



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO

Provincia di Brescia

COMUNE DI SOIANO DEL LAGO
Prot.0004089 - 20.10.2009
CAT. VI CLASSE 1 PARTENZA
AREA TECNICO URBANISTICO



Oggetto: Valutazione Ambientale Strategica del P.G.T. Verbale 2 – Conferenza di Valutazione con Enti territorialmente competenti

Premesso che:

- l'Amministrazione Comunale ha dato corso alla procedura di formazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi della L.R. n. 12/2005;

- ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 12/2005, delle indicazioni contenute negli "Indirizzi per la valutazione ambientale di piani e programmi" approvati dal Consiglio Regionale in data 13/03/2007, n° VIII/351, del DGR n. 6420 del 27 dicembre 2007 "Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di piani e programmi" e della parte seconda del D.Lgs. 152/06 e della direttiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001, la formazione del Piano di Governo del Territorio è sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), attraverso l'assoggettamento del Documento di Piano (e delle sue varianti) alla stessa procedura di VAS;

- con delibera di Giunta Comunale n. 40 del 06 luglio 2009 è stato approvato l'avvio del procedimento ed adempimenti connessi alla valutazione ambientale strategica (VAS) nell'ambito della procedura di elaborazione del PGT;

- con la citata delibera sono state attivate le conferenze di verifica e valutazione, eventualmente scomposte in due momenti, una con gli Enti competenti in materia ambientale, l'altra per il pubblico ed articolate in almeno due sedute:

- la prima, introduttiva, è tesa ad illustrare la ricognizione dello stato di fatto ambientale, le linee guida del Piano di Governo del Territorio, gli orientamenti iniziali e gli obiettivi, con la finalità di acquisire elementi informativi e pareri dei soggetti/enti interessati;

- la seconda, conclusiva, finalizzata a valutare la proposta di Piano e di Rapporto Ambientale e ad esaminare le osservazioni ed i pareri pervenuti, coincidente con quella dedicata all'illustrazione a tutte le parti sociali ed economiche interessate, di tutti gli atti del PGT (art. 2, comma 5 della L.R. 12/2005), prima dell'adozione, conforme a quanto disposto dall'art. 13, comma 3, della L.R. 12/2005.

In data 22 luglio 2009 l'avvio del procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) per il Piano di Governo del Territorio è stato pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, su un quotidiano (Bresciaoggi) e sul sito internet del Comune, comunicando che la prima seduta introduttiva è stata convocata il giorno 31 luglio 2009 alle ore 10.30 con le strutture pubbliche competenti in materia ambientale e della salute ed alle ore 15.00 con il pubblico, inteso quale una o più persone fisiche o giuridiche e loro associazioni, organizzazioni o gruppi che soddisfino le condizioni di



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO

Provincia di Brescia

cui alla Convenzione Aarhus ratificata con legge n. 108/2001.

- con deliberazione di Giunta Comunale n.51 del 9 agosto 2010 veniva sostituita l'Autorità Competente per la VAS conformemente ai requisiti richiesti dalla deliberazione di Giunta Regionale del 30 dicembre 2009 n.10971, nella persona dell'arch. Paola Visini – Responsabile Area Tecnica del Comune di Gardone Riviera;

- con deliberazione di Giunta Comunale n.52 del 9 agosto 2010 si è preso atto della proposta del Documento di Piano e della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nell'ambito della procedura di elaborazione del PGT;

- con nota prot. 3332 e n. di prot.3333 del 25/08/2010, anticipata a mezzo fax, sono state invitate alla seconda conferenza i seguenti enti, società, ordini ed associazioni:

Arpa Lombardia, ASL di Brescia, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, Regione Lombardia D.G. Territorio e Urbanistica, Regione Lombardia Sede Territoriale di Brescia Ster, Provincia di Brescia Assetto Territoriale ufficio VAS, Provincia di Brescia Assessorato all'Ecologia, Soprintendenza Archeologica della Lombardia, Soprintendenza Archeologica ufficio di Brescia, Autorità di Bacino del Fiume Po, Consorzio Medio Chiese;

Comune di Polpenazze del Garda, Comune di Manerba del Garda, Comune di Moniga del Garda, Comune di Padenghe sul Garda, Comune di Calvagese della Riviera, Unione dei Comuni della valtenesi

Garda Uno S.P.A., Italgas distretto Nord, Enel, Telecom;

- Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia, Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia, Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Brescia, Ordine dei Geologi, Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Brescia;

- Associazione Terra Viva, Fondazione Globale della Pace Mondiale, Direzione Didattica Distretto di Manerba del Garda, Comitato Parco delle Colline Moreniche.

In data 29/09/2010 alle ore 10,20 si è riunita, presso la sala consiliare del Comune di Soiano del Lago, in Via Ciucani n. 5, la seconda conferenza di VAS "conclusiva" con gli Enti.

Sono presenti i Sigg.ri:

- Arch. Mauro Salvadori, incaricato della stesura del PGT e di tutti gli atti connessi
- Arch. Zanon Stefania, collaboratore dell'Arch. Mauro Salvadori
- Geom. Fabrizio Cecchin, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Soiano del Lago, Responsabile del procedimento
- Cherubini Lionello – assessore al Territorio - in rappresentanza del Comune di Soiano del Lago
- Arch. Paola Visini – Responsabile Area Tecnica Comune di Gardone Riviera – autorità competente
- Dott. Viola, in rappresentanza dell'ASL di Brescia
- Tecnico Lanfranchi Emiliana in rappresentanza dell'ARPA di Brescia
- Dott. Sara Galli, in rappresentanza della Provincia di Brescia, Ufficio Assetto Territoriale Vas



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO

Provincia di Brescia

- Sig. Lombardo Federica – responsabile Area Tecnica - in rappresentanza del Comune di Calvagese della Riviera
- Sig. Bertazzi Dalmazio, assessore all'urbanistica del Comune di Polpenazze
- Sig. Busi Giorgio in rappresentanza dell'Enel di Desenzano

In via preliminare l'Assessore al Territorio, **sig. Cherubini Lionello**, in rappresentanza dell'Amministrazione Comunale introduce i lavori.

L'arch. Mauro Salvadori, in qualità di tecnico incaricato per la predisposizione del PGT e incaricato per il supporto tecnico connesso alla valutazione ambientale strategica, illustra i contenuti dei documenti messi a disposizione dei presenti, costituiti:

- dal Rapporto Ambientale
- dalla Sintesi non Tecnica
- dal Documento di Piano

spiega che la presente conferenza conclusiva costituisce un approfondimento puntuale del Rapporto di Piano e costruisce uno scenario sostenibile rispetto allo stato dell'ambiente in forza delle previsioni di sviluppo previste dal PGT.

Come già detto nel Rapporto Preliminare, Soiano presenta alcune criticità ed il presente PGT si propone un tentativo di soluzione.

Le criticità sono in sintesi:

- grossa crescita urbanizzativa che ha sfruttato un attrattore come il "Garda Golf", che ha favorito uno sviluppo insediativo significativo, si pensi che la popolazione nell'ultimo decennio rispetto alle serie storiche mostra come questa crescita sia stata significativa (1516 residenti 10 anni fa – 1854 oggi). Inoltre il saldo attivo naturale è in controtendenza rispetto ai comuni limitrofi, ciò significa che la crescita dei residenti non è dovuta solo ad espansioni di seconde case e residenze "fittizie", lo dimostra il saldo naturale che è +112, rispetto al totale dei nati che è di 235 (+50%). Ciò significa che bisogna quindi intervenire su taluni servizi fondamentali.

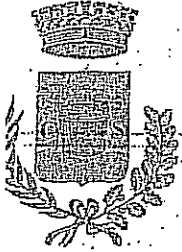
Quindi il modello insediativo non è semplicemente del "paese di seconde case per vacanze".

Le modalità di trasformazione del territorio sono un ulteriore elemento di attrazione perché si caratterizza nell'ultimo periodo per due scelte:

- eliminare allevamenti intensivi in cambio di volumetrie per riconversione (ne rimane solo uno attivo ai margini dell'abitato)
- poi – elemento che ha caratterizzato anche il PRG e viene rafforzato dal nuovo PGT – edificazione a bassa densità con molto verde privato, che costituisce componente mitigativa molto forte, e che contribuisce al disegno complessivo del verde urbano e del paesaggio, apprezzato come "valore aggiunto".

Nel Documento di Piano i nodi da risolvere erano:

- presenza di un allevamento da riconvertire;
- potenziare la dotazione di parcheggi a servizio del Castello, quale attrazione turistica, e del nucleo storico di Soiano;
- rafforzare il polo sportivo comunale;



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO

Provincia di Brescia

- risolvere alcune soluzioni per attività produttive insediate verso il confine con Calvagese;
- ridurre ulteriormente la densità e introdurre limitate nuove edificazioni.

Rispetto a più di 2 milioni di mq. di suolo urbanizzato, il PGT aggiunge solo 53.000 mq di Ambiti di Trasformazione (AT) prevalentemente residenziali, e conferma – in alcuni casi riducendoli e mitigandoli – 266.000 mq da previsioni di espansione contenute nel PRG di cui almeno la metà riferiti ad una sola zona produttiva che viene riconfermata – 142.000 mq. di attività produttiva costituita da un allevamento agricolo intensivo dismesso; nel PRG era prevista la riconversione ad attività industriale/artigianale con 40.000 mq. di superficie edificata.

Un Masterplan che doveva riconvertirla ad alberghiera, è stato poi annullato dalla medesima proprietà, nonostante le trattative con l'amministrazione comunale, non si è potuta ottenere una riconversione.

Ovviamente il PGT non ha potuto prendere decisioni troppo drastiche perché negli anni la proprietà non si è dimostrata inerte.

Ora il PGT sostiene che è possibile una simile riconversione ad alberghiera con S.U.A.P., oppure si può attuare la destinazione produttiva ma con alcuni limiti: opere di urbanizzazione da attuare prima dell'edificazione; opere di valorizzazione/mitigazione paesistico ambientali con fasce alberate, consistenti opere di compensazione sulla viabilità anche extra-comparto, limiti di superficie ai capannoni, limiti alle tipologie di attività insediabili (che non determinano rischi, p.es. non RIR) e altre opere compensative e mitigative.

Il piano conferma poi piccoli AT esistenti nel PRG, con un incremento cospicuo di opere di urbanizzazione e servizi.

A fronte di 53.000 mq. di nuova espansione (quasi totalmente residenziali) altri 52.000 sono aree anche a servizio e per una razionalizzazione della viabilità del territorio.

Attualmente, come residuo delle volumetrie ammesse dal PRG vigente su ambiti residenziali, consentiva sull'abitato consolidato un 30% di aumento di volume indipendentemente dalla saturazione con una volumetria max di mc.450, (che su lotti di maggior estensione può consentire anche l'edificazione di un'ulteriore abitazione): possibilità sfruttata molto poco nell'ultimo decennio, questo dimostrando la prevalenza e l'apprezzamento della preponderanza del verde a fronte di una piccola speculazione edilizia.

Con il nuovo PGT, questa norma è stata eliminata in quanto, qualora attuata, una densificazione non controllabile sia sugli aspetti ambientali che sul dimensionamento e sulle infrastrutture.

Il Piano delle Regole, sostituisce questa norma introducendo tre ambiti a destinazione residenziale con riduzione degli indici in base alla saturazione o localizzazione delle aree edificabili; sono stati dati indici a media-bassa-rada densità 0,75-0,50-0,35 mc./mq. e piccoli ampliamenti *una tantum* sull'esistente che passa dal 10%, 15% fino ad un 20% sui lotti a rada densità meno saturi, ad esclusione di un'area del territorio con normativa specifica che contiene l'espansione tranne che per una percentuale per adeguamento igienico tecnologico.

Di fatto, il volume esistente residenziale è destinato in modo consistente a seconde case: il



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO

Provincia di Brescia

PGT inserisce elementi correttivi.

In sintesi:

La capacità ipotizzata nell'ambito urbanizzato è di 286 abitanti aggiuntivi ma si prevede un incremento limitato;

213 ab./teor. Ampl. consolidato esistenti

302 ab./teor. AT nuovi e riconfermati

350 ab reali x 175 famiglie previsti secondo il trend della crescita.

Il PGT tuttavia, non legittima contemporaneamente tutti gli AT, è dimensionato sul decennio perché così prevede la normativa, ma può essere attuato a stralci previo bando; con aggiornamento a scadenza biennale; l'Amministrazione Comunale bandisce il 20% delle previsioni e prende in considerazione prevalentemente le proposte di espansione migliori, con alcuni criteri preferenziali fissati da Documento di Piano:

- quota di edilizia convenzionata;
- eco compatibilità dell'edificato;
- supero dello standard di norma;
- attuazione dilazionata nel tempo di un masterplan complessivo.

Il che consente di gestire le espansioni, monitorandole, e gestendole in rapporto all'urbanizzato ed alla sostenibilità dei servizi, con un meccanismo simile al monitoraggio VAS; torna quindi in capo all'Amministrazione la titolarità del diritto edificatorio sia per le nuove previsioni che per quelle non attuate nel PRG e confermate dal Documento di Piano.

Criteri di negoziazione sono definiti con metodo tariffario moltiplicando per "x" volte i valori degli oneri di urbanizzazione secondaria che in sede di Piano Attuativo viene scelta l'opera dal PS che l'operazione deve finanziare, e viene scelta dal Consiglio Comunale. La scelta di non "legare" immediatamente un AT ad un'opera di progetto, ha il vantaggio di non rischiare che tale opera rimanga incompiuta a causa di un progetto non più realizzato;

ciò permette di restituire alla collettività il 25-30% del beneficio fondiario mediante opere di urbanizzazione che consentono all'Amministrazione Comunale di non incrementare la pressione sull'intera collettività.

Inoltre, a fronte di standard da cedere pari al 40 mq./ab sono solo 10 monetizzabili, il che prevede una grande realizzazione di standard/servizi per la collettività, e poca monetizzazione sostanzialmente limitata alle opere di urbanizzazione secondaria che sono già individuate dal Piano dei Servizi (PS).

Vi sono due Programmi Integrati di Intervento, già previsti dal PRG con destinazione alberghiera, ora si concede un aumento volumetrico sulla struttura esistente e viene prevista la riconversione della volumetria nuova a destinazione residenziale. Questi Programmi Integrati sono già in fase di elaborazione e contrattazione, dovrebbero contribuire alla realizzazione di alcune opere pubbliche importanti e necessarie per la riorganizzazione urbana del cuore dell'abitato di Soiano; vi è un masterplan per una piazza con parcheggio multipiano ed un edificio a destinazione commerciale di poca entità - sono inseriti nel Documento di Piano, per cui verrà chiesta l'esclusione in sede di adozione degli strumenti.

Si chiede di decidere in questa conferenza se sono da assoggettare, per semplificare e velocizzare le procedure.

Per quanto riguarda l'aspetto paesistico, contrariamente al fatto che l'Analisi Paesistica



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO

Provincia di Brescia

allegata al Documento di Piano, di norma rimane un documento ricognitivo e di indirizzi un po' svincolato dal resto; nel PGT, il Piano delle Regole recepisce l'analisi paesistica del PRG in più le classi di sensibilità paesistica diventano riferimento per prescrizioni-direttive-indirizzi (in funzione del livello di sensibilità) sulle modalità progettuali.

Inoltre vi è l'imposizione, per ogni Ambito di Trasformazione da attuarsi con Piano Attuativo, di predisporre un Piano Paesistico di contesto, il quale prende in considerazione una scala più ampia rispetto all'autorizzazione paesistica stessa.

Si prescrive inoltre un'analisi di dettaglio in sede di Piano Attuativo sull'esistenza degli allacciamenti alle reti tecnologiche. Costituisce elemento minimo di valutazione di ogni AT il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, data l'esiguità dei corpi ricettori, sono previste norme di pretrattamento delle acque delle grandi aree impermeabilizzate.

Il limite di 70 mq. per gli alloggi è teso a dissuadere le seconde case che hanno tagli minori.

Dott. Viola: chiede chiarimenti per l'allevamento esistente.

Arch. Salvadori: (AT fuori normativa Folino)

Viene dato un indice volumetrico per incentivare la riconversione che è di 0,55 mc./mq.

Considerata la superficie di 35.000mq. consente 18.000 mc. Ne esistono già 11.000.

Ha un rapporto basso, ma abbastanza appetibile per favorirne lo spostamento.

Dott. Viola: chiede se vi sia il PRG cimiteriale e se sono previsti ampliamenti del cimitero.

Cherubini: dice che stanno prendendo in considerazione il PRG Cimiteriale, ma attualmente mancano le risorse e si è rimandato.

Salvadori: chiarisce che è un piano di settore.

Salvi: chiede di precisare se l'azienda esistente a rischio di incidente rilevante (RIR) sia a rischio interno.

Salvadori: conferma.

Lanfranchi: chiede se il Comune ha redatto la carta RIR, sarà da verificare e se assente attuare. Poi nel Rapporto Ambientale sono indicati tre pozzi destinati al consumo umano mentre nella carta criticità ne sono indicati quattro.

Salvadori e Cecchin: i pozzi sono quattro, l'ultimo è da poco attivato in loc. "Levrini" non c'era nel PRG.

Lanfranchi: sarebbe necessario inserire dati analitici sui pozzi per evidenziare eventuali problemi sui pozzi destinati al consumo umano, tenerne conto nel monitoraggio. Per il depuratore chiede se confluiscono al depuratore consortile di Peschiera, ed inoltre



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO

Provincia di Brescia

essendo previsti interventi sulla rete fognaria nel Piano di Servizi distinti in breve-lungo termine se sia possibile avere un crono programma.

Salvadori: i tempi di attuazione sono legati allo sviluppo degli AT partendo dalle aree più vicine all'urbanizzato.

Cecchin: tutto il territorio è coperto al 90% da rete acque nere, la maggior parte degli interventi è prevista sulla rete di acque bianche.

Salvadori: anche per interventi non convenzionati, viene introdotto il concetto di "carenza urbanizzativa" anche per semplici permessi di costruire, ove il Responsabile del Procedimento ha la possibilità di imporre l'adeguamento delle dotazioni se ritenuto insufficiente.

Salvi: chiede se ci sono elettrodotti di alta tensione

Salvadori: uno solo che va da Polpenazze a Roe' ma non interessa gli AT

Lanfranchi: chiede se vi siano attività soggette ad Autorizzazione Integrata Ambientale.

Salvadori: l'allevamento di cui si è già parlato (loc. Folino), tutti gli altri non sono intensivi o sono dismessi

Lanfranchi: chiede una breve analisi di ogni AT.

Salvadori: illustra i singoli ambiti facendo riferimento alla Tav.14 del Documento di Piano ed al Fascicolo DP3a che contiene tavole analitiche di ogni AT con evidenziate le criticità

Visini: per gli ambiti ATRp1 e 2 - vicino comparto SUAP e PII trasposti dal PGT - di cui si chiede la dichiarazione di non assoggettabilità oggi, chiede di avere un maggiore dettaglio sulle previsioni del PRG e del Masterplan da confrontare con il PGT.

Salvadori: farà avere agli enti una scheda di raffronto sottolineando come gli ambiti siano tra loro legati e sarebbe opportuno avere una verifica in questa sede. Precisa che il masterplan attuativo prevede una piazza ed esercizi di vicinato.

Andando verso Manerba vi sono Ambiti già in corso e due nuovi ambiti con previsione di modifiche alla viabilità, gli ambiti sono residenziali ATR-p 5-6.

ATR-8 (loc Folino) è riconfermato ma ampliato rispetto al PRG, anche se la nuova area inglobata ha caratteri di torbiera, per cui è stata inglobata ma solo per costituire area naturalistica a valorizzazione delle abitazioni. Vi sono anche piccole aree di interesse archeologico.

Tutto è subordinato alla dismissione dell'allevamento.



COMUNE DI SOIANO DEL LAGO

Provincia di Brescia

Lombardo: l'Amministrazione Comunale puntualizza quanto detto in prima conferenza, che il traffico pesante gravita attualmente e sempre di più sull'abitato di Carzago, e gli incrementi nuovi – pur contenuti – preoccupano ulteriormente, si prega di subordinare le nuove volumetrie ad una compartecipazione alla realizzazione della bretella che Calvagese ha messo in programma.

Cherubini: 40.000 mq. previsti nella zona produttiva a confine sono subordinati ad una riorganizzazione della viabilità e Soiano coinvolgerà Calvagese nello studio della viabilità, ricordando che si auspica una funzione diversa, che quindi non dovrebbe creare nuovi problemi di viabilità ulteriori.

Salvadori: Nel PGT le dotazioni aggiuntive sono pagate da chi ne trae beneficio (principio generale) e per questo ambito – pur essendo riconfermato dal PRG – è subordinato alla realizzazione della rotatoria, inoltre deve corrispondere uno standard aggiuntivo pari a 5 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria, che corrisponde a grandi linee a un milione di euro, il che consente di attuare qualche intervento finalizzato alla riduzione degli effetti sulla mobilità.

Busi: chiede se l'espansione vicino al cimitero è residenziale e se per questa e l'ampliamento albergo si è stimato il fabbisogno energetico richiesto, in quanto la rete esistente è al limite della capacità.

Salvadori: l'albergo passa da 36 camere a 60, nella procedura di Sportello Unico si valuterà la necessità dei consumi soprattutto in relazione alla produzione di ACS alla luce dell'eventuale utilizzo di fonti rinnovabili.

Busi: sono entrambe zone in cui si è al limite e necessitano di potenziamenti.

Salvadori: nel masterplan è prevista una cabina comunque si verificheranno le necessità.

La conferenza si chiude alle ore 12,05 non avendo i partecipanti degli enti intervenuti altro da rilevare.

I Partecipanti:

Arch. Mauro Salvadori

Arch. Zanon Stefania

Geom. Fabrizio Cecchin

Cherubini Lionello

Arch. Paola Visini

Dott. Viola Aldo

Tecnico Lanfranchi Emiliana

Dott. Sara Galli

Arch. Lombardo Federica

Sig. Bertazzi Dalmazio

Sig. Busi Giorgio



Soiano del Lago 29/09/2010