

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

nell'ambito del procedimento del Piano Attuativo "P.R. Monte Alto" in variante al PGT, ai sensi del comma 5, art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., per "Recupero edifici esistenti con realizzazione edificio ad uso uffici direzionali siti in Via Monte Alto" - Proponente: Società Vezzola SPA

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 valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) relativa alle Varianti al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del PGT (allegato 1u alla D.G.R. 25.07.2012, n. IX/3836);

Viste le ulteriori disposizioni e normative vigenti in materia;

Dato atto che in data 03/02/2023 con Prot. n. 7435 il Sig. Giovanni Vezzola, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società Vezzola SPA, P. IVA00636510984, con sede in Lonato del Garda (BS) in Via Mantova n. 39, ha presentato richiesta per di approvazione del Piano Attuativo "P.R. Monte Alto" in variante al PGT, ai sensi del comma 5, art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
Protocollo N. 0019334/2024 del 21/03/2024
U



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

Dato atto inoltre che la documentazione è stata successivamente integrata in data 19/04/2023 con prot. 24071 ed in data 09.10.2023 con Prot. n. 62898;

RILEVATO che il Piano Attuativo in variante al P.G.T. attiene ad un intervento di ricomposizione volumetrica generato dalla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con destinazioni miste residenziale/produttiva, legittimati da provvedimenti autorizzativi in forza di condono edilizio, con proposta di nuovo edificio di progetto ad uso direzionale.

Nello specifico il Piano di Recupero in variante al P.G.T. vigente propone la realizzazione di un nuovo edificio con destinazione direzionale, recuperando la superficie lorda di pavimento degli edifici demoliti pari a mq. 1.489,20, posto in posizione baricentrica rispetto al lotto.

Il progetto si pone in variante alle norme del Piano delle Regole del PGT vigente, nello specifico all'art. 40 – “Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola”, in quanto si prevede la modifica percentuale della destinazione direzionale (complementare) “complessi per uffici ed uffici”, attualmente già prevista fino al 30% del peso insediativo ammissibile, per portarla al 100%.

La necessità di ricorrere ad un Piano di Recupero deriva dalle norme vigenti, in particolare dall'Art. 40.5 delle NTA che prevede che “nel caso il progetto di recupero con nuove destinazioni preveda una superficie lorda di pavimento complessiva superiore a mq 500, l'intervento sarà condizionato alla preventiva approvazione di Piano di Recupero”.

Il Piano Attuativo permette inoltre di proporre un progetto che coinvolga due zone urbanistiche diverse, che fanno riferimento alla medesima proprietà, e di ridistribuire le volumetrie esistenti all'interno di un perimetro complessivo;

Vista la D.G.C. n. 313 del 14/11/2023 con la quale è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. relativamente al Piano di Recupero in oggetto, individuando i soggetti da consultare, le modalità operative, “*l'Autorità Competente*” nella figura dell'Ing. Pietro Vavassori, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Orzivecchi, “*l'Autorità Procedente*” nella figura dell'Arch. Cinzia Pasin, Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di 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. 313 del 14/11/2023, venivano comunicate le seguenti note/avvisi relativi alla messa a disposizione del Rapporto Preliminare e della documentazione del Piano di Recupero 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. 74734 del 27/11/2023 con il quale si comunicava l'avvio del procedimento del Piano di Recupero unitamente alla verifica di assoggettabilità a V.A.S., la messa a disposizione al pubblico del Rapporto Preliminare e della documentazione relativa al procedimento e la loro pubblicazione sul sito web comunale e su



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

quello regionale SIVAS. Veniva inoltre comunicato il termine entro il quale poter presentare pareri, suggerimenti e proposte fissato per il 27/12/2023;

- nota prot. n. 74975 del 27/11/2023 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 13/12/2023 alle ore 9,30;
- avviso pubblico prot. n. 74949 del 27/11/2023 con il quale venivano convocati i portatori di interessi diffusi, pubblici e privati e tutti i cittadini all'assemblea pubblica fissata per il giorno 13/12/2023 alle ore 10,30;
- in data 13/12/2023 alle ore 9,30 si è tenuta presso la sede del Comune di Desenzano del Garda in Via Carducci, n. 4, Sala Consiliare, la prima Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) riservata agli Enti, relativa al Piano Attuativo in oggetto.

