

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 25 Novembre 2025



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA

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

DEL 25 NOVEMBRE 2025

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 25 Novembre 2025

INTERVENTO: Buongiorno a tutti, oggi siamo riuniti per la II Commissione VAS relativa al Piano Attuativo in variante al PGT denominato ALIVI.

In sostanza andiamo ad analizzare il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica. Faccio comunque prima una breve sintesi.

Il Piano Attuativo in variante, l'area si trova in via Guglielmo Marconi ed è identificata nel PGT vigente come Ambiti residenziali consolidati a media densità e distributori di carburante.

Il Piano Attuativo in variante al PGT prevede la trasformazione dell'attuale Ambito distributore di carburante in Ambiti residenziali consolidati a media densità, per omogeneità con la porzione del lotto già classificato di media densità e una riqualificazione urbanistica complessiva con la finalità di ricucitura del panorama urbano sulla via Marconi.

In particolare viene prevista la demolizione degli edifici ad oggi esistenti sia nella zona media densità che nella zona a distributore di carburanti, proponendo la realizzazione di un nuovo edificio avente una destinazione mista, residenziale, direzionale e commerciale. La variante al PGT è scaturita da due motivi, uno perché con la dismissione e la bonifica della zona adibita a distribuzione di carburante, è necessario che l'intera superficie fondiaria venga riconosciuta quale Ambito residenziale a media densità, con il cambio quindi di azzonamento.

L'altro motivo è quello che si prevede la completa monetizzazione nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei servizi, all'articolo 9.2 viene previsto soltanto il 50%, mentre col Piano Attuativo si prevede la completa monetizzazione.

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 25 Novembre 2025

Il volume di progetto previsto è di metri cubi 3.597, inferiore a quello esistente, il volume complessivo esistente che è di 4.147. Si prevede metri cubi 2.106 per la destinazione residenziale e per la destinazione commerciale direzionale metri cubi 1.491. È stata attivata la prima Conferenza VAS per verificare se ci fossero impatti significativi sull'ambiente, ai sensi naturalmente dell'articolo 4 della legge regionale 12 del 2005, del Decreto Legislativo numero 152 del 2006, per cui sono stati nominati, in forza delle disposizioni regionali di Regione Lombardia che disciplinano il modello metodologico, procedurale e organizzativo della Valutazione Ambientale e dei programmi, sono stati individuati i vari soggetti che sono: il proponente, che in questo caso è chi ha proposto l'intervento - in sala infatti sono presenti i progettisti, l'architetto Baldani e l'architetto Mario Mento che poi lasceremo la parola - l'autorità procedente, che in questo caso è la sottoscritta che rappresenta la pubblica amministrazione; l'autorità competente che è qui presente che è l'ingegner Valvassori, il responsabile del procedimento che è il geometra Rossi, Luigi Rossi, i soggetti competenti in materia ambientale che sono ARPA, A.S.L., Sovrintendenza e il pubblico interessato.

Infatti, dopo la Conferenza, ci sarà un'assemblea aperta a tutti i portatori di interesse pubblico e privato per acquisire anche in questo caso eventuali osservazioni.

Dalla prima Conferenza, dove sono stati acquisiti tutta una serie di pareri da parte di questi enti, l'autorità competente d'intesa con l'autorità procedente ha assoggettato l'intervento a Valutazione Ambientale Strategica. Ecco perché oggi siamo con la II Conferenza VAS dove viene analizzato il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica per acquisire i vari pareri con i vari

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 25 Novembre 2025

enti. Nel frattempo sono pervenuti tutta una serie di pareri che lascerei la parola all'ingegnere Valvassori per evidenziare i vari pareri che sono arrivati per poi lasciare la parola ai progettisti che sono in sala. Grazie.

VALVASSORI PIETRO - Autorità competente: Buongiorno, sono Valvassori Pietro, Autorità competente.

