
COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

PIANO REGOLATORE GENERALE

Progetto

gennaio 2005

Politecnico di Milano



Dipartimento di Architettura e Pianificazione – DiAP

Laboratorio Sit&Piani

Responsabile scientifico

prof. arch. Valeria Erba

Struttura operativa

arch. Giovanni Franchi

arch. Laura Pogliani

arch. Andrea Arcidiacono

arch. Gabriele Calmanti

con

arch. Marina Palumbo

dott. Roberta Rampini

dott. Marco Rossetti

adottato con delibera C.C. n. del

controdedotto con delibera C.C n. del

approvato con delibera n. del

Il Sindaco

Il Segretario

Elaborato P0

Relazione di progetto

Indice generale

1. Le strategie del Piano	pag.	4
2. I temi generali di valenza sovracomunale	pag.	8
2.1 Obiettivi di tutela paesistico ambientale a scala territoriale	pag.	8
2.2 Obiettivi di tutela del sistema delle acque	pag.	9
2.3 Il potenziamento e la valorizzazione del territorio agricolo	pag.	9
2.4 Valutazioni preliminari al consumo di suolo agricolo	pag.	10
2.5 Contenimento delle previsioni insediative e compattezza dell'edificato	pag.	10
2.6 Obiettivi di tutela ambientale a scala urbana	pag.	12
2.7 La qualificazione dell'offerta turistica	pag.	13
3. I contenuti del piano	pag.	14
3.1 Il sistema infrastrutturale	pag.	15
3.2 Il sistema dei servizi	pag.	16
3.3 Il sistema insediativo	pag.	18
3.4 Il sistema agricolo e ambientale	pag.	24
4. Il bilancio del piano	pag.	25
5. Tabelle	pag.	26

1. Le strategie del Piano

Le strategie del nuovo Piano sono il frutto di un processo di elaborazione lungo e articolato che inizia nel 1994, data del primo incarico per la revisione del Prg, con il coinvolgimento di strutture universitarie e professionali. Nel primo periodo di attività (1994 - 97) è stata sviluppata una indagine conoscitiva e descrittiva della realtà locale, il cui esito si è concretizzato nella stesura di un primo documento intitolato "Analisi e Progetto Preliminare".

Una seconda fase ha riguardato la redazione della "Variante zone agricole ed ambientali" e della "Variante in adeguamento della disciplina del commercio", entrambe adottate nel 2002.

La terza fase, conclusiva, inizia con il documento politico "Indirizzi generale di governo" formulato dal Sindaco Fiorenzo Pienazza e dalla nuova Amministrazione, documento approvato nel 2002, che avvia il processo di pianificazione durante il quale viene presentato lo studio relativo alle nuove "Analisi e Progetto Preliminare", rivisto alla luce delle recenti modifiche in sede di normativa nazionale e regionale, e delle trasformazioni in atto e presentato nella primavera del 2003. Il documento contiene l'elaborato "Schema di Struttura e Azioni strategiche", aperto alla discussione pubblica e al confronto con le realtà sociali ed istituzionali locali, con gli altri enti locali (comuni contermini, provincia, regione) e con altri istituti (Arpa, Asl). Sulla base di questo documento modificato ed integrato con le ulteriori valutazioni dei diversi soggetti consultati viene predisposto il progetto di Prg che, nella presente stesura, rappresenta il documento definitivo che l'Amministrazione propone all'adozione.

L'insieme dei contributi provenienti da tutti i soggetti coinvolti nelle diverse fasi di redazione e stesura dei documenti e degli elaborati ha notevolmente arricchito e sostanziato i temi del Piano, che si sono definiti attraverso il confronto costante e proficuo con l'Amministrazione comunale e con l'Ufficio Tecnico.

La dimensione tecnico e politica che caratterizza le scelte del nuovo Piano risulta pertanto complessivamente ispirata ai criteri innovativi che possono essere ricondotti al principio generale della sussidiarietà nella pianificazione comunale.

Il nuovo concetto di sussidiarietà, si è consolidato dal 1997 in alcuni importanti leggi nazionali e regionali di decentramento e di delega di funzioni dello Stato e delle Regioni agli Enti locali, ben consapevoli del rischio che una visione solo locale può far correre ad una azione di rilevanza globale, come quella della definizione e della programmazione dell'assetto territoriale di una comunità, con tutte le implicazioni sociali, economiche e culturali che essa ha. Il rischio di cadere in un provincialismo e localismo regolato esclusivamente da interessi personali o di gruppi di potere locale deve tradursi, al contrario, nella capacità di interpretare gli interessi locali riferendoli ad un quadro generale di obiettivi e di opportunità che derivano da una conoscenza più vasta dei fenomeni e delle tendenze in campo urbanistico, economico, sociale e culturale. Riconoscendo cioè quelle che sono state le conquiste e gli errori della cultura del piano urbanistico nell'indirizzare lo sviluppo della città moderna e contemporanea, è possibile finalizzare il principio di sussidiarietà verso obiettivi di valorizzazione locale, non lesivi di coerenze territoriali, economiche e sociali più vaste, ma che siano espressione locale di valori riconosciuti da tutta la società attuale. Questo approccio generale si traduce nella volontà di redigere un piano per

Desenzano del Garda che faccia propri gli obiettivi e le intenzionalità progettuali espresse dalla pubblica amministrazione e manifestate da gruppi di interessi locali, riqualificandoli in una prassi disciplinare, quella della pianificazione urbanistica e territoriale, che ne traduca i contenuti in atti di tecnica e di procedura urbanistica coerenti con una cultura generale della pianificazione attuale. La cultura generale della pianificazione urbanistica, infatti, ha operato una maturazione dei contenuti dei suoi strumenti tecnici di definizione dell'assetto insediativo e infrastrutturale, integrandoli sempre più efficacemente anche con una visione ambientale, ecologica e paesistica del territorio, acquisendo la capacità di riconoscere (salvaguardandole e valorizzandole) le risorse fisiche naturali e antropiche, e di sviluppare contestualmente insediamenti per le attività umane e le loro relazioni non conflittuali con le risorse primarie. Una simile sfida tra tutela ambientale e sviluppo degli insediamenti umani è ben evidente nel territorio di Desenzano.

Il passaggio, infatti, dalla fase di espansione alla fase di trasformazione induce il nuovo Piano ad occuparsi di strategie di crescita "fisiologica", interstiziale, limitando le compromissioni di suolo non ancora urbanizzato ed indirizzando il disegno di piano sulla ricucitura e sulla ridefinizione dei bordi e dei margini dei tessuti esistenti. Uno dei temi prevalenti del nuovo piano è dunque quello della *riqualificazione della città e del territorio esistente*, in accordo con quanto espresso negli obiettivi del documento di Indirizzi politici della Amministrazione Comunale, formulato all'inizio dell'incarico (luglio 2002).

Riqualificare significa dare una nuova efficienza alla città e al territorio ed introdurre criteri di sostenibilità delle trasformazioni: ogni nuova trasformazione dovrà quindi portare con sé un contributo di nuova efficienza per i tessuti contermini ed un incremento del potenziale di rigenerazione ambientale della città; ciò significa da una parte contenere significativamente le densità delle aree di trasformazione, dall'altra introdurre *regole ecologico - ambientali* per tutti gli interventi di trasformazione estensiva ed intensiva.

Il ruolo dell'Amministrazione rispetto al piano e all'attuazione e gestione delle scelte urbanistiche dovrà essere sostanzialmente diverso, anche in considerazione delle limitate capacità finanziarie e degli inadeguati strumenti di intervento di cui dispone per affrontare la fase di trasformazione urbana e in relazione alle nuove indicazioni pianificatorie regionali che hanno recentemente (2001) introdotto lo strumento del Piano dei Servizi (elaborati PS). In generale il piano intende rafforzare il ruolo di indirizzo e di coordinamento dell'Amministrazione comunale, ampliando al contempo le responsabilità dell'operatore privato, oltre che relativamente agli insediamenti e alla cessione di aree pubbliche per servizi, anche nel campo della progettazione, realizzazione e gestione di alcune attrezzature di interesse generale. Tale situazione obbliga ad una sostanziale *concretezza e realismo* delle previsioni rispetto alle reali risorse private e pubbliche attivabili nel periodo di operatività del piano.

I temi principali affrontati dal Piano trattano tre nodi urbanistici problematici:

1) *La dimensione ecologica della pianificazione*, in base alla quale si intendono sperimentare concrete soluzioni di integrazione operativa tra urbanistica ed ecologia. In particolare la strategia dello sviluppo sostenibile, dichiarata quale obiettivo primario di piano, viene perseguita a partire da politiche di rigenerazione ecologica della città, che comportano:

- la ricerca di compatibilità ambientale ed ecologica del sistema infrastrutturale, che promuove la fluidificazione e limitazione del traffico di attraversamento lungolago, la predisposizione di un sistema di parcheggi dissuasori e di attestamento a ridosso del centro urbano, l'incremento della rete di percorsi ciclopedonali sia urbani che extraurbani, nonché predispone misure di compensazione e di mitigazione degli impatti causati dal disegno delle nuove viabilità e dalle infrastrutture del trasporto ferroviario;
- l'applicazione dei principi di rigenerazione ecologica a tutte le nuove trasformazioni urbanistiche, per le quali sono previste misure di ripermabilizzazione del suolo urbano e di diffusione del verde pubblico e privato.

2) *Il nuovo modello attuativo perequativo e la pianificazione dei servizi.* Con l'approccio perequativo si intende superare il modello espropriativo della legge urbanistica nazionale 1150/42, origine del "doppio regime degli immobili", cioè della disparità di trattamento tra proprietà vincolate all'esproprio per pubblica utilità (peraltro raramente indennizzate, perché raramente si è fatto ricorso all'esproprio) e proprietà di cui è prevista l'edificabilità privata.

