



AREA  
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA  
PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE

Via Milano, 13  
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011  
Tel 030/3749567  
Tel 030/3749568

C.L.

Egr. Sig.

SINDACO

del COMUNE di

25015 DESENZANO d/GARDA

BS

c.a. Autorità Procedente

Arch. Cinzia Pasin

Gfc/gfc

Rep. 6598

Fascicolo 30

class.7.4.6

**Oggetto: Procedimento di Valutazione ambientale Strategica-VAS del Piano di Recupero denominato Monte Alto in variante al vigente PGT di Desenzano del Garda promosso dalla Società Vezzola spa.**  
**Trasmissione parere.**

Con la presente si trasmette il Parere in oggetto.

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

Provvedimento di VAS.

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

Cordiali saluti.

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

firmato digitalmente.

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA  
Protocollo N. 0037843/2024 del 17/06/2024

E



Atto Dirigenziale n° 2094/2024

SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Proposta n° 593/2024

**OGGETTO: COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA-VAS DEL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO MONTE ALTO IN VARIANTE AL VIGENTE PGT DI DESENZANO DEL GARDA PROMOSSO DALLA SOCIETÀ VEZZOLA SPA. TRASMISSIONE PARERE.**

#### IL DIRIGENTE

Dott. Riccardo Maria Davini

**Richiamato** il decreto del Presidente della Provincia n. 168 in data 02 maggio 2023 di conferimento dell'incarico di direzione dell'Area del Territorio, del Settore della Pianificazione Territoriale e del Settore Sviluppo Industriale e Paesaggio fino alla scadenza del mandato amministrativo del Presidente della Provincia;

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

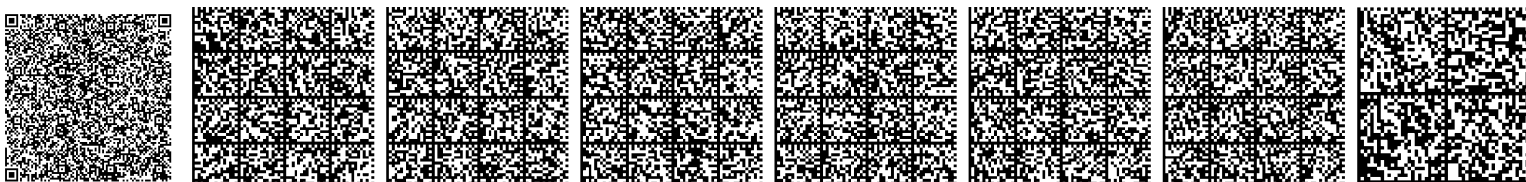
**Vista** la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

**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".

Documento Firmato Digitalmente

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed è conservato dalla stessa, verificabile almeno fino al 02-11-2026. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile alla url: <https://apps.urbi.it/padbarcode/>



**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 n. 313 del 14.11.2023 è stato avviato il procedimento di VAS finalizzato alla valutazione dell'intervento di recupero edifici esistenti con realizzazione edificio ad uso uffici direzionali siti in via Monte Alto, proposto dalla Società Vezzola spa, mediante Piano Attuativo in variante al vigente PGT; nell'ambito del procedimento la Provincia di Brescia ha espresso le proprie valutazioni con atto n. 3901 del 22.12.2023 ;
- l'Autorità Competente per la VAS, con proprio atto prot. n. 19339 del 21.03.2024 ha assoggettato alla valutazione Ambientale Strategica-VAS il Piano di Recupero proposto dalla Soc. Vezzola Spa.

**Premesso altresì che** con nota pervenuta alla Provincia in data 06.05.2024 al prot. n. 85460 l'Autorità Procedente per la VAS ha comunicato il deposito della documentazione tecnica alla variante in oggetto, procedendo a determinare il termine per l'espressione del parere di competenza degli enti preposti e di quello della conferenza dei servizi;

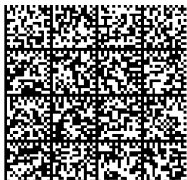
**Considerato** che la Provincia, quale ente territorialmente interessato, è chiamata ad esprimere un parere nell'ambito del procedimento di VAS, come previsto all'allegato 1a “Modello metodologico procedurale ed organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS)- Documento di Piano-PGT, approvato con la citata dGR n. IX/761 del 10 novembre 2010, e 1u “Modello metodologico procedurale ed organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS)- Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole”, approvato con la d.G.R. n. IX/3836 del 25 luglio 2012.