Illustro, come già abbondantemente relazionato dalla collega, illustro i pareri pervenuti ad oggi ricordando che la scadenza è prevista per il 3 dicembre e quindi potrebbe essere che ne arrivino degli altri dopo questa Conferenza. Abbiamo ricevuto due pareri, uno è dalla Regione Lombardia per quanto riguarda il settore Risorse idriche, e quindi il parere di competenza rispetto alla questione legata proprio alla polizia idraulica. Viene fatto presente che non vi è nulla da rilevare circa la verifica, circa la VAS per quanto riguarda il Piano Attuativo ALIVI e rammentano con la presente che questo è un loro parere che però restano fermi al rilascio di pareri di autorizzazione degli organi interessati alle normative statali o regionali di competenza di questi organi.

Quindi sostanzialmente è un parere proprio relativo alla polizia idraulica e comunque va bene.

Invece la Provincia di Brescia, il settore Territorio, rammentando ovviamente di inviare all'ufficio tutto ciò che è esito delle eventuali decisioni che si prendono, fa un excursus, come al solito, di tutto il procedimento e nelle valutazioni istruttorie, oltre alle premesse, descrivono il Piano Attuativo in variante e spiegano che hanno fatto valutazioni sia sotto gli aspetti viabilistici relativamente alla componente geologica, agli aspetti paesistici, quindi ambiti e sistemi di elementi del

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 25 Novembre 2025

paesaggio, alla rete ecologica Provinciale e fanno alcune osservazioni che comunque di fatto riguardano questioni più generali che particolari o comunque non riguardano rilievi così pregnanti, però le richiamo brevemente. Sostanzialmente si fermano alle questioni legate agli elaborati dove viene chiesto di verificare bene, di coerenzare gli elaborati e descrivere completamente le opere, ad esempio avere delle mitigazioni proposte che favoriscano il contesto circostante, che rispettino le questioni ecologiche e paesaggistiche che sono richieste dalla normativa e anche dal piano della provincia.

In merito quindi chiedono di essere descrittivi rispetto al numero e assesto di impianto nella specie che verrà messo a dimora. Poi di preferire elementi tipo Erbablock oppure grigliati plastici per quanto riguarda il tema delle pavimentazioni drenanti dei parcheggi.

Ecco, danno queste considerazioni. Di evitare il più possibile diciamo... ormai quello che si dice, di rendere parti, molte parti impermeabili e anche addirittura parlano di fenomeni di riduzione del fenomeno di surriscaldamento delle pavimentazioni e in ultimo chiedono di inserire alberature che siano anche ombreggianti, per quanto possibile, e di fare in modo di proteggere le piante affinché non comportino poi i sollevamenti delle pavimentazioni come spesso avviene nel caso in cui magari vengono fatte in modo poco ragionato o quant'altro.

Comunque, al di là di queste valutazioni, quelle conclusive dicono che viene espresso un parere favorevole circa le compatibilità ambientali del Piano Attuativo presentato per cui quello che interessava soprattutto al sottoscritto, ma a questa amministrazione, è che da parte dell'ente venisse espresso un parere favorevole e questo è avvenuto.

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 25 Novembre 2025

Poi attenderemo, prima di fare il parere conclusivo, eventuali altri apporti se si aggiungeranno entro il 3 di dicembre. Prego.

ROSSI LUIGI - Geometra: Sono il geometra Rossi, responsabile del settore Edilizia e urbanistica del Comune.

Volevo solamente, a completamento dei discorsi fatti dai colleghi, evidenziare l'*excursus* dell'iter fino ad oggi fatto. Relativamente al progetto presentato voglio ricordare che era stata fatta una prima Conferenza per eventuale esclusione della VAS e in quella Conferenza e a seguito dei pareri erano emerse alcune criticità per le quali abbiamo sottoposto l'intervento a VAS. Le criticità erano essenzialmente riferite a due aspetti, un aspetto paesistico ambientale per il quale la parte proponente si è interfacciata con la Sovrintendenza e hanno presentato una nuova proposta progettuale che dovrebbe teoricamente risolvere tutti questi aspetti e chiaramente per i quali aspettiamo il termine del 3 di dicembre per vedere se la Sovrintendenza pone qualche eventuale problematica o condivide l'intervento. Relativamente all'aspetto paesistico voglio comunque evidenziare che anche l'ultima soluzione è stata sottoposta all'esame della Commissione del Paesaggio in data 8 settembre che ha espresso il parere favorevole.

