

**DECRETO DI ASSOGGETTABILITA'  
ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)**

**nell'ambito del procedimento del Piano Attuativo "ALIVI" in variante al PGT, ai sensi del comma 5, art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., per "intervento di riqualificazione dell'area dell'ex distributore di carburanti in Via Guglielmo Marconi, 51" - Proponente: Società ALIVI S.r.l.**

**L'AUTORITA' COMPETENTE 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 18/11/2021 con Prot. n. 60991 il Sig. Belleri Giancarlo, in qualità di Amministratore Delegato della Società ALIVI S.r.l. Iniziative Immobiliari, con sede a Brescia (BS) in Via Sostegno n. 6, c.f. 04266240987, ha presentato richiesta per di approvazione del Piano Attuativo "ALIVI" in variante al PGT vigente, avvalendosi della procedura prevista dall'art. 13 e 14, comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

**Dato atto** inoltre che la documentazione è stata successivamente integrata in data 25/11/2021 con Prot. n. 62190 ed in data 15/02/2022 con Prot. n.10726;

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA  
Protocollo N. 0044021/2024 del 17/07/2024  
U



**CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA**  
PROVINCIA DI BRESCIA

**Rilevato** che il Piano Attuativo in variante al P.G.T. attiene ad un intervento di risanamento del forte degrado esistente nell'area dell'ex distributore di carburanti, mediante un intervento di riqualificazione urbanistica complessiva con finalità di ricucitura del panorama urbano su Via Marconi.

**Rilevato** inoltre che:

- Nello specifico il Piano Attuativo propone la trasformazione dell'attuale ambito "*Distributori di carburanti (DC)*", di cui all'Art. 43 delle NTA del Piano delle Regole, in "*Ambiti residenziali consolidati a media densità (MD)*" ai sensi dell'Art. 32 delle NTA del vigente PGT, per omogeneità con la porzione del lotto già classificata come residenziale di media densità;
- Le opere proposte consistono nella demolizione degli edifici ad oggi esistenti nel comparto, sia quelli nella zona a media densità che quelli nella zona a distributore carburanti, e nella realizzazione di un nuovo edificio, ricollocato all'interno del lotto, avente destinazione mista residenziale e direzionale-commerciale nel limite massimo previsto dall'art. 32 delle N.T.A. vigenti, rispetto alle destinazioni complementari (max 50% della s.l.p. complessiva);
- Il progetto proposto si pone in variante al Piano delle Regole del PGT vigente, nello specifico, essendo necessario, ai fini del recupero dell'area e a seguito di dismissione e bonifica della zona adibita alla distribuzione di carburante, che l'intera superficie fondiaria venga riconosciuta quale ambito residenziale a media densità, con il cambio di azionamento nella tavola "PR2-Quadrante 4-Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione";
- La soluzione progettuale prevede la realizzazione di un edificio avente un volume di progetto pari a mc 3.597,00 (inferiore ai mc 4.147,89 del volume complessivo esistente), di cui mc. 2.106,00 a destinazione residenziale e mc. 1.491,00 a destinazione commerciale-direzionale;

**Vista** la D.G.C. n. 9 del 16/01/2024 con la quale è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. relativamente al Piano Attuativo 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;

**Preso atto** che:

- agli Enti ed ai soggetti portatori di interesse individuati con deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 16/01/2024, venivano comunicate le seguenti note/avvisi relativi alla messa a disposizione del Rapporto Preliminare e della documentazione del Piano Attuativo 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. 6455 del 29/01/2024 con il quale si comunicava l'avvio del procedimento del Piano Attuativo unitamente alla verifica di assoggettabilità a



**CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA**  
PROVINCIA DI BRESCIA

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 27/02/2024;

- nota Prot. n. 7291 del 31/01/2024 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 21/02/2024 alle ore 9,30;
- Avviso Pubblico Prot. n. 7299 del 31/01/2024 con il quale venivano convocati i portatori di interessi diffusi, pubblici e privati e tutti i cittadini all'Assemblea Pubblica fissata per il giorno 21/02/2024 alle ore 10,30;
- in data 21/02/2024 alle ore 9,30 si è tenuta presso la sede del Comune di Desenzano del Garda in Via Carducci, n. 4, Sala Consiliare, la prima Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) riservata agli Enti, relativa al Piano Attuativo in oggetto.