Alla Conferenza di Verifica erano presenti i seguenti soggetti:

- Ing. Pietro Vavassori, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Orzivecchi, quale *Autorità Competente*;
- Arch. Cinzia Pasin, Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Desenzano del Garda, quale *Autorità Procedente*;
- Geom. Luigi Rossi, Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda, quale *Responsabile del Procedimento*;
- Arch. Giulia Bonatti, Istruttore Direttivo Tecnico del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda;
- Arch. Paola Moretto, Istruttore Direttivo Tecnico del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda;
- Arch. Agostino Baronchelli, in qualità di *Estensore del Rapporto Ambientale*;
- Arch. Laura Montini, in qualità di collaboratrice dell'Estensore del Rapporto Preliminare per la verifica di Assoggettabilità alla VAS;
- Geom. Matteo Sigurtà, in qualità di Tecnico incaricato dalla proprietà proponente il Piano Attuativo;

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

- in data 13/12/2023 alle ore 10:30 si è tenuta presso la sede del Comune di Desenzano del Garda in Via Carducci, n. 4, Sala Consiliare, 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 Piano Attuativo in oggetto.

Alla Conferenza di Verifica erano presenti i seguenti soggetti:

- Ing. Pietro Vavassori, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Orzivecchi, quale *Autorità Competente*;
- Arch. Cinzia Pasin, Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Desenzano del Garda, quale *Autorità Procedente*;
- Geom. Luigi Rossi, Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda, quale *Responsabile del Procedimento*;
- Arch. Giulia Bonatti, Istruttore Direttivo Tecnico del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda;
- Arch. Paola Moretto, Istruttore Direttivo Tecnico del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda;
- Arch. Agostino Baronchelli, in qualità di *Estensore del Rapporto Ambientale*;
- Arch. Laura Montini, in qualità di collaboratrice dell'Estensore del Rapporto Preliminare per la verifica di Assoggettabilità alla VAS;
- Geom. Matteo Sigurtà, in qualità di Tecnico incaricato dalla proprietà proponente il Piano Attuativo;

All'Assemblea non sono intervenuti altri soggetti oltre quelli sopra citati.

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 Piano Attuativo 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 13/12/2023 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:



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

- a) Pareri pervenuti al protocollo precedentemente alla Conferenza di Servizi (allegati al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali):
- Nulla Osta alla proposta, da parte del **Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Brescia – Ufficio Prevenzione Incendi**, Prot. n. U.0035529 del 01/12/2023, pervenuto al protocollo del Comune in data 05/12/2023 n. 76683, alle seguenti condizioni:
 1. *Andranno attivate le procedure di cui agli articoli 3 e 4 del DPR 151/2011 in caso di presenza di attività soggette ai controlli di prevenzione incendi (uffici, depositi, autorimesse, centrali termiche, ecc.). Le eventuali istanze di valutazione progetto dovranno essere trasmesse a questo Ufficio, corredate dalla documentazione prevista dal D.M. 07.08.2012 e s.m.i. Si rammenta che gli uffici con più di 25 occupanti devono rispettare le specifiche norme di prevenzione incendi, anche se non soggetti ai controlli del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco.*
 2. *Le sopracitate procedure andranno attivate anche per le attività esistenti allo stato, se ricadenti nell'allegato I del D.P.R. 151/2011, e non solo per le attività oggetto della variazione.*
 3. *Sia garantita la libera circolazione e agevole manovra per i mezzi di soccorso, a titolo esemplificativo, devono essere garantiti i seguenti requisiti minimi:*
 - a) *larghezza: 3,50 m;*
 - b) *altezza libera: 4 m;*
 - c) *raggio di svolta: 13 m;*
 - d) *pendenza: non superiore al 10%;*
 - e) *resistenza al carico: almeno 20 tonnellate (8 sull'asse anteriore, 12 sull'asse posteriore, passo 4 m).*
 4. *Dovranno essere rispettati tutti gli adempimenti previsti dal D.lgs. 81/2008 in materia di "Salute e Sicurezza nei luoghi di Lavoro".*
 - Parere favorevole da parte della **Regione Lombardia – Ufficio Territoriale Regionale Brescia, Unità operativa Pronti Interventi, Risorse Idriche ed Ambiente**, Rif. N. 922, pervenuto al protocollo del Comune in data 12/12/2023 n. 78208;
 - Parere favorevole per l'assoggettamento della variante a procedimento di VAS, della **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia**, Rif. N. MIC|MIC_SABAP-BS|12/12/2023|0025558-P, pervenuto al protocollo del Comune in data 12/12/2023 n. 78245. Nel parere vengono anticipate alcune perplessità relative all'inserimento paesaggistico nel contesto:
 - *Pur accogliendo favorevolmente, in linea generale, la proposta di rifunzionalizzazione dell'area, il piano deve essere rivisto ai fini di un migliore impatto paesaggistico, in quanto*



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

l'impianto planivolumetrico del complesso risulta poco armonioso con il contesto circostante, già compromesso dalla presenza del casello dell'autostrada E70.