Oltre a queste criticità di carattere paesistico-ambientale anche l'ARPA aveva chiesto degli ulteriori approfondimenti e delle ulteriori analisi. A fronte di queste criticità avevamo in sostanza deciso di sottoporre a VAS tutto l'intervento e adesso più o meno i pareri si sovrappongono a quelli che erano più o meno i pareri pervenuti anche dagli altri enti che erano già favorevoli in sede di primo esame della VAS.

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 25 Novembre 2025

Magari adesso passiamo un attimino la parola ai tecnici progettisti per quanto riguarda le eventuali specifiche di merito date dalle problematiche, sia per quanto riguarda paesistiche che per quanto riguarda L'ARPA.

BALDONI STEFANO - Architetto: Buongiorno, sono l'architetto Stefano Baldoni, sono uno dei progettisti che ha presentato la variante al Piano Attuativo.

Come ha detto giustamente il geometra Rossi, le criticità che hanno portato alla VAS attuale erano l'ARPA perché nella prima Conferenza dei Servizi era stato confermato, con un parere, il fatto che l'area legata al distributore, viste le analisi, era conforme alla possibilità di un insediamento residenziale. Quei parametri erano già in quel momento conformi anche per il terreno residenziale, ma l'ARPA ha chiesto comunque un approfondimento. Per far questo, insieme all'ingegnere Cavallari, che è presente in aula, abbiamo effettuato, secondo la normativa vigente, ulteriori due analisi, queste legate al fatto tenuto conto della dimensione del lotto, nella porzione residenziale. I campioni sono stati analizzati da una società certificata e i risultati sono perfettamente conformi alla tabella A di norma di legge.

Le risultanze sono state inviate all'ARPA e sono state allegate anche al Piano Attuativo. Per tale motivo si ritiene che con quest'ulteriore analisi tutto il terreno è certificato e che possa essere trasformato ed utilizzato per la destinazione del futuro Piano Attuativo.

Per quanto riguarda, a nostro avviso, la parte più critica della prima Conferenza sei Servizi, questa era legata alla parte paesaggistica e alla valutazione che aveva fatto la Sovrintendenza. La Sovrintendenza dice: "Il nuovo complesso

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 25 Novembre 2025

edilizio non risulta adeguatamente risolto relativamente all'impianto e non risultano chiari i principi direttori, principalmente della planimetria". Inoltre anche in tutti i dettagli non erano stati sviluppati i vari dettagli.

"Il linguaggio del nuovo edificio appare dissonante in relazione al contesto costruito nell'intervisibilità con il bene culturale".

Quello che è stato fatto nel progetto di variante è stato quello, oltre a predisporre un nuovo progetto, che ricompattasse, diciamo, ricreasse questa linea con gli edifici esistenti e quindi riprendesse questa linearità di Via Marconi andando a sviluppare una quota parte nella parte restante. Questo ha determinato anche un migliore orientamento dell'edificio perché la parte retro è quella in realtà che guarda verso sud. Questo tipo di impianto è stato condiviso anche con la Sovrintendenza, ovviamente in fase preliminare, che preliminarmente ci aveva dato comunque una conferma della linea.

