



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

Area Servizi al Territorio
Settore Urbanistica e Territorio

DICHIARAZIONE DI SINTESI

DELL'AUTORITA' PROCEDENTE PER LA VAS

(ai sensi dell'art.9 della Direttiva 2001/42/CE e punto 5.16 DCR 351 del 13 marzo 2007 e s.m.i.)

PROPOSTA DI 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"

PREMESSE

Come previsto dalla Direttiva 2001/42/CE (articolo 9) e dalla normativa di riferimento regionale D.C.R. Del 13/03/2007, n° VIII/0351 "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi", punto 5.16 e D.G.R. VIII/6420 del 27/12/2007 allegato 1, punto 6.8, l'Autorità Procedente, d'intesa con l'Autorità Competente per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), nella fase di adozione e approvazione del Piano, deve predisporre una Dichiarazione di Sintesi per informare il pubblico e le autorità designate sulla decisione in merito al piano e al programma e che sintetizzi in che modo considerazioni di carattere ambientale siano state integrate.

Riepilogo sintetico del processo di Piano e della Valutazione Ambientale Strategica

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 313 del 14/11/2023 il Comune di Desenzano del Garda dava avvio al procedimento amministrativo e alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano di Recupero denominato "Monte Alto" in variante al vigente Piano di Governo del Territorio, secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 12/2005 e s.m.i..

Successivamente, con avviso pubblico del 27/11/2023 Prot. 74734 si rendeva noto, tramite adeguata pubblicità, l'avvio del Procedimento relativo al Piano Attuativo "P.R. Monte Alto" in variante al PGT, ai sensi dell'art. 14, comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., unitamente all'avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) per "Recupero edifici esistenti con realizzazione edificio ad uso uffici direzionali siti in Via Monte Alto".

Con la suddetta Deliberazione della Giunta Comunale n. 313 del 14/11/2023 venivano individuate quale "autorità procedente" il Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Desenzano del Garda, Arch. Cinzia Pasin, quale "autorità competente" l'Ing. Pietro Vavassori, in servizio presso il Comune di Orzivecchi, quale "responsabile del procedimento" il Geom. Luigi Rossi, Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano d/G, quale "proponente" la Società Vezzola SPA e venivano altresì individuati i seguenti soggetti:

- *soggetti competenti in materia ambientale* indicati in: ARPA Lombardia, ATS di Brescia, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia;
- *Enti territorialmente interessati* indicati in: Regione Lombardia – Direzione Generale Ambiente e Clima – Milano, Regione Lombardia Direzione Generale Territorio e Protezione Civile - Milano, Ufficio Territoriale Regionale - Brescia, Regione Veneto – Area Tutela e sicurezza del Territorio, Provincia di Brescia – Settore dell'Ambiente e della Protezione Civile, Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale, Provincia di Verona, Comune di Sirmione, Comune di Pozzolengo, Comune di Lonato del Garda, Comune di Padenghe sul Garda, Comune di Peschiera del Garda;

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0048204/2024 del 09/08/2024
Firmatario: LUIGI ROSSI

U



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

- *altri Enti/Autorità con specifiche competenze funzionalmente interessati* indicati in: Garda Uno s.p.a., Acque Bresciane srl, ENEL Distribuzione spa, Telecom Italia spa, Italgas spa, Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Con la medesima deliberazione n. 313 del 14/11/2023 venivano altresì stabilite le seguenti modalità operative:

- avviso di messa a disposizione del rapporto preliminare e avvio della verifica;
- convocazione della Conferenza di Verifica per l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica riservata agli Enti/Autorità e soggetti funzionalmente interessati, a cura dell'Autorità Procedente, tramite comunicazione notificata con PEC;
- indizione di assemblea pubblica di informazione/partecipazione, possibilmente nello stesso giorno di svolgimento della Conferenza di Verifica VAS, aperta a tutti i soggetti pubblici, a tutte le associazioni di cittadini, ambientaliste, di categoria, nonché a tutti i soggetti portatori di interessi pubblici e privati;
- informazione e pubblicizzazione delle informazioni sul sito web regionale SIVAS, dove prescritto dalla normativa, e sul sito web del Comune di Desenzano del Garda www.comune.desenzano.brescia.it;
- pubblicazione sul sito web istituzionale comunale del materiale informativo relativo al Piano Attuativo;
- decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS e informazione circa la decisione;

Soggetti coinvolti, consultazioni effettuate e partecipazione del pubblico

A seguito delle indicazioni contenute nella Deliberazione della Giunta comunale n. 313 del 14/11/2023, con la quale veniva individuata “l'autorità procedente” nella figura del Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Desenzano del Garda e “l'autorità competente” nella struttura tecnica del Comune di Orzivecchi e con la quale venivano individuati i soggetti invitati alla Conferenza di valutazione e le modalità di svolgimento del procedimento, si procedeva ad indire la Prima Conferenza di Servizi per la Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. e l'Assemblea Pubblica aperta a tutti i cittadini e ai soggetti portatori di interessi diffusi, pubblici e privati coinvolti nel procedimento.

La conferenza e l'assemblea pubblica si svolgevano nel giorno 13/12/2023 rispettivamente alle ore 09,30 e alle ore 10,30 ed alle stesse risultavano invitati:

- con specifica nota in data 27/11/2023 Prot. n. 74975 inviata tramite PEC i soggetti competenti in materia ambientale, gli Enti territorialmente interessati, gli altri Enti/Autorità con specifiche competenze;
- con avviso pubblico datato 27/11/2023 Prot. n. 74949 affisso secondo le modalità previste da normativa vigente i soggetti portatori di interessi diffusi, pubblici, privati e la cittadinanza.

Dell'esito della conferenza e dell'assemblea venivano redatti appositi verbali che sono stati pubblicati sul sito web regionale SIVAS e sul sito istituzionale del Comune.

Contributi ricevuti e pareri espressi nel procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS

Conseguentemente al deposito del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità alla VAS ed alla documentazione del Piano Attuativo relativi alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS sono pervenuti all'Amministrazione comunale i seguenti contributi, pareri ed osservazioni:

- 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, con alcune condizioni;



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

- 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 con prescrizioni 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;
- 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;
- 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 descritti nel parere stesso;
- 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 contenute nella relazione istruttoria predisposta dal competente Ufficio del Settore Pianificazione Territoriale;

Decreto di Assoggettabilità alla VAS

Il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS si è concluso ritenendo di assoggettare il Piano di Recupero a Valutazione Ambientale Strategica con provvedimento dell'Autorità Competente per la VAS (Ing. Pietro Vavassori) emesso in data 21/03/2024 con Prot. n. 19334, pertanto è stata elaborata l'Informazione sulla decisione di assoggettabilità a VAS avente prot. n. 19671 del 22/03/2024, pubblicata all'albo pretorio comunale, sul sito istituzionale comunale e sul sito regionale SIVAS.

Il Proponente ha presentato in data 15/04/2024 con Prot. n. 24450 gli elaborati aggiornati, il **Rapporto Ambientale** e la **Sintesi non tecnica**.

La procedura di Valutazione ambientale Strategica prende avvio dal Decreto dell'Autorità Competente che ha stabilito di assoggettare alla VAS la proposta di P.R. Monte Alto in variante al PGT, chiedendo di rivedere ed integrare il progetto per le motivazioni contenute nei pareri espressi dagli Enti, in particolare dalla Soprintendenza ABAP, da Arpa Lombardia e dalla Provincia di Brescia.

Nel Rapporto Ambientale presentato in data 15.04.2024 con Prot. n. 24450 si dà atto delle specifiche modifiche introdotte.

Analisi delle componenti ambientali e verifica di coerenza



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica fa riferimento alla precedente verifica di assoggettabilità per il Piano di Recupero in variante alla normativa del Piano delle Regole; l'analisi per l'esame dei potenziali effetti della variante in oggetto si riferisce pertanto al progetto rivisto ed integrato, per dare risposta alle criticità evidenziate dagli Enti e dal Decreto di Assoggettabilità alla VAS.

Nel Rapporto Ambientale vengono riproposte ed approfondite le valutazioni contenute nel Rapporto Preliminare, considerando:

- la verifica d'incidenza sulla compatibilità con gli strumenti sovraordinati, in particolare il PTR ed il PTCP, nonché il Piano di Indirizzo Forestale;
- la coerenza con il PGT vigente;
- la valutazione del grado di influenza della variante proposta sulle criticità ambientali.

Tale analisi dimostra che il progetto è coerente con la strumentazione urbanistica locale e sovraordinata e con le scelte del PGT, in quanto di portata puntuale, senza alcun impatto sul dimensionamento del piano.

Effetti dell'intervento sulle tematiche ambientali.

La variante alle norme di piano, oggetto del Rapporto Ambientale, di fatto non produce modifiche allo stato dei luoghi, in quanto ha per oggetto il solo incremento percentuale sulla destinazione ad uffici, già ammessa dal PGT, che passa dal 30% al 100% della SIp esistente.

Nel Rapporto Ambientale vengono comunque esaminati i possibili effetti dell'intervento sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale.

Contributi ricevuti e pareri espressi nella seconda Conferenza VAS

Alla luce della documentazione integrativa depositata con nota del 06/05/2024 Prot. n. 28775, l'Ufficio Urbanistica e Territorio comunicava la messa a disposizione del Rapporto Ambientale unitamente alla documentazione della proposta di Piano Attuativo per l'espressione del parere, a tutti i soggetti, Enti e Autorità individuati con D.G.C. n. 313 del 14/11/2023, convocando inoltre per il giorno 29 maggio 2024 alle ore 9,30 la seconda Conferenza di Servizi, e con avviso pubblico del 06/05/2024 Prot. n. 28485 veniva comunicata la messa a disposizione del Rapporto Ambientale unitamente alla documentazione della proposta di Piano Attuativo convocando inoltre per il giorno 29 maggio 2024 alle ore 10,30 l'assemblea pubblica aperta a tutti i soggetti portatori di interessi diffusi, pubblici e privati, e a tutti i cittadini.

Dell'esito della conferenza e dell'assemblea venivano redatti appositi verbali che sono stati pubblicati sul sito web regionale SIVAS e sul sito istituzionale del Comune.

Conseguentemente al deposito del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica, nonché dei nuovi elaborati integrativi nell'ambito della procedura VAS, sono pervenuti all'Amministrazione comunale i seguenti contributi, pareri ed osservazioni:

- Nulla Osta sotto il profilo antincendio a quanto richiesto, da parte del **Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Brescia** – Ufficio Prevenzione Incendi, Prot. n. U.0016720 del 27/05/2024, pervenuto al protocollo del Comune in data 28/05/2024 n. 33255, a condizione che:
“qualora nel “Recupero edifici esistenti con realizzazione edificio ad uso uffici direzionali siti in Via Monte Alto” si dovessero configurare attività elencate nell'allegato I al DPR 151/2011, quindi soggette ai controlli di prevenzione incendi, per le stesse dovranno essere attivate le opportune procedure di cui al DPR 151/2011 finalizzate all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni all'esercizio in campo antincendio”;



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

- Contributo da parte di **ARPA Lombardia – Dipartimento di Brescia U.O. Attività Produttive e Controlli** - Protocollo numero arpa_mi.2024.0094373 del 13/06/2024 18:31, Fascicolo n. 2013.3.43.105, pervenuto al protocollo del Comune n. 37764 del 17/06/2024, del quale si riportano i seguenti estratti:

“Si ritiene necessario osservare quanto segue:

1. 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.

2. 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, al fine del relativo recupero o smaltimento. 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”;

- Parere da parte della **Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale**, che con Atto Dirigenziale n. 2094/2024 del 17/06/2024, Prot. n. 111623 del 17/06/2024, pervenuto al protocollo del Comune n. 37843 del 17/06/2024, del quale si riportano le indicazioni espresse:

“[...] A seguito dei pareri resi dagli Enti competenti per la procedura di Verifica di VAS la documentazione tecnica è stata integrata focalizzandosi su alcuni aspetti, tra i quali, per quello relativo al volume finale delle opere che si andranno a realizzare, si evidenzia che è stata presa in considerazione la richiesta di collocazione dei volumi sui sedimi precedenti, ma questa, secondo il proponente, non permette la rifunzionalizzazione dell'area, necessaria per insediare le nuove destinazioni ammesse e ritenuta anche dal PGT come necessaria ed opportuna. Si propone comunque, relativamente alla posizione del fabbricato, l'aggiornamento del progetto prevedendo una traslazione verso sud, per far coincidere il sedime di progetto con quello dell'edificio di cui si prevede la demolizione.” [...]

