

COMMITTENTE



Via Roma, 12/2 – 25049 Iseo (BS)

TITOLO

PIANO ATTUATIVO NELL'AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE "E"

Regione Lombardia Provincia di Brescia Comune di Iseo

PROGETTISTA



EQUIPE-CONTRIBUTI SPECIALISTICI



ELABORATO

ALLEGATO 02 AL RAPPORTO AMBIENTALE

VALUTAZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE

TAVOLA	SCALA	COMMESSA	SETTORE-TIPOLOGIA	N. AGGIORNAMENTO
-	-	P150266	PIAN-R	n. 00 data 27.03.2019
AGGIORNAMENTO	DATA	REDATTO	VERIFICATO/APPROVATO	
00	27.03.2019	L.S.	R.B.	

Studio Associato Professione Ambiente di Bellini Dott. Leonardo e Bellini Ing. Roberto
Via S.A. Morcelli 2 – 25123 Tel. +39 030 3533699 Fax +39 030 3649731
info@team-pa.it / www.team-pa.it

A termine delle vigenti leggi sui diritti di autore, questo elaborato non potrà essere copiato, riprodotto o comunicato ad altre persone o ditte senza autorizzazione dello Studio Associato Professione Ambiente

INDICE

1.	Premesse	3
2.	Metodologia	4
3.	La valutazione delle alternative al PA	4

1. PREMESSE

Secondo quanto indicato nella LR 12/2005, art. 4, e descritto nelle Linee Guida regionali, lo svolgimento della procedura di VAS si caratterizza anche per l'individuazione, la descrizione e la valutazione di ragionevoli alternative agli interventi progettuali oggetto della procedura stessa (in considerazione degli obiettivi previsti dal progetto stesso e del contesto territoriale di inserimento).

Dal punto di vista disciplinare, l'individuazione e la valutazione delle ragionevoli alternative del piano/programma (P/P) ha l'obiettivo di fornire trasparenza al percorso decisionale che porta all'adozione delle scelte di P/P più coerenti.

Dal punto di vista tecnico invece, tale procedura si concretizza a valle di considerazioni, valutazioni tecnico-economiche, ambientali, di sostenibilità ecc. avvalendosi della costruzione di scenari previsionali riguardanti la possibile evoluzione dello stato dell'ambiente conseguente l'attuazione delle diverse alternative e nel confronto con lo scenario di riferimento (evoluzione probabile senza l'attuazione del piano).

In generale, ogni alternativa di P/P è finalizzata a rispondere a una gamma di obiettivi specifici attraverso possibili diverse linee di azione. Ciascuna alternativa è costituita quindi da un insieme di azioni, misure, norme che caratterizzano la soluzione e la differenziano significativamente rispetto alle altre alternative e allo scenario di riferimento (alternativa zero).

Il processo di selezione dell'alternativa di P/P è un percorso complesso nel quale intervengono diversi aspetti:

- le caratteristiche degli effetti ambientali di ciascuna linea di azione e della loro globalità;
- l'importanza attribuita da ciascun attore a ogni effetto e a ogni variabile;
- la ripercorribilità del processo di selezione;
- l'esplicitazione dell'importanza attribuita ai differenti elementi da parte di chi prende la decisione finale;
- la motivazione delle opzioni effettuate.

Una alternativa di piano "ragionevole" dovrebbe comunque tenere nel debito conto, nel suo insieme della:

- sostenibilità economico-sociale;
- sostenibilità ambientale;
- sostenibilità territoriale;
- fattibilità tecnica.

Va inoltre considerato il livello pianificatorio del P/P oggetto di VAS; infatti, alternative scaturite all'interno del processo di predisposizione di un P/P di livello sovralocale/locale (ad esempio un PGT) sono, per ovvie ragioni tecniche e di azioni/obiettivi specifici, molto differenti da quelle riconducibili a processi attuativi quali la redazione di Piani Attuativi che raggiungono spesso un livello progettuale semi-definitivo. Se per P/P di tipo "strategico ad alto livello" la formulazione di alternative discende, come detto, da un processo condiviso e partecipato atto alla programmazione di un insieme di azioni, misure, norme che caratterizzano l'alternativa stessa e possono diversificarla anche dal punto di vista localizzativo, ad un livello inferiore ("attuativo"), l'alternativa e la sua valutazione verteranno necessariamente anche/soprattutto sugli aspetti legati agli elementi caratterizzanti l'intervento specifico.