Alla Conferenza di Verifica erano presenti i seguenti soggetti:

- Ing. Pietro Vavassori, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Orzivecchi, quale *Autorità Competente*;
- Arch. Cinzia Pasin, Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Desenzano del Garda, quale *Autorità Procedente*;
- Geom. Luigi Rossi, Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda, quale *Responsabile del Procedimento*;
- Arch. Giulia Bonatti, Istruttore Direttivo Tecnico del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda;
- Arch. Paola Moretto, Istruttore Direttivo Tecnico del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda;
- Ing. Bellini Roberto, quale *Estensore del Rapporto Ambientale*;
- Arch. Michele Arici, quale *Tecnico incaricato dalla proprietà proponente il Piano Attuativo*;

Alla Conferenza non sono intervenuti altri soggetti oltre a quelli sopra citati.

- in data 21/02/2024 alle ore 10:30 si è tenuta presso la sede del Comune di Desenzano del Garda in Via Carducci, n. 4, Sala Consiliare, un'Assemblea Pubblica per informare e raccogliere eventuali ulteriori proposte e osservazioni da parte dei portatori di interessi diffusi pubblici e privati, e

cittadini, per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) relativa al Piano Attuativo in oggetto.

All'Assemblea pubblica erano presenti i seguenti soggetti:

- Ing. Pietro Vavassori, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Orzivecchi, quale *Autorità Competente*;
- Arch. Cinzia Pasin, Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Desenzano del Garda, quale *Autorità Procedente*;
- Geom. Luigi Rossi, Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda, quale *Responsabile del Procedimento*;
- Arch. Giulia Bonatti, Istruttore Direttivo Tecnico del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda;
- Arch. Paola Moretto, Istruttore Direttivo Tecnico del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda;
- Ing. Bellini Roberto, quale *Estensore del Rapporto Ambientale*;
- Arch. Michele Arici, quale *Tecnico incaricato dalla proprietà proponente il Piano Attuativo*;

All'Assemblea è intervenuto inoltre il Sig. Maffi Maurizio, in qualità di cittadino.

**Visti** 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 Piano Attuativo in oggetto, depositato agli atti comunali e oggetto di esame e discussione della Conferenza di Verifica;

**Acquisiti** i verbali delle sedute della Conferenza di Verifica con gli Enti e dell'Assemblea Pubblica con i soggetti portatori di interessi diffusi, tenutesi entrambe in data 21/02/2024 e considerato il complesso delle informazioni emerse dalla documentazione prodotta in tale sede in merito agli effetti sull'ambiente desumibili dai due verbali allegati al presente atto;

**RICHIAMATI ed ESAMINATI** i seguenti pareri con relative prescrizioni:

- a) Pareri pervenuti al protocollo precedentemente alla Conferenza di Servizi (allegati al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali):





**CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA**  
PROVINCIA DI BRESCIA

- Nulla Osta alla proposta, da parte del **Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Brescia – Ufficio Prevenzione Incendi**, Prot. n. U.0003858 del 07/02/2024, pervenuto al protocollo del Comune in data 08/02/2024 n. 9101, 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 (autorimesse, centrali termiche, ecc.). Le eventuali istanze di valutazione progetto dovranno essere trasmesse a questo Ufficio, corredate dalla documentazione prevista dal D.M. 07.08.2012 e s.m.i.;*
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 di **ARPA Lombardia, Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, Dipartimento di Brescia**, Protocollo numero ARPA mi.2024.0025369 del 14.02.2024, pervenuto tramite PEC al protocollo del Comune n. 10948 del 15.02.2024, con il seguente contenuto:

*"...Il progetto prevede la costruzione di un nuovo complesso edilizio costituito da tre piani fuori terra e un piano interrato adibito a parcheggi. La destinazione prevista è commerciale-direzionale e residenziale, con lo scopo di riqualificare un'area degradata sita in via Marconi. Parte dell'area è occupata da un distributore di carburanti ad oggi dismesso già sottoposto a smantellamento con la rimozione delle cisterne interrate, della copertura, delle pompe. Dalla lettura della relazione tecnica agli atti risulta essere 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 di 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 ha constatato la corrispondenza dei parametri all'insediamento residenziale futuro. Si rimane in attesa dei risultati finali di tale verifica.*

*Dal punto di vista della classificazione acustica si evince che la verifica effettuata in relazione alla zonizzazione acustica inserisce l'area in classe III, compatibile pertanto con la destinazione prevista.*