**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.

**Vista** la relazione istruttoria, predisposta dal competente Ufficio del Settore Pianificazione Territoriale.

Documento Firmato Digitalmente

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed è conservato dalla stessa, verificabile almeno fino al 02-11-2026. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile alla url: <https://apps.urbi.it/padbarcode/>



**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 (PTPCT) 2024 -2026, parte integrante del Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) - Triennio 2024-2026, sezione rischi corruttivi e trasparenza, Allegato H, approvato con decreto del Presidente della Provincia n. 48 del 29.02.2024;

**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, nell'ambito del procedimento di VAS in oggetto, 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, li 17-06-2024

Documento Firmato Digitalmente

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed è conservato dalla stessa, verificabile almeno fino al 02-11-2026. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile alla url: <https://apps.urbi.it/padbarcode/>



COMUNE: **DESENZANO DEL GARDA**

PROCEDURA: Valutazione Ambientale Strategica-VAS

Anno 2024 – Rep. 6598 – Class. 7.4.6 – Fasc. 30

Estratti cartografici e di inquadramento dagli allegati tecnici della proposta progettuale.

**Valutazione ambientale Strategica-VAS del Piano di Recupero denominato Monte Alto in variante al vigente PGT di Desenzano del Garda promosso dalla Società Vezzola spa.**



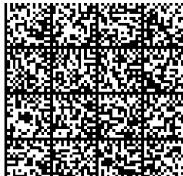
Ai sensi della DCR VIII/351 del 13 marzo 2007 recante “Indirizzi generali per la valutazione ambientale di Piani e Programmi” e della successiva DGR n. 9/761 del 10 novembre 2010, la Provincia partecipa, in qualità di ente territorialmente interessato, ai processi di VAS correlati all’approvazione degli atti di governo del territorio promossi dai comuni. A tal fine, per ciascun procedimento, è reso all’Autorità Competente un parere scritto ai fini della formazione del provvedimento di verifica.

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

**VALUTAZIONI ISTRUTTORIE**

**PREMESSA**

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 313 del 14.11.2023 è stato avviato il procedimento di VAS finalizzato alla valutazione dell’intervento di recupero edifici esistenti con realizzazione edificio ad uso uffici direzionali siti in via Monte Alto, proposto dalla Società Vezzola spa,





COMUNE: **DESENZANO DEL GARDA**

PROCEDURA: Valutazione Ambientale Strategica-VAS

Anno 2024 – Rep. 6598 – Class. 7.4.6 – Fasc. 30

Estratti cartografici e di inquadramento dagli allegati tecnici della proposta progettuale.

mediante Piano Attuativo in variante al vigente PGT; nell'ambito del procedimento la Provincia di Brescia ha espresso le proprie valutazioni con atto n. 3901 del 22.12.2023;

L'Autorità Competente per la VAS, con proprio atto prot. n. 19339 del 21.03.2024 ha assoggettato alla valutazione Ambientale Strategica-VAS il Piano di Recupero proposto dalla Soc. Vezzola Spa.

A seguito dell'assoggettamento alla VAS e alle indicazioni in esso contenute la Società Vezzola spa in data 15.04.2024, pg. n. 24450 ha depositato la documentazione integrativa composta dal Rapporto Ambientale, dalla Sintesi non tecnica e dagli elaborati tecnici, i quali sono stati resi disponibili sul sito SIVAS regionale e su quello comunale;

Con nota pervenuta alla Provincia in data 06.05.2024 al prot. n. 85460 l'Autorità Procedente per la VAS ha comunicato il deposito della documentazione tecnica alla variante in oggetto, procedendo a determinare il termine per l'espressione del parere di competenza degli enti preposti e di quello della conferenza dei servizi.

