



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

PARERE MOTIVATO

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)
DEL “PIANO ATTUATIVO ALIVI”
IN VARIANTE AL P.G.T. PRESENTATO DALLA SOCIETÀ ALIVI S.R.L.,
per “RIQUALIFICAZIONE DELL’AREA DELL’EX DISTRIBUTORE DI CARBURANTI
IN VIA GUGLIELMO MARCONI, 51” IN DESENZANO DEL GARDA**

**L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS,
D'INTESA CON L'AUTORITÀ PROCEDENTE**

Premesso che il Comune di Desenzano del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con deliberazione del C.C. n. 75 del 18 Ottobre 2016 e approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 24 Marzo 2017, efficace dal 28/06/2017 (avviso sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 26 del 28/06/2017);

Vista la Legge regionale 11/3/2005 n. 12 e s.m.i.;

Visti gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) approvati con D.C.R. 13/3/2007 n. VIII/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. VIII/6420 del 27/12/2007 e s.m.i., n. VIII/10971 del 30/12/2009 e s.m.i., di cui la D.G.R. 10/11/2010 n. IX/761, nonché la circolare regionale applicativa della predetta deliberazione di cui al Decreto dirigenziale della Struttura regionale Strumenti per il Governo del Territorio n. 13071 del 14/12/2010 e D.G.R. IX/3836 del 25/07/2012;

Visti il D. Lgs. 3/4/2006 n. 152 “Norme in materia ambientale” e s.m.i., in particolare gli artt. 6 e 12, il D. Lgs. 16/1/2008 n. 4, nonché il D. Lgs. 29/6/2010 n. 128 e s.m.i. e la Legge 11/08/2014 n. 116;

Viste le indicazioni contenute nel modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) relativa alle Varianti al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del PGT (allegato 1u alla D.G.R. 25.07.2012, n. IX/3836);

Viste le ulteriori disposizioni e normative vigenti in materia;

Dato atto che in data 18/11/2021 con Prot. n. 60991 la Società ALIVI Iniziative immobiliare SRL ha presentato richiesta di approvazione del Piano Attuativo “ALIVI” in variante al PGT vigente, avvalendosi della procedura prevista dall’art. 13 e 14, comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i.,

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0004775/2026 del 21/01/2026
Emitte: PIETRO VANASSORI



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

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

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

Rilevato inoltre che:

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

Vista la D.G.C. n. 9 del 16/01/2024 con la quale è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. relativamente al Piano Attuativo in oggetto, individuando i soggetti da consultare, le modalità operative, "l'Autorità Competente" nella figura dell'Ing. Pietro Vavassori, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Orzivecchi, "l'Autorità Procedente" nella figura dell'Arch. Cinzia Pasin, Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Desenzano del Garda, e il "Responsabile del procedimento" Geom. Luigi Rossi, Responsabile del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano d/G;

Rilevato che gli Enti/Autorità e Soggetti individuati con D.G.C. n. 9 del 16/01/2024 risultano essere i seguenti:

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, Regione Lombardia Direzione Generale Territorio e Protezione Civile, Ufficio Territoriale Regionale Brescia, Regione Veneto - Area



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

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 sul Garda, Comune di Peschiera del Garda, Garda Uno S.p.A., Acque Bresciane srl, ENEL Distribuzione S.p.A., TELECOM Italia spa, ITALGAS spa, Comando Provinciale Vigili del Fuoco;

Preso atto che:

- agli Enti ed ai soggetti portatori di interesse individuati con deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 16/01/2024, venivano comunicate le seguenti note/avvisi relativi alla messa a disposizione del Rapporto Preliminare e della documentazione del Piano Attuativo per l'espressione del parere di competenza da parte degli Enti e per l'acquisizione di osservazioni e proposte da parte dei soggetti portatori di interesse:
 - avviso di avvio del procedimento Prot. n. 6455 del 29/01/2024 con il quale si comunicava l'avvio del procedimento del Piano Attuativo unitamente alla verifica di assoggettabilità a V.A.S., la messa a disposizione al pubblico del Rapporto Preliminare e della documentazione relativa al procedimento e la loro pubblicazione sul sito web comunale e su quello regionale SIVAS. Veniva inoltre comunicato il termine entro il quale poter presentare pareri, suggerimenti e proposte fissato per il 27/02/2024;
 - nota Prot. n. 7291 del 31/01/2024 per la convocazione di prima Conferenza di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. riservata ai Soggetti competenti in materia ambientale, agli Enti territorialmente interessati e agli altri Enti e Soggetti con specifiche competenze e interessi, fissata per il giorno 21/02/2024 alle ore 9,30;
 - Avviso Pubblico Prot. n. 7299 del 31/01/2024 con il quale venivano convocati i portatori di interessi diffusi, pubblici e privati e tutti i cittadini all'Assemblea Pubblica fissata per il giorno 21/02/2024 alle ore 10,30;
- in data 21/02/2024 alle ore 9,30 si è tenuta la prima Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) riservata agli Enti;
- in data 21/02/2024 alle ore 10:30 si è tenuta un'Assemblea Pubblica per informare e raccogliere eventuali ulteriori proposte e osservazioni da parte dei portatori di interessi diffusi pubblici e privati, e cittadini, per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica);