- *Nello specifico, relativamente alla posizione del nuovo fabbricato e del parcheggio nel lotto, si chiede di mantenere la collocazione sui sedimi dei volumi precedenti, pur con le eventuali differenze dimensionali o morfologiche necessarie, evitando l'invasione negli ambiti attualmente prativi, che pertanto rimarrebbero tali.*
- *In merito al sistema viario e degli accessi, la nuova strada prevista in progetto, unitamente al parcheggio, risultano in un impatto paesaggistico non trascurabile. Non si concorda con l'affermazione che "l'andamento del nuovo percorso di progetto è dettato dalla volontà di confermare come segno paesaggistico rilevante il filare di cipressi esistenti che, integrati in continuità verso nord, occulteranno il tracciato stradale da ovest" (rif. EP 01 – Relazione illustrativa del Piano, p. 19), in quanto la strada, al posto di sottolineare le alberature presenti sul lotto, si inserisce come segno incongruo nella lettura del paesaggio.*
- *Sin da subito si chiede la possibilità di utilizzare la strada esistente "località Monte Alto", con accesso dalla SP567, dove sono presenti già due ingressi alla proprietà. Tale strada che, correndo da ovest a est, qualifica l'ambito nella sua valenza paesaggistica, non dovrà essere alterata nelle sue caratteristiche e nelle dimensioni della sezione carraia.*
- *Visto il carattere naturale dei terreni che circondano il lotto, per le finiture delle pavimentazioni di eventuali nuove strade o vialetti esterni sia preferibile la ghiaia naturale, in luogo dell'i.dro drain (rif. EP 01 – Relazione illustrativa del Piano, p. 19).*
- *Infine, si concorda con la necessità di provvedere ad una adeguata mitigazione delle opere in progetto, eventualmente integrando le alberature presenti con nuovi esemplari.*
- *Per quanto riguarda il profilo archeologico l'area si configura come a rischio e pertanto si anticipa che là dove sono previsti scavi e movimento terra andranno eseguiti accertamenti preventivi da parte di ditta o professionista specializzato in ricerche archeologiche che opererà sotto la direzione di questo Ufficio ai sensi dell'art. 88 del D.Lgs. 42 del 2004.*

Considerato inoltre l'ambito parzialmente agricolo e con caratteristiche geomorfologiche e ambientali favorevoli all'insediamento antico e la presenza di viabilità storica si ritiene opportuno, anche per tale profilo di tutela, assoggettare alla VAS la proposta di PA.



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 27/12/2023 (allegati al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali):

- Parere preventivo di **Acque Bresciane srl**, n. 2023/4131 (prot. 115372 del 13/12/2023), pervenuto tramite p.e.c. al protocollo del Comune n. 78633 del 14/12/2023.

Il parere preventivo espresso si articola come segue:

ACQUEDOTTO: La zona e servita dal pubblico acquedotto, come evidenziato dalla planimetria PL.1 allegata. Il fabbricato oggetto dell'intervento è già allacciato alla rete dell'acquedotto in Via Mantova. Qualora l'utente voglia richiedere nuovi allacci o la modifica dell'esistente può formulare richiesta tramite il modulo scaricabile dal sito www.acquebresciane.it trasmettendolo come da indicazioni riportate sullo stesso, i lavori su strada pubblica saranno realizzati da Acque Bresciane Srl con oneri saranno a carico dell'utente, i lavori saranno vincolati all'ottenimento delle autorizzazioni da parte degli enti proprietari delle strade. Si ricorda che i contatori dell'acqua devono sempre essere posti al confine tra proprietà pubblica e proprietà privata all'interno di apposita nicchia edificata a cura dell'utente ed ispezionabile dall'esterno.

