



Area: Pianificazione Urbana, Edilizia e Mobilità

Area: Tutela Ambientale, Verde, Sostenibilità

e Protezione Civile

**PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL  
PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. E  
RELATIVO ALLE AREE SITE IN BRESCIA  
VIA FAUSTO GAMBA 44 DI PROPRIETÀ DI  
18 REAL ESTATE S.R.L.**

**Allegato:**

**Relazione Propedeutica**

**all'Espressione del Provvedimento di Verifica**

**Autorità Competente per la VAS**

**Il Responsabile del Settore Sostenibilità Ambientale**

**(Ing. Angelantonio Capretti)**

(firmato digitalmente)

**Autorità Procedente per la VAS:**

**Il Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica**

**(Arch. Alessandro Abeni)**

(firmato digitalmente)

Agosto 2022

## Sommario

1	Introduzione.....	3
2	Pareri trasmessi dagli Enti competenti in materia ambientale e dagli Enti territorialmente interessati.....	4
2.1	Parere della Provincia di Brescia .....	4
2.1.1	Considerazioni relative al parere della Provincia di Brescia: .....	5
2.2	Parere ARPA Dipartimento di Brescia .....	5
2.2.1	Considerazioni relative al parere di ARPA. ....	6
2.3	Parere della ATS di Brescia .....	6
2.3.1	Considerazioni relative al parere di ATS Brescia:.....	7
2.4	Parere della Regione Lombardia .....	7
3	Osservazioni di carattere complessivo relative alla procedura di VAS in tema, trasmesse dai portatori di interesse in campo ambientale .....	8
4	Conclusioni.....	8
5	Verbali Conferenze di Verifica .....	10

## 1 Introduzione

La presente relazione è stata predisposta considerando la documentazione agli atti del procedimento di **verifica di assoggettabilità alla VAS** per il ***Piano attuativo in variante al piano delle regole del P.G.T. e relativo alle aree site in Brescia via Fausto Gamba 44 di proprietà di 18 Real Estate s.r.l.*** nonché i *pareri* trasmessi dagli *Enti competenti* in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati e le *osservazioni* trasmesse dai portatori di interesse in campo ambientale.

Documentazione considerata:

- Delibera n. 265 del 22 giugno 2022 avente per oggetto: AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ. SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA. PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. E RELATIVO ALLE AREE SITE IN BRESCIA VIA FAUSTO GAMBA 44 DI PROPRIETÀ DI 18 REAL ESTATE S.R.L. AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.;
- Determina n. 1665 del 30 giugno 2022 avente per oggetto: PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO RELATIVO ALLE AREE SITE IN FAUSTO GAMBA 44 DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ 18 REAL ESTATE S.R.L. AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS. METODOLOGIA
- Il documento: PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE PROCEDURA ESCLUSIONE VAS **RAPPORTO PRELIMINARE** redatto dalla società *Lussignoli Associati Società di Ingegneria srl*;
- verbale della Conferenza di Verifica del 20 luglio 2022, con gli enti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati (vedi capitolo 5);
- verbale della Conferenza di Verifica del 20 luglio 2022 con i cittadini e portatori di interesse (vedi capitolo 5);
- pareri e osservazioni trasmessi dai soggetti a diverso titolo considerati nella procedura in tema.

## 2 Pareri trasmessi dagli Enti competenti in materia ambientale e dagli Enti territorialmente interessati.

Nei capitoli che seguono si riporta un estratto, in corsivo, del **parere** trasmesso dagli **Enti** con le relative **Considerazioni** predisposte dall’Autorità Procedente e Autorità Competente.

### 2.1 Parere della Provincia di Brescia

Con nota del 18 luglio 2022 n. prot. 133081, la Provincia di Brescia ha trasmesso il proprio parere con le seguenti principali considerazioni:

#### ***“[.] Analisi del Rapporto Ambientale***

*Il Rapporto Preliminare elaborato per la procedura di assoggettabilità a VAS ha lo scopo di fornire una descrizione del piano soggetto a procedura, nonché le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull’ambiente riconducibili all’attuazione del piano stesso. Per la sua redazione, la documentazione fornita evidenzia che si è fatto riferimento alle indicazioni contenute nella Direttiva Europea 2001/42/CE nonché ai criteri dell’Allegato I alla parte II del D.Lgs. 152/2006 e smi, nonché dalla normativa regionale.*