Le valutazioni ora rese sono espresse in merito al Rapporto Ambientale ed alla documentazione depositata sul sito SIVAS, relativa al progetto proposto in variante al PGT del Comune di Desenzano del Garda, tenuto conto del PTCP vigente e del PTR integrato.

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

## **DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

L'area ricompresa nel Piano Attuativo di Recupero proposto con la variante al PGT ora in esame ha un'estensione complessiva di circa mq 11.864, su cui insistono anche immobili di tipologia mista (residenziale, magazzini, uffici), su un'area identificata al Fig. 32, mappali n. 15 e 434/P, del NCT in via Monte Alto.

Il lotto interessato dall'intervento è individuato nel Piano delle Regole del PGT vigente parte come ambito residenziale a bassa densità (art. 33 della N.T.A.) e parte come area agricola di tutela dell'abitato, e gli immobili ivi esistenti sono indicati come non agricoli (art. 40 delle N.T.A.).

La superficie territoriale dell'area oggetto di intervento mediante il Piano di recupero proposto è composta da mq. 10.092 a destinazione Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico (art 37- ter, NTA) e mq 1.771 come ambiti residenziali a bassa densità (art 33 NTA); le superfici già edificate già presenti sull'area ammontano complessivamente a circa mq 1489.



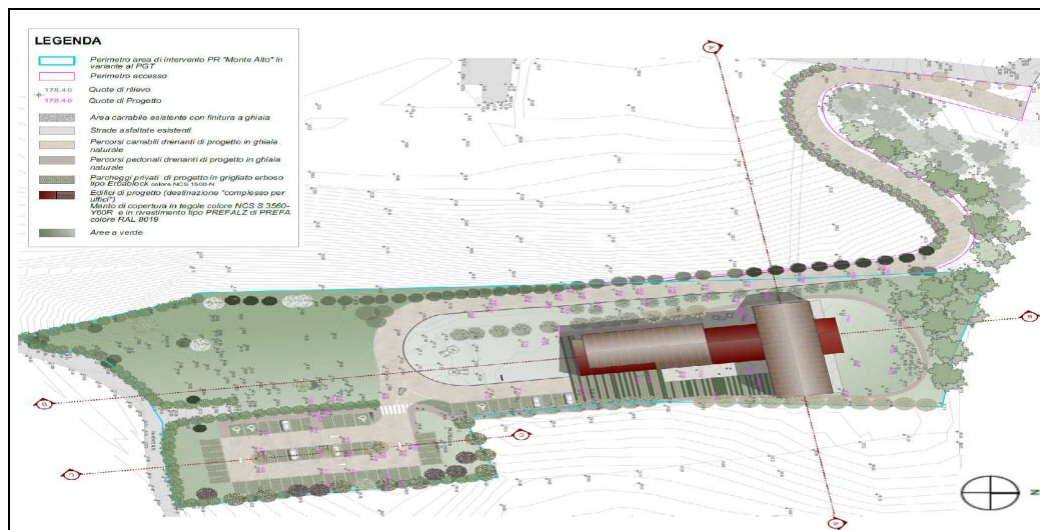


COMUNE: **DESENZANO DEL GARDA**

PROCEDURA: Valutazione Ambientale Strategica-VAS

Anno 2024 – Rep. 6598 – Class. 7.4.6 – Fasc. 30

Estratti cartografici e di inquadramento dagli allegati tecnici della proposta progettuale.



Il Piano di Recupero previsto dal vigente PGT prevede la possibilità di realizzare un “Complesso di uffici” per il 30% del peso insediativo, e ora, la variante in valutazione, prevede l’aumento della percentuale della prevista destinazione d’uso ad uffici al 100%.

Il progetto proposto prevede la demolizione di tutti i fabbricati e l’unione delle relative superfici in un unico corpo, che verrà destinato ad uffici e a cui si accederà da via Mantova (SP567), sul lato Ovest della proprietà, tramite un accesso carraio esistente e una nuova strada di progetto .

Il Rapporto Ambientale e la documentazione integrativa posta a corredo della proposta di variante in argomento, forniscono in modo adeguato la descrizione del piano soggetto a procedura, nonché le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull’ambiente riconducibili all’attuazione del piano stesso.

