

# 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.

Iniziamo con la riunione con l'assemblea pubblica aperta a tutti i portatori di interessi diffusi. Abbiamo appena ultimato la seconda conferenza VAS relativa al Piano Attuativo in variante al PGT denominato ALIVI. Si tratta di un'area che è sita in via Guglielmo Marconi e come destinazione nel PGT vigente è parte in Ambiti residenziali consolidati a media densità e parte Distributore di carburanti. Il Piano Attuativo è in variante al PGT e prevede la trasformazione dell'attuale Ambito distributore di carburanti in Ambiti residenziali consolidati a media densità, per omogeneità con la porzione del lotto già classificata di media densità.

L'obiettivo è quello di procedere ad una riqualificazione urbanistica complessiva dell'area con una finalità di ricocitura del panorama urbano sulla via Marconi. L'intervento prevede la demolizione degli edifici esistenti sia presenti nella media densità che nella zona distributore di carburanti creando un nuovo edificio con destinazioni miste, quindi residenziale, direzionale e commerciale.

Il progetto è in variante al PGT per due motivi. Il primo è per la dismissione e bonifica della zona adibita alla distribuzione di carburante. È necessario pertanto che venga modificato l'Ambito residenziale a media densità, quindi modificando il zonamento del PGT. Il secondo motivo è la trasformazione... viene prevista la monetizzazione al 100%, in realtà nelle norme del PGT viene previsto soltanto il 50%, ecco che c'è la necessità di andare a modificare questa norma.

Il volume di progetto è di metri cubi 3.597 che è inferiore ai metri cubi presenti, esistenti che sono di 4.147.

# CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

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

Viene previsto per la destinazione residenziale metri cubi 2.106 mentre per la destinazione commerciale direzionale metri cubi 1.491. Abbiamo già, giusto per fare un attimo un *excursus* dell'iter della pratica, abbiamo già fatto una prima Conferenza VAS per acquisire i vari pareri da vari enti. Sono stati nominati prima di procedere alla Conferenza i vari soggetti coinvolti nel procedimento in conformità alla legge regionale 12/2005, al Decreto Legislativo 152 del 2006 nonché è stato seguito il modello metodologico procedurale stabilito per la valutazione della VAS da Regione Lombardia.

In particolare abbiamo cercato di capire se l'intervento avesse impatti significativi sull'ambiente. Quindi, come vi dicevo, è stata nominata pertanto l'autorità procedente che è la sottoscritta, rappresentante della pubblica amministrazione, l'autorità competente per la VAS, l'ingegnere Valvassori qui presente, il responsabile del procedimento, il geometra Rossi Luigi. I vari soggetti competenti in materia ambientale sono ARPA, A.S.L. e Sovrintendenza. Sono stati pertanto acquisiti i vari pareri dei vari enti e nella prima Conferenza VAS erano emerse delle criticità, che poi il geometra Rossi ve ne parla in particolare, relativamente al parere della Sovrintendenza nonché alla questione ARPA che attendeva dei valori di verifica risultati finali, che adesso dovrebbero essere superati con la presentazione del rapporto ambientale della sintesi non tecnica. Quindi, successivamente, abbiamo fatto questa nuova Conferenza VAS, la seconda di cui vi parlavo. Sono arrivati degli ulteriori pareri in relazione al rapporto ambientale e alla sintesi non tecnica presentate dai progettisti qui presenti, che poi anche loro diranno le loro osservazioni. A questo punto lascerei la

# CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

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

parola all'ingegnere Valvassori relativamente ai vari pareri che sono pervenuti per questa Conferenza.

**VALVASSORI PIETRO - Autorità competente:** Sì, buongiorno. Sono Vavassori Pietro, Autorità competente.

Come diceva la collega, noi abbiamo portato avanti questo procedimento e, entro i termini che scadono il 3 di dicembre e oltre alla Conferenza, attenderemo pareri che possono essere mandati da parte degli enti anche negli ultimi giorni, perché magari spesso per problemi di carico di lavoro e quant'altro può essere che possano arrivare dei pareri anche successivamente a questa Conferenza. Comunque per ora è importante: è pervenuto il parere della Regione per quanto riguarda tutta la parte polizia idraulica favorevole e anche il parere da parte della provincia di Brescia che esamina tutti i vari settori della Sezione Territorio di pianificazione e che sostanzialmente, dopo aver fatto un esame, un *excursus* e date alcune considerazioni di carattere pratico e raccomandazioni in termini di tutela del paesaggio, anche se siamo comunque in una zona non... diciamo fuori dal centro abitato e quant'altro, ma è più contenuta nelle parti già edificate, la Provincia nelle valutazioni conclusive dice proprio che "dalle risultanze istruttorie si ritiene di esprimere parere favorevole circa la competitività ambientale del Piano Attuativo presentato.

