

SPETT.LE

COMUNE DI BRESCIA

-UFFICIO TECNICO-

OGGETTO : conclusioni in merito al provvedimento prot. 0031336/2021 del 05/02/2021
(decreto di non assoggettabilità)

COMMITTENTE : Igea s.r.l.
Via Chiassi n° 26 – 25128 – Brescia

PROGETTISTA : Geom. MITA SEBASTIANO.
Via Giovanni XXIII n°12/B – 25073 – Bovezzo(BS)

In merito al provvedimento prot. 0031336/2021 del 05/02/2021 (decreto di non assoggettabilità), la relazione propedeutica allegata ha proposto le seguenti *conclusioni*; vengono riportate per punti unitamente alle azioni intraprese per il relativo recepimento oppure motivandone il discostamento.

Conclusioni

I *pareri* trasmessi dagli enti e le considerazioni emerse in sede di disamina del progetto durante la conferenza di verifica, sono stati tutti considerati e valutati.

In considerazione degli aspetti riportati nel presente documento, si ritiene che la proposta di variante in discussione non debba essere assoggettata a VAS a condizione che nelle fasi autorizzative successive, vengano ottemperare le seguenti prescrizioni.

1. Per quanto riguarda l'impatto acustico prodotto dagli impianti di condizionamento si prende atto della valutazione previsionale prodotta dai richiedenti, tuttavia si prescrive che in sede di monitoraggio *post-operam*, venga effettuata una campagna di rilevazione acustica presso i ricettori sensibili residenziali individuati in via Sostegno, al fine di accertare l'effettivo reale rispetto dei limiti acustici previsti dalla zonizzazione comunale; tale impegno a carico dei richiedenti dovrà essere incluso nell'atto unilaterale d'obbligo da presentare ai fini dell'approvazione della variante urbanistica.

Si recepisce quanto prescritto

2. Per quanto riguarda l'adeguatezza dei requisiti acustici passivi dell'immobile, si prende atto della valutazione previsionale prodotta dai richiedenti, tuttavia si

prescrive che in sede di monitoraggio *post-operam*, venga effettuata una verifica in opera, a ristrutturazione ultimata, delle prestazioni dell' edificio in tema di isolamento dai rumori esterni, isolamento dei locali dai rumori da calpestii e da impianti, ai sensi del D.P.C.M. 5.12.1997; tale impegno a carico dei richiedenti dovrà essere incluso nell' atto unilaterale d'obbligo da presentare per l'approvazione della variante urbanistica.

Si recepisce quanto prescritto

3. È emersa la necessità, rappresentata dalla Provincia di Brescia con atto dirigenziale n. 2943/2020, di documentare in maniera più adeguata il valore ecologico dell'intervento, mediante adeguati elaborati progettuali e breve relazione, sottoscritte da un soggetto qualificato in materia agronomica, che illustri le scelte botaniche operate relativamente all' edificio ed all' area di pertinenza, contenenti altresì il progetto per la realizzazione del verde verticale sulle pareti non finestrate. In tale studio dovranno essere specificate le specie arboree ed arbustive prescelte, che dovranno essere autoctone, e le modalità di realizzazione e di impianto.

Si è provveduto in tal senso; vedasi gli elaborati prodotti dal dott. for. Eugenio Moritini

4. Nel calcolo della superficie permeabile, come proposto, non possono essere considerati gli spazi di sosta delle autovetture, inoltre, non si possono conteggiare a verde profondo, superfici aventi larghezza inferiore a ml. 2,00, ai sensi dell'art. 11 delle nta del PGT, pertanto si richiede di rivedere la progettazione del verde al fine di ottenere una reale superficie permeabile non inferiore al 30% previsto di cui almeno il 20% dovrà essere a verde profondo; Inoltre le alberature esistenti sul lato sud del lotto dovranno essere protette dalla compressione del terreno adiacente al tronco prodotta dai veicoli, mediante un cordolo che garantisca una distanza di almeno ml. 1,00 da ogni lato del tronco arboreo; pertanto le superfici a parcheggio dovranno essere riviste in tal senso.

