



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

**DECRETO DI ASSOGGETTABILITA'
ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)**

nell'ambito del procedimento Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) in variante al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), ai sensi del D.P.R. 07/09/2010 n. 160 e s.m.i., relativo all'ampliamento e sopralzo di edificio con realizzazione di nuovo albergo e ampliamento ristorante esistente in Via Agello n. 41 a Desenzano del Garda.

Proponente Società Isael srl.

L'AUTORITA' COMPETENTE D'INTESA CON L'AUTORITÀ PROCEDENTE

Premesso che il Comune di Desenzano del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con deliberazione del C.C. n. 75 del 18 Ottobre 2016 e approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 24 Marzo 2017, efficace dal 28/06/2017 (avviso sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 26 del 28/06/2017);

Vista la Legge regionale 11/3/2005 n. 12 e s.m.i.;

Visti gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) approvati con D.C.R. 13/3/2007 n. VIII/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta regionale con deliberazione n. 8/6420 del 27/12/2007 e s.m.i., n. 8/10971 del 30/12/2009 e s.m.i. di cui la D.G.R. 10/11/2010 n. 9/761, nonché la circolare regionale applicativa della predetta deliberazione di cui al Decreto dirigenziale della Struttura regionale Strumenti per il Governo del Territorio n. 13071 del 14/12/2010 e D.G.R. IX/3836 del 25/07/2012;

Visti il D. Lgs. 3/4/2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i., in particolare gli artt. 6 e 12, il D. Lgs. 16/1/2008 n. 4, nonché il D. Lgs. 29/6/2010 n. 128 e s.m.i. e la Legge 11/08/2014 n. 116;

Viste le indicazioni contenute nel modello metodologico procedurale e organizzativo della VAS relativa allo Sportello Unico Attività Produttive – SUAP (allegato 1r alla D.G.R. 10/11/2010 n. 9/761 e sua circolare applicativa);

Viste le ulteriori disposizioni e normative vigenti in materia;

Dato atto che in data 10/04/2018 con prot. 16.565 la Soc. Isael srl (c.f. 02131100980) con sede a Sirmione (BS) in via Amendola n. 2, ha presentato richiesta per la realizzazione di nuova struttura alberghiera e ristorante mediante recupero della superficie lorda di pavimento e suo ampliamento in Viale Agello, 41 (località Zattera), avvalendosi della procedura prevista dal D.P.R. 160/2010 e s.m.i., precisando che l'intervento costituisce variante al P.G.T.;

Via Carducci, 4 - 25015 Desenzano del Garda (BS)
Tel. 030 9994211 - Fax 030 9143700

Cod. Fisc. 00575230172 - P. IVA 00571140987
www.comune.desenzano.brescia.it





CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

Dato atto inoltre che la documentazione è stata successivamente integrata in data 08/06/2018 prot. 26.244, in data 21/12/2018 prot. n. 57.367 ed in data 28/05/2019 prot. 27.349;

Rilevato che il progetto consiste nell'ampliamento e nel sopralzo di un edificio esistente ai fini della realizzazione di un nuovo albergo e dell'ampliamento del ristorante esistente.

Nello specifico, il progetto del locale ristorante prevede la demolizione, ricostruzione ed ampliamento della struttura esistente a piano terra, per una SLP pari a mq 302,71.

Si prevede invece di distribuire la struttura alberghiera, per una SLP di mq 261,85, tra piano interrato, terra, primo e terrazza.

Quindi il piano interrato ospiterà i servizi quali fitness, beauty farm e sala riunioni, al piano terra è prevista la parte della hall, reception e la parte in ampliamento del ristorante, il primo piano ospiterà n. 9 camere mentre il piano terrazza sarà utilizzato come solarium e sarà accessibile tramite un vano scale comprendente scale, ascensore e locale di servizio.

La procedura SUAP viene quindi attivata con riferimento alle seguenti varianti al PGT contenute nel progetto presentato:

- mantenimento della destinazione d'uso non ammessa (pubblico esercizio ristorante Cf) e suo ampliamento per una SLP totale di mq 302,71;
- diminuzione dell'indice drenante, dall'85% previsto dall'art. 35.5 delle NTA al 78,89% di progetto;
- aumento dell'altezza consentita dall'art. 35.5 delle NTA di mt 3,00 oltre i due piani di progetto, limitatamente al vano scale/servizi.

