

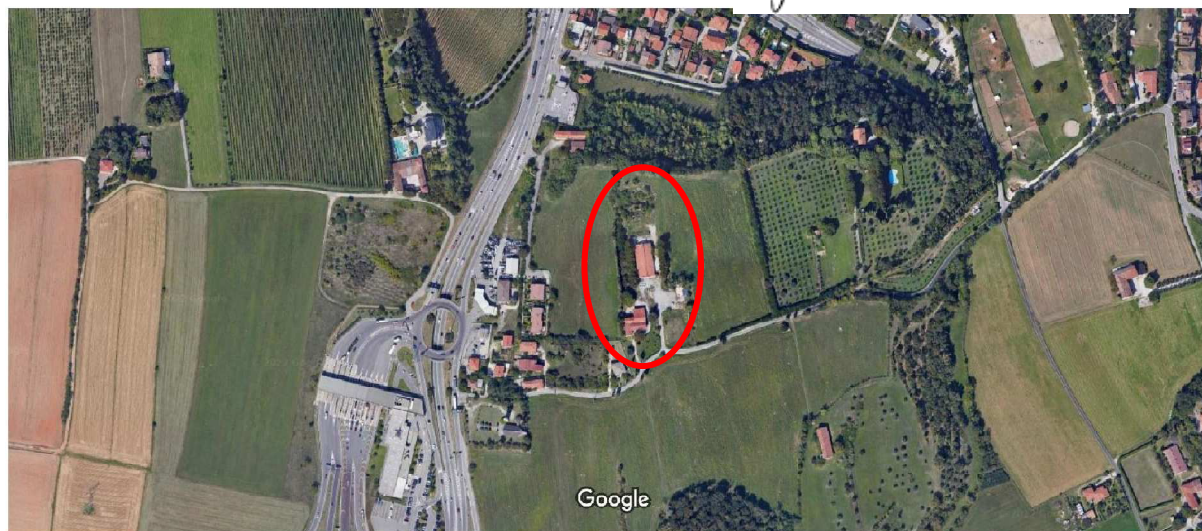
PROVINCIA DI BRESCIA
COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

PIANO di RECUPERO
VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT

A02-SINTESI NON TECNICA
PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il proponente
Vezzola spa

Il tecnico
Arch. Agostino Baronchelli



Immagini ©2022 European Space Imaging, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2022 50 m

1. Premessa	3
2. La Valutazione Ambientale Strategica	3
Riferimenti normativi.....	3
Schema metodologico e procedura	4
3. Caratteristiche della variante	5
Contenuti della variante.....	5
L'area interessata	6
La classificazione urbanistica	7
Le volumetrie esistenti	10
Descrizione del progetto	13
Progetto del verde di mitigazione	16
Valutazione alternative della variante.....	17
4. Contenuti del decreto di assoggettabilità alla VAS	19
5. Analisi delle componenti ambientali e verifica di coerenza.....	19
Compatibilità con il PTR	19
Verifica d'interferenza con i Siti di Rete Natura 2000	20
Compatibilità con il PTCP	21
Compatibilità con il PIF.....	22
Coerenza interna al PGT	23
Effetti dell'intervento sulle tematiche ambientali	24
6. Valutazioni conclusive.....	25
7. Monitoraggio della variante.....	26
 Allegato 1 - SCHEDA DI ANALISI n. 104	 28

1. Premessa

Il presente documento rappresenta il Rapporto ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - ai sensi delle vigenti norme in materia come di seguito individuate - della variante alle norme del Piano delle Regole del PGT vigente del comune di Desenzano del Garda, nello specifico all'art. 40 - *Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola*; tale variante si sostanzia nel modificare la percentuale della destinazione "***Da complessi per uffici ed uffici***", attualmente già prevista fino al 30% del peso insediativo ammissibile, per portarla al 100%.

L'inserimento della nuova percentuale è previsto all'interno di un Piano di Recupero (P.R.), che sarà approvato in variante al PdR, per i soli contenuti normativi legati alla percentuale della destinazione d'uso. La necessità di ricorrere ad un P.R. deriva dalle norme vigenti, infatti l'art. 40 recita: "*nel caso il progetto di recupero con nuove destinazioni preveda una superficie lorda di pavimento complessiva superiore a mq 500 l'intervento sarà condizionato dalla preventiva approvazione di Piano di Recupero*"; il piano attuativo permette inoltre di proporre un progetto che coinvolge due zone urbanistiche diverse, che fanno riferimento alla medesima proprietà, e di redistribuire le volumetrie esistenti all'interno di un perimetro complessivo.

Un primo procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. del Piano di Recupero, avviato con D.G.C. n. 313 del 14/11/2023, si è concluso in data 22/03/2024 con il decreto dell'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente che stabilisce di assoggettare la proposta di Piano Attuativo "P.R. Monte Alto" in variante al PGT alla valutazione ambientale strategica (V.A.S.), per le motivazioni contenute nei pareri espressi dagli Enti, in particolare dalla Soprintendenza ABAP, da Arpa Lombardia e dalla Provincia di Brescia.

2. La Valutazione Ambientale Strategica

Riferimenti normativi

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è stata introdotta dalla Direttiva Comunitaria 2001/42/CE con l'obiettivo "*garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente*".

La direttiva europea è stata recepita a livello nazionale dal Decreto Legislativo n.152 del 3 aprile 2006, nella sua parte seconda.

Regione Lombardia, nell'ambito delle sue competenze, ha previsto nel proprio ordinamento legislativo lo strumento della Valutazione Ambientale con la Legge regionale per il governo del territorio n. 12 del 11 marzo 2005, prevedendo inizialmente che solo il Documento di Piano (DdP) dei Piani di Governo del Territorio

fosse obbligatoriamente da assoggettare a VAS (articolo 4 comma 2); successivamente, con D. C. R. n. 351 del marzo 2007, il Consiglio Regionale Lombardo ha emanato, ai sensi del comma 1 dell'art. 4 della L.R. 12/2005, gli "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi"; la Giunta Regionale ha poi disciplinato i diversi procedimenti di VAS con una serie di atti, dai quali si evince che sono sottoposte a verifica di assoggettabilità le varianti al piano dei servizi ed al piano delle regole, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS.

Ricade in questa ultima fattispecie la presente variante puntuale al PGT del comune di Desenzano del Garda, che è necessario sottoporre a VAS in seguito alla verifica di assoggettabilità, in relazione all'incidenza degli effetti previsti.

Schema metodologico e procedura

Per un procedimento di VAS a seguito della verifica di assoggettabilità per varianti al PdS ed al PdR, la D.G.R. n. 3836 del 25 luglio 2012 prevede un modello metodologico ed organizzativo semplificato rispetto a quello contenuto negli schemi generali della valutazione, in quanto alcune fasi sono già state espletate e si ritengono non necessarie nel nuovo iter: è il caso dell'avvio del procedimento, dell'individuazione dei soggetti interessati e delle modalità di informazione e comunicazione; si ritiene inoltre che la conferenza di valutazione convocata in fase di verifica di assoggettabilità alla VAS possa essere considerata come prima seduta introduttiva ed abbia delineato l'ambito di influenza e la portata della variante.

La procedura si compone pertanto delle seguenti fasi:

1. elaborazione e redazione del P.P. e del Rapporto Ambientale
2. messa a disposizione
3. convocazione della conferenza di valutazione
4. formulazione parere ambientale motivato
5. adozione del P/P
6. deposito e raccolta osservazioni
7. formulazione parere ambientale motivato finale ed approvazione finale
8. gestione e monitoraggio.

Gli atti e le risultanze istruttorie, le analisi preliminari ed ogni altra documentazione prodotta durante la verifica di assoggettabilità devono essere utilizzate nel procedimento di VAS.

Il documento principale per la Valutazione Ambientale Strategica è il Rapporto Ambientale della proposta di variante, nel caso in oggetto al Piano delle Regole.

È completato dal presente elaborato, ovvero la Sintesi non tecnica, principale strumento di informazione e comunicazione con il pubblico, che sintetizza in un linguaggio il più possibile non tecnico e divulgativo, le descrizioni, le valutazioni e le conclusioni esposte nel Rapporto Ambientale.

3. Caratteristiche della variante

Contenuti della variante

La variazione alle norme richiesta con il Piano di Recupero riguarda la destinazione d'uso finale del compendio che sarà "Da - Complessi per uffici ed uffici"; tale destinazione è già ammessa fino al 30% sia per l'ambito residenziale che per gli edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola, in quanto considerata destinazione complementare; il progetto contenuto nel P.R. prevede di insediarla fino al 100% della capacità edificatoria del lotto.

La modifica proposta - incrementare la percentuale della destinazione direzionale già ammessa - risulta in linea con le scelte del PGT, che già prevede la possibilità di insediare al 100% altre destinazioni del tutto analoghe a quella direzionale, quale la destinazione turistico-ricettiva: entrambe rientrano nella più ampia categoria delle destinazioni terziarie e richiedono la stessa dotazione di standard pari al 100% della SIp; questo significa che sono considerate equivalenti dal punto di vista degli impatti complessivi sul sistema insediativo. Per il recupero degli edifici non più agricoli è già consentita la destinazione a pubblici esercizi fino al 100% della capacità edificatoria, ed anche tale destinazione è paragonabile a quella richiesta in incremento.

Per quanto sopra descritto - ovvero l'analogia tra le destinazioni ammesse e quella richiesta - il progetto non genera impatti diversi da quelli già considerati nell'elaborazione del PGT.

La riorganizzazione planimetrica ed edilizia dei fabbricati oggetto di P.R. porta ad un significativo miglioramento dello stato dei luoghi - attualmente frammentato in quanto costituito da una serie di costruzioni disomogenee, distribuite sul lotto senza ordine ed unitarietà di materiali - attraverso l'accorpamento delle volumetrie in un unico edificio: ciò risulta conforme ai contenuti delle specifiche norme di zona, che definiscono il "*miglioramento paesistico dello stato di fatto*" quale obiettivo primario per gli interventi sugli edifici non più agricoli in zona agricola (cfr art. 40.1 delle NTA del piano delle regole).