*Sono state condotte con sufficienza le indagini e le analisi ambientali e territoriali finalizzate allo screening dei potenziali effetti significativi sull’ambiente dalle modifiche introdotte dalla variante.*

*Come previsto dagli indirizzi regionali sulla VAS, la redazione del Rapporto Ambientale si è basata sul quadro di riferimento conoscitivo rappresentato dal Sistema Informativo Territoriale opportunamente integrato dagli approfondimenti e dalle informazioni di dettaglio recepite dai lavori di PGT e relativa VAS del Comune di Brescia.*

*In considerazione delle risultanze delle valutazioni condotte, si può giungere **ad un giudizio non negativo** circa la variante proposta.*

#### **Componente geologica**

*Stante la procedura di variante urbanistica, la documentazione dovrà essere integrata, in sede di adozione, dalla dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà secondo lo schema di asseverazione di cui all’Allegato 1, alla dgr XI/6314 del 26/04/2022 (modifiche ai Criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, ex Allegato 6 alla dgr 6738/2017).*

*Si ricorda, inoltre, che la suddetta documentazione non sostituisce le indagini e gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti dal D.M. 18 gennaio 2018 (Aggiornamento Norme Tecniche per le Costruzioni).*

#### **Invarianza idraulica**

*La variante proposta non affronta il tema dell’invarianza idraulica e dello smaltimento delle acque meteoriche delle superfici scolanti (LR n. 4/2016 e RR n.7 del 23/11/2017) che dovrà essere quindi approfondito nelle successive fasi progettuali.*

## **6. Sistema Insediativo**

*La variante in esame, non comporta consumo di suolo e costituisce di per se un intervento di rigenerazione urbana, risultando quindi in linea con i criteri del PTR aggiornato alla l.r. 31/2014 e s.m.i. Sotto il profilo insediativo, quanto proposto si ritiene confacente con il contesto*

## **7. Rete Ecologica e Aree protette**

*Il quadro conoscitivo per l'area oggetto di variante come segue.*

*La Rete Ecologica del PGT di Brescia caratterizza l'area a "Valore ecologico basso" e ciò trova riscontro anche nella pianificazione sovraordinata, infatti, mentre per RER e Rete Verde non risultano Elementi di interesse, la REP coerentemente inserisce l'area in "Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa" (Rif. Art. 51 Normativa PTCP).*

### **Osservazioni istruttorie:**

*Dai contenuti del Rapporto Preliminare si evince che l'area sarà recuperata a destinazione residenziale attraverso la previsione di due palazzine.*

*Si invita il proponente a prevedere entro la riorganizzazione del comparto gli elementi utili a favorire la ricostruzione ecologica in ambito urbano, attraverso l'allestimento di aree verdi con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone e prevedendo parcheggi opportunamente alberati aventi pavimentazione permeabile (erbablock, ghiaino, o comunque scegliendo una tra le molte soluzioni che attualmente il mercato propone), onde diminuire per quanto possibile la sigillatura del suolo. Il progetto di mitigazione ecologica dovrà essere concordato con il Comune, in assonanza agli obiettivi della rete ecologica locale".*

### **VALUTAZIONI CONCLUSIVE**

*Viste le risultanze istruttorie sopra evidenziate si ritiene che, ai fini della verifica di assoggettabilità alla VAS in oggetto, debbano essere adeguatamente considerate le indicazioni sopra formulate.*

### **2.1.1 Considerazioni relative al parere della Provincia di Brescia:**

Alcuni aspetti riportati nel parere di Provincia vengono richiamati nel Capitolo Conclusioni.

## **2.2 Parere ARPA Dipartimento di Brescia**

Con nota del 15.07.2022 n. prot. 114786, ARPA Lombardia dipartimento di Brescia ha trasmesso il proprio *parere*. Di seguito in corsivo gli aspetti principali contenuti nel *parere*.