ACQUE BIANCHE (METEORICHE): Eventuale ammissione o allaccio alla rete fognaria comunale bianca è da richiedere al Comune in qualità di Ente Gestore delle reti di raccolta delle acque meteoriche.

ACQUE NERE: La zona risulta servita dalla pubblica fognatura nera, come evidenziato dalla planimetria PL. 2 allegata. L'utente potrà effettuare richiesta di ammissione allo scarico tramite la modulistica scaricabile dal sito www.acquebresciane.it (modulo scarico acque reflue assimilate alle domestiche). Si sottolinea che in pubblica fognatura nera non sono in alcun modo ammesse le acque meteoriche. Di norma il pozzetto con sifone tipo "Firenze" viene posizionato a confine tra la proprietà pubblica e la proprietà privata. Nel caso l'utente avesse necessità di realizzare un nuovo allaccio alla fognatura nera le opere su suolo pubblico saranno realizzate dalla scrivente con oneri a carico dell'utente, i lavori saranno vincolati all'ottenimento delle autorizzazioni da parte degli enti proprietari delle strade. Il presente parere ha validità 6 mesi dalla data di emissione.

- Parere favorevole all'esclusione dall'assoggettamento alla V.A.S. da parte di **ARPA Lombardia, Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, Dipartimento di Brescia**, Protocollo numero ARPA mi.2023.0195761 del 21.12.2023, pervenuto tramite p.e.c. al protocollo del Comune n. 80435 del 21.12.2023, condizionatamente al recepimento ed aggiornamento dei contenuti nel Rapporto Preliminare per gli aspetti di seguito descritti:

Nella valutazione previsionale di impatto acustico a corredo del Rapporto Preliminare, datata 16/01/2023, si fa riferimento alla destinazione anche a laboratori all'interno del comparto edificatorio, destinazione non menzionata nel Rapporto Preliminare. All'interno



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

del RP non vi sono chiarimenti in merito agli obiettivi ambientali della variante al PGT e alla tipologia di uffici e/o altre attività che si intendono insediare. Si ritiene che, qualora si intendano realizzare dei laboratori o un'attività produttiva, il RP debba essere preventivamente integrato, specificando la reale natura della variante e valutandone i relativi effetti ambientali. Si ritiene che qualora vengano previste all'interno del comparto destinazioni produttive o 1/3 di altro genere oltre quella proposta direzionale, non risultando essere state condotte specifiche valutazioni, non risulti garantita la sostenibilità ambientale del progetto. La Valutazione previsionale di impatto acustico non risulta conforme alla legge 447/95, LR 13/2001, DGR 8313/12 smi e al DM 16/03/1998; si ritiene quindi indispensabile che prima dell'approvazione di un qualsiasi progetto all'interno dell'area, debba essere preventivamente presentata una valutazione conforme a tale normativa, che valuti anche tali aspetti presso il recettore abitativo a nord ovest interessato dalle emissioni acustiche del nuovo accesso di progetto agli uffici. Già in fase esecutiva dovranno essere previste, se necessario, eventuali opere di mitigazione acustica.

Manca un approfondimento in merito alle caratteristiche e destinazione finale degli scarichi fognari, di cui si ritiene necessario prescrivere il collettamento presso la rete fognaria comunale. Qualora assente, nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere prevista l'estensione della rete comunale nell'area in oggetto, al fine di consentire l'allaccio degli scarichi fognari del comparto edificatorio.

Dovrà essere condotta una valutazione del fabbisogno energetico ed idrico dell'insediamento direzionale, prevedendo azioni finalizzate al recupero, contenimento di tali consumi e all'autoproduzione energetica da fonti rinnovabili, anche in considerazione dei contenuti di cui all'allegato 3 del Dlgs 3 marzo 2011 n° 28, DGR 3868/2015 relativa agli "edifici a energia quasi zero" ed alle specifiche di cui al punto 6.14 dell'allegato al DDUO 2456 del 08/03/2017.

Dalle ortofoto risulta che all'interno del lotto è presente un fabbricato crollato. Deve essere condotta una preventiva caratterizzazione dei materiali/rifiuti presenti nell'area. Nel caso di presenza di lastre di fibre di cemento amianto dovranno essere espletate le procedure previste dalla normativa vigente e lo smaltimento del materiale da demolizione contaminato da tali fibre di amianto o il recupero di altri rifiuti dovrà essere effettuato tenendo conto della relativa pericolosità.

