

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 21 Febbraio 2024



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA

Conferenza di valutazione per la V.A.S. della variante al PGT

DEL 21 FEBBRAIO 2024

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 21 Febbraio 2024

Intervento: Buongiorno a tutti.

L'oggetto dell'incontro di oggi è la Prima Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativa al procedimento del Piano Attuativo di Variante denominato "ALIVI". Vedo che non è presente nessun ente, sono pervenuti solo due pareri. L'autorità procedente sono la sottoscritta, mentre per quanto riguarda la... Scusate un attimo che tiro fuori. Allora l'autorità precedente è la sottoscritta mentre l'autorità competente del procedimento VAS è l'ingegnere Pietro Vavassori e il Responsabile del Procedimento è Luigi Rossi. Sono pervenuti due pareri, due pareri da parte di ARPA e da parte dei Vigili del Fuoco. Relativamente... Se vuoi, ti passo la parola per quanto riguarda il parere di ARCA e dei Vigili del Fuoco che è favorevole, mentre per quanto riguarda ARPA ci sono degli elementi e ti lascio il parere.

Vavassori Pietro - Ingegnere: Buongiorno. Sono Pietro Vavassori, Autorità competente.

Confermo che a seguito dell'iter previsto da normative vigenti sono state fatte tutte le pubblicazioni e presentate ovviamente le documentazioni tecniche previste sempre dalle normative da parte del committente e dei tecnici incaricati che ringrazio di essere presenti. Per ora i due pareri prevenuti riguardano il Ministero dell'Interno, il Dipartimento dei Vigili del Fuoco di Brescia che, con riferimento alla Conferenza dei Servizi, pone le seguenti condizioni, cioè il rispetto del D.P.R. 151 del 2011; le procedure che devono rispettare quanto previsto dallo stesso e quindi verificare se esse ricadano nelle varie situazioni descritte dal D.P.R., e poi dà le solite prescrizioni relative

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 21 Febbraio 2024

alla libera circolazione e agevole manovra dei mezzi di soccorso dove, sempre a titolo semplificativo, impongono le larghezze minime di 3,50 e le altezze libere di 4 metri e raggi di svolte di 13 metri e le pendenze non superiori del 10% per quanto riguarda tutti i percorsi, oltre alle resistenze e al carico per quanto riguarda di almeno 20 tonnellate descrivendo poi tutte le varie situazioni della distribuzione sugli assi dei mezzi. Inoltre, come per tutto il progetto, ricordano che va rispettato il Decreto Legislativo 81/2008 per la salute e sicurezza dei luoghi di lavoro.

Per cui ci richiedono poi il verbale della Conferenza dei Servizi finale che oggi verrà conclusa in anche, però poi, dei pareri che potrebbero pervenire da parte degli altri Enti entro, mi pare, il 27 che è il giorno che abbiamo fissato come ultimo per tutti i pareri che potrebbero pervenire appunto da chi non li ha ancora mandati.

L'ARPA invece... Ricordo appunto che l'intervento riguarda un insediamento che assume una rilevanza soprattutto di tipo residenziale con parte anche a destinazione direzionale commerciale, però deriva dalla riconversione di una parte che era destinata ai distributori carburanti, per cui era stata fatta in precedenza la procedura relativa alla dismissione e allo smantellamento con rimozione delle cisterne interrate e delle coperture delle pompe del distributore. ARPA dice: "Dalla lettura della relazione tecnica agli atti - che appunto risulta dal rapporto preliminare - è stata eseguita la bonifica del terreno con analisi e caratterizzazione delle terre di scavo a cura delle società di servizi incaricate dal gestore che ha condotto l'attività nell'ultimo periodo. I dati rilevati sono stati oggetto di valutazione da parte di ARPA che ha rilasciato

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 21 Febbraio 2024

l'attestazione di corrispondenza dei parametri ai limiti previsti dalle leggi vigenti in relazione alle attività commerciali e industriali. All'ulteriore verifica, il Consulente descrive e ha constatato la corrispondenza dei parametri all'insediamento anche residenziale futuro, per cui ARPA rimane in attesa dei risultati finali di tale verifica".