Nel Piano Attuativo si è cercato di portare, anche a dei dettagli forse un po' più approfonditi rispetto a un Piano Attuativo, tutti i vari aspetti paesaggistici. È stato previsto che ad esempio il parcheggio fosse completamente drenante, abbiamo aumentato nel progetto le quantità minime di verde e di drenante, si è cercato di fare uno studio approfondito dell'architettura affinché questo potesse essere valutato nella sua completezza e permettesse a tutti gli enti di fare una valutazione completa. Ovviamente il progetto necessita di alcuni altri ulteriori approfondimenti, ma riteniamo che dal punto di vista architettonico il nuovo progetto ottemperi alle linee guida che la Sovrintendenza aveva dato nel precedente diniego nella Conferenza dei Servizi.

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 25 Novembre 2025

C'era un ulteriore aspetto legato ai vigili del fuoco ma erano proprio questioni tecniche, anche perché poi verrà sviluppato nel permesso di costruire. Direi che se l'ingegnere Cavallari ha qualcos'altro da approfondire sull'ARPA, altrimenti no.

CAVALLERI - Ingegnere: Buongiorno, se il Comune ha visto la nostra relazione, c'è la relazione di indagine in cui si fa un po' il quadro anche delle indagini precedenti. Quindi peccato che il termine di ricezione dei pareri sia il 3 dicembre perché magari il parere di ARPA arriverà proprio sotto data e bisognava forse aspettare un attimo a fare questa Conferenza. Quindi non sappiamo... Dico, il parere di ARPA arriverà sicuramente sotto data, quindi è un peccato trovarsi prima della scadenza dei pareri perché non sappiamo. Io credo che non ci siano problemi perché abbiamo fatto le indagini in modo completo e abbiamo esaminato tutto, quindi da parte nostra abbiamo fatto tutto correttamente. Nella parte di bonifica del distributore abbiamo fatto tantissime analisi e quindi direi che siamo tranquilli, insomma.

BALDONI STEFANO - Architetto: Aspettiamo i due pareri che mancano, al massimo ci rincontreremo.

INTERVENTO: Sì, no, non è per fare polemica però, scusi, noi facciamo spesso queste cose, quando le facciamo dopo, le sentiamo (inc.) perché siamo in ritardo, quando le facciamo prima si lamentano... Non si preoccupi, tanto quando arriva il parere dall'ARPA facciamo quello che dicono perché tanto non si scappa, voglio dire, se ci sono delle procedure da seguire le devi fare perché lì sulle bonifiche distributori eccetera, voglio dire,

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 25 Novembre 2025

alla fine sappiamo bene come si... Io non mi aspetto altri pareri, tra virgolette, di tipo ambientale diversi da quello, per cui direi che tutto sommato per anticipare...

INTERVENTO: Il lato...

INTERVENTO: Non sovrapponiamo le cose perché c'è la registrazione sennò... Dicevo, tutto sommato credo che abbiamo fatto buona cosa a accelerare il procedimento visto che siamo dovuti andare diciamo a VAS e cercare di chiudere il più presto possibile nell'interesse di tutti.

INTERVENTO: Credo che... Io non ne ho fatte tante, per cui non sono esperto, però credo che attendiamo con serenità... Tanto lo sappiamo, se alla Sovrintendenza non gli piace il progetto ce lo dice, che sia qua o che sia lì. ARPA credo, Sergio, che comunque abbiamo avuto... Ci siamo confrontati quindi direi che dal nostro punto di vista crediamo di aver provato a fare un lavoro anche più approfondito rispetto a quello di un Piano Attuativo, perché ritenevamo che fosse di dare a tutti la possibilità di dare un giudizio complessivo che poi, visto anche l'iter molto lungo che c'è stato, di poter poi eventualmente accelerare un po' i tempi. Sono contento che la Commissione del Paesaggio abbia comunque espresso favorevole, che è un primo passo. Noi da questo punto di vista siamo contenti e attendiamo gli altri pareri.

INTERVENTO: Grazie.

Direi di chiudere la Conferenza, sono le ore 9.53.

Aspettiamo allora i vari pareri degli enti il 3 dicembre. Grazie.

CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del 25 Novembre 2025

Termine dei Lavori.