

PROVINCIA DI BRESCIA  
COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

**PIANO di RECUPERO**  
VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT

**A01-RAPPORTO AMBIENTALE**  
PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il proponente  
Vezzola spa

Il tecnico  
Arch. Agostino Baronchelli

\_\_\_\_\_

AGOSTINO BARONCHELLI  
ARCHITETTO  
ORDINE DEGLI  
ARCHITETTI  
BRESCIA  
N. 1015



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

<b>1. Premessa .....</b>	<b>3</b>
<b>2. La Valutazione Ambientale Strategica .....</b>	<b>3</b>
Riferimenti normativi.....	3
Schema metodologico e procedura .....	5
Elaborazione del Rapporto Ambientale.....	7
Messa a disposizione e pubblicazione .....	7
Convocazione della conferenza di valutazione.....	7
Decisione – formulazione Parere Motivato .....	7
<b>3. Caratteristiche della variante .....</b>	<b>8</b>
Contenuti della variante.....	8
Inquadramento territoriale .....	9
L'area interessata .....	10
La classificazione urbanistica .....	11
Le volumetrie esistenti .....	15
Descrizione del progetto .....	20
Progetto del verde di mitigazione .....	23
Valutazione alternative della variante.....	25
<b>4. Contenuti del decreto di assoggettabilità alla VAS .....</b>	<b>26</b>
<b>5. Analisi delle componenti ambientali e verifica di coerenza.....</b>	<b>30</b>
Compatibilità con il PTR .....	31
Verifica d'interferenza con i Siti di Rete Natura 2000 .....	32
Compatibilità con il PTCP .....	32
Compatibilità con il PIF.....	33
Coerenza interna al PGT .....	35
Effetti dell'intervento sulle tematiche ambientali .....	42
<b>6. Valutazioni conclusive.....</b>	<b>43</b>
<b>7. Monitoraggio della variante.....</b>	<b>44</b>
 <b>Allegato 1 - SCHEDA DI ANALISI n. 104 .....</b>	 <b>46</b>
<b>Allegato 2 - ESTRATTI PTCP .....</b>	<b>51</b>

## **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).

Nel marzo 2007, con D. C. R. n. 351, 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 procedimenti di VAS con una serie di atti:

- D.G.R. n. 6420 del 27 dicembre 2007 "Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di piani e programmi" che individua e precisa le fasi metodologiche e procedurali per la valutazione ambientale e strategica di piani e di programmi;
- D.G.R. n. 7110 del 18 aprile 2008 avente per oggetto "Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS – Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12";
- D.G.R. n. 8950 del 11 febbraio 2009 "Modalità per la valutazione ambientale dei piani comprensoriali di tutela del territorio rurale e di riordino irriguo (art. 4, L. R. n. 12/2005, D. C. R. n. 351/2007)";
- D.G.R. n. 10971 del 30 dicembre 2009 "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi -VAS (art. 4, L.R. n. 12/2005, D. C. R. n. 351/2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al D. Lgs 16 gennaio 2008, n. 4 modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli".
- D.G.R. n. 761 del 10 novembre 2010 "Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS - (art. 4, L.R. n. 12/2005; D.C.R. n. 351/2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle DD.G.R. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971".
- Circolare regionale approvata con Decreto Direzione Generale Territorio ed urbanistica n. 13071 del 14/12/2010 "L'applicazione della Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS nel contesto comunale".

Una ulteriore ed importante variazione normativa viene introdotta con la L.R. 13 marzo 2012 n. 4: si stabilisce che le varianti al piano dei servizi ed al piano delle regole siano soggette a verifica di assoggettabilità alla VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS; tale modifica integra la LR 12/05 con l'aggiunta, all'articolo 4, del comma 2bis.

Conseguentemente Regione Lombardia ha completato gli schemi procedurali, introducendo il modello 1u, specificamente dedicato alle varianti al piano dei servizi ed al piano delle regole (D.G.R. n. 3836 del 25 luglio 2012).

In sintesi, il quadro normativo vigente prevede che, nel caso in cui esista il PGT, i piani attuativi coerenti con il Documento di piano non siano soggetti né alla VAS né alla verifica di assoggettabilità a VAS; le varianti e i piani attuativi in variante al DdP siano di norma soggetti a VAS solo quando ricadono nei punti a) e b) della direttiva 2001/42/CE così come previsto dal D.Lgs. 152/06; di conseguenza quindi possono essere sottoposte a verifica di assoggettabilità a VAS,

le varianti al DdP per le quali sussiste la contemporanea presenza dei seguenti requisiti:

- a. non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche così come specificati negli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/06 (ovvero i progetti da sottoporre a verifica di VIA oppure a VIA);
- b. non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE (SIC e ZPS);
- c. determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori;

Sono inoltre 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 citata 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.

Di seguito si riporta comunque lo schema generale della procedura di VAS, a rappresentare l'importante correlazione tra il processo di variante e la relativa valutazione ambientale.

Schema generale varianti al piano dei servizi e al piano delle regole - Valutazione Ambientale VAS

Fase del P/P	Processo di P/P	Valutazione Ambientale VAS
<b>Fase 0 Preparazione</b>	P0.1 Pubblicazione avviso di avvio del procedimento <sup>1</sup> P0.2 Incarico per la stesura del P/P P0.3 Esame proposte pervenute ed elaborazione del documento programmatico	A0.1 Incarico per la redazione del Rapporto Ambientale A0.2 Individuazione autorità competente per la VAS
<b>Fase 1 Orientamento</b>	P1.1 Orientamenti iniziali del P/P P1.2 Definizione schema operativo P/P P1.3 Identificazione dei dati e delle informazioni a disposizione dell'ente su territorio e ambiente	A1.1 Integrazione della dimensione ambientale nel P/P A1.2 Definizione dello schema operativo per la VAS, e mappatura dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico coinvolto A1.3 Verifica della presenza di Siti Rete Natura 2000 (sic/zps)
<b>Conferenza di valutazione</b>	<b>avvio del confronto</b>	
<b>Fase 2 Elaborazione e redazione</b>	P2.1 Determinazione obiettivi generali P2.2 Costruzione scenario di riferimento P2.3 Definizione di obiettivi specifici, costruzione di alternative/scenari di sviluppo e definizione delle azioni da mettere in campo per attuarli P2.4 Proposta di P/P (con variante di piano) deposito della proposta di P/P del Rapporto Ambientale e dello Studio di Incidenza (se previsto)	A2.1 Definizione dell'ambito di influenza (scoping), definizione della portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale A2.2 Analisi di coerenza esterna A2.3 Stima degli effetti ambientali attesi A2.4 Valutazione delle alternative di piano A2.5 Analisi di coerenza interna A2.6 Progettazione del sistema di monitoraggio A2.7 Studio di Incidenza delle scelte del piano sui siti di Rete Natura 2000 (se previsto) A2.8 Proposta di Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica
<b>Conferenza di valutazione</b>	valutazione della proposta di P/P (con variante di piano), e del Rapporto Ambientale Valutazione di incidenza (se prevista); acquisito il parere obbligatorio e vincolante dell'autorità preposta	
<b>Decisione</b>	<b>PARERE MOTIVATO</b> <i>predisposto dall'autorità competente per la VAS d'intesa con l'autorità procedente</i>	
<b>Fase 3 Adozione approvazione</b>	3.1 ADOZIONE il Consiglio Comunale adotta: - P/P (con variante di piano) - Rapporto Ambientale - Dichiarazione di sintesi 3.2 DEPOSITO / PUBBLICAZIONE / INVIO ALLA PROVINCIA - deposito degli atti del P/P (variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole, Rapporto Ambientale, Dichiarazione di sintesi) nella segreteria comunale- ai sensi del comma 4 - art. 13, l.r. 12/2005 - trasmissione in Provincia - ai sensi del comma 5 - art. 13, l.r. 12/2005 - trasmissione ad ASL e ARPA - ai sensi del comma 6 - art. 13, l.r. 12/2005 3.3 RACCOLTA OSSERVAZIONI - ai sensi comma 4 - art. 13, l.r. 12/2005 3.4 Controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito di analisi di sostenibilità.	
Verifica di compatibilità della Provincia	La provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del P/P con il proprio piano territoriale di coordinamento entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente - ai sensi comma 5 - art. 13, l.r. 12/2005.	
	<b>PARERE MOTIVATO FINALE</b> <i>nel caso in cui siano presentate osservazioni</i>	
	3.5 APPROVAZIONE (ai sensi del comma 7 - art. 13, l.r. 12/2005) il Consiglio Comunale: - decide sulle osservazioni apportando agli atti del PGT le modifiche conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni, predisponendo ed approvando la dichiarazione di sintesi finale - provvede all'adeguamento del P/P adottato, nel caso in cui la Provincia abbia ravvisato elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del proprio piano territoriale di coordinamento, o con i limiti di cui all'art. 15, comma 5, ovvero ad assumere le definitive determinazioni qualora le osservazioni provinciali riguardino previsioni di carattere orientativo deposito nella segreteria comunale ed invio alla Provincia e alla Regione (ai sensi del comma 10, art. 13, l.r. 12/2005); pubblicazione su web; pubblicazione dell'avviso dell'approvazione definitiva ALL'Albo pretorio e sul BURL (ai sensi del comma 11, art. 13, l.r. 12/2005);	
<b>Fase 4 Attuazione gestione</b>	P4.1 Monitoraggio dell'attuazione P/P P4.2 Monitoraggio dell'andamento degli indicatori previsti P4.3 Attuazione di eventuali interventi correttivi	A4.1 Rapporti di monitoraggio e valutazione periodica

### ***Elaborazione del Rapporto Ambientale***

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

Il rapporto, redatto o fatto proprio dall'autorità procedente, individua, descrive e valuta gli impatti significativi che l'attuazione della variante proposta potrebbe avere sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale, anche considerando le possibili alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale della variante stessa.