Si specifica inoltre che non è soggetto a SUAP il pubblico esercizio (Cf) esistente ubicato al piano seminterrato della struttura, che risulta non interessato dall'intervento.

Vista la D.G.C. n. 286 del 26/09/2019 con la quale è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. relativamente al SUAP in oggetto, individuando i soggetti da consultare, le modalità operative, *"l'Autorità Competente"* nella figura dell'Ing. Pietro Vavassori del Comune di Ospitaletto, *"l'Autorità Procedente"* nella figura del Dott. Flavio Casali, Dirigente SUAP Comune Desenzano del Garda, e il *"Responsabile del procedimento"* Geom. Luigi Rossi, Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano d/G;

Preso atto che:

- agli Enti ed ai soggetti portatori di interesse individuati con deliberazione della Giunta Comunale n. 286 del 26/09/2019, venivano comunicate le seguenti note/avvisi relativi alla messa a disposizione del Rapporto Preliminare e della documentazione del SUAP per l'espressione del parere di competenza da parte degli Enti e per l'acquisizione di osservazioni e proposte da parte dei soggetti portatori di interesse:
 - avviso di avvio del procedimento prot. n. 48.292 del 27/09/2019 con il quale si comunicava l'avvio del procedimento SUAP unitamente alla verifica di assoggettabilità a V.A.S., la messa a disposizione al pubblico del Rapporto Preliminare e della documentazione relativa



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

al procedimento e la loro pubblicazione sul sito web comunale e su quello regionale SIVAS. Veniva inoltre comunicato il termine entro il quale poter presentare pareri, suggerimenti e proposte fissato per il 28/10/2019;

- nota prot. n. 48.305 del 27/09/2019 per la convocazione di prima Conferenza di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. riservata ai Soggetti competenti in materia ambientale, agli Enti territorialmente interessati e agli altri Enti e Soggetti con specifiche competenze e interessi, fissata per il giorno 08/10/2019 alle ore 9,30;
- avviso pubblico prot. n. 48.310 del 27/09/2019 con il quale venivano convocati i portatori di interessi diffusi, pubblici e privati e tutti i cittadini all'assemblea pubblica fissata per il giorno 08/10/2019 alle ore 11,30;
- in data 08/10/2019 alle ore 9,30 si è tenuta presso il Comune di Desenzano del Garda – Palazzo Todeschini, in via Porto Vecchio n. 34, la prima Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) riservata agli Enti, relativa al SUAP in oggetto.

Alla Conferenza di Verifica erano presenti i seguenti soggetti:

- Ing. Pietro Vavassori, Comune di Ospitaletto, quale Autorità Competente;
- Dott. Flavio Casali, Dirigente SUAP del Comune di Desenzano del Garda, quale Autorità Procedente;
- Geom. Luigi Rossi, Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio, quale Responsabile del Procedimento;
- Arch. Giulia Bonatti, istruttore tecnico del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda;
- Ing. Elisa Di Dio in qualità di estensore del Rapporto Ambientale;
- Arch. Giancarlo Menegato in qualità di tecnico incaricato dalla Soc. Isael srl.

Alla Conferenza non sono intervenuti altri soggetti oltre quelli sopra citati.

- in data 08/10/2019 alle ore 11:30 si è tenuta presso il Comune di Desenzano del Garda – Palazzo Todeschini, in via Porto Vecchio n. 34, un'assemblea pubblica per informare e raccogliere eventuali ulteriori proposte e osservazioni da parte dei portatori di interessi diffusi pubblici e privati, e cittadini, per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) relativa al SUAP in oggetto.

Alla Conferenza di Verifica erano presenti i seguenti soggetti:

- Ing. Pietro Vavassori, Comune di Ospitaletto, quale Autorità Competente;
- Dott. Flavio Casali, Dirigente SUAP del Comune di Desenzano del Garda, quale Autorità Procedente;
- Arch. Giulia Bonatti, istruttore tecnico del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda;
- Ing. Elisa Di Dio in qualità di estensore del Rapporto Ambientale;



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

- Arch. Giancarlo Menegato in qualità di tecnico incaricato dalla Soc. Isael srl.

