

PARERE MOTIVATO

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) DEL “P.R. MONTE ALTO” IN VARIANTE AL P.G.T. PRESENTATO DALLA SOCIETÀ VEZZOLA SPA, RELATIVO AL “RECUPERO EDIFICI ESISTENTI CON REALIZZAZIONE EDIFICIO AD USO UFFICI DIREZIONALI SITI IN VIA MONTE ALTO” IN DESENZANO DEL GARDA

L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS, 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. 0044631/2024 del 22/07/2024
U

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;

Rilevato che gli Enti/Autorità e Soggetti individuati con D.G.C. n. 313 del 14/11/2023 risultano essere i seguenti:

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia, A.R.P.A. Lombardia – Dipartimento di Brescia, Agenzia di Tutela della Salute (ATS) di Brescia – Equipe Territoriale 3 (Garda), Regione Lombardia Direzione Generale Ambiente e Clima, Regione Lombardia Direzione Generale Territorio e Protezione Civile, 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, Garda Uno S.p.A., Acque Bresciane srl, ENEL Distribuzione S.p.A., TELECOM Italia spa, ITALGAS spa, Comando Provinciale Vigili del Fuoco;



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

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 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 la prima Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) riservata agli Enti;
- in data 13/12/2023 alle ore 10:30 si è tenuta un'Assemblea Pubblica per informare e raccogliere eventuali ulteriori proposte e osservazioni da parte dei soggetti portatori di interessi diffusi pubblici e privati, e cittadini, per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica).

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;

Richiamati ed esaminati i seguenti pareri con relative prescrizioni **espressi nell'ambito della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS:**

- 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,



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

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, del quale si riporta un estratto:

"Per quanto riguarda l'ambito paesaggistico, vista la collocazione – all'interno di un contesto delicato, esterno all'ambito consolidato e prossimo ad imponenti arterie viarie –, l'entità delle opere – che prevedono la demolizione e la ricostruzione di fabbricati appartenenti all'ambito consolidato –, e le dimensioni – il nuovo edificio si articola in più volumi ad altezze differenti –, il piano ha un forte impatto paesaggistico nel contesto di riferimento e, così come proposto, rileva alcune criticità in merito all'impianto architettonico. Per tale ragione, si esprime parere favorevole per l'assoggettamento della variante a procedimento di VAS per un'opportuna verifica degli interessi coinvolti.

Si coglie l'occasione per anticipare 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 l'impianto planivolumetrico del complesso risulta poco armonioso con il contesto circostante, già compromesso dalla presenza del casello dell'autostrada E70.*



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

- *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'idro 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.

- 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, di cui si riporta un estratto:



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

“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 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 [...]

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. [...]

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. [...]

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. [...]

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



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

sostituzione delle essenze arboree ed arbustive morte e la corretta evoluzione dell'area come evidenziato nell'analisi sopra richiamata.

- **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, di cui si riporta un estratto:

[...] 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:

- *la congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) della componente geologica del Piano di Governo del Territorio;*
- *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. [...]

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. [...]

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). [...]

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



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

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.

Preso atto che 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, e vista 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;

Esaminata la documentazione integrativa presentata dal proponente in data:

- 15/04/2024 Prot. n. 24450: Elaborati aggiornati, Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica;

Preso atto che:

- 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 Conferenza di Servizi di Valutazione finale;
- 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;
- in data 29/05/2024 alle ore 9,30 si è tenuta la Conferenza di Valutazione finale riservata agli Enti invitati;
- in data 29/05/2024 alle ore 10,30 si è tenuta l'Assemblea Pubblica rivolta ai soggetti portatori di interessi diffusi pubblici e privati, ed ai cittadini.

Acquisiti i verbali delle sedute della Conferenza di Valutazione finale tenutesi con gli Enti e con i soggetti portatori di interessi diffusi entrambe in data 29/05/2024.

Richiamati ed esaminati i seguenti pareri con relative prescrizioni **espressi nell'ambito della procedura VAS**:

- 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.”

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.;



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

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:

- da **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, nel quale vengono evidenziati aspetti da approfondire durante la procedura del Piano Attuativo nel rispetto della normativa di riferimento;
- dalla **Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale**, 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, nel quale si chiede che vengano adeguatamente considerate le indicazioni formulate;

Valutati gli effetti prodotti dal progetto sull'ambiente;

Per tutto quanto esposto,

DECRETA

1. **di esprimere**, ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. 152/2006, così come modificato dal D. Lgs. 4/2008 e ai sensi della D.C.R. 13/03/2007, n. VIII/351 e D.G.R. n. VIII/6420 e s.m.i., in attuazione dell'art. 4, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i., **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 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, nel quale si chiede che vengano adeguatamente recepite le seguenti prescrizioni:
 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*



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

demolizione contaminato da tali fibre di amianto o il recupero di altri rifiuti dovrà essere effettuato tenendo conto della relativa pericolosità”;

- dalla **Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale**, 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, nel quale si chiede che vengano adeguatamente recepite le seguenti prescrizioni:

“[...] 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.” [...]

“[...] Si completi l'articolo 16 “Opere di mitigazione ecologica” entro la bozza di convenzione urbanistica, 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.”;

2. 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;
3. che **venga data piena attuazione** a quanto previsto dal Rapporto Ambientale in merito alle misure di mitigazione e compensazione come prescritte;
4. di **provvedere** alla trasmissione del presente provvedimento ai soggetti competenti in materia ambientale ed agli enti territorialmente interessati, nonché alla pubblicazione integrale del presente decreto sul sito web e all'Albo Pretorio Comunale, nonché sul sito SIVAS di Regione Lombardia.

Autorità Competente
Responsabile dell'Area Tecnica
del Comune di Orzivecchi
Ing. Pietro Vavassori

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

Allegati:

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



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

PARERE MOTIVATO

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) DEL “P.R. MONTE ALTO”
IN VARIANTE AL P.G.T. PRESENTATO DALLA SOCIETÀ VEZZOLA SPA, RELATIVO
AL “RECUPERO EDIFICI ESISTENTI CON REALIZZAZIONE EDIFICIO AD USO
UFFICI DIREZIONALI SITI IN VIA MONTE ALTO” IN DESENZANO DEL GARDA**

L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS, 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.;





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;

Rilevato che gli Enti/Autorità e Soggetti individuati con D.G.C. n. 313 del 14/11/2023 risultano essere i seguenti:

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia, A.R.P.A. Lombardia – Dipartimento di Brescia, Agenzia di Tutela della Salute (ATS) di Brescia – Equipe Territoriale 3 (Garda), Regione Lombardia Direzione Generale Ambiente e Clima, Regione Lombardia Direzione Generale Territorio e Protezione Civile, 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, Garda Uno S.p.A., Acque Bresciane srl, ENEL Distribuzione S.p.A., TELECOM Italia spa, ITALGAS spa, Comando Provinciale Vigili del Fuoco;



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

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 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 la prima Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) riservata agli Enti;
- in data 13/12/2023 alle ore 10:30 si è tenuta un'Assemblea Pubblica per informare e raccogliere eventuali ulteriori proposte e osservazioni da parte dei soggetti portatori di interessi diffusi pubblici e privati, e cittadini, per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica).

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;

Richiamati ed esaminati i seguenti pareri con relative prescrizioni **espressi nell'ambito della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS:**

- 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,



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

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, del quale si riporta un estratto:

“Per quanto riguarda l'ambito paesaggistico, vista la collocazione – all'interno di un contesto delicato, esterno all'ambito consolidato e prossimo ad imponenti arterie viarie –, l'entità delle opere – che prevedono la demolizione e la ricostruzione di fabbricati appartenenti all'ambito consolidato –, e le dimensioni – il nuovo edificio si articola in più volumi ad altezze differenti –, il piano ha un forte impatto paesaggistico nel contesto di riferimento e, così come proposto, rileva alcune criticità in merito all'impianto architettonico. Per tale ragione, si esprime parere favorevole per l'assoggettamento della variante a procedimento di VAS per un'opportuna verifica degli interessi coinvolti.

Si coglie l'occasione per anticipare 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 l'impianto planivolumetrico del complesso risulta poco armonioso con il contesto circostante, già compromesso dalla presenza del casello dell'autostrada E70.*



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

- *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'idro 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.

- 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, di cui si riporta un estratto:



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

“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 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 [...]

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. [...]

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. [...]

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. [...]

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



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

sostituzione delle essenze arboree ed arbustive morte e la corretta evoluzione dell'area come evidenziato nell'analisi sopra richiamata.

- 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, di cui si riporta un estratto:

[...] 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:

- *la congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) della componente geologica del Piano di Governo del Territorio;*
- *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. [...]

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. [...]

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). [...]

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



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

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.

Preso atto che 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, e vista 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;

Esaminata la documentazione integrativa presentata dal proponente in data:

- 15/04/2024 Prot. n. 24450: Elaborati aggiornati, Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica;

Preso atto che:

- 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 Conferenza di Servizi di Valutazione finale;
- 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;
- in data 29/05/2024 alle ore 9,30 si è tenuta la Conferenza di Valutazione finale riservata agli Enti invitati;
- in data 29/05/2024 alle ore 10,30 si è tenuta l'Assemblea Pubblica rivolta ai soggetti portatori di interessi diffusi pubblici e privati, ed ai cittadini.

Acquisiti i verbali delle sedute della Conferenza di Valutazione finale tenutesi con gli Enti e con i soggetti portatori di interessi diffusi entrambe in data 29/05/2024.

Richiamati ed esaminati i seguenti pareri con relative prescrizioni **espressi nell'ambito della procedura VAS**:

- 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.”

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.;



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

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:

- da **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, nel quale vengono evidenziati aspetti da approfondire durante la procedura del Piano Attuativo nel rispetto della normativa di riferimento;
- dalla **Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale**, 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, nel quale si chiede che vengano adeguatamente considerate le indicazioni formulate;

Valutati gli effetti prodotti dal progetto sull'ambiente;

Per tutto quanto esposto,

DECRETA

1. **di esprimere**, ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. 152/2006, così come modificato dal D. Lgs. 4/2008 e ai sensi della D.C.R. 13/03/2007, n. VIII/351 e D.G.R. n. VIII/6420 e s.m.i., in attuazione dell'art. 4, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i., **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 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, nel quale si chiede che vengano adeguatamente recepite le seguenti prescrizioni:
 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*



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

demolizione contaminato da tali fibre di amianto o il recupero di altri rifiuti dovrà essere effettuato tenendo conto della relativa pericolosità”;

- dalla **Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale**, 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, nel quale si chiede che vengano adeguatamente recepite le seguenti prescrizioni:

“[...] 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.” [...]

“[...] Si completi l’articolo 16 “Opere di mitigazione ecologica” entro la bozza di convenzione urbanistica, 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.”;

2. 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;
3. che **venga data piena attuazione** a quanto previsto dal Rapporto Ambientale in merito alle misure di mitigazione e compensazione come prescritte;
4. di **provvedere** alla trasmissione del presente provvedimento ai soggetti competenti in materia ambientale ed agli enti territorialmente interessati, nonché alla pubblicazione integrale del presente decreto sul sito web e all’Albo Pretorio Comunale, nonché sul sito SIVAS di Regione Lombardia.

Autorità Competente
Responsabile dell’Area Tecnica
del Comune di Orzivecchi
Ing. Pietro Vavassori

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

Allegati:

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