Particolare attenzione sarà dedicata ai materiali di finitura, che saranno consoni all'inserimento nel contesto: in questa fase, dai contenuti prevalentemente urbanistici, si forniscono solo indicazioni generali, ma in fase di progetto del nuovo edificio ad uffici verranno definiti nel dettaglio, uniformandosi ai criteri contenuti nelle norme del piano delle regole e nelle norme paesistiche.

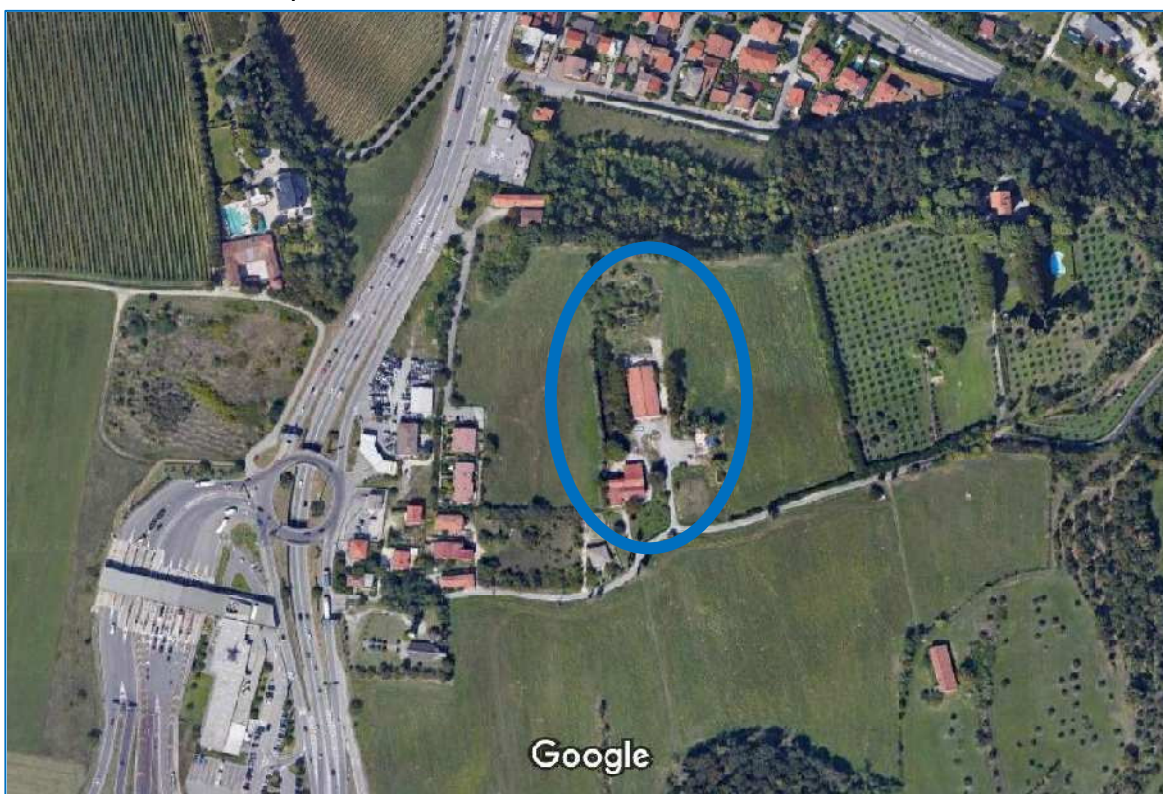
Inoltre l'intervento produce un significativo incremento del valore ecologico complessivo, derivante dalla rinaturalizzazione del lotto a sud ovest, attualmente occupato da un edificio residenziale e ricadente nella zona urbanizzata, per una superficie di circa 2.300 metri quadrati.

In sintesi, a fronte dell'obiettivo urbanistico della variante - incrementare una destinazione d'uso già ammessa con dal PGT con un limite percentuale - l'attuazione del P.R. permette di raggiungere gli ulteriori seguenti obiettivi:

- riorganizzazione planimetrica del lotto ;
- miglioramento paesistico dello stato di fatto, attraverso l'intervento su una serie di edifici dismessi, con destinazione agricola e residenziale;
- unitarietà edilizia del nuovo fabbricato, in coerenza con le norme paesistiche;
- unitarietà della destinazione d'uso, atta a garantire impatti inferiori rispetto alle attività ammesse (turistico ricettive e/o a pubblici esercizi)
- rinaturalizzazione del lotto a sud ovest con incremento del valore ecologico delle aree.

L'area interessata

La variante al Piano delle Regole del comune di Desenzano del Garda interessata dal presente procedimento di VAS riguarda un compendio di edifici esistenti, realizzati al servizio di una azienda agricola e successivamente sottoposti a cambio d'uso con Concessione Edilizia n. 128 del 21/8/1997, attraverso la presentazione di una pratica di condono.



Estratto volo aereo (da Google Maps)

Si tratta di un lotto limitrofo all'edificato della località Monte Alto, piccolo agglomerato a ridosso del casello di Desenzano sull'autostrada A4, i cui edifici, a

destinazione mista (produttiva, commerciale, residenziale ed a servizi pubblici) si affacciano sulla viabilità sovracomunale costituita dalla SPBS 567 del Benaco.

L'area presenta due accessi: il primo da sud sulla via Monte Alto, una via in leggera salita, verso la sommità dell'adiacente collina morenica, piuttosto stretta e delimitata dalle recinzioni esistenti; il secondo ingresso avviene da via Mantova, attraverso la rampa di uscita per l'autostrada, imboccando la strada privata che serve la cascina bassa ed entrando sul lotto dal lato nord-ovest.

Il perimetro del P.R. è stato definito in coerenza con lo stato dei luoghi: comprende gli edifici agricoli non destinati all'attività agricola e la pertinenza già utilizzata, in conformità alla citata concessione edilizia in sanatoria ed alle aree individuate come urbanizzate in alcune delle tavole del PGT, di cui si darà conto più avanti.

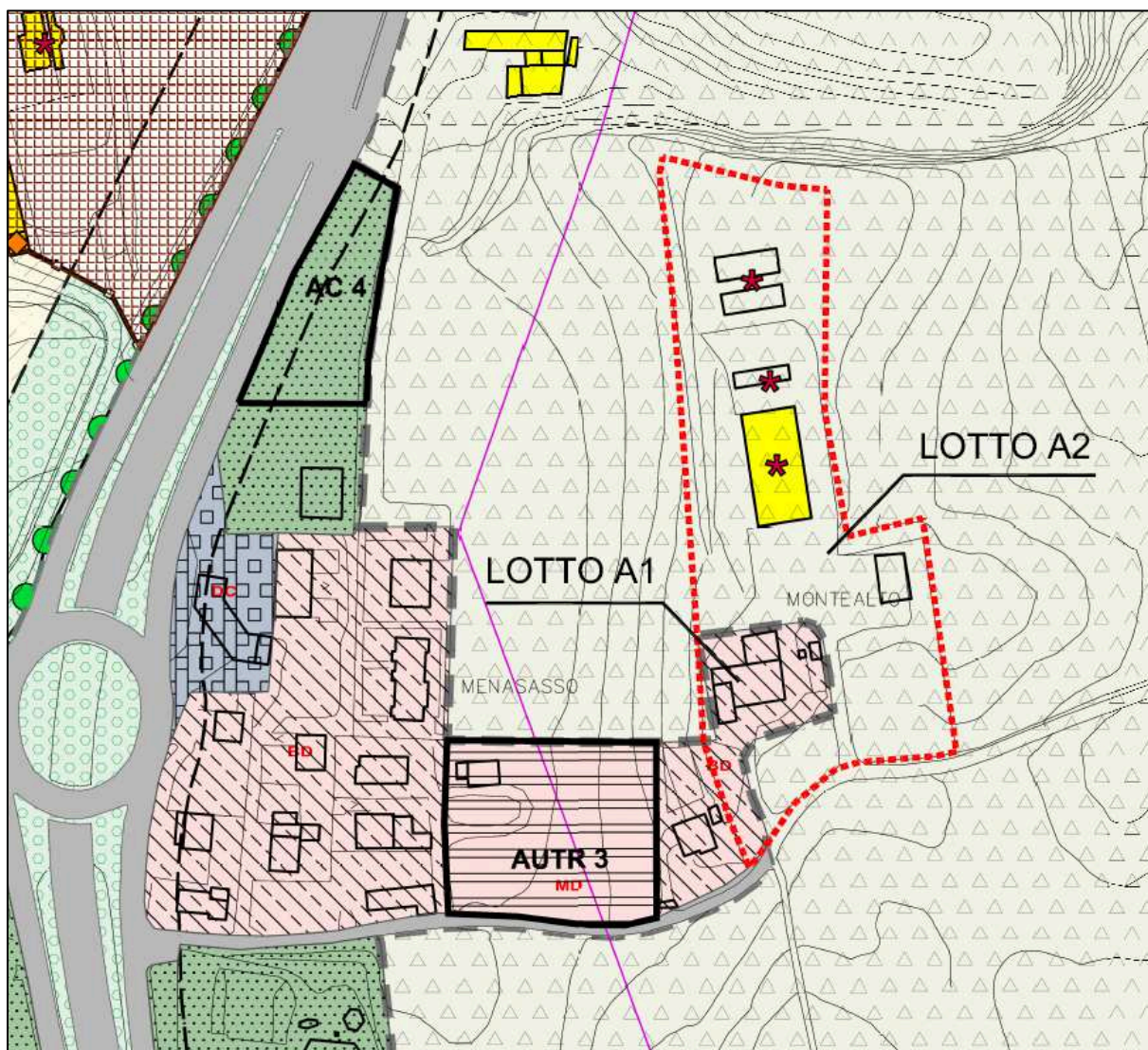
La proprietà del compendio risulta in capo alla società Vezzola spa, che è intestataria anche dei mappali circostanti.