L'Art 16 “Opere di mitigazione ecologica” entro la bozza di convenzione urbanistica cita gli elaborati grafici allegati al piano paesistico e la Tav. E06 quali elementi progettuali delle mitigazioni; si completi l'articolo aggiungendo che il progetto assolve anche alla necessità di compensazione ecologica e che sarà cura del proponente assicurare il pieno attecchimento delle specie e la sostituzione di eventuali fallanze che si dovessero riscontrare entro 3 anni dalla messa a dimora.”

Parere motivato

In data 22.07.2024 con prot. n. 44631 l'Autorità competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, ha emesso il **Parere Motivato** in merito alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del “P.R. Monte Alto” in variante al P.G.T. presentato dalla Società Vezzola SPA, decretando:

- di esprimere **parere positivo condizionato** circa la compatibilità ambientale della proposta di progetto di Piano Attuativo inerente la realizzazione di un edificio ad uso uffici direzionali mediante recupero della superficie lorda di pavimento di edifici esistenti, in Via Monte Alto, identificato catastalmente al Fg. 32 mapp. 15, mapp. 434-parte, a condizione che si apportino nelle sedi opportune gli adeguamenti, integrazioni e aggiornamenti ai documenti di progetto in base ai pareri acquisiti durante la fase di valutazione ambientale strategica, in particolare modo a quelli prodotti da ARPA e Provincia di Brescia;



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

- che **venga data piena attuazione** a quanto prescritto da Arpa Lombardia e dalla Provincia di Brescia con i pareri sopraindicati, **prima dell'adozione del Piano Attuativo** da parte del Consiglio Comunale;
- che **venga data piena attuazione** a quanto previsto dal Rapporto Ambientale in merito alle misure di mitigazione e compensazione come prescritte;

Misure previste in merito al monitoraggio della variante

A conclusione del processo valutativo deve essere predisposto un sistema di monitoraggio nel tempo degli effetti della variante, con riferimento agli obiettivi definiti ed ai risultati attesi. In particolare, si è reso necessario individuare alcuni parametri quantitativi di sorveglianza, volti a verificare la bontà delle scelte adottate dalla variante e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, individuando al contempo strumenti per il controllo dell'eventuale insorgenza di elementi in contrasto, non previsti e che necessitano di interventi correttivi. Il Piano di Monitoraggio, pertanto, definisce una serie di parametri (indicatori di monitoraggio), che periodicamente dovranno essere misurati con l'obiettivo di verificare le prestazioni ambientali e territoriali, che derivano dall'attuazione delle previsioni urbanistiche, permettendo di evidenziare l'insorgenza di eventuali impatti o fenomeni non previsti e, di conseguenza, di apportare le più idonee e tempestive misure di correzione. Il PGT vigente del Comune di Desenzano è già dotato di uno strutturato Piano di Monitoraggio, formulato in occasione della VAS del primo PGT e confermato dalla variante del 2017. Ritenendo pertanto che tale sistema ed il relativo set di indicatori sia ancora valido ed efficace, nel suo complesso, per consentire un controllo degli impatti significativi della pianificazione sull'ambiente, con il progetto del nuovo Piano Attuativo viene proposta l'integrazione per quanto riguarda la componente "Suolo e sottosuolo", che risulta così riscritta:

COMPONENTI	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	FREQUENZA	Fonte
SUOLO- SOTTOSUOLO	Utilizzo sostenibile dei suoli	% copertura del suolo	Triennale	Comune
		mq superficie rinaturalizzata		
		mq aree dismesse e degradate riconvertite		
	Nuova superficie urbanizzata	% territorio comunale	Triennale	Comune

Per l'Autorità Procedente

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Luigi Rossi

(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)