È completato dalla Sintesi non tecnica che, costituendo il principale strumento di informazione e comunicazione con il pubblico, sintetizza in un linguaggio il più possibile non tecnico e divulgativo, le descrizioni, le valutazioni e le conclusioni esposte nel rapporto Ambientale.

### ***Messa a disposizione e pubblicazione***

L'Autorità Procedente mette a disposizione per 60 giorni presso i propri uffici e pubblica su web Sivas, la proposta di variante, il Rapporto Ambientale e la sintesi non tecnica della proposta di variante di Piano; dà notizia dell'avvenuta messa a disposizione e pubblicazione sul web.

L'Autorità Competente per la VAS in collaborazione con l'Autorità Procedente comunica inoltre ai soggetti competenti in materia ambientale ed agli enti territorialmente interessati la messa a disposizione e pubblicazione sul web del Rapporto Ambientale, al fine dell'espressione del parere, che deve essere inviato entro 60 gg. dalla messa a disposizione all'autorità competente per la VAS ed all'autorità procedente.

### ***Convocazione della conferenza di valutazione***

La conferenza di valutazione è convocata dall'Autorità Procedente d'intesa con l'Autorità Competente, dopo aver messo a disposizione la documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale ed agli enti territorialmente interessati.

Nel caso in oggetto si procederà alla convocazione della sola conferenza di valutazione finale.

### ***Decisione – formulazione Parere Motivato***

L'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, esaminata la proposta di variante ed il Rapporto Ambientale, valutate le eventuali osservazioni pervenute ed i pareri espressi, formula entro 90 giorni il parere motivato, che costituisce presupposto per la prosecuzione del procedimento di approvazione della variante.

Alla luce del Parere Motivato si procede, ove necessario, alla revisione della proposta di variante, ed alla successiva adozione della stessa, fornendo informazioni circa la decisione. Il rapporto ambientale e la dichiarazione di sintesi

diventano parte integrante delle successive procedure urbanistiche e della relativa documentazione.

### **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.

### ***Inquadramento territoriale***

Il territorio comunale di Desenzano del Garda è localizzato all'estremità sud/ovest del Lago di Garda, al centro di un ampio golfo delimitato ad ovest dall'altura del Monte Corno e ad est dalla penisola di Sirmione. Il paesaggio è tipico dell'ambiente collinare morenico con quote che vanno dal livello del lago (65 m slm) ai 170 m slm di Monte Lungo, che rappresenta il rilievo altimetricamente più elevato.

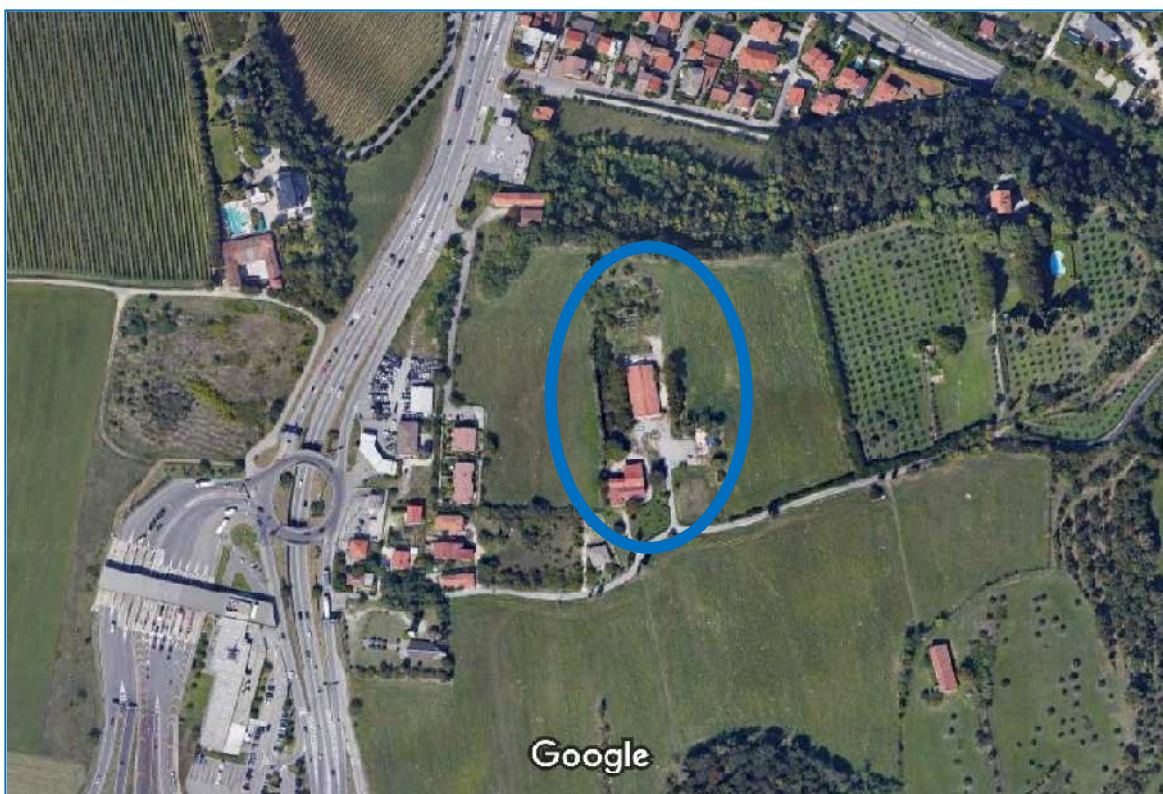
Il territorio ha una superficie complessiva di circa 64 kmq, è delimitato a nord dal lago di Garda, e confina a nord/ovest con il comune di Padenghe sul Garda, a ovest e a sud con il comune di Lonato e ad est con i comuni di Pozzolengo, Sirmione. È attraversato da strutture viabili di primaria importanza (linea ferroviaria Milano-Venezia, autostrada A4 Milano-Venezia, SS11 Padana Superiore, SS567 e SS572), alcune delle quali sono in corso di trasformazione e di completamento in relazione alle moderne esigenze del traffico stradale; sarà inoltre interessato dal passaggio della linea ferroviaria AV/AC Milano-Verona, Lotto funzionale Brescia-Verona, i cui cantieri sono in corso.

Nell'ambito del territorio comunale è presente una zona densamente urbanizzata a ridosso della linea di costa, che occupa la fascia di territorio posto tra l'infrastruttura ferroviaria e il lago, per poi restringersi a est del nucleo storico di Rivoltella; nella porzione meridionale del territorio si trova un'altra zona densamente urbanizzata posta a sud del casello autostradale che, con gli ultimi sviluppi urbanistici, tende a saldarsi con il resto dell'urbanizzato, seguendo l'andamento della SS 567 e della ex SS11: l'area oggetto di P.R. si colloca su questa direttrice. Altri nuclei edificati sono rappresentati dalle frazioni esterne al nucleo principale.

Verso l'entroterra prevale il paesaggio rurale, dove sono presenti gli spazi destinati principalmente all'agricoltura e dove sono inseriti i piccoli nuclei abitati delle frazioni di S. Pietro, Montagnole e Vaccarolo. Si registra comunque una crescita urbanistica accentuata presso alcune località poste nell'entroterra. La frazione di S. Martino della Battaglia ha avuto un notevole sviluppo caratterizzato da nuove aree residenziali e artigianali.

### ***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.

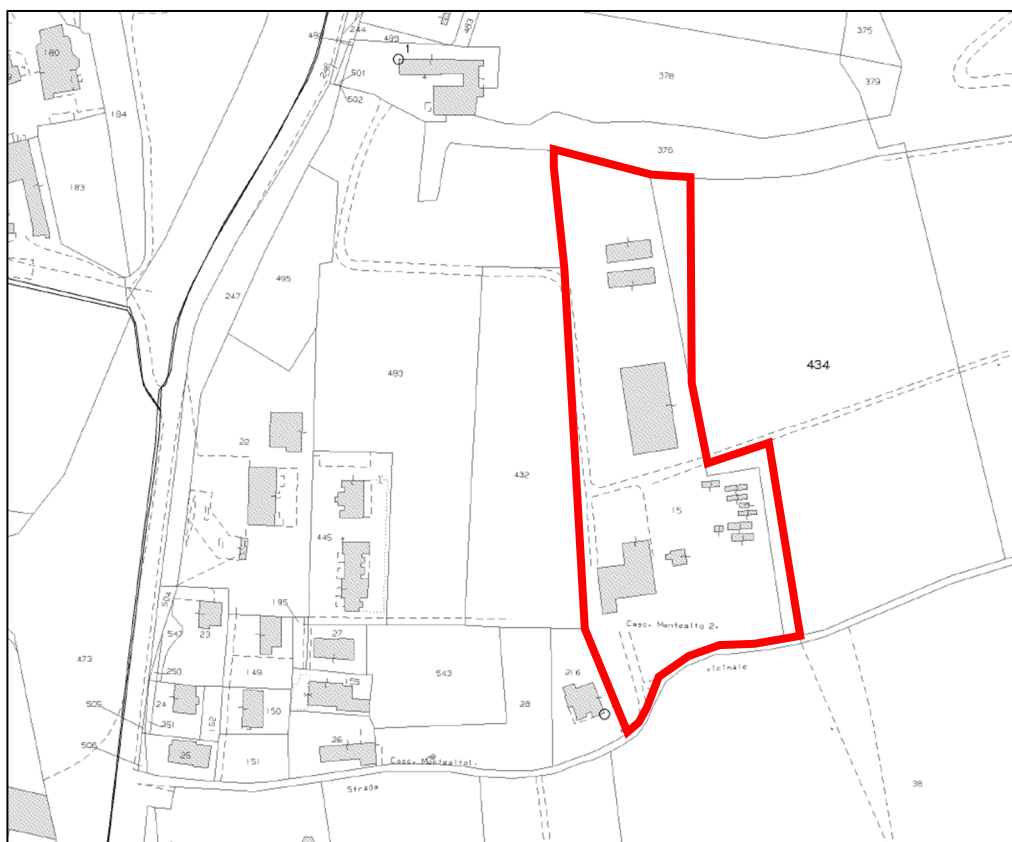
L'area presenta due accessi: il primo da sud sulla via Monte Alto, una via in leggera salita, verso la sommità dell'adiacente collina morenica, piuttosto stretta e delimitata dalle recinzioni esistenti; il secondo ingresso avviene da via Mantova,

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.

