



Brescia, \_\_\_\_\_

AREA TECNICA E DELL'AMBIENTE

SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Via Milano, 13  
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

Tel 030/3749562-8  
Fax 030/3749612  
C.F. 80008750178

**Egr. Sig. SINDACO**  
**del Comune di**  
**25015 – DESENZANO d/GARDA (BS)**

c.a. Dott. Flavio Casali

Prot. n° \_\_\_\_\_  
GFC/cgf  
Rep. 3293  
fascicolo provinciale n° 24  
class. 7.4.6

**Oggetto: Trasmissione del parere relativo alla Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica-VAS della proposta di SUAP in variante al PGT di Desenzano del Garda presentata dalla Soc. Immobiliare Zeta srl.**

Con la presente si trasmette il Parere in oggetto.

Si rammenta al Comune di inviare all'ufficio scrivente, la seguente documentazione:

Provvedimento di VAS.

Quanto sopra permetterà all'Ente scrivente di verificare le risultanze delle consultazioni effettuate, l'ottemperanza o meno a quanto contenuto nel parere anche in relazione all'accoglimento di eventuali osservazioni.

Cordiali saluti.

**Il Dirigente**  
**Dott. Riccardo Maria Davini**

Prot. n. 14052 del 12/03/2020 (A) 6.3  
Doc. Principale Copia del Documento Firmato Digitalmente  
Protocollo Partenza N. 39677/2020 del 11-03-2020

**TERRITORIO**



**PROVINCIA  
DI BRESCIA**

**Atto Dirigenziale n° 669/2020**

**SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Proposta n° 24/2020**

**OGGETTO: COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA. PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA-(VAS) DELLA VARIANTE MEDIANTE SUAP AL VIGENTE PGT PRESENTATO DALLA SOC. IMMOBILIARE ZETA SRL. PARERE.**

**Richiamato** il decreto del Presidente della Provincia n. 138 in data 30 maggio 2019 di conferimento, dell'incarico di direzione dell'Area Tecnica e dell'Ambiente e dei Settori, ivi ricompresi, della Pianificazione Territoriale e delle Strade e dei Trasporti;

**Visto** l'art. 107 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, "Testo Unico degli Enti Locali".

**Vista** la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

**Visto** il d.lgs. n. 152 del 3 aprile 2006, recante "Norme in materia ambientale", la cui parte seconda concerne le procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (AIA).

**Visto** l'art. 4 "Valutazione ambientale dei piani" della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 " Legge per il governo del territorio".

**Viste:**

- la deliberazione del Consiglio Regionale (d.C.R.) n. VIII/351 del 13 marzo 2007, recante Indirizzi generali per la valutazione ambientale di Piani e Programmi;
- la deliberazione della Giunta Regionale (d.G.R.) n. 8/6420 del 27 dicembre 2007, recante Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS;
- la d.G.R. n. 8/7110 del 18 aprile 2008, recante Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi – VAS. Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'articolo 4 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
- la d.G.R. n. IX/761 del 10 novembre 2010, recante Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.C.R. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.G.R. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971.

**Premesso che** con deliberazione della Giunta comunale di Desenzano del Garda n° 42 del 12.02.2020 è stato avviato il procedimento di SUAP e quello di Verifica di VAS, in variante al vigente PGT, per il progetto di variazione d'uso da residenziale a produttivo/direzionale per l'immobile in via marconi-ATIRU 14 della Soc. Immobiliare Zeta srl;

**Premesso altresì che** con la medesima deliberazione sono state individuate l'Autorità Competente e l'Autorità Procedente, nonché gli Enti ed i Soggetti territorialmente interessati nel procedimento;

**Considerato** che la Provincia, quale ente territorialmente interessato, è chiamata ad esprimere un parere nell'ambito del procedimento di VAS in oggetto, come previsto all'allegato 1 "Modello metodologico procedurale ed organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS)",

Documento Firmato Digitalmente



approvato con la d.G.R. n. IX/761 del 10 novembre 2010.

**Visto** il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 31 del 13 giugno 2014, pubblicato sul B.U.R.L. n. 45 del 05/11/2014, in particolare la Parte II - I sistemi Territoriali - della Normativa.