La classificazione urbanistica

Sotto il profilo urbanistico, nel vigente piano di governo del territorio l'area come sopra perimetrata ha una doppia zonizzazione (riferimento all'estratto del Piano delle Regole a pagina ...):

- il lotto definito **A1** è edificato e classificato come "Ambito residenziale a bassa densità"; le destinazioni legittimate per l'immobile sono quelle derivanti dalla citata concessione edilizia in sanatoria;
- il lotto definito **A2** è edificato e ricompreso nelle "Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico". I fabbricati riportati sul volo areo utilizzato come base del PGT sono riconosciuti dal piano delle regole come "Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola" e sottoposti alla disciplina di dettaglio prevista dall'art. 40 delle NTA; gli interventi ammessi per tali edifici sono la ristrutturazione, la ricostruzione e l'ampliamento con trasposizione volumi.

L'edificio di dimensioni maggiori è ulteriormente classificato come "Cascine/patrimonio edilizio esterno al TUC" ai quali si applica la disciplina di cui all'articolo 39 - "*Insediamenti di origine rurale di valore storico*", (**allegato 1** - scheda di analisi n. 104) che a sua volta rimanda ai contenuti dell'articolo 30 "Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione"; risulta sottoposto ad "interventi di quinto livello", attraverso i quali è possibile la demolizione e ricostruzione con revisione impianto morfologico e tipologico, con il solo mantenimento dell'assonanza materica e delle modalità aggregative, in coerenza con quanto previsto per gli edifici dismessi dall'attività agricola.



AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI



Ambiti residenziali a bassa densità - **art. 33** -

AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE



Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico - **art. 37 ter** -

INSEDIAMENTI IN ZONE AGRICOLE DI INTERESSE AMBIENTALE / E EDIFICI NON AGRICOLI



Cascine / Patrimonio edilizio esterno al TUC
rif. PR_4A Schede di analisi del Patrimonio edilizio Isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato - **art. 39.1** -



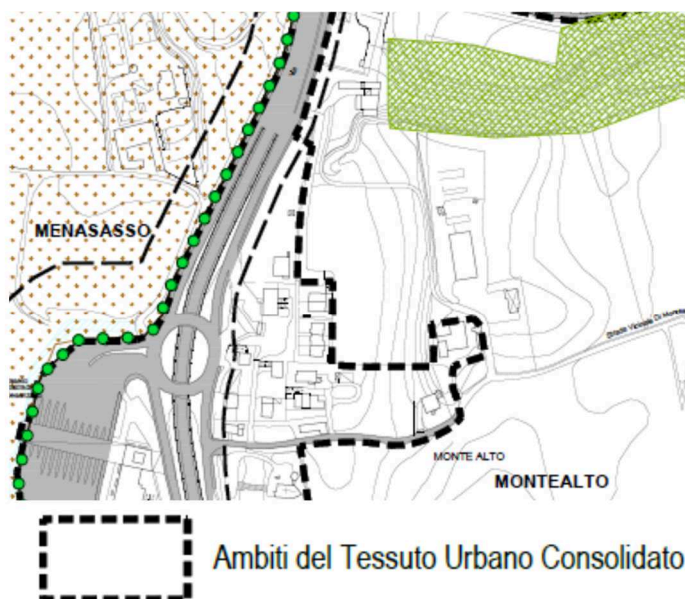
Edifici non agricoli e loro pertinenze
in zona agricola - **art. 40** -

Estratto Piano delle Regole vigente Tavola PR 2 quadrante 7

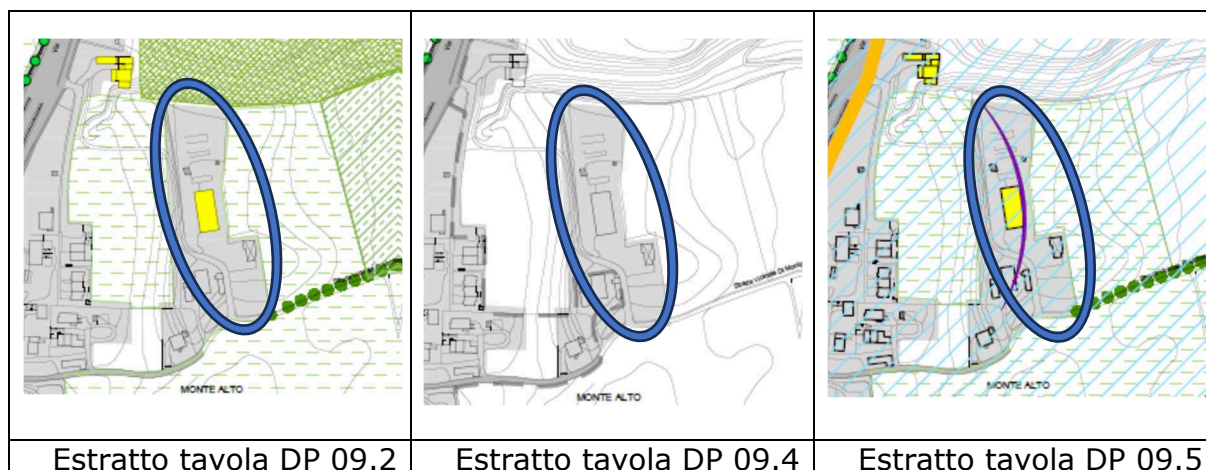
NORMATIVA COMUNALE	
LIVELLI D'INTERVENTO DA SCHEDE PGT	DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI
PRIMO livello	interventi di manutenzione ordinaria
	interventi di manutenzione straordinaria
SECONDO livello	interventi di restauro e di risanamento conservativo
TERZO livello	interventi di ristrutturazione edilizia
QUARTO livello	
QUINTO livello	interventi di nuova ricostruzione/sostituzione
SESTO livello	recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Estratto Piano delle Regole vigente - NTA art. 30.6

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli o tutele "ope legis"; il lotto **A1** è ricompreso nel perimetro del tessuto consolidato, il lotto **A2** è rappresentato come area urbanizzata in diversi elaborati di analisi del PGT (si vedano ad esempio le tavole paesistiche DP 09.2-DP 09.4-DP 09.5).



Estratto Tavola dei vincoli
Tavola DO05.1 nord



Le volumetrie esistenti

Come risulta dagli estratti, sull'area oggetto di P.R. insistono immobili residenziali, magazzini ed uffici; dalla relazione tecnico illustrativa è possibile derivare le superfici dei lotti e delle strutture esistenti, anche in riferimento alla normativa specifica per la ricostruzione di edifici crollati o demoliti:

"La superficie territoriale dell'area oggetto di intervento individuato dal presente Piano di Recupero in Variante risulta pari a 11.864,44 di cui 10.092,59 a destinazione Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo del sviluppo urbanistico art 37 ter NTA e mq 1.771,85 come ambiti residenziali a bassa densità art 33 NTA.

.....

Gli edifici insistenti sull'area sono stati autorizzati con concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 1997 e di seguito si riporta la tavola in stralcio.

Dalla descrizione degli immobili esistenti, ripresa dagli elaborati del piano di recupero, emerge come non siano presenti caratteristiche architettoniche tali da attribuire agli stessi edifici una valenza storico o tipologica, e questo vale sia per l'edificio principale in zona agricola di rispetto sia per quello presente nella zona classificata come residenziale:

"...infatti l'edificio ad oggi adibito a magazzini/uffici risulta essere costituito da una struttura in calcestruzzo armato prefabbricato con copertura a falde, tipologia non caratteristica ma di comune uso, mentre il corpo residenziale realizzato in anni diversi, presenta anch'esso una tipologia degli anni '70/'80 con copertura a falde inclinate con gronda in calcestruzzo intonacato, porticato con pilastri in calcestruzzo intonacati e murature finite al civile".

Di seguito lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento, reso attraverso:

1. la sintesi delle destinazioni degli immobili presenti nell'area, come derivano dagli elaborati della pratica in sanatoria;
2. la rappresentazione fotografica degli edifici.