Il piano di manutenzione a corredo della relazione di invarianza idraulica deve essere integrato con il dettaglio degli interventi di manutenzione da svolgere, con relativa frequenza e individuazione del soggetto responsabile, al fine di garantire l'efficienza del sistema di dispersione delle acque meteoriche nell'arco temporale di esercizio dell'attività anche dopo l'eventuale vendita ad unità dell'immobile. Per le aree inserite nella relazione di invarianza idraulica quali superfici drenanti (strade di accesso, marciapiedi, parcheggi, vialetti), della superficie di circa 4.150 mq, deve essere prescritto in sede di istruttoria del



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

permesso di costruire, la presentazione delle schede tecniche dei materiali utilizzati, l'indicazione dell'indice di capacità drenante coerente con i contenuti della relazione di invarianza idraulica e modalità di manutenzione per garantirne l'efficienza nel tempo.

In merito al progetto di riqualificazione ed integrazione del verde di mitigazione - tavola E06 del 15/09/2023, si ritiene necessario integrare tale elaborato con un'analisi finalizzata ad individuare le funzioni ambientali ed ecologiche delle formazioni arboree, arbustive ed erbacee esistenti e di progetto, definendo le modalità di raccordo e tessitura con le altre formazioni a verde, fasce tampone riparie e degli altri elementi della rete verde territoriale presenti nell'area di riferimento, anche prevedendo l'importante funzione di superamento degli ostacoli derivanti dalle recinzioni e da altri manufatti, attraverso idonei attraversamenti e passaggi per la fauna selvatica. Per la selezione delle diverse essenze potranno essere valutati anche i diversi fattori di assorbimento, al fine di massimizzare significativamente gli effetti mitigativi e l'assorbimento di inquinanti delle aree verdi. A tale proposito si richiamano i contenuti delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" PRQA della Regione Toscana, redatti in collaborazione con il Consiglio Nazionale Ricerche (CNR), che definiscono i fattori di assorbimento per singola specie.

Si ritiene necessario garantire che nell'esercizio dell'attività venga condotto il monitoraggio dell'evoluzione delle aree a verde, garantendo l'attecchimento ed il mantenimento con eventuale sostituzione delle essenze arboree ed arbustive morte e la corretta evoluzione dell'area come evidenziato nell'analisi sopra richiamata.

Alla luce delle considerazioni sopra richiamate, conformemente all'art. 12 del dlgs 152/2006 smi, si rimanda all'AC d'intesa con l'AP la decisione finale in merito al procedimento di esclusione dalla VAS.

- Parere della **Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale**, che con Atto Dirigenziale n. 3.901/2023 del 22/12/2023, prot. n. 0241328 del 22/12/2023, pervenuto tramite p.e.c. al protocollo del Comune n. 80792 del 27/12/2023, ritiene che, ai fini della verifica di assoggettabilità alla VAS in oggetto, debbano essere adeguatamente considerate le indicazioni di seguito formulate, contenute nella relazione istruttoria, predisposta dal competente Ufficio del Settore Pianificazione Territoriale:

ASPETTI VIABILISTICI

Il lotto è limitrofo all'edificato della località Montealto, a ridosso del casello di Desenzano sull'autostrada A4; si affaccia sulla viabilità sovracomunale costituita dalla SPBS 567 del Benaco.

L'area presenta due accessi: il primo da sud sulla via Monte Alto, il secondo ingresso avviene da via Mantova, attraverso la rampa di uscita per l'autostrada, imboccando la



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

strada privata che serve la cascina bassa ed entrando sul lotto dal lato nord-ovest; da quest' ultimo verrà realizzato un nuovo accesso (in aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico) che anziché seguire il percorso della capezzagna esistente prosegue verso Nord per poi piegare verso Sud. La capezzagna esistente occupava circa 500 mq, mentre la nuova strada di progetto a servizio del nuovo fabbricato ne occuperà circa 1050;

Per quanto attiene la nuova strada, si ritiene che la stessa determini nuovo consumo di suolo ai sensi della lr 31/2014, che risulta tuttavia compensato dalla variante valutata da questa Provincia nel 2017, che prevedeva una riduzione del consumo di suolo di circa 49.000 mq.