**Rilevato che** con nota pervenuta in data 25.02.2020, pg. n° 29849 l'Autorità Procedente per la VAS del SUAP ha comunicato la pubblicazione della documentazione tecnica ed ha indetto la conferenza dei servizi relativa alla verifica di assoggettabilità alla VAS del progetto di suap presentato dalla Soc. Immobiliare Zeta srl;

**Vista** la relazione istruttoria ai fini dell'espressione del parere provinciale nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica-VAS in questione, predisposta dal competente Ufficio del Settore Pianificazione Territoriale.

**Ritenuto** di esprimere parere conforme alle risultanze della predetta relazione istruttoria, che viene allegata al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale.

**Verificato** il rispetto delle misure in materia di Trasparenza e di Prevenzione della Corruzione di cui al vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza - Triennio 2020 – 2022, approvato con decreto del Presidente della Provincia n.13/2020 del 30/01/2020;

**Preso atto che** il presente provvedimento è munito del parere previsto dall'articolo 147 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

#### DISPONE

1. di rendere all'autorità competente per la VAS, il parere espresso nei termini di cui alla relazione istruttoria allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;
2. la comunicazione del presente atto all'autorità competente per la VAS interessata.

#### Il Dirigente

RICCARDO DAVINI

Brescia, li 11-03-2020

Documento Firmato Digitalmente

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed è conservato dalla stessa, almeno fino al 15-01-2021. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>



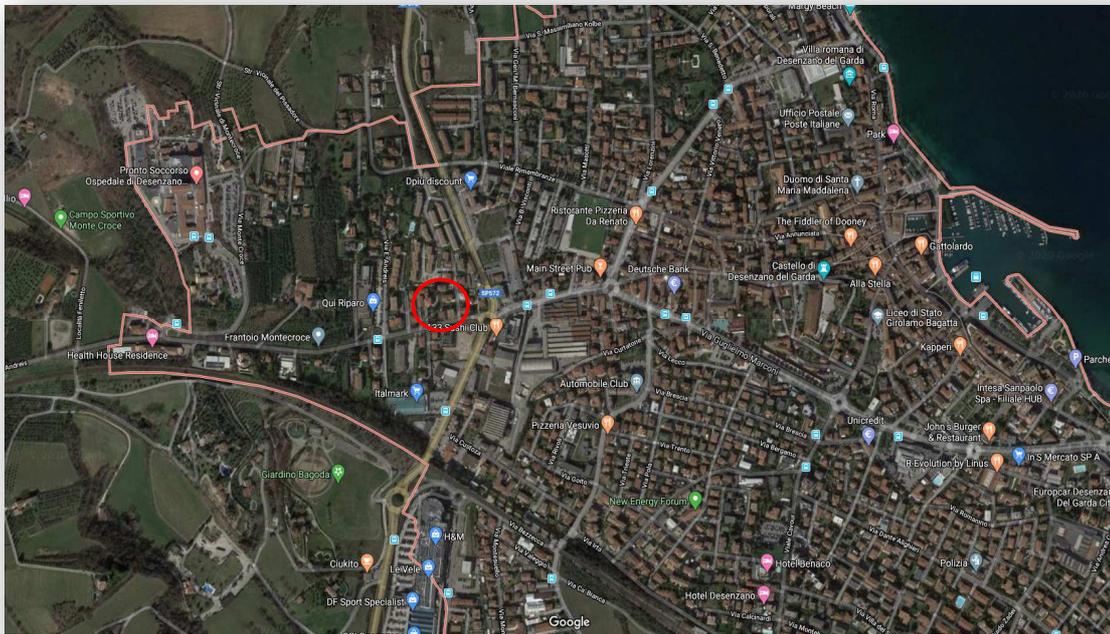


AREA TECNICA E DELL'AMBIENTE  
SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

COMUNE: DESENZANO DEL GARDA

PROCEDURA: Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

**PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS DEL SUAP IN VARIANTE AL VIGENTE PGT PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UNITA' IMMOBILIARI DA RESIDENZIALE A PRODUTTIVO/DIREZIONALE ALL'INTERNO DEL PIANO ATTUATIVO ATIRU 14 IN VIA MARCONI A DESENZANO DEL GARDA. RICHIEDENTE SOC. IMMOBILIARE ZETA SRL.**



Ai sensi della dCR VIII/351 del 13 marzo 2007 recante "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di Piani e Programmi" e della DGR n. IX/761 del 10 novembre 2010, la Provincia partecipa, in qualità di Ente territorialmente interessato, ai processi di VAS correlati all'approvazione degli atti di governo del territorio promossi dai Comuni. A tal fine, per ciascun procedimento, è reso all'Autorità Competente un parere scritto (nella forma dell'atto dirigenziale), ai fini della formazione del provvedimento di verifica.