L'estratto di seguito riportato individua l'area oggetto di intervento dal punto di vista catastale.



Estratto Mappa Foglio 32 mappali 15 - 434 parte

### ***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 ...):

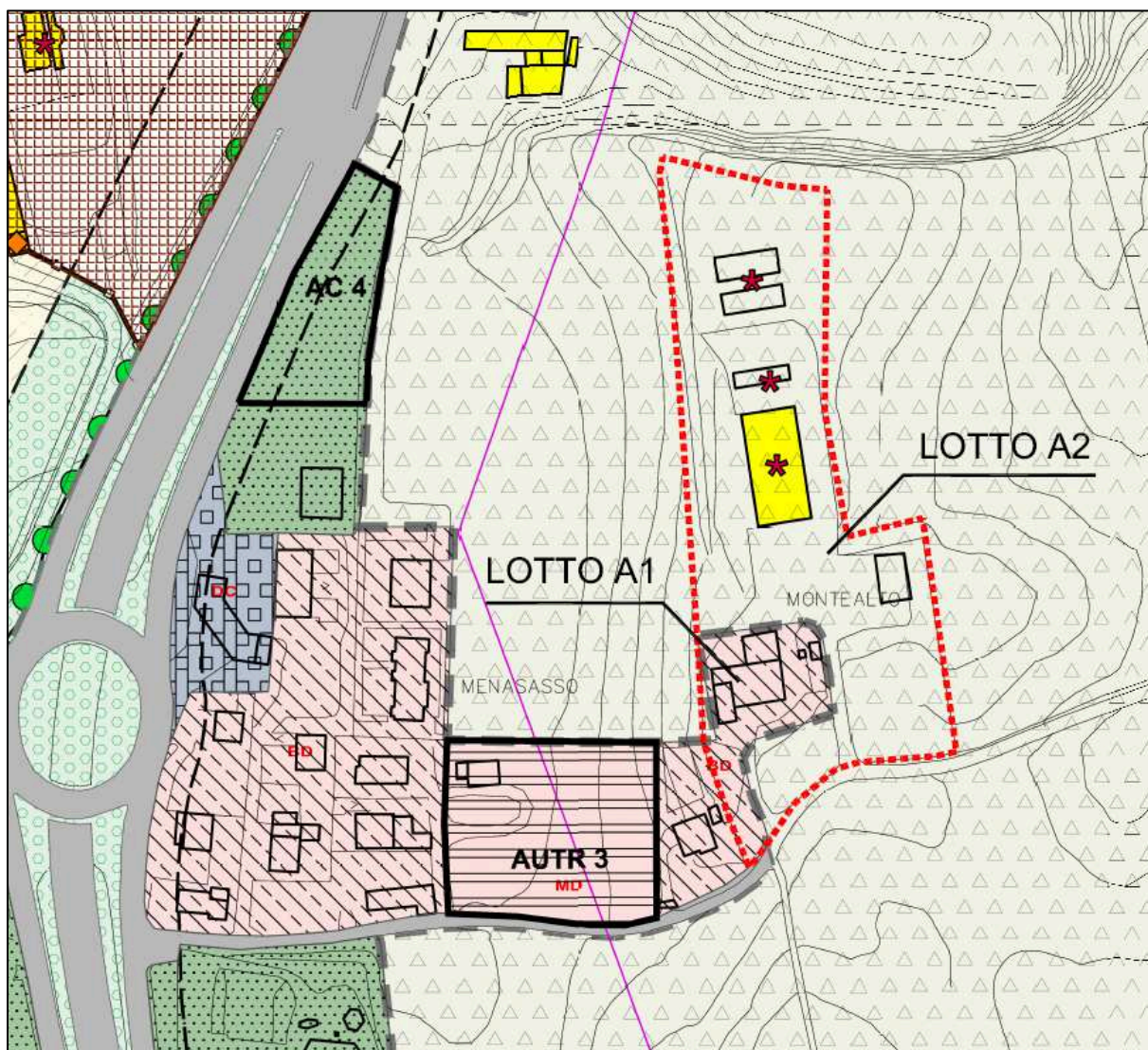
- il lotto definito **A1** è edificato e classificato come "Ambito residenziale a bassa densità"; le destinazioni legittimate per l'immobile sono quelle derivanti dalla citata concessione edilizia in sanatoria;
- il lotto definito **A2** è edificato e ricompreso nelle "Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico". I fabbricati riportati sul

volto 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 - "*Insedimenti 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.

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



#### 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

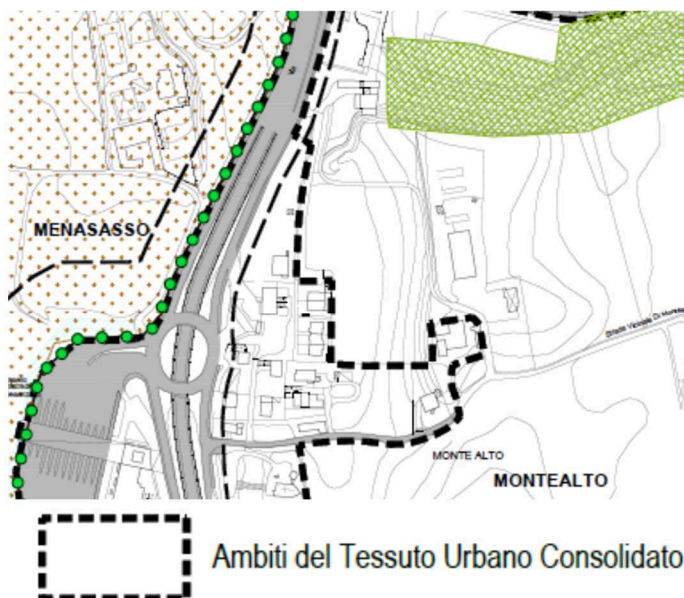
rf. PR\_4A Schede di analisi del Patrimonio edilizio Isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato - **art. 39.1** -



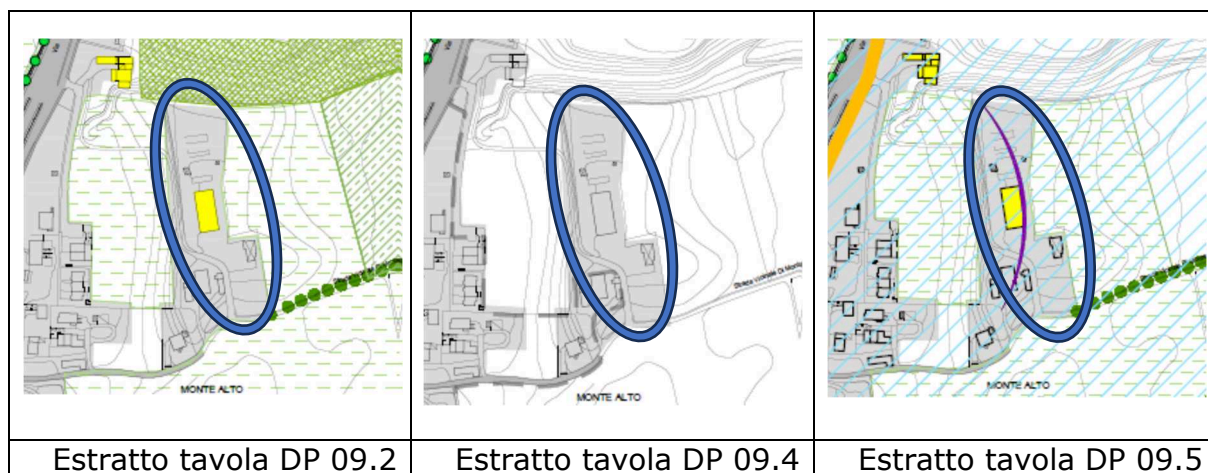
Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola - **art. 40** -

Estratto Piano delle Regole vigente Tavola PR 2 quadrante 7

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



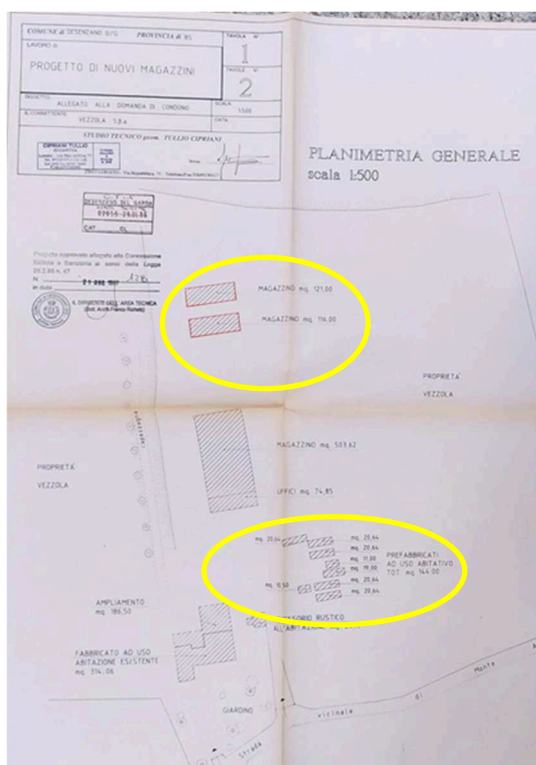
## ***Le volumetrie esistenti***

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.*



*Le superfici degli immobili ad oggi autorizzati e presenti su lotto sono così suddivise:*