Acquisiti i verbali delle sedute della Conferenza di Verifica con gli Enti e con i soggetti portatori di interessi diffusi tenutesi entrambe in data 21/02/2024;

Richiamati ed esaminati i seguenti pareri con relative prescrizioni espressi nell'ambito della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS:



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

- Nulla Osta alla proposta, da parte del **Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Brescia – Ufficio Prevenzione Incendi**, Prot. n. U.0003858 del 07/02/2024, pervenuto al protocollo del Comune in data 08/02/2024 n. 9101, alle seguenti condizioni:

1. *Andranno attivate le procedure di cui agli articoli 3 e 4 del DPR 151/2011 in caso di presenza di attività soggette ai controlli di prevenzione incendi (autorimesse, centrali termiche, ecc.). Le eventuali istanze di valutazione progetto dovranno essere trasmesse a questo Ufficio, corredate dalla documentazione prevista dal D.M. 07.08.2012 e s.m.i.;*
2. *Le sopracitate procedure andranno attivate anche per le attività esistenti allo stato, se ricadenti nell'allegato I del D.P.R. 151/2011, e non solo per le attività oggetto della variazione;*
3. *Sia garantita la libera circolazione e agevole manovra per i mezzi di soccorso, a titolo esemplificativo, devono essere garantiti i seguenti requisiti minimi:*
 - a) *larghezza: 3,50 m;*
 - b) *altezza libera: 4 m;*
 - c) *raggio di svolta: 13 m;*
 - d) *pendenza: non superiore al 10%;*
 - e) *resistenza al carico: almeno 20 tonnellate (8 sull'asse anteriore, 12 sull'asse posteriore, passo 4 m);*
4. *Dovranno essere rispettati tutti gli adempimenti previsti dal D.lgs. 81/2008 in materia di "Salute e Sicurezza nei luoghi di Lavoro";*

- Parere di **ARPA Lombardia, Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, Dipartimento di Brescia**, Protocollo numero ARPA mi.2024.0025369 del 14.02.2024, pervenuto tramite PEC al protocollo del Comune n. 10948 del 15.02.2024, che riconosce la sostenibilità ambientale della proposta attraverso i seguenti contenuti:

"... Il progetto prevede la costruzione di un nuovo complesso edilizio costituito da tre piani fuori terra e un piano interrato adibito a parcheggi. La destinazione prevista è commerciale-direzionale e residenziale, con lo scopo di riqualificare un'area degradata sita in via Marconi. Parte dell'area è occupata da un distributore di carburanti ad oggi dismesso già sottoposto a smantellamento con la rimozione delle cisterne interrate, della copertura, delle pompe. Dalla lettura della relazione tecnica agli atti risulta essere stata eseguita la bonifica del terreno con analisi e caratterizzazione delle terre di scavo a cura di società di servizio incaricata dal gestore che ha condotto l'attività nell'ultimo periodo. I dati rilevati sono stati oggetto di valutazione da parte di ARPA che ha rilasciato l'attestazione di corrispondenza dei parametri ai limiti previsti dalle Leggi vigenti in relazione alle attività commerciali-industriali. Ad ulteriore verifica, il consulente ha constatato la corrispondenza dei parametri all'insediamento residenziale futuro. Si rimane in attesa dei risultati finali di tale verifica.

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

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



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

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

- Parere favorevole circa l'assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) relativa al procedimento di Piano Attuativo in variante al vigente P.G.T., della **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia**, Rif. N. MIC|MIC_SABAP-BS_UO10|27/02/2024|0004172-P, pervenuto al protocollo del Comune in data 29/02/2024 n. 14013, *“ritenuto che per volumetria, caratterizzazione planimetria e di linguaggio architettonico, l'intervento determinerebbe un impatto non trascurabile sia per il profilo di tutela paesaggistico che culturale”*.

Nel parere vengono anticipate le seguenti criticità:

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

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

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

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

- Nota della **Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale**, Prot. n. 46253/2024 del 04.03.2024, a firma del Direttore di Settore, pervenuta al protocollo del Comune con n. 15281 del 05.03.2024, della quale si riporta un estratto:
“... 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.”