L'esiguità degli spazi pertinenziali non consente di riscontrare positivamente al reperimento degli spazi richiesti; atteso che la funzione della superficie permeabile è quella di garantire la permeabilità dei suoli si è provveduto a proporre una batteria di pozzi perdenti volti a garantire un drenaggio diretto nel sottosuolo.

L'intervento in progetto valutato in sede di verifica di esclusione dalla VAS aumenta sostanzialmente la percentuale di verde profondo rispetto all'attuale stato dei luoghi, non raggiungendo però il 30% del totale. L'adozione di due pozzi perdenti con le dimensioni e le caratteristiche rappresentate nei capitoli precedenti garantisce una capacità dispersiva delle acque meteoriche maggiore della corrispondente quota del 30% di verde profondo prevista dalle NTA del PGT.

Implementando questo sistema si raggiungerà una capacità dispersiva paragonabile ad una superficie del verde profondo pari a oltre il 60% del lotto, quindi di molto superiore al parametro fissato da PGT. Vedasi al riguardo l'elaborato prodotto dal dott. geol. Corrado Aletti

In merito alla protezione delle alberature e all'implementazione del verde vedasi gli elaborati prodotti dal dott. for. Eugenio Moritini

5. Al fine di migliorare il progetto di mitigazione ambientale ed aumentare la superficie a verde di mitigazione e deimpermeabilizzare le superfici pavimentate, dovrà essere rivista la circolazione interna al lotto mediante la realizzazione una uscita carraia in via Sostegno, nell' angolo ovest del lotto, anche ove occorra riducendo in larghezza l'accesso esistente, in modo tale da evitare la necessità di far circolare le autovetture attorno all' edificio ed al fine di ridurre le superfici pavimentate; le superfici non strettamente necessarie alla circolazione dovranno essere rese nuovamente permeabili.

L'esiguità degli spazi pertinenziali, la logistica degli spazi funzionali alla gestione della struttura e la gestione della sicurezza non consentono di riscontrare positivamente al reperimento degli spazi richiesti.

Atteso che la funzione della superficie permeabile è quella di garantire la permeabilità dei suoli si è provveduto a proporre una batteria di pozzi perdenti volti a garantire un drenaggio diretto nel sottosuolo.

L'intervento in progetto valutato in sede di verifica di esclusione dalla VAS aumenta sostanzialmente la percentuale di verde profondo rispetto all'attuale stato dei luoghi, non raggiungendo però il 30% del totale. L'adozione di due pozzi perdenti con le dimensioni e le caratteristiche rappresentate nei capitoli precedenti garantisce una capacità dispersiva delle acque meteoriche maggiore della corrispondente quota del 30% di verde profondo prevista dalle NTA del PGT. Implementando questo sistema si raggiungerà una capacità dispersiva paragonabile ad una superficie del verde profondo pari a oltre il 60% del lotto, quindi di molto superiore al parametro fissato da PGT. Vedasi al riguardo l'elaborato prodotto dal dott. geol. Corrado Aletti

In merito alla protezione delle alberature e all'implementazione del verde vedasi gli elaborati prodotti dal dott. for. Eugenio Moritini

6. Per quanto riguarda le mascherature di mitigazione delle unità di trattamento aria sulla copertura dovrà essere prodotto un particolare specifico delle medesime, che dovranno essere ricoperte con impianto vegetazionale rampicante.

In merito alla protezione delle alberature e all'implementazione del verde vedasi gli elaborati prodotti dal dott. for. Eugenio Moritini

7. Per quanto riguarda i pannelli solari gli stessi dovranno essere posti in orizzontale sulla copertura e pertanto non siano visibili dall'esterno.

Si è provveduto a produrre quanto richiesto. Riqualificazione delle terrazze all'ultimo piano (con intervento di isolamento termoacustico e nuova impermeabilizzazione), la parte ovest sarà adibita a zona relax estivo ad uso esclusivo degli utenti della struttura alberghiera con posa di pavimento sopraelevato. La parte ad est invece, a seguito dell'intervento di isolamento termoacustico e nuova impermeabilizzazione del tipo calpestabile, sarà riservata alla posa dell'impianto fotovoltaico composto da n° 56 pannelli da 380w, il tutto posizionato alla quota pavimento della terrazza e non visibile dall'esterno. Si fa presente che in entrambe le terrazze saranno posizionati i gruppi di refrigerazione debitamente offuscati da dei pannelli grigliati in legno marino così da non ledere l'impatto visivo. Si precisa inoltre che l'immobile oggetto di richiesta, NON è visibile dal castello di Brescia (circa 1,6 km di distanza in linea d'aria), che è il punto di maggior visione panoramica della città.

8. Di tutto l'intervento mitigativo nel suo complesso, così implementato, dovrà essere prodotto un adeguato foto-inserimento da più punti di vista.

Si è provveduto a produrre quanto richiesto.

In generale quindi, quanto predisposto, propone:

- Rinverdimento delle terrazze tramite utilizzo di elementi a terra, posati su pavimento, in forma di fioriere di grosse dimensioni, unitamente alla predisposizione di verde verticale lungo talune porzioni dei prospetti, come da relazione allegata redatta dal Dott. Forestale Eugenio Mortini, sviluppandosi lungo due direzioni:
 - ✓ Contribuire all'immagine complessiva dei prospetti mediante introduzione di elementi verdi che rinverdiscano le facciate con componenti a rampicanti e grossi arbusti in vaso
 - ✓ Conferire gradevolezza alla fruizione dei terrazzi mediante un mix vegetazionale di taglia minore ma caratterizzato da colori e fioriture, mediante specie arbustive ed erbacee di differente taglia.
- Gestione degli spazi di rispetto delle alberature nelle zone parcheggio, in particolare con l'impiego di soluzioni che consentiranno sia la possibilità di transito dei veicoli che la tutela dell'apparato radicale dalla compressione esercitata dagli eventuali veicoli in sosta. Si è quindi scelto di utilizzare un sistema

di piastre raso terra, carrabili, ma fessurate, in modo da giungere in prossimità del colletto della pianta, avendo tuttavia l'accortezza di lasciare un margine per l'accrescimento, come da relazione allegata redatta dal Dott. Forestale Eugenio Mortini.

- La pavimentazione dei parcheggi verrà realizzata con piastrelle ad elevata capacità drenante in materiale plastico, in grado di permettere il drenaggio e allo stesso tempo la crescita dell'erba, come da relazione allegata redatta dal Dott. Forestale Eugenio Mortini
- L'intervento aumenta sostanzialmente la percentuale di verde profondo (dall'attuale 0,29% al 26% in progetto) non raggiungendo però il 30% del totale. L'adozione di due pozzi perdenti con dimensioni interne di m. 2,00 garantisce una capacità dispersiva delle acque meteoriche maggiore della corrispondente quota del 30% di verde profondo prevista dalle NTA del PGT. Implementando questo sistema si raggiungerà una capacità dispersiva paragonabile ad una superficie del verde profondo pari ad oltre il 60% del lotto, quindi di molto superiore al parametro fissato dal PGT
- Riqualificazione delle terrazze all'ultimo piano (con intervento di isolamento termoacustico e nuova impermeabilizzazione), la parte ovest sarà adibita a zona relax estivo ad uso esclusivo degli utenti della struttura alberghiera con posa di pavimento sopraelevato. La parte ad est invece, a seguito dell'intervento di isolamento termoacustico e nuova impermeabilizzazione del tipo calpestabile, sarà riservata alla posa dell'impianto fotovoltaico composto da n° 56 pannelli da 380w, il tutto posizionato alla quota pavimento della terrazza e non visibile dall'esterno. Si fa presente che in entrambe le terrazze saranno posizionati i gruppi di refrigerazione debitamente mascherati da dei pannelli grigliati in legno marino così da non ledere l'impatto visivo. Si precisa inoltre che l'immobile oggetto di richiesta, NON è visibile dal castello di Brescia (circa 1,6 km di distanza in linea d'aria), che è il punto di maggior visione panoramica della città.

Brescia, 20/04/2021

In Fede.
Il Tecnico.