Questa è questa buona cosa, nel senso che ovviamente noi nelle valutazioni per poi arrivare al parere finale motivato nel procedimento di VAS, siamo molto attenti ovviamente alle indicazioni degli enti anche sovracomunali. Ecco, a dimostrazione del fatto che gli enti possono mandare pareri, è pervenuto proprio un attimo fa anche il parere da parte di Acque Bresciane

# CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

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

che dà parere favorevole con delle prescrizioni legate al fatto che l'acquedotto dovrà avere una rete di potenziamento, estendimento e potenziamento della rete esistente.

Per quanto riguarda l'allacciamento della fognatura viene ricordato quello che è il problema che sussiste tuttora, non solo per voi ma in tutta la zona, rispetto al tema delle acque nere per cui viene detto che devono essere rispettate delle prescrizioni che vengono date e quindi lo scarico delle acque reflue domestiche dovrà rispettare l'utilizzo della destinazione d'uso che è stata dichiarata e ovviamente essere rispettoso del Testo Unico 152 e di tutti i regolamenti regionali per la disciplina del servizio idrico integrato.

Quindi, sostanzialmente il parere finale comunque nelle conclusioni è favorevole con attenzione alle prescrizioni e nel rispetto del progetto che è stato proposto.

Ecco, dicevo prima, potrebbe essere che arrivi il parere, non so, Sovrintendenza, ARPA, ma noi pensiamo che con il procedimento e con gli approfondimenti progettuali, che magari chiediamo ai progettisti se possono uno per tutto riassumere gli approfondimenti fatti in questa seconda battuta del procedimento di valutazione, noi siamo convinti che il procedimento si potrà chiudere con una valutazione positiva dal punto di vista ambientale e quindi poter poi portare il Piano Attuativo in variante al PGT nella fase della adozione della approvazione definitiva.

Se il responsabile del procedimento, geometra Rossi, vuole aggiungere qualcosa?

**ROSSI LUIGI - Geometra:** Sì, buongiorno a tutti. Io volevo solamente, a completamento delle due relazioni fatte dai

# CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

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

colleghi, aggiungere questo. Volevo riferirmi un attimino alla genesi di questa ulteriore Conferenza VAS, nel senso che noi abbiamo fatto una prima Conferenza e nella prima Conferenza già buona parte degli enti si erano espressi in modo favorevole sull'intervento e abbiamo dei pareri favorevoli. Ad esclusione della Sovrintendenza, che aveva espresso alcune criticità richiedendo di sottoporre poi l'intervento all'ulteriore valutazione VAS, che è quella che stiamo facendo, le criticità erano comunque legate a degli elementi che erano abbastanza circostanziati che erano sull'impianto a terra, sul fatto della compatibilità delle terrazze rispetto al progetto originario e sul fatto della copertura verde dell'edificio.

A fronte di questa criticità i tecnici progettisti hanno presentato una nuova soluzione progettuale. Questa nuova soluzione progettuale è chiaramente stata trasmessa alla Sovrintendenza dopo che la stessa è stata valutata dalla Commissione del Paesaggio che all'8 settembre, nella riunione dell'8 settembre, ha espresso il parere favorevole.

Oltre a questo, anche l'ARPA, che aveva già espresso un parere favorevole sul discorso dell'intervento per quanto gli compete, aveva chiesto di attenzionare facendo dei nuovi rilievi per escludere eventuali situazioni di inquinamento sulla zona non del distributore che era già stata fatta, ma anche nella fascia residenziale che è oggetto di demolizione.

Tutte queste integrazioni sono state fatte e sono state mandate all'ARPA e noi stiamo attendendo eventuali riscontri entro la data del 3 dicembre evidenziando sin da subito che, laddove non pervenga alcun riscontro entro quella data, successivamente a quella data, equivale a un parere favorevole per decorrenza dei termini. Tutto qui.

# CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

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

Magari passiamo la parola ai tecnici progettisti che nel dettaglio magari ci spiegano quello che è stato fatto.

**BALDONI STEFANO - Architetto:** Buongiorno a tutti. Sono l'architetto Baldoni. Abbiamo seguito insieme agli altri colleghi il progetto di variante. Il progetto di variante parte da un assunto, cioè quello della riconfigurazione del progetto planivolumetrico, perché il primo progetto, che non abbiamo redatto noi, sostanzialmente addossava completamente il nuovo edificio verso la porzione retrostante, lasciando aperta tutta la parte più aperta e più a giardino verso la parte strada, in qualche maniera rompendo la linearità che è presente in realtà in via Marconi.

Questa linearità parte ovviamente con l'edificio a tre piani dei Carabinieri e poi pian piano viene da tutte le case che comunque rimangono sul fronte e poi dagli alberi, da questa doppia alberatura. Quindi quello che è stato fatto è stato sostanzialmente prendere il corpo principale, spostarlo completamente sul fronte allineandolo quindi all'edificio dei Carabinieri che ha tre piani, mantenendo i tre piani sempre su quella porzione e in qualche maniera svuotando tutta la parte posteriore.

Per chi ha potuto vedere il progetto è presente un interrato, come era presente prima. La differenza è che al piano terra c'è una porzione, quindi molto bassa perché fondamentalmente è a livello della strada, più ampia sulla parte che dà nell'angolo verso i Carabinieri, poi pian piano ci alziamo, al primo piano abbiamo questa stecca molto stretta che è quella che si avvicina più al confine posteriore del muro in prossimità e tutta la porzione dietro rimane tutta a verde. Vengono create delle

# CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

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

terrazze che guardano fondamentalmente verso sud, quindi verso quel famoso muro molto alto. Ci alziamo ancora e l'ultimo piano rimane completamente una L, con una piccola porzione a verde che è quella che ci garantisce di mantenere i famosi cinque metri dal muro e che ci stacca e che dal nostro punto di vista, dal punto di vista progettuale del verde, è quello di mantenere comunque questo declivio, che oggi non c'è perché c'è questo muro, ma crea questa porzione più protetta. Fondamentalmente ci allontana dalle case dietro perché poi la vista anche di tutte le camere del corpo perpendicolare alla strada guarda fondamentalmente verso i Carabinieri o verso la casa laterale. L'unico accesso è una finestra più bassa rispetto alla strada dietro rispetto al giardino che c'è attualmente.

Dal punto di vista architettonico si è cercato di fare una scelta un po' più minimale, quindi un po' più in linea con le linee architettoniche attuali. Abbiamo mantenuto garantita non soltanto la permeabilità minima richiesta, ma abbiamo cercato di rendere maggiormente permeabile anche il terreno. Abbiamo ipotizzato, anzi verrà realizzata anche la strada di accesso, il parcheggio davanti con materiale completamente drenante.

L'altra cosa per gli obblighi di legge, quindi salvo che la Sovrintendenza non ci dica che il fotovoltaico non è possibile realizzarlo, è stato installato in copertura. In accordo con la Sovrintendenza, che però, bisogna dirlo, non ha ancora espresso parere e quindi potrebbe dare delle prescrizioni o altro, nell'incontro che noi abbiamo fatto, preliminare, quando abbiamo fatto vedere questo cambio completo dell'impatto planimetrico, è stato anche in copertura quello di garantire al massimo una possibile integrazione per ridurre al minimo l'impatto visivo. Nel progetto che abbiamo depositato è stato previsto l'utilizzo



# CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

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

di pannelli non neri, non sono pannelli standard, sono pannelli grigi, questo permette di ridurre l'impatto visivo, è stata lasciata una piccola porzione a verde, che attualmente è a verde, molto lontana rispetto alla parte dietro, ma è comunque un verde estensivo, quindi non è un prato, e le altre porzioni sono state previste a ghiaia. Diciamo che a nostro avviso la differenza sostanziale rispetto al precedente è che questo progetto ha cercato di inserirsi in maniera un po' più omogenea in Desenzano e in quell'area. L'altra cosa dal nostro punto di vista è stata quella di garantire che gli appartamenti avessero un'esposizione più corretta, a nostro avviso, perché prima in realtà guardavano un muro ed erano troppo vicini e non prendevano sole e quindi il nostro intento è stato quello di cercare di migliorare quello che ad oggi è un aggregato dismesso e che attualmente deve essere riqualificato.

Forse non è il progetto migliore del mondo, però abbiamo cercato di approfondire queste tematiche. Dal punto di vista dell'ARPA i rilevamenti sono stati fatti, quindi c'è una certificazione sulla parte che dal nostro punto di vista era fondamentale, era quella legata al distributore, quindi che non c'è stato inquinamento. Condividiamo anche il fatto, e l'abbiamo già fatto e rientrano in Tabella A, quindi diciamo che è terra che può essere riutilizzata, di scavo, per parchi pubblici, quindi è il terreno migliore che può essere riutilizzato, quindi non deve andare in discarica assolutamente.

La cosa ovviamente è anche il fatto che un eventuale sversamento dal distributore poteva andare anche nella parte residenziale, questo non c'è, il terreno è perfetto, abbiamo fatto due rilievi che sono quelli di norma. Direi che noi dal punto di vista... ecco, questo è stato un po' il progetto e la filosofia, cioè il

# CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

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

rispetto dei luoghi e un miglioramento anche del... di chi vede questo edificio sia da dietro che davanti creando un'area un po' più verde e più protetta rispetto a prima che invece era completamente sul fronte principale dando, a nostro avviso, maggior tra virgolette qualità, ne sono sicuro, per chi ci abitava ma non per chi era sull'intorno, ecco, questo sì.

**INTERVENTO:** Benissimo, grazie. Chiedo se ci sono dei chiarimenti, delle domande. Vi lascio... Attendiamo eventuali richieste, grazie. Non ci sono altre domande? No? Allora a questo punto chiudiamo l'assemblea e aspettiamo l'arrivo dei vari pareri il giorno 3, dove chiuderemo il procedimento VAS, con la relazione naturalmente motivata da parte dell'Autorità competente Ingegnere Valvassori. Grazie.

*Terminano dei Lavori.*