### **"(...) Osservazioni**

*Osservazioni*

*Vista la documentazione progettuale prodotta dal proponente, si ritiene escludibile dall'assoggettamento alla VAS la variante proposta nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate.*

*Dovrà essere previsto un progetto di inserimento ambientale e paesaggistico, finalizzato a contenere l'impatto del progetto, intervenendo sulle aree destinate a verde e prevedendo uno studio finalizzato a selezionare le diverse tipologie costruttive, dimensionali, di finitura e colorazioni del complesso di progetto, al fine di definire l'obiettivo di integrazione con il tessuto abitativo esistente e garantire un impatto positivo nell'area di riferimento.*

*In merito agli obblighi di installazione e produzione energetica da fonti rinnovabili riferiti alla struttura di progetto, si richiamano i contenuti di cui all'allegato 3 del Dlgs 3 marzo 2011 n° 28, DGR 3868/2015 relativa agli "edifici a energia quasi zero" ed alle specifiche di cui al punto 6.14 dell'allegato al DDUO 2456 del 08/03/2017, che dovranno essere recepiti in sede di attuazione del comparto, impegnandosi a garantire, quale obiettivo prioritario all'interno del comparto, di massimizzare l'autoproduzione energetica da fonti rinnovabili e minimizzare il fabbisogno energetico del complesso edilizio.*

*Dovrà essere verificata la compatibilità delle destinazioni di progetto con il **clima acustico** presente nell'area ed i relativi limiti di zona previsti nella zonizzazione acustica comunale, il tutto conformemente al DM 16/3/98 (Tecniche di misura dell'inquinamento acustico) ed alla DGR 8313/02 s.m.i. (valutazione di impatto e clima acustico). Dovrà inoltre essere condotta una valutazione degli impatti derivanti dalla fase di cantiere, definendo le misure da adottare al fine del loro contenimento.*

*Si richiamano gli obblighi di rispetto dei principi di "**invarianza idraulica e idrologica**" che si applicano agli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, secondo quanto specificato in l.r. 12/2005, l.r. 4/2016, R.R. 23/11/2017 n°7 e R.R. 19/04/2019 n°8.*

### **2.2.1 Considerazioni relative al parere di ARPA.**

Alcuni aspetti riportati nel parere di Provincia vengono richiamati nel Capitolo Conclusioni.

### **2.3 Parere della ATS di Brescia**

ATS di Brescia ha trasmesso il proprio *parere* con nota del 22.07.2022 n. prot. Interno 232145. Di seguito in corsivo gli aspetti principali.

*Dalle informazioni assunte in sede di conferenza, risulta che l'area non sia mai stata in passato destinata ad attività che possano aver dato luogo alla potenziale contaminazione del suolo e che pertanto non vi sia necessità di procedere ad indagini preliminari ai sensi del D.Lgs 152/06 e smi.*

Visto quanto sopra relazionato ed analizzato, richiamati i contenuti della Dgr 25 luglio 2012 n.3836, recante disposizioni in merito a “Determinazioni della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi VAS (art 4 Lr 12/05 e Dcrn 351/2007)”, è parere della scrivente Agenzia che il progetto proposto **non necessita di assoggettamento a VAS.**

Durante il periodo d'attività del cantiere, dovrà essere fatto divieto di combustione di qualsiasi rifiuto prodotto (carta, stracci, legname etc.) da cui ne possano derivare emissioni moleste atte a cagionare nocumento alle confinanti aree residenziali;

Al fine di prevenire e contenere inconvenienti di carattere igienico sanitario, derivanti dalla produzione e dispersione di polveri, durante le operazioni di movimentazione di materiali e/o rifiuti, dovranno essere assunte le misure più idonee al loro contenimento, in linea a quanto previsto all'Allegato V alla parte V del Dlgs152/06 e smi. In particolare: la movimentazione dei materiali/rifiuti, dovrà avvenire mantenendo una ridotta altezza di caduta, il trasporto non dovrà dar luogo ad emissioni di polveri, per cui dovrà essere prevista, al bisogno, oltre all'eventuale e regolare umidificazione e/o spazzamento delle vie di accesso, la copertura dei carichi con telo impermeabile.

### **2.3.1 Considerazioni relative al parere di ATS Brescia:**

Alcuni aspetti riportati nel parere di Provincia vengono richiamati nel Capitolo Conclusioni.