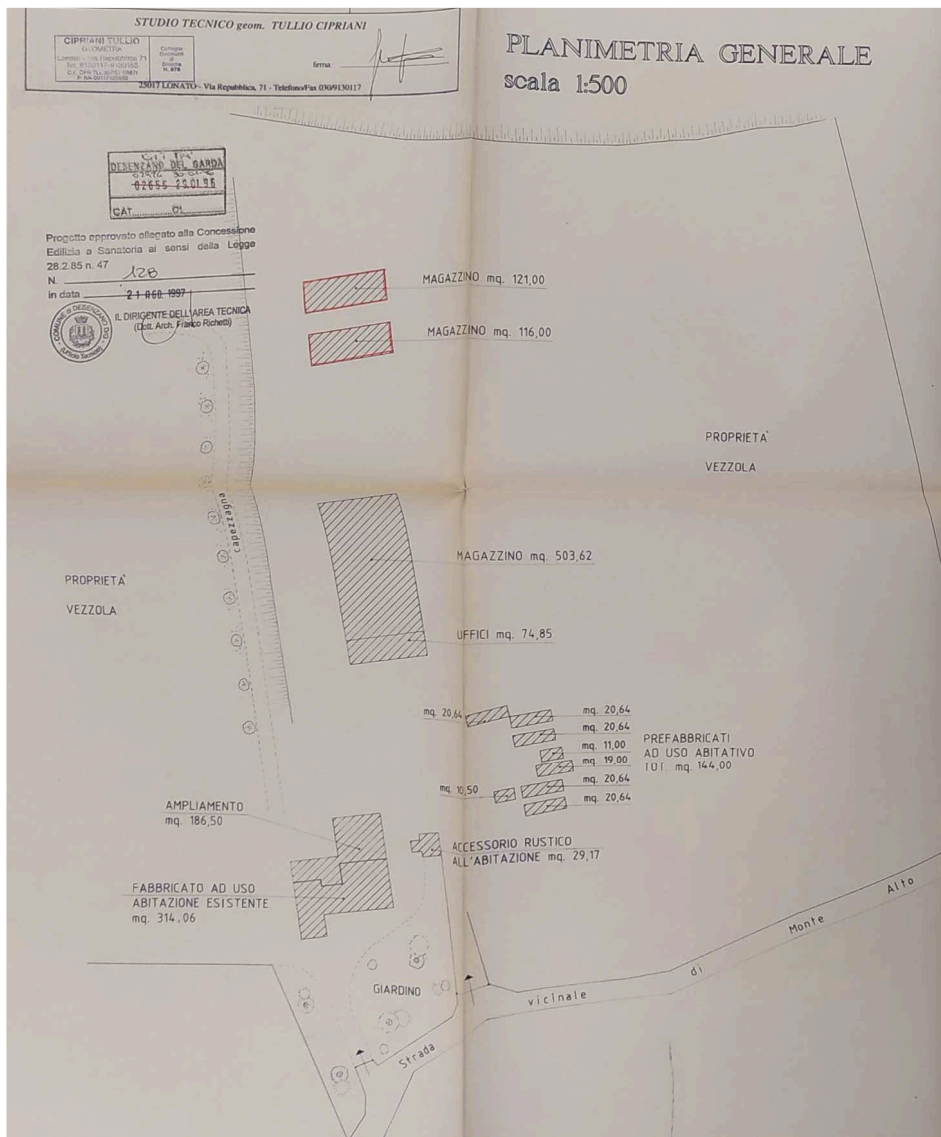




Foto 1 Vista d'insieme del complesso oggetto di Piano di Recupero



Foto 2 L'edificio principale visto da nord est



Foto 3 L'edificio principale visto da sud ovest



Foto 4 – L'edificio residenziale visto dalla via Montelungo



Foto 5 – L'edificio residenziale: il portico sul lato nord















Foto 6 – L'edificio residenziale: il prospetto sud

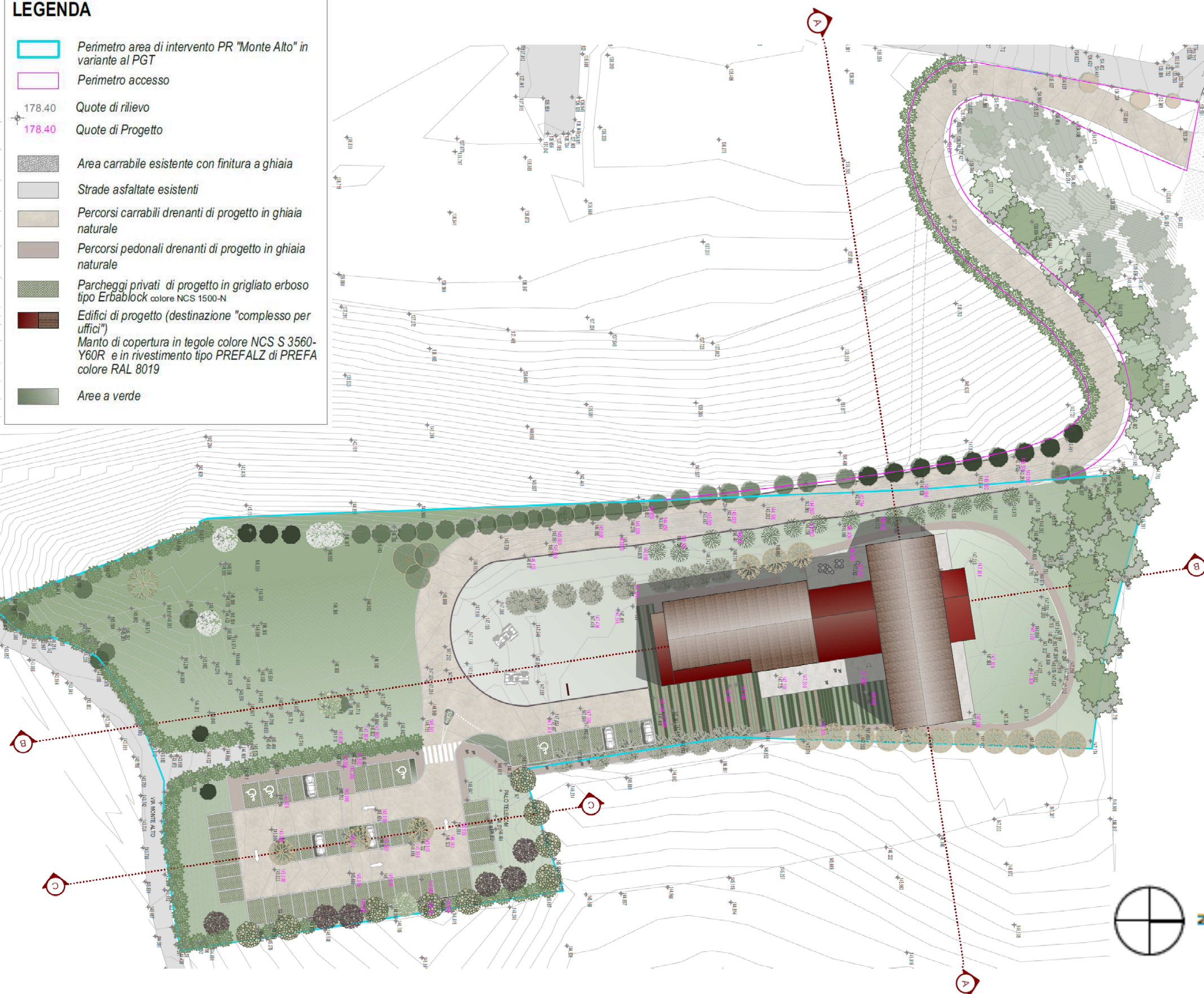
Descrizione del progetto

Per la descrizione del progetto si rimanda alla relazione tecnico illustrativa del Piano di Recupero.

Di seguito il planivolumetrico di progetto e le sezioni ambientali, dalle quali emergono i modesti movimenti terra necessari a realizzare le opere .

LEGENDA

-  Perimetro area di intervento PR "Monte Alto" in variante al PGT
-  Perimetro accesso
-  178.40 Quote di rilievo
-  178.40 Quote di Progetto
-  Area carrabile esistente con finitura a ghiaia
-  Strade asfaltate esistenti
-  Percorsi carrabili drenanti di progetto in ghiaia naturale
-  Percorsi pedonali drenanti di progetto in ghiaia naturale
-  Parcheggi privati di progetto in grigliato erboso tipo Erbablock colore NCS 1500-N
-  Edifici di progetto (destinazione "complesso per uffici")
-  Manto di copertura in tegole colore NCS S 3560-Y60R e in rivestimento tipo PREFALZ di PREFALZ colore RAL 8019
-  Aree a verde




LEGENDA

Impianti vegetazionali esistenti

-  roverella, orniello e carpino nero, acero-boschetto
-  cipresso - filare/esemplari isolati/gruppi
-  tiglio - filare
-  pino - esemplari in gruppi
vegetazione arbustiva spontanea e formazioni antropogene a dominanza di bagolaro, ailanto e robinia
-  ulivo - esemplari isolati
-  ippocastano - esemplari isolati
-  bagolaro - esemplari isolati
-  pioppo nero filar - esemplari in gruppi
-  alberi da frutto
-  tracciato capezzagna ricostruito da ortofoto 2007/2015

Impianti vegetazionali di progetto

-  Infoltimento della massa boscata a Nord Roverella, Orniello, Carpino Nero e Acero
-  Integrazione dei filari e nuovo impianto di esemplari isolati
Acero Campestre
-  Integrazione dei filari e nuovo impianto di esemplari isolati
Cipresso
-  Integrazione dei filari
Cipresso
-  Siepe in continuità con recinzione o tracciato strada lauro ceraso-alloro-lavanda (biancospino, o altro)
-  Siepe di arbusti agresti a contenimento della balza (biancospino, o altro)

Gli estratti sopra riportati illustrano il progetto, attraverso il quale vengono ricollocate nel lotto le volumetrie esistenti, senza alcun incremento volumetrico: non è pertanto previsto alcun aumento del peso insediativo; inoltre per l'edificio e le sue pertinenze non c'è alcuna occupazione di nuovo suolo, in quanto il sedime rimane all'interno della superficie già definita come urbanizzata dagli elaborati di PGT. Va sottolineato che la demolizione dell'edificio in ambito residenziale attua una riqualificazione ambientale che passa attraverso la rinaturalizzazione di un lotto di dimensioni significative, pari a circa 2.300,00 mq.

In relazione alla scelta di preferire l'ingresso da nord ovest, attraverso il potenziamento del percorso esistente, ma con andamento modificato rispetto a quello che taglia in ortogonale la balza, si sottolineano due aspetti positivi:

1. il traffico a servizio dell'insediamento non percorrerà la via Monte Alto, con sezione limitata, ed è una viabilità storica, che risale la collina morenica e collega tra loro ambiti di valenza paesistica del territorio comunale; per renderla adeguata al nuovo traffico sarebbe stato necessario ampliarla per circa 250 metri, con opere che avrebbero inciso i fianchi della collina, considerato che l'allargamento avrebbe dovuto essere collocato sul lato sud;
2. il percorso scelto può essere facilmente mitigato: nel primo tratto, l'andamento "sinuoso" a ridosso del bosco permette di mascherarne la presenza a chi percorre via Mantova; il secondo tratto passa oltre il filare di cipressi, che nuovamente funge da barriera visiva.