Intende inoltre superare la questione spinosa della difficile reiterazione dei vincoli pubblicistici, che del resto risulta un impegno ineludibile per le Amministrazioni, in quanto precisi dispositivi di legge (nazionali e regionali) fanno obbligo di rispettare le quantità complessive globali minime di standard per abitante teorico insediabile. La necessità di una revisione della legislazione nazionale, ma anche del decreto interministeriale sugli standard (D.I. 1444/68) e della legge regionale lombarda L.r. 51/75, che si è concretizzata con la nuova legge regionale n. 1/2001, va ricercata nei risultati largamente insufficienti, raggiunti in questi trent'anni di applicazione. Tali risultati derivano in sostanza da tre condizioni oggettive:

- le diverse condizioni giuridiche fra proprietari;
- le attuali condizioni finanziarie dei comuni;
- la modifica delle condizioni sociali e dei relativi fabbisogni.

Il modello perequativo riprende uno degli obiettivi primari della riforma urbanistica nazionale in corso di discussione presso il Parlamento, ed è caratterizzato dall'essere oggettivo e non discrezionale: tutte le aree passibili di trasformazione sono messe in gioco dal piano, tutti i proprietari di tali aree partecipano "pro quota", senza disparità di trattamento, agli "onori" del piano (edificabilità privata), ma anche agli "oneri" che questo comporta (la cessione gratuita per compensazione delle aree pubbliche, anche largamente eccedenti gli standard, e la partecipazione pro quota alla realizzazione delle opere di urbanizzazione).

Il disegno dello spazio pubblico diventa un tema centrale nella definizione delle linee strategiche del nuovo piano comunale. Il *Piano dei Servizi* introdotto con la L.r. 1/2001 si configura quale strumento privilegiato per affrontare la costruzione e la messa a sistema dei servizi e degli spazi collettivi attraverso la definizione di regole progettuali, di programmazione e di gestione.

3) *La necessità di strategie negoziali e di forme partecipative.*

Il superamento del modello tradizionale di piano regolatore e la definizione preliminare di uno strumento strutturale quale quadro condiviso di riferimento territoriale, rende indispensabile per l'efficacia delle azioni di piano l'adozione da parte dell'Amministrazione comunale di strategie

negoziali con i principali attori della trasformazione.

Per favorire la trasparenza delle scelte negoziali e la loro finalizzazione ad un interesse generale diventa condizione indispensabile costruire intorno al Piano un processo di partecipazione allargato a tutti i cittadini.

Il Piano di Desenzano si impegna pertanto a dare forma ai tre obiettivi citati di perequazione e costruzione dello spazio pubblico, integrazione urbanistica – ecologia, negoziazione e partecipazione, allineandosi con le esperienze in corso e con la riforma legislativa regionale e nazionale, nella prospettiva di un piano utile per l'Amministrazione comunale e la collettività.

2. I temi generali a valenza sovracomunale

I temi propri del Piano di Desenzano assumono un significato generale anche alla luce delle strategie e degli obiettivi del Piano Territoriale della Provincia di Brescia, approvato nel 2004.

Sono stati individuati alcuni passaggi logici e metodologici, di seguito argomentati, che traducono le strategie di scala vasta nei contenuti effettivi e nelle azioni del nuovo Prg, a conferma della completa condivisione della filosofia sottesa ai due livelli di pianificazione territoriale e locale.

2.1 Obiettivi di tutela paesistico ambientale a scala territoriale

Al fine di perseguire concretamente gli obiettivi di tutela paesistico ambientale contenuti nel Piano Territoriale Paesistico Regionale e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, le scelte del nuovo Piano regolatore assumono come centrale il principio della tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, nello spirito della Carta Europea del Paesaggio e nella direzione di una salvaguardia e potenziamento della biodiversità.

In generale, il Piano promuove politiche legate a:

- il recupero del sistema a lago (inedificabilità della fascia prospiciente al lago, limitate trasformazioni del tessuto esistente, conservazione dei profili, delle sagome e delle altezze dell'edificato esistente);
- la tutela delle aree verdi di interesse sovracomunale e l'individuazione di ambiti proposti per Parchi Locali di Interesse Sovracomunale come capisaldi di continuità ecologica nel territorio vasto (Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano – esteso dal lago a nord fino all'autostrada a sud; San Francesco – ambito lungo lago con presenza di aree pregiate a canneto; San Martino della Battaglia – ambito di testimonianza storica e con presenza di colture ed insediamenti agricoli di pregio);
- l'individuazione, la localizzazione e la tutela dei boschi, la cui perimetrazione riprende e dettaglia le aree soggette a vincolo boschivo ai sensi della legge Galasso;
- l'individuazione, localizzazione e tutela di elementi ambientali di pregio (scarpate morfologiche, canneti, zone umide, corsi d'acqua, alberature), quali elementi primari di una rete ecologica comunale, da connettere al sistema ecologico provinciale e da assoggettare a specifico atto di riconoscimento e di salvaguardia.

Il territorio agricolo copre circa 35 kmq, corrispondenti a quasi l'80% dell'interno territorio comunale (44 kmq), esclusa la superficie a lago. Di questo territorio agricolo una superficie rilevante, pari ad oltre il 27,8%, è interessata dalla previsione di Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS).

2.2 Obiettivi di tutela del sistema delle acque

Nel rispetto delle indicazioni regionali, provinciali e in conformità con le disposizioni dello Studio geologico comunale, il Piano prevede una tutela puntuale del reticolo idrico principale e minore, attraverso:

- l'individuazione, localizzazione e tutela delle emergenze ambientali (lago, zone umide);
- la creazione della fascia di inedificabilità per le sponde del lago e degli specchi e corsi d'acqua per una profondità di 10 metri;
- la promozione di interventi di separazione delle acque nere e bianche e il riciclo delle acque;
- il controllo dello spandimento liquami in prossimità del reticolo idrico.

2.3 Il potenziamento e la valorizzazione del territorio agricolo

Il Prg promuove la conservazione attiva dei caratteri produttivi e di potenzialità ambientali del territorio agricolo riconoscendo quattro ambiti distinti Eb1, Eb2, Ea1 e Ea2, con sensibilità e prescrizioni diverse.

I primi due ambiti riguardano un territorio molto delicato da un punto di vista geomorfologico e paesistico, vi sono presenti molte superfici boscate e un andamento orografico piuttosto articolato. Questi territori costituiscono una particolarità ambientale nell'area vasta e pertanto l'obiettivo consiste prevalentemente nel controllo delle trasformazioni, nella limitazione dell'edificabilità anche per usi agricoli, nell'estensione della tutela (proposta del PLIS del Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano) e, nello specifico, nel divieto di realizzazione di coltivazioni in serre e di allevamenti aziendali.

Gli ambiti Ea1 e Ea2 interessano territori produttivi agricoli, il primo dei quali presenta una forte caratterizzazione in colture specialistiche (vigneti) e come tale viene valorizzato, estendendo il divieto di localizzare allevamenti aziendali. L'ambito Ea2 coincide con l'area propriamente produttiva in cui si applicano, senza restrizioni, le norme di cui alla L.r. 93/80.

Su tutto il territorio agricolo è incentivata l'integrazione delle attività agricole con l'ospitalità e ricettività di tipo agrituristico; è inoltre estesa, ad eccezione della zona Eb1, la facoltà di riuso di edifici dismessi (alla data di adozione del piano), consentendo l'inserimento di funzioni urbane (residenza e terziario/ricettivo); infine in tutto il territorio agricolo è previsto il controllo dello spandimento liquami.

Per gli insediamenti rurali sono introdotte due classi di tutela, una per i complessi di maggiore pregio storico – architettonico (nei quali gli interventi di recupero sono disciplinati con norme di salvaguardia) e una per i complessi di valore ambientale (cui si applica una normativa di recupero più flessibile, anche se attenta al mantenimento delle specificità morfologiche insediative).

In generale la disciplina fornisce indicazioni sull'uso di materiali, sulle modalità progettuali (per edifici e per recinzioni) e sulla cartellonistica.

2.4 Valutazioni preliminari al consumo di suolo agricolo

La precondizione assunta per le nuove espansioni insediative concerne la verifica dell'esaurimento progressivo delle quote previste dal piano vigente, nello spirito della massima tutela effettiva del territorio agricolo produttivo.

Il piano ha effettuato un'indagine puntuale sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente (elaborato A0 "Relazione di Analisi") da cui risulta che le quote residue sono le seguenti:

- nei Piani attuativi residenziali non ancora convenzionati (per edilizia pubblica convenzionata e privata) il residuo è pari al 12% delle previsioni;
- nei Piani attuativi commerciali e per attrezzature generali il residuo è pari al 30%, ma l'Amministrazione comunale non intende confermare tale destinazioni;
- nei Piani attuativi con funzioni ricettive non sussiste residuo di piano;
- nei Piani attuativi produttivi il residuo è pari all'11%.

Pertanto, il Piano propone (come meglio argomentato nel paragrafo successivo) alcune contenute, ancorché aggiuntive, aree di nuova trasformazione per insediamenti residenziali, mentre, a fronte di un residuo di piano ancora consistente, è prevista la sola conferma di insediamenti produttivi, a carattere industriale e artigianale, e la ridestinazione a questi usi di alcune aree destinate nella pianificazione vigente a previsioni commerciali e per attrezzature generali non più condivise.

2.5 Contenimento delle espansioni insediative e compattezza dell'edificato

Con riferimento all'obiettivo generale di riduzione del consumo di suolo e della difesa del principio di compattezza il Prg contiene le seguenti strategie e scelte territoriali:

1) Utilizzo, in via preferenziale di suoli già urbanizzati o già compromessi dal processo pianificatorio vigente:

- a) suoli urbanizzati, considerati edificabili dal Prg vigente e sue varianti;
- b) suoli già impegnati da Piani Attuativi Vigenti e da Piani di Lottizzazione previsti dal Prg vigente e sue varianti;
- c) suoli vincolati come aree per standard ad esproprio e mai acquisiti.

Il Piano propone su questo complesso di aree, già incluse nel territorio pianificato vigente, un'edificabilità che:

- i) nei tessuti consolidati, conferma sostanzialmente i parametri e gli indici vigenti;
- ii) nelle Aree della Trasformazione conferma di massima le quantità previste nei piani residui, ma modifica alcune destinazioni (da commerciale a produttivo, da attrezzature speciali – ex Westland – a una parziale edificabilità produttiva, in continuità con le aree limitrofe di Sirmione);
- iii) sulle aree ex standard propone l'applicazione di un meccanismo attuativo di tipo

perequativo e compensativo (indici contenuti e alta compensazione ambientale).