- |    |   |              |
|----|---|--------------|
| 1. | A destinazione residenziale in ambito a bassa densità | = mq 529,73; |
| 2. | A destinazione magazzino in area agricola             | = mq 740,62; |
| 3. | A destinazione residenziale in area agricola          | = mq 144,00; |
| 4. | A destinazione uffici in area agricola                | = mq 74,85;  |

*Totale superficie lorda presente sull'area mq 1489,20 (1+2+3+4)*

*Gli edifici che nello stralcio della tavola vengono cerchiati con colore giallo non sono più presenti in loco in quanto risultano crollati; il progetto prevede comunque di recuperarne le quantità edificatorie, in forza della normativa vigente, contenuta in particolare nel cd.*

*Decreto del Fare, D.L. 21 giugno 2013, n. 69, che ha espressamente introdotto, nella definizione della categoria edilizia della ristrutturazione, di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, la ricostruzione di edifici crollati o demoliti, all'unica condizione che sia possibile accertarne la preesistente consistenza.*

*La ratio e la dichiarata finalità dell'innovazione normativa è quella di riqualificare il patrimonio ed evitare il più possibile l'ulteriore consumo di suolo, agevolando il recupero di aree già trasformate o urbanizzate, come si ricava dai lavori preparatori e, segnatamente, dalla relazione illustrativa del decreto-legge, ("Al fine di favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed evitare ulteriore consumo del territorio, si agevolano gli interventi di ristrutturazione edilizia volti a ricostruire un edificio con il medesimo volume dell'edificio demolito, ma anche con sagoma diversa dal precedente, e si ricomprendono tra gli interventi di demolizione e ricostruzione classificati come interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza").*

*La nuova disciplina ha, quindi, espressamente normato il ripristino degli edifici crollati, senza prescrivere alcun limite temporale di prossimità per procedere alla ricostruzione, né alcun requisito quanto alla permanenza fisica di strutture edificatorie, richiedendo, invece, il rigoroso accertamento di ogni parametro edilizio della, legittima, consistenza anteriore al crollo che nel caso specificato risulta ben comprovabile dalle pratiche edilizie e catastali".*

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.

STUDIO TECNICO geom. TULLIO CIPRIANI

CIPRIANI TULLIO

Geometra

Comune di Desenzano del Garda

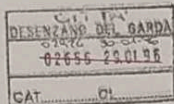
25017 LONATO - Via Repubblica, 71 - Telefono/Fax 030/9130117

Comune di Desenzano del Garda

25017 LONATO - Via Repubblica, 71 - Telefono/Fax 030/9130117

Firma: 

# PLANIMETRIA GENERALE scala 1:500



Progetto approvato allegato alla Concessione  
Edilizia a Sanatoria ai sensi della Legge  
28.2.85 n. 47

N. 128

In data 21-06-1997



IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA  
(Dott. Arch. Franco Richetti)

MAGAZZINO mq. 121,00  
MAGAZZINO mq. 116,00

PROPRIETÀ  
VEZZOLA

PROPRIETÀ  
VEZZOLA

MAGAZZINO mq. 503,62

UFFICI mq. 74,85

mq. 20,64  
mq. 20,64  
mq. 20,64  
mq. 11,00  
mq. 19,00  
mq. 20,64  
mq. 20,64  
mq. 10,50

PREFABBRICATI  
AD USO ABITATIVO  
TOT. mq. 144,00

AMPLIAMENTO  
mq. 186,50

FABBRICATO AD USO  
ABITAZIONE ESISTENTE  
mq. 314,06

ACCESSORIO RUSTICO  
ALL'ABITAZIONE mq. 29,17

GIARDINO

Strada

vicinale

di

Monte Alto



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 fa nuovamente riferimento alla relazione tecnico illustrativa del P.R.:

*"Il progetto proposto prevede la demolizione di tutti i fabbricati e l'unione delle relative superfici in un unico corpo, che verrà destinato ad uffici e a cui si accederà da via Mantova [SP567], sul lato Ovest della proprietà, tramite un accesso carraio esistente e una strada di progetto che ripercorre in parte l'andamento della viabilità agricola utilizzata. I parcheggi privati pertinenziali verranno realizzati sul lato Sud, il nuovo fabbricato verrà traslato verso nord rispetto al magazzino esistente, come meglio indicato nelle tavole del progetto allegate.*

*L'accesso principale si diparte dalla pertinenza della cascina che si affaccia su via Mantova; anziché seguire il percorso dalla capezzagna esistente, presente anche in mappa, che taglia in senso ortogonale la balza sulla cui sommità si trova l'edificio, è stato deviato verso Nord, piega poi verso Sud, passa oltre il filare di cipressi e sale con gradualità verso la pertinenza del nuovo edificio.*

*La capezzagna esistente occupava circa 500 mq, la strada di progetto occuperà circa 1050 mq. Il nuovo tratto sarà pavimentato in ghiaia naturale.*

*L'andamento del percorso di progetto è dettato dalla volontà di mantenere il tracciato nascosto, a valle dalla macchia boscata ed in sommità dal filare degli antichi cipressi esistenti.*

*La localizzazione dei parcheggi e del fabbricato è stata inserita senza invadere aree verdi, ma mantenendo ogni opera all'interno dell'area urbanizzata come individuata nelle tavole del documento di piano denominate "DP09.4". La demolizione dell'edificio in ambito residenziale rende libero un lotto di dimensioni significative, pari a circa 2.300,00 mq, che rimane ineditato e permeabile, in quanto destinato a prato.*

*Il nuovo edificio verrà collegato alla rete fognaria delle acque nere presente sulla via Mantova mentre per le reti di energia elettrica ed acqua sulla via Monte Alto.*

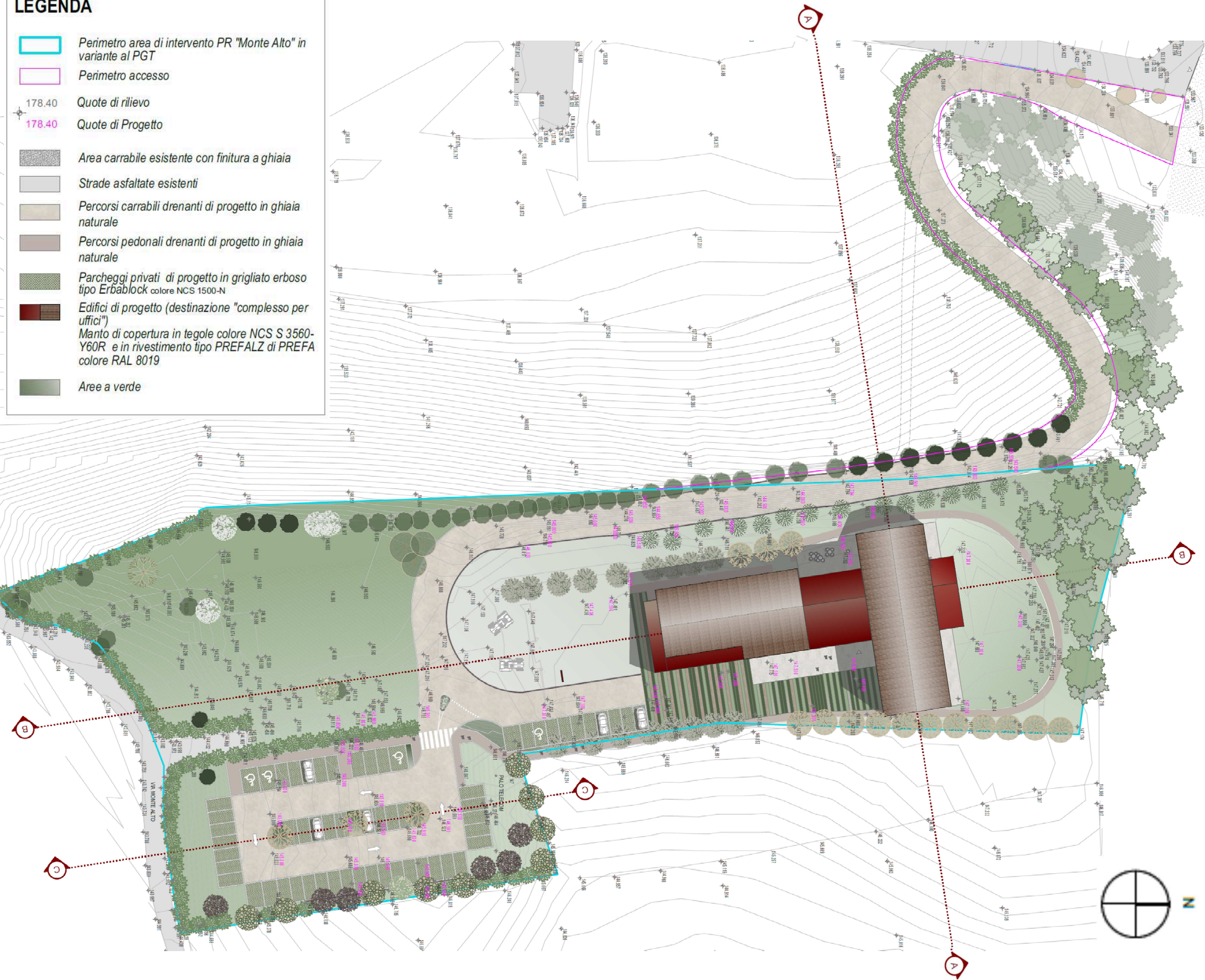
*Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà in conformità al regolamento regionale 07/2017 come da relazione di invarianza idraulica allegata al presente piano di recupero.*