In entrambi i casi il progetto del verde, rappresentato sulla tavola E06, prevede specifici interventi di mitigazione, quali la siepe che ne accompagna il percorso ed il potenziamento del filare dei cipressi.

Progetto del verde di mitigazione

Il P.R. è accompagnato dal progetto del verde di mitigazione, rappresentato nell'apposito elaborato E06, la cui impostazione trova giustificazione progettuale e maggior dettaglio nel Piano Paesistico di Contesto. Nel medesimo elaborato si possono individuare gli interventi di carattere vegetazionale in progetto:

- *"Conferma dell'elemento bosco costituito da specie miste di rovere, orniello, carpino nero ed acero, che evidenziano i rilievi nello scenario panoramico vasto;*
- *Uso del segno dei filari, confermando quelli esistenti ed integrandoli per dare continuità ed usarli come mitigazione del volume edificato (acero campestre pioppo nero-cipressino) e come sottolineatura dei viali di ingresso (cipressi);*
- *Uso delle siepi per accompagnare le recinzioni e quindi confini di proprietà (segno storico che delimitava le stanze agrarie) con due diversi tipi di funzione percettiva: alta come barriera visiva (alloro o bosso o ligustro), bassa come cornice delle vedute lontane (lavanda Medicinalis o Selvatica)".*

Dal punto di vista della percezione visiva dell'intervento *"le mitigazioni programmate ed il potenziamento dell'apparato vegetazionale sono state pensate per ridurre comunque una potenziale incidenza visiva dalle strade pubbliche".*

In sintesi l'intervento:

- avviene riproponendo lo stesso rapporto esistente tra costruito e spazio aperto, in termini di posizione, orientamento ed altezza dei volumi, concentrando l'edificio nella porzione piana già dotata di piantumazione esistente in grado di occultare il costruito che viene conservata e potenziata;
- prevede un "progetto del verde" che mantiene la vegetazione esistente sana e potenzia l'apparato arboreo ed arbustivo, in coerenza con le specie esistenti sul luogo e nel paesaggio circostante;
- prevede un edificio che verrà realizzato con finitura a materiali consoni all'inserimento nel contesto;
- non incide sui tracciati pubblici esistenti e modifica lievemente i tracciati interni alla proprietà esistenti confermandone la configurazione;
- non incide sui percorsi panoramici esistenti;
- non incide in nessuna maniera sulle visuali e non costituisce ingombro visivo per le visuali verso landmarks territoriali.

Pertanto le scelte progettuali risultano coerenti, sotto il profilo paesaggistico, con gli Indirizzi di tutela del Sistema dei cordoni morenici, cui il P.R. appartiene.

A completamento delle valutazioni sui contenuti paesaggistici del progetto della mitigazione, va sottolineato che le opere di mitigazione paesaggistica svolgono anche una precisa funzione ambientale ed ecologica: la presenza di verde, sia esso di tipo urbano o periurbano (alberature stradali, parchi e giardini pubblici o privati, verde condominiale) sia di tipo rurale (filari alberati, superfici boscate, spazi a ridosso delle vie d'acqua) riveste un importante ruolo anche dal punto di vista della continuità e la funzionalità ambientale del territorio, assumendo di fatto il ruolo di corridoio ecologico.

Il sistema delle infrastrutture verdi può determinare effetti positivi per la lotta ai cambiamenti climatici e per il ristabilimento della qualità delle matrici ambientali, aria, acque, suolo (mitigazione dell'effetto "isole di calore", assimilazione e stoccaggio della CO₂, regolazione del deflusso idrico, assorbimento di inquinanti gassosi e del particolato, riduzione dell'inquinamento acustico), per la protezione della biodiversità (fornendo nicchie ecologiche ed opportunità di spostamento per molte specie, in particolare uccelli ed insetti) ed anche dal punto di vista economico (per la capacità di contenimento del dissesto idrogeologico e per l'aumento di valore degli immobili in prossimità di aree verdi o con verde privato).

La stima dei benefici ecologici ed ambientali, in rapporto alle caratteristiche delle specie proposte, potrà essere oggetto, nella successiva fase dell'atto abilitativo, della predisposizione di uno specifico elaborato, se ritenuto necessario.

Valutazione alternative della variante

Come precedentemente descritto, in fase di stesura del P.R. sono state valutate diverse alternative progettuali, identificando le scelte che risultano essere

maggiormente compatibili con il contesto comunale e quelle che, invece, possono determinare impatti o criticità ambientali.

Come detto, dal punto di vista strettamente urbanistico la variante si sostanzia nell'incrementare la percentuale della destinazione direzionale già prevista dalle norme, che passa dal 30% al 100%. Considerata l'analogia tra le destinazioni ammesse e quella richiesta, la modifica non genera impatti diversi da quelli già considerati nell'elaborazione del PGT. Pertanto non si ritiene necessario esaminare la cosiddetta "alternativa zero", che in questo caso corrisponde a non attuare la modifica delle norme.

I restanti contenuti del Piano di Recupero sono conformi alle norme del PGT vigente; infatti:

1. gli interventi previsti - demolizione e ricostruzione con accorpamento delle volumetrie esistenti, senza alcuna modifica delle quantità edificatorie - sono ammesse sia nel lotto A1 classificato quale "Ambiti residenziali a bassa densità" che per gli edifici non agricoli e loro pertinenze che insistono sul lotto A2 nelle "Aree agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico"; anche per l'edificio principale, ritenuto di valore storico e sottoposto ad intervento di quinto livello, è possibile *"l'operazione congiunta di demolizione e ricostruzione"* (art. 30.6.5);
2. le quantità edificatorie sono quelle esistenti e legittimate, non è previsto alcun incremento, come risulta dagli elaborati allegati al Piano di Recupero;
3. lo strumento attuativo del Piano di Recupero, preordinato alla realizzazione del progetto edilizio, è del tutto coerente con le previsioni già inserite nel PGT, che attribuisce al livello intermedio di pianificazione un controllo più efficace in termini di impatti complessivi sul sistema infrastrutturale e dei servizi.

La valutazione di due proposte progettuali alternative è stata considerata in fase di progettazione di dettaglio ed applicata alla viabilità di accesso; come detto si è optato per preferire l'ingresso da nord ovest, attraverso il potenziamento un percorso esistente, ma con andamento modificato rispetto a quello che taglia in ortogonale la balza; in questo modo si ottengono due risultati positivi:

3. il traffico a servizio dell'insediamento non percorrerà la via Monte Alto, viabilità storica, di dimensioni non adeguate per servire le attività da insediare, soprattutto nel punto di imbocco che presenta una corsia di soli 3 metri, inidonea per il transito in due sensi di marcia;
4. il percorso scelto può essere facilmente mitigato dalla presenza del bosco: nel primo tratto, e dal filare di cipressi, che nuovamente funge da barriera visiva, nel secondo tratto. In entrambi i casi il progetto del verde, rappresentato sulla tavola E06, prevede specifici interventi di mitigazione,

quali la siepe che ne accompagna il percorso ed il potenziamento del filare dei cipressi.

4. Contenuti del decreto di assoggettabilità alla VAS

Come già descritto in premessa, la presente procedura prende avvio dal Decreto dell'autorità competente che ha stabilito di assoggettare alla VAS la proposta di P.R. Monte Alto in variante al PGT, chiedendo di rivedere ed integrare il progetto per le motivazioni contenute nei pareri espressi dagli Enti, in particolare dalla Soprintendenza ABAP, da Arpa Lombardia e dalla Provincia di Brescia, di cui si dà conto di seguito; nel R.A. si dà atto delle specifiche modifiche introdotte.

5. Analisi delle componenti ambientali e verifica di coerenza

Come già delineato in fase di descrizione della procedura, la presente VAS fa riferimento ad una precedente verifica di assoggettabilità per un P.R. in variante normativa al piano delle regole; l'analisi per l'esame dei potenziali effetti della variante in oggetto si riferisce al progetto rivisto ed integrato, per dare risposta alle criticità evidenziate dagli enti e dal decreto di assoggettabilità alla VAS.

Si ripropongono ed approfondiscono le valutazioni contenute nel Rapporto Preliminare, considerando:

- la verifica d'incidenza sulla compatibilità con gli strumenti sovraordinati, in particolare il PTR ed il PTCP, nonché il piano di indirizzo forestale;
- la coerenza con il PGT vigente;
- la valutazione del grado di influenza della variante proposta sulle criticità ambientali.

Tale analisi conferma il presupposto consolidato, che è emerso dalla descrizione della variante richiesta: il progetto è coerente con la strumentazione urbanistica locale e sovraordinata e con le scelte del PGT, in quanto di portata puntuale, senza alcun impatto sul dimensionamento del piano ed incrementando il suolo libero.

Compatibilità con il PTR

Le indicazioni paesaggistiche del Piano Territoriale Regionale relative ai singoli territori comunali sono sintetizzate nel documento denominato "Abaco delle principali informazioni paesistico-ambientali", che rappresenta un sussidio operativo volto a facilitare la consultazione del PTR; permette infatti di collocare il territorio comunale nel quadro di riferimento paesaggistico regionale e la rapida individuazione dei contenuti della disciplina paesaggistica regionale e degli indirizzi di tutela contenuti nella normativa di piano.

Il comune di Desenzano del Garda è inserito nella fascia collinare delle Morene del Garda e del fiume Chiese ed interessata da due ambiti del Piano Paesaggistico Regionale:

- il primo, di specifica tutela paesaggistica, che riguarda i territori contermini al lago, inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, normato dai commi 5 e 6 dell'art. 19 delle NTA del PPR;
- il secondo, di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, è definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti; per tale ambito la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i PGT, persegue obiettivi di salvaguardia e valorizzazione, definiti dal comma 4 dell'art. 19 delle NTA del PPR.

