

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA



COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

Piano Attuativo AT.P2

art.12 L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.

VALUTAZIONE D'INCIDENZA

Tavola numero

VAS 03

Allegato E - Vinca

Data

Giugno 2025

Delibera Adozione

Delibera Approvazione

Note

PROPONENTI

ALIVI s.r.l.
via Sostegno 6/b
25124 - Brescia (BS)

COMPONENTE VAS

PIANOzero
p r o g e t t i

SRL STP

Ing. Cesare Bertocchi
Arch. Cristian Piovaneli
Plan. Alessandro Martinelli
Ing. Ilaria Garletti

P.IVA: 04259650986
Tel. 030 674924
indirizzo: via Palazzo, 5; Bedizzole (BS); 25081
Mail: info@pianozeroprogetti.it
PEC: pianozeroprogettisrlstp@legalmail.it

RESPONSABILE COMMESSA

Ing. Cesare Bertocchi

GRUPPO DI LAVORO

Pian. Marco Piantoni

COMPONENTE AMBIENTALE

Servizi Consulenza Progetti s.r.l.

www.scpsrl.com
Via A. Gramsci, 28 - 25121 Brescia
C.F./P.IVA: 03729670988
email: info@scpsrl.com
PEC: scp.pec@pec.it

RESPONSABILI COMMESSA

Dott. Ing. Chiara Bassini
Dott. Ing. Sergio Cavallari

FORMAT SCREENING SEMPLIFICATO DI V.INC.A per verifica di corrispondenza di Progetti/Interventi/Attività prevalutate da Regione Lombardia	
PROPONENTE	
Oggetto piano, progetto, intervento o attività prevalutata da Regione Lombardia, ai sensi della DGR 4488/2021:	Piano Attuativo "ALIVI" in Variante al PGT del Comune di Desenzano d/G
Tipologia: Pianificazione comunale (caso specifico 17)	☐ Piani di governo del territorio di Comuni non interessati dalla presenza di Siti Natura 2000 o non direttamente confinanti con siti Natura 2000; ☐ Varianti puntuali urbanistiche dei PGT all'interno del tessuto urbano consolidato compresi i piani di recupero (non ci si riferisce alla parte attuativa dei SUAP, che include le attività cantieristiche, la cui valutazione o screening è di competenza degli Enti gestori dei Siti Natura 2000); ☒ Varianti relative solo al Piano delle Regole (PdR), al Piano dei Servizi (PdS) o a entrambi, che riguardino esclusivamente, nei comparti già completamente urbanizzati, i parametri urbanistici, le definizioni normative e le nomenclature, le funzioni ammesse. Per esempio: norme relative all'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, alla ridefinizione di fasce di rispetto stradale, all'altezza dei solai, alla ridefinizione delle modalità attuative degli Ambiti di Trasformazione quali il frazionamento o l'accorpamento degli stessi, alla definizione delle funzioni ammesse o ai parcheggi ecc. ☐ Piani attuativi conformi ai PGT o altri piani di livello comunale di carattere puramente strategico la cui effettiva attuazione si esplica attraverso altri strumenti di pianificazione (quale ad esempio il Piano per l'energia sostenibile e per il clima); ☐ Altro (specificare)
Proponente:	ALIVI s.r.l.

LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE						
Regione: Lombardia Comune: Desenzano del Garda Prov.: BS Località/Frazione: Indirizzo: via Marconi 49				<i>Contesto localizzativo</i> ☐ Centro urbano ☒ Zona periurbana ☐ Aree agricole ☐ Aree industriali ☐ Aree naturali ☐		
Particelle catastali: <i>(se utili e necessarie)</i>	Foglio	13				
	Mappali	59				
Coordinate geografiche: <i>(se utili e necessarie)</i> S.R.:	LAT.					
	LONG.					
LOCALIZZAZIONE PROGETTO/INTEVENTO/ATTIVITA' IN RELAZIONE AI SITI NATURA 2000						
SITI NATURA 2000						
SIC	cod.	IT20B0018	Complesso morenico di Castiglione delle Stiviere			
		IT20B0012	Complesso morenico di Castellaro Lagusello			
		IT _ _ _ _ _				
ZSC	cod.	IT20B0018	Complesso morenico di Castiglione delle Stiviere			
		IT20B0012	Complesso morenico di Castellaro Lagusello			
		IT _ _ _ _ _				
ZPS	cod.	IT _ _ _ _ _	<i>denominazione</i>			
		IT _ _ _ _ _				
		IT _ _ _ _ _				

Per P/P/P/I/A esterni ai siti Natura 2000:

- Sito cod. **IT20B0018** distanza dal sito: circa 6 km. (6.000 metri)
- Sito cod. **IT20B0012** distanza dal sito: circa 12 km(12.000 metri)
- Sito cod. **IT _ _ _ _ _** distanza dal sito: (_ metri)

Tra i siti Natura 2000 indicati e l'area interessata dal progetto/intervento/attività, sono presenti elementi di discontinuità o barriere fisiche di origine naturale o antropica (es. diversi reticoli idrografici, versanti collinari o montani, centri abitati, infrastrutture ferroviarie o stradali, zone industriali, etc.)??