*La tipologia di attività prevista non evidenzia caratteristiche di potenzialità inquinante trattandosi di scarichi in pubblica fognatura assimilabili agli urbani.*



**CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA**  
PROVINCIA DI BRESCIA

*Considerando che il progetto è indirizzato al recupero di fabbricati esistenti senza consumo di nuovo suolo si prende atto che l'analisi degli impatti indotti dalla realizzazione del progetto metta in luce una generale sostenibilità ambientale della proposta."*

b) Pareri pervenuti al protocollo successivamente alla Conferenza di Servizi ed entro i termini di deposito della documentazione, fissato il giorno 27/02/2024 (allegati al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali):

- Parere favorevole circa l'assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) relativa al procedimento di Piano Attuativo in variante al vigente P.G.T., della **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia**, Rif. N. MIC|MIC\_SABAP-BS\_UO10|27/02/2024|0004172-P, pervenuto al protocollo del Comune in data 29/02/2024 n. 14013, *"ritenuto che per volumetria, caratterizzazione planimetria e di linguaggio architettonico, l'intervento determinerebbe un impatto non trascurabile sia per il profilo di tutela paesaggistico che culturale"*.

Nel parere vengono anticipate le seguenti criticità:

*"Relativamente all'edificio di nuova realizzazione, fin da subito si rilevano le seguenti criticità:*

- *il nuovo complesso edilizio non risulta adeguatamente risolto relativamente all'impianto, né risultano chiari i principi direttori dell'impostazione planimetrica;*
- *seppure ancora in scala di dettaglio non sviluppata, l'organizzazione volumetrica/compositiva, non risulta risolta nel contesto di riferimento, con un impatto complessivo implementato dalla proposta delle terrazze residenziali;*
- *il linguaggio del nuovo edificio appare dissonante in relazione al contesto costruito e nell'intervisibilità con il bene culturale.*

*Si osserva peraltro che i tetti verdi – che comportano una maggiorazione di altezze e spessori strutturali - non sono realisticamente proposti, ma estensivamente indicati su tutte le coperture del complesso, senza per questo assicurare un corretto inserimento nel contesto.*

*Tale proposta risulta pertanto non risolta e si anticipa un generale parere preliminare negativo, richiedendo una revisione generale dell'impianto, prima ancora della scala richiesta dalla procedura di autorizzazione paesaggistica, non oggetto della conferenza."*

c) Pareri espressi in sede di Conferenza di Servizi:

- in sede di Conferenza di Servizi non sono stati formulati pareri in quanto non è intervenuto nessun Ente o soggetto interessato.

d) Pareri espressi oltre i termini (27/02/2024):

- Parere della **Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale**, che con Nota Prot. n. 46253/2024 del 04.03.2024, a firma del Direttore di Settore, pervenuta tramite p.e.c. al protocollo del Comune con n. 15281 del 05.03.2024:

*"... 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*



**CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA**  
PROVINCIA DI BRESCIA

*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.”*

**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.;

**Valutato** il complesso delle informazioni e le considerazioni che emergono dalla documentazione prodotta;

**Tenuto conto** dei pareri e degli atti rilasciati dai soggetti sopracitati;

**Considerati** tutti gli elementi evidenziati nei pareri espressi dagli Enti, in particolare modo quelli prodotti:

- dalla **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia**, Rif. N. MIC|MIC\_SABAP-BS\_UO10|27/02/2024|0004172-P, pervenuto al protocollo del Comune in data 29/02/2024 n. 14013, nel quale vengono evidenziati aspetti del progetto (volumetria, caratterizzazione planimetrica e di linguaggio architettonico) con impatto non trascurabile sia per il profilo di tutela paesaggistico che culturale - ed alcune criticità in merito all'edificio di nuova realizzazione;
- da parte di ARPA Lombardia, Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, Dipartimento di Brescia, Protocollo numero ARPA mi.2024.0025369 del 14.02.2024, pervenuto tramite PEC al protocollo del Comune n. 10948 del 15.02.2024, che rimane in attesa dei risultati finali di verifica, per la corrispondenza dei parametri rilevati dall'analisi e caratterizzazione delle terre di scavo, successivamente alla bonifica effettuata, ai limiti previsti dalle Leggi vigenti in relazione all'insediamento residenziale futuro;
- dalla Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale, prot. n. 46253/2024 del 04.03.2024, pervenuta tramite p.e.c. al protocollo del Comune con n. 15281 del 05.03.2024, nel quale si richiede che gli interventi di bonifica eseguiti del sito, 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, essendo necessario verificare se sono rispettate le CSC anche per la destinazione RESIDENZIALE.