In conclusione, la valutazione di alternative differenti garantisce che gli obiettivi del P/P

possano essere raggiunti anche attraverso il confronto e la scelta delle soluzioni pianificatorie più idonee, dal punto di vista urbanistico, ambientale ed economico, garantendo così un miglioramento del processo decisionale. Come ovvio, tali alternative devono risultare realistiche/realizzabili poiché, individuare deliberatamente scenari che implicino condizioni peggiorative al fine di direzionare la scelta verso l'intervento oggetto di VAS, comporterebbe l'inidoneità della valutazione stessa.

2. METODOLOGIA

La variabilità dei processi decisionali, il grado di strategicità del piano, gli attori e gli interessi coinvolti, ecc., costituiscono elementi di base all'interno dei processi di predisposizione di P/P (e della conseguente VAS) che evidenziano non solo la complessità della fase di valutazione delle alternative ma anche la varietà di approcci metodologici nei confronti di tale attività (individuazione alternative e valutazione).

Si tiene ad evidenziare che gli interventi del PA in oggetto sottoposti a VAS sono localizzabili all'interno di una specifica "previsione urbanistica" del precedente strumento urbanistico PRG e riconfermata con l'approvazione del nuovo PGT vigente come Ambito di Possibile Trasformazione "E" e quindi già sottoposto a diversi momenti di valutazione.

Le fasi di valutazione ambientale non possono prescindere da tale aspetto sostanziale: l'applicazione rigorosa delle norme comporterebbe infatti la necessità di analizzare alternative progettuali ex-novo o le potenziali interferenze ambientali limitatamente agli eventuali aspetti oggetto di variante ai contenuti del piano già proposto e/o approvato. Non potendo realisticamente pretendere che l'operatore/committente dia incarico a differenti professionisti per redigere altri progetti e studi specifici su ipotetiche scelte localizzative/alternative (anche in considerazione delle motivazioni tecniche che hanno condotto all'assoggettamento a VAS, limitate ad aspetti puntuali), si ritiene opportuno percorrere la via di un confronto tra alternative basato su obiettivi e azioni già oggetto di valutazioni pregresse e consolidate nell'ambito del periodo di predisposizione del PA in oggetto. È in tale ottica che si è preferito ripercorrere le suddette valutazioni condotte in fase progettuale a supporto dell'alternativa che ha portato alla proposta di PA in oggetto, nonché trasferire utilmente il concetto di "scelta tra alternative" anche nelle successive fasi di "VAS attuativa" riconducibili alla valutazione dei potenziali impatti, al fine di individuare e disporre, laddove ritenuto necessario, dell'applicazione di idonei interventi di mitigazione ambientale.

3. LA VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE AL PA

Il PA (agg. 2019) che accompagna il presente Rapporto Ambientale, scaturisce da una revisione radicale del progetto originario proposto nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (agg. 2014) al fine di ridurre il possibile impatto nei confronti della componente ambientale "paesaggio". Il progetto interessa un lotto sostanzialmente intercluso nel tessuto consolidato e ne prevede la conversione edificatoria: esso risulta delimitato nella parte nord/ovest dalla ferrovia, nella parte ad sud/est da un capannone prospiciente via Roma dove si esercitavano lavorazioni di cantieristica navale e nella parte sud/ovest dal Cimitero monumentale.

Il percorso di predisposizione del suddetto progetto, si è sviluppato attraverso la partecipazione di diversi attori (economici e non) e la realizzazione di differenti proposte/scenari

progettuali che nel tempo hanno condotto alla presente proposta urbanistica oggetto di VAS.

“Il lavoro che oggi presentiamo per l’Ambito E di via Roma a Iseo è il risultato di un lungo percorso intrapreso in collaborazione con la Soprintendenza di Brescia dall’aprile 2016 a settembre 2018 e, successivamente, definito con l’Amministrazione per una sistemazione micro urbanistica dei luoghi e per le pertinenze cimiteriali”.

Si evidenzia che i piani attuativi per loro natura si compongono, già nelle fasi di predisposizione, di valutazioni preventive (quanto meno sotto il punto di vista della fattibilità economico-sociale) che portano alla scelta progettuale apparentemente più idonea. Se da un lato il confronto con alternative diacroniche comporta di per sé problematiche legate alla valutazione di uno scenario di progetto che per motivi di varia natura (politica, economica, sociale ecc.) è già stato superato ed abbandonato, dall’altro può risultare rilevante in quanto consente la verifica di determinate scelte avvenute nel corso del tempo (anche dal punto di vista ambientale) ed eventualmente, qualora queste risultassero negative, di ripercorrere a ritroso il percorso progettuale stesso.

Nel caso specifico, l’alternativa 1 al presente PA, è rappresentata dalla proposta originaria del piano (agg. 2014) valutata ambientalmente all’interno della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Al fine di una corretta valutazione delle alternative possibili, si deve prendere in considerazione anche la cosiddetta “alternativa 0”, ossia il mantenimento dello scenario di riferimento presente e la rinuncia alla realizzazione di qualsiasi intervento. La valutazione della suddetta alternativa, non può prescindere però dal diretto confronto con l’attuazione del PA in oggetto (alternativa 2 Vs alternativa 0) proprio perché rappresentante una situazione di immutabilità del contesto e conseguentemente “sterile” di aspetti positivi/negativi (deducibili esclusivamente da situazioni di confronto).

Riassumendo, dalla metodica valutativa sopra esposta, le alternative prese in considerazione sono:

- **alternativa 0:** mantenimento dello scenario di riferimento presente;
- **alternativa 1:** progetto agg. 2014 - realizzazione degli interventi come da prima proposta di piano presentata nell’ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
- **alternativa 2:** progetto agg. 2019 - realizzazione degli interventi come da nuova proposta di PA in oggetto.

Di seguito vengono esplicitare le suddette alternative individuate mettendo in evidenza gli aspetti positivi/negativi, sia in termini ambientali che economico-gestionali, riconducibili alla loro ipotetica attuazione.

Alternativa 0

L’alternativa 0 rappresenta l’ipotetico abbandono degli interventi previsti dal PA in oggetto, il mancato recupero di un’area attualmente dismessa e la rinuncia alla possibile realizzazione dell’ampliamento del Cimitero Vantiniano (previsto dal Piano Regolatore Cimiteriale, approvato dal C.C. con delibera n. 31 del 10 e 11 settembre 2012, ad opera della società Cogeme spa, concessionaria delle opere cimiteriali) nonché di aree verdi e parcheggi.

Tale alternativa, essendo per definizione la mancata realizzazione dell’intervento, si caratterizza per l’immutevolezza della situazione attuale; ciò comporta dal punto di vista ambientale, il mantenimento di una condizione che in termini di interventi edilizi non determina

alcuna interferenza nei confronti delle componenti ambientali (paesaggio, suolo, sottosuolo e ambiente idrico) in quanto mantiene la situazione immutata.

Dal punto di vista economico/gestionale, il mantenimento dell'attuale assetto non consente il perseguimento di uno degli "obiettivi" urbanistici programmati (intervento urbanistico già previsto nel PRG e riconfermato nel PGT) oltre che alla rinuncia di opere di compensazione economiche (monetizzazioni) e "fisiche" come la riqualificazione di un'area dismessa e la realizzazione di servizi di pubblica utilità per territorio comunale.

Alternativa 1

Dal punto di vista edificatorio, l'alternativa 1 (agg. 2014) prevedeva due tipologie di interventi:

- per la parte privata: realizzazione di due edifici, uno ad uso commerciale-terziario per un totale di 706,60 mq di slp ed uno ad uso residenziale per una superficie complessiva pari a 2.826,40 mq di slp, con l'utilizzazione di un indice territoriale di slp pari a 0.20 mq/mq;
- per la parte pubblica, la realizzazione dell'ampliamento del Cimitero Vantiniano, previsto dal Piano Regolatore Cimiteriale, approvato dal C.C. con delibera n. 31 del 10 e 11 settembre 2012, ad opera della società Cogeme spa, concessionaria delle opere cimiteriali.

L'ampliamento cimiteriale verrà realizzato in adiacenza a nord-est dell'attuale camposanto, sulla particella n.114 del foglio catastale n.9 di proprietà della società YSEI Real Estate srl. È pertanto necessario da parte dell'Autorità comunale procedere all'acquisizione di 3.270,00 mq di superficie e più precisamente di 2.100,00 mq di terreno destinati al vero e proprio ampliamento cimiteriale e di altri 1.170,00 mq di terreno che saranno aree pertinenziali verdi e di servizio.

La nuova viabilità di progetto, oltre che garantire l'accesso alle proprietà poste a ridosso del lato nord/ovest del cimitero stesso, prevede la realizzazione di un adeguato numero di parcheggi pubblici sia al servizio del cimitero che delle attività commerciali e delle residenze.

Il progetto si completa con la creazione di una nuova rotonda d'accesso su via Roma e la riqualificazione degli spazi verdi complessivi.

Si prevede infine, prima delle suddette nuove edificazioni, la demolizione del capannone dismesso/fatiscente esistente.

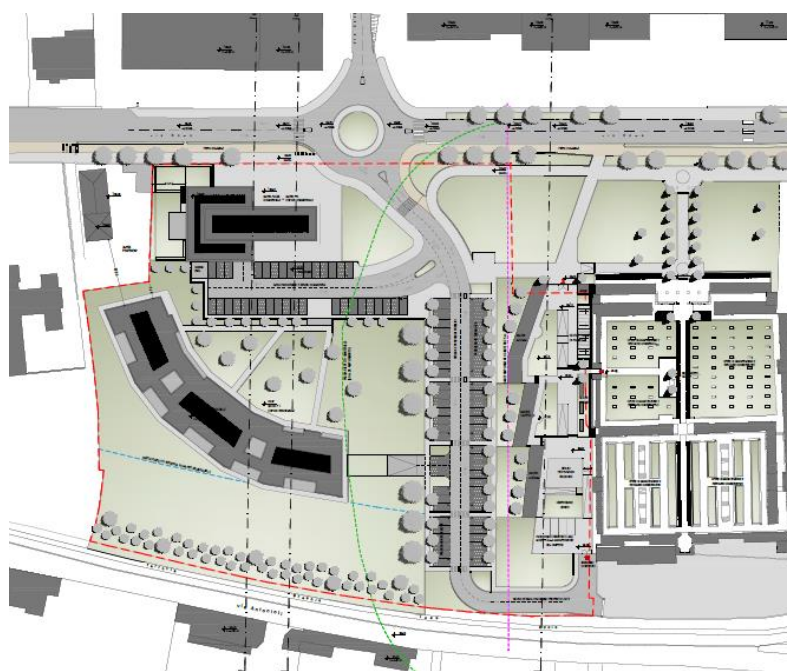
Si ribadisce che la suddetta proposta di PA è stata soggetta a procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS che ha determinato la necessità di procedere con l'assoggettamento alla procedura di VAS integrale al fine di integrare indagini-valutazioni e rispondere alle richieste emerse in occasione dei lavori di I conferenza di servizi (cosiddetta "di verifica" divenuta poi, nell'ambito della presente VAS, "di scoping") e dei successivi pareri di competenza pervenuti.

Tali richieste integrative riguardano perlopiù aspetti inerenti la tematica ambientale "paesaggio"; le valutazioni ambientali condotte e contenute nel "*Rapporto Preliminare Ambientale*" non fanno emergere particolari criticità ambientali riconducibili all'attuazione dell'intervento, come confermato anche dai pareri favorevoli pervenuti nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS da parte di ARPA Lombardia, ASL, AOB2, FNM, Enel Distribuzione Spa, Regione Lombardia U.O. Presidiare il Territorio, ad eccezione del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo Segretariato Regionale per la Lombardia e della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia che, come riportato nel decreto di assoggettabilità a VAS, si esprimono come di seguito riportato in estratto:

- "*parere favorevole alla assoggettabilità a VAS in quanto la proposta progettuale ha rilevanza paesaggistica*";

- *“l’edificazione del comparto comporta un consumo di suolo con forti ripercussioni sull’aspetto paesaggistico considerata la prossimità della riva del lago e la costruzione prevista è elemento di negazione della vista stessa del lago e peggiorativa del paesaggio rispetto al vincolo che insiste sull’area confermando altresì il proprio parere già espresso in sede di VAS di PGT così riassunto: “Evidenzia le criticità dell’intervento proposto ed esprime parere negativo sia per la creazione del parcheggio per il cimitero in vista lago sia per l’edificato di previsione che sorgerebbe fuori dal centro urbano. Tale insediamento si porrebbe quale ostacolo fisico alla percezione del lago anche se ribassato al di sotto dei tre piani proposti dal presente PGT”. Mentre nulla osta al progetto di ampliamento del cimitero in quanto la progettazione così proposta limita l’occultamento nella zona a lago ed è poco invasiva sulla struttura esistente”.*

Si riportano di seguito alcuni estratti progettuali della prima proposta di PA agg. 2014.