Il **suolo urbanizzato complessivo** (7.744.126 mq) risulta pari al 17,62% della superficie comunale (esclusa la superficie a lago).

Il totale del **suolo urbanizzabile convenzionale** (1.072.119 mq) rappresenta il 13,8% del suolo già urbanizzato complessivo. Esso si articola in due componenti:

- a) suolo urbanizzabile già compromesso dalla pianificazione vigente (81,5%)
- b) suolo di nuova urbanizzazione (19,5%).

L'incremento di suolo urbanizzabile convenzionale (in essere e aggiuntivo) sul totale di suolo urbanizzato/urbanizzabile (cioè la variazione tra il totale delle previsioni di piano e l'attuale suolo già urbanizzato) è pari a 11,9%. Se si considera la sola componente di suolo di nuova urbanizzazione (aggiuntivo), tale valore scende al 2,33%.

Il complesso delle Aree di Trasformazione integrate e a prevalenza residenziale interessa una superficie complessiva di circa 536.951 m²; le cessioni per verde e servizi costituiscono il 47,4% della superficie territoriale e pesano per oltre il 18% sul totale delle aree a standard residenziali (esistenti e di progetto); l'incremento di stanze risulta circa del 5% del totale della capacità insediativa teorica (pari a 40.070 abitanti teorici/stanze).

2) Riuso di aree dismesse

Il Piano propone la trasformazione di 10 aree, prevalentemente a carattere ex produttivo, ora dismesse o inserite in tessuti a prevalenza residenziale: la destinazione proposta prevede in genere una integrazione fra funzioni residenziali e commerciali (al piano terra); in alcuni casi il Piano promuove funzioni ricettive/alberghiere, in ragione di una localizzazione dell'area in prossimità della stazione ferroviaria; in un caso il Piano individua una destinazione a Residenza Sanitaria per Anziani (RSA), da realizzare attraverso il recupero di un edificio esistente, soggetto a tutela, e con una quota di ampliamento.

Sul totale delle Aree di Trasformazione residenziali, le 10 aree di recupero (Aree di Trasformazione Integrate di Riqualficazione Urbanistica - ATIRU) coprono il 14,6% della superficie territoriale e il 26,7% dell'edificabilità complessiva prevista.

3) Compattezza dell'edificato

Le espansioni dell'ultimo decennio hanno indotto un progressivo sfrangiamento del perimetro dell'abitato, che ha superato in alcuni punti i limiti storici della ferrovia Milano – Venezia e che in altre parti ha intaccato l'originaria compattezza del territorio agricolo e cancellato le tracce storiche del paesaggio.

Il Piano propone un disegno a completamento e saturazione delle porosità presenti nei tessuti urbani, con regole urbanistiche, edilizie ed ambientali finalizzate e definire i margini fisici per la città ed a riconfigurare un paesaggio qualificato. Questo disegno, che persegue un principio di espansione in continuità con l'esistente, si pone l'obiettivo di:

- a) consolidare e riqualficare le recenti espansioni, offrendo un sistema di servizi e attrezzature nei tessuti marginali (il palazzetto sportivo nel quartiere delle Grezze; il parco, la scuola e le attrezzature sportive nella frazione di San Martino);
- b) prefigurare finalmente uno sviluppo insediativo integrato con il sistema della mobilità,

creando le condizioni per realizzare (e finanziare) un nuovo e decisivo disegno infrastrutturale, relativo ad una nuova viabilità di ingresso a Desenzano centro, prevista in località le Grezze e finalizzata a distribuire meglio l'accessibilità al territorio urbanizzato e a creare una reale alternativa all'unico asse di accesso attualmente esistente. La nuova viabilità, in parte da realizzare in viadotto, risulta integrata con il sistema infrastrutturale esistente attraverso il quarto svincolo della tangenziale e il nuovo sottopasso ferroviario, ad est della stazione;

- c) completare alcune aree nelle frazioni di San Pietro, Montonale e Vaccarolo per soddisfare i fabbisogni locali del tutto fisiologici e garantire alcuni spazi per servizi minimi;
- d) valorizzare al meglio i recenti investimenti infrastrutturali fatti convergere su Rivoltella, realizzando un disegno periurbano di quote modeste di residenza servita dalle nuove strade quasi terminate;
- e) escludere ulteriore consumo di suolo per nuovi insediamenti produttivi o commerciali, attraverso la scelta di confermare le zone produttive già edificabili secondo la disciplina vigente.

Le Aree di Trasformazione di nuova previsione (ad uso residenziale), marginali ma in continuità con il tessuto urbano, con funzione di ricompattamento, coprono solo il 19,5% del complessivo suolo urbanizzabile. Se si considerano tutte le Aree di Trasformazione residenziali e produttive, sia quelle di nuova previsione (aggiuntive) che quelle su suolo già compromesso dalla pianificazione vigente (in essere), la quantità di suolo occupata (728.051 mq) ammonta all'8,1% del suolo urbanizzato complessivo e al 67,9% del suolo urbanizzabile convenzionale: la quota restante è infatti coperta da Piani attuativi vigenti, con convenzione approvata, ma privi di permessi di costruire alla data di adozione del nuovo Prg.

2.6 Obiettivi di tutela ambientale a scala urbana

Con riferimento al perseguimento degli obiettivi di tutela ambientale alla scala urbana, le scelte del nuovo piano regolatore si concentrano su alcune indicazioni di valore ecologico e ambientale estese alla città esistente e su alcune prescrizioni per le aree di trasformazione.

In particolare:

- il patrimonio arboreo esistente pubblico e privato viene sottoposto a disciplina di valorizzazione e tutti gli interventi devono contribuire a migliorare ed incrementare la dotazione esistente;
- per tutti gli interventi di recupero e di nuova costruzione (nei tessuti esistenti e nelle Aree di Trasformazione) è richiesto il rispetto di un indice di permeabilità in senso profondo;
- nelle ATIRU (Aree di Trasformazione di riqualificazione urbanistica di suoli produttivi) si richiede un'indagine conoscitiva preliminare al progetto per valutare il rischio di inquinamento del suolo e sottosuolo, così da garantire adeguati standard di qualità insediativa.

2.7 La qualificazione dell'offerta turistica

Desenzano è noto come centro turistico primario del Garda, nonostante la sua offerta ricettiva alberghiera sia probabilmente sottostimata rispetto alla domanda in forte e costante crescita.

Il Piano propone una politica di incentivo alla realizzazione di attrezzature alberghiere e agevolazione all'ampliamento e qualificazione di quelle esistenti, pur nella complessiva tutela del territorio, che costituisce la vera risorsa primaria per lo sviluppo dell'attrattività turistica. Per tali motivi la disciplina prevede un contenimento dell'altezza degli alberghi sul fronte lago e nella zone storiche e in tutti quegli ambiti a maggiore "visibilità", per non generare un impatto visivo inadeguato. Vengono infine disincentivate le residenze secondarie, che esprimono inadeguatamente una crescita della domanda insediativa residenziale, da contenere perché ad alto consumo di suolo (tipologie a bassa densità e con soli servizi privati).

3. I contenuti del piano

L'elaborato P2 "Azzonamento e viabilità" in scala 1:2.000, e la relativa "Sintesi" a colori, elaborato S1 in scala 1:5.000, delineano le principali strategie territoriali e i contenuti fondamentali che caratterizzano la proposta di piano.

Innanzitutto occorre sottolineare la ricchezza delle indagini e ricerche mirate che hanno supportato le scelte del nuovo Prg e che sono descritte ed interpretate nell'elaborato A0 "Relazione di Analisi" e negli elaborati cartografici di Analisi numerati da A1 a A9.

Occorre inoltre far riferimento ai criteri ispiratori del piano, discussi nel paragrafo precedente, che affermano i temi della sussidiarietà e della sostenibilità delle scelte nella pianificazione locale. Obiettivo primario è la capacità di valorizzare le risorse locali, attraverso interventi in grado di integrarsi sempre più efficacemente con una visione ambientale, ecologica e paesistica del territorio, acquisendo la capacità di riconoscere e salvaguardare le risorse fisiche naturali e antropiche, e di sviluppare contestualmente insediamenti per le attività umane e le loro relazioni non conflittuali con le risorse primarie.

Coerentemente con il mandato politico amministrativo, le scelte di trasformazione dell'assetto insediativo e infrastrutturale sono state infatti improntate a strategie di minima crescita "fisiologica", interstiziale, limitando le compromissioni di suolo non ancora urbanizzato ed indirizzando il disegno di piano verso la ricucitura e la ridefinizione dei bordi e dei margini dei tessuti esistenti (si veda a tale riguardo l'argomentazione presentata ai precedenti paragrafi 1 e 2).

Come sopra accennato, uno dei temi prevalenti del nuovo piano è stato quello della *riqualificazione della città esistente e del sistema dei servizi di interesse generale*.

Un secondo tema ha focalizzato l'attenzione alla *dimensione ecologica della pianificazione*, che si traduce in due filoni operativi. Il primo consiste in una previsione di interventi sul sistema della viabilità e della sosta che consentano una migliore vivibilità urbana e un inserimento dei nuovi assi viari con riguardo al contesto paesistico e ambientale. Il secondo comporta l'individuazione di alcune misure di rigenerazione ambientale del territorio e di poche regole urbanistico ambientali per agevolare la diffusione del verde pubblico e privato e per costruire una rete ecologica di connessione tra i diversi ambiti urbanizzati e non.

Un terzo tema ha infine affrontato le problematiche attuative, proponendo *il meccanismo perequativo* per superare la questione spinosa della reiterazione dei vincoli pubblicistici e consentire una più efficace politica dei servizi pubblici e di interesse generale. Ciò coerentemente alla stessa recente (2001) normativa regionale che invita espressamente a predisporre il Piano dei Servizi per disciplinare la materia dell'offerta di strutture ed attrezzature per la collettività.

I contenuti del Prg sono articolati in quattro famiglie: il Sistema infrastrutturale, il Sistema dei servizi, il Sistema insediativo, il Sistema agricolo e ambientale.

