

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 02

Sintesi non Tecnica

Data
Giugno 2025

Delibera Adozione

Delibera Approvazione

Note

PROPONENTI

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

COMPONENTE VAS

PIANOzero
progetti

SRLSTP

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

INDICE:

PREMESSA.....	5
1 INFORMAZIONI SUL PIANO ATTUATIVO E SUL PROCEDIMENTO DI VeVAS	6
1.1 Determinazione dell’ambito di applicazione e della procedura di Piano Attuativo in variante al PGT.....	6
1.2 Avvio del procedimento	6
1.3 Figure coinvolte nella procedura di VAS	6
1.4 Contributi pervenuti.....	7
2 INQUADRAMENTO DELLE CARATTERISTICHE E DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PA VARIANTE AL PGT.....	11
2.1 Introduzione alla proposta di PA in Variante al PGT	11
2.2 Descrizione dell’intervento	13
2.3 Individuazione dei temi di variante urbanistica	15
3 OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE INDIVIDUATI DAL PIANO ATTUATIVO.....	16
3.1 Obiettivi Generali del PA in Variante al PGT	16
4 VERIFICA DI COERENZA ESTERNA – COMPATIBILITÀ TRA I CONTENUTI DEL PROGETTO E IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO	17
4.1 Sintesi della verifica di coerenza esterna	17
5 VERIFICA DI COERENZA INTERNA TRA GLI OBIETTIVI E LE AZIONI DEL PIANO ATTUATIVO.....	18
6 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI INDOTTI DALL’ATTUAZIONE DELLA PROPOSTA DI PA IN VARIANTE AL PGT	19
6.1 Metodologia di definizione degli impatti	20
7 INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DELL’AMBIENTE E VALUTAZIONE PREVISIONALE DEGLI IMPATTI	22
7.1 Paesaggio e beni culturali.....	22
7.1.1 Stato attuale della componente ambientale.....	22
7.1.2 Stato attuale dell’ambito oggetto di PA in variante al PGT	25
7.1.3 Fattori di perturbazione	26
7.1.4 Valutazione previsionale degli impatti; scenario di progetto.....	28
7.1.5 Conclusioni	28
8 VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI PIANO RISPETTO AI “CRITERI PER L’ATTUAZIONE DELLA POLITICA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO”	28
9 VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE	29
9.1 Valutazione di sintesi e confronto tra i possibili scenari localizzativi	29
10 DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO AMBIENTALE.....	31
10.1 Il piano di monitoraggio	31

ALLEGATI:

- INDAGINI AMBIENTALI PRELIMINARI - AREA RESIDENZIALE
- RELAZIONE DESCRITTIVA DEI RISULTATI, Brescia, 26 maggio 2025

PREMESSA

La ditta ALIVI S.r.l. è promotrice di un progetto edificatorio di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di un'area in stato di forte degrado e abbandono, mediante la realizzazione un nuovo complesso commerciale, direzionale e residenziale.

L'intervento riguarda un'area ai margini del centro storico lungo via Marconi, inserito in un contesto urbanizzato residenziale caratterizzato da edifici con altezza che variano da 2 ai 4 piani fuori terra. Attualmente nell'area sono presenti un edificio a stecca di 3 piani fuori terra, un edificio costituito da più corpi di fabbrica con altezze differenti e una stazione di rifornimento carburante dismessa con bonifica. L'area è classificata dallo strumento urbanistico vigente del Comune, in parte negli "Ambiti residenziali a media densità" e in parte come "Distributore di carburanti".

In quest'ottica si è ritenuto opportuno attivare per l'intervento in questione la procedura di Piano Attuativo in Variante al PGT da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità a VAS. Raccolti i pareri degli Enti competenti in materia ambientale insieme alle osservazioni dei soggetti portatori d'interesse e svolta la Conferenza di verifica di assoggettabilità in data 21.02.2024, l'autorità competente ha decretato di assoggettare alla VAS la procedura di Piano Attuativo "ALIVI" in variante al PGT.

Il presente Rapporto Ambientale è redatto a seguito del decreto di assoggettabilità a VAS e prende forma a partire dal lavoro svolto per la verifica di Assoggettabilità a VAS, approfondendo in particolare le criticità evidenziate nei pareri richiamati dal sopra citato decreto.

1 INFORMAZIONI SUL PIANO ATTUATIVO E SUL PROCEDIMENTO DI VeVAS

1.1 Determinazione dell'ambito di applicazione e della procedura di Piano Attuativo in variante al PGT

Per quanto concerne il Piano Attuativo "ALIVI" in Variante al PGT di cui alla presente procedura, la Conferenza di Verifica si è conclusa con decreto di assoggettabilità a VAS.

Le tematiche di variante allo strumento urbanistico sono afferenti principalmente a modifiche riguardanti aspetti di destinazione d'uso del suolo di un'area urbanizzata con valenza di livello locale.

1.2 Avvio del procedimento

Il procedimento di Piano Attuativo in Variante al PGT ai sensi dell'art.14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. è stato avviato con Delibera di Giunta Comunale n. 9 del 16.01.2024. La stessa delibera dà contestualmente avvio alla Valutazione Ambientale e individua le figure del proponente, delle autorità procedente e competente del procedimento di VAS oltre ai soggetti competenti in materia ambientale ed il pubblico interessato.

Tale atto di avvio è stato pubblicato sull'albo on-line istituzionale, sul sito SIVAS e sul sito internet del comune.

1.3 Figure coinvolte nella procedura di VAS

PROPONENTE

Denominazione	Tipo	Data avvio ⓘ	Data fine ⓘ
ALIVI S.R.L.	SOCIETA'/AZIENDA/ALTRO	16/01/2024	

AUTORITÀ PROCEDENTE

Ente	Area/Ufficio/Altro	Data avvio ⓘ	Data fine ⓘ
COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA	URBANISTICA E TERRITORIO	16/01/2024	

AUTORITÀ COMPETENTE

Ente	Area/Ufficio/Altro	Data avvio ⓘ	Data fine ⓘ
COMUNE DI ORZIVECCHI	AREA TECNICA	16/01/2024	

SOGGETTI

Soggetti competenti in materia ambientale ed enti territorialmente interessati :

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia, A.R.P.A. Lombardia – Dipartimento di Brescia, Agenzia di Tutela della Salute (ATS) di Brescia – Equipe Territoriale 3 (Garda), Regione Lombardia Direzione Generale Ambiente e Clima – Milano, Regione Lombardia Direzione Generale Territorio e Protezione Civile – Milano, Ufficio Territoriale Regionale Brescia, Regione Veneto – Area Tutela e sicurezza del Territorio, Provincia di Brescia – Settore dell'Ambiente e della Protezione Civile, Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale, Provincia di Verona, Comune di Sirmione, Comune di Pozzolengo, Comune di Lonato del Garda, Comune di Padenghe del Garda, Comune di Peschiera del Garda

Pubblico interessato :

Garda Uno spa, Acque Bresciane srl, Enel Distribuzione spa, Telecom Italia spa, Italgas spa, Comando Provinciale Vigili del Fuoco

La massima informazione e partecipazione del pubblico è stata garantita tramite la pubblicazione di tutte le informazioni in merito al progetto ed al suo iter tramite il sito internet del Comune ed il sito SIVAS regionale.

1.4 Contributi pervenuti

A seguito della pubblicazione del Rapporto preliminare e della convocazione della Conferenza di servizi di verifica alla assoggettabilità alla VAS, sono pervenuti i seguenti contributi da parte di Enti territorialmente o funzionalmente interessati:

- **Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Brescia – Ufficio Prevenzione Incendi** Prot. 9101 del 07.02.2024;
- **ARPA Lombardia** Prot. n. 10948 del 15.02.2024;
- **Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia** Prot. 14013 del 29.02.2024;
- **Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale** Prot. n. 15281 del 05.03.2024;

Si riportano di seguito i pareri pervenuti sintetizzati:

COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO DI BRESCIA
Osservazioni
<i>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.</i>
<i>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.</i>
<i>Sia garantita la libera circolazione e agevole manovra per i mezzi di soccorso;</i>
<i>Dovranno essere rispettati tutti gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 in materia di "Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro".</i>

ARPA LOMBARDIA
Osservazioni
<i>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</i>
<i>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.</i>
<i>La tipologia di attività prevista non evidenzia caratteristiche di potenzialità inquinante trattandosi di scarichi in pubblica fognatura assimilabili agli urbani.</i>
<i>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.</i>

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA
Osservazioni
CONSIDERATO che il progettato intervento è da realizzarsi nell'area sottoposta alle disposizioni della Parte Terza - Beni paesaggistici del citato D.Lgs. 42/2004 art. 136, co.1, lett. c) e d), D.M. 14/11/1962 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'abitato del Comune di Desenzano del Garda e terreni circostanti in provincia di Brescia" che così recita: "riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico ha notevole interesse pubblico perché costituisce un punto di belvedere accessibile al pubblico in quanto offre, a chi transita per le sue strade, l'ampia e suggestiva visione del lago con la vista sulla penisola di Sirmione e sul Monte Baldo e che la stessa, essendo disposta ad anfiteatro attorno al golfo di Desenzano, si presenta da tutti i punti del luogo come un quadro di caratteristico aspetto avente un valore estetico e tradizionale, per il particolare abitato della riviera di Desenzano e di Rivoltella e dei loro dintorni disseminati di Ville e Parchi disposti lungo il pendio delle colline."
CONSIDERATO altresì che l'area in oggetto presenta una intervisibilità con il Castello, sottoposto a tutela del D. Lgs 42/2044 - Parte Seconda, posto frontalmente, in direzione nord-est;
CONSIDERATO che l'intervento prevede la realizzazione di un nuovo complesso edilizio (n.3 piani fuori terra e n.1 piano interrato adibito a parcheggi) misto commerciale-direzionale e residenziale;
Ritenuto che per volumetria, caratterizzazione planimetria e di linguaggio architettonico, determinerebbe un impatto non trascurabile sia per il profilo di tutela paesaggistico che culturale;
Tutto ciò richiamato e premesso questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza, esprime PARERE FAVOREVOLE circa l'assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) relativa al procedimento di Piano Attuativo in variante al vigente P.G.T. in oggetto.
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 volumetrico/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.

PROVINCIA DI BRESCIA
Osservazioni
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

A seguito del recepimento e valutazione dei contributi l'Autorità Competente in accordo con l'Autorità procedente hanno **decretato di assoggettare la procedura alla Valutazione Ambientale Strategica**; prot. 0044021/2024.



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)

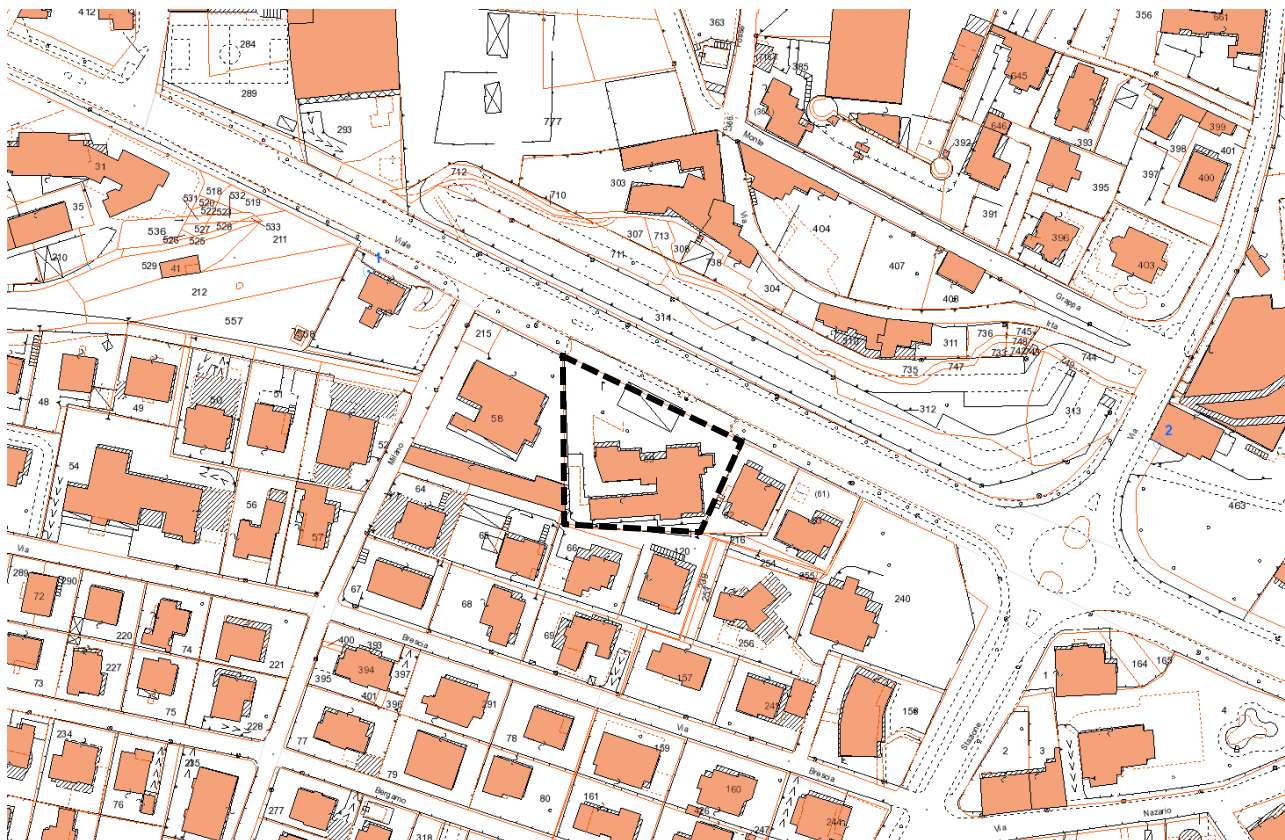
Allegati:

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

2 INQUADRAMENTO DELLE CARATTERISTICHE E DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PA VARIANTE AL PGT

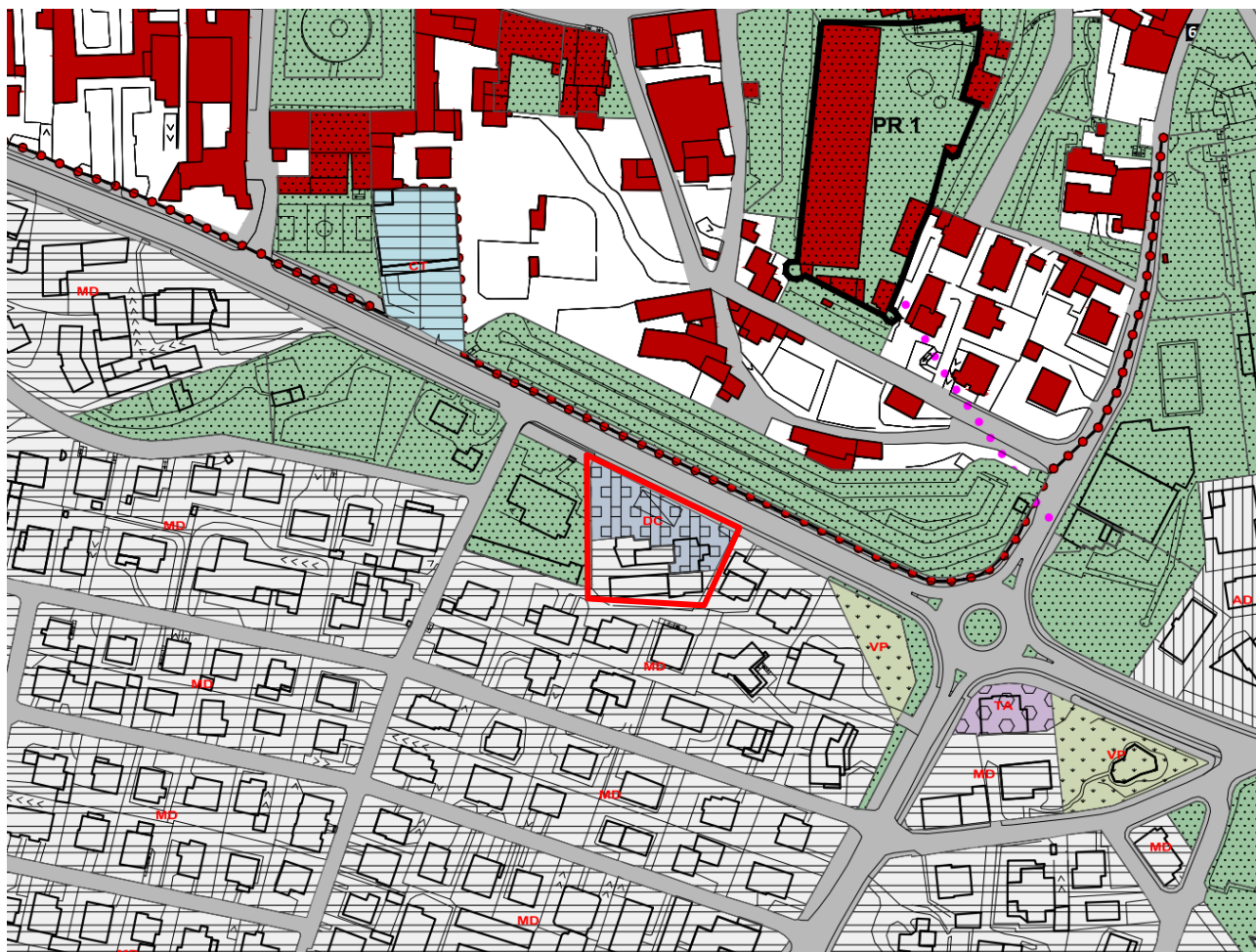
2.1 Introduzione alla proposta di PA in Variante al PGT

La ditta ALIVI S.r.l. è promotrice di un progetto edificatorio di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di un'area identificata da Nuovo Catasto Terreni al foglio 13 mappale 59.



Estratto mappa catastale – Fonte: Geoportale provincia di Brescia

L'ambito in oggetto risulta essere classificato dalla pianificazione Comunale vigente come **"MD - Ambiti residenziali consolidati a media densità"** (art.32) e **"Distributore Carburanti"** (art.43).



Estratto dal PGT vigente – P.2.4 Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione

I contenuti di variante, così come meglio definiti nei successivi capitoli, consistono nell'uniformare la classificazione dell'area negli **"Ambiti residenziali consolidati a media densità"**.

2.2 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 - <u>mq 371,00</u>
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.

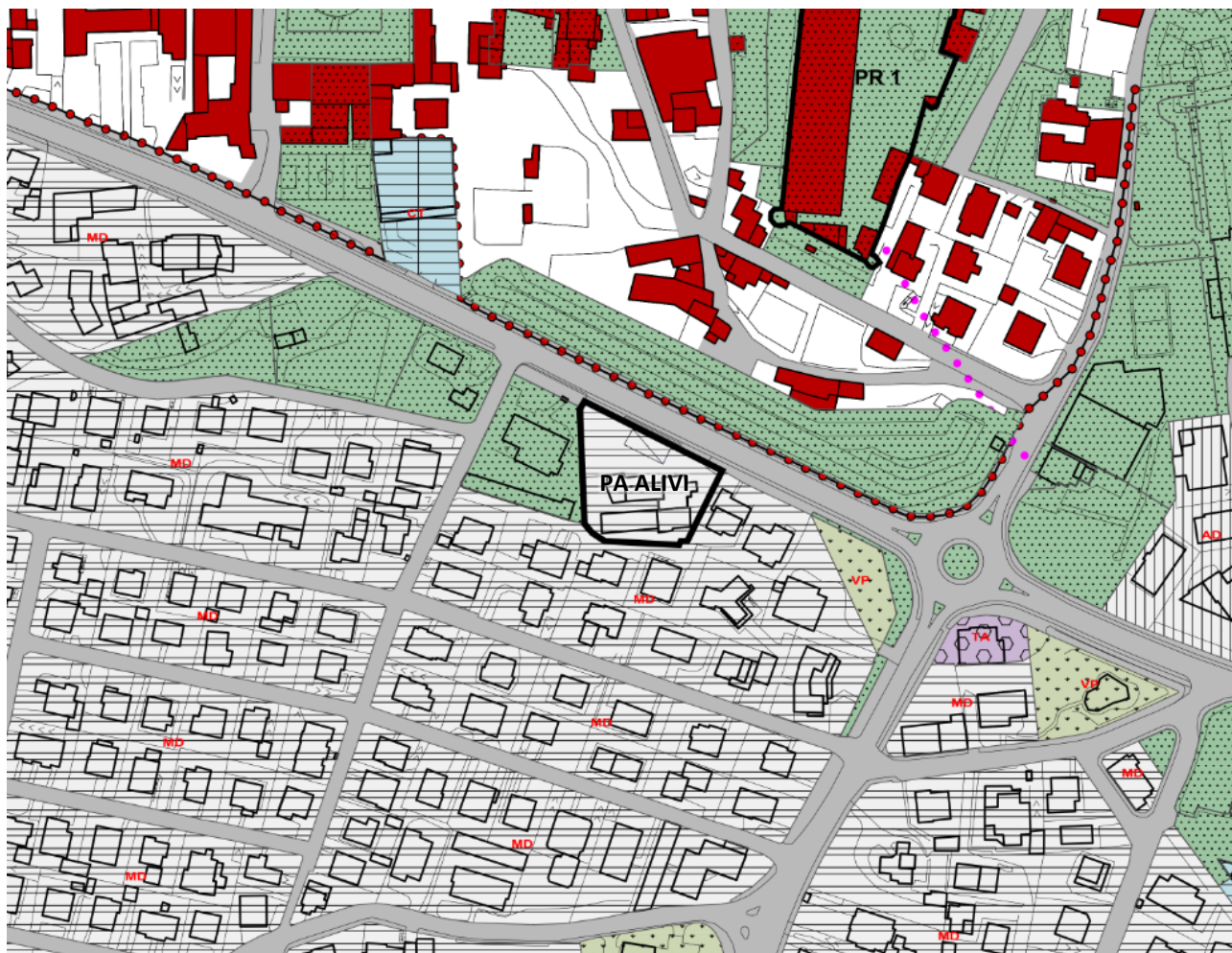


2.3 Individuazione dei temi di variante urbanistica

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".

PROPOSTA DI VARIANTE



Estratto dell'uso del suolo variato

Con la variante urbanistica si propone di introdurre negli elaborati di azzoneamento 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.

La conclusione della procedura di PA in Variante al PGT determinerà l'approvazione delle tematiche di variante urbanistica coerentemente con il progetto approvato nonché con i contenuti della documentazione ad esso allegata.

3 OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE INDIVIDUATI DAL PIANO ATTUATIVO

3.1 Obiettivi Generali del PA in Variante al PGT

Nel presente capitolo vengono illustrati nel dettaglio gli obiettivi e le azioni della proposta di PA in variante. Gli obiettivi di seguito proposti costituiscono la base su cui fondare le valutazioni ambientali e la compatibilità con gli strumenti urbanistici sovraordinati nonché con i piani di settore. Gli obiettivi individuati consentono di contestualizzare le azioni progettuali atte a perseguire il macro obiettivo della proposta, ossia perseguire la rigenerazione dell'ambito in oggetto.

Attraverso la definizione degli obiettivi di sostenibilità si vuole garantire che le azioni progettuali avvengano nel rispetto delle prescrizioni vigenti e, soprattutto, si vuole garantire la minor interferenza possibile con il sistema urbano circostante non andando ad incidere sui fattori ambientali e sulla qualità della vita dei cittadini e, più in generale, della popolazione gravitante nel Comune di Desenzano d/G.

Gli obiettivi di sostenibilità sono di natura urbanistica, ambientale, paesaggistica ed ecologica.

Gli obiettivi alla base della definizione della strategia di sviluppo dell'Ambito sono coerenti per tipologia e contenuti con gli obiettivi generali determinati dagli strumenti di pianificazione preordinati e meglio analizzati nei capitoli seguenti, nonché dallo strumento urbanistico comunale.

*Gli obiettivi costituiscono gli indirizzi e le linee programmatiche che sottendono allo sviluppo dell'area oggetto di intervento.; di seguito vengono proposti gli **obiettivi di sostenibilità individuati per il PA:***

- OS1** Riqualificazione di un'area interessata da fenomeni di degrado e abbandono;
- OS2** Miglioramento e potenziamento dei servizi commerciali di quartiere;
- OS3** Conservazione dell'identità tipologica dell'ambito territoriale;
- OS4** Garantire adeguata attenzione alle tematiche ambientali e del rischio.

4 VERIFICA DI COERENZA ESTERNA – COMPATIBILITÀ TRA I CONTENUTI DEL PROGETTO E IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO

In questo capitolo viene definito il set di obiettivi e criteri ambientali desumibili dagli strumenti di pianificazione e programmazione settoriale e sovra-ordinata. Questo quadro programmatico costituisce il riferimento per la concorrenza dello strumento urbanistico comunale a obiettivi e strategie di carattere sovra-locale.

Per quanto riguarda l'esistenza di relazioni di coerenza si è scelto di fare riferimento ai seguenti piani:

1. Piano Territoriale Regionale (PTR);
2. Piano Paesaggistico Regionale (PPR);
3. Rete Ecologica Regionale (RER);
4. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Brescia;
5. Piano di Governo del Territorio del Comune di Desenzano d/G.

PIANO SOVRAORDINATO	SINTESI VERIFICA DI COERENZA ESTERNA
Piano Territoriale Regionale P.T.R.	La proposta di PA in variante al PGT risulta coerente con gli obiettivi individuati a livello regionale per quanto riguarda i temi legati alla valorizzazione del sistema residenziale e la promozione della sostenibilità ambientale. Per quanto riguarda gli obiettivi specifici caratteristici dei sistemi territoriali non si riscontrano particolari elementi di contrasto.
Piano Paesaggistico Regionale P.P.R.	La proposta non intercetta ambiti di territorio che presentano particolari caratteri di vulnerabilità e sensibilità. Pertanto, si registra una sostanziale coerenza con gli obiettivi del PPR.
Rete Ecologica Regionale R.E.R.	Si riscontra come l'ambito sia esterno da elementi e/o azioni della RER non si rilevano incongruenze tra gli obiettivi della rete ecologica e gli obiettivi della proposta di PA.
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P.	L'ambito non intercetta componenti rilevanti del PTCP ad eccezione del vincolo legato alle Bellezze d'insieme che interessa parte del Comune di Desenzano d/G e non si rilevano incongruenze tra gli obiettivi del PTCP e gli obiettivi della proposta di PA.
Piano del Governo del Territorio del Comune di Desenzano d/G	La proposta che si configura come variante puntuale al PGT vigente non risulta in contrasto con gli obiettivi generali del vigente strumento urbanistico.

4.1 Sintesi della verifica di coerenza esterna

La verifica di coerenza esterna è stata condotta andando a confrontare gli obiettivi di Piani e programmi di valenza sovraordinata con gli obiettivi e le tematiche individuate dalla proposta di PA in Variante al PGT.

Si è dimostrato come si sia riscontrata una sostanziale coerenza tra gli obiettivi analizzati e globalmente non sono state riscontrate criticità riguardanti caratteristiche della proposta risultanti incompatibili con gli obiettivi dei Piani.

L'elemento di maggiore attenzione è dato dal fatto che l'intervento è interessato dal Vincolo della Bellezza d'insieme per un'area di notevole interesse pubblico.

Tuttavia, l'intervento risulta limitato nelle dimensioni e il progetto è studiato per inserirsi in maniera omogenea al contesto.

5 VERIFICA DI COERENZA INTERNA TRA GLI OBIETTIVI E LE AZIONI DEL PIANO ATTUATIVO

La verifica di coerenza interna è stata condotta analizzando come le azioni finalizzate a perseguire il macro-obiettivo della rigenerazione dell'ambito andassero a rispondere agli obiettivi di sostenibilità caratterizzanti la procedura di PA in Variante al PGT in oggetto.

A livello globale si evince come gli obiettivi di sostenibilità consentano di perseguire gli obiettivi, garantendo la minimizzazione degli impatti e delle esternalità sia sul sistema urbano che su quello rurale circostanti. Le azioni in cui si articola la proposta rispondono in modo puntuale agli obiettivi di sostenibilità. In questo modo viene garantito il rispetto dei principi di sviluppo sostenibile individuati dalle Agende internazionali e calati sul territorio lombardo dai Piani di valenza sovraordinata.

Di seguito si propone la verifica di coerenza tra gli obiettivi generali di sviluppo individuati dalla proposta e le azioni che sottendono al progetto rigenerazione dell'ambito.

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ	AZIONI DEL PA in Variante al PGT
OS1 Riqualificazione di un'area interessata da fenomeni di degrado e abbandono	A1.1 demolizione dei fabbricati dismessi in stato di degrado e abbandono; A1.2 riclassificazione dell'area in ambito con destinazione prevalentemente residenziale
OS2 Miglioramento e potenziamento dei servizi commerciali di quartiere	A2.1 Prevedere la funzione terziaria/commerciale al piano terra del nuovo fabbricato;
OS3 Conservazione dell'identità tipologica dell'ambito territoriale	A3.1 Prevedere una tipologia edilizia e architettonica che si inserisca in maniera adeguata nel contesto;
OS4 Garantire adeguata attenzione alle tematiche ambientali del rischio	A4.1 Realizzazione di una vasca di laminazione che garantisca i 63 m3 di accumulo previsti nella relazione di invarianza idraulica e relativo recapito nelle fognature comunali; Tale scelta è dovuta alle caratteristiche impermeabili del terreno A4.2 Installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura. Pannelli di colore grigio integrati con la ghiaia prevista in copertura

6 ANALISI DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI E DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI INDOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PROPOSTA DI PA IN VARIANTE AL PGT

Presi in esame i pareri pervenuti a seguito della pubblicazione del Rapporto Preliminare (vedi cap. 6) emergono alcune necessità di approfondimento, in particolare per quanto riguarda:

1. Prevenzione Antincendio e quanto attiene alla "salute e sicurezza nei luoghi di lavoro"

Tale tema sarà approfondito nel momento della presentazione delle richieste di autorizzazioni edilizie. In particolare, verrà richiesto parere per il nuovo parcheggio interrato, con superficie maggiore di 300 mq ma minore di 1.000 mq, mediante la presentazione di progetto applicando il Codice, come integrato dalla nuova RTV di cui al D.M. 15 maggio 2020. Nel progetto depositato si è comunque tenuto conto delle necessità derivanti dalle norme dei VVF.

2. Bonifica sito

- La bonifica è già stata effettuata a seguito della dismissione del distributore carburanti avvenuta nel 2021. In seguito, è stato avviato un procedimento di bonifica, ad opera del Gestore Dicomi S.r.l., che si è concluso correttamente a seguito di certificazione di Arpa Lombardia ai sensi dell'art. 242 bis del D.lgs 152/2006 e s.m.i. (prot. Arpa_mi.2021.0057739, registrata al protocollo comunale con n° 20031 del 12.04.2021);

Il Comune di Desenzano d/G ha chiuso il procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 bis prot n. 23836/06/09 del 03.05.2021;

- La ditta proponente ALIVI ha già provveduto a rispondere, prima del decreto di assoggettabilità a VAS, con una specifica relazione che dimostrava il pieno rispetto dei valori limite;
- la soc. SCP s.r.l. ha prodotto una relazione descrittiva dei risultati afferenti le indagini ambientali preliminari confermando il rispetto delle CSC per la destinazione residenziale;
- Come richiesto da ARPA in fase di assoggettabilità. La ditta ALIVI ha commissionato, dando comunicazione preventiva al Comune di Desenzano e ad ARPA, un'ulteriore indagine sull'area residenziale facendo effettuare ulteriori prelievi di campione di terreno a cura di tecnico di laboratorio abilitato della società "INDAM LABORATORI S.r.l." Ciò in quanto le indagini ambientali sono state svolte nell'area in precedenza utilizzata per il punto vendita carburanti, e certificate dagli Enti rispettose dei limiti per le aree industriali, non esprimendosi in merito al rispetto dei limiti anche per gli usi verde e residenziale;

la Società SCP s.r.l., consulente di ALIVI, ha prodotto una relazione descrittiva dei risultati delle indagini ambientali preliminari svolte nella porzione esistente con destinazione residenziale, confermando il rispetto dei valori limite di legge. Inoltre ha evidenziato che le analisi svolte nell'ambito della bonifica del punto vendita carburanti hanno evidenziato anche il pieno rispetto dei valori limite per l'area residenziale e verde. Infatti si è constatato che nell'area residenziale di circa 900 m² tutti i risultati dei campionamenti sono ampiamente inferiori ai limiti di legge per le aree residenziali (CSC di colonna A tabella 1 allegato 5 al Titolo V della Parte IV D.Lgs 152/2006) come meglio descritto nella relazione allegata e corredata di tutti i rapporti di prova della società "INDAM LABORATORI S.r.l.". La documentazione è stata inviata al comune con pec del 3.06.2025 (RIF. PROTOCOLLO GENERALE DEL COMUNE N.0033628) ed integrata con pec del 24.06.2025 (RIF. PROTOCOLLO GENERALE DEL COMUNE N.0038292)

- Con queste ulteriori analisi si conferma che tutto il sito è idoneo per la destinazione residenziale e commerciale prevista nel nuovo progetto

3 – Impatto paesistico del nuovo fabbricato “sia per il profilo di tutela paesaggistica che culturale”.

La valutazione degli impatti è stata perciò svolta per la sola componente del paesaggio e dei beni culturali per cui è stato richiesto un approfondimento nel Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica.

Per ciascuna delle altre componenti si rimanda al lavoro svolto nel Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS da parte dello Studio Associato Professione Ambiente di Bellini Dott. Leonardo e Bellini Ing. Roberto.

6.1 Metodologia di definizione degli impatti

La valutazione previsionale degli impatti indotti dall’attuazione delle azioni intrinseche alla proposta di PA sul sistema ambientale individuato dall’ambito di influenza territoriale è stata condotta sulla base della redazione di una matrice di valutazione.

Tale matrice contiene le informazioni utili a caratterizzare gli impatti e consente di valutarli sulla base di una serie di criteri omogenei, oggettivi e replicabili.

I criteri utilizzati per la caratterizzazione degli impatti sono:

- **Entità (magnitudo):** indica l’intensità dell’impatto sulla componente ambientale considerata;
- **Frequenza:** indica il numero di volte che l’azione può generare impatti sulla componente ambientale;
- **Reversibilità:** indica la possibilità di ripristinare la componente ambientale compromessa
- **Incidenza su aree critiche:** indica se l’azione interferisce con aree sensibili, vulnerabili o dall’alto valore paesaggistico / ambientale
- **Probabilità:** indica la possibilità che l’azione generi l’impatto sulla componente ambientale considerata
- **Scala spaziale:** misura l’estensione spaziale dell’impatto, ossia fino a che distanza dalla sorgente è possibile riscontrare effetti attribuibili all’azione
- **Scala temporale:** indica la durata degli effetti sull’ambiente attribuibili all’azione

Ad ogni criterio sono stati attribuiti dei valori che consentono di calibrare la valutazione, ad ogni valore è stato associato un punteggio. La somma dei punteggi dei vari criteri, riferita all’impatto dell’attuazione delle opere su ogni specifica componente ambientale, ha consentito di valutare l’incidenza indotta dall’attuazione del PA sulle singole componenti caratterizzanti l’ambito di influenza territoriale.

L’attribuzione dei punteggi si basa su quanto contenuto nelle relazioni specialistiche che hanno indagato lo stato attuale dell’ambiente in relazione alle varie componenti ambientali individuate.

Per ogni impatto è stata anche valutata l’incidenza delle opere di mitigazione e compensazione proposte. A questa voce è stato assegnato un valore negativo che contribuisce a ridurre il punteggio totale dell’impatto ottenuto dalla sommatoria dei valori attribuiti agli indicatori precedenti.

La struttura della matrice proposta per la valutazione degli impatti è la seguente:

CRITERIO	VALORE	PUNTEGGIO
ENTITÀ (MAGNITUDO)	Impatto trascurabile	1
	Impatto dannoso	2
	Impatto molto dannoso	3
FREQUENZA	Raro	1
	Frequente	2
	Molto frequente	3
REVERSIBILITÀ	Reversibile	1

CRITERIO	VALORE	PUNTEGGIO
	Non reversibile	2
INCIDENZA SU AREE CRITICHE	No	1
	Si	2
PROBABILITÀ	Bassa	1
	Media	2
	Alta	3
SCALA SPAZIALE	Limitata	1
	Media	2
	Ampia	3
SCALA TEMPORALE	Modesta	1
	Duratura	2
MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	Bassa compensazione	-1
	Media compensazione	-2
	Alta compensazione	-3

Il punteggio massimo attribuibile ad un singolo impatto è quindi 17 mentre il minimo è 4. Sulla base di questo intervallo è stata calibrata la classificazione finale che consente di effettuare la valutazione.

Classe	CLASSE I	CLASSE II	CLASSE III	CLASSE IV
Legenda	Trascurabile	Basso	Medio	Alto
Punteggio	4-7	8-10	11-14	15-17

La matrice consente di stimare l'impatto previsionale degli interventi sulla base delle valutazioni condotte negli studi specialistici. Partendo dagli impatti individuati sono state definite le opportune opere di mitigazione e compensazione.

La proposta di PA consiste nella rigenerazione di un'area attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un nuovo fabbricato di 3 piani fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale, con spazi destinati a terziario/commerciale al piano terra.

In relazione ad ogni azione sono stati individuati, in sede previsionale, gli impatti che l'attuazione potrebbe comportare su ogni componente ambientale.

La valutazione è stata pertanto redatta andando a valutare per ogni possibile impatto associato alle singole componenti ambientali, la stima degli effetti attesi e del contributo mitigativo delle opere di compensazione previste.

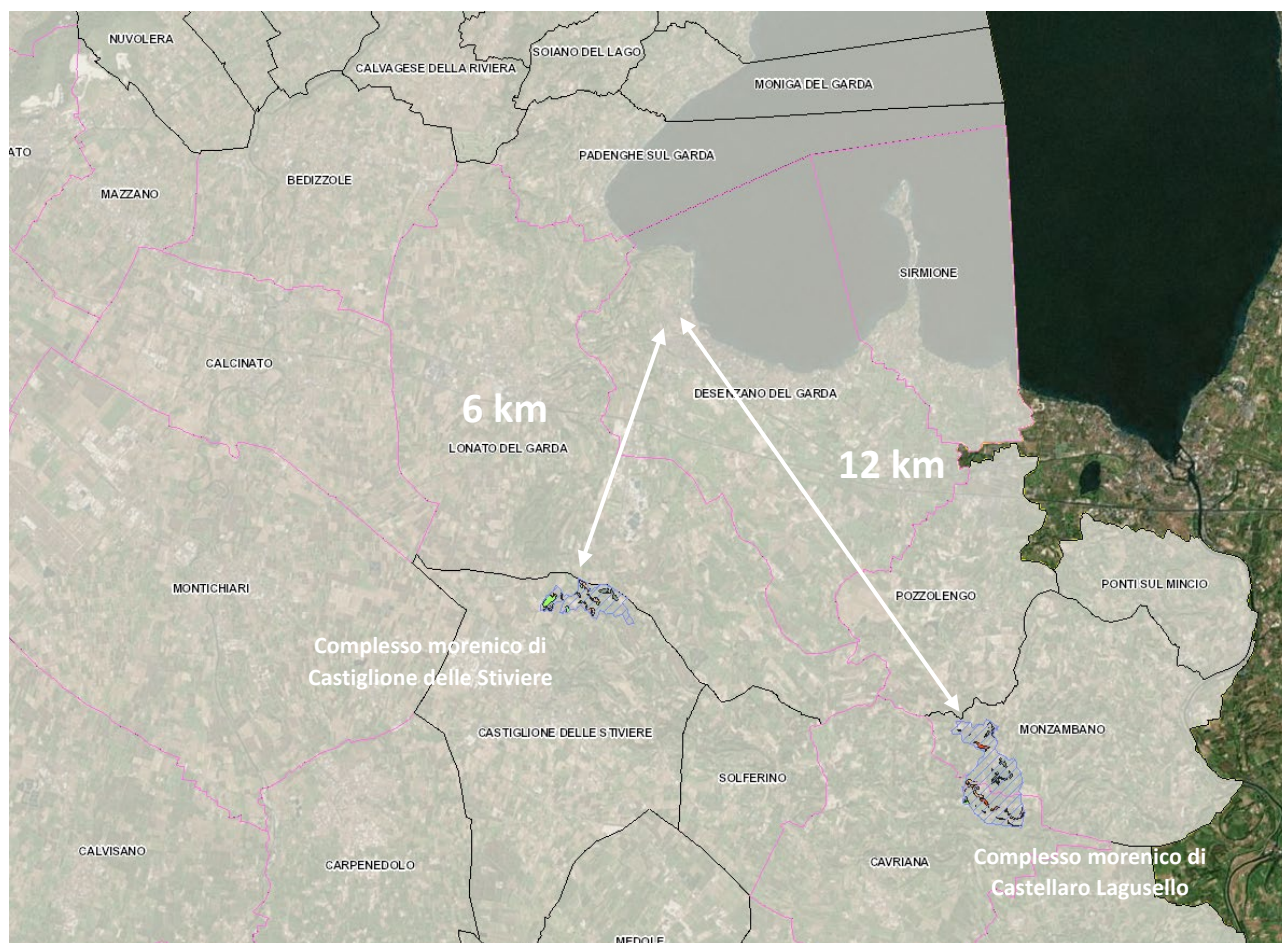
La struttura della valutazione sarà quindi suddivisa inizialmente in relazione alla componente, successivamente per ogni componente saranno evidenziati i probabili impatti collegati all'attuazione delle opere e che possono portare ad un cambiamento della condizione dello stato dell'ambiente attuale. Per ogni impatto sarà compilata la matrice di valutazione andando ad attribuire i punteggi agli indicatori in relazione alle caratteristiche dell'impatto indotto sulla specifica componente ambientale dall'attuazione delle opere.

7 INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE E VALUTAZIONE PREVISIONALE DEGLI IMPATTI

7.1 Paesaggio e beni culturali

7.1.1 Stato attuale della componente ambientale

L'analisi del sistema naturale mira ad approfondire le tematiche relative alle zone naturali o con una maggiore componente naturale, quali: riserve, parchi naturali, endemismi o particolarità naturalistiche e geologiche, filari e reti ecologiche.



Estratto grafico localizzativo della Rete Natura 2000

Il territorio comunale di Desenzano d/G non è interessato dalla presenza di siti che concorrono a formare la Rete Natura 2000 (SIC-Siti di Importanza Comunitaria e ZPS-Zone a Protezione Speciale). I siti ZPS/SIC più vicini all'area oggetto di intervento risultano essere i Complessi Morenici di Castiglione delle Stiviere e di Castellaro Lagusello a circa 6 e 12 km.

L'intervento rientra nei casi prevalutati dalla DGR 4488/2021 e pertanto è stato predisposto l'allegato E per la verifica di corrispondenza con la prevalutazione regionale.



Estratto grafico localizzativo delle Aree protette

Il territorio comunale di Desenzano d/G è interessato dalla presenza di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale “Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano”. L’area in oggetto è esterna al sopracitato PLIS.

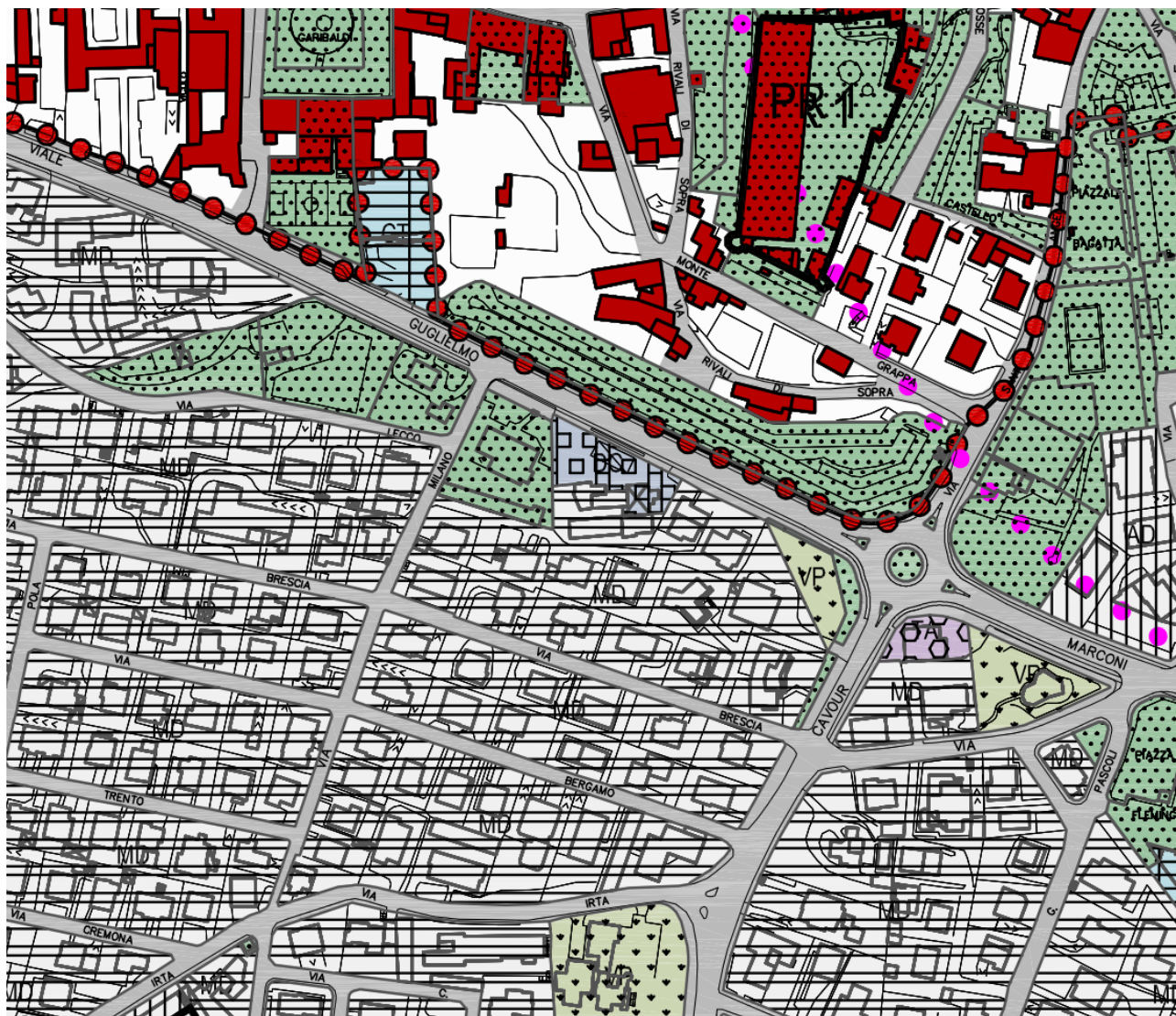


Estratto grafico localizzativo dei beni e ambiti paesaggistici (SIBA)

Il territorio comunale di Desenzano d/G è vincolato in parte perché all'interno degli "Ambiti di salvaguardia dello scenario lacuale" e dall'"Area di notevole interesse pubblico". L'ambito è interno alle "Aree di notevole interesse pubblico".

7.1.2 Stato attuale dell'ambito oggetto di PA in variante al PGT

Dall'analisi del Quadro conoscitivo del PGT si evince come l'area sia già urbanizzata, interna al Tessuto Urbano Consolidato e al limite del NAF della località Desenzano.



Non possiede caratteri paesistici, non rientra negli elementi o nelle azioni della Rete Ecologica Comunale ma, come abbiamo già evidenziato nel paragrafo precedente, è interessata dal Vincolo Ambientale “Bellezze d’insieme”.

Estratto dalla Relazione Paesaggistica allegata al Rapporto Preliminare

“L’area, individuata catastalmente al fg. 13 mapp.59, si colloca lungo la via Marconi, nei pressi della rotatoria che regola l’incrocio con la via Cavour, ai margini del centro storico. Il contesto è l’urbanizzato residenziale sorto negli anni ’50, ’60 e ’70 del secolo scorso, caratterizzato da una conurbazione principalmente costituita da edifici con altezze che variano da 2 ai 4 piani fuori terra. Sul piano urbanistico importante è la presenza delle maestose alberature sul viale, su lato ovest dalla caserma dei Carabinieri e a nord dal parcheggio pubblico denominato “Vallone”.

La porzione interna dell’area oggetto di intervento è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato articolato su una pianta complessa che ha ospitato negli anni numerose destinazioni d’uso tra le quali le principali sono state la residenza, la ristorazione e l’attività alberghiera. Il fabbricato disposto nella porzione a sud è un edificio a stecca per complessivi 3 piani fuori terra; collegato ad esso, un altro edificio costituito da più corpi

di fabbrica con altezze differenti. L'area è completata, nella porzione a nord, dalla presenza di una stazione di rifornimento carburante che nei primi mesi del 2021 è stata dismessa, con conseguente bonifica autorizzata dagli uffici comunali e dall'ATS."

Il distributore di carburanti è stato dismesso nel 2021 ed è stato avviato un procedimento di bonifica, ad opera del Gestore Dicomi S.r.l., che si è concluso correttamente a seguito di certificazione di Arpa Lombardia ai sensi dell'art. 242 bis del D.lgs 152/2006 e s.m.i. (prot. Arpa_mi.2021.0057739, registrata al protocollo comunale con n° 20031 del 12.04.2021).

Il Comune di Desenzano ha chiuso il procedimento di bonifica ai sensi art. 242 bis prot. n. 23836/06/09 del 03.05.2021.

Come indicato nel capitolo VII la ditta ALIVI ha commissionato, dando comunicazione preventiva al Comune di Desenzano d/G e ad ARPA, un'ulteriore indagine sull'area residenziale facendo effettuare ulteriori prelievi di campione di terreno a cura di tecnico di laboratorio abilitato della società "INDAM LABORATORI S.r.l."

Nella allegata relazione della Società SCP s.r.l., consulente di ALIVI, sono illustrati i risultati delle indagini ambientali preliminari svolte nella porzione esistente con destinazione residenziale, confermando il rispetto dei valori limite di legge. Inoltre, si evince che le analisi svolte nell'ambito della bonifica del punto vendita carburanti hanno evidenziato anche il pieno rispetto dei valori limite per l'area residenziale e verde.

Nell'area residenziale di circa 900 m² tutti i risultati dei campionamenti sono ampiamente inferiori ai limiti di legge per le aree residenziali (CSC di colonna A tabella 1 allegato 5 al Titolo V della Parte IV D.Lgs 152/2006). Con queste ulteriori analisi si conferma che tutto il sito è idoneo per la destinazione residenziale e commerciale prevista nel nuovo progetto

7.1.3 Fattori di perturbazione

Il principale fattore di perturbazione del progetto in oggetto è l'impatto che il nuovo fabbricato può avere sul contesto e sugli aspetti vedustici dell'ambito nel quale si inserisce il PA, è stato quindi redatta la Relazione Paesaggistica di cui di seguito si richiamano le considerazioni finali.

Estratto dalla Relazione Paesaggistica – Arch. Stefano Baldoni

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica	Incidenza
Incidenza morfologica e tipologica	L'assunto progettuale muove le proprie definizioni dall'analisi del contesto, rispetto al quale si assume come matrice, l'allineamento prevalente dell'edificato esistente parallelo alla via Marconi, per quanto disomogeneo per carattere e tipologia. Di grande rilievo è invece la peristasi di alberature (pini marittimi) che oltre a inquadrare scenograficamente la strada, rimarca l'andamento rettilineo della stessa, suggerendo in tal senso l'allineamento dell'edificato così come proposto in sede di progetto. Ne consegue che le scelte di progetto, da una parte hanno suggerito di ribadire i suddetti allineamenti, dall'altra di concepire il nuovo volume quale elemento d'ordine, ovvero un volume sostanzialmente compatto, prevalentemente orizzontale, ritmato da aperture verticali. Si sottolinea altresì che l'intervento non incide sugli elementi fondamentali che compongono il paesaggio.	1 Molto bassa 2 Bassa 3 Media 4 Alta 5 Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Il progetto, pur utilizzando un linguaggio contemporaneo, si pone l'obiettivo di stemperare i toni sia cromatici che stilistici, i materiali prevalenti sono in linea con quelli del limitrofo edificato esistente.	1 Molto bassa 2 Bassa 3 Media 4 Alta 5 Molto alta
Incidenza visiva	Le caratteristiche morfologiche del sito, la collocazione dell'edificio arretrato rispetto a via Marconi, la minore altezza rispetto allo stato di fatto, rendono modesta la perceibilità visiva. Per quanto riguarda la vista dal lago, essa risulta non percepibile, essendo l'immobile ubicato in un contesto urbanizzato in cui alcuni degli edifici limitrofi superano in altezza l'immobile stesso. Gli effetti di perceibilità dell'opera si concretizzano solo nell'area pertinenziale dell'edificio	1 Molto bassa 2 Bassa 3 Media 4 Alta 5 Molto alta

Incidenza simbolica	L'ambito oggetto di intervento non rientra tra i luoghi che rivestono un ruolo nella definizione e nella consapevolezza dell'identità.	1 Molto bassa 2 Bassa 3 Media 4 Alta 5 Molto alta
GIUDIZIO COMPLESSIVO	Alla luce dell'analisi condotta si ritiene che l'incidenza, sotto il profilo paesistico ambientale, possa essere considerata BASSA . Sono assenti interferenze visuali.	1 Molto bassa 2 Bassa 3 Media 4 Alta 5 Molto alta

Per maggiori dettagli sul progetto e anche per le specifiche tecniche si rimanda alla Relazione Tecnica e alla Relazione Paesaggistica del progetto allegate al presente Rapporto Ambientale.

7.1.4 Valutazione previsionale degli impatti; scenario di progetto

Fattore di perturbazione: impatto del nuovo fabbricato sul contesto

INDICATORE	VALUTAZIONE
Entità (magnitudo)	1
Frequenza	1
Reversibilità	2
Incidenza su aree critiche	1
Probabilità	2
Scala spaziale	1
Scala temporale	2
Totale	10 / II – BASSO
Misure di mitigazione e compensazione	-1
Valutazione finale	9
CLASSE D'IMPATTO	II - BASSO

7.1.5 Conclusioni

In ragione di ciò che emerge dalle analisi svolte sul contesto e sul progetto si ritiene che l'impatto del progetto sia da ritenere **BASSO**.

8 VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI PIANO RISPETTO AI “CRITERI PER L’ATTUAZIONE DELLA POLITICA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO”

L'entrata in vigore della LR 31/2014, ed in particolare il regime transitorio che trova attuazione sino all'emanazione dei criteri e delle soglie per il consumo di suolo tramite l'adeguamento del PTR prima e dei PTCP poi, consente ai Comuni di approvare esclusivamente “varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT” (art. 5, comma 5), tali da non comportare nuovo consumo di suolo e che rispondano alle finalità indicate

dal legislatore, ossia la riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione. L'individuazione di nuove aree di trasformazione è da considerare pertanto preclusa, fatte salve due eccezioni puntualmente indicate, ossia gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, i progetti di cui all' art. 97 della l.r. 12/2005 e le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale.

L'area destinata all'ampliamento dell'attività produttiva esistente è attualmente classificata dal PGT come area urbanizzata e si configura come progetto di Rigenerazione Urbana.

Richiamato quanto sopra e quanto riportato ai capitoli precedenti si può determinare che l'ampliamento di cui alla presente procedura è coerente con i disposti della Legge Regionale n. 31 del 2014.

9 VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE

9.1 Valutazione di sintesi e confronto tra i possibili scenari localizzativi

L'analisi e valutazione delle alternative considerate nel processo di formazione della Variante rappresenta una fase di rilevanza primaria per la V.A.S., anche al fine del ruolo che la valutazione ambientale stessa offre nella possibilità di sollecitare scelte urbanistiche diversificate.

Le modalità di presentazione e valutazione delle alternative di piano nel Rapporto Ambientale VAS danno, tuttavia, adito a frequenti dubbi di interpretazione, per i quali giova ricordare, a tale riguardo, i riferimenti metodologici che Regione Lombardia ha reso disponibili con le Linee Guida del progetto europeo ENPLAN "*Evaluation Environnemental des Plans et Programmes*", finalizzato a definire una metodologia comune di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai piani e programmi.

Le Linee Guida europee chiariscono, come segue, quali contenuti debbano (e possano) essere intesi come "alternative di Piano".

Ogni alternativa di Piano è finalizzata a rispondere ad una gamma di obiettivi specifici attraverso possibili diverse linee di azione; ciascuna alternativa deve essere costituita, quindi, da un insieme di azioni, misure, norme che caratterizzano la soluzione e la differenziano significativamente rispetto alle altre alternative e allo scenario di riferimento attuale (lo stato di fatto dell'ambiente-territorio "alternativa zero").

Il processo di selezione dell'alternativa di Piano è quindi un processo complesso nel quale intervengono vari aspetti:

- le caratteristiche degli effetti ambientali di ciascuna linea di azione e del loro insieme;
- l'importanza attribuita da ciascun attore ad ogni effetto e variabile;
- la ripercorribilità del processo di selezione;
- l'esplicitazione dell'importanza attribuita ai differenti elementi da parte di chi prende la decisione finale;
- la motivazione delle opzioni effettuate.

Un'alternativa di Piano "ragionevole" dovrebbe comunque tenere nel debito conto, nel suo insieme, la sostenibilità economico-sociale, la sostenibilità ambientale, la sostenibilità territoriale, la fattibilità tecnica.

Le azioni di piano dalla cui differente combinazione possono scaturire ragionevoli alternative possono comprendere, pertanto:

- definizione di vincoli e destinazioni d'uso: classificazione del territorio in aree omogenee per una determinata caratteristica (livello di tutela, destinazione urbanistica, uso del suolo, etc.) utilizzate nella pianificazione per stabilire come orientare lo sviluppo in diverse porzioni del territorio;
- realizzazione di strutture e infrastrutture: consistono nella previsione, localizzazione e definizione di opere pubbliche, complessi abitativi, produttivi etc.;

- misure gestionali/normative, politiche e strumenti per l'attuazione del piano: costituiscono la tipologia più varia di elementi a disposizione per attuare un'alternativa di Piano.

La Direttiva 2001/42/CE prevede che, una volta individuati gli opportuni indicatori ambientali, debbano essere valutate e previste sia la situazione ambientale derivante dall'applicazione del piano in vigore e del piano in fase di predisposizione, sia le situazioni ambientali ipoteticamente derivanti dall'applicazione e realizzazione di ragionevoli alternative al piano stesso.

Non sempre è possibile confrontare un numero elevato di alternative soprattutto quando si progetta lo sviluppo di un'area già esistente ove quindi il confronto si basa esclusivamente sull'intervenire/non intervenire salvo poi entrare nello specifico delle modalità di attuazione dell'intervento stesso.

Considerando quanto appena detto si è deciso di procedere limitando il confronto tra:

- l'**alternativa "zero"**, cioè la scelta di proseguire secondo lo scenario "Business as usual" ossia lasciare il territorio inalterato, non procedendo quindi con l'operazione urbanistica;
- l'**alternativa "uno"**, cioè lo scenario individuato con la proposta progettuale contenuta nella presente procedura di PA in Variante al PGT.

Si fa notare come proseguire con lo scenario "Business as usual" comporterebbe da un lato una perdita economica per la società proponente e dall'altro si tramuterebbe in una mancata occasione per il comune di Desenzano d/G di risolvere una situazione di abbandono e degrado di un'area limitrofa al centro storico.

La scelta è ricaduta sull'opportunità definita con l'alternativa "uno" e su tale linea di indirizzo sono state elaborate le azioni proposte all'interno della procedura.

10 DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO AMBIENTALE

10.1 Il piano di monitoraggio

Il Rapporto Ambientale, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., contiene “la descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti”. Esso definisce inoltre “la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare”, identificando le responsabilità e assicurando la sussistenza delle risorse necessarie per la realizzazione e gestione del monitoraggio.

Il presente capitolo descrive dunque la progettazione del sistema di monitoraggio ambientale dell'Accordo di Programma.

Il compito del sistema di monitoraggio della VAS è quello di assicurare “il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani e dei programmi approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive” (D.Lgs. 152/2006 Art. 18).

Il monitoraggio è da intendersi come un processo continuo che accompagna tutto il ciclo di vita del PA. Tipicamente il monitoraggio riguarda tre attività che si ripetono ciclicamente in funzione dell'organizzazione temporale che il programma stesso definisce.

In sintesi, le tre attività riguardano una fase di analisi che richiede di acquisire i dati e le informazioni necessarie (tratte da fonti diverse), calcolare e rappresentare indicatori, verificarne l'andamento rispetto alle previsioni o a valori di riferimento. In relazione ai risultati si procede quindi con la fase di diagnosi, volta a individuare le cause degli eventuali scostamenti dai valori previsti, e quindi con la definizione delle soluzioni, che forniscano le indicazioni per il riorientamento.

Gli esiti delle attività sono contenuti all'interno di una relazione di monitoraggio periodica, attraverso la quale si struttura una interazione “formale” fra il processo di monitoraggio ambientale ed il processo attuativo del PA.

La relazione di monitoraggio rappresenta, inoltre, la base per la comunicazione ai soggetti coinvolti e al pubblico dei risultati ambientali ottenuti e delle eventuali criticità presenti.

Il sistema di monitoraggio consente di verificare, aggiornare e precisare le valutazioni effettuate nel Rapporto Ambientale, supportando e orientando le scelte da effettuare durante la fase attuativa.

Si ritiene che vista la scala e la tipologia dell'intervento possa essere considerato efficace il Piano di Monitoraggio del PGT Vigente.