**Ritenuto pertanto** che la complessità degli aspetti emersi determini la necessità di ulteriori approfondimenti da effettuarsi attraverso una procedura di V.A.S. completa, in modo da approfondire gli aspetti evidenziati dagli Enti coinvolti;





**CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA**  
PROVINCIA DI BRESCIA

**Visto e considerato** che in data 04.04.2024 con Prot. n. 22374 la Soc. ALIVI srl ha provveduto a consegnare al Comune di Desenzano e per conoscenza all'ARPA Lombardia, Dipartimento di Brescia, una specifica relazione descrittiva dei risultati delle indagini ambientali, in cui sono riportati i risultati degli accertamenti svolti, che mostrano il pieno rispetto dei valori limite più restrittivi, ovvero per le aree a destinazione residenziale;

Per tutto quanto sopra esposto,

**DECRETA**

1. di **ASSOGGETTARE ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)**, per le motivazioni di cui sopra, la soluzione di **Piano Attuativo "ALIVI" in variante al PGT, ai sensi del comma 5, art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., proposta dalla Società ALIVI S.r.l.**, relativa all' *"intervento di riqualificazione dell'area dell'ex distributore di carburanti in Via Guglielmo Marconi, 51"*;
2. di **richiedere** che il progetto venga rivisto ed integrato alla luce dei pareri espressi dagli Enti sopra richiamati, e allegati al presente decreto, con particolare approfondimento nel Rapporto Ambientale VAS delle criticità evidenziate;
3. di **procedere** alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del 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;
4. di **provvedere** alla trasmissione del presente decreto ai soggetti competenti in materia ambientale ed agli enti territorialmente interessati, nonché alla pubblicazione integrale del presente decreto sul sito web e all'Albo Comunale, nonché sul sito SIVAS di Regione Lombardia.

**L'Autorità Competente**

Comune di Orzivecchi

Ing. Pietro Vavassori

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

**Allegati:**

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





**CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA**  
PROVINCIA DI BRESCIA

**DECRETO DI ASSOGGETTABILITA'  
ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)**

**nell'ambito del procedimento del Piano Attuativo "ALIVI" in variante al PGT, ai sensi del comma 5, art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., per "intervento di riqualificazione dell'area dell'ex distributore di carburanti in Via Guglielmo Marconi, 51" - Proponente: Società ALIVI S.r.l.**

**L'AUTORITA' COMPETENTE 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 18/11/2021 con Prot. n. 60991 il Sig. Belleri Giancarlo, in qualità di Amministratore Delegato della Società ALIVI S.r.l. Iniziative Immobiliari, con sede a Brescia (BS) in Via Sostegno n. 6, c.f. 04266240987, ha presentato richiesta per di approvazione del Piano Attuativo "ALIVI" in variante al PGT vigente, avvalendosi della procedura prevista dall'art. 13 e 14, comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

**Dato atto** inoltre che la documentazione è stata successivamente integrata in data 25/11/2021 con Prot. n. 62190 ed in data 15/02/2022 con Prot. n.10726;





**CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA**  
PROVINCIA DI BRESCIA

**Rilevato** che il Piano Attuativo in variante al P.G.T. attiene ad un intervento di risanamento del forte degrado esistente nell'area dell'ex distributore di carburanti, mediante un intervento di riqualificazione urbanistica complessiva con finalità di ricucitura del panorama urbano su Via Marconi.