3.1 Il sistema infrastrutturale

La mobilità urbana e l'interazione di questa con il sistema insediativo e con quello dei servizi riveste un ruolo di primaria importanza nella pianificazione urbanistica attuale.

Le scelte del nuovo Prg più significative con riferimento al sistema infrastrutturale riguardano:

- la conferma della struttura portante dell'accessibilità di attraversamento, costituita dalla viabilità primaria della tangenziale sud e della minitangenziale per Salò;
- la diversificazione dell'accessibilità da tali assi primari verso i centri storici di Desenzano e Rivoltella e verso il sistema a lago con la previsione del potenziamento di alcuni tratti di viabilità esistente (come via San Benedetto), la realizzazione di alcuni nuovi tratti, la riqualificazione delle intersezioni (come quella tra v.le Andreis, via Marconi e la minitangenziale stessa);
- la previsione di un nuovo tracciato che, dallo svincolo delle Grezze sulla tangenziale sud, costituisca una valida alternativa per l'ingresso verso la città e distribuisca in modo più omogeneo gli insediamenti recenti e di nuova previsione delle Grezze e il nuovo polo sportivo e residenziale previsto a sud della stazione;
- la creazione di un nuovo sottopasso alla ferrovia, ad est della stazione, finalizzato a raccordare il nuovo tracciato viabilistico con i tessuti residenziali di recente formazione, fra i due centri di Desenzano e Rivoltella;
- la predisposizione di un accesso alla stazione ferroviaria da sud, modificando l'innesto di via Bezzacca da ovest e realizzandone uno da est, proveniente dal nuovo tracciato;
- la riqualificazione della viabilità lungo lago, con interventi di moderazione del traffico, di parziale pedonalizzazione orientata, di arredo e ripavimentazione dei tratti che attraversano gli abitati di Desenzano e Rivoltella, di ridisegno dei fronti e degli accessi pedonali a lago;
- il potenziamento e la creazione di un sistema di parcheggi di interscambio e dissuasori a corona del centro storico, tra i quali i nuovi parcheggi a sud della stazione ferroviaria, a sud del cimitero e nell'ambito di recupero urbano adiacente alla villa romana;
- il potenziamento delle infrastrutture portuali di Desenzano (max 50 posti barca) e di Rivoltella (max 30 posti barca);
- la progettazione di una rete di percorsi ciclopedonali, integrata con i tratti esistenti, che riconnettono il Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano, di San Francesco e di San Martino della Battaglia, valorizzano il sistema della viabilità storica di attraversamento del sistema agricolo e ambientale, e all'interno dell'urbanizzato realizzano un sistema a rete diffuso in connessione con i nodi del trasporto su ferro.

3.2 Il Sistema dei servizi

Uno degli obiettivi principali del nuovo piano è quello della riqualificazione dello *spazio pubblico e collettivo e del sistema dei servizi*, da perseguire attraverso un potenziamento della dotazione delle aree pubbliche ed un riequilibrio territoriale della loro distribuzione, nonché un adeguamento e riqualificazione delle attrezzature per servizi e degli spazi collettivi.

A tale fine, e coerentemente con le indicazioni della nuova L.r. 1/2001, il Prg contiene, in allegato, il **Piano dei Servizi**, costituito dagli elaborati PS0, PS1, PS2, PS3; uno strumento che definisce sia la struttura delle aree ed attrezzature di interesse generale che le priorità attuative in materia di opere pubbliche, secondo un programma di fattibilità degli interventi concordato con l'Amministrazione.

La metodologia di analisi e di valutazione, le strategie generali di progetto ed i contenuti delle scelte proposte sono illustrati in dettaglio nell'elaborato PS0 "Relazione del Piano dei Servizi", cui si rimanda. Appare tuttavia opportuno in questa sede richiamare alcuni elementi fondativi, sia in termini generali che specifici.

L'obiettivo più volte richiamato del miglioramento della vivibilità urbana trova conferma in una strategia generale del Piano dei Servizi che si concentra sull'importanza di recuperare la qualità dello spazio pubblico e, a tale scopo, pone come prioritaria la definizione di modalità e criteri per la progettazione organica e unitaria delle aree pubbliche, articolando costruito e vuoti e integrando la città privata con i luoghi della collettività.

Sotto il profilo progettuale, nell'elaborato PS2 sono individuati un *disegno strutturale* e alcune *prestazioni da conseguire* nelle trasformazioni pubbliche e private così da selezionare e valorizzare le invarianti strutturali del territorio di Desenzano. Nella definizione del disegno del piano grande attenzione è assegnata alle proposte in merito alle caratteristiche qualitative delle strade (progetto degli spazi pedonali, delle piste ciclabili e delle alberature lungo strada); in particolare sono state individuati progetti generali e specifici per il miglioramento della fruibilità del sistema lago (ridisegno delle aree centrali di Desenzano, agevolazione degli accessi a lago, rivitalizzazione delle spiagge esistenti, ampliamento infrastrutture portuali, connessione tra il centro di Rivoltella e gli spazi pubblici).

Sotto il profilo programmatico, nell'elaborato PS3, in accordo con l'Amministrazione comunale, si è operata una definizione delle priorità in materia di *opere pubbliche* (riassetto della rete viabilistica, ridisegno del sistema della sosta, costruzione del nuovo polo sportivo di Desenzano stazione e del nuovo centro scolastico di San Martino).

Infine, il progetto di spazi collettivi si completa con la costruzione di una rete ambientale urbana, garantita dalla realizzazione di nuovi tratti di piste ciclabili e il mantenimento dei cunei verdi all'interno dell'urbanizzato, e con la valorizzazione degli ambiti a parco sovracomunale e la loro connessione con l'abitato attraverso la tutela dei corridoi ecologici e il riutilizzo della maglia storica della viabilità collinare.

Il potenziamento delle dotazioni di aree per standard residenziali di quartiere (che passano dagli attuali 794.131 m², corrispondenti ad uno standard di 16,3 m²/ab, considerando sia la popolazione residente che il movimento turistico residenziale, a 1.412.265 m², per uno **standard di 35,24 m²/ab**) potrà essere realizzato per la maggiore parte, e credibilmente, avvalendosi del

meccanismo perequativo e compensativo, descritto nel precedente paragrafo 1. L'acquisizione di nuove aree in attuazione delle politiche pubbliche non si avvale infatti, se non in casi puntuali, dell'esproprio, ma discende dall'applicazione del modello attuativo della *perequazione urbanistica*, che consente da una parte di ottenere le aree pubbliche necessarie, quale cessione gratuita negli interventi di trasformazione urbana, e dall'altra, di garantire un equo trattamento a tutti i proprietari coinvolti nelle dinamiche di trasformazione.

Anche i servizi urbani (zone F), con un'estensione complessiva di oltre 110 ha, determinano uno standard che soddisfa ampiamente le dotazioni minime di legge, con una dotazione di circa **27,57 m²/ab.**

Il Prg propone infine la creazione di una rete ambientale urbana e territoriale, che si articola in due componenti principali, che si pongono l'obiettivo generale di garantire e potenziare il processo di osmosi continua tra spazi aperti, tessuti insediati e lago.

La prima componente è rappresentata dalla maglia di percorsi ciclabili e ciclo pedonali che interessa il territorio urbano e si estende nel territorio agricolo, così da agevolare una permeabilità continua che dall'ambiente più aperto della campagna raggiunge la città abitata e consente l'accesso, in molti punti, alle sponde lacuali. Il progetto prevede il rafforzamento della rete di percorsi esistenti attraverso la realizzazione di nuovi tratti di piste ciclabili, in parte già inclusi nel Piano Generale del Traffico Urbano, di cui il Comune è dotato dal 2003, e in parte di nuova previsione.

La seconda componente consiste nel mantenimento di aree verdi e agricole di salvaguardia attorno all'urbanizzato e di tre ambiti estesi destinati alla costituzione di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano, San Francesco e San Martino della Battaglia), che complessivamente coprono una superficie di oltre 975 ha) e la loro connessione con l'abitato attraverso corridoi ecologici.

3.3 Il Sistema insediativo

Il nuovo Prg articola le proprie previsioni relative al Sistema Insediativo in tre grandi famiglie:

- il progetto per la **Città storica**;
- il progetto per la **Città consolidata**;
- il progetto per la **Città della trasformazione**.

Per ciascuna famiglia le indicazioni progettuali e normative sono diversificate in ragione degli obiettivi differenti, ma sono accomunate da una strategia complessiva di conservazione e riqualificazione del patrimonio esistente e di limitazione della crescita insediativa ad un fabbisogno fisiologico, subordinando comunque tale crescita al miglioramento delle condizioni ambientali complessive.

Le indicazioni specifiche per la **Città storica** riguardano la tutela, per gli ambiti di valore *storico e ambientale* individuati nelle analisi, dei caratteri architettonici, tipologici e insediativi. Nella tavola di azionamento è riconosciuta una "Zona storica di conservazione e recupero" (ZTS) nella quale la normativa cerca di facilitare le possibilità di intervento diretto per l'operatore privato, garantendo al tempo stesso la tutela e il ripristino dei caratteri storici architettonici e dell'impianto urbanistico tradizionale attraverso alcune prescrizioni tipo morfologiche generali e specifiche e la richiesta, ai fini del rilascio del titolo autorizzativo, di alcuni elaborati integrativi per meglio comprendere e contestualizzare l'entità della trasformazione proposta.

Nello specifico, la zona ZTS è stata delimitata sulla base delle analisi e dei criteri suggeriti dalla recente legislazione regionale, cioè l'interpretazione della cartografia IGM di prima levatura (fine '800) nonché in coerenza con le indicazioni del Piano provinciale e del Piano paesistico regionale. Tale zona, che riprende sostanzialmente la zona omogenea A del Prg vigente, si compone di due nuclei: il nucleo di Desenzano, di dimensione più estese, e il nucleo di Rivoltella, un complesso unitario di significativo valore storico – architettonico.

Per gli edifici ricadenti nella zona ZTS il piano indica le modalità di intervento massime ammissibili, che agevolano i processi di recupero nel rispetto tuttavia delle caratteristiche e delle qualità storiche.