Planivolumetrico dell'intervento

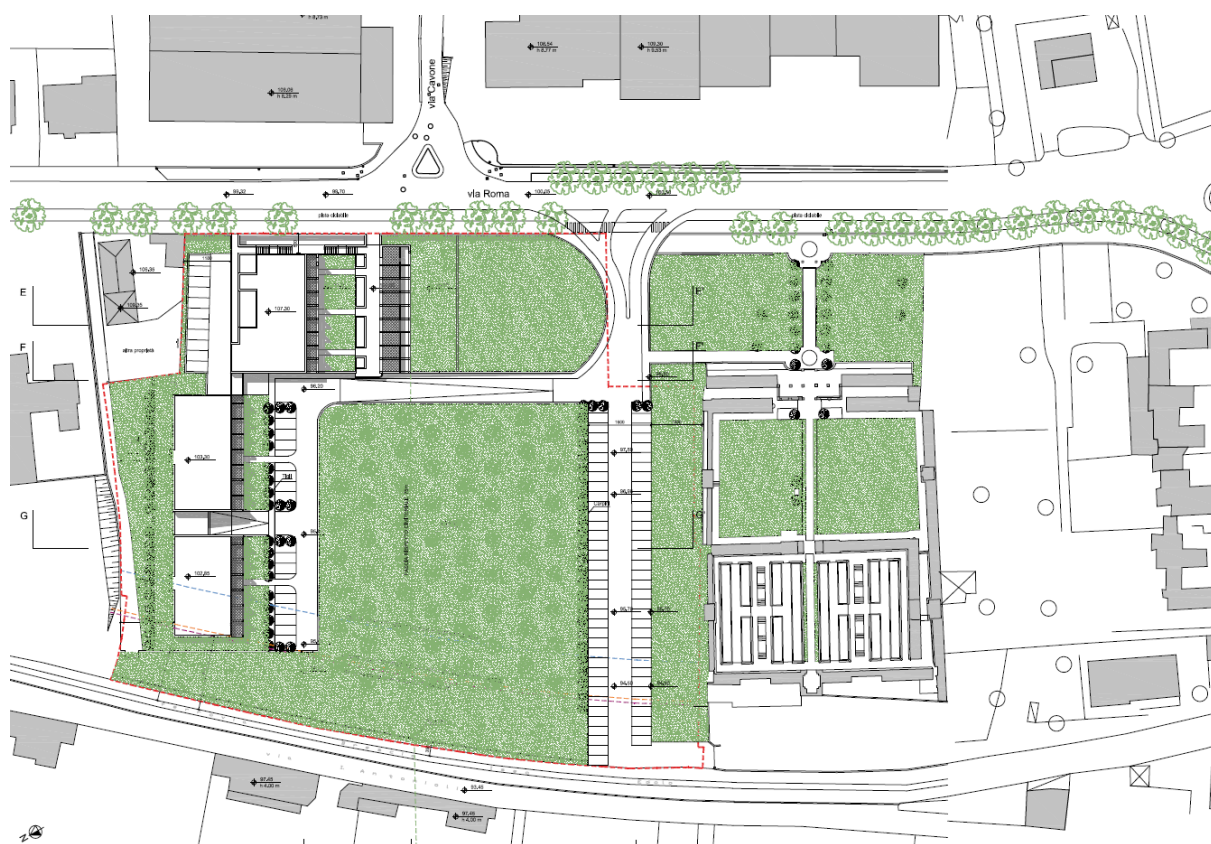


Dal punto di vista prettamente economico, l'alternativa 1 risulta una soluzione realizzabile in quanto risponde alle esigenze sia degli investitori/attori coinvolti che alle scelte urbanistiche/pianificatorie intraprese.

Alternativa 2

L'alternativa 2 di PA (agg. 2019) discende dall'esigenza di dare risposta alle richieste emerse in occasione dei lavori di I conferenza di servizi (cosiddetta "di verifica" divenuta poi, nell'ambito della presente VAS, "di scoping") che ha determinato l'assoggettamento a VAS della prima proposta di PA (alternativa 1). Pertanto, le modifiche introdotte nelle progettualità del nuovo PA agg. 2019 riguardano soprattutto gli aspetti paesaggistici.

