



**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 DI GOVERNO DEL**

**TERRITORIO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-A.6**

**VIA SOSTEGNO**

**PROMOSSO DALLA SOCIETÀ G.C. 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)**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.  
e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

**Autorità Procedente per la VAS:**

**Il Responsabile del Settore Trasformazione Urbana**

**(Arch. Gianpiero Ribolla)**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.  
e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Luglio 2023

## Sommario

1	Introduzione.....	4
2	Pareri trasmessi dagli Enti competenti in materia ambientale e dagli Enti territorialmente interessati .....	9
2.1	PARERE DI ATS DI BRESCIA.....	9
2.1.1	Considerazioni relative al parere di ATS di Brescia.....	10
2.2	PARERE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA.....	11
2.2.1	Considerazioni relative al parere della Provincia di Brescia .....	12
2.3	PARERE DI ARPA DIPARTIMENTO DI BRESCIA .....	12
2.3.1	Considerazioni relative alle osservazioni di ARPA dipartimento di Brescia.....	13
2.4	PARERE DI SNAM RETE GAS S.P.A.....	13
2.4.1	Considerazioni relative al parere di Snam Rete Gas S.p.A.....	14
3	Osservazioni relative alla procedura di VAS in tema ambientale, trasmesse dai portatori di interesse.....	15
3.1	CONSIGLI DI QUARTIERE DON BOSCO E LAMARMORA.....	15
3.1.1	Considerazioni relative alle osservazioni dei Consigli di Quartiere Don Bosco e Lamarmora.....	16
3.2	Osservazioni delle Associazioni: Legambiente – Italia Nostra.....	18
3.2.1	Considerazioni relative alle osservazioni delle Associazioni: Legambiente – Italia Nostra.....	22
3.3	Osservazioni dell'Avv. Pietro Garbarino e Arch. Valerio Vitali .....	24
3.3.1	Considerazioni relative alle osservazioni dell'Avv. Pietro Garbarino e dell'Arch. Valerio Vitali.....	27
4	Conclusioni.....	30
5	Verbali Conferenze di Verifica .....	31

Allegato n.1 .....	36
Allegato n.2 .....	39
Allegato n.3 .....	43

## 1 Introduzione

Come stabilito dall'art. 15 del D. Lgs. 152/2006 comma 1: *“L'autorità competente, in collaborazione con l'autorità procedente, svolge le attività tecnico-istruttorie, acquisisce e valuta tutta la documentazione presentata, nonché le osservazioni, obiezioni e suggerimenti inoltrati ai sensi dell'articolo 14 e dell'articolo 32, nonché i risultati delle consultazioni transfrontaliere di cui al medesimo articolo 32 ed esprime il proprio **parere motivato entro il termine di quarantacinque giorni** a decorrere dalla scadenza di tutti i termini di cui all'articolo 14.”*. Tuttavia, vista la complessità della proposta del Piano Attuativo in variante in oggetto e considerato che il termine di quarantacinque giorni è ordinatorio e non perentorio, il presente parere è stato emesso oltre la scadenza stabilita ai sensi legge, al fine di consentire una corretta valutazione istruttoria dei pareri e delle osservazioni pervenute durante il procedimento di VAS.

La presente relazione è stata predisposta considerando:

- la documentazione agli atti del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) per il Piano Attuativo in variante al piano di governo del territorio relativo all'ambito di trasformazione AT-A.6 – Via Sostegno promosso dalla società G.C. s.r.l.;
- i *pareri* trasmessi dagli Enti competenti in materia ambientale e dagli Enti territorialmente interessati;
- le *osservazioni* trasmesse dai portatori di interesse che a vario titolo hanno partecipato al procedimento.

In particolare, il procedimento in oggetto è stato istruito come segue:

- con Deliberazione della Giunta Comunale n.62 del 16.2.2023 e successiva determinazione dirigenziale n. 781 del 17.3.2023 si è dato avvio al Procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per il Piano Attuativo in Variante al Piano di Governo del Territorio in tema;
- in data **28 marzo 2023** è stato pubblicato il **Rapporto Preliminare** ai sensi della normativa vigente consultabile sul sito del Comune di Brescia, sul portale “SIVAS” di Regione Lombardia e affisso all'Albo Pretorio online;
- il termine per l'espressione dei *pareri* ed *osservazioni* è stato fissato alle ore 12.00 del giorno **27 aprile 2023**.
- la conferenza di valutazione con gli *Enti* si è svolta in *video-conferenza* in data **13 aprile 2023** alle ore 10:00 di cui si riporta il verbale nel *Capitolo 5*;

- la conferenza di valutazione con i *portatori di interesse in campo ambientale* si è svolta in *video-conferenza* in data **14 aprile 2023** alle ore 10:00 di cui si riporta il verbale nel *Capitolo 5*.

La proposta di Piano Attuativo, posta in valutazione di assoggettabilità a VAS, modifica lo schema planimetrico prescrittivo previsto nella scheda d'ambito del PGT, dividendo l'impianto edificatorio in due sub-aree, a nord e a sud di Via Sardegna. L'area a nord è prevalentemente caratterizzata da funzioni direzionali e servizi, quali un parcheggio in struttura su due livelli sul margine ovest e un'ampia area verde sul lato est. È prevista la demolizione del Condominio Stazione, necessaria al completamento del tunnel ferroviario che collega la Metropolitana, Stazione e Alta Velocità e quale raccordo con la città a sud dei binari. Il tunnel sotterraneo si apre a sud di Via Sostegno su una piazza parzialmente coperta verso la quale convergono i vari flussi ciclopedonali dell'area di Brescia Due. Lo spazio pubblico della piazza, la cui funzione prevale su quella viabilistica, raccorda le due sub-aree scavalcando Via Sardegna come anche sottolineato dal trattamento materico delle sue superfici e dall'utilizzo degli spazi connettivi.

A sud di Via Sardegna l'ambito è prevalentemente residenziale, con edifici di 7 piani fuori terra che ospitano ai piani bassi funzioni complementari previste nella scheda d'ambito del PGT. Una palazzina residenziale in fregio a Via Malta garantisce la disponibilità di alloggi idonei al trasferimento dei residenti del Condominio Stazione, che sceglieranno di optare per tale opportunità compensativa del bene da demolire.

Come illustrato anche nel **Rapporto preliminare**, la proposta di Piano Attuativo risulta in variante al PGT per i seguenti aspetti:

1. Variazione dell'assetto dello schema prescrittivo planimetrico previsto nella scheda d'ambito;
2. modifica delle altezze massime da 8 a 16 piani (limitatamente all'edificio direzionale in fregio a Via Sostegno);
3. riduzione della superficie permeabile, quantificata nel PGT sulla base della previsione dello schema prescrittivo.

Va ricordato che la proposta urbanistica dell'**Ambito di Trasformazione-A.6 Via Sostegno** è stata considerata nella VAS della *Seconda variante* al PGT – VARIANTE GENERALE, svoltasi nel corso del 2015. In detta VAS ogni proposta urbanistica è stata valutata come da scheda generale riportata nell'*Allegato n.1* del presente documento.

La specifica **scheda di valutazione L'AT-A.6 Via Sostegno** considerata nella VAS del 2015, che fornisce numerosi elementi di analisi dell'iniziativa urbanistica, per comodità di lettura viene riproposta nell'*Allegato n.2*.

La *scheda di valutazione dell'ambito* considera i seguenti indicatori:

- Risorse energetiche
  - ✓ Energia Termica: consumi energetici termici
  - ✓ Energia Elettrica: consumi energetici elettrici
- Rifiuti
  - ✓ Produzione di rifiuti urbani
- Qualità dell'ambiente
  - ✓ Inquinamento atmosferico: emissioni in atmosfera di inquinanti generate dal traffico indotto quali PM10, PM2.5, NOx
  - ✓ Emissioni in atmosfera di clima-alteranti: emissioni in atmosfera di CO<sub>2</sub> generate da:
    - traffico indotto;
    - consumi di energia elettrica;
    - consumi di energia termica.
  - ✓ Inquinamento atmosferico: distanza dell'intervento da viabilità principale e precisamente da tangenziale, da autostrada, da viabilità urbana principale
  - ✓ Inquinamento atmosferico ed acustico: distanza dell'intervento da attività a rischio di vulnerabilità tecnologica (VIA, AIA-IPPC, RIR, trattamento rifiuti)
  - ✓ Inquinamento acustico: distanza dell'intervento da zone di classe acustica V
  - ✓ Inquinamento acustico: distanza dell'intervento da zone di classe acustica VI
  - ✓ Inquinamento acustico: distanza dell'intervento da viabilità principale
  - ✓ Inquinamento acustico: segnalazioni di situazioni di disturbo acustico nella zona
  - ✓ Inquinamento elettromagnetico: distanza dell'intervento da sorgenti di campi elettromagnetici ad alta frequenza
  - ✓ Inquinamento elettromagnetico: iniziativa interna alla distanza di prima approssimazione per campi elettromagnetici a bassa frequenza (50Hz)
  - ✓ Inquinamento luminoso: intervento che ricade nel Comune ricompreso nella fascia di rispetto osservatori L.R. 17/2001
- Suolo
  - ✓ Inquinamento del suolo: distanza da aree con suolo/sottosuolo inquinato
  - ✓ Suolo in termini permeabilità: superfici permeabili previste

- ✓ Suolo in termini permeabilità: superfici impermeabili previste
- ✓ Rapporto di permeabilità
- ✓ Area interessata da frane
- ✓ Area che ricade in classe geologica 3
- ✓ Area che ricade in classe geologica 4
- Risorse idriche
  - ✓ Risorse idriche (reticolo): presenza nell'ambito di intervento di corpi idrici superficiali appartenenti al reticolo idrico
  - ✓ Risorse idriche (pozzi): presenza nell'ambito di intervento di pozzi idropotabili pubblici
  - ✓ Distanza da pozzi idropotabili pubblici
  - ✓ Consumi: consumi idrici
- Aspetti paesistici-urbanistici
  - ✓ Consumo di suolo
  - ✓ Parametri urbanistici: carico antropico
  - ✓ Area che ricade in zona classificata come bene paesaggistico (D.Lgs 42/2004)
  - ✓ Area che ricade nella fascia di rispetto cimiteriale
- Flora, fauna, ecosistemi
  - ✓ Interessamento rete ecologica
  - ✓ Area che ricade nella fascia di rispetto allevamenti
- Valore ecologico
  - ✓ Bilancio di valore ecologico

Per la variante in tema è stata ricalcolata la **scheda di valutazione**, considerando le differenze introdotte rispetto al 2015. **Anche in questo caso la scheda di valutazione fornisce numerosi elementi per poter ponderare gli impatti della variante urbanistica.** Per comodità di lettura e di confronto la scheda è riportata nell'*Allegato n. 3*, a cui si rimanda per una analisi di dettaglio degli aspetti relativi alla *sostenibilità ambientale*.

Rispetto alla previsione di carattere generale data dalla **scheda di valutazione** della VAS del PGT 2015, la proposta di Piano Attuativo in variante non modifica il dato di SLP e mantiene invariate le funzioni previste, come riportato nel *Rapporto Preliminare*. Dunque, dal raffronto della scheda di valutazione originaria dell'Ambito con quella di variante, è possibile affermare che, in generale, le

azioni previste dal Piano Attuativo in variante non determinano un incremento degli *effetti-impatti* sull'ambiente rispetto alle previsioni di PGT. Ad esempio, si possono osservare i medesimi consumi energetici termici (5.835.024 kWh/anno) ed elettrici (1.069.131 kWh/anno) che non fanno quindi attendere variazioni conseguenti in termini di emissioni in atmosfera di gas climalteranti associate. Si osservano le medesime quantificazioni nella produzione di rifiuti urbani associati al carico antropico stimato (1039 ab. equivalenti), ecc. Anche gli indicatori relativi alla presenza di sistemi di fognatura/acquedotto, a livelli di servizio, al rumore, all'inquinamento atmosferico da traffico veicolare, rimangono i medesimi.

Considerato che l'Ambito di Trasformazione in oggetto è stato già sottoposto a VAS nell'ambito della approvazione del PGT vigente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 comma 2-ter della L.R. 12/2005 si rileva che “[...] *Nei casi in cui lo strumento attuativo del piano di governo del territorio (PGT) comporti variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione.*”.

## 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 dall' Autorità Competente.

### 2.1 PARERE DI ATS DI BRESCIA

Nell'ambito della Conferenza del 13 aprile 2023 con gli Enti, ATS Brescia ha comunicato il proprio parere relativamente al Rapporto Preliminare come nel verbale riportato nel capitolo 5, di seguito richiamato (in corsivo il testo originale).