Le indicazioni specifiche per la **Città consolidata** perseguono la semplificazione delle modalità di intervento nei *tessuti urbani consolidati* a destinazione residenziale, con attenzione alla congruità urbanistica delle tipologie edilizie e alla naturalità del trattamento delle aree libere, attraverso la definizione di parametri edilizi e ambientali specifici (indice di permeabilità, piantumazioni obbligatorie per nuovi interventi).

Sono previste tre zone prevalentemente residenziali, differenziate dalle densità urbane e dal modello insediativo (tipologie edilizie ed urbanistiche presenti): una Zona ad alta densità - ZTR1, una Zona a media densità - ZTR2, una Zona a bassa densità - ZTR3. In tutte le zone, gli eventuali interventi di completamento dovranno risultare coerenti con l'impianto urbano, con le altezze dell'edificato circostante e con le caratteristiche tipomorfologiche dei lotti limitrofi, a garanzia di un assetto urbanistico equilibrato. E' inoltre prevista una Zona con alta incidenza di verde privato – ZVP, nella quale la salvaguardia dello spazio aperto verde, a parco o giardino, con attrezzature

leggere per le attività complementari (campi da tennis, piscine, ecc.), nonché il potenziamento del patrimonio arboreo costituisce l'obiettivo primario della disciplina normativa.

I tessuti produttivi sono costituiti da tre zone territoriali. Due di queste, le zone ZTP e ZTC, si connotano per la conferma rispettivamente delle attività industriali/artigianali e commerciali esistenti. In particolare all'interno della zona produttiva ZTP vengono puntualmente individuate le attività commerciali in atto per le quali vengono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione; nella sola zona ZTC è consentita la localizzazione di nuove quote di attività commerciali, coerentemente con le indicazioni del Piano del Commercio già vigente. Nella zona artigianale produttiva - ZTP, la disciplina normativa prescrive opportuni accorgimenti atti a limitare l'impatto urbanistico ambientale delle attività, a favorire il riciclo delle acque e ad incrementare la dotazione arborea, anche con funzione di mitigazione visiva e di riduzione della dispersione delle polveri. La terza zona - ZTA è fortemente specializzata in senso alberghiero; la distribuzione delle strutture ricettive viene maggiormente concentrata lungo il lago, nelle zone centrali e nell'area della stazione. La normativa incentiva le trasformazioni e gli adeguamenti degli insediamenti ricettivi esistenti finalizzato al miglioramento degli standard qualitativi (anche con interessanti agevolazioni nelle modalità di computo volumetrico), ma vincola alcuni ambiti, maggiormente delicati sotto il profilo paesistico e storico, a non superare un'altezza di tre piani, onde evitare la compromissione della fruizione, almeno visiva, del lago.

Sono infine previste Zone per le attività ricettive all'aperto - ZARA, all'interno delle quali vengono disciplinati i campeggi esistenti, ove sono ammesse solo strutture a bassissimo impatto. Nell'ambito del Vò viene prevista la ristrutturazione delle attività esistenti subordinata alla definizione di un Piano di recupero che garantisca la permeabilità e fruibilità pedonale verso il lago.

Per la **Città della trasformazione** la normativa prevede alcune indicazioni generali e specifiche relativamente alle diverse categorie di aree.

Nelle Aree di Trasformazione (interne o marginali ai tessuti edificati) l'intento progettuale del piano è di controllare non solo le quantità e le funzioni insediabili, ma anche gli esiti fisici e morfologici delle trasformazioni consentite, dato che questi interventi devono concorrere alla generale strategia di riqualificazione urbana. Si tratta infatti sia di aree marginali, fondamentali per il ridisegno urbanistico dei bordi della città e delle aree interstiziali, sia di aree libere interne ai tessuti urbani, dove verranno localizzati interventi che tendono a ricostituire la trama del tessuto in cui sono inserite. Per tutti questi ambiti di trasformazione il piano propone l'introduzione di un meccanismo attuativo basato su principi perequativi compensativi.

Il primo elemento di perequazione consiste nella localizzazione dei nuovi insediamenti all'interno di ambiti urbanistici comprendenti varie proprietà e nella localizzazione degli insediamenti e delle aree pubbliche indipendentemente dalle stesse proprietà, secondo il migliore assetto urbanistico - ecologico possibile; nonché nella ripartizione pro quota dei volumi, delle cessioni e degli oneri connessi alla trasformazione. I proprietari parteciperanno proporzionalmente alle proprietà ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalla soluzione (area edificabile o parco pubblico, ad esempio) disegnata nel piano.

Il secondo elemento di perequazione riguarda la definizione di indici di edificabilità territoriale e di regole urbanistiche ecologiche uguali per tutte le Aree di Trasformazione appartenenti alla stessa classe.

Le classi identificate dal piano sono tre:

- 1) **Aree di Trasformazione Integrate di riqualificazione urbanistica – ATIRU:** sono aree già edificate da riqualificare attraverso la rifunzionalizzazione e il ridisegno degli insediamenti;
- 2) **Aree di Trasformazione confermate - ATR/C (residenziali) e ATP (produttive):** aree già edificabili secondo la disciplina del Prg vigente, ma non ancora progettate né convenzionate;
- 3) **Aree di Trasformazione di ridisegno periurbano – ATR/RP (residenziali) e ATP/C (produttive):** aree libere, localizzate ai margini dell'urbanizzato o aree soggette a precedente vincolo pubblicitario, sulle quali il piano applica un meccanismo perequativo compensativo, caratterizzato da indici contenuti e alte cessioni.

Nella prima classe – Aree di Trasformazione Integrate di riqualificazione urbanistica ATIRU - ricadono insediamenti esistenti, connotati da usi prevalentemente produttivi e attualmente in parte dismessi, non compatibili con il nuovo disegno di piano. Si prevede pertanto una profonda riorganizzazione urbanistica, con indici di media densità territoriale (4.000 m²/ha), un elevato mix funzionale con la compresenza di residenza, ricettivo – alberghiero, terziario e commercio minuto e servizi, finalizzato a ricreare l'effetto città, nonché cessioni adeguate (mediamente pari al 40% della superficie territoriale).

Le ATIRU sono costituite da dieci aree, che occupano una superficie territoriale di circa 78.500 m² ed ospitano complessivamente 31.400 m² di superficie lorda di pavimento, per funzioni miste, di cui oltre 17.400 m² per usi residenziali: gli abitanti insediabili sono 349. Le aree pubbliche per servizi e viabilità maturate all'interno del processo di trasformazione sono pari a circa 31.400 m².

La prima e la seconda Area di Trasformazione – ATIRU 1 e ATIRU 2 - sono localizzate all'ingresso da nord del centro storico di Desenzano, lungo la provinciale da Salò ed in prossimità della Villa Romana; interessano aree attualmente sottoutilizzate, che il Prg propone di trasformare in insediamenti prevalentemente residenziali, da realizzare con tipologie edilizie a cortina, con porticato lungo strada, e dotati di spazi a parcheggio multipiano in parte pubblici, necessari per potenziare il sistema della sosta a corona del centro.

Tre Aree di Trasformazione – ATIRU 3, ATIRU 8, ATIRU 9 – occupano aree ex produttive inutilizzate, localizzate all'interno di tessuti residenziali, le prime due all'intorno del centro storico di Desenzano, la terza ai margini di quello di Rivoltella; le trasformazioni indicate suggeriscono l'opportunità di una riorganizzazione degli insediamenti in coerenza con le funzioni e con l'impianto morfologico della città circostante.

Altre aree sono collocate in nuclei esterni o frazioni (ATIRU 5, ATIRU 6, ATIRU 10) e occupano superfici piuttosto estese, ancora all'interno di zone prevalentemente residenziali: la riqualificazione degli ambiti produttivi e il loro riuso a fini residenziali, attraverso un'ampia dotazione di servizi costituisce l'occasione per la rivitalizzazione di ambiti territoriali oggi piuttosto carenti sotto il profilo della dotazione di servizi e della qualità insediativa.

Per le ATIRU 4 e ATIRU 8, in ragione di una loro localizzazione strategica, nei pressi della stazione ferroviaria nel primo caso, e sull'asse storico in prossimità del lago nel secondo, sono incentivate destinazioni ricettive, al fine di qualificare e potenziare selettivamente la dotazione alberghiera esistente.

L'area ATIRU 7, attualmente occupata da una villa storica di pregio, con giardino e spazi verdi aperti circostanti, prevede il recupero dell'edificio storico, con modalità di intervento attente al valore dell'immobile, e il contestuale ampliamento in una struttura separata, in modo da consentire la localizzazione di una Residenza Sanitaria per Anziani (RSA), un servizio privato di rilevante interesse generale.

Nella seconda classe – Aree di Trasformazione confermate residenziali ATR/C e produttive ATP - ricadono nove aree già interessate da previsioni edificatorie nel piano vigente.

Per le quattro Aree di Trasformazione destinate ad usi prevalentemente residenziali, viene confermata l'edificabilità prevista, costituita da una quantità volumetrica attribuita. Nel caso dell'Area di Trasformazione residenziale ATR/C 4 viene prescritta la concentrazione della potenzialità edificatoria assegnata nella parte dell'ambito di intervento a sud di viale Agello e la contestuale cessione all'Amministrazione della parte a nord dell'area, localizzata nella fascia a lago inedificabile e caratterizzata dalla presenza di aree sensibili sotto il profilo naturalistico e paesisticamente rilevanti (canneti), da destinare a verde di tutela ambientale, in ampliamento di una quota già esistente inserita nel PLIS di San Francesco.