Il procedimento di Verifica VAS ha lo scopo di valutare se piani e programmi possono determinare effetti significativi sull'ambiente e quindi debbano essere sottoposti alla VAS.

Il contributo reso dalla Provincia di Brescia si basa sulla documentazione messa a disposizione dal Comune (pubblicata sul sito SIVAS di Regione Lombardia) e ha ad oggetto la valutazione degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle previsioni, nel rispetto della disciplina prevista ai diversi livelli istituzionali, dall'Unione Europea alla Regione Lombardia.

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed è conservato dalla stessa, almeno fino al 23-12-2021. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>



Prot. n. 14052 del 12/03/2020 (A) 63

## VALUTAZIONI ISTRUTTORIE

Si premette che:

- con deliberazione della Giunta comunale di Desenzano del Garda n° 42 del 12.02.2020 è stato avviato il procedimento di SUAP e quello di Verifica di VAS, in variante al vigente PGT, per il progetto di variazione d'uso da residenziale a produttivo/direzionale per l'immobile in via marconi-ATIRU 14 della Soc. Immobiliare Zeta srl;
- con la medesima deliberazione sono state individuate l'Autorità Procedente e quella competente, nonché i Soggetti partecipanti al procedimento per quanto attiene al Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica-VAS;
- con nota pervenuta in data 25.02.2020, pg. n° 29849 l'Autorità Procedente per la VAS del SUAP ha comunicato la pubblicazione della documentazione tecnica ed ha indetto la conferenza dei servizi relativa alla verifica di assoggettabilità alla VAS del progetto di suap presentato dalla Soc. Immobiliare Zeta srl;

Le valutazioni ora rese sono espresse in merito al Rapporto Preliminare Ambientale ed alla documentazione messa a disposizione sul sito SIVAS regionale, a partire dal giorno 25.02.2020, relativa al progetto inerente la proposta di SUAP avanzata dalla Ditta in argomento.

Il Comune di Desenzano del Garda è dotato di PGT approvato con DCC n. 123 del 21/12/12 (BURL 26/06/13) e in seguito revisionato con la Variante approvata mediante DCC n. 13 del 24/03/17 (BURL 28/06/17). Entrambi gli strumenti urbanistici sono stati sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica alla quale si rimanda per gli aspetti generali e le relative valutazioni.

La presente valutazione di VAS si riferisce esclusivamente al progetto presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del suddetto Comune, precisandosi, in generale, che per quanto riguarda lo strumento SUAP di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005 è il progetto stesso a determinare, sulla base di necessità individuate, attuali e puntualmente dimostrate, la misura della variante allo strumento urbanistico (variante puntuale, insediativa o 'ad hoc'), come si evince dal comma 5 bis dell'art. 97, secondo il quale in caso di mancato inizio dei lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante il Sindaco dichiara l'intervenuta *decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica*.

L'intervento di variante interessa l'area posta nel quadrante nord del Comune di Desenzano, in prossimità di via Marconi-viale Andreis, ed è posto all'interno dell'ATIRU 14, identificato in parte come Ambiti residenziali a media densità (normati dall'art. 32 delle NtA) ed in parte come Ambiti residenziali a bassa densità (normati dall'art. 33 NtA).

In particolare il contesto si caratterizza per una vocazione prevalentemente ricettiva e commerciale, all'interno di una trama residenziale diffusa. Il lotto interessato dall'intervento è attualmente cantierizzato, a seguito del permesso di Costruire rilasciato in data 14 novembre 2017.

Il progetto proposto in variante non modificherà in alcun modo il fabbricato già autorizzato in quanto le modifiche necessarie all'adeguamento funzionale consistono nelle sole opere interne senza alcuna modifica esteriore dell'immobile.

Per l'immobile in argomento, come detto, il vigente PGT consente la destinazione d'uso commerciale/produttiva/direzionale per una percentuale massima del 40% per la porzione ricadente nel Piano di Recupero e del 30% per quella ricadente negli Ambiti Residenziali a Bassa Densità'. La quota destinabile a commerciale è però già stata assorbita da attività commerciali già ivi insediate.

Il progetto di SUAP in variante è finalizzato quindi ad insediare al primo piano dell'immobile alcune attività direzionali, in luogo della residenza, per una slp di circa 887 mq.