La verifica dei contenuti programmatici e strutturali del progetto proposto è stata effettuata anche caratterizzando gli effetti che potrebbero derivare dall’attuazione della variante sulle varie matrici ambientali, determinando accettabili effetti indotti dal progetto proposto .

### ASPETTI URBANISTICI

Il perimetro dell’area interessata dalla variante mediante il Piano proposto ricomprende due distinti lotti di terreno così composti:

lotto A1: risulta edificato e classificato come “Ambito residenziale a bassa densità”;

lotto A2: è edificato e ricompreso nelle “Aree agricole di tutela dell’abitato per controllo dello sviluppo urbanistico”. I fabbricati sono riconosciuti dal piano delle regole come “Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola” e sottoposti alla disciplina prevista dall’art. 40 delle NTA; gli interventi ammessi per tali edifici sono la ristrutturazione, la ricostruzione e l’ampliamento con trasposizione volumi.

Il lotto A1 è ricompreso nel perimetro del tessuto consolidato, il lotto A2 è rappresentato come area urbanizzata in diversi elaborati di analisi del PGT



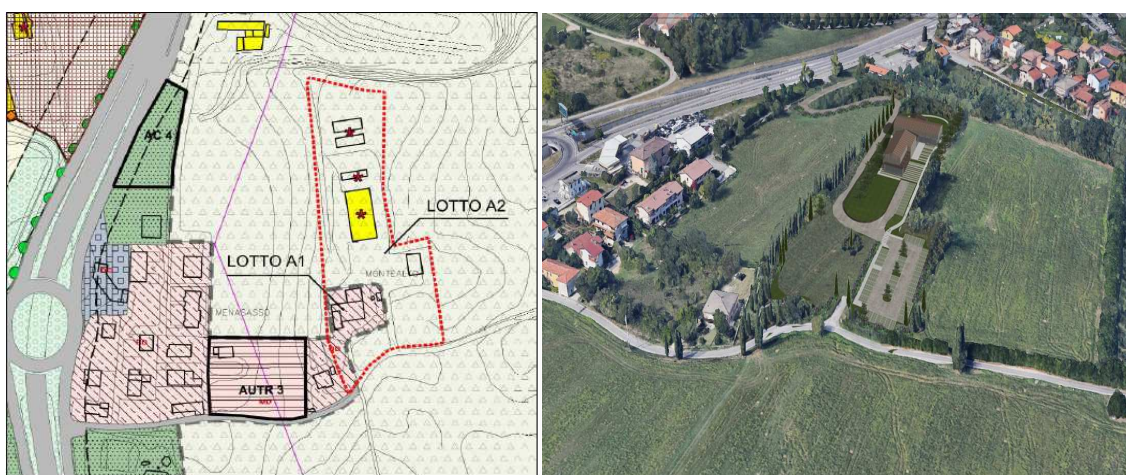
COMUNE: **DESENZANO DEL GARDA**




PROCEDURA: Valutazione Ambientale Strategica-VAS

Anno 2024 – Rep. 6598 – Class. 7.4.6 – Fasc. 30

Estratti cartografici e di inquadramento dagli allegati tecnici della proposta progettuale.

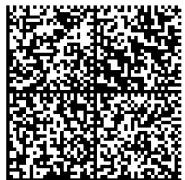
L'edificio di dimensioni maggiori è ulteriormente classificato come "Cascine/patrimonio edilizio esterno al TUC" al quale si applica la disciplina di cui all'articolo 39 delle NTA-Insediamenti di origine rurale di valore storico, che a sua volta rimanda ai contenuti dell'articolo 30 "Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione"; risulta sottoposto ad "interventi di quinto livello", attraverso i quali è possibile la demolizione e ricostruzione con revisione impianto morfologico e tipologico, con il solo mantenimento dell'assonanza materica e delle modalità aggregative, in coerenza con quanto previsto per gli edifici dismessi dall'attività agricola.



AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI	
	Ambiti residenziali a bassa densità - art. 33 -
AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE	
	Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico - art. 37 ter -
INSEDIAMENTI IN ZONE AGRICOLE DI INTERESSE AMBIENTALE / E EDIFICI NON AGRICOLI	
	Cascine / Patrimonio edilizio esterno al TUC rif. PR_4A Schede di analisi del Patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato - art. 39.1 -
	Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola - art. 40 -
Estratto Piano delle Regole vigente Tavola PR 2, quadrante 7	

Il progetto proposto prevede la demolizione di tutti i fabbricati e l'unione delle relative superfici in un unico corpo, che verrà destinato, per l'intera superficie, ad uffici e a cui si accederà da via Mantova, sul lato Ovest della proprietà, tramite un accesso carraio esistente e una strada di progetto che ripercorre in parte l'andamento della viabilità agricola utilizzata. Il nuovo fabbricato verrà traslato verso nord rispetto al magazzino esistente.

Verranno ricollocate nel lotto le volumetrie esistenti, senza alcun incremento volumetrico, né del peso insediativo; inoltre, per il nuovo edificio proposto, non è prevista occupazione di nuovo suolo, rimanendo il sedime all'interno della superficie già definita come urbanizzata dagli elaborati di PGT (Tav Dp 09.2) antecedente ai criteri del PTR.





COMUNE: **DESENZANO DEL GARDA**

PROCEDURA: Valutazione Ambientale Strategica-VAS

Anno 2024 – Rep. 6598 – Class. 7.4.6 – Fasc. 30

Estratti cartografici e di inquadramento dagli allegati tecnici della proposta progettuale.

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.

### 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 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;



La scelta di realizzare l'accesso ad ovest, preservando da interventi di allargamento la via Monte Alto, *risulta essere secondo il proponente la soluzione più adeguata dal punto di vista viabilistico e di minor impatto.*





COMUNE: **DESENZANO DEL GARDA**

PROCEDURA: Valutazione Ambientale Strategica-VAS

Anno 2024 – Rep. 6598 – Class. 7.4.6 – Fasc. 30

Estratti cartografici e di inquadramento dagli allegati tecnici della proposta progettuale.

*La nuova strada di progetto è stata pensata come del tutto mascherata rispetto a qualsiasi punto di vista nell'avvicinamento al lotto e ciò non interferirebbe anche con nessuna visuale paesaggistica, ed inoltre è stata prevista sterrata, senza impermeabilizzazione.*

Per quanto attiene la nuova strada, si conferma come la stessa determini nuovo consumo di suolo ai sensi della l.r. 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.

### **INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA**

I cambiamenti climatici, l'aumento della cementazione e dell'impermeabilizzazione del suolo sono tra le principali cause che portano ad avere dei grandi flussi e concentrazioni di acque piovane che, se mal gestite, possono causare diversi disagi e problemi, come inondazioni e smottamenti.

Regione Lombardia ha approvato i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica (regolamento regionale n. 7 del 23.11.2017 e successiva dGR XI/1516 del 15.04.2019), come previsto dall'articolo 58 bis della legge regionale n. 12/2005 per il governo del territorio.

Il regolamento viene applicato su tutto il territorio regionale in modo diverso a seconda se si tratti di zone ad alta, media o bassa criticità.

Il Comune di Desenzano del Garda è classificato come area B a media criticità idraulica.

Per quanto attiene il progetto in valutazione, nella documentazione tecnica allegata, è stata predisposta la relazione relativa all'invarianza Idraulica con la pertinente planimetria di progetto.

### **ALTRI TEMATISMI**

Si rileva che alla documentazione tecnica di variante, così come integrata, è stata 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.

### **BIODIVERSITA' - RETE ECOLOGICA**

Visti i contenuti della documentazione, per quanto è inerente la materia di competenza, si ritiene di indicare quanto segue.

*“Premessa*





COMUNE: **DESENZANO DEL GARDA**

PROCEDURA: Valutazione Ambientale Strategica-VAS

Anno 2024 – Rep. 6598 – Class. 7.4.6 – Fasc. 30

Estratti cartografici e di inquadramento dagli allegati tecnici della proposta progettuale.

*Richiamando il Quadro conoscitivo già analizzato per l'area oggetto di PA, la medesima viene relazionata alla rete ecologica ed alla rete verde sovraordinate come segue:*

- *la RER individua l'area in Elementi di Secondo Livello, quale tessuto territoriale di connessione tra elementi ecologicamente più rilevanti;*
- *la REP ascrive l'area all' "Ambito di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda" (Rif. Art. 46 Normativa PTCP).*

*La Rete Verde del PTCP individua l'area in "Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale" (Rif. Art. 67 e segg. PTCP) ed entro gli "Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana", per i quali è atteso il "Potenziamento degli elementi di naturalità diffusa nel rispetto della struttura originaria".*

*Il piano attuativo si colloca pertanto in un territorio che la pianificazione sovraordinata ha evidenziato come sensibile, sia ecologicamente che paesisticamente, individuando nel PTCP gli indirizzi per orientare le azioni su questa porzione di territorio, affinché l'equilibrio ecologico richiesto, sia assicurato da azioni di mitigazione e di compensazione ecologica.*

#### **Osservazioni istruttorie**

*Si riconferma che la documentazione predisposta dal proponente ha indagato in modo approfondito l'evoluzione paesaggistica del contesto secondo soglie temporali a partire dal secolo scorso, individuando le invarianti delle componenti il paesaggio che si sono mantenute nel tempo.*

*Lo studio di contesto, anche tramite l'analisi dell'esistente, è stato propedeutico alla scelta progettuale di mitigazione visiva attraverso la creazione - o il rafforzamento - di filari arborei, che consentono di inserire in modo armonico e coerente il nuovo edificio nel paesaggio circostante.*

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

*L'attento studio dell'inserimento paesistico, 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.*

*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. Estrapolando dalla Relazione del piano di contesto la breve sintesi degli elementi utilizzati, si evince quanto segue:*

- "(...) - Conferma dell'elemento bosco/boschetto costituito da specie miste di roverella, orniello, carpino nero ed acero, che evidenziano i rilievi nello scenario panoramico vasto;*
- *Uso del segno dei filari, confermano quelli esistenti ed integrandoli per dare continuità ed usarli come mitigazione del volume edificato (acero campestre e pioppo nero-cipressino) e come sottolineatura dei viali di ingresso (cipressi) ;*
  - *Uso delle siepi per accompagnare le recinzioni e quindi confini di proprietà (segno storico che delimitava le stanze agrarie) con due diversi tipi di funzione percettiva: alta come barriera visiva (alloro o bosso o ligustro), bassa come cornice delle vedute lontane (lavanda);*





COMUNE: **DESENZANO DEL GARDA**

PROCEDURA: Valutazione Ambientale Strategica-VAS

Anno 2024 – Rep. 6598 – Class. 7.4.6 – Fasc. 30

Estratti cartografici e di inquadramento dagli allegati tecnici della proposta progettuale.

*- Uso del cipresso isolato come segnale tridimensionale di accesso, di confine, di limite."*

*Pertanto, per quanto attiene la formazione di siepe con valenza di barriera visiva si è preso atto che il proponente ha individuato specie maggiormente consone al contesto, attingendo dalle Indicazioni sulle specie consigliate per le zone agricole nelle NTA del PdR del Comune di Desenzano.*

A ciò si aggiunge che la viabilità di accesso sarà realizzata in ghiaia, ed è previsto l'utilizzo di erblock per gli stalli del parcheggio, pertanto sono mantenute caratteristiche drenanti che, unitamente alla vegetazione di contesto, eviteranno il formarsi della "bolla di calore" tipica delle pavimentazioni impermeabili.

La superficie di impermeabilizzazione del suolo appare abbastanza contenuta e concentrata, mentre è consistente la superficie di contesto all'edificio mantenuta libera e con presenze arboree ed arbustive, con aumento significativo dell'equipaggiamento vegetazionale in loco. Inoltre, la presenza di piante ed arbusti è alternata ad aree a prato, migliorando così anche il grado di biodiversità dell'area.

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.

#### VALUTAZIONI CONCLUSIVE

**Viste le risultanze istruttorie sopra evidenziate si ritiene che, ai fini dell'espressione del parere Motivato relativo alla VAS in oggetto, debbano essere adeguatamente considerate le indicazioni sopra formulate.**

Brescia, 10 giugno 2024

*Il Funzionario per la VAS*  
*Dott.Arch.Gianfranco Comincini*