## **2.4 Parere della Regione Lombardia**

Con nota n. prot. Int. 236476 del 27 luglio 2022, Regione Lombardia Area programmazione e relazioni esterne rapporti con gli enti locali e loro aggregazioni. coordinamento degli uffici territoriali regionali ufficio territoriale regionale Brescia, ha trasmesso il proprio *parere*, di seguito riportato:

*Con riferimento alla procedura di assoggettabilità alla VAS della variante al PGT in oggetto e alla relativa nota di convocazione della relativa conferenza pervenuta in data 04.07.2022 prot. R.L. n. AE03.2022.0005077, l'Ufficio scrivente non ha nulla da rilevare per quanto di competenza. Tuttavia, fa presente che eventuali interventi, spostamenti nonché modifiche riguardanti i corpi idrici superficiali e/o aggiornamenti alle rispettive fasce di rispetto, conseguenti alla realizzazione degli interventi previsti, dovranno sempre essere autorizzati, previa idonea istruttoria, dall'Ufficio Territoriale Regionale, come prescritto dalle d.g.r. n. XI/5714 del 15 dicembre 2021.*

### **3 Osservazioni di carattere complessivo relative alla procedura di VAS in tema, trasmesse dai portatori di interesse in campo ambientale**

Non sono state trasmesse Osservazioni dai portatori di interesse in campo ambientale.

### **4 Conclusioni**

I *pareri* trasmessi sono stati tutti considerati e valutati.

In considerazione degli aspetti riportati nel presente documento, si ritiene che la proposta urbanistica in discussione **non debba essere assoggettata a VAS** a **condizione** che nelle fasi autorizzative successive, vengano considerati gli aspetti emersi nella presente procedura e precisamente:

#### **dal Parere della Provincia di Brescia ù**

- **Componente geologica.** Stante la procedura di variante urbanistica, la documentazione dovrà essere integrata, in sede di adozione, dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà secondo lo schema di asseverazione di cui all'Allegato 1, alla dgr XI/6314 del 26/04/2022 (modifiche ai Criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, ex Allegato 6 alla dgr 6738/2017);
- **Invarianza idraulica.** La variante proposta non affronta il tema dell'invarianza idraulica e dello smaltimento delle acque meteoriche delle superfici scolanti (LR n. 4/2016 e RR n.7 del 23/11/2017) che dovrà essere quindi approfondito nelle successive fasi progettuali;
- **si invita** il proponente a prevedere entro la riorganizzazione del comparto gli elementi utili a favorire la ricostruzione ecologica in ambito urbano, attraverso l'allestimento di aree verdi con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone e prevedendo parcheggi opportunamente alberati aventi pavimentazione permeabile (erbablock, ghiaino, o comunque scegliendo una tra le molte soluzioni che attualmente il mercato propone), onde diminuire per quanto possibile la sigillatura del suolo. Il progetto di mitigazione ecologica dovrà essere concordato con il Comune, in assonanza agli obiettivi della rete ecologica locale.

#### **dal parere di ARPA Dipartimento di Brescia**

- In merito agli obblighi di installazione e produzione energetica da fonti rinnovabili riferiti alla struttura di progetto, si richiamano i contenuti di cui all'allegato 3 del Dlgs 3 marzo 2011 n° 28, DGR 3868/2015 relativa agli "edifici a energia quasi zero" ed alle specifiche di cui al punto 6.14 dell'allegato al DDUO 2456 del 08/03/2017, che dovranno essere recepiti in sede di attuazione del comparto, impegnandosi a garantire, quale obiettivo prioritario



all'interno del comparto, di massimizzare l'autoproduzione energetica da fonti rinnovabili e minimizzare il fabbisogno energetico del complesso edilizio;


- dovrà essere considerata la necessità di valutare il clima acustico presente nell'area ed i relativi limiti di zona previsti nella zonizzazione acustica comunale;
- si richiamano gli obblighi di rispetto dei principi di "invarianza idraulica e idrologica

**dal parere di Ats Brescia:**

- durante il periodo d'attività del cantiere, dovrà essere fatto divieto di combustione di qualsiasi rifiuto prodotto (carta, stracci, legname etc.) da cui ne possano derivare emissioni moleste atte a cagionare nocumento alle confinanti aree residenziali;
- al fine di prevenire e contenere inconvenienti di carattere igienico sanitario, derivanti dalla produzione e dispersione di polveri, durante le operazioni di movimentazione di materiali e/o rifiuti, dovranno essere assunte le misure più idonee al loro contenimento, in linea a quanto previsto all'Allegato V alla parte V del Dlgs152/06 e smi. In particolare: la movimentazione dei materiali/rifiuti, dovrà avvenire mantenendo una ridotta altezza di caduta, il trasporto non dovrà dar luogo ad emissioni di polveri, per cui dovrà essere prevista, al bisogno, oltre all'eventuale e regolare umidificazione e/o spazzamento delle vie di accesso, la copertura dei carichi con telo impermeabile.

## 5 Verbali Conferenze di Verifica

COMUNE DI BRESCIA Comune di Brescia - IG Protocollo N.0248413/2022 del 08/08/2022
---



Area Pianificazione area pianificazione urbana, edilizia e mobilità.  
Area Tutela Ambientale, Verde, Sostenibilità e Protezione civile

**PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) PER IL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO – 18 REAL ESTATE - BRESCIA**

**VERBALE CONFERENZA DEL 20/07/2022 ORE 10:00**

**Per il Comune di Brescia:**

- Angelantonio Capretti: autorità competente;
- Alessandro Abeni: autorità procedente;
- Giulia Orlandi

**Altri soggetti:**

- Luciano Lussignoli tecnico del Proponente
- Caterina Moratti di A2A spa;
- Mattia Bentivoglio di A2A spa;
- Vittorio Patrone di A2A
- Roberto Duni ATS di Brescia

La riunione è stata convocata con nota del Comune di Brescia N.0210566/2022 del 04/07/2022.

La Conferenza si apre alle ore 10.10 con la presentazione della *variante* da parte dell'Arch. Alessandro Abeni e dell'Arch: Luciano Lussignoli tecnico del proponente.

Viene data lettura del parere di ARPA del 18 luglio 2022.

Viene data lettura del parere della Provincia di Brescia del 19 luglio 2022.

ATS comunica che invierà il proprio contributo nei termini previsti dalla procedura.

Viene data lettura del verbale che viene approvato dalla Conferenza.

Pertanto alle ore 10:40 la Conferenza viene conclusa.

Brescia, 20.07.2022

Autorità Competente per la VAS	Autorità Procedente per la VAS
Il Responsabile del Settore Sostenibilità Ambientale	Il Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica
(Ing. Angelantonio Capretti)	(Arch. Alessandro Abeni)

Comune di Brescia - Settore Sostenibilità Ambientale – Settore Pianificazione Urbanistica

Pagina 1 di 2



Area Pianificazione area pianificazione urbano, edilizia e mobilità.

Area Tutela Ambientale, Verde, Sostenibilità e Protezione civile

**PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE  
STRATEGICA (VAS) PER IL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DEL GOVERNO DEL  
TERRITORIO – 18 REAL ESTATE - BRESCIA**

**Verbale conferenza del 20/07/2022 ORE 15:00 con associazioni ambientaliste e portatori  
di interesse in campo ambientale**

Sono presenti:

per il Comune di Brescia:

- Angelantonio Capretti: autorità competente;
- Alessandro Abeni: autorità procedente;
- Giulia Orlandi

altri soggetti:

- Luciano Lussignoli: tecnico del Proponente

La Conferenza si apre alle ore 15:10.

Alla Conferenza non si sono presentati rappresentanti delle *Associazioni ambientaliste e portatori di interesse in campo ambientale*, e pertanto alle ore 15:20 viene chiusa.

Viene data lettura del verbale che viene approvato dalla Conferenza.

Pertanto alle ore 15:20 la Conferenza viene conclusa.

Brescia, 20.07.2022

Autorità Competente per la VAS

Autorità Procedente per la VAS

Il Responsabile del Settore Sostenibilità Ambientale

Il Responsabile del Settore Pianificazione

(Ing. Angelantonio Capretti)

Urbanistica  
(Arch. Alessandro Abeni)

Comune di Brescia: Settore Sostenibilità Ambientale – Settore Pianificazione Urbanistica

Pagina 1 di 1

COMUNE DI BRESCIA  
Comune di Brescia - PG  
Protocollo N. 0248416/2022 del 08/08/2022