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

Preso atto che il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS si è concluso ritenendo di assoggettare il Piano Attuativo a Valutazione Ambientale Strategica con provvedimento dell'Autorità Competente per la VAS (Ing. Pietro Vavassori) emesso in data 17/07/2024 con Prot. n. 44021, e vista l'informazione sulla decisione di assoggettabilità a VAS avente prot. n. 44055 del 17/07/2024 pubblicata all'albo pretorio comunale, sul sito istituzionale comunale e sul sito regionale SIVAS;

Esaminata la documentazione integrativa presentata dal proponente in data:

- 03.07.2025 con Prot. n. 40574 e con Prot. n. 40575: Rapporto Ambientale, Sintesi non Tecnica, Elaborati del Piano Attuativo, integrati ed aggiornati in base alle disposizioni del Decreto di Assoggettabilità alla VAS, emesso in data 17/07/2024;

Preso atto che:

- con nota del 20/10/2025 Prot. 64262 l'Ufficio Urbanistica e Territorio comunicava la messa a disposizione del Rapporto Ambientale unitamente alla documentazione della proposta di Piano Attuativo per l'espressione del parere a tutti i soggetti, Enti e Autorità individuati, convocando inoltre per il giorno 25 novembre 2025 alle ore 9,30 la Conferenza di Servizi di Valutazione finale nell'ambito della procedura V.A.S. per il Piano Attuativo indicato in oggetto;
- con avviso pubblico del 20/10/2025 Prot. 64246 veniva comunicata la messa a disposizione del Rapporto Ambientale unitamente alla documentazione della proposta di Piano Attuativo, convocando inoltre per il giorno 25 novembre 2025 alle ore 10,30 l'assemblea pubblica aperta a tutti i portatori di interessi diffusi, pubblici e privati, e a tutti i cittadini;
- in data 25/11/2025 alle ore 9,30 si è tenuta la Conferenza di Valutazione finale riservata agli Enti invitati;
- in data 25/11/2025 alle ore 10,30 si è tenuta l'Assemblea Pubblica rivolta ai soggetti portatori di interessi diffusi pubblici e privati, ed ai cittadini.

Acquisiti i verbali delle sedute della Conferenza di Valutazione finale tenutesi con gli Enti e con i soggetti portatori di interessi diffusi entrambe in data 25/11/2025;

Richiamati ed esaminati i seguenti pareri con relative prescrizioni espressi nell'ambito della procedura VAS:

- Parere di competenza in merito alla conformità al Documento di Polizia Idraulica vigente, da parte di **Regione Lombardia, U.O. Difesa del Suolo e Polizia Idraulica, Ufficio Territoriale Regionale di Brescia**, Prot. n. AE03.2025.0010057 del 24.10.2025, pervenuto al protocollo del Comune in data 27.10.2025 n. 65874: *“nulla da rilevare, non riscontrando interferenze con il Documento di Polizia Idraulica comunale vigente”*;



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

- Parere da parte della **Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale**, espresso con Atto Dirigenziale n. 3891/2025 del 19/11/2025, Prot. n. 0224349 del 19/11/2025, pervenuto al protocollo del Comune n. 71724 del 20/11/2025, del quale si riportano le indicazioni espresse:

“[...] II - COMPONENTE GEOLOGICA

Si fa presente che, stante la procedura di progetto in variante urbanistica, la documentazione è da integrare entro la successiva fase di compatibilità con il PTCP, con la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445), firmata da geologo abilitato in cui sia asseverata la congruità del progetto in oggetto con i contenuti dello studio geologico del PGT (Allegato 1, non Allegato E, alla DGR Lombardia n. XI/6314 del 26/04/2022) e del PGRA.

[...] IV – RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

[...] Osservazioni istruttorie

.... si rileva che la Relazione Paesaggistica rimanda alla tavola 19 quale elaborato di approfondimento della tematica, tavola che tuttavia è dedicata alle barriere architettoniche e non alle opere a verde previste. Le nuove alberature proposte, altresì, non compaiono nei render fotorealistici presentati. Alla luce di quanto espresso e viste le tavole di progetto, già particolarmente definite, si invita a:

- *coerenziane gli elaborati e descrivere compiutamente le opere a verde di mitigazione proposte, le quali dovranno favorire l'inserimento delle strutture nel contesto circostante e rispondere alle istanze ecologiche che paesaggistiche richieste. In merito si predisponga quindi una breve relazione descrittiva con numero e sesto di impianto delle specie da mettere a dimora (da individuarsi tra quelle autoctone), la quale accompagnerà la planimetria di mitigazione, a scala adeguata: entrambe saranno allegate alla bozza di convenzione urbanistica quali elementi progettuali. La bozza di convenzione urbanistica dovrà prevedere in merito un apposito articolo, affinché le mitigazioni siano realizzate secondo il progetto allegato e venga assicurato il pieno attecchimento delle specie con la sostituzione di eventuali fallanze che dovessero verificarsi entro 3 anni dalla messa a dimora;*
- *preferire elementi tipo erbablock oppure grigliati plastici inverditi ad alta resistenza quali pavimentazione drenante per i parcheggi, privilegiando specie a prato rustiche che colonizzano facilmente gli elementi sopra accennati. Si eviti - se possibile - l'utilizzo di pavimentazione in autobloccante per gli stalli delle auto, in quanto non concorre alla riduzione del fenomeno di surriscaldamento delle pavimentazioni;*
- *inserire alberatura ombreggiante ai parcheggi, nei quali, per evitare futuri danni a pavimentazione, cordoli e piante, siano previste griglie salva piante orizzontali oppure verticali.*