*L'edificio in progetto, che sarà parte ad un piano fuori terra e parte a due, verrà realizzato con finitura a materiali consoni all'inserimento nel contesto in cui si trova ed indicati nella tavole E04 ed E06a. Nel piano di recupero vengono riportati profili di insieme e si indicano le previsioni planivolumetriche dei percorsi pedonali e carrai nonché viene allegata la tavola E06 indicante le opere di mitigazione ambientale".*

Di seguito il planivolumetrico di progetto; sono schematicamente rappresentate 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
- Quote di rilievo
- 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 PREFA colore RAL 8019
- Aree a verde



**LEGENDA**  
Impianti vegetazionali esistenti

- roverella, ormiello 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, Ormiello, 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; la relazione così sintetizza la fase di analisi:

*"Dall'Analisi del contesto paesistico esistente e delle valutazioni paesistiche del PGT vigente emerge che l'aspetto unico e significativo da tutelare nella trasformazione dei luoghi è quello fisico-naturale, inteso come il mantenimento della leggibilità delle caratteristiche morfologiche-vegetazionali derivanti dalla natura morenica del territorio, così riassumibili:*

- *controllo della posizione e del rapporto tra costruito e rilievi del terreno;*
- *mantenimento e miglioramento della vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base del riconoscimento di un sistema arboreo vegetazionale costituito da*
  - *filari, segni lineari sul territorio a sottolineare assi viari o confini*
  - *alberature isolate come segni puntuali (landmark)*
  - *boschetti, macchie che evidenziano i rilievi nello scenario panoramico vasto."*

Nel medesimo elaborato si possono individuare gli interventi di carattere vegetazionale in progetto:

- *Conferma dell'elemento bosco costituito da specie miste di roverella, 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, dopo avere documentato che *"sull'area non sono segnalate particolari valenze percettive e visuali: non vi sono ambiti ad elevato valore percettivo neanche nelle vicinanze, non ci sono visuali sensibili o panoramiche .... 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'edificato 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 CO<sub>2</sub>, 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.

L'esigenza di prevedere alternative progettuali da sottoporre a valutazioni quantitative scaturisce sia da motivazioni normative (L.R. n.12/2005 e DCR n.8-351/2007) che tecniche; infatti definire alternative plausibili di variante e confrontarle permette di evitare incoerenze con le scelte progettuali di Piano e con le caratteristiche ambientali del territorio; inoltre risulta importante esplicitare le ragioni che hanno guidato le scelte operate, per assicurare la trasparenza del processo decisionale e concorrere alla giustificazione di alcune scelte ed a motivare l'esclusione di altre.

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. Montealto 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.

##### ***Parere Arpa:***

alcune delle osservazioni contenute nel parere fanno oggettivamente riferimento a scelte proprie di un progetto e non di un piano urbanistico, ma si è comunque provveduto ad integrare gli elaborati del P.R. correggendo al contempo alcuni refusi che hanno contribuito a rendere poco chiare alcune opzioni.

OSSERVAZIONE	NOTE
<i>Nella valutazione previsionale di impatto acustico a corredo del Rapporto Preliminare, datata 16/01/2023, si fa riferimento alla destinazione anche a laboratori all'interno del comparto edificatorio, destinazione non menzionata nel Rapporto Preliminare. Si ritiene che, qualora si intendano realizzare dei laboratori o un'attività produttiva, il RP debba essere preventivamente integrato, specificando la reale natura della variante e valutandone i relativi effetti ambientali.</i>	Il progetto non prevede l'insediamento di attività produttive di alcun genere, l'indicazione presente nella valutazione previsionale di impatto acustico è un refuso, che si è provveduto a correggere.
<i>All'interno del RP non vi sono chiarimenti in merito agli obiettivi ambientali della variante al PGT e alla tipologia di uffici e/o altre attività che si intendono insediare.</i>	Le attività che si insediano sono prefigurate dal punto di vista urbanistico, per determinarne la coerenza con il PGT ed appartengono alle destinazioni direzionali definite " <b>Da complessi per uffici ed uffici</b> " nello strumento urbanistico. Informazioni specifiche circa la tipologia saranno oggetto della successiva fase dell'atto abilitativo. Gli obiettivi della variante sono la riqualificazione urbanistico-edilizia dell'area; la valutazione contenuta nel rapporto ambientale dimostra che per raggiungere tale finalità non vengono peggiorate le condizioni ambientali all'intorno, anzi si attuano interventi mitigativi e compensativi.
<i>La Valutazione previsionale di impatto acustico non risulta conforme alla legge 447/95</i>	Si è proceduto ad aggiornare il documento.
<i>Manca un approfondimento in merito alle caratteristiche e destinazione finale degli scarichi fognari</i>	La zona risulta servita da pubblica fognatura. Il progetto delle opere di urbanizzazione del P.R. (tavola E05) indica il collegamento degli scarichi del nuovo edificio con la rete esistente su via Mantova, attraverso una tubazione a gravità. Trattandosi di reflui provenienti da servizi igienici e spogliatoi, gli scarichi sono assimilabili ai domestici. Ulteriori approfondimenti saranno oggetto della successiva fase dell'atto abilitativo.
<i>Dovrà essere condotta una valutazione del fabbisogno energetico ed idrico dell'insediamento direzionale.</i>	Gli approfondimenti richiesti saranno oggetto della successiva fase dell'atto abilitativo.
<i>Dalle ortofoto risulta che all'interno del lotto è presente un fabbricato crollato. Deve essere condotta una preventiva caratterizzazione dei materiali/rifiuti presenti nell'area.</i>	L'integrazione richiesta è in fase di predisposizione.
<i>Il piano di manutenzione a corredo della relazione di invarianza idraulica deve essere integrato.</i>	Si è proceduto a predisporre l'integrazione richiesta.
<i>In merito al progetto di riqualificazione ed integrazione del verde di mitigazione – tavola E06 del 15/09/2023 - si ritiene</i>	I contenuti della richiesta fanno riferimento a tematiche ed argomenti propri di in uno

<p>necessario integrare tale elaborato con un'analisi finalizzata ad individuare le funzioni ambientali ed ecologiche delle formazioni arboree, arbustive ed erbacee esistenti e di progetto, definendo le modalità di raccordo e tessitura con le altre formazioni a verde, fasce tampone riparie e degli altri elementi della rete verde territoriale presenti nell'area di riferimento, anche prevedendo l'importante funzione di superamento degli ostacoli derivanti dalle recinzioni e da altri manufatti, attraverso idonei attraversamenti e passaggi per la fauna selvatica.</p> <p>Va condotto il monitoraggio dell'evoluzione delle aree a verde, garantendo l'attecchimento ed il mantenimento con eventuale sostituzione delle essenze arboree ed arbustive</p>	<p>studio di dettaglio, che non è stato ritenuto necessario in questa fase.</p> <p>Il Piano paesistico di contesto ed il Rapporto Ambientale sono stati integrati con le precisazioni richieste, ritenendo opportuno rimandare l'eventuale predisposizione di un elaborato specifico alla successiva fase dell'atto abilitativo.</p>
--	--

### **Parere Provincia di Brescia:**

il parere contiene osservazioni che fanno riferimento al Piano Paesistico di Contesto, i cui contenuti sono poi riproposti nelle tavole del Piano di Recupero.

Entrambi gli elaborati sono stati aggiornati.

<b>OSSERVAZIONE</b>	<b>NOTE</b>
<i>Manca la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (ex Allegato 6 alla Dgr 6738/2017)</i>	Si è proceduto a predisporre l'integrazione richiesta.
<i>Per quanto attiene la formazione di siepe con valenza di barriera visiva si ritiene, tuttavia, di invitare alla sostituzione della previsione di utilizzo di Lauro ceraso in quanto specie non autoctona, sebbene presente in modo diffuso su larga parte del territorio.</i>	La scelta era stata dettata dalla presenza, in tutte le aree verdi vicine, di siepi di Lauro ceraso. Si è proceduto comunque a modificare il piano paesistico.
<i>Per quanto attiene alla "siepe di arbusti agresti a contenimento della balza", è opportuno definire la specie botanica prevista, ad oggi indicata come biancospino "o altro".</i>	Si è proceduto ad aggiornare il piano paesistico.
<i>Si specifichi infine se si intendano utilizzare specie di pioppo nero o pioppo cipressino (dalle fotografie parrebbe quest'ultimo).</i>	Si è proceduto ad aggiornare il piano paesistico.
<i>In merito si predisponga quindi una breve relazione descrittiva con numero e sesto di impianto delle specie da mettere a dimora (una volta precisamente individuate), la quale accompagnerà la planimetria di mitigazione e compensazione eco - paesaggistica, a scala adeguata.</i>	Si è proceduto ad aggiornare il piano paesistico.
<i>La bozza di convenzione urbanistica dovrà prevedere in merito un apposito articolo, affinché le mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute siano realizzate secondo il progetto allegato.</i>	Si è proceduto ad aggiornare il documento.

### **Parere Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio:**

pur precisando che *"il progetto si inserisce in un'area non sottoposta alle disposizioni di tutela della parte Terza -beni Paesaggistici del D.Lgs. 42/2004 ..... vista la collocazione – all'interno di un contesto delicato, esterno all'ambito consolidato e prossimo ad imponenti arterie viarie –, l'entità delle opere – che prevedono la demolizione e la ricostruzione di fabbricati appartenenti all'ambito consolidato –, e le dimensioni – il nuovo edificio si articola in più volumi ad altezze differenti,* la Soprintendenza ha proposto l'assoggettamento della variante a procedimento di VAS.

Alcune delle *"perplexità relative all'inserimento paesaggistico nel contesto"* sollevate nel parere erano già state affrontate nella fase di stesura del progetto, che è stato definito dalla valutazione di possibili alternative alle scelte proposte, di cui vengono esplicitate le motivazioni.

OSSERVAZIONE	NOTE
<i>Pur accogliendo favorevolmente, in linea generale, la proposta di rifunzionalizzazione dell'area, il piano deve essere rivisto ai fini di un migliore impatto paesaggistico, in quanto l'impianto planivolumetrico del complesso risulta poco armonioso con il contesto circostante, già compromesso dalla presenza del casello dell'autostrada E70.</i>	La proposta di rifunzionalizzazione dell'area è strettamente legata alla riorganizzazione planimetrica dei volumi a disposizione. Nel contesto circostante, non sottoposto a vincoli come l'area su cui insiste il progetto e correttamente definito come "già compromesso", non è possibile individuare elementi di qualità/caratteristici cui fare riferimento per armonizzare il nuovo edificio, di cui sono definiti solamente la posizione ed il sedime; l'impianto planivolumetrico di progetto è riconfermato in quanto ritenuto migliorativo rispetto a quello attuale, frammentato e disorganico. L'impatto paesaggistico di dettaglio sarà approfondito in fase di atto abilitativo, attraverso il confronto con gli organismi preposti.
<i>Nello specifico, relativamente alla posizione del nuovo fabbricato e del parcheggio nel lotto, si chiede di mantenere la collocazione sui sedimi dei volumi precedenti, pur con le eventuali differenze dimensionali o morfologiche necessarie, evitando l'invasione negli ambiti attualmente prativi, che pertanto rimarrebbero tali.</i>	La collocazione dei volumi sui sedimi precedenti non permette la rifunzionalizzazione dell'area, necessaria per insediare le nuove destinazioni ammesse e ritenuta anche dal PGT come necessaria ed opportuna. Riguardo alla posizione del fabbricato, il progetto è stato aggiornato con una traslazione verso sud, per far coincidere il sedime di progetto con quello dell'edificio di cui si prevede la demolizione.
<i>In merito al sistema viario e degli accessi, la nuova strada prevista in progetto, unitamente al parcheggio, risultano in un impatto paesaggistico non trascurabile. Non si concorda con l'affermazione che "l'andamento del nuovo percorso di progetto è dettato dalla volontà di</i>	Il sistema viario e degli accessi è stato oggetto di valutazione fin dalle prime fasi del progetto, sia da parte dei progettisti che da parte dei responsabili dell'ufficio tecnico. Inizialmente si era previsto l'accesso dalla via Monte Alto, che però risulta di

<p><i>confermare come segno paesaggistico rilevante il filare di cipressi esistenti che, integrati in continuità verso nord, occulteranno il tracciato stradale da ovest” (rif. EP 01 – Relazione illustrativa del Piano, p. 19), in quanto la strada, al posto di sottolineare le alberature presenti sul lotto, si inserisce come segno incongruo nella lettura del paesaggio. Sin da subito si chiede la possibilità di utilizzare la strada esistente “località Monte Alto”, con accesso dalla SP567, dove sono presenti già due ingressi alla proprietà. Tale strada che, correndo da ovest a est, qualifica l’ambito nella sua valenza paesaggistica, non dovrà essere alterata nelle sue caratteristiche e nella dimensioni della sezione carraia.</i></p>	<p>dimensioni non adeguate per servire le attività da insediare, soprattutto nel punto di imbocco che presenta una corsia di soli 3 metri, inadeguata per il transito in due sensi di marcia.</p> <p>A fronte delle seguenti alternative, proposte dal Comune in fase istruttoria,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>“la possibilità di un idoneo e corretto allargamento della sezione stradale della Via Monte Alto, nel tratto prospiciente il lotto di proprietà fino alla Chiesa e sino all’innesto sulla Viabilità principale (SP 567 bretella autostradale);</i></li> <li>- <i>in alternativa altro idoneo percorso viario che preveda il collegamento con la viabilità pubblica principale (SP567)”</i></li> </ul> <p>si è optato per spostare l’accesso ad ovest, riconoscendo la valenza paesistica della via Monte Alto, meritevole di salvaguardia in relazione alle caratteristiche dimensionali e tipologiche.</p> <p>La soluzione proposta è risultata quella più adeguata dal punto di vista viabilistico e di minor impatto.</p> <p>La nuova strada di progetto risulta infatti del tutto mascherata rispetto a qualsiasi punto di vista nell’avvicinamento al lotto e non interferisce su nessuna visuale paesaggistica.</p>
<p><i>Visto il carattere naturale dei terreni che circondano il lotto, per le finiture delle pavimentazioni di eventuali nuove strade o vialetti esterni sia preferibile la ghiaia naturale, in luogo dell’idro drain (rif. EP 01 – Relazione illustrativa del Piano, p. 19).</i></p>	<p>Si è provveduto all’aggiornamento degli elaborati inserendo la pavimentazione in ghiaia naturale.</p>
<p><i>Infine, si concorda con la necessità di provvedere ad una adeguata mitigazione delle opere in progetto, eventualmente integrando le alberature presenti con nuovi esemplari.</i></p>	<p>Il progetto è accompagnato da specifici elaborati che contengono il progetto delle mitigazioni, derivato dall’analisi paesistica; è previsto l’impianto di circa 50 nuovi esemplari arborei e di molti arbusti, con un significativo potenziamento complessivo delle dotazioni verdi (rif. tavola E06 e Piano Paesistico di Contesto).</p>

## 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 – riportati in calce come **allegato 2**.

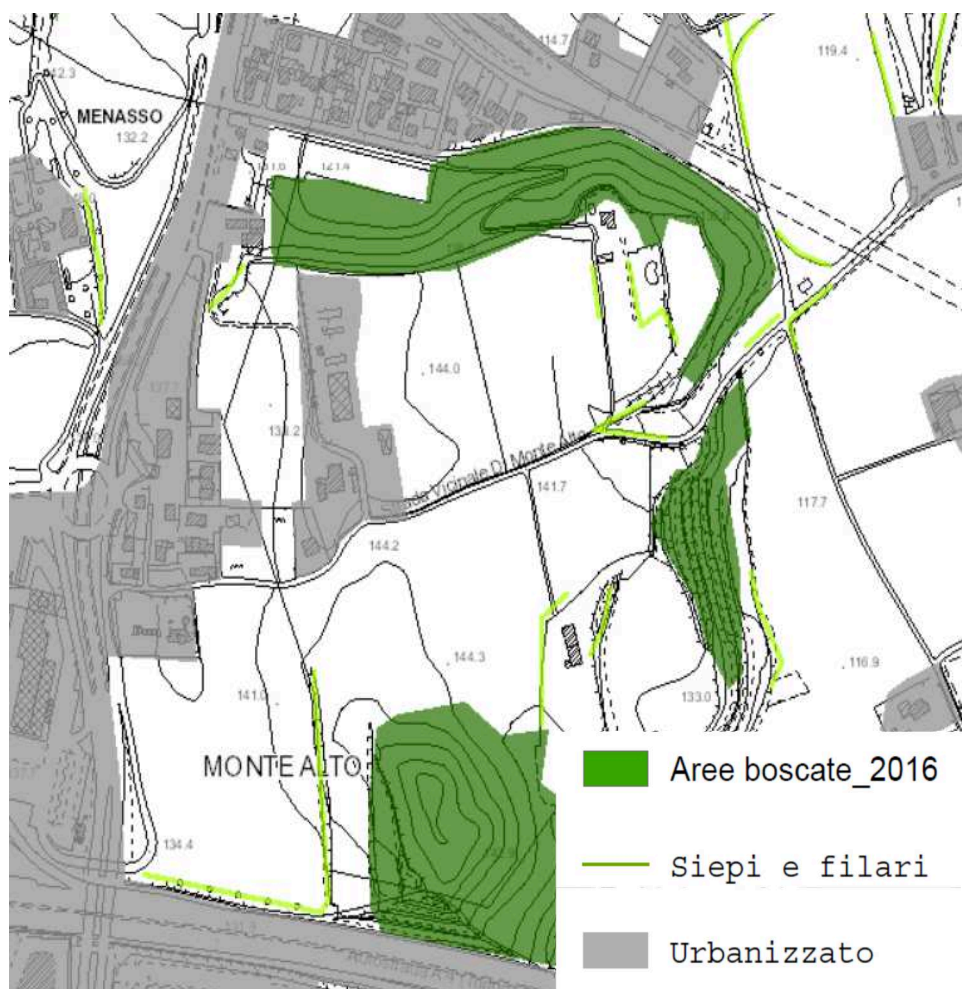
Tavola P.T.C.P.		CLASSIFICAZIONE
<b>1.2</b>	Struttura	<b><u>LOTTO A1:</u></b> Residenziale consolidato <b><u>LOTTO A2:</u></b> non classificato
<b>2.1</b>	Unità di paesaggio	<b>Fascia rivierasca e colline moreniche del Garda</b> sovrapposta ad <b>area insediativa/cascine.</b>
<b>2.2</b>	Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio	Componenti del paesaggio fisico e naturale Ambito I – ambiti di prevalente valore naturale Sistema a -sistema delle rilevanze geomorfologiche <b>Elemento I.a.2 Cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri</b> <b>Elemento I.a.3 Sistemi sommitali dei cordoni morenici del Sebino e del Garda</b>
<b>2.3</b>	Fenomeni di degrado Areali a rischio di degrado diffuso	Areali a rischio di degrado in essere: <b>Conurbazioni lineari</b>
<b>2.4</b>	Fenomeni di degrado Elementi puntuali	<b><u>LOTTO A1:</u></b> Insediativo <b><u>LOTTO A2:</u></b> Cascine
<b>2.5</b>	Paesaggi dei laghi insubrici	Lago di Garda: Fascia di transizione Paesaggio      Paesaggi Rurali Ambito          Ambiti rurali produttivi
<b>2.6</b>	Rete verde paesaggistica	<b>Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Lugana</b> <b>Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale</b>
<b>2.7</b>	Ricognizione tutele paesaggistiche	<b>Morene del Garda e fiume Chiese</b>
<b>3.1</b>	Ambiente e rischi	Area di ricarica potenziale degli acquiferi gruppo A e B – con capacità moderata
<b>3.2</b>	Inventario dei dissesti	Non sono presenti dissesti puntuali
<b>3.3</b>	Pressioni e sensibilità ambientali	<b><u>LOTTO A1:</u></b> Barriere insediative - Residenziale consolidato <b><u>LOTTO A2:</u></b> Cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri
<b>4</b>	Rete ecologica	Ambito di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda
<b>5.2</b>	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.

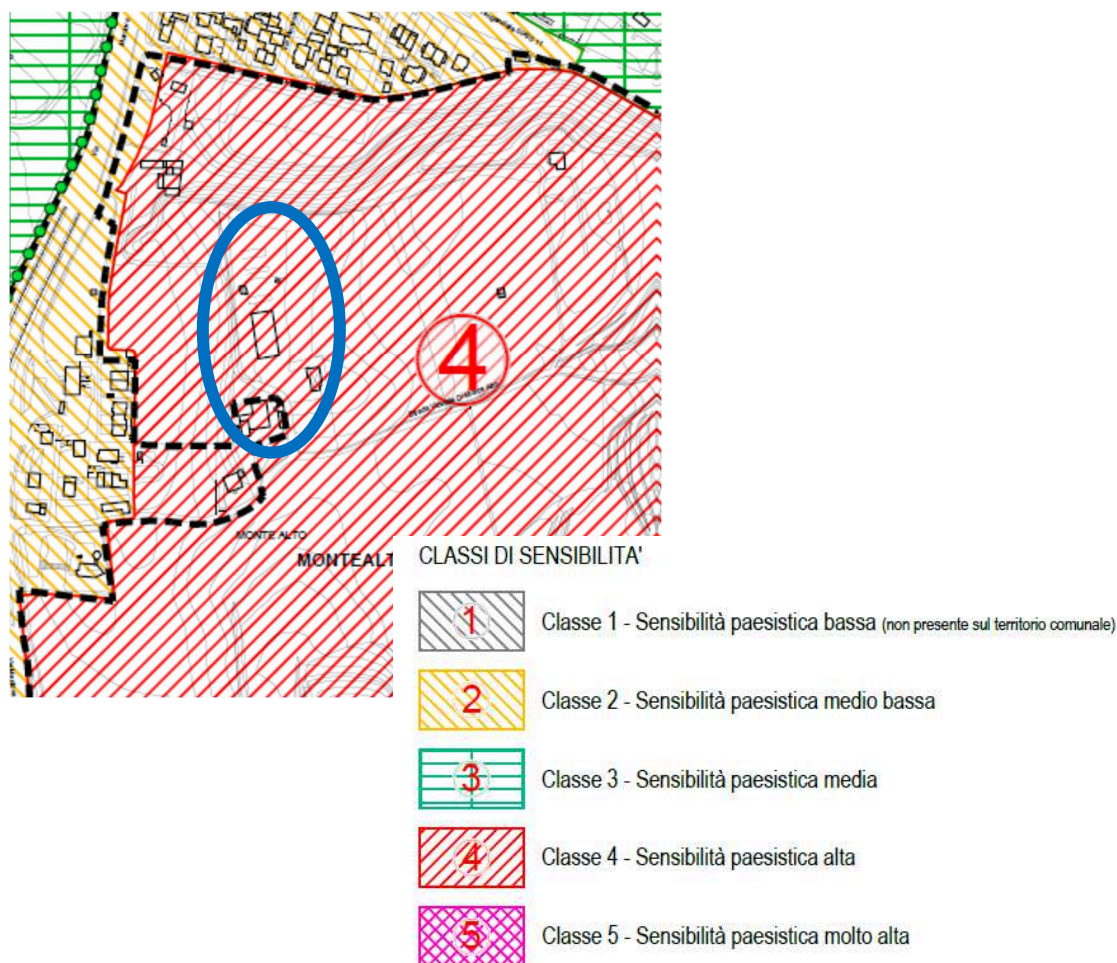
Infatti, come risulta dalla descrizione del progetto e della variante:

- 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.

Per completezza di analisi dell'area interessata dal P.R. di seguito si dà conto della classificazione della stessa rispetto ai diversi tematismi presenti nel PGT, completando la classificazione urbanistica e l'individuazione dei vincoli già descritte al capitolo 3 ed accompagnandola con le specifiche valutazioni di coerenza.

## PGT: sensibilità paesistica



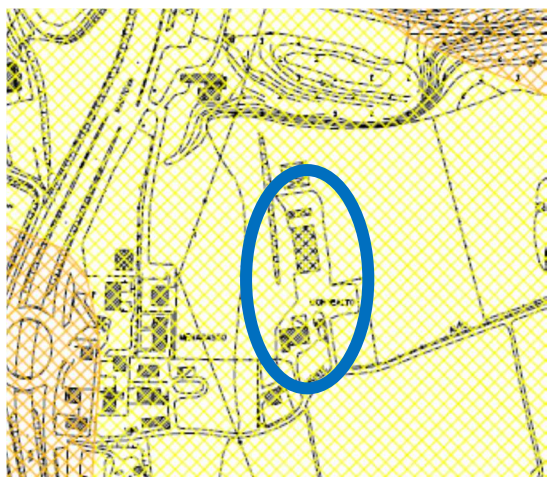
Il PGT attribuisce all'area oggetto di Piano di Recupero una sensibilità paesistica alta; le valutazioni puntuali sull'impatto paesistico del progetto vengono rimandate al momento dell'atto abilitativo, ma la classificazione dell'edificio principale, contenuta nella scheda di cui all'allegato 1, attribuisce un valore "negativo-contrastante" in quanto *"manufatti che per loro caratteristiche e natura contribuiscono alla formazione e persistenza di degrado paesistico percettivo dell'ambito preso in esame"*; gli interventi proposti si configurano quindi come significativa mitigazione degli effetti negativi dell'esistente sul contesto ambientale e paesaggistico.

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.







	2a - Area a media vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda)
	2d - Aree con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone e condizioni di versanti mediamente acclivi.
	2e - Aree con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone e condizioni pianeggianti o con versanti debolmente acclivi.
	2f - Ambiti di elevato interesse morfologico paesaggistico: - Ambito del cordoni morenici maggiormente pronunciati, a morfologia ondulata con rilievi subpianeggianti; alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti e prati permanenti;

Al P.R. è allegata specifica relazione di fattibilità geologica e geotecnica, che dà conto anche della classificazione sismica e degli obblighi conseguenti.

## PGT: zonizzazione acustica



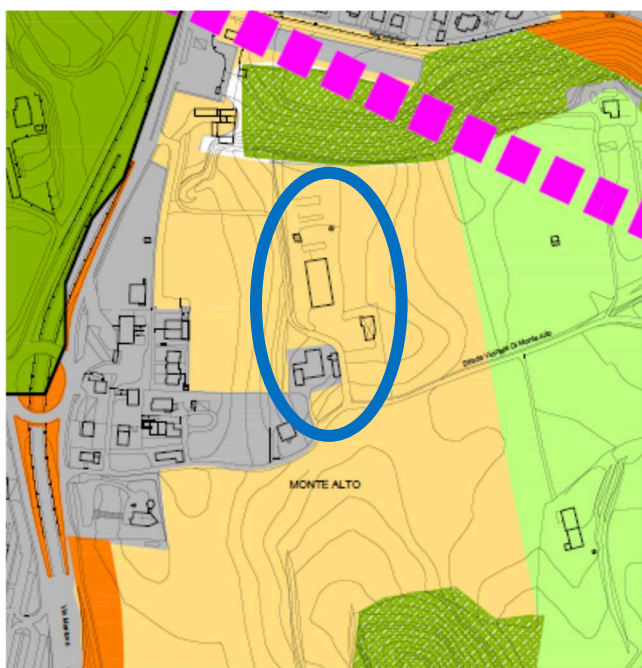
### LEGENDA DEI SIMBOLI GRAFICI

	I	AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE
	II	AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
	III	AREE DI TIPO MISTO
	IV	AREE DI INTENSA ATTIVITA' UMANA
	V	AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI
	VI	AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI

L'area oggetto di Piano di Recupero è collocata in Classe III "Aree di tipo misto"; rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, le aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

La destinazione d'uso richiesta è compatibile con la classificazione acustica della porzione di territorio interessata dall'intervento.