Nello specifico verranno insediati uffici di tipo amministrativo nel corpo sul retro, mentre sul fronte di via Marconi verranno insediate un'agenzia viaggi, uno studio dentistico oltre ad uffici che sono ricompresi nella sfera direzionale (banche, assicurazioni, ambulatori e studi medici o dentistici, studi professionali tecnici e commercialisti, agenzie viaggi ecc).

Saranno inoltre ammissibili le destinazioni già consentite dal vigente PGT, quali attrezzature per la salute, scuole, ricettivo in genere ecc.



Per quanto attiene alla documentazione tecnica posta a corredo della proposta di SUAP, ed in particolare il Rapporto Preliminare Ambientale, i contenuti degli obiettivi della variante, sono stati messi a confronto con quelli della pianificazione sovraordinata Regionale e Provinciale;

La descrizione dell'area interessata dalla variante è stata condotta fornendo una fotografia dello stato dei luoghi, e analizzando gli obiettivi di trasformazione e le ripercussioni sulle principali componenti ambientali, determinando che in via generale *la variante proposta mediante suap non determina effetti negativi a livello comunale o sovra comunale.*

In effetti, la proposta progettuale avanzata con la variante non introduce elementi significativi di modifica dello scenario urbanistico locale, e quindi non si generano nuovi e particolari elementi di possibile impatto sull'ambiente tali da dover essere oggetto di un'ulteriore valutazione strategica.

Per quanto attiene alla VIC ed alla Rete Ecologica, si riportano le indicazioni dell'Ufficio Rete Ecologica e aree protette:

Visti i contenuti degli elaborati messi a disposizione, si ritiene di esprimere le indicazioni che seguono:

*“Con riferimento alla Rete Ecologica sovraordinata (RER e REP), correttamente indagate, la zona oggetto di studio risulta ubicata in “Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa”, (Rif. Art. 51 Normativa del PTCP).*

*Per quanto attiene la Rete Ecologica Comunale (REC), il Rapporto Preliminare non ha fornito indicazioni. Ciò premesso, con riferimento a quanto già espresso nel parere che ha interessato le aree esterne del medesimo immobile nel 2019, si coglie l'occasione per ricordare che gli interventi in zone urbane o peri urbane, devono tendere alla “ricostruzione ecologica diffusa”, proprio perché (in quanto sorgenti areali di pressione dal punto di vista ecologico) essi costituiscono ulteriori elementi di criticità per un territorio ormai caratterizzato da forte infrastrutturazione.*

*Si è preso atto della redazione della Tav. n. 19 “Integrazione Piano del verde” tuttavia, diversamente da quanto già indicato nel parere più sopra citato, sono stati proposti cespugli/arbusti non esclusivamente autoctoni (vedi il “pittosforo/oleandro”), pertanto la scelta non ha ottemperato a quella che - in termini ecologici - è una buona pratica necessaria. Nello specifico non si tratta di mettere a dimora specie di qualità con valenza esclusivamente estetica, bensì specie che abbiano, oltre a questa eventuale caratteristica, una loro valenza ecologica.*

*Si invita pertanto a predisporre un progetto a scala adeguata nel quale siano specificate le specie autoctone da mettere a dimora e quelle esistenti, ed il tutto venga meglio specificato in relazione accompagnatoria.*

*Si è preso atto altresì che il computo metrico e l'Atto unilaterale d'obbligo non riportano le voci inerenti le mitigazioni ecologiche di cui al progetto, pertanto si abbia cura che, una volta completati gli elaborati di progetto e relazione accompagnatoria, questi siano previsti quali allegati al progetto dello SUAP ed alla Convenzione urbanistica.*

*Altre e più approfondite valutazioni saranno espresse in fase di compatibilità con il PTCP, coerentemente alla necessità di “ricostruzione ecologica diffusa” prevista dagli obiettivi del PTCP per le aree urbane come quella in argomento”.*

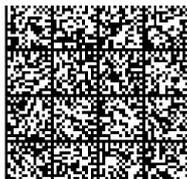
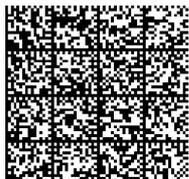
#### VALUTAZIONI CONCLUSIVE

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

Brescia, 09 marzo 2020

*Il Funzionario  
Settore della Pianificazione Territoriale  
Arch. Gianfranco Comincini*

*Documento firmato digitalmente*



Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica e' tratta, e' stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed e' conservato dalla stessa, almeno fino al 23-12-2021. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, e' possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>