Di seguito si riportano elementi progettuali del nuovo PA.



Planivolumetrico dell'intervento

Il lungo percorso di progettazione ha condotto anche ad una ridefinizione dell'altezza degli edifici: *“nei confronti della massima profondità prospettica del paesaggio, la proposta di progetto seguirà una serie di articolate varianti fino alla sua ultima definizione, di ridurre entrambi i due blocchi verso il lago da tre piani a due, eliminando anche le tre villette a un piano, con una sensibile diminuzione della volumetria, mantenendo dinnanzi ai corpi solo il vuoto del prato, fino al cimitero”*.



Dal punto di vista ambientale, tale modifica risulta migliorativa rispetto all'alternativa 1 che già non aveva evidenziato particolari criticità ambientali per le componenti aria, rumore, paesaggio, traffico, ecc., come confermato anche dall'assenza di richieste di ulteriori approfondimenti da parte di enti competenti in materia.

Si evidenzia che nell'alternativa 2 non è stata inserita una proposta progettuale per l'ampliamento del cimitero. Ciò discende dalla non imminente necessità di tale intervento a livello comunale. La nuova proposta di PA risulta comunque rispettosa degli spazi necessari (fascia a verde lungo il lato del cimitero per permettere, secondo gli spazi previsti da Cogeme - ente che ha la gestione del cimitero - in operazioni simili di ampliamento) per il futuro ampliamento.

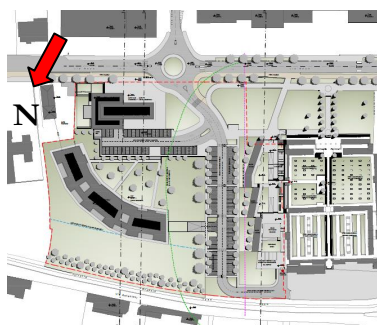
Dal punto di vista prettamente economico, l'alternativa 2, pur risultando ovviamente più onerosa per gli investitori/attori coinvolti in quanto differente dalle strategie iniziali, risulta comunque sostenibile in quanto proposta proprio dagli stessi.

Confronto delle alternative e valutazione finale

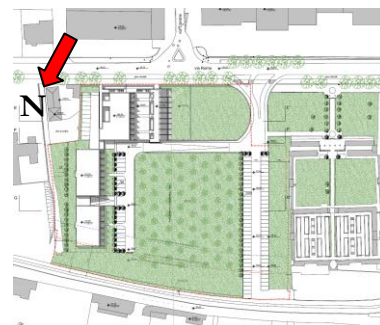
In considerazione di quanto esposto nel capitolo precedente, nella tabella seguente si riporta in maniera riassuntiva, il risultato del confronto qualitativo tra le alternative analizzate.



Alternativa 0



Alternativa 1



Alternativa 2

Alternativa 0	<i>Comporta la non realizzazione dell'intervento e il conseguente il mantenimento della condizione attuale area dismessa. Mancato perseguimento degli "obiettivi" urbanistici/programmatici.</i>
Alternativa 1	<i>In via preventiva, presenta una potenziale criticità paesistica a seguito delle parere non favorevole da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo Segretariato Regionale per la Lombardia e della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia. Dal punto di vista economico, l'alternativa 1 rappresenta una soluzione realizzabile in quanto risponde alle esigenze sia degli investitori/attori</i>

	<i>coinvolti.</i>
Alternativa 2	<i>Dal punto di vista ambientale, attraverso una completa ridefinizione del progetto dal punto di vista paesistico/ambientale, determina miglioramenti che limitano il potenziale impatto paesaggistico. Dal punto di vista prettamente economico, l'alternativa 2 rappresenta una soluzione più onerosa ma comunque realizzabile degli investitori/attori coinvolti.</i>

Dall'analisi delle suddette valutazioni si ritiene che l'alternativa globalmente più sostenibile, risulta essere la nuova proposta di PA (alternativa 2) in quanto discende da un lungo percorso di ridefinizione progettuale permettendo di rispondere sia alle specifiche richieste degli Enti coinvolti nel procedimento autorizzativo che, in termini generali, alle esigenze socio-economiche dei promotori, facendo attendere impatti sulle componenti ambientali quantificabili in entità trascurabile.