## PGT: Rete Ecologica Comunale (REC)



Livello Comunale PGT	Livello Regionale RER	Livello Provinciale RE
 Aree di riequilibrio ecologico		Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa
 Sorgenti areali di pressione		Principali barriere insediative
 Elementi naturali Marginali "Boschi"		
 Varchi insediativi a rischio di frammentazione	Varchi da deframmentare	Varchi insediativi a rischio

Il Progetto di Rete Ecologica Regionale, parte integrante del PTR, prevede che i Comuni nella predisposizione del loro strumento di governo del territorio, progettino una rete ecologica dettagliata sulla base delle indicazioni fornite alle rispettive scale dalla Regione e dalla Provincia, a supporto del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

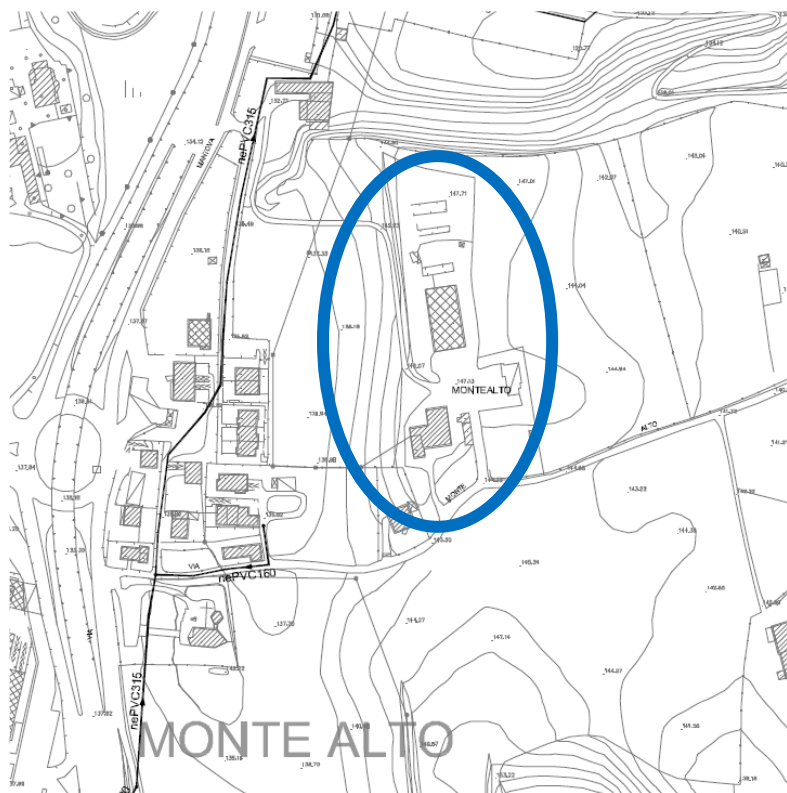
Nell'ambito della redazione degli atti che costituiscono il PGT di Desenzano del Garda, attraverso il recepimento dei contenuti della rete ecologica Regionale e Provinciale, si è realizzato il progetto di rete ecologica comunale REC, anche attraverso sistemi, azioni mirate ed interventi prioritari specifici a partire delle tematiche sovracomunali già individuate.

Gli elaborati della Rete Ecologica Comunale individuano l'area oggetto di Piano di Recupero in parte come "Sorgenti areali di pressione – principali barriere

infrastrutturali insediative” ed in parte come “Aree di riequilibrio ecologico”. Le prime corrispondono al Lotto A1 e *“Rappresentano il complesso delle barriere alla permeabilità ecologica del territorio...”*; le seconde, che corrispondono al Lotto A2, sono *“aree corrispondenti alle zone periurbane, limitrofe o intercluse tra l’urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado”*.

Per tali ambiti sono individuate raccomandazioni operative per l’attuazione dei previsti obiettivi di mantenimento e/o recupero della continuità ecologica e territoriale nonché di riqualificazione; tali raccomandazioni, che già emergono dalla descrizione dell’intervento e della variante richiesta, troveranno riscontro puntuale nel progetto edilizio successivo al piano di recupero.

### **PGT: reticolo idrico minore**



Sull’area oggetto di Piano di Recupero non sono presenti corsi d’acqua appartenenti al reticolo idrico comunale (RIM).

## PGT: Rete verde



La "Rete Verde" è strumento di pianificazione del territorio dall'art. 24 ai sensi della Normativa del Piano Paesistico Regionale vigente; in particolare alla Rete Verde Regionale si riconosce un valore strategico, quale sistema integrato di boschi, alberate e spazi verdi, ai fini della qualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione dei paesaggi di Lombardia.

Il PPR prevede che le province ed i comuni partecipino all'attuazione della Rete Verde Regionale con la definizione del sistema del verde comunale nei propri PGT, sulla base della lettura delle rilevanzze e delle esigenze di riqualificazione del paesaggio locale e degli scenari di rete ecologica, in particolare, tramite l'individuazione dei corridoi ecologici e di un sistema organico del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.

L'area oggetto di Piano di Recupero è individuata come ambito del tessuto consolidato, e l'intervento previsto risulta coerente con tale classificazione; la siepe presente lungo la via Montelungo - che inizia poco oltre il perimetro del P.R. - sarà salvaguardata e potenziata, come emerge dal progetto del verde.

### ***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):

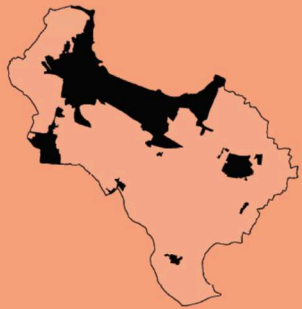
COMPONENTI	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	FREQUENZA	FONTE
SUOLO-SOTTOSUOLO	Utilizzo sostenibile dei suoli	% copertura del suolo	Triennale	Comune
		mq superficie rinaturalizzata		
		mq aree dismesse e degradate riconvertite		
	Nuova superficie urbanizzata	% territorio comunale	Triennale	Comune


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*



## **Allegato 1 - SCHEDA DI ANALISI n. 104**

<b>PR04A</b> 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>	

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

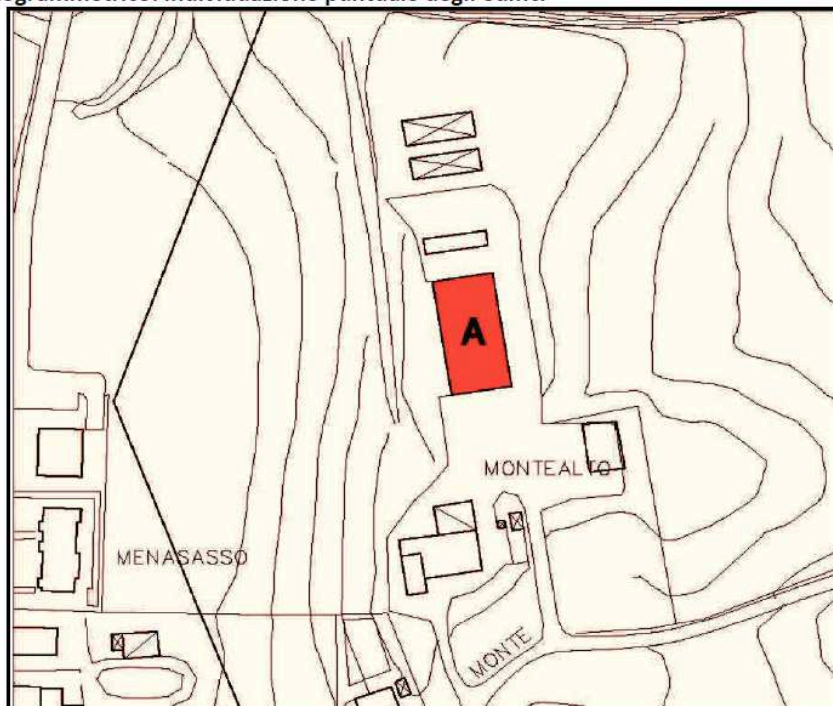
**Ambiti Agricoli Strategici**    ☒ ESTERNO AGLI A.A.S.    ☐ INTERNO AGLI A.A.S.

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

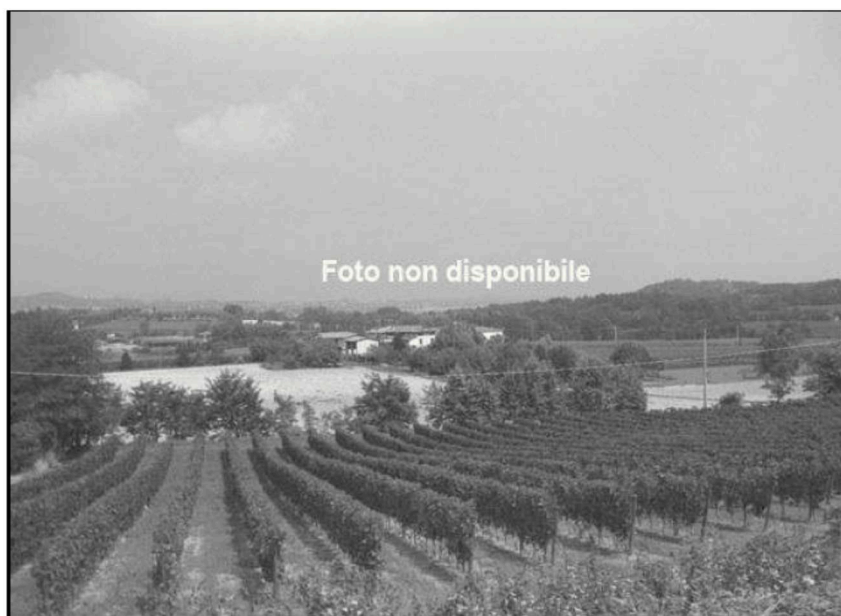


Inquadramento ortofotografico



 <b>Comune di Desenzano del Garda</b> <b>SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>			
<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: