



*Comune di San Felice del Benaco*  
Provincia di Brescia  
Via XX Settembre n. 11 - c.a.p. 25010  
Centralino: Tel. 0365/558611 - Telefax 0365/558623

AREA TECNICA

San Felice del Benaco, 06.10.2020

*Il numero di protocollo e la data sono  
assegnati automaticamente dal sistema.  
Prot. riferim. 5828/2000*

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS).

**Proposta di Piano Attuativo (PA) in variante al piano delle regole e al piano dei servizi del PGT vigente del comune di San Felice del Benaco.**

L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS

Visti:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 per il Governo del Territorio ed i relativi criteri attuativi;
- gli indirizzi generali per la valutazione ambientale strategica (VAS) approvati con DCR 13 marzo 2007, n. VIII/351 e s.m.i.;
- gli ulteriori adempimenti approvati con Deliberazione della Giunta Regionale 25 luglio 2012 - n. 3836 "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. 12/2005; d.c.r.n. 351/2007) - Approvazione allegato 1u - Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al piano dei servizi e piano delle regole";

Richiamati:

- l'avvio del procedimento, approvato con DGC n. 6 del 25 gennaio 2018, avente ad oggetto "AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO ALLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO, IN VARIANTE AL PGT VIGENTE DENOMINATO 'VILLA PORTESINA', SITO IN VIA DELLE MAGNOLIE, E CONTESTUALE AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI ASSOGGETTABILITA' A VAS";
- la deliberazione della Giunta comunale numero 46 del 22/05/2019 avente ad oggetto "NOMINA NUOVA AUTORITA' COMPETENTE E PROCEDENTE PER LE VALUTAZIONI AMBIENTALI STRATEGICHE – VAS- DI PIANI E PROGRAMMI";

Preso atto che:

- in data 09/07/2020 con protocollo numero 5828 , è stato pubblicato l'avviso di deposito del documento di sintesi della proposta di P/P e le determinazioni dei possibili effetti significativi (Rapporto Preliminare e elaborati progettuali allegati, relativi alla proposta di PA in variante al PdR e al PdS del PGT vigente), i documenti

sono stati depositati, in libera visione per trenta (30) giorni, presso l'ufficio tecnico del comune di San Felice del Benaco, nonché pubblicati sul portale regionale SIVAS e sul sito istituzionale del comune. Chiunque ne avesse interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, poteva presentare suggerimenti o proposte inerenti l'oggetto della variante, entro trenta (30) giorni, in duplice copia presso l'ufficio protocollo del comune di San Felice del Benaco o tramite posta certificata al seguente indirizzo: protocollo@pec.comune.sanfelicedelbenaco.bs.it;

- in data 09/07/2020 con protocollo numero 5828, l'autorità procedente, in collaborazione con l'autorità competente per la VAS, comunicava ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati (individuati con la DGC n. 6 del 25/01/2018), la messa a disposizione e pubblicazione sul web del Rapporto Preliminare e elaborati progettuali allegati, relativi alla proposta di PA in variante al PdR e al PdS del PGT vigente, al fine dell'espressione del parere che doveva essere inviato entro trenta (30) giorni dalla messa a disposizione, all'autorità competente per la VAS ed all'autorità procedente.

Considerato che nei termini assegnati risultano pervenuti i seguenti pareri/contributi:

- protocollo numero 6013 del 14/07/2020, da parte di ARPA Lombardia, dipartimento Brescia;
- protocollo numero 6026 del 14/07/2020, da parte di GP Infrastrutture srl, U.O. San Felice del Benaco – Servizi Impianti;
- protocollo numero 6357 del 23/07/2020, da parte dell'UTR sede di Brescia di Regione Lombardia;
- protocollo numero 6813 del 05/08/2020, da parte della Provincia di Brescia;
- protocollo numero 8691 del 29/09/2020, da parte di ARPA in merito alla valutazione di impatto acustico;

Valutati gli elaborati progettuali ed il Rapporto Preliminare Ambientale presentati nella procedura per la verifica di esclusione dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della proposta di PA in variante al PdR e al PdS del PGT vigente, depositato agli atti comunali e messo a disposizione per l'acquisizione dei pareri;

Esaminati i pareri e i contributi pervenuti, con le relative prescrizioni, per cui è possibile riassumere quanto segue:

- ARPA Lombardia, dipartimento Brescia (protocollo numero 6013 del 14/07/2020), esprime le seguenti considerazioni:

*L'obiettivo dell'intervento è la trasformazione dell'area, oggi a destinazione turistico alberghiera in destinazione residenziale attraverso l'edificazione di tre corpi di fabbrica, due residenziali e uno da adibire a garage e locale tecnico. Il progetto prevede la demolizione di tutti i volumi afferenti il campeggio e la realizzazione di nuovi volumi con destinazione residenziale. Si prende atto che la modifica comporta nel complesso la riduzione degli impatti attesi sia per quanto riguarda i consumi energetici che per quanto concerne il traffico venendo meno la destinazione turistica*

*Segnala che la parte nord della proprietà è caratterizzata da falde superficiali che rappresentano un limite alla costruzione degli edifici, sarà pertanto necessario realizzare sistemi di drenaggio che garantiscano al salubrità dei fabbricati ed il drenaggio delle acque. Inoltre, data la vulnerabilità della falda, si dovrà considerare che la*

salvaguardia della falda acquifera presuppone anche la tutela delle acque superficiali, essendo i corsi d'acqua più o meno direttamente in connessione con la falda freatica.

Lo studio di valutazione di impatto acustico allegato al Rapporto preliminare è stato trasmesso alla U.O. Agenti Fisici della scrivente Agenzia per il parere di competenza, le risultanze della valutazione saranno trasmesse con nota a parte non appena disponibili.

GP Infrastrutture srl, U.O. San Felice del Benaco – Servizi Impianti (protocollo numero 6026 del 14/07/2020), comunica che l'immobile denominato "Portesina" è già servito da rete gas metano e di allaccio d'utenza; non risulta allo stato attuale nulla da segnalare in merito alla vs. richiesta.

- l'UTR sede di Regione Lombardia a Brescia (protocollo numero 6357 del 23/07/2020), esprime parere favorevole alla non assoggettabilità alla procedura VAS della variante in oggetto, ricordando che eventuali interventi, spostamenti nonché modifiche riguardanti i corpi idrici superficiali e aggiornamenti alle rispettive fasce di rispetto dovranno sempre essere autorizzati, previa idonea istruttoria, dall'Ufficio Territoriale Regionale, come prescritto dalle d.g.r. n. 7581 del 18.12.2017 e n. 698 del 24.10.2018.

- la Provincia di Brescia (protocollo numero 6813 del 05.08.2020), ritiene che, ai fini della verifica di assoggettabilità in oggetto, debbano essere adeguatamente considerate le indicazioni formulate e in seguito riportate:

come si può rilevare dalle tavole del progetto architettonico e paesaggistico, per quanto complesso, l'intervento può essere considerato un ripristino della situazione residenziale originaria della proprietà, integrata con strutture necessarie alle esigenze moderne e per l'ospitalità privata, che si ritiene siano una soluzione che generi effetti ambientali più contenuti, nell'uso ordinario del contesto, rispetto ad un utilizzo con finalità turistico alberghiere.

Il Rapporto Preliminare, come integrato dagli studi allegati, richiama le VAS del PGT e della Variante vigente recentemente approvata, per il quadro conoscitivo e le valutazioni adeguate alla proposta allo studio, quindi presenta l'intervento e opera una verifica ambientale più specifica e puntuale rispetto ai temi che costituiscono oggetto del piano attuativo, concludendo che, nel complesso, il progetto proposto non produce, né fa attendere, effetti significativi sulle componenti ambientali analizzate e che, anzi, il cambio di destinazione d'uso da turistico alberghiero a residenziale destinato ad un solo nucleo familiare determina effetti attesi positivi per l'impatto sugli indicatori ambientali.

Preso atto di quanto sopra, rilevata la portata e le caratteristiche dell'intervento e le valutazioni presentate nel Rapporto Preliminare, considerato che la proposta tende a ripristinare una modalità d'uso del contesto più adeguata alle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche e che i nuovi edifici si inseriscono con le modalità ammesse dal Decreto sopra citato (Decreto della Direzione Regionale del 03/02/2014 di interesse culturale), fatte salve le espressioni degli Enti e degli Uffici competenti per le specifiche componenti ambientali e autorizzazioni, si ritiene che rispetto alla proposta di piano attuativo presentata le valutazioni siano sufficienti e non siano necessari ulteriori approfondimenti con una specifica valutazione ambientale.

Si ricorda la necessaria produzione della Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445), firmata da geologo abilitato in cui sia asseverata la congruità tra le previsioni urbanistiche della variante in esame con i contenuti dello studio geologico del PGT (allegato 6 alla dgr Lombardia 19/06/2017 n. X/6738 - ex allegato 15 dgr L. IX/2616/2011) e del PGRA.

In merito alla Rete Ecologica, si riportano le indicazioni dell'Ufficio Rete Ecologica ed Aree Protette.

Per quanto attiene le valenze ecologiche e paesistiche del Comune di San Felice del Benaco, esse sono riconosciute anche dalla rete ecologica e dalla rete verde paesaggistica sovralocali.

L'area di pertinenza di Villa Portesina che unitamente all'architettura è sottoposta a Piano Attuativo, è collocata a sua volta in una porzione di territorio particolarmente sensibile, caratterizzata come segue:

- per la RER: appartiene ad Elementi di Primo Livello;
  - per la REP: viene declinata la RER in "Ambito di consolidamento ecologico delle Colline Moreniche del Garda" (Rif. Art. 46 Normativa PTCP). Il Varco provinciale n. 143 è contiguo ma esterno all'area, la quale peraltro non si trova in corrispondenza della zona di "permeabilità" del Varco e quindi non costituisce criticità in merito.
- Dalla documentazione di interesse per lo scrivente ufficio, scaturiscono le indicazioni che seguono, in relazione alle necessità di mitigazione e compensazione ecologica previste dalla normativa del PTCP.
- Quanto sopra al fine di conseguire gli obiettivi di conservazione, tutela e miglioramento della rete ecologica regionale (attraverso la declinazione di quella sotto ordinata) e della rete verde paesaggistica.

Visti i contenuti della relazione paesaggistica e della relazione agronomica, oltre che del parere reso dalla Soprintendenza anche per quanto attiene gli interventi di riqualificazione del parco, si osserva quanto segue:

- l'area viene integralmente riqualificata, con rimozione dei fabbricati che non fanno parte del contesto originario, avendo cura di mantenere le specie arboree ed arbustive che costituiscono il parco "storico";
- la previsione di nuove strutture, anche ipogee, non pare invasiva in termini di impermeabilizzazione del suolo e si mantiene una buona alternanza tra aree alberate o arbustate ed aree a prato.

Ciò premesso, in coerenza con il parere della Soprintendenza, si concorda con la riqualificazione del parco anche dal punto di vista del riordino e del mantenimento della presenza botanica esistente, se in buono stato, per l'aspetto vegetazionale.

Ad affinamento della planimetria che rappresenta le proposte botaniche sia in termini di quantità che di qualità, si ritiene vi sia la necessità di rinforzare la presenza delle specie autoctone.

Al proposito, pertanto, fatte salve alcune "citazioni" storiche, rappresentate - ad esempio- dalla collocazione di nuove palme in prossimità del porticciolo, si chiede che per l'introduzione di nuovi esemplari arborei ed arbustivi (questi ultimi non indicati in planimetria se non per la loro distribuzione), venga declinata la scelta su specie esclusivamente autoctone.

Si rammenta infatti che l'area fa parte degli Elementi di Primo Livello della RER e si trova collocata in ambiti che chiedono il consolidamento ecologico tipico delle colline moreniche del Garda.

In tali aree, oltre a mantenere ed integrare l'equipaggiamento vegetazionale delle specie autoctone, si dovrebbero rimuovere quelle alloctone - che nel caso in specie trovano ragione di essere dalla creazione storica del parco - ma che non vanno ulteriormente incoraggiate.

Si chiede altresì di specificare se l'indicazione della creazione di "tetti piani verdi" sia anche una effettiva scelta progettuale, perché contribuirebbe alla valorizzazione della componente vegetazionale in corrispondenza di elementi - si presume ipogei - di impermeabilizzazione del suolo.

Ad ulteriore mitigazione del progetto, si suggerisce che la strada di ingresso e di distribuzione entro il parco sia realizzata con pavimentazione drenante, se non è possibile utilizzare ghiaio.

Per questa area con tali caratteristiche di sensibilità eco paesistica, la necessità di mitigazione e di compensazione ecologica potrebbe ritenersi assicurata già entro il perimetro della proprietà, proprio per la ricchezza e densità dell'equipaggiamento vegetazionale previsto.

Si provveda quindi a completare il progetto di mitigazione e compensazione ecologica:

- riequilibrando la componente non autoctona di nuovo impianto;
  - definendo gli arbusti di specie autoctone;
  - aggiornando la relazione illustrativa che lo accompagna;
- in modo che lo stesso faccia parte della convenzione urbanistica del PA.

Altre ed eventuali considerazioni potranno essere eventualmente effettuate in merito a quanto richiesto, in fase di compatibilità con il PTCP.

- ARPA (protocollo numero 8691 del 29/09/2020) in merito alla Valutazione di Impatto acustico: osserva che ai sensi della L. n.447/95 s.m.i. nel caso in esame, che coinvolge un ambito residenziale, non è richiesta una previsione di impatto acustico, e pertanto non è previsto uno specifico parere di ARPA.  
Prendendo visione della documentazione, si osserva che i livelli misurati dal tecnico competente in Acustica Ambientale indicano un clima acustico attuale congruente con una classe III e pertanto compatibile con la destinazione d'uso residenziale per l'area in esame.

*Gli ulteriori approfondimenti condotti dal tecnico competente in acustica, riferiti alla verifica del contributo acustico nell'area del futuro complesso residenziale non fanno emergere particolari criticità rispetto alla classificazione acustica presente.*

*Si evidenzia comunque che lo svolgimento di attività rumorose, quali attività sportive all'aperto (es. tennis) o manutentive del verde con macchine da giardinaggio, devono essere svolte nel rispetto dei regolamenti comunali in materia.*

Rilevato che la Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445), firmata da geologo abilitato in cui sia asseverata la congruità tra le previsioni urbanistiche della variante in 15 dgr L. IX/2616/2011) e del PGRA, è stata prodotta in data 24/04/2020 al protocollo numero 3589;

Ritenute pertinenti in materia ambientale le prescrizioni, raccomandazioni, osservazioni espresse dagli Enti come sopra descritte;

Considerato condivisibile quanto espresso nel Rapporto Ambientale Preliminare relativamente alla valutazione dell'impatto ambientale che l'intervento avrà sul territorio. In particolare in riferimento alle considerazioni che ravvisano gli effetti correlati del progetto a variazioni di scala strettamente locale tali da non comportare superamenti di valori limite definiti dalle norme di settore o effetti cumulativi con altre fonti di interferenza ambientale.

RITENUTO CHE la variante al piano delle regole prevista possiede la contemporanea presenza dei seguenti requisiti:

- non costituisce quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche;
- non produce effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE;
- determina l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori;

RITENUTO ALTRESI' CHE la medesima variante:

- interessa il patrimonio edilizio esistente, riduce il complessivo carico insediativo;
- non introduce incremento di consumo di suolo e non riduce le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

VERIFICATI i possibili effetti significativi sull'ambiente indotti dalle modifiche previste al Piano delle regole che costituiscono, variante esclusivamente a carattere locale in quanto le modifiche introdotte non determinano influenze sostanziali per gli strumenti pianificatori a carattere sovraordinato;

CONSIDERATI gli effetti significativi sull'ambiente, sul paesaggio, sul patrimonio culturale e sulla salute umana derivanti dalla variante in oggetto;

VALUTATO CHE non sono rilevabili:

- possibili interferenze con siti appartenenti alla Rete Natura 2000 sia in funzione dell'entità della variante, sia in quanto non presenti nel territorio comunale;

- eventuali problemi ambientali e/o per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;
- potenziali impatti negativi e/o caratteri cumulativi degli impatti;
- impatti di natura transfrontaliera e/o estensione nello spazio;
- incidenze sulle matrici ambientali;
- rischi per la salute umana e/o per l'ambiente
- criticità e/o vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale o del patrimonio culturale;

RITENUTO che non emergano potenziali impatti negativi, né effetti significativi a livello comunale e/o sovracomunale che possano interferire sull'ambiente, sul paesaggio, sul patrimonio culturale e sulla salute umana o tali da alterare a breve e/o a lungo termine gli equilibri attuali.

Per quanto sopra premesso, esposto e considerato

#### DECRETA

- ai sensi dell'art. 15 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 così come modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 e ai sensi della D.C.R. 13 marzo 2007, n.VIII/351 e D.G.R. n.VIII/6420 e successive modifiche e integrazioni, di non assoggettare alla valutazione ambientale - VAS la proposta di PA in variante al piano delle regole del PGT del comune di San Felice del Benaco, subordinatamente al recepimento delle prescrizioni impartite dagli enti competenti in materia ambientale nei parerei pervenuti e ivi allegati;
- di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento sul sito istituzionale del comune e sul sito regionale SIVAS;
- di provvedere alla trasmissione di copia del presente Decreto ai soggetti/enti coinvolti nell'ambito dei lavori della Conferenza di valutazione.

San Felice del Benaco, 06.10.2020.

L' Autorità Competente per la VAS