[...] Valutazione di Incidenza

Per quanto attiene alle possibili interferenze con i Siti RN 2000, si condivide la analisi condotta entro il Cap 7 del RA e si ritiene, data la notevole distanza della Variante proposta dai Siti RN 2000 ed in particolare quella con i Siti RN 2000 più vicini al confine del territorio, ossia il SIC IT20B0018 Complesso morenico di Castiglione delle Stiviere e SIC IT20B0012 Complesso morenico



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

di Castellaro Lagusello situati ad una distanza intorno ai 6 e 12 km, che non possano esserci effetti significativi diretti o indiretti sui Siti RN2000 considerati.

In merito, si ritiene di poter oggettivamente affermare che il PA (quale caso specifico 17 dell'Allegato E rientrante delle "Varianti puntuali urbanistiche dei PGT all'interno del tessuto urbano consolidato compresi i piani di recupero (...)") e non secondo la voce individuata dal Proponente nel medesimo allegato) possa ritenersi verificato tra i casi rientranti della Prevalutazione regionale, sebbene per i medesimi motivi di cui sopra, anche questa procedura di Screening semplificato di Incidenza, non si ritenga necessaria.

Altre e più specifiche osservazioni saranno possibili in fase di compatibilità con il PTCP. L'ufficio Rete Ecologica rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento si rendesse utile o necessario."

VALUTAZIONI CONCLUSIVE:

Viste le risultanze istruttorie sopra evidenziate si ritiene di esprimere parere favorevole circa la compatibilità ambientale del PA presentato.

- Parere **Acque Bresciane S.r.l. Servizio Idrico Integrato**, Prot. n. 0140860 del 25.11.2025 rif. Int. ATP/PRR/GS/gra, pervenuto al protocollo del Comune in data 25.11.2025 con n. 72449, del quale si riportano le indicazioni espresse:

[...] Rete acquedotto

..... Qualora fosse previsto un impianto idrico antincendio alimentato dal pubblico acquedotto, si ricorda che questo dovrà essere servito da contatore dedicato. Il servizio antincendio è disciplinato dagli art. 2.23 e 2.24 del Regolamento per la disciplina del Servizio Idrico Integrato dell'AATO di Brescia. "Per l'alimentazione dell'impianto antincendio privato è concessa idonea derivazione d'utenza dotata di apposito misuratore distinto da quello per la fornitura per altri usi. [...] Per l'uso antincendio, il Gestore provvede ad eseguire le prese di utenza con il diametro richiesto dall'Utente e con oneri a carico dell'Utente stesso [...] a condizione che la rete di distribuzione sia di diametro almeno pari a quello richiesto. I Gestori [...] non sono tenuti a garantire per le utenze antincendio una specifica portata idrica ed una pressione dinamica al punto di consegna della fornitura. Qualora l'acquedotto non garantisca le condizioni richieste dall'Utente dovrà essere installata idonea riserva idrica".

"Il Gestore non si assume responsabilità alcuna per eventuali interruzioni di deflusso o per variazioni di pressione, dovute a guasti di impianti, fughe o indifferibili esigenze di manutenzione".

Rete fognatura

[...] Acque meteoriche

Ai sensi dell'art. 3 R.R. n.3/2025 "Disposizioni sull'applicazione dei principi di invarianza idraulica ed idrologica. Modifiche al regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7" l'intervento è soggetto all'applicazione delle misure di invarianza idraulica e idrologica. Considerate le scarse caratteristiche di permeabilità del terreno, il progetto prevede la realizzazione di una vasca di accumulo di volume 63 mc con svuotamento a portata controllata tramite pompa e pari a 2,51 l/s e recapito nella pubblica fognatura.

- Richiamato quanto previsto dall'art. 1.8.2 del Regolamento per la disciplina del Servizio Idrico Integrato dell'AATO di Brescia: "le acque meteoriche devono essere smaltite negli strati superficiali del sottosuolo, in subordine in corpo idrico superficiale e, se non disponibile, nelle reti di acque bianche",



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

- rilevato che lungo il marciapiede di via Marconi prospiciente il lotto è presente una fognatura bianca in calcestruzzo DN300 mm esistente,
- rilevato che tale fognatura bianca recapita nella fognatura unitaria comunale, a sua volta gravante sul sistema di collettamento intercomunale con destino finale il Depuratore di Peschiera, si può ammettere che lo svuotamento delle vasche avvenga nella rete bianca presente sul marciapiede.