**Rilevato** inoltre che:

- Nello specifico il Piano Attuativo propone la trasformazione dell'attuale ambito "*Distributori di carburanti (DC)*", di cui all'Art. 43 delle NTA del Piano delle Regole, in "*Ambiti residenziali consolidati a media densità (MD)*" ai sensi dell'Art. 32 delle NTA del vigente PGT, per omogeneità con la porzione del lotto già classificata come residenziale di media densità;
- Le opere proposte consistono nella demolizione degli edifici ad oggi esistenti nel comparto, sia quelli nella zona a media densità che quelli nella zona a distributore carburanti, e nella realizzazione di un nuovo edificio, ricollocato all'interno del lotto, avente destinazione mista residenziale e direzionale-commerciale nel limite massimo previsto dall'art. 32 delle N.T.A. vigenti, rispetto alle destinazioni complementari (max 50% della s.l.p. complessiva);
- Il progetto proposto si pone in variante al Piano delle Regole del PGT vigente, nello specifico, essendo necessario, ai fini del recupero dell'area e a seguito di dismissione e bonifica della zona adibita alla distribuzione di carburante, che l'intera superficie fondiaria venga riconosciuta quale ambito residenziale a media densità, con il cambio di azionamento nella tavola "PR2-Quadrante 4-Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione";
- La soluzione progettuale prevede la realizzazione di un edificio avente un volume di progetto pari a mc 3.597,00 (inferiore ai mc 4.147,89 del volume complessivo esistente), di cui mc. 2.106,00 a destinazione residenziale e mc. 1.491,00 a destinazione commerciale-direzionale;

**Vista** la D.G.C. n. 9 del 16/01/2024 con la quale è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. relativamente al Piano Attuativo 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;

**Preso atto** che:

- agli Enti ed ai soggetti portatori di interesse individuati con deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 16/01/2024, venivano comunicate le seguenti note/avvisi relativi alla messa a disposizione del Rapporto Preliminare e della documentazione del Piano Attuativo 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. 6455 del 29/01/2024 con il quale si comunicava l'avvio del procedimento del Piano Attuativo unitamente alla verifica di assoggettabilità a



**CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA**  
PROVINCIA DI BRESCIA

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 27/02/2024;

- nota Prot. n. 7291 del 31/01/2024 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 21/02/2024 alle ore 9,30;
- Avviso Pubblico Prot. n. 7299 del 31/01/2024 con il quale venivano convocati i portatori di interessi diffusi, pubblici e privati e tutti i cittadini all'Assemblea Pubblica fissata per il giorno 21/02/2024 alle ore 10,30;
- in data 21/02/2024 alle ore 9,30 si è tenuta presso la sede del Comune di Desenzano del Garda in Via Carducci, n. 4, Sala Consiliare, la prima Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) riservata agli Enti, relativa al Piano Attuativo in oggetto.

Alla Conferenza di Verifica erano presenti i seguenti soggetti:

- Ing. Pietro Vavassori, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Orzivecchi, quale *Autorità Competente*;
- Arch. Cinzia Pasin, Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Desenzano del Garda, quale *Autorità Procedente*;
- Geom. Luigi Rossi, Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda, quale *Responsabile del Procedimento*;
- Arch. Giulia Bonatti, Istruttore Direttivo Tecnico del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda;
- Arch. Paola Moretto, Istruttore Direttivo Tecnico del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda;
- Ing. Bellini Roberto, quale *Estensore del Rapporto Ambientale*;
- Arch. Michele Arici, quale *Tecnico incaricato dalla proprietà proponente il Piano Attuativo*;

Alla Conferenza non sono intervenuti altri soggetti oltre a quelli sopra citati.

- in data 21/02/2024 alle ore 10:30 si è tenuta presso la sede del Comune di Desenzano del Garda in Via Carducci, n. 4, Sala Consiliare, un'Assemblea Pubblica per informare e raccogliere eventuali ulteriori proposte e osservazioni da parte dei portatori di interessi diffusi pubblici e privati, e



**CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA**  
PROVINCIA DI BRESCIA

cittadini, per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) relativa al Piano Attuativo in oggetto.

All'Assemblea pubblica erano presenti i seguenti soggetti:

- Ing. Pietro Vavassori, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Orzivecchi, quale *Autorità Competente*;
- Arch. Cinzia Pasin, Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Desenzano del Garda, quale *Autorità Procedente*;
- Geom. Luigi Rossi, Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda, quale *Responsabile del Procedimento*;
- Arch. Giulia Bonatti, Istruttore Direttivo Tecnico del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda;
- Arch. Paola Moretto, Istruttore Direttivo Tecnico del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano del Garda;
- Ing. Bellini Roberto, quale *Estensore del Rapporto Ambientale*;
- Arch. Michele Arici, quale *Tecnico incaricato dalla proprietà proponente il Piano Attuativo*;

All'Assemblea è intervenuto inoltre il Sig. Maffi Maurizio, in qualità di cittadino.

**Visti** 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 Piano Attuativo in oggetto, depositato agli atti comunali e oggetto di esame e discussione della Conferenza di Verifica;

**Acquisiti** i verbali delle sedute della Conferenza di Verifica con gli Enti e dell'Assemblea Pubblica con i soggetti portatori di interessi diffusi, tenutesi entrambe in data 21/02/2024 e considerato il complesso delle informazioni emerse dalla documentazione prodotta in tale sede in merito agli effetti sull'ambiente desumibili dai due verbali allegati al presente atto;

**RICHIAMATI ed ESAMINATI** i seguenti pareri con relative prescrizioni:

- a) Pareri pervenuti al protocollo precedentemente alla Conferenza di Servizi (allegati al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali):





**CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA**  
PROVINCIA DI BRESCIA

- Nulla Osta alla proposta, da parte del **Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Brescia – Ufficio Prevenzione Incendi**, Prot. n. U.0003858 del 07/02/2024, pervenuto al protocollo del Comune in data 08/02/2024 n. 9101, 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 (autorimesse, centrali termiche, ecc.). Le eventuali istanze di valutazione progetto dovranno essere trasmesse a questo Ufficio, corredate dalla documentazione prevista dal D.M. 07.08.2012 e s.m.i.;*
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 di **ARPA Lombardia, Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, Dipartimento di Brescia**, Protocollo numero ARPA mi.2024.0025369 del 14.02.2024, pervenuto tramite PEC al protocollo del Comune n. 10948 del 15.02.2024, con il seguente contenuto:

*"....Il progetto prevede la costruzione di un nuovo complesso edilizio costituito da tre piani fuori terra e un piano interrato adibito a parcheggi. La destinazione prevista è commerciale-direzionale e residenziale, con lo scopo di riqualificare un'area degradata sita in via Marconi. Parte dell'area è occupata da un distributore di carburanti ad oggi dismesso già sottoposto a smantellamento con la rimozione delle cisterne interrate, della copertura, delle pompe. Dalla lettura della relazione tecnica agli atti risulta essere 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 di 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 ha constatato la corrispondenza dei parametri all'insediamento residenziale futuro. Si rimane in attesa dei risultati finali di tale verifica.*

*Dal punto di vista della classificazione acustica si evince che la verifica effettuata in relazione alla zonizzazione acustica inserisce l'area in classe III, compatibile pertanto con la destinazione prevista.*

*La tipologia di attività prevista non evidenzia caratteristiche di potenzialità inquinante trattandosi di scarichi in pubblica fognatura assimilabili agli urbani.*



**CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA**  
PROVINCIA DI BRESCIA

*Considerando che il progetto è indirizzato al recupero di fabbricati esistenti senza consumo di nuovo suolo si prende atto che l'analisi degli impatti indotti dalla realizzazione del progetto metta in luce una generale sostenibilità ambientale della proposta.”*

b) Pareri pervenuti al protocollo successivamente alla Conferenza di Servizi ed entro i termini di deposito della documentazione, fissato il giorno 27/02/2024 (allegati al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali):

- Parere favorevole circa l'assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) relativa al procedimento di Piano Attuativo in variante al vigente P.G.T., della **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia**, Rif. N. MIC|MIC\_SABAP-BS\_UO10|27/02/2024|0004172-P, pervenuto al protocollo del Comune in data 29/02/2024 n. 14013, *“ritenuto che per volumetria, caratterizzazione planimetria e di linguaggio architettonico, l'intervento determinerebbe un impatto non trascurabile sia per il profilo di tutela paesaggistico che culturale”*.

Nel parere vengono anticipate le seguenti criticità:

*“Relativamente all'edificio di nuova realizzazione, fin da subito si rilevano le seguenti criticità:*

- *il nuovo complesso edilizio non risulta adeguatamente risolto relativamente all'impianto, né risultano chiari i principi direttori dell'impostazione planimetrica;*
- *seppure ancora in scala di dettaglio non sviluppata, l'organizzazione volumetrica/compositiva, non risulta risolta nel contesto di riferimento, con un impatto complessivo implementato dalla proposta delle terrazze residenziali;*
- *il linguaggio del nuovo edificio appare dissonante in relazione al contesto costruito e nell'intervisibilità con il bene culturale.*

*Si osserva peraltro che i tetti verdi – che comportano una maggiorazione di altezze e spessori strutturali - non sono realisticamente proposti, ma estensivamente indicati su tutte le coperture del complesso, senza per questo assicurare un corretto inserimento nel contesto.*

*Tale proposta risulta pertanto non risolta e si anticipa un generale parere preliminare negativo, richiedendo una revisione generale dell'impianto, prima ancora della scala richiesta dalla procedura di autorizzazione paesaggistica, non oggetto della conferenza.”*

c) Pareri espressi in sede di Conferenza di Servizi:

- in sede di Conferenza di Servizi non sono stati formulati pareri in quanto non è intervenuto nessun Ente o soggetto interessato.

d) Pareri espressi oltre i termini (27/02/2024):

- Parere della **Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale**, che con Nota Prot. n. 46253/2024 del 04.03.2024, a firma del Direttore di Settore, pervenuta tramite p.e.c. al protocollo del Comune con n. 15281 del 05.03.2024:  
*“... 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*



**CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA**  
PROVINCIA DI BRESCIA

*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.”*

**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.;

**Valutato** il complesso delle informazioni e le considerazioni che emergono dalla documentazione prodotta;

**Tenuto conto** dei pareri e degli atti rilasciati dai soggetti sopracitati;

**Considerati** tutti gli elementi evidenziati nei pareri espressi dagli Enti, in particolare modo quelli prodotti:

- dalla **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia**, Rif. N. MIC|MIC\_SABAP-BS\_UO10|27/02/2024|0004172-P, pervenuto al protocollo del Comune in data 29/02/2024 n. 14013, nel quale vengono evidenziati aspetti del progetto (volumetria, caratterizzazione planimetrica e di linguaggio architettonico) con impatto non trascurabile sia per il profilo di tutela paesaggistico che culturale - ed alcune criticità in merito all'edificio di nuova realizzazione;
- da parte di ARPA Lombardia, Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, Dipartimento di Brescia, Protocollo numero ARPA mi.2024.0025369 del 14.02.2024, pervenuto tramite PEC al protocollo del Comune n. 10948 del 15.02.2024, che rimane in attesa dei risultati finali di verifica, per la corrispondenza dei parametri rilevati dall'analisi e caratterizzazione delle terre di scavo, successivamente alla bonifica effettuata, ai limiti previsti dalle Leggi vigenti in relazione all'insediamento residenziale futuro;
- dalla Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale, prot. n. 46253/2024 del 04.03.2024, pervenuta tramite p.e.c. al protocollo del Comune con n. 15281 del 05.03.2024, nel quale si richiede che gli interventi di bonifica eseguiti del sito, 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, essendo necessario verificare se sono rispettate le CSC anche per la destinazione RESIDENZIALE.

**Ritenuto pertanto** che la complessità degli aspetti emersi determini la necessità di ulteriori approfondimenti da effettuarsi attraverso una procedura di V.A.S. completa, in modo da approfondire gli aspetti evidenziati dagli Enti coinvolti;



**CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA**  
PROVINCIA DI BRESCIA

**Visto e considerato** che in data 04.04.2024 con Prot. n. 22374 la Soc. ALIVI srl ha provveduto a consegnare al Comune di Desenzano e per conoscenza all'ARPA Lombardia, Dipartimento di Brescia, una specifica relazione descrittiva dei risultati delle indagini ambientali, in cui sono riportati i risultati degli accertamenti svolti, che mostrano il pieno rispetto dei valori limite più restrittivi, ovvero per le aree a destinazione residenziale;

Per tutto quanto sopra esposto,

**DECRETA**

1. di **ASSOGGETTARE ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)**, per le motivazioni di cui sopra, la soluzione di **Piano Attuativo "ALIVI" in variante al PGT, ai sensi del comma 5, art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., proposta dalla Società ALIVI S.r.l., relativa all' "intervento di riqualificazione dell'area dell'ex distributore di carburanti in Via Guglielmo Marconi, 51"**;
2. di **richiedere** che il progetto venga rivisto ed integrato alla luce dei pareri espressi dagli Enti sopra richiamati, e allegati al presente decreto, con particolare approfondimento nel Rapporto Ambientale VAS delle criticità evidenziate;
3. di **procedere** alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del 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;
4. di **provvedere** alla trasmissione del presente decreto ai soggetti competenti in materia ambientale ed agli enti territorialmente interessati, nonché alla pubblicazione integrale del presente decreto sul sito web e all'Albo Comunale, nonché sul sito SIVAS di Regione Lombardia.

**L'Autorità Competente**

Comune di Orzivecchi

Ing. Pietro Vavassori

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

**Allegati:**

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