*ATS espone alcune considerazioni di seguito riportate:*

- per gli aspetti relativi alla matrice suolo, si ritiene di subordinare l'avvio del comparto alla definizione del procedimento di "bonifica" del sito ex Cam;*
- preliminarmente dovrà essere data soluzione alla ricollocazione dei residenti dell'immobile di via Sostegno;*
- le terre e rocce da scavo, prodotte nelle fasi di cantiere, dovranno essere gestite in conformità del Dpr 13 giugno 2017, n. 120;*
- i materiali da demolizione/rifiuti che venissero prodotti nelle fasi di cantiere, dovranno essere correttamente conferiti ad impianti di recupero e/o smaltimento in conformità alla Parte IV del vigente D.lgs 152/06 e smi;*
- per le fasi di cantierizzazione, trattandosi di attività "temporanee", ai sensi ai sensi dell'art.6 c.1^ let.h) Legge 26 ottobre 1995 n.447, art.8 Lr 10 agosto 2001 n.13, l'A.C. dovranno essere preventivamente autorizzate in deroga ai limiti massimi di rumore previsti dalla zonizzazione acustica comunale, con cui impartire le necessarie prescrizione tecniche atte a ridurre l'impatto generato;*
- il nuovo edificato dovrà rispettare le disposizioni del Dpcm 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici";*
- 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.;*
- le acque meteoriche dovranno essere gestite in conformità del regolamento regionale n. 7 del 2017, nel rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, valutando l'adozione di misure finalizzate al loro riutilizzo non sanitario. Per le acque meteoriche in eccesso se ne consiglia,*

*prioritariamente, lo smaltimento negli strati superficiali del suolo, oppure in corpo idrico superficiale, se presente, od in pubblica fognatura. In tal senso, al fine di minimizzare le superfici esterne impermeabilizzate, fatte salve le indicazioni già illustrate nel "Rapporto Preliminare", per quanto possibile si propone che le pertinenze esterne, destinate a parcheggi, siano realizzate con l'impiego di green block od analoghi sistemi che garantiscano, appunto, il deflusso delle acque piovane negli strati del sottosuolo;*

*– l'eventuale illuminazione esterna del futuro complesso residenziale, dovrà essere conforme alla vigente Lr 31/2015;*

### **2.1.1 Considerazioni relative al parere di ATS di Brescia**

Il parere di ATS di Brescia mette in evidenza gli ambiti di applicazione di procedure e norme per la tutela della salute e dell'ambiente, che devono trovare esplicitazione nelle fasi progettuali e attuative dell'intervento.

1. La definizione delle funzioni da insediare e la loro collocazione dovranno necessariamente essere compatibili con le caratteristiche ambientali dei suoli e/o con i progetti di bonifica previsti.
2. Ancorché riferibili alla fase di sviluppo dei livelli di progettazione necessari per il rilascio del titolo abilitativo, nonché alle fasi di cantiere, vengono richiamati gli obblighi normativi in tema di:
  - requisiti acustici passivi degli edifici - *Dpcm 5 dicembre 1997*. Al riguardo, si rimanda anche ai contenuti dell'art. 31 comma 30 del Regolamento Edilizio (delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 09.06.2022);
  - rispetto del principio di invarianza idraulica della trasformazione e adozione di misure per il drenaggio sostenibile – *R.R. n. 7 del 2017*. Al riguardo, si rimanda anche ai contenuti dell'art. 31 comma 8 del Regolamento Edilizio (delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 09.06.2022);
  - contenimento dell'inquinamento luminoso – *L.R. 31/2015*;
  - gestione delle terre e rocce da scavo - *Dpr 13 giugno 2017, n. 120*;
  - trattamento dei materiali/rifiuti di cantiere - *Parte IV D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.*;
  - autorizzazioni in deroga ai limiti massimi di rumore previsti dalla zonizzazione acustica comunale, per attività di cantiere;
  - contenimento delle polveri derivanti dalle attività di cantiere - *Allegato V alla parte V D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.*

3. Rilevante è anche l'attenzione di ATS verso le implicazioni connesse alla prescritta demolizione del condominio residenziale prospiciente Via Sostegno, ovvero alle modalità con cui viene affrontato il trasferimento dei residenti. A riguardo, si evidenzia che l'Amministrazione ha inteso garantire per l'Ambito di Trasformazione, a compensazione dell'edificio da demolire, un incentivo in termini di slp di base. Infine, risulta che il Proponente abbia già raggiunto accordi con la maggior parte dei proprietari del condominio per garantire loro un indennizzo dei beni o nuovi alloggi in luogo della demolizione.
4. ATS non dichiara la necessità di assoggettare a VAS il presente Piano Attuativo in variante.

## **2.2 PARERE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA**

Con nota PG 77863 del 21/04/2023 (prot. interno 133334/2023), la Provincia di Brescia ha trasmesso il proprio parere di cui si propongono di seguito alcuni aspetti di particolare interesse (in corsivo il testo originale).

[...]

*Come si rileva inoltre dal rapporto preliminare "La presente richiesta di Piano Attuativo in Variante al PGT, successiva alle precedenti proposte presentate nel 2018 e nel 2019, è coerente con la Comunicazione del Comune di Brescia in merito alla Istanza di Parere Preliminare per Piano Attuativo sopracitato Prot. 0235315/2021 del 20/09/2021, e alla comunicazione del 10/05/2022 coordinata con il piano particolareggiato del traffico, e conferma una soluzione che, va a modificare il solo assetto planimetrico dello Schema Prescrittivo e dello Schema - A.6 del PGT vigente.*

*Il piano attuativo è in variante al PGT vigente per la sola previsione di realizzazione di una torre a destinazione uffici di 14 piani per un'altezza di 61 mt, diversamente da quanto indicato nelle schede di piano che indicavano la possibilità di edificare edifici con un massimo di 8 piani.*

*La proposta presentata con la presente richiesta di Piano Attuativo modifica l'impianto planimetrico previsto dalla scheda d'ambito e porta i sedimi edificabili in adiacenza a Via Sardegna prevedendo la demolizione del Condominio Stazione: viene prevista la realizzazione di un grande centro direzionale a ridosso di Via Sostegno e dei binari dell'Alta Velocità come simbolo dell'operosità della città di Brescia."*

*Per quanto sopra e preso atto delle valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare, fatte salve le espressioni degli Enti e degli Uffici competenti per le specifiche componenti ambientali e autorizzazioni, **si ritiene non siano necessari ulteriori approfondimenti e che la proposta di variante non sia da assoggettare ad una specifica VAS.***

*Ravvisato che parte dell'area è attualmente soggetta ad operazioni di bonifica ambientale, le stesse dovranno necessariamente essere concluse preliminarmente all'attuazione del piano*

### **2.2.1 Considerazioni relative al parere della Provincia di Brescia**

Il parere della Provincia di Brescia rammenta in particolare la necessità di dover concludere le attività di bonifica e risanamento ambientale individuate per l'area, ai sensi del D. Lgs. 152/2006, preliminarmente all'attuazione del piano.

La Provincia ritiene non necessario assoggettare a VAS la proposta di Piano Attuativo in variante.

### **2.3 PARERE DI ARPA DIPARTIMENTO DI BRESCIA**

Con nota protocollo n. 59084 del 13/04/2023 (prot. interno 124549/2023), ARPA dipartimento di Brescia ha trasmesso il proprio parere di cui si propongono di seguito alcuni aspetti di particolare interesse (in corsivo il testo originale).

*[...]*

*Il Piano Attuativo, già valutato con la VAS del P.G.T vigente, viene sottoposto a variante principalmente per la modifica dell'assetto planivolumetrico in termini di superficie permeabile e per la modifica delle altezze consentite da 8 a 14 piani per consentire a realizzazione di un edificio a torre.*

*L'area risulta parzialmente edificata e posta all'interno del TUC; l'estensore dichiara che gli interventi previsti sono compatibili con i disposti della L.R. 31/2014 assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. Tuttavia, in mancanza di specifica competenza in capo ad ARPA si rimanda alla Provincia la verifica in materia di consumo di suolo.*

*L'intervento è ricompreso nel perimetro della falda sottostante del SIN "Brescia-Caffaro". A tale riguardo si rimanda alle disposizioni e ai contenuti dell'Ordinanza del Comune di Brescia finalizzata all'imposizione di alcuni limiti all'utilizzo del territorio comunale nel sito di interesse nazionale "Brescia-Caffaro". Periodo 01 gennaio 2023 - 31 dicembre 2023.*

*Si prende atto che la verifica di assoggettabilità contiene molti elementi necessari alla valutazione ambientale e prescrive le misure di mitigazione degli impatti attesi.*

*Non si individuano evidenti peggioramenti della qualità ambientale dell'area e della zona di interesse, in particolare se si considera che l'intervento rappresenta una considerevole riqualificazione di una vasta area dismessa, parte della quale sottoposta a bonifica.*

*In considerazione dell'incremento delle aree impermeabilizzate si fa presente la necessità di minimizzare, laddove possibile, le superfici esterne impermeabilizzate. Si prende atto del richiamo ai contenuti della Legge Regionale 4/2016 che prevede obblighi di rispetto dei principi di "invarianza*

*idraulica e idrologica” che si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 27, comma 1, lettere a), b) e c) e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, secondo quanto specificato nel Regolamento Regionale.*

### **2.3.1 Considerazioni relative alle osservazioni di ARPA dipartimento di Brescia**

1. ARPA non individua elementi di peggioramento della qualità ambientale dell'area e della zona potenzialmente introdotti dalla nuova proposta di P.A., evidenziando altresì che lo scenario progettuale rappresenta una considerevole riqualificazione di una vasta area dismessa.
2. In riferimento al tema della permeabilità dei suoli, è opportuno distinguere l'obbligo di rispetto del principio di invarianza idraulica della trasformazione, ai sensi del R.R. n. 7/2017, dalla quota di superficie permeabile prevista nell'ambito della trasformazione ai sensi dell'art. 11 delle NTA. Riguardo quest'ultimo parametro, la proposta non garantisce il raggiungimento della quota prescritta dalle norme. Pur rilevando tale criticità, risulta doveroso evidenziare che la stima delle aree “verdi permeabili” della scheda di valutazione della VAS 2015 non ha tenuto in conto della presenza di zone nel perimetro di progetto del Piano Attuativo, le cui caratteristiche (ad esempio, l'area oggetto della messa in sicurezza permanente) sono tali da rendere queste aree oggettivamente non computabili nell'ambito della verifica della prescrizione di cui all'art. 11 delle NTA.
3. In riferimento a quanto stabilito dal R.R. 7/2017 e dall'art. 31 comma 8 del Regolamento Edilizio vigente, a cui i progetti edilizi dovranno rispondere, si rileva l'importanza di accompagnare l'approvazione del Piano Attuativo con una Relazione preliminare di verifica del principio di invarianza idraulica e idrogeologica.

### **2.4 PARERE DI SNAM RETE GAS S.P.A.**

Con nota del 04/04/2023 (prot. interno 126388/2023) la Sig.ra Costanza Caruzzo in qualità di manager del centro di Brescia della società Snam Rete Gas S.p.A., ha presentato le proprie Osservazioni con le seguenti principali considerazioni (in corsivo il testo originale).

*[...] con la presente comunica che le opere in oggetto non interferiscono metanodotti di propria competenza.*

*Con l'occasione, si rammenta quanto riportato nel D.M. 17 Aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico recante “Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a*

*0,8”, ovvero al punto 1.5 “Gestione della sicurezza del sistema di trasporto”, il quale prevede che gli Enti locali preposti alla gestione del territorio debbano tenere in debito conto la presenza e l’ubicazione delle condotte di trasporto di gas naturale nella predisposizione e/o nella variazione dei propri strumenti urbanistici e prescrivere il rispetto della citata normativa tecnica di sicurezza in occasione del rilascio di autorizzazioni, concessioni e nulla osta.*

*Ad ogni buon fine, in considerazione della peculiare attività svolta da Snam Rete Gas S.p.A., inerente al trasporto del gas naturale ad alta pressione, è necessario, qualora venissero apportate modifiche o varianti al progetto analizzato, che la scrivente venga nuovamente interessata affinché possa valutare eventuali interferenze del nuovo progetto con i propri impianti in esercizio.  
[...]*

#### **2.4.1 Considerazioni relative al parere di Snam Rete Gas S.p.A.**

Con la presente osservazione, Snam Rete Gas S.p.A. comunica che l'opera presentata nel seguente progetto di Piano Attuativo non pregiudica i sottoservizi di propria competenza. Si rileva che qualsiasi futura variazione al presente progetto dovrà necessariamente essere comunicata preventivamente.

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

#### **3.1 CONSIGLI DI QUARTIERE DON BOSCO E LAMARMORA**

Con nota del 21/04/2023 (prot. interno 134674/2023) il Consiglio di Quartiere Don Bosco ed il Consiglio di Quartiere Lamarmora hanno trasmesso le proprie Osservazioni che riportano le seguenti principali considerazioni (in corsivo il testo originale).

*"[...]*

*Sul fronte "Edilizia", pur nella discrezionalità delle scelte attuate dai privati proprietari delle aree del comparto, è importante che sia garantito comunque che nella quota di edilizia residenziale sia privilegiata l'edilizia convenzionata, poiché in grado di garantire l'afflusso di famiglie, che rappresentano lo strumento più idoneo per riqualificare il quartiere, oltre che una maggiore possibilità di collocamento dei beni sul mercato immobiliare.*

*La richiesta di Piano attuativo presentato, successiva a quelle precedenti del 2018 e 2019, va a modificare l'assetto planimetrico dello Schema Prescrittivo e dello schema progettuale esemplificato dell'Ambito AT-A.6 del PGT vigente.*

*I CdQ esprimono parere negativo alla variante che prevede la realizzazione di una torre, nell'ambito A, destinata ad uffici di 14 piani, diversamente da quanto indicato nelle schede di piano che indicavano la possibilità di edificare edifici con un massimo di 8 piani. Non si concorda nemmeno nella scelta, nel sub ambito B, di posizionare quattro edifici sulla via Sardegna (di cui tre residenziali e uno direzionale) per andare ad occupare con un quarto edificio di tipo residenziale Via Malta cancellando quello che è tutt'ora un parco comunale.*

*Quanto al verde, viene modificato l'impianto planimetrico previsto dalla scheda d'ambito portando i sedimi edificabili in adiacenza a via Sardegna e la realizzazione di un grande centro direzionale a ridosso di via Sostegno e dei binari dell'Alta Velocità. Con questo nuovo piano planimetrico viene rivista la previsione di corridoio a verde ed il parco attualmente presente viene a sparire; inoltre, a fronte di un polmone verde compatto, viene invece previsto uno spezzettamento e riposizionamento del verde.*

*La superficie permeabile nel PGT era prevista per 27.330 mq mentre con la configurazione di PA/variante è stimata preventivamente una superficie di 13.455 mq, a nostro parere assolutamente insufficiente.*

*Non si concorda nemmeno con la soppressione dell'area verde di proprietà comunale compresa fra via Sardegna e il Finpro Palace per far posto ad un condominio: con tutti tali interventi, il PGT vigente, che prevede ampie fasce boscate, viene completamente stravolto.*

*Si esprime parere negativo sia per quanto riguarda il posizionamento previsto delle aree a verde, troppo spezzettato, sia nelle quantità che vengono proposte che dovrebbero essere aumentate e non certamente diminuite.*

**Quanto alla mobilità**, il PUMS evidenzia la presenza di importanti volumi di flussi veicolari circolanti sul cavalcavia Kennedy, con valori che si attestano nel range che va da 1000 a 2000 veicoli equivalenti nell'ora di punta del mattino, mentre sulla restante rete si segnalano volumi inferiori e associabili alla viabilità locale.

Il comparto viene ritenuto un luogo di interscambio fra vari flussi (ferrovia, metro, pedonali e ciclabili, trasporto pubblico per l'alta percorrenza e traffico veicolare) e sicuramente il traffico andrà ad aumentare notevolmente nei due quartieri interessati.

Inoltre Via Sardegna, strada attualmente a traffico non elevato, viene considerata asse principale dell'Ambito e sulla stessa verrà a riversarsi il maggior traffico e il maggiore inquinamento che sicuramente peggioreranno le condizioni di vita dei residenti. Inoltre sulla via Sardegna, all'altezza del parcheggio dell'oratorio di S. Maria in Silva, vi è una mezza chicane che mal si addice ad un asse principale.

### **3.1.1 Considerazioni relative alle osservazioni dei Consigli di Quartiere Don Bosco e Lamarmora**

Con riferimento alle osservazioni espresse dal CDQ Don Bosco e Lamarmora si osserva quanto segue.

#### **Considerazione 1: edilizia residenziale convenzionata**

Ai sensi dell'art. 47 delle NTA, "tutti i Piani Attuativi riguardanti Unità di Intervento del DdP con un indice di utilizzazione territoriale tale da ammettere una slp a destinazione residenziale superiore ai 7000 mq, devono prevedere una quota minima di edilizia convenzionata pari al 30% della slp residenziale prevista nel piano attuativo, e comunque non superiore alla quota di edificabilità attribuita all'Unità di Intervento eccedente rispetto all'indice di base". In tal senso, il Piano Attuativo dovrà garantire una quota di edilizia convenzionata pari a quanto stabilito dalla norma. Al contrario, in caso di quota inferiore a quanto previsto dalle NTA, in accordo con l'Amministrazione Comunale, il Proponente dovrà corrispondere una dotazione di qualità aggiuntiva (ulteriore a quella eventualmente dovuta), calcolata ai sensi dell'art. 47 delle NTA.

#### **Considerazione 2: realizzazione di 14 piani**

Rispetto alle valutazioni espresse sullo schema progettuale proposto e sulla variazione del parametro di altezza massima degli edifici da 8 a 16 piani (limitatamente all'edificio direzionale in fregio a Via Sostegno), nel rilevare che edifici di altezze analoghe sono presenti in tutto il tessuto dell'area di Brescia Due, si ricorda che la valutazione di compatibilità con i valori paesistici della proposta progettuale verrà commisurata, nelle fasi successive del procedimento, anche in ragione del parere che sul Piano Attuativo esprimerà la Commissione per il Paesaggio.

#### **Considerazione 3: superficie permeabile, revisione corridoio verde e parco comunale**

Come già osservato in relazione al parere di ARPA dipartimento di Brescia di cui al *paragrafo 2.3.1*, la proposta di Piano Attuativo in variante mostra una riduzione delle superfici permeabili e la conseguente revisione del verde di previsione computato nella scheda di valutazione della VAS (*Allegato n.2*). Nella configurazione progettuale del Piano Attuativo in variante si stima una superficie permeabile pari a 13.455mq. Il dato risulta dunque sensibilmente inferiore rispetto a quello della scheda di VAS del 2015 e non rispetta la prescrizione minima contenuta nell'art. 11 delle NTA. Pur rilevando tale criticità, risulta doveroso evidenziare che la stima delle aree "verdi permeabili" della scheda di valutazione della VAS 2015 non ha tenuto in conto della presenza di zone nel perimetro di progetto del Piano Attuativo, le cui caratteristiche (ad esempio, l'area oggetto di messa in sicurezza permanente) sono tali da rendere queste aree oggettivamente non computabili nell'ambito della verifica della prescrizione di cui all'art. 11 delle NTA.

Ai fini della salvaguardia, è anche utile sottolineare che la frammentazione delle aree verdi non fornisce particolari benefici in termini ecosistemici.

Vista la posizione strategica del sito, la proposta di Piano Attuativo dovrà dunque rivedere la distribuzione delle superfici a verde permeabile affrontando le criticità sopradescritte, garantendo la fruibilità dello spazio e andando a potenziare le connessioni fruibili dell'area. In tal senso, si dovranno prediligere spazi verdi per le relazioni e l'interscambio con i servizi circostanti (stazione ferroviaria, metropolitana, ...) con l'obiettivo di progettare il sistema del verde per potenziare la relazione in termini di accessibilità ciclo-pedonale dell'area con il quartiere a sud e la stazione a nord. La funzione di verde di permanenza verrà comunque garantita dal vicino Parco Tarello (300 m). Inoltre, dove possibile, si dovrà garantire in corrispondenza delle aree pavimentate, in particolare degli spazi connettivi (ad esempio, Via Sardegna), l'impiego di soluzioni drenanti (ad esempio, SUDs).

Infine, ai sensi dell'art. 40 delle NTA, si dovrà presentare in fase progettuale una relazione sul bilancio di valore ecologico della trasformazione, che dia conto dell'effettiva trasformazione in termini migliorativi rispetto a quanto presentato in VAS nel 2015.

#### **Considerazione 4: flussi di traffico**

Come presentato nel *Rapporto Preliminare*, il confronto tra scheda di valutazione originaria dell'ambito e quella di variante restituisce lo stesso carico antropico stimato, mantenendo invariate la SLP massima realizzabile e le funzioni insediative. Pertanto, il volume previsionale di abitanti equivalenti recepiti nell'area e il conseguente volume di traffico attratti/generati dall'attuazione del PA/variante non subiscono incrementi.

Fermo restando quanto sopra, in considerazione alla molteplicità di interessi, di esigenze e di funzioni che ruotano attorno all'esteso nodo "Stazione" (che comprende anche l'ambito AT-A.6), l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario dotarsi di un Piano Particolareggiato (PP) del Traffico per la zona Stazione, di prossima approvazione (PG 45280/2023). In particolare, il Piano ha elaborato un approfondimento che ha fornito indirizzi urbanistici in relazione al sistema della mobilità, degli spazi aperti e della sosta dell'area urbana a sud

dell'ambito Stazione. In particolare, la progettazione dello schema insediativo dell'Ambito di Trasformazione dovrà tenere conto dei seguenti aspetti:

- il parcheggio, previsto su due livelli, dovrà essere specializzato a supporto della stazione ferroviaria, senza determinare un incremento di sosta libera nel quartiere;
- la collocazione del terminal dei bus di lunga percorrenza dovrà essere individuata nella parte nord dell'area;
- il rapporto funzionale tra via Sostegno e lo spazio unitario, che sorgerà all'interno dell'area del Piano Attuativo, dovrà definire una piazza nuova e "traversante";
- via Malta dovrà essere caratterizzata non solo come via di margine, ma come area verde qualificata.

La proposta in oggetto è già coerente agli indirizzi preliminari espressi dal Piano Particolareggiato. Tuttavia, in fase di istruttoria del Piano Attuativo si verificherà la rispondenza del layout progettuale con gli indirizzi espressi nel Piano Particolareggiato del Traffico.

### **3.2 Osservazioni delle Associazioni: Legambiente – Italia Nostra**

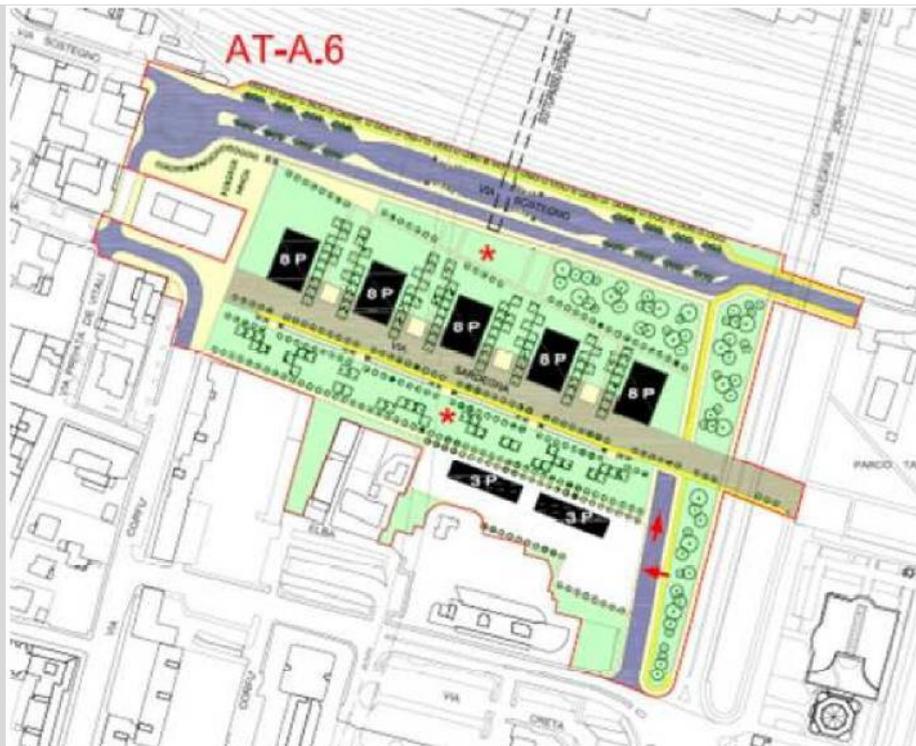
Con nota del 27/04/2023 (prot. Interno 137401/2023) le Associazioni *Legambiente*, *circolo di Brescia* ed *Italia Nostra*, *sezione di Brescia*, visto quanto emerso nel corso della conferenza di verifica di assoggettabilità alla VAS della proposta di Piano Attuativo in oggetto, in qualità di soggetti portatori di interesse in campo ambientale, hanno presentato congiuntamente le proprie *Osservazioni*. Di seguito le seguenti principali considerazioni (*in corsivo il testo originale*):

"[...]

#### **PREMESSA**

*Il PGT vigente riguardo alla AT A6 prevede la realizzazione di cinque blocchi di 8 piani sul fronte via Sardegna e di due stecche di 3 piani più a sud separati da via Sardegna da una fascia verde, il tutto per complessivi 29.100 mq di Slp*

*Oltre a un "elaborato" schema viabilistico motivato dall'interscambio dei vettori da privati a pubblici su via Sostegno.*



*In fase di osservazioni al PGT fu allora richiesto come obiettivo strategico per la riduzione del consumo di suolo il dimezzamento della capacità edificatoria prevista sul comparto in questione (osservazione presentata da Legambiente).*

*Oggettivi riscontri circa la richiesta di diminuzione quantitativa dei volumi derivavano sia dalla valutazione dell'andamento demografico, sia dai problemi viabilistici derivanti dagli sbocchi su via Corsica e su via Cremona.*

*La riduzione richiesta avrebbe permesso un carico urbanistico e viabilistico almeno accettabile e migliorato inoltre la percezione visiva sulla città a nord dai blocchi che insistevano sulla quota più bassa in via Sardegna rispetto all'altimetria della via Sostegno.*

*A tal proposito si richiama la Relazione Propedeutica all'espressione del Parere Motivato redatta dall'Autorità Competente (allora come oggi ing. Capretti) che riguardo alle osservazioni citate controdeduceva testualmente:*

*"Si ritiene che il piano debba prevedere la sistemazione di tutta la via Sostegno con marciapiedi e pista ciclabile e la salvaguardia totale del Parco Tarello.*

*Si sottolinea la contraddittorietà dell'autoparco vicino al parco Tarello; degli stalli per la sosta delle corriere previsti su via Sostegno, che modificano, in peggio, la già critica condizione del traffico, peggiorando notevolmente la situazione ambientale del parco*

*Si propone la realizzazione di parcheggio in struttura nell'ex edificio industriale (Unicarbo, Deposito di Petroli) da bonificare, dissuadendo la sosta selvaggia su Via Sostegno.*

*Si sottolinea l'incongruità del fatto che gli interventi di sistemazione per riqualificazione di questo ambito, già nell'analisi della presente valutazione di sostenibilità ambientale, **presentino un saldo del valore ecologico finale negativo per il 15%***

*E nelle conclusioni:*

*Si richiede all’Autorità Procedente che nelle fasi successive di adozione e approvazione della II variante al PGT vengano prese in considerazione le Osservazioni presentate da Legambiente Sezione di Brescia e sopra riportate, in quanto introducono elementi di valutazione di sostenibilità significativi.”*

*Da allora, complice forse lo stato di inquinamento derivato dalle attività ivi svolte storicamente, un distributore e un deposito di carburanti, non sembra ci sia stato grande interesse economico a un’area siffatta.*

*Fu comunque sistemata la via Sostegno con un apprezzabile intervento di riqualificazione.*

### **OSSERVAZIONI IN MERITO ALLA PROPOSTA DI VARIANTE**

*1. Riguardo al traffico previsto il Rapporto Preliminare alla VAS indica che l’odierna proposta di edificazione dovrebbe avere un carico di oltre mille residenti e riporta:*

*“Utile riferimento per la quantificazione dei volumi di traffico caratterizzanti il contesto è il Piano urbano della mobilità sostenibile PUMS.*

*Di seguito si riportano un estratto della tavola “Scenario 2016 – Flussogramma del trasporto privato” del suddetto studio relativa agli assi viari caratterizzanti il contesto d’indagine e le relative quantificazioni numeriche con riferimento all’ora di punta del mattino.*

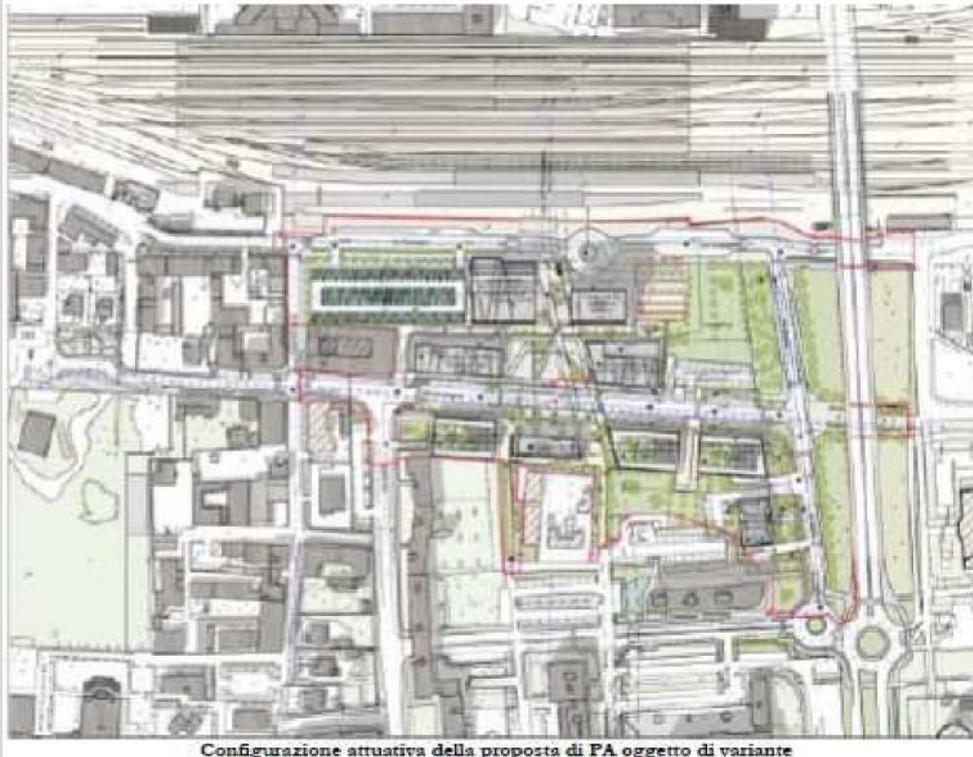
*Il PUMS evidenzia la presenza di importanti volumi di flussi veicolari circolanti sul cavalcavia Kennedy, con valori che si attestano nel range tra 1000-2000 veicoli equivalenti nell’ora di punta del mattino, mentre **sulla restante rete si segnalano volumi inferiori e associabili alla viabilità locale**”.*

*Si prevede quindi un significativo incremento rispetto ai volumi attuali e non risultano agli atti ulteriori valutazioni eseguite in merito all’impatto viabilistico del nuovo comparto.*

*2. Riguardo al verde che lo stesso rapporto segnala, a pag. 305:*

*“In termini di superficie, la scheda di PGT prevedeva una superficie permeabile pari a 27.330 mq mentre con la configurazione di PA/variante si è stimata preventivamente una superficie impermeabile pari 13.455 mq come da indicazione dei progettisti.”*

*Una riduzione del 50%, in aperto contrasto con quanto auspicato da tutti i documenti della pianificazione vigente, dalle recenti normative sull’invarianza idraulica dettate dalla constatazione della situazione della crisi climatica in atto.*



3. Si segnala inoltre:

- *Trattandosi di aree attualmente interessate da manufatti industriali dismessi potenzialmente oggetto di fattori inquinanti non risulta sia stato effettuato ancora alcuno studio di risanamento ambientale.*
- *La modifica distributiva dei volumi e il notevole incremento delle altezze pongono importanti quesiti riguardo alla percezione degli stessi dall'esterno e dall'interno del comparto.*
- *Tutte le aree a sud di via Sardegna sono nel patrimonio indisponibile del Comune poiché derivate dalla cessione di FINPRO spa con atto di trascrizione del 2001 e sono oggi a verde e alberate.*
- *La proposta di piano ignora la presenza, all'interno dell'area, di un manufatto di potenziale interesse archeologico-industriale: si tratta di un muro in grossi conci di pietra con andamento curvilineo con un'altezza di circa 3 metri che aveva lo scopo di supportare un binario per mantenere la quota della Stazione e ribaltare il carbone dai carrelli.*
- *Alla conferenza non era presente nessuno dei soggetti funzionalmente interessati e non sono state fornite indicazioni sulle soluzioni previste per "ricollocare" i residenti.*

*Per tutto quanto sopra le associazioni scriventi ritengono che la proposta di variante presentata preveda variazioni tali da rendere indispensabile un nuovo specifico procedimento di VAS.*

### **3.2.1 Considerazioni relative alle osservazioni delle Associazioni: Legambiente – Italia Nostra**

Con riferimento alle osservazioni espresse delle Associazioni *Legambiente, circolo di Brescia*, ed *Italia Nostra, sezione di Brescia*:

#### **Considerazione 1: flussi di traffico**

Come presentato nel *Rapporto Preliminare*, il confronto tra scheda di valutazione dell'ambito originaria e quella di variante restituisce lo stesso carico antropico stimato, restando invariate la spl massima realizzabile e le funzioni da insediare. Pertanto, il volume previsionale di abitanti equivalenti recepiti nell'area e il conseguente volume di traffico attratti/generati dall'attuazione del PA/variante non subiscono incrementi.

Fermo restando quanto sopra, in considerazione della molteplicità di interessi, di esigenze e di funzioni che ruotano attorno all'esteso nodo "Stazione" (che comprende anche l'ambito AT-A.6), l'Amministrazione ha ritenuto necessario dotarsi di un Piano Particolareggiato (PP) del Traffico per la zona Stazione, di prossima approvazione (PG 45280/2023). In particolare, il Piano ha elaborato un approfondimento che ha fornito indirizzi urbanistici in relazione al sistema della mobilità, degli spazi aperti e della sosta dell'area urbana a sud dell'ambito Stazione. In particolare, la progettazione dello schema insediativo dell'Ambito di Trasformazione dovrà tenere conto dei seguenti aspetti:

- il parcheggio, previsto su due livelli, dovrà essere specializzato a supporto della stazione ferroviaria, senza determinare un incremento di sosta libera nel quartiere;
- la collocazione del terminal dei bus di lunga percorrenza dovrà essere individuata nella parte nord dell'area;
- il rapporto funzionale tra via Sostegno e lo spazio unitario, che sorgerà all'interno dell'area del PIANO ATTUATIVO, dovrà definire una piazza nuova e "traversante";
- via Malta dovrà essere caratterizzata non solo come via di margine, ma come area verde qualificata.

La proposta in oggetto è già coerente agli indirizzi preliminari espressi dal Piano Particolareggiato. Tuttavia, in fase di istruttoria del Piano Attuativo si verificherà la rispondenza del layout progettuale con gli indirizzi espressi nel Piano Particolareggiato del Traffico.

#### **Considerazione 2: superficie permeabile**

Come già osservato in relazione al parere di ARPA dipartimento di Brescia di cui al *paragrafo 2.3.1*, la proposta di PA/variante mostra una riduzione delle superfici permeabili e la conseguente revisione del verde di previsione computato nella scheda di valutazione della VAS (*Allegato n.2*). Nella configurazione progettuale del PA/variante si stima una superficie permeabile pari a 13.455mq. Il dato risulta dunque sensibilmente inferiore rispetto a quello della scheda di VAS del 2015 e non rispetta la prescrizione minima contenuta nell'art.11 delle NTA. Pur rilevando tale criticità, risulta doveroso evidenziare che la stima delle aree "verdi permeabili" della scheda di valutazione della VAS 2015 non ha tenuto in conto della presenza di zone nel perimetro di progetto del Piano Attuativo, le cui caratteristiche (ad esempio, l'area oggetto di messa in sicurezza permanente) sono tali da rendere queste aree oggettivamente non computabili nell'ambito della verifica della prescrizione di cui all'art. 11 delle NTA.

Ai fini della salvaguardia, è anche utile sottolineare che la frammentazione delle aree verdi non fornisce particolari benefici in termini ecosistemici.

Vista la posizione strategica del sito, la proposta di Piano Attuativo dovrà dunque rivedere la distribuzione delle superfici a verde permeabile affrontando le criticità sopradescritte, garantendo la fruibilità dello spazio e andando a potenziare le connessioni fruibili dell'area. In tal senso, si dovranno prediligere spazi verdi per le relazioni e l'interscambio con i servizi circostanti (stazione ferroviaria, metropolitana, ...) con l'obiettivo di progettare il sistema del verde per potenziare la relazione in termini di accessibilità ciclo-pedonale dell'area con il quartiere a sud e la stazione a nord. La funzione di verde di permanenza verrà comunque garantita dal vicino Parco Tarello (300 m). Inoltre, dove possibile, si dovrà garantire in corrispondenza delle aree pavimentate, in particolare degli spazi connettivi (ad esempio, Via Sardegna), l'impiego di soluzioni drenanti (ad esempio, SUDs).

Infine, ai sensi dell'art. 40 delle NTA, si dovrà presentare in fase progettuale una relazione sul bilancio di valore ecologico della trasformazione, che dia conto dell'effettiva trasformazione in termini migliorativi rispetto a quanto presentato in VAS nel 2015.

### **Considerazione 3: altre osservazioni**

#### **Studio di risanamento ambientale**

La definizione delle funzioni da insediare e la loro collocazione dovranno necessariamente essere compatibili con le caratteristiche ambientali dei suoli e/o con i progetti di bonifica previsti nell'area.

#### **Modifica distribuzione dei volumi**

Rispetto alle valutazioni espresse sul schema progettuale proposto e sulla variazione del parametro di altezza massima degli edifici da 8 a 14 piani (limitatamente all'edificio direzionale in fregio a Via Sostegno), nel rilevare che edifici di altezze analoghe sono presenti in tutto il tessuto di Brescia Due, si ricorda che la valutazione di compatibilità con i valori paesistici della proposta progettuale verrà commisurata, nelle fasi successive del procedimento, anche dalla Commissione per il paesaggio.

### **Patrimonio indisponibile del comune**

Le aree indicate nell'osservazione derivano dalla cessione di aree a standard di un precedente PIANO ATTUATIVO. Precisato preliminarmente che il loro impiego nella trasformazione in esame non è a titolo gratuito, la proposta di piano, oltre a fornire adeguato riscontro del bilancio di valore ecologico, dovrà garantire un'offerta di spazi verdi adeguata al contesto, evitando la formazione di spazi verdi di risulta dello schema insediativo e curando, per dimensione e dislocazione, le connessioni fruibili dell'area, con l'obiettivo di una ricomposizione del sistema di aree verdi di fruibilità pubblica.

### **Manufatto di potenziale interesse archeologico-industriale**

La proposta in oggetto non è tesa alla salvaguardia del manufatto rilevato, per il quale non sussiste alcun vincolo di interesse culturale.

### **Ricollocazione dei residenti dell'immobile di via Sostegno**

Si evidenzia che fin dal 2016, l'Amministrazione ha inteso garantire per l'Ambito di Trasformazione, a compensazione dell'edificio da demolire, un incentivo in termini di slp di base. Infine, risulta che il Proponente abbia già raggiunto accordi con la maggior parte dei proprietari del condominio per garantire loro un indennizzo dei beni o nuovi alloggi in luogo della demolizione.

## **3.3 Osservazioni dell'Avv. Pietro Garbarino e Arch. Valerio Vitali**

Con nota del 26/04/2023 (prot. Interno 136202/2023) l'Avv. Pietro Garbarino, proprietario di una porzione di immobile prossima all'area oggetto della proposta di Piano Attuativo in variante, e l'Arch. Valerio Vitali, in qualità di cittadino portatore di interesse, nonché tecnico di settore, hanno presentato le proprie Osservazioni che riportano le seguenti principali considerazioni (in corsivo il testo originale):

*"[...]*

*Ricordiamo, a proposito di VAS, la Relazione Propedeutica all'espressione del Parere Motivato redatta dall'Autorità Competente (allora come oggi ing. Capretti)*

*"OSSERVAZIONI LEGAMBIENTE SEZIONE DI BRESCIA*

*Via Sostegno: si ritiene che il piano debba prevedere la sistemazione di tutta la via Sostegno con marciapiedi e pista ciclabile e la salvaguardia totale del Parco Tarello.*

*Si sottolinea la contraddittorietà dell'autoparco vicino al parco Tarello; degli stalli per la sosta delle corriere previsti su via Sostegno, che modificano, in peggio, la già critica condizione del traffico, peggiorando notevolmente la situazione ambientale del parco*

Si propone la realizzazione di parcheggio in struttura nell'ex edificio industriale (Unicarbo, Deposito di Petroli) da bonificare, dissuadendo la sosta selvaggia su Via Sostegno, e con costi inferiori di bonifica.

Si sottolinea l'incongruità del fatto che gli interventi di sistemazione per riqualificazione di questo ambito, già nell'analisi della presente valutazione di sostenibilità ambientale, presentino un **saldo del valore ecologico finale negativo per il 15%**

E nelle conclusioni:

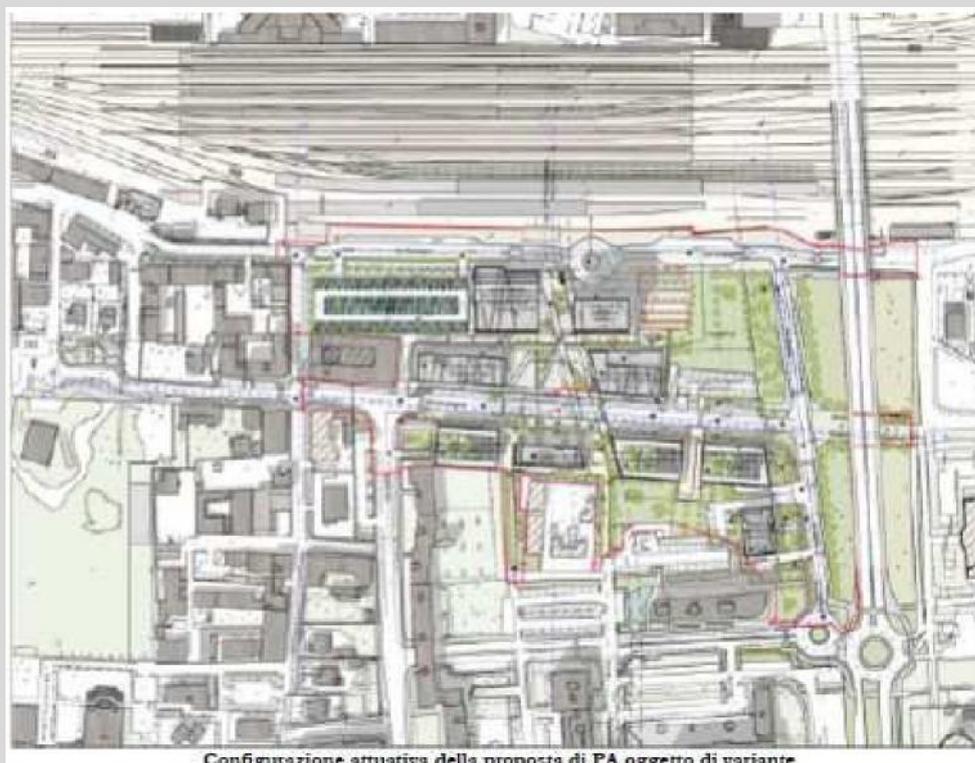
Si richiede all'Autorità Procedente che, nelle fasi successive di adozione e approvazione della 2° variante al PGT, vengano prese in considerazione le Osservazioni presentate da Legambiente Sezione di Brescia e sopra riportate, in quanto introducono elementi di valutazione di sostenibilità **significativi**.

E nelle conclusioni VAS

L'ambito di trasformazione così come riportato nel Documento di Piano, **pur evidenziando alcune criticità ambientali** presenta caratteristiche di sostenibilità ambientale e pertanto il giudizio è positivo.

Da allora, complice forse lo stato di inquinamento derivato dalle attività ivi svolte storicamente, un distributore e un deposito di carburanti, non sembra ci sia stato grande interesse economico a un'area siffatta. Fu comunque sistemata in quella parte la via Sostegno, con un apprezzabile intervento di riqualificazione.

#### LA PROPOSTA ODIERNA



1 Nella proposta odierna di realizzazione dell'edificazione il Rapporto Preliminare alla VAS riguardo al **traffico** previsto l'area che dovrebbe, secondo la proposta, avere un carico di oltre mille residenti rimanda:

Utile riferimento per la quantificazione dei volumi di traffico caratterizzanti il contesto è il Piano urbano della mobilità sostenibile PUMS.

Di seguito si riportano un estratto della tavola "Scenario 2016 – Flussogramma del trasporto privato" del suddetto studio relativo agli assi viari caratterizzanti il contesto d'indagine, e le correlate quantificazioni numeriche, con riferimento all'ora di punta del mattino.

Il PUMS evidenzia la presenza di importanti volumi di flussi veicolari circolanti sul cavalcavia Kennedy, con valori che si attestano nel range tra 1000-2000 veicoli equivalenti nell'ora di punta del mattino, mentre **sulla restante rete si segnalano volumi inferiori, associabili alla viabilità locale.**

2 Sul **verde** il Rapporto segnala, a pag. 305,

**In termini di superficie permeabile, la scheda di PGT prevedeva una superficie pari a 27.330 mq mentre con la configurazione di PA/variante si è stimata preventivamente una superficie impermeabile pari 13.455 m2 come da indicazione dei progettisti.**

Si tratta di una inammissibile riduzione della superficie permeabile a verde là dove gli effetti della crisi climatica inducono ad aumentare in modo consistente le superfici permeabili, meglio ancora se dotate di un numero consistente di alberature.

3 **INOLTRE SI SOTTOLINEA**

Tutte le aree a sud di via Sardegna sono nel patrimonio indisponibile del Comune poiché derivate dalla cessione di FINPRO spa con atto di trascrizione del 2001



Le aree suddette sono oggi a verde e alberate e le considerazioni precedentemente esposte consiglierebbero il mantenimento dello stato attuale, mantenendo le piantumazioni.

All'interno dell'area insiste un manufatto di interesse archeologico-industriale: si tratta di un muro in grossi conci di pietra con andamento curvilineo con un'altezza di circa 3 metri che aveva

*probabilmente lo scopo di supportare un binario collegato alla ferrovia, per mantenere la quota della Stazione e per dare modo di ribaltare il carbone dai carrelli sul piazzale sottostante.*



*Nonostante l'individuazione dei soggetti funzionalmente interessati segnalati in Delibera e in Determina pare dal verbale della prima conferenza del 13 aprile che non si sia presentato nessuno. La Vas servirà anche per capire quali soluzioni strategiche saranno compiute per “ricollocare” i residenti del condominio insistente nell'area.*

*Infine si segnalano le seguenti ulteriori carenze:*

*a) manca uno studio sugli sviluppi del traffico e della mobilità*

*b) non si conosce lo studio di risanamento ambientale in corso*

*per tutto quanto sopra si segnala l'indifferibilità della VAS e l'assoggettamento alla stessa del piano in esame.*

### **3.3.1 Considerazioni relative alle osservazioni dell'Avv. Pietro Garbarino e dell'Arch. Valerio Vitali**

#### **Considerazione 1: flussi di traffico**

Come presentato nel *Rapporto Preliminare*, il confronto tra scheda di valutazione dell'ambito originaria e quella di variante restituisce lo stesso carico antropico stimato, restando invariate la slp massima realizzabile e le funzioni da insediare. Pertanto, il volume previsionale di abitanti equivalenti recepiti nell'area e il conseguente volume di traffico attratti/generati dall'attuazione del PA/variante non subiscono incrementi.

Fermo restando quanto sopra, in considerazione della molteplicità di interessi, di esigenze e di funzioni che ruotano attorno all'esteso nodo “Stazione” (che comprende anche l'ambito AT-A.6), l'Amministrazione ha ritenuto necessario dotarsi di un Piano Particolareggiato (PP) del Traffico per la zona Stazione, di prossima approvazione (PG 45280/2023). In particolare, il Piano ha elaborato un approfondimento che ha fornito indirizzi urbanistici in relazione al sistema della mobilità, degli spazi aperti e della sosta dell'area urbana a sud dell'ambito Stazione. In particolare, la progettazione dello schema insediativo dell'Ambito di Trasformazione dovrà tenere conto dei seguenti aspetti:

- il parcheggio, previsto su due livelli, dovrà essere specializzato a supporto della stazione ferroviaria, senza determinare un incremento di sosta libera nel quartiere;
- la collocazione del terminal dei bus di lunga percorrenza dovrà essere individuata nella parte nord dell'area;
- il rapporto funzionale tra via Sostegno e lo spazio unitario, che sorgerà all'interno dell'area del PIANO ATTUATIVO, dovrà definire una piazza nuova e "traversante";
- via Malta dovrà essere caratterizzata non solo come via di margine, ma come area verde qualificata.

La proposta in oggetto è già coerente agli indirizzi preliminari espressi dal Piano Particolareggiato. Tuttavia, in fase di istruttoria del Piano Attuativo si verificherà la rispondenza del layout progettuale con gli indirizzi espressi nel Piano Particolareggiato del Traffico.

### **Considerazione 2: superficie permeabile**

Come già osservato in relazione al parere di ARPA dipartimento di Brescia di cui al *paragrafo 2.3.1*, la proposta di PA/variante mostra una riduzione delle superfici permeabili e la conseguente revisione del verde di previsione computato nella scheda di valutazione della VAS (*Allegato n.2*). Nella configurazione progettuale del PA/variante si stima una superficie permeabile pari a 13.455mq. Il dato risulta dunque sensibilmente inferiore rispetto a quello della scheda di VAS del 2015 e non rispetta la prescrizione minima contenuta nell'art. 11 delle NTA. Pur rilevando tale criticità, risulta doveroso evidenziare che la stima delle aree "verdi permeabili" della scheda di valutazione della VAS 2015 non ha tenuto in conto della presenza di zone nel perimetro di progetto del Piano Attuativo, le cui caratteristiche (ad esempio, l'area oggetto di messa in sicurezza permanente) sono tali da rendere queste aree oggettivamente non computabili nell'ambito della verifica della prescrizione di cui all'art. 11 delle NTA.

Ai fini della salvaguardia, è anche utile sottolineare che la frammentazione delle aree verdi non fornisce particolari benefici in termini ecosistemici.

Vista la posizione strategica del sito, la proposta di Piano Attuativo dovrà dunque rivedere la distribuzione delle superfici a verde permeabile affrontando le criticità sopradescritte, garantendo la fruibilità dello spazio e andando a potenziare le connessioni fruibili dell'area. In tal senso, si dovranno prediligere spazi verdi per le relazioni e l'interscambio con i servizi circostanti (stazione ferroviaria, metropolitana, ...) con l'obiettivo di progettare il sistema del verde per potenziare la relazione in termini di accessibilità ciclo-pedonale dell'area con il quartiere a sud e la stazione a nord. La funzione di verde di permanenza verrà comunque garantita dal vicino Parco Tarello (300 m). Inoltre, dove possibile, si dovrà garantire in corrispondenza delle aree pavimentate, in particolare degli spazi connettivi (ad esempio, Via Sardegna), l'impiego di soluzioni drenanti (ad esempio, SUDs).

Infine, ai sensi dell'art. 40 delle NTA, si dovrà presentare in fase progettuale una relazione sul bilancio di valore ecologico della trasformazione, che dia conto dell'effettiva trasformazione in termini migliorativi rispetto a quanto presentato in VAS nel 2015.

### **Considerazione 3: altre osservazioni**

#### **Studio di risanamento ambientale**

La definizione delle funzioni da insediare e la loro collocazione dovranno necessariamente essere compatibili con le caratteristiche ambientali dei suoli e/o con i progetti di bonifica previsti nell'area.

#### **Modifica distribuzione dei volumi**

Rispetto alle valutazioni espresse sul schema progettuale proposto e sulla variazione del parametro di altezza massima degli edifici da 8 a 14 piani (limitatamente all'edificio direzionale in fregio a Via Sostegno), nel rilevare che edifici di altezze analoghe sono presenti in tutto il tessuto di Brescia Due, si ricorda che la valutazione di compatibilità con i valori paesistici della proposta progettuale verrà commisurata, nelle fasi successive del procedimento, anche dalla Commissione per il paesaggio.

#### **Patrimonio indisponibile del comune**

Le aree indicate nell'osservazione derivano dalla cessione di aree a standard di un precedente Piano Attuativo. Precisato preliminarmente che il loro impiego nella trasformazione in esame non è a titolo gratuito, la proposta di piano, oltre a fornire adeguato riscontro del bilancio di valore ecologico, dovrà garantire un'offerta di spazi verdi adeguata al contesto, evitando la formazione di spazi verdi di risulta dello schema insediativo e curando, per dimensione e dislocazione, le connessioni fruibili dell'area, con l'obiettivo di una ricomposizione del sistema di aree verdi di fruibilità pubblica.

#### **Manufatto di potenziale interesse archeologico-industriale**

La proposta in oggetto non è tesa alla salvaguardia del manufatto rilevato, per il quale non sussiste alcun vincolo di interesse culturale.

#### **Ricollocazione dei residenti dell'immobile di via Sostegno**

Si evidenzia che fin dal 2016, l'Amministrazione ha inteso garantire per l'Ambito di Trasformazione, a compensazione dell'edificio da demolire, un incentivo in termini di slp di base. Infine, risulta che il Proponente abbia già raggiunto accordi con la maggior parte dei proprietari del condominio per garantire loro un indennizzo dei beni o nuovi alloggi in luogo della demolizione.

## **4 Conclusioni**

Alla luce degli aspetti riportati nel presente documento, le scriventi Autorità ritengono che la proposta di variante di Piano Attuativo in oggetto **non si debba assoggettare a VAS.**

Alla luce dei pareri e delle osservazioni ricevute dagli Enti competenti e dai Soggetti che, a vario titolo, sono intervenuti nella fase di valutazione preliminare, due sono i principali aspetti emersi dalla presente procedura, di cui bisognerà dare riscontro nelle fasi successive del processo di approvazione:

### **1 – Riprogettazione della superficie di verde permeabile**

La proposta di Piano Attuativo invariante dovrà garantire il rispetto della prescrizione di superficie permeabile minima contenuta nell'art. 11 delle NTA, tenendo conto delle aree che per loro natura non possono essere considerate permeabili, e, quindi, sono escluse dalla determinazione della quota minima di superficie permeabile prevista dalla norma. Inoltre, dove possibile, si dovrà garantire in corrispondenza delle aree pavimentate, in particolare degli spazi connettivi (ad esempio, Via Sardegna), l'impiego di soluzioni drenanti (ad esempio, SUDs). Infine, la progettazione degli spazi verdi dovrà essere orientata a garantire la fruibilità e l'interscambio dei servizi circostanti (stazione ferroviaria, metropolitana, ...) con i tessuti urbani collocati a sud.

### **2 – Potenziamento dei servizi ecosistemici**

Il progetto degli spazi verdi dell'Ambito di Trasformazione dovrà tenere conto del tema del potenziamento dei servizi ecosistemici nell'area di intervento. A riguardo, si prescrive che il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà comprendere tra i suoi elaborati progettuali una relazione agronomica di dettaglio delle aree verdi presenti nell'ambito, che metta in luce gli impatti delle scelte agronomiche rispetto al tema dei servizi ecosistemici.

## 5 Verbalì Conferenze di Verifica

COMUNE DI BRESCIA Comune di Brescia - PG PROTOCOLLO N. 0130443/2023 del 19/04/2023 FIRMATARI: GIANPIERO RIBOLLA, ANGELANTONIO CAPRETTI	
	COMUNE DI BRESCIA
	<i>Area Pianificazione area pianificazione urbana, edilizia e mobilità. Area Tutela Ambientale, Verde, Sostenibilità e Protezione civile</i>
	<b>PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) PER IL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-A.6 VIA SOSTEGNO PROMOSSO DALLA SOCIETÀ G.C. S.R.L.</b>
	<b>VERBALE CONFERENZA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ CON ENTI DEL 13.04.2023 ORE 10:00</b>
	<b>Per il Comune di Brescia:</b> Ing. Angelantonio Capretti autorità competente. Arch. Gianpiero Ribolla autorità procedente. Arch. Laura Treccani Ing. Maria Rosa Tremiterra
	<b>Enti:</b> Roberto Duni ATS Brescia Ahamed Hanafy A2A ciclo idrico Federica Baccaglioni A2A ciclo idrico Caterina Moratti A2A spa Henda Ammar A2A spa Luca Capolongo A2A spa
	Anna Campanella Italferr Sergio Breda Italferr Natale Izzo Italferr Stefania Pizzo Italferr
	Giordano Montinaro Unareti Nicola delle Donne Unareti
	Patitucci Francesco
<b>Per SOCIETÀ G.C. S.R.L.:</b> Comune di Brescia: Settore Sostenibilità Ambientale – Settore Trasformazione Urbana	
Pagina 1 di 3	



COMUNE DI BRESCIA

Ing. Roberto Bellini  
Arch. Fausto Baresi  
Guillermo Arnaudo

Studio Professione ambiente  
Studio BMA  
Studio BMA

La seduta si apre alle ore 10.15

L'arch. Ribolla e arch. Treccani introducono la conferenza e fanno riferimento alla lettera di convocazione N.0107137/2023 del 29/03/2023. Ricordano in particolare che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 62 del 16.2.2023 e successiva determinazione dirigenziale n. 781 del 17.3.2023, si è dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per il Piano Attuativo in Variante al Piano di Governo del Territorio in tema.

Nell'ambito di tale procedura si è provveduto in data 28 marzo 2023 alla pubblicazione del **Rapporto Preliminare**, ai sensi della normativa vigente, consultabile sul sito del Comune di Brescia, sul sito "Sivas" della Regione Lombardia e affisso all'albo pretorio online.

Il termine per l'espressione del relativo parere è pertanto fissato alle ore 12.00 del giorno 27 aprile 2023.

Viene successivamente illustrato dall'ing. Roberto Bellini il **Rapporto Preliminare** agli atti ed in particolare si sono affrontati i temi relativi agli impatti ambientali.

Ats espone alcune considerazioni di seguito riportate:

- per gli aspetti relativi alla matrice suolo, si ritiene di subordinare l'avvio del comparto alla definizione del procedimento di "bonifica" del sito ex Cam;
- preliminarmente dovrà essere data soluzione alla ricollocazione dei residenti dell'immobile di via Sostegno;
- le terre e rocce da scavo, prodotte nelle fasi di cantiere, dovranno essere gestite in conformità del Dpr 13 giugno 2017, n. 120 ;
- i materiali da demolizione/rifiuti che venissero prodotti nelle fasi di cantiere, dovranno essere correttamente conferiti ad impianti di recupero e/o smaltimento in conformità alla Parte IV del vigente D.lgs 152/06 e smi;
- per le fasi di cantierizzazione, trattandosi di attività "temporanee", ai sensi ai sensi dell'art.6 c.1^ let.h) Legge 26 ottobre 1995 n.447, art.8 Lr 10 agosto 2001 n.13, l'A.C. dovranno essere preventivamente autorizzate in deroga ai limiti massimi di rumore previsti dalla zonizzazione acustica comunale, con cui impartire le necessarie prescrizione tecniche atte a ridurre l'impatto generato;
- il nuovo edificato dovrà rispettare le disposizioni del Dpcm 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici";
- 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 Digs152/06 e smi.;

Comune di Brescia: Settore Sostenibilità Ambientale – Settore Trasformazione Urbana

Pagina 2 di 3



COMUNE DI BRESCIA

- le acque meteoriche dovranno essere gestite in conformità del regolamento regionale n. 7 del 2017, nel rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, valutando l'adozione di misure finalizzate al loro riutilizzo non sanitario. Per le acque meteoriche in eccesso se ne consiglia, prioritariamente, lo smaltimento negli strati superficiali del suolo, oppure in corpo idrico superficiale, se presente, od in pubblica fognatura. In tal senso, al fine di minimizzare le superfici esterne impermeabilizzate, fatte salve le indicazioni già illustrate nel "Rapporto Preliminare", per quanto possibile si propone che le pertinenze esterne, destinate a parcheggi, siano realizzate con l'impiego di green block od analoghi sistemi che garantiscano, appunto, il deflusso delle acque piovane negli strati del sottosuolo;
- l'eventuale illuminazione esterna del futuro complesso residenziale, dovrà essere conforme alla vigente Lr 31/2015;

Viene posta l'attenzione al tema del sottopasso di via Sostegno: l'arch. Ribolla espone le iniziative previste al proposito. In particolare si rileva la necessità di condividere le informazioni rispetto ai progetti in corso al fine di rendere coerenti le iniziative progettuali.

Viene introdotto il tema della libera fruibilità dell'area in considerazione della pregressa contaminazione del suolo, aspetto che verrà considerato nel dettaglio nelle fasi successive della procedura di attuazione della proposta.

Viene data lettura del verbale ai presenti: il verbale viene approvato.

La seduta si chiude alle ore 11.15.

Letto e approvato in videoconferenza  
Brescia, 13.04.2023

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 Trasformazione Urbana  
(Arch. Gianpiero Ribolla)  
Firmato digitalmente

Comune di Brescia: Settore Sostenibilità Ambientale – Settore Trasformazione Urbana

Pagina 3 di 3



COMUNE DI BRESCIA

*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 DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-A.6  
VIA SOSTEGNO PROMOSSO DALLA SOCIETÀ G.C. S.R.L.**

**VERBALE CONFERENZA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ CON ASSOCIAZIONI  
AMBIENTALISTE E PORTATORI DI INTERESSE IN CAMPO AMBIENTALE  
DEL 14.04.2023 ORE 10:00**

COMUNE DI BRESCIA  
Comune di Brescia - PG  
Protocollo N. 0110467/2023 del 19/04/2023  
PIÙ INFORMATO: GIANPIERO RIBOLLA, ANGELANTONIO CAPRETTI

**Per il Comune di Brescia:**

Ing. Angelantonio Capretti autorità competente.  
Arch. Gianpiero Ribolla autorità procedente.  
Arch. Laura Treccani  
Ing. Maria Rosa Tremittera

**Associazioni ambientaliste e portatori di interesse in campo ambientale**

Tiziana Cherubini CdQ Don Bosco  
Arch. Valerio Vitali  
Ing. Alberto Platto per UDP consulta per l'ambiente Legambiente Italia Nostra

**Per SOCIETÀ G.C. S.R.L.:**

Ing. Roberto Bellini	Studio Professione ambiente
Dott. Luca Speziani	Studio Professione ambiente
Arch. Fausto Baresi	Studio BMA
Arch. Guillermo Arnaudo	Studio BMA

La seduta si apre alle ore 10.10

L'arch. Ribolla e arch. Treccani introducono la conferenza e fanno riferimento alla lettera di convocazione N.0107157/2023 del 29/03/2023. Ricordano in particolare che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 62 del 16.2.2023 e successiva determinazione dirigenziale n. 781 del 17.3.2023, si è dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per il Piano Attuativo in Variante al Piano di Governo del Territorio in tema.

Comune di Brescia: Settore Sostenibilità Ambientale – Settore Trasformazione Urbana

Pagina 1 di 2



COMUNE DI BRESCIA

Nell'ambito di tale procedura si è provveduto in data 28 marzo 2023 alla pubblicazione del **Rapporto Preliminare**, ai sensi della normativa vigente, consultabile sul sito del Comune di Brescia, sul sito "Sivas" della Regione Lombardia e affisso all'albo pretorio online.

Il termine per l'espressione del relativo parere è pertanto fissato alle ore 12.00 del giorno **27 aprile 2023**.

Viene successivamente illustrato dall'ing. Roberto Bellini il **Rapporto Preliminare** agli atti ed in particolare si sono affrontati i temi relativi agli impatti ambientali.

Platto richiama che Legambiente aveva richiesto una riduzione dei volumi di edificazione ricordando che Via Sostegno ha nodi di mobilità critici. Si aspettavano una variante in riduzione dell'intervento Invieranno comunque una nota formale.

Vitali evidenzia diverse criticità già segnalate nell'ambito della VAS del PGT ed in particolare il tema della viabilità, comunica che invierà un testo scritto e richiede quindi che la procedura non si chiuda con la esclusione alla VAS ma porti alla VAS.

Tiziana Cherubini presidente del CdQ Don Bosco evidenzia che il progetto in tema, per quanto concerne la mobilità determina un peggioramento della vita dei residenti. Anche il tema dei *coni ottici* risulta critico se si pensa alla torre da 14 piani. Il verde viene spezzettato e diminuito e quindi non compensa la situazione attuale. La procedura non ha agevolato il confronto con i soggetti non esperti.

Ribolla comunica che siamo all'inizio del procedimento di valutazione della proposta urbanistica, e nelle fasi successive del procedimento sarà possibile coinvolgere i CdQ in modo più puntuale. Sul tema del trasporto pubblico, sinteticamente, fa presente che l'area consente una elevata accessibilità per la presenza della ferrovia, metropolitana e autobus urbani ed extra urbani e futuro tram.

Viene data lettura del verbale ai presenti: il verbale viene approvato.

La seduta si chiude alle ore 11.15.

Letto e approvato in videoconferenza  
Brescia, 14.04.2023

Autorità Competente per la VAS

Autorità Procedente per la VAS

Il Responsabile del Settore Sostenibilità  
Ambientale

(Ing. Angelantonio Capretti)

Firmato digitalmente

Il Responsabile del Settore Trasformazione Urbana

(Arch. Gianpiero Ribolla)

Firmato digitalmente

Comune di Brescia: Settore Sostenibilità Ambientale – Settore Trasformazione Urbana

Pagina 2 di 2

## Allegato n.1

### Scheda di VAS della seconda variante al PGT



Settore Sostenibilità Ambientale e Scienze Naturali

#### AMBITO A.6 Via Sostegno

#### ASPETTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI IN MERITO ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si rimanda ai contenuti della scheda di valutazione riportata nell'allegato 2 parte 2 "Valutazione di sostenibilità ambientale degli ambiti di trasformazione e dei progetti speciali" del Rapporto Ambientale.

#### MITIGAZIONI PREVISTE E APPLICATE NELLA SCHEDA DI VALUTAZIONE

Nella tabella che segue, si sintetizzano le mitigazioni previste per l'Ambito Territoriale o il Progetto Speciale considerato, rimandando per ogni ulteriore dettaglio all'allegato 3 "Mitigazioni" del Rapporto Ambientale.

Applicazione	Mitigazioni	
sì	M_Qual_Amb1	Contenimento di emissioni nell'atmosfera e tutela della qualità dell'aria
sì	M_Qual_Amb2	Contenimento inquinamento acustico
no	M_Qual_Amb3	Contenimento inquinamento elettromagnetico
sì	M_Suolo2	Potenziale contaminazione ante-operam del sito
sì	M_Idrico1	Tutela e miglioramento delle risorse idriche superficiali
no	M_Idrico2	Tutela e miglioramento delle risorse idriche sotterranee
no	M_Eco1	L'ambito insiste su elementi della rete ecologica e pertanto si prescrive l'individuazione di azioni di prevenzione o compensazione qualora non già previste dall'iniziativa urbanistica.
no	M_Geo1	Quando la superficie territoriale dell'ambito si sovrappone, anche in parte, a un'area interessata dal Rischio Idrogeologico, si prescrive la valutazione del problema acquisendo informazioni di dettaglio dagli studi specifici per valutare il rischio correlato.
no	M_Geo3	Quando la superficie territoriale delle iniziative urbanistiche sottoposte a VAS si sovrappone, anche in parte, a un'area inserita in classe di fattibilità geologica 3, si prescrive la valutazione del problema acquisendo informazioni di dettaglio dagli studi specifici per valutare la tematica in tutti i suoi aspetti.
no	M_Geo4	Quando la superficie territoriale delle iniziative urbanistiche sottoposte a VAS si sovrappone, anche in parte, a un'area inserita in classe di fattibilità geologica 4, si prescrive la valutazione del problema acquisendo informazioni di dettaglio dagli studi specifici per valutare la tematica in tutti i suoi aspetti.
no	M_Frane	Quando la superficie territoriale delle iniziative urbanistiche sottoposte a VAS si sovrappone, anche in parte, a un'area con presenza di frane, si prescrive la valutazione del problema acquisendo informazioni di dettaglio dagli studi specifici per valutare la tematica in tutti i suoi aspetti.
no	M_Cimit	Quando la superficie territoriale delle iniziative urbanistiche sottoposte a VAS si sovrappone, anche in parte, a una fascia di rispetto cimiteriale, si prescrive la valutazione del problema acquisendo informazioni di dettaglio per valutare il rispetto della normativa e delle indicazioni sanitarie vigenti.
no	M_Allev	Quando la superficie territoriale delle iniziative urbanistiche sottoposte a VAS si sovrappone, anche in parte, a una fascia di rispetto degli allevamenti, si prescrive la valutazione del problema acquisendo informazioni di dettaglio per valutare il rispetto della normativa e delle indicazioni sanitarie vigenti.
no	M_Paesag	Quando la superficie territoriale delle iniziative urbanistiche sottoposte a VAS si sovrappone, anche in parte, a una zona classificata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 come bene paesaggistico, si prescrive la valutazione del problema acquisendo informazioni di dettaglio per valutare il rispetto della normativa e delle indicazioni sanitarie vigenti.
sì	M_Rete_Eco	Quando il Bilancio di valore ecologico risulta negativo per l'iniziativa urbanistica considerata, dovrà essere prevista una compensazione stimata come indicato nell'allegato 03 al Rapporto Ambientale "Mitigazioni".

VAS PER LA II VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI BRESCIA  
Allegato 2 al Parere Motivato Finale – Luglio 2015

Pagina 46 di 266



## PARERE ARPA

*L'ambito denominato AT-A-6 (ex A5) ricalca sostanzialmente le previsioni del PII 16, già sottoposto a verifica di assoggettabilità alla VAS in merito al quale l'Agenzia ha espresso il parere di competenza che si ribadisce.*

N.D.R. : La relazione di ARPA del 22.04.2014 n. prot. 57008/10 "Parere sul procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del P.I.I. PN 16 – Brescia sud –Comune di Brescia" contiene il parere espresso dall'Agenzia nella ambito della VAS citata considerando i seguenti temi principali: Aria, Rumore, acqua, Inquinamento della falda, Acquedotto e fognatura, elettromagnetismo, suolo, direttiva nitrati, RIR, Vicinanza alla ferrovia.

Di seguito si riportano alcuni aspetti di interesse contenuti in detto Parere per quanto riguarda il suolo:  
*"Si evince come la situazione ambientale del comparto suolo sia "precaria". Soprattutto per l'ENI spa e PMB costruzioni; I processi di bonifica devono essere iniziati al fine di portare la situazione a livelli accettabili per la salute umana. Resta urgente provvedere alle bonifiche e all'asportazione dei rifiuti presenti sul rimanente comparto PN.16 al fine di rendere l'area idonea agli interventi successivi di riqualificazione. Si sottolinea l'urgenza del ripristino dei luoghi per la tutela della salute umana.*

*In conclusione, sulla scorta degli elementi emersi sia dallo studio che in sede di conferenza di assoggettabilità, si ritiene di poter esprimere parere favorevole all'esclusione di VAS, del PN 16, auspicando che le indicazioni espresse dagli enti in conferenza e trasmesse con i pareri di competenza vengano recepite dall'autorità procedente in ossequio a quante previsto dalla norma regionale."*

## OSSERVAZIONI LEGAMBIENTE SEZIONE DI BRESCIA

*Via Sostegno: si ritiene che il piano debba prevedere la sistemazione di tutta la via Sostegno con marciapiedi e pista ciclabile e la salvaguardia totale del Parco Tarello.*

*Si sottolinea la contraddittorietà dell'autoparco vicino al parco Tarello; degli stalli per la sosta delle corriere previsti su via Sostegno, che modificano, in peggio, la già critica condizione del traffico, peggiorando notevolmente la situazione ambientale del parco.*

*Si propone la realizzazione di parcheggio in struttura nell'ex edificio industriale (Unicarbo, Deposito di Petroli) da bonificare, dissuadendo la sosta selvaggia su Via Sostegno.*

*Si sottolinea l'incongruità del fatto che gli interventi di sistemazione per riqualificazione di questo ambito, già nell'analisi della presente valutazione di sostenibilità ambientale, presentino un saldo del valore ecologico finale negativo per il 15% rispetto alla situazione in essere.*

## GIUDIZIO CONCLUSIVO

I dati e le informazioni acquisiti attraverso il Rapporto Ambientale e i suoi allegati, i contributi di cui alla documentazione a diverso titolo trasmessa nell'ambito del procedimento di VAS in tema e in particolare quelli sopra riportati consentono di giungere alle seguenti conclusioni:

**L'ambito di trasformazione così come riportato nel Documento di Piano, pur evidenziando alcune criticità ambientali presenta caratteristiche di sostenibilità ambientale e pertanto il giudizio è positivo.**

Si fa presente che l'area è inserita nel SIN "Brescia – Caffaro" per quanto riguarda la matrice acque sotterranee.



Il parere positivo di sostenibilità è subordinato all'applicazione delle mitigazioni riportate nella tabella precedente così come, dettagliate nell'allegato 3 "*Mitigazioni*" del *Rapporto Ambientale*.

Si richiede all'Autorità Procedente che nelle fasi successive di adozione e approvazione della II variante al PGT vengano prese in considerazione le Osservazioni presentate da Legambiente Sezione di Brescia e sopra riportate, in quanto introducono elementi di valutazione di sostenibilità significativi.

## Allegato n.2

### Scheda di valutazione della Vas del PGT 2015

Via Sostegno - A.6

<b>AMBITO: Via Sostegno</b>	
<b>SCHEDA PROGETTO DI TRASFORMAZIONE:</b>	
<b>A.6</b>	
<b>DATI LOCALIZZATIVI</b>	<b>DESCRIZIONE DEL PROGETTO</b>
Località	<i>DdP</i>
Circoscrizione	
Quartiere	
	<i>Via Sostegno</i>
	<i>sud</i>
	<i>10</i>

<b>RISORSE ENERGETICHE E PROTEZIONE DELL'ATMOSFERA</b>			Mitigazioni	
Energia Termica: consumi energetici termici	<b>5.835.024</b>	KWh/anno	<b>M_Energia1</b>	
Energia Termica: tipologia di combustibile/i previsto/i per la produzione di energia (allacciamento: rete teleriscaldamento, rete metano)	<i>Teleriscaldamento/Metano</i>			
Energia Elettrica: consumi energetici elettrici	<b>1.069.131</b>	KWh/anno		
Energia Elettrica: tipologia di produzione di energia (da rete elettrica - da sorgenti rinnovabili)	<i>Rete elettrica</i>			
Protezione dell'atmosfera (ricadute a scala globale): indicatore di mobilità (km percorsi/anno)	<b>11.223.385</b>	km/anno	<b>M_Energia2</b>	
Protezione dell'atmosfera (ricadute a scala globale): emissioni in atmosfera di gas climalteranti dovute alla produzione di energia termica	CO2	<b>817</b>		t/anno
Protezione dell'atmosfera (ricadute a scala globale): emissioni in atmosfera di gas climalteranti dovute alla produzione di energia elettrica	CO2	<b>780</b>		t/anno
Protezione dell'atmosfera (ricadute a scala globale): emissioni in atmosfera di gas climalteranti generate dal traffico indotto dall'intervento	CO2 equivalenti	<b>2.197</b>		t/anno
	CO2 equivalenti	<b>2.230</b>	t/anno	

<b>RIFIUTI</b>			Mitigazioni
Rifiuti: produzione di rifiuti urbani (o assimilabili) nelle fasi di vita dell'intervento	<b>707.559</b>	kg/anno	<b>M_Rifiuti</b>

pag: 30

QUALITÀ DELL'AMBIENTE LOCALE-REGIONALE				Mitigazioni
Inquinamento atmosferico (ricadute a scala locale-regionale): emissioni in atmosfera di inquinanti dovute alla produzione di energia termica	Polveri		Kg/anno	
	SO <sub>2</sub>		Kg/anno	
	NO <sub>x</sub>	<b>1.109</b>	Kg/anno	
Inquinamento atmosferico (ricadute a scala locale-regionale): emissioni in atmosfera di inquinanti dovute alla produzione di energia elettrica	Polveri	<b>21</b>	Kg/anno	
	SO <sub>2</sub>	<b>421</b>	Kg/anno	
	NO <sub>x</sub>	<b>438</b>	Kg/anno	
Inquinamento atmosferico (ricadute a scala locale-regionale): emissioni in atmosfera di inquinanti generate dal traffico indotto dall'intervento	precursori O <sub>3</sub>	<b>11.220</b>	kg/anno	
	PM <sub>10</sub>	<b>594</b>	kg/anno	
	PM <sub>2,5</sub>	<b>452</b>	kg/anno	
	COV	<b>2.297</b>	kg/anno	
	SO <sub>2</sub>	<b>13</b>	kg/anno	
	NO <sub>x</sub>	<b>6.129</b>	kg/anno	
	NH <sub>3</sub>	<b>176</b>	kg/anno	
Inquinamento atmosferico: distanza dell'intervento (ricettori) da viabilità principale	<b>&gt;500</b>	m da tangenziale	<b>M_Qual_Amb1</b>	
	<b>&gt;500</b>	m da autostrada		
	<b>0</b>	m da viabilità urbana principale		
Inquinamento atmosferico: distanza dell'intervento da attività a rischio di vulnerabilità tecnologica (VIA, AIA-IPPC, RIR, trattamento rifiuti) per quanto concerne le ricadute di inquinanti aerodispersi	<b>840</b>	m da Centrale Lamarmora		
Inquinamento acustico: distanza dell'intervento da zone di classe acustica V	<b>&gt;500</b>	m		
Inquinamento acustico: distanza dell'intervento da zone di classe acustica VI	<b>&gt;1000</b>	m		
Inquinamento acustico: distanza dell'intervento da viabilità principale	<b>&gt;500</b>	m da tangenziale	<b>M_Qual_Amb2</b>	
	<b>&gt;500</b>	m da autostrada		
	<b>0</b>	m da viabilità urbana principale		
	<b>90</b>	m da ferrovia		

QUALITÀ DELL'AMBIENTE LOCALE-REGIONALE			Mitigazioni
Inquinamento acustico: distanza dell'intervento (ricettori) da attività a rischio di vulnerabilità tecnologica (VIA, AIA-IPPC, RIR trattamento rifiuti) per quanto concerne le emissioni acustiche	<b>840</b>	m da Centrale Lamarmora	
Inquinamento acustico: segnalazioni di situazioni di disturbo acustico nella zona	<b>No</b>		
Inquinamento acustico: presenza nell'ambito di sorgenti rumorose significative	<b>No</b>		
Inquinamento acustico: emissioni rumorose generate dal traffico indotto dall'intervento in termini di potenza acustica	<b>114</b>	Lw (DBA)	
Inquinamento elettromagnetico: distanza dell'intervento da sorgenti di campi elettromagnetici a alta frequenza	<b>300</b>	m	
Inquinamento elettromagnetico: iniziativa interna alla distanza di prima approssimazione per campi elettromagnetici a bassa frequenza (50Hz)	<b>No</b>	m	
Intervento che ricade in Comune ricompreso nella fascia di rispetto osservatori L.R. 17/2001	<b>Si</b>		<b>M_Qual_Amb4</b>
Livello di servizio: mobilità	<b>5</b>		
Livello di servizio: acquedotto	<b>Si</b>		

SUOLO			Mitigazioni
Uso di suolo: in termini di Superficie Territoriale	<b>63.011</b>	m <sup>2</sup>	
Indice di uso del suolo	<b>0,00069</b>	area urbanizzata/ superficie territoriale comunale	<b>M_Suolo1</b>
Qualità del suolo: distanza da aree con suolo/sottosuolo inquinato	<b>0</b>	m	<b>M_Suolo2</b>
Suolo in termini permeabilità: superfici permeabili previste	<b>27.330</b>	m <sup>2</sup>	
Suolo in termini permeabilità: superfici impermeabili previste	<b>35.681</b>	m <sup>2</sup>	<b>M_Suolo3</b>
Rapporto di permeabilità	<b>0,43</b>		
Area interessata da frane	<b>No</b>		
Area che ricade in classe geologica 3	<b>No</b>		
Area che ricade in classe geologica 4	<b>No</b>		

<b>RISORSE IDRICHE</b>		Mitigazioni	
Risorse idriche (reticolo): presenza nell'ambito di intervento di corpi idrici superficiali appartenenti al reticolo idrico	<i>Si</i>	M_Idrico1	
Risorse idriche (pozzi): presenza nell'ambito di intervento di pozzi idropotabili pubblici	<i>No</i>		
Distanza da pozzi idropotabili pubblici	959	m	
Metodologia di gestione delle acque reflue	<i>fognatura</i>	M_Idrico3	
Allacciamento servizi idrici: tipologia di fonti di approvvigionamento idrico	<i>acquedotto</i>		
Consumi: consumi idrici	66.496		m <sup>3</sup> /anno
Scarichi civili: determinazione portata di acqua di scarico civile (domestica/urbana) in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo	46.547		m <sup>3</sup> /anno
Scarichi meteorici: determinazione portate critiche di acque meteoriche in CIS o strati superficiali del suolo	1.230	l/s	

<b>ASPETTI PAESISTICI-URBANISTICI</b>		Mitigazioni
Consumo di suolo: in termini di Superficie Territoriale	63.011	m <sup>2</sup>
Parametri urbanistici: superficie lorda di pavimento (SLP)	29.100	m <sup>2</sup>
Parametri urbanistici: carico antropico	1.039	Abitanti equivalenti
Aspetti paesistici: localizzazione rispetto all'urbanizzazione	<i>Interno</i>	
Area che ricade nella fascia di rispetto cimiteriale	<i>No</i>	
Area che ricade in zona classificata come bene paesaggistico (D.Lgs 42/2004)	<i>No</i>	

<b>FLORA, FAUNA, ECOSISTEMI</b>		Mitigazioni
Interessamento rete ecologica:	<i>No</i>	
Area che ricade nella fascia di rispetto allevamenti	<i>No</i>	

<b>VALORE ECOLOGICO</b>		Mitigazioni
Indice di valore ecologico iniziale: superficie equivalente (m <sup>2</sup> equivalenti)	241.323	
Indice di valore ecologico finale: superficie equivalente (m <sup>2</sup> equivalenti)	204.413	
Bilancio di valore ecologico: superficie equivalente (m <sup>2</sup> equivalenti)	-36.910,0	M_Rete_eco

## Allegato n.3

### Scheda di valutazione della Variante in tema

Scheda/matrice rivalutata a seguito delle modifiche introdotte dalla variante in oggetto

AMBITO: VIA SOSTEGNO			
SCHEDA PROGETTO DI TRASFORMAZIONE:			A.6
<b>DATI LOCALIZZATIVI</b>		<b>DESCRIZIONE DEL PROGETTO</b>	
Località	via Sostegno	DOCUMENTO DI PIANO	
Circoscrizione	sud		
Quartiere	10		
<b>RISORSE ENERGETICHE E PROTEZIONE DELL'ATMOSFERA</b>			
			<b>Mitigazioni</b>
Energia Termica: consumi energetici termici		5.835,024	KWh/anno
Energia Termica: tipologia di combustibile/i previsto/i per la produzione di energia (allacciamento: rete teleriscaldamento, rete metano)		Teleriscaldamento	
Energia Elettrica: consumi energetici elettrici		1.069,131	KWh/anno
Energia Elettrica: tipologia di produzione di energia (da rete elettrica - da sorgenti rinnovabili)		Da rete elettrica	
Protezione dell'atmosfera (ricadute a scala globale): indicatore di mobilità (km percorsi/anno)		11.223,385	km/anno
Protezione dell'atmosfera (ricadute a scala globale): emissioni in atmosfera di gas climalteranti dovute		CO2	817 t/anno
Protezione dell'atmosfera (ricadute a scala globale): emissioni in atmosfera di gas climalteranti dovute		CO2	780 t/anno
Protezione dell'atmosfera (ricadute a scala globale): emissioni in atmosfera di gas climalteranti generate dal traffico indotto dall'intervento		CO2	2197 t/anno
		CO2 equivalenti	2230 t/anno
<b>RIFIUTI</b>			
			<b>Mitigazioni</b>
Rifiuti: produzione di rifiuti urbani (o assimilabili) nelle fasi di vita dell'intervento		707,56	Kg/anno
<b>QUALITA' DELL'AMBIENTE LOCALE-REGIONALE</b>			
			<b>Mitigazioni</b>
Inquinamento atmosferico (ricadute a scala locale-regionale): emissioni in atmosfera di inquinanti dovute alla produzione di energia termica		Polveri	0 Kg/anno
		SO2	0 Kg/anno
		NOx	1.109 Kg/anno
Inquinamento atmosferico (ricadute a scala locale-regionale): emissioni in atmosfera di inquinanti dovute alla produzione di energia elettrica		Polveri	21 Kg/anno
		SO2	421 Kg/anno
		NOx	438 Kg/anno
Inquinamento atmosferico (ricadute a scala locale-regionale): emissioni in atmosfera di inquinanti generate dal traffico indotto dall'intervento		precursor	11.220 kg/anno
		PM10	594 kg/anno
		PM2,5	452 kg/anno
		COV	2.297 kg/anno
		SO2	13 kg/anno
		NOx	6.129 kg/anno
		NH3	176 kg/anno
Inquinamento atmosferico: distanza dell'intervento (ricettori) da viabilità principale		>500	m da tangenziale
		>500	m da autostrada
		0	m da viabilità urbana principale
			M_Qual_Amb1

Inquinamento atmosferico: distanza dell'intervento da attività a rischio di vulnerabilità tecnologica (VIA, AIA-IPPC, RIR, trattamento rifiuti) per quanto concerne le ricadute di inquinanti aerodispersi	840 da Centrale Lamarmora	m	
Inquinamento acustico: distanza dell'intervento da zone di classe acustica V	>500	m	
Inquinamento acustico: distanza dell'intervento da zone di classe acustica VI	>1000	m	
Inquinamento acustico: distanza dell'intervento da viabilità principale	>500	m da tangenziale	M_Qual_Amb2
	>500	m da autostrada	
	0	m da viabilità urbana principale	
	90	m da ferrovia	
Inquinamento acustico: distanza dell'intervento (ricevitori) da attività a rischio di vulnerabilità tecnologica (VIA, AIA-IPPC, RIR trattamento rifiuti) per quanto concerne le emissioni acustiche	840 da Centrale Lamarmora	m	
Inquinamento acustico: segnalazioni di situazioni di disturbo acustico nella zona	No		
Inquinamento acustico: presenza nell'ambito di sorgenti rumorose significative	No		
Inquinamento acustico: emissioni rumorose generate dal traffico indotto dall'intervento in termini di potenza acustica	114	Lw (DBA)	
Inquinamento elettromagnetico: distanza dell'intervento da sorgenti di campi elettromagnetici a alta frequenza (>50 Hz)	300	m	
Inquinamento elettromagnetico: distanza dell'intervento da sorgenti di campi elettromagnetici a bassa frequenza (<50Hz)	No	m	---
Intervento che ricade in Comune ricompreso nella fascia di rispetto osservatori es L.R. 17/2001	SI		M_Qual_Amb4
Livello di servizio: mobilità	5		
Livello di servizio: ciclabilità			
Livello di servizio: acquedotto	SI		
<b>SUOLO</b>			<b>Mitigazioni</b>
Consumo di suolo: in termini di Superficie Territoriale	64.310	m <sup>2</sup>	
Consumo di suolo: globale dell'intervento	0,710	area urbanizzata/ superficie terrestre	M_Sudc1
Qualità del suolo: distanza da aree con suolo/sottosuolo inquinato	0	m	M_Sudc2
Suolo in termini permeabilità: superfici permeabili previste	13.455	m <sup>2</sup>	M_Sudc3
Suolo in termini permeabilità: superfici impermeabili previste	50.855	m <sup>2</sup>	M_Sudc3
Rapporto di permeabilità	0,21		M_Sudc3

RISORSE IDRICHE			Mitigazioni
Risorse idriche (reticolo): presenza nell'ambito di intervento di corpi idrici superficiali appartenenti al reticolo idrico	Si		---
Risorse idriche (pozzi): presenza nell'ambito di intervento di pozzi idropotabili pubblici	No		
Distanza da pozzi idropotabili pubblici	959	m	---
Metodologia di gestione delle acque reflue	fognatura		
Allacciamento servizi idrici: tipologia di fonti di approvvigionamento idrico	acquedotto		
Consumi: consumi idrici	66.496	m <sup>3</sup> /anno	
Scarichi civili: determinazione portata di acqua di scarico civile (domestica/urbana) in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo	46.547	m <sup>3</sup> /anno	
Scarichi meteorici: determinazione portate critiche di acque meteoriche in CIS o strati superficiali del suolo	1.586	l/s	M_Idrico3
ASPETTI PAESISTICI-URBANISTICI			Mitigazioni
Destinazione urbanistica: destinazione d'uso/urbanistica (stato di fatto/prevista)	di fatto: produttivo, residuale, terziario	prevista terziario	
Consumo di suolo: in termini di Superficie Territoriale	64.310	m <sup>2</sup>	
Parametri urbanistici: superficie lorda di pavimento (SLP)	29.100	m <sup>2</sup>	
Parametri urbanistici: carico antropico	1.039	Ab_Eq	
Aspetti paesistici: localizzazione rispetto all'urbanizzazione	Interno		
FLORA, FAUNA, ECOSISTEMI			Mitigazioni
Aree naturali protette: interessamento di Aree Naturali Protette e/o PLIS	No		---
Rete ecologica provinciale: interessamento della rete ecologica provinciale	si		M_Eco2