Dal seguente estratto della tavola D1d risulta che l'area oggetto di Piano di Recupero non è ricompresa in nessuno degli ambiti normati dal PPR.



Per quanto riguarda le restanti indicazioni paesaggistiche contenute nel PTR, non si evidenziano particolari emergenze, né la presenza di parchi nazionali o regionali, di riserve o monumenti.

Verifica d'interferenza con i Siti di Rete Natura 2000

Le aree appartenenti a Rete Natura 2000 sono costituite da:

- ZPS: Zone a Protezione Speciale istituite ai sensi della Direttiva Uccelli (79/409/CEE) per tutelare in modo rigoroso i siti in cui vivono determinate specie ornitiche (all. 1 – direttiva 79/409/CEE). Le ZPS vengono istituite anche per la protezione delle specie migratrici, con particolare riferimento alle zone umide di importanza internazionale ai sensi della Convenzione di Ramsar.

- SIC: Siti di Importanza Comunitaria istituiti ai sensi della Direttiva Habitat al fine di contribuire in modo significativo a mantenere o a ripristinare un habitat naturale (all.1 -direttiva 92/43/CEE) o una specie (all.2 - direttiva 92/43/CEE) in uno stato di conservazione soddisfacente.

Nel territorio di Desenzano del Garda non sono presenti siti appartenenti alla Rete Natura 2000 per cui non risulta necessario contemplare, in allegato al Rapporto ambientale, lo Studio relativo all'Incidenza potenziale che le azioni della proposta potrebbero avere su tali siti protetti.

Compatibilità con il PTCP

La verifica di compatibilità tra quanto previsto dalla variante e le tutele disciplinate dal PTCP vigente viene effettuata in riferimento agli elaborati cartografici dispositivi – ovvero che contengono le indicazioni cogenti.

Tavola P.T.C.P.		CLASSIFICAZIONE
1.2	Struttura	<u>LOTTO A1:</u> Residenziale consolidato <u>LOTTO A2:</u> non classificato
2.1	Unità di paesaggio	Fascia rivierasca e colline moreniche del Garda sovrapposta ad area insediativa/cascine.
2.2	Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio	Componenti del paesaggio fisico e naturale Ambito I – ambiti di prevalente valore naturale Sistema a -sistema delle rilevanze geomorfologiche Elemento I.a.2 Cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri Elemento I.a.3 Sistemi sommitali dei cordoni morenici del Sebino e del Garda
2.3	Fenomeni di degrado Areali a rischio di degrado diffuso	Areali a rischio di degrado in essere: Conurbazioni lineari
2.4	Fenomeni di degrado Elementi puntuali	<u>LOTTO A1:</u> Insediativo <u>LOTTO A2:</u> Cascine
2.5	Paesaggi dei laghi insubrici	Lago di Garda: Fascia di transizione Paesaggio Paesaggi Rurali Ambito Ambiti rurali produttivi
2.6	Rete verde paesaggistica	Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Lugana Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale
2.7	Ricognizione tutele paesaggistiche	Morene del Garda e fiume Chiese
3.1	Ambiente e rischi	Area di ricarica potenziale degli acquiferi gruppo A e B – con capacità moderata
3.2	Inventario dei dissesti	Non sono presenti dissesti puntuali
3.3	Pressioni e sensibilità ambientali	<u>LOTTO A1:</u> Barriere insediative - Residenziale consolidato <u>LOTTO A2:</u> Cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri
4	Rete ecologica	Ambito di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda
5.2	Ambiti destinati all'attività agricola strategica	Nessuno dei lotti è ricompreso negli AAS

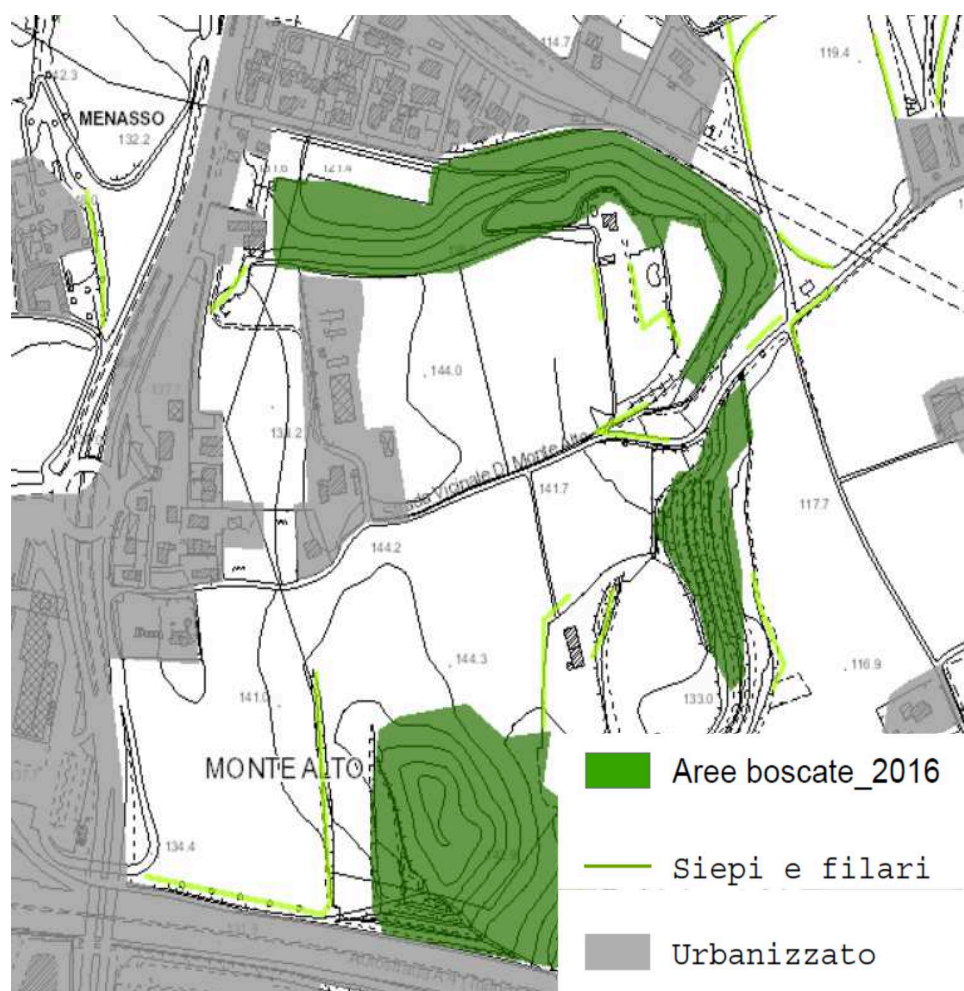
Le classificazioni sopra riportate, pur riconoscendo all'ambito una collocazione in aree di valore paesistico ambientale, legate alla posizione nel vasto sistema dei

colli morenici, individuano l'area oggetto di Piano di Recupero all'interno del sistema urbanizzato e ne attestano la caratteristica di suolo consumato, per insediamenti residenziali o agricoli.

Compatibilità con il PIF

Il piano di indirizzo forestale (PIF) è il piano di Settore del Piano Territoriale di Coordinamento per la tutela delle superfici boscate e la valorizzazione delle risorse silvo-pastorali; era di specifica competenza della Provincia per le aree di pianura - come nel caso del comune di Desenzano D.G. - e di competenza delle comunità montane o gli enti gestori dei parchi per le aree ivi ricomprese.

La provincia di Brescia ha approvato il Piano di Indirizzo Forestale con Delibera di Consiglio Provinciale n. 26 del 20 aprile 2009, modificato con D.C.P. n.49 del 16/11/2012 e successivamente nel 2016. A partire dal 1 aprile 2016 la competenza è passata a Regione Lombardia.



L'area oggetto di Piano di Recupero è ricompresa nella macro area definita "Ambito boscato delle colline moreniche di Desenzano e Lonato", con attitudine paesaggistica, ma come risulta dall'estratto sopra riportato non interessata da bosco; per altro anche gli elaborati di tale piano ne ribadiscono l'appartenenza al sistema urbanizzato.

Coerenza interna al PGT

Il comune di Desenzano del Garda, con delibera di C.C. n. 123 del 21/12/2012 ha approvato il Piano di governo del territorio, vigente in seguito alla pubblicazione sul Burl serie Inserzioni e concorsi n. 26 del 26/06/2013; ad oggi sono state approvate diverse varianti puntuali al piano delle regole ed al piano dei servizi, nonché una variante più complessiva che ha interessato anche il documento di Piano approvata con deliberazione di C.C. n. 48 del 24/03/2017 ed efficace in seguito a pubblicazione sul BURL serie Avvisi e concorsi n. 26 del 28/6/2017.

La verifica di coerenza del Piano di Recupero in variante con lo strumento urbanistico vigente viene effettuata in relazione agli obiettivi che l'amministrazione comunale ha inteso perseguire mediante il PGT e che sono stato sottoposti alla valutazione ambientale strategica. Il set di obiettivi, molto articolato e suddiviso in obiettivi generali ed obiettivi legati ai diversi sistemi del territorio, ha dato forma ai contenuti del PGT nelle sue articolazioni; tra le "azioni di piano" presenti nello strumento urbanistico si possono evidenziare alcune scelte che trovano riscontro anche nei contenuti del Piano di Recupero oggetto della presente valutazione, in particolare:

- sviluppo sostenibile e moratoria nel consumo di nuovo suolo agricolo,
- qualità dell'ambiente e recupero delle aree dismesse,
- densificazione dei vuoti nelle aree già urbanizzate.

Infatti, come risulta dalla descrizione del progetto e della variante:

- la superficie su cui si estende il Piano di Recupero coincide con l'area a diverso titolo definita come urbanizzata dagli elaborati di PGT, senza utilizzo di nuovo suolo agricolo;
- la riorganizzazione planimetrica ed edilizia degli edifici oggetto di P.R. costituisce un significativo miglioramento dello stato dei luoghi e va a sostituire con nuovi manufatti gli immobili esistenti, da tempo dismessi; anche i materiali utilizzati nella fase esecutiva successiva al Piano di Recupero saranno consoni al contesto e coerenti con le norme vigenti;
- l'ottimizzazione dell'edificazione sul lotto contribuisce a razionalizzare l'edificazione "sfrangiata" limitrofa all'urbanizzato.

Pertanto l'intervento risulta coerente con l'impostazione del PGT, senza alcun impatto sul dimensionamento del piano ed incrementando il suolo libero.

Sul territorio comunale è presente un Parco Locale di Interesse sovracomunale definito "PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano", la cui perimetrazione non interessa l'area in oggetto.

Effetti dell'intervento sulle tematiche ambientali

La variante alle norme di piano, oggetto del presente Rapporto Ambientale, di fatto non produce modifiche dello stato dei luoghi, in quanto ha per oggetto il solo incremento percentuale della destinazione ad uffici, già ammessa dal PGT, che passa dal 30% al 100% della SIp esistente, senza incidere sul peso insediativo, per altro incrementando il suolo libero. Tale destinazione è analoga, in termini di impatti, alla destinazione ricettiva già prevista dalle norme del Piano delle Regole e pertanto già analizzata in fase di PGT nelle sue ricadute sul territorio comunale.

Il Piano di Recupero che si accompagna alla variante attua gli obiettivi di PGT e non contrasta con i contenuti della pianificazione sovraordinata.

A completamento del rapporto ambientale si dà comunque conto dei possibili effetti dell'intervento sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale.

Per quanto riguarda gli impatti sulla salute pubblica, non essendo previste nuove attività nocive o pericolose, non si è ritenuto di inserire nel presente documento un'analisi approfondita della tematica specifica, rimandando per i dati a precedenti documenti già agli atti del comune, a partire dalla VAS del PGT.

Valori dell'area interessata dall'intervento

Come emerge dalla descrizione del progetto e dal confronto con le tavole paesistiche del PTCP e del PGT, l'intervento non interessa elementi puntuali di rilevanza paesistica o aspetti significativi del paesaggio storico e culturale.

Alterazioni dei dinamismi del paesaggio

Come risulta dalle analisi precedenti, l'intervento interessa aree già urbanizzate, anche se attorniate da ambiti con specifiche caratteristiche paesaggistiche, per le quali la riorganizzazione planimetrica ed edilizia costituisce una drastica attenuazione dell'impatto complessivo sull'intorno.

Il progetto non modifica in negativo i dinamismi del paesaggio, anzi gli edifici in progetto sono di per sé un miglioramento dello stato dei luoghi, per l'utilizzo di materiali ed il controllo delle altezze. Infatti il Piano di Recupero prevede di limitare l'altezza a 2 piani al fine di contenere l'impatto visivo, comunque mascherato dalla previsione del potenziamento della piantumazione perimetrale mitigativa, volta a schermare la vista del nuovo edificio sia verso ovest, per chi percorre la viabilità sovracomunale, sia verso l'area agricola inedificata ad est; a tal proposito si rimanda alla tavola E06 del P.R. "Planimetria generale di progetto opere a verde e mitigazione ambientale" ed al Piano Paesistico di Contesto, che contengono le indicazioni progettuali per rendere efficace il sistema delle alberature, attraverso

- l'integrazione dei filari esistenti sui bordi dell'area,
- il potenziamento dell'area boschiva presente a nord
- l'inserimento di nuovi alberi lungo i percorsi di accesso all'edificio in progetto:

Nel progetto edilizio successivo al piano di recupero saranno accuratamente definiti i materiali da utilizzare, di massima già descritti negli elaborati progettuali del P.R.

Emissioni in suolo, acqua o aria

L'attività che si insedierà, di tipo direzionale, non produrrà emissioni nocive, né per l'aria né per le risorse idriche e non modificherà il sistema esistente di raccolta e smaltimento delle acque.

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà come da apposito elaborato specialistico allegato al P.R. in conformità al regolamento regionale 7/2017. Le acque nere, provenienti dagli scarichi dei bagni, saranno collegate con la rete di raccolta esistente su via Mantova.

Produzione di rifiuti

L'attività che si insedierà, di tipo direzionale, produrrà unicamente rifiuti solidi urbani, gestiti in coerenza con la modalità impostata dal comune di Desenzano.

Impatto sul sistema dei servizi a rete

L'area oggetto di Piano di Recupero sorge al limite della zona urbanizzata e servita dalle principali reti tecnologiche; sono presenti le reti dell'acqua e dell'energia elettrica, alle quali è già collegato l'edificio esistente in zona prevalentemente residenziale.

Le dimensioni e la destinazione d'uso del nuovo edificio non sono tali da produrre impatti significativi sul sistema delle reti, o da richiederne un diverso dimensionamento.

Impatto sul sistema dei servizi pubblici

L'intervento oggetto di P.R. si colloca al limite esterno della zona edificata, che non presenta particolari necessità in termini di standard; le necessità di parcheggi vengono soddisfatte attraverso la realizzazione dei posti macchina ai soli fini pertinenziali. Nella relazione illustrativa sono calcolati gli standard urbanistici dovuti per la destinazione in progetto, che a richiesta del comune potrebbero anche essere monetizzati.

Impatto sul sistema della mobilità

L'area oggetto di Piano di Recupero è adeguatamente servita dal sistema stradale esistente; in particolare la scelta di utilizzare l'accesso esistente su via Mantova preserva la via Monte Alto da un possibile incremento dei flussi di traffico.

6. Valutazioni conclusive

Esaminata l'appartenenza dell'area oggetto di Piano di Recupero ai diversi sistemi paesistici e ambientali e verificato che non sono presenti elementi puntuali di sensibilità o criticità ambientale, non emergono indicazioni particolari che possano evidenziare la non sostenibilità della variante, ovvero richiedere particolari azioni mitigative della variante, che si sostanzia nella proposta di incrementare la percentuale della destinazione per uffici, attualmente già prevista fino al 30% del

peso insediativo ammissibile, elevandola al 100%. Considerato anche che non è previsto aumento del peso insediativo e si aumenta il suolo libero, la proposta di incremento della destinazione urbanistica attiene a scelte di portata strettamente locale, senza implicazioni sotto il profilo della rilevanza strategica a scala urbanistica.

Inoltre l'intervento produce un significativo incremento del valore ecologico complessivo, derivante dalla rinaturalizzazione del lotto a sud ovest, attualmente occupato da un edificio residenziale e ricadente nella zona urbanizzata, per una superficie di circa 2.300 metri quadrati.

Alla luce della impostazione del progetto del verde di mitigazione e dei contenuti paesistico ambientali ed ecologici dello stesso, non vengono ritenuti necessari ulteriori interventi compensativi - quali ad esempio la realizzazione di opere di urbanizzazione aggiuntive alle minime previste dalla legge; la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, aggiuntive alla quota minima prevista dal Piano dei Servizi; la realizzazione o il finanziamento di interventi rivolti al miglioramento ecologico del territorio comunale (opere di mitigazione ambientale (rimboschimento di aree, opere di recupero del sistema idrografico, barriere acustiche...) - cui il proponente sia chiamato a farsi carico.

7. Monitoraggio della variante

A conclusione del processo valutativo deve essere predisposto un sistema di monitoraggio nel tempo degli effetti della variante, con riferimento agli obiettivi definiti ed ai risultati attesi. In particolare, si rende necessario individuare alcuni parametri quantitativi di sorveglianza, volti a verificare la bontà delle scelte adottate dalla variante e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, individuando al contempo strumenti per il controllo dell'eventuale insorgenza di elementi in contrasto, non previsti e che necessitano di interventi correttivi.

Il Piano di Monitoraggio, pertanto, definisce una serie di parametri (indicatori di monitoraggio), che periodicamente dovranno essere misurati con l'obiettivo di verificare le prestazioni ambientali e territoriali, che derivano dall'attuazione delle previsioni urbanistiche, permettendo di evidenziare l'insorgenza di eventuali impatti o fenomeni non previsti e, di conseguenza, di apportare le più idonee e tempestive misure di correzione.

Il PGT vigente del Comune di Desenzano è già dotato di uno strutturato Piano di Monitoraggio, formulato in occasione della VAS del primo PGT e confermato dalla variante del 2017. Si ritiene tale sistema ed il relativo set di indicatori ancora valido ed efficace, nel suo complesso, per consentire un controllo degli impatti significativi della pianificazione sull'ambiente, ma se ne propone l'integrazione per quanto riguarda la componente "Suolo e sottosuolo", che risulta così riscritta (in rosso i dati aggiunti):

COMPONENTI	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	FREQUENZA	FONTE
SUOLO-SOTTOSUOLO	Utilizzo sostenibile dei suoli	% copertura del suolo	Triennale	Comune
		mq superficie rinaturalizzata		
		mq aree dismesse e degradate riconvertite		
	Nuova superficie urbanizzata	% territorio comunale	Triennale	Comune

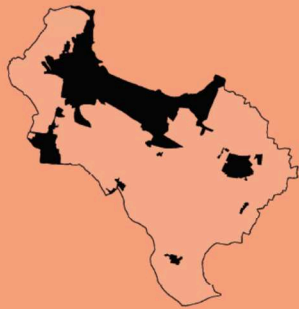
Si ritengono le nuove unità di misura inserite pertinenti con i contenuti della presente variante, ma anche utili inoltre a monitorare ulteriori interventi virtuosi nella direzione del contenimento del consumo di suolo, che costituisce il futuro della pianificazione urbanistica locale e regionale; sono inoltre caratterizzate da semplicità nel reperimento dei dati e certezza nella definizione dei parametri.


arch. Agostino Baronchelli



Professional stamp of Agostino Baronchelli, Architect, Brescia, N. 1015.