Le cinque Aree di Trasformazione produttive comprendono sia aree già destinate a questa funzione (per le quali il piano conferma l'edificabilità prevista) sia aree a precedente destinazione commerciale (San Martino) ovvero mista commerciale, terziario e attrezzature ludiche e generali (ex Westland) che vengono tutte destinate all'insediamento di attività produttive artigianali, integrate con quote di terziario al servizio dell'attività principale. Questa scelta è apparsa opportuna al fine di evitare un'eccessiva concentrazione di insediamenti commerciali lungo assi viari insufficienti (come nel primo caso) e di consentire la chiusura di un'annosa vicenda urbanistica legata all'utilizzo delle aree ex Gardaland (poi Westland), rimaste a lungo inedificate, per le quali il nuovo Piano prevede di mantenere ad attività agricola ampia parte delle aree interessate e di consentire un'edificabilità ad usi artigianali solo su alcune aree al confine con Sirmione, in prossimità degli insediamenti produttivi già esistenti nel comune conterminante. Date le dimensioni contenute dell'intervento, la viabilità esistente al servizio del comparto produttivo in essere risulta ampiamente adeguata a supportare il nuovo limitato carico insediativo; d'altro canto le quote di cessione previste dal Piano e destinate a viabilità e parcheggi consentiranno una migliore accessibilità non solo alle nuove attività produttive, ma di fatto anche a quelle già insediate.

Le Aree di Trasformazione residenziali confermate interessano una superficie di circa 106.700 m², corrispondente a 308 abitanti insediabili e 47.600 m² di aree per usi pubblici e viabilità.

Le Aree di Trasformazione produttive occupano 149.500 m², per circa 90.000 m² di superficie lorda di pavimento produttiva edificabile e 30.000 m² di aree per servizi e parcheggi.

Nella terza classe - Aree di Trasformazione di ridisegno periurbano ATR/RP e Aree di Trasformazione produttive di compensazione ATP/C-

ricadono aree libere, in parte precedentemente vincolate a standard ma non acquisite, per le quali il piano prevede interventi di trasformazione a limitato carico insediativo con rilevanti dotazioni di aree pubbliche, finalizzati alla ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia e al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali. Le Aree di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale (ATR/RP) sono undici, distribuite tra Desenzano (quartiere delle Grezze), Rivoltella, San Martino, Montonale e San Pietro, con una potenzialità insediativa di 1.407 abitanti ed una dotazione di oltre 175.800 m² di aree per servizi e viabilità. Il disegno urbanistico persegue un obiettivo di ricucitura degli insediamenti dispersi, al fine di dare maggiore compattezza ai tessuti circostanti e garantire quote significative di aree per servizi non solo per i quartieri direttamente interessati dagli interventi di trasformazione, ma capaci di contribuire al miglioramento della dotazione complessiva dell'intero sistema urbano. In particolare per il sistema di Aree di Trasformazione residenziali previste lungo la ferrovia in località Rivoltella, fino ai margini del Rio Venga, l'insieme degli interventi garantirà un ampliamento del polmone verde del Laghetto e la sua interconnessione con il sistema agricolo ed ambientale a sud del tracciato ferroviario, attraverso l'estensione della maglia ciclopedonale. L'unica Area di Trasformazione Produttiva (ATP/C 1), localizzata lungo via Mantova, si estende su oltre 35.200 m² e concentra un'edificabilità di 10.500 m² di SIp, con una importante dotazione di spazi per uso pubblico (14.110 mq), destinati alla localizzazione di attrezzature per il culto e a parcheggi, funzionali al miglioramento della accessibilità di tutto il comparto produttivo e commerciale circostante, cresciuto con una forte carenza di adeguati spazi per la sosta.

Alcune osservazioni di sintesi appaiono opportune in merito alla definizione delle strategie generali relative al settore residenziale e a quello produttivo.

Con riferimento al **settore residenziale**, le scelte di piano si concentrano sulla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e sulla previsione di una quota ragionevole e fattibile di nuove aree di trasformazione ed espansione. Per quanto concerne la prima strategia le misure adottate sono molteplici: flessibilità normativa per il recupero dell'edilizia storica, miglioramento della dotazione di verde e alberature nei tessuti edificati, incremento della dotazione di parcheggi pertinenziali e pubblici nel caso di nuova edificazione e ristrutturazione, estensione della rete ciclopedonale e della sistemazione della viabilità esistente. Per quanto concerne invece la seconda strategia, il Piano offre risposta ad una domanda diversificata, ma comunque all'interno di una crescita fisiologica. I nuovi abitanti previsti complessivamente nelle Aree di Trasformazione ammontano a 2.065, pari al 5,8% degli abitanti esistenti (ivi compresa la quota di turismo residenziale), con una distribuzione oculatamente localizzata nelle zone (Grezze, Rivoltella, San Martino, San Pietro) dove più consistenti sono le richieste e dove gli stessi investimenti pubblici, per infrastrutture e servizi, sono stati in questi anni maggiormente concentrati, o comunque lo saranno a seguito delle scelte programmatiche del Piano dei Servizi.

L'odierna problematica abitativa è legata soprattutto alle esigenze delle fasce di cittadini in condizioni disagiate (giovani coppie, anziani), la cui limitata capacità di spesa li costringe ad emigrare dal comune alla ricerca di costi inferiori, ovvero ad accontentarsi di condizioni abitative di scarsa qualità. I Piani di zona dell'edilizia economica popolare, che hanno tradizionalmente

assunto il compito di dare risposta a tale disagio, appaiono attualmente di difficile applicazione, per costi che risultano troppo elevati. Inoltre, nel comune di Desenzano, le aree a Peep residue e confermate sono solo due, in corso di progressiva saturazione. Per queste ragioni il tema dell'edilizia sociale (agevolata e sovvenzionata) diventa centrale nelle politiche comunali; la scelta del Piano è stata quella di prevedere in tutte le Aree di Trasformazione residenziali di ridisegno periurbano (ATR/RP) un incentivo di edificabilità mirata a rispondere specificamente a queste esigenze.

La localizzazione delle **aree produttive** è pianificata con l'obiettivo di consolidare e ampliare gli insediamenti esistenti (via Mantova, San Martino, aree al confine con Sirmione). La strategia che determina la localizzazione insediativa non è la creazione di isole produttive autosufficienti, ma un'espansione in aree già edificate e urbanisticamente strutturate, dotate di servizi ed infrastrutture capaci di minimizzare i costi dello sviluppo urbano, utilizzando e sfruttando convenientemente le risorse esistenti.

3.4 Il Sistema agricolo e ambientale

Il Prg promuove la conservazione attiva dei caratteri produttivi e delle potenzialità ambientali del territorio agricolo riconoscendo quattro ambiti distinti (Eb1, Eb2, Ea1, Ea2) con funzioni produttive ed ecologiche ambientali diverse.

Nel territorio agricolo sono inoltre individuati e normati gli elementi di tutela ecologica e di pregio ambientale:

- 1) gli ambiti dei corsi d'acqua;
- 2) le zone umide;
- 3) gli ambiti di tutela della zona archeologica;
- 4) le scarpate morfologiche;
- 5) i boschi;
- 6) le alberature poderali, fasce alberate e filari;
- 7) i percorsi di connessione del sistema storico e paesaggistico.

La disciplina individua gli interventi ammessi per gli edifici extragricoli esistenti e indicati in territorio agricolo, in conformità con la L.r. 93/80.

Sono infine riconosciuti i tre ambiti destinati a Parco Locale di Interesse Sovracomunale - PLIS (Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano, San Francesco, San Martino), con una normativa sostanzialmente di salvaguardia agricola (ricadono nelle zone Eb1 e Ea1), che definiscono le spalle verdi entro cui è delimitato il territorio urbanizzato.

Per garantire un'adeguata ed effettiva tutela, negli ambiti a Parco vengono vietate le attività che comportano un impatto paesistico negativo (discariche, allevamenti aziendali, serre, etc.), nonché la trasformazione degli edifici dismessi verso altre destinazioni d'uso (non agricole), consentita nelle altre zone agricole. Nelle fasce di rispetto stradale (che in questo territorio speciale sono individuate come "Verde di mitigazione e arredo stradale") non è ammessa la localizzazione di attrezzature per la distribuzione di carburante, mentre è richiesta una specifica progettazione degli spazi verdi che preveda molteplici misure di mitigazione degli impatti acustici e delle polveri: dune alberate, movimenti di terra, barriere fonoassorbenti, etc. Sono inoltre vietate (nel solo ambito a parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano) l'edificazione di nuovi insediamenti agricoli e il trasferimento di volumetria da altre zone agricole contigue.

E' infine promossa l'attività agrituristica, finalizzata a valorizzare le diverse specificità di questi ambiti a parco, e soprattutto ad incentivare la creazione di una rete di percorsi pubblici, ovvero privati convenzionati, che rispondano all'obiettivo di migliorare la fruibilità e la vivibilità di tutto il comune, mettendolo in rete con il sistema dei parchi anche sovracomunali e con i percorsi su sentieri e di matrice storica di interesse provinciale.

4. Il bilancio del piano

Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle di quantificazione generale del Prg, relativamente al sistema delle Aree di Trasformazione e dei Servizi.

Le **Aree di Trasformazione prevalentemente residenziali** occupano una superficie territoriale pari a circa 537.000 m², con un'edificabilità totale residenziale di 103.000 m² di SIp, per complessivi **2.065 abitanti teorici**. Di queste aree, quelle destinate al solo recupero urbano (ATIRU) coprono il 14,6% della superficie territoriale e concentrano il 16,9% dell'edificabilità.

Nel complesso, le Aree di Trasformazione prevalentemente residenziali garantiscono una superficie per servizi e aree di interesse generale, oltre alla quota da utilizzare per viabilità pubblica, pari a circa 254.838 m², destinata complessivamente a soddisfare sia il fabbisogno indotto localmente, sia l'esigenza di riqualificazione urbana che emerge in particolare dai quartieri circostanti attualmente meno dotati.

Per quanto riguarda la capacità insediativa teorica occorre far riferimento alla popolazione residente al 30 settembre 2004 (25.573 abitanti) e alla quota di presenze stagionali turistiche stimata in 10.000 unità, per un totale di oltre 35.500 abitanti presenti. A questo dato si aggiungono le quote già previste nei PAV e nel PEEP vigenti (rispettivamente 1.917 e 395 abitanti teorici), per un totale di 37.885 abitanti teorici esistenti.

Rispetto a tali valori, le quantità di nuovi residenti previste dal piano sono molto contenute: infatti si prevede una crescita di nuovi abitanti pari al 5,8% dell'esistente, dove ai 2.065 nuovi abitanti insediabili nelle Aree di Trasformazione vanno a sommarsi gli abitanti conseguenti agli interventi di completamento, saturazione, sostituzione e recupero (120).

La capacità insediativa teorica residenziale è pari pertanto a **40.070 abitanti**.

Nel complesso si conferma quindi una precisa strategia di contenimento dello sviluppo insediativo che intende rispondere alla domanda fisiologica di crescita, senza compromettere estesamente nuovo territorio: la nuova edificabilità su territorio agricolo (il "consumo di suolo") interessa una quota pari a circa il 2,3% della somma totale di suolo urbanizzato e di urbanizzabile, già compromesso dalla pianificazione vigente.

I nuovi insediamenti produttivi sono solo di tipo industriale/artigianale ed escludono nuovi complessi commerciali. Le Aree di Trasformazione prevalentemente produttive occupano una superficie territoriale pari a circa 184.800 m² con un'edificabilità totale di circa 100.200 m² di SIp e una cessione di oltre 44.000 m² di aree per viabilità, parcheggi e servizi.

Per quanto concerne la dotazione dei **servizi**, si segnala un generale progetto di incremento quali-quantitativo delle aree, maturato in larga parte dalle cessioni previste all'interno delle trasformazioni private, come contributo allo sviluppo di una città più vivibile.

Il piano prevede una dotazione complessiva di circa 141 ha di aree per servizi di interesse generale (corrispondenti ad uno standard residenziale pari a **35,24 m²/ab**).

Per i servizi di scala sovracomunale, la dotazione ammonta a oltre 110 ha, pari a **27,57 m²/ab**, comprensiva di aree per attrezzature ospedaliere, scolastiche superiori e di una quota (pari al 10%) dei parchi territoriali, valutata in relazione alle effettive disponibilità di aree e di percorsi di interesse pubblico.

Il complesso delle aree ricadenti nei tre PLIS, assoggettate a tutela ambientale, ammontano a oltre 975 ha e configurano, anche sotto il profilo quantitativo, l'ossatura della strategia di tutela territoriale e valorizzazione delle risorse ambientali che contraddistingue le scelte tecnico e politiche del Comune di Desenzano.

5. Tabelle

Nelle pagine seguenti sono riportate le tabelle relative a:

- **Tabella 1**
Aree di Trasformazione residenziali e Aree per edilizia economico popolare: categorie e parametri normativi;
- **Tabella 2**
Aree di Trasformazione residenziali e Piani di Recupero: elenco e quantità;
- **Tabella 3**
Aree di Trasformazione produttive: categorie e parametri normativi;
- **Tabella 4**
Aree di Trasformazione produttive: elenco e quantità;
- **Tabella 5**
Piani attuativi vigenti – PAV;
- **Tabella 6**
Capacità insediativa teorica;
- **Tabella 7**
Servizi di interesse generale: standard residenziali di quartiere e urbani;
- **Tabella 8**
Stima convenzionale del consumo di suolo.

Tabella 1

Aree di Trasformazione residenziali e Aree per edilizia economico popolare: categorie e parametri normativi

AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI											
Classe	superficie territoriale		superficie fondiaria		superficie di cessione		superficie fondiaria		superficie di cessione		stanze/abitanti teorici
	St	mq	Sf	%	Ce	%	Sf	mq	Ce	mq	
ATR/C - Aree di Trasformazione residenziali confermate	ATR/C 1	25.000					12.500	12.500	31.397	3.226	65
	ATR/C 2	9.464				4.732	4.732	4.000	1.935	39	
	ATR/C 3	42.105				31.878	10.020		7.258	145	
	ATR/C 4	30.128				9.820	20.308		3.000	60	
ATR/RP - Aree di Trasformazione residenziali di ridisegno perurbano (1)		351.761	50%	50%	175.881	175.881	2.000	70.352	70.352	1.407	
TOTALE		536.951				281.906	254.838		117.169	103.237	2.065

AREE DI TRASFORMAZIONE PER EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE											
Classe	superficie territoriale		superficie fondiaria		superficie di cessione		superficie fondiaria		superficie a standard		stanze/abitanti teorici
	St	mq	Sf	%	Ce	%	Sf	mq	Ce	mq	
AT/PEEP		84.800					49.800	35.000	19.763	19.763	395
TOTALE		84.800					49.800	35.000		19.763	395

Nota:

(1) Nelle Aree di Trasformazione ATR/RP è consentita una quota di edificabilità aggiuntiva (pari ad un Ut = 1.000 m²/ha) per la realizzazione di edilizia di interesse sociale, agevolata o sovvenzionata, da convenzionare in sede di Piano Urbanistico Attuativo, nei modi e nelle forme di cui all'art. 56.04.03 delle Nta. Viene stimata un'attuazione pari al 50% della facoltà concessa per un aumento di **17.588 mq di Sip** per edilizia sociale, pari a **352 abitanti teorici** aggiuntivi e una riduzione di aree di cessione per standard di **26.382 mq**

Tabella 2

**Aree di Trasformazione residenziali e Piani di Recupero:
elenco e quantità**

	Superficie territoriale	Utilizzazione territoriale	Superficie lorda di Pavimento	abitanti	Cessioni
RESIDENZIALI	St	Ut	Slp	ab	Ce
	mq	mq/mq	mq	n	mq

Aree di trasformazione integrate di riqualificazione urbanistica						
(UT=0,4mq/mq CE=40% usi variabili)						
			slp res	slp tot		
ATRU 1-Area Loda a	1.794	0,40	431	718	9	718
ATRU 2-Area Loda b	1.828	0,40	439	731	9	731
ATRU 3-ex prod. via Irta-Speri	3.914	0,40	1.096	1.566	22	1.566
ATRU 4-ex Speciale	4.161	0,40	0	1.664	0	1.664
ATRU 5-prod. via Mezzocolle	14.171	0,40	5.668	5.668	113	5.668
ATRU 6-prod. via Montebaldo	13.548	0,40	5.419	5.419	108	5.419
ATRU 7-area villa del sole	24.226	0,40	0	9.690	0	9.690
ATRU 8-area Campagnola	6.422	0,40	1.284	2.569	26	2.569
ATRU 9-area a Rivoltella	2.035	0,40	570	814	11	814
ATRU 10-prod S. Martino	6.394	0,40	2.558	2.558	51	2.558
TOTALE	78.493	0,40	17.465	31.397	349	31.397

Aree di trasformazione confermate						
ATR-C 1-ex Distretto Sanitario	25.000	0,13	3.226		65	12.500
ATR-C 2-Vaccarolo 'sudest'	9.464	0,20	1.935		39	4.732
ATR-C 3-Madergnago	42.105	0,17	7.258		145	10.020
ATR-C 4-San Francesco	30.128	0,10	3.000		60	20.308
TOTALE	106.697		15.419		308	47.560

Aree di trasformazione di ridisegno periurbano						
(UT=0,20 mq/mq CE=50%St)						
ATR-RP 1-Grezze	94.709	0,20	18.942		379	47.355
ATR-RP 2-Rivoltella A	34.294	0,20	6.859		137	17.147
ATR-RP 3-Rivoltella B	5.033	0,20	1.007		20	2.517
ATR-RP 4-San Pietro	18.181	0,20	3.636		73	9.091
ATR-RP 5-S.Martino A	40.183	0,20	8.037		161	20.092
ATR-RP 6-S.Martino B	35.252	0,20	7.050		141	17.626
ATR-RP 7-Montonale	13.124	0,20	2.625		52	6.562
ATR-RP 8-Cimitero Desenzano	13.784	0,20	2.757		55	6.892
ATR-RP 9-ex Villaggio Garda	34.669	0,20	6.934		139	17.335
ATR-RP 10-Via S.Zeno A	23.790	0,20	4.758		95	11.895
ATR-RP 11-Via S.Zeno B	38.742	0,20	7.748		155	19.371
TOTALE	351.761	0,20	70.352		1.407	175.881

Piani di Recupero
PR 1 - castello
PR 2 - edificio ex ragioneria
PR 3 - area campeggio Vò

Tabella 3

Are di Trasformazione produttive: categorie e parametri normativi

AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVE							
Classe	superficie territoriale	superficie fondiaria	superficie di cessione	superficie fondiaria	superficie di cessione	indice di utilizzazione territoriale	Superficie lorda di pavimento massima
	St	Sf	Ce	Sf	Ce	Ut max	Slp
	<i>mq</i>	%	%	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq/ha</i>	<i>mq</i>
ATP - Aree di Trasformazione produttive	149.518	80%	20%	119.614	29.904	6.000	89.711
ATP/C - Aree di Trasformazione produttive di Compensazione	35.275	60%	40%	21.165	14.110	3.000	10.583
TOTALE	184.793			140.779	44.014		100.293

Tabella 4

**Aree di Trasformazione produttive:
elenco e quantità**

	Superficie territoriale	Utilizzazione territoriale	Superficie lorda di Pavimento	Cessioni
	St	Ut	Slp	Ce
EXTRA RESIDENZIALI	mq	mq/mq	mq	mq

Aree di trasformazione produttive				
(UT=0,6mq/mq CE=20%)				
ATP 1-ex westland	51.000	0,60	30.600	10.200
ATP 2-vicino Westland	19.907	0,60	11.944	3.981
ATP 3-S.Martino	31.552	0,60	18.931	6.310
ATP 4-S.Martino	11.301	0,60	6.781	2.260
ATP 5-S.Martino	35.758	0,60	21.455	7.152
TOTALE	149.518	0,60	89.711	29.904

Aree di trasformazione produttive di compensazione				
(UT=0,3mq/mq CE=40%)				
ATP-C 1 via Mantova	35.275	0,30	10.583	14.110
TOTALE	35.275	0,30	10.583	14.110

Tabella 5

Piani Attuativi Vigenti - PAV

n°	rif. analisi PRG	destinazione	PA	Zone PRG '85	nome
PAV 1	3	res pubbl	PEEP	C1	Lotto 10 GIARDINO
PAV 2	1	res pubbl	PEEP	C1	Lotto 5 PUSONARO
PAV 3	3	res	PL	C2	GIARDINO
PAV 4	16		PR	A	VIA MURACHETTE
PAV 5	18		PR	A	VIA VITTORIO VENETO
PAV 6	15		PR	A	VIA MARCONI
PAV 7	13		PR	A	EX CINEMA GARIBALDI
PAV 8	14		PR	A	VIA ANNUNCIATA
PAV 9	17		PR	A	EX BARCHETTA
PAV 10	19		PR	Itp	AREA EX SIP
PAV 11	22		PR	E	CASCINA MADERGNAGO
PAV 12	24		PR	E	AREA BAGODA
PAV 13	23		PR	E	CASCINA MONTEMARIO
PAV 14	5		PRU		MEZZOCOLLE
PAV 15	2		PR	D1-IR	VIA IRTA - BOSSI
PAV 16	1		PR	D1-IR	VIA IRTA - MONTEBALDO
PAV 17	2	terz com	PL	D4	VIADOTTO DUE
PAV 18	1	terz com	PL	D4	VIADOTTO UNO
PAV 19	10	res	EEP	C1/C2	RIO FREDDO
PAV 20	4	res pubbl	PEEP	C1	Lotto 11 PESCALA
PAV 21	8	res	PL	C2	VICINA SM
PAV 22	9	res	PL	C2	LA SPECOLA
PAV 23	2	ind	PL	D2	MONTEBRUNO
PAV 24	21		PR	E/1	CASCINA VICINA
PAV 25	3	ind	PL	D	GREZZE
	11	res	PL	C2	GREZZE
PAV 26	20		PR	E/1	LOCALITA' MONTEBRUNO
PAV 27	38	res	PL	C2	VILLA DEL SOLE
PAV 28	14	res	PL	C2	VIA GIOTTO (TRE STELLE)
PAV 29	13	res	PL	C2	CASCINA BELVEDERE
PAV 30	2	tur	PL	T1	MOLINARI
PAV 31	3	tur	PL	T2	SPIAGGIA D'ORO
PAV 32	17	res	PL/EEP	C2	VIA DUGAZZE
PAV 33	5	res pubbl	PEEP	C1	Lotto 12 CINQUE VIE
PAV 34	36	res	PL	C	OLIVIERI VEZOLI
PAV 35	20	res	PL	B1	BORGO DI SOTTO
PAV 36	3		PR	D1-IR	EX FALEGNAM. FRANCOLI
PAV 37	2	res pubbl	PEEP	C1	Lotto 7 LA PRIMULA ampliamento
PAV 38	6	res pubbl	PEEP	C	Comparto 1 RIVOLTELLA-BARBELENA
PAV 39	22	res	EEP	C	BARBELENA - LA FOGLIA
PAV 40	23	res	EEP	C	BARBELENA - ROSSINI AVANZI

Tabella 5

Piani Attuativi Vigenti - PAV

n°	rif. analisi PRG	destinazione	PA	Zone PRG '85	nome
PAV 41	21	res	PL	C2	IMMOBILGARDA
PAV 42	34	res	PL	C2	PRATO MAGGIORE - DALLA PIAZZA
PAV 43	35	res	PL	C2	PRATO MAGGIORE - MONTE BOLCA
PAV 44	5	tur	PL	T1	CASELLO ARRIVABENE 2 completamento
PAV 45	4	tur	PL	T1	GREEN RESIDENCE
PAV 46	4		PR	D4	CASCINA CREMASCA
PAV 47	4	terz com	PL	D4	S. FRANCESCO
	1	ric	PL	D3	S. FRANCESCO
	25	res	PL	C2	S.FRANCESCO
PAV 48	12		PR	Vt	EX CANTINE TURLINI
PAV 49	16	ind pubbl	PP	D	PIGNA
PAV 50	17	ind pubbl	PP	D	CALAMAR
PAV 51	26	res	PL	C2	DEI COLLI - corpo A
PAV 52	27	res	PL	C2	DEI COLLI - corpo B
PAV 53	28	res	PL	C2/D4	S. MARTINO
PAV 54	29	res	EEP	C1	NICCIOLI
PAV 55	8	res pubbl	PEEP	C	Comparto 3a S. MARTINO
PAV 56	9	ind	PL	D2/DS	IMM. S. MARTINO
PAV 57	8	ind	PP	D	FAUSTINELLA 1
	14	ind pubbl	PP	D	FAUSTINELLA 1
PAV 58	15	ind pubbl	PP	D	FAUSTINELLA 2
PAV 59	4	ind	PL	D1	IMMOBILFUR
PAV 60	6	ind	PL	D1	CORSINI
PAV 61	5	ind	PL	D1	ZIVELONGHI
PAV 62	30	res	EEP	C2	VALLI
PAV 63	31	res	EEP	C2	NUOVO BORGO VACCAROLO
PAV 64	32	res	EEP	C2	VACCAROLO S.ANNA

Note: I PAV (residenziali privati, residenziali pubblici, di recupero e trasformazione, turistici integrati) producono **7.668 abitanti teorici**

Tabella 6

Capacità insediativa teorica

	Stanze/abitanti
Abitanti residenti (30 sett. 2004)	25.573
Presenze stagionali turistiche	10.000
TOTALE ABITANTI PRESENTI	35.573
Abitanti in PAV concessionati non ancora realizzati	1.627
Abitanti in PAV non concessionati	290
Abitanti in PEEP non realizzati	395
TOTALE abitanti esistenti e previsti da strumenti vigenti	37.885
Stima completamenti	120
Abitanti in Aree di Trasformazione ⁽¹⁾	2.065
TOTALE ABITANTI TEORICI	40.070

Note:

(1) L'utilizzazione nelle Aree di Trasformazione ATR/RP di una percentuale stimata del 50% della quota di edificabilità aggiuntiva (pari ad un Ut = 1.000 m²/ha) per la realizzazione di edilizia di interesse sociale, contenuta nei modi e nelle forme di cui all'art. 56.04.03 delle Nta, determinerebbe un incremento di **352 abitanti teorici**, per una **capacità insediativa teorica** complessiva di **40.422 abitanti**.

Tabella 7

**Servizi di interesse generale:
standard residenziali di quartiere e urbani**

standard di quartiere	
	mq
Standard esistenti	579.270
Standard realizzati nei Piani Attuativi vigenti	214.861
TOTALE standard presenti	794.131
Standard da realizzare nei Piani Attuativi Vigenti	149.408
Standard di progetto: PEEP	35.000
Standard da realizzare e/o acquisire	207.588
Standard di progetto: AT residenziali cessioni AT (254.838 mq) - viabilità pub. (28.700 mq) (1)	226.138
TOTALE	1.412.265

	mq/ab
Dotazione standard di quartiere	35,24

standard urbani	
	mq
Standard esistenti	129.529
di cui attrezzature ospedaliere	102.618
attrezzature scolastiche	26.911
Standard di progetto (10% totale aree PLIS)	975.307
TOTALE	1.104.836

	mq/ab
Dotazione standard urbani	27,57

Note:

(1) L'utilizzazione nelle Aree di Trasformazione ATR/RP di una percentuale stimata del 50% della quota di edificabilità aggiuntiva (pari ad un Ut = 1.000 m²/ha) per la realizzazione di edilizia di interesse sociale, consentita nei modi e nelle forme di cui all'art. 56.04.03 delle Nta, porterebbe ad una riduzione delle aree di cessione per standard di quartiere nelle Aree di Trasformazione di **26.382 mq**, per una dotazione complessiva di **1.385.883 mq**, pari a 34,58 mq/ab.

Tabella 8

Stima convenzionale del consumo di suolo

		Superfici		% Scc	% Suc		
Consumo di suolo	Suolo urbanizzato	Convenzionale	mq	6.075.002	13,82	67,60	Suolo già edificato, comprensivo di infrastrutture lineari
			mq	1.564.485	3,56	17,41	Pav non dotati di concessioni/permessi di costruire alla data del 30.10.2004
			mq	104.639	0,24	1,16	Aree du Trasformazione di recupero (ATIRU) e Piani di Recupero (PR)
		Parchi urbani sovracomunali e territoriali realizzati	mq	0	0,00	0,00	
		Complessivo	mq	7.744.126	17,62	86,17	
	Suolo urbanizzabile	In essere (già compromesso dal Prg vigente - pari al 79% del suolo urbanizzabile convenzionale)	mq	344.068	0,78	3,83	Pav non dotati di permessi di costruire alla data 1.11.2004
			mq	354.139	0,81	3,94	AT ad edificabilità confermata dal Prg vigente (ATR/C, ATR/RP7, AT/PEEP, ATP)
			mq	164.441	0,37	1,83	AT di nuova edificabilità già vincolate a standard (ATR/RP 4,8,9,10,11 e ATP/C 1)
		Aggiuntivo (pari al 21% del suolo urbanizzabile convenzionale)	mq	209.471	0,48	2,33	AT di progetto (ATR/RP 1,2,3,5,6)
		parchi urbani sovracomunali e territoriali previsti	mq	0	0,00		Le previsioni di parco urbano sovracomunale e territoriale sono costituite dal PLIS che ricade a tutti gli effetti nella zona agricola
		Infrastrutture ferroviarie e viabilistiche di progetto	mq	170.439	0,39	1,90	Alta velocità/Alta capacità
		complessivo	mq	1.072.119	2,44		E' dato dalla somma tra suolo urbanizzabile in essere e aggiuntivo e i Parchi urbani sovracomunali e territoriali previsti
		standard arretrato	mq	0	0,00		
	Convenzionale	mq	1.072.119	2,44	11,93	E' dato dalla somma tra suolo urbanizzabile in essere e aggiuntivo	

Superficie urbana complessiva - Suc	mq	8.986.684	20,44	100,00	Suolo urbanizzato + suolo urbanizzabile comprensivo di infrastrutture lineari
--	----	------------------	--------------	---------------	---

	Superfici	% Scc	% Sa		
parchi urbani sovracomunali e territoriali previsti	mq	9.753.072	-	27,89	Plis
Superficie suolo agricolo - Sa	mq	34.972.464	79,56		Comprensiva del PLIS

Superficie comunale complessiva - Scc	mq	43.959.148	100,00	
--	----	-------------------	---------------	--