



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.

Anno 2024

Rep. 4250

Class. 7.4.6

Fasc. 24

Brescia,

Spettabile

Amministrazione Comunale di
DESENZANO

Via g. Carducci, 4
25015 – DESENZANO (BS)

e p.c. SETTORE

**SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E
PROTEZIONE CIVILE**

Ufficio Rifiuti
SEDE

**OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS DEL PIANO
ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. DENOMINATO "ALIVI", PER
INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DELL'EX
DISTRIBUTORE DI CARBURANTI IN VIALE GUGLIELMO MARCONI, 51
DEL COMUNE DI DESENZANO**

Con delibera di Giunta Comunale di Desenzano n. 9 del 16.01.2024 è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) del Piano Attuativo in variante al PGT denominato "ALIVI" per intervento di riqualificazione dell'area dell'ex distributore di carburanti sito in Viale Guglielmo Marconi, 51 del comune stesso.

Successivamente codesto Comune ha comunicato la messa a disposizione ed il deposito del Rapporto Ambientale sul sito SIVAS relativo alla proposta di variante e quindi la tempistica per l'espressione del parere di Verifica VAS.

Dalla Relazione Generale, facente parte della documentazione messa a disposizione, si è riscontrato che *"il Piano Attuativo per il recupero edilizio dei fabbricati esistenti sull'area (inteso come ristrutturazione ai sensi dell'art.3 c.1 lett. d) del DPR 380/2001) costituisce anche variante urbanistica allo strumento di pianificazione locale per la modifica rispetto all'azzoneamento previsto nel Piano delle Regole."*

Nella stessa relazione il progetto viene descritto come segue

"Il Piano Attuativo prevede la costruzione di un nuovo complesso edilizio (n.3 piani fuori terra e n.1 piano interrato adibito a parcheggi) misto commerciale-direzionale e residenziale con lo scopo di riqualificare l'area prospiciente il tratto di via Marconi, caratterizzata da un forte degrado sul piano edilizio ed urbanistico in quanto in stato di completo abbandono; le attività di distribuzione di carburanti, bar, albergo, annessi all'area rifornimenti e residenza infatti risultano dismesse ormai da anni."

TERRITORIO



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.

TERITORIO

Recentemente è stata eseguita anche l'opera di smantellamento delle sovrastrutture dell'attività di distribuzione carburanti, con la rimozione delle cisterne interrate, della copertura, delle pompe ed è stata eseguita la bonifica del terreno con analisi e caratterizzazione delle terre di scavo a cura di società di servizio incaricata dal gestore che ha condotto l'attività nell'ultimo periodo. I dati rilevati sono stati oggetto di valutazione da parte dell'ARPA che ha rilasciato l'attestazione di corrispondenza dei parametri ai limiti previsti dalle Leggi vigenti in relazione alle attività commerciali-industriali. Ad ulteriore verifica, il consulente specializzato in ingegneria ambientale ha constatato la corrispondenza dei parametri all'insediamento residenziale futuro e si darà riscontro di quanto riferito con adeguata documentazione e con l'ottenimento da parte di ARPA della attestazione relativa.

Come si rileva inoltre dal rapporto preliminare, l'ARPA ha dichiarato che "i dati analitici ottenuti circa lo stato qualitativo dei terreni in corrispondenza dell'area indagata presso il sito "DICOMI - Q8 PV" di via Marconi, 37 a Desenzano del Garda indicano la CONFORMITA' alle CSC previste per siti ad uso "Commerciale e Industriale" quale il sito in oggetto".

Per quanto sopra e preso atto delle valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare, fatte salve le espressioni degli Enti e degli Uffici competenti per le specifiche componenti ambientali e autorizzazioni, si ritiene che gli interventi di bonifica eseguiti del sito ubicato in via Marconi 37 (Foglio 13 - Mappale 39 del censuario di Desenzano del Garda), certificati da ARPA e chiusi come procedimento dal Comune in quanto raggiunte le CSC previste per la destinazione urbanistica allora vigente (COMMERCIALE INDUSTRIALE), siano ulteriormente da approfondire in quanto il Piano Attuativo in oggetto parrebbe prevedere una diversa destinazione urbanistica (misto COMMERCIALE DIREZIONALE RESIDENZIALE) essendo necessario che venga verificato se sono rispettate le CSC per tale destinazione.

Distinti saluti.

Il Direttore
Dott. Riccardo Maria Davini

Firmato digitalmente a termini di legge



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.

TERRITORIO

Brescia,

Spettabile
Amministrazione Comunale di
DESENZANO
Via g. Carducci, 4
25015 – DESENZANO (BS)

e p.c. SETTORE
**SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E
PROTEZIONE CIVILE**
Ufficio Rifiuti
SEDE

Anno 2024
Rep. 4250
Class. 7.4.6
Fasc. 24

**OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS DEL PIANO
ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. DENOMINATO "ALIVI", PER
INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DELL'EX
DISTRIBUTORE DI CARBURANTI IN VIALE GUGLIELMO MARCONI, 51
DEL COMUNE DI DESENZANO**

Con delibera di Giunta Comunale di Desenzano n. 9 del 16.01.2024 è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) del Piano Attuativo in variante al PGT denominato "ALIVI" per intervento di riqualificazione dell'area dell'ex distributore di carburanti sito in Viale Guglielmo Marconi, 51 del comune stesso.

Successivamente codesto Comune ha comunicato la messa a disposizione ed il deposito del Rapporto Ambientale sul sito SIVAS relativo alla proposta di variante e quindi la tempistica per l'espressione del parere di Verifica VAS.

Dalla Relazione Generale, facente parte della documentazione messa a disposizione, si è riscontrato che *"il Piano Attuativo per il recupero edilizio dei fabbricati esistenti sull'area (inteso come ristrutturazione ai sensi dell'art.3 c.1 lett. d) del DPR 380/2001) costituisce anche variante urbanistica allo strumento di pianificazione locale per la modifica rispetto all'azzoneamento previsto nel Piano delle Regole."*

Nella stessa relazione il progetto viene descritto come segue

"Il Piano Attuativo prevede la costruzione di un nuovo complesso edilizio (n.3 piani fuori terra e n.1 piano interrato adibito a parcheggi) misto commerciale-direzionale e residenziale con lo scopo di riqualificare l'area prospiciente il tratto di via Marconi, caratterizzata da un forte degrado sul piano edilizio ed urbanistico in quanto in stato di completo abbandono; le attività di distribuzione di carburanti, bar, albergo, annessi all'area rifornimenti e residenza infatti risultano dismesse ormai da anni."





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.

TERITORIO

Recentemente è stata eseguita anche l'opera di smantellamento delle sovrastrutture dell'attività di distribuzione carburanti, con la rimozione delle cisterne interrate, della copertura, delle pompe ed è stata eseguita la bonifica del terreno con analisi e caratterizzazione delle terre di scavo a cura di società di servizio incaricata dal gestore che ha condotto l'attività nell'ultimo periodo. I dati rilevati sono stati oggetto di valutazione da parte dell'ARPA che ha rilasciato l'attestazione di corrispondenza dei parametri ai limiti previsti dalle Leggi vigenti in relazione alle attività commerciali-industriali. Ad ulteriore verifica, il consulente specializzato in ingegneria ambientale ha constatato la corrispondenza dei parametri all'insediamento residenziale futuro e si darà riscontro di quanto riferito con adeguata documentazione e con l'ottenimento da parte di ARPA della attestazione relativa.

Come si rileva inoltre dal rapporto preliminare, l'ARPA ha dichiarato che "i dati analitici ottenuti circa lo stato qualitativo dei terreni in corrispondenza dell'area indagata presso il sito "DICOMI - Q8 PV" di via Marconi, 37 a Desenzano del Garda indicano la CONFORMITA' alle CSC previste per siti ad uso "Commerciale e Industriale" quale il sito in oggetto".

Per quanto sopra e preso atto delle valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare, fatte salve le espressioni degli Enti e degli Uffici competenti per le specifiche componenti ambientali e autorizzazioni, si ritiene che gli interventi di bonifica eseguiti del sito ubicato in via Marconi 37 (Foglio 13 - Mappale 39 del censuario di Desenzano del Garda), certificati da ARPA e chiusi come procedimento dal Comune in quanto raggiunte le CSC previste per la destinazione urbanistica allora vigente (COMMERCIALE INDUSTRIALE), siano ulteriormente da approfondire in quanto il Piano Attuativo in oggetto parrebbe prevedere una diversa destinazione urbanistica (misto COMMERCIALE DIREZIONALE RESIDENZIALE) essendo necessario che venga verificato se sono rispettate le CSC per tale destinazione.

Distinti saluti.

Il Direttore
Dott. Riccardo Maria Davini

Firmato digitalmente a termini di legge