Poi, dal punto di vista della classificazione acustica si evince che la verifica effettuata in relazione alla classificazione acustica inserisce l'area in Classe 3, compatibile pertanto con le destinazioni prevista. La tipologia di attività prevista non evidenzia caratteristiche e potenzialità inquinanti trattandosi di scarichi di (inc.) e fognatura assimilabili agli urbani e, considerando che il progetto è indirizzato al recupero dei fabbricati esistenti senza consumo di nuovo suolo, si prende atto che l'analisi degli impatti indotti dalla realizzazione del progetto mette in luce una generale sostenibilità ambientale della proposta.

Quindi il parere di ARPA sostanzialmente è favorevole come del resto anche noi che abbiamo già iniziato ad analizzare per quanto riguarda l'insediamento nel contesto ambientale dell'insediamento che, tra l'altro, ha ricevuto anche un parere già preventivo della Commissione Paesaggio favorevole. Quindi ARPA si sofferma solo su questo punto legato a dimostrare che i risultati consentono di insediare non solo nella piccola parte di area che interessa le costruzioni nuove, non solo attività commerciali e industriali ma anche residenziali. Per cui, secondo noi, il committente deve mettersi in contatto con ARPA e trasmettere i dati e le verifiche che loro chiedono, che dovranno dimostrare che appunto si rimane in tabella sotto i limiti previsti dalla

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 21 Febbraio 2024

tabella e quindi si può andare in direzione della Tabella A e della destinazione residenziale.

Quindi, a parere di me, come autorità competente, direi che ad ora l'intervento può essere ritenuto compatibile, a condizione che venga chiarito con ARPA quell'aspetto che loro hanno rilevato. Poi tutto il resto appare un progetto ben integrato, le altezze rispettano gli edifici esistenti nei dintorni, le volumetrie sono all'interno delle potenzialità volumetriche indicate e si pone appunto questo Piano in variante al PGT per alcuni altri parametri che poi se servirà potranno essere spiegati dall'autorità precedente. Grazie.

Intervento: Vogliamo precisare?

Rossi Luigi - Geometra: Sono il geometra Rossi.

Io direi che visto che non ci sono... Allora, diamo naturalmente atto che è presente il progettista dell'intervento che è l'architetto Arici ed è presente anche l'estensore del Rapporto Ambientale, l'ingegner Bellini.

Direi che possiamo tranquillamente terminare la Conferenza dei Servizi riservata agli enti dando atto che non ci sono rappresentanti di alcun Ente e vediamo poi per quanto riguarda il discorso finale ci rifacciamo alla Conferenza, alla Seconda Conferenza in cui valuteremo se sono presenti cittadini o Enti per poi determinarci.

Fine della registrazione.

Ripresa della registrazione.

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 21 Febbraio 2024

Intervento: Ora apriamo l'assemblea pubblica aperta a tutti i cittadini e ai soggetti portatori di interessi diffusi.

Si tratta di un Piano Attuativo in variante al PGT che è posto in via Guglielmo Marconi di fronte al parcheggio pubblico denominato "Vallone". Prevede la trasformazione dell'attuale Ambito, distributore carburanti, articolo 43 del PGT, Ambiti residenziali consolidati e media densità città, e riguarda una riqualificazione urbanistica, una ricucitura del tessuto urbano di via Marconi. L'intervento propone la demolizione degli edifici esistenti e questi edifici insistono anche in una zona a distribuzione dei carburanti proponendo un unico edificio che vedremo poi nel proseguo che rispetterà tutte le altezze previste. Questo edificio avrà una destinazione mista, residenziale, direzionale e commerciale.

Il progetto si pone in variante, come dicevo prima, al Piano delle regole del PGT, c'è il cambio di azzonamento nella Tavola PR2 quadrante 4 "Classificazione degli Ambiti e del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate d'intervento per gli ambiti di recente formazione".

Io sono l'autorità proponente mentre l'autorità competente del Procedimento VAS è l'ingegner Pietro Vavassori. Il Responsabile del Procedimento è il geometra Luigi Rossi. Abbiamo i progettisti che sono l'architetto Michele Arici mentre l'estensore del Rapporto Ambientale è l'ingegner Roberto Bellini, che passerei la parola per spiegare il documento di Valutazione Ambientale.

Nel frattempo posso anticipare che sono pervenuti solamente due pareri, il parere di ARPA e dei Vigili del Fuoco che poi vedremo nel dettaglio. Lascerei la parola all'ingegner Bellini.

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 21 Febbraio 2024

Bellini Roberto - Ingegnere: Io lascio a mia volta la parola all'architetto Arici che vi illustrerà il progetto, poi a ruota vi parlerò del rapporto preliminare.

Arici Michele - Architetto: Buongiorno. Sono Michele Arici. Molto è già stato detto del progetto, posso specificare magari le caratteristiche delle dimensioni dell'intervento proposto dalla ALIVI SRL di Brescia per riqualificare appunto l'area di via Marconi 51, ampiamente degradata; questo penso sia a conoscenza di tutti. La superficie a piano terra sarà di circa 600 metri quadrati destinata a commerciale e direzionale, parte del 50 per cento, e due piani ulteriori, primo e secondo, residenziali con un limite di 8 unità abitative, copertura piana, rispetto di tutte le norme previste nella zona dell'Ambito residenziale, piano interrato, disponibilità di 9 posti auto, quindi non ci sarà conformità a Codice di attività dei Vigili del Fuoco e quindi in merito anche alle indicazioni dei Vigili diciamo che ci sarà il superamento della questione. Lo stesso vale per la centrale termica che non sarà unica ma saranno centrali singole per le abitazioni; rispetto del verde, distanze rispettate, filare di alberatura per mitigare l'impatto frontale della vista lungo la percorrenza di Via Marconi, queste in sostanza sono le caratteristiche dimensionali del progetto.

Se vuole posso specificare le tipologie dell'intervento per quanto riguarda per le strutture: opere in calcestruzzo, conglomerato cementizio armato ed interrato e per i piani di superficie si presuppone di poter utilizzare la tecnologia "steel framing", quindi strutture in acciaio e tamponamenti in una costruzione eseguita in tempi relativamente rapidi o più rapidi

rispetto alla tradizione. Questo è un po' tutto quello che posso dire. Passo la parola all'ingegnere Bellini.

Bellini Roberto - Ingegnere: Proseguo collocando innanzitutto la procedura in corso. Nella verifica di assoggettabilità... quindi sapete che la Valutazione Ambientale Strategica si suddivide in due episodi. Quello di screening è quello in corso, nel quale gli enti e le autorità sono chiamati a verificare, sulla base degli elementi presentati, la necessità o meno di andare in Valutazione Ambientale. La differenza tra i due episodi è che nel primo caso, con gli elementi a disposizione, appunto senza la necessità di approfondire o fare quantificazioni ma ad un livello di dettaglio meno approfondito, si possono raccogliere tutti gli elementi per comprendere se interrompere e concludere la Valutazione Ambientale Strategica o se ci sono elementi che possono portare a proseguire con la Valutazione Ambientale Strategica vera e propria. Il parere di ARPA, che è giunto e che poi verrà, immagino, analizzato dalle autorità, ha già evidenziato che in termini generali l'intervento non porta degli aspetti di potenziale impatto tali da necessitare di proseguire con la VAS. In particolare, come abbiamo riportato nel nostro documento e come è già stato detto, l'intervento prevede una riqualificazione urbanistica di un'area già consumata in termini territoriali e la proposta è quella di migliorare sicuramente da molti punti di vista una situazione di degrado che accompagna l'area da parecchio tempo.

L'opportunità di questa riqualificazione urbanistica è stata anche quella di procedere con la dismissione del punto vendita carburanti con i relativi serbatoi. È stata seguita tutta una procedura secondo i termini di legge da un tecnico abilitato ad

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 21 Febbraio 2024

eseguire la caratterizzazione, le indagini e gli interventi di risoluzione delle piccole criticità che erano e che si sono appalesate, quindi anche grazie a questo intervento si è messo mano a questo aspetto risolvendolo in termini di qualità del suolo.

Per quanto riguarda le altre componenti, con gli elementi a disposizione che ovviamente non sono ancora quelli edilizi e di Permesso di costruire, ma sono alla scala di un piano, di una pianificazione, perché stiamo seguendo la Valutazione Ambientale Strategica, quindi siamo a livello pianificatorio, abbiamo cercato nel nostro documento di approfondire anche le potenziali ricadute sulle altre componenti, quindi in particolare sulla qualità dell'aria, sul rumore e sugli altri aspetti quali per esempio il paesaggio; del suolo abbiamo già parlato.

In termini di ricadute sulla qualità dell'aria, in massima parte l'intervento in fase di esercizio vedrà come potenziale sorgente di impatto l'indotto del traffico. Abbiamo stimato che rispetto ai flussi esistenti sulla Via Marconi l'indotto da traffico sarà di un ordine di grandezza dello 0,5 per cento rispetto ai flussi esistenti all'attualità e quindi riteniamo che questo leggerissimo incremento sia trascurabile in termini di flussi di traffico. Conseguentemente, applicando gli algoritmi e le formule che consentono di valutare in termini preventivi, anche senza l'utilizzo dei modelli che vengono utilizzati in Valutazione Ambientale Strategica, le ricadute rispetto alla qualità dell'aria e in particolare rispetto ai ricettori più esposti e quindi vicini all'intervento, anche in questo caso abbiamo stimato degli incrementi vicini a quello 0,5, in particolare intorno allo 0,4 per cento rispetto ai valori delle centraline ARPA rappresentative per l'area in oggetto.

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 21 Febbraio 2024

Stesso approccio è stato fatto e le valutazioni sono state condotte in questo modo anche sulla componente rumore. I ricettori più esposti sono gli stessi e si è potuto verificare, sempre con delle verifiche preventive, che la zonizzazione acustica, che come è riconosciuto da ARPA è idonea rispetto all'intervento, attribuisce dei limiti che saranno sicuramente rispettati proprio perché le attività non sono attività particolarmente impattanti neanche dal punto di vista acustico. Un ragionamento analogo è stato fatto rispetto ai flussi del traffico come sorgente mobile rispetto alle potenziali sorgenti fisse e anche in quel caso si è potuto valutare com'è trascurabile il potenziale impatto rispetto anche a questa componente.

Il tutto è stato fatto sia per la fase di esercizio, che vi ho appena descritto, sia con considerazioni rispetto alla fase di cantiere, vista la delicatezza della zona e la possibilità di interferire con i ricettori limitrofi anche nelle fasi di cantiere, che sono temporanee. Quindi, pur essendo delle fasi ordinarie, quindi mitigabili con le ordinarie mitigazioni di cantiere, sono a maggior ragione trascurabili perché ridotte e limitate nel tempo e quindi abbiamo fatto delle valutazioni anche sulla base del Diagramma di Gantt che ci è stato messo a disposizione dai progettisti rispetto alle potenziali ricadute della fase di cantiere.

Detto ciò, direi che ho toccato un po' tutti gli aspetti valutativi che sono stati riportati nel documento che comunque trovate nel documento pubblicato. Alla fine del nostro lavoro c'è una tabella di sintesi che noi chiamiamo "Scheda di Verifica", dove componente per componente vengono attribuiti sinteticamente dei giudizi, che ovviamente sono giudizi nostri e dei tecnici,

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 21 Febbraio 2024

dei tecnici della parte, che vengono messi a disposizione delle autorità che poi decidono, ovviamente per conto loro, facendo sintesi di questi elementi oltre che di tutti quelli prevenuti nei tempi previsti per l'osservazione dei contributi. Ribadisco che anche nella nostra "Scheda di Verifica" finale abbiamo valutato un impatto trascurabile rispetto a tutte le componenti indagate.

Se ci fosse bisogno di ulteriori chiarimenti, restiamo a disposizione. Grazie.

Intervento: Volevo dare atto che nel pubblico è presente il signor Maffi, che se poi ha necessità di chiarimenti, siamo a disposizione. Ecco, come dicevamo prima, la destinazione è mista, quindi residenziale, direzionale e commerciale. In particolare nella zona dove era presente il distributore di carburanti c'è anche la destinazione residenziale. Su questo tema sono pervenuti due pareri, solamente due pareri, parere di ARPA e parere dei Vigili del Fuoco, quindi lascerei la parola all'ingegner Vavassori, Autorità Competente.

Vavassori Pietro - Ingegnere: Grazie, buongiorno.

Sono Pietro Vavassori, Autorità Competente.

Saluto i presenti e ringrazio per l'esposizione i tecnici e anche i colleghi. Sostanzialmente, dal punto di vista ambientale questa prima analisi, effettuata sul progetto e sui documenti appunto presentati, e anche visti i pareri che adesso vi leggo, vede questo complesso come intervento che va a riqualificare una zona che sostanzialmente è posta in ambito residenziale, a prevalente destinazione residenziale con attività a piano terra di tipo direzionale-commerciale e, tra l'altro, va a riqualificare anche

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 21 Febbraio 2024

un'area antistante, in fregio alla strada, che prima occupava un distributore carburanti. Proprio a questo proposito sostanzialmente il parere prevenuto da ARPA fa riferimento, per quanto riguarda questo aspetto, al fatto che è stata fatta precedentemente una asportazione e pulizia di tutto quello che era il vecchio impianto e, dalla lettura della relazione tecnica agli atti, ARPA afferma che risulta essere stata eseguita la bonifica e oltremodo i dati rilevati sono stati oggetto di valutazione da parte loro, da parte di ARPA che ha rilasciato attestazione di corrispondenza dei parametri e diritti previsti dalle leggi vigenti nella (inc.) alle attività commerciali-industriale. Però ARPA dice, all'ulteriore verifica, considerato che i consulenti hanno constatato che i parametri sono ancora al di sotto e permetterebbero anche insediamenti residenziali futuri, ARPA chiede e rimane in attesa di risultati finali di questa verifica, che tra l'altro è riportata anche nel Rapporto Preliminare. Per cui noi chiediamo ai progettisti di contattare ARPA e di inoltrare, a seguito di questa richiesta, le specifiche verifiche e i dati in modo tale che ARPA prenda atto che nella piccola zona occupata dal nuovo insediamento, che viene appunto demolito e ricostruito, sia possibile l'insediamento di attività anche residenziale e non solo commerciale-industriale.

Dal punto di vista invece acustico c'è perfetta corrispondenza rispetto al tema della classe acustica prevista dal Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale, così come per quanto riguarda tutti i temi legati alle pubbliche fognature, si tratta di scarichi tutti assimilabili agli urbani e quindi è una zona fognata per cui non ci sono problemi. Per cui ARPA dà parere favorevole al recupero di questi fabbricati esistenti senza consumo di nuovo solo, prendendo atto che le analisi degli

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 21 Febbraio 2024

impatti indotti mettono alla luce una sostenibilità ambientale della proposta e rimane appunto in attesa di quello che vi abbiamo detto.

Noi vi forniamo copia del parere ARPA, così potete prendere contatti e fare in modo di chiarire con ARPA questo piccolo aspetto che interessa sostanzialmente il piano primo e secondo di una piccola superficie che credo siano 40-50 metri quadrati, che essendo destinate a residenza cadono in quella zona invece dove la relazione di ARPA, probabilmente a seguito magari di una richiesta fatta dal Presidente Committente che, fatta la bonifica, aveva chiesto che certificassero, non si è espresso in che destinazioni, pure essendo i dati rientranti in tabella più favorevole, quindi consentirebbero anche la parte residenziale, non l'hanno ancora certificato.

Per quanto riguarda invece l'altro parere, è arrivato dal Ministero degli Interni dei Vigili del Fuoco e loro fanno le solite prescrizioni, quindi rispetto al D.P.R. 151/2011 di fare quindi il progetto che controlli le attività soggette, ad esempio torri (inc.), centrali termiche e altro. Poi, oltre al rispetto del D.P.R. 151 fanno presente sempre gli spazi di manovra e le condizioni generali per i mezzi di soccorso, e quindi fare in modo che le larghezze stradali siano almeno di 3,50, che le altezze libere siano almeno di 4 metri, i raggi di svolta di 13 metri e le pendenze non superiori al 10 per cento, e poi che ci sia resistenza al carico di almeno 20 tonnellate dei mezzi, messi 8 sull'asse anteriore e 12 sul posteriore e 4 col passo di 4 metri.

Dovranno poi essere rispettate tutte le condizioni legate al Decreto Legislativo 81/2008 per quanto riguarda la sicurezza sui

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 21 Febbraio 2024

luoghi di lavoro, che sapete che ormai coincide anche con quella sui luoghi di cantiere.

Per quanto riguarda l'intervento, mi preme sottolineare che lo studio ha visto anche un'attenzione rispetto all'insediamento paesaggistico. Il Responsabile del Procedimento mi ha comunicato il parere favorevole già dato dalla Commissione Paesaggio, per cui l'insediamento è stato ritenuto inseribile in modo positivo nell'ambiente circostante, quindi l'insediamento pare armonico, le altezze sono altezze che rispettano i fabbricati dei dintorni, quindi non danno ulteriori impatti e, oltremodo, appunto è una zona che è da riqualificare, oggetto anche di attenzione e attenzionata anche da altri enti sovracomunali per favorire un celere recupero dell'area.

Noi crediamo di muoverci in questo modo. Attenderemo fino al 27 i pareri che potrebbero provenire ad esempio dalla Soprintendenza piuttosto che dalla Provincia o dalla ATS e fare un riassunto fra di noi di tutto il contesto e poi di mettere a verbale e decidere come porre in atto la parte di VAS dell'intervento. Attualmente saremo propensi ad una non assoggettabilità alla VAS ed è importante che arrivi quel chiarimento con ARPA per quel piccolo aspetto legato all'area bonificata.

Grazie.

Intervento: Sì, in effetti siamo ancora in attesa dei vari pareri da parte degli altri enti, Soprintendenza, Provincia, Regione, che dovrebbero pervenire entro il 27 di questo mese. Lascerei la parola al Responsabile del Procedimento per alcune questioni, dettagli urbanistici.

Rossi Luigi - Geometra: Buongiorno a tutti.

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 21 Febbraio 2024

Sono il Geometra Rossi dell'ufficio tecnico del Comune di Desenzano.

Volevo solamente fare un paio di precisazioni per quanto attiene alla questione di carattere urbanistico. La prima precisazione è che il comparto, praticamente diviso al 50 per cento, è diviso in due destinazioni ben definite. C'è una destinazione che è un ambito residenziale a media densità, sulla quale insiste un fabbricato già ad oggi esistente che ha una volumetria importante, e un'altra metà che è destinata a distributore di carburanti ormai dismesso, sulla quale insistono degli accessori all'attività appunto di carburante che nella sostanza hanno una volumetria limitata.

La proposta progettuale, peraltro, si insedia nel recuperare delle volumetrie che sono state assentite sotto l'aspetto urbanistico e il recupero che viene fatto, rispetto a una volumetria complessiva di 4.100 metri cubi circa, che è più o meno divisa in 900 metri cubi di volumetria assentita sulla destinazione a distributore e la rimanenza ben più consistente che incide nell'ambito residenziale, che è dato da una destinazione commerciale direzionale e residenziale esistente, il progetto presentato è al di sotto delle volumetrie assentite esistenti, perché la volumetria assentita esistente è 4.100 e loro ne recuperano circa 3.500-3.600, sono circa 600 metri cubi in meno.

Per quanto riguarda il discorso invece urbanistico dell'altezza, volevo precisare che nell'ambito e nel contorno esistono edifici anche diciamo... La norma prevede un 10 metri di altezza massima e loro si sono attestati a questa altezza qua, che peraltro è al di sotto dell'altezza esistente dell'edificio e, nell'intorno, il contesto ha presenza anche di edifici che sono di altezza

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 21 Febbraio 2024

superiore, per cui anche l'inserimento è stato trattato con un criterio di cercare di inserirsi, come già detto tra l'altro, con una minore invadenza nel contesto.

Ecco, detto questo, io... se ci sono... Lascerei la parola eventualmente a... se ci sono domande da parte del rappresentante dei cittadini che interviene, che è intervenuto.

Intervento: Grazie. Buongiorno a tutti.

Premesso che ho guardato solo adesso alcune cartografie perché non avevo avuto modo prima di guardarle, l'aspetto che mi preoccupa *in primis* di questo insegnamento è principalmente solo uno. Conosco quel contesto da ormai cinquant'anni e so che ci sono state delle criticità negli ultimi anni, in particolare per gli sversamenti e le questioni legate alle cisterne. In quel contesto negli ultimi anni avevo operato anche al di fuori di quelle che erano le normative che c'erano forse 50 anni fa, sì. Lì c'era un distributore di benzina, c'era anche un autolavaggio, venivano fatte anche operazioni di meccanica, pertanto già nella relazione che ho sentito dal Valvassori l'ARPA dà un assenso all'aspetto legato al commerciale-direzionale, ma chiede un maggior dettaglio per il residenziale. Ecco, la preoccupazione è proprio quella, anche perché credo che quel sedime abbia necessità di avere... visto anche... Mi sembra un intervento importante e a prima vista dislocato nel migliore dei modi rispetto al contesto dove va ad inserirsi.

Pertanto credo che il fatto di riportare una bonifica stratificata ad un livello residenziale sia la cosa necessaria e dovuta perché, nella sostanza, lì dal mio punto di vista, poi per carità, magari le lavorazioni sono state fatte o verranno in questo contesto fatte ancor meglio, però la necessità è di

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 21 Febbraio 2024

riportare a zero la bonifica di quel sedime. L'unica cosa che mi sento al momento, e poi approfondirò in modo più puntuale l'aspetto, ho visto che sul fronte ci saranno circa una decina di parcheggi. Mi viene sempre un po' il dubbio che, okay che di fronte c'è un parcheggio pubblico comunque a pagamento di una certa entità, però alcune attività che comunque qui troveranno ubicazione in particolare sul piano terra e sul primo piano, che saranno di tipo commerciale, la parte a piastra in piano terra, e direzionale nella parte del primo piano, mentre invece il secondo e in ultima parte rimangono residenziali perché alla fine sono tre piani...

(Intervento fuori microfono).

Intervento: Il primo piano non è direzionale?

(Intervento fuori microfono).

Intervento: Allora sulla piantina 8 A forse, o non ho capito io, c'è un errore. Sulla Tavola 8 A ho visto che ripete due volte "direzionale - commerciale". È la 8 A questa qui. Basta, poi per il resto, come dicevo appunto prima, mi sembra un intervento che va a inserirsi in un contesto di riqualificazione, i tetti piani, i giardini pensili... Pertanto poi ci saranno degli aspetti da osservare dal mio punto di vista come cittadino e sono quelli legati in particolare alla bonifica per quelle che sono state le attività precedenti.

Poi eventualmente avessi bisogno di altre informazioni una volta che, come è anche nel mio stile, mi addentro in più nell'esame degli elaborati, magari mi farò vivo. Grazie dell'attenzione.

Vavassori Pietro - Ingegnere: Sono Vavassori.

Una risposta di precisazione, due anzi. Relativamente all'aspetto della Tabella, innanzitutto la bonifica è già stata fatta e la parte interessata rispetto a questa è una piccola parte di tutto il complesso nella parte anteriore, guardando il disegno sulla destra. Si tratta solo di chiarirsi con ARPA perché i valori sono già al di sotto di quelli previsti che quindi consentono il residenziale. ARPA ha certificato commerciale-produttivo probabilmente perché non c'è stata attenzione nella fase della bonifica, perché è stata fatta prima di questo progetto, e di specificare che loro volevano fare anche il residenziale. Per cui questa cosa verrà chiarita, ovviamente, quindi non dovrebbero esserci problemi.

Seconda cosa rispetto ai parcheggi.

I parcheggi, quelli diciamo chiamiamoli ad uso pubblico, insomma, quelli così, è vero che sono un po' pochi, però ci sono parcheggi pertinenziali nell'interrato. Quindi, secondo me, anche dal punto di vista ambientale, credo che la regolamentazione che poi verrà proposta dal Comune sarà quella di fare in modo che ci sia una rotazione delle auto al piano pubblico, magari con dischi orari piuttosto che altre cose, facendo in modo che invece chi parcheggia a sosta prolungata vada nel su interrato e metta le auto non nei parcheggi che servono per le attività.

E poi, ecco, l'altra cosa: condivido sul fatto che lo studio comunque appare armonico come inserimento, tutto sommato è vicino ad un insediamento residenziale che ha già una forma e si inserisce in modo urbanisticamente compatibile, non a caso la Commissione Paesaggio mi pare non abbia fatto osservazioni di altra natura.

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 21 Febbraio 2024

Poi l'architetto è stato molto sintetico, però magari anche nei materiali credo che alla fine il progetto esecutivo porterà gli edifici certamente in Classe A con materiali compatibili eccetera, eccetera, e poi il lavoro, credo anche dal punto di vista del risultato, sarà innovativo.

Intervento: Un dettaglio, siccome conosco bene il contesto e l'ho visto negli anni. La questione della bonifica, probabilmente - adesso non ho in mano la documentazione per cui posso dire anche magari una cosa non corretta - mentre le cisterne erano collocate a ovest, con le spalle al lago, le parti invece di lavorazione, di lavaggio, la parte meccanica erano completamente a est, per cui a mio modo di vedere lì ci sono due punti sensibili che sono quelli dove c'erano l'installazione delle cisterne, a destra, alla spalle, verso la caserma dei Carabinieri, mentre invece alcune lavorazioni, quali il lavaggio, erano tutte sulla parte opposta, ovvero a sinistra.

Poi, bene il discorso della rotazione di parcheggi che viene utilizzata come è stato fatto anche in un altro contesto. Avrà capito qual è, quello dove c'è Roadhouse adesso, dove la rotazione e anche interna per dare... Grazie.

Intervento: Allora, direi che attendiamo l'arrivo di questi ulteriori pareri.

Direi di chiudere l'Assemblea alle ore 11 e 5.

Fine dei Lavori.