All'Assemblea sono intervenuti inoltre il Sig. Dario Panizza, cittadino, e il Consigliere Comunale Andrea Spiller.

Visti gli elaborati progettuali ed il Rapporto Preliminare Ambientale presentati nella procedura per la verifica di esclusione dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della proposta di SUAP in oggetto, depositato agli atti comunali e oggetto di esame e discussione della Conferenza di Verifica;

Acquisiti i verbali delle sedute della Conferenza di Verifica con gli Enti e con i soggetti portatori di interessi diffusi tenutesi entrambe in data 08/10/2019 e considerato il complesso delle informazioni emerse dalla documentazione prodotta in tale sede in merito agli effetti sull'ambiente desumibili dai due verbali allegati al presente atto;

RICHIAMATI ed ESAMINATI i seguenti pareri con relative prescrizioni:

a) Pareri pervenuti al protocollo precedentemente alla Conferenza di Servizi (allegati al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali):

- Comunicazione da parte della Regione Veneto, prot. 418.969 del 30/09/2019 pervenuta tramite p.e.c. al protocollo del Comune n. 48.559 del 30/09/2019, con la quale si informa che la propria Commissione Regionale per la VAS si esprimerà con parere motivato entro il termine prescritto;
- Parere favorevole alla procedura di V.A.S. da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia prot. n. 16.098 del 04/10/2019, pervenuto tramite p.e.c. al protocollo del Comune n. 50.203 del 07/10/2019, del quale si riporta un estratto:
“Considerato che l'intervento di ampliamento e sopralzo di edificio esistente con realizzazione di nuovo albergo e ampliamento di ristorante si inserisce in un'area sottoposta a duplice regime di tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 con D.M. 05-11-1956, nonché dell'art. 142, comma 1, lett. B) (fascia di rispetto a lago);
Considerato che l'intervento in progetto comporterebbe la realizzazione di volumi sensibilmente superiori a quelli attualmente esistenti, con altezza percepibile da lago di tre piani;
Verificato che la costruzione del nuovo volume è molto prossima al fronte lago, in vicinanza di un pregevole caneto caratterizzato da un forte carattere di naturalità;
Tutto ciò premesso, in considerazione degli aspetti di criticità sopra indicati, che rendono necessaria un'attenta valutazione della compatibilità paesaggistica dell'intervento così come descritto nella documentazione pubblicata, questo Ufficio ritiene opportuno esprimere parere favorevole all'assoggettabilità alla procedura VAS dell'intervento di cui all'oggetto.”



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

b) Pareri pervenuti al protocollo successivamente alla Conferenza di Servizi ed entro i termini di deposito della documentazione fissato il 28/10/2019 (allegati al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali):

- Parere di massima favorevole all'esclusione dalla procedura di V.A.S. da parte di Acque Bresciane srl parere preventivo n. 2019/53.364 (prot. 17561 del 17/10/2019), pervenuto tramite p.e.c. al protocollo del Comune n. 53.006 del 18/10/2019;
- Parere favorevole all'esclusione dalla procedura di V.A.S. da parte dell'Agenzia di Tutela della Salute di Brescia – Equipe Territoriale Igiene 3 Garda, pervenuto tramite p.e.c. al protocollo del Comune n. 54.133 del 24/10/2019. Nel parere vengono precisati aspetti di rilevanza igienico-sanitaria:
 - *“sugli elaborati grafici non sono riportati i calcoli dei rapporti aeroilluminanti dei locali e non vengono descritte le modalità d'illuminazione e ventilazione dei medesimi;*
 - *gli spazi previsti al piano interrato, viste anche le considerazioni riportate nella Relazione Geologica in relazione alla possibilità di risalita di quota della falda freatica, risulta necessaria, ai fini di assicurarne l'agibilità, la realizzazione di adeguati isolamenti sia per i pavimenti che per le pareti contro terra;*
 - *per tali spazi previsti al piano interrato, trattandosi di luoghi di lavoro, dovrà essere richiesta, al Servizio Prevenzione e Sicurezza Ambienti di Lavoro dell'ATS Brescia, l'Autorizzazione in deroga ai sensi dell'art. 65 e Allegato IV p.to I.2.4 D. Lgs. 81/2008;*
 - *devono essere rispettate le indicazioni contenute nel Decreto di Regione Lombardia n. 12.678 del 21/12/2011 “Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor”.*
- Parere da parte della Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale, che con Atto Dirigenziale n. 3.179/2019 del 25/10/2019, prot. n. 143.521 del 25/10/2019, pervenuto tramite p.e.c. al protocollo del Comune n. 54.512 del 28/10/2019, del quale si riporta un estratto:
 - *“Pur avendo evidenziato in relazione, la presenza della rete comunale di raccolta delle acque meteoriche, non è stato affrontato il tema dell'invarianza idraulica (RR 7/2017) e della gestione delle acque meteoriche (RR n° 3/2014).*
Si ritiene altresì di suggerire, ove possibile, di valutare, ai fini della sostenibilità energetica dell'intervento sull'insediamento proposto, il ricorso, anche parzialmente, alla produzione e utilizzazione di energie da fonti rinnovabili (fotovoltaico, geotermico, ecc).
 - *Per quanto attiene alla VIC ed alla Rete Ecologica, si riportano le indicazioni dell'Ufficio Rete Ecologica e aree protette:*
“L'indagine conoscitiva redatta per l'area oggetto di SUAP richiede di essere integrata rispetto alla REP e pertanto meglio precisata per quanto attiene la rete ecologica sovraordinata e la Rete Verde, come segue:
 - *la RER individua gli Elementi di Primo Livello nel lago, in adiacenza all'area in esame;*



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

- la REP ascrive l'area agli “Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa”(Rif. Art. 51 Normativa PTCP);

Si segnala che la REC ha recepito la rete ecologica sovraordinata e che sulla fascia a lago ci si affaccia su un'area di protezione della Convenzione di Ramsar, rappresentata dal “Canneto delle Zattere”.

La Rete Verde del PTCP individua l'area in “tessuto residenziale rado e nucleiforme”, inoltre evidenzia che si trova ai “Margini delle conurbazioni”, per i quali l'azione auspicata verte verso “Contestualizzazione, ricomposizione e riqualificazione” della porzione di territorio interessata.

Infine, il Rapporto preliminare evidenzia correttamente che la zona appartiene alle Bellezze d'insieme del Lungolago, decretate sin dal 1956, pertanto la ricomposizione paesistica ed ecologica devono trovare una sintesi in uno studio attento ad entrambi gli aspetti”.

- [...]Nel caso in itinere si accenna invece ad un progetto di mitigazione ecologica che sarà previsto solo in fase esecutiva e che pertanto al momento non è possibile valutare.

Al proposito, si invita a predisporre quanto prima un progetto di mitigazione ambientale che:

- tenga conto dell'appartenenza alle aree urbane e periurbane di ricostruzione ecologica diffusa ed alle indicazioni del PTCP e dell'Allegato n. V, ossia ne dimostri l'effettivo arricchimento dell'equipaggiamento vegetazionale, che contribuisca sia ad aumentare il valore ecologico dell'area verde, sia a riqualificare quello paesistico;
- sia redatto a scala opportuna, specificando l'utilizzo di specie arboree ed arbustive esclusivamente autoctone, il loro numero e sesto d'impianto, accompagnato da una relazione che descriva compiutamente come si raggiungono gli obiettivi di cui al punto precedente e, grazie a quanto sopra:
- si relazioni all'elemento lago (inteso quale Primo livello della RER), in questo caso reso ancora più sensibile dalla presenza della zona protetta costituita dal Canneto delle Zattere, facendo in modo che anche gli aspetti di progetto legati all'illuminazione ed all'aspetto acustico previsti in forza dell'attività di ricezione non vadano ad interferire ulteriormente con la singolarità di questo habitat, ma semmai, forniscano ulteriore mitigazione.

Si rimane in attesa del progetto di cui sopra, che si ricorda dovrà essere previsto tra gli adempimenti del proponente descritti nella bozza dell'atto unilaterale d'obbligo e per il quale specifiche indicazioni e/o prescrizioni saranno necessariamente espresse in fase di istruttoria di compatibilità con il PTCP”.

- Parere favorevole all'esclusione dalla procedura di V.A.S. da parte della Regione Lombardia – Ufficio Territoriale Regionale Brescia, prot. n. AE03.2019.0027458 del 28/10/2019, pervenuto al protocollo del Comune al n. 54.895 del 29/10/2019.

c) Pareri espressi in sede di Conferenza di Servizi:

- in sede di Conferenza di Servizi non sono stati formulati pareri in quanto non è intervenuto nessun Ente o soggetto interessato.



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

d) Pareri espressi oltre i termini (28/10/2019):

- comunicazione da parte della Regione Veneto, prot. 489.403 del 13/11/2019 pervenuta al protocollo del Comune n. 57.930 del 13/11/2019, con la quale si informa che la propria Commissione Regionale per la VAS non ravvisa la necessità di presentare osservazioni in merito al progetto in quanto non ha evidenza di potenziali azioni, impatti ed effetti di natura transfrontaliera con ricadute sul territorio della Regione del Veneto;

Ritenute pertinenti in materia ambientale le prescrizioni, raccomandazioni, osservazioni espresse dagli Enti sopraindicati come sopra descritte;

Sentita l'Autorità Procedente, ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.;

Valutato il complesso delle informazioni e le considerazioni che emergono dalla documentazione prodotta;

Tenuto conto dei pareri e degli atti rilasciati dai soggetti sopraccitati;

Considerati tutti gli elementi evidenziati nei pareri espressi dagli Enti, in particolare modo quelli prodotti:

- dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia, prot. n. 16.098 del 04/10/2019, pervenuto al protocollo del Comune n. 50.203 del 07/10/2019, nel quale vengono evidenziati aspetti del progetto potenzialmente impattanti sull'ambiente circostante contraddistinto da un forte carattere di naturalità;
- dalla Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale, prot. n. 143.521 del 25/10/2019, pervenuto al protocollo del Comune n. 54.512 del 28/10/2019, nel quale vengono richieste ulteriori valutazioni in merito alla REP e alla mitigazione ambientale;

Ritenuto pertanto che gli aspetti emersi siano tali da richiedere una procedura di V.A.S. completa in modo da approfondire gli aspetti evidenziati dagli Enti coinvolti e dimostrare il superamento delle criticità emerse;

Per tutto quanto esposto,

DECRETA

1. di **ASSOGGETTARE ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)**, per le motivazioni di cui sopra, la soluzione proposta tramite lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) ai sensi del D.P.R. 160/2010 e s.m.i., in variante al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), proposta Società Isael srl, relativa all'ampliamento e sopralzo di un edificio esistente con realizzazione di nuovo albergo e ampliamento ristorante in Via Agello n. 41;



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

2. di **individuare** i seguenti argomenti che dovranno essere oggetto di particolare approfondimento del Rapporto Ambientale VAS secondo le criticità emerse nei pareri sopra citati e allegati al presente decreto:
 - Compatibilità del progetto con l'ambiente circostante;
 - Valutazione, ai fini della sostenibilità energetica dell'intervento, il ricorso alla produzione e utilizzazione di energie da fonti rinnovabili (fotovoltaico, geotermico, ecc);
 - Integrazione dell'indagine conoscitiva per l'area oggetto di SUAP rispetto alla REP;
 - Predisposizione di un progetto di mitigazione ambientale;
3. di **procedere** alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del modello metodologico procedurale "Allegato 1r" della D.G.R. 9/761/2010, punto 6.1 bis;
4. di **provvedere** alla trasmissione del presente decreto ai soggetti competenti in materia ambientale ed agli enti territorialmente interessati, nonché alla pubblicazione integrale del presente decreto sul sito web e all'Albo comunale, nonché sul sito SIVAS di Regione Lombardia.

L'Autorità Competente

Comune di Ospitaletto

Ing. Pietro Vavassori

(Documento firmato digitalmente
ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate.
Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

Allegati:

- verbale Conferenza di Servizi;
- verbale Assemblea pubblica;
- pareri Enti.