☒ Si ☐ No

Descrivere:

L'area oggetto di PA in variante al PGT si colloca all'interno del Tessuto Urbano Consolidato ed in adiacenza al centro storico di Desenzano. Tra l'area interessata dalla proposta di variante e il sito afferente la Rete Natura 2000 sono presenti, in particolare, oltre all'edificato del Comune di Desenzano d/G anche quello di Pozzolengo e alcune infrastrutture: la rete ferroviaria e l'autostrada A4.

Si dichiara, assumendosi ogni responsabilità, che il progetto/intervento/attività rientra ed è conforme a quelli già **prevalutati** da parte dell'Autorità competente per la Valutazione di Incidenza, e pertanto non si richiede l'avvio di uno screening di incidenza specifico.

Si dichiara inoltre, assumendosi ogni responsabilità, che il progetto/intervento/attività è conforme alle tipologie di sito previste dalla prevallutazione, ne rispetta gli eventuali condizionamenti e non ricade nei casi esclusi dalla prevallutazione di cui alla DGR 4488/2001:

- PGT di Comuni o Varianti che abbiano Ambiti di Trasformazione, Piani Attuativi, nuove aree di Servizi che non siano esclusivamente a verde, o Ambiti di Riqualificazione qualsivoglia definiti (es. ARU) in cui risulti necessario valutare l'incidenza su elementi della Rete Ecologica Regionale (corridoi primari, elementi di primo livello e tutti i tipi di varchi, ai sensi della DGR 10962/2009) o Provinciale/Metropolitana, individuati da strumenti di pianificazione delle Reti ecologiche; in questo caso la Provincia valuta il PGT, acquisendo il parere degli enti gestori dei Siti Natura 2000 ecologicamente connessi agli elementi di Rete Ecologica presenti.
- Piani attuativi per i quali nel provvedimento di Valutazione di incidenza del relativo strumento urbanistico è stata prescritta la necessità di successiva procedura di Screening/Valutazione appropriata.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO/INTERVENTO/ATTIVITA' DA ASSOGETTARE A SCREENING SEMPLIFICATO

Descrizione dell'intervento

Estratto dalla Relazione Tecnica - Arch. Stefano Baldoni

5.1 _CONSISTENZA

La presente proposta progettuale, costituisce, come descritto in premessa, **una revisione della soluzione presentata in data in data 18/11/2021** (e successivamente integrata in data 25/11/2021 registrata al protocollo con il n. 62190 ed in data 15/02/2022 registrata al Protocollo con il n. 10726; ed oggetto della citata Delibera D.G.C. n. 9 del 16/01/2024).

In linea con le previsioni del Piano Attuativo è prevista la realizzazione di un complesso edilizio (n.3 piani fuori terra e n.1 piano interrato adibito a parcheggi) con destinazione commerciale-direzionale e residenziale, avente tra l'altro, l'obiettivo di una complessiva riqualificazione dell'area in oggetto, prospiciente sulla via Marconi, ancora oggi segnata da un degrado edilizio ed urbanistico visto lo stato di dismissione delle precedenti funzioni; distribuzione di carburanti, bar, albergo,

annessi all'area rifornimenti e residenza infatti dismesse ormai da anni.

Relativamente alla consistenza dell'intervento si richiama quanto determinato nella citata Delibera D.G.C. n. 9 del 16/01/2024 (avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. relativamente al Piano Attuativo ALIVI) ovvero:

VOLUME (mc 3.597,00)		
PROGETTO pari a mc 3.597,00 (< mc 4.147,89 volume complessivo esistente) di cui:		
a destinazione RESIDENZIALE	VOLUME	mc. 2.106,00
a destinazione commerciale DIREZIONALE	VOLUME	mc. 1.491,00
SLP (mq 1.199,00)		

PROGETTO pari a mq 1.199,00 di cui:		
di cui a destinazione RESIDENZIALE	SLP	mq. 702,00
di cui a destinazione COMMERCIALE-DIREZIONALE	SLP	mq. 497,00
STANDARD URBANISTICO PER LA RESIDENZA:		
PGT vigente: mc 2.106,00 x 40 mq/ab : 175 mc/ab =		mq 480,00
ante intervento: mc 2.106,00 x 26,5 mq/ab : 150 mc/ab =		in detrazione - mq 371,00
differenza sup. standard da monetizzare (monetizzabile al 100%)		mq 109,00
STANDARD URBANISTICO PER IL DIREZIONALE/COMMERCIALE:		
100% della SLP (monetizzabile al 100%)		mq 497,00
STANDARD AGGIUNTIVO DI QUALITÀ 100% DELLA SLP		mq 497,00

In tal senso, la presente revisione prevede le medesime superfici, così come deliberate, ovvero 1.199,00 mq riassunti nella tabella sottostante.

Superficie Lorda di Pavimento di PROGETTO		
COMMERCIALE – DIREZIONALE P_T	SLP	Mq. 497,00
RESIDENZIALE P_1	SLP	Mq. 355,10
RESIDENZIALE P_2	SLP	Mq. 346,90
SOMMANO	SLP	Mq. 1.199,00

5.2 TIPOLOGIA E CARATTERI ARCHITETTONICI

L'edificio di progetto nello specifico, si articola come anzidetto, su tre livelli fuori terra ed un piano interrato secondo la seguente articolazione;

- P. Interrato autorimesse-cantine-vani tecnici
- P. Terra commerciale-direzionale

- P. Primo e secondo residenziale

Dal punto di vista tipologico si configura pertanto come un **edificio “in linea”**, per quanto tuttavia planimetricamente configuri una **geometria ad “L”** che piega in lato est, mentre il piano terra si amplia maggiormente verso il lato sud interno, configurando un “vuoto” con funzione di “patio” a servizio delle funzioni commerciali-direzionali e di quelle residenziali alle quote superiori.

Gli spazi esterni si distinguono a seconda della posizione, più precisamente sul fronte prospiciente la via Marconi sono previsti i posti auto pertinenziali e una quota di verde in lato est, mentre il citato interno rivolto a sud, a confine con le altre proprietà ed in virtù del forte dislivello con le stesse, sarà trattato a verde con andamento terrazzato.

Al fine di meglio comprendere l'articolazione del suddetto **verde a confine**, si sottolinea che in virtù del significativo dislivello tra la quota del piano terra e la soprastante proprietà in lato sud, si registra un salto di quota di circa mt. 7.50 che allo stato attuale è costituito da un alto e disomogeneo terrapieno. Il progetto prevede il sostanziale mantenimento dell'articolata morfologia sopra descritta, ponendosi tuttavia un duplice obiettivo; da una parte il riordino compositivo, dall'altra di quello funzionale. Il risultato ottenuto consentirà così di realizzare un sistema di terrazzamenti, parte dei quali di pertinenza, come nel caso dell'appartamento 05 in lato sud, e dell'appartamento 01, il cui giardino si articola su quote differenti.

Infine, le unità immobiliari sono servite da due corpi scala interni al perimetro del corpo di fabbrica, sulla copertura piana è previsto l'alloggiamento del sistema fotovoltaico (est ed ovest) mentre la porzione centrale sarà trattata a verde pensile. L'accesso al piano copertura per le necessarie manutenzioni, è garantito dalla risalita dei corpi scala che, per ragioni di architettoniche, si sono contenuti in altezza e larghezza, quanto più possibile.



Individuazione dei temi di variante urbanistica

Si è determinato che le prevalenti tematiche di variante allo strumento urbanistico sono afferenti a modifiche riguardanti il cambio di classificazione dell'area.

La variante urbanistica determinerà la modifica degli elaborati afferenti alla cartografia del Piano delle Regole. In conseguenza alla modifica dell'azzoneamento da “Distributore Carburanti” a “MD - Ambiti residenziali consolidati a media densità”.

Con la variante urbanistica si propone di introdurre negli elaborati di azionamento del Piano delle Regole una nuova classificazione per l'ambito ad oggi identificato come Distributore carburanti, uniformandolo al contesto residenziale ed identificando l'intero comparto con il PA ALIVI.

6

Documentazione: allegati tecnici e cartografici a scala adeguata*(barrare solo i documenti disponibili eventualmente allegati alla proposta)*

- ☐ File vettoriali/shape della localizzazione dell'P/P/P/I/A
- ☒ Carta zonizzazione di PGT
- ☒ Relazione di progetto
- ☐ Planimetria di progetto e delle eventuali aree di cantiere
- ☐ Ortofoto con localizzazione delle aree di P/I/A e eventuali aree di cantiere
- ☐ Documentazione fotografica *ante operam*

- ☐ Eventuali studi ambientali disponibili
- ☐ Altri elaborati tecnici:
.....
- ☐ Altri elaborati tecnici:
.....
- ☐ Altri elaborati tecnici:
.....
- ☒ Altro: Rapporto preliminare, Relazione Urbanistica e Analisi paesistica di contesto
- ☐ Altro:

Informativa sul trattamento dei dati personali

Dichiaro di aver preso visione dell'informativa relativa al trattamento dei dati personali pubblicata sul sito internet dell'Amministrazione destinataria, titolare del trattamento delle informazioni trasmesse all'atto della presentazione dell'istanza

Il dichiarante**Luogo e data**

Ing. Cesare Bertocchi

Bedizzole, giugno 2025