Si chiede tuttavia che il proponente adotti tutti gli accorgimenti tecnici per limitare la portata di svuotamento, al fine di avvicinarsi al limite teorico di 1,0 l/s/ha previsto dall'art. 3.13 del Regolamento AATO per lo scarico di acque bianche in fognatura mista.

L'Ente competente per le autorizzazioni allo scarico nella rete bianca è l'Amministrazione Comunale di Desenzano del Garda, al quale si rimanda.

Acque nere

L'intervento darà origine allo scarico di acque reflue domestiche, così come definite ai sensi dell'art. 74, comma 1, lettera g) D.Lgs 152/2006.

La realizzazione di aree ad uso direzionale e commerciale potrà comportare altresì l'origine di acque reflue assimilate alle domestiche ai sensi dell'art.101 D. Lgs. 152/2006, dell'art. 4 comma 1 lettera a) del RR n. 6/2019 e del Regolamento per la disciplina del Servizio Idrico Integrato dell'AATO di Brescia, quali ad esempio acque reflue:

- a) Provenienti da pompe di calore;
- b) Costituite da condense di caldaie ad uso riscaldamento ambienti e degli impianti di condizionamento;

Tali scarichi dovranno recapitare nella rete di raccolta delle acque nere; in sede di domanda di allacciamento, dovrà essere compilata la sezione dedicata agli scarichi assimilati alle domestiche, recependo eventuali prescrizioni specifiche, quali ad esempio la necessità di pozzetto di campionamento dedicato a monte della confluenza tra scarichi di diversa natura.

Gli scarichi di acque nere dovranno recapitare nella fognatura unitaria in calcestruzzo diametro 500 mm esistente di via Marconi.

Ai fini dell'allaccio alla pubblica fognatura, dovrà essere presentata richiesta di allaccio/ammissione allo scarico... [...] Tale richiesta dovrà essere accompagnata da una relazione idraulica che comprovi le portate di scarico di progetto.

In tale sede verrà valutato se imporre limiti allo scarico (laminazione delle punte, scarico temporizzato) per contenere l'impatto di nuovi reflui sulla delicata situazione del collettore di valle.

Conclusioni

Per l'allacciamento all'acquedotto, si rende necessario provvedere all'estendimento e potenziamento della rete di distribuzione, mediante posa di una nuova tubazione con oneri a carico del soggetto Richiedente. Per l'allacciamento alla pubblica fognatura, richiamate le note criticità che caratterizzano il sistema di collettamento intercomunale, si conferma che gli scarichi di acque reflue potranno essere assoggettati a limitazioni temporali o quantitative. Sulla base delle indicazioni fornite e nel rispetto delle richieste riportate nel presente documento, la Scrivente esprime **parere favorevole al progetto proposto.**"

- Contributi di **ARPA Lombardia – Dipartimento di Brescia U.O. Attività Produttive Agricoltura, Emissioni, VAS** - Protocollo numero arpa_mi.2025.0195766 del 01/12/2025, Fascicolo n. 2024.3.43.6, pervenuto al protocollo del Comune n. 73845 del 01/12/2025, del quale si riportano i seguenti estratti:



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

[...] In merito al rispetto dei valori limite delle CSC delle terre (di cui alla colonna A tabella 1 allegato 5 al Titolo V della Parte IV D.Lgs 152/2006) dell'ambito di trasformazione – sia dell'area utilizzata per il punto vendita carburanti a seguito di bonifica del sito, sia della porzione esistente con destinazione residenziale - connessi alla futura destinazione funzionale del comparto (commerciale-direzionale e residenziale), si prende atto che 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. Per quanto attiene alla gestione delle terre e rocce da scavo in fase esecutiva, le terre e rocce allo stato naturale escavate nell'area di cantiere possono essere ivi reimpiegate quali sottoprodotti (art. 185, comma 1, lettera c), del d.lgs. 152/2006) successivamente a loro caratterizzazione chimica che ne definisca la non pericolosità. In riferimento al suolo escavato e non utilizzato nell'area di cantiere di sua produzione si rimanda agli adempimenti previsti dal d.p.r. 120/2017. Le attività di demolizione dovranno essere effettuate con contestuale irrorazione di acqua attraverso appositi cannoni nebulizzatori di portata idonea (in numero adeguato e comunque non inferiore a due) al fine di impedire la diffusione di polveri in atmosfera.

Si richiama la responsabilità in merito alla vigilanza da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale (art. 27, decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 - “Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia”) sull'applicazione delle condizioni operative di svolgimento dei lavori sopra evidenziate (e delle ulteriori che si reputi necessarie per la tutela della salute umana e dell'ambiente) e sull'ottemperanza a norme di legge e di regolamento (da inserire nei titoli abilitativi dell'attività urbanistico-edilizia e da riportare nel progetto definitivo ed esecutivo dei lavori per la loro attuazione da parte della Direzione Lavori).

In merito alle superfici impermeabili (viabilità di accesso, parcheggi), si raccomanda l'applicazione di sistemi di drenaggio urbano sostenibile (art. 5, regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7) che garantiscano l'infiltrazione, l'evapotraspirazione e il riuso delle acque pluviali, in ossequio ai principi di invarianza idraulica ed idrologica, come ad es. pavimentazioni drenanti, opere per la raccolta e il riuso delle acque pluviali canalizzate in serbatoi, ecc. Si raccomanda che lo smaltimento dei volumi invasati avvenga privilegiando all'infiltrazione il riuso tramite sistemi come serbatoi di accumulo per il mantenimento delle opere a verde, vasche di laminazione, ecc.

Relativamente al progetto del verde, si dovrà accertare l'assenza di specie alloctone invasive con particolare riguardo a quelle elencate nella Lista nera di cui alla D.G.R. 2658/2019, e secondo le modalità riportate nella Strategia regionale per il controllo e la gestione delle specie aliene invasive (approvata con DGR 7387 del 21/11/2022 [...]);



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

- Osservazioni per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria, da parte di **ATS Brescia, Direzione Sanitaria, Dipartimento Igiene e Prevenzione Sanitaria SC Igiene, Sanità Pubblica, Salute-Ambiente**, Prot. ATS 0114579 del 03.12.2025, pervenuto al protocollo del Comune in data 09/12/2025 n. 75256, del quale si riportano i seguenti estratti:

Per gli aspetti di stretta competenza igienico-sanitaria, ai fini della prevenzione e promozione della salute pubblica e di igiene del territorio, si osserva quanto segue:

- *Come relazionato, il Piano Attuativo in variante al PGT riguarda un intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di un immobile dismesso a destinazione mista, sito in via Marconi n. 51 su Foglio 13 Particella 59.*
- *Il Piano Attuativo prevede la costruzione di un nuovo complesso edilizio (tre piani fuori terra ed un piano interrato adibito a parcheggi) misto commerciale-direzionale e residenziale. L'intervento ha lo scopo di riqualificare l'area caratterizzata da un forte degrado sul piano edilizio ed urbanistico in quanto le attività di distribuzione di carburanti, bar, albergo, annessi all'area rifornimenti e residenza risultano dismesse da anni.*
- *Si evidenzia che l'ex impianto di distributore di carburanti è stato dismesso nel 2021 ed è stato avviato un procedimento di bonifica. In merito, si riporta di seguito una parte del contenuto di cui alle comunicazioni degli Enti coinvolti nell'ambito della procedura di assoggettabilità a VAS a suo tempo svoltesi, ovvero:*
 - ✓ *nel “Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS, agg. 00 del 28/10/2021” vengono riportate le conclusioni dell'estratto della certificazione rilasciata da ARPA (prot. Arpa_mi.2021.0057739): “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 conformità alle CSC previste per siti ad uso “Commerciale e Industriale” quale il sito in oggetto (Colonna B, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte IV del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152)”;*
 - ✓ *nel contributo istruttorio di ARPA prot. 2024.0025369 del 14/02/2024 viene indicato: “...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”. Nel documento denominato “VAS01 Rapporto Ambientale, giugno 2025”, risulta presente il documento “Indagini ambientali preliminari – Area residenziale. Relazione descrittiva dei risultati, datato 26 maggio 2025” che risponde quindi alla richiesta di ARPA della comunicazione degli esiti della verifica;*
- *In merito a quanto sopra esposto, si evidenzia che il rispetto delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) in relazione alla destinazione urbanistica dell'area - misto commerciale-direzionale, residenziale – costituisce prerequisite indispensabile per la*



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

realizzazione dell'opera e dovrà pertanto essere oggetto di validazione nell'ambito dei lavori della CdS della presente valutazione ambientale da parte degli Enti Preposti.

- *L'intervento prevede opere di mitigazione a verde, costituite principalmente da un filare di alberature prospiciente la via Marconi ed in corrispondenza dei parcheggi pertinenziali della parte a destinazione commerciale-direzionale. In proposito si suggerisce la verifica, da parte di tecnico abilitato (es. agronomo), circa l'assenza, tra le specie vegetali proposte quali misure di mitigazione, di essenze capaci di generare rischi di natura allergenica rilevante per la salute pubblica.*
- *Si sensibilizza infine sull'importanza circa la costante attuazione del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. "Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro" durante le fasi di cantiere legate alla realizzazione del progetto, poiché dall'idonea applicazione possono discendere utili indicazioni di carattere sanitario applicabili anche alla tutela della salute pubblica. Durante le opere di cantiere dovranno essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di eliminare o ridurre al massimo gli inconvenienti per le abitazioni circostanti, come rumore e polveri diffuse.*

Ritenute pertinenti in materia ambientale le prescrizioni, raccomandazioni, osservazioni espresse dagli Enti sopraindicati come sopra descritte;

Vista l'integrazione prodotta in data 11.12.2025 con Prot. n. 75898, in riferimento ai pareri pervenuti in fase di seconda conferenza VAS, consistente in:

- Allegato 1 – Schema Asseverazione, Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma del geologo e del tecnico progettista, in merito alla congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazione e norme) della componente geologica del Piano di Governo del Territorio, e tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti;
- Nota di riscontro ai pareri/contributi pervenuti a firma del tecnico progettista;

Considerato che con nota suddetta il tecnico progettista ha puntualmente riscontrato le criticità evidenziate nelle note pervenute da Provincia di Brescia, ARPA Lombardia, ATS di Brescia;

Sentita l'Autorità Procedente, ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.;

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

Tenuto conto dei pareri e degli atti rilasciati dai soggetti sopraccitati;

Valutati gli effetti prodotti dal progetto sull'ambiente;

Richiamate le leggi vigenti sopracitate e tutte le ulteriori disposizioni e normative vigenti in materia;



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

Per tutto quanto esposto,

DECRETA

1. **di esprimere**, ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. 152/2006, così come modificato dal D. Lgs. 4/2008 e ai sensi della D.C.R. 13/03/2007, n. VIII/351 e D.G.R. n. VIII/6420 e s.m.i., in attuazione dell'art. 4, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i., **PARERE POSITIVO** circa la compatibilità ambientale della proposta di progetto di Piano Attuativo inerente alla riqualificazione dell'area dell'ex distributore di carburanti in Via Guglielmo Marconi n. 51, identificata catastalmente al Fg. 13 mapp. 59, mediante demolizione degli edifici ad oggi esistenti nel comparto e realizzazione di un nuovo edificio avente destinazione mista residenziale e direzionale-commerciale, a condizione che si apportino nelle sedi opportune gli adeguamenti, integrazioni e aggiornamenti ai documenti di progetto in base ai pareri acquisiti durante la fase di valutazione ambientale strategica, in particolare modo a quelli prodotti:
 - da parte della **Provincia di Brescia – Settore della Pianificazione Territoriale**, con parere espresso con Atto Dirigenziale n. 3891/2025 del 19/11/2025, Prot. n. 0224349 del 19/11/2025, nel quale si chiede che vengano adeguatamente recepite le seguenti prescrizioni:

[...]

 - *“coerenzare gli elaborati e descrivere compitamente le opere a verde di mitigazione proposte, le quali dovranno favorire l’inserimento delle strutture nel contesto circostante e rispondere alle istanze ecologiche che paesaggistiche richieste. In merito si predisponga quindi una breve relazione descrittiva con numero e sesto di impianto delle specie da mettere a dimora (da individuarsi tra quelle autoctone), la quale accompagnerà la planimetria di mitigazione, a scala adeguata: entrambe saranno allegate alla bozza di convenzione urbanistica quali elementi progettuali. La bozza di convenzione urbanistica dovrà prevedere in merito un apposito articolo, affinché le mitigazioni siano realizzate secondo il progetto allegato e venga assicurato il pieno attecchimento delle specie con la sostituzione di eventuali fallanze che dovessero verificarsi entro 3 anni dalla messa a dimora;*
 - *preferire elementi tipo erbablock oppure grigliati plastici inverditi ad alta resistenza quali pavimentazione drenante per i parcheggi, privilegiando specie a prato rustiche che colonizzano facilmente gli elementi sopra accennati. Si eviti - se possibile - l'utilizzo di pavimentazione in autobloccante per gli stalli delle auto, in quanto non concorre alla riduzione del fenomeno di surriscaldamento delle pavimentazioni;*
 - *inserire alberatura ombreggiante ai parcheggi, nei quali, per evitare futuri danni a pavimentazione, cordoli e piante, siano previste griglie salva piante orizzontali oppure verticali.”*
 - da parte di **Acque Bresciane S.r.l. Servizio Idrico Integrato**, con parere Prot. n. 0140860 del 25.11.2025 rif. Int. ATP/PRR/GS/gra, pervenuto al protocollo del Comune in data 25.11.2025 con n. 72449, nel quale si chiede che vengano adeguatamente recepite le seguenti prescrizioni:

[...]

“Per l’allacciamento all’acquedotto, si rende necessario provvedere all’estendimento e potenziamento della rete di distribuzione, mediante posa di una nuova tubazione con oneri a carico



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

del soggetto Richiedente. Per l'allacciamento alla pubblica fognatura, richiamate le note criticità che caratterizzano il sistema di collettamento intercomunale, si conferma che gli scarichi di acque reflue potranno essere assoggettati a limitazioni temporali o quantitative.”

- da parte di **ARPA Lombardia – Dipartimento di Brescia U.O. Attività Produttive Agricoltura, Emissioni, VAS** con contributo Protocollo numero arpa_mi.2025.0195766 del 01/12/2025, Fascicolo n. 2024.3.43.6, pervenuto al protocollo del Comune n. 73845 del 01/12/2025, nel quale si chiede che vengano adeguatamente recepite le seguenti prescrizioni:

[...]

“Per quanto attiene alla gestione delle terre e rocce da scavo in fase esecutiva, le terre e rocce allo stato naturale escavate nell’area di cantiere possono essere ivi reimpiegate quali sottoprodotti (art. 185, comma 1, lettera c), del d.lgs. 152/2006) successivamente a loro caratterizzazione chimica che ne definisca la non pericolosità. In riferimento al suolo escavato e non utilizzato nell’area di cantiere di sua produzione si rimanda agli adempimenti previsti dal d.p.r. 120/2017. Le attività di demolizione dovranno essere effettuate con contestuale irrorazione di acqua attraverso appositi cannoni nebulizzatori di portata idonea (in numero adeguato e comunque non inferiore a due) al fine di impedire la diffusione di polveri in atmosfera.

Si richiama la responsabilità in merito alla vigilanza da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale (art. 27, decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 - “Vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia”) sull’applicazione delle condizioni operative di svolgimento dei lavori sopra evidenziate (e delle ulteriori che si reputi necessarie per la tutela della salute umana e dell’ambiente) e sull’ottemperanza a norme di legge e di regolamento (da inserire nei titoli abilitativi dell’attività urbanistico-edilizia e da riportare nel progetto definitivo ed esecutivo dei lavori per la loro attuazione da parte della Direzione Lavori).

In merito alle superfici impermeabili (viabilità di accesso, parcheggi), si raccomanda l’applicazione di sistemi di drenaggio urbano sostenibile (art. 5, regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7) che garantiscano l’infiltrazione, l’evapotraspirazione e il riuso delle acque pluviali, in ossequio ai principi di invarianza idraulica ed idrologica, come ad es. pavimentazioni drenanti, opere per la raccolta e il riuso delle acque pluviali canalizzate in serbatoi, ecc. Si raccomanda che lo smaltimento dei volumi invasati avvenga privilegiando all’infiltrazione il riuso tramite sistemi come serbatoi di accumulo per il mantenimento delle opere a verde, vasche di laminazione, ecc.

Relativamente al progetto del verde, si dovrà accertare l’assenza di specie alloctone invasive con particolare riguardo a quelle elencate nella Lista nera di cui alla D.G.R. 2658/2019, e secondo le modalità riportate nella Strategia regionale per il controllo e la gestione delle specie aliene invasive (approvata con DGR 7387 del 21/11/2022 [...]);

Relativamente alle terre e rocce di scavo si prescrive pertanto che le successive fasi di sviluppo progettuale, Definitivo-Esecutivo, dovranno necessariamente tenere in considerazione le norme specifiche citate da ARPA.



CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

Per quanto attiene alle superfici impermeabili (viabilità di accesso, parcheggi) si dovrà procedere ad ottemperare quanto previsto dalle norme (RR 7/2017), così come per il progetto del verde si dovrà accertare l'assenza di specie alloctone invasive con particolare riguardo a quelle elencate nella Lista nera di cui alla D.G.R. 2658/2019.

- da parte di **ATS Brescia, Direzione Sanitaria, Dipartimento Igiene e Prevenzione Sanitaria SC Igiene, Sanità Pubblica, Salute-Ambiente**, Osservazioni per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria, Prot. ATS 0114579 del 03.12.2025, pervenute al protocollo del Comune in data 09/12/2025 n. 75256, con cui si chiede che vengano adeguatamente recepite le seguenti prescrizioni:
In fase di progettazione Definitiva-Esecutiva, e quindi con l'istanza di Permesso di Costruire, dovrà essere confermata l'assenza, tra le specie vegetali proposte quali misure di mitigazione, di essenze capaci di generare rischi di natura allergenica rilevante per la salute pubblica.
Dovranno essere recepite e si dovrà dare corso durante le fasi di cantiere, all'indicazione di adottare tutte le necessarie precauzioni allo scopo di eliminare o ridurre al massimo gli inconvenienti per le abitazioni circostanti, come rumore e polveri diffuse.
- 2. **di prescrivere** che in particolare **venga data piena attuazione** a quanto prescritto dalla Provincia di Brescia con il parere sopraindicato, prima dell'adozione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale;
- 3. **di disporre** che **venga data piena attuazione** a quanto previsto dal Rapporto Ambientale in merito alle misure di mitigazione e compensazione come prescritte;
- 4. **di provvedere** alla trasmissione del presente provvedimento ai soggetti competenti in materia ambientale ed agli enti territorialmente interessati, nonché alla pubblicazione integrale del presente decreto sul sito web e all'Albo Pretorio Comunale, nonché sul sito SIVAS di Regione Lombardia.

L'AUTORITA' COMPETENTE

Ing. Pietro Vavassori

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

Allegati:

- verbale Conferenza di Servizi VAS;
- verbale Assemblea Pubblica VAS;
- pareri Enti VAS.