Sul punto si prende atto che la variante 2017 al Dp è antecedente ai richiamati Criteri del PTR e pertanto, in una successiva variante generale, il Comune dovrà provvedere, nell'ambito di quanto previsto dai medesimi Criteri, ad un puntuale conteggio delle superfici per le quali è intervenuto un cambio di stato fra le macro voci "urbanizzato/urbanizzabile/agricolo o naturale" nelle varianti introdotte successivamente al 02/12/2014.

ALTRI TEMATISMI

Si rileva che alla documentazione tecnica di variante non risulta allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (ex Allegato 6 alla dgr 6738/2017) secondo lo schema riportato nell'Allegato 1 alla dgr XI/6314 del 26/04/2022, la quale asseveri:

- 1- la congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) della componente geologica del Piano di Governo del Territorio;*
- 2- la congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti; alla stessa asseverazione dovrà essere allegata, così come previsto, la tabella di raffronto tra le previsioni della variante, la carta di fattibilità geologica del PGT e la cartografia PAI-PGRA.*

La stessa asseverazione dovrà quindi necessariamente far parte degli elaborati di adozione della variante.

BIODIVERSITA' – RETE ECOLOGIA

Osservazioni istruttorie

Il piano attuativo si colloca in un territorio che la pianificazione sovraordinata ha individuato come sensibile, sia ecologicamente che paesisticamente. Gli articoli del PTCP



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

sopra citati, che forniscono gli indirizzi per le azioni su questa porzione di territorio, indicano la necessità di un progetto di mitigazione e di compensazione ecologica.

Sebbene il Rapporto preliminare si limiti ad attestare "la caratteristica di suolo consumato, per insediamenti residenziali o agricoli" dell'area in esame, la documentazione predisposta dal proponente, ha indagato in modo approfondito l'evoluzione paesaggistica del contesto secondo soglie temporali a partire dal secolo scorso, ed individuando le invarianti delle componenti il paesaggio che si sono mantenute nel tempo.

Lo studio è stato propedeutico alla scelta progettuale di mitigazione visiva attraverso la creazione - o il rafforzamento - di filari arborei, che permettono di inserire il nuovo edificio nel paesaggio circostante.

La demolizione degli edifici crollati e la concentrazione delle esigenze di progetto in un unico edificio posto a nord dell'area, consente di non frammentare ulteriormente questa porzione di territorio, appartenente alle colline moreniche del Garda ed oggetto di attenzione.

L'inserimento paesistico studiato, inoltre, concorre ad assicurare anche un grado di conservazione ed implementazione della componente vegetazionale esistente che può ritenersi adeguato anche dal punto di vista ecologico. La proposta di mitigazione, "letta" anche secondo la sua valenza ecologica, consente infatti di:

- incrementare la zona boscata a nord con specie appartenenti alle esistenti (specie miste di roverella, orniello, carpino nero ed acero);
- confermare i filari esistenti, integrandoli per consentire sia la mitigazione del volume edificato (acero campestre e pioppo nero), sia per accompagnare i viali di ingresso (cipressi);
- prevedere la messa a dimora di siepi per accompagnare le recinzioni ed i confini di proprietà (come segni storici che delimitavano le stanze agrarie). Le siepi, inoltre, sono previste con due diverse funzioni percettive: quella alta, quale barriera visiva (Lauro Ceraso e alloro), e quella bassa, posta a cornice di vedute lontane (lavanda Medicinalis o Selvatica);
- utilizzare il "segno" del cipresso isolato, quale presenza tridimensionale a sottolineare zone di limite, accesso, o confine.

Sono previste pavimentazioni drenanti e l'utilizzo di erba block per gli stalli del parcheggio. Si raccomanda che anche la strada di accesso all'area sia realizzata con pavimentazione drenante ma, se possibile, sia mantenuta sterrata.

In merito si ritiene che il progetto, nel suo insieme, sia coerente con gli obiettivi di conservazione ed implementazione della componente vegetazionale previsti dalla rete ecologica e dalla rete verde paesaggistica sovraordinate.



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

Per quanto attiene la formazione di siepe con valenza di barriera visiva si ritiene, tuttavia, di invitare alla sostituzione della previsione di utilizzo di Lauro ceraso in quanto specie non autoctona, sebbene presente in modo diffuso su larga parte del territorio.

Per quanto attiene alla "siepe di arbusti agresti a contenimento della balza", è opportuno definire la specie botanica prevista, ad oggi indicata come biancospino "o altro".

Si specifichi infine se si intendano utilizzare specie di pioppo nero o pioppo cipressino (dalle fotografie parrebbe quest'ultimo).

Poichè la superficie di impermeabilizzazione del suolo appare abbastanza contenuta e concentrata, permettendo - tra l'altro - di mantenere diverse preesistenze vegetazionali, si ritiene che una volta perfezionato il progetto di mitigazione ecologica, lo stesso possa adempiere anche alla necessità di compensazione ecologica.

La consistente superficie di contesto all'edificio, mantenuta libera ed a verde, con presenze arboree ed arbustive, in questo caso può consentire di aumentare l'equipaggiamento vegetazionale in loco; ciò permette inoltre di aumentare il grado di biodiversità dell'area, anche perché la presenza di piante ed arbusti è alternata a presenza di aree a prato.

In merito si predisponga quindi una breve relazione descrittiva con numero e sesto di impianto delle specie da mettere a dimora (una volta precisamente individuate), la quale accompagnerà la planimetria di mitigazione e compensazione eco - paesaggistica, a scala adeguata: entrambe saranno allegate alla bozza di convenzione urbanistica quali elementi progettuali.

La bozza di convenzione urbanistica dovrà prevedere in merito un apposito articolo, affinché le mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute siano realizzate secondo il progetto allegato e venga assicurato il pieno attecchimento delle specie con la sostituzione di eventuali fallanze che dovessero verificarsi entro 3 anni dalla messa a dimora.

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

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.

d) Pareri espressi oltre i termini (27/12/2023):

- oltre i termini non sono pervenuti altri pareri;

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, Rif. N. MIC|MIC_SABAP-BS|12/12/2023|0025558-P, pervenuto al protocollo del Comune in data 12/12/2023 n. 78245, nel quale vengono evidenziati aspetti del progetto (viste la collocazione, l'entità delle opere e le dimensioni) con forte impatto paesaggistico nel contesto di riferimento – delicato, esterno all'ambito consolidato e prossimo ad imponenti arterie viarie - ed alcune criticità in merito all'impianto architettonico;
- da parte di ARPA Lombardia, Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, Dipartimento di Brescia, Protocollo numero ARPA mi.2023.0195761 del 21.12.2023, pervenuto tramite p.e.c. al protocollo del Comune n. 80435 del 21.12.2023, nel quale si ritiene che il progetto proposto debba recepire ed essere aggiornato nei contenuti del Rapporto Preliminare per gli aspetti descritti nel parere stesso;
- dalla Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale, prot. n. 0241328 del 22/12/2023, pervenuto tramite p.e.c. al protocollo del Comune n. 80792 del 27/12/2023, nel quale vengono richieste ulteriori integrazioni in merito alle mitigazioni ambientali e compensazioni ecologiche;

Preso atto inoltre che:

- l'intervento, seppure non ricadente in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico, ricade in zona di sensibilità paesistica evidenziata con il n° 1- nel piano paesistico comunale, classe di sensibilità 5, molto alta;
- il comparto oggetto di intervento confina con un particolare elemento di sensibilità paesistica dato da una zona boscata P.I.F., che seppur non direttamente interessata da interventi sulle essenze arboree, prevede la realizzazione in prossimità della stessa della viabilità di collegamento alla pubblica via del comparto;

Ritenuto pertanto che la complessità degli aspetti emersi determini la necessità di ulteriori approfondimenti da effettuarsi attraverso una procedura di V.A.S. completa, in modo da approfondire gli aspetti evidenziati dagli Enti coinvolti;

Per tutto quanto sopra esposto,

DECRETA

1. di **ASSOGGETTARE ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)**, per le motivazioni di cui sopra, la soluzione di **Piano Attuativo "P.R. Monte Alto" in variante al PGT**, ai



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

sensi del comma 5, art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., proposta dalla Società Vezzola SPA, relativa al *“Recupero edifici esistenti con realizzazione edificio ad uso uffici direzionali siti in Via Monte Alto”*;

2. di **richiedere** che il progetto venga rivisto ed integrato alla luce dei pareri espressi dagli Enti sopra richiamati, e allegati al presente decreto, con particolare approfondimento nel Rapporto Ambientale VAS delle criticità evidenziate;
3. di **procedere** alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) relativa alle Varianti al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del PGT, “Allegato 1u” alla D.G.R. 25.07.2012, n. IX/3836;
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 Orzivecchi

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.