Allegato 1 - SCHEDA DI ANALISI n. 104

PR04A Schede di analisi del patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato schede dalla n.100 alla n.199	
<p>Adozione deliberazione C.C. n.75 del 18/10/2016 Approvazione deliberazione C.C. n.13 del 24/03/2017 Pubblicazione BURL n.26 del 28 giugno 2017</p>	

	Comune di Desenzano del Garda SCHEDA DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO		
Denominazione:	Montealto 2	Codice ID:	PE_104
Ubicazione:	Località Montealto		

Tipologia architettonica
☐ NUCLEO RURALE
 ☐ COMPLESSO A CORTE
 ☒ BLOCCO ISOLATO
 ☐ EDIFICIO A SCHIERA
 ☐ ALTRO
 Note:

DESTINAZIONE	AGRICOLA				EXTRA AGRICOLA			
	Residenza agricola	Accessorio agricolo	Stalla	Altro	Residenza extra agricola	Produttivo artigianale	Attività ricettiva	Altro
Edificio o porzione								A
Epoca storica								XX sec
Vincolo								nessun vincolo
Stato di conservazione								integro
Stato di dissesto								lesioni non presenti
Tipo di interesse								neutro/nessuno

Elementi architettonici significativi

<input type="checkbox"/> COP. COPPI	<input type="checkbox"/> GRONDE	<input type="checkbox"/> ARCHIVOLTE	<input type="checkbox"/> INTONACO	<input type="checkbox"/> PARAPETTI
<input type="checkbox"/> COLONNE	<input type="checkbox"/> PORTALI	<input type="checkbox"/> ZOCCOLATURA	<input type="checkbox"/> TINTEGGIATURE	<input type="checkbox"/> ABBAINI
<input type="checkbox"/> STIPITI	<input type="checkbox"/> PORTICI	<input type="checkbox"/> AFFRESCHI	<input type="checkbox"/> INFERRIATE	<input type="checkbox"/> TORRE COLOMBAIA
<input type="checkbox"/> MURATURE	<input type="checkbox"/> INFISSI	<input type="checkbox"/> DECORAZIONI	<input type="checkbox"/> POGGIOLI	<input type="checkbox"/> CORTILI ANTICHI

 Note:

Rilevanza paesistica

<input type="checkbox"/> COMPLEMENTARE AL PAESAGGIO	<input checked="" type="checkbox"/> NEGATIVO CONTRASTANTE	<input type="checkbox"/> NEUTRO SENZA RILEVANZA
	<input type="checkbox"/> MIGLIORATIVO DEL PAESAGGIO	<input type="checkbox"/> CARATTERIZZANTE IL PAESAGGIO

Vegetazione arborea da tutelare
 ☐ PRESENTE
 ☒ ASSENTE

Elementi di criticità del paesaggio

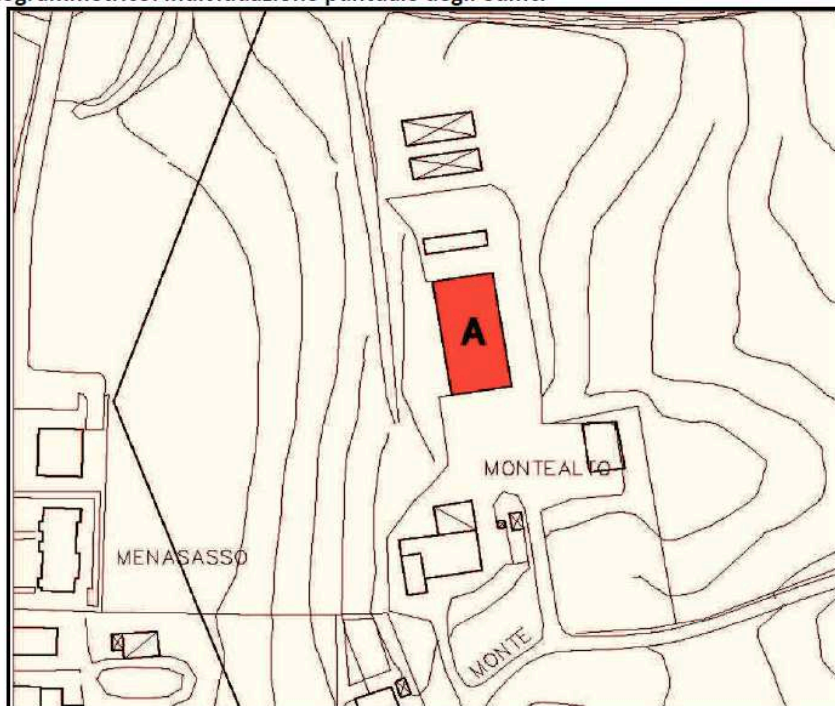
<input type="checkbox"/> ELETTRDOTTO	<input type="checkbox"/> SP11/AUTOSTRADA	<input type="checkbox"/> FERROVIA
	<input type="checkbox"/> TRALICCIO	<input type="checkbox"/> ANTENNA/RIPETITORE
		<input type="checkbox"/> ALTRO

Ambiti Agricoli Strategici
 ☒ ESTERNO AGLI A.A.S.
 ☐ INTERNO AGLI A.A.S.

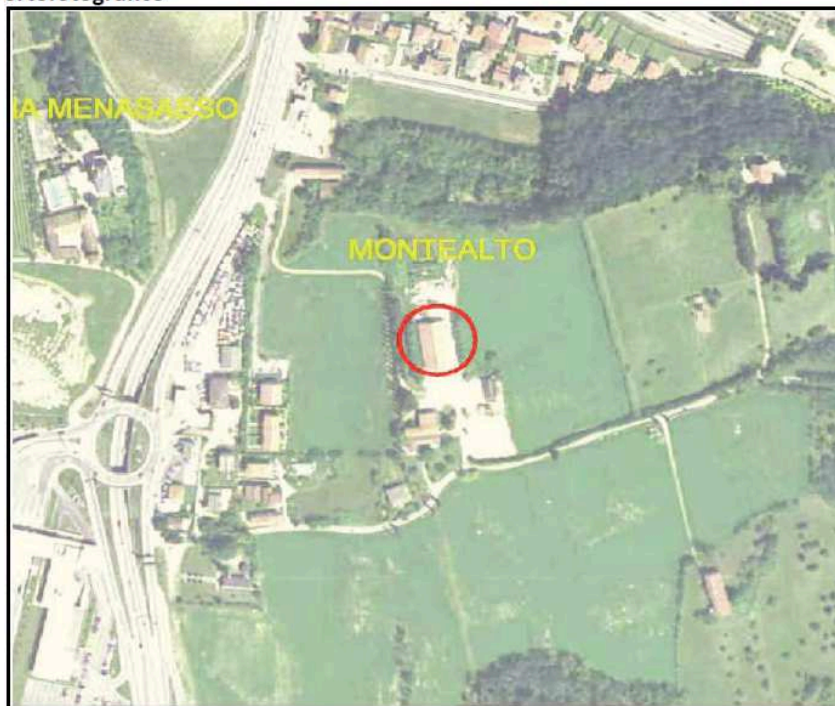
Note paesistiche:

	Comune di Desenzano del Garda SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO		
Denominazione:	Montealto 2	Codice ID:	PE_104
Ubicazione:	Località Montealto		

Estratto aerofotogrammetrico: individuazione puntuale degli edifici



Inquadramento ortofotografico



 Comune di Desenzano del Garda SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO			
<i>Denominazione:</i>	Montealto 2	<i>Codice ID:</i>	PE_104
<i>Ubicazione:</i>	Località Montealto		

Immagine 1

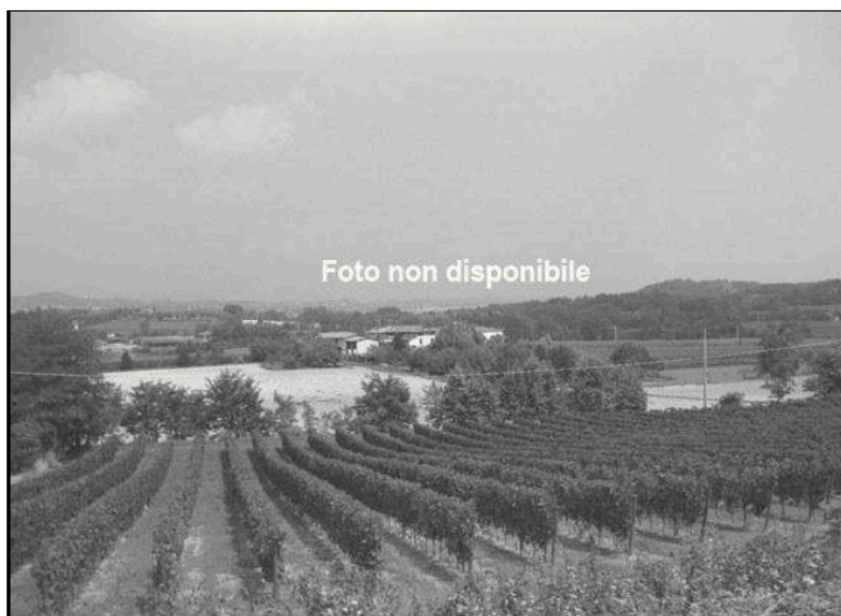


Immagine 2



Note descrittive:

	Comune di Desenzano del Garda		
	SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO		
Denominazione:	Montealto 2	Codice ID:	PE_104
Ubicazione:	Località Montealto		

Veduta aerea



Interventi ammessi come da N.T.A.

	LIVELLO PRIMO	LIVELLO SECONDO	LIVELLO TERZO	LIVELLO QUARTO	LIVELLO QUINTO	LIVELLO SESTO	CONSOLID. STATICO	PIANO ATTUATIVO
Edificio o porzione					A			

Note prescrittive: