



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

TERITORIO

Brescia, 25 Ottobre 2019.

Egr. Sig. SINDACO

del Comune di

25015 – DESENZANO d/GARDA (BS)

c.a. geom. Luigi Rossi

Prot. n° _____
GFC/cgf
Rep. 10071
fascicolo provinciale n° 94
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. ISAEI 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.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 5 della l.r. 31/2014, entro dicembre 2019 tutti i Comuni sono tenuti a restituire alla Regione informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, con riferimento a contenuti e modalità approvate con DGR n. 1372 del 11.03.2019, tramite l'applicazione Viewer "Indagine Offerta PGT e Aree della rigenerazione" disponibile sulla piattaforma Multiplan (<https://www.multipan.servizirl.it/>).

La Provincia di Brescia è disponibile a svolgere l'attività di compilazione del Viewer congiuntamente ai Comuni presso i propri uffici di Via Milano 13, previo appuntamento telefonico al numero 030/3749517 oppure inviando una e-mail al seguente indirizzo: lbonavetti@provincia.brescia.it.

Cordiali saluti.

Il Dirigente
Dott. Riccardo Maria Davini



**PROVINCIA
DI BRESCIA**

Atto Dirigenziale n° 3179/2019

**SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Proposta n° 170/2019**

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. ISRAEL 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° 286 del 26.09.2019 è stato avviato il procedimento di SUAP, in variante al vigente PGT, per il progetto di ampliamento e sopralzo di edificio esistente con realizzazione di nuovo albergo e ampliamento di ristorante esistente sito in via Agello n° 41 proposto dalla Soc. Isael 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)", 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 30.09.2019, pg. n° 131100 il Responsabile del procedimento del Comune di Desenzano del Garda 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. Israel 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 2019-2021, aggiornato con decreto del Presidente della Provincia n. 27 del 01 febbraio 2019.

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 Direttore

RICCARDO DAVINI

Brescia, lì 25-10-2019

VALUTAZIONI ISTRUTTORIE

Si premette che:

- con deliberazione della Giunta comunale di Desenzano del Garda n° 286 del 26.09.2019 è stato avviato il procedimento di SUAP, in variante al vigente PGT, per il progetto di ampliamento e sopralzo di edificio esistente con realizzazione di nuovo albergo e ampliamento di ristorante esistente sito in via Agello n° 41 proposto dalla Soc. Isael srl;
- con la medesima deliberazione sono state individuate l'Autorità Procedente e quella competente, nonché i Soggetti partecipanti al procedimento per quanto attiene alla Verifica di Assoggettabilità alla VAS;
- con nota pervenuta in data 30.09.2019, pg. n° 131100 il Responsabile del procedimento 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. Isael srl;

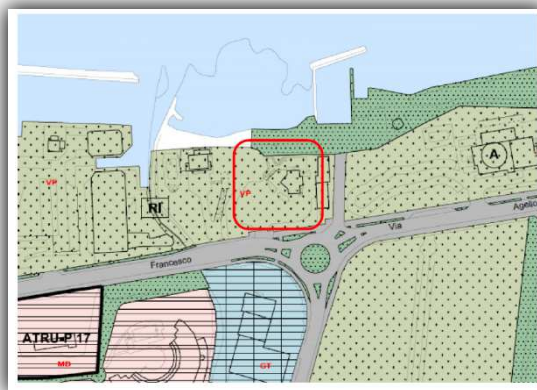
Le valutazioni ora rese sono espresse in merito al Rapporto Ambientale ed alla documentazione messa a disposizione sul sito SIVAS regionale, a partire dal giorno 27.09.2019, relativa al progetto inerente la proposta di SUAP avanzata dalla Ditta in argomento.

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, oggi vigente, 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'immobile e l'area oggetto del SUAP sono identificati al catasto terreni con il mappale 170, foglio 27 ed all'urbano con il fg. 27, mapp. 170 sub 1, e con fg. 27 mapp. 170 sub 2., per una superficie di 2.890 mq.

L'area è inserita, nel P.G.T. vigente, negli "Ambiti ad alta incidenza di verde privato" disciplinati dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano della Regole ed è situata all'interno del perimetro del TUC.

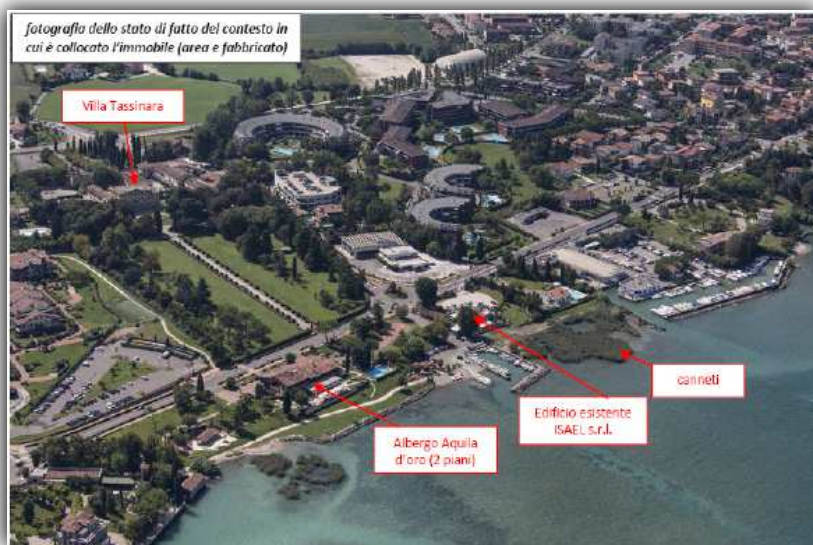


Il progetto di SUAP prevede l'ampliamento e il sopralzo dell'edificio esistente per la realizzazione di un nuovo albergo, ampliamento del piano terra, l'aggiunta di un nuovo piano primo e di un piccolo volume a servizi sopra la terrazza di copertura del piano primo, nonché la formazione di locali nell'interrato complementari e accessori all'attività alberghiera e il mantenimento del ristorante e suo ampliamento al piano terra.

In particolare la variante proposta mediante SUAP si compone in :

- 1- realizzazione di nuovo albergo (Ta), conforme all'art. 35.2 delle N.T.A per destinazione d'uso e volumetria, ma in variante all'art. 35.5 delle N.T.A. per superamento dell'altezza (corpo scale-servizi) e dell'indice drenante (insieme alla previsione relativa al ristorante);
- 2- mantenimento del pubblico esercizio, ristorante Cf (destinazione d'uso esistente legittima, art. 25.2 N.T.A.) con sua demolizione, ricostruzione e ampliamento (piano terra) in variante all'art. 35.2 delle N.T.A. per destinazione d'uso e all'art. 35.5 per superamento della volumetria ammessa e dell'indice drenante (insieme alla previsione del nuovo albergo).

La variante al vigente PGT, così come rappresentata alla tavola 11-calcolo superfici e volumi, comporta quindi: incremento della SLP di mq 387,42; incremento volumetrico pari a 1.162,26; diminuzione dell'indice drenante, dall'85% previsto dalla norma al 78,89% di progetto; aumento dell'altezza, oltre i due piani, limitatamente al vano scala e servizi (+ 3.00 m) .



L'area oggetto di S.U.A.P. è posta in zona sottoposta al vincolo di tutela paesaggistica di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42 del 22/01/2004 e s.m.i. apposto con Decreto Ministeriale 05/11/195 sulla zona del lungolago dal centro a Sirmione.

L'area ricade anche all'interno della fascia di 300 mt dalla linea di battigia di cui all'art. 142 comma 1 lettera b), del D. Lgs. 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Il S.U.A.P. in esame ricade inoltre in classe di sensibilità paesistica 4 "alta", come tutta l'area urbanizzata del comune di Desenzano d/G.

Secondo quanto previsto dall'art. 146 del D.Lgs 42/2004 all'Amministrazione competente (comunale, Soprintendenza) spetta il compito del rilascio di apposita autorizzazione paesaggistica per la realizzazione delle opere previste la quale dovrà attestare la compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell'art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".



Con l'intervento proposto mediante SUAP vengono anche perseguiti gli obiettivi previsti dal PTCP per gli Ambiti a prevalente destinazione residenziale, laddove si incentiva le attività alberghiere specie nelle aree a forte domanda turistica, in alternativa al modello dispersivo e ad alto consumo di suolo delle seconde case, rispettando comunque le caratteristiche di pregio dei luoghi.

Per quanto attiene alla documentazione tecnica posta a corredo della proposta di SUAP, ed in particolare il Rapporto 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 dell'ambiente, 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.*

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;*
- *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.

La proposta progettuale non interessa nuovo consumo di suolo, tuttavia l'edificio viene sopralzato di un piano. Si rammenta che lo strumento dello SUAP si basa su una adeguata definizione progettuale gli elementi che consentano di valutare in modo celere e completo tutti gli aspetti di relazione con i valori ambientali, in questo caso legati alla rete ecologica e rete verde.

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. L'ufficio rete ecologica ed aree protette rimane a disposizione per eventuali spiegazioni e chiarimenti ”.

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, 22 ottobre 2019

Il Funzionario
Settore della Pianificazione Territoriale
Arch. Gianfranco Comincini

Documento firmato digitalmente