sup>2</sup> Da Parere Ente gestore Riserva: *Per quanto concerne il piazzale attualmente utilizzato per la sosta degli autobus per il quale il Comune di Iseo ha richiesto una destinazione a verde: per tale area si prescrive una specifica realizzare un'area a verde naturalistico. L'obiettivo è che tale area svolga funzione di ricostituzione progettazione completa di computo metrico e sesto d'impianto per l'ambito, al fine di habitat, oltre che un'azione di dissipazione e laminazione delle acque bianche pluviali, in particolare di prima pioggia, derivanti dalle aree impermeabilizzate e dallo sgrondo delle aree sopraelevate e limitrofe.*

<sup>3</sup> Da Parere Ente gestore Riserva avente come oggetto "Procedimento coordinato di valutazione ambientale e strategica VAS e VIC della proposta di attuazione del primo stralcio Ambito C PGT vigente Ditta DY costruzioni generali di Pezzini Daniel": *L'ente ha espresso parere favorevole all'esclusione dalle fasi successive di Valutazione di incidenza Ambientale della proposta in oggetto e all'esclusione dalle fasi successive della VAS a fronte del pieno rispetto delle prescrizioni contenute nel parere del Comitato tecnico scientifico.*

Il provvedimento, che costituisce parte integrante della proposta di attuazione parziale del primo stralcio funzionale dell'ambito di possibile trasformazione C per la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale, specifica ulteriormente quanto segue: si decreta sostituzione progettuale dell'area adibita a parcheggio di autobus con area a verde pubblico, con funzioni di zona tampone compensativa delle aree delle quali è prevista la trasformazione con ricollocazione degli autobus presso il parcheggio veicoli posto all'ingresso del viale Europa.

e) **Anche nella delibera di C.C. di adozione del PA** (16 novembre 2015), si richiamano le prescrizioni del Decreto, precisando che è a carico dei soggetti attuatori del Piano la "sostituzione progettuale..." e la realizzazione di un'area a verde naturalistico.<sup>4</sup>

f) Tuttavia **nello schema di Convenzione urbanistica** figura solo la realizzazione del parcheggio bus nella traversa di viale Europa, mentre della realizzazione dell'area naturalistica si perde traccia, non risultando nemmeno nel computo metrico allegato al PA, contrariamente a quanto imposto dall'Ente gestore riserva e recepito dal Decreto.

### **Considerato tutto quanto esposto:**

- non è comprensibile come i soggetti attuatori del PA Primo stralcio possano farsi carico della realizzazione dell'area naturalistica, non essendovi atti ufficiali sul cambio di destinazione d'uso e considerato anche che tale area agricola (seminativi-prati) è di proprietà privata.

- l'ipotesi di vincolare la realizzazione di tale area naturalistica a una futura attuazione del residuo Ambito C non è ammissibile, trattandosi di una previsione che non si sa se e quando sarà attuata. Ne risulterebbe inficiato il Parere dell'Ente Riserva, che avrebbe escluso la proposta di PA da fasi successive di VIC/VAS fondando le prescrizioni su una supposizione senza alcuna garanzia di attuazione.

- l'unica cosa chiara che risulta agli atti è che circa la citata "sostituzione progettuale..." si realizzerebbe solo un elemento, cioè il parcheggio bus di viale Europa, mentre l'area naturalistica con funzione di ricostituzione di habitat per tamponare l'impatto del PA rimarrebbe in sospenso sine die.

**Stando così le cose, non ottemperando al Parere dell'Ente riserva, si andrebbe a invalidare tale atto con tutte le conseguenze che ne possono derivare.**

**Alla luce di quanto sopra, poiché, al fine di ottemperare alle indicazioni contenute nella Valutazione d'incidenza al PGT, il PA deve mantenere caratteristiche ambientali in grado di svolgere un'importante funzione nell'ambito della rete ecologica, pena l'invalidità degli atti di esclusione dalla VIC/VAS,**

**si chiede:**

---

<sup>4</sup> Da delibera C.C. 16 .11.2015: *Richiamate le "condizioni ed indicazioni" espresse nel provvedimento di esclusione alla VAS e ritenuto di recepirle come prescrizioni ed impegno da parte dei soggetti attuatori relativamente a:*

*[...] Sostituzione progettuale dell'area adibita a parcheggio di autobus con area a verde pubblico, con funzioni di zona tampone compensativa delle aree delle quali è prevista la trasformazione, con ricollocazione degli autobus presso il parcheggio veicoli posto all'ingresso del viale Europa;*

*- Progettazione completa di computo metrico e sesto d'impianto per l'ambito al fine di realizzare un'area a verde*

1. che, a garanzia del rispetto delle disposizioni contenute nel Parere dell'Ente gestore della Riserva, prima dell'approvazione definitiva del PA, sia indeclinabile ed inderogabile la realizzazione dell'area naturalistica contestualmente all'attuazione del PA e comunque prima del rilascio dell'agibilità del nuovo comparto commerciale;

2. che, prima dell'approvazione definitiva del PA, nel computo metrico allegato al PA, figuri anche quello relativo alle opere necessarie per la realizzazione dell'area naturalistica.

### **OSSERVAZIONE N.3**

**RIGUARDO ALLA DEMOLIZIONE DEI DUE MAGAZZINI EX TORBA, BONIFICA E RIPRISTINO NATURALISTICO DELL'AREA NELLA RISERVA DELLE TORBIERE**

#### **si chiede:**

1) che, prima dell'approvazione definitiva del PA, nel computo metrico allegato al PA figuri anche quello relativo alle opere del prescritto ripristino naturalistico;

2) che sia esplicitato, con riferimento all'art. 10bis della Convenzione, che tutte le opere saranno realizzate contestualmente all'attuazione del Piano Attuativo, come da Accordo procedimentale allegato alla delibera di Consiglio comunale del 19.02.2015, e comunque prima del rilascio dell'agibilità del nuovo comparto commerciale.

### **OSSERVAZIONE N.4**

Con riferimento all'articolo 16 bis, delle NTA del Documento di Piano del PGT Vigente, ove si esplicita al comma 4. "che i piani attuativi vengono verificati dalla Commissione per il Paesaggio .....", non risultando agli atti la documentazione relativa a tale procedura, fatto salvo eventualmente l'aver sottoposto il progetto edilizio dell'immobile e non già il piano nel suo complesso,

#### **si osserva:**

Che si rende necessario l'esame da parte della Commissione per il Paesaggio quale atto preliminare all'adozione stessa del piano attuativo.

16/12/2015,

**Associazione La Schiribilla**  
Il presidente