

# PGT

Area Servizi al Territorio  
Comune di Desenzano del Garda  
Provincia di Brescia



# DOCUMENTO DI PIANO



PROGETTO DI PIANO

## DP01A

Relazione Tecnica

**Testo con revisioni**



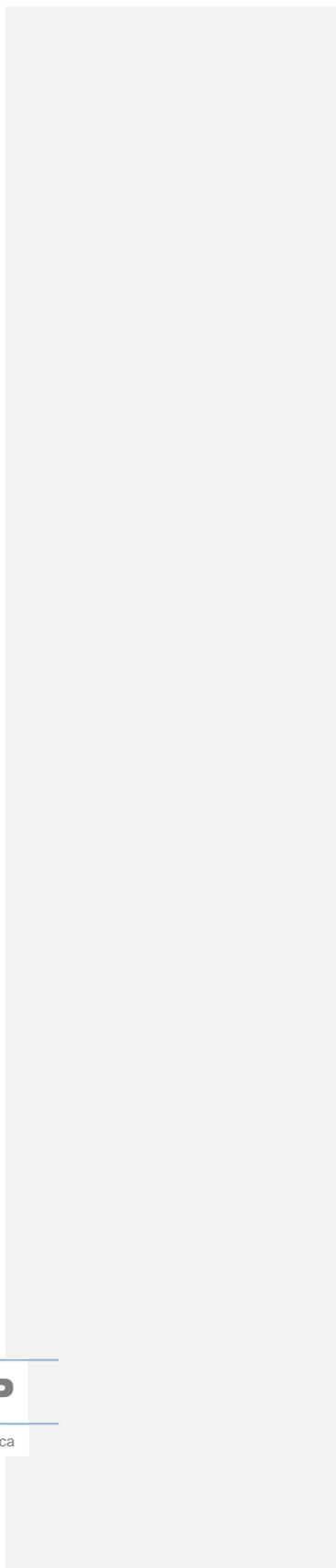
Adozione deliberazione C.C. n.75 del 18/10/2016

Approvazione deliberazione C.C. n.13 del 24/03/2017

Pubblicazione BURL n.26 del 28 giugno 2017

RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO  
Geom Luigi Rossi

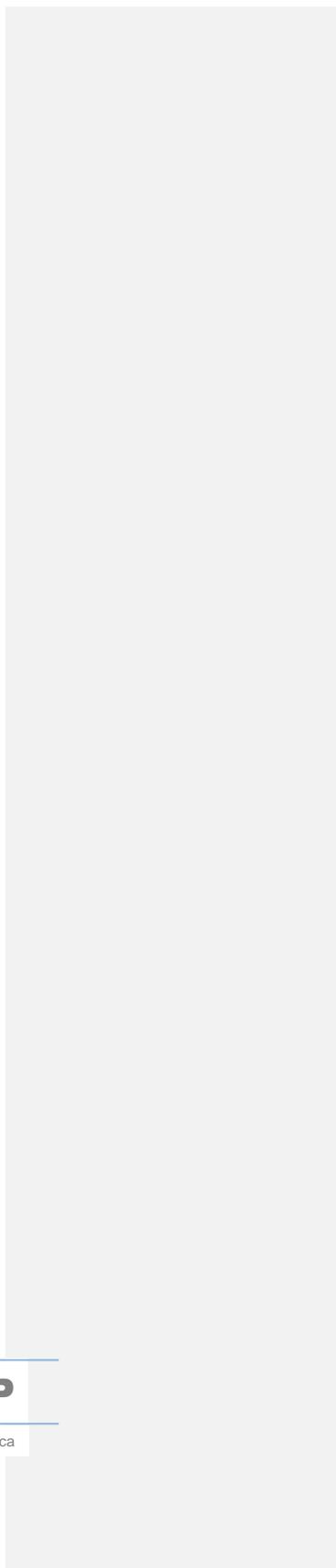
DIRIGENTE AREA  
SERVIZI AL TERRITORIO  
Arch. Mario Spagnoli



## **DOCUMENTO DI PIANO**

### **Relazione tecnica**

ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo e s.m.e.i. 2005 n.12.



<b>PREMESSA NORMATIVA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>9</b>
A) EFFETTI DEL DOCUMENTO DI PIANO E INTRODUZIONE AI CONTENUTI DELLA L.R. 11 MARZO 2005 N.12 .....	9
B) SINTESI DEI CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO AI SENSI DELL'ART.8 L.R. 12/2005 .....	11
C) SINTESI DEI CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI AI SENSI DELL'ART.9 L.R. 12/2005 .....	12
D) SINTESI DEI CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE AI SENSI DELL'ART.10 L.R. 12/2005 .....	14
E) INTRODUZIONE AI CONCETTI DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE .....	15
F) SINTESI DEL PROCESSO DI ELABORAZIONE DEGLI ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	18
G) INTRODUZIONE AI CONTENUTI DELLA L.R. 11 MARZO 2005 N.12 .....	20
H) SINTESI DELLA STRUTTURA DEL PGT (ELABORATI GRAFICI ED ALLEGATI DI TESTO) .....	23
I) EFFETTI DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	32
<b>(TITOLO I) ANALISI DEL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO AI FINI DELLA VERIFICA DI COERENZA .....</b>	<b>33</b>
<b>1. RICOGNIZIONE DEI CONTENUTI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA .....</b>	<b>33</b>
1.1. IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR) .....	33
1.2. IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) .....	47
1.3. IL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF) .....	56
<b>2. RICOGNIZIONE DEI CONTENUTI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE LOCALE .....</b>	<b>57</b>
2.1. LA RICOGNIZIONE DEGLI ATTI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE .....	57
2.2. IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO GENERALE DELL'AMMINISTRAZIONE .....	58
<b>(TITOLO II) DEFINIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE .....</b>	<b>64</b>
<b>3. INQUADRAMENTO GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE .....</b>	<b>64</b>
3.1. ANALISI DELLA COLLOCAZIONE NEL CONTESTO STORICO .....	64
<b>4. IL QUADRO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO .....</b>	<b>75</b>
4.1. FATTIBILITÀ GEOLOGICA .....	75
4.2. ACQUIFERI .....	79
4.3. SISMICITÀ .....	82
4.4. NORME GEOLOGICHE DI PIANO .....	85
<b>5. IL SISTEMA DEL PAESAGGIO E DEI BENI CULTURALI LA CARTA DEL PAESAGGIO .....</b>	<b>98</b>
5.1. L'ANALISI, L'INDIVIDUAZIONE E LA COERENZIAZIONE DELLE COMPONENTI PAESISTICHE .....	101
5.2. SINTESI DELLE COMPONENTI PAESISTICHE .....	102
5.2.1. <i>Analisi del paesaggio fisico naturale</i> .....	103
5.2.2. <i>Analisi del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale</i> .....	105
5.2.3. <i>Analisi del paesaggio urbano e storico culturale</i> .....	108
5.2.4. <i>Rilevanza paesistica – componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio</i> .....	113
5.2.5. <i>Componenti di criticità e degrado del paesaggio</i> .....	115
5.2.6. <i>Tavola di sintesi delle componenti paesistiche</i> .....	115
5.3. ATTRIBUZIONE DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA .....	116
5.4. LA COMPATIBILITÀ PAESISTICA DEL PGT E I CRITERI DI VALUTAZIONE DEI FUTURI NUOVI STRUMENTI GENERALI O PARZIALI DI VARIANTE .....	118

5.4.1. La valutazione paesistica delle future proposte di trasformazione territoriale .....	119
5.5. GLI ELABORATI DEL SISTEMA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO .....	123
5.5.1. Valutazione dell'incidenza paesistica dei progetti .....	124
5.5.2. Le indicazioni di tutela specifiche per ciascuna componente individuata .....	126
<b>6. IL SISTEMA AGRICOLO .....</b>	<b>128</b>
6.1. ELEMENTI VEGETAZIONALI .....	128
6.2. AGRICOLTURA, USO DEL SUOLO E PAESAGGIO .....	129
6.3. AREE AGRICOLE CON ANNESSO ALLEVAMENTO .....	130
<b>7. IL SISTEMA INSEDIATIVO .....</b>	<b>133</b>
7.1. DINAMICHE DEMOGRAFICHE E CARATTERISTICHE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE .....	133
7.2. IL FLUSSO TURISTICO E LE STRUTTURE RICETTIVE .....	140
7.3. IL PATRIMONIO EDILIZIO .....	144
7.4. LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE .....	144
IL SETTORE MANIFATTURIERO E DELLE COSTRUZIONI .....	144
IL SETTORE TERZIARIO .....	145
ELEMENTI DI INDAGINE IN MATERIA DI COMMERCIO .....	146
7.4.1. Principali caratteristiche del settore commerciale ed aspetti evolutivi .....	146
7.4.2. La politica di regolazione regionale .....	148
7.4.3. La pianificazione territoriale provinciale e il sistema del commercio .....	153
7.4.4. Indagine conoscitiva: strutturazione esistente del settore commerciale dell'area di riferimento .....	155
<b>8. IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ .....</b>	<b>195</b>
8.1. IL TRASPORTO PUBBLICO .....	196
<b>9. L'IDENTIFICAZIONE DEI VINCOLI E DELLE TUTELE "OPE LEGIS" .....</b>	<b>198</b>
<b>10. PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRA COMUNALE ESISTENTE – PARCO DEL CORRIDOIO MORENICO DEL BASSO GARDA BRESCIANO – E DI PROGETTO "PARCO DELLA BATTAGLIA DI SAN MARTINO" E "PALAFITTE DELL'ARCO ALPINO 2011" .....</b>	<b>201</b>
10.1. PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRA COMUNALE ESISTENTE – PARCO DEL CORRIDOIO MORENICO DEL BASSO GARDA BRESCIANO – E DI PROGETTO "PARCO DELLA BATTAGLIA DI SAN MARTINO" .....	201
10.2. SITO PALAFITTE DELL'ARCO ALPINO 2011: SITO UNESCO LAVAGNONE E SITO ASSOCIATO CORNO DI SOTTO .....	205
<b>11. SINTESI DELLE POTENZIALITÀ E DELLE CRITICITÀ DEL TERRITORIO COMUNALE .....</b>	<b>207</b>
<b>(TITOLO III) DEFINIZIONE DEL PROGETTO DI PIANO .....</b>	<b>209</b>
<b>12. INTRODUZIONE AL PROGETTO DI PIANO .....</b>	<b>209</b>
12.1. GLI OBIETTIVI DI SVILUPPO GENERALI E MODALITÀ DI RECEPIMENTO DEI CONTENUTI E DELLE LIMITAZIONI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E LOCALE .....	210
12.2. INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI SPECIFICI E DELLE RELATIVE AZIONI .....	212
12.2.1. Sistema ambientale .....	218
12.2.2. L'assetto infrastrutturale .....	221
12.2.3. Servizi comunali .....	222
12.2.4. Sistema della residenza .....	223
12.2.5. Sistema produttivo .....	228
12.3. MORFOLOGIA, STRUTTURA URBANA E STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE .....	230
12.3.1. Pianificazione vigente .....	232
12.3.2. Stato di attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente .....	237
12.3.3. Considerazioni sul consumo di suolo del PGT vigente .....	238

12.3.4. Dimensionamento generale residenziale e potenzialità insediative residue del PGT vigente. Conferma previsioni previgenti.....	239
12.3.4.1 Approfondimento relativo alla componente turistica – Seconde case – Analisi sintetica delle tipologie di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.....	243
12.3.5. L'utilizzo del suolo .....	247
12.4. GLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....	252
12.4.1. Descrizione degli ambiti di trasformazione esterni al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato .....	261
<b>13. L'INDIRIZZO DELLE RISORSE PUBBLICHE E PRIVATE PER L'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO .....</b>	<b>264</b>
13.1. I CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO .....	265
13.2. GLI INDICI TERRITORIALI E LE MACROZONE.....	265
<b>14. LE MODALITÀ DI RECEPIMENTO E ATTUAZIONE DELLE PRESCRIZIONI .....</b>	<b>268</b>
<b>15. GLI INDIRIZZI LE DIRETTIVE E LE RACCOMANDAZIONI.....</b>	<b>269</b>
<b>16. I CRITERI PER LA COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE .....</b>	<b>270</b>
16.1. FORME COMPENSATIVE PER RISARCIMENTI, MITIGAZIONI E RIQUALIFICAZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE .....	275
<b>(TITOLO IV) DOCUMENTO DI PIANO E RELAZIONI CON IL PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>276</b>
<b>17. CRITERI GENERALI DI RELAZIONE CON IL PIANO DEI SERVIZI.....</b>	<b>276</b>
17.1. LA CONCEZIONE DEI SERVIZI.....	279
17.2. RICHIAMI NORMATIVI DEL PIANO DEI SERVIZI .....	281
17.3. CRITERI E PECULIARITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI.....	283
17.3.1. Metodologia .....	285
17.4. CLASSIFICAZIONI DELLE DOTAZIONI PUBBLICHE .....	287
17.4.1. Urbanizzazione Primaria .....	287
17.4.2. Urbanizzazione Secondaria.....	289
17.5. DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME PER GLI AMBITI OMOGENEI DEL TERRITORIO .....	290
17.5.1. Dotazioni di qualità aggiuntiva.....	290
17.6. CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI.....	291
17.7. CONTRIBUTO DEI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO DI LIVELLO COMUNALE O PROVINCIALE (MODALITÀ COMPENSATIVE).....	292
17.7.1. Contributo dei privati per la realizzazione delle grandi opere infrastrutturali (modalità compensative).....	292
17.8. I SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI.....	293
<b>ALLEGATO 1: DETTAGLIO DELLE ATTIVITÀ COMPATIBILI ALLE DESTINAZIONI PRODUTTIVE DI PIANO.....</b>	<b>295</b>

<b>Eliminato: PREMESSA NORMATIVA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>81</b>
A) EFFETTI DEL DOCUMENTO DI PIANO E INTRODUZIONE AI CONTENUTI DELLA L.R. 11 MARZO 2005 N.12	81
B) SINTESI DEI CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO AI SENSI DELL'ART. 8 L.R. 12/2005	101
C) SINTESI DEI CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 9 L.R. 12/2005	111
D) SINTESI DEI CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE AI SENSI DELL'ART. 10 L.R. 12/2005	131
E) INTRODUZIONE AI CONCETTI DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE	141
F) SINTESI DEL PROCESSO DI ELABORAZIONE DEGLI ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	161
G) INTRODUZIONE AI CONTENUTI DELLA L.R. 11 MARZO 2005 N.12	181
H) SINTESI DELLA STRUTTURA DEL PGT (ELABORATI GRAFICI ED ALLEGATI DI TESTO)	211
I) EFFETTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	291
<b>(TITOLO I) ANALISI DEL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO AI FINI DELLA VERIFICA DI COERENZA</b>	<b>301</b>
<b>1. RICOGNIZIONE DEI CONTENUTI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA</b>	<b>301</b>
1.1. IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)	301
1.2. IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)	441
1.3. IL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF)	531
<b>2. RICOGNIZIONE DEI CONTENUTI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE LOCALE</b>	<b>541</b>
2.1. LA RICOGNIZIONE DEGLI ATTI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE	541
2.2. IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO GENERALE DELL'AMMINISTRAZIONE	551
<b>(TITOLO II) DEFINIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>611</b>
<b>3. INQUADRAMENTO GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>611</b>
3.1. ANALISI DELLA COLLOCAZIONE NEL CONTESTO STORICO	611
<b>4. IL QUADRO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO</b>	<b>721</b>
4.1. FATTIBILITÀ GEOLOGICA	721
4.2. ACQUIFERI	761
4.3. SISMICITÀ	791
4.4. NORME GEOLOGICHE DI PIANO	821
<b>5. IL SISTEMA DEL PAESAGGIO E DEI BENI CULTURALI LA CARTA DEL PAESAGGIO</b>	<b>951</b>
5.1. L'ANALISI, L'INDIVIDUAZIONE E LA COERENZIAMENTO DELLE COMPONENTI PAESISTICHE	981
5.2. SINTESI DELLE COMPONENTI PAESISTICHE	991
5.2.1. Analisi del paesaggio fisico naturale	1001
5.2.2. Analisi del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale	1021
5.2.3. Analisi del paesaggio urbano e storico culturale	1051



## PREMESSA NORMATIVA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

### A) Effetti del Documento di Piano e introduzione ai contenuti della l.r. 11 marzo 2005 n.12

**I contenuti grafici e di testo del Documento di Piano (individuati sui relativi elaborati ed allegati con la sigla DP) interessano ed hanno effetti su tutto il territorio comunale per quanto riguarda gli elementi di analisi conoscitiva nonché quelli di tipo ambientale e paesistici. Per quanto riguarda invece i contenuti progettuali del Documento di Piano, questi interessano le sole previsioni di trasformazione esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato ed individuate dagli Ambiti di Trasformazione (A.T.).**

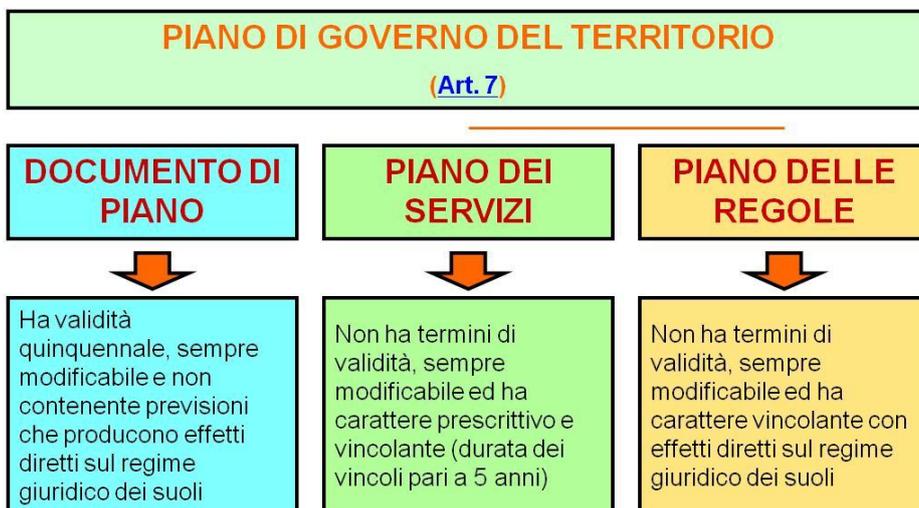
In regione Lombardia, la normativa di riferimento in materia urbanistica era rappresentata, fino al marzo 2005, dalla legge regionale 15 aprile 1975 n. 51. Nel corso degli ultimi anni, comunque, il legislatore regionale aveva avviato un processo di modernizzazione della normativa urbanistica, procedendo alla revisione di singoli settori con specifiche leggi, (quali ad esempio la l.r. 23/1997, la l.r. 9/1999, la l.r. 22/1999, la l.r. 1/2000 e la l.r. 1/2001). Recentemente la Regione ha completato tale disegno di riforma con la legge 11 marzo 2005 n. 12 recante "Legge per il governo del territorio" che ha abrogato la previgente l.r. 51/75 e le norme complementari, parzialmente la 23/1997, la legge 9/1999 etc.

Per quanto qui d'interesse, appare utile rappresentare che la legge regionale 12/05 sancisce il debutto di un nuovo modello di piano in cui il tradizionale Piano Regolatore Generale (P.R.G.) viene sostituito dal Piano del Governo del Territorio (PGT): lungi dall'essere un mero cambiamento terminologico, l'innovazione risponde a istanze di sistematicità e di rinnovamento complessivo della disciplina. Strumento centrale della pianificazione comunale del governo del territorio è, appunto, il Piano di Governo del Territorio composto dal Documento di Piano (assimilabile ad un piano "strutturale" con gli obiettivi di valore strategico, con funzioni di individuazione degli ambiti di trasformazione, di conservazione e di tutela, ma senza indicazioni quantitative precise e senza effetti diretti sul regime giuridico dei suoli), dal Piano dei Servizi (cui spetta il compito di prevedere in modo flessibile il fabbisogno di servizi pubblici e le modalità per soddisfarli, con ampio spazio all'iniziativa privata) e dal Piano delle Regole (contenente la disciplina delle trasformazioni del tessuto urbano consolidato, attraverso interventi di recupero o di completamento da effettuare). Le previsioni urbanistiche "strutturali" descritte nel Piano del Governo del Territorio non sono seguite da un "piano operativo", come previsto in altre leggi regionali di riforma degli ultimi anni, ma direttamente da piani attuativi che assumono carattere conformativo.

Risultano significative, soprattutto per le implicazioni operative che ne derivano, le norme di cui agli articoli 25 e 26 della richiamata legge regionale, secondo le quali gli strumenti urbanistici comunali vigenti conservano efficacia fino all'approvazione del Piano di Governo del Territorio (e comunque non oltre il termine di quattro anni) e che i comuni debbano deliberare l'avvio del procedimento di adeguamento dei loro PRG vigenti entro un anno dalla data di entrata in vigore della legge; per i comuni con popolazione inferiore a quindicimila abitanti, tale

obbligo di adeguamento decorre dalla data di entrata in vigore della deliberazione della Giunta regionale recante "i criteri volti ad individuare quali tra i contenuti del PGT devono obbligatoriamente essere previsti nei PGT di tali comuni".

Il significato e le conseguenze normative, di tale disposizione che sancisce la "transitorietà" e la "provvisorietà" della disciplina urbanistica dettata dallo strumento urbanistico vigente e l'obbligo di adeguamento alla nuova disciplina e ragioni legate a nuovi approcci e posizioni culturali (riassumibili in rinnovate attenzioni e responsabilità di sviluppo territoriale, in recenti consapevolezze di necessità del rispetto dell'ambiente e del territorio, in progressivi mutamenti della realtà economica-produttiva), sono indubbiamente fattori che orientano l'opportunità di iniziare un nuovo processo di pianificazione che sappia tradurre l'efficacia dell'azione amministrativa di programmazione promossa dalla riforma di legge con concetti di sviluppo sostenibile e di promozione della qualità.



L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

## B) Sintesi dei contenuti del Documento di Piano ai sensi dell'art.8 l.r 12/2005

- Identifica la struttura del territorio e, semplificando, può essere individuato come il **Piano Strutturale** anche se ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.
- Scaduto il termine (quinquennale) il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso di **inadempienza** si applicano le norme di cui all'art. 25 comma 7 (si opera solo attraverso i PII)

ART 8	
Sintesi dei contenuti del DOCUMENTO DI PIANO	
<b>comma 1: il documento di piano definisce:</b>	<b>comma 2: sulla base degli elementi conoscitivi di cui al comma 1 il documento di Piano:</b>
<b>a):</b> il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune	<b>a):</b> individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione... indicando i limiti in ragione di pianificazione sovracomunale ed ambientalmente sostenibili.
<b>b):</b> il quadro conoscitivo del territorio comunale in relazione a: trasformazioni avvenute, individuazione dei grandi sistemi territoriali; sistema mobilità, beni storici artistici e paesaggio etc. etc.	<b>b):</b> determina gli obiettivi quantitativi tenendo conto di: -riqualificazione del territorio; -minimizzazione del consumo di suolo; -definizione assetto viabilistico; -utilizzo, miglioramento dei servizi pubblici
<b>c):</b> l'assetto idro geologico, idrologico e sismico.	<b>c):</b> determina le politiche di intervento per la residenza, edilizia residenziale pubblica, attività produttive etc.
	<b>d):</b> dimostra la compatibilità delle scelte sopracitate con le risorse economiche, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio.
	<b>e):</b> individua gli ambiti di trasformazione, definendone i criteri preordinati alla tutela: ambientale, paesaggistica, storico monumentale, ecologica, geologica, idrologica e sismica.
	<b>f):</b> determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti
	<b>g):</b> definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

## C) Sintesi dei contenuti del Piano dei Servizi ai sensi dell'art.9 l.r 12/2005

Il Piano dei servizi è parte fondamentale del PGT.

- Il PdS è atto di pianificazione e programmazione a cui la pubblica amministrazione dovrà porre la massima attenzione al fine "di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico".
- Non dovrà essere visto come una mera ricognizione dei servizi, spaziali ed a-spaziali, esistenti sul territorio e sui comuni limitrofi ma come valutazione dei bisogni della comunità e delle necessarie risposte.
- Sarà il PdS a determinare il modello sociale e territoriale che la pubblica amministrazione è intenzionata a porre in atto.

È sempre il Piano dei Servizi che dovrà:

- Determinare la dotazione minima di "aree per attrezzature pubbliche" (18mq./ab. previsti dalla norma);
- Prevedere la sostenibilità dei costi per l'adeguamento dei servizi esistenti e le modalità d'intervento;
- Determinare i costi per i nuovi servizi;
- Determinare gli oneri di urbanizzazione; l'art. 44 della legge indica infatti che tali oneri sono determinati "in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche".

ART 9	
Sintesi dei contenuti del PIANO DEI SERVIZI	
<b>comma 1</b>	<p>Assicura dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico</p> <p>(<i>comma 10</i>) Per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico si intendono i servizi anche privati regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso</p>
<b>comma 2</b>	<p>Determinazione del numero degli utenti secondo i seguenti criteri:</p> <p>a) popolazione stabilmente residente b) popolazione da insediare c) popolazione gravitante nel territorio</p>
<b>comma 3</b>	<p>Valutazione dei servizi con riferimento a fattori di:</p> <p>qualità fruibilità accessibilità</p> <p>Quantifica i costi per l'adeguamento dei servizi e individua le modalità di intervento</p> <p>Assicura una dotazione minima di aree pari a 18mq/ab</p>
<b>comma 4</b>	<p>Esplicita la sostenibilità dei costi in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche</p>
<b>comma 11</b>	<p>Le previsioni contenute nel PdS hanno carattere prescrittivo e vincolante</p>
<b>comma 12</b>	<p>I vincoli preordinati all'espropriazione hanno la durata di 5 anni</p>
<b>comma 14</b>	<p>Il PdS non ha termini di validità ed è sempre modificabile</p>

## D) Sintesi dei contenuti del Piano delle Regole ai sensi dell'art.10 l.r 12/2005

Azzardando un equivalente riferimento, possiamo individuare nel Piano delle Regole e la pianificazione del tessuto urbano consolidato...il PRG e le N.T.A.

ART 10					
Sintesi dei contenuti del PIANO DELLE REGOLE					
DEFINISCE				INDIVIDUA	
Definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, compreso le aree intercluse di completamento	Indica gli immobili soggetti a tutela	Individua le aree a rischio di compromissione o degrado	Componete geologica, idrogeologica e sismica	Aree destinate all'agricoltura	<b>comma 4 a)</b> 1_ Detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia; 2_ Recepisce i piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica; 3_ Individua gli edifici esistenti non a destinazione agricola dettandone la normativa d'uso.
Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato il piano delle regole individua <u>i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentale</u>				Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologica	<b>comma 4 b)</b> Detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in coerenza con il PTR e con il PTCP
Individua inoltre le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente				Le aree non soggette a trasformazione urbanistica	<b>comma 4 c)</b> Individua gli edifici esistenti dettandone la disciplina d'uso

## E) Introduzione ai concetti di Perequazione, Compensazione e Incentivazione

### Declinazione sulle modalità di Utilizzo del PGT in Progetto

“Nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse, e dalla intenzione del legislatore” .

Della nuova norma dovremo imparare a condividerne i criteri ispiratori:

- *Sussidiarietà*
- *Adeguatezza*
- *Differenziazione*
- *Sostenibilità*
- *Partecipazione*
- *Collaborazione*
- *Flessibilità*
- *Compensazione*
- *Efficienza*
- *Perequazione*
- *Incentivazione*
- *Minimizzazione del consumo di suolo.*

### PEREQUAZIONE (cfr cap. 18)

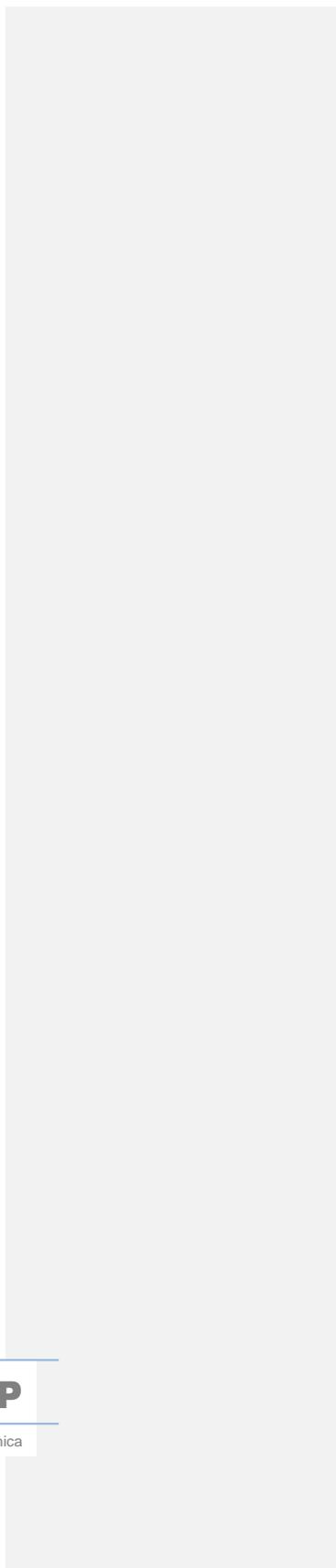
Qualificabile come strumento di gestione del piano, è incentrata su un'equa ed uniforme distribuzione di diritti edificatori indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune.

All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto, nonché tra comparti ove le previsioni del piano prevedono incrementi di edificabilità in grado di accogliere ulteriori quote.

Il piano individua una perequazione a carattere circoscritto riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale (art. 11, comma 1) ed una forma più generalizzata (art.11, comma 2), (cfr. capitoli seguenti della presente).

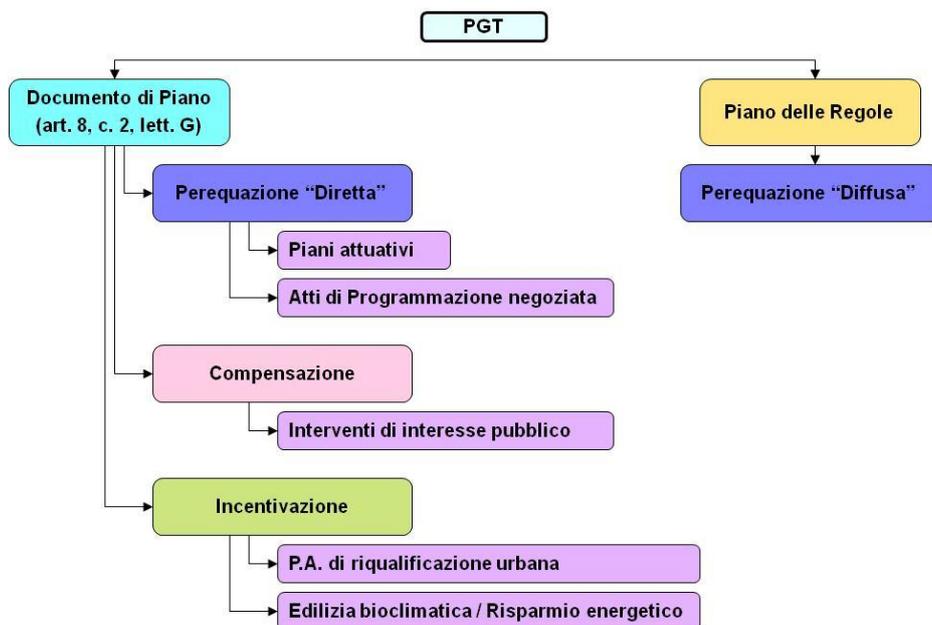
### COMPENSAZIONE (cfr cap. 18)

L'istituto della compensazione risponde ad una finalità perequativa. In luogo o ad integrazione parziale della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'amministrazione può attribuire a fronte della cessione gratuita dell'area, aree pubbliche in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi ovvero in diretta esecuzione del PGT. Come ulteriore alternativa il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale mediante accreditamento o stipula di convenzione con il Comune per la gestione del servizio.



**INCENTIVAZIONE** (cfr cap. 18)

Consiste nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento.



## F) Sintesi del processo di elaborazione degli atti del Piano di Governo del Territorio

Il processo di elaborazione della documentazione relativa agli atti del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) prende avvio dalla presa visione degli obiettivi espressi dall'Amministrazione Comunale di Desenzano del Garda, in riferimento allo stato della pianificazione vigente del Comune stesso e all'esigenza di adeguare ed orientare lo strumento urbanistico agli indirizzi esplicitati.

Il PGT è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica, ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione, i cui estremi normativi sono sanciti dalla **L.R. 11 marzo 2005, n. 12 «Legge per il governo del territorio»**.

L'articolazione del PGT identifica nel **Documento di Piano** lo strumento che esplicita obiettivi, strategie ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, che consideri le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali da valorizzare.

Il Documento di Piano quindi:

- definisce uno scenario territoriale condiviso dalla comunità che, attraverso i propri attori locali pubblici e privati, diviene essa stessa attuatrice;
- determina conseguentemente adeguate politiche di intervento per le varie funzioni;
- verifica la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo;
- dimostra la compatibilità delle politiche di intervento individuate, relazionandole al quadro delle risorse economiche attivabili.

Gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città e del territorio sono affidati al **Piano delle Regole**, mentre l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale viene affidata al **Piano dei Servizi**.

Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole devono garantire coerenza con gli obiettivi strategici e quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. contenuti nel Documento di Piano.

Allo stesso tempo, gli indirizzi specifici contenuti in questi due atti trovano fondamento e si configurano come sviluppi delle direttive ed indicazioni dettate dal Documento di Piano nell'ambito della definizione delle politiche funzionali (residenza, edilizia residenziale pubblica, attività produttive primarie, secondarie, terziarie, distribuzione commerciale), di qualità del territorio e di tutela dell'ambiente.

In quest'ottica le previsioni contenute nel Documento di Piano, in quanto espressioni della strategia complessiva di sviluppo delineata dal PGT, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

La conformazione dei suoli avviene, infatti, attraverso il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole, i piani attuativi, ed i Programmi Integrati di Intervento.

L'elaborazione formale degli atti del P.G.T. si sviluppa, dunque, sulla base degli obiettivi programmatici indicati dall'A. C., sulla scorta dei quali vengono definite le indagini di natura ricognitiva per la definizione di un quadro di riferimento delle condizioni di generalità territoriale e di singolarità locale, nonché dei possibili scenari di sviluppo dell'ambito urbano considerato.

Pertanto, la fase di ricomposizione del quadro ricognitivo e programmatico di riferimento costituisce il nodo imprescindibile per garantire l'effettiva coerenza fra i vari livelli della pianificazione che sono coinvolti nel governo del territorio e, dunque, nelle dinamiche trasformative dello stesso, andando ad esprimersi, con le opportune competenze, nell'ambito procedurale ed applicativo definito legislativamente (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole).

Il quadro conoscitivo, assumendo valore di studio approfondito del territorio in esame, viene condotto attraverso la costruzione di una struttura sistemica dei suoi caratteri (geografici, geomorfologici, idraulici, biologici, paesistici, storico-culturali, economici, sociali, ecc.), funzionale alla definizione di strategie adeguate alle esigenze locali.

Per ciò che concerne la validità dei Piani Comunali la legge 12/2005 stabilisce una durata di cinque anni per il Documento di Piano, al termine dei quali il Comune deve provvedere all'approvazione di un nuovo Documento, mentre non vengono normati i termini per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Nello specifico agli artt. 13 (Approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio) e 26 (Adeguamento dei piani) si esplicita la necessità, nella prima applicazione del disposto legislativo, che i Comuni approvino i P.G.T. mediante l'esperimento di un'unica procedura riguardante complessivamente sia il Documento di Piano, che il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole, in quanto il fattore unificante in tre atti è proprio la complementarietà nell'individuazione delle strategie e delle azioni di Piano.

Successivamente si potrà operare modificando singolarmente sia il Piano dei Servizi sia il Piano delle Regole, dato che non è prevista per questi atti una durata temporale fissata.

Questo procedimento, comunque, richiede un'opportuna valutazione delle modifiche affinché non vengano introdotti elementi di contraddizione rispetto alle strategie delineate nel Documento di Piano.

In caso contrario si dovrà procedere attraverso una variante al Documento di Piano.

## G) Introduzione ai contenuti della l.r. 11 marzo 2005 n.12

Il Documento di Piano definisce l'assetto strategico del territorio comunale in funzione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e/o conservazione del territorio che si vogliono perseguire all'interno di un periodo di validità quinquennale.

L'art. 8 della L.R. 12/2005 attribuisce al Documento di Piano il compito di definire:

a) il **quadro ricognitivo e programmatico di riferimento** per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;

b) il **quadro conoscitivo del territorio comunale**, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;

c) l'**assetto geologico, idrogeologico e sismico**.

Sulla base degli elementi di cui al comma 1 dell'art. 8 della L.R. 12/2005, il Documento di Piano:

a) **individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione** che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;

b) **determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT**; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, **le politiche di intervento** per la residenza, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;

d) dimostra la **compatibilità** delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli **ambiti di trasformazione**, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;

f) determina le **modalità di recepimento** delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce gli eventuali criteri di **compensazione**, di **perequazione** e di **incentivazione**;

h) definisce l'**assetto geologico, idrogeologico e sismico** comunale.

Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e Relazione, quest'ultima.

All'interno del Documento di Piano è contenuta, infine, la **componente paesistica**, in quanto la Legge Regionale 12/2005 a tale atto assegna il compito precipuo di individuazione delle **strategie paesaggistiche** da attivare sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale ma anche in funzione dei processi di sviluppo da governare, e la conseguente definizione dei principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto.

Per gli ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa si apre, inoltre, il capitolo degli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, in particolare in riferimento alle relazioni col contesto allargato da privilegiare e alla coerenza con le strategie paesaggistiche comunali individuate.

Dunque le relative **norme paesistiche**, introdotte nel Piano delle Regole, assumono valore e cogenza non solo per gli ambiti di trasformazione individuati, ma anche per gli scenari di sviluppo futuri del comune.

Si specifica che gli elaborati prodotti per il **Piano Paesistico Comunale** si strutturano secondo una componente relazionale e una componente grafica, contenute entrambe nel presente atto.

Questi elaborati acquistano, in particolare quelli grafici relativi alle Classi di Sensibilità Paesistica, alle Rilevanze Paesistiche e alla Sintesi delle Componenti paesistiche, il valore di cogenza poiché costituiscono anche parte integrante del Piano delle Regole.

Il processo di elaborazione della documentazione relativa agli atti del **Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)** prende avvio dalla presa visione degli obiettivi del PTCP e degli obiettivi principali sostenibili, nonché degli atti di programmazione emanati da Enti Sovracomunali che hanno influenza diretta sulla pianificazione comunale. Rispetto agli obiettivi sostenibili sopra menzionati, discendono gli obiettivi espressi dall'Amministrazione Comunale di Desenzano del Garda, in riferimento allo stato della pianificazione vigente del Comune stesso e all'esigenza di adeguare ed orientare lo strumento urbanistico agli indirizzi esplicitati.

Con riferimento alla tabella riportata nel capitolo 13.2, essa mostra il procedimento a cascata dal quale derivano gli obiettivi espressi da parte dell'Amministrazione comunale, che vengono denominati nella tabella sopra esposta obiettivi generali del piano, dai quali scaturiscono quelli specifici. Questi ultimi trovano una finale esplicitazione dopo le analisi del Documento di Piano. Di queste ultime si sottolinea la presenza di quelle relative all'ambiente naturale, componente inserita grazie al processo di VAS.

Successivamente si definiscono le azioni del Piano, le quali specificano ulteriormente gli obiettivi specifici precedentemente individuati. Segue in ultimo la colonna nella quale si indica lo strumento per l'attuazione dell'azione.

## H) Sintesi della struttura del PGT (elaborati grafici ed allegati di testo)

<b>Documento di Piano</b>	DPX Elaborati grafici
	DP01A Relazione (Componente ricognitoria. Componente di Progetto)
	DP02A Documento di Inquadramento per la programmazione integrata di intervento PII e atto ricognitorio delle aree produttive per l'attuazione del SUAP
	DP03A Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano

<b>Piano dei Servizi</b>	PSX Elaborati grafici
	PS01A Schede ricognitive dei servizi esistenti
	PS02A Relazione e quadro economico per l'adeguamento ed il potenziamento dei servizi

<b>Piano delle Regole</b>	PRX Elaborati grafici
	PR.xA Relazione tecnica
	PR.xA Norme tecniche d'attuazione
	PR.xA Norme tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio
	PR.xA Schede di analisi del Patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato

Di seguito viene indicato, inoltre, l'elenco completo degli atti, degli elaborati grafici e degli allegati prodotti per il Piano di Governo del Territorio.

**Relazione introduttiva:** Introduzione alla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio

## DOCUMENTO DI PIANO

### Elaborati Tecnici

**DP01A:** Relazione tecnica

**DP02A:** Documento d'inquadramento per la Programmazione Integrata d'Intervento PII e atto ricognitorio delle aree produttive per l'attuazione dello Sportello Unico Attività Produttive SUAP

**DP03A:** Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione e delle previsioni di Piano

### Elaborati Cartografici

#### QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

**DP01:** Inquadramento territoriale ed infrastrutturale scala 1:25.000

#### Estratti dal PTCP

**DP02.1:** Struttura di Piano - Tavola paesistica scala 1:25.000

**DP02.2:** Rete ecologica – Piano della Viabilità indirizzi strategici scale varie

**DP02.3:** Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici – Carta inventario dei dissesti scala 1:25.000

**DP02.4:** Ambiti Agricoli di interesse provinciale da PTCP scala 1:10.000

#### Estratti dal PTR

**DP02.5:** Estratti del PTR con evidenziazione delle componenti ricadenti nel territorio comunale scale varie

#### Estratti dal PIF

**DP02.6:** Estratti del PIF con evidenziazione delle componenti ricadenti nel territorio comunale scale varie

#### Sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni limitrofi

**DP03:** Estratto del mosaico dei Piani: Tavola di azionamento scala 1:10.000

#### QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

**DP04:** Analisi strutturale del territorio scala 1:10.000

**DP05.1 Nord:** Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis" scala 1:5.000

**DP05.1 Centro-Sud:** Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis" scala 1:5.000

**DP05.2:** Aziende agricole, zootecniche e relativi ambiti di rispetto scala 1:10.000

**DP06:** Ricognizione dello stato di attuazione delle trasformazioni urbanistiche del PGT vigente scala 1:10.000

**DP07:** Sistema della mobilità vigente scala 1:10.000

**DP08.1:** Sistema del trasporto pubblico extraurbano scala 1:10.000

**DP08.2:** Sistema del trasporto pubblico locale scala 1:10.000

#### Eliminato: Relazione introduttiva:

Introduzione alla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio

DOCUMENTO DI PIANO

<#>Elaborati Tecnici

DP01A: Relazione tecnica

DP02A: Documento d'inquadramento per la Programmazione Integrata d'Intervento PII e atto ricognitorio delle aree produttive per l'attuazione dello Sportello Unico Attività Produttive SUAP

DP03A: Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione e delle previsioni di Piano

<#>Elaborati Cartografici

QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

DP01: Inquadramento territoriale ed infrastrutturale scala 1:25.000

Estratti dal PTCP

DP02.1: Struttura di Piano - Tavola paesistica . scala 1:25.000

DP02.2: Rete ecologica – Piano della Viabilità indirizzi strategici scale varie

DP02.3: Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici – Carta inventario dei dissesti . scala 1:25.000

DP02.4: Ambiti Agricoli di interesse provinciale da PTCP scala 1:10.000

Estratti dal PTR

DP02.5: Estratti del PTR con evidenziazione delle componenti ricadenti nel territorio comunale . scale varie

Estratti dal PIF

DP02.6: Estratti del PIF con evidenziazione delle componenti ricadenti nel territorio comunale scale varie

Sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni limitrofi

DP03: Estratto del mosaico dei Piani: Tavola di azionamento . scala 1:10.000

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

DP04: Analisi strutturale del territorio scala 1:10.000

DP05.1 Nord: Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis" . scala 1:5.000

DP05.1 Centro-Sud: Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis" scala 1:5.000

DP05.2: Aziende agricole, zootecniche e relativi ambiti di rispetto scala 1:10.000

DP06: Ricognizione dello stato di attuazione delle trasformazioni urbanistiche del PGT vigente . scala 1:10.000

DP07: Sistema della mobilità vigente . scala 1:10.000

#### Sistema dei beni culturali e del paesaggio

<b>DP09.1 Nord:</b> Analisi della componente del paesaggio fisico-naturale	scala 1:5.000
<b>DP09.1 Centro-Sud:</b> Analisi della componente del paesaggio fisico-naturale	scala 1:5.000
<b>DP09.2 Nord:</b> Analisi della componente del paesaggio agrario	scala 1:5.000
<b>DP09.2 Centro-Sud:</b> Analisi della componente del paesaggio agrario	scala 1:5.000
<b>DP09.3 Nord:</b> Analisi della componente del paesaggio storico-culturale e urbano	scala 1:5.000
<b>DP09.3 Centro-Sud:</b> Analisi della componente del paesaggio storico-culturale e urbano	scala 1:5.000
<b>DP09.4 Nord:</b> Analisi della componente della rilevanza paesistica	scala 1:5.000
<b>DP09.4 Centro-Sud:</b> Analisi della componente della rilevanza paesistica	scala 1:5.000
<b>DP09.5 Nord:</b> Sintesi delle componenti paesistiche	scala 1:5.000
<b>DP09.5 Centro-Sud:</b> Sintesi delle componenti paesistiche	scala 1:5.000
<b>DP09.6 Nord:</b> Classi di sensibilità paesistica	scala 1:5.000
<b>DP09.6 Centro-Sud:</b> Classi di sensibilità paesistica	scala 1:5.000
<b>DP09.7:</b> Tavola degli ambiti omogenei di Paesaggio	scala 1:10.000
<b>DP09.8:</b> Tavola dei sistemi di paesaggio	scala 1:10.000

#### Sistema dell'ambiente naturale

<b>DP10.1:</b> La fattibilità geologica del territorio comunale	scala 1:10.000
<b>DP10.2:</b> La classificazione acustica del territorio comunale	scala 1:10.000

#### Le Invarianti territoriali

<b>DP11 Nord:</b> Sintesi delle vocazioni e dei limiti delle trasformazioni del territorio su base ortofotografica con sovrapposizione delle classi di sensibilità paesistica	scala 1:5.000
<b>DP11 Centro-Sud:</b> Sintesi delle vocazioni e dei limiti delle trasformazioni del territorio su base ortofotografica con sovrapposizione delle classi di sensibilità paesistica	scala 1:5.000

#### Cartografia dei rischi e delle tutele

<b>DP12 Nord:</b> Carta dei rischi – Criticità e tutele	scala 1:5.000
<b>DP12 Centro-Sud:</b> Carta dei rischi – Criticità e tutele	scala 1:5.000

#### PROGETTO DI PIANO

<b>DP13 Nord:</b> Progetto di Piano	scala 1:5.000
<b>DP13 Centro-Sud:</b> Progetto di Piano	scala 1:5.000

#### Analisi e verifica di compatibilità del Progetto di Piano con la pianificazione sovra comunale e di settore

<b>DP14.1:</b> Analisi quantitativa dell'utilizzo del suolo ex art.141 del PTCP	scala 1:10.000
<b>DP14.2 Nord:</b> Verifica del Progetto di Piano sulla carta dei rischi, criticità e tutele	scala 1:5.000
<b>DP14.2 Centro-Sud:</b> Verifica del Progetto di Piano sulla carta dei rischi, criticità e tutele	scala 1:5.000
<b>DP14.3 Nord:</b> Verifica del Progetto di Piano con la carta di sintesi delle componenti paesistiche	scala 1:5.000
<b>DP14.3 Centro-Sud:</b> Verifica del Progetto di Piano con la carta di sintesi delle componenti paesistiche	scala 1:5.000

## COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

### Elaborati Tecnici

**SG A01:** Relazione Illustrativa – Norme geologiche di Piano

**SG A02:** Dati Sismostratigrafici

**SG A03:** Stratigrafie dei pozzi

**SG A04:** Studio di ripermetroazione della fascia di rispetto del pozzo Tassinara ai sensi della DGR 6/15137/1996

**SG A05:** Studio geologico-geomorfologico di un tratto del versante settentrionale del Monte Corno, lungo via Vò

Allegato n. 15 alla D.G.R. 9/2616/2011 – Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà

### Elaborati Cartografici

**SG T01:** Carta geologica e strutturale con elementi geomorfologici scala 1:10.000

**SG T02 a/b/c:** Carta geologico-strutturale e geomorfologica con elementi del Reticolo Idrografico ed elementi di prima caratterizzazione geotecnica dei terreni scala 1:5.000

**SG T03:** Carta morfologico-paesaggistica con indicazioni pedologiche scala 1:10.000

**SG T04:** Carta idrogeologica scala 1:10.000

**SG T05:** Carta della vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda) scala 1:10.000

**SG T06:** Sezioni idrogeologiche scala 1:10.000

**SG T07:** Carta di Pericolosità Sismica Locale scala 1:10.000

**SG T08 a/b:** Sezioni di analisi degli Effetti Morfologici di Amplificazione Sismica

**SG T09:** Carta di Individuazione delle aree di Amplificazione Topografica scala 1:10.000

**SG T10:** Carta dei Vincoli Geologici scala 1:10.000

**SG T11 a/b/c/d:** Carta di Sintesi scala 1:5.000

**SG T12 a/b/c/d:** Carta di Fattibilità per l'Applicazione delle Norme Geologiche di Piano scala 1:5.000

**SG T13:** Carta del dissesto con legenda uniformata PAI scala 1:10.000

## ATTIVITÀ DI POLIZIA IDRAULICA DI COMPETENZA COMUNALE

### Elaborati Tecnici

**RIM DPI (ET-EN):** Elaborato tecnico – Elaborato normativo

**RIM AII. EN:** Elenco completo dei corsi d'acqua e degli elementi del Reticolo Idrico Principale e Minore – Estratti dalla DGR 10/2591/2014

**RIM AII. ET:** Nota tecnica con descrizione delle Caratteristiche del Reticolo Idrografico

### Elaborati Cartografici

**RIM T01 a/b/c/d:** Carta del rilievo del Sistema Idrografico – Confronto Rilievi 2003-2015 scala 1:5.000

**RIM T02 a/b/c/d:** Carta del Sistema Idrografico – Confronto Rilievi 2015 scala 1:5.000

**RIM T03 a/b/c/d:** Carta delle fasce di Tutela del Reticolo Idrico Principale e Minore scala 1:5.000

## MICROZONAZIONE SISMICA

### Elaborati Tecnici

**MOPS NI 01:** Nota Illustrativa dello studio di Microzonazione Sismica e della "Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) ai sensi degli ICMS"

### Elaborati Cartografici

Formattato: Italiano (Italia)

**MOPS T01 a/b/c/d:** Carta delle indagini ai sensi degli ICMS scala 1:5.000

**MOPS T02 A:** Carta delle Microzone omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) ai sensi degli ICMS scala 1:10.000

**MOPS T02 B:** Sezioni geolitogiche

**MOPS T03:** Carta dei fattori di Amplificazione derivante dall'applicazione del 2° livello ai sensi dei criteri regionali scala 1:10.000

## ASPETTI AGRICOLI ZOOTECNICI E PAESISTICI

### Elaborati Tecnici

#### Aspetti agricoli zootecnici e paesistici

### Elaborati Cartografici

**Tav.1:** Uso del suolo agricolo e forestale scala 1:10.000

**Tav.2:** Localizzazione allevamenti zootecnici scala 1:10.000

**Tav.3:** Aree boscate scala 1:10.000

**Tav.4:** Rete ecologica comunale scala 1:10.000

## PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE – PARCO DELLA BATTAGLIA DI SAN MARTINO

### Elaborati Tecnici

#### Relazione preliminare per la proposta di istituzione

**Allegato 1:** Schede edifici

**Allegato 2:** Proposta di norma

### Elaborati Cartografici

**Tav.1:** Inquadramento territoriale scala 1:10.000

**Tav.2:** Analisi ambientale scala 1:5.000

**Tav.3:** Analisi insediativa scala 1:5.000

**Tav.4:** Analisi infrastrutturale scala 1:5.000

**Tav.5:** Analisi storica scala 1:5.000

**Tav.6:** Analisi storica catasti

**Tav.7:** Analisi spostamento truppe scala 1:10.000

**Tav.8:** Progetto 1 scala 1:10.000

**Tav.9:** Progetto 2 scala 1:5.000

**Tav.10:** Rete ecologica scala 1:5.000

## STUDIO DEL TRAFFICO

### Elaborati Tecnici

Relazione (Studio del traffico in funzione del Piano di Governo del Territorio – P.G.T.);

### Elaborati Cartografici

<b>Tav.1:</b> Localizzazione delle indagini	scala 1:10.000
<b>Tav.2:</b> Classificazione funzionale allo stato di fatto	scala 1:7.500
<b>Tav.3:</b> Modello di simulazione del traffico allo stato di fatto di un giorno feriale tipo: grafo	scala 1:10.000
<b>Tav.4:</b> Modello di simulazione del traffico. Stato di fatto, flussogramma dell'ora di punta 17.30 - 18.30 di un giorno feriale tipo	scala 1:10.000
<b>Tav.5:</b> Trasporto pubblico locale	scala 1:10.000
<b>Tav.6:</b> Classificazione funzionale di progetto	
<b>Tav.7:</b> Modello di simulazione del traffico. Scenario 1 – attuazione a breve termine delle previsioni del PGT. Flussogramma dell'ora di punta 17.30 – 18.30 di un giorno feriale tipo	scala 1:10.000
<b>Tav.8:</b> Modello di simulazione del traffico. Scenario 1 – attuazione a breve termine delle previsioni del PGT. Differenza numeri veicoli/ora con stato di fatto	scala 1:10.000
<b>Tav.9:</b> Modello di simulazione del traffico. Scenario 2 – attuazione a breve termine delle previsioni del PGT. Flussogramma dell'ora di punta 17.30 – 18.30 di un giorno feriale tipo	scala 1:10.000
<b>Tav.10:</b> Modello di simulazione del traffico. Scenario 2 – attuazione a medio termine delle previsioni del PGT. Differenza numero veicoli/ora con stato di fatto	scala 1:10.000
<b>Tav.11:</b> Modello di simulazione del traffico. Scenario 3 – attuazione a lungo termine delle previsioni del PGT. Flussogramma dell'ora di punta 17.30 – 18.30 di un giorno feriale tipo	scala 1:10.000
<b>Tav.12:</b> Modello di simulazione del traffico. Scenario 3 – attuazione a lungo termine delle previsioni del PGT. Differenza numero veicoli/ora con stato di fatto	scala 1:10.000
<b>Tav.13:</b> Modello di simulazione del traffico – Flussogramma dell'ora di punta 17,30/18,30 di un giorno feriale tipo – Estensione fino all'intersezione con la SP ex SS 236	scala 1:50.000

## COMPATIBILITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO CON IL PTR/PPR

### Elaborati Tecnici

**DP-PTR01A** Relazione tecnica a supporto della verifica di compatibilità del Documento di Piano (PGT) al PTR/PPR

**DP-PTR02A** Verifica di coerenza al PTR degli Ambiti di Trasformazione del PGT

**DP-PTR03A** Relazione a supporto del Progetto organico di Rete Ecologica Comunale

### Elaborati Cartografici

**DP-PPR1** Ricognizione delle componenti della Rete Ecologica con sovrapposizione del progetto di Piano scala 1:10.000

**DP-PPR2** Rete Verde comunale con sovrapposizione del progetto di Piano (ai sensi dell'art.24 delle NTA del PPR) scala 1:10.000

**DP-PPR3** Fenomeni di degrado, compromissione e rischio di degrado con sovrapposizione del Progetto di Piano (ai sensi dell'art.28 delle NTA del PPR) scala 1:10.000

**DP-PPR4: Tavola di individuazione stepping stones** scala 1:10.000

## **PIANO DEI SERVIZI**

### Elaborati Tecnici

**PS01A:** Relazione e Quadro economico per l'adeguamento ed il potenziamento dei servizi

**PS02A.1:** Schede ricognitive dei servizi esistenti – AS –CU – IP – IS – IT - MT

**PS02A.2:** Schede ricognitive dei servizi esistenti – PP

**PS02A.3:** Schede ricognitive dei servizi esistenti – PU – RE – SA – SO - SR

**PS02A.4:** Schede ricognitive dei servizi esistenti – VE

### Elaborati Cartografici

**PS01 Nord:** Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto scala 1:5.000

**PS01 Centro-Sud:** Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto scala 1:5.000

**PS02 Nord:** Analisi dei poli attrattori scala 1:5.000

**PS02 Centro-Sud:** Analisi dei poli attrattori scala 1:5.000

## PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO - PUGSS

### Elaborati Tecnici

**Relazione:** Rapporto territoriale – Analisi delle criticità – Piano degli interventi

### Elaborati Cartografici

**Tav.1.1 Nord:** Acquedotto civico scala 1:5.000

**Tav.1.2 Centro Sud:** Acquedotto civico scala 1:5.000

**Tav.1.3 Nord:** Rete di smaltimento delle acque scala 1:5.000

**Tav.1.4 Centro Sud:** Rete di smaltimento delle acque scala 1:5.000

**Tav.1.5 Nord:** Rete del gas scala 1:5.000

**Tav.1.6 Centro Sud:** Rete del gas scala 1:5.000

**Tav.1.7 Nord:** Rete elettrica scala 1:5.000

**Tav.1.8 Centro Sud:** Rete elettrica scala 1:5.000

**Tav.1.9 Nord:** Rete di telecomunicazioni scala 1:5.000

**Tav.1.10 Centro Sud:** Rete di telecomunicazioni scala 1:5.000

## **PIANO DELLE REGOLE**

### Elaborati Tecnici

**PR01A:** Relazione tecnica

**PR02A:** Norme tecniche d'attuazione

**PR03A:** Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio

**PR04A:** Schede di analisi del Patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato

Schede dalla 1 alla 99
Schede dalla 100 alla 199
Schede dalla 200 alla 299
Schede dalla 300 alla 399
Schede dalla 400 alla 470

#### Elaborati Cartografici

##### Ambiti di recente formazione

<b>PR01 Nord:</b> Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate d'intervento per gli ambiti di recente formazione	scala 1:5.000
<b>PR01 Centro-Sud:</b> Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate d'intervento per gli ambiti di recente formazione	scala 1:5.000
<b>PR02 (Quadranti da 1 a 20):</b> Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate d'intervento per gli ambiti di recente formazione	scala 1:2.000

##### Patrimonio edilizio esterno al Tessuto Urbano Consolidato

<b>PR03 Nord:</b> Individuazione del Patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato	scala 1:5.000
<b>PR03 Centro-Sud:</b> Individuazione del Patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato	scala 1:5.000

##### Nuclei d'Antica Formazione

###### Indagine cartografica, documentale

<b>PR04.1 :</b> Carta topografica d'Italia – Istituto geografico Militare IGM – levata 1886	scala: 1:25.000
<b>PR04.2 :</b> Carta topografica d'Italia – Istituto geografico Militare IGM – levata 1936	scala: 1:25.000
<b>PR04.3 :</b> Carta topografica d'Italia – Istituto geografico Militare IGM – levata 1954	scala: 1:25.000
<b>PR04.4 :</b> Mappa Napoleonica 1810-1811 – fonte Archivio di Stato Brescia – levata 1954	scala: 1:3.000
<b>PR04.5 :</b> Mappa Catasto Lombardo Veneto 1852 – fonte Archivio di Stato – levata 1852	scala: varie
<b>PR04.6 :</b> Mappa Catasto Regno d'Italia 1898 – fonte Archivio di Stato – levata 1852	scala: varie

##### Catalogazione delle unità territoriali di interesse architettonico, storico e ambientale

###### Repertorio fotografico

<b>PR05.1 :</b> Catalogazione delle unità territoriali di interesse storico architettonico ed ambientale - <b>località Desenzano – Unità Urbane D1 – D2 – D3 – D4 – D5 – D6 – D7 – D8 – D9 – D10 – D11 – D12 – D13</b>
<b>PR05.2 :</b> Catalogazione delle unità territoriali di interesse storico architettonico ed ambientale - <b>località Rivoltella – Unità Urbane R14 – R15 – R16 – R17</b>

##### Disciplina particolareggiata

<b>PR06 :</b> Analisi del patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione con restituzione sintetica degli interventi previsti per gli edifici	scala 1:1.000
<b>PR07 :</b> Ambiti Agricoli Strategici Comunali (art. 15 comma 5 L.R. 12/2005 e s.m.i.)	scala 1:10.000

#### COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

<b>SG T07:</b> Carta di Pericolosità Sismica Locale	scala 1:10.000
<b>SG T08 a/b:</b> Sezioni di analisi degli Effetti Morfologici di Amplificazione Sismica	
<b>SG T09:</b> Carta di Individuazione delle aree di Amplificazione Topografica	scala 1:10.000

<b>SG T10:</b> Carta dei Vincoli Geologici	scala 1:10.000
<b>SG T11 a/b/c/d:</b> Carta di Sintesi	scala 1:5.000
<b>SG T12 a/b/c/d:</b> Carta di Fattibilità per l'Applicazione delle Norme Geologiche di Piano	scala 1:5.000
<b>SG T13:</b> Carta del dissesto con legenda uniformata PAI	scala 1:10.000

## I) Effetti del Documento di Piano

I contenuti grafici e di testo del Documento di Piano (individuati sui relativi elaborati ed allegati con la sigla DP) interessano ed hanno effetti su tutto il territorio comunale per quanto riguarda gli elementi di analisi conoscitiva nonché quelli di tipo ambientale e paesistici. Per quanto riguarda invece i contenuti progettuali del Documento di Piano, questi interessano le sole previsioni di trasformazione esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato "TUC" ed individuate dagli Ambiti di Trasformazione ATR per le trasformazioni residenziali e ATP per le trasformazioni produttive.

il documento di piano così come definito dall'art. 8 comma 3 della l.r. 12/05 non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime dei suoli.

Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e Relazione, quest'ultima.

All'interno del Documento di Piano è contenuta, la **componente paesistica**, quale analisi dei beni d'interesse paesaggistico e storico monumentale. In quanto la Legge Regionale 12/2005 a tale atto assegna il compito precipuo di individuazione delle **strategie paesaggistiche** da attivare sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale ma anche in funzione dei processi di sviluppo da governare, e la conseguente definizione dei principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto.

Per gli Ambiti di Trasformazione indicati dal PGT soggetti a pianificazione attuativa si è ritenuto utile inserire il capitolo degli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, in particolare in riferimento alle relazioni col contesto allargato da privilegiare e alla coerenza con le strategie paesaggistiche comunali individuate.

L'apparato normativo della componente paesistica "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" è riportata nel Piano delle Regole e assume valore e cogenza non solo per gli ambiti di trasformazione individuati, ma anche per gli scenari di sviluppo futuri del comune.

Si specifica che gli elaborati prodotti per la componente Paesistica si strutturano secondo una componente grafica contenuta nel Documento di Piano, e una componente normativa presente nel Piano delle Regole.

Tali elaborati acquistano, in particolare quelli grafici relativi alle Classi di Sensibilità Paesistica, alle Rilevanze Paesistiche e alla Sintesi delle Componenti paesistiche, il valore di cogenza poiché costituiscono anche parte integrante del Piano delle Regole.

## DdP

### (Titolo I) ANALISI DEL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO AI FINI DELLA VERIFICA DI COERENZA

#### 1. Ricognizione dei contenuti derivanti dalla pianificazione sovraordinata

##### Il quadro strategico territoriale

Un primo sviluppo della costruzione del P.G.T. ha definito la **localizzazione territoriale** all'interno del contesto di riferimento di area vasta, considerando nell'operazione di lettura delle condizioni gli elementi complessi della **struttura territoriale**, intesa come rete spaziale e relazionale, piuttosto che focalizzare l'attenzione su una analisi discreta del "nodo singolare", che non considera scenari di più ampio respiro.

L'analisi strutturata sulla complessità del territorio e delle relazioni che il Comune instaura con il contesto permette di definire e cogliere i **caratteri essenziali** di un territorio e i relativi **valori territoriali** in cui Desenzano del Garda è inserito.

##### Gli strumenti sovraordinati

Rispetto agli atti di programmazione emanati da Enti sovra comunali che hanno influenza diretta sulla pianificazione locale del comune di Desenzano del Garda, sono stati analizzati il Piano Territoriale Regionale (PTR) e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

#### 1.1. Il Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il Consiglio Regionale ha approvato con D.C.R. n. 951 del 19/01/2010 il Piano Territoriale Regionale, oggetto di successivi aggiornamenti annuali, documento fondamentale di programmazione delle politiche per la salvaguardia e lo sviluppo del territorio.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di pianificazione territoriale regionale in Regione Lombardia. Si tratta di uno strumento composito che ha nel Documento di Piano l'elemento cardine di riferimento; ciascuno degli elaborati che lo compongono svolge una precisa funzione e si rivolge a specifici soggetti ovvero è di interesse generale.

Per agevolare la lettura del Piano viene proposto uno schema di lettura, la Mappa del PTR, che consente di identificare facilmente gli elementi di interesse.

In particolare è disponibile il "canale di lettura a supporto della pianificazione locale", quale ausilio ai Comuni nella predisposizione dei Piani di Governo del Territorio (PGT).

Il PTR contiene solo alcuni elementi di immediata operatività, in quanto generalmente la sua concreta attuazione risiede nella “traduzione” che ne verrà fatta a livello locale, livello che la l.r.12/2005 ha fortemente responsabilizzato nel governo del territorio. D’altro canto il PTR fornisce agli strumenti di pianificazione locale la “vista d’insieme” e l’ottica di un quadro di riferimento più ampio, che consente di riconoscere anche alla scala locale le opportunità che emergono aprendosi ad una visione che abbraccia l’intera Regione – e va ben oltre – ovvero gli elementi di attenzione che derivano da rischi diffusi o da fenomeni alla macro-scala.

Nella predisposizione del PGT, i Comuni troveranno nel PTR gli elementi per la costruzione di:

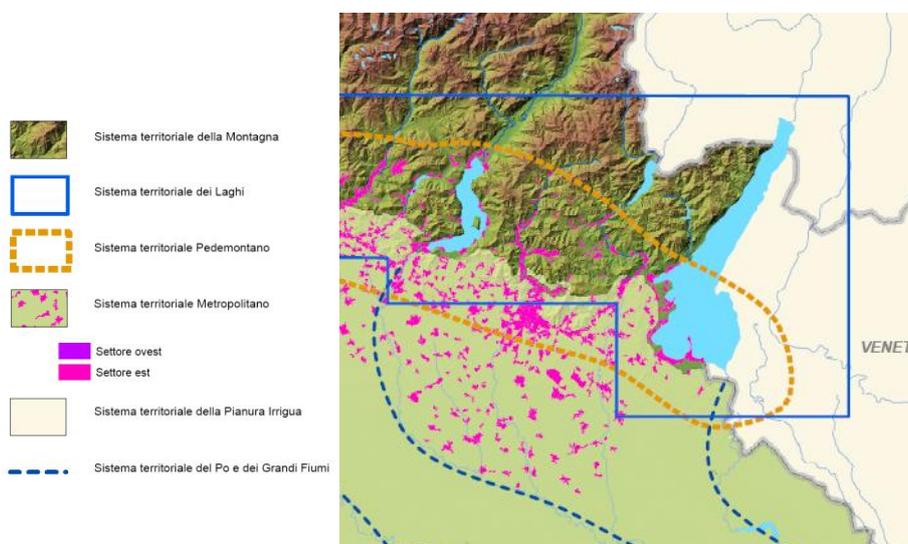
- quadro conoscitivo e orientativo (a)
- scenario strategico di piano (b)

nonché indicazioni immediatamente operative e strumenti (c) che il PTR mette in campo per il perseguimento dei propri obiettivi.

#### A Elementi per il quadro conoscitivo e orientativo

Il PTR rende disponibili informazioni e strumenti conoscitivi utili per costruire il quadro di riferimento di cui un comune deve tenere conto nella predisposizione del proprio PGT. Tali elementi consentono generalmente una lettura a "vasta scala" e risultano utili per collocare correttamente le realtà locali all'interno del contesto regionale e sovrrregionale.

Dal punto di vista paesaggistico la sezione specifica PTR – Piano Paesaggistico (PTR-PP) contiene numerosi elaborati che vanno a definire le letture dei paesaggi lombardi e dentro le quali è opportuno che, da subito, il Comune cerchi di collocarsi, individuando l'unità tipologica di paesaggio e l'ambito geografico di appartenenza, la presenza di particolari tutele di carattere paesaggistico o ambientale che lo riguardano direttamente o indirettamente, la segnalazione di fenomeni diffusi di degrado o tendenza al degrado paesaggistico rilevati a livello regionale per particolari territori e che come tali dovranno poi essere oggetto di specifica attenzione comunale.



#### I sistemi territoriali del PTR

I Sistemi Territoriali che il PTR individua, non sono ambiti e ancor meno porzioni di Lombardia perimetrata rigidamente, bensì costituiscono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale, all'interno delle sue parti e con l'intorno.

Essi sono la chiave territoriale di lettura comune quando si discute delle potenzialità e debolezze del territorio, quando si propongono misure per cogliere le opportunità o allontanare le minacce che emergono per il suo sviluppo; sono la geografia condivisa con cui la Regione si propone nel contesto sovrrregionale e europeo.

I Sistemi Territoriali si appoggiano ai territori della Lombardia in maniera articolata e interconnessa, così come ogni territorio si riconosce di volta in volta nell'uno, nell'altro o in più di un Sistema Territoriale.

L'ambito territoriale di Desenzano del Garda interessa i seguenti sistemi territoriali:

### **1. Il sistema territoriale Metropolitano**

Il Sistema Territoriale Metropolitano lombardo, ancor più rispetto agli altri Sistemi del PTR, non corrisponde ad un ambito geografico-morfologico; interessa l'asse est-ovest compreso tra la fascia pedemontana e la parte più settentrionale della Pianura Irrigua, coinvolgendo, per la quasi totalità, la pianura asciutta.

Esso fa parte del più esteso Sistema Metropolitano del nord Italia che attraversa Piemonte, Lombardia e Veneto e caratterizza fortemente i rapporti tra le tre realtà regionali, ma si "irradia" verso un areale ben più ampio, che comprende l'intero nord Italia e i vicini Cantoni Svizzeri, e intrattiene relazioni forti in un contesto internazionale

### **2. Il sistema territoriale Pedemontano**

Il Sistema Pedemontano interessa varie fasce altimetriche; è attraversato dalla montagna e dalle dorsali prealpine, dalla fascia collinare e dalla zona dei laghi insubrici, ciascuna di queste caratterizzata da paesaggi ricchi e peculiari.

Geograficamente il sistema territoriale si riconosce in quella porzione a nord della regione che si estende dal lago Maggiore al **lago di Garda** comprendendo le aree del Varesotto, del Lario Comasco, del Lecchese, delle valli bergamasche e bresciane, della zona del Sebino e della Franciacorta, con tutti i principali sbocchi vallivi.

Per il caso specifico di **Desenzano del Garda** si caratterizza dalle morfologie tipiche dell'anfiteatro morenico del Garda situato immediatamente a sud del lago e caratterizzato dai borghi fortificati che ne contrassegnano la fisionomia dei territori.

### **3. Il sistema territoriale dei laghi**

Nell'ambito del sistema idrico e idrologico lombardo, i laghi costituiscono una componente fondamentale e un riserva idrica ingente. Anche dal punto di vista ecologico sono realtà importanti, se si considera anche la capacità di regolazione del micro-clima locale. I laghi lombardi, in particolare quelli maggiori, conferiscono ai territori caratteristiche di grande interesse paesaggistico e ambientale dovute alla varietà della configurazione morfologica d'ambito (aree montane, collinari e di pianura) e della relativa copertura vegetazionale, oltre che alla qualità degli insediamenti storici e delle prestigiose residenze che configurano quadri paesaggistici percepibili lungo i percorsi panoramici di cui è ricco il territorio.

Quest'insieme contribuisce alla qualità di vita delle popolazioni locali e costituisce una forte attrattiva per il turismo e per funzioni di primo livello. Il paesaggio dei grandi laghi lombardi rappresenta, infatti, l'immagine più nota della Lombardia è oggetto di attenzione internazionale per essere stato uno dei motivi della scelta dell'area dei laghi come sede di prestigiose fondazioni e centri studi, di istituzioni nazionali e internazionali di grande prestigio e capacità di richiamo in diversi settori, dalla ricerca scientifica alla politica internazionale.

Una forma di turismo colto alla ricerca della bellezza pittorica e storica dei paesaggi lacuali ha contribuito nel corso del tempo a costruire un'immagine prestigiosa dei laghi lombardi particolarmente apprezzata dal turismo internazionale più qualificato.

Il comparto turistico è stato finora una fonte importante per l'economia del Sistema dei Laghi, ma la

scarsa organizzazione che contraddistingue questo comparto nelle aree lacuali ha comportato una forte occupazione di suolo a causa della localizzazione di strutture ricettive che, pur presentando densità abitative non particolarmente elevate, in mancanza di una pianificazione integrata con l'ambiente si sono sviluppate sul territorio in forme disordinate prive di qualità architettonica, anche a scapito delle coltivazioni agricole specializzate, un tempo favorite soprattutto grazie al clima particolare delle sponde lacustri.

Il PTR per ogni sistema territoriale interviene attraverso l'analisi SWOT identificandone i punti di forza, i punti di debolezza e le opportunità per lo sviluppo integrato di questi ambiti. Il PGT nell'elaborazione delle strategie e delle proposte progettuali ha preso in considerazione tali elementi quale punto di partenza per la predisposizione dello strumento urbanistico.

#### **Gli obiettivi del PTR**

Per la crescita durevole della Lombardia, il filo rosso che collega i tre macro-obiettivi alla concretezza dell'azione passa attraverso l'individuazione e l'articolazione nei 24 obiettivi che il PTR propone.

Essi rappresentano una "meridiana" ideale che proietta sul territorio e nei diversi ambiti di azione l'immagine dello sviluppo cui la Lombardia vuole tendere.

**Proteggere e valorizzare le risorse della Regione**

**Riequilibrare il territorio lombardo**

**Rafforzare la competitività dei territori della Lombardia**

1	Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione: <ul style="list-style-type: none"> <li>- in campo produttivo (agricoltura, costruzioni e industria) e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente</li> <li>- nella gestione e nella fornitura dei servizi (dalla mobilità ai servizi)</li> <li>- nell'uso delle risorse e nella produzione di energia</li> <li>- e nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione del rischio</li> </ul>			
2	Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica			
3	Assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi			
4	Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio			
5	Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la promozione della qualità architettonica degli interventi</li> <li>- la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici</li> <li>- il recupero delle aree degradate</li> <li>- la riqualificazione dei quartieri di ERP</li> <li>- l'integrazione funzionale</li> <li>- il riequilibrio tra aree marginali e centrali</li> <li>- la promozione di processi partecipativi</li> </ul>			
6	Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero			
7	Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico			
8	Perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (idrogeologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente e sostenibile del suolo e delle acque			
9	Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio			
10	Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo			
11	<i>Promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando le modalità di coltura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile</li> <li>- il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale</li> <li>- lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità</li> </ul>			

Proteggere e valorizzare le risorse della Regione

Riequilibrare il territorio lombardo

Rafforzare la competitività dei territori della Lombardia

12	Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale	■		
13	Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo		■	
14	Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat			■
15	Supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo			■
16	Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti			■
17	Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climateranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata			■
18	Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica			■
19	Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia			■
20	Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati			■
21	Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio			■
22	Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo)			■
23	Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali attraverso il miglioramento della cooperazione	■		
24	Rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti	■		

■	Legame principale con il macro-obiettivo	■	Legame con il macro-obiettivo
---	--	---	-------------------------------

## **B Elementi per lo scenario strategico del PGT**

Il PTR identifica un proprio scenario strategico generalmente riferito a tutto il territorio regionale che, laddove necessario, viene più puntualmente contestualizzato rispetto alle caratteristiche dei diversi territori e, in particolare, per la componente paesaggistica.

**La pianificazione locale può definire il proprio scenario strategico di riferimento e promuovere specifiche politiche a livello locale, trovando nel PTR la sintesi di tutte le politiche, le strategie e le principali azioni che già sono in campo alla scala regionale, nazionale ed europea.**

In tale senso il PTR deve essere letto come un ausilio per "l'individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del comune" (art. 8, comma 2 lett.a) della l.r.12/2005), laddove il PGT è visto come il momento creativo per le azioni di sviluppo sostenibile della Regione.

**La strategia regionale per lo sviluppo competitivo e armonioso del territorio è presentata nel cap.1 del Documento di Piano (DdP) e sintetizzata nei 24 obiettivi del PTR.**

Accanto ad essi, il PTR fornisce alcuni orientamenti per l'assetto del territorio, a partire dalla visione sistemica degli spazi del "non costruito" all'interno del sistema rurale-paesistico-ambientale e dalla lettura per la Lombardia della struttura policentrica del territorio. **Il paragrafo 1.5 del DdP individua inoltre i poli di sviluppo regionale, le zone di preservazione e salvaguardia ambientale e le infrastrutture prioritarie; le tavole 1,2,3 allegato al DdP inquadrano tali elementi sul territorio regionale.**

Il PTR assume anche valore di Piano Paesaggistico, proseguendo in tal senso nel solco segnato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato nel 2001 (v. anche par. 3.3 del Documento di Piano). La sezione PTR - Piano Paesaggistico fornisce, tramite gli elaborati del Quadro di riferimento paesaggistico e quelli dei Contenuti dispositivi e di indirizzo, numerose indicazioni sia in merito agli indirizzi generali di tutela riguardanti le diverse unità tipologiche, particolari strutture insediative e valori storico-culturali, sia in merito ad ambiti e sistemi di rilevanza regionale, alcuni già individuati negli elaborati del Piano Territoriale Paesistico Regionale (2001), quali gli ambiti di elevata naturalità della montagna o di specifica tutela dei grandi laghi insubrici o le strade panoramiche di livello regionale, altri che devono essere individuati a livello locale, come per esempio i nuclei e gli insediamenti storici o la rete verde di ricomposizione paesaggistica.

Un tema particolare riguarda poi la riqualificazione delle situazioni di degrado e il contenimento dei fenomeni di degrado (PTR – PP, Parte IV Indirizzi di tutela) che impegnano l'azione locale verso un'attenta valutazione della propria realtà territoriale, anche in riferimento al contesto più ampio, e alla definizione di azioni concrete.

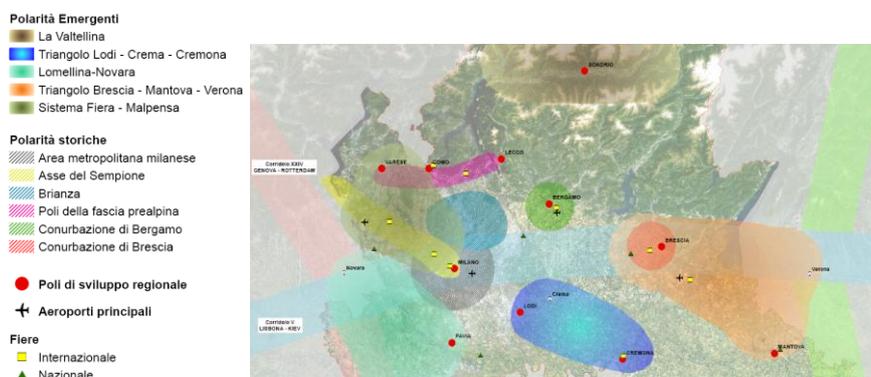
**L'art. 34 della Normativa del PTR - PP identifica puntualmente i compiti paesaggistici del PGT.**

Nel Documento di Piano, vengono inoltre proposti orientamenti per la pianificazione comunale (par. 1.5.7), gli indirizzi per il riassetto idrogeologico di territorio (par. 1.6), l'identificazione di alcuni temi territoriali che Regione Lombardia riconosce come di rilevanza sovregionale (par. 1.7). Il paragrafo 1.5.8 identifica inoltre le opportunità che potranno derivare al territorio regionale grazie alla realizzazione di EXPO 2015.

Per la costruzione del proprio quadro strategico e in raccordo con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, il PGT potrà inoltre, partendo dai 24 obiettivi del PTR, trovarne una declinazione all'interno degli obiettivi tematici (ambiente, assetto territoriale, assetto economico/produttivo, paesaggio e patrimoni culturale, assetto sociale) e riconoscere per il proprio Comune il contesto geografico e sistemico di riferimento tra i Sistemi Territoriali del PTR (metropolitano, della montagna, pedemontano, dei laghi, della pianura irrigua, del Po e grandi fiumi - tavola 4 allegata al DdP).

**In particolare è bene segnalare che i Sistemi Territoriali del PTR non suddividono il territorio regionale in ambiti puntualmente cartografati, piuttosto identificano dei sistemi di relazioni attraverso una geografia condivisa con cui viene letto e proposto alla macro-scala il territorio regionale. Il PGT potrà riconoscersi in uno o più dei sei Sistemi Territoriali del PTR, ciascuno dei quali caratterizzato da una lettura territoriale e da un'analisi delle potenzialità, opportunità, criticità e minacce (SWOT Analisi); per ciascuno di essi il PTR propone gli obiettivi specifici derivanti da tale lettura, che costituiscono uno scenario strategico di riferimento più ricco perché contestualizzato sul territorio regionale.**

Il PGT, nel costruire il proprio scenario strategico, potrà articolare e meglio interpretare in funzione delle specificità locali il sistema di obiettivi del PTR.



**Polarità e poli di sviluppo Regionale**

**Delimitazione delle fasce fluviali definite dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)**

- Fascia A: deflusso della piena di riferimento
- Fascia B: esondazione della piena di riferimento (tempo di ritorno > 200 anni)
- Fascia C: inondazione per piena catastrofica (tempo di ritorno > 500 anni)

**Aree a rischio idrogeologico molto elevato definite dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) - Ex L. 267/98**

- ⊕ Frane
- ⚡ Esondazioni fluvio-torrenziali
- ⚡ Colate detritiche su conoidi
- ⚡ Valanghe

**Rete Natura 2000**

- Siti di importanza comunitaria (SIC)
- Zone di protezione speciale (ZPS)

**Sistema delle aree protette**

- Parchi naturali
- Parchi regionali
- ◆ Zone umide della Convenzione di Ramsar

- 1 Isola Boscone
- 2 Lago di Mezzola
- 3 Palude di Brabbia
- 4 Paludi di Ostiglio
- 5 Tullerò di Iseo
- 6 Valli del Mincio

- ◆ Siti riconosciuti dall'Unesco quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità

- 1 Insediamento industriale di Crespi d'Adda, 1995
- 2 Arte Rupestre della Val Camonica, 1979
- 3 Sacri Monti del Piemonte e della Lombardia, 2003
- 4 Santa Maria delle Grazie e Cenacolo, 1980
- 5 Mantova e Sabbioneta, 2008
- 6 La Ferrovia Retica nei paesaggi di Albulia e Bernina, 2008

- ⚡ Ghacciai

- Area perfluviale del Po

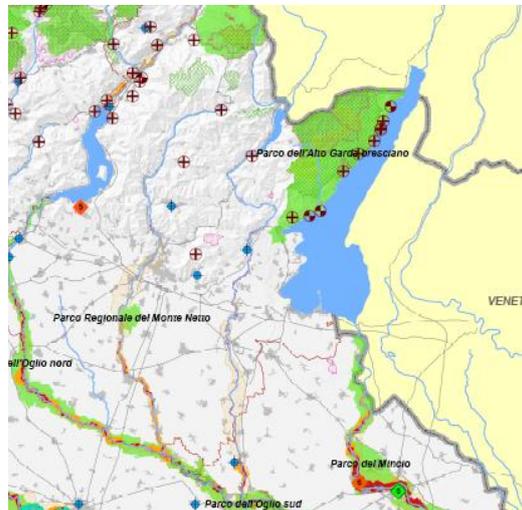


Figura 3 Zone di preservazione e salvaguardia ambientale

**INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

- ✈ Aeroporti principali
- Infrastrutture viarie - in progetto
- Infrastrutture ferroviarie - in progetto
- Viabilità autostradale esistente
- Viabilità stradale principale esistente
- Ferrovie esistenti

**INFRASTRUTTURE PER LA PRODUZIONE E IL TRASPORTO DI ENERGIA**

**Parco idroelettrico - potenza installata**

- Fino a 10 MW
- da 11 a 50 MW
- da 51 a 100 MW
- da 101 a 500 MW
- da 501 a 1040 MW

**Parco termoelettrico - potenza installata**

- Fino a 50 MW
- da 51 a 150 MW
- da 151 a 780 MW
- da 781 a 1840 MW

**Elettrodotti alta tensione**

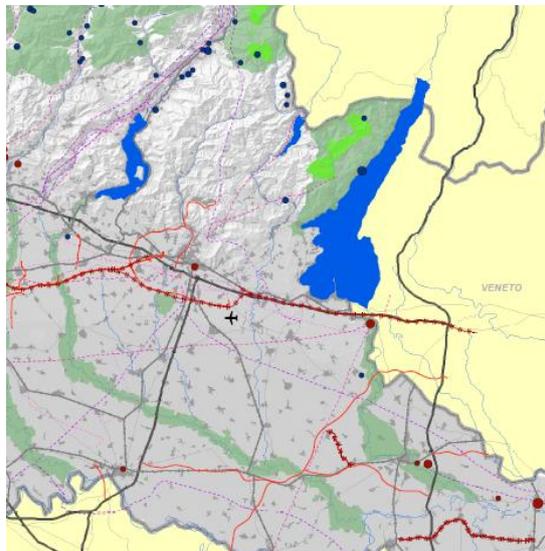
- 132 KV
- 220 KV
- 400 KV

**INFRASTRUTTURE PER LA DIFESA DEL SUOLO**

- Bacino Lambro - Seveso - Otona

**PARCHI E RISERVE**

- Parchi naturali
- Parchi regionali e nazionali



Infrastrutture prioritarie per la Lombardia

DESENZANO DEL GARDA

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

**DdP**

DP\_1A Relazione Tecnica

### Nuove polarità

Gli estratti sopra riportati hanno l'obiettivo di inquadrare **Desenzano del Garda** nel sistema dell'area vasta relativa all'ambito del Lago di Garda; il processo di urbanizzazione in corso nel tratto sud della sponda bresciana, nella pianura sotto Desenzano, verso le colline moreniche bresciane costituisce un indicatore di integrazione con funzioni esistenti sia a Brescia che nel Veronese. In prospettiva, con il consolidamento dell'asse del Brennero, l'Alta Velocità Milano-Venezia, il rafforzamento del polo aeroportuale Verona-Brescia, il Garda, con le sue risorse ambientali e l'elevato livello di accessibilità, costituisce un attrattore fortissimo per un ampio ventaglio di attività residenziali, di servizio e produttive. Per questo motivo è necessario intervenire per tutelare il paesaggio e le aree naturali della zona, in modo da mantenere le caratteristiche che lo rendono così attrattivo.

Il processo di urbanizzazione in corso nel tratto sud della sponda bresciana, nella pianura sotto **Desenzano**, verso le colline moreniche bresciane costituisce un indicatore di integrazione con funzioni esistenti sia a Brescia che nel Veronese.

Analogamente la dinamica di sviluppo di nuove polarità produce incrementi di pressioni insediative in zone tradizionalmente presidiate dall'agricoltura, oltre a quelle generate come diretta conseguenza dell'inserimento di nuovi assi di trasporto. Lo sviluppo di nuove polarità va quindi accompagnato da un attento monitoraggio dello stato e dell'incremento delle pressioni, nonché da una preventiva valutazione delle funzioni da insediare con la finalità di massimizzare il livello di qualità della vita dei cittadini lombardi.

### Elementi ordinatori dello sviluppo

A partire dalle strategie per il rafforzamento della struttura policentrica regionale e di pianificazione per il Sistema rurale-paesistico-ambientale nel suo insieme, il PTR identifica per il livello regionale:

- i principali poli di sviluppo regionale  
**(Desenzano D.G. rientra nel Triangolo Brescia Mantova Verona);**
- le zone di preservazione e salvaguardia ambientale;
- le infrastrutture prioritarie **(Nel caso specifico il territorio di Desenzano del Garda è interessato dal passaggio del tratto ferroviario ad alta velocità Milano-Venezia).**

Tali elementi rappresentano le scelte regionali prioritarie per lo sviluppo del territorio e sono i riferimenti fondamentali per orientare l'azione di tutti i soggetti che operano e hanno responsabilità di governo in Lombardia.

Si tratta dunque di elementi ordinatori dello sviluppo e della riorganizzazione territoriale, su cui incentrare prioritariamente l'azione regionale, e configurano il disegno progettuale del PTR per perseguire i macro obiettivi di piano:

- I poli di sviluppo regionale: costituiscono i nodi su cui catalizzare le azioni regionali per la competitività e il riequilibrio della regione.
- Le zone di preservazione e salvaguardia ambientale: sono gli ambiti e i sistemi per la valorizzazione e la tutela delle risorse regionali, che consentono di dotare la regione di un territorio di qualità, precondizione per incrementare la competitività regionale. L'ambito territoriale nel quale Desenzano del Garda si inserisce non è interessato dalla presenza di zone di preservazione e salvaguardia ambientale.

- Le infrastrutture prioritarie costituiscono la dotazione di rango regionale, da sviluppare progettualmente, nell'ottica di assicurare la competitività regionale, valorizzare le risorse e consentire ai territori di sviluppare le proprie potenzialità. **(Nel caso specifico il territorio di Desenzano è interessato dal passaggio del tratto ferroviario ad alta velocità Milano-Venezia e dall'esistenza di elettrodotti ad alta tensione).**

La localizzazione dei diversi elementi, laddove non ci sia un disegno progettuale già definito, deve avvenire con il concorso e la partecipazione di tutti i soggetti (pubblici e privati), mettendo in campo e finalizzando le risorse di ciascuno.

## **C**      **Indicazioni immediatamente operative e strumenti del PTR**

Il PTR propone contenuti di disciplina limitati a pochi ambiti di intervento, dal momento che per sua natura mira a promuovere, per il perseguimento degli obiettivi prefissati, politiche attive a scala locale, fungendo piuttosto da quadro di riferimento che da strumento ordinatore.

**Gli elementi di più immediata efficacia sono illustrati nel cap. 3 del Documento di Piano, anche ai fini della verifica di compatibilità degli strumenti di pianificazione, e brevemente di seguito richiamati.**

Il Paesaggio è uno dei temi “forti” della politica regionale e come tale ha un suo spazio specifico di disciplina (PTR – PP, Normativa). L’azione comunale di pianificazione deve avvenire nel rispetto delle linee di azione e delle indicazioni della pianificazione paesaggistica di livello sovralocale (PTR - PP e PTCP). La normativa e gli Indirizzi di tutela del PTR - PP guidano in tal senso l’azione locale verso adeguate politiche di tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio comunale, con riferimento al contesto di appartenenza, fornendo una molteplicità di strumenti e indicazioni nonché alcune disposizioni immediatamente operative. Molte di queste indicazioni e disposizioni devono/possono poi essere declinate a livello provinciale, altre trovano immediata applicazione a livello comunale o comunque definiscono compiti specifici del PGT.

Altro tema di rilievo è quello dell’assetto idrogeologico, dove in particolare gli elementi di immediata coerenza derivano dalla disciplina vigente in materia (Piano di Bacino del Po,...), analogamente rispetto alla normativa in campo sismico.

Il PTR individua poi gli obiettivi prioritari di interesse regionale e sovregionale in termini di poli di sviluppo regionale, infrastrutture per la mobilità e zone di preservazione e salvaguardia ambientale. Lo Strumento Operativo SO1 identifica puntualmente tali elementi e i comuni interessati.

Altro elemento di effetto diretto è l’individuazione dei Piani Territoriali Regionali d’Area (PTRA), cui il PTR rinvia per l’approfondimento dei temi di rilevanza e la definizione di una disciplina specifica.

Infine il PTR fornisce diversi strumenti operativi, per il perseguimento degli obiettivi proposti: si tratta per lo più di criteri, indirizzi e regolamenti, già in vigore, di cui viene descritta la rilevanza alla scala locale.

Il Comune di Desenzano del Garda rientra all’interno del PTRA dei Grandi laghi lombardi, che rivestono un importante ruolo strategico; i laghi, sistema un tempo relativamente autonomo rispetto alla megalopoli padana, sono stati progressivamente da essa investiti e coinvolti rispetto ad una varietà di sue necessità e funzioni, senza peraltro un chiaro disegno programmatico. Le aree dei laghi rivestono un’importante posizione strategica di connessione di Comuni, Province, Regioni e Stati diversi. Le situazioni di criticità, che oggi vivono, sono relative alla quantità e qualità delle acque, ai rapporti tra laghi e bacini montani retrostanti e tra laghi e loro emissari, all’accessibilità ed ai sistemi di trasporto, o ancora al carico turistico ed all’uso disordinato di risorse naturali e paesaggistiche molto fragili, o in fine – come sta avvenendo – all’attrazione di insediamenti residenziali e produttivi di notevole dimensione che stanno creando nuovi poli territoriali a cavallo tra regioni diverse. Il PTRA si pone l’obiettivo strategico di riposizionare il Sistema dei Laghi in un nuovo contesto di sviluppo, affrontando le criticità, concertando le politiche ai differenti livelli istituzionali coinvolti e valorizzando le esternalità positive legate ad ambiente, natura e cultura.

“Il PTR costituisce quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio...” , l’assunto della legge implica che ciascun atto che concorre a vario titolo e livello al governo del territorio in Lombardia deve confrontarsi con il sistema di obiettivi del PTR. Tale operazione deve essere intesa, in termini concreti, nell’identificazione delle sinergie che il singolo strumento è in grado di attivare per il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo per la Lombardia, della messa in luce delle interferenze in positivo e in negativo delle azioni e delle misure promosse dal singolo strumento, nonché delle possibilità di intervento che il PTR non ha evidenziato con misure dirette che invece possono essere promosse da altri strumenti più vocati al conseguimento degli obiettivi specifici.

**La pianificazione in Lombardia deve complessivamente fare propri e mirare al conseguimento degli obiettivi del PTR, deve proporre azioni che siano calibrate sulle finalità specifiche del singolo strumento ma che complessivamente concorrano agli obiettivi generali e condivisi per il territorio regionale, deve articolare sistemi di monitoraggio che evidenzino l’efficacia nel perseguimento degli obiettivi di PTR.**

**L’assunzione degli obiettivi di PTR all’interno delle politiche e delle strategie dei diversi piani deve essere esplicita e puntualmente riconoscibile con rimandi diretti.**

Il comune di Desenzano Del Garda è classificato all’interno di ambiti di criticità, ovvero ambiti territoriali di varia estensione, che presentano particolari condizioni di complessità per le specifiche condizioni geografiche e/o amministrative o per la presenza di diversi regimi di tutela o infine per la particolare tendenza trasformativa non adeguata allo specifico assetto paesistico.

Desenzano del Garda fa parte di quella categoria di ambiti caratterizzati dalla presenza di molteplici aree assoggettate a vincolo (D.M. 16/03/1956 – D.M. 05/11/1956 - D.M 16/12/1958 – D.M. 20/07/1960 – D.M. 14/11/1962 - D.M. 20/05/1967 – Lettera Regione Lombardia del 28/09/1987 prot. n. 31602).

La particolare rilevanza paesistica di questi ambiti richiama la necessità di esercitare una specifica attenzione nell’elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale.

## 1.2. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 31 del 13 giugno 2014 è stato approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Con questo documento vengono trasferite alla **Provincia** le funzioni amministrative di interesse provinciale facenti riferimento alla L.R. 1/2000 e riguardanti la valutazione di compatibilità con il PTCP degli strumenti urbanistici comunali, piani di governo del territorio e loro varianti nonché i piani attuativi di interesse sovracomunale, mentre l'approvazione degli strumenti sopraindicati risulta di competenza del Comune.

In tale sede si intende sottolineare che il PTCP è lo strumento con il quale si esplicitano ed unificano le **politiche territoriali di competenza provinciale**, fornendo gli indirizzi e attuando il coordinamento della pianificazione comunale.

Pertanto, il PTCP definisce criteri di indirizzo sugli aspetti pianificatori di livello sovracomunale e fornisce indicazioni sui temi infrastrutturali, paesistici, ambientali e di tutela senza assumere un carattere normativo specifico dell'ambito comunale.

Inoltre annovera al suo interno un corpus di obiettivi generali volti alla **sostenibilità ambientale** dello sviluppo e alla **valorizzazione dei caratteri paesistici locali e delle risorse** disponibili.

In tal senso la ricomposizione di un quadro conoscitivo di riferimento rispetto alla pianificazione sovraordinata, costituisce un aspetto necessario nella definizione delle scelte strategiche del Piano stesso.

Il PTCP afferma che le risorse naturali (aria, acqua, suolo, ecosistemi) esprimono gli equilibri ambientali e lo stato di salute dell'ecosistema generale a fronte dei quali è valutata la sostenibilità delle trasformazioni del territorio, le cui condizioni di compatibilità verranno verificate ulteriormente nella procedura di **valutazione ambientale strategica (VAS)**.

Desenzano del Garda, da un primo livello di analisi effettuato sul contesto di area vasta, è identificato come "tipo territoriale" del Comune del "Basso Garda", ovvero, con maggiore specificazione, come un sistema insediativo sviluppatosi in ambito rurale che gravita sulla terza/quarta corona dei Comuni che trovano in Brescia il loro recapito principale.

Da questa lettura preliminare, si desumono alcuni elementi significativi per la definizione delle linee programmatiche del piano.

Questi elementi, caratterizzanti appunto la struttura del "tipo territoriale", riguardano in primo luogo:

- la **struttura** a rete radiale dei Comuni, che gravitano sulle direttrici storiche, attorno ad un recapito principale, individuato in Brescia;
- la sua **identità specifica** rispetto ad altri comuni limitrofi;
- la sua **relativa ma potenziale autonomia** rispetto all'organizzazione delle strutture dell'impianto urbano, delle dotazioni di servizi e della produzione locale;

- l'importanza ed il valore (proprio come capacità attrattiva e come indicatore di qualità) del **sistema degli spazi aperti** di valore paesistico e di natura rurale.

Il PTCP approvato il 13/06/2014 definisce un quadro aggiornato e di indirizzo su tematiche sostanziali rispetto alla pianificazione comunale, quali:

- la definizione degli ambiti agricoli di interesse strategico;
- la definizione di un target ed un modello di quantificazione ponderata sul fabbisogno e sul consumo di suolo;
- l'individuazione e la classificazione, attraverso la ricognizione puntuale, degli Ambiti Produttivi ed in particolare di quelli di rilevanza sovra comunale (APS);
- l'individuazione e la classificazione degli elementi peculiari del paesaggio;
- l'aggiornamento del quadro infrastrutturale.

Aspetti particolarmente significativi affrontati dal PTCP sono quelli relativi al consumo dei suoli, agli aspetti ecologici ed ambientali e alla salvaguardia del paesaggio, aspetti condivisi anche dagli obiettivi del P.G.T.

Le **tavole estratte dal PTCP** costituiscono, pertanto, il riferimento vigente dalla pianificazione sovraordinata e i contenuti delle **NTA** del Piano Provinciale che regolamentano con prescrizioni, indirizzi, direttive o raccomandazioni, le scelte pianificatorie rispetto ai quattro sistemi territoriali (Ambientale, Paesistico e dei Beni Culturali, Insediativo, Mobilità) costituiscono il necessario elemento di raffronto normativo per verificare la compatibilità delle scelte del Piano.

Il **quadro ricognitivo e programmatico di riferimento** riferito al PTCP e ai **quattro sistemi territoriali** in cui risulta scomposto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale individua per il comune i sottoesposti elementi d'interesse e/o criticità, desunti sulla base di quanto evidenziato nelle tavole grafiche allegate in estratto nonché agli allegati di testo e di normativa:

#### **a. struttura di piano**

Per quanto riguarda la struttura di piano si rileva:

- il territorio comunale ricade in massima parte in zone per le quali la trasformabilità del suolo a scopo edilizio è fortemente condizionata dai caratteri ambientali e paesistici del sito per cui si rende necessaria la verifica della compatibilità in riferimento alle "Categorie derivate dalla carta del reticolo idrografico e rischi idrogeologici", "Categorie derivate dal Piano di Assetto Idrogeologico", e "Categorie derivate dalla Tav. paesistica".

- il territorio comunale comprende aree inserite nella Rete Verde Provinciale (art. 67 Normativa PTCP), l'attuazione delle quali avviene attraverso particolari piani per lo più gestiti o da organismi propri o in forma consortile tra gli Enti locali interessati (PLIS).

- per le **tipologie insediative** esistenti o previste dalla pianificazione comunale: il comune è formato da zone a mix prevalentemente residenziali, nelle quali il tessuto che ha come funzione prevalente la residenza comprendendo, comunque, anche piccole realtà produttive, terziario, commercio e servizi pubblici; ciò si

interseca con il sistema edificato costituito da zone a mix prevalentemente industriale, per le quali è prevista un'organica compresenza di attività direzionali, commerciali, servizi logistici. Obiettivo del PTCP è consentire le espansioni ed i riusi industriali evitando fenomeni di dispersione territoriale. Rilevanti inoltre sono gli insediamenti turistici localizzati a nord per il quali il PTCP all'art. 87 ne prescrive indirizzi di contenimento per le nuove residenze secondarie, di incremento delle attività alberghiere in modo rispettoso delle caratteristiche di pregio dei luoghi e di diffusione di servizi e ospitalità nelle aree ad economia agricola come elementi di diversificazione e arricchimento delle economie locali.

#### **b. Ambiente e rischi. Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici**

Il territorio di Desenzano del Garda non è interessato da Pericolosità idrogeologica, o dalla presenza di "Aree a vulnerabilità alta e molto alta della falda". Non si segnalano dunque elementi di particolare vulnerabilità oggetto rischio idraulico e idrogeologico.

#### **c. Tavola paesistica**

La tavola Paesistica riferita al PTCP, classifica il territorio di Desenzano del Garda secondo le seguenti componenti:

- "del Paesaggio fisico e naturale"

- Boschi di latifoglie, macchie, frange boscoso e filari alberati
- Cordoni Morenici ed elementi sommitali

- "del Paesaggio agrario tradizionale",

- Il territorio non urbanizzato di Desenzano del Garda è adibito all'uso produttivo agricolo ed è caratterizzato dalla presenza di seminativi e prati in rotazione, alternati da colture specializzate quali vigneti e oliveti.

- "del Paesaggio con valore fruitivo e percettivo",

- Strade storiche
- Rete ferroviaria storica
- Piste ciclabili
- Tracciati guida paesaggistici

- "del Paesaggio urbano",

- Centri e nuclei storici
- Aree produttive realizzate
- Altre aree edificate

- "della Rilevanza Paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio",

- Ambiti ad elevato valore percettivo
- Itinerari di fruizione paesistica
- Strade del vino.

**Gli ambiti ad elevato valore percettivo** sono quegli ambiti che per rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura socio-culturale o ambientale costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità di insieme, spesso sovracomunali e, pertanto, richiedono una specifica tutela di integrità e della fruizione visiva.

La reciprocità del rapporto di percezione che dipende, oltre che da fattori oggettivi del quadro percepito, da condizioni di natura soggettiva, nonché di contesto del fruitore.

#### **d. Piano della viabilità nella Provincia. Indirizzi strategici**

Il Piano Viario della Provincia di Brescia analizza l'offerta e la domanda infrastrutturale, individua le criticità e quindi gli interventi progettuali. Secondo tali analisi le criticità rilevate sono le seguenti:

- La rete stradale è sottodimensionata rispetto all'elevata estensione del territorio ed ai suoi caratteri insediativi.
- La rete stradale è carente di collegamenti trasversali diretti.
- La rete stradale a servizio della domanda turistica, nelle aree lacustri e montane, è sotto dimensionata.
- I settori più danneggiati da tale situazione sono proprio quelli trainanti dell'economia bresciana: industria e servizi.
- La provincia di Brescia risulta tra le province italiane con il maggior numero di incidenti stradali e compare nelle prime posizioni per danno sociale preceduta dalle province maggiori quali Milano, Roma, Torino, Napoli.
- Le condizioni di circolazione sono critiche a causa degli elevati flussi di traffico e dell'inadeguatezza delle caratteristiche delle strade.

Il comune di Desenzano del Garda è interessata dal passaggio di Strade Provinciali, così classificate, secondo l'articolo 2 del Codice della Strada:

#### **STRADE IN GESTIONE ALLA PROVINCIA DI BRESCIA**

- SPBS 11 da Lonato a confine Veronese; STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE; CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DI TIPO C; il PTCP ne prevede l'incremento della classe funzionale prevista a B (strade extraurbane principali);
- SPBS 567 "del Benaco"; STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE; CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DI TIPO C;
- SP 13 "S. Martino della Battaglia - Pozzolengo."; STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE; CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DI TIPO C;

- SP 572 "Desenzano-Salò"; STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE; CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DI TIPO C;

#### STRADE NON DI COMPETENZA PROVINCIALE

- A4 "Milano Venezia"; AUTOSTRADE"; CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DI TIPO A;

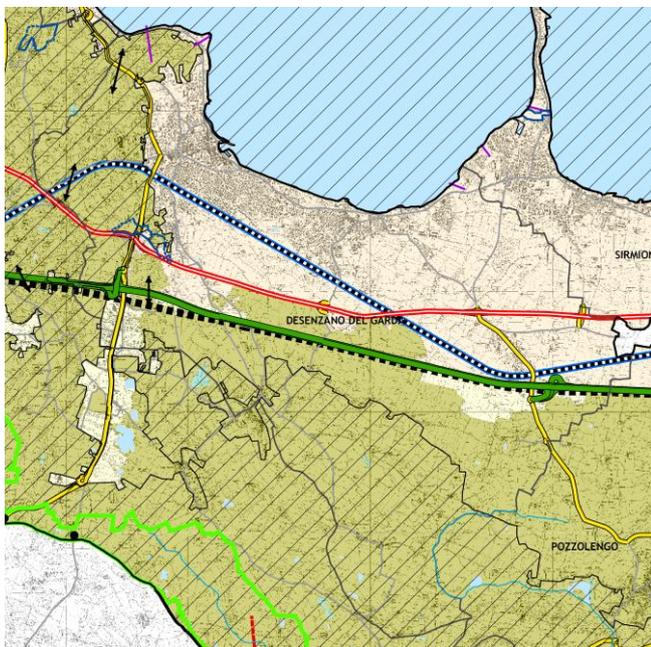
La rete principale ha una funzione di collegamento di interesse interregionale/regionale, la rete secondaria ha una funzione di collegamento di interesse provinciale interlocale, la rete locale ha una funzione di collegamento di interesse interlocale/comunale.

#### **e. Rete ecologica provinciale.**

Il concetto di rete ecologica indica una strategia di tutela della diversità biologica che si basa sul collegamento di aree di rilevante interesse ambientale paesistico attraverso elementi e unità ecosistemiche naturali o para – naturali, come ad esempio corsi d'acqua, zone umide, laghetti, boschi e macchie, siepi, e filari. L'obiettivo del progetto di rete ecologica è quello di creare le condizioni perché il sistema antropico si sviluppi in modo simbiotico, in modo sostenibile rispetto all'ecosistema. Per questo motivo il progetto di rete ecologica individua il sistema di gangli e corridoi principali che siano in grado di svolgere in modo appropriato le funzioni ecosistemiche a supporto della biodiversità. Lo schema direttore della rete ecologica provinciale individua inoltre elementi areali e il loro ruolo ai fini dell'equilibrio dell'ecosistema del territorio. Tali elementi vengono denominati ambiti funzionali e sono necessari per l'attuazione della rete ecologica in quanto per ognuno vengono individuati i contenuti di governo e gli strumenti di attuazione elencando indirizzi e raccomandazioni.

Le reti ecologiche pertanto rappresentano il luogo della riqualificazione dello spazio naturale nei contesti antropizzati, e nell'ambito della pianificazione urbanistica locale hanno direttamente a che fare con problemi quali il consumo di suolo, la frammentazione territoriale, la sostenibilità dello sviluppo insediativi.

La rete ecologica provinciale del comune di Desenzano del Garda risulta identificata nella Tav. 4 del PTCP.



Estratto Tav. 4 PTCP Rete ecologica provinciale

Sono stati individuati i seguenti elementi ecologici e del sistema del costruito:

- Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa;
- Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda;
- Principali punti di conflitto della rete con le infrastrutture prioritarie;
- Varchi a rischio di occlusione;

**Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa**

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 e frammentazione ed aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.

**Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda**

Le colline moreniche rappresentano un ambito di particolare rilevanza ecologica sia per la sopravvivenza di un sistema diffuso di fasce boschive e di un ecosistema articolato, sia per la sua

posizione; queste due caratteristiche le assegnano anche un potenziale ruolo di connessione tra l'ambito montano e la pianura.

Nella fascia delle colline moreniche risulta pertanto necessario operare per un consolidamento del loro ruolo ecologico attraverso azioni di potenziamento delle strutture naturali e di governo delle conseguenze ecologiche delle azioni di trasformazione.

#### **Principali punti di conflitto della rete con le infrastrutture prioritarie**

Rappresentano il complesso delle barriere alla permeabilità ecologica del territorio e sono costituite da elementi lineari come le principali infrastrutture di trasporto previste e dall'insieme delle aree urbanizzate che costituiscono barriere di tipo areale spesso diffuso che determina frammentazione di numerose aree.

#### **Varchi a rischio di occlusione**

Le principali opere infrastrutturali previste rappresentano barriere che impediscono la continuità ecologica del territorio, aggiungendosi a quelle esistenti; risulta pertanto decisivo realizzare, in linea generale lungo fasce in fregio alle opere, interventi polivalenti di ambientalizzazione idonei a ridurre l'impatto negativo delle opere sulla rete ecologica.

La Rete Ecologica della provincia di Brescia, oltre a classificare il territorio secondo criteri ecologici e ad indirizzare verso obiettivi di riequilibrio ecosistemico, propone una serie di indirizzi per la costruzione delle reti ecologiche comunali.

Questi sono:

- 1 Consolidamento e potenziamento dei livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica
- 2 Riconoscimento delle aree prioritarie per la biodiversità
- 3 Realizzazione di nuovi ecosistemi e corridoi ecologici funzionali all'efficienza della rete
- 4 Offerta di uno scenario ecosistemico di riferimento e inclusione dell'insieme dei SIC e ZPS nella Rete Natura 2000
- 5 Mantenimento delle funzionalità naturalistiche ed ecologiche del sistema delle aree protette nazionali e regionali
- 6 Previsione di interventi di deframmentazione mediante opere di mitigazione e compensazione per gli aspetti ecosistemici
- 7 Riconoscimento delle reti ecologiche di livello locale comunali o sovracomunali
- 8 Limitazione del disordine territoriale e del consumo di suolo e organizzazione di una rete ecologica costituente asse portante per le funzioni di conservazione della biodiversità e di servizi ecosistemici.

Il comune di Desenzano del Garda considererà gli strumenti sopracitati nell'attuazione del PGT.

Inoltre nell'allegato 5 del Progetto Direttore, "Censimento della Progettualità" da riferirsi all'anno 2003, il comune di Desenzano del Garda aveva dichiarato il perseguimento dei seguenti obiettivi:

1. Riqualficazione area in località "Arzaga" (attuale parco del laghetto);
2. Realizzazione di una nuova zona boscata (1ha) all'interno del Parco comunale "Laghetto";
3. Riqualficazione area a lago in località "Spiaggia d'oro";

4. Riqualificazione area a lago in località "Porto di Rivoltella";
5. Riqualificazione area verde panoramica in località Vò;
6. Passeggiata a lago da località Fornasette a via Borgo di sotto (300 m ca).

Tutti gli obiettivi sopraindicati sono stati realizzati, con la sola eccezione della zona boscata all'interno del Parco comunale "Laghetto", realizzata parzialmente con l'impianto di alcune essenze e la formazione di orti sociali.

In aggiunta agli obiettivi succitati si prevede il completamento della Passeggiata a lago, così da unire il centro storico del Comune di Desenzano con la località Madonna della Villa a Rivoltella per un percorso totale di circa 3 km; si prevede inoltre l'istituzione del PLIS deonominato "Parco della Battaglia di San Martino" che interessa una superficie di circa 500 ettari.

#### **Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento - altri piani**

L'analisi della pianificazione sovraordinata per il Comune di Desenzano del Garda non evidenzia la presenza di altri strumenti in vigore che determinino condizioni specifiche di gestione e trasformazione del territorio.

**Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento alla pianificazione comunale contermini.** Con riferimento ai rapporti fra la pianificazione urbanistica vigente del Comune e dei comuni contermini, estratti dall'elaborato grafico "**Estratto del mosaico dei Piani, Tavola di azionamento**" (estratto con adeguato intorno dal Mosaico dei Piani), si osserva che i criteri e le previsioni di Desenzano del Garda non interferiscono per localizzazione, dimensioni, caratteristiche insediative con le previsioni in essere della pianificazione comunale dei territori limitrofi, ne queste determinano fattori di criticità con il programma integrato d'intervento.

#### **f. Ambiti agricoli di interesse strategico.**

La LR 12/2005 prevede che il PTCP individui gli ambiti agricoli, e stabilisce che essi abbiano efficacia prevalente sulla pianificazione comunale fino all'individuazione, alla scala di maggiore dettaglio del Piano delle Regole, delle aree agricole e della relativa disciplina d'uso.

Il PTCP approvato nel 2014 include l'individuazione delle superfici destinate all'agricoltura, secondo le informazioni disponibili al tempo di elaborazione e approvazione del piano. Per effetto delle disposizioni della LR 12/2005 tali individuazioni assumono efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT, e sono utilizzate nelle istruttorie di compatibilità per valutare le proposte dei comuni.

La variante di adeguamento del PTCP alla LR 12/2005 ha costituito occasione per mettere a sistema tutta una serie di studi e temi sviluppati negli anni passati, che riguardano più o meno direttamente le molteplici funzionalità dell'agricoltura. Non solo quindi gli aspetti produttivi agricoli, ma anche la funzione paesaggistica e di riequilibrio degli spazi aperti, gli aspetti naturalistici ed il ruolo nella costruzione della rete ecologica, la diversificazione delle aziende agricole con le attività agrituristiche e didattiche.

Nell'elaborato grafico DP02.4 vengono riportati gli Ambiti Agricoli Strategici di Piano la loro definizione è coerente con il principio della definizione degli stessi impiegato nella variante di adeguamento del PTCP approvata con D.C.P. n. 31 del 13/06/2014.

#### **Ambiti e aree agricole**

Gli ambiti agricoli vengono individuati nel PTCP con un approccio di area vasta in quanto interessano la continuità del territorio agricolo, nei suoi aspetti produttivi, paesaggistici e naturalistici a livello provinciale.

Le aree agricole vengono successivamente dettagliate nel PGT tenendo conto sia delle conoscenze dirette, di cui più facilmente dispongono gli uffici comunali, sia delle strategie locali di programmazione dello sviluppo urbano e di rapporto tra aree urbane e aree rurali.

I due livelli devono ovviamente essere coerenti, sia nella perimetrazione che nella normativa, per arrivare nel piano comunale ad una determinazione giuridica univoca dell'uso del suolo agricolo. Ne discende che è opportuno tenere conto, già nella definizione degli ambiti, delle informazioni di maggiore dettaglio che solo il comune può possedere, e quindi procedere congiuntamente, provincia e comuni, nella perimetrazione degli ambiti agricoli.

#### **L'individuazione degli ambiti agricoli nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

In linea con una visione più integrata del sistema territoriale, che tenga conto delle relazioni tra territorio urbanizzato e territorio libero, la legge 12/2005 attribuisce alla Provincia il compito di definire gli obiettivi generali dell'assetto e della tutela del proprio territorio.

In particolare, per quanto riguarda il comparto agro-forestale, "il PTCP definisce gli ambiti destinati all'attività agricola, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela, in rapporto con gli strumenti di pianificazione e programmazione regionali, ove esistenti" (l.r. 12/05, art. 15 comma 4).

Ai Comuni spetta poi il compito, all'interno del PGT, di individuare le aree agricole (l.r. 12/05, art. 10, comma 1) . In particolare è compito del Piano delle Regole assicurare un coerente disegno pianificatorio delle aree destinate all'agricoltura in coerenza con gli ambiti destinati all'attività agricola, come definiti nel PTCP e in coerenza con la strategia paesaggistica provinciale e comunale.

**Il Progetto di Piano fa propri i criteri procedurali di individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici tuttavia si ritiene di maggiore coerenza con lo spirito della norma procedere ad una dettagliata analisi delle zone di frangia degli Ambiti Agricoli Strategici Provinciali confrontandoli con la reale condizione di uso e/o vocazione di specifiche porzioni agricole.**

### 1.3. Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF)

Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) è stato:

- approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 26 del 20 aprile 2009;
- rettificato con Det. dir. n. 1943 del 10/09/2009;
- modificato con d.G.P. n. 462 del 21/09/2009;
- modificato con d.G.P. n. 185 del 23/04/2010 "Piano di Indirizzo Forestale (PIF);
- modifiche di dettaglio alla perimetrazione del bosco ai sensi dell'Art. 15 delle Norme Tecniche Attuative, con D.C.P. n.49 del 16/11/2012.

Il PIF, che interessa il territorio di pianura e collina non ricompreso nelle Comunità Montane e nei Parchi regionali, regola da subito le modalità da seguire in materia di trasformazione e mutamento di destinazione dei boschi.

Per quanto riguarda, invece, le attività selvicolturali (quali il taglio colturale del bosco) restano valide le norme forestali contenute nel Regolamento Regionale n. 5/2007 e s.m.i..

Infatti, le norme selvicolturali previste dal PIF diverranno cogenti (efficaci) dal momento in cui saranno recepite all'interno della procedura informatizzata regionale di denuncia inizio attività.

Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) è redatto ai sensi dell'art. 8, comma 2, della l.r. n. 27 del 28 ottobre 2004 sostituita dalla l.r. n. 31 del 5 dicembre 2008 e secondo i criteri di cui alla d.G.R. 01/08/2003 n. 7/13899 sostituita dalla d.G.R. 8/7728 del 24/07/2008, ai fini della valorizzazione delle risorse silvo-pastorali del territorio di competenza della Provincia.

La normativa del PIF si applica:

- alle superfici forestali intese quali aree coperte da bosco delimitate dalla cartografia del PIF;
- alle superfici forestali come definite dalla legislazione vigente in caso di palesi errori nella individuazione cartografica che compone il Piano, riscontrati in sede di dettaglio mediante verifica di campo. Restano invece escluse nel periodo di validità del piano, la colonizzazione spontanea di specie arboree od arbustive su terreni non boscati, nonché l'evoluzione di soprassuoli considerati irrilevanti sotto il profilo ecologico, paesaggistico e selvicolturale, determinando nuovo bosco solo se così previsto nelle modifiche o varianti del piano stesso;
- le altre formazioni vegetali non costituenti bosco ai sensi di legge (ad es., siepi e filari) nonché i tematismi indicati nelle tavole del PIF (ad es. carte delle destinazioni, carte degli interventi, ecc.) hanno valore di inquadramento e ricognizione territoriale e sono funzionali ad ogni accertamento e valutazione necessari per l'esercizio delle attività di gestione da parte dell'Ente Forestale (ai fini del vigente PIF, la Provincia) e per attività di formazione di programmi operativi.

## 2. Ricognizione dei contenuti derivanti dalla pianificazione locale

### 2.1. La ricognizione degli atti della pianificazione vigente

Il Comune di Desenzano è dotato di un Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 28 settembre 2011, esecutiva dal 05/11/2011 e approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 123 assunta dal 19 Dicembre al 21 Dicembre 2012, efficace dal 26/06/2013 (avviso sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 26 del 26/06/2013).

Successivamente il Comune ha approvato:

1. correzione e rettifica agli atti del P.G.T. riguardanti le N.T.A. del Piano delle Regole e relativa cartografia, non costituenti variante, ai sensi dell'art. 13 c. 14 bis della L.R. 12/2005 approvata con deliberazione del C.C. n° 92 del 29/11/2013, efficace dal 29/01/2014 (su BURL Serie Avvisi e Concorsi n° 5 del 29/01/2014).

Il comune di Desenzano del Garda si era dotato inoltre del Documento Preliminare di Inquadramento per la Programmazione Integrata di Intervento e atto Ricognitivo delle aree produttive per l'attuazione dello Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 61 del 13 luglio 2009. Detto documento, indicato come DP02A, viene recepito nella presente Variante relativamente alle componenti riguardanti la parte operativa (cap. 4 e segg.) e costituisce l'atto di riferimento per la programmazione integrata di intervento (PII) e le procedure dello Sportello Unico Attività Produttive (SUAP).

## 2.2. Il documento programmatico generale dell'amministrazione

L'Amministrazione comunale ha espresso gli indirizzi programmatici e politici riguardo alla pianificazione territoriale approvando le linee strategiche della variante al PGT vigente con D.C.C. n. 20 del 21/03/2014.

Detti indirizzi sono di seguito riportati e costituiscono la base progettuale della nuova pianificazione urbanistica.

### "IL PGT DI DESENZANO COME PROTOTIPO DEL NUOVO PIANO URBANISTICO

Nel clima di estrema incertezza in cui una opprimente crisi economica sta minando i fondamentali della nostra economia e i principi che stanno alla base del nostro stato sociale, affrontare un nuovo PGT con l'idea che esso debba diventare la base per la ripartenza del tessuto economico, culturale, sociale di Desenzano del Garda e rappresenti quell'idea di speranza e di rilancio per la comunità intera è affascinante e coinvolgente oltre naturalmente a rappresentare una responsabilità a cui è necessario non sottrarsi.

L'azione di redazione di un piano richiede una condivisione della volontà stessa di pianificare, ovvero di prefigurare uno scenario futuro possibile per una comunità insediata in un territorio. Ma definire "uno scenario" richiede competenze in merito ai possibili assetti: è il compito del tecnico. Definire "un futuro possibile" richiede una certa dose di fiducia nella possibilità stessa che un futuro esisterà: è un compito diffuso a tutta la società e delegato alla classe politica di turno. Dare al piano una "possibilità" significa costruire la condivisione della popolazione insediata sullo scenario dello spazio fisico e sulle conseguenze, ambientali, sociali ed economiche. Per tutte le scelte di piano, quindi, lo strumento della partecipazione dei cittadini alle proposte ed alle decisioni (pianificazione partecipata) sarà il metodo adottato.

Il Governo generale del territorio implica una visione "etica" e "culturale" dell'ambiente come elemento sostanziale per la Comunità, dove qualità della vita e sviluppo economico devono trovare il loro equilibrio in una programmazione urbanistica che abbia come obiettivo il bene comune.

Il Piano di Governo del territorio non è quindi un semplice strumento urbanistico per la gestione corretta dell'oggi, ma uno strumento di pianificazione che traccia le linee per uno sviluppo sostenibile della Città che guarda al futuro con scelte lungimiranti, trasparenti e partecipate, che tengano in debito conto:

- l'identità e l'idea sociale;
- la relazione tra città e territorio;
- le legittime aspirazioni dei singoli;
- il bene comune;
- le specificità del territorio.

Due sono i versanti su cui si gioca oggi la sfida urbanistica:

- le sfide ambientali che impongono uno STOP al consumo di nuovi suoli agricoli e naturali (secondo i dettami del recente disegno di legge governativo);
- le sfide di stabilità economica – finanziaria per gli EE.LL., a fronte dei tagli da parte dello Stato che spesso vedono il consumo di nuovi suoli agricoli e naturali come unica fonte di introito per la realizzazione di opere pubbliche.

Emerge da più parti anche l'esigenza di una revisione strutturale del corpo legislativo regionale in materia urbanistica. La revisione del testo della legge 12/2005 appare necessaria per correggere le criticità più vistose e per agevolare l'attività degli enti locali impegnati nella gestione dei piani e, già in moltissimi casi, nella loro revisione. In questo processo il PGT di Desenzano potrebbe costituire un laboratorio di sperimentazione importante!

Su alcuni punti in particolare:

- nel definire la "soglia" oltre la quale le trasformazioni del territorio devono essere governate ad una scala superiore a quella del singolo comune
- nel chiarire in modo univoco il valore strategico del Documento di Piano che non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli
- nel rafforzare il coordinamento tra il comune che pianifica e i gestori delle reti che gestiscono il territorio, sedendosi allo stesso tavolo
- nel ricalibrare la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) a livello comunale rendendola coerente con l'entità delle trasformazioni contenute nei piani e sostanziandola di elementi di scientificità
- nel semplificare la modalità di presentazione degli elaborati.

Una serie di azioni riguardano la semplificazione, sia dei contenuti di Piano che delle procedure. L'esuberanza normativa è una delle cause delle crescenti difficoltà che incontrano gli operatori, pubblici e privati, del settore urbanistico ed edilizio.

#### LO SCENARIO TERRITORIALE DI AREA VASTA

Occorre anche considerare il nuovo scenario che andrà configurandosi con il previsto (anche se ad oggi non certo) assetto amministrativo del territorio (con la soppressione delle provincie, e la rinascita – forse – di Brescia quale città metropolitana).

In questo scenario quale è l'architettura amministrativa migliore per il governo del territorio? Quale la dimensione territoriale ottimale per il piano nel territorio del Garda che presenta una specificità territoriale reale, tenendo presente che il territorio amministrativo tradizionale si confronta oggi con il territorio delle reti, con i nuovi spazi interrelati disegnati dalle connessioni, più che dalla continuità e contiguità fisica?

Innanzitutto bisogna ricordare che la riforma delle provincie conferma le competenze delle provincie stesse e delle città metropolitane in materia di pianificazione territoriale di coordinamento, ma non affronta la vera questione della pianificazione di area vasta nel rapporto con i compiti delle regioni e alla luce delle esperienze degli ultimi 20 anni. Si conferma così il doppio livello di pianificazione di area vasta (regionale e provinciale), che ha generato non pochi problemi applicativi e non entusiasmanti effetti dal punto di vista operativo, come confermato dal PTCP della Provincia di Brescia adottato il 13 gennaio 2014. Perché non riconsiderare la saggia soluzione proposta nell'art. 5 (Formazione ed approvazione dei piani territoriali di coordinamento) della L. 1150/42, la Legge Urbanistica Nazionale; esso recitava (c. 1): "Allo scopo di orientare o coordinare l'attività urbanistica da svolgere in determinate parti del territorio nazionale, il Ministero dei lavori pubblici ha facoltà di provvedere, su parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, alla compilazione di piani territoriali di coordinamento fissando il perimetro di ogni singolo piano". Si è superata la competenza ministeriale a favore delle regioni, ma ciò potrebbe non dover necessariamente coincidere con il fatto che il perimetro del Piano

coincide con il limite amministrativo. Il principio per cui si potesse (dovesse) “fissare il perimetro di ogni singolo piano” rimane intrigante: molto meglio che nell'area vasta si pianifichi dove si può e dove serve. Ancor più oggi, ove la mobilità dei fattori economici, le numerose riforme in molti campi, le liberalizzazioni, lo sviluppo delle reti tecnologiche, creano connessioni variabili, sconosciute nel 1942.

Nell'area gardesana l'articolazione territoriale è da disegnare su un nuovo territorio, anche se non necessariamente coincidente con un nuovo Ente territoriale competente che redige il piano e governa il territorio, ma nello scenario della aggregazione dei comuni minori.

Insomma, la (ex) Provincia di Brescia potrebbe organizzarsi in nuovi territori, in cui spiccano la città metropolitana e l'area del Garda, che - in coordinamento con le altre due regioni - si doti di un Piano a “geometria variabile”, uno specifico piano di area vasta.

Invero, nella L. n. 56 del 07/04/2014 all'art. 147, si legge: “il livello provinciale e delle città metropolitane non costituisce ambito territoriale obbligatorio o di necessaria corrispondenza per l'organizzazione periferica delle pubbliche amministrazioni. Conseguentemente le pubbliche amministrazioni riorganizzano la propria rete periferica individuando ambiti territoriali ottimali di esercizio delle funzioni non obbligatoriamente corrispondenti al livello provinciale o della città metropolitana”.

In questo scenario Desenzano deve costituire il motore per nuove aggregazioni, sostanziando il suo ruolo di capitale del Garda, un Garda che si propone quale sito UNESCO, patrimonio dell'umanità!

## OBIETTIVI GENERALI

Ridare valore alla Desenzano del futuro puntando su:

- 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
- potenziamento e valorizzazione delle strutture alberghiere
- riqualificazione dei centri storici e recupero dell'edificato degli anni '60-'70
- nuova cultura della mobilità e sviluppo della rete ciclabile e pedonale
- potenziamento della zona a traffico limitato nel centro di Desenzano
- nuova cultura del turismo (i turisti)
- piano dei servizi sostenibile
- qualità della vita e stop alle grandi strutture di vendita
- completamento della riqualificazione del Castello tra cui realizzazione dell'Auditorium
- collegamento tra DESENZANO E RIVOLTELLA con la passeggiata a lago e riqualificazione dei porti
- valorizzazione dei gioielli: Museo Rambotti, Villa romana, Galleria civica, ...
- turismo sportivo a Rivoltella (Spiaggia d'oro, parco del laghetto, piscine, tennis, campo tre stelle, pattinodromo, futuro campo rugby ecc.)
- turismo eno-gastronomico a S.MARTINO e VACCAROLO
- turismo storico a San Martino
- valutazione del problema delle RTA.

## OBIETTIVI PER I DIVERSI SISTEMI

### Il sistema ambientale per una città affidabile

Desenzano "Città sana e salutare", nel rispetto del principio costituzionale alla salute (ART.32 della Costituzione repubblicana): una visione che richiede di collegare alcune scelte alla prevenzione delle malattie e alla salute.

Monitoraggio ambientale continuo sovracomunale!

Il contenimento dell'uso del suolo per urbanizzazioni si lega all'esigenza di mantenere aree per le produzioni agricole e alla realizzazione della rete ecologica comunale, anche per la compensazione ambientale preventiva di ogni trasformazione (anche infrastrutturale) che comporti diminuzione di suoli naturali.

Incentivi alla creazione e recupero dei filari e delle siepi interpoderali lungo i fossati e i corsi d'acqua, delle scarpate, argini e zone incolte con contestuale pulizia e attenta rinaturalizzazione ove necessario.

Contributo all'aumento della redditività delle aree produttive primarie, per offrire un modello di sviluppo alternativo all'espansione residenziale: a tal fine l'uso dell'istituto della perequazione urbanistica potrà essere applicato anche a comparti agricoli omogenei, oltre che alle aree di maggior pregio ambientale e paesaggistico.

Completamento del PLIS con l'estensione alle aree di San Francesco e San Martino.

Revisione del Regolamento Edilizio in cui saranno contenuti i criteri per l'applicazione degli incentivi all'edilizia sostenibile, ai sensi della legislazione europea, nazionale e regionale.

Incentivo nel recupero degli edifici agricoli dismessi al turismo enogastronomico.

Attenzione al bilancio idrologico del Lago di Garda e agli usi della risorsa idrica. Anche la risorsa idrica non potrà essere utilizzata per far quadrare i bilanci.

### Il sistema paesaggistico per una città bella

Corridoio ecologico ad est (Confine con Sirmione), per una cesura dell'edificato

PLIS Parco della Battaglia di San Martino

Corridoio ecologico ad Ovest (Confine con Lonato)

L'esistente PLIS va esteso e collegato alle proposte in fieri in Valtenesi per la continuità biologica dell'area, oggi limitata da diversi sbarramenti. Si rende pertanto necessario progettare una deframmentazione dell'area naturale.

L'attuazione di ulteriori interventi che rispondano ai requisiti previsti dalla normativa R.E.R. consentirebbe all'area di acquisire connotazioni più consone alla sua funzione di vero e proprio corridoio ecologico.

La realizzazione della rete sentieristica, per altro già prevista, la creazione di fasce di siepi e filari, la tutela della rete idrica presente, il monitoraggio scientifico di flora e fauna.

### Il sistema a lago per una città attrattiva

Tutela di tutta la fascia a Lago con la valorizzazione del litorale mediante il completamento della passeggiata a lago da Rivoltella (zona S. Francesco) sino al Vo'. Progettazione complessiva per poi procedere gradualmente in

base alle disponibilità economiche. Nella realizzazione dell'opera va definita la sistemazione ecologica degli sbocchi a lago garantendone gli accessi e la normativa di gestione delle aree demaniali.

Nell'insieme le spiagge meritano un'attenzione particolare per i riflessi importanti sull'offerta turistica. Prevedere di potenziare ed ammodernare i servizi di accoglienza e le strutture balneari esistenti.

Riqualificare l'intero sistema a lago (porti e spiagge compresi) con una coerente visione progettuale d'insieme, anche se da realizzarsi a stralci.

Il potenziamento delle infrastrutture portuali di Desenzano e Rivoltella garantirà un maggior numero di posti barca e delle strutture di accessibilità giornaliera, con relativi servizi.

I centri storici per una città accogliente

La valorizzazione del centro storico non è solo legata alla valorizzazione delle attività ricettive e commerciali, restituendo le piazze alla vita della comunità.

Per questo si incentiverà la residenza delle famiglie, comprese quelle giovani, intervenendo anche nell'incentivo dei cambi d'uso e sull'IMU perequativa per favorire soluzioni abitative in affitto.

Emerge una visione comune sul fatto che il Castello di Desenzano debba diventare centro d'attrazione culturale strategico, della città e non solo.

Valorizzazione dei negozi di vicinato.

Le località periferiche

È importante ricercare soluzioni praticabili affinché Rivoltella possa sviluppare una sua vocazione turistica sportiva attraverso interventi mirati (in primis il potenziamento del porto e delle strutture sportive), per integrare la consolidata funzione residenziale (family park alla Spiaggia d'Oro e campo da rugby in via Pratomaggiore).

Una rigenerazione si impone anche per le altre località, quali San Martino (turismo storico), Vaccarolo e Montonale (turismo eno-gastronomico), per cui saranno da migliorare i collegamenti viabilistici con i centri principali.

Valorizzare anche nelle località periferiche i negozi di vicinato.

Il sistema infrastrutturale per una città accessibile

Nell'ottica della salute è necessario progettare situazioni che favoriscano il movimento a piedi e in bici, anche sviluppando i parcheggi decentrati.

Una rete sempre più estesa di piste ciclabili e di percorsi pedonali innerverà la città, raccordata con i percorsi extraurbani e a servizio di un sistema di trasporto pubblico locale su tre linee che registra un'utenza significativa.

L'insieme di questi interventi consentirà l'estensione della chiusura del centro storico al traffico veicolare privato, da via Gramsci alla Maratona, temporanea e periodica in una prima fase, permanente in prospettiva.

Asse portante del sistema della viabilità è la SPBS11. Su di essa si innesta il sistema a pettine di penetrazione al centro; da ovest ad est:

- Via Marconi, Via Mezzocolle con la diramazione prevista su Via Adamello e Via Zadei (mediante nuovo sottopasso ferroviario) per dare accesso ai quartieri residenziali ad est del centro storico di Desenzano e a Rivoltella, Via Venezia, Via Colli Storici;

- la minitangenziale per Salò dovrà acquisire in futuro ruolo esclusivamente locale, con il completamento del Piano viario provinciale che prevede di dirottare il traffico pesante per la Val Sabbia sulla SS 45bis. La sua funzione sarà quella di accesso ai quartieri ed ai parcheggi nord-ovest di Desenzano, sia per chi proviene da Brescia che dalla Valtenesi, come previsto dal Piano della segnaletica direzionale. Dalla minitangenziale si aprirà anche il collegamento, tramite intersezione a rotatoria, con la viabilità esistente nel Piano di lottizzazione ormai completo, con via Marzabotto e la località Monte Croce.

Il sistema dei parcheggi periferici, è stato completato con l'apertura del parcheggio a sud della stazione ferroviaria che potrà essere ulteriormente potenziato in interrato.

Esso è formato dai parcheggi:

- ad est (Green residence e piscine soprattutto),
- ad ovest/nord-ovest (cimitero, via Vighenzi, via Dolarici e via San Benedetto)
- e a sud (parco commerciale Le Vele, via Cavour e stazione FS).

Il sistema dei parcheggi a corona del centro storico, che già consta dei parcheggi Maratona, via Pasubio, Vallone, via Gramsci, via Lecco, ed è stato rafforzato con l'ampliamento del parcheggio Maratona e con il potenziamento del parcheggio Vallone.

Per una città competitiva

Perseguire un coordinamento sovracomunale per il riconoscimento del sito UNESCO

Catalizzare le energie per una Valutazione ambientale strategica sovracomunale

Valorizzare la stazione ferroviaria anche per i comuni della sponda bresciana

Accompagnare le iniziative private per lo sfruttamento delle acque termali

Perseguire il coordinamento del territorio per valutare un progetto alternativo del tracciato della TAV

Accompagnare il processo di sviluppo dell'aeroporto di Montichiari

Valorizzare le iniziative legate al programma UE Horizon 2020

Dare vita ad un URBAN CENTER PER LA CITTA' DEL FUTURO, che sia:

- Un luogo in cui innanzitutto l'Amministrazione comunale mette in mostra i progetti sulla città e per la città, a partire dagli elaborati del PGT.
- Un luogo in cui tutti gli attori che determinano lo sviluppo urbanistico possono incontrarsi e manifestare le loro proposte.
- Un luogo in cui i giovani possano avvicinarsi alla gestione della "polis".
- Un luogo in cui i visitatori possano essere introdotti alle bellezze del territorio.
- Un luogo in cui gli amministratori e le consulte possano incontrarsi per disegnare insieme il futuro urbano."

**Gli obiettivi definiti al presente capitolo "documento programmatico generale dell'amministrazione" sono diventati "azioni di piano" meglio dettagliate nei capitoli successivi (crf. 12.1-12.2), nonché nelle tavole di progetto del Piano.**

### (Titolo II) DEFINIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

#### 3. Inquadramento generale del territorio comunale

Desenzano del Garda è oggi cittadina di circa 28.500 abitanti collocata 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. La linea ferroviaria Parigi - Berna - Milano - Venezia - Zagabria, le regolari linee di navigazione sull'intero lago, i due caselli autostradali (Autostrada A4 "Serenissima"), la vicinanza agli aeroporti di Montichiari e di Verona e a città quali Brescia, Manova, Verona, contibuiscono all'identità Desenzano del Garda quale nodo di elevata importanza.

##### 3.1. Analisi della collocazione nel contesto storico

*L'obiettivo prioritario del piano è il mantenimento e il rafforzamento del ruolo sovra comunale e di polarità attrattiva che il comune ed in particolare la città ha avuto storicamente e soprattutto nel passato recente.*

*Tale capacità attrattiva è stata frutto di una serie di componenti economico territoriali integrate e di mutua implementazione.*

- **Presenza di servizi di tipo sovra comunale;**
- **Presenza di reti infrastrutturali di alta mobilità (autostrada e ferrovia);**
- **Modello turistico ricettivo basato sulle prerogative "lacustri" e fondato su una presenza di forme ricettive varie (alberghiere o similari e residenze per vacanze).**

##### CENNI STORICI

Il toponimo Desenzano deriva dal nome latino di persona Decentius, il proprietario del podere e della villa del IV secolo di cui oggi si possono visitare gli scavi.

Il Comune assunse l'attuale denominazione nel 1926 quando, nel quadro di riordino delle amministrazioni locali, fu soppresso l'antico Comune di Rivoltella sul Garda (costituito autonomamente almeno dal XIII secolo) e il territorio di questo fu aggregato al Comune limitrofo di Desenzano del Lago.

Ritrovamenti risalenti all'Età del Bronzo Antico (2000-1800 a.C.) permettono di situare nell'anfiteatro morenico Benacense insediamenti umani caratterizzanti la cosiddetta "Cultura di Polada".

Tra il I ed il II secolo d.C. le rive del Garda furono elette a residenza agricola di molti benestanti romani, come testimonia la villa individuata a Desenzano nel 1921 sul luogo dove passava l'antica via Emilia che collegava Brescia a Verona.

Durante il periodo longobardo Desenzano faceva parte di un distretto che andava dalle sponde del basso lago sino alle campagne del mantovano.

La Pieve di Desenzano, tra le prime chiese cristiane del territorio gardesano, all'inizio dipendente da Verona, passò sotto la giurisdizione civile di Brescia nel 1192, e nel 1220 divenne feudo della famiglia Confalonieri.

Nella contesa tra guelfi e ghibellini, questi ultimi trovarono rifugio nel castello di Desenzano ma vennero alla fine sopraffatti.

Dal 1426, col dominio di Venezia, Desenzano entrò nella "Magnifica Patria" divenendo importante centro commerciale, soprattutto grazie al suo mercato del grano, e culturale: già nel 1449 si tenevano a Desenzano pubblici insegnamenti e nel '500 si costituì una Accademia.

Durante l'invasione francese della lega di Cambrai Desenzano rifiutò di darsi al cardinale d'Amboise e si mise sotto la tutela di Mantova, ma dovette comunque piegarsi a Luigi XII.

Dal 1512 al 1516 si susseguirono i saccheggi da parte di truppe tedesche.

Il '500 riservava altre sventure, come il passaggio dei lanzichenecchi e la peste del 1567.

Nel 1772 Desenzano riuscì ad ottenere, dopo quasi 350 anni di conflitti, l'indipendenza da Salò. Dopo la rivoluzione giacobina del 1797 divenne sede del Dipartimento del Benaco. Con la Restaurazione, sotto il Regno Lombardo-Veneto Desenzano fu elevato a comune di prima classe e nel 1816 e 1821 ricevette le visite dell'Imperatore austriaco Francesco I.

Nel 1859 la battaglia di S.Martino e Solferino (Napoleone III e Vittorio Emanuele II contro gli Austro-Ungarici), che vide la nascita della Croce Rossa ad opera di Henri Dunant. Tale occasione trasformò Desenzano in un unico, grande ospedale.

Sia nella prima che nella seconda guerra mondiale Desenzano subì bombardamenti, che distrussero nell'ultimo conflitto il viadotto ferroviario del 1852.

È possibile riconoscere nei monumenti della città le testimonianze dell'evoluzione storica.

A pochi passi dal lago, in quello che fu il chiostro di S. Maria de Senioribus, è ubicato il Museo archeologico, la cui visita ci consente di risalire alle origini. Esso è intitolato a Giovanni Rambotti, studioso a cui si deve la scoperta dell'insediamento preistorico della cultura di Polada (2000 a.C.). Osservando i reperti gelosamente custoditi in teche di vetro, si deduce che i primi insediamenti umani della regione benacense risalgono ad un'epoca compresa tra l'etmeseolitica (8000 a.C.) e quella del bronzo (II millennio a.C.). A quest'ultima età appartiene il reperto più importante lì conservato, il "gioiellino" dell'intera esposizione archeologica: l'aratro in legno più antico del mondo, risalente al 2000 circa a.C., estratto in buono stato nella zona del Lavagnone (a sud di Desenzano), grazie all'ambiente privo di ossigeno, caratteristico delle torbiere, in cui fu rinvenuto.

I resti della villa romana, che ebbe più epoche costruttive, tra la fine dell'età repubblicana (I sec a.C.) e la fine dell'età imperiale (V sec. D.C.), si estendono per circa un ettaro e rappresentano la più importante testimonianza in Italia settentrionale di grande villa tardo-antica romana. Si tratta indubbiamente di un edificio complesso, di grande estensione, con orientamento unitario, i cui settori residenziali si alternavano a strutture rustiche. La grande villa si affacciava sul lago, anzi questo dovette essere l'elemento determinante nella distribuzione dei diversi ambienti, concepiti per offrire dal loro interno molteplici punti di veduta verso l'acqua e insieme per essere visti dal lago. I percorsi principali della villa erano organizzati in sequenza dal lago verso l'interno e orientati ortogonalmente alla riva. La villa aveva poi senza dubbio le sue propaggini sul lago, costituite da moli, attracchi e

banchine e forse da peschiere per l'allevamento ittico, che completavano le possibilità di godimento e di sfruttamento dell'ambiente lacustre.

L'età romana ebbe termine con le invasioni di popolazioni germaniche e orientali, che distrussero anche la villa. Per far fronte ai saccheggi e alle devastazioni di una di esse, gli *Ungari*, venne costruito intorno al X secolo il Castello, posto sulla cima della collina che domina il porto e larga parte del territorio circostante, sulle fondazioni di un "castrum" romano di forma quadrangolare; l'interno dell'edificio era occupato da un vero e proprio piccolo borgo con le sue strade, la piazza, la torre campanaria, e la sua chiesa. Di questa struttura difensiva oggi rimane il solo recinto fortificato e un fabbricato ad uso di caserma militare realizzato nel 1883.

Piazza Malvezzi è caratterizzata dalla presenza di elementi dell'epoca del dominio veneto. In questa piazza per secoli si svolgeva prima ogni lunedì poi ogni martedì quello che era considerato il più importante mercato di grani della Lombardia, sotto il più stretto controllo delle autorità venete. Per l'economia desenzanese, strettamente connesso con la piazza era il porto.

Questo porto capiente e fortificato era in grado di accogliere le imbarcazioni dei mercanti che dalla parte settentrionale della Riviera trasportavano a Desenzano olio, agrumi, vini, pannilana, drappi e ferrarezze, ritornandosene alle terre di partenza con i navigli carichi di cereali.

A sud del porto, a metà circa dei portici, fa bella mostra di sé l'incompiuto Palazzo del Provveditore, prospiciente la piazza principale, a lato dell'inizio di via Castello, a testimonianza dell'aspro contrasto sorto tra cinque comuni della Riviera (Desenzano, Rivoltella, Padenghe, Pozzolengo e Bedizzole) e Salò città ove risiedeva il Provveditore veneto inviato ogni sedici mesi da Venezia. Essi chiesero a più riprese alla Dominante tra il 1532 e il 1588 di potersi sottrarre alla giurisdizione dei salodiani e di ottenere un proprio Provveditore indipendente da quello di Salò, per questo motivo la comunità di Desenzano, evidentemente fiduciosa nell'accoglimento della richiesta, commissionò il progetto per la dimora di tale autorità all'architetto Todeschini e fece iniziare i lavori di costruzione. Ma il Senato veneto non acconsentì così il palazzo non fu mai completato, rimanendo mutilo della terza arcata, mai realizzata.

Sempre durante la seconda metà del XVI secolo si pose mano alla costruzione del "granarolo", un ampio porticato che circonda su due lati una serie di fondachi prospicienti il porto ed al cui piano superiore avrebbe dovuto trovare posto la "Casa del Comune", che invece non fu mai eretta. Anche questo progetto fu realizzato da Todeschini, e corrisponde all'odierno Palazzo del Turismo. La dominazione veneta terminò con l'invasione napoleonica del 1796 ed ufficialmente decadde il 18 marzo 1797. Il 20 maggio di quell'anno i giacobini locali abbattono la statua della Beata Angela Merici, innalzata al centro della piazza principale nel 1782, e la portarono nella parrocchiale. Al suo posto collocarono "l'albero della libertà che altro non era che un palo dipinto con i colori nazionali francesi, sormontato da un berretto frigio, simbolo della rivoluzione. Comunque la statua fu ricollocata in piazza tre anni più tardi, il 1° maggio 1800, quando gli austriaci, approfittando dell'assenza di Napoleone Bonaparte, occupato nella campagna d'Egitto, riconquistarono tutto il territorio ex-veneto.

La torre di San Martino alta oltre 65 metri venne innalzata nel 1893 ci ricorda quella drammatica giornata del 24 giugno 1859, in cui per ben 15 ore (dalle sei del mattino alle nove di sera) si scontrarono gli eserciti franco-piemontese da una parte e quello austriaco dall'altra. La battaglia fu assai cruenta e costò la vita ad oltre 25.000 soldati; 15.000 furono i feriti. Essa fu combattuta in due settori: quello nord attorno a S.Martino, dove i piemontesi agli ordini di Vittorio Emanuele II respinsero gli austriaci; quello sud, attorno alla rocca di Solferino, quando Napoleone III vi gettò quattro divisioni della sua Guardia fra i corpi d'Armata comandati da Baraguay D'Hilliers e da Mac Mahon.



Ripresa aerea del nucleo storico di Desenzano del Garda



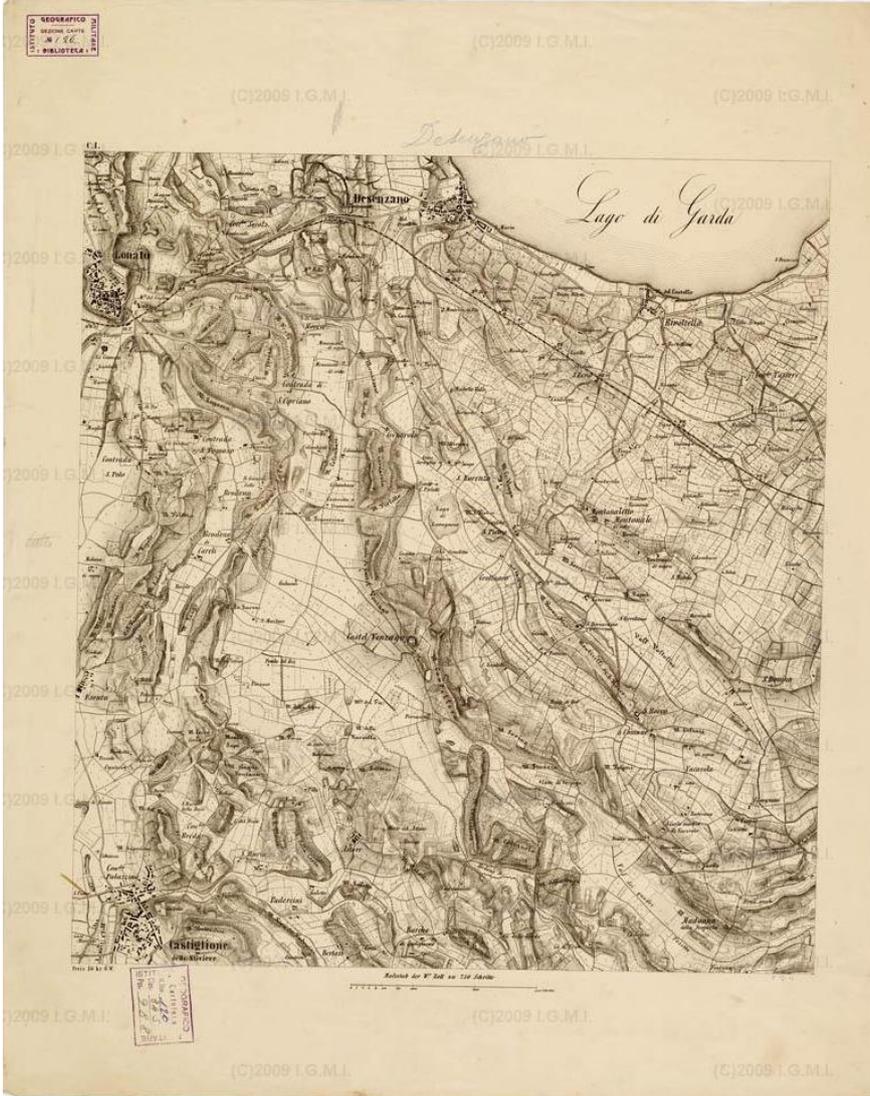
Ripresa aerea Torre storica di S. Martino della Battaglia

## EVOLUZIONE DELLA FORMA DELLA STRUTTURA URBANA

### La cartografia di prima levatura IGM

Come già detto inizialmente, al fine di attenersi a ciò che la legge regionale n. 12 del 2005 richiede (e cioè individuare i segni fondamentali del territorio per la perimetrazione dei Nuclei di Antica Formazione), occorre analizzare la cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare. Dalla lettura di tale carta ciò che si nota è la netta separazione dei due principali nuclei abitativi di Desenzano e Rivoltella; i quali divengono un unico comune solo dopo il 1926. Per quanto riguarda Desenzano il nucleo compatto attestato intorno al porto ed alla piazza del mercato, prima si allunga, come le dita di una mano, seguendo le principali strade di accesso al nucleo (la strada costiera e quella per Brescia), e poi si polverizza in una trama di edifici sparsi nel territorio quali ville, pievi, santuari, cappelle votive, tabernacoli campestri ed edifici rurali. All'interno di tale nucleo insediativo occorre sottolineare la presenza del "Borgo Regio" (segno tangibile dell'importanza che Desenzano ha avuto in epoca imperiale), che oltre ad essere il nucleo abitativo più antico, è il punto in cui è stata scoperta, nel 1921, una sontuosa villa romana di epoca imperiale che ha probabilmente dato il nome al quartiere; tale nucleo inoltre si trova ad essere lambito a nord dalle acque del lago e a sud dalla direttrice est-ovest, oltrepassata la quale, si apriva già allora un paesaggio antropizzato. Passando a Rivoltella, il suo nucleo storico è disposto in forma stellare lungo tre direzioni: due di queste (una verso Peschiera e l'altra verso Desenzano) sono determinate dalla strada costiera e l'altra verso sud è determinata da una strada interna che segue non una linea retta ma molte diramazioni, la cui meta non sono altre città ma il territorio e la campagna retrostante. Ciò che si nota è inoltre il fatto che il suo sviluppo sia insediativo che viario, molto probabilmente a causa della presenza (nella parte orientale del suo territorio) della Selva Lugana, si è sviluppato soprattutto verso occidente.

Per quanto riguarda la viabilità principale di Desenzano si nota che esistono lunghe e rettilinee direttrici che partono dal centro per condurre a Lonato (dove è visibile il lago intramorenico di Lavagnone) e quindi a Brescia, o, costeggiando le rive del Garda, agli altri comuni della Riviera. La viabilità secondaria è molto diversa e meno sviluppata rispetto a quella del comune di Rivoltella in quanto, non è costituita da maglie chiuse che girano per la campagna, bensì da strade a fondo cieco che conducono a un luogo ben preciso. Ciò che va comunque notato è che, a parte queste differenze, l'intero territorio comunale è attraversato da una fitta rete di strade secondarie che irrora omogeneamente il territorio comunale e che collegando tutti gli insediamenti rurali esistenti. Nella cartografia storica, inoltre, è presente anche il tracciato della ferrovia, completata a metà del 1850; questa lambisce il centro abitato di Desenzano rimanendo alta sulle prime colline moreniche e creando una frattura fra l'entroterra e la fascia costiera, che andrà poi evidenziandosi nel secolo successivo.





Ripresa aerea nucleo storico di Desenzano



Ripresa aerea nucleo storico di Rivoltella

### Analisi dell'evoluzione storica della struttura del territorio desenzanese e la sua modalità d'insediamento

Il criterio di insediamento dei centri gardesani e il rapporto col lago, con l'entroterra e fra di essi, suscita un interesse particolare. I centri principali sono collocati tutti nelle immediate vicinanze del lago, a conferma del rapporto privilegiato che hanno con esso rispetto alle altre vie di comunicazione, e storicamente erano dediti principalmente alla navigazione, alla pesca e al commercio. Le colline moreniche dell'entroterra desenzanese si prestarono fin dall'antichità ad essere abitate e soprattutto coltivate.

Desenzano del Garda è collocata in una posizione strategica da molti punti di vista: sulle rive di un lago che da sempre ha costituito un'importante e sicura via di comunicazione con l'Europa attraverso le valli alpine; sulle pendici delle colline che orlano la Pianura Padana, al centro di un nodo di scambi con l'est (Verona e Venezia), con l'ovest (Brescia e Milano) e col sud (Mantova). Tale posizione ha fatto sì che la zona diventasse un nodo d'interscambio; infatti la via dei commerci, l'antica via gallica che dall'Europa valicava le Alpi per giungere in Italia e al mar Mediterraneo, lambiva, o probabilmente attraversava, il borgo di Desenzano. In questo punto del lago giungevano le merci e i prodotti di valli e campagna circostanti e qui venivano scambiati con i prodotti provenienti dal nord Europa e dalle regioni dell'Italia settentrionale. Tali commerci hanno fatto sì che oltre il mercato anche il porto di Desenzano diventasse un elemento fondamentale dell'economia gardesana; esso infatti venne più volte rifatto e ampliato nel corso del Cinque e del Seicento, diventando la via più sicura più comoda e più spedita dei commerci. Ma il periodo di maggior splendore culturale e commerciale che porto, mercato e città hanno conosciuto, è indubbiamente quello trascorso sotto la dominazione Veneta. La posizione strategica di Desenzano, i suoi commerci, il controllo della pesca e della navigazione sul Garda, sono sempre stati motivo di interesse da parte delle vicine signorie di Milano, Mantova, Brescia, Verona e Venezia; d'altra parte l'orgoglio e lo spirito di indipendenza delle popolazioni del Garda aveva sempre permesso loro di respingere i numerosi assedi e i tentativi di conquista fino all'inserimento, previa una larga autonomia, nella repubblica della Serenissima. Questa, in cambio dei vantaggi commerciali offerti dal Garda, poteva offrire un'ottima protezione militare, durata più di tre secoli. Durante il periodo della Magnifica Patria, Desenzano viene eletta dalla Repubblica Veneta unico emporio cerealicolo per l'approvvigionamento, in primo luogo, della Riviera gardesana e poi delle valli alpine circostanti; in conseguenza la città si trasforma in un vero e proprio centro commerciale; per tutta la settimana arrivavano, sia per terra che per lago, merci, soprattutto granaglie, che si accumulano nei fondachi sotto gli archi che circondano piazza Malvezzi, fino al giorno di mercato quando, nel giro di poche ore, tutto era venduto e caricato sui barconi che riprendevano il largo verso i paesi della Riviera, il Trentino e il Tirolo. La decisione da parte delle autorità venete di concedere l'importante privilegio di 'tenere mercato' a Desenzano trova anzitutto le sue ragioni, come si è già detto poc'anzi, nella invidiabile posizione geografica della città. Essa era infatti collocata lungo la linea di demarcazione fra due regioni agrarie: quella padana, assai fertile e ricca di "biade" (come venivano detti i cereali), specie nei territori di Mantova, Cremona e Ferrara; quella subalpina, a settentrione, in cui all'abbondanza di viti, ulivi e agrumi si contrapponeva la scarsità di grani. La presenza del lago in secondo luogo, facilitava e rendeva più veloci le comunicazioni tra la pianura produttrice di cereali e le terre rivierasche che ne abbisognavano.

L'importanza del mercato di Desenzano fu largamente determinata dal fatto che fosse l'unica piazza a rifornire un vasto territorio; questo poté verificarsi anche grazie all'atteggiamento protezionistico di Venezia che ostacolò sempre la creazione di nuovi mercati in altri centri lacuali o circoscrivendo a Desenzano, col timore che diminuisse l'afflusso di cereali a questa importante piazza. Il fatto che i mercanti giungessero a Desenzano fin dal giorno precedente il mercato e che questa città si trovasse in una comoda posizione lungo la strada statale di S. Marco,

favori lo sviluppo di osterie e locande e sviluppò nella popolazione una profonda cultura dell'ospite (fattore indispensabile che ha reso possibile la trasformazione della città in meta turistica). Il XVI secolo rappresenta per Desenzano un nuovo periodo di ricchezze e prosperità, ancora una volta legato al suo porto e ai suoi commerci. Dal punto di vista urbanistico questo benessere si traduce nella costruzione di numerosi edifici pubblici: viene abbellita la piazza del mercato per opera dell'architetto bresciano Todeschini che progetta il palazzo comunale (di cui viene realizzato solamente il piano terra), il palazzo del provveditore veneto e il duomo. Nel 1548 venne affiancata al porto una piccola costruzione, chiamata la 'Patria', dalla quale gli incaricati del Provveditore di Salò potevano controllare i carichi in partenza dal mercato (oggi il piccolo edificio è sede della Guardia di Finanza). Successivamente venne costruito sul lato opposto del porto un edificio per la dogana, per il deposito delle merci e per le operazioni di controllo; a decorarlo erano due leoni in pietra, simbolo della Repubblica di S. Marco che, deturpati, andarono poi perduti con la demolizione dell'edificio nel 1937. La vocazione commerciale di Desenzano non manifesta i suoi effetti esclusivamente nella costruzione fisica della città ma anche nella composizione della classe dominante. A differenza della vicine cittadine di Lonato, caratterizzata dalla presenza di una classe nobiliare forte, e di Rivoltella, dove gli agricoltori hanno il netto sopravvento sulle altre classi, la popolazione di Desenzano è composta principalmente da mercanti, commercianti e barcaioli. Anche gli stemmi delle città di Rivoltella e Desenzano sottolineano questa differente vocazione economica, che si riscontra poi nella diversa composizione della popolazione: un albero, un cervo e un cinghiale (simboli della selva Lugana) per Rivoltella, da sempre dedita all'agricoltura e alla caccia, orientata quindi verso l'entroterra; il lago e le torri, che si dice sorgessero a lato del porto, per Desenzano, simboli del porto, dei commerci e del traffico lacustre. Verso la fine del 1500 e l'inizio del 1600 viene a crearsi a Desenzano una nuova classe sociale che si sostituisce parzialmente alla fortissima classe dei mercanti, originatasi da secoli di tradizione commerciale. L'afflusso di minerali preziosi dall'America porta ad una forte svalutazione monetaria seguita da un vertiginoso aumento dei prezzi per cui molti finanziari e mercanti, per non assistere alla progressiva svalutazione del loro denaro, lo investono nell'acquisto di possedimenti terrieri, sui quali poi stabiliranno la loro residenza. Con la sconfitta della Serenissima da parte degli eserciti napoleonici inizia per il territorio di Desenzano un periodo di 'andirivieni' di francesi e austriaci. Mentre l'Europa è sconvolta dagli avvenimenti politici, Desenzano non pare risentirne: la politica è in mano ai commercianti, interessati esclusivamente ai propri affari, gli amministratori poi sono sempre gli stessi anche se cambiano i padroni stranieri. L'Ottocento rappresentò per Desenzano anche un secolo di grandi trasformazioni economiche in conseguenza sia del nuovo assetto politico, sia soprattutto della realizzazione di nuove e importanti vie di comunicazione. Il loro tracciato, non casualmente, lambì il famoso porto e la relativa piazza del mercato, ancora ricco di scambi a livello internazionale, nonostante la crisi dovuta alle numerose guerre, alla chiusura di alcune fabbriche del lago di Garda e alla liberalizzazione dei prezzi (per cui i paesi si approvvigionavano direttamente dalle campagne). Ciò nonostante Desenzano è nuovamente al centro della rete di infrastrutture del nord Italia: nel 1827 una società di Milano istituisce sul lago di Garda un regolare servizio di navigazione; nel 1854 viene realizzata la ferrovia Milano-Venezia. Indipendentemente dall'arrivo della ferrovia, il traffico commerciale nel porto è ancora molto intenso, come si legge in una statistica del 1881. Verso la fine dell'Ottocento viene costruito anche il porto nuovo, non essendo il porto vecchio più in grado di accogliere sia il traffico di imbarcazioni commerciali sia i natanti per il trasporto dei passeggeri che ormai andavano aumentando di numero. Davanti all'Hotel Mayer, dove era appena stata interrata la darsena, viene costruito un pontile in legno per l'attracco dei battelli di linea, sostituito poi nel 1931 da uno in cemento armato a pochi metri di distanza, e un molo di modeste dimensioni per le imbarcazioni più

piccole. Successivamente si è provveduto a collegare l'organismo portuale e la ferrovia con la costruzione, nel 1909, di una linea ferroviaria, detta la 'Maratona' a causa del largo giro che faceva per superare il dislivello fra il lago e la stazione, arrivando quasi fino a Rivoltella, e di una tramvia, nel 1911, che portava a Castiglione e da qui a Mantova; fu necessaria la costruzione di un ponte mobile in ferro davanti all'ingresso del porto vecchio per permettere il passaggio della tramvia e il contemporaneo utilizzo della darsena. La linea era molto lenta e cessò il servizio nel 1937 per lasciare il posto al primo tratto di lungolago, mentre il ponte in ferro fu sostituito dall'attuale ponte in cemento 'alla veneziana'. Per superare la crisi degli anni Trenta, il governo mussoliniano promuove opere di modernizzazione in molte città d'Italia. Così nel 1931 a Desenzano hanno inizio i lavori per il prolungamento della diga, per l'apertura di una nuova darsena nel porto, per la costruzione del ponte 'alla veneziana' e per il prolungamento del lungolago. Viene aperta una tangenziale, l'odierna statale n. 11 e vengono costruiti nuovi edifici per le scuole. Nel periodo dei due conflitti mondiali Desenzano fu obiettivo di numerosi bombardamenti, data la sua posizione strategica. Finita la guerra, nel 1946, venne immediatamente ricostruito il viadotto ferroviario e ampliata la rete stradale con la costruzione della panoramica del Vò alle pendici del Monte Corno e della minitangenziale di Rivoltella, centro che in epoca fascista entrò a far parte del comune di Desenzano.

Le strade che consentono il collegamento con le città limitrofe, le altre regioni e l'estero sono, oggi, l'autostrada della Serenissima, costruita negli anni Sessanta; le strade statali n. 11, che attraversa l'abitato a ridosso del castello, n. 45 bis Gardesana Occidentale e n. 249 Gardesana Orientale; le strade provinciali Verona- Lazise, Brescia- Bedizzole- Padenghe e la Rovereto- Torbole. Nonostante la sua ampiezza, questa rete viaria è ancora insufficiente, e questo è un problema che interessa non solo il comune di Desenzano, ma l'intero lago di Garda. Ad aggravare questa situazione è stata l'indiscriminata urbanizzazione che ha saturato la poco profonda fascia costiera, inglobando le arterie nel nucleo urbano e gravando su di esse anche con il traffico locale. Alcune di queste strade, come le Gardesane Orientale e Occidentale, sono sia strade panoramiche a carattere turistico, sia collegamenti internazionali per tre regioni: Lombardia, Veneto e Trentino, oggi parzialmente sostituite dai rami di autostrada recentemente ultimati. La fine del mercato di Desenzano è segnata dall'apertura dell'autostrada della Serenissima negli anni Sessanta, lasciando al mercato solo la funzione di smercio dei prodotti locali. Negli anni Sessanta scomparvero anche gli ultimi barconi utilizzati per il trasporto del legname proveniente dalle valli bresciane e "il porto assunse la sua definitiva fisionomia di 'porta del lago' per il turismo europeo e mondiale". Ultimamente è diventato mercato quasi esclusivamente turistico, così come gli antichi fondachi sotto i portici della piazza Malvezzi e delle vie del centro si sono trasformati in un susseguirsi di boutique, caffè, gioiellerie e gallerie d'arte; il porto ha perso gradualmente il suo ruolo mercantile trasformandosi progressivamente in porto turistico e approdo dei battelli di linea ormai esclusivamente adibiti al trasporto dei turisti.

#### Rivoltella

Parlando di Desenzano è capitato di fare qualche accenno a Rivoltella, soprattutto per sottolineare la profonda differenza che intercorre fra questi due ambiti, tanto vicini da essere oggi fusi in un continuum urbanizzato, quanto distanti per natura e inclinazione. La soppressione del comune di Rivoltella e la sua unificazione a quello di Desenzano è un fatto recente. In conseguenza della politica di riorganizzazione delle provincie italiane con l'eliminazione dei comuni minori condotta dal governo mussoliniano, il 29 luglio 1926, con regio decreto n. 1460, viene sancita la fine del comune autonomo di Rivoltella. Un paese apparentemente piccolo e soffocato dalla

vicinanza della più famosa Desenzano, ma un paese dalla storia ricca e antica. Rivoltella sorge sul tracciato della via Gallica; lungo il suo percorso, come in tutte le strade importanti, erano dislocate le 'mansioni', stazioni di sosta e di ristoro. In corrispondenza dell'odierna Rivoltella esisteva una Mansio ad Flexum (da cui deriva il nome stesso della città) dove si trovavano anche i magazzini per la custodia delle merci. Tale punto doveva essere un nodo di una certa importanza, tanto da conferire all'insediamento di Rivoltella una fisionomia ben leggibile rispetto al territorio e soprattutto una storia autonoma nei confronti della vicina Desenzano, in quanto più orientata verso il territorio e l'occupazione agricola. La selva Lugana era un fitto bosco ricco di selvaggina che sicuramente occupava il territorio di Rivoltella estendendosi a sud di Sirmione. La distruzione della selva cominciò già all'epoca delle signorie. Venne disboscata la zona verso il lago (i Visconti, i Gonzaga e i Veneziani ne ricavarono legname per costruire fortificazioni e imbarcazioni), dove probabilmente correva il tracciato della via Gallica, per rendere più facili e sicure le comunicazioni fra Brescia e Verona. Nel 1600 non restavano più tracce dell'antico bosco, sostituito interamente da un paesaggio agricolo ricco di pascoli, vigneti, coltivazioni e abitazioni civili e rustiche.

Per Rivoltella, a differenza di quanto avveniva per Desenzano, gli elementi ordinatori del tessuto urbano non furono né il porto, utilizzato esclusivamente per la pesca, né il castello. Gli abitanti di Rivoltella per non entrare in conflitto con il porto di Desenzano, ed allo scopo di trarre giovamento dalla vicinanza del suo porto e della relativa piazza di mercato, hanno scelto quale propria attività principale l'agricoltura; di conseguenza hanno conferito al proprio borgo un impianto più orientato verso l'entroterra spingendosi sulle prime colline e organizzandole verso una produzione specializzata di prodotti di qualità quali l'olio, il vino e la frutta. Questa terra produce infatti vini ricercati e famosi in tutto il mondo, come il Lugana. Il comune di Rivoltella segue le sorti della Magnifica Patria fino all'arrivo dei francesi a fine Settecento, i quali decretarono, solo per breve tempo, il termine di questo eccezionale organismo civile e commerciale. Da questo momento la storia di Rivoltella si svolgerà sempre più all'ombra di Desenzano ed entrambe saranno interessate dal passaggio alternato delle truppe austriache, francesi e mazziniane e saranno teatro di numerose battaglie per l'unità d'Italia (Solferino e San Martino nel 1859, a ricordo delle quali fu costruito, in territorio di Rivoltella, un famoso monumento). L'orgoglio e l'indipendenza di Rivoltella finiscono col suo inserimento nel comune di Desenzano nel 1926. Con lo sviluppo urbanistico degli anni Sessanta si satura poi anche il tratto di campagna fra le due città, cancellando definitivamente la storica indipendenza dei due luoghi tanto che anche il visitatore più attento non si accorge, lasciata Desenzano mentre si reca verso Sirmione, dell'esistenza di un centro così ricco di storia situato fra le due note località turistiche.

## 4. Il quadro geologico idrogeologico e sismico

### 4.1. Fattibilità geologica

Estratto dalla relazione Studio Geologico

#### 4.2 FORME MORFOLOGICHE E FENOMENI DI DINAMICA GEOMORFOLOGICA

*Il territorio comunale di Desenzano d/G possiede una morfologia che può essere riferita a diversi processi genetici susseguitisi nel tempo e talora tra loro sovrapposti, che hanno portato il paesaggio alla configurazione attuale.*

*Possono di conseguenza essere individuati i seguenti sistemi o gruppi di processi morfogenetici:*

- forme e depositi glaciali antichi
- forme e depositi legati all'azione della gravità
- forme e dinamica connesse all'idrografia superficiale
- forme, depositi e dinamica lacustri
- forme antropiche
- attività estrattive e discariche

*Dato il contesto morfologico e litologico in cui si trova, il territorio preso in esame presenta in genere una buona protezione da fenomeni geomorfici intensi, anche se le aree urbanizzate appaiono modificate nel loro originario aspetto, così come appaiono sostanzialmente modificate in queste aree le linee di collettamento del deflusso delle acque superficiali, oggi prevalentemente canalizzate o intubate.*

*Nelle zone rurali sono state eseguite a più riprese modifiche dell'andamento della topografia mediante interventi di rettifica e/o bonifica dei terreni coltivati.*

*Le attività estrattive per lo più di tipo secondario e oggi dismesse hanno prodotto sul paesaggio effetti limitati.*

*La linea di riva del lago è stata inevitabilmente nel tempo interessata dalla realizzazione di rilevanti opere portuali o costiere ed in genere dall'esecuzione di muri di delimitazione delle proprietà.*

*L'azione antropica ha di conseguenza alterato la dinamica dei fenomeni morfologici diffusi sul territorio con in genere una diminuzione sostanziale degli effetti erosivi.*

*Per contro si segnalano alcuni settori in cui gli interventi antropici hanno prodotto effetti negativi sulla vegetazione, sui suoli e sulla stabilità dei terreni.*

#### 4.2.1 FORME E DEPOSITI GLACIALI ANTICHI

##### **Morfogenesi Glaciale**

*Il modellamento operato dalle masse glaciali, oggi disciolte, è tuttora ben riconoscibile nei settori dell'entroterra desenzanese dove trovano sede le cerchie moreniche e le piane di contatto glaciale e intramoreniche.*

*Possono essere individuate nel territorio di Desenzano d/G essenzialmente due fasi principali di espansione glaciale riconducibili a due cerchie moreniche distinte per estensione, altitudine, continuità ed orientamento.*

*La prima cerchia morenica, ben sviluppata, segna l'avanzamento di potenti masse glaciali, disponendosi lateralmente ad esse, e si trova nel settore occidentale del territorio con orientamento circa N-S. Ne fanno parte i rilievi collinari del Monte Corno, Monte Croce, Monte Bello, Monte Mario e Monte Alto. Si segnalano i crinali ad orientazione da NNE-SSW a circa E-W che formano presso il Monte*

Corno una "cuspidè" in relazione al ruolo di "contrafforte che doveva svolgere il Monte Corno con suddivisione delle lingue glaciali del golfo di Padenghe e Desenzano. A tali depositi glaciali può essere attribuita un'età più antica (addirittura rissiana secondo Venzo).

La seconda cerchia morenica si distende discontinuamente dai rilievi a monte del Vò (a ridosso della precedente), verso la collina di Desenzano, fino ai cordoni di Montonale, Vaccarolo e S. Martino della Battaglia seguendo un orientamento circa NO-SE e con interposizione di numerose piane intramoreniche (Glaciolacustri, Fluvioglaciali o di Contatto Glaciale). I cordoni morenici ad essa appartenenti possiedono uno sviluppo in altezza ed estensione minori rispetto a quelli compresi nella prima cerchia. Indicano una fase di espansione più limitata del ghiacciaio quaternario rispetto a quella precedente, risultando disposti in posizione circa frontale, ed un ritiro del ghiacciaio secondo numerose pulsazioni successive ben visibili nella porzione centrale e meridionale. A questi rilievi può essere attribuita univocamente una più recente età würmiana.

I cordoni morenici sono caratterizzati da versanti da mediamente acclivi ad acclivi e localmente poco inclinati. Di norma i versanti meno inclinati sono riferibili all'ambito dei depositi di contatto glaciale (piane di ritiro e terrazzi) in relazione ad un graduale arretramento delle masse glaciali.

Strutture morfologiche, quali terrazzi e ripiani di kame, si accompagnano ai versanti dei cordoni morenici.

Le estese aree pianeggianti del settore sud-orientale sono riferibili a morfogenesi glaciale e rientrano nel dominio dei Depositi di Contatto Glaciale (Morena di Fondo), che rappresenta il substrato delle ultime avanzate glaciali.

### **Morfogenesi fluvio-glaciale-glaciolacustre**

I cordoni morenici sono di norma separati da piane fluvio-glaciali, originate dalla deposizione operata dagli scaricatori glaciali quaternari.

Possono essere individuate piane fluvio-glaciali e valli intermoreniche estese nelle aree più depresse che possiedono buona continuità adattandosi in genere all'andamento dei cordoni morenici principali.

La complessa dinamica degli scaricatori fluvio-glaciali ha talora prodotto unità morfologiche a cui non sempre corrispondono unità litologiche.

Si hanno infatti frequentemente porzioni subpianeggianti di territorio, sospese rispetto al fondovalle, che corrispondono ad elementi morfologici relitti, talora quasi completamente obliterati da fasi erosive più recenti. Si possono pertanto ritrovare cordoni morenici con evidenti cigli di scarpate o estesi settori pianeggianti morfologicamente modellati dall'ambiente fluvio-glaciale, ma la cui litologia rimane ascrivibile ai depositi morenici per mancanza di deposizione di tipo alluvionale. In altri casi lo spessore dei depositi fluvio-glaciali o di piana intermorenica appare molto esiguo.

Si distinguono per estensione le piane fluvio-glaciali poste in corrispondenza della S.S. 567 (Piane di Loc. Massadrino e di Loc. Colombare di Desenzano) e della porzione iniziale del Rio Venga (Piana di Loc. Grezze-Machetto-Bornade e Candelina-Grattarola-Montonale Basso- Patuzza-San Michele).

Le piane fluvio-glaciali e le valli intermoreniche minori si estendono con andamento tormentato, talora meandriforme e tortuoso, disposte entro i diversi ordini delle cerchie moreniche.

Nel settore delle cerchie interne le piane intermoreniche assumono talora il carattere di depositi di contatto glaciale, estendendosi a ridosso dei cordoni morenici (Loc. Monte Corno). Si possono tuttavia riconoscere vecchie vie di probabile deflusso degli scaricatori fluvio-glaciali che raccoglievano le acque di fusione provenienti dalla lingua glaciale in via di ritiro (Piana Fluvio-glaciale di Vallo di Sotto).

Porzioni significative delle piane intermoreniche sono riferite a depositi glacio-lacustri depositi in corrispondenza delle piane intermoreniche e/o presso il fronte glaciale, allorché la disponibilità di acque di fusione dei ghiacciai veniva meno in relazione alla temporanea chiusura delle linee di deflusso tra archi adiacenti, generata dall'arretramento del ghiacciaio secondo pulsazioni successive.

Piane glaciolacustri maggiormente estese si riconoscono presso la piana del Lavagnone e tra i cordoni morenici minori della porzione sud-orientale del territorio confluendo verso la Piana della Fossa Redone; esse costituiscono spesso le porzioni più depresse delle piane fluvio-glaciali.

#### 4.2.2 FORME E DEPOSITI DI TIPO GRAVITATIVO

##### **Coperture colluviali**

Alla base dei versanti collinari più acclivi, si possono talora raccogliere limitati accumuli (per questo motivo non cartografati) di coperture colluviali originate dall'azione degli agenti atmosferici e della gravità.

##### **Frane e aree di dissesto**

Dato il contesto morfologico e la natura dei terreni esistenti, il territorio appare interessato da fenomeni naturali di movimento del terreno in prevalenza superficiali.

Le aree di dissesto osservate, peraltro di entità per lo più modesta, sono riconducibili ad interventi antropici che in taluni casi hanno modificato lo stato di equilibrio raggiunto nel tempo dai versanti.

I fenomeni di instabilità sono per lo più superficiali e interessano le coperture vegetali dei terreni. Prevalgono i fenomeni di decorticamento.

Le aree di frana sono per lo più riconducibili a colamenti di terra, raramente a movimenti rotazionali.

Sui siti in dissesto il ruscellamento e l'erosione delle acque superficiali inducono in tempi lunghi una naturale tendenza all'arretramento dei limiti del coronamento dei dissesti stessi.

Pertanto i movimenti di versante possono nel tempo estendersi per rimonta a nuove aree.

D'altra parte molti dissesti possono essere considerati quiescenti o in lenta evoluzione o del tutto stabilizzati in relazione ad interventi antropici di consolidamento e messa in sicurezza.

I movimenti principali sono ubicati in corrispondenza di tagli di versante per la realizzazione di strade o rettifiche agrarie o siti dismessi oggetto di attività estrattiva.

Il versante immediatamente a monte della S.S. per Salò (Loc. Vò) rappresenta il settore del territorio esaminato in cui si ha la maggiore concentrazione dei dissesti gravitativi rispetto al resto del territorio.

#### 4.2.3 FORME LEGATE ALLO SCORRIMENTO DELLE ACQUE SUPERFICIALI

I corsi d'acqua costituenti la rete idrografica della zona studiata sono accompagnati in genere da modesti processi erosivi e di trasporto in alveo. La loro limitata entità deriva essenzialmente dal favorevole assetto geomorfologico ed idrogeologico del territorio.

I fenomeni erosivi osservati (erosione lineare e laterale) non sono comunque in grado di innescare sostanziali dissesti per le aree poste in adiacenza ai corsi d'acqua.

Gli elementi più significativi della rete idrografica sono rappresentati nella tavola SG T02, essendo tratte dalla Carta del Sistema Idrografico - Rilievi 2015 (Doc. di Piano RIM T02 A/B/C/D) e sono illustrati dettagliatamente nel Documento di Polizia Idraulica (Doc. di Piano RIM DP(ET-EN)) e più precisamente nella Nota Tecnica con descrizione delle caratteristiche del reticolo idrografico (Doc. di Piano RIM All.ET), allegato al presente studio geologico.

#### 4.2.4 FORME DEPOSITI E DINAMICA LACUSTRE

##### **LAGO DI GARDA - Elementi Idraulici ed idrologici**

Il Lago di Garda rappresenta un corpo idrico significativo ai sensi del D. Lgs. n° 152/2006 e s.m.i. ed è il maggiore specchio lacustre italiano, formatosi nell'era neozoica sfruttando la depressione creata dai ghiacciai alpini quaternari trasfluenti dalla Valle dell'Adige e del Chiese e canalizzati nel solco strutturale gardesano preesistente (miocenico) e con andamento giudicariense.

Data l'importanza del bacino lacustre d'interesse si riportano di seguito alcune valutazioni sulle caratteristiche idrologiche e sul volume invasato dal Lago, facendo riferimento alla "Relazione n°5/09" predisposta nel Luglio 2009 dal Dipartimento Regionale per la sicurezza del territorio - ARPAV.

Il bacino imbrifero del lago di Garda è pari a 2350 km<sup>2</sup>, se considerato chiuso alla diga di Salionze-Monzambano sul Fiume Mincio (quota 64 m s.l.m.), ovvero a 2200 km<sup>2</sup> se il bacinoviene chiuso a Peschiera del Garda, dei quali 29,5 km<sup>2</sup> occupati da ghiacciai ed un'altitudine media di 980 m s.l.m. e massima di 3358 m s.l.m. (Cima Presanella).

La superficie dello specchio liquido all'isoipsa 65 m s.l.m., corrispondente a +0,87 cm sullo zero idrometrico dell'idrometro di Peschiera Porta Verona, è pari a 366,7 km<sup>2</sup>; il volume contenuto alla suddetta quota si aggira intorno ai 49.030 milioni di m<sup>3</sup>.

La profondità massima del Lago è pari a 350 m tra le località di Gargnano e Magugnano; ciò significa che il punto più profondo è 285 m sotto il livello medio del mare. La sua larghezza massima è pari a circa 16 km e la lunghezza massima è di 52 km; il suo perimetro costiero si sviluppa per ben 165 km.

Il rapporto tra il bacino imbrifero e l'area del Lago è pari a 6,1, valore minimo tra i vari bacini lacustri dell'Italia settentrionale; ciò rende ragione dell'inferiore, rispetto agli altri grandi laghi alpini, potere regolatore del Lago di Garda, anche perché il tempo teorico di ricambio, ottenuto dal rapporto tra il volume del lago e la portata media annua dell'emissario è pari a 26,6 anni.

[...]

#### 4.2.5 FORME ANTROPICHE

La configurazione originaria del territorio è stata inevitabilmente modificata nel corso del tempo dalla crescita urbanistica della città che talora ha parzialmente o completamente obliterato alcuni elementi morfologici.

Nell'entroterra le forme antropiche sono per lo più legate a pratiche agricole di rettifica e regolarizzazione dei versanti (terrazzamenti e scavi) o talora alla costituzione di pozze e laghetti ad uso irriguo.

I rilevati e gli scavi, talora imponenti, effettuati principalmente per la realizzazione delle vie di comunicazione (tracciato della linea ferroviaria, ecc.) rappresentano interventi in grado di apportare sul territorio sostanziali modifiche alla morfologia, effetti negativi sull'idrografia e sull'idrogeologia.

#### 4.2.6 ATTIVITÀ ESTRATTIVE E DISCARICHE

Il territorio desenzanese non risulta interessato allo stato attuale da poli estrattivi e discariche in attività, così come appaiono modesti gli effetti di tali pratiche eseguite nel passato recente.

Si segnala in epoca storica (secolo scorso ed inizio secolo attuale) una rilevante attività estrattiva di torba in località Lavagnone culminata con opere idrauliche di bonifica e parziale prosciugamento dell'alveo dello stagno.

Per la delimitazione e l'ubicazione dei principali siti oggetto in passato di attività estrattive ci si è anche serviti della vecchia cartografia disponibile in scala 1:2.000.

La vecchia discarica comunale di rifiuti solidi urbani, esistente presso il Lavagnone è stata colmata, in tempi storici, così come la vecchia cava di prestito posta a lato del tracciato autostradale in località Bornade. Questi siti si configurano come discarica non controllata assimilabile a rifiuti solidi urbani e per tale motivo sono stati oggetto, negli ultimi anni, di indagine geognostica con interventi di monitoraggio delle acque sotterranee da parte del Comune di Desenzano del Garda. Tali analisi hanno escluso fenomeni di inquinamento del suolo naturale, seppure sono stati riscontrati per le acque sotterranee, valori in alcuni casi superiori a quelli di legge.

Presso località Menasasso è visibile una limitata area di cava dismessa con fronti subverticali alti circa una quindicina di m.

Sono altresì presenti un numero molto limitato, ed in posizione peraltro non sempre nota e riconoscibile, di siti oggetto in passato di limitata attività estrattiva (Piana di Loc. Colombaro di Desenzano).

Effetto ben più rilevante sul paesaggio hanno le attività estrattive e le aree di discarica presenti nel Comune di Lonato presso le Colombaro di Castiglione e quindi in adiacenza al territorio di Desenzano.

[...]

Con riferimento ai criteri descritti nella Deliberazione della Giunta Regionale n° 9/2616 del 2011, in applicazione della L.R.12 del 11/03/2005, il territorio in esame è stato suddiviso in quattro classi di fattibilità geologica, tenuto conto dei singoli aspetti litologici, geomorfologici, idrogeologici, pedologici e geotecnici.

La Carta di Fattibilità per l'applicazione delle Norme Geologiche di Piano (Doc. di Piano SG T12) è stata realizzata in scala 1:5.000 per l'intero territorio.

Le classi vengono distinte in sottoclassi in funzione di diversi fattori e problematiche che interessano il territorio o dei vincoli esistenti, che vengono di seguito elencati:

- instabilità di versanti.
- rischio idraulico e processi erosivi derivanti dalla rete idrografica.
- acclività dei versanti.
- terreni con caratteristiche geotecniche scadenti/mediocri.
- aree di vulnerabilità idrogeologica
- aree con valenza morfologico-paesaggistica.

[...]

## 4.2. Acquiferi

Estratto dalla relazione Studio Geologico

### 7.2.3 CARATTERISTICHE DEGLI ACQUIFERI

La complessa struttura idrogeologica del territorio di Desenzano del Garda è rappresentata da acquiferi superficiali, cui corrispondono falde freatiche o confinate/semiconfinate circolanti nei depositi di contatto glaciale e fluvioglaciali o glacio-lacustri di depressione intermorenica superficiali o anche, nelle piane costiere, entro i depositi lacustri. Tali falde superficiali sono per lo più delimitate, verso il basso, dai depositi glaciali che fungono da livello impermeabile o semipermeabile. Entro i depositi glaciali si possono altresì rinvenire, a scarsa profondità dal p.c., falde sospese discontinue e di scarsa produttività e, più in profondità, acquiferi multistrato semiartesiani

#### Falde superficiali freatiche o confinate/semiconfinate

Presso alcuni dei settori pianeggianti e/o depressi morfologicamente ovvero presso le piane costiere si hanno di norma falde freatiche o confinate/semiconfinate circolanti entro i depositi fluvioglaciali e di contatto glaciale o glaciolacustri di depressione intermorenica ovvero entro i depositi lacustri, di spessore variabile.

Questi acquiferi possiedono per lo più scarsa produttività. L'alimentazione è legata agli apporti delle acque di diretta infiltrazione, di corsi d'acqua, delle acque raccolte dai versanti delle cerchie moreniche e/o provenienti dalle falde sospese circolanti nei depositi glaciali dei settori collinari.

Gli acquiferi presentano un andamento talora discontinuo, talora con bassa soggiacenza dal piano campagna. Il livello piezometrico subisce naturali oscillazioni stagionali in funzione della piovosità. Nelle piane maggiormente estese e nella piana costiera l'acquifero freatico può presentare maggiore potenzialità; in questi casi la soggiacenza risulta variabile, in relazione soprattutto allo spessore dei depositi. Il deflusso sotterraneo della falda freatica segue in generale un debole gradiente topografico in direzione degli elementi idrografici drenanti. La presenza di livelli permeabili, che si prolungano fino a Lago, può determinare, per lo più localmente, un sostanziale collegamento tra le acque del bacino lacustre e quelle di falda, i cui livelli piezometrici risultano quindi in equilibrio. La falda è, in tal caso, soggetta ad oscillazioni stagionali piuttosto marcate legate alle precipitazioni meteoriche ed alle variazioni del livello del lago.

#### Falde sospese

Nei depositi glaciali e, talora, di contatto glaciale sono presenti, in relazione alle condizioni morfologiche ed idrogeologiche locali, acquiferi discontinui e poco produttivi circolanti al tetto di livelli limoso-argillosi impermeabili, generalmente di bassa potenzialità, alimentati prevalentemente dalle precipitazioni. Tali falde possono dare origine, al piede delle colline moreniche, a manifestazioni sorgentizie di portata per lo più trascurabile.

Nel territorio di Desenzano sono piuttosto numerosi i pozzi superficiali che captano piccole falde freatiche o falde sospese.

#### Falde profonde: acquiferi multistrato semiartesiani

Entro i depositi glaciali, a profondità differenti e di norma di alcune decine di m dal p.c., sono infatti presenti falde profonde confinate o semiconfinate che rappresentano gli acquiferi più sviluppati e di maggiore produttività nell'area del Basso Garda. I sistemi acquiferi multistrato risultano separati tra loro da intervalli argilloso-limosi ripartitori (aquitard). Si tratta di falde normalmente dotate di un certo grado di artesianesimo, non direttamente influenzate dall'andamento delle precipitazioni e collegate ad alimentazioni distali. Sono questi acquiferi quelli con maggiori potenzialità e captati dai pozzi della zona, nonché sfruttati ad uso idropotabile.

### **7.2.4 CARATTERISTICHE DEGLI ACQUIFERI PROFONDI**

Nel territorio desenzanese in profondità, come illustrato dalle sezioni idrogeologiche, sono presenti falde confinate o semiconfinate contenute negli acquiferi ghiaioso-sabbiosi o ghiaiosoconglomeratici compresi tra limi e argille e pertanto circolanti entro i Depositi Glaciali.

Nella porzione di territorio situata grosso modo ad ovest della congiungente Rivoltella- Centenaro (settore nord-occidentale delle sezioni A-A' e B-B', sezione D-D') le stratigrafie dei pozzi mostrano la presenza di un acquifero ghiaioso-sabbioso, costituito da ghiaia più o meno sabbiosa con locali intercalazioni di materiale limoso-argilloso. Tale acquifero raggiunge il massimo spessore nel pozzo D22b (circa 45 m), mentre altrove assume forma di lente potente 10- 20 metri; il copro idrico tende a chiudersi verso est e sud-est (sezioni A-A' e B-B'). Generalmente è situato tra le quote +90 e +40 m s.l.m. La falda presenta un discreto interesse ed i pozzi che la captano hanno portate specifiche piuttosto variabili, comprese in genere tra 5 e 20 l/s per metro di abbassamento. Localmente possono verificarsi intercomunicazioni tra questo acquifero e falde più superficiali presenti nei terreni sovrastanti. Tali interconnessioni possono essere naturali, ad esempio dovute ad un aumento della permeabilità dei depositi, oppure possono essere causate da pozzi che attingono sia dalla falda superficiale che da quella profonda, realizzati senza ripristinare adeguatamente i setti impermeabili presenti naturalmente.

In corrispondenza dell'abitato di Desenzano rivolto verso il lago, dal centro storico fino a Rivoltella, le stratigrafie dei pozzi (D47, D48 e D49) evidenziano la presenza, a partire da circa 30-40 m di profondità dal piano campagna (quota assoluta +30/40 m s.l.m.), di materiali prevalentemente ghiaiosi che contengono una falda in pressione che risale fino al piano campagna.

I dati piuttosto scarsi non consentono di correlare con certezza questo acquifero con quello precedentemente descritto.

Più in profondità, a partire da +10 m s.l.m. o, più frequentemente, da 0 m s.l.m., i pozzi testimoniano la presenza di un acquifero ghiaioso-conglomeratico, evidente soprattutto nel settore orientale del territorio comunale, dove sono numerosi i pozzi che lo captano (vedi sezioni A-A', BB' e C-C'). Nel settore occidentale invece i pozzi utilizzano soprattutto l'acquifero ghiaioso precedentemente descritto; solamente i pozzi D22b, D25a e D62, raggiungendo la quota 0 m s.l.m., incontrano l'acquifero ghiaioso-conglomeratico. Le stratigrafie dei pozzi più profondi, Tassinara nuovo (D2) e Macello Avicolo Gobbi Frattini (D60), mostrano che i depositi ghiaiosoconglomeratici si spingono rispettivamente fino a -90 e a -120 m s.l.m.

Tale acquifero è costituito da conglomerati compatti o fessurati con lenti di ghiaia e intercalazioni di argilla e più raramente di arenaria. Nei livelli conglomeratici la permeabilità risulta condizionata dal grado di cementazione e di fratturazione. L'acquifero ghiaiosoconglomeratico sembra possedere una buona continuità in tutto il settore orientale del comune. I pozzi presentano portate specifiche variabili da 5 a 20 l/s per metro di abbassamento.

All'interno dell'acquifero la presenza di orizzonti a minore permeabilità, costituiti da materiali a granulometria fine o da conglomerati compatti, determina un deflusso preferenziale dell'acqua nei materiali più permeabili e di conseguenza una circolazione idrica in livelli sovrapposti. Le analisi chimiche dei pozzi comunali, come verrà illustrato nel §7.6, indicano infatti che i livelli di acquiferi captati a maggiore profondità presentano un chimismo leggermente differente rispetto a quelli meno profondi. In particolare parametri chimici indesiderabili, quali ferro, manganese e azoto ammoniacale, sembrano aumentare nei livelli più profondi. Si ritiene tuttavia che su vasta scala e su tempi lunghi tali livelli siano tra loro intercomunicanti e che quindi possano essere ricondotti ad un unico sistema acquifero multifalda il cui bacino di alimentazione è presumibilmente complesso e molto ampio. Del resto la presenza di ferro, manganese e azoto ammoniacale sta ad indicare che nell'acquifero si sono instaurate condizioni di ambiente riducente legate ad uno scarso ricambio delle acque e che quindi le aree di alimentazione della falda profonda da parte della falda superficiale o delle acque dei corsi d'acqua sono molto remote.

Si sottolinea che la perforazione di pozzi profondi, realizzati in modo non corretto, senza cioè ripristinare adeguatamente i setti impermeabili presenti naturalmente, può indurre il trasferimento di sostanze indesiderabili dai livelli acquiferi più profondi, dotati di maggiore carico piezometrico, a quelli meno profondi.

Gli intervalli stratigrafici grossolani/conglomeratici che presentano una buona continuità areale ed ospitano le falde profonde potrebbero essere correlati, almeno in parte, alle unità fluvioglaciali più antiche (Fase di Carpenedolo e più limitatamente Fase di Sedena), presenti anche nell'ambito morenico delle cerchie interne al di fuori del territorio desenzanese (territorio di Lonato del Garda, vedi Studio Idrogeologico per l'individuazione di siti idonei alla terebrazione di nuovi pozzi idropotabili – Dott. Geol. R. Lentini, Maggio 2010).

Una revisione dei dati idrogeologici potrebbe portare ad una correlazione con i dati elaborati presso i territori limitrofi e ad una migliore definizione di tale possibile interpretazione.

Le aree di alimentazione dell'acquifero ghiaioso-sabbioso sono rappresentate dalle cerchie moreniche e presumibilmente anche dalla pianura fluvioglaciale esterna alla cerchia di Lonato.

L'acquifero ghiaioso-sabbioso a sua volta alimenta l'acquifero ghiaioso-conglomeratico che non si esclude possa essere alimentato anche dalle acque del lago in profondità, come già ipotizzato da G. Bazzoli in: Indagini litostratigrafiche ed idrogeologiche nell'anfiteatro morenico frontale del Lago di Garda, nel tratto compreso tra i fiumi Chiese e Mincio, Tesi di laurea, A. Acc. 1982-1983.

Le correlazioni delle falde profonde con unità glaciali/fluvioglaciali più antiche (come sopra ipotizzata) comporterebbero inoltre possibili correlazioni con falde medie affioranti in contesti di piana fluvioglaciale poste in posizione più esterna rispetto all'apparato glaciale (ad es. Piana Occidentale di Lonato).

#### **8.2.2 CARTA DI VULNERABILITÀ DELLE ACQUE SOTTERRANEE (PRIMA FALDA) (DOC. DI PIANO SG T05)**

Le elaborazioni hanno individuato nel territorio comunale di Desenzano la presenza di 6 classi di vulnerabilità, e precisamente dalla 3 (molto bassa) alla 8 (molto-alta) [...].

Le classi sono state riportate, con idonei raggruppamenti, nella Carta di Vulnerabilità delle Acque Sotterranee (prima falda) (Doc. di Piano SG T05 - scala 1:10.000).

In particolare sono stati definiti i seguenti raggruppamenti di classi:

Le classi 3-4 - Vulnerabilità da Molto Bassa a Bassa interessa la zona orientale del comune ove affiorano i Depositi di Contatto Glaciale fini (Morena di Fondo), che esercitano una buona azione protettiva, unita ad una protettività elevata dei suoli nonostante la falda sia stata stimata cautelativamente anche a pochi metri dal piano campagna (fino a 2-5 m) e l'acclività risulti bassa.

In caso di falda a profondità compresa tra 0-2 (aree con presenza di laghetti) e nel contesto urbanizzato, con falda fino a 2-5 m, la vulnerabilità ricade nella classe 5 o 6, in ogni caso Media.

[...]

La classe 5 - Vulnerabilità Mediamente Bassa interessa limitate aree correlate ai settori di affioramento dei depositi torbosi e dei depositi lacustri argilloso-limosi e dei depositi di contatto glaciale argilloso limosi (Morena di fondo) ove i terreni in funzione della loro natura litologica esercitano una buona azione protettiva seppure unita ad una protettività bassa dei suoli e nonostante la falda sia stata stimata anche in prossimità del piano campagna (fino a 0-2 m) e l'acclività risulti bassa. Nel contesto urbanizzato consolidato per i depositi di contatto glaciale con falda fino a 2-5 si mantiene una classe 5; per i depositi lacustri e di contatto glaciale fini per falde più superficiali (0-2) la vulnerabilità ricade nella classe 6, Mediamente Alta.

[...]

La classe 6 – Vulnerabilità Mediamente Alta comprende diverse situazioni e pertanto è diffusamente rappresentata nel territorio: Depositi Glaciali, eccetto entro le aree urbanizzate, Depositi Fluvioglaciali fini, Glaciolacustri, eccetto entro le aree urbanizzate con falda considerata cautelativamente tra 0-2 m; sono compresi anche i depositi Lacustri argilloso-limosi e torbosi ed i depositi di

Contatto Glaciale fini (Morena di Fondo) in aree urbanizzate, con falda compresa tra 0- 2 m. L'acclività cambia in funzione del tipo di deposito.

[...]

La classe 7 – Vulnerabilità Alta comprende i Depositi di Conoide e le aree che pur ricadendo per caratteristiche generali entro la categoria precedente (classe 6) risentono significativamente della loro inclusione in aree urbanizzate consolidate in relazione all'annullamento, stimato cautelativamente, per l'azione di protezione dei suoli. Sono pertanto inclusi in questa classe i Depositi Glaciali entro le aree urbanizzate ed i Depositi Fluvioglaciali fini e Glaciolacustri, entro le aree urbanizzate e con falda considerata sempre cautelativamente molto superficiale (fino a 0-2 m). L'acclività risulta da media a bassa.

[...]

La classe 7-8 - Vulnerabilità da Alta a Molto Alta comprende i Depositi fluvioglaciali grossolani ed i Depositi di Contatto Glaciale in facies ghiaioso-sabbiosa, in cui è stata considerata una soggiacenza da scarsa a media una scarsa protettività dei suoli ed un'elevata permeabilità del saturo e del non saturo. L'acclività in questa classe è per lo più bassa e solo localmente media.

[...]

La classe 8 - Vulnerabilità Alta comprende i Depositi di Spiaggia e Lacustri, in cui è stata considerata una soggiacenza scarsa, una scarsa protettività dei suoli ed un'elevata permeabilità del saturo e del non saturo. L'acclività in questa classe è per lo più bassa.

[...]

#### 4.3. Sismicità

Estratto dalla relazione Studio Geologico

##### 9.5 NORMATIVE SISMICHE – VALORI DI AG

Il D.M. 05/03/1984 istituiva l'elenco dei comuni considerati "sismici"; il territorio comunale di Desenzano del Garda non veniva in esso classificato quale appartenente ad alcuna "Categoria Sismica".

La normativa sismica (D.M. 16 Gennaio 1996) in Italia, anteriormente al Marzo 2003, suddivideva il territorio nazionale in tre categorie di pericolosità (elevata, media e bassa). Per ciascuna categoria sono assegnati un grado di sismicità (S) ed un coefficiente di intensità sismica ( $C=(S-2)/100$ ). Lo spettro di progetto  $Sa(T)$  si ottiene moltiplicando il coefficiente C (pari a 0.10g - 0.07g - 0.04g in ordine decrescente di pericolosità sismica) per una forma spettrale  $R(T)$  indipendente dalle condizioni del sottosuolo. Queste normative sismiche non tengono conto del ruolo del terreno sulla modifica di forme ed ordinate spettrali, se non con la moltiplicazione dello spettro per il coefficiente di fondazione e che di regola è unitario, salvo che per "terreni particolarmente compressibili" per i quali si consiglia di incrementare e fino a 1.3.

L'Ordinanza PCM n° 3274 del 20/03/03 e Norme Tecniche allegate, che inserisce il territorio di Desenzano del Garda in zona sismica 2, fa riferimento a metodologie più recenti in cui il moto sismico è caratterizzato anche in relazione alle condizioni locali. In tale direzione si è già mosso l'Eurocodice 8 (EC8) che stabilisce le regole per il progetto e la costruzione di strutture in zona sismica per i paesi membri della Comunità Europea. Secondo l'EC8, come anche secondo l'OPCM 3274/03, i territori nazionali vengono suddivisi in zone sismiche in funzione della pericolosità locale, descritta in termini di accelerazione orizzontale massima attesa alla superficie di un sito rigido di riferimento (ag). I valori di accelerazione massima fissati nella nuova ordinanza per le zone 1, 2, 3 e 4 (rispettivamente 0.35g - 0.25g - 0.15g - 0.05g) recepiscono la proposta del G.N.D.T. (1985) e risultano maggiori di quelli della precedente normativa. La normativa allegata all'OPCM 3274/03 richiede alle Regioni di eseguire la valutazione di ag sul proprio territorio e quindi di assegnarli ad una delle zone della nuova classificazione.

La Regione Lombardia con D.G.R. 7/14964 del 7/11/03 ha fornito alcune disposizioni preliminari per l'attuazione dell'OPCM 3274/03, confermando la classificazione dei territori comunali lombardi riportata nell'Ordinanza e l'adeguamento alle norme tecniche allegate. In ogni caso la normativa sismica ed i parametri relativi a ciascun territorio risultano in veloce e continua revisione, soprattutto nell'ambito della convenzione tra INGV (Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia) e DPC (Dipartimento Protezione Civile) che prevede l'assistenza per il completamento e la gestione della "mappa di pericolosità sismica" prevista dall'OPCM 3274/03.

Già l'Ordinanza P.C.M. 3519 del 28/04/06 fornisce una revisione dei valori di ag sul territorio nazionale ed inserisce il territorio di Desenzano del Garda in zona sismica 2, ed in particolare nella sottozona caratterizzata da valori di ag compresi tra 0.150 e 0.175 (accelerazione massima al suolo con probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni).

Più recentemente nell'ambito della revisione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14/01/2008) sono state adottate le stime di pericolosità sismica del progetto S1, concludendo il percorso iniziato nel 2003. Tali stime superano il concetto di classificazione a scala comunale e sulla base di 4 zone sismiche. Tuttavia le 4 zone sismiche mantengono una funzione prevalentemente amministrativa.

La Regione Lombardia ha stabilito nella D.G.R. n° 9/2616 del 30/11/2011 (punto 1.4.3) che "la suddivisione del territorio in zone sismiche (ai sensi dell'OPCM 3274/03) individua unicamente l'ambito di applicazione dei vari livelli di approfondimento in fase pianificatoria" e specifica altresì che "ai sensi del D.M. 14/01/2008, la determinazione delle azioni sismiche in fase di progettazione non è più valutata riferendosi ad una zona sismica territorialmente definita, bensì sito per sito, secondo i valori riportati nell'All. B al citato D.M."

I dati riportati nell'All. B del D.M. 14/01/2008 coincidono con quelli riportati nell'Ord. 3519/2006, e sono in ogni caso determinabili mediante le coordinate geografiche e l'utilizzo di programmi applicativi, quali "Spettri-NTC ver.1.0.3" (vedi paragrafi successivi).

Tuttavia di recente la Regione Lombardia con D.G.R. n. X/2129 del 11/07/14 ha approvato un "Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia (L.R. 1/2000, art. 3, c. 108, lett. d)", che recepisce definitivamente la classificazione dell'OPCM 3519/2006 e che, sulla base della successiva D.G.R. 8 Ottobre 2015 - n. X/4144, entrerà in vigore il 10 Aprile 2016.

La sopracitata D.G.R. ha recepito la classificazione dell'Ord. P.C.M. 3519/2006 ed ha pertanto confermato il Comune di Desenzano d/G (BS) in zona sismica 2 con valore di  $ag_{max}$  0,161477 anche a livello regionale e pertanto ai fini pianificatori. Ciò ha di fatto sanato una difformità di classificazione nazionale/regionale che creava non pochi problemi tecnico-progettuali.

Si forniscono in proposito i dati di pericolosità sismica riportati sul link <http://zonesismiche.mi.ingv.it> relative al sito d'interesse.

[...]

Con l'entrata in vigore del nuovo Testo Unico, che definisce con D.M. 14/01/08 le "Norme Tecniche per le Costruzioni", è divenuto vigente l'obbligo di eseguire la progettazione in prospettiva sismica in tutte le aree classificate in zona sismica. Tuttavia nelle stesse NTC/08 alcune eccezioni sono previste solo per le costruzioni da edificarsi in siti ricadenti in zona sismica 4 (Cap. 2.7 del D.M. 14/01/08 - Verifiche alle Tensioni Ammissibili secondo il D.M. 14/02/92, il D.M. 20/11/87 ed il D.M. 11/03/88) e per specifiche tipologie costruttive.

## 9.6 ANALISI DEL RISCHIO SISMICO – PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

Già nel corso dello studio dell'Agosto 2011 era stata prevista l'esecuzione di n° 6 stendimenti di sismica multicanale con registrazione delle onde superficiali, comprese quelle a bassa frequenza, ed elaborazione dei dati secondo la procedura tipo MASW; nell'ubicazione delle linee si è tenuto conto della possibile ubicazione di aree di maggiore interesse ai fini della pianificazione urbanistica, in adempimento a quanto richiesto dalla normativa.

In aggiunta erano stati utilizzati anche i dati relativi a n. 28 stendimenti sismici acquisiti, tra il 2009 ed il 2011, con la medesima metodologia e strumentazione, distribuiti sul territorio desenzanese.

Per lo Studio di Microzonazione Sismica-MOPS del 2012 (Doc. di Piano MOPS) sono inoltre stati analizzati n. 15 stendimenti sismici acquisiti dallo Studio di Geologia Tecnica ed Ambientale della scrivente e dal Dott. Geol. Damiano Scalvini successivamente all'Agosto 2011, sempre con la medesima metodologia e strumentazione, distribuiti sul territorio desenzanese.

Nell'allegato al Doc. di Piano SG A02 vengono riportati le procedure ed i risultati relativi a tutti gli stendimenti sismici predisposti e reperiti in comune di Desenzano del Garda, nelle tre campagne descritte, nonché alcuni cenni metodologici rispetto alle tecniche di

acquisizione ed elaborazione dei dati sismici La valutazione degli effetti di amplificazione dovuti alla morfologia è stata eseguita mediante l'applicazione delle procedure indicate nell'Al.5 della D.G.R. n° 8/7374 del 28/05/2008.

Per la delimitazione delle aree di pericolosità sismica relative a zone di cresta e/o cocuzzolo (scenario Z3b) e di ciglio  $H > 10$  m (scenari Z3a), sono state eseguite n° 72 sezioni topografiche, ortogonali ai versanti ed agli elementi morfologici riconosciuti (SEZIONI DI ANALISI DEGLI EFFETTI MORFOLOGICI DI AMPLIFICAZIONE SISMICA, Doc. di Piano SG T08 a/b).

E' stata così predisposta la CARTA D'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI AMPLIFICAZIONE TOPOGRAFICA (Doc. di Piano SG T09 - scala 1:10.000) in cui sono perimetrate le aree con valori di  $F_a$  di sito omogenei.

### 9.7 ANALISI DI 1° LIVELLO – CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (DOC. DI PIANO SG T07)

Per l'intero territorio comunale di Desenzano del Garda è stata eseguita la valutazione del rischio sismico correlato alle condizioni geologiche e geomorfologiche.

E' stata quindi valutata l'amplificazione sismica locale secondo la metodologia e le procedure indicate nell'Al. 5 della D.G.R. n° 8/7374 del 28/05/2008.

Le condizioni locali possono infatti influenzare, in occasione di eventi sismici, la pericolosità sismica di base producendo effetti di cui si deve tener conto nella valutazione della pericolosità sismica di un'area. Gli effetti indotti da particolari condizioni geologico-morfologiche sono infatti in grado di produrre danni diversificati su fabbricati con caratteristiche analoghe, entro zone anche ravvicinate (fino a poche decine di m). In tali situazioni si possono verificare fenomeni di focalizzazione dell'energia sismica incidente, con esaltazione delle ampiezze delle onde, fenomeni di riflessione multipla con variazione delle ampiezze delle vibrazioni e delle frequenze del moto.

La procedura prevede quindi la valutazione di diversi gruppi di effetti locali:

- Effetti di instabilità
- Effetti di cedimenti e/o liquefazioni
- Effetti di sito o di amplificazione sismica locale

I risultati dell'analisi e le relative aree di pericolosità sismica locale (PSL) sono state riportate nella tavola SG T07 del Documento di Piano - Carta di Pericolosità Sismica (scala 1:10.000).

[...]

### 9.8 ANALISI DI 2° LIVELLO

Tenuto conto dei risultati dell'analisi di 1° livello è stata eseguita la caratterizzazione semiquantitativa degli effetti di amplificazione attesi nelle aree perimetrate nella Carta di Pericolosità Sismica Locale in zona Z3a e Z3b ed in zona Z4a e Z4c, che fornisce la stima della risposta sismica dei terreni in termini di valore di Fattore di Amplificazione ( $F_a$ ) di sito.

E' stata quindi applicata, preferibilmente in corrispondenza di aree suscettibili di possibile espansione urbana, la procedura di 2° livello.

L'applicazione del 2° livello, in generale, consente l'individuazione delle aree in cui la normativa nazionale risulta insufficiente a salvaguardare dagli effetti di amplificazione sismica locale ( $F_a$  calcolato superiore a  $F_a$  di soglia comunale, elaborati dalla Regione Lombardia e riportati nella Banca dati "soglie\_omb.xls").

La procedura fornisce infatti la stima quantitativa della risposta sismica dei terreni in termini di valori di Fattore di Amplificazione ( $F_a$ ); gli studi sono condotti con metodi quantitativi semplificati, validi per le amplificazioni litologiche e morfologiche, e sono utilizzati per zonare l'area di studio in funzione del valore di  $F_a$ .

Il valore di  $F_a$  si riferisce quindi agli intervalli di periodo tra 0.1-0.5 s e 0.5 e 1.5 s, in funzione del periodo proprio delle tipologie edilizie più rappresentate sul territorio regionale, rispettivamente riferibili a strutture relativamente basse, regolari e piuttosto rigide ed a strutture alte e flessibili.

Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici e ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m.i., il PGT è corredato da studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 9/2616 del 2011.

Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo studio geologico di cui al precedente comma del presente articolo, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei suoli, fanno parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole, del Piano dei servizi e del Documento di Piano .

Le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni di Piano.

#### 4.4. Norme Geologiche di Piano

Come previsto dalla DGR 9/2616 del 2011 di seguito si riportano le Norme Geologiche di Piano; i riferimenti ai capitoli o agli articoli di seguito riportati sono quelli afferenti gli allegati della componente geologica idrogeologica e sismica.

*Estratto dalla relazione Studio Geologico*

Sono state istituite le **classi di fattibilità geologica** di seguito elencate partendo dalle classi più elevate a cui corrispondono le limitazioni più gravi.

##### **Art. 1 - CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI**

Le aree classificate all'interno di questa classe presentano **gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso**, in relazione all'altapericolosità/vulnerabilità.

Dovrà essere **esclusa qualsiasi nuova edificazione**, se non opere volte al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27 comma 1 lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Si dovranno inoltre fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti dalle norme di fattibilità geologica (limitamente ai casi consentiti) dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piani Attuativi (L.R. 12/05, art.14) o in sede di Permesso di Costruire (L.R.12/05, art.38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14/01/08 e successive revisioni.

**Vengono assegnate alla classe 4 anche le normative di vincolo relative alle "Zone di tutela assoluta dei pozzi comunali" ed alle "Fasce ad Alto grado di tutela del Reticolo Idrico Principale (RIP) e Reticolo Idrico Minore di competenza comunale (RIM)" e le "Fasce a Medio Grado di Tutela del Reticolo Idrico Minore di competenza comunale (RIM)", evidenziate al ¶10.1.1, per ogni dettaglio prescrittivo si rimanda alle Normative di Vincolo; per la loro perimetrazione si raccomanda la consultazione della Carta dei Vincoli del Documento di Piano (SG T10). Sono state individuate diverse sottoclassi di seguito elencate, in funzione degli ambiti riconosciuti:**

#### **4a – Area di versante molto inclinato con presenza di dissesti attivi (Loc. Vò)**

Questo ambito, perimetrato in corrispondenza di alcune scarpate acclivi incombenti sulla Via Vò, è caratterizzata da diffusi fenomeni di instabilità con fenomeni franosi attivi e disposti secondo più nicchie di distacco, separate da canali di erosione attivi in concomitanza di eventi piovosi. Anche le opere di contenimento (gabbionate, ecc.) appaiono localmente intaccate.

Stante la situazione attuale, in queste aree dovrà essere inibito qualsiasi tipo di intervento ad eccezione di quanto previsto dall'Art. 9 comma 2 delle NdA del PAI; sono consentiti, **anzi auspicati**, interventi di consolidamento e/o riprofilatura dei versanti con interventi di canalizzazione e drenaggio delle acque di scorrimento.

La fase di progettazione dovrà essere supportata da studi geologici e geotecnici finalizzati alla valutazione delle condizioni locali di stabilità delle scarpate ed alla predisposizione delle tipologie d'intervento più adatte. Si rimanda allo **Studio geologico-geomorfologico di un tratto del versante settentrionale del Monte Corno, lungo Via Vò, in Comune di Desenzano del Garda** (Doc. di Piano **SG A05**) per maggiori dettaglio riguardo le Linee Guida d'intervento proposte.

In particolare tali studi, condotti secondo quanto previsto dal D.M. LL.PP. 14/01/08, dovranno comprendere oltre a rilievi geomorfologici di dettaglio ed indagini geognostiche, anche valutazioni inerenti le condizioni di scorrimento delle acque e quindi il contesto idrologico ed idrografico.

#### **4b – Area umida**

Si tratta generalmente di aree localizzate nelle zone più depresse delle conche intermoreniche che presentano terreni con caratteristiche geotecniche talora scarse o molto scarse. Si presentano in parte occupate da zone umide paludose o da laghetti naturali. Possiedono quindi anche un elevato interesse geomorfologico, paesaggistico e naturalistico.

Presentano gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso. **Qualsiasi nuova edificazione dovrà essere preclusa.**

È vietata la realizzazione di interventi che possano modificare la morfologia del territorio, il regime dei corsi d'acqua, le caratteristiche chimico-fisiche delle acque, le aree umide, la vegetazione naturale ed impattare in modo negativo sulla lettura del paesaggio.

### **Art. 2 - CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

In questa classe sono comprese aree per le quali sono state riscontrate **consistenti limitazione alla destinazione d'uso** per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Laddove possibile sono state definite, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del poligono individuato, alcune prescrizioni inerenti gli eventuali interventi urbanistici, le opere di mitigazione del rischio e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

In altri casi sono stati definiti i supplementi d'indagine (finalità, tipologia, problematiche da approfondire, ecc.) da eseguire per la verifica della compatibilità degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale. A seguito della realizzazione delle indagini richieste potranno essere individuate le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti dalle norme di fattibilità geologica (limitamente ai casi consentiti) dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piani Attuativi (L.R. 12/05, art.14) o in sede di Permesso di Costruire (L.R.12/05, art.389).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14/01/08.

**Vengono assegnate alla classe 3 anche le normative di vincolo relative alla "Zona di Rispetto (ZR) dei pozzi comunali" ed alle "Fasce a Tutela delle Zone Esondabili", evidenziate rispettivamente ai ¶10.1.3 e ¶10.1.2, , per ogni dettaglio prescrittivo si rimanda alle Normative di Vincolo; per la loro perimetrazione si raccomanda la consultazione della Carta dei Vincoli del Documento di Piano (SG T10).**

In base ai fenomeni riconosciuti, sono state istituite delle sottoclassi specifiche, di seguito descritte:

**3 a – Area caratterizzata da terreni con caratteristiche geotecniche scadenti e/o falda subaffiorante e condizioni pianeggianti o di versante debolmente acclive**

**3 a\*– Area caratterizzata da terreni con caratteristiche geotecniche scadenti e/o falda subaffiorante e condizioni di versante mediamente acclive.**

La presenza in superficie di terreni di fondazione con caratteristiche geotecniche scadenti associata talora a fenomeni di circolazione idrica a scarsa profondità dal p.c. e/o di possibile ristagno d'acqua può comportare l'utilizzo di opere di fondazione speciali o tecniche di consolidamento. In ogni caso si consiglia di prevedere, preferibilmente, quote di imposta delle fondazioni a profondità tali da non interferire con la falda idrica e/o specifiche modalità realizzative.

Nel caso di interventi entro le aree densamente urbanizzate (centri storici di Desenzano e Rivoltella) o presso versanti mediamente acclivi (3a\*) andrà attentamente valutata l'influenza dei singoli interventi sulle aree e fabbricati limitrofi ed andranno condotte opportune verifiche di stabilità ed adottate eventuali idonee modalità di scavo.

Sono consentiti:

- Opere di urbanizzazione e reti tecnologiche
- Interventi di viabilità

Sono consentiti con idonee modalità realizzative:

- Interventi di rimodellamento del terreno
- Nuove edificazioni e attività produttive
- Interventi di ricostruzione
- Ampliamenti in planimetria ed in elevazione

La realizzazione di ogni intervento è in ogni caso subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/2008, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche dinamiche standard o statiche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla definizione delle caratteristiche geotecniche e dello spessore dei depositi a caratteristiche scadenti e/o dei materiali di riporto presenti, al fine di valutare in fase progettuale le problematiche realizzative e la necessità di utilizzare opere di fondazioni profonde (pali, micropali, ecc.).

Si ritiene, quindi, opportuno che le indagini comprendano almeno un sondaggio a carotaggio continuo spinto fino alle unità a buone caratteristiche geotecniche, eventualmente attrezzato apiezometro per la verifica della presenza di fenomeni di circolazione d'acqua.

Poiché queste aree coincidono spesso con uno scenario di PSL Z2 cui si correlano potenziali fenomeni di amplificazione sismica per effetti indotti da cedimenti e/o liquefazione, si rimanda all'attenta applicazione degli Artt. 8-9 delle presenti Norme Geologiche di Piano.

Si ritiene opportuno che siano eseguite indagini sismiche in situ, per la definizione del profilo sismostratigrafico dei terreni e della Categoria di Sottosuolo.

Si sottolinea che l'utilizzo di fondazioni profonde comporta l'annullamento dei potenziali fenomeni di amplificazione correlati a cedimenti e/o liquefazione.

### **3b – Area con condizioni di versanti acclivi e con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone.**

#### **3b\* – Area con condizioni di versanti acclivi e con terreni a caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti e/o falda subaffiorante.**

In questa sottoclasse si hanno limitazioni alla modifica della destinazione d'uso derivanti dalla presenza di versanti con inclinazioni elevate, anche se non sempre direttamente interessati da fenomeni di instabilità. Talora la presenza di terreni a caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti e/o la presenza di falda subaffiorante (3b\*) può favorire la predisposizione all'instabilità dei luoghi o la presenza di terreni di fondazione a caratteristiche poco idonee.

#### sottoclasse 3b

Sono consentiti:

- gli interventi di viabilità pubblica e privata
- opere di urbanizzazione
- interventi di ricostruzione
- interventi di ampliamento in elevazione e in planimetria

Sono consentiti, anche se sconsigliati:

- nuovi interventi edificatori e attività produttive

#### sottoclasse 3b\*

Sono consentiti:

- gli interventi di viabilità pubblica e privata
- opere di urbanizzazione

Sono consentiti con idonee modalità realizzative:

- interventi di ampliamento in elevazione e in planimetria
- interventi di ricostruzione

Sono consentiti, anche se sconsigliati:

- nuovi interventi edificatori e attività produttive

La loro realizzazione è subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/2008, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla stabilità dei versanti, alla regimazione delle acque superficiali ed in funzione

degli eventuali interventi di messa in sicurezza del versante (consolidamento, ecc.). Gli studi dovranno accertare l'eventuale presenza di locali fenomeni di instabilità dei versanti.

Nella classe 3b\* gli studi dovranno essere mirati anche alla definizione delle caratteristiche geotecniche e dello spessore dei depositi a caratteristiche mediocri/scadenti, al fine di valutare in fase progettuale le problematiche realizzative e la necessità di utilizzare opere di fondazioni profonde (pali, micropali, ecc.).

Si raccomanda di preservare l'equilibrio naturale del pendio. A tal fine dovranno essere valutate attentamente le modalità realizzative per qualsiasi tipo d'intervento ed in particolare per quelli che prevedano l'esecuzione di operazione di scavo o interventi di riprofilatura dei versanti, predisponendo all'occorrenza opere di contenimento preventivo dei fronti di scavo e/o di consolidamento del pendio. L'accumulo di eventuali materiali di riporto dovrà necessariamente prevedere opere di contenimento al piede o specifiche tecniche realizzative (terre armate, ecc.).

### **3 c – Area interessata da diffusi fenomeni di intensa erosione e/o di instabilità superficiale**

#### **3 c\* - Frana stabilizzata**

In questa sottoclasse sono state inserite alcune aree con elevata acclività interessate per lo più da rilevanti interventi antropici di taglio e/o rettificazione dei versanti privi di adeguate strutture di sostegno, di consolidamento e di ripristino del manto vegetale. I dissesti per lo più di tipo superficiale, talora più profondi, sono riattivati dal ruscellamento delle acque superficiali o lungo la costa da fenomeni di erosione lacustre.

Nella sottoclasse 3c\* sono state inserite alcune frane stabilizzate.

Sono consentiti:

- gli interventi di viabilità pubblica e privata
- opere di urbanizzazione

Sono consentiti con idonee modalità realizzative:

- interventi di ampliamento in elevazione e in planimetria
- interventi di ricostruzione

Sono consentiti, anche se sconsigliati:

- nuovi interventi edificatori e attività produttive

La loro realizzazione è subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/2008, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla stabilità dei luoghi, alla regimazione delle acque superficiali ed in funzione degli eventuali interventi di bonifica del dissesto e/o di messa in sicurezza del versante (consolidamento, ecc.).

Dovranno essere valutate attentamente le modalità realizzative per qualsiasi tipo d'intervento ed in particolare di quelli che prevedano l'esecuzione di operazione di scavo, predisponendo all'occorrenza opere di contenimento preventivo e/o di consolidamento del versante.

Eventuali interventi di rimodellamento del terreno (riprofilatura) potranno essere consentiti solo se finalizzati alla bonifica dei dissesti e/o alla messa in sicurezza del versante.

Sono vietati:

- nuovi interventi edificatori

- ampliamenti in planimetria
- interventi di viabilità privata

Localmente queste aree possono coincidere con scenari di PSL di tipo Z1c, cui si correlano potenziali fenomeni di amplificazione sismica correlati ad effetti indotti dall'instabilità dei versanti, in fase progettuale si rimanda all'attenta applicazione dell'Art. 8 delle presenti Norme Geologiche di Piano.

### **3d - Area storicamente soggetta ad allagamenti per tracimazione lacustre.**

Si tratta di aree del centro storico di Desenzano d/G che sono state interessate da allagamenti in epoca storica. In queste aree la realizzazione di nuovi corpi interrati è sconsigliata ed è subordinata alla predisposizione di adeguate protezioni nei confronti di eventuali esondazioni da parte delle acque del lago. Per quanto riguarda i pianiterra si consiglia di prevedere sistemi di difesa temporanea alle porte (ad es. saracinesche) e di impostare gli impianti elettrici (prese di corrente e canaline) oltre il metro di altezza da terra.

### **3e - Area di accumulo di rifiuti eterogenei (ex cave dismesse, discariche, aree con vasche di accumulo di deiezioni organiche, ecc.).**

Rappresentano aree alle quali, in base alle conoscenze di cui si dispone, sono associate problematiche da un punto di vista ecologico, idrogeologico e geotecnico. In questa sottoclasse allo stato attuale non potranno essere consentiti interventi, se non corredati da progetti di bonifica e di recupero, accompagnati da studi ambientali e geologicotecnici, comprovanti la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geomorfologiche, geotecniche ed idrogeologiche delle aree (D. Lgs. 152/06 e D.M.LL.PP.14/01/08) ed approvati dalle Autorità e dagli Enti Competenti. Gli interventi di bonifica e di recupero potranno ricorrere al rimodellamento della superficie topografica; dovranno essere in tal caso definite le condizioni di stabilità dei pendii o dei fronti di scavo eventualmente residui, eseguiti in prospettiva sismica secondo le prescrizioni di legge vigenti.

### **3f - Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda).**

In questa sottoclasse si riconosce una limitazione alla modifica delle destinazioni d'uso correlata alla vulnerabilità degli acquiferi. Sono ammessi tutti gli interventi seppure si sconsiglia l'insediamento di attività produttive potenzialmente idroinquinanti in assenza di uno studio idrogeologico di dettaglio volto a definire in modo dettagliato l'assetto idrogeologico delle aree d'intervento e di un intorno significativo, con particolare riferimento alla ricostruzione della profondità/andamento delle falde superficiali e delle unità idrogeologiche presenti. La realizzazione di ogni intervento è inoltre subordinata ad uno studio idrogeologico che accerti la compatibilità con lo stato di vulnerabilità sito specifico delle risorse idriche sotterranee, valutando il possibile impatto sulle acque sotterranee, e che preveda, se necessario, l'adozione di accorgimenti in grado di tutelare la falda acquifera e di sistemi di controllo. Le indagini previste per eventuali altre sottoclassi associate, dovranno prevedere la posa di piezometri per la misura del livello piezometrico della falda. L'utilizzo agricolo dei reflui zootecnici è sconsigliato e comunque dovrà essere subordinato all'adozione di un Piano di Utilizzazione Agronomica (PUA).

### **Art. 3 - CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI**

In questa classe sono comprese zone **con modeste limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni ed all'utilizzo a scopi edificatori**, che possono essere superate mediante approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Per gli ambiti assegnati a questa classe sono stati indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti dalle norme di fattibilità geologica (limitamente ai casi consentiti) dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piani Attuativi (L.R. 12/05, art.14) o in sede di Permesso di Costruire (L.R.12/05, art.389).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14/01/08 e successive revisioni.

#### **2 a – Area a media vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda).**

In questa sottoclasse si riconosce una limitazione alla modifica delle destinazioni d'uso correlata alla media vulnerabilità degli acquiferi superficiali, alla possibile presenza di sorgenti e laghetti di affioramento della falda freatica ed alla volontà di operare una maggiore ed efficace protezione rispetto al complesso sistema idrogeologico dell'ambito delle colline moreniche.

La realizzazione di ogni intervento è pertanto subordinata ad uno studio idrogeologico che accerti la compatibilità con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee, valutando il possibile impatto sulle acque sotterranee, e che preveda, se necessario, l'adozione di accorgimenti in grado di tutelare la falda acquifera e di sistemi di controllo.

Le indagini previste per eventuali altre sottoclassi associate, dovranno prevedere la posa di piezometri per la verifica della presenza di falde superficiali e la misura del loro eventuale livello piezometrico.

L'utilizzo agricolo dei reflui zootecnici è sconsigliato e comunque dovrà essere subordinato all'adozione di un Piano di Utilizzazione Agronomica (PUA).

#### **2b - Area con terreni aventi caratteristiche geotecniche mediocri e/o falda subaffiorante e condizioni pianeggianti o di versante mediamente acclive.**

#### **2b\* - Area con terreni aventi caratteristiche geotecniche mediocri e/o falda subaffiorante e condizioni di versante mediamente acclive.**

La presenza di terreni di fondazione con caratteristiche geotecniche mediocri, può comportare in rari casi l'utilizzo di opere di fondazione speciali o tecniche di bonifica.

In ogni caso si consiglia di prevedere, preferibilmente, quote di imposta delle fondazioni a profondità tali da non interferire con la falda idrica.

Sono consentiti:

- opere di urbanizzazione e reti tecnologiche
- interventi di rimodellamento del terreno
- interventi di viabilità
- attività produttive
- nuove edificazioni

- interventi di ricostruzione
- ampliamenti in planimetria
- ampliamenti in elevazione

La realizzazione di ogni intervento è in ogni caso subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/2008, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche dinamiche standard o statiche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla definizione delle caratteristiche geotecniche e dello spessore dei depositi a caratteristiche mediocri presenti, al fine di valutare in fase progettuale le problematiche realizzative e la necessità di utilizzare opere di fondazioni profonde (pali, micropali, ecc.), tecniche di bonifica o idonee profondità di appoggio di fondazioni dirette.

Si ritiene, quindi, opportuno che le indagini comprendano almeno un sondaggio a carotaggio continuo spinto fino alle unità a buone caratteristiche geotecniche, eventualmente attrezzato a piezometro per la verifica della presenza di fenomeni di circolazione d'acqua.

La realizzazione di ogni intervento è in ogni caso subordinata ad indagine geologica (D.M.14/01/08) e geotecnica che valuti la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche dell'area.

Alle problematiche descritte possono associarsi fattori predisponenti a potenziali fenomeni di amplificazione sismica correlati ad effetti litologici o di cedimenti e/o liquefazione. Andrà valutata, per ciascun intervento, la necessità di procedere, ai sensi del D.M. 14/01/08, alla verifica della suscettibilità alla liquefazione oltrechè alla definizione puntuale della Categoria di Sottosuolo, con eventuale applicazione della procedura di 2° livello sito-specifica (D.G.R. 9/2616 del 2011). Si raccomanda la verifica delle Aree di pericolosità sismica associate ai siti di progetto e l'attenta applicazione degli Art. 8-9-10 delle presenti Norme Geologiche di Piano.

#### **2c - Area allagata per difficoltà di smaltimento delle acque.**

Sono auspicati interventi di adeguamento delle reti di raccolta e smaltimento delle acque esistenti lungo le sedi stradali. Per i nuovi edifici si consiglia di prevedere alcuni accorgimenti costruttivi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garages, etc.), al fine di evitare che eventuali acque di scorrimento superficiale possano raggiungere gli edifici stessi.

#### **2d – Area con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone e condizioni di versanti mediamente acclivi.**

In questa sottoclasse sono consentiti:

- gli interventi di viabilità pubblica e privata
- opere di urbanizzazione
- interventi di ricostruzione
- interventi di ampliamento in elevazione e in planimetria
- nuovi interventi edificatori
- attività produttive

La loro realizzazione è subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/2008, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione ed alla verifica della stabilità dei versanti. Dovranno essere valutate attentamente le modalità realizzative per qualsiasi tipo d'intervento ed in particolare

per quelli che prevedano l'esecuzione di operazione di scavo o interventi di riprofilatura dei versanti, predisponendo all'occorrenza opere di contenimento preventivo dei fronti di scavo e/o di consolidamento del pendio.

**2d – Area con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone e condizioni pianeggianti o con versanti debolmente acclivi.**

In questa classe ricadono le aree per le quali non esistono sostanziali controindicazioni di carattere geomorfologico (aree subpianeggianti, poco inclinate, ecc.) o geotecnico (terreni di fondazione con caratteristiche geotecniche non scadenti) per l'urbanizzazione o la modifica della destinazione d'uso.

Tuttavia, considerato che il Comune di Desenzano del Garda è stato inserito dal punto di vista sismico in zona 3, si è ritenuto opportuno classificare queste aree in classe 2, anziché 1.

Si raccomanda che anche in questa classe, così come su tutto il territorio comunale, che gli interventi siano corredati da una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/08 e basata su adeguate indagini geognostiche di dettaglio mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area. Si dovrà sempre verificare la presenza in superficie di eventuali unità geotecniche scadenti o materiali di riporto e dovranno eventualmente essere attuati idonee approcci progettuali.

**2f - Ambiti di elevato interesse morfologico paesaggistico:**

- **Ambito dei cordoni morenici maggiormente pronunciati, a morfologia ondulata con ripiani subpianeggianti; alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti, e prati permanenti.**
- **Ambito dei cordoni morenici minori interposti a ripiani subpianeggianti, a morfologia debolmente ondulata: area prevalentemente agricola.**
- **Fascia Perlacustre non artificializzata in maniera esclusiva: area di ampiezza minima pari a 10 m dalla sponda. Localmente sono presenti piccoli lembi di canneto**

Per queste aree si riconoscono limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso legate al valore morfologico-paesaggistico e naturalistico di queste aree.

Sono consentiti:

- opere di urbanizzazione e reti tecnologiche
- interventi di viabilità
- interventi di ricostruzione
- interventi di ampliamento in planimetria
- attività produttive agricole

Sono consentiti, anche se sconsigliati:

- interventi di nuove edificazioni
- interventi di ampliamento in elevazione
- attività produttive non agricole

Tutti gli interventi sono subordinati ad uno studio che valuti la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali ed alla modifica dello stato dei luoghi.

Si raccomanda, a tal fine, di non alterare il naturale scorrimento delle acque meteoriche e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiali, al fine di non alterare l'equilibrio naturale dei pendii. L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove strettamente necessario.

E' vietata la distruzione del canneto. Laddove possibile, va favorita la ricucitura dei piccoli lembi di canneto, al fine di creare aree più vaste e quindi più significative dal punto di vista faunistico. Sono consentiti periodici interventi di pulizia del canneto e delle zone confinanti che non andranno effettuati nei periodi in cui possono provocare disturbo alle specie in riproduzione o nel periodo dello svernamento.

#### **Art. 4 - NORME DI FATTIBILITA' GENERALI**

a) Per quanto riguarda le pavimentazioni con impermeabilizzazione sarebbe auspicabile una loro limitazione su tutto il territorio, al fine di diminuire il deflusso idrico superficiale.

Per qualsiasi intervento di nuova edificazione o ampliamento previsto sull'intero territorio comunale **si richiede uno studio idrogeologico per la determinazione delle caratteristiche di permeabilità dei terreni**, allo scopo di consentire in via prioritaria ed obbligatoria (fatto salva la verifica di non idoneità dei terreni), lo smaltimento delle acque di pioggia raccolte dalle superfici impermeabili per diretta infiltrazione nel terreno.

b) Si potrà valutare l'introduzione di normative urbanistiche idonee a garantire l'invarianza idraulica ed a contenere gli afflussi verso la rete fognaria in occasione di eventi meteorici particolarmente intensi.

c) Si rimanda al Documento di Polizia Idraulica (Doc. di Piano **RIM DPI (ET-EN)**) per i seguenti articoli normativi che dovranno essere applicati sul territorio comunale:

TITOLO VIII - NORME DI GESTIONE DELLA RETE DI COLLETTAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE E DELLE ACQUE DI DRENAGGIO Art. 34. Norme di gestione delle Reti di Collettamento delle acque meteoriche o delle acque di drenaggio della falda superficiale

TITOLO IX – VERIFICA DELL'INTERAZIONE TRA RETE FOGNARIA E CORSI D'ACQUA NATURALI.

Art. 35. Norme di gestione della Rete Fognaria in corrispondenza dei punti di interazione con il Reticolo Idrico Minore RIM

#### **TITOLO II - NORMATIVE DI VINCOLO DI CARATTERE GEOLOGICO**

*(perimetrazione delle aree riportata*

*nella **Carta dei Vincoli Geologici** Doc. di Piano **SG T10**)*

#### **Art. 5 - AREE SOGGETTE A VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO AI SENSI DELLA L. 183/89**

- **Quadro del dissesto proposto in aggiornamento al vigente, come riportato nella Carta del Dissesto con legenda uniformata PAI (Doc. di Piano SG T13)**

**Aree interessate da fenomeni di instabilità dei versanti di tipo superficiale:**

**Frana attiva (Fa)**

Le normative che dovranno essere applicate in funzione dei vincoli riconosciuti per questi ambiti derivano dall'applicazione dell'Art. 9 comma 2 delle NdA del PAI e saranno descritte nelle relative classi di fattibilità (**Classe 4a**).

**Aree interessate da fenomeni di instabilità dei versanti di tipo superficiale:**

**Frana stabilizzata (Fs)**

Le normative che dovranno essere applicate in funzione dei vincoli riconosciuti per questi ambiti, in conformità con quanto stabilito dall'Art. 9 comma 4 delle NdA del PAI, saranno definite nella relativa classe di fattibilità (**Classe 3c\***).

### **Area esondabile lungo le aste dei corsi d'acqua a pericolosità media o moderata (Em)**

Localmente, nelle immediate adiacenze delle aste fluviali e di manufatti antropici, sono state cartografate alcune aree esondabili in concomitanza di eventi piovosi intensi (Em, aree a pericolosità media o moderata della legenda PAI).

Le normative che dovranno essere applicate in funzione dei vincoli riconosciuti per questi ambiti, in conformità a quanto prescritto all'Art. 9 comma 6 bis delle NdA del PAI, saranno definite dalle Norme di Vincolo istituite nell'**Elaborato Normativo del Documento di Polizia Idraulica** (Doc. di Piano **RIM DPI (ET-EN)**) e ad esse correlate e di seguito riassunte:

#### TITOLO VI - NORME D'USO PER LE FASCE DI ESONDAZIONE

Art. 19. Attività Vietate .....

Art. 20 - Attività Soggette a nulla-osta idraulico .....

### **Art. 6 - AREE SOGGETTE A VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA**

- Fasce ad Alto Grado di Tutela del Reticolo Idrico Principale (RIP – All. A alla D.G.R. 10/2591) e del Reticolo Idrico Minore di competenza comunale (RIM – All. D alla D.G.R. 10/2591)
- Fasce a Medio Grado di Tutela del Reticolo Idrico Minore di competenza comunale (RIM – All. D alla D.G.R. 10/2591)

Le normative che dovranno essere applicate in funzione dei vincoli riconosciuti per questi ambiti sono definite dalle Norme di Polizia Idraulica istituite nell'**Elaborato Normativo del Documento di Polizia Idraulica** (Doc. di Piano **RIM DPI (ET-EN)**) e ad esse correlate e di seguito riassunte:

#### TITOLO IV - LAVORI O ATTI VIETATI SUI CORPI IDRICI DI COMPETENZA COMUNALE (RIM) ..E REGIONALE (RIP) E NELLE FASCE DI TUTELA

Art. 5 – Divieto di tombinatura ed impermeabilizzazione dei corsi d'acqua .....

Art. 6 – Occupazione e riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua e delle fasce di rispetto.....

Art. 7 – Infrastrutture in alveo .....

TITOLO V - LAVORI E OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE E/O A NULLA OSTA IDRAULICO .....

Art. 8 – Opere di Difesa e Regimazione idraulica e opere di derivazione .....

Art. 9. Tombinature ed impermeabilizzazioni.....

Art. 10. Attraversamenti dei corsi d'acqua .....

Art. 11. Scarichi .....

Art. 12. Manutenzione straordinaria, ordinaria e pulizia dei corsi d'acqua – Usi occasionali .....

Art. 13. Attività Edilizia .....

Art. 14. Nuove aree di espansione urbanistica .....

Art. 15. Infrastrutture viarie e di urbanizzazione .....

Art. 16. Attività e Obblighi dei privati.....

Art. 17. Canali al servizio di derivazioni irrigue – Colatoi Campestri .....

Art. 18. Variazioni di tracciato dei corsi d'acqua .....

Per la gestione delle Attività di Polizia Idraulica sono previsti anche i seguenti titoli normativi:

#### TITOLO VII - INDIRIZZI TECNICO-AMMINISTRATIVI E PROCEDURE PER LA GESTIONE DELLE ATTIVITÀ DI POLIZIA

IDRAULICA .....

Art. 21. Documentazione Tecnica per le istanze di nulla-osta idraulico e di concessione .....

Art. 22. Criteri esecutivi e di progettazione .....

Art. 23. Strutture comunali e opere di urbanizzazione convenzionale .....

Art. 24. Richiesta di autorizzazione e/o concessione di opere pre-esistenti alla individuazione del Reticolo Idrico Minore – .....

Art. 25. Iter amministrativo per le procedure in caso di Competenza Comunale (Reticolo Idrico Minore – RIM) .....

Art. 26. Documentazione e iter amministrativo in caso di Competenza Regionale (Reticolo Idrico Principale – RIP) .....

Art. 27. Obblighi del concessionario .....

Art. 28. Autorizzazione paesaggistica .....

Art. 29. Ripristino di corsi d'acqua e degli elementi appartenenti al Reticolo Idrico Minore e Principale a seguito di violazioni in materia di polizia idraulica .....

Art. 30 Procedura per le Sdemanializzazioni e Alienazioni .....	
Art. 31 Interventi ammissibili con procedura d'urgenza .....	
Art. 32. Canoni di polizia idraulica .....	
Art. 33. Norme finali .....	

#### **Art. 7 - AREE SOGGETTE A VINCOLI DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILI**

- **Zona di Tutela Assoluta (ZTA) dei pozzi comunali**

Con riferimento alle disposizioni di legge vigenti (Art.94 comma 3 del D. Lgs. 152/06) i pozzi comunali vengono circoscritti da una zona perimetrale circolare con raggio di 10 m definita di tutela assoluta che deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio (opere per la derivazione delle acque, il loro eventuale trattamento e il loro trasferimento). Qualsiasi altro tipo di attività è vietata; tale ambito di vincolo corrisponde quindi ad una classe di fattibilità 4.

- **Zona di Rispetto (ZR) dei pozzi comunali esistenti o di progetto**

Le attività vietate sono elencate al comma 4 dell'art. 94 del D.L.vo 152/06, quelle autorizzabili al comma 5 dello stesso decreto. Ulteriori prescrizioni sono fornite nelle "Linee guida per la tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano. Accordo Stato - Regioni" del 12 dicembre 2002 (All. 3, Titolo I, lettera B, numero 7 d), e nella D.G.R. 7/12693 del 2003 (punti 3 e 4). Si allega al presente studio un estratto delle normative vigenti e sopracitate; tale ambito di vincolo è correlabile ad una classe di fattibilità 3.

#### **TITOLO III - NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (PSL)**

Alle problematiche descritte per le classi di fattibilità si associano su quasi tutto il territorio comunale fattori predisponenti a potenziali fenomeni di amplificazione sismica correlati ad effetti d'instabilità (scenari Z1a e Z1c) o di cedimenti e/o liquefazione (scenari di PSL Z2a-Z2b), ad effetti litologici (scenari di PSL Z4a-Z4c) e morfologici (scenari di PSL Z3a-Z3b).

Gli scenari con obbligo di approfondimento di 3° livello (L.R.12/05) e/o di applicazione di 2° livello sito-specifico sono riportati con idonea retinatura nella **Carta di Fattibilità** (Doc. di Piano **SG T12**).

#### **Art. 8 - AREE CON OBBLIGO DI APPROFONDIMENTO DI 3° LIVELLO (L.R. 12/05)**

Scenari PSL Z1a - Z1c - Z2

Scenari Z3b con valori di Fa di sito > Fa di soglia

Le aree cui corrispondono scenari PSL Z1a, Z1c e Z2 e scenari Z3b con Fa di sito > Fa di soglia richiedono in fase progettuale un approfondimento di 3° livello (paragrafi 2.3.1 e 2.3.2 dell'All.5 alla D.G.R. 9/2616 del 30/11/2011).

In caso di scenari Z1a, Z1c e Z2 tale limitazione può essere rimossa qualora si operi in modo tale da eliminare eventuali terreni di fondazione non idonei o disomogenei o si prevedano interventi di stabilizzazione dei versanti. L'eventuale utilizzo di fondazioni profonde, intestate in corrispondenza delle unità litostratigrafiche a buone caratteristiche geotecniche, comporta l'annullamento dei potenziali fenomeni di amplificazione sismica dovuti sia ai cedimenti che alla potenziale liquefacibilità dei terreni.

Poiché agli scenari Z2 sono associati potenziali fenomeni di amplificazione sismica correlati alla litologia e/o a fenomeni di cedimento e/o liquefazione dei terreni, si ritiene opportuno che siano eseguite indagini sismiche in situ per la definizione del profilo sismostratigrafico dei terreni e della Categoria di Sottosuolo e che siano applicati gli obblighi di cui al successivo Art. 9.

**Art. 9 - AREE CON OBBLIGO DI APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DI 2° LIVELLO (D.G.R. 9/2616/2011) "SITO-SPECIFICA"  
PER LA DEFINIZIONE DELLA CATEGORIA DI SOTTOSUOLO DI PROGETTO**

ovvero

**CON OBBLIGO DI APPROFONDIMENTO DI 3° LIVELLO.**

Scenari PSL Z4a–Z4c con valori locali di  $F_a$  di sito >  $F_a$  di soglia (edifici con periodo 0,1s-0,5s)

Per alcune aree le analisi di 2° livello eseguite hanno permesso di verificare che i parametri sismici della normativa più recente (D.M.14/01/08 e O.P.C.M. 3519 del 27/04/2006), relativi alla categoria di sottosuolo definita in base alle indagini sismiche in situ, risultino sufficientemente cautelativi rispetto ai fenomeni di amplificazione sismica litologica per edifici con periodo compreso tra 0.5 s e 1.5 s, risultando  $F_a$  di sito <  $F_a$  di soglia comunale.

Al contrario si è verificato che **per edifici con periodo compreso tra 0.1 s e 0.5 s i parametri sismici normativi non risultino sufficientemente cautelativi rispetto ai fenomeni di amplificazione litologica in quanto risulta  $F_a$  di sito >  $F_a$  di soglia comunale.**

Si richiede, pertanto:

- la determinazione della categoria di sottosuolo mediante indagini geognostiche in situ con acquisizione di dati sismostratigrafici (sismica in foro o di superficie)
- l'applicazione "sito-specifica" della metodologia prevista dall'All.5 alla D.G.R. 9/2616/2011 (approfondimento di 2° livello) al fine di definire la categoria di sottosuolo idonea a preservare dai possibili effetti di amplificazione litologica.

**In alternativa risulta necessaria l'applicazione di una procedura di 3° livello ai sensi della D.G.R. 9/2616/2011 (All. 5 paragrafo 2.3.3).**

**Art. 10 - AREE CON OBBLIGO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA  
SISMICA NAZIONALE**

Scenari PSL Z4a – Z4c – Z3a – Z3b con valori di  $F_a$  di sito <  $F_a$  di soglia

Le analisi di 2° livello eseguite hanno permesso di verificare che in queste aree l'utilizzo delle normative vigenti (D.M. 14/01/08 – OPCM 3519 del 27/04/2006) e dei relativi parametri sismici risultino sufficientemente cautelativi rispetto ai fenomeni di amplificazione sismica per edifici con periodo compreso tra 0,5 s e 1,5 sec e con periodo compreso tra 0,1 s e 0,5 s.

Gli studi geologici e geotecnici di dettaglio previsti dal D.M. 14/01/08, per i singoli interventi dovranno essere comunque condotti in prospettiva sismica; si raccomanda particolare attenzione nella definizione della Categoria di Sottosuolo, sulla base di indagini geognostiche in situ con acquisizione di dati sismostratigrafici.

Si richiede altresì che, in caso di definizione di una Categoria di Sottosuolo C-D-E, si proceda all'applicazione sito-specifica dell'analisi di 2° livello (All. 5 della D.G.R. 9/2616 del 30/11/2011) al fine di verificare che l'utilizzo delle normative vigenti (D.M. 14/01/08 – OPCM 3519 del 27/04/2006) e dei relativi parametri sismici risultino sufficientemente cautelativi rispetto ai fenomeni di amplificazione sismica per edifici con periodo compreso tra 0,5 s e 1,5 sec e con periodo compreso tra 0,1 s e 0,5 s.

## 5. Il sistema del paesaggio e dei beni culturali la carta del paesaggio

La Legge urbanistica regionale 12/2005 agli articoli 76 e 77 dispone sui **compiti** e le **opportunità paesaggistiche** di livello comunale in riferimento **alla tutela e valorizzazione del paesaggio**. Secondo quanto si legge all'art. 102, fino all'approvazione del PTR, con contenuti ed efficacia di piano territoriale paesaggistico previsto dagli articoli 19 e 76, lo strumento che conserva validità ed efficacia è individuato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente.

Allo stato attuale, dunque, si fa espresso riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato dal Consiglio Regionale, nella seduta del 19 Gennaio 2010 e al PTCP Piano territoriale di Coordinamento Provinciale della provincia di Brescia approvato con D.C.P. n. 31 del 13 giugno 2014.

La pianificazione comunale in questa sede è chiamata, quindi, a rispondere innanzitutto ai criteri di coerenza e integrazione del Piano del paesaggio ed il PGT dovrà, quindi, confrontarsi necessariamente con i diversi atti che compongono il Piano del paesaggio e in particolare con le **indicazioni paesaggistiche del PTCP** vigente.

**Il PTCP articola le componenti del paesaggio con riferimento alla DGR 6421 del 27/12/2007 "criteri ed indirizzi relativi ai contenuti paesaggistici dei Piani Territoriali di coordinamento provinciali". Lo schema seguente individua quindi la correlazione fra componenti del paesaggio cartografate nella tavola 2 e gli ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica provinciale di cui alla DGR citata.**

AMBITI:	Sistemi	Elementi
I. AMBITI DI PREVALENTE VALORE NATURALE	a. <u>Sistema delle rilevanze geomorfologiche</u> b. <u>Sistema dell'idrografia naturale</u> c. <u>Sistema dei geositi</u> d. <u>Sistema delle aree di rilevanza ambientale</u>	I.a.1-.....  I.b.1-.... I.c.1-..... I.d.1-.....
II. AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE	a. <u>Sistema dei siti di valore archeologico</u> b. <u>Sistema dell'idrografia artificiale</u> c. <u>Sistema dell'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale</u> d. <u>Sistema della viabilità storica</u> e. <u>Sistemi dei centri e nuclei urbani</u> f. <u>Sistema fondamentale della struttura insediativa storica di matrice urbana</u>	II.a.1-.... II.b.1-.... II.c.1-.... II.d.1-.... II.e.1-.... II.f.1-....
III. AMBITI DI PREVALENTE VALORE SIMBOLICO SOCIALE	a. <u>Luoghi della memoria storica e della leggenda</u> b. <u>Nuovi luoghi significativi per la collettività insediata</u>	Da PPR
IV. AMBITI DI PREVALENTE VALORE FRUITIVO E VISIVO PERCETTIVO	a. <u>Sistema della viabilità storica-paesaggistica a livello regionale</u> b. <u>Sistema della viabilità di fruizione paesaggistica a livello regionale</u> c. <u>Luoghi della rilevanza percettiva</u>	IV.a.1-.... IV.b.1-.... IV.c.1-....

Il presente documento dettaglia e definisce il quadro conoscitivo come quadro unitario, che costituisce, dal punto di vista paesaggistico, uno strumento strategico di monitoraggio sullo stato del paesaggio.

Dal confronto tra il paesaggio che c'è (**quadro conoscitivo**) e quello che potrebbe esserci (**quadro programmatico**) possono essere individuate le criticità, i rischi ma anche le potenzialità e opportunità paesistiche che si offrono per lo sviluppo locale.

La declinazione del portato normativo del PGT si esplica in riferimento al ruolo dei tre atti che vanno a comporre il Piano stesso.

Il **Documento di Piano** individua le **strategie paesaggistiche** da attivare nel Comune di Desenzano del Garda, tenendo conto delle peculiarità del territorio, anche in funzione dei processi trasformativi e di sviluppo per il raggiungimento degli obiettivi di **qualità paesaggistica** da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto.

Per gli **ambiti di trasformazione** soggetti a pianificazione attuativa si definiscono gli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali del paesaggio.

Il **Piano delle Regole** conterrà la declinazione applicativa degli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia per gli ambiti del paesaggio urbano che quello extraurbano.

Dunque le relative norme paesistiche, introdotte nel Piano delle Regole, assumono valore e cogenza non solo per gli ambiti di trasformazione individuati, ma anche per gli scenari di sviluppo futuri del comune.

Il **Piano dei Servizi** contribuisce, in armonia con il Piano delle Regole e il Documento di Piano, al miglioramento del paesaggio in riferimento alla qualificazione della cosiddetta "**città pubblica**", al **sistema delle aree verdi** e degli **spazi di pubblica fruizione**, tramite i propri atti programmatici e azioni progettuali.

La tematica paesistica affrontata nel presente documento intende indagare gli aspetti connessi al territorio di Desenzano del Garda nei suoi valori paesistici secondo l'ottica che pone il paesaggio quale opportunità di valorizzazione delle risorse locali e loro equilibrata gestione sotto il profilo dello sviluppo del Comune stesso.

Si ricorda, inoltre, che lo strumento del Piano di Governo del Territorio si caratterizza quale livello generale maggiormente vicino al territorio ed alla sua gestione in riferimento al Sistema del Paesaggio Lombardo. La declinazione più specifica della stessa tematica farà, invece, riferimento al Piano Paesistico di contesto.

Pertanto il presente atto si pone quale anello di congiunzione tra la pianificazione di livello superiore e le pratiche di sviluppo e gestione locali e come vero e proprio Piano Paesistico Comunale.

La **concezione di paesaggio** che si condivide in tale sede richiama quanto disposto dal vigente **Codice dei Beni Culturali** (D. Lgs. 22/01/2004, n°42) e dalla **Convenzione Europea del Paesaggio** (firmata il 20/10/2000 a Firenze dagli Stati membri del Consiglio d'Europa e ratificata dalla Legge del 9/01/2006, n°9), declinando il concetto di **tutela** secondo alcune definizioni:

- tutela in quanto conservazione e manutenzione dell'esistente e dei suoi valori riconosciuti;
- tutela in quanto attenta gestione paesaggistica e più elevata qualità degli interventi di trasformazione;

- tutela in quanto recupero delle situazioni di degrado.

Al PGT è affidato il compito della tutela del territorio secondo tutte e tre le articolazioni riportate sopra.

In particolare il **Documento di Piano**, secondo quanto disposto dalla L.R. 12/2005, articola al suo interno in ordine al paesaggio tali tematiche:

- **grandi sistemi territoriali**
- **beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale** e le relative aree di rispetto
- **struttura del paesaggio agrario**
- **assetto tipologico del tessuto urbano**
- ogni altra **emergenza del territorio** che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo
- **criteri di intervento**, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale,

ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.

**Il Comune di Desenzano del Garda** è dotato di Piano paesistico comunale come componente imprescindibile del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), redatto con i contenuti dei commi 1, 2, 3 dell'art. 24 e della parte IV delle N.T.A. del P.T.P.R. 2001 nonché ai sensi dell'art. 34 delle NTA del PTPR 2010 e della d.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché secondo i contenuti ed i metodi di cui agli artt. 14 e 61 delle N.T.A. del P.T.C.P. approvato con D.C.P. n. 31 del 13 giugno 2014.

Va tuttavia ricordato che all'interno dell'elaborato DP02A - Documento d'Inquadramento per la programmazione integrata d'intervento e di quello ricognitorio per lo Sportello Unico per Attività Produttive, parte dell'analisi e delle scelte sottoposte e supportate dagli elaborati vengono anticipate, pur limitatamente agli strumenti urbanistici sottesi a tali atti.

Per quanto concerne dunque, il **sistema dei beni culturali e del paesaggio** riferiti al Comune di Desenzano del Garda, risulta essere questa la sede per la definizione della **componente paesistica** dello strumento urbanistico comunale.

E' necessario premettere che lo strumento di valutazione preliminare della compatibilità fa riferimento, innanzitutto, agli elaborati specifici del PTCP e all'apparato normativo di cui all'allegato 1 delle NTA del medesimo "Disciplina per la tutela e la valorizzazione di ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio della provincia di Brescia", al quale atto seguirà una ricognizione più specifica e di dettaglio delle condizioni locali.

## 5.1.L'analisi, l'individuazione e la coerenza delle componenti paesistiche

### A) METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

Come definito dalla D.G.r. 8 novembre 2002 n. 7/11045 il metodo di analisi e il conseguente giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio tiene conto di tre differenti modi di valutazione che si articolano in chiavi di lettura sui due livelli sovralocale e locale:

1. morfologico strutturale (sistemico)
2. vedutistico
3. simbolico

Modi di valutazione	Chiavi di lettura a livello sovralocale	Chiavi di lettura a livello locale
1. Sistemico	Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di: interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo) interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale) interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario) Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico)	Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici di livello locale: di interesse geo-morfologico di interesse naturalistico di interesse storico agrario di interesse storico-artistico di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine
2. Vedutistico	Percepibilità da un ampio ambito territoriale Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale Inclusione in una veduta panoramica	Interferenza con punti di vista panoramici Interferenza/continuità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la rocca, la chiesa etc.)
3. Simbolico	Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)	Interferenza/continuità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)

## B) CONTENUTI DEL PIANO

Nella **componente paesistica di Piano** riferito all'ambito comunale sono state individuate, con maggior dettaglio ed integrazione, le componenti paesistiche del PTR e del P.T.C.P. considerando le valutazioni morfologico-strutturali, vedutistiche e simboliche secondo chiavi di lettura di livello locale e sovralocale del punto 3 della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045, riassunte nel relativo elaborato che riporta la "Sintesi delle componenti paesistiche" individuate per il territorio di Desenzano del Garda.

Il percorso metodologico scelto è simile, quindi, a quanto dettato dall'analisi della componente paesistica del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).

L'analisi viene strutturata in base al contesto comunale, coerenziando ed affinando la lettura delle informazioni relative al paesaggio locale, aggiornate e sistematizzate attraverso il rilievo in loco per evidenziare eventuali elementi significativi del paesaggio non rilevabili a scala Regionale o Provinciale.

### 5.2.Sintesi delle componenti paesistiche

Questo elaborato è quello fondamentale per la lettura del paesaggio di tutte le componenti e delle rilevanze presenti individuate.

La lettura attenta di questa tavola fornisce la reale vulnerabilità del paesaggio di Desenzano del Garda, consentendo l'immediata individuazione delle aree paesisticamente integre, da tutelare e quelle in cui poter generare nuovo tessuto urbano, perché prive di particolari elementi di vulnerabilità.

Da questa analisi inoltre è possibile capire quali connessioni paesistiche vanno tutelate e quali sono gli elementi di possibile valorizzazione.

Alla **scala comunale** sono state individuate, le **componenti paesistiche** che, tramite valutazioni sistemiche, simboliche e vedutistiche e letture a scala sovralocale e locale, hanno consentito di attribuire dei gradi di sensibilità paesistica al territorio.

L'analisi si struttura attraverso le seguenti tipologie di paesaggio:

- **paesaggio fisico e naturale**
- **paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale**
- **paesaggio storico culturale**
- **paesaggio urbano**

verificando, inoltre, l'esistenza di:

- **elementi di criticità o di degrado del paesaggio**
- **contesti di rilevanza paesistica**

La scala di rappresentazione scelta 1:5000 ha dato una lettura generale, ma sufficientemente leggibile dello stato di fatto del paesaggio del Comune di Desenzano del Garda, evidenziando gli ambiti particolare connotativi dal punto di vista paesistico-ambientale.

Nei paragrafi successivi si riportano nello specifico le componenti paesistiche indagate.

### 5.2.1. Analisi del paesaggio fisico naturale

Per questa analisi sono state considerate quelle voci significative per descrivere le caratteristiche naturali del territorio di Desenzano del Garda, partendo dall'analisi della carta dei suoli (Ersal) e del progetto denominato Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali (DUSAF), avvenuto per fotointerpretazione delle ortofoto digitali a colori del progetto "IT2000" e restituzione cartografica alla scala 1:10.000.

#### **Componenti del paesaggio fisico e naturale**

- Prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse
- Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive sparse
- Vegetazione naturale erbacea
- Ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica – Aree torbose
- Aree boscate
- Aree verdi incolte
- Morfologie glaciali (Morena di fondo, Cordoni morenici, Scaricatori fluvio-glaciali, vallette a fondo piatto e depressioni intermoreniche)
  - Lago
  - Canneti
  - Crinali e creste moreniche
  - Orli di terrazzo di contatto glaciale
  - Corpi idrici significativi

La vera naturalità ancora percepibile nella maggior parte del comune di Desenzano del Garda è data dal fatto che il territorio ricada in un ambito geografico in cui predomina il Lago di Garda e le pendici delle colline moreniche.

La cittadina, collocata all'estremità sud-ovest del Lago di Garda, è al centro di un ampio golfo delimitato ad ovest dall'altura del Monte Como e ad est dalla penisola di Sirmione, ed è racchiusa a sud dal più grande anfiteatro morenico d'Italia.



Immagine del golfo di Desenzano del Garda

Nonostante l'urbanizzazione insediata che porta Desenzano ad essere tra le località più popolate del lago e della provincia di Brescia, si è rilevato nel territorio una buona naturalità in particolare lungo i corsi d'acqua naturali.

All'interno dell'omogeneità visiva data dalle estese zone a coltivo, le porzioni di prati e di vegetazione erbacea costituiscono, infatti, un elemento paesistico di una certa rilevanza percettiva, ancorché circoscritto a limitate porzioni dei versanti inadatte ad altre forme produttive. In talune zone la contiguità a fasce boscate, che costituiscono elementi di forte connotazione paesistica, mantiene viva un'importante condizione ecologico-naturalistica nella porzione di territorio interessata. Si verificano, inoltre, piccoli episodi di vegetazione palustre e delle torbiere lungo alcuni tratti della sponda del lago: si tratta di aree di altissimo interesse naturalistico per la conservazione dei relativi ecosistemi. Elementi limitatamente caratterizzanti il paesaggio delle colline moreniche sono i prati permanenti.

Nella fascia collinare sono, inoltre, individuabili le morfologie glaciali: esse sono derivate dal passaggio dei ghiacciai e spesso connotano in modo sostanziale le forme del paesaggio (depressioni intermoreniche che costituiscono un elemento rilevante nella percezione visiva, in quanto si trovano ad un livello inferiore rispetto a quello delle zone circostanti).

Lungo la sponda del lago sono ravvisabili alcune conformazioni morfologiche particolari presenti in ambito lacustre e che costituiscono elementi di notevole rilevanza visiva: sporgenze più o meno pronunciate della linea costiera verso l'interno del lago (tra località Corno di Sotto e località Madergnago) ed insenature che individuano porzioni lacustri racchiuse (tra località Campagnola e località San Francesco).

Di notevole importanza nel paesaggio fisico naturale sono i sistemi sommitali dei cordoni morenici del Garda, peculiari e caratterizzanti il paesaggio del basso lago. Queste formazioni geologiche, che danno luogo a

morfologie ampie e dolci nel paesaggio collinare e pedecollinare, sono una successione di "morene", ossia, di dossi collinari costituiti da materiali rocciosi, terrosi o limosi, trasportati e depositati da un ghiacciaio.

Nel territorio sono presenti alcuni ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica (laghi interrati e torbiere), che comprendono tutti gli elementi e gli ambiti di particolare interesse geologico e geomorfologico e/o di particolare evidenza percettiva, importanti per la caratterizzazione di determinati paesaggi.

## **5.2.2. Analisi del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale**

L'analisi di queste componenti è fondamentale per capire i mutamenti del paesaggio agrario in funzione dell'evoluzione della cultura contadina e dell'avvicinarsi delle pratiche colturali. Anche per questa analisi sono state considerate quelle voci significative per descrivere le caratteristiche del paesaggio agrario di Desenzano del Garda, partendo dall'analisi del progetto denominato Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali (DUSAF), avvenuto per fotointerpretazione delle ortofoto digitali a colori del progetto "IT2000" e restituzione cartografica alla scala 1:10000, integrandole con coerenze di dettaglio sul supporto del volo aerofotogrammetrico alla scala comunale 1:5.000.

### **Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale**

- Aree agricole di valenza paesistica
- Terrazzamenti con muri a secco, gradonature o ciglionamenti
- Altre legnose agrarie
- Aree verdi incolte
- Bacini idrici artificiali
- Cespuglieti
- Colture florovivaistiche a pieno campo
- Colture orticole a pieno campo
- Colture orticole protette
- Filari siepi continui e discontinui
- Formazioni ripariali
- Frutteti e frutti minori
- Oliveti
- Orti familiari
- Seminativi arborati
- Seminativi semplici
- Vegetazione delle aree umide interne e delle torbiere
- Vigneti
- Cascine / Patrimonio edilizio esterno al TUC

In tale elaborato è stata predisposta un'analisi puntuale del paesaggio urbano ed agrario, estesa all'ambito urbanizzato e non, in cui sono state evidenziate alcune delle classi che compongono il mosaico degli elementi ambientali del DUSAF.

Nell'ambito urbano sono state identificate un consistente numero di aree a verde di considerevole superficie, distinte tra parchi urbani/giardini e verde attrezzato/non attrezzato (impianti sportivi), zone edificate con ampia dotazione di verde privato e aree libere ed incolte.

Nell'ambito extraurbano le sistemazioni agrarie, che costituiscono elemento di forte rilevanza paesistica, in quanto "disegnano" in modo estensivo l'orditura e la morfologia del territorio, caratterizzano in modo peculiare i diversi paesaggi agrari: nel territorio di Desenzano si rileva la presenza predominante dei seminativi semplici e arborati; essi costituiscono una presenza connotativi dei versanti interni e degli spazi intermorenici pianeggianti in quanto alternati a colture specializzate (vigneti, oliveti e frutteti).

Il territorio collinare e della pianura intermorenica è, infatti, caratterizzato da importanti realtà colturali specializzate con talune varietà di recente introduzione. La presenza diffusa di tali colture, in particolare rispetto alle modalità di modellamento ed utilizzo del suolo (forti elementi geometrici introdotti dagli allineamenti e dai filari delle colture), costituisce fattore d'importante caratterizzazione paesistica del territorio. Si rileva infatti la presenza di appezzamenti coltivati a vigneto, anche misti a frutteti, concentrati prevalentemente lungo il versante posto ad est del territorio di Desenzano.



Immagine del Paesaggio agrario di Desenzano del Garda

Sistemazione tipica dei versanti collinari, lacustri o montani a pendenza accentuata sono i terrazzamenti anche con muri a secco ed i ciglionamenti. Generalmente occupano la parte bassa dei versanti e spesso si estendono anche a quote più elevate.

In talune parti pianeggianti della zona sono presenti le tradizionali colture orticole a cui sono state recentemente introdotte nuove realtà produttive relative alle piante ornamentali e per giardinaggio. Tali coltivazioni, accanto ai vivai tradizionali, hanno determinato la costruzione di manufatti stabili (serre e "garden" coperti) che soprattutto in ambito contiguo alle principali arterie viarie, caratterizzano il paesaggio di Desenzano.

Il territorio, in particolare in alcuni ambiti golenali dei corsi d'acqua principali e nelle aree di margine lungo il sistema viario comunale, presenta frammenti di vegetazione delle aree umide e delle torbiere, aree verdi incolte, cespuglieti in aree agricole abbandonate e altre colture legnose.

Nel paesaggio, profondamente modificato in funzione della meccanizzazione e delle attuali esigenze produttive (coltura estensiva) del mercato odierno, emerge la presenza di filari e siepi continui/discontinui utili a ridurre la forza del vento e al rifugio della fauna presente. Questa lettura dello stato attuale del paesaggio agrario tende ad evidenziare i "frammenti" dell'identità territoriale locale, i filari, il patrimonio edilizio esterno al tessuto urbano consolidato (caratterizzato dalla cascina - elemento portante dell'azienda agraria), l'idrografia secondaria etc., come quegli elementi identificativi di un passato, un segno della memoria, che permane come testimonianza di una cultura scomparsa.

La fotografia del paesaggio, che è il risultato dell'interazione dell'uomo con l'ambiente naturale, è il presupposto fondamentale di un'attenta tutela, attraverso indirizzi normativi mirati, in grado di garantire progresso e valorizzazione della storia locale. Per questo attraverso un'attenta considerazione degli elementi simbolici e vedutistici sono state desunte "le aree agricole di valenza paesistica", ovvero quelle in cui il paesaggio si differenzia per alcune caratteristiche, come la presenza di una rigogliosa vegetazione spontanea, siepi riparali lungo i fossati, aree ribassate rispetto al piano di campagna, con presenza rilevante di colture di pregio e la trama agricola parcellizzata facilmente percepibile (campi chiusi).

### 5.2.3. Analisi del paesaggio urbano e storico culturale

L'analisi conoscitiva e ricognitiva del paesaggio storico culturale di cui alla presente variante al PGT deriva dall'analisi del precedente PGT che rinviava alla pianificazione di maggiore dettaglio contenuta nel Progetto Strategico di Sviluppo Sostenibile delle Colline Moreniche del Garda. Le indicazioni presenti in questa documentazione, e nei relativi indirizzi normativi, costituiscono un supporto conoscitivo, operativo e normativo per pervenire al Piano Paesistico Comunale. Per quanto riguarda il paesaggio urbano l'analisi è legata alle informazioni sulle dinamiche dello sviluppo urbanistico della città, necessarie per indirizzare il futuro del territorio, con scelte pianificatorie compatibili e in grado di produrre un paesaggio di qualità.

#### **Componenti del paesaggio urbano**

- Centri e nuclei storici
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale "PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano"
- Parchi di Interesse Sovracomunale da istituire
- Ambiti delle trasformazioni condizionate
- Viabilità non storica esistente
- Aree residenziali consolidate
- Aree prevalentemente residenziali di riqualificazione/recupero e trasformazione
- Aree residenziali di espansione
- Aree residenziali a verde privato
- Aree prevalentemente a verde privato di riqualificazione/recupero e trasformazione
- Aree a servizi consolidate
- Aree prevalentemente a servizi di riqualificazione/recupero e trasformazione
- Aree a servizi di progetto
- Aree produttive commerciali consolidate
- Aree prevalentemente produttive commerciali di riqualificazione/recupero e trasformazione
- Aree produttive commerciali di espansione
- Aree turistiche consolidate
- Aree prevalentemente turistiche di riqualificazione/recupero e trasformazione
- Aree turistiche di espansione
- Aree portuali

Desenzano si presenta come un nucleo urbano consolidato, con fenomeni di urbanizzazioni sviluppate lungo le principali strade radiali.

Nell'analisi in oggetto il centro storico assume un grande valore simbolico come il luogo più importante della città, centro della socialità e della cultura. Questo ultimo viene riconosciuto come componente fondamentale del paesaggio urbano, come testimonianza del ruolo dell'uomo nella storia, cioè un'invariante dal punto di vista paesistico.

Nel territorio si rileva la presenza di alcuni ecosistemi territoriali composti dai PLIS (Parchi Locali di Interesse Sovracomunale) esistenti e da istituire: il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano esistente ad ovest del territorio comunale ed il Parco Locale di Interesse Sovracomunale da istituire ad est del territorio di Desenzano, in località San Martino della Battaglia.

Il PLIS esistente denominato "Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano" è esteso per circa 600 ettari e comprende il Monte Corno fino alla marina del Vò, il Montecroce con l'ospedale, quindi la località Vallio e Montemario, e ancora la aree a nord e ad est di Desenzano.

In questa analisi viene inoltre indicato il sistema viario, tra cui la fascia di rispetto della linea di progetto TAV, che è la componente paesistica di definizione del grado di frammentazione ambientale del territorio.

L'analisi del paesaggio urbano, considera anche gli sviluppi più o meno recenti, dove vengono articolati, con voci diverse, i servizi, le aree urbanizzate (residenziali, produttive-commerciali, turistiche e portuali) distinguendo appunto il consolidato, inteso come già costruito, gli ambiti urbani di riqualificazione/recupero e trasformazione e le zone di espansione. Questo per verificare le tendenze di un paesaggio in trasformazione e per indirizzare le scelte urbanistiche rispetto alla collocazione dei siti di maggiore sensibilità.

Il paesaggio è legato al disegno urbano originario, frutto di un rapporto di equilibrio tra attività umana e territorio circostante (campagna), che attualmente ha subito alcune variazioni dovute alle attività umane e alle esigenze della società in evoluzione.

#### **Componenti del paesaggio storico culturale**

- Strade di interesse storico
- Rete ferroviaria storica
- Testimonianze estensive dell'antica parcellizzazione agraria
- Chiesa, parrocchia, pieve, santuario
- Monastero, convento, eremo, abbazia, seminario
- Castello
- Palazzo, villa storica
- Ospedale, complesso ospedaliero, casa di cura
- Villa, casa
- Monumenti civili, fontana
- Stazione ferroviaria
- Ponte
- Siti romani
- Siti preistorici
- Siti archeologici
- Zona archeologica

**Immobili d'interesse storico-artistico ai sensi D.M.D.Lgs 42/2004 art.10 com. 1-2-3-4**  
**Immobili segnalati da PTCP**

Le analisi alla scala locale finalizzate alla definizione del Piano Paesistico comunale si sono concentrate sul riconoscimento degli aspetti del paesaggio storico-culturale, finalizzati ad individuare gli elementi architettonici che conferiscono identità ai luoghi. I contenuti del campo "ID" della tabella sotto riportata permettono la correlazione ai fini dell'identificazione dei beni vincolati o segnalati con l'elaborato grafico DP05.1 "Individuazione dei vincoli e delle tutele Opere Legis".

**Estratto dal repertorio dei beni storico artistico culturale**

<b>PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI BRESCIA - ALLEGATO II alle N.T.A.</b>								
<b>"Il sistema del paesaggio dei beni storici"</b>								
<b>Repertorio dei Beni Storico Artistico Culturali della Provincia di Brescia</b>								
<b>COMUNE FRAZIONE LOCALITA'</b>	<b>ID</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>VINCOLO DECRETATO</b>	<b>VINCOLO EX LEGE</b>	<b>SEGNALATI NEL PTCP</b>	<b>PROPRIETA'</b>	<b>FONTE</b>	
<b>DESENZANO DEL GARDA</b>	45	<u>Casa. via Castello</u>	<u>D.M.06/04/1912</u>			privata	<u>B.A.P.</u>	
	58	<u>Edificio. via Roma 55-57-59</u>	<u>D.M. 08/10/1983 D.M.07/10/1967</u>	art21 art1		privata	<u>B.A.P.</u>	
	14	<u>Castello e Torre (ex Caserma)</u>	<u>D.M.24/09/1956</u>	art21		comunale	<u>B.A.P.</u>	
	5	<u>Chiesa S. Maria Maddalena (Duomo)</u>	<u>D.M.06/04/1912</u>			ecclesiastica	<u>B.A.P.</u>	
	8	<u>Mosaici Romani nella Villa Romana</u>	<u>D.M.09/11/1921</u>			demaniale	<u>B.A.P.</u>	
	53	<u>Edificio. via Scavi Romani</u>	<u>D.M.06/07/1971</u>			privata	<u>B.A.P.</u>	
	3	<u>Piazza Malvezzi (ex P.zza Umberto I°) ed edifici adiacenti</u>	<u>D.M.27/04/1912</u>			comunale	<u>B.A.P.</u>	
	55	<u>Edificio. via Roma 45</u>		art5		I.S.D.C.	<u>B.A.P.</u>	
	6	<u>Canonica. via Roma e via Canonica</u>		art4		ecclesiastica	<u>B.A.P.</u>	
	15	<u>Chiesa S. Giovanni decollato</u>		art4		ecclesiastica	<u>B.A.P.</u>	
	10	<u>Convento con chiesetta di Santa Maria del Carmine</u>		art5		ecclesiastica	<u>B.A.P.</u>	
	43	<u>Edificio. via Annunciata</u>		art4		comunale	<u>B.A.P.</u>	
	12	<u>Palazzo Manzini (complesso scolastico "Bagatta")</u>		art5		comunale	<u>B.A.P.</u>	
	2	<u>Palazzo Todeschini</u>		art5		comunale	<u>B.A.P.</u>	
	13	<u>Centro Diurno per Anziani. via Annunciata</u>		art4		comunale	<u>B.A.P.</u>	
	41	<u>Caserma Polizia stradale (ora Guardia di Finanza)</u>		art4		comunale	<u>B.A.P.</u>	
	47	<u>Scuole elementari</u>		art4		comunale	<u>B.A.P.</u>	
	42	<u>Casa. via Garibaldi. 33-31 (dipinti)</u>		art13		privata	<u>B.A.P.</u>	
			<u>Edificio. via Roma 83</u>				privata	<u>B.A.P.</u>
	15		<u>Chiesa S. Giovanni</u>				ecclesiastica	<u>B.A.P.</u>

67	<a href="#">Scuola Materna, via Garibaldi 3-5 (Edificio non di interesse culturale. Dichiarazione MIBACT 12/06/2015 prot. 1796)</a>		art5		ecclesiastica	B.A.P.
7	<a href="#">Chiesa del Crocefisso</a>					B.A.P.
56	<a href="#">Chiesa S. Angela Merici</a>					B.A.P.
66	<a href="#">Dipinto, via Grezze</a>		art13		ecclesiastica	B.A.P.
21	<a href="#">Cimitero</a>					B.A.P.
	<a href="#">Edificio, via Portovecchio</a>					B.A.P.
33	<a href="#">Teatro A. Alberti, alias ex Convento e chiostro di S. Domenico o S. Maria del Senioribus</a>				privata	B.A.P.
59	<a href="#">Cappella della Cascina Bagatta</a>				privata	B.A.P.
16	<a href="#">Porto e Lungolago</a>				comunale	B.A.P.
60	<a href="#">Edificio, vicolo P. Signori, 18/20 (Dipinto Murale)</a>				privata	B.A.P.
61	<a href="#">Dipinto, via S. Angela Merici</a>					B.A.P.
62	<a href="#">Dipinto murale, via Annunziata 20</a>				privata	B.A.P.
52	<a href="#">Dipinto murale esterno, via Castello angolo via Stretta</a>				privata	B.A.P.
57	<a href="#">Caserma "Benacco" Guardia di Finanza</a>				demaniale	B.A.P.
11	<a href="#">Sede municipale</a>				comunale	B.A.P.
63	<a href="#">Edificio, via Garibaldi 90/92 94/98</a>			*	privata	B.A.P.
74	<a href="#">Edificio, via Motta 54 congregazione dei padri roqazionisti - ex villa Pellegrini</a>	Congregazione dei padri roqazionisti - ex villa Pellegrini	art5		ecclesiastica	B.A.P.
68	<a href="#">Ex Colonia Elioterapica Villa del Sole</a>		art5		ecclesiastica	B.A.P.
	<a href="#">Casa via G. Papa 7</a>			*		Provincia di BS
1	<a href="#">Casa Piazza Centrale 13</a>			*		Provincia di BS
	<a href="#">Casa Comicelli</a>			*		Provincia di BS
9	<a href="#">Complesso monumentale Borgo S. Maria con Chiesa S. Maria delle Orsoline di S. Carlo</a>			*		Provincia di BS
9	<a href="#">Chiesa di Sant'Ambrogio</a>			*		Provincia di BS
65	<a href="#">Cappella Votiva Madonnina, via Marconi</a>		art5		ecclesiastica	B.A.P.
	<a href="#">Palazzo Calini Castello</a>			*		Provincia di BS
	<a href="#">Terme</a>			*		Provincia di BS
	<a href="#">Edificio, via Curtatone</a>			*	ecclesiastica	B.A.P.
69	<a href="#">Edificio, lungolago C. Baltisti, 59</a>				I.S.D.C.	B.A.P.
70	<a href="#">Ex Chiesa S. Luigi (Oratorio)</a>				ecclesiastica	B.A.P.
71	<a href="#">Stazione Ferroviaria</a>				privata	B.A.P.
	<a href="#">Villaggio Turistico Vò</a>				privata	B.A.P.

Commento [g1]: Oss. 116 Cittadini

<b>RIVOLTELLA</b>	25	<u>Villa e Parco Arrighi o Villa Tassinara</u>	<u>D.M. 18/02/1957</u>			privata	<u>B.A.P.</u>
	19	<u>Villa Brunati, via Molin 21</u>	<u>D.M. 18/02/1957</u>				<u>B.A.P.</u>
	24	<u>Villa e Parco Mazzola, via Motta2</u>	<u>D.M. 19/04/1979</u>			privata	<u>B.A.P.</u>
	31	<u>Villa con giardino e parco, via Zamboni 2</u>	<u>D.M. 31/07/2000</u>			privata	<u>B.A.P.</u>
	49	<u>Scuole elementari</u>		art5		comunale	<u>B.A.P.</u>
	37	<u>Cascina Rivoltella (centro per anziani)</u>		art4		comunale	<u>B.A.P.</u>
	27	<u>Chiesa S. Zeno</u>					<u>B.A.P.</u>
	18	<u>Chiesa S. Biaio (organo) e canonica</u>					<u>B.A.P.</u>
	20	<u>Chiesa S. Giuseppe</u>					<u>B.A.P.</u>
	26	<u>Cimitero</u>					<u>B.A.P.</u>
17	<u>Torre civica</u>					<u>B.A.P.</u>	
<b>MONTONALE</b>		<u>Casa Baldo</u>			*		<u>Provincia di BS</u>
<b>S. DONINO</b>	30	<u>Chiesa S. Donino</u>	<u>D.M. 27/9/1999</u>	art 1 e 4		ecclesiastica	<u>B.A.P.</u>
<b>S. GEROLAMO</b>	22	<u>Villa Pellizzari con giardino Filari di cipressi</u>	<u>D. M. 14/03/1960 (parco)</u> <u>D. M. 11/06/1984</u>			privata	<u>B.A.P.</u>
	29	<u>Villa Traccagni</u>	<u>D. M. 13/04/1996</u>	art1		privata	<u>B.A.P.</u>
<b>S. MARTINO</b>	28	<u>Torre-Ossario-Museo</u>	<u>D. M. 05/01/1996</u>			privata	<u>B.A.P.</u>
	29	<u>Zona di rispetto Villa</u>					
	28	<u>Traccagni ossario e museo e torre</u>	<u>D. M. 24/04/1996</u>	art21		ente/privata	<u>B.A.P.</u>
<b>VENGA</b>	72	<u>Chiesa S. Martino Vescovo</u>				ecclesiastica	<u>B.A.P.</u>
		<u>Casa già Arrighi</u>					<u>Provincia di BS</u>
	73	<u>Chiesa S. Maria delle Venga</u>					<u>Provincia di BS</u>

Eliminato: ¶  
PIANO TERRITORIALE DI  
COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI  
BRESCIA ALLEGATO II alle N.T.A. ...

Questa ricognizione tabellare degli elementi storici puntuali (manufatti edilizi isolati) rappresenta il valore storico-architettonico e la testimonianza della religiosità e della cultura civile locale del passato.

Nel comune di Desenzano del Garda si evidenziano un'ulteriore serie di componenti del paesaggio storico culturale che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla definizione del paesaggio, il cui pregio si caratterizza per un distribuzione sia nell'ambito urbano che nel territorio rurale.

Viene posta particolare attenzione per quei luoghi della memoria che testimoniano preesistenze di culture passate, zone o siti che, con diverso grado di rilevanza e di studio effettuato, custodiscono testimonianze dei processi insediativi e di presenza antropica dell'"evo antico" (la Villa Romana di Desenzano e il Lavagnone).

La Villa Romana di Desenzano con ricchi mosaici costituisce uno degli edifici residenziali di età tardoromana meglio conservati dell'Italia settentrionale.

Il Lavagnone è una delle numerose piccole conche lacustri delimitate dai cordoni morenici di origine glaciale, caratteristiche del paesaggio a sud del lago di Garda. Oggi dell'antico lago, che si è progressivamente

trasformato in una torbiera, non sopravvive che una piccola zona paludosa, che occupa la parte centro-occidentale della conca.

Il Piano Paesistico comunale individua le strade d'interesse storico (romana) e la rete ferroviaria storica che costituiscono un'importante testimonianza della dotazione storica infrastrutturale connessa al processo di industrializzazione del territorio provinciale.

I tracciati viari, che spesso coincidono con percorsi di elevato valore panoramico sono la testimonianza ancora attiva della rete di connessione del sistema urbano storico e consentono di determinare punti di vista privilegiati del rapporto fra questi ed il contesto naturale o agrario.

Per quanto riguarda gli aspetti paesistico-ambientali è stata predisposta una ricognizione di tutti i vincoli presenti sul territorio, che consentono pertanto di leggere le criticità e i valori caratterizzanti il contesto di Desenzano.

In particolare le analisi hanno portato ad identificare le emergenze storico-ambientali (distinte tra "edifici di particolare pregio storico-ambientale e "edifici di significato storico-tipologico) e gli ambiti di particolare rilevanza paesistica sui quali si richiama la necessità di esercitare una specifica attenzione, per la presenza di molteplici aree assoggettate a vincolo ex lege 1497/39, poi ricompresa nel D.lgs 490/99 e successivamente nel Codice Urbani (D. Lgs. 42/2004).

L'insieme di queste ricerche ha consentito di valutare il grande interesse storico, monumentale e paesaggistico del territorio di Desenzano, il cui pregio si caratterizza per una distribuzione di valori storico-ambientali rilevati sia nell'ambito urbano che nel territorio rurale.

Si tratta di componenti sensibili, che necessitano di attenzione nella decisione di trasformabilità o meno di un contesto. Sono quegli elementi che rappresentano le "invarianti territoriali", già vincolati "ope legis", i fondamenti del quadro paesistico in analisi. Questi aspetti determinano la qualità del paesaggio e i diversi gradi di sensibilità che forniscono le indicazioni sulla realizzabilità degli interventi potenzialmente proponibili.

#### **5.2.4. Rilevanza paesistica – componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio**

Il paesaggio del Comune di Desenzano del Garda appare molto articolato, vista la complessità morfologica del territorio che offre potenzialità visive e percettive di singolare panoramicità. La tavola DP09.4 di analisi individua quei percorsi e quei luoghi importanti per la lettura e riconoscibilità del paesaggio tipico (identitario).

Al fine di specificare la valenza paesistica del territorio, il Piano paesistico comunale considera anche le componenti paesistiche ed ambientali individuate nel PTPR e nel PTCP riscontrate nel proprio territorio comunale.

##### ***Componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio***

- Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico-ambientali e/o storico culturali che ne determinano la qualità nell'insieme. Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la

riconoscibilità del sistema dei beni storico-culturali e delle permanenze insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici d'elevata significatività;

- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks);
- Contesti di rilevanza storico-testimoniale (ambiti della riconoscibilità di luoghi storici);
- Corridoi di valorizzazione paesistica;
- Percorsi di interesse paesaggistico: strade panoramiche, tracciati guida paesaggistici, percorso Basso Garda e percorso promiscuo ciclabile veicolare in ambito agricolo, itinerari di fruizione paesistica;
- Visuali panoramiche.

Nel territorio comunale si evidenziano estesi ambiti di valore percettivo che costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme per rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura storico-culturale o ambientale.

L'analisi mette in evidenza, individuando vari coni ottici, l'aspetto di cui sopra e giustifica, la scelta di localizzare gli ambiti di valore percettivo della riconoscibilità del paesaggio, lungo i percorsi viari individuati come "itinerari di fruizione paesistica" e la viabilità di attraversamento. I coni ottici diventano visuali sensibili di elevata fruizione percettiva di quadri paesistici rilevanti e delle altre componenti di rilevanza paesistica del territorio.

Per visuali sensibili si intendono quegli elementi fisici del paesaggio il cui intorno va tutelato in quanto sono punti da vedere (per esempio un monumento o emergenza geografica, etc.), o da cui si deve vedere il paesaggio circostante (per esempio un belvedere, un punto panoramico o una vetta, etc.). Nel territorio di Desenzano se ne possono constatare alcuni significativi tra cui quello di San Martino della Battaglia e quello in corrispondenza del Ponte ferroviario di Desenzano.

La valenza percettiva è indicata dai "contesti di rilevanza storico testimoniale", che indicano quei luoghi che, per le particolarità storiche, culturali e naturali che li caratterizzano sono stati consacrati dalla cultura poetico-letteraria, artistica, storica, turistica e popolare. Essi pertanto costituiscono in modo evidente e conclamato elementi di forte identità territoriale che si integrano con l'ambiente nel quale sono inseriti.

I "Land Marks", sono invece luoghi di importanza paesistica e percettiva, cioè di rilevanza, caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità ed alla significatività del territorio.

Il territorio di Desenzano del Garda presenta vari percorsi di valenza paesistica, che costituiscono la trama relazione minore ma paesisticamente significativa del territorio: percorsi da cui è possibile fruire di visuali o scorci visivi paesaggisticamente significativi per profondità e ampiezza, verso territori dotati di particolari valenze naturali o storico-culturali. Essi comprendono le strade panoramiche e i tracciati guida paesaggistici individuate all'interno del PTR, tra cui la Ciclopista dei Laghi Lombardi, riguarda un collegamento ciclabile pedemontano da Sesto Calende a Peschiera del Garda (confine regionale) utilizzando parti delle rete ciclabili delle diverse province, strade campestri e forestali, e la Greenway del Benaco, itinerario ciclabile lungo la sponda occidentale del Lago di Garda. Riutilizza i tratti dismessi della S.S. 45 bis Gardesana Occidentale e la nuova pista ciclopedonale della Valtenesi connettendosi a Desenzano al tracciato della Ciclopista dei Laghi Lombardi.

Una possibile alternativa è fornita dalla Bassa Via del Garda, percorso che da Brescia arriva a Desenzano e Pozzolengo riutilizzando tratti stradali dismessi e piste ciclabili esistenti.

Sono di interesse paesistico anche i percorsi promiscui ciclabile veicolare in ambito agricolo e gli itinerari di fruizione paesistica che comprendono sentieri di collegamento e mulattiere, strade poderali e campestri, ecc.

### **5.2.5. Componenti di criticità e degrado del paesaggio**

Sono quelle aree in cui risulta difficile una lettura della trama paesistica originaria o comunque storica.

Queste aree sono state trasformate o alterate riducendo al minimo gli elementi d'identità territoriale presenti, per questo non hanno una riconoscibilità paesistica.

Nel territorio di Desenzano del Garda non si sono evidenziate rilevanti componenti di criticità e degrado del paesaggio.

Le uniche rilevazioni nel territorio comunale sono la presenza degli elettrodotti con tralicci, che attraversano interamente in senso est-ovest il territorio comunale, e alcune aree agricole abbandonate o dismesse.

#### ***Componenti di criticità e degrado del paesaggio***

- Ambiti degradati
- Superfici agricole abbandonate
- Elettrodotti con tralicci esistenti

### **5.2.6. Tavola di sintesi delle componenti paesistiche**

Questo elaborato è quello fondamentale per la lettura del paesaggio di tutte le componenti e delle rilevanze presenti individuate. La lettura attenta della tavola DP09.5 fornisce la reale vulnerabilità del paesaggio di Desenzano, consentendo l'immediata individuazione delle aree paesisticamente integre, da tutelare e quelle in cui poter generare nuovo tessuto urbano, perché prive di particolari elementi di vulnerabilità.

Da questa analisi inoltre è possibile capire quali connessioni paesistiche vanno tutelate e quali sono gli elementi di possibile valorizzazione.

### 5.3. Attribuzione delle classi di sensibilità paesistica

L'individuazione delle classi di sensibilità paesistica, evidenziata dagli areali, è operazione di sintesi finalizzata alla gestione degli indirizzi e delle prescrizioni.

L'elaborato conseguente costituisce di fatto strumento di sintesi degli effetti derivanti dalla presenza delle componenti paesistiche.

La chiave di lettura dei gradi di sensibilità è legata all'individuazione di caratteristiche ambientali, di percezione panoramica e storico culturali rilevanti.

La presenza considerevole, in determinati ambiti territoriali, di elementi dell'identità territoriale locale (valore simbolico), di singolari caratteristiche floro-vegetazionali (valore sistemico) e di scorci o vedute panoramiche ricche di significati (valore vedutistico) indica un ambito paesisticamente sensibile.

Conseguentemente all'individuazione delle componenti di cui al precedente punto sono state determinate le **classi di sensibilità paesistica** su tutto il territorio.

L'operazione di attribuzione delle classi di sensibilità paesistica ha determinato una scansione secondo i seguenti valori:

- (1) - *Sensibilità paesistica bassa*
- (2) - *Sensibilità paesistica medio bassa*
- (3) - *Sensibilità paesistica media*
- (4) - *Sensibilità paesistica alta*
- (5) - *Sensibilità paesistica molto alta*

L'attribuzione delle classi di sensibilità, evidenziata dagli areali di cui all'apposita tavola, è operazione di sintesi usata come strumento finale non sostitutivo degli effetti derivanti dalla presenza delle componenti paesistiche sopra individuate.

Gli indirizzi di tutela riportati avranno per le componenti paesistiche interessate la cogenza di:

- **Prescrizioni** se ricadenti nelle classi di sensibilità alta (4) molto alta (5)
- **Indirizzi** se ricadenti nelle classi di sensibilità media (3)
- **Direttive** se ricadenti nelle classi di sensibilità molto bassa (2) bassa (1)

Nel territorio di Desenzano del Garda sono stati attribuiti quattro diversi gradi di sensibilità, dal secondo al quinto inclusi.

Le aree maggiormente conservate dal punto di vista delle componenti significative (naturalità, preesistenze storiche ed elementi identitari di culture locali) interessa l'ambito del paesaggio agrario.

Il paesaggio viene, quindi, valorizzato e tutelato in base al grado di sensibilità individuato e alle componenti paesistiche presenti, opportunamente normate tramite prescrizione specifica su ogni singola voce, anche se collocata in un areale a grado di sensibilità basso.

## **Metodologia d'indagine**

### *Dati e strumenti*

Per l'analisi delle componenti sono state usate le seguenti banche dati:

#### *-Dusaf*

Base Informativa della Destinazione d'Uso dei Suoli Agricolo-Forestali della Regione Lombardia. È una base informativa omogenea di tutto il territorio lombardo relativa alla destinazione d'uso dei suoli.

#### *-La carta dei suoli (Ersal)*

#### *-Mosaico informatizzato degli strumenti urbanistici comunali*

Il "mosaico degli strumenti urbanistici comunali" consiste nell'assemblaggio delle previsioni dei Piani Regolatori Generali vigenti in un determinato ambito sovracomunale, opportunamente standardizzati e resi confrontabili l'uno con l'altro.

Tradizionalmente, il Mosaico è stato pensato come costituito da una o più tavole a scala 1:10.000 o 1:25.000, che riportassero con un'unica metodologia e simbologia (e dunque con un'unica legenda) le previsioni dei PGT compresi in quell'ambito, costituendo ciascun piano - nella sua versione uniformata e standardizzata - una singola tessera del Mosaico medesimo.

## **Strumenti d'elaborazione**

Per l'elaborazione dei dati sono stati usati i supporti G.I.S.

ArcView 9.2

Autodesk Map 3D 2016

GloboEdit 10.3.0

I dati rilevati sono stati altresì verificati in loco attraverso una serie di sopralluoghi con conseguente produzione di specifica documentazione fotografica.

#### **5.4.La compatibilità paesistica del PGT e i criteri di valutazione dei futuri nuovi strumenti generali o parziali di variante**

La ricognizione delle componenti paesistiche, costituisce una operazione conoscitiva del territorio comunale fondamentale per la redazione dello strumento urbanistico generale, di adeguamento al P.T.C.P. secondo i contenuti del Titolo III delle N.T.A., di presupposto per la trasformazione territoriale, nonché criterio di valutazione dei contenuti delle future trasformazioni urbanistiche frutto dei nuovi strumenti generali o di loro varianti parziali.

Ogni singolo ambito di trasformazione AT è stato cartografato e numerato, nell'Allegato del Documento di Piano DP03A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano" ed è stata riportata alla voce "Prescrizioni specifiche per l'inserimento paesistico ambientale" la prescrizione specifica che integra le norme.

Le prescrizioni specifiche, i criteri e parametri per la determinazione del grado d'incidenza dei progetti, riportati all'art.6 dell'Allegato PR03A "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio", costituiscono integrativo imprescindibile per la valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico generale con il P.T.C.P.

I criteri esposti nell'Allegato PR03A "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio", determineranno l'effetto cogente previsto relativamente alle future previsioni di trasformazione; secondo quanto riportato nelle schede dell'allegato specifico.

Le zone di espansione soggette a Piano Attuativo dovranno essere supportate da uno studio paesistico di contesto con i contenuti e gli obiettivi dell'allegato PR03A "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

Per le trasformazioni previste ritenute compatibili dovranno essere osservati i contenuti specifici nell'Allegato del Documento di Piano DP03A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano" nonché delle eventuali disposizioni derivanti dai futuri piani paesistici di contesto.

#### 5.4.1. La valutazione paesistica delle future proposte di trasformazione territoriale

L'allegato DP03A individua e verifica sugli estratti della cartografia d'analisi paesistica base, gli ambiti oggetto di proposta di trasformazione.

Le zone di espansione soggette a Piano Attuativo dovranno essere supportate da uno studio paesistico di contesto con i contenuti e gli obiettivi di cui all' allegato PR03A "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio".

Di seguito vengono riportati i criteri che in generale sono stati utilizzati per la classificazione dei livelli di compatibilità alla trasformazione urbanistica.

• **LIVELLO 4 - Le aree non compatibili a trasformazione urbanistica<sup>1</sup>** sono le porzioni di territorio che intercettano:

**A)**-la classe di sensibilità 5 (fatti salvi i ricadenti ambiti urbanizzati individuati nella tavola di sintesi e gli ampliamenti degli edifici esistenti)

**B)**-le porzioni di territorio (anche ricadenti in altre classi di sensibilità) in cui risultino sovrapposti, alle componenti paesistiche di seguito specificate:

- Morfologie lacustri, zone di rispetto del litorale
- Sistemi sommitali dei Cordoni Morenici del Garda
- cigionamenti
- colture specializzate: oliveti
- colture specializzate: vigneti
- colture specializzate: frutteti
- boschi
- vegetazione palustre

le componenti di rilevanza:

- Aree agricole di valenza paesistica
- Ambiti di elevato valore percettivo
- Contesti di rilevanza storico-testimoniale
- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva
- Punti panoramici
- Visuali panoramiche
- Nuovi contesti di rilevanza storico –testimoniale
- corridoio di valorizzazione paesistica

<sup>1</sup> Fatta esclusione degli interventi anche morfologicamente riorganizzativi interessanti il patrimonio edilizio, volti alla riduzione dei fattori di criticità del medesimo con il contesto.

- Gli ambiti del PLIS (Aree all'interno dei PLIS) vigenti e dei monumenti e dei monumenti naturali a lago non sono compatibili a trasformazione urbanistica.
- Le fasce di rispetto della rete infrastrutture della viabilità (strade e ferrovia) / Vincoli per fasce di rispetto impianti tecnologici / fasce di rispetto captazione acque/ limiti rispetto cimiteriale

- **LIVELLO 3 -Le aree compatibili con condizioni molto limitative a trasformazione urbanistica<sup>2</sup>**

Fatte salve le possibilità previste dalle NTA del PTCP in materia di definizione delle trasformazioni compatibili negli Ambiti Agricoli Strategici, gli areali individuali che non sono contigui agli ambiti urbanizzati ricadenti negli Ambiti Agricoli Strategici, sono da intendersi di "livello 4".

Le aree compatibili con condizioni molto limitative a trasformazione urbanistica sono tutte le porzioni di territorio, appartenenti alle classi di sensibilità 2, 3 e 4, che ricadono in ambiti agricoli strategici di Piano localizzati al margine dell'urbanizzato che intercettano in modo non sovrapposto:

le componenti:

- Morfologie lacustri, zone di rispetto del litorale
- Sistemi sommitali dei Cordoni Morenici del Garda
- Colture specializzate: vigneti misti
- Colture specializzate: oliveti misti
- Frutteti
- cigionamenti
- vegetazione palustre
- Aree agricole di valenza paesistica
- Zona archeologica

le rilevanze paesistiche:

- Ambiti di elevato valore percettivo
- Contesti di rilevanza storico-testimoniale
- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva
- Punti panoramici
- Visuali panoramiche
- Nuovi contesti di rilevanza storico -testimoniale
- corridoio di valorizzazione paesistica

---

<sup>2</sup> Fatta esclusione degli interventi anche morfologicamente riorganizzativi interessanti il patrimonio edilizio, volti alla riduzione dei fattori di criticità del medesimo con il contesto.

- **LIVELLO 2 -Le aree compatibili con condizioni limitative a trasformazione urbanistica<sup>3</sup> sono**

Fatte salve le possibilità previste dalle NTA del PTCP in materia di definizione delle trasformazioni compatibili negli Ambiti Agricoli Strategici, gli areali individuali che non sono contigui agli ambiti urbanizzati ricadenti negli Ambiti Agricoli Strategici, sono da intendersi di "livello 4".

Le aree compatibili con condizioni limitative a trasformazione urbanistica sono tutte le porzioni di territorio, appartenenti alle classi di sensibilità 2, 3 e 4, che non ricadono in ambiti agricoli strategici del PTCP; che intercettano in modo non sovrapposto:

le componenti:

- Morfologie lacustri, zone di rispetto del litorale
- Sistemi sommitali dei Cordoni Morenici del Garda
- Colture specializzate: vigneti misti
- Colture specializzate: oliveti misti
- Frutteti
- cigionamenti
- vegetazione palustre
- Aree agricole di valenza paesistica
- Zona archeologica

le rilevanze paesistiche:

- Ambiti di elevato valore percettivo
- Contesti di rilevanza storico-testimoniale
- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva
- Punti panoramici
- Visuali panoramiche
- Nuovi contesti di rilevanza storico -testimoniale
- corridoio di valorizzazione paesistica

- **LIVELLO 1 -Le aree compatibili a trasformazione urbanistica** sono tutte le porzioni di territorio che dovranno comunque osservare le prescrizioni paesistiche specifiche per ciascuna delle componenti individuate così come specificato all'art. 8 delle N.T.A. paesistiche.

Per le trasformazioni previste e ritenute compatibili dovranno essere osservati i contenuti specifici riportati in ciascuna scheda di valutazione allegata nonché alle eventuali disposizioni derivanti dai futuri piano paesistici di contesto.

Con riferimento alle :

<sup>3</sup> Fatta esclusione degli interventi anche morfologicamente riorganizzativi interessanti il patrimonio edilizio, volti alla riduzione dei fattori di criticità del medesimo con il contesto.

- Distanze allevamenti;
- Fasce di rispetto stradale;
- Fasce di rispetto da elettrodotti e reti tecnologiche;

Determinano di fatto fattore di non compatibilità per le trasformazioni urbanistiche le fasce di rispetto delle reti tecnologiche, reti viarie e distanze dagli allevamenti (queste ultime non incidenti per le attività produttive).

## 5.5. Gli elaborati del sistema dei beni culturali e del paesaggio

Le trasformazioni del territoriali sono regolamentate nel Piano di Governo del Territorio dal Piano delle Regole, e dalle relative N.T.A presenti, dagli elaborati di dettaglio, dalle schede di rilevazione e progetto degli edifici dei centri storici, se presenti.

L'analisi del sistema dei beni culturali e del paesaggio attraverso la ricognizione delle componenti paesistiche, costituisce una operazione basilare per completare il quadro conoscitivo del territorio comunale, di supporto analitico, di indirizzo e di prescrizione, per le future scelte di trasformazione territoriale. Esso non rappresenta strumento di previsione urbanistica, ma integra il documento di piano di un'analisi paesistico-ambientale volta valorizzare e indirizzare le scelte di pianificazione urbanistica.

L'analisi della componente paesistica di cui al presente strumento urbanistico ed i contenuti delle norme d'indirizzo dell'allegato PR\_3A "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio" interessano tutto il territorio comunale indipendentemente che porzioni del medesimo siano soggette a specifica tutela ai sensi della parte I e III del D. Lgs 42/2004.

Per tali eventuali porzioni i contenuti delle analisi del Sistema dei beni culturali e del paesaggio e delle Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio integrano quelli presenti nei vincoli esistenti.

L'elaborato grafico inerente la "Scomposizione del territorio in classi di sensibilità paesistica" individua le classi di sensibilità, mentre l'elaborato grafico "Individuazione dei vincoli e delle tutele *ope legis*" dettaglia anche i vincoli presenti sul territorio.

La tutela è estesa a tutte le componenti paesistiche presenti, cartografate e no, i progetti di trasformazione dovranno essere corredati da documentazione conoscitiva di dettaglio coerente con i contenuti degli elaborati grafici del documento di piano. In caso di discordanza prevalgono gli elementi cartografati alla scala di maggior dettaglio, e/o quelli derivanti da una ulteriore puntuale verifica di consistenza e natura in loco.

Quanto riportato dall'allegato DP03A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano" costituisce elemento di supporto per le azioni dirette di tutela e valorizzazione paesistica, da tenersi direttamente o sotto il coordinamento dell'Amministrazione Comunale.

### 5.5.1. Valutazione dell'incidenza paesistica dei progetti

La tutela è estesa a tutte le componenti paesistiche presenti, cartografate e non, i progetti di trasformazione dovranno essere corredati da documentazione conoscitiva di dettaglio coerente con i contenuti delle tavole di riferimento. In caso di discordanza prevalgono gli elementi cartografati alla scala di maggior dettaglio, quelli individuati sulle tavole di riferimento e/o quelli derivanti da una ulteriore puntuale verifica di consistenza e natura in loco.

La valutazione di incidenza viene esplicitata attraverso la redazione della **relazione paesistica** da redigersi ai sensi secondo le modalità e i contenuti di cui al DPCM 12.12.2005 e all'accordo tra Ministero per i Beni Culturali e Paesaggistici e Regione Lombardia del 4 agosto 2006.

La **struttura della relazione**, secondo un modello disponibile, è la seguente:

- 1) ACCERTAMENTI PRELIMINARI
- 2) RIFERIMENTI PER LA TUTELA
- 3) VERIFICA DELLA CLASSE DI SENSIBILITA' DEI LUOGHI
- 4) DETERMINAZIONE DEL GRADO D'INCIDENZA DEL PROGETTO
- 5) VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DELLA TRASFORMAZIONE PROPOSTA
- 6) CONCLUSIONI

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie delle componenti paesistiche rilevate caratterizzate dai gradi di sensibilità 3) 4) 5) sono comunque soggette a valutazione d'incidenza paesistica (**esame paesistico**) indipendentemente dalla presenza di forme di tutela di cui al D.lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

La relazione paesistica di supporto costituirà elemento irrinunciabile per il giudizio paesistico del progetto di trasformazione e per l'emissione dell'eventuale autorizzazione paesistica.

Tale relazione, che dovrà contenere anche gli elementi di verifica sotto esposti, dovrà comunque certificare il livello di perdita della componente, gli effetti di questo sul paesaggio comunale, provinciale, Regionale, oltre che naturalmente motivazioni di scostamento dai contenuti aventi effetto di direttiva o indirizzo di cui all'art. 8

**La finalità è consentire l'espressione del giudizio d'impatto paesistico del progetto che potrà articolarsi in:**

- **positivo**
- **neutro (con eventuali prescrizioni)**
- **negativo (necessità di revisione)**

La tabella riportata al cap. 6.1 delle "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali" (tratta dalla D.G.R 8 novembre 2002 n. 7/11045), viene assunta come criterio esemplificativo per la determinazione del grado d'incidenza del progetto da articolarsi con i contenuti delle prescrizioni di tipo paesistico sotto riportate e di supporto integrativo (secondo un metodo sistematizzato) delle analisi, delle valutazioni e delle motivazioni proprie della relazione paesistica ex DPCM 12-12-2005.

La redazione di tale valutazione è a carico del tecnico progettista e verificata dal Responsabile comunale del Procedimento e/o dalla commissione paesistica comunale.

I pesi valutativi, da utilizzare per la determinazione del **grado d'incidenza del progetto**, verranno attribuiti, sulla scorta delle indicazioni della successiva tabella, attraverso un'operazione sintetica che consideri responsabilmente, il peso dei diversi parametri.

***Per la determinazione del grado di incidenza dei progetti si rimanda all'art.6 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico e culturali***

**I progetti che superano la soglia di rilevanza** dovranno essere supportati da una relazione paesistica di dettaglio. La relazione paesistica dovrà considerare i contenuti delle prescrizioni per ciascun aspetto, di cui all'allegato DP03A, interessata dalla proposta di trasformazione evidenziando altresì gli effetti, il livello di sostenibilità e le eventuali mitigazioni previste il tutto secondo motivazioni approfondite.

**I progetti che superano la soglia di tolleranza** non risultano di fatto accettabili e potranno essere valutati a condizione di rilevanti modifiche.

**I progetti che non superano la soglia di rilevanza** non necessitano di relazione paesistica approfondita, fatti salvi i contenuti di cui al DPCM 12/12/2005 e s.m.e.i ma è salvaguardata la possibilità, a discrezione del responsabile del procedimento e/o della commissione per il paesaggio, di introdurre modifiche o mitigazioni sulla base dei contenuti derivati dal citato allegato DP03A.

## IL PIANO PAESISTICO DI CONTESTO

Gli interventi di trasformazione urbana eventualmente individuati sulla cartografia del P.G.T, o dalle N.T.A. nonché le trasformazioni ricadenti negli areali delle “componenti di rilevanza paesistica” e comunque tutti gli ambiti di nuova espansione (soggetti a Piano Attuativo) sono sottoposti a Piano Paesistico di Contesto.

Gli elaborati di tale piano dovranno:

- a) rappresentare in scala adeguata la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale e/o di recente impianto considerando il contesto territoriale costituito dalle aree limitrofe all'oggetto dell'intervento, ponendo attenzione ad eventuali con visuali significativi.
- b) consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi e simili) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto sulle previsioni di intervento nell'ambiente circostante al fine di dimostrare la compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- c) contenere gli elaborati necessari alla individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica di compatibilità tra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle dell'ambito edificato o naturale;
- d) comprendere un “progetto del verde” inteso come sistemazioni vegetali degli spazi liberi da edificazione e/o interventi di mitigazione ambientale e visiva.

Il Piano Paesistico di Contesto, allegato al progetto, diventa strumento di verifica degli impatti e supporto delle scelte del professionista, dimostrando nel dettaglio le relazioni dell'intervento con il contesto paesistico. Prevalendo le valutazioni d'impatto paesistico-ambientale sulle indicazioni insediative, le valutazioni conseguenti al piano paesistico di contesto potranno determinare, oltre alla definizione del miglior assetto morfologico e/o urbanistico insediabile, anche l'eventuale integrazione o modifica riduttiva delle previsioni del PGT.

### 5.5.2. Le indicazioni di tutela specifiche per ciascuna componente individuata

Gli elaborati cartografici del sistema dei beni culturali e del paesaggio e l'apparato normativo allegato sono parte imprescindibile del Piano di Governo del Territorio.

Considerando importante la finalità del controllo degli effetti paesistici delle modalità di trasformazione, le seguenti indicazioni, in linea con i contenuti dell'allegato I al P.T.C.P., diventano significative nella determinazione del grado d'incidenza e quindi nell'attenzione di chi propone una trasformazione nei confronti delle vulnerabilità del paesaggio.

Le indicazioni di tutela relative a ciascuna componente paesistica individuata sono indispensabili per riuscire ad ottenere un corretto livello di compatibilità nel proprio intervento; garantendo il mantenimento della leggibilità dei caratteri significativi (identitari) del paesaggio e in dettaglio delle sue componenti.

L'attribuzione delle classi di sensibilità, evidenziata dagli areali di cui all'apposito elaborato grafico, è operazione di sintesi finalizzata alla gestione delle disposizioni di cui alle norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio, l'elaborato conseguente costituisce di fatto strumento di sintesi non

sostitutivo degli effetti derivanti dalla presenza delle componenti paesistiche di cui al precedente 2.1., tuttavia ne modifica la portata e cogenza nel seguente modo.

Con riferimento ai contenuti normativi delle norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio gli indirizzi di tutela riportati avranno per le componenti paesistiche interessate la cogenza di:

- **Prescrizioni:** sono indicazioni che prevalgono automaticamente nei confronti di qualsiasi strumento di pianificazione o di trasformazione diretta, fatte salve eventuali diverse specificazioni normative che derivino da normative regionali o statali vigenti.
- **Indirizzi:** sono atti diretti a fissare obiettivi generali di tutela paesistica demandati agli atti di pianificazione o di trasformazione diretta del territorio, che non escludono ambiti di discrezionalità nella specificazione e/o integrazione delle indicazioni di tutela in forza di un'analisi di maggior dettaglio di fattori sensibili, della previsione di interventi di mitigazione e/o compensazione.
- **Direttive:** sono indicazioni di tutela coerenti con gli obiettivi generali del Piano, che tuttavia possono essere motivatamente disattese in presenza di valutazioni di dettaglio del ruolo della porzione di componente rispetto alla definizione dei caratteri salienti del territorio (marginalità) o comunque in presenza di previsioni di adeguati interventi di mitigazione e/o compensazione della trasformazione.

I contenuti dell'apparato normativo "paesistico" e il livello di cogenza delle indicazioni di tutela specifiche hanno efficacia non solo per quanto contemplato nel Piano delle Regole e/o per le modalità di attuazione delle previsioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, ma anche per la verifica di compatibilità delle eventuali future proposte con effetto di contenuto di variante al presente P.G.T.

**Ai fini della corretta applicazione delle prescrizioni, l'eventuale verifica di ulteriore dettaglio (piani paesistici di contesto e/o istruttoria progettuale alle autorizzazioni paesistiche) delle componenti cartografate o meno, dovrà basarsi sui caratteri identificativi e sugli elementi di criticità definiti nell'allegato I alle NTA del P.T.C.P.**

## 6. Il sistema agricolo

Come accennato precedentemente Il Comune di Desenzano del Garda è collocato territorialmente nel cuore delle colline moreniche, area di particolare rilevanza agricolo ambientale dell'anfiteatro morenico del Garda.

Il Comune confina a Nord con il Lago di Garda e a Nord Est con il Comune di Sirmione.

A Sud e a Ovest è contornata dai confini del Comune di Lonato.

A Est confina con il Comune di Pozzolengo.

Il territorio è attraversato da due rilevanti infrastrutture: L'autostrada Milano-Venezia e la ferrovia Torino-Trieste

La zona denominata "Morenico Gardesano" interessa l'alta pianura padana ed il margine prealpino e si estende verso est alla riviera occidentale del lago di Garda.

All'area sono riferibili condizioni climatiche differenti nelle sue diverse parti. La porzione circumlacuale appartiene alla zona climatica dei laghi prealpini, peculiare in ambito padano per il clima rivierasco (sublitoraneo padano); ad una certa distanza dal lago diventano invece significativi i caratteri climatici della pianura padana e della fascia prealpina (temperato subcontinentale).

### 6.1. Elementi vegetazionali

Le aree facilmente percorribili (pianura o collina) sono di regola interamente poste a coltura. Qui il disturbo antropico è la regola: l'evoluzione dinamica dei consorzi vegetali è bloccata dal continuo succedersi delle coltivazioni, confinata in ambiti residuali, incolti o ruderali.

Negli ambienti acclivi delle morene o dei rilievi prealpini, sono invece più frequenti gli ambiti in cui la copertura vegetale è risparmiata dall'uso agricolo intensivo. Qui sono presenti boschi misti di latifoglie caducifoglie, in facies termofila o mesofila.

Dal punto di vista fitoclimatico è documentata sulle sponde dei laghi lombardi la presenza di ambienti riferibile alla zona del Lauretum, sottozona fredda, senza siccità estiva.

A questa zona fitoclimatica corrispondono i seguenti requisiti termici:

temperatura media annua: compresa tra i 12 e i 17°C;

temperatura media del mese più freddo. Maggiore di 3°C;

media dei minimi: maggiore di -9°C;

assenza di siccità estiva.

La flora è quella del castenetum, ma il clima consente che prosperino egregiamente le specie esotiche provenienti da zone analoghe anche di altri continenti tra cui: *Pinus palustris*, *P. excelsa*, *P. longifolia*, *Cryptomeria japonica*, *Chamaecyparis* spp., *Taxodium distichum*, *araucaria brasiliensis*, *A. imbricata*, *A. bidwilli*, *Keleteria fortunei*, *Cunningamia sinensis*, e, fra le latifoglie, *Chamaerops excelsa*, *Laurus camphora* spp., *Chamelia* spp., *Rhododendron* (dell'Himalaia), *Eucaliptus*, querce sempreverdi e numerosissimi arbusti delle medesime regioni.

Testimoni di questa attitudine fitoclimatica sono, tra le piante coltivate, l'olivo (*Olea aeuropa*), e tra le spontanee una quercia sempreverde, il leccio (*Quercus ilex*), che sono tra le più caratteristiche degli ambienti mediterranei.

Alla zona fitoclimatica circostante, cioè quella del castentum, sottozona calda, senza siccità estiva, corrisponde una flora costituita principalmente da: Castanea vesca (localizzata nei terreni da essa prediletti, esclusi quindi i compatti ed i calcarei), Quercus pedunculata, Q. sessiflora, Q. cerris, Q. farnetto, Q. aegylops, Acer platanoides, A. pseudoplatanus, A. campestre, Fraxinus excelsior, F. ornus, Carpinus betulus, Ostrya carpinifolia, Corylus avellana, Tilia platyphyllos, T. cordata, varie specie arboree di Sorbus, Populus, Salix, arbustive di Corylus, Rubus, Cytisus, Spartium, Genista, tra le conifere soltanto Juniperus communis.

A questa zona fitoclimatica corrispondono i seguenti requisiti termici:

temperatura media annua: comprese tra 10 e 15°C;

temperatura media del mese più freddo: tra 0 e 3°C;

media dei minimi: maggiori di -12°C;

assenza di siccità estiva.

## 6.2. Agricoltura, uso del suolo e paesaggio

L'ambiente climatico favorevole ha determinato con varie modalità la funzione e l'aspetto del territorio. Questo, sotto l'aspetto dell'uso agricolo, è fortemente caratterizzato dalla presenza della vite e dell'olivo.

La zona perilacustre benacense è l'unico territorio in lombardia dov'è rilevante la produzione olearia che, quantitativamente non elevata, è tuttavia di grande valore qualitativo. L'esigente mercato turistico infatti, sostiene ed incentiva da qualche anno l'evoluzione delle tecniche di coltivazione (è recente l'introduzione della raccolta meccanica delle olive), il rinnovo delle forme di allevamento delle piante, la valorizzazione del prodotto (olio D.O.C.).

Il settore vitivinicolo, è caratterizzato da elementi di pregio qualitativo, grazie non solo alla tipologia del mercato locale, ma anche agli effetti trainanti della vicinanza di altre zone vinicole più note, come la Franciacorta importante per i vini bianchi spumantizzati, e la provincia di Verona (anfiteatro morenico e ampie zone di alta pianura) per le ingenti quantità di prodotto di massa immesse sul mercato nazionale.

Attività agricole più tradizionali come la zootecnia contrassegnano il paesaggio con coltivazioni foraggere (generalmente prati alterni o cereali da foraggio).

Altre attività più recenti valorizzano invece più direttamente gli aspetti naturalistici del territorio, come nel caso delle aziende agrituristiche.

I boschi presenti, a prevalenza di roverella, carpino nero, castagno, frassino, nocciolo, sono governati per lo più a ceduo semplice.

La pressione antropica è elevata, ma dotata di considerevole connotazione ricreativa, si sono pertanto determinati nel paesaggio non solo effetti di degrado, ma anche di complessivo miglioramento.

Elementi formali caratteristici del paesaggio benacense sono infatti parchi e giardini di grande pregio estetico, e talora anche naturalistico, annessi ad edifici adibiti a residenza spesso secondaria.

Nella porzione pianeggiante e più meridionale dell'area predominano le colture agrarie tipiche del paesaggio padano, dove le aziende agricole sono fortemente strutturate ad indirizzo cerealicolo o cerealicolo-zootecnico.

Gli ordinamenti colturali dell'indirizzo cerealicolo sono orientati alla monocultura o ad avvicendamenti stretti dominati da mais o soia in coltura principale estiva, frumento ed orzo tra i cereali autunno-primaverili, con inserimento di colture intercalari (colture estive di secondo raccolto).

Nell'indirizzo cerealicolo-zootecnico (bovini da latte), accanto ai cereali da granella o alle colture industriali come la soia, compaiono le foraggere, tra cui lo stesso mais che viene sovente raccolto allo stadio di maturazione cerosa, trinciato ed insilato come riserva di foraggio.

Non sono presenti sul territorio del Comune di Desenzano impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (biogas).

Il florovivaismo è settore che si caratterizza per un numero di imprese significative sia di produzione che commercializzazione di fiori, piante ornamentali in serra, tunnel e a pieno campo. Il settore fornisce, inoltre strumenti e mezzi di giardinaggio forniti da terzi (tale attività non viene riconosciuta come connessa alla conduzione dell'impresa agricola).

### 6.3. Aree agricole con annesso allevamento

*Estratto dalla Relazione Agronomica*

## 5. ALLEVAMENTI E CARICO ZOOTECNICO

Dalla documentazione fornita dal Servizio Sorveglianza Epidemiologica della Lombardia (datata marzo 2015) sono stati rilevati i dati sugli allevamenti con sede produttiva a Desenzano del Garda. In particolare:

- localizzazione delle strutture di allevamento;
- specie e capi allevati;

### CLASSIFICAZIONE DEGLI ALLEVAMENTI PER DIMENSIONE

Per quanto riguarda l'aspetto legislativo sono state definite quattro classi di dimensioni aziendali corrispondenti alle indicazioni previste dall'art. 3.10.5 del decreto n. 173 del 19/03/2015 dell'ASL di Brescia. Di seguito specificate:

#### - Allevamenti di tipo familiare

Insedimenti aventi come scopo il consumo diretto familiare e purchè non ospiti stabilmente più di 100 capi complessivi per le varie specie di piccoli animali da cortile e più di 10 q.li di peso vivo per specie equini, bovini, ovicaprini, ecc, con numero massimo di 30 q.li di peso vivo.

#### - Allevamenti di piccole dimensioni

Bovini (tranne vitelli a carne bianca); Equini: max 100 capi o peso vivo max allevabile 450 q.li;

#### - Allevamenti di medie dimensioni

Bovini (tranne vitelli a carne bianca); Equini: max 200 capi o peso vivo max 900 q.li;

Suini; Vitelli a carne bianca: max 70 capi o peso vivo max 100 q.li

Ovini; Caprini: max 250 capi o peso vivo max 100 q.li

Avicunicoli: max 2500 capi o peso vivo max 100 q.li.

Apiari con più di 5 arnie.

#### - Allevamenti di grandi dimensioni

Bovini, Ovini, Equini, Caprini, Suini, Conigli, Galline ovaiole, Tacchini, Anatre, Faraone Struzzi, Oche con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopra specificati.

Per il territorio extraurbano si è stabilito un numero massimo di animali - considerato di "autoconsumo" - riportato nella seguente tabella:

Specie	Autoconsumo N° capi
<b>Equini (4 q.li/capo)</b>	<b>Fino a 2</b>
Bovini (4 q.li/capo)	Fino a 2
Asini (2 q.li/capo)	Fino a 2
Capre/pecore (0,3 q.li/capo)	Fino a 4
Suini/cinghiali (1 q.li/capo)	Fino a 1
Avicoli/cunicoli	Fino a 20

Mentre per gli animali allevati in zone residenziali del PGT si richiama il punto 3.10.6 del decreto n. 173 del 19/03/2015 dell'ASL di Brescia.

#### CAPI ALLEVATI

L'elenco degli allevamenti con sede produttiva nel comune di Desenzano del Garda e la consistenza zootecnica sono stati forniti dall'archivio del Servizio Sorveglianza Epidemiologica Lombardia.

Nelle tabelle seguenti vengono riportati i dati relativi alla realtà zootecnica di Desenzano:

#### Numero di capi allevati negli allevamenti professionali suddivisi per specie allevata

Specie allevata	N. capi allevati
BOVINI DA CARNE ROSSA	330
BOVINI DA LATTE	3315
BOVINI LINEA VACCA-VITELLO	178
BOVINI RIPRODUTTORI	336
CAPRINI	17
CONIGLI	180
EQUINI	202
OVINI	7
POLLI	40
SUINI	17
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>4878</b>

Fonte: OEVR Servizio Sorveglianza Epidemiologica Lombardia – marzo 2015

#### UTILIZZO DEI REFLUI IN AGRICOLTURA E CARICO DI AZOTO ZOOTECNICO

La d.g.r. 5868/2007 (cosiddetta "Direttiva nitrati") pone l'azoto come il parametro più vincolante nell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento.

Il comune di Desenzano del Garda è classificato "non vulnerabile" all'inquinamento da nitrati di origine agricola ai sensi della d.g.r. n. 8/3297 del 02.10.2006 "Nuove aree vulnerabili ai sensi del d.lgs. 152/2006: criteri di designazione e individuazione".

Il quantitativo massimo di azoto spandibile sui terreni agricoli è 340 kg/ettaro.

I dati relativi alla consistenza zootecnica del comune di Desenzano del Garda sono stati elaborati allo scopo di quantificare l'azoto zootecnico prodotto dagli animali allevati sul territorio comunale.

Inoltre è stata stimata la superficie agricola disponibile allo spandimento degli effluenti di allevamento pari a 2/3 della superficie agricola utile comunale. Pari, quindi, a circa 1.790 ettari. Dalla superficie agricola utile (2.686 ettari) sono stati esclusi i vigneti, i boschi, i vivai, le aree incolte.

Dall'elaborazione dei dati risulta che il carico di azoto da effluenti di allevamento degli animali allevati nel comune di Desenzano del Garda rientra nel limite previsto dalla normativa.

Come di seguito riassunto:

<b>NUMERO ALLEVAMENTI PROFESSIONALI</b>	
Allevamenti con sede a Desenzano del Garda	44

<b>CARICO DI PESO VIVO E AZOTO ZOOTECNICO</b>	
PESO VIVO TOTALE ALLEVATO (stimato)	Q.li 19.610
AZOTO TOTALE PRODOTTO (stimato)	Kg 254.800

<b>TERRENI DISPONIBILI PER LO SPANDIMENTO DEGLI EFFLUENTI DI ALLEVAMENTO</b>	
TOTALE( stimato)	Ha 1.790

<b>CARICO DI AZOTO ALL'ETTARO</b>	
Carico di azoto zootecnico al campo (stimato)	142 kg/ettaro

Si precisa che il carico di azoto all'ettaro sopra stimato è indicativo; in quanto non sono disponibili dati esaustivi relativi ai terreni effettivamente utilizzati per lo spandimento degli effluenti di allevamento; alla quantità di effluenti di allevamento prodotti da animali allevati sul territorio comunale che vengono distribuiti su terreni extracomunali, né alla quantità di effluenti di allevamento prodotti da animali allevati in aziende extracomunali che vengono distribuiti sul territorio comunale.

***Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione agronomica costituente parte integrante di analisi del Piano di Governo del Territorio del comune di Desenzano del Garda.***

## 7. Il sistema insediativo

Osservare Desenzano e il suo territorio pone una serie di questioni rilevanti al fine di delineare campi e obiettivi specifici rispetto ai mutati rapporti che intercorrono tra fatti fisici, soggetti sociali e sistema economico, ma anche rispetto ad altri saperi che si applicano allo studio dei fenomeni urbani e alle trasformazioni del territorio.

### 7.1. Dinamiche demografiche e caratteristiche della popolazione residente

L'analisi del contesto insediativo, attraverso gli indicatori demografici socio-economici, intende definire il **ruolo del comune di Desenzano del Garda** in riferimento all'ambito territoriale 6, individuato nel PTCP all'art. 7 delle relative Norme Tecniche d'Attuazione, e rispetto alla provincia di Brescia.

Il primo sistema indagato è quello demografico. Prima di descrivere le caratteristiche sociodemografiche del comune di Desenzano del Garda, si ritiene utile descrivere quelle che sono le tendenze a livello nazionale, e che poi si ritrovano anche a livello regionale e provinciale. A livello nazionale si possono individuare le seguenti caratteristiche demografiche:

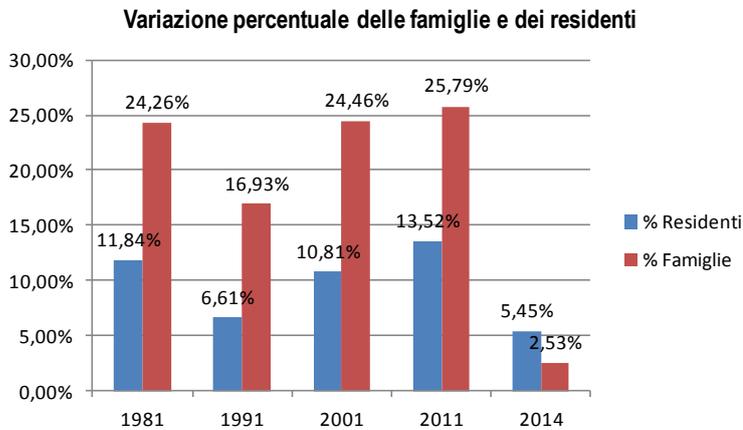
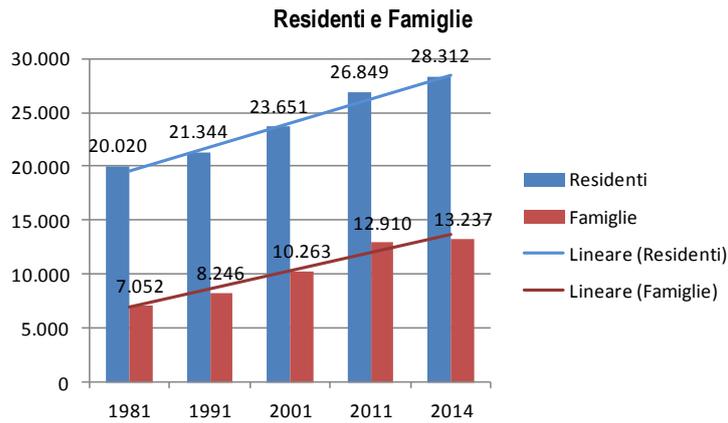
- crescita della popolazione nulla, e addirittura da qualche anno negativa, solo in parte controbilanciata dall'aumento della popolazione straniera;
- il costante declino delle nascite (che perdura ormai da quarant'anni), ha prodotto profondi cambiamenti nella struttura per età della popolazione, la quale, anche grazie ad un allungamento considerevole della speranza di vita alla nascita, è oggi contraddistinta da un avanzato processo di invecchiamento;
- profondi cambiamenti nei processi di formazione, composizione e dissoluzione dei legami familiari, con conseguente ramificazione delle forme di vita familiare;
- crescita costante degli immigrati.

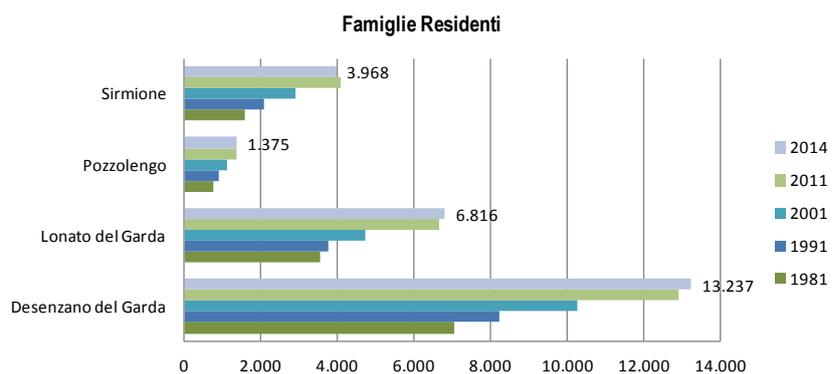
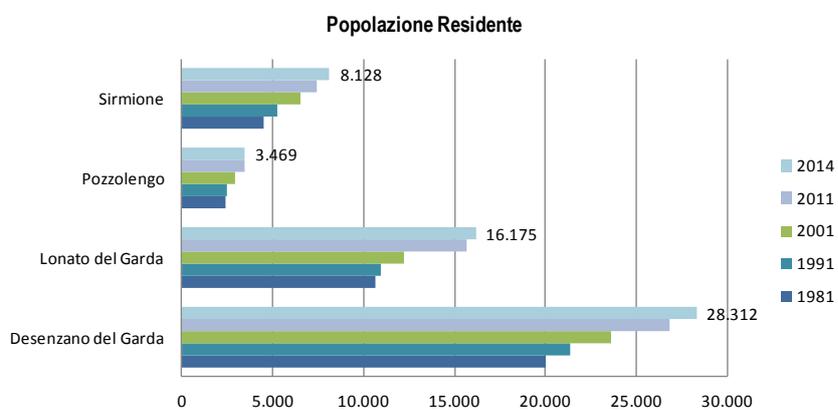
In generale osservando le elaborazioni dati che seguono si può affermare che il comune di Desenzano del Garda mantiene le stesse linee di tendenza del livello nazionale sopra indicato pur presentando delle caratteristiche peculiari. La popolazione residente del comune di Desenzano del Garda dal 1971 ad oggi cresce in modo sostenuto raggiungendo circa 28.500 residenti nel 2015

Le dinamiche demografiche intercensuarie di Desenzano del Garda e dei comuni limitrofi, come si può osservare nei paragrafi seguenti, fanno registrare una continua crescita della popolazione residente passando da 17.900 abitanti nel 1971 a 28.500 nel 2015, confermandosi il comune più importante e popolato del lago.

Come è evidente la variazione percentuale della popolazione residente è sempre in crescita ma il maggiore aumento va registrato nel decennio 2001-2011 (+13,95%). La crescita tra i comuni limitrofi più rilevante si è verificata nel decennio 1971-1981 dove in valori percentuali è risultata più accentuata a Sirmione (+32,60%). Nel decennio 2001-2011 la crescita dei comuni confinanti è risultata la seguente: Sirmione + 13,54%, Pozzolengo + 19,13% e Lonato + 27,87%.

Codice Istat	Descrizione	1981				1991				2001				2011				2014			
		Residenti	Var. % residenti	Famiglie	Var. % famiglie	Residenti	Var. % residenti	Famiglie	Var. % famiglie	Residenti	Var. % residenti	Famiglie	Var. % famiglie	Residenti	Var. % residenti	Famiglie	Var. % famiglie	Residenti	Var. % residenti	Famiglie	Var. % famiglie
17067	Desenzano del Garda	20.020	11,84%	7.052	24,26%	21.344	6,61%	8.246	16,93%	23.651	10,81%	10.263	24,46%	26.849	13,52%	12.910	25,79%	28.312	5,45%	13.237	2,53%
17092	Lonato del Garda	10.622	5,09%	3.541	23,25%	10.919	2,80%	3.775	6,61%	12.212	11,84%	4.716	24,93%	15.648	28,14%	6.670	41,43%	16.175	3,37%	6.816	2,19%
17151	Pozzolengo	2.423	-2,22%	765	10,23%	2.492	2,85%	902	17,91%	2.900	16,37%	1.105	22,51%	3.444	18,76%	1.359	22,99%	3.469	0,73%	1.375	1,18%
17179	Simone	4.511	32,60%	1.573	49,52%	5.241	16,18%	2.062	31,09%	6.534	24,67%	2.906	40,93%	7.422	13,59%	4.070	40,06%	8.128	9,51%	3.968	-2,51%





Di seguito si riportano i dati aggiornati inerenti la popolazione al 31/12/2015 (fonte uffici comunali).

#### POPOLAZIONE, FAMIGLIE PER E NUMERO DI COMPONENTI AL 31/12/2015

Componenti	Famiglie
1	5485
2	3654
3	2143
4	1541
5	400
6	107
7	36
8	6
9 e oltre	9
<b>TOTALE</b>	<b>13.381</b>

#### POPOLAZIONE, FAMIGLIE PER E SALDO NATURALE AL 31/12/2015

Popolazione Residente al 31/12/2015	28.650	Ab. Res.
Famiglie Residenti al 31/12/2015	13.381	Fam. Res.
Nati tra 31/12/2005 al 31/12/2015	2713	Ab. Res.
Morti tra 31/12/2005 al 31/12/2015	2879	Ab. Res.
Saldo Naturale	-166	Ab.Res.

Per quanto riguarda la struttura della famiglia, il numero delle famiglie residenti dal 1981 al 2014 è cresciuto come evidenziato dai grafici sopra riportati. Desenzano che si attestava a 7.052 nuclei familiari nell'anno 1981 è passato a 13.237 al 2014. Se si raffronta il dato del territorio di Desenzano con i comuni confinanti si evince che sia stato il comune di Sirmione a mostrare un incremento maggiore nel lasso di tempo considerato, ad esclusione dell'ultimo periodo, 2011-2014, che riporta un decremento.

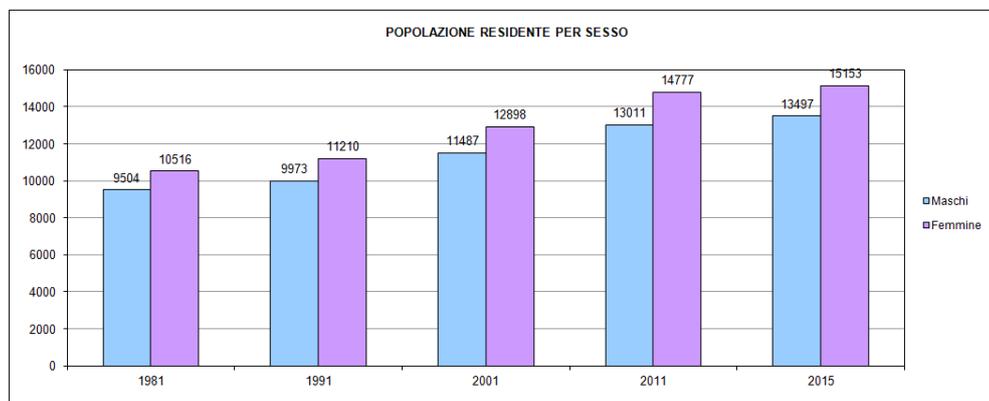
Rispetto alla composizione dei nuclei famigliari, il dato che emerge preponderante al 31/12/2015 riguarda la diminuzione progressiva del numero di componenti delle famiglie. Si può osservare come le famiglie con 5 componenti sono in numero molto limitato rispetto al totale. D'altro canto, si registra una forte presenza delle famiglie mononucleari e binucleari che hanno contribuito ad aumentare il peso famigliare dell'ultimo decennio. Risulta quindi che più della metà della famiglie è costituita da uno o due componenti, probabilmente in crescita non solo per la formazione di nuovi nuclei giovani, ma piuttosto per il progressivo invecchiamento della popolazione e dunque per l'aumento di nuclei costituiti da anziani soli.

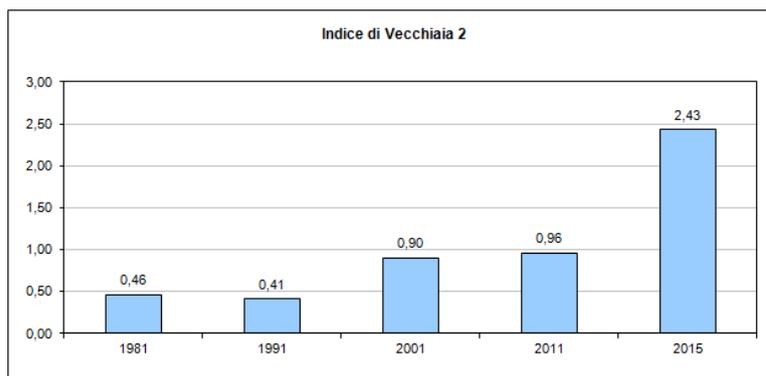
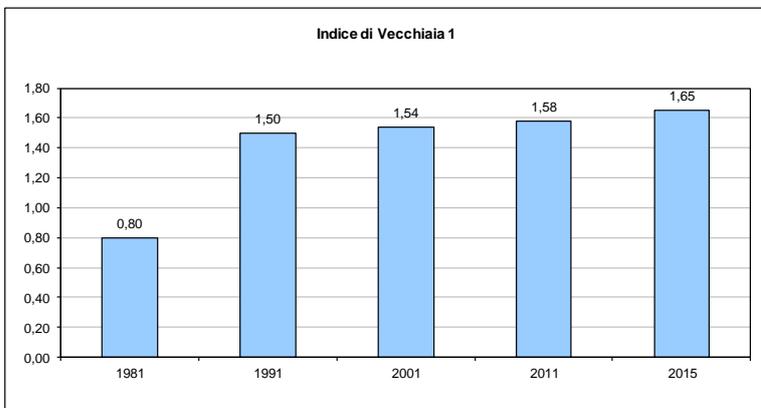
Il profilo per età della popolazione insediata mostra un progressivo assottigliamento della popolazione sino ai 14 anni, nel ventennio 1971 -1991, per poi risalire fino ai 3900 soggetti nel 2015.

La popolazione con età superiore a 65 anni ha subito un tendenziale aumento, più che raddoppiando in 35 anni, passando da 3040 soggetti nel 1981 a 6446 unità nel 2015.

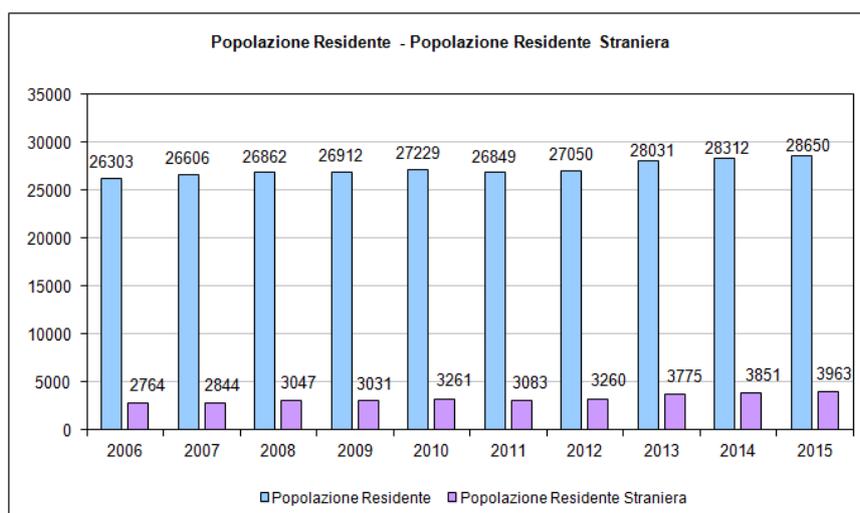
Ciò si traduce con un progressivo invecchiamento della popolazione residente, che appare ancora più evidente analizzando l'indice di vecchiaia 1, inteso come rapporto tra la popolazione di 65 anni e più e quella con meno di 14 anni che passa da 0,80 nel 1981 a 1,65 nel 2015 e l'indice di vecchiaia 2, inteso come rapporto tra la popolazione di 65 anni e più e quella con meno di 24 anni, che passa da 0,46 nel 1981 a 2,43 al 2009.

POPOLAZIONE RESIDENTE PER CLASSI DI ETÀ E SESSO (DESENZANO DEL GARDA)																
		1981			1991			2001			2011			2015		
		maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale
da 0 a 14	numero	1935	1858	3793	1342	1249	2591	1591	1483	3074	1971	1879	3850	2029	1871	3900
	%	20,36%	17,67%	18,95%	13,46%	11,14%	12,23%	13,85%	11,50%	12,61%	15,15%	12,72%	13,85%	15,03%	12,35%	13,61%
da 15 a 24	numero	1416	1404	2820	1523	1474	2997	1123	1171	2294	1271	1225	2496	1375	1282	2657
	%	14,90%	13,35%	14,09%	15,27%	13,15%	14,15%	9,78%	9,08%	9,41%	9,77%	8,29%	8,98%	10,19%	8,46%	9,27%
da 25 a 64	numero	4941	5426	10367	5635	6075	11710	6953	7336	14289	7302	8062	15364	7426	8221	15647
	%	51,99%	51,60%	51,78%	56,50%	54,19%	55,28%	60,53%	56,88%	58,60%	56,12%	54,56%	55,29%	55,02%	54,25%	54,61%
da 65 e oltre	numero	1212	1828	3040	1473	2412	3885	1820	2908	4728	2467	3611	6078	2667	3779	6446
	%	12,75%	17,38%	15,18%	14,77%	21,52%	18,34%	15,84%	22,55%	19,39%	18,96%	24,44%	21,87%	19,76%	24,94%	22,50%
<b>TOTALE</b>		<b>9504</b>	<b>10516</b>	<b>20020</b>	<b>9973</b>	<b>11210</b>	<b>21183</b>	<b>11487</b>	<b>12898</b>	<b>24385</b>	<b>13011</b>	<b>14777</b>	<b>27788</b>	<b>13497</b>	<b>15153</b>	<b>28650</b>





Per quanto riguarda la popolazione straniera, si può notare che negli ultimi due anni il saldo migratorio è sostanzialmente quasi pari, e che il rapporto tra la popolazione residente e la popolazione straniera si mantiene praticamente costante dal 2013.



### Popolazione straniera

DESENZANO	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Popolazione Residente	26043	26303	26606	26862	26912	27229	26849	27050	28031	28312	28650
<b>DESENZANO</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Nati Vivi	51	42	57	47	55	65	60	58	48	45	51
Morti	7	4	3	1	6	0	7	9	8	3	7
Saldo Naturale	44	38	54	46	49	65	53	49	40	42	44
<b>DESENZANO</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Iscritti	567	445	653	581	573	614	603	454	889	397	432
Cancellati	256	323	627	424	638	449	313	326	424	363	364
Saldo Migratorio	311	122	26	157	-65	165	290	128	465	34	68
Saldo Totale	355	160	80	203	-16	230	343	177	505	76	112
Popolazione Straniera Residente	2604	2764	2844	3047	3031	3261	3083	3260	3775	3851	3963

## 7.2. Il flusso turistico e le strutture ricettive

Fonte Provincia di Brescia

### IL FLUSSO TURISTICO

Si è cercato di analizzare le diverse forme di domanda turistica, molto importante dal punto di vista urbanistico, in quanto consente di valutare in termini quantitativi e qualitativi sia i suoi effetti territoriali, sia le risposte che il piano deve dare in termini di politica territoriale.

Il turismo di vacanza è assai composito e comprende diverse forme specifiche, originate da motivazioni e da esigenze assai differenti, ma tutte caratterizzate da tre fattori comuni: impiego di tempo libero, spesa a carico di chi lo pratica e libera scelta della modalità del viaggio e del soggiorno.

Tra le svariate forme di turismo di vacanza presenti a Desenzano, si possono pertanto distinguere:

- Turismo climatico;
- Turismo culturale;
- Turismo nautico;
- Agriturismo e enoturismo;
- Turismo sportivo;
- Turismo mordi e fuggi e turismo notturno.

Per quanto riguarda Desenzano analizzando i dati ufficiali relativi alle presenze dei turisti nelle strutture alberghiere ed extralberghiere si osserva che dal 2002 al 2008 e dal 2008 al 2014 si assiste ad una progressiva crescita.

Da 545.585 presenze turistiche (rispettivamente 326.955 nelle strutture alberghiere e 218.630 nelle strutture extralberghiere) nel 2002 si passa infatti a 660.355 presenze (suddivise in 197.158 e 463.197) nel 2008 (con un aumento complessivo del 22,68% per gli esercizi alberghieri e del 18,58% per gli esercizi extralberghieri), arrivando a 765.136 presenze nel 2014. Dal 2008 al 2014 vi è un quindi un ulteriore aumento di 104.781 presenze, corrispondenti al 15,87%, suddivise in 55.382 presenze alberghiere e 49.399 presenze extralberghiere.

Per ciò che concerne la nazionalità dei turisti, come accade per l'intero ambito gardesano, anche Desenzano si caratterizza come meta preferita dal turismo straniero che registra un'ascesa costante dal 2002 al 2008, come pure dal 2008 al 2014.

Per quanto riguarda le presenze, restano comunque superiori quelle straniere rispetto alle presenze italiane. Quelle italiane tra il 2002 e il 2008 registrano un aumento del 28,56%, mentre dal 2008 al 2014 si riscontra una diminuzione pari al 8,37%. Le presenze straniere mantengono un incremento del 26,18%.

Per quanto riguarda l'incremento delle presenze per tipo di esercizio, nel periodo 2002 - 2008 è stata registrata una crescita a favore delle strutture alberghiere, mentre nel periodo 2008 - 2014, l'aumento è stato rilevato per le strutture extralberghiere.

Analizzando gli arrivi, altro elemento di analisi, si osserva che aumentano quasi in modo sistematico del 22,32% e 30,76% rispettivamente arrivi italiani e stranieri (tra il 2002 e il 2008) negli esercizi alberghieri e del 121,26% e

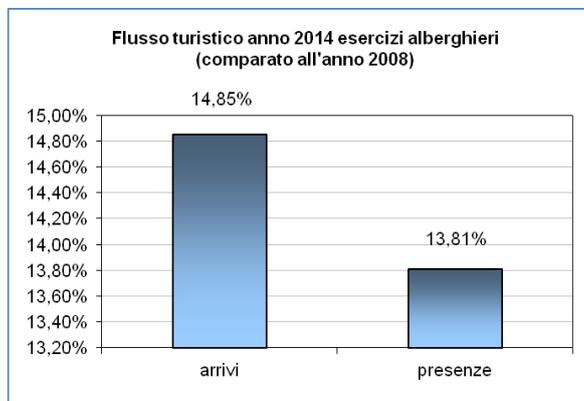
4.40% rispettivamente arrivi italiani e stranieri negli esercizi extralberghieri. Si registra dunque una tendenza positiva che interessa gli esercizi extralberghieri dall'incremento di arrivi di popolazione italiana.

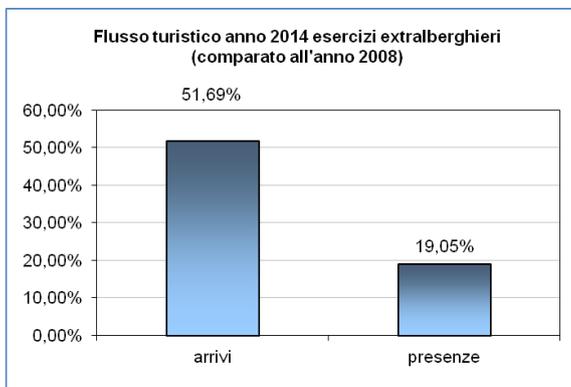
Nel 2014, rispetto al 2008, si riscontra invece una lieve diminuzione degli arrivi italiani nelle strutture alberghiere (- 1,63%), mentre si rilevano incrementi positivi per quanto riguarda gli arrivi stranieri in alberghi (+ 30,25%), e arrivi italiani (+ 50,99%) e stranieri (+ 52,07%) in strutture extralberghiere. Questi dati, evidenziano un maggiore interesse per le strutture extralberghiere sia da parte degli italiani che degli stranieri.

ESERCIZI ALBERGHIERI						
	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
2008	70873	140342	75886	260759	146759	401101
2014	69716	123484	98840	332999	168556	456483
Diff. Ass	-1157	-16858	22954	72240	21797	55382
Var. %	-1,63%	-12,01%	30,25%	27,70%	14,85%	13,81%

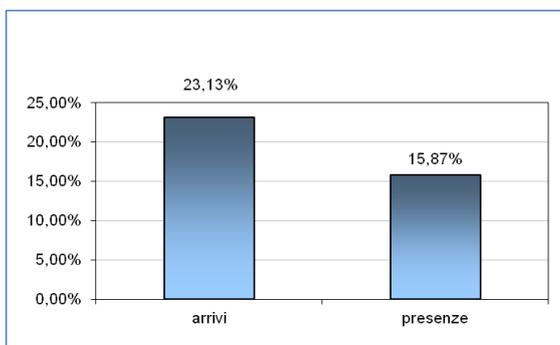
  

ESERCIZI EXTRALBERGHIERI						
	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
2008	14984	56816	27532	202438	42516	259254
2014	22624	57171	41869	251482	64493	308653
Diff. Ass	7640	355	14337	49044	21977	49399
Var. %	50,99%	0,62%	52,07%	24,23%	51,69%	19,05%





ESERCIZI ALBERGHIERI ED EXTRALBERGHIERI						
	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
2008	85857	197158	103418	463197	189275	660355
2014	92340	180655	140709	584481	233049	765136
Diff. Ass	6483	-16503	37291	121284	43774	104781
Var. %	7,55%	-8,37%	36,06%	26,18%	23,13%	15,87%



## LE STRUTTURE RICETTIVE

La dotazione ricettiva globale (dato aggiornato al 31.12.2014) di Desenzano del Garda, consiste in 125 strutture, di cui 43 alberghiere e 82 extralberghiere, per un totale di 2.133 camere (di cui 1.551 alberghiere e 582 extralberghiere) con un totale di 6.847 posti letto (2.949 nelle strutture alberghiere e 3.898 nelle strutture extralberghiere).

Nell'ambito delle strutture alberghiere, vi sono 43 alberghi, di cui 1 ad una stella, 3 a due stelle, 22 a tre stelle e 12 a quattro stelle e 5 residenze turistico alberghiere.

Nell'ambito delle strutture extralberghiere, vi sono 25 Bed Breakfast, 2 campeggi ed aree attrezzate per camper e roulotte, 1 villaggio turistico, 2 campeggio e villaggio, 40 alloggi (cav – affittacamere), 11 alloggi agrituristici, 2 affittacamere e 25 bed & breakfast.

Per quanto riguarda l'attrezzatura ricettiva extralberghiera, l'offerta è pari a 582 camere, mentre il totale dei posti letto è pari a 3.898 unità; questo divario tra il numero delle camere e quello dei posti letto si spiega osservando che nei campeggi (che costituiscono la voce principale all'interno delle strutture extralberghiere), non si considerano le "camere", ma solo i posti letto, che assommano a ben 2.464.

ESERCIZI ALBERGHIERI				ESERCIZI EXTRALBERGHIERI			
CAPACITA' RICETTIVA AL 31/12/2014				CAPACITA' RICETTIVA AL 31/12/2014			
CATEGORIA	ESERCIZI	LETTI	CAMERE	CATEGORIA	ESERCIZI	LETTI	CAMERE
5 stelle	0	0	0	villaggi turistici	1	132	0
4 stelle	12	1240	624	campeggi	1	64	0
3 stelle	22	1229	661	alloggi agrituristici	11	296	119
2 stelle	3	72	39	case per ferie	2	86	86
1 stelle	1	13	7	B & B	25	150	64
Res. Alb.	5	395	220	campeggi ed aree attrezzate per camper e roulotte	2	2464	0
TOTALE	43	2949	1551	case, appartamenti vacanza - affittacamere	40	706	313
				TOTALE	82	3898	582
<b>CAPACITA' RICETTIVA TOTALE ESERCIZI ALBERGHIERI E EXTRALBERGHIERI AL 31/12/2014 (IN TERMINI DI NUMERO DI POSTI LETTO)</b>							<b>6847</b>

### 7.3. Il patrimonio edilizio

Per quanto attiene al **patrimonio edilizio** i dati rilevano che il titolo di godimento maggiormente diffuso è quello della proprietà di abitazioni. Tali dati sono in linea con quelli degli Ambiti territoriali di riferimento e di quelli provinciali.

Inoltre le abitazioni sono in prevalenza occupate dai residenti e per una consistente quota da abitanti che possiedono a Desenzano del Garda la casa di villeggiatura.

### 7.4. Le attività produttive

*Dati estratti dai Quaderni di approfondimento della Camera di Commercio di Brescia*

Anche in questo caso, la realtà di Desenzano del Garda è stata confrontata con l'ambito immediatamente prossimo dei suoi comini contermini.

Il primo dato registrato, riguarda l'andamento delle attività agricole tra il 2009 e il 2014 che a Desenzano registra un trend negativo del 7,36% (da 231 a 214 sedi); in termini assoluti si evidenzia un calo di 17 imprese dedicate all'attività agricola. Tutto ciò in linea con il livello Provinciale che registra una variazione del - 8,27%.

Così come le imprese agricole, anche le attività manifatturiere a Desenzano registrano un calo del 3,31% in linea con le tendenze provinciali e di quelle dei comuni limitrofi, ad eccezione di Sirmione (+ 20%) che annota un trend positivo.

Si attestano invece su valori positivi le imprese "alberghi ristoranti" che registrano valori positivi del 10,94% così come il "commercio, ingrosso e dettaglio" con il 7,33%, mentre vi è una diminuzione dell'impresa di costruzione del 3,81%.

L'incremento positivo delle attività di commercio e delle attività alberghiere sono una delle conseguenze più tangibili del turismo, a Desenzano come in altre realtà territoriali. Il turismo agisce favorevolmente nei confronti dello sviluppo economico; pensiamo ad esempio come buona parte del tessuto urbano negli ultimi anni è costituito dalle case vacanza o come negli ultimi anni si sia potenziata la rete distributiva con l'inserimento di nuove strutture commerciali a Desenzano e nei comuni limitrofi.

## IL SETTORE MANIFATTURIERO E DELLE COSTRUZIONI

Il sistema economico e produttivo di Desenzano si presenta variegato e attivo nei diversi settori tradizionali che convivono con il turismo, settore che ricopre un ruolo fondamentale nell'economia del Comune.

Un'analisi più dettagliata può iniziare dalle attività manifatturiere: a Desenzano sono presenti attività che spaziano in tutti i settori che la statistica definisce appartenenti a questo macrosettore, anche se con notevoli differenze nei numeri e nelle dimensioni. In totale nel 2009 le imprese attive erano 212 e occupavano 1.819 persone.

Nel periodo 2009-2014, si registrano alcuni cambiamenti: una diminuzione del 3,31% nel numero delle imprese attive (da 212 nel 2009 a 205 nel 2014), accompagnati però da un leggero aumento degli occupati (da 1.819 nel 2009 a 1.878 nel 2014).

L'attività edilizia ha registrato un po' ovunque nel periodo considerato un decremento che si verifica anche a Desenzano. Dal 2009 al 2014 nel settore delle costruzioni diminuisce del 3,81% il numero delle imprese (da 342 a 329), del 5,99% quello degli addetti (da 735 del 2009 a 691 del 2014).

## **IL SETTORE TERZIARIO**

Nel settore del commercio, al 2014, risultano attive 790 attività con un numero complessivo di 2.191 addetti e, rispetto al 2009, dove il numero delle attività risultava di 736 con un numero complessivo di 1.934 addetti, si registra un aumento di 54 attività e di 257 addetti.

Anche nei restanti comparti del settore terziario si nota un aumento nelle categorie delle attività immobiliari, finanziarie e assicurative, professionali, scientifiche e tecniche, di noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese, e altre attività di servizi.

Questo dato conferma il generale aumento delle libere professioni, tra le quali spiccano quelle inerenti la contabilità e la consulenza in campo finanziario e legale (130 attività per 152 dipendenti e 302 addetti), e le professioni del settore tecnico in generale, architettura e ingegneria (104 attività nel comune di Desenzano, con 32 dipendenti e 155 addetti).

Nel settore turistico, si riscontra, nel decennio tra i due Censimenti, un aumento del 20% del numero dei dipendenti (da 375 a 567) e del 10% quello degli addetti (da 748 a 926); anche le attività presenti sul territorio comunale registrano un incremento complessivo del 3%.

## ELEMENTI DI INDAGINE IN MATERIA DI COMMERCIO

### 7.4.1. Principali caratteristiche del settore commerciale ed aspetti evolutivi

Il settore del commercio riveste un ruolo di grande rilievo nell'ambito dell'economia nazionale, rappresentando circa il 13% della produzione ed il 15% dell'occupazione. Il sistema lombardo della distribuzione commerciale nel suo complesso è composto da più di 200.000 imprese attive, produce circa il 13,5% del PIL lombardo, sviluppa il 18% dell'occupazione (con più di 650.000 addetti).

La complessità di tale ruolo determina, comunque, che il commercio eserciti un'influenza che supera la sua dimensione economica avendo indubbi riflessi sul piano sociale, (garantendo un "servizio"), sul piano territoriale (generando nuove polarizzazioni e flussi di traffico consistenti), sul piano della qualità della vita (offrendo una dimensione di qualità ai contesti urbani).

L'evoluzione del settore riflette in larga misura l'andamento generale dell'economia ed in particolare dei consumi: il modello di struttura commerciale consolidatosi nel secondo dopoguerra caratterizzato dalla concentrazione nei centri storici e nei grandi quartieri residenziali di più recente costituzione regge sostanzialmente sino all'inizio degli anni ottanta.

La rivoluzione commerciale, che ha portato alla nascita delle formule tipiche del largo consumo di massa (supermercato, magazzino, ipermercato) sono nate su nuovi presupposti di stili di consumo dei nuclei familiari che iniziano a svolgere le proprie funzioni di approvvigionamento in modo diverso dal passato. Il modello "tradizionale" è messo in crisi dallo sviluppo delle aree commerciali extraurbane che, posizionate lungo il sistema della mobilità principale, sono in grado di attrarre clienti da un vasto territorio sovracomunale.

Questa prima fase di profonda trasformazione si caratterizza per l'affermarsi delle superfici di medie e grandi dimensioni despecializzate. Il commercio tradizionale, specie quello con scarse vocazioni di specializzazione, ne è risultato ridimensionato, riducendosi a segmenti di nicchia o ad una domanda di vicinato. La concorrenza era del resto impossibile da reggere: le nuove formule distributive potevano contare su vantaggi strutturali di costo che in nessun modo il tradizionale era in grado di equiparare.

A partire dall'inizio degli anni Novanta, si è quindi assistito a una crescita costante e significativa della superficie di vendita degli ipermercati e dei super-mercati.

La situazione inizia a mutare quando la distribuzione moderna comincia a competere al suo interno, quando cioè, per l'aumentare della densità della rete, i bacini di domanda di più punti di vendita simili si trovano ad essere sovrapposti. In questa nuova situazione i vantaggi di costo non sono più strutturali, e la concorrenza comincia a misurarsi con altri connotati di performance.

L'evoluzione più recente, peraltro, sia a livello europeo sia a livello nazionale, anche per effetto di politiche commerciali più complesse ed articolate a livello territoriale, presenta una maggiore varietà delle strutture insediative e dell'offerta commerciale. Nell'ultimo decennio, a fronte dell'affermarsi di nuovi modelli di consumo si è accentuata la diversificazione delle formule distributive in tutti i comparti; contemporaneamente, è aumentato il livello di concorrenza tra le imprese commerciali siano esse piccole, medie e grandi, in funzione dei servizi offerti, della localizzazione, delle caratteristiche dell'assortimento, del mix qualità/prezzo.

In questo contesto si inserisce come elemento potenziante il processo di internazionalizzazione in corso: sino agli inizi degli anni '80 le imprese di distribuzione presenti in più paesi costituivano un'eccezione a una regola di

forte caratterizzazione e radicamento nazionale o anche locale. I casi di distributori internazionalizzati si limitavano per lo più a reti specializzate in beni di lusso o con assortimenti molto segmentati, spesso gestite con la formula del franchising e di norma espressione più di imprese industriali che di vere e proprie imprese di distribuzione. In pochi anni il quadro è radicalmente mutato e il numero di imprese con interessi in più paesi si è moltiplicato.

Le trasformazioni in atto nella distribuzione, hanno origine in questa nuova situazione che vede una ricerca di differenziazione sia delle formule di vendita sia delle caratteristiche delle insegne che operano con la medesima formula, cercando di costruirsi nuovi vantaggi competitivi entro un processo di differenziazione dei prodotti. La grande distribuzione e la distribuzione organizzata sono la configurazione moderna del dettaglio. Appartengono alla grande distribuzione società di capitali organizzate di catene indipendenti i cui esercizi si estendono su più esercizi di vendita (ipermercati, supermercati, centri commerciali) che generalmente coprono l'intero territorio nazionale. La distribuzione organizzata comprende invece grandi punti vendita del commercio associato, superette, unioni volontarie, gruppi di acquisto.

I luoghi del commercio si arricchiscono in pochi anni di un'ampia varietà di addensamenti commerciali che rispondono ad una domanda sempre più articolata e selettiva dei consumatori. Più recentemente anche in Italia hanno iniziato a diffondersi nuovi formati come i retail park o i factory outlet center (FOC), integrati da funzioni legate alla ristorazione ed al tempo libero. Nuovi modelli di offerta non solo di merci ma anche di servizi e di beni immateriali. Localizzati lontano dai centri abitati ma vicino alle principali arterie stradali i Factory Outlet Center hanno grandi dimensioni e un'architettura che ricorda quella dei piccoli villaggi dove i produttori di beni di marca possono affittare un punto vendita da gestire direttamente.

Più consistente è stata la diffusione dei centri commerciali, spesso trainata dalla presenza di ipermercati e grandi magazzini, che tuttavia, ha rappresentato una interessante prospettiva localizzativa anche per la piccola distribuzione.

L'elemento distintivo principale dei centri commerciali consiste essenzialmente in un surplus organizzativo che consente a chi opera all'interno di un centro pianificato di ottenere un vantaggio dalla gestione in comune di determinati aspetti dell'attività commerciale rispetto alla gestione individuale.

I centri commerciali pianificati hanno, infatti, una gestione centralizzata che consente di ottenere non solo una maggiore efficienza nello svolgimento di alcune funzioni di impresa per poter sfruttare le economie di scala, ma anche di progettare e gestire in modo più efficace la relazione con la domanda di consumo.

Il trend di sviluppo del settore, che per diversi anni si era contraddistinto per una abbondante fuoriuscita dal mercato di numerose imprese, prevalentemente di piccole dimensioni, ha registrato ultimamente una leggera inversione di tendenza: i negozi di vicinato sono tornati di attualità, soprattutto nelle città di medio-grandi dimensioni. Un fenomeno che si spiega con la convergenza di ragioni congiunturali e strutturali legate comunque ancora una volta a mutate condizioni degli stili di acquisto (contrazione della capacità di spesa, mutamento della tipologia di consumatori, minore propensione a spostarsi utilizzando l'automobile).

In questo trend si inserisce anche il ritorno di interesse per i mercati regionali. Il commercio ambulante dopo un periodo di forte contrazione ha ripreso a crescere a partire dal 2000.

In altri termini da un lato la modernizzazione avvenuta nell'ultimo decennio nel settore commerciale ha portato ha un forte sviluppo delle grandi superfici commerciali sollecitando gli operatori a introdurre molte innovazioni nella progettazione dei formati delle grandi strutture extraurbane. Sono così sorti nel panorama lombardo parchi

commerciali, factory outlet centre, entertainment centre e centri commerciali di nuova generazione. Questa evoluzione non è stata solo quantitativa ovvero non ha proposto semplicemente strutture commerciali “più grandi” ma ha portato a sperimentare format che accostano alla funzione commerciale quella culturale, di intrattenimento (cinema in primis) e sportiva. Recentemente il commercio si è collocato nei nodi della grande accessibilità come aeroporti e stazioni, dove è possibile intercettare un grande e costante flusso di persone. Nei centri urbani questa innovazione è stata molto più lenta e, soprattutto nei centri medi e medio-piccoli, si è assistito ad una diminuzione quantitativa dei punti vendita associato a un fenomeno di graduale obsolescenza di molti esercizi di vicinato.

Dall'altro, al contrario, hanno resistito quegli esercizi inseriti in contesti urbani dove i negozi hanno potuto addensarsi in ambiti specifici integrati ad altre attività come gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività come ad esempio quelle artigiane. In questi centri si assiste anche a un ritorno degli operatori, dinamica molto interessante anche alla luce delle potenziali positive ricadute che potrebbero avere sul rilancio dei sistemi di offerta locali, rendendoli maggiormente competitivi ed in grado di concorrere o convivere con le nuove polarità commerciali extraurbane.

Un ulteriore elemento di interesse riguarda il fatto che fino agli anni Sessanta erano le imprese industriali a determinare le scelte dei consumatori e del mercato, e a ispirare la pianificazione territoriale con le proprie scelte localizzative. Attualmente invece sono le imprese della distribuzione a dettare le condizioni agli operatori, a orientare il gusto del mercato, a sostenere la tenuta e la crescita dei consumi, a favorire la riallocazione delle funzioni urbane ed extraurbane intorno a forti polarità attrattive.

#### **7.4.2. La politica di regolazione regionale**

Dinamica e differenziazione territoriale del processo di trasformazione del sistema distributivo riflettono in parte le modifiche nella politica commerciale.

Il nuovo ordinamento del commercio, entrato in vigore a livello nazionale con il decreto legislativo n. 114 del 31/03/1998, noto come decreto Bersani, ha introdotto importanti modifiche nella regolazione del settore tra cui:

- la semplificazione della struttura merceologica;
- la suddivisione delle diverse strutture di vendita al dettaglio con la classificazione delle tipologie degli esercizi di vendita.

Le Regioni, dalla data di entrata in vigore del suddetto decreto, hanno fissato i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, affinché gli strumenti urbanistici comunali individuino:

- a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;
- b) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali,
- c) i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita;
- d) la correlazione dei procedimenti di rilascio del titolo abilitativo edilizio e dell'autorizzazione commerciale.

Dall'esame della legislazione adottata a livello regionale emerge un quadro di programmazione commerciale assai ampio ed articolato che evidenzia come le diverse regioni si siano mosse ed abbiano interpretato in modo anche assai differente il processo di liberalizzazione del settore previsto nel decreto legislativo 114/98.

In termini generali emerge una forte spinta regionale verso l'introduzione di limiti puramente quantitativi alla crescita del commercio di maggiori dimensioni o direttamente attraverso politiche di natura settoriale o indirettamente attraverso l'utilizzazione di una programmazione urbanistica rigida, con la presenza di forti vincoli allo sviluppo delle grandi strutture di vendita con la ridefinizione verso il basso delle dimensioni delle tipologie di vendita, la presenza di contingenti numerici e di superficie e/o una riduzione degli spazi programmatori a livello comunale per lo sviluppo delle medie strutture di vendita come conseguenza di un'ingerenza regionale.

In sintesi, le priorità che Regione Lombardia ha perseguito durante le ultime legislature nello sviluppo del sistema distributivo sono state le seguenti:

1. libertà, imprenditorialità e concorrenza per il cittadino consumatore e per l'impresa, a cui deve essere riconosciuta a priori la piena fiducia nel rispetto delle regole poste a tutela dell'interesse generale;
2. semplificazione e sburocratizzazione;
3. sussidiarietà e responsabilità per favorire l'assunzione di responsabilità piena nell'esercizio delle funzioni amministrative da parte dei Comuni e sostenere le capacità di auto-organizzazione degli operatori attraverso le loro forme associative.

E ancora, nel «Programma Regionale di Sviluppo della X legislatura» approvato con D.c.r. 9 luglio 2013 - n. X/78, la Regione Lombardia, nel delineare i punti salienti del processo di governance del territorio, ribadisce l'attualità della strategia della programmazione a impatto zero introdotta dal Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC) e sottolinea come nel comparto distributivo proseguirà la positiva esperienza dei distretti del commercio, con la valorizzazione delle polarità distrettuali esistenti e la promozione di nuove esperienze, in adesione alle specifiche vocazioni territoriali e l'impulso all'attivazione di sinergie con il turismo. Saranno favorite le reti anche tra MPMI e grandi imprese commerciali, nell'intento di preservare il pluralismo dell'offerta nei diversi ambiti territoriali, anche valorizzando la flessibilità e il radicamento storico del commercio su aree pubbliche, nonché le nostre piccole attività commerciali che, oltre a rappresentare la nostra memoria storica, hanno un grande valore di aggregazione sociale e culturale.

Obiettivo della Giunta nella X legislatura è quello di consolidare e sviluppare ulteriormente questo modello avendo innanzitutto presente l'esigenza di aiutare le famiglie e il tessuto imprenditoriale ed economico lombardo a reagire rispetto agli effetti della crisi economica che si è infine tradotta anche in calo dei consumi e dell'occupazione.

Altro obiettivo della Giunta è quello di accompagnare il settore nell'applicazione della Direttiva Bolkestein, allo scopo di attutirne il pesante impatto per taluni settori tra cui il commercio ambulante, le attività di vendita su suolo pubblico e gli stabilimenti balneari.

Il modello di governo del settore distributivo dovrà quindi essere aiutato ad evolversi per rendere l'offerta, sempre più dinamica, qualificata e competitiva, attraverso:

- la rivisitazione della normativa vigente e dei conseguenti strumenti di programmazione, per ridefinire il miglior equilibrio possibile tra attività commerciali e contesto socioeconomico, favorire una ulteriore riduzione del carico burocratico sulle imprese, promuovere l'integrazione tra le diverse leve normative e programmatiche esistenti a sostegno dello sviluppo;

- la valorizzazione e l'ulteriore sviluppo degli strumenti di sostegno alle aggregazioni di imprese commerciali quali i Distretti del commercio, i contratti di rete, le iniziative di valorizzazione dei mercati, del commercio di vicinato e della tradizione, gli strumenti di riqualificazione e gestione del commercio nel tessuto urbano, in una logica di marketing territoriale e di promozione integrata dell'attrattività territoriale che li veda sempre più capaci di fare sistema con le eccellenze turistiche, culturali, enogastronomiche, produttive e di servizi;
- l'aggiornamento e il potenziamento degli strumenti di sostegno diretto ed indiretto alle imprese, a partire dalle opportunità offerte dalla programmazione comunitaria 2014-2020 e dai bandi e dalle iniziative regionali per l'utilizzo delle tecnologie digitali e per l'aggiornamento tecnologico delle micro e pmi, per le reti tra imprese commerciali; a fianco degli strumenti di agevolazione ed incentivazione, saranno oggetto di particolare attenzione le iniziative per l'accesso al credito da parte delle imprese, il sostegno all'occupazione, la formazione e l'aggiornamento professionale di operatori e personale dipendente, rivisitando gli strumenti oggi disponibili e promuovendone di nuovi;
- il sostegno - attraverso iniziative di accompagnamento al cambiamento del proprio modo di fare impresa e all'ingresso verso nuovi mercati - allo sviluppo di nuove forme e canali distributivi di beni e servizi commerciali, a partire dai canali distributivi capaci, come l'e-commerce, di raggiungere celermente e a basso costo, ampie platee di consumatori anche in mercati lontani; una specifica attenzione in questo senso dovrà essere dedicata ai giovani imprenditori, all'aiuto alla trasmissione dell'impresa e alla nuova imprenditorialità;
- la valorizzazione di opportunità come EXPO 2015 sia per favorire interventi di promozione e sviluppo qualitativo dell'offerta commerciale sul territorio, sia per utilizzare il canale distributivo per promuovere i prodotti lombardi, a partire da quelli agroalimentari, e le eccellenze italiane nel mondo in una logica di sempre crescente integrazione delle diverse componenti della filiera.

Nel Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC) 2006-2008, tutt'ora vigente, la Regione Lombardia non fornisce più obiettivi di sviluppo quantitativi (contingenti), ma prestazionali basati cioè su macro-obiettivi generali declinati per i vari Ambiti territoriali individuati sul territorio regionale. La nuova programmazione triennale ha nello specifico l'obiettivo di una "crescita ad impatto zero in termini di superfici e di esternalità negative", obiettivo che si articola e struttura nei seguenti punti, che dovrebbero fungere da linee guida per lo sviluppo commerciale locale:

- favorire la compatibilità e sostenibilità del commercio rispetto al territorio abbattendo al massimo l'impatto delle Grandi Strutture di Vendita non solo da un punto di vista ambientale ma anche sociale, viabilistico, paesaggistico e naturalmente commerciale;
- ridurre il consumo di suolo favorendo la riconversione delle aree dismesse disincentivando l'apertura di strutture commerciali su territori liberi;
- favorire l'ampliamento o la ristrutturazione delle strutture esistenti rispetto alla previsione di nuove strutture di vendita.

La Regione per controllare il perseguimento di queste finalità ha costruito un articolato e complesso sistema di valutazione delle domande per l'autorizzazione di GSV, teso a disincentivare fortemente le nuove aperture.

Nel richiamato PTSSC il territorio lombardo è suddiviso in sei ambiti territoriali per ciascuno dei quali sono introdotti degli indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete.

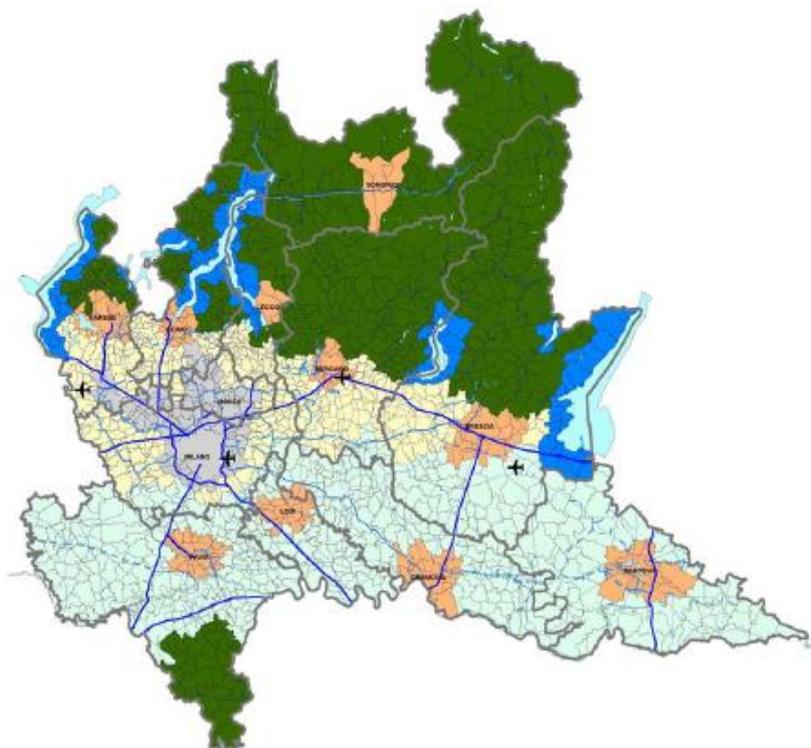
Il comune di Desenzano del Garda appartiene all'ambito lacustre. Esso comprende i comuni di prima fascia lungo le rive dei laghi ed i comuni contigui che, per presenze turistiche e struttura socio territoriale sono strettamente connessi al sistema economico lacustre. Si tratta di aree interessate da consistenti flussi di popolazione non residente, generati da turismo di svago, anche giornaliero e, in misura meno significativa, da turismo culturale.

Si tratta di aree a forte connotazione paesistica e rilevante criticità ambientale data dai carichi antropici e dai consistenti fenomeni espansivi e di urbanizzazione, dalle caratteristiche degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, oltre che dalla stagionalità delle presenze turistiche.

Si riscontrano tendenze commerciali diversificate nelle aree di prossima ubicazione lacuale rispetto alle zone più interne, con una significativa dipendenza dai poli dei capoluoghi e di altri centri di storico riferimento commerciale.

Gli indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete definiti dal PTSSC prevedono:

- la valorizzazione delle strutture insediative di antica formazione, in rapporto anche alle valenze e finalità di tipo turistico; particolare attenzione alla delicatezza ambientale e paesaggistica del territorio, sia ai fini della ubicazione di nuovi insediamenti sia in rapporto alla generazione di volumi di traffico aggiuntivi su itinerari viabilistici di limitata capacità;
- considerazione delle problematiche inerenti l'offerta commerciale nelle valli laterali ai bacini lacuali, che presentano frequentemente condizioni analoghe a quelle dell'ambito montano;
- integrazione con l'offerta commerciale ambulante, anche per affrontare gli elementi di stagionalità della domanda;
- integrazione con i sistemi produttivi e artigianali tipici locali, in particolare riferiti al comparto agro-alimentare;
- integrazione delle strutture commerciali con i sistemi turistici e con l'artigianato locale e delle valli contigue;
- nessuna previsione di apertura di grandi strutture di vendita realizzate anche mediante l'utilizzo di superficie di vendita esistente.



Gli Ambiti territoriali individuati dal PTSSC 2006-2008

Fonte Programma Triennale di Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008

### 7.4.3. La pianificazione territoriale provinciale e il sistema del commercio

La legge regionale 12/2005 non individua specifici contenuti per il PTCP in materia di commercio; in ogni caso, tra i temi di interesse sovracomunale di specifica competenza provinciale, ben possono rientrare molte delle questioni correlate agli insediamenti commerciali che hanno diretta connessione con le più generali condizioni di sostenibilità sociale, territoriale ed ambientale promosse dagli strumenti di pianificazione provinciale. Con riferimento in particolare alle problematiche legate alla localizzazione delle grandi strutture di vendita, tra i contenuti previsti dalla l.r. 12/2005 per il PTCP assumono particolare rilievo:

- l'indicazione degli elementi qualitativi di scala provinciale o sovracomunale, sia orientativi che prevalenti, per la pianificazione comunale;
- la definizione dei contenuti minimi sui temi di interesse sovra comunale da prevedere nei documenti di PGT;
- le indicazioni puntuali per la realizzazione di insediamenti di portata sovracomunale, se definiti come tali nei PGT;
- le modalità per favorire il coordinamento tra le pianificazioni dei comuni;
- il programma generale delle maggiori infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità.

Il PTCP esprime quindi significativi obiettivi ed indirizzi in ordine all'evoluzione della rete commerciale nel territorio provinciale e a tale riguardo risultano interessanti gli indirizzi che la variante al PTCP (approvata con D.C.P. n. 31 del 13/06/2014) stabilisce per la pianificazione comunale in ordine al commercio.

Il PTCP si occupa delle attività di distribuzione sotto molteplici aspetti con l'intento di indirizzare gli insediamenti secondo una presenza equilibrata sul territorio, a vantaggio del consumatore (diversificazione prodotti, minor costo) e dell'assetto territoriale, con particolare riferimento alle tipologie previste dalla normativa vigente. In particolare gli esercizi di vicinato sono quelli di minori dimensioni, la cui presenza è tipica nei tessuti edilizi residenziali, ai quali essi danno vivacità integrandosi con la residenza e con i servizi e creando le condizioni dello scambio sociale, negli spazi pubblici. Essi sono assolutamente necessari per il servizio alle persone che non possono effettuare spostamenti in macchina: la loro presenza va difesa, anche perché rende più sicuri gli spazi pubblici.

La difesa dei piccoli negozi in funzione sociale può essere ottenuta trasformandoli in elementi periferici di distribuzione di grandi strutture di vendita, tramite convenzioni con le quali rendere partecipi le associazioni di categoria.

Dai negozi affacciati sugli spazi pubblici spesso dipende la qualità urbanistica degli spazi stessi; nei centri storici i piccoli negozi sono spesso garanzia di uso congruo e quindi di sopravvivenza dell'edilizia storica minore. Una moderata "tabernizzazione" fa parte della normale evoluzione di tutte le tipologie edilizie storiche che devono, in certa misura, continuare la loro evoluzione nel tempo per potersi conservare. Il radicamento nei tessuti edilizi consolidati di esercizi di vicinato, che devono sostenere la concorrenza della media e grande distribuzione, se opportunamente indirizzato può creare valore aggiunto alle attività stesse, sia specializzandone la merceologia verso la qualità dei prodotti sia, ed è più importante, per le sinergie territoriali coinvolte, specializzandole per tipicità locali. Proprio il valore aggiunto del "localismo" può valorizzare l'immagine del luogo in senso turistico e rafforzare l'immagine stessa per quanto riguarda altre attività economiche in un circolo virtuoso che deve far capo al marketing territoriale.

La media distribuzione ha caratteristiche tipologiche che ne rendono adatta la collocazione lungo gli assi urbani più esterni o in situazioni miste nelle zone industriali.

L'assetto che ne derivano è spesso disarmonico e privo di qualità. Un'oculata presenza della media distribuzione può tuttavia contribuire alla riqualificazione edilizia e urbanistica delle aree interessate. È soprattutto positivo il tentativo di riorganizzare gli insediamenti attuali, in parte produttivi ed in parte terziari, in vere e proprie "strade commerciali" che uniscano i quartieri periferici e, pur implicando l'uso del mezzo privato, rappresentino un ambiente vivace, vissuto, e per ciò stesso sicuro, essendo normalmente frequentato in tutte le ore della giornata e in qualche caso anche la sera (integrazione con esercizi pubblici, bar, ristoranti).

L'integrazione coi tessuti consolidati esistenti e l'organizzazione secondo parti e luoghi ben identificabili nei contesti urbanistici, è l'obiettivo urbanistico del PTCP che cercherà di evitare gli insediamenti in zone prive di trasporto pubblico, in situazioni di congestione del traffico su viabilità sovracomunale di adduzione alla struttura e comunque con verifica di accessibilità viaria alla sede viaria. Il PTCP si pone inoltre l'obiettivo del risparmio energetico, indicando per l'approvvigionamento energetico dei fabbricati, una fonte di produzione di energia da cogenerazione o da fonti rinnovabili (solare, geotermica, etc.) in misura pari al 50%.

Va detto che la qualità urbanistica è a tutto vantaggio degli operatori, in quanto incoraggia una maggior frequentazione e immagine.

La grande distribuzione può essere divisa dal punto di vista urbanistico in due segmenti dimensionali. Al di sotto di una certa soglia l'ambito di attrazione non è grande, anche se intercomunale. L'attività crea spostamenti degli utenti di portata modesta, che si avvalgono di strade provinciali e locali. È opportuno il posizionamento delle strutture in ambiti urbanistici da completare o in aree dismesse di collocazione urbana. Sarà proprio il collegamento col centro e la funzione di "traino" nei riguardi degli insediamenti commerciali più piccoli che si insedieranno nei dintorni edificati a rendere armonicamente inseribili queste strutture nel territorio. La loro caratteristica di polarità va accentuata e il loro accesso deve avvenire principalmente su viabilità esterna ai tessuti edilizi. Ne consegue una funzione di identificazione dei punti di accesso ai centri urbani, dalla viabilità provinciale. In qualche caso questa funzione potrà essere estesa agli interscambi ferrovia-strada con particolare riferimento al sistema del trasporto pubblico.

Al di sopra di una certa soglia dimensionale le aree di attrazione commerciale assumono dimensioni territoriali e le strutture di vendita non sono più integrabili con i tessuti urbani esistenti.

In questi casi la struttura deve diventare centro di vita esse stessa e deve quindi contenere spazi "sociali", destinati all'aggregazione, al loisir, alla cultura. Anche questi insediamenti dovranno essere relazionati alla grande viabilità e pertanto la loro presentazione al pubblico può essere oggetto di marketing territoriale.

La raccolta dei dati sull'evoluzione e sullo stato di fatto della rete distributiva bresciana, sistematizzati ed elaborati ai diversi livelli territoriali (Comuni, Ambiti Territoriali Sovracomunali, grandi aree, Provincia), merceologici (alimentari e non alimentari) e tipologici (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, supermercati, ipermercati, grandi magazzini, centri commerciali) dovrà essere mantenuta nel tempo ed implementata, dando vita ad un vero e proprio Osservatorio sul Commercio, come strumento di monitoraggio e conoscenza a disposizione non solo dell'azione programmatica della Provincia ma anche delle realtà associative, professionali, istituzionali, delle imprese e degli studiosi del settore. Esso dovrà costituire un valido momento di interrelazione con l'attività dell'Osservatorio Regionale.

È possibile stabilire relazioni fra i diversi tipi di insediamenti e il tipo e la qualità dell'accessibilità richiesta, in senso geometrico, fermo restando il fatto che deve comunque tenersi conto del livello di servizio delle infrastrutture e le condizioni locali di accesso.

Le indicazioni sopra riportate sono riscontrabili nell'apparato normativo del PTCP all'articolo 89.

#### **7.4.4. Indagine conoscitiva: strutturazione esistente del settore commerciale dell'area di riferimento**

In questo quadro generale, l'evoluzione normativa regionale in materia di commercio, prima, e urbanistica poi, ha introdotto la necessità per i comuni di integrare gli studi conoscitivi alla base della redazione del PGT comunale con un'indagine specifica sulle tematiche commerciali.

Il nuovo strumento di pianificazione comunale introdotto nell'ordinamento regionale con la legge 12/2005, il Piano di Governo del Territorio, si caratterizza infatti per esprimere contemporaneamente una dimensione strategica che delinea un'evoluzione di sviluppo territoriale complessiva ed una dimensione operativa consistente nell'individuazione di precisi obiettivi di pianificazione (e conseguenti azioni da attuare sul territorio) da perseguire per le diverse destinazioni funzionali e per l'individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica.

In questo nuovo contesto normativo e disciplinare le problematiche relative alla distribuzione commerciale assumono rilevanza in funzione di assicurare un conveniente assetto urbanistico a tutte le diverse parti dell'organismo urbano.

L'indagine in argomento si fonda sulle novità introdotte dal Decreto legislativo 114/98 (comunemente denominato Decreto Bersani) e sulle successive normative regionali in materia di attività commerciali. Lo studio effettuato per la componente specialistica al PGT del comune di Desenzano del Garda si basa su un approccio territoriale alle tematiche del commercio; per questo motivo ogni riflessione o interpretazione delle dinamiche commerciali in atto nel comune discendono dalla correlazione esistente con gli elementi territoriali caratterizzanti lo spazio fisico dei luoghi.

La valenza di uno studio specialistico sulle tematiche commerciali si fonda sull'importanza che queste attività rivestono nel complesso panorama urbanistico, sociale ed economico di un comune, dove le attività commerciali assumono in molti casi un ruolo che trascende la semplice attività produttiva, diventando per la popolazione insediata servizi, spazi di interazione ed intrattenimento, elemento di qualità urbana.

La profondità, la completezza e l'articolazione dello studio variano a seconda della scala territoriale di riferimento. Negli elaborati sovracomunali si è analizzato con un dettaglio via via crescente, le attività che possono costituire un'alternativa commerciale alle attività presenti sul territorio comunale, con uno sguardo privilegiato all'Ambito Territoriale Sovracomunale definito dal vigente PTCP.

La realizzazione delle analisi e degli elaborati cartografici allegati al presente documento si basa sull'utilizzo delle tecniche e degli strumenti più adeguati per queste specifiche indagini, in linea con i principi e le modalità operative dettate dalla Regione Lombardia nell'articolo 3 della legge 12/2005, in merito agli Strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni.

In linea a questi principi, la costruzione dell'indagine territoriale sovralocale è stata effettuata analizzando e georeferenziando i dati messi a disposizione dall'Osservatorio Regionale del Commercio della Regione Lombardia sulle Medie e Grandi Superfici di Vendita. I dati a disposizione sono aggiornati e verificati al dicembre 2015 incrociando il database con informazioni desunte dai dati forniti dai competenti uffici comunali.

La georeferenziazione del database è avvenuta in un contesto GIS, sovrapponendo i dati a disposizione alla cartografia di base utilizzata per la redazione del PGT per il contesto comunale e alla Cartografia Tecnica Regionale per i rilievi sovracomunali.

### **Inquadramento commerciale sovracomunale**

L'indagine commerciale sovracomunale costituisce, nella componente commerciale di un PGT, lo studio delle polarità commerciali esistenti nell'ambito territoriale di area vasta di riferimento. Come precedentemente accennato è stato assunto come ambito geografico di riferimento l'Ambito Territoriale n. 6 – GARDA BRESCIANO secondo la declinazione proposta dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia.

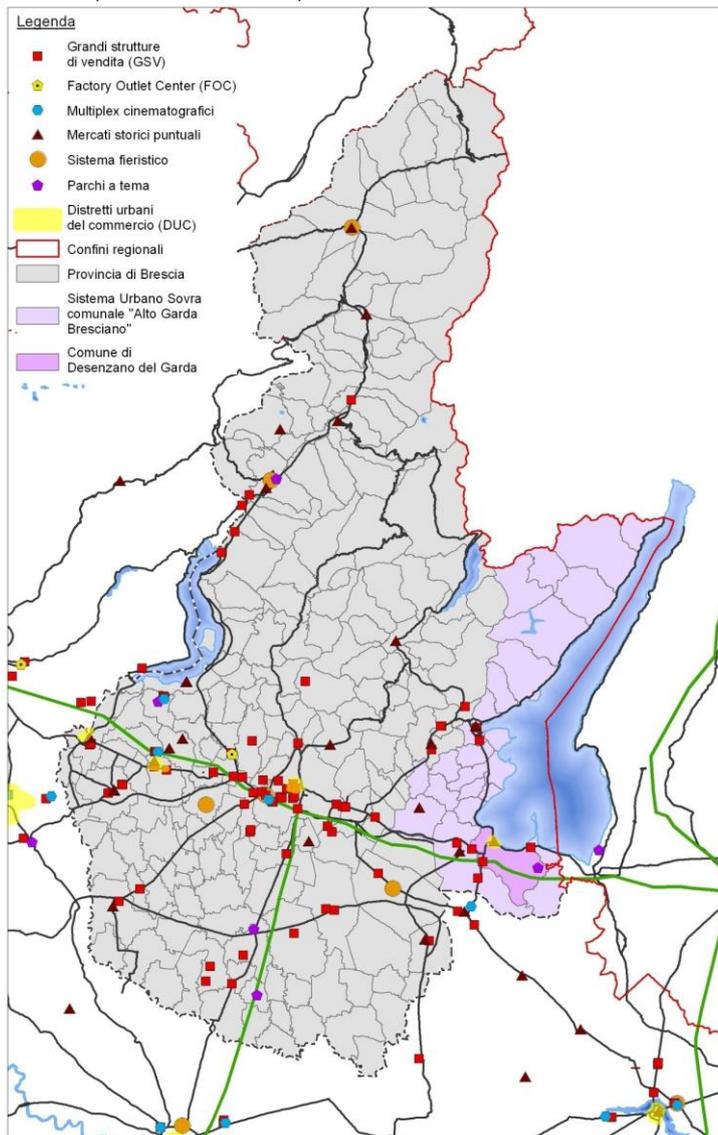
L'approccio utilizzato unisce ed implementa tecniche territoriali ed economiche (geomarketing) normalmente utilizzate dagli operatori commerciali ed immobiliari per identificare ed analizzare aree di mercato oggetto di possibili future operazioni di sviluppo. L'obiettivo è quello di ricostruire la geografia dei principali attrattori commerciali esistenti in contesti territoriali esterni al comune di Desenzano del Garda ma in grado comunque di attrarre utenza e consumi.

Pur in assenza nel PGT di Desenzano del Garda, di nuove previsioni di carattere commerciale di rilevanza sovracomunale, è apparso opportuno, al fine di argomentare le scelte previsionali, condurre adeguate valutazioni a scala più ampia rispetto al singolo confine comunale in relazione all'accertamento dell'ambito di gravitazione comunale (l'Ambito Territoriale n. 6 con uno sguardo allargato anche all'intera provincia di Brescia) e alla verifica della consistenza delle polarità commerciali esistenti nell'ambito territoriale di gravitazione così come sopra determinato.

Le tipologie di polarità del commercio al dettaglio analizzate, in questa dimensione conoscitiva comprendono le medie strutture di vendita e le grandi strutture di vendita articolate secondo l'ulteriore specificazione introdotta dalla pianificazione provinciale, distinguendo per quanto attiene alle GDV, grandi strutture di vendita di area estesa (superficie di vendita superiore a 15.000 mq) e grandi strutture di vendita sovracomunali (superficie di vendita inferiore a 15.000 mq) e per quanto riguarda le MSV, medie strutture di vendita di tipo superiore (superficie di vendita superiore ai 600 mq e inferiore a 1.500/2500 mq).

Il panorama delle MSV è molto articolato, infatti in questa categoria ricadono punti vendita di modeste dimensioni con bacini d'utenza locali e attività di ragguardevole dimensione che presentano un impatto e una capacità di attrazione di livello sovralocale assolutamente paragonabile a quello delle GSV, soprattutto quando strutturate in forma unitaria così come definita dalla regione Lombardia nelle "Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale": una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

La figura seguente rappresenta la struttura di tali polarità presenti nel sistema sovra locale di riferimento, in cui sono evidenziati anche nuovi formati commerciali di derivazione britannica (parchi commerciali) o statunitense (factory outlet center, cinema multisala e parchi a tema), che hanno trovato in Lombardia ampia diffusione e che, in ragione dell' impatto che hanno sulla distribuzione, specie quella non alimentare, appaiono come elementi sostanziali per una valutazione compiuta del sistema della distribuzione.



Premesso che in generale la densità commerciale (mq/1000 abitanti) del sistema distributivo bresciano è superiore rispetto al dato medio regionale, gli elementi informativi evidenziano una significativa presenza commerciale, con una concentrazione delle grandi polarità nel sistema metropolitano del capoluogo e nel sistema lineare determinato dalle grandi arterie stradali in corrispondenza della fascia mediana della provincia. La tabella seguente, invece, evidenzia con riferimento all'Ambito Territoriale Garda Bresciano, le medie e le grandi strutture di vendita articolate per i singoli comuni ricompresi nell'ambito territoriale.

ISTAT	COMUNE	GSV	MSV
17014	BEDIZZOLE	0	11
17033	CALVAGESE DELLA RIVIERA	0	2
17067	DESENZANO DEL GARDA	2	36
17074	GARDONE RIVIERA	0	0
17076	GARGNANO	0	1
17089	LIMONE SUL GARDA	0	4
17092	LONATO	3	11
17098	MAGASA	0	0
17102	MANERBA DEL GARDA	0	18
17109	MONIGA DEL GARDA	1	3
17116	MUSCOLINE	0	1
17129	PADENGHE SUL GARDA	0	4
17145	POLPENAZZE DEL GARDA	0	0
17151	POZZOLENGO	0	1
17155	PREVALLE	0	1
17158	PUEGNAGO SUL GARDA	0	7
17170	SALÒ	2	15
17171	SAN FELICE DEL BENACO	0	2
17179	SIRMIONE	1	8
17180	SOIANO DEL LAGO	0	0
17185	TIGNALE	0	0
17187	TOSCOLANO-MADERNO	0	3
17189	TREMOSINE	0	2
17194	VALVESTINO	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>9</b>	<b>130</b>

Per quanto attiene all'Ambito Territoriale Garda Bresciano, segnalata la presenza di 9 GDV, si rappresenta una discreta omogeneità territoriale di diffusione delle MSV (130 esercizi) con polarità significative per numero di presenze nei comuni di Desenzano del Garda, Lonato, Salò e Manerba del Garda.

#### Indagine commerciale comunale

L'indagine effettuata considera oltre alle strutture commerciali al dettaglio l'insieme di altre attività strettamente correlate al settore commerciale e che svolgono una funzione contigua e complementare a quella del commercio, quale in particolare l'artigianato e il settore del turismo.

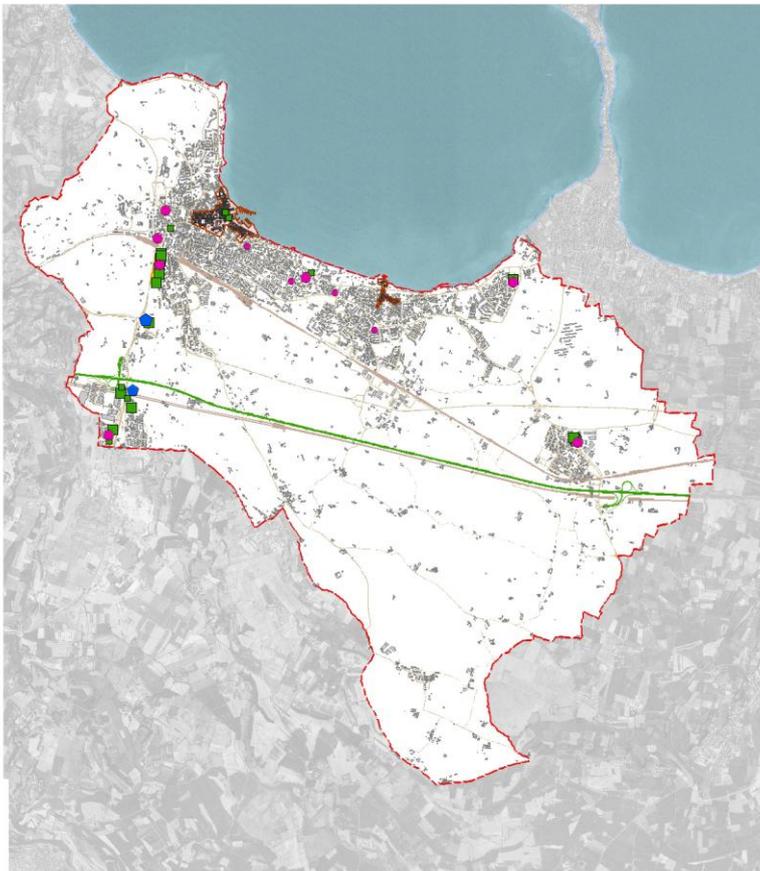
L'importanza di questa modalità di indagine si evidenzia nel momento di indagare le forme e gli effetti generati dall'interazione spaziale delle attività commerciali con gli elementi territoriali e le altre attività economiche. Fenomeni di sinergia e asinergia che determinano la formazione o meno di sistemi aggregativi spontanei o di contro ne ostacolano la formazione o ne indeboliscono la struttura.

L'indagine ha, in particolare, riguardato:

- commercio al dettaglio;
- pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- artigianato (limitatamente all'artigianato alimentare);
- impianti di distribuzione dei carburanti.

Le attività del commercio al dettaglio rilevate come funzione prevalente sono in totale 602, suddivise in Esercizi di Vicinato (564, con superficie di vendita complessiva pari a 35.337 mq), Medie Strutture di Vendita (36, con superficie di vendita complessiva pari a 39.438 mq) e Grandi Strutture di Vendita (2 con superficie di vendita pari a 14.371 mq).

*Fonte Regione Lombardia Decr. DDUO n. 9741 del 16/11/15*



**Legenda**

**Sistema della distribuzione commerciale sovralocale**

Grandi strutture di vendita

- ◆ Grandi strutture di vendita sovracomunali

Medie strutture di vendita

Alimentari

- Superficie di vendita compresa tra i 600 mq ed i 2.500 mq
- Superficie di vendita compresa tra i 250 mq ed i 600 mq

Non alimentari

- Superficie di vendita compresa tra i 600 mq ed i 2.500 mq
- Superficie di vendita compresa tra i 250 mq ed i 600 mq

**Limiti e perimetri**

- Perimetro Nuclei di Antica Formazione
- Confine comunale

Il commercio al dettaglio in esercizi di vicinato si caratterizza per una prevalenza degli esercizi non alimentari (437 esercizi con una superficie di vendita di oltre 28.887 mq), mentre per il settore alimentare e misto si registrano complessivamente 111 esercizi.

Di seguito è riportata l'anagrafica degli esercizi di vicinato presenti nel territorio comunale.

#### ESERCIZI DI VICINATO (EV)

RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO	SETTORE MERCEOLOGICO		
		SUPERFICIE ALIMENTARE	SUPERFICIE NON ALIMENTARE	SUPERFICIE MISTA
8 M SRL	Via G. Garibaldi, 24		58	
A.ELLE SAS DI ALBIERO ANTONIO E C.	Via P. Bevilacqua Giulio, 4		195	
A.R.E. DESENZANO SNC DI BARBERA RIZZETTI & C.	Viale G. Marconi, 73		40	
ACLI SOLIDALE OLTRE L'ORIZZONTE	Via Parrocchiale, 5			40
ACOLI ITALIA SRL AUTO IMPORT-EXPORT	Viale G. Marconi, 133		27	
AGOSTI CLAUDIO	Piazza per la Concordia, 6		81	
AGOSTI COSTANTINO	Viale Cavour, 22	35		
AIELLO GIUSEPPE	Via Castello, 45		25	
ALBACHIARA SNC DI BOCCI C. E TONIOLI D.	Via di Vittorio, 153		42	
ALBINO GIUSEPPE	Via G. Garibaldi, 45/A		40	
ALBUQUERQUE RIBEIRO ANDREA	Via Mezzocolle, 6/F		85	
ALEMARKET DI COCCA CRISTIAN E C. SAS	Via Annunciata, 3	95		
ALESSI ANGELO DI ALESSI OSCAR E NADIA S.N.C.	Via Castello, 12	71		
ANTEPRIMA DI FIORINI DARIO E C. SNC	Via Santa Maria, 5		45	
AREA UFFICIO SNC DI BERNARDI S. E TACCONI D. SNC	Viale Venezia		75	
ARTIOLI GINA	Via Roma, 11		42	
ASSOCIAZIONE "IL CERCHIO"	Via Crocefisso, 17			58
AUTOBRAND SRL	Via Caduti D. Lager, 43-45, 34		160	
AUTORIPARAZIONI MULTICAR SRL	Viale Motta, 145		57	
B&V SRL	Via Colombare di Castiglione		124	
BACCINELLI TIZIANA	Via Caduti D. Lager 43-45		27	
BELLINI KATIA	Via Castello, 94		50	
BENACO 2000SAS	Via Ugo la Malfa		28	
BERGAMINI ANNA MARIA	Via di Vittorio			94
BERNARDIS DONATA	Piazza Duomo, 17		14	
BLITZ INTERNATIONAL DIFFUSION SRL	Localita' Rovere, 2		42	
BOCCHIO E POLATO SNC DI POLATO P. E C.	Via Gherla, 15		29	
BODEI DANIELA	Via G. Garibaldi, 17		46	
BONORA AUTO SRL	Viale Motta, 14		125	
BOSIO MARIA GRAZIE & C SAS	Lungolago C. Battisti, 45	18		
CANESTRINI RICCARDO DI CANESTRINI R. C. SAS	Via Adua, 3		100	
CANTINE ZERBIO PIETRO & FIGLI SNC	Viale T. Dal Molin, 100	30		
CAR & MOTORS SRL	Via Mantova, 33		67	
CARNELUZZI SILVIA	Via G. Rambotti, 19		31	
CASTRINI ROBERTO	Piazza per la Concordia, 26		140	
CASTROVILLI CONCETTA IMMACOLATA	Piazza G. Matteotti, 8		81	
CD 88 DI CAPPELLO ROSSELLA E C. SAS	Via Castello, 10		40	
COCCO LILLA DI VEZZOLI BARBARA E C. SAS	Via N. Sauro, 51		20	
COROCHER LUCA	Via Annunciata, 21		70	
CULTRERA ANTONINO	Piazza per la Concordia, 1			100
DIVA S.R.L.	Via Monte Sueilo, 70		51	
D.V. AUTO SRL	Viale E. Andreis, 93		63	
D'ANGELO SERGIO	Via Roma, 40		32	
DANIEL PASCOSKY	Via Castello, 26		42	
DELLABONA DANIELA	Via N. Sauro, 80		75	

RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO	SETTORE MERCEOLOGICO		
		SUPERFICIE ALIMENTARE	SUPERFICIE NON ALIMENTARE	SUPERFICIE MISTA
DEMENEGO S.R.L.	Viale G. Marconi, 133		150	
DENTAL ART SNC			10	
DIEDHIOU KHADY	Via Vittorio Veneto, 54			38
DONGILI ILARIA	Piazza Cappelletti, 6		43	
DOTTI ALBERTO	Via Mezzocolle, 13		50	
ECH CHABI SAS DI ECH CHABI BELGASSEM E C.	Via di Vittorio, 70		20	
ELITANAILS SNC DI TOTH ALIZ DORA & C.	Via Adua, 4		70	
FONTANA ENRIETA	Viale Cavour, 19		37	
EURO MANAGEMENT SRL	Via Adua		90	
EURO WORLD SRL	Via G. Mazzini, 82		27	
F.LLI NICCIOLI MASSIMO E GIUSEPPE E BUSSOLA MARIO	Via dei Colli Storici, 247		50	
FIN	Viale Michelangelo, 96		2	
FIORINI SNC	Via Gen. A. Papa, 37		134	
FLAEM NUOVA SPA	Via dei Colli Storici		87	
FM STYLE DI FABBRO MARZIA	Via Colombare Castiglione, 21		130	
FOLLI DIEGO	Via G. Mazzini, 2	68		
FRANCESCA BY SOTTINI DI ROSSI FRANCESCA E C. SAS	Via Anelli, 8		63	
FRIAV SNC DI FRIGO E AVIGO	Viale T. Dal Molin, 91		40	
GAFFORINI DINO	Piazza Vittorio Francoli, 6		33	
GALLINA RICCARDO E FIGLI SNC	Via B. Croce, 14	50		
GANDINI ROBERTA	Viale G. Marconi, 133		2	
GARDA PETROLI DI BELLINI CRISTIAN E ARIANNA SAS	Localita' Monte Alto			114
GARDA PETROLI DI BELLINI CRISTIAN E ARIANNA SAS	Localita' Monte Alto			134
GARDAVET DI BOLDINI SEVERINO E C.SAS	Viale F. Agello, 70		45	
GARDIN DENIS	Viale G. Marconi, 133		10	
GERINA VALTER	Via Roma, 40		22	
GIFT IMPORT SRL	Via Adua, 10		65	
GIO'ITICA SRL	Via Pigna/SNC	55		
GIRELLI ROBERTA	Via San Pietro, 61		24	
GOLA SNC DI GOLA ROSA E C.	Piazza per la Concordia, 8	75		
FIOLETTI S.P.A.	Via Mantova, 5		70	
GULLI' CLAUDIO	Via D. Alighieri, 44	35		
H3G SPA	Piazza G. Garibaldi, 21		38	
IDEA DONNA DI TOSADORI ROSALBA E ROBERTA SNC	Via San Zeno/36		4	
IN LUCE SRL	Viale T. Dal Molin, 16		240	
INTEGLIA EMILIA	Via Santa Maria, 4	20		
INTERBET SRL	Via Adua, 3		90	
INVIDIAUOMO SRL	Via Adua, 10		60	
KEPRO SPA	Via Chiese, 13		23	
KEPRO SPA	Via Chiese, 6		27	
KOSE SRL	Via Annunciata, 11		34	
LEFFE TRADE S.A.S. DI LIZZERI LUCA E C.	Via G. Rambotti, 61	1		
LA NUOVA RIVIERA CARNI DI ZANNI GIACOMO & C.SNC	Via Crocefisso, 4	42		
LECCA GIAMPAOLO			15	
LI QIAN	Piazza G. Matteotti, 20		115	
LODA FABIO E C. SAS	Via Faustinella, 18		110	
LORENZINI GRAZIANO	Via Anelli, 40		67	
LORENZONI ROBERTO	Viale E. Andreis, 74		8	
M & C COMPUTER CLINIC DI CARPANI FABIO SAS	Via Mezzocolle, 19		40	
PASTICCERIA GELATERIA VITTORIA SNC DI HABLANI B...	Piazza Luigi Einaudi, 1	40		
MAGRI MORENO	Viale G. Marconi, 49		13	
MANCINO DELIA	Piazza per la Concordia, 5		142	
MANI TESE COOP. SOC. A R.L. ONLUS	Via Parrocchiale, 2		33	
MANTOVANI OLIVIA	Via T. Speri, 4		3	
MARCHETTI S.R.L.	Via Castello, 88/90		65	
MARCHI SRL	Via G. Garibaldi, 61		170	

RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO	SETTORE MERCEOLOGICO		
		SUPERFICIE ALIMENTARE	SUPERFICIE NON ALIMENTARE	SUPERFICIE MISTA
MAUROB DI BOLZONI ROBERTO & FRASSINE MAURO SNC	Viale T. Dal Molin, 14		65	
MAX-COMPANY SPA	Piazza Malvezzi, 53		85	
MAZZOLENI T. & C. S.R.L.	Piazza G. Matteotti, 20		40	
MEDIKAMENTE SRL	Via Castello, 27		41	
MERLIN FABIO CARLO	Via Roma, 51		51	
METELLI EMANUELA	Via Santa Maria, 38		60	
MIDA SRL	Via Unita' d'Italia, 115/B		63	
MILANOFASHIONSTORE SRL	Piazza Duomo, 3		70	
MYTO SRL	Piazza Caduti del Lavoro, 1		50	
NEW AGE SNC DI FLORIOLI CHRISTIAN E ORIO MAURA SNC	Piazza Aldo Moro, 17	12		
NEW VISION SRL	Viale E. Andreis, 74		3	
P.A.B.E. SRL	Viale G. Marconi, 130		80	
P.A.B.E. SRL	Piazza G. Matteotti, 13		42	
PANTEO ALBERTO	Piazza Cappelletti, 11		38	
PAPA SARA	Via Generale Dalla Chiesa, 1		2	
PASINI EMANUELA				
PEDRETTI MARISA ELIDE	Via Santa Maria, 43		57	
PELLEGRINI NICOLA	Viale G. Marconi, 2		15	
PERAZZI GIORDANO	Via Papa Giovanni XXIII, 69			26
PETITI CHOU SNC DI MARUTI NELLA MARIA ROSA & C.	Via G. Garibaldi, 72		32	
PEZZOTTI GRETA	Via di Vittorio, 102		5	
PICENNI ENRICA	Via di Vittorio, 117		8	
PIGOLI VANDA	Via Adua, 3		160	
PLANET STORE SRL	Via Colombare Castiglione, 13		170	
PLUS SRL	Via Gen. A. Papa, 4		73	
PLUS SRL	Via Gen. A. Papa, 2		25	
POSTESHOP SPA	Via Crocefisso, 23		20	
PROFUMERIE DOUGLAS SPA	Piazza Malvezzi, 17	224		
R.P.M. SRL AUTORICAMBI	Via Grezze		20	
RAMAZZINI MARIA PIA	Via G. Garibaldi, 25		40	
RED TATOO DI SABATINI STEFANIA	Via Annunciata, 21		5	
REDS DIFFUSION SPA	Via Adua, 10		250	
ROBERTI NICOLETTA	Via G. Garibaldi, 86		6	
RODOLFI MARILENA			2	
SAOTTINI AUTO SPA	Via Faustinella, 3/7		168	
SEEROSE S.R.L.	Via G. Garibaldi, 70		25	
SIGNORELLI CARLA	Viale A. Gramsci, 31		109	
SILVESTRINI ROSARIO	Via San Benedetto, 151	55		
SIRMIONE CAMPER SRL	Via dei Colli Storici, 205		100	
SOFTWARE 2000 SRL	Piazza per la Pace		30	
SOLDI SQUARATI DI SOLDI MARIA GRAZIA E C	Via Vittorio Veneto, 34	34		
SOLZA PATRIZIA	Via G. Garibaldi, 41		30	
SPORT MANAGEMENT S.P.A. - SOCIETA' SPORTIVA				
DILETTANTISTICA	Via Giotto, 102		10	
STILLART SRL	Via Vicina, 15		32	
STOP AND GO SNC	Viale F. Agello		30	
STROILI ORO SPA	Viale G. Marconi		110	
TAINO SNC DI TAINO FRANCA & C.			86	
TALARIA SNC	Via Santa Maria		29	
TAROCCO RANCO	Via San Zeno, 9	38	5	
TDP TRUCK DRIVER'S POINT S.R.L.	Via Unita' d'Italia, 10		10	
TIME GALLERY S.R.L. IN LIQUIDAZIONE	Via Gen. A. Papa, 30		45	
TLC PROMOTION SRL	Piazza Malvezzi, 11		32	
GIRASOLE DI TOBANELLI PAOLA	Via Santa Maria, 45	26	7	
TRUZZI ROBERTO	Via Santa Maria, 38		36	
UFFICIO STYLE SRL	Via Barbarano, 33		67	

RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO	SETTORE MERCEOLOGICO		
		SUPERFICIE ALIMENTARE	SUPERFICIE NON ALIMENTARE	SUPERFICIE MISTA
VACCARI PATRIZIA	Via Castello, 130		66	
VECCHIA SIMONE	Viale A. Gramsci, 9		220	
VERMODA SPA	Via Santa Maria, 12/C		55	
VEZZARO ANTONELLA	Via Lorenzini, 17		42	
VIDEOGLOBE SRL	Via G. Rambotti, 23		104	
YE LIANYING	Via di Vittorio, 43		49	
ZAMBELLO FABRIZIO	Via Roma, 24		24	
ZHANG XIAOXIN	Via Castello, 4		47	
ACUSTICA 2A SNC DI ALBORGHETTI STEFANO & ANTONELLI MARCO	Viale G. Marconi, 108		69	
DISTRIBUZIONE PREZIOSI D'ASTA S.R.L.	VIA Adua, 10		65	
NAPODANO RAFFAELE	Via Parrocchiale, 50	12		
WAVE S.R.L.	Piazza Matteotti, 25		45	
EKO' DI PERSICHELLA FRANCESCA	Via Garibaldi, 84		155	
DANI GROUP DI DANI GIOVANNA			66	
CRESCINI ANTONIO	Via G. Garibaldi, 49		34	
DESENZANO VILLAGE SRL	Viale G. Marconi, 38	20	200	
SCRIPTA SRL	Piazza per la Concordia, 3		112	
IL MONDO IN UNA STANZA S.R.L.	P.zza Feltrinelli, 26/A		17	
GHIZZI EMILIANO	Via G. Di Vittorio, 92		33	
SOTTANI ASSUNTA	Via G. Di Vittorio, 87		41	
FINAURI UBALDA	Via G. Di Vittorio, 70		47	
FIORE SCHOP SRL	via Ugo la Malfa, 62/64		248	
GARDA PNEUSERVICE SRL	Via Colombare di Castiglione, 21/B		18	
U.B.S. UNION BATTERY SERVICE S.R.L.	Via A. Volta		107	
KART-SHOP ITALIA S.R.L.	Via Serio, 5/7/9		86	
COC SRL	Via Santa Maria, 19		75	
ANSON S.R.L.	Piazza Malvezzi, 18		93	
N T GRUPPO IMPIANTI S.R.L.	Piazza L. Einaudi, 4		50	
NEW HAMMER RENT CARS S.R.L.	Via Del Pilandro, 10		200	
DIMENSIONE ELETTRONICA S.R.L.	Via Sant'Angela Merici, 15/17		40	
SOGNI D'ANGELI DI TIZIANA LILLONI	Via Roma, 51		71	
PAVAN MARIA	Via Roma, 49		22	
VINCENZO ZUCCHI SPA	Viale G. Marconi, 157		249	
ARMONY HOUSE DI OMAR AYMED MAHMOUD & C. S.A.S.	Via Roma, 30		42	
DESENZANINO DI BAJRAMAJ ANILA -	Via Lungolago C. Battisti, 61	37	38	
VK SMOKE SRL SEMPLIFICATA	Via Castello, 6		21	
CHILDREN SHOES DI BERTOLETTI MARIANGELA	Via Stretta Castello, 1		30	
FAPP SRL	Via Vicina, 15	10	20	
SECRET INTIME DI GRAZIOLI UMBERTO	Via Colombare di Castiglione, 3	15	105	
GEOX RETAIL S.R.L.	Via Adua, 10		105	
M.O.M. SNC DI MASSOLINI FLAVIO	Via Mantova, 7		5	
MAFFINI SERGIO	Piazza G. Matteotti, 25		101	
SHVEDA LYUBOV	Via Mantova, 23/A		11	4
SIMPATICHE CANAGLIE DI BACCOLO ORNELLA	Via Montegrappa, 30		43	8
TARAMELLA V. DI TARAMELLA ROBERTO E C.SNC	Piazza Malvezzi, 29	23		
LEON FLY SRL	Via Roma, 69		55	10
BMB TRADING SRL	Via Garibaldi, 61	14		
SILER PIER VITO	Via G. Di Vittorio, 94	50	4	3
SCORPANITI MARCO	Via Castello, 94		20	

RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO	SETTORE MERCEOLOGICO		
		SUPERFICIE ALIMENTARE	SUPERFICIE NON ALIMENTARE	SUPERFICIE MISTA
DAKO SRL	Via Castello, 28/30		125	
PANCIERA JAN	Via Colombare di Castiglione, 19		240	
BE GLOBAL DI SOUZA DEBORA CAMILA	Via Gherla, 8		5	
SPIGAROLI MONICA	Via Garibaldi, 33		17	
G.P.F. SRL	Via Colombare di Castiglione, 5	64		
VALSABBINA COMMODITIES S.P.A.	Via Adua, 3		74	
LA CAMBUSA S.N.C. DI NICOLA FIORENTINI E C.	Via Canonica, 12	4		49
KIN KOS COSMESI CAPELLI S.R.L.	Via E. Fermi		10	
QUI RIPARO DI ZUIN EMANUELE E FACCHETTI MATTIA S.N.C.	Viale E. Andreis, 74		5	
ORTOALIMENTARI DI ZANONI IVANO E C. S.N.C.	Via Parrocchiale, 14	48	5	
REBAU DI E. GIUDICE & C. S.A.S.	Via V. Veneto, 55/57		106	
LEFAY S.N.C.	Viale Marconi, 133	39		85
NUVOLA SRL	Via Roma, 42/A		12	
G. DI GENTILE S. & C. SAS	Piazza G. Matteotti, 21		130	
GIOIELLI DI GIULIETTA DI T.R.	Piazza Malvezzi, 21		26	
ARCADIA DI RENOFFIO SIMONE	Piazza Malvezzi, 47		16	
LA FINESTRA SU ZOE DI RAZIO MARIA LUISA	Via Roma, 12 - 14		145	
KGL PHOTO DI CAVAGNINI KETTY	Via San Zeno, 20		47	
PIPER SRL	Via Roma, 11		81	
OK PIZZA DI ABOU EGIZA RAMY REDA MOHAMED	Piazza A. Moro, 7/9	57		
IL BICICLETTAIO MATTO DI BRESCIANI MAURO	Via Castello, 25		7	
OSTINI SILVIA	Via Pasubio, 2	1	15	34
FARMACIA GRANELLI CUPOLO DI MARIA GRANELLI E C. S.N.C.	Piazza Cappelletti, 10		45	71
ARTESTILE MOBILI DI CHINAGLIA MARCO			150	450
DIENNECI GIOIELLI DI DAMIN NICOLA & C. SAS	Piazza Duomo, 18		3	6
WINE & RESEARCH DI BONFANTI MAURO	Piazza Cappelletti, 14	37		
MG SRL	Via Dell'Interdetto, 2-4-6		54	15
PEZZATO ANDREA MARIO	Via Roma, 32		30	
RAGGIO VERDE SNC DI BERTHOUD ALESSIO & C.	Via Garibaldi, 14		22	
POLICASTRO ASSUNTA	Viale Marconi		72	
N.T. GARDA SRL	Via Benedetto Croce, 44/46		80	
LEALI FRANCESCA	Via Castello, 102	5	1	
ROUSSINOV SAMUIL	Via Castello, 6		21	
KEPRO SPA	Via Roma, 9		115	
SCARATTI EMANUELA	Via Bagatta, 6		32	
CLARIN SRL	Via Garibaldi, 100/102/104		170	
LE DAME S.N.C. DI DI GIORGIO ELISABETTA E C.	Via Colombare di Castiglione, 21		116	
NEWGEN SRL	Via Adua, 10		58	
DOV SRL	Località Montecroce	5	5	
REFINE SRL UNIPERSONALE	Via Roma, 12 - 14		60	
CONTARELLI LIVIO	Piazza Matteotti, 25		41	
EMMEDI DI SURANO MARCELLO SAS	Via Roma, 53	42		
PERLA SHOP DI PENDENZA PERLA	Via Santa Maria, 38		30	
URBAN CHIC DI PIETROBELLI LIDIA	Via Santa Maria, 12		33	
IDEAL T-SHIRT DI CHIMINI ALESSANDRA	Piazza Matteotti, 20		40	
RAXIER SRL	Via Castello, 6		21	
GABER MEGALAA BEBAWY HANAN	Via Castello, 69		22	
SAM. PAS. DI PASINETTI SAMUEL	Piazza Matteotti, 21		38	
CASTRINI ROBERTO	Piazza Concordia, 26		135	
BEST FRUTTA DI BHATTI IJAZ AHMED	Via Parrocchiale, 2	25		
BOUTIQUE VINTAGE DI CAPPELLO ELENA	Via Mazzini, 75		32	

RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO	SETTORE MERCEOLOGICO		
		SUPERFICIE ALIMENTARE	SUPERFICIE NON ALIMENTARE	SUPERFICIE MISTA
TP TENNIS PLAYER DI TRESSE FILIPPO, TREGAMBE CARLO E CONSOLI PAOLO	Via Agello, 72		69	
PRATI STEFANO	Piazza Duomo, 16		20	
VIOLET DI FRANZONI CAROLA	Piazza Garibaldi, 17		26	
DOUBLE E S.R.L.	Piazza Matteotti, 25		41	
ZHANG SUICONG	Via S. Maria, 47		57	
P.A.B.E. SRL	Piazza Malvezzi, 23		88	
LORI SANDALS ETHNIC LIFESTYLE DI TOFFALINI LORELLA	Piazza Malvezzi, 34		26	
ANDER SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA	Via Lungolago Cesare Battisti, 77	5		
love di danielle matilde	Vicolo Molini, 3		80	
Acerbi Luigi S.R.L.	Via Santa Maria, 31		27	
BAR-ACCA DI PEZZOTTI GERMANO E C. S.A.S.	Strada statale 11 Variante Km 10+960, SNC			20
EASINESS S.R.L. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA S.R.L.	Via Bagatta, 6		32	
CHOU CHOU LINGERIE DI LAMBERTI RAKHEL	Via Castello, 34		34	
DEMETRA DI BRESSANELLI MARIA DOLORES S.A.S.	Piazza Malvezzi, 45		73	
OLMAR AND MIRTA SPA	Via Sant'Angela Merici, 13		45	
ARMONY HOUSE DI OMAR AYMEN AHMED MAHMOUD & C. SAS	Via Roma, 47		16	
UNLIMITED	Via Sant'Angela Merici, 10		50	
MASTER SWEET DESENZANO SNC DI DE PASQUALE JESSICA BARABA & C.	Via Garibaldi, 10	27		
CAFFE' DELL'INTERDETTO DI FOSCHERI GERMANA E C SNC	Piazza Malvezzi, 53	62		
CLOROFILLA DI SURINI CLEO	Via Castello, 64		19	
EDICOLA FERRARI NERELLA	Via Garibaldi, 138		1	
PECCATI SRLS	Via Padre Giulio Bevilacqua, 10	30		
GRUPPO MANGANO S.R.L.	Via Santa Maria, 35		45	
LEONARDUS DI PACCHIONI ROBERTO ditta individuale	Via Castello, 47		115	
PAOLO ARREDAMENTI DI PROTA ANNA	Piazza Concordia, 15		73	
LIVING GIARDINI & CO. SRL	Piazza Malvezzi, 47	1	12	
VICOLO 1 DI POZZALI PATRIZIA ROMINA	Vicolo Oratorio, 1		58	
CARMELA ITALIA DI CARMELA PAPPALARDO	Piazza Duomo, 26/A		28	
MENS SRL	Via Castello, 24		121	
MOMA STUDIO DI MARIKA AMADORI	Via Annunziata, 3		42	
COMETE DI MININI CINZIA	Viale Anelli, 30		67	
ZACCHI GIANMARIA	Piazza Malvezzi, 45		54	
CHIMERA NUOVE ENERGIE SRL	Piazza Malvezzi, 45		47	
GABANA EMILIO	Via Scavi Romani, 41	27		
FABRIS ROBERTO	SS 567 KM 7 +530, SNC	10	15	
TORRE DEI GUELFY SRL	Viale Cavour, 22/C	48		
SISTERS SNC DI UGGERI GIADA E VALENTINA	Via Roma, 20		42	
BORGHI MASSIMO	Via Castello, 3		21	
CENTROSICILIA SOCIETA' COOPERATIVA	Via Mazzini, 82	26		
CLAN SRL	Via Castello, 14		21	
DANTONE SRL	Via Nazario Sauro, 5		72	
I VISCONTI DI VISCONTI TIZIANO & C. S.N.C.	Via Colli Storici, 175		8	
T*RED S.R.L.	Via Castello, 34		38	
VERDEMELA	Via Dal Molin, 7		53	
CARLOTTA DI MAFFINI CARLOTTA	Piazza Matteotti, 26		82	
SUN AICUI	Piazza Matteotti, 20		43	
TESSILANDIA DI SBRINI GIULIANO GIUSEPPE	Via Porto Vecchio, 3		71	
G. DI GENTILE S. & C. SAS	Piazza Matteotti, 20		38	

RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO	SETTORE MERCEOLOGICO		
		SUPERFICIE ALIMENTARE	SUPERFICIE NON ALIMENTARE	SUPERFICIE MISTA
ABATE PAOLO	Viale F. Agello, 62	47		
ANDREIS FERNANDA	Via di Vittorio, 14	47		
ANTEPRIMA DI FIORINI DARIO E C. SNC	Via Gen. A. Papa, 17		102	
ARAFI MAHMOUD	Via G. Garibaldi, 28		26	
AREA DI SERVIZIO VIADOTTO S.N.C. DI SCALVINI CLAUDIO & C.	Viale G. Marconi, 122		61	
ARREDAMENTI MOBILIFICIO DI CANTU' S.R.L.	Localita' Gruppo Rovere		150	
ARTCOLOR DI ZANIBONI SILVIO E C. S.N.C.	Via Lorenzini, 115		54	
AUTOGRILL S.P.A. - (MONTE ALTO NORD)	Localita' Monte Alto			150
AUTOGRILL S.P.A. - (MONTE ALTO SUD)	Localita' Monte Alto			150
BAR PASTICCERIA BOSIO DI SORTANI FIORENZO E C. SNC	Piazza Malvezzi, 5/B	18		
BEDA DIANO	Via Roma, 2		171	
BENDINELLI IDELMA	Via Murachette, 3		21	
BERTAGNA DONATELLA	Via G. Garibaldi, 110		34	
BORTOLOTTI BRUNO E C. SNC	Via Vittorio Veneto, 25		80	
BORZANI ALBERTO	Via di Vittorio, 1			135
BREDA SERGIO	Via Parrocchiale, 54		50	
BRENTAGANI BRUNO E C. SNC	Via di Vittorio		210	
BRESCIANI ARTURO SNC	Via Vittorio Veneto, 67	36		
BRESCIANI GIANCARLO	Via Murachette, 20		53	
BRIGHENTI RAFFAELLO	Via Sant'Angela Merici, 30		79	
CAJOLA DANIELA			47	
CAMEO S.P.A.	Via Mantova, 32	93		
CARDINALI ANGELO	Via D. Alighieri, 40	51		
CASTELLETTI ANDREA	Via di Vittorio, 52		40	
CENTRO GAMMA TERMOSANITARIA S.P.A.	Via Mantova, 20		60	
CENTRO OTTICO GALILEO GALILEI SAS	Piazza G. Matteotti, 26		43	
CINQUEPALMI LUCIA	Piazza Malvezzi, 31		39	
CLARIN SRL	Via G. Garibaldi, 31		97	
D.B. DI DANIELI LOREDANA E C. S.N.C.	Via Vittorio Veneto, 71		26	
DANIELI FRANCO	Via Canonica, 4		20	
DARZAUTO S.N.C. DI DARRA L. E ZAMICHELE F.	Via Grezze		63	
DE TOGNI MOBILI S.R.L.	Via Ticino, 6		121	
ECHIP SRL	Via Gen. A. Papa, 34		52	
F.LLI BORTOLOTTI S.N.C.	Piazza Duomo, 6		120	
FACCIOTTI LORENZO GIULIO	Via Bezzecca, 8/A		68	
FAGNONI MASSIMO	Piazza G. Matteotti, 5		53	
FALZONI VITTORIO	Piazza Luigi Einaudi, 9			39
FANTASIE DI CAPONE MARIA MADDALENA E C. S.A.S.	Vicolo Androna, 4		46	
FANTASIE DI CAPONE MARIA MADDALENA E C. S.A.S.	Via Gen. A. Papa, 1		23	
FAPP DI PAPA ALBINA & C. SNC	Via Vicina, 13/15		241	
FERETTI LOREDANA	Via Parrocchiale, 8		77	
FERRAMENTA BIEMME SNC	Viale F. Agello		114	
FERRARI MURIEL	Via di Vittorio, 58		26	
FIORERIA GIRELLI S.N.C. DI GIRELLI PATRIZIA E C.	Via G. Garibaldi, 120		60	
FORNERIA GOZZI DI GOZZI GIOVANNI E C. SNC	Viale Cavour, 14	37		
FORNERIA GOZZI DI GOZZI GIOVANNI E C. SNC	Via Irta, 8	100		
GALLO S.P.A.	Viale Motta, 125		66	

RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO	SETTORE MERCEOLOGICO		
		SUPERFICIE ALIMENTARE	SUPERFICIE NON ALIMENTARE	SUPERFICIE MISTA
GAMMA CERAMICHE S.P.A.	Via Mantova, 20		100	
GANZER RODOLFO	Via G. Garibaldi, 16	37		
GARDA FRUIT DI MOSCONI LUCIANA ANTONELLA & C. S.A.S.	Viale G. Marconi, 134	129		
GARDA ORO S.R.L.	Via Roma, 87		41	
GIACOMINI FRANCESCO	Via San Zeno, 34		80	
GIOIELLERIA POLVER DI POLVER PIERO & C. SNC	Via Gen. A. Papa, 22		35	
GIRELLI LUCIANO	Via Annunciata, 10		38	
GIRELLI MONICA	Localita' Colombare	50		
GIUNTI AL PUNTO SPA	Piazza G. Matteotti, 10		119	
GRAMMATICA GIANNI	Via Vittorio Veneto, 78		56	
JEUNESSE DOREE' DI SILVESTRI R. E C. S.A.S.	Piazza Feltrinelli, 6/A		57	
L.R. DI LUCON & RIGHETTI S.N.C.	Via G. Mazzini, 71		26	
L'ARTIGIANO DEL MOBILE DI MELDA MARCELLO E C. SAS	Via Circonvallazione, 19		43	
LA BELLA ALESSANDRO	Via Roma, 77	39		
LA CASCINA S.C.A.R.L.	Lungolago C. Battisti, 2	35		
LA GUSTOSA DA STEFY E NICLA DI SCALMANA S. E PACCI	Via Crocefisso, 9	28		
L'A.D.M. DI MARCHI GUGLIELMO & C. S.N.C.	Via Santa Maria, 47		60	
MACCABIANI ORESTE	Via Lorenzini, 11	70		
MACELLERIA EQUINA GALLINA OSVALDO E C. SNC	Piazza G. Garibaldi, 76	40		
MANELLI S.P.A.	Viale G. Marconi, 88		2	
MANFREDINI IRIS	Piazza Duomo, 22			
MARCHETTI S.R.L.	Via Porto Vecchio, 19		200	
MARTINELLI ALBERTO	Via Roma, 50		41	
MARTINETTI CATERINA	Via Gen. A. Papa, 40		40	
MERICI ROBERTO	Via G. Garibaldi, 122/A		55	
MEZZOCOLLE BIOLOGICO SAS	Piazza Duomo, 4	123		
NASTASIA SANTINA	Via Unita' d'Italia, 15		23	
NAUTICA CARLO DI GHIRARDELLI MIRCO, GHIRARDELLI MARIA ANGELA & C. S.N.C.	Via dei Colli Storici, 231		82	
NUOVA MACINATI DI PETRO' MAURIZIO & C.SAS	Via Grezze		25	
OFFICINA MECC. E RICAMBI ZANI DI ZANI C. E C.S.N.C	Viale G. Marconi, 87		70	
ORTOALIMENTARI DI ZANONI IVANO E C. S.N.C.	Via Parrocchiale, 19	61		
OTTICA FOTO VECLANI DI VECLANI GIORGIO E LUISA SNC	Piazza G. Matteotti, 20		45	
PANEDOLCIPIZZA SNC DI BRIZZOLARI G. & C.	Via di Vittorio, 86	64		
PANIFICIO MARCHINA DI MARCHINA FRANCO E C. SNC	Via di Vittorio, 30	41		
PASTICCERIA DESIREE DI ORSINI G.FRANCO & C. SNC	Viale F. Agello, 70/B	4		
PESCIVENDOLO DI CAVALLARO MADDALENA E C.SNC	Via Stretta Castello, 19	40		
PIVA MARIA & C. DI TELLAROLI G. E A. SNC	Via Mezzocolle, 35		120	
PIZZI MICHELE DI PIZZI ERMILO S.A.S.	Viale T. Dal Molin, 66		200	
POLARIS S.R.L.	Via E. Curiel, 4		31	
POMARI ARMANDO	Via Gen. A. Papa, 36	5		
PRANDINI VALENTINO	Via San Zeno, 57		42	
RAMANZINI EGIDIO	Viale E. Andreis, 44	70		
RIZZI LUCIA ANNA	Via Castello, 58		58	
ROBERTO IL FIORISTA DI ZAMBONI R. E S. S.N.C.	Via Santa Maria, 25		62	
RUFFONI GIOVANNI E C. S.N.C.	Piazza Malvezzi, 46	55		
SANDRI ROBERTO E C. SNC	Via Flaminia	52		
SBRINI GIULIANO GIUSEPPE	Via Scavi Romani, 8		160	
SILVESTRI PIERANGELA	Via di Vittorio, 115		76	

RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO	SETTORE MERCEOLOGICO		
		SUPERFICIE ALIMENTARE	SUPERFICIE NON ALIMENTARE	SUPERFICIE MISTA
SKIZ DI PELLINI CARLA E C. SAS			70	
SPAZIO CASA DI BESCHI MASSIMO E C. SNC	Via G. Rambotti, 37		99	
STORI LUCIANO	Via Roma, 18		42	
STURMANN SIMONETTA	Via di Vittorio, 103		80	
TAINO SNC DI TAINO FRANCA & C.	Via Gen. A. Papa, 5		93	
TARAMELLA V. DI TARAMELLA ROBERTO E C.-S.N.C.	Piazza Malvezzi, 28	48		
TENCA ROBERTO	Via G. Garibaldi, 146		26	
TOMASONI GIUSEPPE	Viale F. Agello, 66	110		
TONOLI GIGLIOLA	Piazza Malvezzi, 8		215	
TONOLI S.N.C. DI TONOLI ADELELMO E OSCAR	Via N. Sauro, 64		50	
TORRICELLI FRANCESCO C. S.N.C.	Via dei Colli Storici, 203			50
TRANQUILLI DI TRANQUILLI GIUSEPPE E C. S.N.C.	Piazza Malvezzi, 3		29	
TRANQUILLI RENATO	Via Stretta Castello, 1		33	
TURINA ANDREA E C. S.N.C.	Piazza Malvezzi, 15		52	
VALLE SERGIO	Localita' Calamar		67	
VEZZOLA OSVALDO	Via G. Garibaldi, 116		73	
VISCONTI S.R.L.	Lungolago C. Battisti, 139	24		
ZANOLA GIOVANNI	Viale F. Agello, 2		74	
ZIGLIOLI GIAMPAOLO & C. SNC	Via A. Piatti, 17	85		
ZB SNC DI BRUTTI NICOLA & C.	Piazza per la Concordia, 7			100
AHAD ALI	Via Santa Maria, 24		22	
AKSCHE STORE S.A.S DI AMIJD MUMTAZ E C.	Via Mazzini, 56	40	10	
AL FORNO SAS DI ABATE LAURA & C.	Via Gen. A. Papa, 36	38		
AL MADINA SAS DI AFZAL MUHAMMAD E C.	Via P. Bevilacqua Giulio, 4	40		
AQUA SRL	Via Adua		90	
B - SIDE DI DAL SANTO GIOVANNA & C. SNC	Via Anelli, 4		57	
BABILLA STORE DI TRIVELLA CINZIA & C. SNC	Via Roma, 69		120	
BAR STAZIONE SNC DI SCARPA MELANIA & C.	Piazza Luigi Einaudi, 10		4	
BASE CINQUE SRL	Via Colombare Castiglione, 19		224	
BOCCHIO CARLO SRL	Via dei Colli Storici, 14		186	
BOCCHIO ELEONORA	Via Durighello		40	
BRENTGANI BRUNO E C. SNC	Via Santa Maria, 23		70	
BRENTGANI GABRIELE	Via San Pietro, 85		45	
BRESCIANI LAURA	Via G. Garibaldi, 30		26	
CALZE ANDRE SRL	Via Vicina, 6		65	
CALZEDONIA SPA	Via Gen. A. Papa, 7		32	
CANDY CANDY DI BROCCA GIUSEPPE	Piazza G. Matteotti, 20	50		
SONY BAR DI CARELLA SONIA	Via dei Colli Storici, 171	10		
CASADELLA FRUTTA DI ADORNETTO ANGELO E C. SAS	Via Borgo di Sotto, 19	45		
CENTRO PER L'UDITO SRL	Via G. Garibaldi, 134		60	
COFFANI FLAVIO	Via Roma, 35		60	
COVA FILIPPO	Piazza Aldo Moro, 4		48	
CYBERIA INFORMATICA SNC DI VITALE L. E GIOMI M.	Via Roma, 57		33	
DAL SANTO CARLO	Via di Vittorio, 63		3	
DAL SANTO GIOVANNA	Viale Motta, 67		4	

RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO	SETTORE MERCEOLOGICO		
		SUPERFICIE ALIMENTARE	SUPERFICIE NON ALIMENTARE	SUPERFICIE MISTA
DYAMI SRL	Via Gen. A. Papa, 28		102	
DYAMI SRL	Piazza Malvezzi, 51		50	
EDICOLA RICEVITORIA AL CHIOSCO DI BELLINI I.&C.SNC	Via B. Croce, 37		10	
EPIS ANDREA	Lungolago C. Battisti, 83		32	
FABBRI LUCIA BARBARA	Via Santa Maria, 30		66	
FARMACIA CAPOLATERRA DI L. GRANDELLI E C. SNC	Viale G. Marconi, 40			50
FARMACIA DR. DE GRESSI LUCIO & C. S.N.C.	Via Santa Maria, 1			70
FEBO DI FERRARINI CARLO E C. S.N.C.	Viale A. Gramsci, 78	74		
FORALOSSO ROBERTA	Via Roma, 24		30	
GALLINA RICCARDO E FIGLI SNC	Via Crocefisso, 14	50		
GARDONESE SRL	Via Borgo Regio, 6		80	
GIACOBBE DANIELE	Viale G. Marconi, 88		19	
GIARETTA SNC	Via Santa Maria, 10		27	
GIROS KEBAB DI BACAINTAN CAMELIA MARIA	Via Roma, 75	3		
GIUNTI AL PUNTO SPA	Via Adua, 10		220	
GROUP SRL	Via Santa Maria, 19		66	
GUARNIERI OTTICI S.A.S.	Via G. Garibaldi, 62		74	
HU XIAOYUN	Via Gen. A. Papa, 3		24	
HUQI ANILA	Piazza Cappelletti, 18	45		
I VISCONTI DI VISCONTI TIZIANO & C. S.N.C.	Viale G. Marconi, 26		26	
INDIANI GABRIELE	Viale A. Gramsci, 60	51		
INFINITO SRL	Piazza G. Matteotti, 21		50	
IRFAN SIKANDAR	Via G. Mazzini, 3	38	8	
LA BOTTEGA DELLA CORNICE SNC	Vicolo Teatro, 5/7		60	
LA GARDENIA BEAUTY SPA	Via Adua, 10		160	
LENZA STEFANIA	Via Santa Maria, 29		60	
LENZA STEFANIA	Piazza G. Matteotti, 6		100	
LISABETTA E NAZARENO BY ROBERTO DI AMICABILE E SNC	Viale A. Gramsci, 12		10	
LO SCRIGNO SPOSI SNC DI FOLLI VILMA E C.	Via Gherla, 2		65	
L'ORAFO SNC DI FERRARI MURIEL DI FERRARI GRETA	Via di Vittorio, 97		25	
LUCCA GRAZIELLA	Via Parrocchiale, 23		75	
M.O.M. SNC DI MASSOLINI FLAVIO	Localita' Fantona Desenzano		40	
MAESTRI ALESSANDRO E C. SNC	Piazza Vittorio Francoli, 1	22		
MARGONI EMANUELE	Via Sant'Angela Merici, 26	83		
MOMO & TAJ INDIA DI BAPARI E C. SNC	Via Roma, 49	20		
MORTELLO PAOLA	Piazza G. Garibaldi, 66		14	
NAZZARENO GUALTIERI SNC	Via Colombaro Castiglione, 21	75		
NEW FREE PHOTO SRL	Viale G. Marconi, 64		48	
NEW OLD DI PASINI E TONOLI SNC	Via Santa Maria, 41		32	
NUOVA TOMATO SRL	Viale T. Dal Molin, 2		150	
ORTOPEDIA SANITARIA DI SIGNORI CLOTILDE E C. SNC	Viale G. Marconi, 68		46	
OSTINI SILVIA	Via Pasubio, 2		30	
P.A.B.E. SRL	Via Santa Maria, 28		80	
PANIFICIO MASSA DIEGO & C. S.N.C.	Via Sirmione, 29	57		
PODAVINI MARIELLA	Piazza Duomo, 20		130	
PUGNI PAQUITO	Viale G. Marconi, 130		102	
FOTO OTTICA RAMPANI, DI MIRCO, ORNELLA E GREGORY RAMPANI S.N.C.	Via Roma, 15		50	

RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO	SETTORE MERCEOLOGICO		
		SUPERFICIE ALIMENTARE	SUPERFICIE NON ALIMENTARE	SUPERFICIE MISTA
RISACOM SRL	Via Castello, 6			22
ROSSI TRE SRL	Viale G. Marconi, 38			200
SAGGIORO CLAUDIO	Via Gen. A. Papa, 23			50
SCALZERI PATRIZIA	Piazza G. Matteotti, 39			18
SCATOLI CLAUDIO GIUSEPPE	Via Murachette, 26			30
SOC. AGRICOLA FLOVER SRL	Viale F. Agello, 172			250
SOUND STORE SRL				43
SPLASH E' MODA SRL	Piazza G. Matteotti, 21			45
STUDIO D & D SRL	Via Roma, 26			78
SUN JIANPING	Piazza G. Matteotti, 20			42
SWEET WAY DI IOLE VALOTTI & C. SNC	Via Sant'Angela Merici, 2	26		
TONOLI GIGLIOLA	Piazza Malvezzi, 8			232
TONONI FAUSTO	Via G. Mazzini, 12			67
TORAZZI GIANLUCA	Via E. Curiel, 6			27
TRANQUILLI DI TRANQUILLI GIUSEPPE E C. S.N.C.	Via Gen. A. Papa, 19			60
TURINA ANDREA E C. S.N.C.	Via Santa Maria, 36			100
TURKISH DONER KEBAB DI ESSIZ MEHMET E C. SAS	Piazza Luigi Einaudi, 9	18		
VADRUCCI ANTONIO	Piazza Malvezzi, 34			45
VCR SISTEMI SNC DI CADEI E PEPA MARCO	Viale Cavour, 26			20
VIA MONTEVERDI SRL	Via Adua, 10			250
				70
VIDEO MUSIC CLUB DI ROMANINI STEFANO E C. SNC	Via V. Alfieri, 13			74
VISCONTI SILVANA	Via A. De Gasperi, 7			240
ZACCHI GIANMARIA ALBERTO	Piazza Malvezzi, 45			37
ZARRA GIOVANNI	Via Roma, 95			140
ZHENG JIANMING	Via Mantova, 1			26
GARDA COMPUTERS & SOFTWARE SRL	Viale G. Marconi, 95			55
BIAZZI MARINA	Piazza A. Moro, 6			78
SCALMANA DAVIDE	Piazza G. Matteotti, 20			72
SCALMANA DAVIDE	Piazza G. Matteotti, 25			30
SCALMANA PELLETTIERE DI SCALMANA SARA & C. S.N.C.	Via Santa Maria, 6/8			69
ACUSTICA 2A S.N.C. DI ALBORGHETTI STEFANO & ANTONELLI MARCO	Viale G. Marconi, 108			47
ZHOU XIAONAN	Via Gen. A. Papa, 35			124
M.E.B. S.R.L.	Via Faustiniella, snc	124		46
CZ MAIL DI CORRADINI BEATRICE & C. s.n.c.	VIA T. DAL MOLIN, 45/F			24
LA BOTTEGA DI VIA GARIBALDI DI GANZER RODOLFO & C. SNC	VIA GARIBALDI, 26	24		23
MODENA SARA	Via Mazzini, 27			50
IMPERIAL S.P.A.	VIA CADUTI DEI LAGER, ED. 6			250
FATHY ABDEL HAMID BAT MOHAMED	Via G. Di Vittorio, 101	52		62
TREMAUTO RACING SRL	Via Mantova, 22/A			147
GIANCARLO ABBIGLIAMENTO SRL	Via G. A. Papa, 21			36
MAGIA GIALLA DI GAFFORINI FABIO	Via Pratomaggiore, 110			45
TEO TENDE DI EBOLI MATTEO	Viale Gramsci, 10			220
BIODESENZANO S.R.L. UNIPERSONALE	Viale G. Marconi, 133	220		110
DESENZANO AZIENDA SPECIALE SERVIZI	Via Togliatti, 10			88
LEPANTO MARINE S.R.L.	Via Lario, 7			108
DESENZANO AZIENDA SPECIALE SERVIZI	Via Adua, 10			

RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO	SETTORE MERCEOLOGICO		
		SUPERFICIE ALIMENTARE	SUPERFICIE NON ALIMENTARE	SUPERFICIE MISTA
M.E.M. GOLF S.N.C. DI DAL PRETE MARCELLO, VALLARDI ELENA E LOSIO MAURO	Viale Motta , 149		118	
ZHOU XIAOE	Via Santa Maria, 13		68	
PRINCI SHOES DI GERVASI FRANCESCA	VIA G. GARIBALDI, 92		33	
GENERAL NORD S.R.L.	NAZARIO SAURO, 21	46	184	
COSTARREDA S.R.L.	VIA UGO LA MALFA, 66/68		200	
LAZZARINI SIMONE	Piazza Malvezzi, 6		89	
GRAVINA LIDIA	Via Piatti, 4/6	40		
TIPSY'S DI TOSI DANIELA	ViaG. Di Vittorio , 119	44		
D & D ABBIGLIAMENTO DI PUGLIA DONATELLA	Piazza G. Matteotti, 26		64	
BLUE ICE S.N.C.	Piazza Malvezzi, 47	11		
RAMBOTTI CARLO UMBERTO	VIALE ANDREIS, 41		66	
ROMAN LUDMILA	Via Rambotti , 41/43	57		
TABACCHERIA 5 DI ZAMMARINI ANGELO	Piazza Malvezzi, 32		28	
ME ROBERTO	Via Garibaledi, 6		22	
BLIDARIU CLAUDIA LAURA	VIA CAVOUR, 12	38		
SAOTTINI AUTO SPA	VIALE MARCONI, 25		175	
SAOTTINI AUTO SPA	viale Marconi, 29		257	
GANDINI IVA LUCIA	VIA ADUA, 10		90	
NON SOLO TENDE DI FRACCARO ALESSANDRO & C. SNC	Viale Motta, 117		66	
GRAVINA PIETRO	Piazza Per La Concordia, 4	41		
ARTESE TA DI TAVERNINI MANUELA	Via Sant'Angela Merici, 38		65	
PANIFICIO DANIELE DI GUSSAGO DANIELE	Via Castello, 40 - 42	32		
MILITELLO GIUSEPPINA	Via Generale Achille Papa, 10		86	
VODAFONE OMNITEL B.V.	PIAZZA MALVEZZI, 49/50/51		44	
B E B DI LONATI BETTI & C. SNC	PIAZZA MATTEOTTI, 25		53	
LA NUOVA EDICOLA DI CHIZZONI ANNA MARIA	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 26		120	
PITTAROSSO SERVICE SPA	VIA ADUA , 10		155	
CAFFE' LA VELA DI HOFSTETTER JENNY ALICE E MAGGIONI MASSIMILIANO S.N.C.	PIAZZA CAPPELLETTI, 13	2		
MP PROFUMI DI MARINA PAROLARI	PIAZZA MALVEZZI, 6		89	
LB DI SONA CRISTINA	VIA PORTO VECCHIO, 26		29	
GASTRONOMIA DA PIERO DI DE MUNARI LUCA	VIA GARIBALDI, 90	51		
L'ATELIER FIORITO	VIA PARROCCHIALE, 27		77	
TYRE RETAIL	VIA COLOMBARE DI CASTIGLIONE, 21/B		18	
ZANOLA ELETTRODOMESTICI SNC DI ZANOLA LARA E RUDY	VIA AGELLO, 2		74	

Le MSV presenti nel comune di Desenzano del Garda, sono 36 di cui 23 di livello superiore (aventi superficie di vendita maggiore di 600 mq). Per quanto attiene al settore merceologico, una sola media struttura di vendita appartiene al settore alimentare ed è localizzata in corrispondenza della SP 567 che costituisce sicuramente un asse attrezzato commerciale in cui si sono attestate altre 17 MSV e che vede la presenza, in corrispondenza del viadotto, del complesso commerciale Le Vele. Gli altri esercizi commerciali in medie strutture di vendita sono diffuse nel territorio comunale (in particolare nella fascia a nord della linea ferroviaria) e hanno per lo più superficie di vendita inferiore a 600 mq.

Sul territorio comunale sono presenti due grandi strutture di vendita: una è caratterizzata da una superficie di vendita di poco superiore ai 10.000 mq e totalmente di tipo "non alimentare", l'altra appartiene alla GDO.

Di seguito è riportata l'anagrafica delle grandi e medie strutture di vendita presenti nel territorio comunale.

#### GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (GSV)

RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO	NR. CIVICO	SETTORE MERCEOLOGICO		
			SUPERFICIE ALIMENTARE	SUPERFICIE NON ALIMENTARE	SUPERFICIE MISTA
IL MERCATONE DI DESENZANO SRL	VIA COLOMBARE CASTIGLIONE	1		10.361	
ESSELUNGA SPA	VIA MANTOVA	1	2.807	1.203	4.010

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (MSV)

RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO	NR. CIVICO	SETTORE MERCEOLOGICO		
			SUPERFICIE ALIMENTARE	SUPERFICIE NON ALIMENTARE	SUPERFICIE MISTA
ITALMARK S.P.A.	VIALE G. MARCONI	86			1.480
VISCONTI CARLO E GIUSEPPE E C. S.N.C.	VIA COLOMBARE CASTIGLIONE	17		361	
MATRA SRL	VIA DEI COLLI STORICI	183		1.138	
UNES MAXI SPA	VIA ADUA	10			1.136
ROASCHI SRL	VIALE MOTTA	139		298	
PRIX QUALITY SPA	VIA DEI COLLI STORICI	187			1.000
HOLDING DEI GIOCHI SPA	VIA ADUA	10			2.450
DF SPORT SPECIALIST SPA	VIALE MARCONI	10			2.450
IN'S MERCATO SPA	VIA MARCONI	17			392
BARTOLI ROSY SNC DI GABANA CARLO	VIA SANT'ANGELA MERICI	5		311	
WAN LI SRL	VIA COMM.CALABRESI	SNC		1.182	
GOTTARDO S.P.A.	VIALE G. MARCONI	38		437	
TAKKO FASHION ITALIA SRL	VIA ADUA	10		422	
MONDOFLEX S.R.L.	VIA MANTOVA	20		683	
WISE S.R.L.	PIAZZA MAVEZZI	27		347	
SOLE MERCATONE SRL	VIA TOGLIATTI			660	
BCM SRL	VIA DEI COLLI STORICI	181		750	
MAXI ZOO ITALIA S.P.A.	VIA ADUA	10		598	
DESENZANO TRADE SRL	VIA ADUA	2	10	2.440	
MAXI DI SRL	VIA L. CALABRESI	156	2100	400	
CENTRO COMMERCIALE RAMONDA SPA	VIA MANTOVA	1		971	
BILLA AKTIENGESELLSCHAFT	VIA DUGAZZE	0			579
CONBIPEL SPA	VIA ADUA	10		1.600	
SCARPE & SCARPE SPA	VIA ADUA	10		1.650	
GRUPPO BOSSONI S.P.A.	VIA MANTOVA	18		360	
SMA SPA	VIA G. RAMBOTTI	72			1.312
BRICO BUSINESS COOPERATION SRL	VIA CADUTI D. LAGER	43/45		2.490	
AUMAI SRL	VIA COLOMBARE CASTIGLIONE	7		1.500	
MAXI DI SRL	VIA L. CALABRESI	156		586	
LILLA SPA	VIA ADUA	10			2.409
SUPERBENACO SRL	VIA DURIGHELLO				340
H & M HENNES E MAURITZ SRL	VIA ADUA	10		865	
NON SOLO JEANS S.N.C. DI VIESI SABRINA	VIA U.LA MALFA	62/64		342	
ROSSETTO TRADE SPA	VIA SERIO	2			1.760
MAXI DI SRL	VIA P.BEVILACQUA	3			720
OVS S.P.A.	VIA ADUA	10		800	

### Commercio al dettaglio su area pubblica: Mercati comunali scoperti

La legge regionale n. 6 del 02/02/2010 e s.m.i., definisce come commercio su aree pubbliche “[...] l’attività di vendita di merci al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande effettuate sulle aree pubbliche, comprese quelle del demanio lacuale, o sulle aree private delle quali il comune abbia la disponibilità, attrezzate o meno, coperte o scoperte”, specificando che per aree pubbliche si intendono “[...] le strade, i canali, le piazze, comprese quelle di proprietà privata, gravate da servitù di passaggio ed ogni altra area di qualunque natura destinata ad uso pubblico”.

La Lombardia ha una lunga e florida tradizione di attività commerciali su aree pubbliche (più comunemente note come commercio ambulante). Tale canale di vendita, si è rivelato negli ultimi anni una risorsa importante, soprattutto per alcune fasce della popolazione che, per età, capacità di consumo o area di residenza, la preferiscono o la trovano più accessibile di altre.

Anche le indagini compiute recentemente da vari istituti di ricerca, riscontrano una forte crescita della quota di fatturato assorbita dal commercio su aree pubbliche.

In Lombardia, secondo i dati rilevati dall’Osservatorio del commercio del MAP al 30 giugno 2015, sono 22.591 (di cui 4.686 nel settore alimentare) le consistenze del commercio ambulante. La Lombardia si attesta al secondo posto come totale di licenze per il commercio itinerante, preceduta dalla Campania e seguita dalla Sicilia.

Il commercio su aree pubbliche ha nel comune di Desenzano del Garda una funzione distributiva rilevante soprattutto per il mercato storico del martedì che conta 259 posteggi con una superficie complessiva di oltre 7000 mq e che riveste indubbiamente ruolo strategico anche per quanto attiene all’offerta e alla domanda turistica.

UBICAZIONE MERCATO (Via o Piazza principale che identifica il mercato)	Giorno di mercato	dalle ore	alle ore	Periodicità del mercato		Totale posteggi mercato	tot. mq. posteggi	Settore merceologico			
				G	= Giornaliero						
				S	= Settimanale						
				Q	= Quindicinale						
				M	= Mensile						
T	= Stagionale										
						totale posteggi		alimentari		non alimentari	
						N°	mq.	N°	mq.	N°	mq.
PIAZZA DELLA CONCORDIA	Sabato	8.00	13.00	S		12	420,00	5	175,00	7	245,00
G. DI VITTORIO	Domenica	8.00	13.00	S		77	2.619,00	9	298,00	68	2.321,00
LUNGOLAGO C. BATTISTI	Martedì	8.00	13.00	S		259	7.090,00	36	950,00	223	6.140,00

fonte Ufficio Attività Produttive Comune Desenzano del Garda

## **Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande**

La L.R. 6/2010 intende per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande la “[...] la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell’esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati.”

A seguito del D.L. del 6 dicembre 2011 n. 201, “secondo la disciplina dell’Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, di libertà di stabilimento e di libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell’ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali su territorio senza contingentanti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute dei lavoratori, dell’ambiente, ivi compreso l’ambiente urbano, e dei beni culturali”.

A seguito del D.L. n. 1 del 24/1/2012, art. 1, vengono abrogate le norme contrarie ai principi della libera concorrenza; Gli enti quindi non possono porre divieti e restrizioni alle attività economiche, se non per finalità pubbliche, per evitare danni alla salute, all’ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico-culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e contrasti con l’utilità sociale, con l’ordine pubblico, con il sistema tributario e con gli obblighi comunitari e internazionali dello Stato.

Nel comune di Desenzano del Garda, in ragione della indubbia vocazione turistica, tale comparto assume rilevanza strategica: si registrano 221 esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Queste attività sono considerate fondamentali come servizi di prossimità alla popolazione insediata e ai turisti, in quanto si configurano nella maggior parte dei casi come luoghi di aggregazione e svago, divenendo in alcuni contesti urbani dei veri e propri punti di riferimento. Assieme alle attività del commercio al dettaglio rappresentano gli elementi generatori dei sistemi commerciali locali, intesi come aggregazioni spontanee di esercizi in grado di generare l’effetto shopping tipico delle principali vie storiche dei centri urbani.

Di seguito è riportata l'anagrafica dei pubblici esercizi presenti nel comune.

#### PUBBLICI ESERCIZI (PE)

N.	RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO
1	A TAVOLA S.R.L.	Via Annunciata, 16
2	A.G. SAS DI ANNOVAZZI FRNACESCA & C.	Localita' Albarelle
3	ALBERGO LA QUIETE DI GAFFORINI CATERINA E C. SNC	Viale F. Agello, 166
4	ALBERGO RIVIERA DI ZILIANI MARIO & C. SAS	Lungolago C. Battisti, 35
5	ALBERTINI FLAVIA	Via Porto Vecchio, 7/9
6	ALESSI ANGELO DI ALESSI OSCAR E NADIA S.N.C.	Via Castello, 5/7
7	ALTHEA S.P.A.	Viale T. Dal Molin, 33
8	AQUILA D'ORO SRL	Viale F. Agello, 47/49
9	ART CLUB DISCO SRL	Via Faustinnella, 4
10	ATLANTIC SRL	Via Mantova, 1
11	BACCO TABACCO SNC DI BIAZZI CLAUDIO E SOLDÀ FABRIZ	Viale G. Marconi, 157
12	BAR AGORA' DI DE TOGNI DANIELA E MASSIMO SNC	Piazza Malvezzi, 10
13	BAR ALLA FONTANA DI SANDONINI F. E ZANCHI P. SNC	Via G. Garibaldi, 80
14	COLOMBA DI ANDREIS LUIGI GIUSEPPE E C. S.N.C.	Vicolo dell'Interdetto, 16
15	BAR GARIBALDI DI MARCHI LUCA E MARCHINI FLAVIO SNC	Via G. Garibaldi, 5
16	BAR PASTICCERIA BOSIO DI SORTANI FIORENZO E C. SNC	Piazza Malvezzi, 5
17	BATTISTA EMANUELE	Vicolo Oratorio, 12
18	Bellini Sonia	Via Gen. A. Papa, 42
19	BETTINI LORENZO	Via Canonica, 16
20	BETTINI MICHELE	Via Monte Suello, 64
21	BIANCA CAFFE' DI SILAGHI ANDRADA BIANCA	Via N. Sauro, 10
22	BOLAMPERTI DEBORA	Viale E. Andreis, 74
23	BORGHEGAN LUCIANA	Via Roma, 103
24	BORMETTI VITO	Via Parrocchiale, 58

N.	RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO
25	B.R.A.D. DI PADOVA & C. S.N.C.	Viale F. Agello, 74
26	BRANCHI MARIA GIOVANNA	Piazza Cappelletti, 4
27	CAFFE' ITALIA DI TREMOLINI RINALDO E C. S.N.C.	Piazza Malvezzi, 19
28	CAPOLATERRA CAFE' SAS DI CATENACCI MICHELE & C.	Via Lorenzini, 1
29	CAPUZZA S.R.L.	Localita' Selva Capuzza
30	CASCINA DELLA TAVERNA DI MASINA MARIA E C. SNC	Localita' Taverna, 2
31	CASTELLANI ROBERTO	Viale A. Gramsci, 54
32	CIRCUS SAS DI BROGNOLI UGO & C.	Piazza G. Matteotti, 23
33	CLARA SRL	Viale T. Dal Molin, 63
34	CO.LI.MA SAS DI COVERLIZZA ALESSANDRO & C.	Viale G. Marconi, 134
35	CORSINI GABRIELE	Via Colombare Castiglione, 71
36	DAL SANTO CARLO	Via di Vittorio, 63
37	DAL SANTO GIOVANNA	Viale Motta, 67
38	DM SRL	Via Porto Vecchio, 4
39	DOLCERA EDOARDO	Via Anelli, 36
40	DRAMA SRL	Via Anelli, 28
41	ENGICO SRL	Viale F. Agello, 15
42	ENGICO SRL	Viale F. Agello, 15
43	ENOGITI SRL	Piazza G. Bagatta, 15
44	ETEMI BEKIM	Via Valtenesi, 19
45	EX SENSE CAFE' SRL	Via Anelli, 12
46	FAM DI BRIGHENTI MATTEO E C. SNC	Via Castello, 35
47	FORNERIA GOZZI DI GOZZI GIOVANNI E C. SNC	Viale Cavour, 14
48	FRANZINI SNC DI FRANZINI MARCO E ANTONELLA	Viale A. Gramsci, 61
49	G.R.P. DI CHEN XIAO ZHONG E C. SNC	Viale G. Marconi, 69
50	GANDINI ROBERTA	Viale G. Marconi, 133
51	GELATERIA AQUILONE SNC	Via Santa Maria, 20
52	GELMETTI MARIA ROSA	Via Scavi Romani, 12
53	GIRELLI MAURA	Localita' Colombare Centenaro, 1
54	HOLIDAY ON LAKE - VACANZE SUL LAGO SRL	Via dei Colli Storici, 179
55	HOTEL TRIPOLI DI ZANELLI DARIO E C. SNC	Piazza G. Matteotti, 18
56	HU YUEJIN	Lungolago C. Battisti, 39
57	IL FIORE DI PAPA PAOLA E C. SNC	Via Porte Rosse, 8
58	SU STAZZU	Via Murachette, 29
59	MIT DI MASON ARTURO & C. SNC	Piazza G. Matteotti, 19
60	INIZIATIVE TURISTICHE DI COLOMBERA ROBERTO E C.	Via Porto Vecchio, 25
61	IORI BIANCA	Localita' Montelungo, 3
62	ITALIANA FRAGRANZE S. N. C. DI GALLINA ROBERTO E FERRARI CRISTIANA	Vicolo Molini, 6
63	KALA ERION	Piazza Duomo, 13
64	KAPPERI SRL	Via N. Sauro, 7
65	LA CAMBUSA S.N.C. DI NICOLA FIORENTINI E C.	Via Canonica, 12
66	LA FRASCA SNC DI OTTAVIANI PAOLO	Piazza G. Garibaldi, 9
67	LA GELATERIA DI DESENZANO S.R.L.	Piazza G. Matteotti, 9
68	LA GOCCIA SRL	Localita' Montonale Alto, 13
69	LA PERLA DI VEZZOLI LORENZO E C. SAS	Viale T. Dal Molin, 7
70	LA PLUME SRL	Via Lario, 23
71	LA TORRE DI MATTINZOLI A. E C. S.A.S.	Localita' Torre San Martino, 1

N.	RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO
72	LEAC ADRIANA VIOLETA	Via G. Garibaldi, 55
73	LEMBO CARMELO	Via di Vittorio, 132
74	LEMBO MONJA	Via di Vittorio, 58
75	LIN BIN	Viale F. Agello, 34/36
76	LOLLI MATTIA	Via Roma, 5
77	M.O.M. SNC DI MASSOLINI FLAVIO	Localita' Fantona Desenzano
78	MACCABIANI ORESTE	Via Lorenzini, 11
79	MANFRIN GIANCARLO	Via Colombare Castiglione, 1
80	MARGHERITTI GIORGIO	Localita' Montonale Basso, 13
81	MASTER GEL S.N.C. DI AZZINI GILBERTO E C.	Piazza G. Matteotti, 21
82	MAYER GIOVANNI	Piazza G. Matteotti, 41
83	MILO SNC DI CASELLATO LUCA E LOTTI ROBERTO	Localita' Cavecchie, 13
84	MIRABELLO S.N.C. DI PAPA CRISTINA E C.	Localita' Mirabello
85	MISTRAL S.R.L.	Viale Motta, 13
86	MIZUUMI SRL	Viale A. Gramsci, 3/5
87	O.P.S. S.R.L.	Via dei Colli Storici, 115
88	OSTERIA LA CONTRADA DI ZANCARLI E C. SNC	Piazza G. Bagatta, 10
89	PAPA GIAMPAOLO	Piazza Vittorio Francoli, 4
90	PARK HOTEL L.F. CERINI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	Lungolago C. Battisti, 17
91	PASTICCERIA DESIREE DI ORSINI G. FRANCO & C. SNC	Viale F. Agello, 70/B
92	PASTICCERIA GELATERIA VITTORIA SNC DI HABLANI B...	Piazza Luigi Einaudi, 1
93	PASTICCERIA RS DI ZAGLIO STEFANO	Piazza Vittorio Francoli, 9
94	PESCATORI PIERLUIGI	Via Gen. A. Papa, 13
95	PETROL SERVICE DI GOFFI MAURA SAS	Localita' Bornade
96	PEZZOTTI LUCA	Piazza G. Matteotti, 20
97	PIRLO IVAN	Piazza Duomo, 15
98	PIZZERIA AL CEPPPO DI CARPANI PRIMO E C. S.N.C.	Lungolago C. Battisti, 55
99	PIZZINI WILLIAMS	Via G. Garibaldi, 144
100	POMARI ARMANDO	Via Gen. A. Papa, 36
101	PUCINO BIAGINA	Piazza Aldo Moro, 11
102	PUNTO ROSSO DI SEDRAN SALVATORE E C. S.A.S.	Piazza U. Papa, 3
103	QUADRI LAMBERTO	Piazza per la Concordia, 22
104	RECLAN SRL	Viale G. Marconi, 78
105	RISTOGARDA SRL	Via Adua, 10
106	RISTOGARDA SRL	Via Adua, 10
107	RISTORANTE ESPLANADE DI SIGNORINI EMANUELE E FEZZA	Via Lario, 10
108	RISTORANTE ROSE & SAPORI SRL	Lungolago C. Battisti, 89
109	ROSSI FAUSTO E LEDA S.N.C.	Via Circonvallazione, 1
110	RUFFONI GIOVANNI E C. S.N.C.	Piazza G. Matteotti, 7
111	S.P.EE SRL	Viale A. Gramsci, 40
112	SANGREAL SRL	Viale Motta, 119
113	SAOTTINI AUTO SPA	Via Ugo la Malfa
114	SER.SEB. DI CROSARA SEBASTIANO E C. SNC	Via Anelli, 60
115	SI SERVICE DI FRASSINE ROBERTO, VISCHIONI ARTURO LUCA E C. S.A.S.	Lungolago C. Battisti, 21
116	SI SERVICE DI FRASSINE ROBERTO, VISCHIONI ARTURO LUCA E C. S.A.S.	Via Roma, 45
117	SIDEEA DI VISCONTI PARISIO PAOLO E C. S.A.S.	Viale G. Marconi, 22
118	SIMON & GI. S.N.C. DI CARDILE SIMONE E C.	Piazza Malvezzi, 43

N.	RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO
119	SMILE BAR DI BEGHINI E MASCOTTO S.N.C.	Via G. Rambotti, 117
120	TEX DI BONFANTI MARCO E C. SNC	Via Roma, 8
121	TIGELLA BELLA DESENZANO SAS DI BASSO MARIA CRISTIN	Via Caduti D. Lager 43-45
122	TOKYO	Viale Motta, 147
123	TONOLINI SRL	Viale Cavour, 36
124	TORAZZINA BARBARA	Viale A. Gramsci, 55
125	TOSI LUCA	Via Durighello
126	TRATTORIA DA GIANNI DI RAZZA VINCENZO E C. S.N.C.	Via dei Colli Storici, 53
127	VAIA LUIGIA GIUSEPPINA	Via B. Croce, 31
128	VELA HOTELS DI POLETTINI MARIO E C. S.N.C.	Viale T. Dal Molin, 36
129	VETTORI GIANLUCA	Via San Zeno, 83
130	VILLA EUROPA DI BIANCHERA TIZIANO & C. S.N.C.	viale F. Agello, 12
131	VIVI CAFE' DI SIMONS MATHILDE GABRIELE E C. SNC	Piazza G. Matteotti, 15
132	ZAMBELLI CLAUDIO	Località Machetto
133	ZANOTTI GUIDO	Via Vittorio Veneto, 75
134	BAR OLIMPIA DI LONATI STEFANO & C. S.N.C.	Piazza L. Einaudi, 5
135	YO PIZZA DI ZANOLLI STEFANO	Via G. Di Vittorio, 110
136	HOTEL OLIVETO S.R.L.	via Malaguti, 2
137	IBI S.N.C. DI LAVELLI BARBARA E C.	Via Unita' d'Italia, 73
138	RISTOGARDA SRL	Via Adua, 10/8
139	DEDALE SRL	lungolago C. Battisti, 77/79
140	MCDONALD'S DEVELOPMENT ITALY INC.	località La Perla, 1
141	ALESSI ANGELO DI ALESSI OSCAR E NADIA S.N.C.	Via Castello, 15
142	LA PRINCIPESSA DI COSCARELLA GIOVANNI	Via Unità d'Italia, 34
143	K2 DI PUGLIA DONATELLA E C. SNC	Viale F. Agello, 43
144	BLISTER S.R.L.	Via Gherla, 4
145	G.F. RISTORAZIONE SRL	VIA T. DAL MOLIN, 47
146	BAR CASTELLANI DI CASTELLANI DAVID	VICOLO DEL MORO, 31
147	BENASSI.COM. S.R.L.	VIA COLLI STORICI, 2
148	BAR TROPICANA DI BARBU NICOLETA	Viale Motta, 40/B
149	LIU JINLI	Via Rambotti, 26
150	AREA DI SERVIZIO VIADOTTO S.N.C. DI SCALVINI CLAUDIO & C.	STR.STAT.11-VIA MARCONI, 122
151	M.S.A. S.N.C. DI GIRELLI MAURO & C.	VIA PORTO VECCHIO, 12
152	MOTARO GROUP SRL	piazza malvezzi, 2
153	HOTEL EUROPA DI ALBIERO ALESSANDRO E C. SNC	VIA LUNGOLAGO CESARE BATTISTI, 71
154	CAFFETTERIA BORGO DI SOTTO DI TONELLI SIMONE	VIA G. DI VITTORIO, 97
155	OPEN CAFE' DI DEANTONIIS FRANCESCO	VIA GARIBALDI, 20
156	ABATE PAOLO	VIA AGELLO, 24
157	ESSECI DI SPOSATO MASSIMO & C. SNC	VIA UNITA' D'ITALIA, 3
158	CARUSO MANUEL ANTONIO	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 25
159	MELAGODO CAFFE' DI FALCONE GIOVANNI	VIA UGO LA MALFA, 62
160	PASQUETTI SARA	Via Venezia, 92
161	TARGET DI HUQI ANILA	PIAZZA DEI CAPPELLETTI, 19
162	SONY BAR DI CARELLA SONIA	VIA DEI COLLI STORICI, 171
163	DOMCAFE' SNC DI MARCO TOGNI E C.	Piazza Duomo, 1
164	VESCHETTI ELENA	P.ZZA DELLA CONCORDIA, 18
165	ALBERGO AL CACCIATORE DI BERTAZZI ETTORE	VIALE E. ANDREIS, 2

N.	RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO
166	CHIARINI BARBARA	VIA TOGLIATTI, 1/3
167	BMB TRADING SRL	VIA GIUSEPPE GARIBALDI, 61
168	PIZZERIA LINUS DI FERRERO MASSIMO	VIA CURIEL, 4
169	IL GHIOTTONE DI MIRCO ARU	VIA SANT'ANGELA MERICI, 30
170	SCUGLIA GIOVANNI	VIA GUGLIELMO MARCONI, 24
171	STUZZICOMANIA DI AMMANNATO GIOVANNA	via Parrocchiale, 44/46
172	Charme Srl	via Caduti dei lager, 36
173	ALBOINO DI PELLEGRINI GEROLAMO E C. S.A.S.	Viale Andreis, 95
174	BAZZANA ALESSANDRA	Via T. Dal Molin, 16/B
175	LA CAMBUSA S.N.C. DI NICOLA FIORENTINI E C.	VIA CANONICA, 12
176	AGRILAGO DI DARIO TUBIC & C. SAS	viale F. Agello, 41
177	ROSSO MELOGRANO S.R.L.	VIA F. AGELLO, 60
178	CRAZY QUEEN S.R.L. Semplificata	VIA LUNGOLAGO CESARE BATTISTI, 61
179	ALBERGO MAYER E SPLENDID DI MAYER GIUSEPPE E C. S.N.C.	via U. Papa, 9
180	SILVESTRINI ROSARIO	VIA SAN BENEDETTO, 151
181	ORTOALIMENTARI DI ZANONI IVANO E C. S.N.C.	via Parrocchiale, 19
182	DOLVITA SRL	lungolago C.Battisti, 11/bis
183	SESTINO BEACH DI BUENO YUDANIA	VIA AGELLO, 41/A
184	AM-I S.A.S. DI RETTINO PASQUALE E C.	Via T. Dal Molin, 71/D
185	BEP'S SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	piazza Cappelletti, 20
186	RISTORANTE PIZZERIA LE CARAVELLE DI FORTINO G. E.C. SNC	VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 71
187	PERAZZI GIORDANO	VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 69
188	GARDA BEACH SRL	PIAZZA GIACOMO MATTEOTTI, 16
189	DREAM PUB SNC DI PARIY GANNA E C.	VIA CASTELLO, 36
190	DOLCE CAFFE' DI MATINI EMANUELA	VIA SANT'ANGELA MERICI, 11
191	MIA SRL	VIAMANTOVA, 29/B
192	CAFFE' BELUGA DA ANGI DI BOLOGNA ANGELA	VIA TOBRUK, 2
193	TDP TRUCK DRIVER'S POINT S.R.L.	via Ronchedone, SNC
194	SINERGIE S.R.L.	VIA MARCONI, 1
195	PRIMAVERA SNC DI VUOLO ANTONIO, SALVATORE, FRANCESCO	LOCALITA' MEREGATA, SNC
196	IL GAMBERONE SRLS	via Unità d'Italia, 34
197	AL BORGO TRATTORIA CON ALLOGGIO SRL	VIA UNITA' D'ITALIA, 10
198	SIMBULA FRANCESCO E ROMEO SNC	via Anelli, 44
199	SPOSATO MILENA	via G. Di Vittorio, 20
200	NOSE SRL	VIA PARROCCHIALE, 44/46
201	BLU HOTELS SPA	via MICHELANGELO, 150
202	TERME E GRANDI ALBERGHI SIRMIONE SPA	VIA AGELLO, 84
203	E.M. S.R.L.	VIA GARIBALDI, 4
204	BAR-ACCA DI PEZZOTTI GERMANO E C. S.A.S.	Strada statale 11 Variante Km 10+960, SNC
205	EL MOJITO DI TRIVINI BELLINI GIANLUCA	VIA ROMA, 23
206	THREE SAS DI VIGANO' E C.	VIA BAGATTA, 29/33
207	GARDA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA	VIA CESARE BATTISTI, 73/75
208	ANDER SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA	via lungolago cesare battisti, 77
209	MADE SRL	VIALE GIACOMO MOTTA, 63/65
210	PELER S.R.L.S.	VICOLO PIETRO SIGNORI, 30
211	SK BRESCIA SRL	VIALE GUGLIELMO MARCONI, SNC
212	R R 2015 SRL	VIA COLOMBARE DI CASTIGLIONE, 15

N.	RAGIONE SOCIALE	INDIRIZZO
213	HOBBY WASH SRL	VIA MARCONI, 28
214	SI & GI DI DAL CERRO SIMONE E C.	VIA MARCONI, 30
215	FOOD & FRIENDS SRL	VIA TOMMASO DAL MOLIN, 22
216	BIANCO LILLA SAS DI POLLONIO RAMON E C.	VIALE MARCONI, 133
217	M.A.M. DI FRAU MASSIMILIANO	VIA G. DI VITTORIO, 96/B
218	ISLA BLANCA	Via Santa Maria, 49
219	CAFFE' LA VELA DI HOFSTETTER JENNY ALICE E MAGGIONI MASSIMILIANO S.N.C.	PIAZZA CAPPELLETTI, 13
220	GORINI PAOLA	via V. Veneto, 81
221	FABRIS ROBERTO	SS 567 KM 7 +530, SNC

### Attività artigianali alimentari

La legge quadro sull'artigianato, legge 8 agosto 1985 n. 443, definisce come attività artigianale quella "[...] esercitata dall'imprenditore artigiano [...]", nei limiti dimensionali imposti dalla legge (numero massimo di dipendenti e modalità di lavoro) che "[...] abbia per scopo prevalente lo svolgimento di un'attività di produzione di beni, anche semilavorati, di prestazioni di servizi, escluse le attività agricole e le attività di prestazione di servizi commerciali, di intermediazione nella circolazione dei beni o ausiliarie di queste ultime, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, salvo il caso che siano solamente strumentali e accessorie all'esercizio dell'impresa."

L'indagine conoscitiva si è concentrata sulle attività alimentari che costituiscono indubbiamente un settore correlato e complementare alla distribuzione commerciale.

Gli esercizi alimentari, 65 per quanto riguarda il comune di Desenzano del Garda, comprendono le pizzerie d'asporto e le attività dedite alla vendita di prodotti gastronomici, le pasticcerie, le gelaterie e i panifici purché vendano esclusivamente prodotti di produzione propria (altrimenti si configurerebbero come punti vendita al dettaglio). In molti casi è frequente che negli spazi pubblici prospicienti a queste attività si generino fenomeni aggregativi connessi al consumo del prodotto acquistato, in quanto l'esercizio non dispone degli spazi interni o delle attrezzature (come i servizi igienici) necessari all'utenza. Con la legge regionale n. 8 del 30/04/2009 "è consentita la vendita, da parte delle imprese artigiane, degli alimenti di propria produzione per il consumo immediato nei locali adiacenti a quelli di produzione, ivi compresi gli spazi esterni al locale ove si svolge l'attività artigianale".

Queste attività, considerate nella loro interazione con le altre attività commerciali, si dimostrano fortemente sinergiche alla costituzione di fronte commerciale unitario ed attrattivo, come si evince analizzando la loro distribuzione spaziale nel complesso delle attività commerciali di Desenzano del Garda.

Di seguito si riportano le attività artigianali alimentari presenti sul territorio al 31/12/2015.

RAGIONE SOCIALE	TIPO DI PRODUZIONE	INDIRIZZO
AL FORNO SAS DI ABATE LAURA & C.	LABORATORIO	VIA G. A. PAPA, 38
FORNERIA GOZZI DI GOZZI GIOVANNI E C. SNC	PANIFICIO	VIA CAVOUR, 14
G. & G. RAPPRESENTANZE DI GRASSI GIUSEPPE MARIA & C. SNC	PASTA FRESCA	VIA GARIBALDI, 29/B
GANZER RODOLFO	PASTICCERIA	VIA GARIBALDI, 18
HUSSAIN SHAHID	DONER, KEBAB, PIZZA DA ASPORTO, PIADINERIA	VIA PARROCCHIALE, 6
INDIANI GABRIELE	PANIFICIO	VIA GRAMSCI, 60
INTEGLIA EMILIA	PANINERIA FOCACCERIA	VIA S. MARIA, 4
KARISMA SNC DI BACAINTAN CAMELIA MARIA E ARSHAD MAHMOOD BHATTI	PANINI E ROSTICCERIA DA ASPORTO KEBAB	VIA ROMA, 75
LA BELLA ALESSANDRO	PIZZA AL TAGLIO	VIA ROMA, 77
LA CAPRICCIOSA DI ARAFA MAHMOUD	PIZZA AL TAGLIO	VIA CADUTI DEI LAGER
LA GUSTOSA DA STEFY E NICLA SNC	GASTRONOMIA E PASTA FRESCA	VIA CROCEFISSO, 9
LEMO MONIA	PRODUZIONE E VENDITA GELATO ARTIGIANALE	VIA G. DI VITTORIO, 58
MAESTRI ALESSANDRO & C. SNC	PIZZA AL TAGLIO	PIAZZA FRANCOLI, 1
MASTER GEL S.N.C. DI AZZINI GILBERTO & C.	GELATERIA	PIAZZA MATTEOTTI, 21
MORGAN SRL	PIADINERIA	VIA ANELLI, 48
PASTICCERIA RIVA DI GANZER RODOLFO	VENDITA PRODOTTI ALIMENTARI DI PROPRIA PRODUZIONE	VIA GARBALDI, 16
PANEDOLCIPIZZA SNC	PANIFICAZIONE	VIA G. DI VITTORIO, 86
LA SPIGA D'ORO DI TELLAROLI	FORNERIA	VIA DI VITTORIO, 30
PANIFICIO MASSA DIEGO E C. SNC	PANIFICIO	VIA SIRMIONE, 29
PASTICCERIA SANREMO DI AVANZI LUCA E C. SNC	PASTICCERIA	VIA GHERLA, 24
PIZZAVOGLIA S.A.S. DI ZANOLLI STEFANO & C.	PIZZERIA DA ASPORTO BAR	VIA G. DI VITTORIO, 110
SACCONI CIRO	PIZZA DA ASPORTO	VIA MEZZOCOLLE, 37
SEICHTER ANITA	TORREFAZIONE CAFFE'	VIA CELESTI, 21
TIPSY'SAS DI BELTRAMI PIETRO E C.	GELATERIA	VIA G. DI VITTORIO, 123
ZAGLIO STEFANO	PRODUZIONE E VENDITA PASTICCERIA FRESCA	PIAZZA FRANCOLI, 9
GULLI' CLAUDIO	PIZZA AL TAGLIO	VIA DANTE ALIGHIERI, 44
GELATERIA AQUILONE DI DELAI VILMA ED ENRICHETTA SNC	GELATERIA	VIA S. MARIA, 20
PASTICCERIA DESIREE' DI ORSINI G.FRANCO & C. SNC	PASTICCERIA	VIA F. AGELLO, 70/F
SILVESTRINI ROSARIO	PIZZA AL TAGLIO	VIA S. BENEDETTO, 151
GELATERIA VENTURELLI DI VENTURELLI MAURA & C. SNC	GELATERIA	VIA GARIBALDI, 28/30
KARISMA SNC DI BACAINTAN CAMELIA MARIA E ARSHAD MAHMOOD BHATTI	KEBAB	VIA ROMA, 75
VESCHETTI ELENA	GELATERIA	P. ZZA DELLA CONCORDIA, 18
HUOI ANILA	PIADINERIA	PIAZZA CAPPELLETTI, 19
STUZZICOMANIA DI AMMANNATO GIOVANNA		VIA PARROCCHIALE, 44/46
FRROKU DRANE	CIBI DA ASPORTO	VIA SAN PIETRO
LA CAPRICCIOSA PIZZA D'ASPORTO DI BADR TAREK	CIBO DA ASPORTO	VIA CADUTI DEI LAGHER, 11
LE GIUSTE DI GABUSI G. V. E D'AGOSTINO S. SNC	PASTA FRESCA	VIALE MARCONI, 73
RISTOGARDA SRL	LABORATORIO GELATERIA	VIA ADUA, 10
TORSELLO GIANLUCA		PIAZZA DUOMO, 25
FATHY ABDEL HAMID BAT MOHAMED	PANIFICIO	VIA DI VITTORIO, 101
CARUSO MANUEL ANTONIO	PRODUZIONE PIATTI	VIA DI VITTORIO, 25
FORNERIA GOZZI DI GOZZI GIOVANNI E C. SNC	PANIFICIO	VIA CAVOUR, 14
HUSSAIN SHAHID	KEBAP	VIA PARROCCHIALE, 6
INTEGLIA EMILIA	PANINERIA FOCACCERIA	VIA S.MARIA, 4
GENCO OKKES	PREPARAZIONE CIBI COTTI	VIA CASTELLO, 65
GUZZON ROBERTO	GELATERIA	PIAZZA MALVEZZI, 25
LEMO MONIA	GELATERIA	VIA DI VITTORIO, 58
MAESTRI ALESSANDRO & C. SNC	PIZZA AL TAGLIO	PIAZZA FRANCOLI, 1
SPRITZ & BURGER IMBISSI DI SCHOLZ-WALDENMAIER NORBERT	CIBI DA ASPORTO	VIA ROMA, 27/29
VENTURELLINA SRL	GELATERIA	VIA LUNGOLAGO BATTISTI
GRAVINA LIDIA	PANIFICIO	VIA PIATTI, 10
GENCO OKKES	PIADINERIA	VIA CASTELLO, 65
SINERGIE SRL	CIBI DA ASPORTO	VIALE MARCONI, 1
LEALI FRANCESCA	CIBI DA ASPORTO	VIA CASTELLO, 102
GELAMORE S.A.S.		VIA S.MARIA, 3
CASEIFICIO CASERTANA S.R.L.	PIZZA DA ASPORTO	VIA RAMBOTTI, 61
LA DELIZIA DI HUSSIEN ZAKY ALI	PIZZA DA ASPORTO	VIA SAN ZENO, 101
YOGURTERIA LAZA DI LAZA NELA		VIA ROMA, 43
GRAVINA PIETRO	PANIFICIO	PIAZZA PER LA CONCORDIA, 4
PANIFICIO DANIELE DI GUSSAGO DANIELE	PANIFICIO	VIA CASTELLO, 42
CAFFE' DELL'INDERDETTO DI FOSCHERI G. E. C. SNC	PASTICCERIA	PIAZZA MALVEZZI, 53
STEFFI WEISSENSTEINER	PRODUZIONE GELATO DA ASPORTO	VIA PORTO VECCHIO, 24
MA.PA. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA	PANIFICIO	VIA CASTELLO, 41
ANNUNZIATA PIERLUIGI	PIZZA DA ASPORTO	VIA GARIBALDI, 33
OK PIZZA DI ABOU EGIZA RAMY REDA MOHAMED	PANIFICAZIONE	PIAZZA A. MORO, 7

### **Impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione**

La vendita dei carburanti per l'autotrazione rappresenta una particolare forma di commercio particolarmente delicata in quanto da essa dipende in gran parte il funzionamento delle varie attività sia economiche sia di tipo personale di una società fondata per lo più sul trasporto individuale e che quindi vede nella vendita dei combustibili derivanti da idrocarburi la sua fonte prima di sopravvivenza. Da qui la necessità di una regolamentazione specifica di questa forma di vendita.

Il tema trattato riguarda esclusivamente la rete degli impianti eroganti carburante per autotrazione, ubicati sia sulla rete stradale, che impianti ubicati sulla rete autostradale, sui raccordi e sulle tangenziali classificate come autostrade, con l'esclusione degli impianti ad uso privato.

Con Deliberazione del Consiglio Regionale del 12 maggio 2009, n. 834 è stato approvato il "Programma di qualificazione e ammodernamento della rete di distribuzione dei carburanti in attuazione dell'articolo 83 della l.r. 2 febbraio 2010, n.6".

Il programma contiene principalmente indicazioni riguardanti:

- gli obiettivi da perseguire per uno sviluppo equilibrato e concorrenziale della rete distributiva e gli indirizzi generali inerenti i requisiti qualitativi richiesti per i nuovi impianti, anche sotto il profilo urbanistico e della sicurezza;
- la necessità di garantire uno sviluppo dell'offerta di prodotti a limitato impatto ambientale;
- la definizione dei criteri di incompatibilità degli impianti;
- l'individuazione dei bacini di utenza, delineati in relazione alle caratteristiche economiche, territoriali e viabilistiche del territorio regionale al fine di monitorare l'evoluzione della rete distributiva;
- l'individuazione degli obiettivi di bacino ed i conseguenti strumenti per il raggiungimento degli stessi;
- l'individuazione delle aree carenti di impianti, territorialmente svantaggiate, in cui è possibile installare particolari tipologie di impianti e prevedere possibili specifiche agevolazioni per lo sviluppo qualitativo dell'offerta.

Di seguito è riportata l'anagrafica degli impianti esistenti, tratta dalla rilevazione dell'Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia, ed aggiornata al 31/12/2015 con i dati in possesso dell'ufficio Ecologia ed Ambiente del Comune.

TITOLARE AUTORIZZAZIONE / CONCESSIONE	INDIRIZZO	STATO IMPIANTO (*)	TIPOLOGIA IMPIANTO (**)	BANDIERA	PRODOTTI EROGATI			SERVIZI PER L'AUTO					SERVIZI PER L'AUTOMOBILISTA				ATTIVITÀ COMMERCIALI INTEGRATIVE				
					Benzina	Gasolio	Gpl	Erog. e controllo aria ed acqua	Servizi di lubrificazione	Officina leggera	Gommista	Autolavaggio	Vendita accessori auto	Servizi igienici ad uso pubblico	Servizio fax e fotocopie	Punto telefonico pubblico	Bar - tavola fredda	Ristorante, self service, tavola calda	Minimarket	Rivendita giornali	Rivendita tabacchi e valori bollati
TOTAL ERG S.P.A.	LOCALITÀ MONTE ALTO NORD A4 DIREZIONE VENEZIA, 27+300	E	A	TOTAL ERG	x	x	x	x	x				x		x	x	x	x	x	x	x
TOTAL ERG S.P.A.	LOCALITÀ MONTE ALTO SUD A4 DIREZIONE VENEZIA, 27+300	E	A	TOTAL ERG	x	x		x	x				x		x	x	x	x	x	x	x
ENI S.P.A.	VIALE MARCONI, 84	E	S	AGIP	x	x		x	x			x	x	x		x					
ESSO ITALIANA	VIA DAL MOLIN, 91	E	S	ESSO	x	x		x				x	x	x							
KUWAIT PETROLEUM ITALIA S.P.A.	SP ex S.S. N11 KM 12+415	E	S	Q8	x	x	x	x	x				x	x		x		x			
KUWAIT PETROLEUM ITALIA S.P.A.	VIA MANTOVA, 7	E	S	Q8	x	x	x	x	x				x	x							
VIN.PE. S.p.A.	STRADA PROVINCIALE VARIANTE S.S. N° 11 LATO SUD, KM9+025	E	S	AGIP	x	x	x	x	x				x	x		x		x			
IES - ITALIANA ENERGIA SERVIZI	VIA MANTOVA - EX S.S. N567 KM 9+700	E	S	IES	x	x	Meta no	x	x				x	x		x		x			
API SPA	VIA COLLI STORICI	E	S	API	x	x															
LUNIKGAS S.P.A	VIA MOTTA, 22	E	S	TOTAL ERG	x	x		x	x				x								
SISA SAS	VIA MARCONI, 26	E	S	ESSO	x	x		x	x				x	x		x			x		
DICOMI SRL	VIALE MARCONI, 49	E	S	Q8	x	x		x	x				x	x	x						
GIRELLI ADRIANO	VIA SAN PIETRO, 59	E	S	B-PETROL	x	x		x					x								
ENI S.P.A.	VARIANTE STRADA STATALE S.S. N LOC. BORNADE	E	S	AGIP	x	x		x	x				x	x		x		x		x	
ERG PETROLI S.,P.A.	STRADA STATALE 11, KM 10+960	E	S	TOTAL ERG	x	x		x	x				x	x	x	x	x	x	x	x	
ESSO ITALIANA S.P.A.	VIA DAL MOLIN, 8	E	S	ESSO	x	x															
ERG PETROLI S.P.A.	VIALE AGELLO, 9	E	S	TOTAL ERG	x	x		x	x	x	x	x	x	x							
ESSO ITALIANA S.P.A.	VIA MANTOVA, 19	E	S	ESSO	x	x		x	x				x	x							
ENI s.p.a.	VIA MANTOVA, 31	A	S	AGIP	x	x		x													

Eliminato: ¶





## I sistemi commerciali comunali

Gli esercizi commerciali al dettaglio costituiscono per un centro urbano gli elementi in grado di generare qualità dell'abitare. Infatti costituiscono un innegabile servizio di prossimità alle persone insediate, soprattutto per quelle fasce di popolazione con difficoltà di spostamento o che non possono utilizzare il mezzo privato per effettuare acquisti banali di beni alimentari e non alimentari. Oltretutto la presenza o meno di attività commerciali in una determinata via incide sulla sicurezza e sulla salubrità della stessa.

La Lombardia, come gran parte del territorio italiano, è anche ricchissima di centri commerciali naturali; una aggregazione spontanea di esercizi commerciali al dettaglio può essere identificata come centro commerciale naturale se:

- dispone di un numero di esercizi e di una superficie di vendita complessiva superiori a predefinite soglie minime;
- offre una gamma di prodotti sufficientemente articolata;
- è integrata da attività di somministrazione;
- è integrata da attività di servizio;
- è concentrata nello spazio, è identificabile sotto il profilo urbanistico;
- è percepita come sistema unitario dai consumatori e dai visitatori.

I principali sistemi aggregativi presenti nel comune di Desenzano del Garda sono costituiti dall'asse della SP 567 (che costituisce per presenza di GDV e MDV un aggregato lineare per polarità sovra comunali) mentre per quanto attiene agli esercizi di vicinato e ai settori correlati al commercio si individuano altri aggregati costituiti dai centri storici e dal sistema del lungolago in cui si concentrano la maggior parte del piccolo dettaglio.

Il resto del territorio comunale è caratterizzato da fenomeni di insediamenti commerciali aggregati a bassa densità oppure puntuali.



### Legenda

Sistema della distribuzione commerciale locale

 Aggregato commerciale del Nucleo di Antica Formazione

 Aggregato commerciale del lungolago

 Principali fronti commerciali

Gli aggregati commerciali locali si configurano dall'insieme di almeno tre attività commerciali. Questi addensamenti "naturali" di punti vendita ovvero sorti spontaneamente sul territorio sono principalmente formati da esercizi del commercio al dettaglio (alimentari, non alimentari e despecializzati) e degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, ma racchiudono al loro interno anche esercizi complementari come gli artigiani i servizi pubblici, le attività ricreative e ricettive alberghiere ed extralberghiere.

La mixité dell'offerta nel sistema dei centri storici e nel sistema del lungolago, appare soddisfacente, accanto al commercio in senso proprio, vi sono servizi, ambulatori medici, un numero consistente di esercizi pubblici e di artigianato di servizio alla persona: beauty center e parrucchieri, sedi di associazioni ecc...

Aggregazioni commerciali locali: caratteristiche dell'offerta commerciale articolata per vie.

INDIRIZZO	NUMERO ATTIVITÀ
PIAZZA CAPPELLETTI	11
PIAZZA DUOMO	13
PIAZZA LUIGI EINAUDI	7
VIA A. PIATTI	1
VIA COLOMBARE CASTIGLIONE	17
VIA G. RAMBOTTI	5
VIA GREZZE	4
VIA MEZZOCOLLE	5
VIA SAN ZENO	7
VIA UNITA' D'ITALIA	8
VIA VICINA	4
VIALE A. GRAMSCI	11
VIALE E. ANDREIS	7
PIAZZA ALDO MORO	6
VIA ANELLI	10
VIA ANNUNCIATA	7
VIA CROCEFISSO	6
VIA G. MAZZINI	9
VIA LORENZINI	5
VIALE T. DAL MOLIN	15
LUNGOLAGO C. BATTISTI	18
PIAZZA PER LA CONCORDIA	16
VIA VITTORIO VENETO	7
PIAZZA FELTRINELLI	2
PIAZZA GARIBALDI	5
PIAZZA FRANCOLI	7
PIAZZA BAGATTA	2
VIA DEI COLLI STORICI	12
VIALE CAVOUR	10
VIA G. GARIBALDI	30
VIA B. CROCE	4
VIALE MOTTA	11
VIA PARROCCHIALE	17
VIA SANT'ANGELA MERICI	10
VIALE F. AGELLO	23
VIA MANTOVA	11
PIAZZA G. MATTEOTTI	41
VIA ADUA	29
VIA CASTELLO	35

VIA DI VITTORIO	41
VIA GEN. A. PAPA	25
PIAZZA MALVEZZI	39
VIALE G. MARCONI	45
VIA ROMA	43
VIA SANTA MARIA	34
VIA G. GARIBALDI	44
VIA BAGATTA	3
VIA CADUTI DEI LAGER	7
VIA UGO LA MALFA	7
VIA GHERLA	5
VIA PORTO VECCHIO	8
VIA FAUSTINELLA	4
VIA MURACCHETTE	5
VIA N. SAURO	7
VIA P.G. BEVILACQUA	4

A conclusione di questa fase conoscitiva sulla rete commerciale comunale si possono argomentare alcune conclusioni che fungono da indirizzo per la fase propositiva seguente. Riprendendo il tema della bipolarità del sistema distributivo, come visto caratterizzato dalla compresenza di una buona e solida rete di commercio tradizionale e da un sistema di MDV, si può affermare come non esista un dualismo esasperato tra queste due forme di organizzazione del servizio distributivo.

La rete commerciale tradizionale ha generalmente dimostrato di aver saputo adeguarsi ai nuovi scenari competitivi, migliorando in molti casi i propri assetti organizzativi. Caratteristiche quali la prossimità del servizio, l'assistenza al cliente, il servizio a domicilio e l'indubbia rilevanza del fenomeno legato al turismo che "premia" particolarmente gli esercizi situati nel sistema del centro storico e del lungolago, sono peculiarità delle imprese di piccole dimensioni e rappresentano tuttora fattori di successo.

Per garantire la sopravvivenza e la competitività degli esercizi di vicinato è necessario promuovere iniziative tese a valorizzare l'armatura di quelli che abbiamo definito come "Aggregati commerciali locali", ad esempio sfruttando bandi regionali nati appunto con lo scopo di sostenere e sviluppare i sistemi commerciali locali (vedi Distretti del commercio promossi da Regione Lombardia).

### **Distretti commerciali**

Si definisce Distretto del commercio l'ambito di livello infracomunale, comunale o sovra comunale nel quale i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati sono in grado di fare del commercio il fattore di integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescerne l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.

La regione Lombardia ha avviato una politica a sostegno dei distretti del commercio che replica, adeguandola, l'iniziativa dei Piani integrati per la competitività del sistema (PICS). Tale policy mira a incentivare le imprese del settore commerciale localizzate nei centri urbani a consorzarsi per gestire servizi comuni, cercando di contrastare il declino, in termini di appetibilità per il consumatore, nei confronti dei centri commerciali. A tal fine le piccole imprese del terziario non hanno che una scelta obbligata: condividere una strategia di promozione comune ripartendo i costi fissi su una pluralità di soggetti.

La Regione Lombardia, dal 2008 ad oggi, ha approvato 5 bandi per incentivare i distretti urbani del commercio, definiti come ambiti territoriali ben individuabili, identificabili come polarità commerciali attrattive a livello infracomunale, comunale o sovracomunale, caratterizzati da un'offerta distributiva integrata ed espressione di attori sociali capaci di integrare al fattore commerciale gli elementi economici, infrastrutturali, culturali e sociali peculiari del territorio.

La Regione Lombardia, nell'ambito delle iniziative di promozione dei Distretti del Commercio intraprese fino al 2013, ha portato all'individuazione di 199 Distretti, di cui finanziati 174.

In data 06/03/2013 è stato pubblicato sul BURL il quinto bando "Distretti del Commercio verso Expo 2015: il quinto bando Distretti del Commercio per un percorso di accompagnamento e di promozione delle eccellenze e delle attrattività territoriali lombarde"; con questo bando si riconosce al settore commercio un ruolo cardine per la crescita e lo sviluppo della realtà locale. I finanziamenti sono stati assegnati allo scopo di valorizzare e mantenere le risorse già esistenti, portare innovazione sul territorio e sostenere il settore imprenditoriale.

Già con la pubblicazione del Bando per la promozione dei Distretti del Commercio, pubblicato nel 2008, il Comune si è attivato nel reperimento dei soggetti interessati a partecipare al Progetto.

La proposta ha destato immediato interesse e partecipazione delle Associazioni di categoria che hanno motivato il Comune a promuovere questa iniziativa presso i propri cittadini e commercianti, proponendosi come promotore e Capofila del Progetto.

#### **DESENZANO DEL GARDA**

Denominazione Distretto: ANTICO CENTRO STORICO, CUORE COMMERCIALE DI DESENZANO DEL GARDA

Comune capofila: DESENZANO DEL GARDA

Provincia: BRESCIA

Tipologia distrettuale: DUC

Misura regionale: 1

Data approvazione progetto: 7 maggio 2009

Data termine progetto: novembre 2010

Aree di intervento: Campagna di promozione; Qualificazione estetica degli immobili e degli spazi destinati al commercio in sede fissa

Altri partner: Associazione Commercianti Provincia di Brescia – ASCOM Confesercenti Provincia di Brescia

L'area interessata è raccolta all'interno di un naturale triangolo che si affaccia sul lungolago Cesare Battisti delimitato da due delle strade principali di Desenzano che nascono da una biforcazione di Via Marconi per sfociare poi sul lungolago dove si assiste in qualsiasi stagione dell'anno al passeggio di abitanti e turisti, e che vede interessati una serie di attività commerciali fra cui bar, negozi di abbigliamento e accessori, i cui proprietari hanno aderito a questa iniziativa.

Il processo organizzativo e di Programma, ha previsto diverse fasi identificate come di seguito:

fase 1: individuazione dell'area identificabile come Distretto del Commercio e conseguente elaborazione di una strategia condivisa di valorizzazione dell'offerta commerciale e degli spazi urbani su cui insiste il Distretto, coinvolgimento attivo delle parti nella definizione strutturata delle diverse azioni e della programmazione delle stesse;

fase 2: validazione e conduzione del piano programmatico mediante l'attivazione di una struttura di coordinamento, che individui le responsabilità di ciascun partner per la buona riuscita del Progetto, attraverso l'esplicazione delle varie funzioni di programmazione e precisazione degli obiettivi comuni oltre che un'attività informativa circa l'evoluzione di tutto il processo in corso;

fase 3: esecuzione degli interventi.

fase 4: verifica e controllo della realizzazione ed assegnazione dei contributi.

La procedura attivata per la realizzazione del DUC ha previsto conformemente a quanto stanziato dalla Regione, il coinvolgimento oltre che dell'Ente Capofila, di tutti quei privati realmente interessati per cui risulta certa la fattibilità del progetto e il sostenimento delle spese, già ipotizzate in precedenza, ed ulteriormente incentivate dalla possibilità di partecipazione al programma di DUC.

I principali risultati a seguito della realizzazione del Programma di sviluppo sono stati i seguenti:

- 1 qualificazione delle infrastrutture per i residenti, i turisti e i visitatori occasionali (giornalieri e del week end);
- 2 ampliamento dell'attrattiva e gradimento dell'area;
- 3 valorizzazione dell'area DUC con contestuale miglioramento del contesto nel quale viene effettuato l'intervento;
- 4 ampliamento delle infrastrutture presenti nell'area DUC;
- 5 riqualificazione ambientale e recupero lungolago di Desenzano;
- 6 maggiore efficacia degli interventi di promozione turistica attuati nel territorio da altri attori locali di varia natura (Comuni limitrofi, Provincia, Regione).

Il progetto è stato terminato nei diciotto mesi stabiliti, senza necessità di proroga.

Il partenariato creatosi in occasione del primo bando, integrato da nuovi soggetti per il quinto, ha offerto l'occasione di creare un sistema organizzato tra i soggetti e caratterizzato dalla volontà di promuovere il territorio in tutte le sue componenti: commercio, turismo, natura, arte, sport...

Il progetto che il quinto bando dà modo di realizzare, tramite una forte integrazione tra pubblico e privato, è stato pensato con molteplici finalità:

- valorizzare le attività turistiche e commerciali attraverso la promozione di percorsi secondo diverse tematiche;
- promuovere il patrimonio storico per preservare il *genius loci*, con la sua portata specifica, sia in termini di beni culturali che di peculiarità strutturali;
- ottimizzare la comunicazione e i suoi impatti economici e sociali attraverso l'attrazione e la potenziale fidelizzazione di domanda turistica e commerciale;
- promuovere le eccellenze presenti all'interno del Distretto;
- creare nuove opportunità per il mondo imprenditoriale.

Il perseguimento degli obiettivi sarà attuato tramite un percorso di integrazione tra le risorse del settore pubblico e privato, con l'intenzione di creare nuove sinergie atte a rinforzare il tessuto economico molto importante per un Distretto come quello di Desenzano.

Gli interventi in fase di progettazione riguardano in particolare l'attuazione di strategie a sostegno di:

- patrimonio culturale;
- turismo e natura;
- "mondo glocal";
- attività commerciali di alto livello.

Di seguito vengono elencate alcune delle esperienze che il Comune di Desenzano ha maturato nell'ambito dei progetti attivati in coordinamento con il Distretto:

- Anno 2007: Programma operativo regionale "Agenzia territoriale per il Turismo Riviera del Garda – Ideazione e sviluppo dei sistemi informativi per una migliore fruizione delle risorse naturali e culturali oggetto di intervento". Il Comune è stato l'unico referente con le PA in qualità di soggetto capofila di progetto e come tale si è occupato dell'interfase di coordinamento e monitoraggio fisico, finanziario e procedurale;
- Anno 2009: P.O.R. Mis. 4.1.1.1. "Il Garda Bresciano – Uno Sguardo dalle mura antiche alle oasi naturali". Progetto integrato per il recupero funzionale di immobili di elevato interesse storico;
- Anno 2010: Protocollo d'intesa quadro per la candidatura del progetto integrato d'area "Il Garda Bresciano - Uno Sguardo dalle mura antiche alle oasi naturali";
- Anno 2010: Protocollo d'intesa con i comuni di Lonato, Pozzolengo, Provincia di Brescia, ed i Comuni di Volta Mantovana, Monzambano, Castiglione d/S, Ponti s/M, Solferino, Cavriana, Medole, Goito, Castelgoffredo, Guidizzolo, Montichiari, Carpenedolo e Provincia di Mantova per lo sviluppo d'area;
- Anno 2015: Progetto "Garda L@ke". Progetto premiato dalla Regione Lombardia con 360 mila euro di contributo a fondo perduto assegnati. Il distretto dell'attrattività è un "patto" nato nel novembre del 2014 e siglato da undici comuni (Desenzano, Lonato, Bedizzole, Calvagese della Riviera, Sirmione, Padenghe, Pozzolengo, Moniga, Manerba, Polpenazze, Soiano),

ovvero il territorio a lago unito a quello collinare limitrofo con un solo progetto di sviluppo turistico commerciale legato all'attrattività del territorio. Le azioni presentate a finanziamento verranno concluse entro il 30 giugno 2016.

## 8. Il sistema della mobilità

Il sistema della mobilità riferito al Comune di Desenzano del Garda, rappresentato negli elaborati grafici "DP Sistema della mobilità vigente" "DP Sistema del trasporto pubblico" evidenzia, accanto ad una struttura viaria consolidata che si appoggia alle direttrici di estensione sovralocali, una maglia di arterie di quartiere utili al disimpegno viario alla scala locale.

Sul territorio di Desenzano si snodano più di 200 km di strade (ai quali si aggiungono circa 11 km di tratto ferroviario della linea Milano-Venezia).

Sul totale delle strade, 9 km sono di competenza dell'Autostrada nel tratto A4 Milano-Venezia; le strade Provinciali (Tangenziale S.S. 11, Minitangenziale, Strada Provinciale 13, via Mantova, via Marconi e via San Benedetto) si snodano per una lunghezza di circa 14,5 km; le strade Comunali per circa 140 km e le Vicinali per 74 km.

Il quadro della mobilità del Comune di Desenzano del Garda mostra la presenza di diverse categorie di assi stradali che convivono sul territorio. Il Comune di Desenzano del Garda come già detto precedentemente è servito dall'autostrada A4 Brescia-Verona-Padova e dalla SP exSS11 denominata Padana Superiore, dalla nuova variante alla SP exSS11, dalla SP exSS572 che collega Desenzano con Salò, dalla SP exSS567 che collega Desenzano con Castiglione delle Stiviere. Inoltre il territorio di Desenzano è interessato dalla SP numero 13, detta "Dei colli storici", tra Desenzano e Pozzolengo, passante per l'abitato di San Martino.

Alle spalle dell'abitato infatti si snodano i tracciati ferroviari della linea Milano-Venezia e dell'autostrada A4 Milano-Venezia. Queste direttrici corrono parallele tra loro e delimitano a sud la zona abitata di Desenzano.

Il territorio di Desenzano è sottoposto quotidianamente ad un sostenuto traffico di transito veicolare: sull'autostrada che collega Milano a Venezia; sulla tangenziale e le strade secondarie che collegano il capoluogo bresciano al Lago di Garda; sulla linea delle Ferrovie dello Stato che, passando da Brescia, collega Milano a Verona e Venezia. Si tratta per la maggior parte di un traffico pendolare, infatti i poli estremi (Milano e Venezia) delle linee che transitano sul territorio desenzanese, sono meta ogni giorno di lavoratori e studenti, che possono scegliere di spostarsi con un mezzo privato (in automobile su autostrada e tangenziale) o con un mezzo pubblico (la linea ferroviaria o il servizio autobus, che collega Brescia al Lago di Garda e Verona).

Non va sottovalutato il peso del traffico di mezzi pesanti che quotidianamente viaggiano sull'autostrada A4 e sulla tangenziale (variante della S.S. 11), in transito sull'asse Milano-Verona-Venezia.

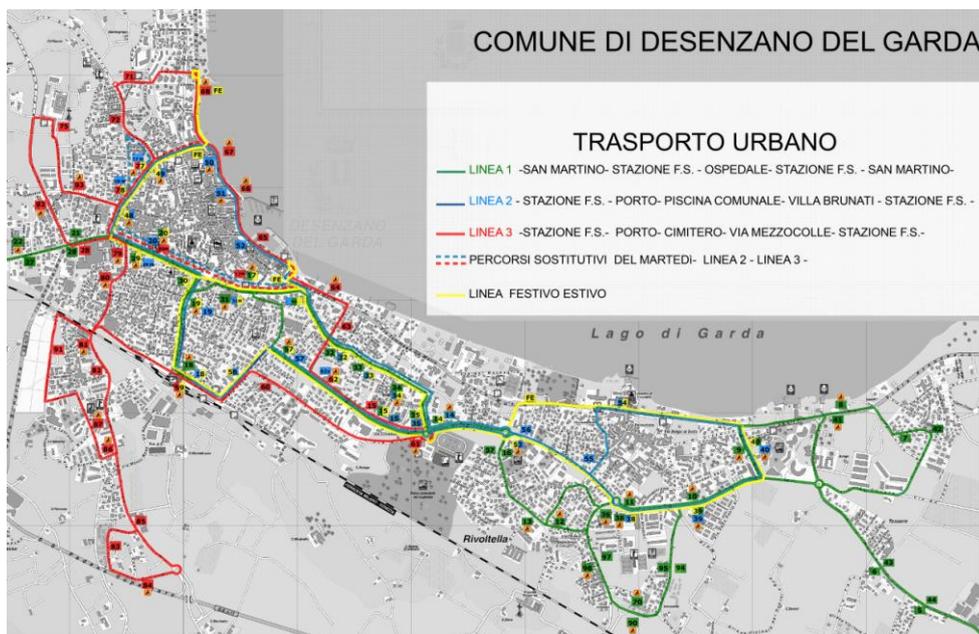
Anche la vocazione turistica del Comune di Desenzano influisce, in modo non indifferente, sulla mobilità cittadina. In particolar modo nel periodo estivo, la città di Desenzano è raggiunta da italiani e stranieri che visitano il Lago di Garda, nella maggior parte dei casi in automobile, creando situazioni di traffico difficilmente gestibili. Oltre che per la vocazione turistica, Desenzano è meta di visitatori richiamati dalle numerose attività commerciali presenti sul territorio, che influiscono notevolmente sulla fluidità del traffico. Gli ultimi impianti costruiti, infatti, sono stati localizzati al limite del centro urbano e pianificati di pari passo con un adeguamento funzionale della mobilità di accesso.

## 8.1. Il trasporto pubblico

Il trasporto pubblico all'interno del Comune di Desenzano del Garda si avvale di un servizio autobus organizzato in 3 Linee, l'ultima attiva dal Luglio 2004, che garantiscono la copertura di buona parte del territorio. La regolarità del servizio offerto è però compromessa dalla scarsa fluidità del traffico veicolare, infatti non esistono corsie riservate al mezzo pubblico e l'autobus transita in promiscuità con il traffico privato.

A Desenzano del Garda non esiste ad oggi un servizio di trasporto urbano lacuale, benchè il centro storico si affacci sulla riva del lago. La navigazione del Lago di Garda, che fa capo al porto di Desenzano, serve esclusivamente il traffico turistico per via d'acqua, sia verso Sirmione e Peschiera, che Moniga, San Felice del Benaco e Salò.

Il trasporto lacuale urbano va interpretato come complementare al trasporto urbano su gomma, rispetto al quale comporta dei costi di esercizio inferiori; ed essendo un sistema ad elevata capacità di trasporto si rende poi particolarmente adatto all'interno di un progetto di interscambio, come quello pensato per la realtà desenzanese. Se il trasporto su gomma risente dei rallentamenti del traffico veicolare privato, il trasporto lacuale ne è completamente indipendente, la regolarità del servizio potrebbe essere compromessa solo a causa delle condizioni del lago in alcune giornate dell'anno, cosa che però non influirebbe sulla qualità del servizio.

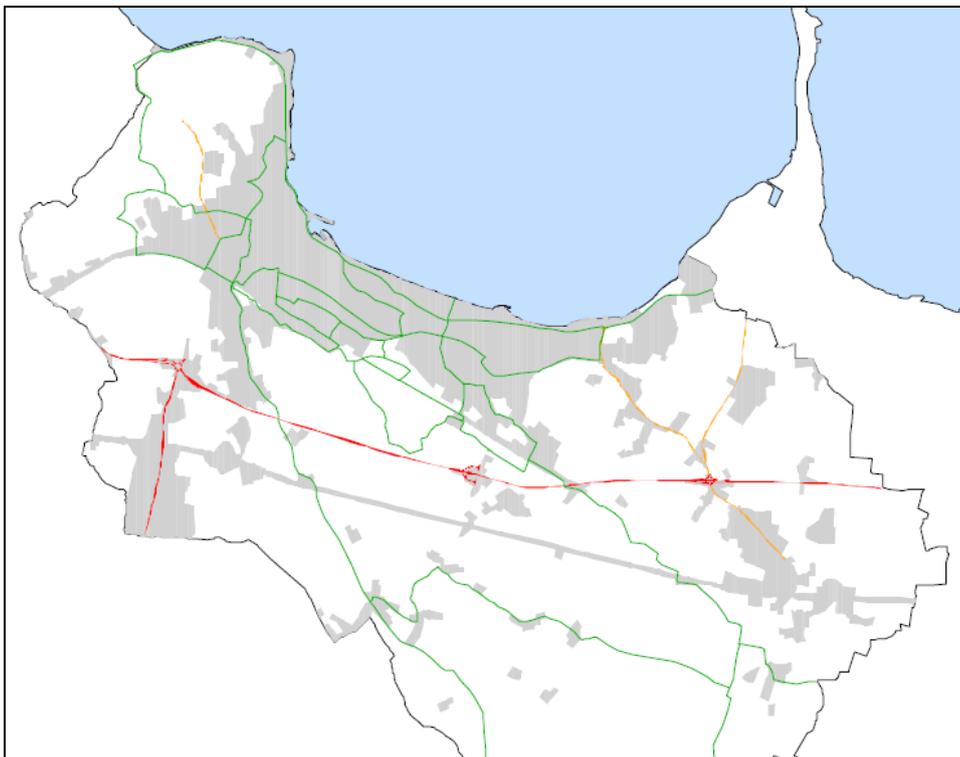


All'interno di questo sistema è possibile evidenziare gli assi infrastrutturali che hanno avuto, più di altri, un ruolo decisivo nella definizione del sistema insediativi come l'infrastruttura ferroviaria (est-ovest) e la strada provinciale SP ex SS 567 (direzione nord-sud).

Dal sistema delle connessioni principali si diparte il sistema delle connessioni secondarie che in maniera più puntuale serve l'insediamento urbano nelle sue componenti specifiche.

Per quanto concerne la viabilità di progetto bisogna evidenziare che il territorio comunale di Desenzano del Garda sarà interessato dall'attraversamento della nuova infrastruttura ferroviaria TAV Treno ad alta velocità linea Milano-Venezia.

Il sistema della mobilità lenta si compone di una serie di piste ciclabili che vanno ad implementare una rete estesa che fa capo alla maglia dei percorsi di fruizione paesistica individuati sia dal Piano Paesistico Comunale che dallo strumento di governo del territorio provinciale, determinando un importante valore sotto il profilo ambientale e paesaggistico per il Comune.



Sistema Piste ciclabili (evidenziate in colore verde)

## 9. L'identificazione dei vincoli e delle tutele "ope legis"

L'elaborato grafico "DP\_Individuazione dei vincoli e delle tutele ope legis" conserva finalità di identificazione degli ambiti del territorio comunale particolarmente sensibili, per i quali le condizioni di trasformazione possono risultare più o meno limitative.

Le componenti cartografate sono suddivise in due macrocategorie, vincoli amministrativi e vincoli paesaggistici ambientali. I primi racchiudono nel caso di Desenzano del Garda gli ambiti di rispetto cimiteriale, aree di salvaguardia di captazione idropotabile, le fasce di rispetto ferroviario e stradale ed altri come da elaborato grafico.

I vincoli paesaggistici ambientali allo stato della legislazione nazionale sono disciplinati dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni Culturali e del Paesaggio* (il quale all'art. 2, innovando rispetto alle precedenti normative, ha ricompreso il paesaggio nel "Patrimonio culturale" nazionale), modificato con D. Lgs. 24 marzo 2006, n. 157.

Tale Codice ha seguito nel tempo l'emanazione del D. Lgs. n. 490/1999, il quale era meramente compilativo delle disposizioni contenute nella L. n. 1497/1939, nel D.M. 21.9.1984 (decreto "Galasso") e nella L. n. 431/1985 (Legge "Galasso").

Le disposizioni del Codice che regolamentano i vincoli paesaggistici sono l'art. 136 e l'art. 142.

L'art. 136 individua gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico da assoggettare a vincolo paesaggistico con apposito provvedimento amministrativo (lett. a) e b) "cose immobili", "ville e giardini", "parchi", ecc., cd. "bellezze individue", nonché lett. c) e d) "complessi di cose immobili", "bellezze panoramiche", ecc., cd. "bellezze d'insieme").

L'art. 142 individua le aree tutelate per legge ed aventi interesse paesaggistico di per sé, quali "territori costieri", "fiumi e corsi d'acqua", "parchi e riserve naturali", "territori coperti da boschi e foreste" ecc.

Si evidenzia che ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n° 42 l'ambito del comune non per tutta la porzione territoriale che lo compone è sottoposto a vincolo di tutela e a dichiarazione di notevole interesse pubblico in forza del:

- DECRETO MINISTERIALE 16 MARZO 1956 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del lago di Garda, sita nell'ambito dei Comuni di Desenzano, Lonato e Padenghe;
- DECRETO MINISTERIALE 5 NOVEMBRE 1956 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona lungo-lago sita nell'ambito del Comune di Desenzano;
- DECRETO MINISTERIALE 16 DICEMBRE 1958 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della collina del Corno sita nell'ambito del Comune di Desenzano del Garda (Brescia);
- DECRETO MINISTERIALE 20 LUGLIO 1960 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona circostante la torre e l'ossario di S. Martino della Battaglia, sita nell'ambito del Comune di Desenzano del Garda (Brescia).
- DECRETO MINISTERIALE 14 NOVEMBRE 1962 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'abitato del Comune di Desenzano del Garda e terreni circostanti in Provincia di Brescia;

- DECRETO MINISTERIALE 20 MAGGIO 1967 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del versante ovest del Monte Croce nel Comune di Desenzano;
- D.G.R. 19 MAGGIO 2008 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area retrostante la riviera del lago di Garda sita nei comuni di Desenzano D.G e Sirmione

La serie di Decreti Ministeriali che si sono succeduti a partire dal 1956, hanno via via sottoposto a tutela paesaggistica una porzione significativa del territorio comunale di Desenzano del Garda, a cominciare da quello prossimo al lago.

A evidenziare una sensibilità forse inaspettata se considerati i tempi vale la pena di richiamare come la zona di Punta del Vò sia stata la prima ad essere vincolata, nel 1956, e come già nel 1958 si sia ritenuto doveroso sottoporre a tutela il monte Corno.

Complessivamente, risultano sottoposti a tutela paesaggistica a seguito dei Decreti Ministeriali oltre 17 kmq di territorio, pari al 40% della terraferma del Comune di Desenzano.

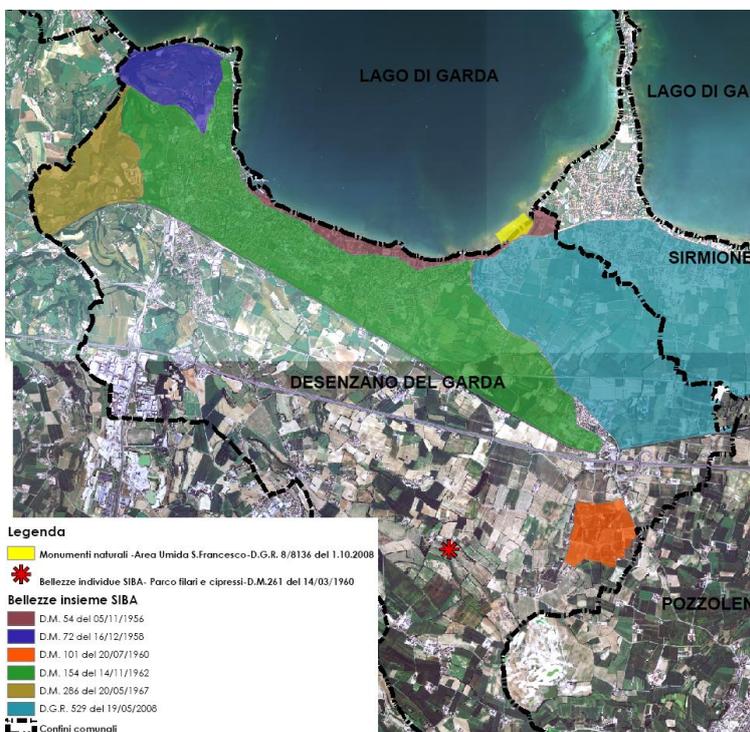


Immagine schematica dei decreti che interessano il territorio comunale di Desenzano D/G

Decreto	16.03.1956	206.315	mq	1.18% Sup. Vincolata
Decreto	05.11.1956	665.574	mq	3.80% Sup. Vincolata
Decreto	16.12.1958	1.103.855	mq	6.30% Sup. Vincolata
Decreto	20.07.1960	714.720	mq	4.08% Sup. Vincolata
Decreto	14.11.1962	7.917.251	mq	45.47% Sup. Vincolata
Decreto	20.05.1967	1.596.747	mq	9.11% Sup. Vincolata
D.G.R.	19.05.2008	5.271.156	mq	30.07% Sup. Vincolata

**TOTALE SUPERFICIE VINCOLATA                    17.529.618    mq**

Con l'emanazione della Legge 8 agosto 1985 n. 431 (Legge Galasso), un ulteriore vincolo di natura paesaggistica interviene a tutelare a prescindere da eventuali vincoli precedenti la fascia costiera dei laghi per una profondità di 300 metri.

## 10. Parco Locale di Interesse sovra comunale esistente – Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano – e di progetto “Parco della Battaglia di San Martino” e “Palafitte dell’Arco Alpino 2011”

### 10.1. Parco Locale di Interesse sovra comunale esistente – Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano – e di progetto “Parco della Battaglia di San Martino”

L'idea di istituire un P.L.I.S. nel Comune di Desenzano del Garda, come il Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano, è nata da una sempre maggiore consapevolezza che le risorse ambientali non sono illimitate, né spesso riproducibili e da una maggiore sensibilità ambientale che ha favorito, negli ultimi anni, la nascita nel nostro paese di nuove aree protette, con il duplice scopo di preservarle e nello stesso tempo di consentirne la fruizione da parte dei cittadini.

Il territorio interessato dal progetto del “**Parco del corridoio morenico del basso Garda bresciano**” sito nel territorio di Desenzano del Garda è visibilmente caratterizzato da una marcata eterogeneità degli ambienti e dei paesaggi che lo identificano (**interessa una superficie territoriale di circa 5.120.000 mq**).

La posizione strategica dell'area di studio, sia rispetto alla centralità visiva che assume nei confronti dell'intera “conca” desenzanese che rispetto al suo rapporto diretto con il tessuto urbano, rende tale ambito ancor più rilevante nei confronti delle aree contermini del territorio.

La valenza visiva e percettiva insieme con la qualità ambientale degli spazi aperti, sono tali da essere riconosciute ed identificate quali componenti portanti ai fini della definizione del sistema di fruizione complessiva del Parco.

Gli obiettivi prioritari che tengono conto degli indirizzi programmatici della pianificazione paesistica ed ecologica riguardano:

#### il consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda:

l'ambito territoriale delle colline moreniche è ritenuto di particolare rilevanza ecologica sia per la sopravvivenza di un sistema diffuso di fasce boschive che per la presenza di un ecosistema articolato. Gli interventi prioritari riguardano l'attuazione di una rete ecologica mediante la salvaguardia, la valorizzazione e la messa in rete del patrimonio vegetale esistente.

#### la valorizzazione e sviluppo dell'ecosistema lacustre e della fascia costiera:

rappresentano i capisaldi fondamentali del sistema ecologico, la cui funzione prioritaria è il supporto alla biodiversità e alla funzionalità ecosistemica del territorio.

La conservazione di particolari habitat caratterizzati dalla presenza di vegetazione igrofila, canneti e bassi fondali, anche nel rispetto della salvaguardia delle specie faunistiche autoctone, contribuisce al raggiungimento di uno degli obiettivi principali derivanti dalla necessità di rafforzare le connessioni ecologiche per lacuali oggi compromesse dal fenomeno turistico e di espansione urbano comunque direttamente connesse al sistema ecologico terrestre.

la conservazione e valorizzazione del paesaggio agricolo:

la salvaguardia del paesaggio agricolo: avviene attraverso il recupero del patrimonio storico-rurale esistente, la valorizzazione delle culture tradizionali tipiche del luogo, e l'introduzione dell'agricoltura biologica, anche mediante la disposizione di meccanismi premiali e finanziamenti in grado di legare la figura dell'agricoltore a quella del gestore e manutentore del paesaggio.

Oltre agli obiettivi prioritari sopramenzionati, un fattore centrale ai fini dell'avvio del processo di istituzione del Parco, è quello legato alla fruibilità e accessibilità dell'area.

Ad oggi il territorio interessato dal "Parco del corridoio morenico del basso Garda bresciano" ricade interamente all'interno del Comune di Desenzano del Garda; conseguentemente l'Ente preposto alla gestione del Parco è l'Ente locale Comune.

Esso provvede anche alla vigilanza sul territorio del Parco, con il concorso del servizio volontario di vigilanza ecologica, previa intesa con la Provincia da cui dipendono le guardie ecologiche volontarie.

**In quest'ottica, il nuovo strumento urbanistico identifica, con perimetrazioni oltre al "Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano", altri ambiti territoriali di elevato valore ambientale, al fine di promuovere ulteriori forme di valorizzazione storico-ambientali, come l'area individuata nel PGT per la futura attivazione del PLIS Parco della Battaglia di San Martino.**

Come primo aspetto, la procedura per l'istituzione del parco richiede una fase di approfondimento conoscitivo che, nella realtà specifica di Desenzano, consente di mettere in rilievo quei caratteri ai quali associare un valore di pregio: gli stessi caratteri che accomunano questi luoghi al più vasto sistema delle Colline Moreniche, anch'esso oggetto da tempo di interesse dei comuni rivieraschi e oggetto di proposta di istituzione di un parco regionale (o addirittura interregionale).

Si tratta di indagare aspetti legati alle componenti dell'ambiente naturale (in modo particolare gli aspetti fisici, naturalistici, geo-morfologici ed ai caratteri dell'ambito boscato e dell'ambito costiero) ed alle componenti antropiche, alle quali si riconosce l'importante esito nella modellazione delle forme del paesaggio (i paesaggi agricoli) e le ricche opportunità fruibili (percorsi e luoghi per lo svago, lo sport e la ricettività).

I parchi locali di interesse sovracomunale nascono come livello locale di un articolato sistema di tutele, con lo scopo di conservare e valorizzare quelle parti di territorio caratterizzate da rilevanti valenze ambientali, paesaggistiche, antropiche e culturali.

I P.L.I.S., rispetto ai parchi nazionali o regionali, rispondono all'esigenza di coinvolgere maggiormente le singole Amministrazioni comunali, che esprimono esse stesse la volontà di istituirli: l'identificazione da parte delle comunità locali e la gestione diretta responsabilizzano gli amministratori ed i cittadini alla tutela del proprio territorio.

Nel contempo, la valenza sovracomunale – se riconosciuta dall'Ente responsabile (oggi la Provincia o le Provincie interessate) – dà accesso a misure di sostegno delle attività previste nel parco, sia dall'Ente pubblico che dai privati proprietari, sancendo il valore più generale che assume l'iniziativa locale e l'importanza per un ambito territoriale più vasto.

Istituire e realizzare un parco significa, quindi, tutelare l'ambiente (nelle sue diverse componenti fisiche, acqua, aria, flora, fauna, ecc.), il paesaggio (con i relativi valori antropici, culturali e naturali) e le attività produttive (agricoltura) funzionali alla conservazione dell'ambito territoriale stesso, nonché promuoverne forme compatibili di fruizione.

La Convenzione europea del paesaggio (Firenze, 2000) sottolinea che "Il paesaggio rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, e la sua salvaguardia, la sua gestione e la sua pianificazione comportano diritti e responsabilità per ciascun individuo", auspicando la partecipazione del pubblico e delle autorità locali a svolgere un ruolo attivo nella gestione e nella pianificazione del paesaggio stesso per accrescerne la sensibilizzazione e le responsabilità. Un P.L.I.S. diventa perciò un'occasione di crescita culturale della popolazione riguardo le tematiche ambientali (conoscenza, valorizzazione, fruizione, gestione, ecc.), nonché di un rilevante aumento delle aree ambientalmente compatibili e fruibili.

Proprio in un territorio come quello lombardo, caratterizzato fortemente da una diffusa urbanizzazione, la funzione di questi parchi locali diventa sempre più rilevante, da un punto di vista sociale, urbanistico ed ecologico.

La possibilità di istituire un P.L.I.S. si lega evidentemente al concetto di sviluppo sostenibile, sotto la forma di molteplici funzioni. Tali parchi offrono possibilità di svago e ricreative, avvicinando maggiormente i cittadini alla conoscenza e all'identità del proprio territorio, creano una barriera all'urbanizzazione e allo sviluppo edilizio e favoriscono il rafforzarsi di una connessione tra spazi verdi, limitando il rischio di isolamento delle singole aree naturali (reticolarità ecologica).

Essi consentono non solo di salvaguardare e migliorare nel tempo la qualità dell'ambiente e di tutto il microcosmo che ne fa parte (fauna, vegetazione, paesaggio), ma anche di recuperare aree urbane degradate, regolare la crescita insediativa e limitare l'urbanizzato, creando la possibilità di realizzare cinture verdi che evitino la saldatura di abitati appartenenti a diversi comuni.

Inoltre, avendo tali parchi i caratteri di un parco agricolo, risulta indubbiamente più facile tutelare il paesaggio rurale, che nella nuova pianificazione dei P.L.I.S. assume un ruolo centrale e non solo di riserva rispetto agli insediamenti.

## RIFERIMENTI LEGISLATIVI E PROGETTUALI

L'istituto del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.) è stata introdotta dall'art. 34 della legge regionale 30 novembre 1983, n. 86, sulle aree protette, accanto a parchi regionali, parchi naturali, riserve naturali, monumenti naturali e aree di particolare rilevanza naturale ed ambientale. Ad esso si conferisce grande importanza strategica nella politica di tutela e riqualificazione del territorio. Si inquadra, infatti, come strumento di integrazione e connessione fra il sistema di verde urbano e quello delle aree protette di interesse regionale, consentendo la tutela delle aree a vocazione agricola, il recupero di aree degradate urbane, la conservazione

della biodiversità, la creazione di corridoi ecologici, la valorizzazione del paesaggio tradizionale e favorendo la conservazione e valorizzazione di aree di riconosciuto valore ambientale e naturalistico.

Il P.L.I.S. è diretta espressione della volontà locale e si esplica attraverso la definizione degli obiettivi di tutela, la valorizzazione ed il riequilibrio territoriale, la definizione di una perimetrazione dell'area destinata a parco, da inserire all'interno dello strumento urbanistico dei Comuni interessati, e la definizione della forma di gestione.

La Provincia, in seguito, ai sensi dell'art. 3, comma 58, della L.R. 5 gennaio 2000, n. 1 e successive modifiche, ha il compito di:

riconoscere al parco proposto dal comune il carattere di Parco locale di interesse sovracomunale;

determinare le modalità di pianificazione e gestione;

erogare contributi ordinari e straordinari agli enti gestori.

L'Allegato 1, "Criteri per l'esercizio da parte delle province della delega in materia di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale, ai sensi dell'art. 34, comma 1, della L.R. 30 novembre 1983, n. 86 e dell'art. 3, comma 58, della L.R. 5 gennaio 2000, n. 1", definisce alcuni aspetti fondamentali per la realizzazione di un P.L.I.S., tra cui la natura giuridica, il concetto di interesse sovracomunale, i criteri e le modalità di perimetrazione e la forma di gestione.

Per quanto riguarda il primo punto si evidenzia che l'istituzione di un P.L.I.S. pone sul territorio un grado di vincolo differente da quello posto da un'area protetta di interesse regionale. Infatti, mentre nel secondo caso si tratta di un vincolo regionale al quale gli strumenti urbanistici locali devono adeguarsi, ed i cui effetti sono immediatamente efficaci per chiunque, nel primo si è di fronte ad un vincolo puramente locale, che esiste per esplicita volontà delle amministrazioni competenti. E' inoltre da rilevare che l'istituzione di un P.L.I.S. non fa scattare il vincolo paesistico di cui all'art. 146, c. 1, lettera f), del D. lgs. 29 ottobre 1999, 490.

Il concetto di interesse sovracomunale, cui accenna genericamente la L.R. 86/83 è il presupposto fondamentale alla valutazione di idoneità delle aree proposte. La sovracomunalità è un requisito che non coincide necessariamente con l'intercomunalità, cioè con l'appartenenza del parco al territorio di più comuni, l'importante è che tale interesse sia chiaramente superiore a quello della collettività che risiede in un solo comune. Per definire ciò si considerano criteri di tipo qualitativo, che fanno riferimento all'elevato valore, assoluto o relativo, delle aree stesse. Il valore assoluto di un'area a parco deriva dalla sua qualità intrinseca (naturale, paesistica, storico-culturale), indipendentemente dal contesto; il valore relativo, invece, deriva dalla sua posizione e dal suo potenziale di sviluppo in contesti impoveriti, urbanizzati o degradati. Attraverso questo criterio i comuni possono avere uno stimolo ad occuparsi attivamente di beni di grande pregio naturale, culturale e ambientale, tutelandoli o migliorando l'ambiente circostante. Ciò si concretizza nella reale ipotesi di compiere determinati interventi che creino le condizioni per la realizzazione, la tutela, la conservazione, la valorizzazione e la fruizione educativo-ricreativa del P.L.I.S., in sintonia con le peculiarità o le emergenze paesaggistico-ambientali proprie dell'area.

Nell'individuazione dei confini del P.L.I.S. si deve fare riferimento alla lettura degli strumenti urbanistici a disposizione, dalla cui analisi si è in grado di accertare la forma e la sostanza dell'urbanizzazione e dello sviluppo futuro, in modo da evidenziare il ruolo del parco nel contesto territoriale.

Data la natura del P.L.I.S., le destinazioni prevalenti sono quelle delle zone omogenee E (uso agricolo), F (attrezzature e impianti di interesse generali) e anche le "aree destinate a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport", purché le relative previsioni urbanistiche comprendano interventi di basso impatto ambientale, senza consistenti aumenti di volumetria. L'omogeneità delle zone adibite a parco, comunque, non va intesa in

senso assoluto, per cui all'interno del perimetro del P.L.I.S. possono essere presenti anche aree aventi una destinazione urbanistica diversa, purché tali da non intaccare la valenza paesaggistico ambientale dell'area (come verrà motivato nel capitolo 3).

Non è possibile, inoltre, stabilire una dimensione minima valida per tutte le situazioni locali, l'unica esigenza rilevante è che l'area proposta, comunque, sia sufficientemente ampia da poter esplicare le sue funzioni a servizio di più comuni.

I confini del parco devono essere costituiti il più possibile da linee fisiche naturali (terrazzamenti, dispiuvi) e artificiali (strade, sentieri, recinzioni, cortine edificate), mentre gli eventuali corsi d'acqua, siepi naturali e fasce boscate è opportuno che siano inclusi nel perimetro per costituire importanti elementi connettivi.

Il problema del soggetto responsabile della gestione dei P.L.I.S. si pone soltanto per i Parchi intercomunali. In tal caso occorre individuare la forma più appropriata di gestione, scegliendo tra quelle previste dal testo unico sugli enti locali approvato con D. lgs. 18 agosto 2000, n. 267. Nel caso in cui l'area del parco ricada totalmente nel territorio di un solo comune, l'ente locale territorialmente competente provvede in via diretta alla gestione del parco e assume la qualità di ente gestore, senza la necessità di dare vita ad un nuovo soggetto giuridico.

Per quanto attiene il PLIS denominato Parco della Battaglia di San Martino si fa riferimento al progetto allegato al presente documento, la cui approvazione e attuazione fa riferimento alla legge regionale 30 novembre 1983 n. 86 e alla D.G.R. 12/12/2007 n. 8/6148 "Criteri per l'esercizio da parte della Provincia della delega in materia di parchi locali di interesse sovracomunali", che definisce alcuni aspetti fondamentali per la realizzazione di un PLIS, tra cui la natura giuridica, il concetto di interesse sovracomunale, i criteri e le modalità di perimetrazione e la forma di gestione.

## **10.2.Sito Palafitte dell'Arco Alpino 2011: Sito UNESCO Lavagnone e Sito Associato Corno di Sotto**

Nell'ambito dell'obiettivo prioritario di interesse regionale "Palafitte dell'arco alpino 2011", sul territorio del comune di Desenzano del Garda sono presenti il sito palafitticolo UNESCO Lavagnone (IT-LM-01) ed il "Sito Associato" denominato Corno di sotto (IT-LM-03), quest'ultimo posto in ambito lacuale al confine con il Comune di Lonato; la Variante al PGT individua in cartografia e in normativa questi Siti.

Cartograficamente i siti UNESCO sono riportati nelle tavole del Documento di Piano e nel Piano delle Regole, mentre nell'apparato normativo si ritrovano oltre che nel presente elaborato nel documento DP PTR 1A art. 3.1. Per quanto riguarda la salvaguardia, la conservazione, la sostenibilità e lo sviluppo dei suddetti Siti l'Amministrazione comunale ha approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 113 del 14/06/2012 il Protocollo di Intesa per la definizione e l'attuazione della parte nazionale del Piano di gestione del Sito in oggetto e sottoscritto in data 22/04/2013 l'Atto di Intesa per l'attuazione di detto protocollo. In data 17/04/2012 è stata acquisita al patrimonio comunale una porzione di area posta all'interno del Sito Lavagnone ai fini della sua tutela e valorizzazione.

A seguito della sottoscrizione del Protocollo di Intesa sono state attuate le seguenti azioni: apposizione targa Unesco, cartellonistica segnaletica stradale, pubblicazioni sul sito web comunale, recinzione dell'area

**Commento [g2]:** Oss. formulata dalla Regione Lombardia

archeologica, visite guidate agli scavi in collaborazione con l'Università Statale di Milano, mostre tematiche al museo archeologico Rambotti di Desenzano del Garda.

Per quanto riguarda il sito associato Corno di Sotto sono state effettuate indagini subacquee con carotaggi e datazioni cronologiche; per quanto attiene le future azioni di valorizzazione e tutela si indicano l'apposizione di pannelli informativi e la perimetrazione dello spazio acqueo (Buffer Zone) con campo boe galleggianti.

## 11. Sintesi delle potenzialità e delle criticità del territorio comunale

### L'AMBITO URBANO

L'attuale configurazione urbana di Desenzano del Garda ha pochi tratti in comune con quelli che furono gli assetti dell'insediamento storico: l'abitato storico vede, infatti, un nucleo significativo in Desenzano e, in subordine, Rivoltella, e una serie di piccoli nuclei agricoli sparsi nella campagna posta nella porzione meridionale del territorio comunale.

Dal punto di vista dell'estensione, i nuclei storici originari identificati negli elaborati grafici, occupano meno di mezzo chilometro quadrato, contro gli oltre 10 kmq che risultano attualmente urbanizzati: come dire che, in poco più di un secolo, lo spazio occupato dalle abitazioni, dalle infrastrutture pubbliche, dalle attività produttive e turistiche, è aumentato più di venti volte.

Guardando, dunque, al centro abitato di Desenzano del Garda, possiamo notare come, nel corso del Secondo Dopoguerra, l'espansione urbanistica abbia portato, per fasi successive, alla saldatura degli originari centri storici di Desenzano e Rivoltella. A differenza di quanto avvenuto generalmente nei paesi della Provincia, possiamo notare come a Desenzano, già negli anni immediatamente successivi alla guerra, si verificò una significativa espansione edilizia, che va ad occupare il fronte lago posto immediatamente a est del centro storico.

All'inizio degli anni .80, la saldatura tra i centri abitati di Desenzano e Rivoltella è ormai completa, al punto che è difficile, per chi viene da fuori, riconoscere una soluzione di continuità che differenzi i nuclei originari. Negli anni successivi, l'espansione prosegue soprattutto nelle zone prossime a Rivoltella.

Tra le espansioni urbanistiche degne di nota . per estensione e per collocazione . vanno, infine, segnalate quella produttiva-commerciale di Montelungo, che è originata dalla presenza di nodi viabilistici di valenza sovracomunale (casello autostradale, incrocio della statale da Castiglione con la Padana Superiore), e quella della frazione di S. Martino.

Più di 10 kmq, come si è visto trattando il tema dell'uso del suolo, risultano oggi urbanizzati, pari a circa il 23% della superficie comunale non occupata dal lago.

All'interno di questa superficie, la quota maggiore (con una superficie di circa 4,5 kmq), è rappresentata dalle zone destinate alla residenza, dove troviamo le abitazioni dei residenti e le seconde case a uso turistico.

Le zone destinate alle strutture turistiche vere e proprie, occupano circa il 10% dello spazio destinato alla residenza e, con una superficie pari a circa 400.000 mq, rappresentano il 4% del suolo urbanizzato complessivo.

Più estese risultano essere le aree a vocazione commerciale e produttiva, che interessano una superficie di circa 1.194.200 mq, pari al 11% del territorio urbanizzato.

Una quota significativa, all'interno dell'urbanizzato di Desenzano, è data dalle aree a verde privato: si tratta di circa ~~550.000~~ mq (pari a circa 5% dell'urbanizzato totale), che sono destinate a giardini e spazi verdi privati di una certa dimensione e che portano, in taluni casi, a importanti interruzioni nel susseguirsi dell'edificato.

Eliminato: 4

Considerato che la città di Desenzano si caratterizza per essere:

- il secondo centro della Provincia di Brescia per numero di residenti
- sede di centro di servizi a rilevanza sovracomunale
- centro turistico di primaria importanza nel panorama provinciale e regionale

ne consegue che gli spazi destinati ai servizi pubblici assumono dimensioni sicuramente importanti, tanto da rappresentare circa il 18% delle aree urbanizzate. In questi 1,8 kmq di superficie (dato riferito al consumo di suolo del PGT), pertanto, troviamo tutti gli spazi destinati a servizi pubblici (comunali e non), ad eccezione delle sedi stradali, che pure occupano una superficie ragguardevole di circa **2.000.000 mq.**

Queste indicazioni numeriche ci portano a evidenziare come gli spazi di natura pubblica (servizi pubblici in genere, aree a verde, parcheggi, viabilità), occupino una quota consistente degli oltre 10 kmq di superficie urbanizzata presente oggi a Desenzano del Garda: una quota destinata a dare risposta alle molteplici funzioni pubbliche presenti nella città e ai bisogni indotti dalla cosiddetta popolazione fluttuante legata alle attività turistiche.

Eliminato: 1.900.000

Eliminato: ¶

#### POTENZIALITA' INSEDIATIVE RESIDUE DEL PGT VIGENTE

Come riportato nei paragrafi precedenti, il PGT vigente allo stato attuale è caratterizzato da potenzialità residue per un'ulteriore urbanizzazione di suolo pari a circa **697.000 mq** (ad esclusione dell'infrastruttura ferroviaria prevista TAV).

Gli abitanti residenti al 31/12/2015 ammontano a 28.650; secondo il dimensionamento teorico delle potenzialità residue da PGT vigente la popolazione residente potrà incrementare di **1.763** abitanti residenti.

Gli abitanti teorici stimati ad ipotesi di completa attuazione comprensivi del carico turistico stimato delle strutture ricettive ammontano a circa 40.000 abitanti, confermando l'identità di Desenzano del Garda quale centro turistico di primaria importanza nel panorama provinciale e regionale, nonché sede di centro di servizi di rilevanza sovracomunale.

L'analisi dello stato di attuazione della pianificazione vigente, incrociata con il dimensionamento teorico e con le dinamiche demografiche dell'ultimo decennio mette in evidenza che la crescita della popolazione non ha saturato completamente la disponibilità delle aree di espansione previste nel vigente PGT. L'amministrazione nell'obiettivo del contenimento del consumo di suolo intende far fronte al fabbisogno del prossimo decennio con la conferma degli ambiti di trasformazione già previsti dal PGT e non ancora utilizzati e con una politica di riqualificazione e riutilizzo delle aree interne al tessuto urbano consolidato.

Eliminato: 705.000

Eliminato: 1.846

## (Titolo III) DEFINIZIONE DEL PROGETTO DI PIANO

### 12. Introduzione al progetto di piano

Il Progetto di Piano ha preso avvio dall'analisi delle potenzialità e delle criticità del territorio comunale di Desenzano del Garda riportate nei capitoli precedenti e contenute negli elaborati grafici e allegati di testo costituenti il Documento di Piano.

Tali elaborati contribuiscono a definire:

- Il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati, tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale;
- Il quadro conoscitivo del territorio comunale come risultante delle trasformazioni avvenute, con l'individuazione dei grandi sistemi territoriali.

La definizione degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano si caratterizza per l'attenzione posta sugli **aspetti di natura qualitativa degli interventi**, che trovano compiutezza e adeguatezza nell'ottica complessiva di riqualificazione del territorio, di utilizzazione ottimale delle risorse territoriali a disposizione e nella conseguente minimizzazione di consumo di suolo libero.

In tale modo i **processi di trasformazione** coinvolgeranno in via diretta le risorse territoriali da utilizzare e valorizzare, privilegiando logiche virtuose di riuso del territorio, e andando a verificare quindi le potenzialità latenti o residue evitando pertanto l'occupazione di nuove aree non urbanizzate.

Inoltre l'individuazione ed il dimensionamento degli obiettivi di sviluppo, in tal modo, dovrà confrontarsi con l'assetto infrastrutturale, con la distribuzione attuale sul territorio del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, variabili tutte valutate alle diverse scale (locale e sovracomunale).

L'aspetto valutativo promosso sul piano dell'**interscalarità** degli interventi e delle azioni permetterà, di realizzare processi trasformativi maggiormente consapevoli e sostenibili nel tempo e nelle ricadute dirette sul territorio locale e sovralocale, razionalizzando e ottimizzando le politiche settoriali coinvolgenti i vari livelli della pianificazione.

## **12.1. Gli obiettivi di sviluppo generali e modalità di recepimento dei contenuti e delle limitazioni della pianificazione sovraordinata e locale**

Per quanto attiene agli obiettivi strategici definitivi il presente capitolo muove dai contenuti del precedente cap. 2.2 “documento programmatico dell’amministrazione”.

Le tematiche di questo paragrafo sono organizzate per argomenti, sviluppando gli aspetti sostanziali del Piano di natura progettuale.

Queste tematiche sono costantemente correlate agli aspetti normativi e procedurali/attuativi ed alle valutazioni qualitative e quantitative del P.G.T.

L’obiettivo prioritario del piano è il mantenimento e il rafforzamento del ruolo sovra comunale e di polarità attrattiva che il comune ed in particolare la città ha avuto storicamente e soprattutto nel passato recente.

Tale capacità attrattiva è stata frutto di una serie di componenti economico territoriali integrate e di mutua implementazione.

- Presenza di servizi di tipo sovra comunale;
- Presenza di reti infrastrutturali di alta mobilità (autostrada e ferrovia);
- Modello turistico ricettivo basato sulle prerogative “lacustri” e fondato su una presenza di forme ricettive varie (alberghiere o similari e residenze per vacanze).

Il Piano si prefigge l’ambizioso obiettivo di integrare ricalibrandola secondo un nuovo modello detta capacità attrattiva anche per evitare fenomeni (accennati) di riflusso.

Componente strategica fondamentale di tale azione è la tutela, valorizzazione e “diversa fruibilità” del sistema ambientale e paesistico.

L’idea di fondo è che la tutela e la valorizzazione soprattutto degli ambiti del territorio non urbanizzati anche mediante mirate azioni e progetti strategici, possa costituire un nuovo fattore di attenzione turistica secondo un modello ecocompatibile e facilmente integrabile (ma con capacità di ricalibratura dell’attuale storicizzato sistema).

Il capitolo seguente 12.2.1 relativo al sistema ambientale dettaglia gli obiettivi specifici e le relative azioni per l’attuazione di quanto sopra.

Si rimanda al Piano dei Servizi, relativamente alle previsioni dell’apparato normativo e quantificazioni e qualificazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, e al Piano delle Regole, relativamente alle previsioni dell’apparato normativo e quantificazioni e qualificazione del tessuto urbano consolidato.

La Tav. DP13 Progetto di Piano (scala 1:5.000) si compone attraverso l’individuazione degli **ambiti di trasformazione**, dello sviluppo, della **trama viaria** (locale e sovralocale di progetto della Provincia e da PGT),

del **tessuto urbano consolidato**, delle **macrozone urbanistiche**, suddivise per Nucleo di antica formazione, Edilizia residenziale, Edilizia consolidata per attività produttive, Standard e Servizi ed infine delle aree soggette a trasformazione urbanistica tramite Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento.

Per ciò che attiene alla verifica e alle possibili limitazioni sovralocali o locali degli ambiti di trasformazioni si rimanda agli elaborati specifici del Progetto di Piano, tavv. DP14.1, DP14.2, DP14.3, che dimostrano la coerenza delle scelte con le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni sovraordinate, nonché all'Allegato specifico **DP03A "Condizioni di fattibilità degli Ambiti di Trasformazione"** nel quale si definiscono le condizioni di attuazione secondo la definizione di precisi parametri urbanistici e paesistici, specifici delle aree individuate.

Il Documento di Piano, nelle sue analisi scompone il territorio in ambiti e aree strategiche secondo tali categorie:

- **Infrastrutture e sistema della viabilità;**
- **Ambiti di recente formazione;**
- **Ambiti di valore paesistico ambientale;**
- **Sistema delle trasformazioni.**

**Infrastrutture e sistema della viabilità:** individua, sulla base delle connessioni esistenti nel tessuto urbano ed extra-urbano e costituenti la trama viaria consolidata, le trasformazioni infrastrutturali di progetto alle varie scale (locale, sovralocale) che vengono previste in tale sede.

Si intendono per ambiti le aree che si distinguono per dimensione e contesto ed assumono caratteri di rilevanza urbana e territoriale, tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e del territorio comunale.

**Ambiti di recente formazione:** individua il perimetro del sistema insediativo esistente, con l'evidenziazione essenziale del nucleo di antica formazione e delle macrozone a prevalente caratterizzazione monofunzionale residenziale e produttiva.

Individua inoltre il sistema delle aree a standard e servizi si compone quale risultante delle relative aree rilevati sul territorio e, quindi, cartografate con la finalità esplicita di definire un quadro della condizione esistente, intesa come "screening" per la definizione del Piano dei Servizi comunale.

**Ambiti di valore paesistico ambientale:** individuano le porzioni di territorio sottoposte a regime di tutela o vincolo per la natura dei caratteri e dei valori storico-culturali-ambientali che vi sono state cartografate in base agli strumenti urbanistici di livello superiore e con la verifica delle quali si accerta la compatibilità delle trasformazioni nel territorio.

Sono contemplabili in questa categoria gli **insediamenti in zone agricole di interesse ambientale** e gli **ambiti di tutela e rispetto**.

Il **Sistema delle trasformazioni** comprende l'identificazione degli strumenti attuativi di previsione interni al tessuto urbano consolidato interessanti ambiti territoriali di cui al Piano delle Regole e gli ambiti di trasformazione esterni al perimetro del Tessuto Urbano consolidato di cui al Documento di Piano.

### **Gestione e monitoraggio obiettivi:**

Si provvederà alla gestione e al monitoraggio degli obiettivi e delle azioni previste dalla Variante al PGT secondo quanto previsto dal Rapporto Ambientale (art. 12 Monitoraggio), e prescritto dal Parere Motivato Finale di cui alla Delibera di Approvazione Finale della Variante al PGT (D.C.C. n. 13 del 24/03/2017). Le risorse necessarie al monitoraggio faranno capo agli stanziamenti previsti in bilancio per il Settore Ecologia del Comune.

## **12.2. Individuazione degli obiettivi specifici e delle relative azioni**

La definizione degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano si caratterizza per l'attenzione posta sugli **aspetti di natura qualitativa degli interventi**, che trovano compiutezza e adeguatezza nell'ottica complessiva di riqualificazione del territorio, di utilizzazione ottimale delle risorse territoriali a disposizione e nella conseguente minimizzazione di consumo di suolo libero.

In tale modo i processi di trasformazione coinvolgeranno in via diretta le risorse territoriali da utilizzare e valorizzare, privilegiando logiche virtuose di riuso del territorio, e andando a verificare quindi le potenzialità latenti o residue prima di intraprendere l'occupazione di nuove aree non urbanizzate.

A tal proposito il meccanismo di recupero di edifici significativi del patrimonio esistente storico e non, affidato ad opportunità date agli ambiti di trasformazione, costituisce il principio principe del Piano, in quanto coinvolge in modo più o meno diretto quasi tutti i criteri adottati per operare le scelte progettuali dello stesso.

L'attuazione delle logiche virtuose di riuso del suolo e del patrimonio storico-architettonico implementa e rafforza le specificità del luogo stesso, affidando agli obiettivi tipologici e morfologici degli ambiti di trasformazione interessati e dei piani particolareggiati d'ambito coinvolti l'onere e l'onore di partecipare concretamente alla realizzazione di servizi di interesse generale attraverso una **"quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi"**

L'individuazione ed il dimensionamento degli obiettivi di sviluppo, in tal modo, dovrà confrontarsi con l'assetto infrastrutturale, con la distribuzione attuale sul territorio del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, variabili tutte valutate alle diverse scale (locale e sovracomunale).

L'aspetto valutativo promosso sul piano dell'**interscalarità** degli interventi e delle azioni permetterà, di realizzare processi trasformativi maggiormente consapevoli e sostenibili nel tempo e nelle ricadute dirette sul territorio locale e sovralocale, razionalizzando e ottimizzando le politiche settoriali coinvolgenti i vari livelli della pianificazione.

Gli obiettivi specifici discendono dalle tematiche principali già elencate nei capitoli precedenti (cap. 2.2). Tali obiettivi sono stati sottoposti ad approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n° 61 del 13 luglio 2009 quali contenuti del Documento Preliminare di Inquadramento per la Programmazione Integrata di Intervento e atto Ricognitivo delle aree produttive per l'attuazione dello Sportello Unico Attività Produttive SUAP, ora recepito nella presente Variante relativamente alle componenti riguardanti la parte operativa (cap. 4 e segg.) che costituisce l'atto di riferimento per la programmazione integrata di intervento (PII) e le procedure dello Sportello Unico Attività Produttive (SUAP).

Il **Set di Obiettivi** è stato elaborato avendo cura di stabilire un'opportuna e chiara differenziazione per tematiche riferite alle diverse categorie di elementi territoriali.

Pertanto, si è giunti a stabilire un "asset" così composto:

- a.** La realizzazione o il completamento di opere o di servizi di qualità aggiuntiva di dimensione e caratteristiche comunali e/o sovracomunali altrimenti non attuabili con i normali canali di finanziamento pubblici,
- 1.** *verifica della necessità di costruzione di una nuova scuola primaria in loc. Grezze;*
  - 2.** *Completamento delle opere di valorizzazione e arredo del lungolago;*
  - 3.** *Recupero con finalità integrate congressuali, teatrali, espositive, culturali e didattiche (dell'istruzione) della caserma principale del Castello;*
  - 4.** *Disponibilità anche in uso convenzionato di spazio polifunzionale per lo sport e lo spettacolo;*
  - 5.** *Sistemazione dei nodi di criticità connessi ai sistemi primari di viabilità (intersezioni).*
  - 6.** *Recupero e riqualificazione dei percorsi ciclopedonali di fruizione ambientale dei PLIS mediante risorse da perequazione urbanistica (10% della quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi).*
- b.** Le proposte di interventi su aree interessate da fenomeni di degrado e/o dismissione, con particolare riferimento alle aree produttive presenti in sito;
- c.** Proposte con contenuti innovativi utili al rafforzamento dell'immagine e del ruolo di riferimento della città e del territorio;
- d.** La ricollocazione di aree produttive irrazionalmente dislocate e interventi su aree industriali, artigianali;
- e.** La realizzazione di opere di mitigazione e di risarcimento ambientale e paesistico di ambiti di criticità territoriale di scala comunale e/o sovracomunale;
- f.** Le proposte per il rafforzamento dei caratteri identificativi locali attraverso l'attivazione di processi di tutela e valorizzazione della risorsa naturale;
- g.** La realizzazione di infrastrutture stradali e per la sosta di servizio comunale e per il miglioramento generale della viabilità ivi compresi impianti di distribuzione di carburanti a metano e GPL a basse emissioni di Co2 e di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici;
- h.** Il miglioramento, l'adeguamento e la realizzazione, ove necessario, di strutture per l'arredo urbano, la sentieristica e l'accessibilità del territorio in genere;
- i.** Il potenziamento dei servizi e delle strutture scolastiche;

- j. Il miglioramento delle possibilità di conseguimento delle previsioni del P.G.T., ivi comprese l'eliminazione, la sostituzione e/o la razionalizzazione di previsioni di servizio superate con riferimento a problematiche, vincoli e normative sopravvenute;
- k. Il consolidamento del sistema insediativo concentrando il focus sul riequilibrio dei livelli di distribuzione dei servizi e della loro accessibilità nel territorio;
- l. I programmi volti alla realizzazione di edilizia convenzionata (da attuarsi ai sensi degli art. 17-18 del D.P.R. 380/2001);
- m. Riduzione dei pesi insediativi ipotizzando, ad esempio per la residenza, indici territoriali 0.55 mc/mq al fine di favorire insediamenti con tipologie edilizie dotate di buona quantità di verde privato (per le prescrizioni dei PII l'indice verrà definito a seconda dei casi);
- n. Proposte che tendano a mantenere, migliorare o potenziare i servizi commerciali di quartiere;
- o. Ipotesi di crescita abitanti reali residenti nel prossimo futuro 30.000/30.500 unità

PTCP		PGT		
OBIETTIVI GENERALI DEL PTCP	OBIETTIVI PRINCIPALI SOSTENIBILI	OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO	OBIETTIVI SPECIFICI e AZIONI di PIANO	PRINCIPALI STRUMENTI
MIGLIORARE LA QUALITA' DEL SISTEMA URBANO E DEI RELATIVI SERVIZI	RAZIONALIZZARE L'UTILIZZO DEL SUOLO	- Potenziamento delle identità locali; - Riorganizzazione territoriale di ambiti già oggetto di trasformazione da attuarsi mediante insediamento di basso impatto paesistico e ambientale; - Rafforzamento del ruolo identificativo e caratteristico del patrimonio architettonico storico (tipologico, tecnico/materico);	a) Interventi su aree interessate da fenomeni di degrado e/o dismissione con particolare riferimento alle aree produttive presenti in sito; b) Consolidamento del sistema insediativo concentrando il focus sul riequilibrio dei livelli di distribuzione dei servizi e della loro accessibilità nel territorio; c) Programmi volti alla realizzazione di edilizia convenzionata (da attuarsi ai sensi degli art. 17-18 del D.P.R. 380/2001; d) riduzione di pesi insediativi al fine di favorire insediamenti con tipologie edilizie dotate di buona qualità di verde privato;	a) Gli interventi su aree interessate da fenomeni di degrado si attuano attraverso il ricorso Programmi Complessi b) Lo strumento urbanistico prevede una quota di sostenibilità per l'attuazione del Piano dei servizi in da corrispondere in n° volte gli oneri di urbanizzazione secondaria in aggiunta alle dotazioni minime richieste da reperire in loco.
	RIQUALIFICARE AREE DISMESSE	- Valorizzazione potenzialità culturali identificative del patrimonio del nucleo di antica formazione; - Ottimizzazione delle potenzialità degli insediamenti esistenti mediante inserimento di nuove funzioni compatibili;	e) realizzazione e completamento di opere di servizi di qualità aggiuntiva senza ricorrere ai normali canali di finanziamento pubblico: _ Nuova scuola primaria; _ Completamento delle opere di valorizzazione e arredo del lungolago (realizzazione lungolago Desenzano e completamento della passeggiata a lago a Rivoltella; _ Recupero con finalità integrate congressuali, teatrali, espositive, culturali e didattiche della caserma principale del castello; _ Disponibilità anche in uso convenzionato di spazio polifunzionale per lo sport e lo spettacolo; _ Acquisizione delle aree ricettive per la fruizione del lago e delle spiagge mediante compensazione;	c) Parte di quota della volumetria prevista è riservata alla realizzazione di edilizia convenzionata così come riportato nell' allegato DP03A; d) I nuovi ambiti di espansione proposti da PGT si caratterizzano da pesi insediativi mediamente di 0.55 mc/mq; e) la realizzazione di servizi generali, grazie allo standard di qualità aggiuntiva previsto per le procedure anticipatorie al PGT e alla quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del piano dei servizi, supporta la realizzazione dei servizi grazie a nuovi calali di finanziamento.
	RIQUALIFICARE E RIUTILIZZARE IL PATRIMONIO EDILIZIO	- Ambiti di trasformazione per il completamento della forma urbana; - Rafforzamento della funzione attrattiva mediante la riorganizzazione degli arredi degli spazi collettivi;	f) Crescita degli abitanti reali residenti per il prossimo futuro 30.000/30.500 unità.	f) la previsione di nuove espansioni e il recupero del patrimonio esistente sono dimensionati al fine di raggiungere una quota di abitanti reali residenti di circa 30.000/30.500 unità in linea con le tendenze del decennio trascorso;
	RIQUALIFICARE E POTENZIARE LA DOTAZIONE DI SERVIZI	- Consequimento previsioni non attuate mediante razionalizzazione dei limiti delle condizioni di compatibilità; - Completamento delle tendenze insediative in atto; - Riequilibrio della dotazione dei servizi per ogni frazione; - Razionalizzazione e potenziamento dei servizi di scala locale;		
	INCREMENTARE IL NUMERO DI RESIDENTI PREDILIGENDO DIREZIONI DI ESPANSIONI CONSOLIDATE	- Interventi finalizzati al potenziamento e miglioramento della capacità ricettiva degli insediamenti turistico esistenti; - Potenziamento capacità attrattiva delle attività di balneazione; -Revisione degli obiettivi di riqualificazione del tessuto rurale dismesso mediante previsioni finalizzate ad insediamenti turistici e/o residenziali di elevata qualità ambientale.		

PTCP		PGT		
OBIETTIVI GENERALI DEL PTCP	OBIETTIVI PRINCIPALI SOSTENIBILI	OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO	OBIETTIVI SPECIFICI e AZIONI di PIANO	PRINCIPALI STRUMENTI
POTENZIARE E MIGLIORARE IL SISTEMA DELLA MOBILITA'	ADEGUARE IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE ESISTENTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Miglioramento della permeabilità della cesura ferroviaria;</li> <li>- Potenziamento della mobilità sulle vie d'acqua;</li> <li>- Potenziamento dei percorsi ciclopedonali;</li> <li>- Recupero e riqualificazione dei percorsi ciclopedonali per la fruizione ambientale del PLIS mediante risorse da perequazione urbanistica;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) La realizzazione di infrastrutture stradali e per la sosta di servizio comunale, per il miglioramento generale della viabilità ivi compresi impianti di distribuzione di carburanti a metano e a GPL e di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici;</li> <li>b) Ridefinizione di nodi viabilistici ai fini di incrementare l'accessibilità di servizi di carattere generale quale l'ospedale;</li> <li>c) Superamento della cesura ferroviaria con realizzazione di sottopasso in località Montebruno;</li> <li>d) Recupero e riqualificazione dei percorsi ciclopedonali per la fruizione ambientale del PLIS mediante risorse da perequazione urbanistica;</li> <li>e) realizzazione di parcheggio multipiano attraverso l'adeguamento di struttura esistente</li> </ul>	Finanziamento pubblici o pubblico – privato (attraverso il reperimento della quota di sostenibilità per l'attuazione del piano dei servizi)
	POTENZIARE IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE ALLE VARIE SCALE			
	POTENZIARE IL SISTEMA DELLA MOBILITA' LENTA			
POTENZIARE E MIGLIORARE IL SISTEMA PRODUTTIVO	POTENZIARE LA STRUTTURA PRODUTTIVA LOCALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenziamento degli insediamenti industriali;</li> <li>- Consolidamento della funzione produttiva;</li> <li>- Potenziamento delle attività turistico ricettive;</li> <li>- Interventi finalizzati al potenziamento e miglioramento della capacità ricettiva degli insediamenti turistici esistenti.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Ricollocazione di aree produttive irrazionalmente dislocate e interventi su aree industriali artigianali;</li> <li>b) Ridefinizione di previsioni urbanistiche non attuate (ad esempio in località Ronchedone).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Il potenziamento e miglioramento delle attività produttive si caratterizza per una valutazione puntuale dei progetti attraverso la procedura ex D.P.R. 160/2010 e s.m.i. Sportello unico per le Attività Produttive.</li> <li>_ La riconversione di aree e manufatti agricoli dismessi è normata dal Piano delle Regole</li> </ul>
	FAVORIRE LA CONCENTRAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI			
	FAVORIRE L'ACCESSIBILITA' AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI			
	RICONVERTIRE AREE E MANUFATTI AGRICOLI DISMESSI			

PTCP		PGT		
OBIETTIVI GENERALI DEL PTCP	OBIETTIVI PRINCIPALI SOSTENIBILI	OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO	OBIETTIVI SPECIFICI e AZIONI di PIANO	PRINCIPALI STRUMENTI
POTENZIARE E MIGLIORARE LA QUALITA' DEL SISTEMA AMBIENTALE	VALORIZZARE E TUTELARE I CONTESTI DI RILIEVO AMBIENTALE PAESISTICO	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdizione dei fenomeni di conurbazione;</li> <li>- Programmazione puntuale degli obiettivi del PLIS e verifica di dettaglio e di coerenza rispetto alle reali situazioni dei luoghi;</li> <li>- Potenziamento, riqualificazione e scoperta di sentieri e percorsi di fruizione paesistica</li> </ul>	<p>a) Tutela e valorizzazione di un'importante porzione del territorio caratterizzata da una significativa potenzialità ecologico ambientale integrata con elementi forti appartenenti al patrimonio di riconoscibilità dei caratteri identificativi e fondativi della patria "</p> <p>b) Acquisizione di aree ricreative per la fruizione del PLIS mediante compensazione;</p> <p>c) Recupero e riqualificazione dei percorsi ciclopedonali per la fruizione ambientale del Plis mediante risorse da perequazione urbanistica.</p> <p>d) Il Piano si prefigge l'ambizioso obiettivo di integrare ricalibrandola secondo un nuovo modello della capacità attrattiva anche per evitare fenomeni di riflusso.</p> <p>Componente strategica fondamentale di tale azione è la tutela, valorizzazione e "diversa fruibilità" del sistema ambientale e paesistico.</p> <p>L'idea di fondo è che la tutela e la valorizzazione soprattutto degli ambiti del territorio non urbanizzati anche mediante mirate azioni e progetti strategici, possa costituire un nuovo fattore di attenzione turistica secondo un modello ecocompatibile e facilmente integrabile (ma con capacità di ricalibratura dell'attuale storicizzato sistema)</p>	<p>a) Le Tavole di Piano identificano con perimetro un ambito oggetto di progetto strategico "Parco della Battaglia di San Martino" per la futura attivazione del PLIS in quanto aree di particolare rilevanza naturale e ambientale aventi grande importanza strategica nella politica della tutela e riqualificazione del territorio, della flora, del paesaggio (Plis Parco della Battaglia di San Martino);</p> <p>b) Per il reperimento di aree ricreative per la fruizione del PLIS si utilizza lo strumento della compensazione, ovvero, viene riconosciuto un diritto volumetrico sull'area oggetto di previsione a servizio, trasferibile o commercializzabile negli AT, in cambio della cessione gratuita al comune dell'area.</p> <p>c) Il 10% della quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei servizi sarà destinata al recupero e riqualificazione dei percorsi ciclopedonali di fruizione ambientale dei PLIS.</p>
	RAFFORZARE L'IDENTITA' DELLA COMUNITA' E I CARATTERI IDENTIFICATIVI DEL TERRITORIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valorizzazione ed aumento del livello di fruibilità degli ambiti a elevato valore ambientale ecologico paesaggistico;</li> <li>- Tutela e Valorizzazione dei caratteri identificativi del paesaggio delle aree a margine l'edificato;</li> <li>- Mitigazione ambientale insediamenti residenziali esistenti;</li> <li>- Fruizione e valorizzazione del ruolo ambientale del reticolo irriguo e delle percorrenze storiche del paesaggio agrario;</li> <li>- Tutela e valorizzazione dei nuclei rurali antichi;</li> <li>- Riqualificazione con destinazioni compatibili del patrimonio agricolo dismessi;</li> <li>- Potenziamento del "limes" fra urbanizzato e paesaggio agrario;</li> <li>- Verde rurale con funzioni connettive.</li> </ul>		
	MIGLIORARE LA QUALITA' PAESAGGISTICA ED ARCHITETTONICA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO			
	SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE NATURALE			

A seguito del percorso operativo sopra riportato, si riportano per ogni ambito analizzato gli obiettivi specifici e relative azioni di piano.

### 12.2.1. Sistema ambientale

1 Il territorio comunale vede la presenza di un PLIS, nonché di un Monumento Naturale (area Umida S. Francesco), quale importante strategia di valorizzazione e salvaguardia ambientale.

Il Piano prevede azioni finalizzate al miglioramento della fruibilità di questi luoghi e del sistema ambientale in genere con acquisizione di aree di localizzazione strategica mediante compensazione, interventi resi possibili mediante l'utilizzo di risorse derivanti da perequazione estesa.

Estratto immagine aerea Zona Umida S.Francesco



Estratto immagine aerea PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda Bersciano



2 Altra azione collegata al sistema ambientale è quella relativa al ruolo degli Ambiti Agricoli Strategici e alle potenzialità connesse al recupero ambientalmente e paesisticamente compatibile del patrimonio edilizio isolato dismesso (Cfr. al capitolo del sistema residenziale) nonché al miglioramento della mobilità leggera nei percorsi di fruizione paesistica (strade rurali).

3 Utilizzo preordinato della componente paesistica di piano rispetto a tutte le trasformazioni del territorio.

#### INTERVENTI DIRETTI INDIRECTI

Il piano individua come fattore qualificante per il risarcimento ed il miglioramento delle condizioni ambientali del territorio la realizzazione, di fasce o ambiti verdi boscati in zone contigue alla viabilità principale (provinciale o comunale). A tal proposito è prevista per i proprietari dei terreni, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dei medesimi, fatto salvo se interessati da previsioni del Piano dei Servizi o del Documento di Piano (se interni a Ambiti di Trasformazione), la possibilità che, nel caso di impianto e mantenimento di specifico vincolo ventennale, di soggetti arborei adeguati per numero e caratteristiche all'obbiettivo prefissato, secondo il "Regolamento per la Disciplina della salvaguardia e della formazione del verde", vi sia una forma compensativa corrispondente alla generazione di un diritto fondiario (per destinazioni prevalentemente residenziali) commercializzabile, con ricaduta negli Ambiti di Trasformazione e/o negli ambiti residenziali di media, bassa e rada densità corrispondente a 0,05 mc ogni mq di area interessata dalla piantumazione.

La "generazione" e la conseguente ricollocazione dovranno essere ratificate da un atto formale e trascritto.



Il progetto del PLIS allegato al Documento di Piano è finalizzato alla tutela, valorizzazione, del contesto paesistico agricolo e storico testimoniale dei luoghi della sacralità dell'identità nazionale anche come occasione della sensibilizzazione della tutela del sistema territoriale delle Colline Moreniche.

Tali interventi, sono subordinati ad una definizione complessiva e puntuale delle iniziative da approvarsi con atto specifico.

**Per la disciplina delle porzioni del territorio interne a tale ambito si rimanda alla normativa del Piano delle Regole.**

**Per gli indirizzi e i contenuti urbanistici generali afferenti al PLIS si fa riferimento al progetto dello stesso.**

**Il piano persegue inoltre obiettivi di recupero e riqualificazione dei percorsi ciclopedonali di fruizione ambientale dei PLIS e degli ambiti ad elevato valore ambientale mediante risorse da perequazione urbanistica come meglio specificato nel set di obiettivi specifici e relative azioni.**



Gli obiettivi prefigurati dalle indicazioni dell'A.C., già citati al precedente capitolo inerente il quadro programmatico generale si riassumono nelle tematiche principali di seguito riportate, che erano state già per lo più approvate nella Delibera di Consiglio Comunale n° 61 del 13 luglio 2009 (Documento Preliminare di Inquadramento per la Programmazione Integrata di Intervento e atto Ricognitivo delle aree produttive per l'attuazione dello Sportello Unico Attività Produttive SUAP). Detto documento, indicato come DP02A, viene recepito nella presente Variante relativamente alle componenti riguardanti la parte operativa (cap. 4 e segg.) e costituisce l'atto di riferimento per la programmazione integrata di intervento (PII) e le procedure dello Sportello Unico Attività Produttive (SUAP).

- Applicazione rigorosa degli indirizzi, prescrizioni e direttive della componente paesistica del piano;

- Interdizione dei fenomeni di conurbazione;
- Fruizione e valorizzazione del ruolo ambientale e delle percorrenze storiche del paesaggio agrario;
- Programmazione puntuale degli obiettivi del PLIS e verifica di dettaglio e di coerenza rispetto alle reali situazioni dei luoghi;
- Potenziamento, riqualificazione e scoperta di sentieri e percorsi di fruizione paesistica;
- Valorizzazione ed aumento del livello di fruibilità degli ambiti a elevato valore ambientale ecologico paesaggistico;
- Tutela e Valorizzazione dei caratteri identificativi del paesaggio delle aree a margine l'edificato;
- Mitigazione ambientale insediamenti residenziali esistenti;
- Fruizione e valorizzazione del ruolo ambientale del reticolo irriguo e delle percorrenze storiche del paesaggio agrario;
- Verde rurale con funzioni connettive.

### 12.2.2. L'assetto infrastrutturale

Il Documento di Piano, come già precedentemente anticipato, prevede come uno degli obiettivi principali assunti in sede programmatica il potenziamento e il miglioramento del sistema della mobilità, regolando non solo rapporti di prossimità o distanza spaziale, ma anche e soprattutto per ottimizzare ed integrare, secondo una logica di sviluppo complessivo, l'assetto insediativo di Desenzano del Garda e delle risorse locali.

Tale obiettivo, pertanto, passa principalmente attraverso la realizzazione della nuova viabilità locale con particolare riferimento al superamento della cesura ferroviaria in località Montebruno tale da costituire valida alternativa per l'ingresso verso la città distribuendo in modo più omogeneo gli insediamenti di nuova previsione residenziale nonché dei servizi connessi. La creazione di un nuovo sottopasso alla ferrovia ad est della stazione perseguirà fini di raccordo viabilistico tra i tessuti residenziali di recente formazione e fra i due centri di Desenzano e Rivoltella.

Il potenziamento del sistema dei parcheggi contribuirà alla creazione di un sistema di parcheggi di interscambio a corona del Nucleo Storico, incrementandone la fruibilità.

Un ulteriore obiettivo viene, identificato nel **potenziamento del sistema della mobilità lenta** da attuarsi attraverso la realizzazione, da definirsi in sede di progettazione, di tratti di piste ciclo-pedonali con connessioni coerenti ai tratti già esistenti secondo una logica a circuito, in grado di connettere il Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano, di San Francesco e il Parco della Battaglia di San Martino, valorizzando il sistema della viabilità storica di attraversamento del sistema agricolo e ambientale.

*Il tutto mediante risorse da perequazione urbanistica (10% della quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi).*

L'obiettivo è il potenziamento del sistema connettivo a bassa velocità, favorendo anche lo sviluppo ulteriore dei servizi offerti alla collettività sul fronte della fruizione del territorio e delle sue risorse paesaggistiche ed ambientali.

Ulteriore elemento per il potenziamento del sistema della mobilità lenta riguarda il completamento del lungolago mediante risorse da perequazione urbanistica.

### 12.2.3. Servizi comunali

In tale sede si intende definire un'analisi anticipatoria sullo stato dei servizi rilevati nel territorio del Comune di Desenzano del Garda, in quanto la definizione degli scenari prefigurativi del sistema suddetto verranno sviluppati ed approfonditi nel documento specifico, individuato nel Piano dei Servizi Comunale.

Un aspetto molto importante è rappresentato dal "censimento" dei servizi attivi e dal grado qualitativo attuale: nell'Allegato PS01A sono infatti raccolte le schede dei singoli servizi esistenti suddivise per tipologia.

La tematica dei servizi fa riferimento all'obiettivo strategico individuato come "Migliorare la qualità del sistema urbano" e che in particolare coincide con le azioni strategiche "Riqualificare e potenziare la dotazione dei servizi" e "Incrementare la dotazione di standard di qualità aggiuntiva". Le specifiche tematiche per le politiche di intervento dei servizi si possono identificare come segue:

- Potenziamento della funzione scolastica;
- Possibilità di insediamenti di attività sportive private in località Tese;
- Recupero con finalità integrate congressuali, teatrali, espositive, didattiche culturali della caserma principale del castello;
- Progetto per futura attivazione del PLIS in località S. Martino;
- Acquisizione aree ricettive per la fruizione del PLIS mediante compensazione;
- Acquisizione di aree ricettive per la fruizione del lago e delle spiagge mediante compensazione.

#### 12.2.4. Sistema della residenza

Per ciò attiene la **residenza** le politiche d'intervento che si intendono intraprendere riguardano gli ambiti di trasformazione del territorio, le aree soggette a Piani attuativi le zone "di completamento edilizio" e parte del patrimonio isolato non agricolo.

La risposta alla necessità di accesso calmierato al mercato degli alloggi è demandata ad una quota obbligatoria di edilizia convenzionata negli ambiti di trasformazione residenziale secondo modalità attuative e di assegnazione agli aventi titolo da definirsi in sede di piano attuativo.

Per ogni comparto definito dall'Ambito di Trasformazione (AT) l'insediamento previsto, con destinazione prevalente residenziale, vede l'edificazione subordinata all'approvazione di un strumento attuativo che, oltre le normali dotazioni viabilistiche, di parcheggi pubblici e di verde attrezzato di quartiere fissate in mq /ab insediabile, contempli le seguenti condizioni:

- 1) la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata per una percentuale minima del 10% delle previsioni complessive;
- 2) Riduzione dei pesi insediativi con indici territoriali di 0.55 mc/ab al fine di favorire insediamenti con tipologie edilizie dotate di buona quantità di verde privato;
- 3) Ipotesi di crescita abitanti reali residenti nel prossimo futuro fino a 30.000/30.500 unità.

Con riferimento alle tematiche del **risparmio energetico** e quindi alla realizzazione di **edilizia residenziale eco-compatibile e sostenibile** ci si richiama a quanto disposto dalla Legge 9 gennaio 1991, n. 10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia", Decreto Legislativo n. 311/2006, della DGR Lombardia n. 8/5773, nonché a ciò che prevede il Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e s.m.i.

In tale sede, infatti, si intende porre l'accento sull'indirizzo e le politiche da seguire rispetto alle modalità insediative e tipologiche che, nel campo dell'edilizia residenziale in special modo, devono avere come obiettivo fondamentale degli standard qualitativi di edilizia eco-compatibile.

Questi comprendono il contenimento consumi e il risparmio energetico, l'utilizzazione di tecnologie alternative per la produzione di energia e calore attraverso sistemi fotovoltaici, di sfruttamento del calore geotermico, nonché l'utilizzazione di materiali rinnovabili ed eco-compatibili connessi a sistemi passivi di riscaldamento e raffrescamento degli edifici.

Si ricorda, inoltre, che la Direttiva Europea 2002/91/CE del Parlamento e del Consiglio del 16 dicembre 2002 sul rendimento energetico degli edifici impone, tra l'altro, che, a decorrere dal 2006, si debba obbligatoriamente procedere alla certificazione energetica degli edifici.

Questa procedura era già stata introdotta in Italia dalla sopra citata legge 10/1991, ma non era mai stata attuata per l'assenza delle pur previste, ma mai emanate, regole tecniche di attuazione, inizialmente spettanti ai Ministeri di competenza e successivamente demandate alle Regioni.

La pubblicazione della Direttiva che, ricordiamo, è vincolante per gli Stati membri, ha reso di grande attualità questo tema, sottolineando l'importanza e la portata dell'adozione di tali metodologie nella realizzazione di nuovi edifici o nella ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

Le politiche d'intervento che si intendono allora intraprendere per favorire lo sviluppo socio-economico ed ambientale del Comune prevedono un **premio urbanistico** concernente nell'**incentivo volumetrico** stabilito nell'ordine del 15% dell'indice volumetrico previsto per l'ambito insediativo in cui attuare l'intervento di edilizia eco-compatibile, del 10% del volume esistente in caso di lotto saturo alla data di adozione del previgente P.G.T. (28/09/2011), secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

### **PATRIMONIO EDILIZIO ISOLATO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

È stata condotta un'attenta analisi del Patrimonio edilizio esterno al tessuto urbano consolidato, per il quale sono state redatte schede di valutazione specifiche per ogni manufatto rilevato, per un totale di circa 500 complessi aggregati o singole strutture.

Il Piano delle Regole definirà livelli di sostenibilità contenuta relativamente al recupero della componente avente destinazione residenziale del patrimonio edilizio isolato secondo criteri di attenzione alla ricostituzione del rapporto originario manufatto storico e paesaggio agrario.

Di seguito si riporta una sintesi descrittiva dei contenuti delle schede inerenti il patrimonio edilizio isolato.

#### **Caratteristiche generali**

Le "caratteristiche generali" riferite all'edificio rilevato, pongono come obiettivo la specifica del grado di indipendenza del manufatto.

Con la dizione "edificio principale" si attesta un valore di rilevanza che permette di trattare ai fini del rilievo nonché progettuali l'edificio in modo indipendente rispetto agli edifici di contesto, in termini di prescrizioni e indicazioni, senza tralasciare l'attenzione delle scelte progettuali riferite ad un più ampio contesto nel quale l'elemento principale è collocato.

Il carattere "pertinenziale" fa riferimento a tutti quei manufatti edilizi che fanno capo all'elemento principale come elementi accessori.

#### **Proprietà**

Gli immobili rilevati e censiti si distinguono per tipo di proprietà che li distingue.

All'interno delle schede, si distingue suddetta caratteristica in:

- Proprietà privata (riferita al diritto che il privato esercita sul bene immobile)
- Proprietà pubblica (riferita al diritto dello stato o da altri enti pubblici territoriali sui rispettivi beni);
- Mista (compresenza di proprietà pubblica e privata).

#### **Tipologia architettonica**

- **Edificio a corte** (sono insediamenti composti di edifici la cui fondamentale caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero non casuale situato all'interno di un'area edificata, delimitata da un perimetro di strade. Le corti hanno una precisa collocazione e un preciso significato all'interno della struttura complessiva dell'insediamento: esse rappresentano l'elemento di collegamento tra il luogo pubblico della strada e quello privato delle case. Le corti sono però separate dalla strada e si differenziano da essa anche nella loro destinazione d'uso: assolvono cioè funzioni sia collettive che private. La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada e nella presenza di determinati elementi

caratteristici come il portico e il ballatoio, il portale e l'androne. Il fronte loggiato con il portico al piano terreno non si volge sul lato verso strada. esso è tipico dello spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità. Pertanto lo spazio libero delle corti assume un significato particolare in quanto si distingue spazialmente e formalmente dal luogo pubblico della strada e della piazza. Non rientrano nella denominazione di insediamenti con case a corte gli insediamenti che comprendono all'interno di essi aree libere di casuale costituzione, dovute all'edificazione incompleta di un'area urbana oppure alla presenza di chiostrine destinate a dar luce ai locali interni).

- **Blocco isolato** (sono edifici la cui principale unità costitutiva è rappresentata dalla casa isolata. Le case, separate una dall'altra sia dal punto di vista spaziale, sia da quello costruttivo, sono disposte una accanto all'altra oppure una dietro l'altra. La distanza fra due case non supera di regola la lunghezza media delle stesse. Se una parete laterale non presenta aperture, questa distanza può ridursi notevolmente.)
- **Edificio a schiera** (si tratta di insediamenti compatti costituiti da più edifici collegati fra loro. Vi è una direzione, quella che corrisponde all'allineamento delle case sulla strada, secondo la quale il principio di aggregazione rimane sempre il medesimo. Per poter giungere a una definizione tipologica degli insediamenti con case a schiera è quindi di fondamentale importanza distinguere i differenti modi di sviluppo in profondità delle case che lo costituiscono. da questo dipende infatti la collocazione delle aperture e quindi anche la distribuzione delle parti costitutive dei singoli edifici e il rapporto con le aree libere circostanti. Come principio di aggregazione ogni casa è collegata a quella vicina, la parete divisoria è comune, di conseguenza le case offrono un fronte compatto verso la strada che costituisce l'elemento primario determinante per l'allineamento.

#### Vincoli

- Nessun vincolo;
- Vincolo monumentale (edificio soggetto a vincolo monumentale ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42);
- Vincolo paesistico (edifici interessati da vincoli di tipo paesistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42).

#### Epoca Storica

L'immobile identificato viene classificato in base all'epoca "storica di costruzione", inoltre, per i manufatti che nel corso degli anni sono stati oggetto di ricostruzione o ristrutturazione, vengono specificate le soglie di intervento.

#### Stato di conservazione

Lo stato di conservazione, non rappresenta un'entità materica né tantomeno è da confondere con la qualità ed il degrado, identifica attraverso quattro gradi differenti la conservazione (dall'epoca di costruzione ad oggi) di elementi strutturali e architettonici significativi e rappresentativi:

- Integro (si identificano con questo grado gli edifici che all'oggi conservano le caratteristiche e gli elementi costruttivi strutturali originari dell'epoca di costruzione);
- poco alterato (tutti gli edifici che all'oggi conservano quasi completamente gli elementi costruttivi e strutturali originari dell'epoca di costruzione con qualche alterazione e sostituzione di elementi);
- alterato (il grado e identificativo dei manufatti edilizi che nel corso del tempo hanno subito alterazioni alle strutture originarie con perdita della leggibilità degli edifici e dei manufatti, o dei loro caratteri originari a causa di interventi edilizi distruttivi o di trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari.)
- molto alterato (si classifica come molto alterato l'edificio che ha perso le caratteristiche originarie con grave perdita della leggibilità degli edifici e dei manufatti, o dei loro caratteri originari a causa di interventi edilizi

*distrittivi o di trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari e degrado delle strutture edilizie, dovuto all'abbandono o ad un uso non compatibile di molte architetture storiche.*

### **Stato di Dissesto**

Rappresenta il numero e il carattere delle lesioni alle strutture.

A differenza dello stato di conservazione, lo stato di dissesto, interessa la componente materica, alla quale vengono associati tre gradi di dissesto quali:

- numerose lesioni (lesioni gravi alle strutture portanti e non)
- poche lesioni (lesioni che non interessano le strutture principali portanti)
- lesioni non presenti (edifici che non presentano lesioni)

### **Valore architettonico**

Il valore architettonico si basa sull'interazione valutativa di più elementi quali la qualità tipologica, la presenza o meno di elementi significativi, l'equilibrio dei rapporti vuoto/pieno, la percezione visiva....

Il valore architettonico degli edifici censiti, ha assunto quattro gradi quali in ordine di importanza:

- rilevante: (per gli edifici che si distinguono dal contesto per l'ottima coerenza compositiva delle strutture e per loro tipologia edilizia);
- buono: (edifici che presentano una certa cura e ordine architettonico compositivo, nonché organizzativo tipologico);
- modesto: (edifici appena carenti di cura e ordine architettonico per la presenza di pochi elementi compositivi discordanti o incoerenti);
- nullo: (edifici con valore architettonico nullo ovvero che non contribuiscono alla costituzione della qualità architettonica dell'intero ambito).

### **Stato di trasformazione**

Si definisce trasformazione l'alterazione nella forma o negli elementi compositivi originari dell'epoca di costruzione dell'immobile.

La classificazione dei manufatti secondo lo stato di trasformazione, permette di sintetizzare il grado degli interventi al quale gli edifici sono stati sottoposti nel corso degli anni:

- recente (edificio di nuova costruzione);
- ripristinato (parti dell'edificio sono state sostituite nel tempo; variazione dei rapporti formetrici voto/pieno; l'impianto strutturale principale è rimasto invariato);
- trasformato (variazione nella forma dell'impianto strutturale);
- ampliato (aumento delle volumetrie).

### **Rilevanza Paesistica**

Il grado di rilevanza paesistica consente di specificare quanto le caratteristiche dei manufatti edilizi siano in equilibrio o meno con il contesto paesistico di riferimento:

- negativo contrastante (manufatti che per loro caratteristiche e natura contribuiscono alla formazione e persistenza di degrado paesistico percettivo dell'ambito preso in esame);
- neutro o senza rilievo (rappresenta il grado di rilevanza paesistica attribuito a tutti quegli edifici non in contrasto con il sistema paesistico di contesto, ma ai quali mancano alcune caratteristiche per potere incidere in modo positivo e complementare al paesaggio);

- complementare al paesaggio (rappresenta la categoria degli edifici "standard" dal punto di vista della rilevanza paesistica);
- caratterizzazione del paesaggio (quest' ultima categoria rappresenta tutti gli edifici significativi per rilevanza ed identità paesistica).

**Elementi architettonici significativi**

Per ogni edificio o là dove questi ne siano dotati, si individuano una serie di elementi architettonici significativi per i quali se ne prescrive la conservazione.

**Note prescrittive aggiuntive**

Le note contengono prescrizioni alle quali si dovrà fare riferimento nel momento in cui l'edificio schedato sarà oggetto di intervento edilizio.

### 12.2.5. Sistema produttivo

Per quanto riguarda le politiche d'intervento che si intendono intraprendere nel Piano per il sistema produttivo sono caratterizzate da un indirizzo generale che prevede una valutazione positiva del consolidamento degli insediamenti produttivi esistenti anche in considerazione della rafforzata vocazione territoriale che ne vede la localizzazione nelle zone lungo via Mantova, a sud-ovest dell'urbanizzato, con organizzazione specifica in ambiti consolidati, ovvero insediamenti produttivi specifici che sono adeguatamente allocati e trattati dal punto di vista ambientale ed infrastrutturale, e resi compatibili con gli obiettivi della riqualificazione dell'ecosistema e del paesaggio.

La collocazione delle aree produttive tiene in considerazione la vicinanza della viabilità sovra locale e la distanza da zone prettamente residenziali. Obiettivo del documento è la delocalizzazione di aree produttive impattanti situate nel centro abitato e la rispettiva delocalizzazione fuori dagli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale.

Per il **Sistema Primario** le politiche d'intervento che si intendono perseguire riguardano in particolar modo la tutela degli ambiti agricoli presenti nel territorio comunale, con la finalità generale di riqualificazione ambientale, operata attraverso la cura costante del territorio e la finalità specifica del consolidamento della rete ecologica costituita dagli spazi aperti non costruiti (vedi obiettivi ed azioni del sistema ambientale).

La disciplina di cui al Piano delle Regole individua gli interventi ammessi per gli edifici extragricoli esistenti indicati in territorio agricolo. Sono inoltre riconosciuti i tre ambiti destinati a Parco Locale di Interesse Comunale PLIS (Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano, San Francesco, Parco della Battaglia di San Martino).

È promossa l'attività agrituristica finalizzata a valorizzare le diverse specificità di questi ambiti a parco, e soprattutto ad incentivare una creazione di percorsi che rispondano all'obiettivo di migliorare la fruibilità e la vivibilità del territorio comunale, mettendolo in rete con il sistema dei parchi sovra comunali e con i percorsi su sentieri di matrice storica di interesse provinciale.

#### COMMERCIALE

Miglioramento della capacità attrattiva e della accessibilità del centro storico attraverso la risoluzione di alcuni nodi della mobilità e della valorizzazione ed il potenziamento della passeggiata a lago nonché.

- Introduzione di elementi a servizio di attrazione sovra comunale mediante il recupero con finalità integrate congressuali, teatrali espositive, culturali e didattiche (dell'istruzione) della caserma Beretta del Castello;

#### RICETTIVO

Interventi sulla normativa di piano tali da consentire il potenziamento dei livelli di concorrenzialità e ricettività delle strutture esistenti.

Possibile utilizzo delle procedure specifiche - ex DPR 160/10 – per eventuali nuove localizzazioni secondo indirizzi indicati negli elaborati del Documento di Piano e/o interventi di riuso del patrimonio edilizio anche isolato.

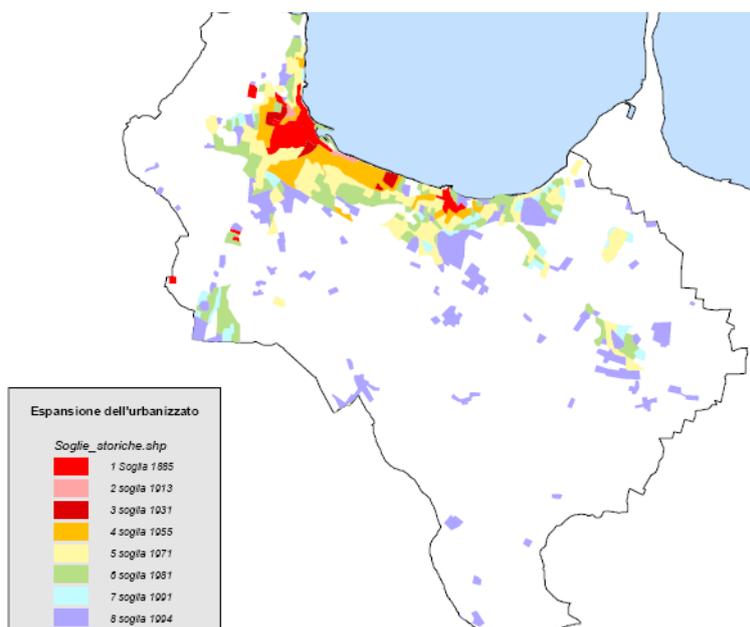
Il Piano non prevede nuove aree di tipo produttivo secondario fermarestando la possibilità di individuazione di zone per specifici insediamenti da attivarsi mediante procedura puntuale ex DPR 160/2010 e s.m.i..

**Per il dettaglio delle attività produttive ritenute compatibili o non, con le destinazioni di piano, si rimanda all'allegato in calce alla presente relazione.**

### 12.3. Morfologia, struttura urbana e stato di attuazione della pianificazione vigente

La configurazione urbana di Desenzano del Garda ha ben pochi tratti in comune con quelli che furono gli assetti dell'insediamento storico.

L'abitato storico vede, infatti, un nucleo significativo in Desenzano e, in subordine, Rivoltella, e una serie di piccoli nuclei agricoli sparsi nella campagna posta nella porzione meridionale del territorio comunale.



Estratto Relazione Stato Ambiente elaborato di analisi delle soglie storiche

Guardando alle fasi temporali dell'espansione urbanistica di Desenzano, si ritiene opportuno fare ricorso alla ripartizione per soglie storiche dell'evoluzione delle aree urbanizzate, curata dall'Assessorato al Territorio della Provincia di Brescia (anche in questo caso, valgono le medesime avvertenze riportate per le dimensioni dei nuclei storici, oltre al fatto che le indicazioni

fornite possono ritenersi valide per il centro abitato principale e non per le frazioni, che sono tutte, indistintamente, assegnate alla soglia di metà anni '90).

Guardando, dunque, al centro abitato di Desenzano, possiamo notare come, nel corso del Secondo Dopoguerra, l'espansione urbanistica abbia portato, per fasi successive, alla saldatura degli originari centri storici di Desenzano e Rivoltella. A differenza di quanto avvenuto generalmente nei paesi della Provincia, possiamo

notare come a Desenzano già negli anni immediatamente successivi alla guerra si verificò una significativa espansione edilizia, che va ad occupare il fronte lago posto immediatamente a est del centro storico. All'inizio degli anni '80 la saldatura tra i centri abitati di Desenzano e Rivoltella è ormai completa, al punto che è difficile, per chi viene da fuori, riconoscere una soluzione di continuità che differenzi i nuclei originari.

Considerato che la città di Desenzano si caratterizza per essere:

- il secondo centro della Provincia di Brescia per numero di residenti;
- sede di centro di servizi a rilevanza sovra comunale;
- centro turistico di primaria importanza nel panorama provinciale e regionale;

ne consegue che gli spazi destinati ai servizi pubblici assumono dimensioni sicuramente importanti, tanto da rappresentare una quota importante del tessuto urbanizzato (quantificato nelle pagine seguenti).

Le indicazioni numeriche riportate nelle pagine seguenti ci portano a evidenziare come gli spazi di natura pubblica (servizi pubblici in genere, aree a verde, parcheggi, viabilità), occupino una quota consistente della superficie urbanizzata di Desenzano, una quota in grado di dare ampia risposta alle molteplici funzioni pubbliche presenti nella città e ai bisogni indotti dalla cosiddetta "popolazione fluttuante" legata in particolare alle attività turistiche.

### 12.3.1. Pianificazione vigente

Il PGT vigente si trova in un articolato stato di attuazione.

L'elaborato grafico dello stato di attuazione della pianificazione vigente e individuazione delle previsioni attuate e non attuate (scala 1:5.000) evidenzia gli obiettivi conseguiti, aggiornati con le varianti approvate dal periodo di vigenza dello strumento.

Gli indicatori relativi al consumo di suolo di Desenzano evidenziano che il territorio comunale copre una superficie di 44 kmq circa (con esclusione della superficie lacustre).

La superficie urbanizzata attualmente "attuata" (composta dagli strumenti attuativi il quale iter ha visto la loro adozione dal parte del Consiglio e della Giunta Comunale) si sviluppa su circa mq **10.314.000**; considerando il suolo ancora non attuato dalle previsioni di piano, risulta una quantità residua di circa mq **697.000** (ad esclusione dell'infrastruttura di carattere sovracomunale TAV di circa mq 170.400 e la viabilità di progetto esterna ai comparti di circa mq 20.340), evidenziando un'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente di circa il 93%.

Il PGT vigente ha sviluppato, ad oggi, suolo urbanizzato nelle seguenti quantità, distinte sia per le aree attuate che quelle ancora non attuate ma previste:

Eliminato: 10.307.000

Eliminato: 705.000

PIANIFICAZIONE VIGENTE suolo urbanizzato consolidato		
Ambito	mq	%
Infrastrutture	2.369.360	23%
Ambiti Residenziali	4.520.075	44%
Ambiti produttivi turistici	397.729	4%
Ambiti produttivi artigianali Terziario/commerciali	1.194.809	12%
Ambiti destinati a servizi	1.832.515	17%
<b>Suolo urbanizzato complessivo</b>	<b>10.314.488</b>	<b>100%</b>

PIANIFICAZIONE VIGENTE suolo urbanizzabile di espansione (residuo da PGT vigente da attuare) riconfermato		
Ambito	mq	%
Infrastrutture	190.780	22%
Ambiti Residenziali	325.918	38%
Ambiti produttivi artigianali Terziario/commerciali	133.535	15%
Ambiti destinati a servizi	217.250	25%
<b>Suolo urbanizzabile</b>	<b>867.483</b>	<b>100%</b>

PIANIFICAZIONE	
Ambito	
Infrastrutture	
Ambiti Residenziali	
Ambiti produttivi turistici	
Ambiti produttivi artigianali	
Ambiti destinati a servizi	
<b>Suolo urbanizzato</b>	

Eliminato:

PIANIFICAZIONE (residuo da attuare)	
Ambito	
Infrastrutture	
Ambiti Residenziali	
Ambiti produttivi artigianali	
Ambiti destinati a servizi	
<b>Suolo urbanizzabile</b>	

Eliminato:

<b>Suolo urbanizzato complessivo</b>	<b>10.314.488</b>	<b>23%</b>
<b>Suolo urbanizzabile</b>	<b>867.483</b>	<b>2%</b>
<b>Suolo Agricolo</b>	<b>32.818.029</b>	<b>75%</b>
<b>Superficie territorio comunale al netto della superficie lacustre</b>	<b>44.000.000</b>	<b>100%</b>

<b>Suolo urbanizzato</b>
<b>Suolo urbanizzabile</b>
<b>Suolo Agricolo</b>
<b>Superficie territorio comunale al netto della superficie lacustre</b>

Eliminato:

<b>PREVISIONI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE</b>		
Ambiti delle trasformazioni <b>ATTUATE</b>	2.641.018	82,12%
Ambiti delle trasformazioni <b>NON ATTUATE</b>	574.947	17,88%
<b>TOTALE</b>	<b>3.215.965</b>	<b>100,00%</b>

**PREVISIONI**

Ambiti delle trasformazioni
Ambiti delle trasformazioni
<b>TOTALE</b>

Eliminato:

La superficie territoriale di Desenzano del Garda si quantifica in circa 44.000.000 mq (con esclusione della superficie lacuale).

Dall'analisi dei dati sopra riportati si evidenzia come il suolo effettivamente urbanizzato ad oggi, rappresenta oggi circa il 23% della superficie territoriale (44.000.000 mq); se si considerano le quantità non attuate il dato raggiunge il 25% circa.

La quantità di suolo ancora disponibile secondo il PGT risulta essere di circa mq **697.000**, definendo uno scenario di attuazione delle previsioni pressoché attuato totalmente per gli ambiti residenziali riguardanti i Piani Attuativi Vigenti; ancora in parte da attuare per gli ambiti di espansione residenziale, produttive/artigianali e dei servizi.

Eliminato: 705.000

Il suolo effettivamente consumato ed impegnato da PGT è di **11.011.531** mq e la variante non prevede alcun ulteriore incremento di consumo di suolo.

Eliminato: 11.013.339

Come si evince anche dalle successive tabelle e grafici relativi all'utilizzo di suolo, siamo di fronte ad un utilizzo di suolo ed a una previsione in essere non completamente attuata (con particolare riferimento alle aree di trasformazione residenziale che rappresentano circa il 49% del non attuato e agli ambiti produttivi artigianali che ne rappresentano il 19%, un ulteriore 32% è rappresentato da servizi, come si evince dai grafici riportati nelle pagine seguenti).

Le analisi condotte che vengono successivamente riportate evidenziano lo stato attuale dell'attuazione dello strumento vigente nel comune, differenziando per categorie l'azionamento del comune con le relative superfici e percentuali di attuazione.

Osservare Desenzano e il suo territorio pone una serie di questioni che riguardano, in primis, la necessità di delineare campi e obiettivi specifici rispetto ai mutati rapporti che intercorrono tra fatti fisici, soggetti sociali e sistema economico, ma anche rispetto ad altri saperi che si applicano allo studio dei fenomeni urbani o alle trasformazioni del territorio.

La verifica del livello di attuazione delle previsioni del PGT vigente ha permesso di costruire un'analisi che riporta l'azzonamento del comune differenziato per categorie di ambiti, relative superfici, e sezioni che contemplano sia le aree attuate che quelle ancora non attuate ma previste. Le "categorie" considerate interessano complessivamente una superficie pari a 11.011.531 mq.

Eliminato: 11.013.339

La lettura delle condizioni locali si struttura sul riconoscimento di tre sistemi complessi:

- sistema degli spazi edificati;
- sistema degli spazi della connessione;
- sistema degli spazi aperti.

All'interno di questo spazio complesso la componente che emerge sulla totalità del territorio è quella del sistema degli spazi aperti; infatti l'interpretazione dei dati mostra come oltre la metà del territorio sia caratterizzato da un ambito di notevole qualità ambientale che connota il paesaggio agricolo e la naturalità della struttura geomorfologica. Aspetti che hanno assunto, nel tempo, interessanti "formalizzazioni" espresse dai livelli di artificialità adottati per la trasformazione dei luoghi.

Il riconoscimento del sistema ambientale e delle sue componenti, all'interno del percorso che conduce alla definizione del diagramma strategico delle trasformazioni, ha come obiettivo l'individuazione di azioni strategiche che portano alla definizione e all'attuazione di processi di valorizzazione delle peculiarità ambientali e paesaggistiche.

La messa a sistema delle "percordanze di fruibilità" attiva politiche di valorizzazione fruitiva che elevando le potenzialità ecologiche, peraltro già presenti sul territorio, sviluppano progetti migliorativi finalizzati a salvaguardare e/o valorizzare la qualità dell'ambiente urbano.

Circa il 25% del territorio (con esclusione della superficie lacuale) è rappresentato:

- dal sistema insediativo residenziale che presenta una situazione di (quasi) saturazione degli spazi disponibili alla trasformazione;
- dal sistema produttivo industriale/artigianale, terziario/commerciale e turistico;
- ed, infine, dalla struttura dei servizi.

Le azioni strategiche, che interessano la struttura degli spazi edificati, contengono indicazioni di intervento mirate:

- al recupero e alla valorizzazione del tessuto insediativo dei nuclei di antica formazione;
- al miglioramento delle condizioni di attuazione degli insediamenti futuri;
- ad interventi di riqualificazione, di ampliamento del sistema dei servizi di pubblica utilità;
- ed, infine, all'individuazione di possibili "aree strategiche" che necessitano di un potenziamento per divenire nuove centralità locali.

Si intende, quindi, fondare un impianto di chiara unitarietà progettuale, di definizione di un intorno urbano di valore morfologico significativo, applicando un principio insediativo in grado di cogliere le profonde ragioni dell'interagire contestuale.

Si garantiscono, inoltre, nuove accessibilità capaci sia di riattivare il legame tra gli assetti fisici formali dello spazio e i significati simbolici rappresentativi sia di svolgere, attraverso una fitta rete di relazioni, una funzione di

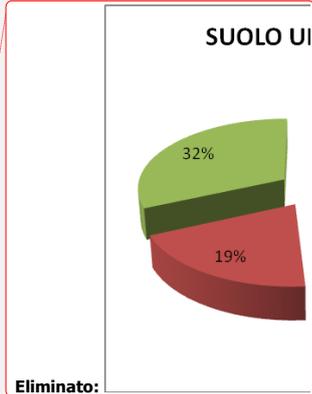
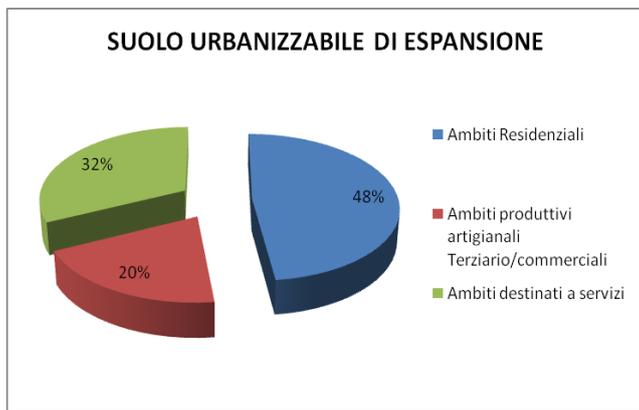
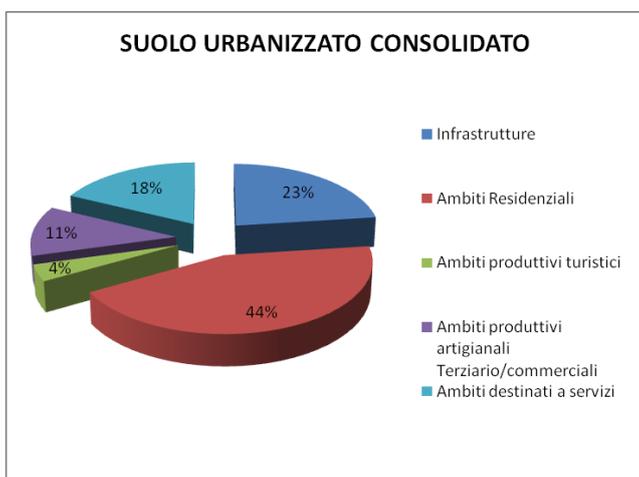
distribuzione e connessione non solo fra gli spazi verdi, che caratterizzano l'architettura del paesaggio, ma fra questi e il sistema dell'abitato.

In conclusione, alla luce delle previsioni definite dal PGT, è possibile evidenziare che la quantità totale "urbanizzabile", ossia non ancora attuata, è di **697.000** pari circa al **6,3%** del suolo totale impegnato da PGT e al 1,6% della superficie del territorio comunale (al netto della superficie lacustre).

Conoscere le risorse disponibili ed attivabili costituisce una premessa indispensabile per calibrare opportunamente le strategie d'azione e di gestione intese come scenario prefigurativo del Piano di Governo del Territorio in corso di redazione.

**Eliminato:** 705.000

**Eliminato:** 6,4



Dall'analisi sopra riportata si evidenzia come primo dato significativo un'elevata porzione di suolo destinata ad usi agricoli confermando quindi la vocazione storica dell'economia di questo territorio e la potenziale conservazione dei caratteri originari del paesaggio agrario.

Gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale consolidati, di espansione e a servizio si sviluppano prevalentemente nella fascia "fronte lago" a nord della linea ferroviaria Milano-Venezia. Altri nuclei residenziali sono presenti nella porzione centro e sud del territorio nelle località di San Martino della Battaglia, San Pietro, Montonale e Vaccarolo.

Gli ambiti a prevalente destinazione produttiva-artigianale esistenti e in previsione sono localizzati a ovest lungo Via Mantova, in località Calamaio all'altezza dell'intersezione tra la linea ferroviaria Milano Venezia e la Strada Statale Padana Superiore, in località San Martino della Battaglia ed infine in località Colombarola a nord est sul confine con Sirmione.

### 12.3.2. Stato di attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente

PAV (Piani Attuativi Vigenti)		% PAV
ATTUATI	1.988.377	99,7%
NON ATTUATI (parte PAV 31 Spiaggia d'oro (AUT/CV6))	5.250	0,3%
<b>TOTALE</b>	<b>1.993.627</b>	

ATIRU (Aree di trasf. integrate di riqu. urb.)		% ATIRU
ATTUATI	16.330	27,12%
NON ATTUATI	43.879	72,88%
<b>TOTALE</b>	<b>60.209</b>	

ATP (Aree di Trasformazione Produttiva)		% ATP
ATTUATI	51.620	30,54%
NON ATTUATI	116.070	69,46%
<b>TOTALE</b>	<b>167.090</b>	

AUT (Ambiti urbani di trasf. a dest. comm. Terz.)		% AUT
NON ATTUATI	20.645	100%
<b>TOTALE</b>	<b>20.645</b>	

AUTR (Ambiti Urbani di Trasf. Residenziale)		% AUTR
ATTUATI	9.829	14,60%
NON ATTUATI	57.485	85,40%
<b>TOTALE</b>	<b>67.314</b>	

ATR/RP (Ambiti Trasf. Resid. Ridisegno Periurbano)		% ATR/RP
NON ATTUATI	28.980	100%
<b>TOTALE</b>	<b>28.980</b>	

AUT/CV		% AUT/CV
ATTUATI	474.140	85,06%
NON ATTUATI	83.334	14,94%
<b>TOTALE</b>	<b>557.474</b>	

PII (Programmi Integrati Intervento)		% PII
ATTUATI	76.597	48,57%
NON ATTUATI	81.106	51,43%
<b>TOTALE</b>	<b>157.703</b>	

PEEP (Piani Edilizia Economica Popolare)		% PEEP
ATTUATI	3.380	7,85%
NON ATTUATI	39.712	92,15%
<b>TOTALE</b>	<b>43.092</b>	

EEP (Edilizia Economica Popolare Convenzionata)		% EEP
ATTUATI	20.745	100%
<b>TOTALE</b>	<b>20.745</b>	

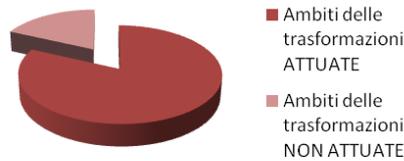
ATRU (Ambiti Trasformazione Integrata Riqualificazione Urbanistica)		% ATRU
NON ATTUATI	15.814	100%
<b>TOTALE</b>	<b>15.814</b>	

ATR/PII e AT/CMP (Ambiti Trasformazione Residenziale e per Ricaduta da Compensazione)		% ATR/PII e AT/CMP
NON ATTUATI	82.672	100%
<b>TOTALE</b>	<b>82.672</b>	

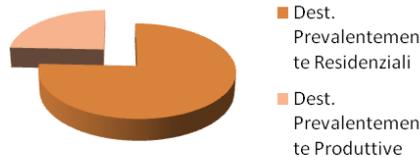
PREVISIONI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE		
Ambiti delle trasformazioni <b>ATTUATE</b>	2.641.018	82,12%
Ambiti delle trasformazioni <b>NON ATTUATE</b>	574.947	17,88%
<b>TOTALE</b>	<b>3.215.965</b>	<b>100,00%</b>

DESTINAZIONE PREVALENTE PREVISIONI NON ATTUATE		
Dest. Prevalentemente Residenziali	432.982	75,31%
Dest. Prevalentemente Produttive	141.965	24,69%
<b>TOTALE</b>	<b>574.947</b>	<b>100,00%</b>

Stato di attuazione delle previsioni della pianificazione vigente



Destinazione prevalente previsioni non attuate



Eliminato: ¶

PAV (Piani Attuativi Vigenti)		% PAV
ATTUATI	1.988.377	99,7%
NON ATTUATI (parte PAV 31 Spiaggia d'oro (AUT/CV5))	5.250	0,3%
<b>TOTALE</b>	<b>1.993.627</b>	

ATIRU (Aree di trasf. integrate di riqu. urb.)		% ATIRU
ATTUATI	16.330	27,12%
NON ATTUATI	43.879	72,88%
<b>TOTALE</b>	<b>60.209</b>	

ATP (Aree di Trasformazione Produttiva)		% ATP
ATTUATI	51.620	30,54%
NON ATTUATI	116.070	69,46%
<b>TOTALE</b>	<b>167.090</b>	

AUT (Ambiti urbani di trasf. a dest. comm. Terz.)		% AUT
NON ATTUATI	20.645	100%
<b>TOTALE</b>	<b>20.645</b>	

AUTR (Ambiti Urbani di Trasf. Residenziale)		% AUTR
ATTUATI	9.829	13,66%
NON ATTUATI	63.210	86,34%
<b>TOTALE</b>	<b>73.039</b>	

ATR/RP (Ambiti Trasf. Resid. Ridisegno Periurbano)		% ATR/RP
NON ATTUATI	31.825	100%
<b>TOTALE</b>	<b>31.825</b>	

AUT/CV		% AUT/CV
ATTUATI	474.140	85,06%
NON ATTUATI	83.334	14,94%
<b>TOTALE</b>	<b>557.474</b>	

PII (Programmi Integrati Intervento)		% PII
ATTUATI	76.597	48,57%
NON ATTUATI	81.106	51,43%
<b>TOTALE</b>	<b>157.703</b>	

PEEP (Piani Edilizia Economica Popolare)		% PEEP
ATTUATI	3.380	7,85%
NON ATTUATI	39.712	92,15%
<b>TOTALE</b>	<b>43.092</b>	

EEP (Edilizia Economica Popolare Convenzionata)		% EEP
ATTUATI	20.745	100%
<b>TOTALE</b>	<b>20.745</b>	

ATRU (Ambiti Trasformazione Integrata Riqualificazione Urbanistica)		% ATRU
NON ATTUATI	15.814	100%
<b>TOTALE</b>	<b>15.814</b>	

ATR/PII e AT/CMP (Ambiti Trasformazione Residenziale e per Ricaduta da Compensazione)		% ATR/PII e AT/CMP
NON ATTUATI	82.672	100%
<b>TOTALE</b>	<b>82.672</b>	

Dai dati riportati in tabella si evince che l'**82,12%** delle previsioni dello strumento urbanistico vigente risultano attuate; la quota di trasformazioni non attuate (**17,88%**) è stata analizzata e quantificata in termini percentuali e secondo le destinazioni prevalenti (residenziali e produttive); ne consegue che a Desenzano del Garda il **75,31%** delle previsioni non attuate riguarda la componente residenziale mentre il restante **24,69%** quella produttiva.

Eliminato: 81,90

Eliminato: 18,10

Eliminato: 75,67

Eliminato: 24,33

### 12.3.3. Considerazioni sul consumo di suolo del PGT vigente

La comparazione fra le condizioni insediative residenziali/produttive unitamente ai fattori di criticità riscontrati per i vari sistemi territoriali, ha consentito di confermare gli scenari strategici sul territorio individuati negli elaborati grafici del Documento di Piano, nonché nel Documento per la Programmazione Integrata di Intervento e atto ricognitivo per le attività Produttive (SUAP) indicato come DP02A

Tali scenari hanno costituito indirizzi di localizzazione per guidare le proposte progettuali di piano.

Alla luce delle condizioni di applicazione delle direttive di cui all'art. 90 delle NTA del PTCP relative al consumo di suolo e della L.R. 31/2014 vengono riconfermate le previsioni non attuate, con particolare riferimento ai servizi.

L'analisi dello stato di attuazione delle previsioni di piano e più in generale della struttura urbana e territoriale del comune ha confermato il perimetro degli ambiti del tessuto urbano consolidato e pertanto le "competenze" progettuali del piano fra Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

Si precisa che i contenuti grafici e di testo del Documento di Piano (individuati sui relativi elaborati ed allegati con la sigla DP) interessano ed hanno effetti su tutto il territorio comunale per quanto riguarda gli elementi di analisi conoscitiva nonché quelli di tipo ambientale e paesistici. Per quanto riguarda invece i contenuti progettuali del Documento di Piano, questi interessano le sole previsioni di trasformazione esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato ed indicate con le seguenti modalità:

#### PER LE TRASFORMAZIONI RICONFERMATE DA PGT VIGENTE DA ATTUARE

- **ATR/RP**    **Ambiti di Trasformazione residenziale di Ridisegno Periurbano;**
- **ATP**      **Ambiti di Trasformazione Produttivi;**
- **ATR/PII**   **Ambiti di Trasformazione / Programmi Integrati di Intervento.**

### 12.3.4. Dimensionamento generale residenziale e potenzialità insediative residue del PGT vigente. Conferma previsioni previgenti.

Altro aspetto rilevante ai fini insediativi è l'analisi ed il dimensionamento afferente alla residenza, che conferma le precedenti previsioni del PGT redatte ai sensi delle direttive di cui all'art. 142 delle NTA del PTCP, vigente all'anno 2012; si evidenzia che nella presente variante non viene incrementato il consumo di suolo rispetto a quanto già previsto dal vigente PGT.

I dati di seguito riportati inerenti le porzioni di territorio urbanizzato costituenti l'ambito insediativo, confermano i contenuti del dimensionamento teorico generale del Progetto di Piano (PGT).

Per quanto riguarda le previsioni di piano residue si riportano i contenuti quantitativi indicati nel PGT vigente, si precisa inoltre che i dati di seguito descritti assumono funzioni meramente analitiche utili all'interpretazione della conferma delle scelte progettuali già previste dal vigente PGT.

DIMENSIONAMENTO TEORICO GENERALE DEL PROGETTO DI PIANO - PGT						
Desenzano del Garda abitanti residenti al 31/12/2015:		28.650				
Ambito insediativo	Superficie	Indice territoriale medio	slp stimata	Volume stimato	abitanti stimati	
	mq	mc/mq	mq	mc	120/175 mc/lab	
Nuclei di Antica Formazione	147.678		150.000	450.000	3.000,00	
* Ambienti residenziali ad alta densità	414.207	1,90	262.331	786.994	6.558,28	
* Ambienti residenziali a media densità	950.239	1,30	411.770	1.235.311	10.294,25	
* Ambienti residenziali a bassa densità	2.168.148	0,80	578.173	1.734.518	9.911,53	
Ambienti residenziali a rada densità	114.767	0,40	15.302	45.907	262,32	
Ambienti residenz. ad alta incidenza di verde privato	548.539	0,20	36.569	109.708	626,90	
AUT/CV 5 - Permesso di Costruire n. 15451 del 26/07/2011	35.511	0,60	7.102	21.307	142	
AUTR 2 - San Francesco	9.829		4.000	12.000	69	
EEP sub_b (Loc. Cremasca)	20.745		4.932	15.290	102	
<b>A TOTALE AMBIENTI RESIDENZIALI</b>	<b>4.409.663</b>		<b>1.470.180</b>	<b>4.411.034</b>	<b>30.965,85</b>	
* Superficie scomputata delle quote territoriali interessanti gli ATIRU, ATRU-P, AUTR e AUTR-P						
A1	Stima dei residenti in ambito agricolo				880,00	
A2	Stima dei residenti in altre zone urbanistiche				150,00	
A3	Carico turistico stimato delle strutture ricettive (presenze annue 660.400)/120 giorni				5500,00	
A4	Quota residenziale non disponibile o non collocata (1% vol. stimato)				44.110 294,07	
<b>A5</b>	<b>TOTALE ABITANTI TEORICI STIMATI AL TEMPO T0 (A+A1+A2+A3-A4)</b>				<b>37.202</b>	<b>ABITANTI</b>
					Abitanti teorici T0	
QUOTA TURISTICA GENERATA DALLE SECONDE CASE stimata in ambito residenziale (A+A1+A2-A4) - Residenti al 31/12/2015)					3.052	Rapp. Ab. reali residenti/Ab. Teorici
A6	Dal confronto tra gli abitanti reali residenti e gli abitanti teorici insediabili, si evince che la differenza insediativa teorica, allo stato di attuazione odierno e gli abitanti reali, possa essere ascritta alla QUOTA TURISTICA interessante le seconde case : Ab.Res/(A+A1+A2-A4)				0,77	

DII	
Desenzano del Garda	
Ambito insediativo	
Nuclei di Antica Formazione	
*	Ambienti residenziali ad alta densità
*	Ambienti residenziali a media densità
*	Ambienti residenziali a bassa densità
Ambienti residenziali a rada densità	
Ambienti residenz. ad alta incidenza di verde privato	
P11 4 - Tassere ex P11 loc. Tassere Permesso di Costruire n. 15823 del 12/01/2012. Superficie ambito mq 7 presente ambito verrà stralciato dal previsioni di piano del PGT ad avvio approvazione dello strumento urbanistico denominati AUTR-P14 sub a Tassere AUTR-P14 sub b Tassere.	
AUT/CV 5 - Permesso di Costruire del 26/07/2011	
AUTR 2 - San Francesco	
EEP sub_b (Loc. Cremasca)	
<b>A</b>	<b>TOTALE AMBIENTI RESIDENZIALI</b>
* Superficie scomputata delle quote territoriali interessanti gli ATIRU, ATRU-P, AUTR e AUTR-P	
A1	Stima dei residenti in ambito agricolo
A2	Stima dei residenti in altre zone urbanistiche
A3	Carico turistico stimato delle strutture ricettive (presenze annue 660.400)/120 giorni
A4	Quota residenziale non disponibile o non collocata (1% vol. stimato)
<b>A5</b>	<b>TOTALE ABITANTI TEORICI STIMATI AL TEMPO T0 (A+A1+A2+A3-A4)</b>
QUOTA TURISTICA GENERATA DALLE SECONDE CASE stimata in ambito residenziale (A+A1+A2-A4) - Residenti al 31/12/2015)	
A6	Dal confronto tra gli abitanti reali residenti e gli abitanti teorici insediabili, si evince che la differenza insediativa teorica, allo stato di attuazione odierno e gli abitanti reali, possa essere ascritta alla QUOTA TURISTICA interessante le seconde case : Ab.Res/(A+A1+A2-A4)

Eliminato:

Quantità RESIDUE da PGT vigente riconfermate					
Aree di Trasformazione Integrate di Riqualificazione Urbanistica (Interne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato)					
Ambito insediativo	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale	Volume residenziale	abitanti stimati
	mq	mc/mq	mq	mc	120-150-175 mci/ab
ATIRU 1-Area Loda a	2.517		2.700	8.100	67,50
ATIRU 2-Area Loda b	1.102		1.182	3.546	29,55
ATIRU 3-via Irta-Speri	1.835	1,50	551	1.652	9,44
ATIRU 4- via Montebruno	4.148	1,50	1.244	3.733	21,33
ATIRU 8-area Campagnola	6.452	1,50	1.936	5.807	33,18
ATIRU 10-prod S. Marino (1)	3.283	1,50	985	2.955	16,89
ATIRU 11A-prod S. Marino (1)	1.560	1,50	468	1.404	8,02
ATIRU 11B-prod S. Marino (2)	1.450	1,50	435	1.305	7,46
ATIRU 13-Consorto agrario S. Marino	1.668	1,50	500	1.501	8,58
ATIRU 14-Via Marconi- Andreis	2.589	1,50	777	2.330	13,32
ATIRU 15-Ramezotti	2.885	2,00	1.154	3.462	28,85
<b>TOTALE ATIRU</b>	<b>29.490</b>		<b>11.932</b>	<b>35.796</b>	<b>244,11</b>
Ambiti Urbani di Trasformazione Residenziale (Interni al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato)					
AUTR 1 Mezzocolle - ex Distretto Sanitario	23.448	0,75	5.862	17.586	100,49
AUTR 3 Menassaso	3.571	1,075	1.075	3.225	18,43
AUTR 4 Loc. Mole	5.033	1,00	1.678	5.033	28,76
ATR PII 3 V. Venezia	5.160	0,55	946	2.838	16,22
<b>TOTALE AUTR</b>	<b>37.212</b>		<b>9.561</b>	<b>28.682</b>	<b>163,90</b>
Ambiti urbani di Trasformazione Adottati - Approvati o Convenzionati non ancora realizzati					
Stima abitanti insediabili in ambiti non completamente conclusi e in ambiti di completamento					250
PII 2 - Grezze ex PII loc. Grezze - Convenzione Not. Barizza del 29/03/2012 rep. 57419/14144	61.106		14.355	44.500	297
EEP sub. a - Loc. Cremasca	39.712	0,72	9.213	28.559	191
<b>TOTALE AUT/CV+PII+EEP</b>	<b>120.818</b>		<b>23.568</b>	<b>73.059</b>	<b>738</b>
Aree di Trasformazione Integrate di Riqualificazione Urbana (Interne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato)					
Ambito insediativo	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale	Volume residenziale	abitanti stimati
	mq	mc/mq	mq	mc	120/175 mci/ab
ATRU-P 17 V.le Agello	3.128	1,50	938	2.815	16,09
ATRU-P 18 V. S. Zeno	5.712	1,50	1.714	5.141	29,38
<b>TOTALE ATRU-P</b>	<b>8.840</b>		<b>2.652</b>	<b>7.956</b>	<b>45,46</b>
Ambiti Urbani di Trasformazione Residenziale (Interni al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato)					
AUTR-P 7A Pigna	8.000	1,50	4.000	12.000	68,57
AUTR-P 7B Pigna	5.784	1,50	2.892	8.676	49,58
AUTR-P 7C Pigna	3.500	1,50	1.750	5.250	30,00
AUTR-P 9 Pratomaggiore (N.B.)	8.154	1,50	4.077	12.231	69,89
AUTR-P 10 Via Calcinardi	2.674	1,50	1.337	4.011	22,92
AUTR-P 11 Viale Marconi	8.308	1,50	4.154	12.462	71,21
AUTR-P 12 Via Mantova	1.680	1,50	840	2.520	14,40
AUTR-P 13 San Martino	1.610	1,50	805	2.415	13,80
AUTR-P 14 sub a Tassere	10.800		2.333	7.000	40,00
AUTR-P 14 sub b Tassere	21.572		3.667	11.000	62,88
<b>TOTALE AUTR-P</b>	<b>72.082</b>		<b>25.855</b>	<b>77.565</b>	<b>443,23</b>
Aree di Trasformazione Residenziale di Ridisegno Periurbano (Esterne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato)					
Ambito insediativo	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale	Volume residenziale	abitanti stimati
	mq	mc/mq	mq	mc	175 mci/ab
ATR-RP 4-San Pietro (ipermetrata)	6.255	0,60	1.251	3.753	21,45
ATR-RP 7-Montebale	12.830	0,55	2.352	7.057	40,32
ATR/PII 1-Montebruno	60.369	0,50	10.062	30.185	172,48
ATR/PII 8-Casello Sirmone	7.690	0,60	1.538	4.614	26,37
<b>TOTALE ATR</b>	<b>87.144</b>		<b>15.203</b>	<b>45.608</b>	<b>260,62</b>
<b>TOTALE ATIRU+AUTR+AUT/CV+PII+EEP+ATR</b>	<b>355.586</b>		<b>88.770</b>	<b>268.666</b>	<b>1895,32</b>

Interne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato e all'intero delle Pagine

Esterne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato e all'intero delle Pagine

N.B.: la superficie territoriale del comparto AUTR-P 9 risulta di mq 25.650. Ai fini del computo dei volumi, degli abitanti, degli standard, viene conteggiata la superficie territoriale iniziale di mq 8.154.

Quantità RESIDUE da PGT vigente riconfermate					
Aree di Trasformazione Integrate di Riqualificazione Urbanistica (Interne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato)					
Ambito insediativo	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale	Volume residenziale	abitanti stimati
	mq	mc/mq	mq	mc	120-150-175 mci/ab
ATIRU 1-Area Loda a	2.517		2.700	8.100	67,50
ATIRU 2-Area Loda b	1.102		1.182	3.546	29,55
ATIRU 3-via Irta-Speri	1.835	1,50	551	1.652	9,44
ATIRU 4- via Montebruno	4.148	1,50	1.244	3.733	21,33
ATIRU 8-area Campagnola	6.452	1,50	1.936	5.807	33,18
ATIRU 10-prod S. Marino (1)	3.283	1,50	985	2.955	16,89
ATIRU 11A-prod S. Marino (1)	1.560	1,50	468	1.404	8,02
ATIRU 11B-prod S. Marino (2)	1.450	1,50	435	1.305	7,46
ATIRU 13-Consorto agrario S. Marino	1.668	1,50	500	1.501	8,58
ATIRU 14-Via Marconi- Andreis	2.589	1,50	777	2.330	13,32
ATIRU 15-Ramezotti	2.885	2,00	1.154	3.462	28,85
<b>TOTALE ATIRU</b>	<b>29.490</b>		<b>11.932</b>	<b>35.796</b>	<b>244,11</b>
Ambiti Urbani di Trasformazione Residenziale (Interni al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato)					
AUTR 1 Mezzocolle - ex Distretto Sanitario	23.448	0,75	5.862	17.586	100,49
AUTR 3 Menassaso	3.571	1,075	1.075	3.225	18,43
AUTR 4 Loc. Mole	5.033	1,00	1.678	5.033	28,76
ATR PII 3 V. Venezia	5.160	0,55	946	2.838	16,22
<b>TOTALE AUTR</b>	<b>37.212</b>		<b>9.561</b>	<b>28.682</b>	<b>163,90</b>
Ambiti urbani di Trasformazione Adottati - Approvati o Convenzionati non ancora realizzati					
Stima abitanti insediabili in ambiti non completamente conclusi e in ambiti di completamento					250
PII 2 - Grezze ex PII loc. Grezze - Convenzione Not. Barizza del 29/03/2012 rep. 57419/14144	61.106		14.355	44.500	297
EEP sub. a - Loc. Cremasca	39.712	0,72	9.213	28.559	191
<b>TOTALE AUT/CV+PII+EEP</b>	<b>120.818</b>		<b>23.568</b>	<b>73.059</b>	<b>738</b>
Aree di Trasformazione Integrate di Riqualificazione Urbana (Interne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato)					
Ambito insediativo	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale	Volume residenziale	abitanti stimati
	mq	mc/mq	mq	mc	120/175 mci/ab
ATRU-P 17 V.le Agello	3.128	1,50	938	2.815	16,09
ATRU-P 18 V. S. Zeno	5.712	1,50	1.714	5.141	29,38
<b>TOTALE ATRU-P</b>	<b>8.840</b>		<b>2.652</b>	<b>7.956</b>	<b>45,46</b>
Ambiti Urbani di Trasformazione Residenziale (Interni al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato)					
AUTR-P 7A Pigna	8.000	1,50	4.000	12.000	68,57
AUTR-P 7B Pigna	5.784	1,50	2.892	8.676	49,58
AUTR-P 7C Pigna	3.500	1,50	1.750	5.250	30,00
AUTR-P 9 Pratomaggiore (N.B.)	8.154	1,50	4.077	12.231	69,89
AUTR-P 10 Via Calcinardi	2.674	1,50	1.337	4.011	22,92
AUTR-P 11 Viale Marconi	8.308	1,50	4.154	12.462	71,21
AUTR-P 12 Via Mantova	1.680	1,50	840	2.520	14,40
AUTR-P 13 San Martino	1.610	1,50	805	2.415	13,80
AUTR-P 14 sub a Tassere	10.800		2.333	7.000	40,00
AUTR-P 14 sub b Tassere	21.572		3.667	11.000	62,88
<b>TOTALE AUTR-P</b>	<b>72.082</b>		<b>25.855</b>	<b>77.565</b>	<b>443,23</b>
Aree di Trasformazione Residenziale di Ridisegno Periurbano (Esterne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato)					
Ambito insediativo	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale	Volume residenziale	abitanti stimati
	mq	mc/mq	mq	mc	175 mci/ab
ATR-RP 4-San Pietro (ipermetrata)	6.255	0,60	1.251	3.753	21,45
ATR-RP 7-Montebale	12.830	0,55	2.352	7.057	40,32
ATR/PII 1-Montebruno	60.369	0,50	10.062	30.185	172,48
ATR/PII 8-Casello Sirmone	7.690	0,60	1.538	4.614	26,37
<b>TOTALE ATR</b>	<b>87.144</b>		<b>15.203</b>	<b>45.608</b>	<b>260,62</b>
<b>TOTALE ATIRU+AUTR+AUT/CV+PII+EEP+ATR</b>	<b>355.586</b>		<b>88.770</b>	<b>268.666</b>	<b>1895,32</b>

Eliminato: B

B1	Stima Abitanti insediabili dal recupero del Centro storico e dall'attuazione della l.r. 13-09 Piano Casa, recupero sottiletti, riconversione di Residenza Turistico Albergiera (RTA) e modalità compensative di cui alle NTA del PdR (1% volume in AMBITI CONSOLIDATI - INTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO )	44.110	294	ABITANTI	
	Stima Abitanti insediabili dal recupero del patrimonio Agricolo dismesso		100		
B2	<b>TOTALE ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI da previsioni residue del PGT vigente riconfermate (B+B1)</b>	<b>2289</b>		<b>ABITANTI</b>	Abitanti teorici AGGIUNTIVI da previsioni residue
B3	<b>TOTALE ABITANTI TEORICI RESIDENTI AGGIUNTIVI da previsioni residue del PGT vigente riconfermate (B2+A6)</b>	<b>1763</b>		<b>ABITANTI</b>	Abitanti teorici RESIDENTI AGGIUNTIVI da previsioni residue
C2	Quota residenziale non disponibile o non collocata (4% volume stimato/175= 4% x 246.740/175)	268.666	61	ABITANTI	
E	<b>Abitanti teorici stimati insediabili ad attuazione completa del PGT al tempo T1 (A5+B2)-C2 COMPENSIVO DEL CARICO TURISTICO STIMATO DELLE STRUTTURE RICETTIVE</b>	<b>39430</b>		<b>ABITANTI</b>	<b>Abitanti teorici insediabili a completa attuazione delle previsioni di PGT</b>
G	<b>ABITANTI TEORICI RESIDENTI stimati insediabili ad attuazione completa del PGT al tempo T1 (Res 31/12/2015+B3) AL NETTO DEL CARICO TURISTICO STIMATO DELLE STRUTTURE RICETTIVE E QUOTA GENERATA DALLE SECONDE CASE</b>	<b>30413</b>		<b>ABITANTI</b>	<b>Abitanti e Famiglie teoriche RESIDENTI a completa attuazione del PGT</b>
	<b>FAMIGLIE TEORICHE RESIDENTI stimate, insediabili ad attuazione completa del PGT al tempo T1 (G/H) AL NETTO DEL CARICO TURISTICO STIMATO DELLE STRUTTURE RICETTIVE E QUOTA GENERATA DALLE SECONDE CASE</b>	<b>15207</b>		<b>FAMIGLIE</b>	
	Incremento 2016-2025 degli ABITANTI RESIDENTI a completamento delle previsioni di Piano (B3)	<b>1763</b>		<b>ABITANTI</b>	
	Incremento 2016-2025 delle FAMIGLIE a completamento delle previsioni di Piano (B3/2)	<b>882</b>		<b>FAMIGLIE</b>	
H	Componenti per famiglia attraverso la proiezione al decennio 2016-2025 (media del decennio)	<b>2</b>		Componenti per famiglia (media proiezione 2016-2025)	
<b>ANALISI DINAMICA DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE NEL DECENNIO PRECEDENTE</b>					
	periodo	2005	2015	Δ ass	Δ %
	Popolazione al 31/12:	26.043	28.650	2.607	10,01%
	Famiglie al 31/12:	11.972	13.381	1.409	11,77%
<b>PROGETTO DI PIANO E ANALISI DINAMICA FUTURA DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE</b>					
	periodo	2016	2025	Δ ass	Δ %
	Ipotesi di crescita abitanti prossimo decennio	28.650	30.413	1.763	6,15%
	Ipotesi di crescita famiglie prossimo decennio	13.381	15.207	1.826	13,64%
<b>RAFFRONTO DINAMICA DECENNI PRECEDENTE E PREVISIONI INSEDIATIVE DA PROGETTO DI PIANO</b>					
		Δ ass 2005/2015	Δ ass 2016/2025	Δ ass	Δ %
	Δ ABITANTI RESIDENTI	2.607	1.763	-844	<b>-32,37%</b>
	Δ FAMIGLIE RESIDENTI	1.409	1.826	417	<b>29,56%</b>
RAFFRONTO DINAMICA DECENNIO PRECEDENTE E IPOTESI DI CRESCITA					
Dalle tabelle sopra riportate si evince che le previsioni insediative di cui al Progetto di Piano (stima teorica) per quanto riguarda la popolazione residente mantengono la tendenza alla crescita (+ 1.763 abitanti) ma rispetto al decennio trascorso (+ 2.607 abitanti) risulta, in termini percentuali, un decremento del <b>32,37%</b> . Per quanto riguarda le famiglie risulta un incremento teorico del <b>29,56%</b> dovuto alla riduzione dei componenti della famiglia nonché alla formazione di una quota consistente di famiglie mononucleari.					

B1	Stima Abitanti insediabili dal recupero d sottiletti, riconversione di Residenza Tu (1% volume in AMBITI CONSOLIDA CONSOLIDATO )				
	Stima Abitanti insediabili dal recupero di				
B2	<b>TOTALE ABITANTI TEORICI AGG</b>				
B3	<b>TOTALE ABITANTI TEORICI RES (B2+A6)</b>				
C2	Quota residenziale non disponibile i				
E	<b>Abitanti teorici stimati insediabi DEL CARICO TURISTICO STIM</b>				
G	<b>ABITANTI TEORICI RESIDENTI 31/12/2015+B3) AL NETTO DEL ( GENERATA DALLE SECONDE C</b>				
	<b>FAMIGLIE TEORICHE RESIDEN NETTO DEL CARICO TURISTICO SECONDE CASE</b>				
	Incremento 2016-2025 degli ABI				
	Incremento 2016-2025 delle FAM				
H	Componenti per famiglia attravv				
<b>ANALISI DINAMICA DELLA POP</b>					
	periodo	2005	2015	Δ ass	Δ %
	Popolazione al 31/12:	26.043	28.650	2.607	10,01%
	Famiglie al 31/12:	11.972	13.381	1.409	11,77%
<b>PROGETTO DI PIANO E ANALIS</b>					
	periodo	2016	2025	Δ ass	Δ %
	Ipotesi di crescita abitanti prossimo c	28.650	30.413	1.763	6,15%
	Ipotesi di crescita famiglie prossimo	13.381	15.207	1.826	13,64%
<b>RAFFRONTO DINAMICA DECEN</b>					
		Δ ass 2005/2015	Δ ass 2016/2025	Δ ass	Δ %
	Δ ABITANTI RESIDENTI	2.607	1.763	-844	<b>-32,37%</b>
	Δ FAMIGLIE RESIDENTI	1.409	1.826	417	<b>29,56%</b>
RAFFRONTO DINAMICA DECEN PRECEDENTE E IPOTESI DI CRI					
Dalle tabelle sopra riportate riguarda la popolazione res 2.607 abitanti) risulta, in term teorico del <b>32,51%</b> dovuto a famiglie mononucleari.					

Eliminato:

Dalla tabella sopra riportata “raffronto dinamica della popolazione residente decennio precedente e previsioni insediative da progetto di piano” si evince che le nuove potenzialità insediative di cui al Progetto di Piano (stima teorica) mantengono la tendenza di crescita che ha caratterizzato il decennio trascorso 2005/2015.

Il dato inerente gli abitanti teorici aggiuntivi, per poterlo raffrontare con la crescita della popolazione residente del decennio precedente viene depurato di una quota ottenuta dal rapporto popolazione residente al 31/12/2015 e abitanti teorici insediati al tempo T0.

Gli **abitanti teorici residenti** stimati **ad attuazione completa del PGT** ammontano a **30.496**.

Gli abitanti teorici “residenti” aggiuntivi ammontano a **1.763** dei quali **260** afferenti agli ambiti esterni al tessuto urbano consolidato di dominio del Documento di Piano e circa **1.530** afferenti agli ambiti interni al tessuto urbano consolidato e al recupero del patrimonio dismesso, di dominio del Piano delle Regole.

Eliminato: 1.846

Eliminato: 286

Eliminato: 1.560

### 12.3.4.1 Approfondimento relativo alla componente turistica – Seconde case – Analisi sintetica delle tipologie di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Ad integrazione dei contenuti di indagine a corredo del Piano di Governo del Territorio, si fornisce nel seguito una sintetica analisi del grado di utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Le fonti dei dati, sono state il database delle dichiarazioni IMU e TARI riferite al mese di dicembre 2015.

Da tali dati si è riscontrato che il numero complessivo delle unità immobiliari ad uso residenziale dichiarate ai fini IMU e TARI nel Comune è pari a 18.428.

Il numero totale di tali unità immobiliari ad uso residenziale nel Comune, pari a 18.428, corrisponde a circa 0,64 unità per abitante (considerando gli attuali 28.650 abitanti), ovvero a 1,55 abitanti per alloggio; questi dati evidenziano un tasso di affollamento molto basso.

Categoria	
A01 abitazioni di tipo signorile	8
A02 abitazioni di tipo civile	13.428
A03 abitazioni di tipo economico	3.430
A04 abitazioni di tipo popolare	309
A05 abitazioni di tipo ultrapopolare	5
A06 abitazioni di tipo rurale	8
A07 abitazioni in villini	1.193
A08 abitazioni in ville	47
<b>Totale</b>	<b>18.428</b>

Tabella 1 - Numero totale delle unità immobiliari comprese le prime e le seconde case, per categoria

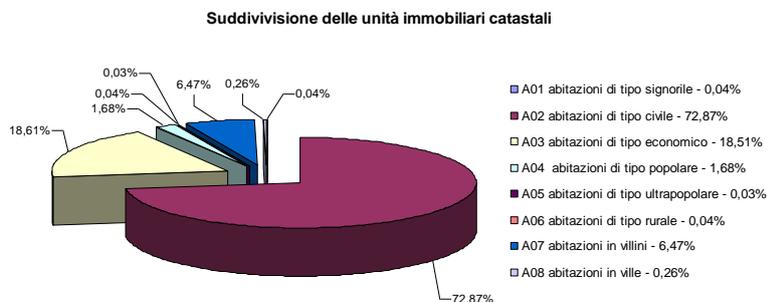


Figura 1 - Numero totale delle unità immobiliari comprese le prime e le seconde case, per categoria

In tabella 2 sono classificate per tipologia le unità immobiliari, con la distinzione tra prime e seconde case, come derivata dal database IMU.

Innanzitutto emerge l'elevata percentuale di seconde case (58,47%) sul totale.

Per quanto riguarda le categorie si rileva che, ad eccezione delle abitazioni di categoria A07 – villini, le seconde case sono quantitativamente superiori alle prime case, che denota che il territorio è stato oggetto di rilevanti investimenti in campo immobiliare destinati a produzione di reddito o ad uso turistico.

Tipo di unità immobiliare	V.A.	%
prime case	7.653	42,53
seconde case	10.775	58,47
<b>Totale</b>	<b>18.428</b>	<b>100,00</b>

Tabella 2 - Suddivisione in prime e seconde case per categoria

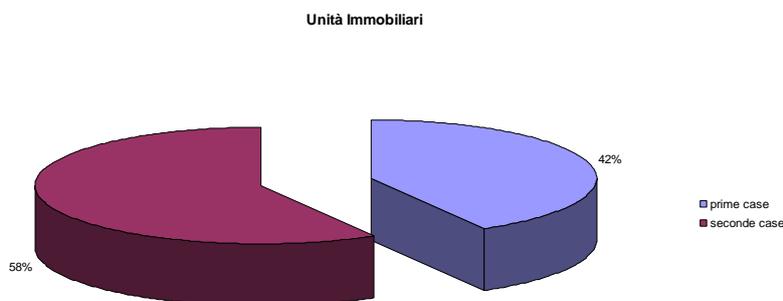


Figura 2 - Unità immobiliari suddivise in prime e seconde case

Categoria	totale	prime case	seconde case
A01 abitazioni di tipo signorile	8	2	6
A02 abitazioni di tipo civile	13.428	5333	8095
A03 abitazioni di tipo economico	3.430	1.429	2.001
A04 abitazioni di tipo popolare	309	81	228
A05 abitazioni di tipo ultrapopolare	5	0	5
A06 abitazioni di tipo rurale	8	2	6
A07 abitazioni in villini	1.193	786	407
A08 abitazioni in ville	47	20	27
<b>Totale</b>	<b>18.428</b>	<b>7.653</b>	<b>10.775</b>

Tabella 3 - Suddivisione in prime e seconde case per categoria catastale

Il dato così ottenuto è stato incrociato con il database delle dichiarazioni TARI in base ai dati catastali. Dalla Tabella 4 si riscontra che su 10775 abitazioni da dichiarazioni IMU di seconde case, il 71% risultano essere utilizzate come prima casa da persone non proprietarie. Il rimanente 29% pari a 3081 appartamenti sono da considerarsi seconde case destinate a residenze estive. Utilizzando i dati delle utenze (confronto IMU-TARI), è stato poi possibile verificare che vi sono ulteriori 781 unità abitative, pari al 4,2%, presumibilmente non utilizzate, in quanto non viene pagata la corrispettiva TARI. Conseguentemente si può dedurre che le stesse costituiscano il patrimonio edilizio invenduto, in attesa di collocazione, in attesa di locazione, abbandonato o in attesa di ristrutturazione. Si tratta di un patrimonio edilizio il cui utilizzo o riutilizzo potrebbe costituire una rilevante opportunità per l'offerta di abitazioni e il conseguente contenimento di consumo di suolo.

Tipologia di utenza		
Seconde case Imu - prime case Tari	7.694	71%
Seconde case Imu - seconde case Tari	3.081	29%
<b>Totale</b>	<b>10.775</b>	<b>100</b>

Tabella 4 - Suddivisione delle seconde case per tipologia di utenze

Suddivisione delle seconde case per la tipologia di utenze

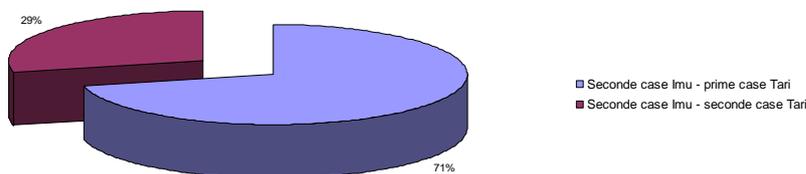


Figura 3 - Suddivisione seconde case per tipologia di utenza

Categoria	
A01 abitazioni di tipo signorile	1
A02 abitazioni di tipo civile	2.581
A03 abitazioni di tipo economico	389
A04 abitazioni di tipo popolare	24
A05 abitazioni di tipo ultrapolare	0
A06 abitazioni di tipo rurale	0
A07 abitazioni in villini	79
A08 abitazioni in ville	7
<b>Totale</b>	<b>3.081</b>

Tabella 5 - Suddivisione degli alloggi intestati ad utenti per categorie catastali

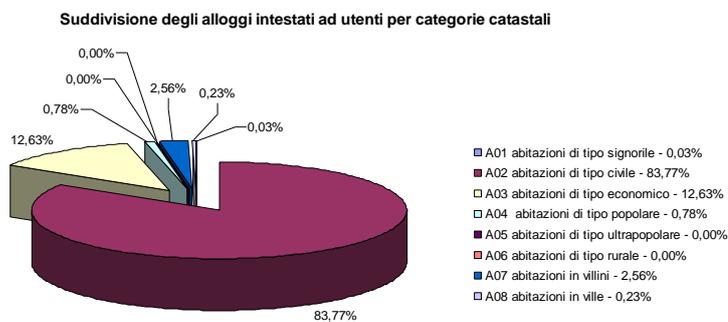


Figura 4 - Suddivisione seconde case per tipologia di utenza per categorie catastali

### 12.3.5. L'utilizzo del suolo

Il Documento di Piano prevede fra gli obiettivi principali stabiliti in sede programmatica il miglioramento della qualità del sistema urbano e, quindi, delle condizioni generali di utilizzo di suolo.

Tale obiettivo verrà attuato attraverso interventi riguardanti la riduzione del consumo di suolo, la riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, il potenziamento e la riqualificazione dei servizi esistenti, l'incremento della dotazione di standard di qualità aggiuntiva, l'incremento del numero dei residenti.

In ragione di tali intenti sono state individuate delle politiche di interventi, che coinvolgono ambiti già urbanizzati ed ambiti di trasformazione di nuova formazione.

Questi ultimi in particolare sono stati localizzati, pertanto, sulla base del principio generale del **contenimento del consumo di suolo** e della **concentrazione insediativa** negli ambiti territoriali identificativi e soggetti a recupero e riqualificazione in opposizione alle dinamiche attuali di sviluppo della città diffusa e indifferenziata e con l'espresso intento di rispondere solo alle effettive richieste di trasformazione del territorio pervenute all'A.C.

La dispersione insediativa è un fenomeno che modifica e degrada l'**assetto urbano e del territorio**, generando una condizione di urbanizzazione indifferenziata da evitare soprattutto in contesti che possono ancora mantenere intatto il loro carattere, così come risulta essere il caso di Desenzano del Garda.

Le scelte operate nella localizzazione sul territorio degli **ambiti di trasformazione** pertanto li collocano essenzialmente in prossimità del tessuto urbano consolidato, andando a definire e riconquistare il **limite città-campagna**, rafforzando, dunque, la **città costruita**.

Si evidenzia la scelta virtuosa del Comune rispetto alle indicazioni dello strumento urbanistico: **conferma dei parametri del consumo** di suolo previsti dal previgente strumento attraverso puntuale verifica delle possibilità attuative delle aree intercluse e libere da edificazione oltreché degli ambiti di trasformazione riconfermati. .

Per quanto concerne il consumo di suolo si evidenzia che la voce di maggior entità è rappresentata dagli ambiti di trasformazione residenziali. Questo in armonia ai criteri adottati appunto dal Piano riguardanti il contenimento del consumo di suolo, la ricucitura degli ambiti interstiziali al margine del sistema edificato non ancora urbanizzati.

Comune di Desenzano del Garda

Dati consumo di suolo PGT

Suolo urbanizzato (consolidato)			MQ	%	DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE
Infrastrutture ferroviarie:			342.367	3,32%	
Infrastrutture stradali:			2.026.993	19,65%	
1	<b>TOTALE INFRASTRUTTURE</b>		<b>2.369.360</b>		
<b>NAF</b>		Nuclei di Antica Formazione	147.678	1,43%	
Ambiti RESIDENZIALI	Ambiti residenziali ad alta densità		420.711	4,08%	
	Ambiti residenziali a media densità		1.054.147	10,22%	
	Ambiti residenziali a bassa densità		2.168.148	21,02%	
	Ambiti residenziali a rada densità		114.767	1,11%	
	Ambiti residenz. ad alta incidenza di verde privato		548.539	5,32%	
	AUT/CV 5 - Permesso di Costruire n. 15451 del 26/07/2011		35.511	0,34%	
	AUTR 2 - San Francesco		9.829	0,10%	
EEP sub_b (Loc. Cremasca)		20.745	0,20%		
2	<b>TOTALE AMBITI RESIDENZIALI</b>		<b>4.520.075</b>		
Ambiti PRODUTTIVI	Ambiti produttivi alberghieri		288.053	2,79%	
	Ambiti produttivi turistici all'aria aperta		109.676	1,06%	
	Ambiti produttivi industriali-artigianali		994.821	9,64%	
	Ambiti terziario commerciali		176.660	1,71%	
	Distributori di carburanti		23.328	0,23%	
3	<b>TOTALE AMBITI PRODUTTIVI</b>		<b>1.592.538</b>		
Ambiti destinati a SERVIZI		Ambiti destinati a SERVIZI	1.832.515	17,77%	
4	<b>TOTALE AMBITI DESTINATI A SERVIZI</b>		<b>1.832.515</b>		
5	Parchi urbani sovracomunali e territoriali esistenti (PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda bresciano)		5.118.000		
6	SUOLO URBANIZZATO	CONVENZIONALE (1+2+3+4)	10.314.488	100,00%	
7		PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI REALIZZATI (5)	5.118.000		
8		COMPLESSIVO (6+7)	15.432.488		

Dati consumo di suolo PGT

Suolo urbanizzato		
Infrastrutture ferroviarie		
Infrastrutture stradali		
1	<b>TOTALE INFRASTRUTTURE</b>	
<b>NAF</b>		
Ambiti RESIDENZIALI		
Ambiti PRODUTTIVI		
Ambiti destinati a SERVIZI		
Parchi urbani sovracomunali e territoriali esistenti (PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda bresciano)		
6	SUOLO URBANIZZATO	CONVENZIONALE (1+2+3+4)
7		PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI REALIZZATI (5)
8		COMPLESSIVO (6+7)

Eliminato:

**Suolo urbanizzabile di espansione (residuo da PGT vigente da attuare) riconfermato**

TRASFORMAZIONI DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE

Interne al Tessuto Urbano Consolidato		MQ	%
Infrastrutture ferroviarie previste TAV:		170.440	24,45%
9	QUOTA COMPUTATA PER INFRASTRUTTURE DI CARATTERE SOVRACOMUNALE AI FINI DEL CONSUMO DI SUOLO	0	
Viabilità di Progetto esterna ai comparti		20.340	2,92%
Ambiti Urbani di Trasformazione Residenziale	AUTR 1 - Mezzocolle (ex Distretto Sanitario)	23.448	3,36%
	AUTR 3 - Menasasso	3.571	0,51%
	AUTR-P 7A Pigna	8.000	1,15%
	AUTR-P 7B Pigna	5.784	0,83%
	AUTR-P 7C Pigna	3.500	0,50%
	AUTR-P 9 Pratomaggiore (N.B.)	8.154	1,17%
	AUTR-P 10 Via Calcinardi	2.674	0,38%
	AUTR-P 11 Viale Marconi	8.308	1,19%
	AUTR- P 12 Via Mantova	1.680	0,24%
	AUTR- P 13 San Martino	1.610	0,23%
	AUTR- P 14 sub a Tassere	10.800	1,55%
	AUTR- P 14 sub b Tassere	21.572	3,09%
	AUTR 4 Loc. Moie	5.033	0,72%
	ATR PII 3 V. Venezia	5.160	0,74%
	(N.B.) La superficie territoriale del comparto AUTR-P 9 risulta di mq 25.650. Ai fini del computo dei volumi, degli abitanti, degli standard, viene conteggiata la superficie territoriale iniziale di mq 8.154.		
10	<b>TOTALE AMBITI URBANI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE</b>	<b>109.294</b>	
Aree di Trasformazione Integrate di Riqualficazione Urbana	ATRU-P17 Viale Agello	2.950	0,42%
	ATRU-P18 Via San Zeno	5.712	0,82%
11	<b>TOTALE ATRU-P</b>	<b>8.662</b>	
Piani Attuativi a destinazione produttiva	AUT 13a - Via Mantova	12.270	1,76%
	AUT 13b - Via Mantova	5.259	0,75%
	ATRU-P16 Viale G. Marconi	7.152	1,03%
	ATRU-P19 Idroscalo	18.534	2,66%
	ATRU-PII Conad	3.694	0,53%
12	<b>TOTALE PIANI ATTUATIVI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA</b>	<b>46.909</b>	
Ambiti destinati a SERVIZI	Ambiti destinati a SERVIZI	217.250	31,17%
13	<b>TOTALE AMBITI DESTINATI A SERVIZI</b>	<b>217.250</b>	
<b>TOTALE TRASFORMAZ. RESIDUE PGT VIGENTE DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE E RICONFERMATE</b>		<b>402.455</b>	

PREVISIONI RICONFERMATE E NUOVE DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE

**Suolo urbanizzabile**

TRASFORMAZIONI DI CUI A

Interne :

9

Infrastrutture ferroviarie

QUOTA COMPUTATA PER

SOVRACOMUNALE AI F

Viabilità di Progetto est

10

**TOTALE AMBITI URBANI**

Aree di Trasformazione

Integrate di

Riqualficazione Urbana

11

**TOTALE ATRU-P**

Piani Attuativi a

destinazione produttiva

12

**TOTALE PIANI ATTUATIVI**

Ambiti destinati a

SERVIZI

13

**TOTALE AMBITI DESTINATI A SERVIZI**

**TOTALE TRASFORMAZ. RESIDUE PGT VIGENTE DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE E RICONFERMATE**

Eliminato:

**Ambiti urbani di Trasformazione CONVENZIONATI senza permesso di costruire**

	<i>Pii Convenzionati</i>	Pii 2 - Grezze ex Pii loc. Grezze - Convenzione Not. Barziza del 29/03/2012 rep. 57419/14144	81.106	11,64%
	<i>EEP</i>	EEP sub_a - Loc. Cremasca	39.712	5,70%
14	<b>TOTALE PII CONVENZIONATI + EEP</b>		<b>120.818</b>	
16	<b>TOTALE Quantità CONVENZIONATE senza Permesso di Costruire</b>		<b>120.818</b>	

**AMBITI URBANI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE**

TRASFORMAZIONI DI CUI AL DOCUMENTO DI PIANO

**Esterne al Tessuto Urbano Consolidato**

**MQ**

	<b>Aree di Trasformazione di Ridisegno Periurbano</b>	ATR-RP 4-San Pietro	6.255	0,90%
		ATR-RP 7-Montale	12.830	1,84%
17	<b>Ambiti di trasformazione residenziale</b>	ATR/Pii 1 Montebruno	60.369	8,66%
		ATR/Pii 8 Casello Sirmione	7.690	1,10%
	<b>TOTALE AMBITI RESIDENZIALI</b>		<b>87.144</b>	
18	<b>Aree di trasformazione produttive</b>	ATP-3 sub a	34.135	4,90%
		ATP-3 sub b	34.321	4,92%
		ATP 6 A confine Sirmione	9.585	1,38%
		ATP 6 B confine Sirmione	8.585	1,23%
	<b>TOTALE AMBITI PRODUTTIVI</b>		<b>86.626</b>	
	<b>TOTALE TRASFORMAZIONI DI CUI AL DOCUMENTO DI PIANO</b>		<b>173.770</b>	

**PREVISIONI RICONFERMATE DI CUI AL DOCUMENTO DI PIANO**

19	<b>TOTALE Quantità residue da PGT vigente e riconfermate e quantità CONVENZIONATE senza permesso di costruire</b>	<b>697.043</b>	100,00%
----	---	----------------	---------

20	<b>TOTALE Servizi di Progetto SP</b>	<b>217.250</b>
----	--------------------------------------	----------------

21	<b>Parchi urbani sovracomunali e territoriali di progetto:</b>	<b>5.000.000</b>
----	--	------------------

22	<b>Fabb pregresso standard &lt; standard di legge = 26,5 mq/ab):</b>	<b>0</b>
----	--	----------

23	<b>SUOLO URBANIZZABILE</b>	IN ESSERE (residuo del PGT vigente: residuo di cui al Piano delle Regole + convenzionato senza permessi di costruire + Trasformazioni di cui al Documento di Piano) (19)	<b>697.043</b>
		PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI PREVISTI (21)	<b>5.000.000</b>
		COMPLESSIVO (23+24)	<b>5.697.043</b>
		STANDARD ARRETRATO (22)	<b>0</b>
		CONVENZIONALE (23-26)	<b>697.043</b>

**Ambiti urbani di Trasf**

	<i>Pii Convenzionati</i>	
	<i>EEP</i>	
14	<b>TOTALE PII CONVENZ</b>	
16	<b>TOTALE Quantità CONVEI</b>	

TRASFORMAZIONI DI CUI **Esterne**

	<b>Aree di Trasformazione di Ridisegno Periurbano</b>		
17	<b>Ambiti di trasformazione residenziale</b>		
	<b>TOTALE AMBITI RESI</b>		
18	<b>Aree di trasformazione produttive</b>		
	<b>TOTALE AMBITI PROD</b>		
	<b>TOTALE TRASFORMAZ</b>		

19	<b>TOTALE Quantità resi CONVENZIONATE ser</b>	
----	---	--

20	<b>TOTALE Servizi di Pro</b>	
----	------------------------------	--

21	<b>Parchi urbani sovra</b>	
----	----------------------------	--

22	<b>Fabb pregresso stand</b>	
----	-----------------------------	--

23	<b>SUOLO URBANIZZABILE</b>	IN ESSEI delle Reg Trasform	
		PARCHI PREVISTI	
		COMPLE	
		STANDA	
		CONVEN	

Eliminato:

Dall'analisi sopra riportata si evidenzia come primo dato significativo un'elevata porzione di suolo destinata ad usi agricoli confermando quindi la vocazione storica dell'economia di questo territorio e la potenziale conservazione dei caratteri originari del paesaggio agrario; a fronte del suolo effettivamente consumato ed impegnato da PGT, circa **11.011.531** mq, troviamo una superficie agricola di poco meno di 33 Km<sup>2</sup> la quale rappresenta il 75% del totale della superficie del territorio comunale di (44 Km<sup>2</sup> al netto della superficie lacustre).

Eliminato: 11.013.339

La variante urbanistica vede la riconferma delle previsioni del PGT,previgenti per un totale di suolo impegnato pari a **697.043** mq, alcuni di questi ambiti sono stati ripermetrati per favorire una loro probabile attuazione attraverso la revisione delle potenzialità insediative attente a garantirne la sostenibilità economica degli interventi.

Eliminato: 705.613

Analizzando i dati riportati in tabella si evince che il suolo urbanizzato convenzionale al tempo T0 è pari a circa 10.307.726 mq ad esclusione dei parchi urbani sovracomunali e territoriali realizzati (PLIS).

Il suolo effettivamente consumato ed impegnato da PGT è pari a circa **11.011.531** mq; secondo il sistema convenzionale del Consumo di suolo. Pertanto il rapporto tra il suolo già impegnato dal precedente PGT, pari a **697.043** mq e quello effettivamente consumato ed impegnato, pari a **11.011.531** mq, risulta essere del **6,3**%.

Eliminato: 11.013.339

Eliminato: 705.613

Eliminato: 11.013.339

Eliminato: 6,4

## 12.4. Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Gli **ambiti soggetti a trasformazione urbanistica** vengono destinati alle edificazioni di nuova formazione a carattere prevalentemente **residenziale, produttivo artigianale, terziario commerciale, e turistico**.

Sono stati individuati sulla base del principio generale di **contenimento del consumo di suolo** e di **concentrazione insediativa** in opposizione alle dinamiche di dispersione insediativa e che, per dimensione territoriale e loro localizzazione strategica, risultano essenziali nella definizione del nuovo **assetto urbano**.

Tali previsioni sono essenzialmente localizzate, dunque, in prossimità del tessuto urbano consolidato con l'espresso intento di definire e riconquistare il **limite città-campagna**, rafforzando, dunque, i **"fronti"** della **città urbanizzata**.

L'**attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo** indicati dal Documento di Piano (AT, AT/Pil, ATR/RP, ATP) avviene attraverso l'approvazione di Piani Attuativi Comunali (art. 12 l.r. 12/2005).

Ogni ambito di trasformazione può essere attuato per stralci funzionali a condizione che per l'intero ambito venga presentata idonea documentazione sottoscritta da tutti i proprietari (planivolumetrico, indicazione opere di urbanizzazione, relazione illustrativa, ecc.) che dimostri la fattibilità di detti stralci. Detta documentazione sarà approvata dai competenti organi comunali e costituirà presupposto per l'attuazione di ogni stralcio funzionale.

Il riferimento ai Programmi Integrati di Intervento di cui alla sigla PII rimanda ai contenuti di eventuali procedure in corso all'atto di adozione della presente variante al PGT.

Le **dimensioni quantitative** in termini volumetrici sono state valutate in relazione al contesto circostante in cui si dispongono gli ambiti di trasformazione urbanistica, al fine di favorire un processo di costruzione che si relazioni coerentemente con i caratteri edilizi e tipologici esistenti, senza indurre fenomeni di alta urbanizzazione e/o affollamento con il conseguente indebolimento dei servizi dell'isolato o comparto specifico di ricaduta. Gli indici e i parametri edilizi che si devono seguire per la trasformazione di queste aree devono essere espressamente quelli riferiti alle relative norme contenute nell'apparato normativo del Piano delle Regole.

Le **previsioni** che sono state individuate sul territorio di Desenzano del Garda sono localizzate ai margini del sistema insediativo, definendo un **sistema di relazioni** con il contesto territoriale, spazi aperti e sistema delle connessioni, governato dalle direttrici di origine storica e dagli elementi fondativi ed in parte di recente e nuova formazione dell'ambito urbanizzato.

Anche gli elementi di naturalità hanno concorso alla definizione della giacitura e dell'orientamento delle trame insediative, passando per un confronto con gli altri elementi di organizzazione interna dello spazio costruito e dello spazio aperto.

Le norme di cui al Piano delle Regole si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale previsto dal Documento di Piano, con riferimento alle modalità di applicazione degli indici e dei parametri urbanistici; agli ambiti di trasformazione si applicano anche le indicazioni di tutela del sistema dei beni paesaggistici e storici.

Di seguito vengono, pertanto, definiti i parametri quantitativi caratterizzanti gli ambiti di trasformazione, nonché le aree soggette a Piani Attuativi.

L'allegato DP03A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano" dettaglia le potenzialità insediative, destinazioni compatibili, le condizioni paesistiche e morfologiche urbane, nonché le competenze in merito alle dotazioni pubbliche di riferimento per il conseguimento degli obiettivi quantitativi. **Le indicazioni morfologiche contenute nel sopracitato allegato assumono valore di indirizzo prevalentemente per quanto attiene alle mitigazioni e alle dotazioni e valore direttivo per ciò che attiene alla dislocazione dei corpi di fabbrica, anche con riferimento alla tipologia e alle dimensioni degli stessi.**

**Indirizzi:** sono atti diretti a fissare obiettivi generali di tutela paesistica demandati agli atti di pianificazione o di trasformazione diretta del territorio, che non escludono ambiti di discrezionalità nella specificazione e/o integrazione delle indicazioni di tutela in forza di un'analisi di maggior dettaglio di fattori sensibili, della previsione di interventi di mitigazione e/o compensazione.

**Direttive:** sono indicazioni coerenti con gli obiettivi generali del Piano, che tuttavia possono essere motivatamente disattese in presenza di valutazioni di dettaglio rispetto alla definizione dei caratteri salienti del territorio o comunque in presenza di previsioni di adeguati interventi di mitigazione e/o compensazione della trasformazione.

Le potenzialità derivanti dagli indici sono al lordo delle volumetrie esistenti interne ai comparti di trasformazione.

Gli edifici esistenti interni agli AT non sono computabili ai fini della potenzialità massima del comparto. Le proprietà dotate di manufatti edilizi esistenti partecipano al Piano Attuativo per l'eventuale disponibilità in esubero. Sono consentiti interventi di ristrutturazione per gli edifici esistenti interni ai comparti. I sedimi degli edifici o le corti di pertinenza degli escludendi non determinano Superficie Territoriale.

**Eliminato:** Le proprietà dotate di manufatti edilizi esistenti partecipano al Piano Attuativo per l'eventuale disponibilità in esubero. ¶  
I sedimi degli edifici o le corti di pertinenza degli escludendi non determinano Superficie Territoriale.

**Eliminato:** ¶

L'approvazione di Piano Attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAs) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.

I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P..

L'approvazione di un Strumento Attuativo interessato dal passaggio di un elettrodotto di media tensione è vincolata alla realizzazione di una perizia specifica per determinarne la fascia di rispetto

In fase di approvazione dei P.A. si procederà alla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, mentre in sede di rilascio di permesso di costruire si ottempererà ai disposti di cui alla parte III del D. Lgs. n. 42 del 2004 relativamente all'autorizzazione paesistica.

I piani attuativi sono adottati ed approvati secondo le procedure previste dalla L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..

## GLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

<b>AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA RESIDUI DEL PGT PREVIGENTE RICONFERMATI</b>	<b>ATIRU</b>	<p><b>Ambiti di Trasformazione integrata di Riqualficazione urbanistica:</b>                      Interessano ambiti costruiti e ambiti dismessi o sottoutilizzati, da recuperare o ridefinire funzionalmente , localizzati in aree urbane centrali o semicentrali, comunque interne al perimetro del tessuto urbano consolidato. Le aree interessate assumono un ruolo rilevante per localizzazione e accessibilità, e si connotano per importanti potenzialità rigenerative nei confronti di tutto l'organismo urbano. Gli interventi sono finalizzati alla riqualficazione e alla ricucitura dei tessuti esistenti, alla localizzazione di attività e servizi in grado di valorizzare le potenzialità delle aree e contribuire al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali dell'intero contesto urbano.</p>	<b>INTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE</b>
	<b>AUTR</b>	<p><b>Ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziale</b>                      Sono ambiti destinati ad insediamenti a prevalenza d'uso residenziale che interessano porzioni del territorio attualmente non costruite, e non più destinate all'attività agricola interni al perimetro del tessuto urbano consolidato. Gli interventi sono finalizzati al reperimento di aree per il verde e per i servizi di interesse generale finalizzate al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali e insediative nonchè di ricucitura dell'intero organismo urbano.</p>	
	<b>PR</b>	<p><b>Piani di Recupero</b>                      Identificano le aree soggette a Piani di Recupero. Gli interventi sono alla riqualficazione e riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente contribuendo al miglioramento delle condizioni paesistico ambientali del contesto urbano.</p>	
	<b>ATR- RP</b>	<p><b>Ambiti di Trasformazione Residenziale di Ridisegno Periurbano</b>                      Sono ambiti di trasformazione destinati a prevalenza d'uso residenziale che interessano ambiti non costruiti e a prevalente utilizzo agricolo. Ambiti liberi con localizzazione ai margini dell'urbanizzato, il piano prevede interventi di trasformazione finalizzati al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali al fine di perseguire la ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con rilevanti dotazioni di aree pubbliche.</p>	<b>ESTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI CUI AL DOCUMENTO DI PIANO</b>
	<b>ATP</b>	<p><b>Ambiti di Trasformazione Produttivi</b>                      Sono aree di trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva industriale artigianale. Il piano prevede insediamenti che siano adeguatamente allocati e trattati dal punto di vista ambientale ed infrastrutturale, e resi compatibili con gli obiettivi della riqualficazione dell'ecosistema e del paesaggio.</p>	

<b>AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA DI PROGETTO</b>	<b>ATRU-P</b>	<p><b>Ambiti di Trasformazione integrata di Riqualificazione urbanistica - Proposti:</b></p> <p>Interessano ambiti costruiti e ambiti dismessi o sottoutilizzati, da recuperare o ridefinire funzionalmente, localizzati in aree urbane centrali o semicentrali, comunque interne al perimetro del tessuto urbano consolidato. Le aree interessate assumono un ruolo rilevante per localizzazione e accessibilità, e si connotano per importanti potenzialità rigenerative nei confronti di tutto l'organismo urbano. Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione e alla ricucitura dei tessuti esistenti, alla localizzazione di attività e servizi in grado di valorizzare le potenzialità delle aree e contribuire al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali dell'intero contesto urbano.</p>	<b>INTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE</b>
	<b>AUTR-P</b>	<p><b>Ambiti urbani di trasformazione prevalentemente residenziale - Proposti:</b></p> <p>Sono ambiti destinati ad insediamenti a prevalenza d'uso residenziale che interessano porzioni del territorio attualmente non costruite, e non più destinate all'attività agricola interni al perimetro del tessuto urbano consolidato. Gli interventi sono finalizzati al reperimento di aree per il verde e per i servizi di interesse generale finalizzate al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali e insediative nonché di ricucitura dell'intero organismo urbano.</p>	
	<b>AT-PII</b>	<p><b>Ambiti di Trasformazione / Programmi Integrati di Intervento:</b></p> <p>Sono ambiti di trasformazione destinati a prevalenza d'uso residenziale, commerciale, turistica che interessano ambiti non costruiti e a prevalente utilizzo agricolo. Ambiti liberi con localizzazione ai margini dell'urbanizzato, il piano prevede interventi di trasformazione finalizzati al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali al fine di perseguire la ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con rilevanti dotazioni di aree pubbliche.</p>	<b>ESTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI CUI AL DOCUMENTO DI PIANO</b>

**PROGETTO DI PIANO "POTENZIALITA' INSEDIATIVE" RESIDUE DEL PGT VIGENTE RICONFERMATE**  
**Trasformazioni interne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato di cui al PIANO DELLE REGOLE**

ID	Superficie		Indice PGT		Volume PGT		Volume Residuo		VOLUME TOTALE		SIP TOTALE		VOLUME TOTALE da PGT		Dotazione di servizi		Dotazione di servizi		Quota perequazione		
	mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
	mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
<b>Aree di Trasformazione integrate di Riqualificazione Urbanistica (ATR)</b>																					
ATRU 1-Area Loda a	2.517		2.700	8.100	4.500	13.500	67,50	32	2.700,00	675,00	2.025,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1,5	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1,5	1.800,00	1,5
ATRU 2-Area Loda b	1.102		1.182	3.546	1.970	5.910	29,55	14	1.182,00	295,50	886,50	768,00	768,00	1,5	768,00	768,00	768,00	1,5	768,00	1,5	
ATRU 3-via Iria-Speri	1.835		1.50	1.652	918	2.753	9,44	4	377,49	94,37	283,11	367,00	367,00	1,5	367,00	367,00	367,00	1,5	367,00	1,5	
ATRU 4-Via Monbhuono	4.148		1,50	3.733	2.074	6.222	21,33	10	853,31	213,33	639,98	829,60	829,60	1,5	829,60	829,60	829,60	1,5	829,60	1,5	
ATRU 8-area Campagnola	6.452		1,50	1.936	5.807	3.226	9,678	33,18	15	1.327,29	331,82	995,47	1.290,42	1.290,42	1,5	1.290,42	1.290,42	1.290,42	1,5	1.290,42	1,5
ATRU 10-prod S. Martino (1)	3.283		1,50	985	2.955	1.642	4,925	16,89	8	675,41	168,85	506,56	656,65	656,65	1,5	656,65	656,65	656,65	1,5	656,65	1,5
ATRU 11A-prod S. Martino (1)	1.560		1,50	468	1.404	780	2,340	8,02	4	320,91	80,23	240,69	312,00	312,00	1,5	312,00	312,00	312,00	1,5	312,00	1,5
ATRU 11B-prod S. Martino (2)	1.450		1,50	435	1.305	725	2,175	7,46	3	298,29	74,57	223,71	290,00	290,00	1,5	290,00	290,00	290,00	1,5	290,00	1,5
ATRU 13-Consorzio agrario S. Martino	1.668		1,50	500	1.501	834	2,502	8,58	4	343,20	85,80	257,40	333,67	333,67	1,5	333,67	333,67	333,67	1,5	333,67	1,5
ATRU 14-Via Marconi-Andres	2.589		1,50	777	2.330	1.295	3,884	13,32	6	532,67	133,17	399,50	517,87	517,87	1,5	517,87	517,87	517,87	1,5	517,87	1,5
ATRU 15-Ramazotti	2.885		2,00	1.154	3.462	1.923	5,770	28,85	13	1.154,03	288,51	865,52	769,36	769,36	1,5	769,36	769,36	769,36	1,5	769,36	1,5
<b>Tot. ATRU</b>	<b>29.490</b>		<b>11.932</b>	<b>35.796</b>	<b>19.886</b>	<b>59.659</b>	<b>244,11</b>	<b>114</b>	<b>9.764,60</b>	<b>2.441,15</b>	<b>7.323,45</b>	<b>7.954,57</b>	<b>7.954,57</b>	<b>7.954,57</b>		<b>7.954,57</b>	<b>7.954,57</b>	<b>7.954,57</b>		<b>7.954,57</b>	

**Trasformazioni residue del PGT vigente riconfermate di cui al Piano delle Regole**

ID	Superficie		Indice PGT		Volume PGT		Volume Residuo		VOLUME TOTALE		SIP TOTALE		VOLUME TOTALE da PGT		Dotazione di servizi		Dotazione di servizi		Quota perequazione		
	mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
	mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
<b>Ambiti Urbani di Trasformazione Residuale (AUTR)</b>																					
AUTR 1 Mezzocile - ex Diserb. Sentiero	23.448		0,75	5.862	17.586	5.862	17.586	100,49	47	4.019,66	1.004,91	3.014,74	4.019,66	4.019,66		4.019,66	4.019,66	4.019,66		4.019,66	
AUTR 3 Mensasso	3.571		1,075	3.225	1.075	3.225	18,43	9	737,14	184,29	552,86	737,14	737,14		737,14	737,14	737,14		737,14		
AUTR 4 Loc. Mole	5.033		1,00	1.678	5.033	1.678	28,76	13	1.150,40	287,60	862,80	1.150,40	1.150,40		1.150,40	1.150,40	1.150,40		1.150,40		
ATRP II 3 V. Venezia	5.160		0,55	946	2.838	946	16,22	8	648,69	486,51	162,17	3	648,69	648,69		648,69	648,69	648,69		648,69	
ATRP III 3 V. Venezia																					
Parametri e dotazioni come da convenzione																					
<b>Tot. AUTR</b>	<b>37.212</b>		<b>9,561</b>	<b>28.682</b>	<b>9.561</b>	<b>28.682</b>	<b>163,90</b>	<b>77</b>	<b>6.555,89</b>	<b>1.963,31</b>	<b>4.592,57</b>	<b>6.555,89</b>	<b>6.555,89</b>	<b>6.555,89</b>		<b>6.555,89</b>	<b>6.555,89</b>	<b>6.555,89</b>		<b>6.555,89</b>	

**Trasformazioni residue del PGT vigente riconfermate di cui al Piano delle Regole**

**Eliminato: <sp>**

Ambiti Urbani di Trasformazione Convenzionati	
Pil 2 - Grezze ex Pil loc. Grezze - Convenzione Not. Barziza del 29/03/2012 rep. 57419/14144	IN ITINERE / CONVENZIONATO
EOP sub_a - Loc. Cremasca	IN ITINERE / CONVENZIONATO
AUTICV 5 - Permesso di Costruire n. 15451 del 26/07/2011	IN ITINERE / CONVENZIONATO
EOP sub_b (Loc. Cremasca)	IN ITINERE / CONVENZIONATO
AUTICV 14 ex PAV 3	IN ITINERE / CONVENZIONATO
AUTICV 15 ex ATR/RP 8	IN ITINERE / CONVENZIONATO
AUTICV 16 ex PAV 17	IN ITINERE / CONVENZIONATO
AUTICV 17 ex PAV 12	IN ITINERE / CONVENZIONATO
AUTICV 18 ex ATR/RP 9	IN ITINERE / CONVENZIONATO
AUTICV 19 ex ATR/RP 10	IN ITINERE / CONVENZIONATO
AUTICV 20 ex ATR/RP 11	IN ITINERE / CONVENZIONATO
AUTICV 21 ex ATRU 6	IN ITINERE / CONVENZIONATO
AUTICV 22 ex PAV 58	IN ITINERE / CONVENZIONATO
AUTICV 23 ex PAV 49	IN ITINERE / CONVENZIONATO
AUTICV 24 ex ATR/RP 5 bis	IN ITINERE / CONVENZIONATO
AUTICV 25 ex ATR/RP 5	IN ITINERE / CONVENZIONATO
AUTICV 26 ex ATR/RP 6	IN ITINERE / CONVENZIONATO
AUTICV 27 ex ATRIC2	IN ITINERE / CONVENZIONATO

PGT			
ID	Superficie	Indice PGT	slp Residenza le 60%
	mq	mc/mq	mq
PR 2	2.088		
Tot. PR	2.088	-	-

PGT			
ID	Superficie	Indice PGT	slp Residenza le 60%
	mq	mc/mq	mq
PR 1	5.470		
PR 2	2.088		
Tot. PR	7.558		

PGT							
ID	Superficie	Indice PGT	slp Residenza le 60%	Volume Residenziale 60%	SLP TOTALE	VOLUME TOTALE da PGT	abitanti stimati da PGT
	mq	mc/mq	mq	mc	mq	mc	175 mc/ab
PR 2	2.088						
Tot. PR	2.088	-	-	-	-	-	-

PGT comp. residenziale			PGT terz.comm ricettivo		
Dotazione di servizi minimi	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione	Dotazione di servizi minimi	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione
40 mq/ab	10 mq/ab	30 mq/ab	100 % slp	% slp	100 % slp
16320,48	4404,46	11916,02	7954,57	0,00	7954,57

Sommatória ATIRU +AUTR+PR							
ID	Superficie	Indice PGT	slp Residenza le 60%	Volume Residenziale 60%	SLP TOTALE	VOLUME TOTALE da PGT	abitanti stimati da PGT
	mq	mc/mq	mq	mc	mq	mc	120/175 mc/ab
TOTALE	68.790		21.493	64.478	29.447	88.341	408

Ambiti Urbani	
AUTICV 4	
Pil 2 - Grezze ex Pil loc. Grezze - Convenzione Not. Barziza del 29/03/2012 rep. 57419/14144	
EOP sub_a - Loc. Cremasca	
Pil 4 - Tassere ex Pil loc. Tassere - Permesso di Costruire n. 15823 del 12/01/2012. Superficie ambito mq 76.597. Il presente ambito verrà stralciato dalle previsioni di piano del PGT ad avvenuta approvazione dello strumento urbanistico, con ripermittazione e ridimensionamento in ambiti denominati AUTR-P14 sub a Tassere e AUTR-P14 sub b Tassere.	
AUTICV 5 - Permesso di Costruire n. 15451 del 26/07/2011	
EOP sub_b (Loc. Cremasca)	
AUTICV 14 ex PAV 3	
AUTICV 15 ex ATR/RP 8	
AUTICV 16 ex PAV 17	
AUTICV 17 ex PAV 12	
AUTICV 18 ex ATR/RP 9	
AUTICV 19 ex ATR/RP 10	
AUTICV 20 ex ATR/RP 11	
AUTICV 21 ex ATRU 6	
AUTICV 22 ex PAV 58	
AUTICV 23 ex PAV 49	
AUTICV 24 ex ATR/RP 5 bis	
AUTICV 25 ex ATR/RP 5	
AUTICV 26 ex ATR/RP 6	
AUTICV 27 ex ATRIC2	

ID	Superficie	Indice PGT
	mq	mc/mq
PR 1	5.470	
PR 2	2.088	
Tot. PR	7.558	

Sommatória ATIRU +AUTR+PR		
ID	Superficie	Indice PGT
	mq	mc/mq
TOTALE	64.067	

Trasformazioni residue del PGT vigente riconfermate di cui al Piano delle Regole

Eliminato:

**PROGETTO DI PIANO "POTENZIALITA' INSEDIATIVE" RESIDUE DEL PGT VIGENTE RICONFERMATE**  
**Trasformazioni Esterne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato di cui al DOCUMENTO DI PIANO**

**Trasformazioni residue del PGT vigente riconfermate di cui al Documento di Piano**

ID	PGT				PGT				PGT			
	Superficie mq	Indice PGT Residenza 100%	slp Residenza 100%	Volume Residenziale 100%	SUP TOTALE	VOLUME TOTALE da PGT	abitanti stimati da PGT	famiglie stimate	Dotazione di servizi minime loco	Dotazione di servizi possibile monetizzabili e	Quota prelievo servizi che ricorre all'opera urb secondaria)	n°
<b>Ambiti di Trasformazione Residenziale di Ridisegno Perilurbano</b>												
ATR-RP 4-San Pietro (ipermetrata)	6.255	0,60	1,251	3.753	1.251	3.763	21,45	10,02	857,83	643,37	214,46	1
ATR-RP 7-Montonale	12.830	0,55	2.352	7.057	2.352	7.057	40,32	18,83	1.612,91	1.209,69	403,23	1
ATR/PII 1 Montebruno	60.369	0,50	10.062	30.185	10.062	30.185	172,48	80,56	6.899,31	5.174,49	1.724,83	2
ATR/PII 8 Casello Simione	7.690	0,60	1.538	4.614	1.538	4.614	26,37	12,31	1.054,63	790,97	263,66	1
<b>TOTALE</b>	<b>87.144</b>		<b>15.203</b>	<b>45.608</b>	<b>15.203</b>	<b>45.608</b>	<b>260,82</b>	<b>121,72</b>	<b>10.424,69</b>	<b>7.818,51</b>	<b>2.606,17</b>	

**Trasformazioni residue del PGT vigente riconfermate di cui al Documento di Piano**

**Ambiti delle trasformazioni residue del PGT vigente riconfermate a DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA**

ID	PGT				PGT				PGT			
	Superficie mq	Indice di utilizzo territoriale	Indice di copertura territoriale	Superficie di utilizzo territoriale	Superficie coperta	Superficie di coperta	Superficie coperta	Dotazione di servizi minime loco	Dotazione di servizi possibile monetizzabili e	Quota prelievo servizi che ricorre all'opera urb secondaria)	n°	
<b>Ambiti di Trasformazione Produttivi</b>												
ATP 3 sub a (San Martino)	34.135	0,60	0,60	20.481	20.481			2.048,10	1.024,05	1.024,05	1	
ATP 3 sub b (San Martino)	34.321	0,60	0,60	20.593	20.593			2.059,26	1.029,63	1.029,63	1	
ATP 6 A confine Simione	9.585	0,60	0,60	5.751	5.751			575,10	287,55	287,55	1	
ATP 6 B confine Simione	8.585	0,60	0,60	5.151	5.151			515,10	257,55	257,55	1	
<b>TOTALE</b>	<b>86.626</b>			<b>51.976</b>	<b>51.976</b>			<b>5.197,56</b>	<b>2.598,78</b>	<b>2.598,78</b>		

Eliminato: <sp>

Eliminato: <sp>

Trasformazioni RESIDUE del PGT VIGENTE RICONFERMATE di cui al Piano delle Regole

<b>PROGETTO DI PIANO "POTENZIALITA' INSEDIATIVE" RESIDUE DEL PGT VIGENTE RICONFERMATE</b> <b>Trasformazioni Interne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato di cui al PIANO DELLE REGOLE</b>														
ID	Superficie territoriale		Indice territoriale		slp residenziali e 60%		Volume Residenziale 60%		slp TOTALE		Volume TOTALE		abritanti stimati da PGT	
	mq	mc/mq	mq	mc/mq	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc/ab
<b>Aree di Trasformazione Integrate di Riqualificazione Urbana (ATRU)</b>														
ATRU-P 17 V.le Agello	3.128	1.50	938	2.815	1.564	4.632	16.09	643,47	160,87	482,61	30 mq/ab	30 mq/ab	30 mq/ab	160,87
ATRU-P 18 V. S. Zeno	5.712	1.50	1.714	5.141	2.856	8.588	29,39	1.175,04	293,76	881,28	30 mq/ab	30 mq/ab	30 mq/ab	293,76
<b>TOTALE</b>	<b>8.840</b>		<b>2.652</b>	<b>7.956</b>	<b>4.420</b>	<b>13.260</b>	<b>45,46</b>	<b>1.818,51</b>	<b>454,63</b>	<b>1.363,89</b>	<b>45,46</b>	<b>45,46</b>	<b>45,46</b>	<b>1.363,89</b>
<b>Ambiti Urbani di Trasformazione residenziale</b>														
ATRU-P 7A Pigna	8.000	1.50	4.000	12.000			68,57	2.742,86	685,71	2.057,14	30 mq/ab	30 mq/ab	30 mq/ab	685,71
ATRU-P 7B Pigna	5.784	1.50	2.892	8.676			49,58	1.983,09	495,77	1.487,31	30 mq/ab	30 mq/ab	30 mq/ab	495,77
ATRU-P 7C Pigna	3.500	1.50	1.750	5.250			30,00	1.200,00	300,00	900,00	30 mq/ab	30 mq/ab	30 mq/ab	300,00
ATRU-P 9 Pratomaggiore (N.B.)	8.154	1.50	4.077	12.231			69,89	2.795,66	698,91	2.096,74	30 mq/ab	30 mq/ab	30 mq/ab	698,91
ATRU-P 10 Via Calchierdi	2.674	1.50	1.337	4.011			22,92	916,80	229,20	687,60	30 mq/ab	30 mq/ab	30 mq/ab	229,20
ATRU-P 11 Viale Marconi	8.308	1.50	4.154	12.462			71,21	2.848,46	712,11	2.136,34	30 mq/ab	30 mq/ab	30 mq/ab	712,11
ATRU- P12 Via Martova	1.660	1.50	840	2.520			14,40	576,00	144,00	432,00	30 mq/ab	30 mq/ab	30 mq/ab	144,00
ATRU- P 13 San Martino	1.610	1.50	805	2.415			13,80	552,00	138,00	414,00	30 mq/ab	30 mq/ab	30 mq/ab	138,00
ATRU- P 14 sub a Tassere	10.800		2.333	7.000			40,00	1.600,00	400,00	1.200,00	30 mq/ab	30 mq/ab	30 mq/ab	400,00
ATRU- P 14 sub b Tassere	21.572		3.667	11.000			62,86	2.514,29	628,57	1.885,71	30 mq/ab	30 mq/ab	30 mq/ab	628,57
<b>TOTALE</b>	<b>72.082</b>		<b>25.855</b>	<b>77.565</b>			<b>443,23</b>	<b>17.729,14</b>	<b>4.432,29</b>	<b>13.296,86</b>	<b>44,32</b>	<b>44,32</b>	<b>44,32</b>	<b>13.296,86</b>
<b>ATRU-P +AUTR-P</b>														
<b>TOTALE</b>	<b>80.922</b>		<b>28.507</b>	<b>85.521</b>	<b>30.275</b>	<b>90.825</b>	<b>488,69</b>	<b>19.547,66</b>	<b>4.886,91</b>	<b>14.660,74</b>	<b>48,87</b>	<b>48,87</b>	<b>48,87</b>	<b>14.660,74</b>

(N.B.) La superficie territoriale del comparto AUTR-P 9 risulta di mq 25.650. Ai fini del computo dei volumi, degli abitanti, degli standard, viene conteggiata la superficie territoriale iniziale di mq 8.154.

**Trasformazioni produttive RESIDUE del PGT VIGENTE e NUOVE di cui al Piano delle Regole**

**Ambiti delle trasformazioni residue del PGT vigente riconfermate a DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA di cui al Piano delle Regole**

ID	Superficie copertura		Indice di utilizzazione Territoriale	Indice di utilizzazione e Sup Coperta	Superficie utilizzazioni territoriali		Destinazione prevalente	Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi reperibili in loco	Dotazione di servizi possibile (monetizzazioni e)	Quota per servizi (volte gli oneri urb secondaria)
	mq	mq/mq			mq	mq					
<b>Piani Attuativi a destinazione produttiva</b>											
AUT13a - Via Mantova	12.270			6.135,00	4.560	Terzario Commerciale	4.550	455	4.095	1,5	
AUT13b - Via Mantova	5.259			2.630,00	1.950	Terzario Commerciale	1.950	195	1.755	1,5	
ATRU-P16 Viale G. Marconi	7.152			2.200,00	2.000	Terzario Commerciale	2.000	2.000		1,5	
ATRU-P19 Idroscalo	18.534			4.000,00	4.000	Turistico ricettiva Alberghiera	4.000	1.000	3.000	2	
ATRU-P11 Conad	3.694			926,50	825	Terzario Commerciale	825	825			
<b>TOTALE</b>	<b>46.909</b>			<b>15.891,50</b>	<b>13.325</b>		<b>13.325</b>	<b>4.475</b>	<b>8.850</b>		

Eliminato: <sp>

## 12.4.1. Descrizione degli ambiti di trasformazione esterni al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato

### *Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione Residenziale – Programmi Integrati di Intervento*

#### **ATR-P11 1**

L'ambito di trasformazione ATR-P11 1 interessa una porzione di territorio localizzata in località Montebruno, per la quale il PGT prevedeva (per una porzione di essa) insediamenti a prevalenza d'uso residenziale.

Tale ambito è attiguo al Tessuto Urbano Consolidato il quale vede la presenza dell'infrastruttura ferroviaria Milano-Venezia a nord e della Strada Statale Padana Superiore a sud in località Grezze.

L'ATR-P11 1 si configura quindi come ambito libero (si registra la presenza di alcuni manufatti edilizi), con localizzazione ai margini dell'urbanizzato, in parte soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione ad alta compensazione ambientale, finalizzata alla ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con rilevanti dotazioni di aree pubbliche, nonché con una razionalizzazione dell'assetto viario complessivo, esistente in località Montebruno, considerando il potenziamento e riqualificazione della viabilità di connessione con il sistema urbanizzato esistente, relazionandosi con le previsioni di espansione a sud in località Grezze.

La trasformazione di tale ambito, a destinazione prevalentemente residenziale, dovrà prevedere un assetto della nuova viabilità che permetta una connessione con le attuali Via Monte Rosa e Via Monte Baldo con direzioni est ovest, e una connessione con superamento della cesura ferroviaria verso nord. I collegamenti in direzione sud dovranno relazionarsi con le previsioni di espansione in località Grezze.

Dovranno essere previsti e realizzati percorsi ciclo-pedonali quali elemento di collegamento tra le nuove previsioni e l'esistente, nonché fasce di mitigazione ad alta compensazione ambientale atte a ridurre fenomeni di inquinamento atmosferico e acustico.

#### **ATR-P11 8**

L'ambito di trasformazione ATR-P11 8 interessa una porzione di territorio localizzata in località Chiodi di sopra posta a sud del casello Autostradale "uscita Sirmione" limitrofa ad ambiti a destinazione residenziale attestati su via dei Colli Storici.

L'ATR-P11 8 si configura come ambito in parte libero ed in parte interessato dalla presenza manufatti edilizi e non.

Il nuovo strumento urbanistico prevede un insediamento a destinazione prevalentemente residenziale con interventi ad alta compensazione ambientale, finalizzata alla ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con dotazioni di aree pubbliche.

La trasformazione di tale ambito, dovrà prevedere la riqualificazione della limitrofa porzione di territorio interessata dalla presenza di manufatti edilizi identificata nell'elaborato di Progetto di Piano come "ambito di restauro del paesaggio agrario".

#### **Eliminato: ¶ ATR-P11 3¶**

L'ambito di trasformazione ATR-P11 3, già convenzionato, interessa una porzione di territorio localizzata in località Barbelena, interclusa sui lati nord, ovest e est nel Tessuto Urbano Consolidato il quale vede la presenza di ambiti a destinazione prevalentemente residenziale attestati su via Venezia.¶  
L'ATR-P11 3 si configura come ambito libero, a destinazione prevalentemente residenziale, con localizzazione ai margini dell'urbanizzato, per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione ad alta compensazione ambientale, finalizzata alla ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con dotazioni di aree pubbliche.¶

**Ambito da assoggettare a preventiva variante al PGT**

**PII – EX ART. 67 NTA DEL PRG**

L'ambito contrassegnato con la sigla PII-EX ART. 67 NTA DEL PRG interessa una porzione di territorio già individuata nel precedente PRG e riprerimetrata nella presente variante con riduzione della superficie da mq 211.030 a mq 136.391 mq, con una diminuzione di mq 74.639. Per tale ambito, indicato come degradato ai sensi dell'art. 90 delle NTA dell'allora vigente PTCP "Componenti di criticità e degrado del paesaggio", era previsto il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico come indicato dall'Allegato 1 delle NTA del già citato PTCP che dettava la "disciplina per la tutela e valorizzazione delle componenti del paesaggio della provincia di Brescia" alla scheda V.2c "componenti di criticità e degrado del paesaggio – ambiti degradati soggetti ad usi diversi". Ne era prevista l'attuazione attraverso un Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'ex art. 92 della L.R. 12/2005 e s.m.i. ora art. 87 e seguenti.

Il PGT conferma il riconoscimento, già indicato dal PRG, di una vocazione generica di trasformazione dell'area finalizzata al suo recupero, demandando la specifica previsione di trasformazione ad una successiva variante al PGT, da attuarsi secondo le modalità più consone alla destinazione d'uso finale dell'area.

**Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale di ridisegno periurbano soggetti a precedente pianificazione attuativa nel PGT previgente.**

**ATR-RP 4**

L'ambito di trasformazione ATR-PR 4 interessa una porzione di territorio localizzata in località San Pietro posta a sud-est dell'urbanizzato consolidato, limitrofa ad ambiti a destinazione residenziale attestati su via San Pietro.

L'ATR-RP 4 si configura quindi come ambito libero posto ai margini dell'urbanizzato, in parte soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione ad alta compensazione ambientale, finalizzata alla ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con rilevanti dotazioni di aree pubbliche, nonché con una razionalizzazione dell'assetto viario complessivo.

La superficie dell'ambito è stata ripermetrata riducendola a seguito di osservazioni da mq 9.100 a mq 6.255, con una diminuzione di mq 2.845.

- Eliminato: 13.962
- Eliminato: 9.100
- Eliminato: 4.862
- Eliminato: -- —interruzione pagina-- — ¶
- Formattato: Nessuna

**ATR-RP 7**

L'ambito di trasformazione ATR-PR 7 interessa una porzione di territorio localizzata in località Montonale posta a nord-ovest dell'urbanizzato consolidato, limitrofa ad ambiti a destinazione residenziale attestati sulla strada di penetrazione principale alla località.

L'ATR-RP 7 si configura quindi come ambito libero posto ai margini dell'urbanizzato, soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione ad alta compensazione ambientale, finalizzata alla ricucitura e ricomposizione delle aree di frangia con rilevanti dotazioni di aree pubbliche, nonché con una razionalizzazione dell'assetto viario complessivo.

***Ambiti di Trasformazione a destinazione produttiva soggetti a precedente pianificazione attuativa nel PGT previgente.***

**ATP 3 sub.a e sub.b**

L'ambito di trasformazione ATP 3 interessa una porzione di territorio localizzata in località Ronchedone posta nella parte nord-ovest di Desenzano, per la quale il PGT già prevedeva insediamenti a prevalenza d'uso produttiva artigianale.

L'ATP 3 si configura quindi come ambito libero, con localizzazione ai margini dell'urbanizzato (ambito produttivo di San Martino della Battaglia), soggetto a precedente pianificazione esecutiva per il quale il nuovo strumento urbanistico prevede interventi di trasformazione per insediamenti produttivi adeguatamente allocati e trattati dal punto di vista ambientale ed infrastrutturale, e resi compatibili con gli obiettivi della riqualificazione dell'ecosistema e del paesaggio.

**ATP 6 A e ATP 6 B**

L'ambito di trasformazione ATP 6, suddiviso in A e B, interessa una porzione di territorio localizzata in località Colombarola posta nella parte nord-ovest di Desenzano ai confini con Sirmione, per la quale il PGT già prevedeva insediamenti a prevalenza d'uso produttiva artigianale.

L'ATP 6 A è interessato dalla presenza di un manufatto edilizio con destinazione produttiva extragricola, mentre l'ATP 6B è libero da costruzioni.

Sono localizzati ai margini dell'urbanizzato (zone produttive sul comune di Sirmione), già assoggettati a pianificazione esecutiva dal PGT. La presente variante urbanistica conferma detti ambiti adeguatamente allocati e trattati dal punto di vista ambientale ed infrastrutturale, e resi compatibili con gli obiettivi della riqualificazione dell'ecosistema e del paesaggio.

### 13. L'indirizzo delle risorse pubbliche e private per l'attuazione delle politiche di intervento

La Legge Regionale 12/2005, all'art. 8, comma 2, lettera d, stabilisce la necessità e le modalità per la dimostrazione della **compatibilità delle politiche di intervento** individuate dall'Amministrazione Comunale con le **risorse economiche** attivabili dalla stessa.

Un aspetto, infatti, ritenuto di fondamentale importanza dalla Legge è costituito dalla dimensione temporale e dall'aspetto della **sostenibilità finanziaria** delle previsioni di pianificazione.

In tal senso il Documento di Piano deve assicurare stretta correlazione e coerenza tra le politiche di intervento e le linee di azione prefigurate da un lato ed il quadro delle risorse economiche dall'altro.

Gli **interventi previsti**, pertanto, vengono classificati in base alla **tipologia dell'intervento** e connotati dalla specifica **categoria, descrizione e localizzazione**, dal **costo previsto** e dalla **modalità di finanziamento**.

Si rimanda pertanto all'allegato Piano dei Servizi per il dettaglio dei contenuti e delle previsioni.

Il **coinvolgimento degli attori privati**, infatti, costituisce una via diretta e definita operativamente per il reperimento di risorse volte alla realizzazione delle previsioni di sviluppo territoriale mediante l'utilizzo degli atti di programmazione negoziata.

Nel caso, infine, della definizione degli oneri di urbanizzazione da corrispondere all'Amministrazione Comunale per la trasformazione del territorio degli ambiti individuati si è proceduto all'adeguamento della tariffa degli stessi nel breve periodo, al fine di riequilibrare le stime previste nel bilancio complessivo delle opere.

### 13.1. I criteri per l'attuazione delle politiche di intervento

Per ogni **ambito di trasformazione** si è proceduto alla redazione di un apposita scheda, di cui all'allegato DP03A, identificativa e descrittiva, che contempla le condizioni rilevate e, quindi, le condizioni di trasformazione ovvero i criteri e le politiche d'intervento sull'area specifica.

Ogni ambito di trasformazione, dunque, si caratterizza attraverso dei parametri di natura urbanistica e paesistica significativi di riferimento che consentono di determinare le condizioni di sviluppo e attuazione.

### 13.2. Gli indici territoriali e le macrozone

Le strategie che il piano intende intraprendere per ciò che attiene agli indici territoriali fa riferimento a quanto disposto dalla L.R. 12/2005 .

Gli indici che sono stati assegnati alle Aree di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale - esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato di cui al Documento di Piano - sono stati resi omogenei e, conseguentemente, assegnati in modo pressoché univoco in considerazione dello stato di fatto e di diritto delle aree interessate.

L'eventuale eccezione è connessa a ragioni contestualizzate specificatamente all'ambito interessato.

L'indice territoriale assegnato è di 0,55 mc/mq, valore che fa riferimento agli ambiti di trasformazione di progetto a bassa/rada densità, per la realizzazione di tipologie abitative a basso impatto con una percentuale minima pari al 10% del volume da destinare all'edilizia convenzionata e con una dotazione di servizi e attrezzature pubbliche di 40 mq/ab (di cui 30 mq/ab. da reperire in loco).

Ai fini di una razionale destinazione d'uso del territorio comunale, di un ordinato impianto delle nuove costruzioni e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune di Desenzano del Garda, dunque, è stato suddiviso nelle seguenti **macrozone** che identificano delle categorie specifiche:

- **Nucleo di antica formazione;**
- **Ambiti residenziali consolidati a alta, media, bassa, rada densità e ambiti ad elevata incidenza di verde privato;**
- **Ambiti consolidati per attività produttive industriali artigianali, terziario commerciali, turistico ricettive;**
- **Ambiti- immobili destinati a servizi;**
- **Aree agricole produttive;**
- **Aree agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico;**
- **Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico;**
- **Aree non soggette a trasformazione urbanistica;**

### **Nuclei di antica formazione**

Si definisce come ambito dei Nuclei di antica formazione le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere ed interesse storico, artistico e monumentale.

Questi possono essere costituiti anche da intere porzioni di territorio ed essere intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal pregio tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal pregio morfologico urbano degli edifici aggregati.

Tali luoghi della memoria e dell'identità locale costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di aggregazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane e riconosciuta qualità architettonica, oltre che particolari valori sotto il profilo storico e urbanistico.

Essi rappresentano un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

### **Ambiti Residenziali ad alta, media e bassa densità e ambiti ad alta incidenza di verde privato**

Questa macrozona è quella consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente in parte al tessuto edilizio della città compatta e a tessuti edificati in periodi recenti, comprende aree urbanizzate prevalentemente edificate, con possibilità di completamento. E' costituita da isolati misti delimitati dalle sedi stradali nonché dalla presenza di fabbricati centro lotto (ville e palazzine) o dalla presenza di edifici sparsi facenti capo all'edilizia residenziale non agricola in zona destinata all'agricoltura.

### **Ambiti consolidati per attività produttive**

E' la zona consolidata occupata da impianti produttivi industriali, artigianali, terziario/commerciali e turistico ricettivi e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano.

### **Ambiti-immobili destinati a servizi**

Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale o collettivo del comune quali: a sili nido, scuole materne e scuole d'obbligo; verde pubblico attrezzato per il gioco sportivo; giardini e parchi; attrezzature sportive non spettacolari; chiese e servizi parrocchiali; unità sanitarie; ambulatori; centri sociali; biblioteche e parcheggi.

### **Aree agricole produttive**

Le parti del territorio destinate ad uso agricolo e comprendono le aree destinate alla trasformazione edilizia ed urbanistica finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione.

### **Aree agricole di rispetto dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico**

Sono le aree contigue agli ambiti urbanizzati, soprattutto recenti, o alle previsioni di trasformazione per le quali non è prevista modifica delle condizioni di fatto al fine di preservare tali porzioni di territorio a future, dettagliate modalità di controllo e di utilizzo coerente con i processi di sviluppo e verificato il corretto stato d'attuazione delle previsioni del presente strumento.

Sono le parti del territorio destinate prevalentemente alle sole attività agricole di conduzione del fondo con limitate e circostanziate possibilità di trasformazione edificatoria anche per i titolari ex Art. 59, L.R. 12/2005, attraverso le quali si individua una fascia di rispetto dell'abitato nella quale è, appunto, fortemente limitata la possibilità trasformativa e insediativa del territorio.

**Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico**

A questo ambito appartengono le aree che possiedono caratteristiche rilevanti sotto il profilo ambientale, naturalistico ed ecologico e che necessitano di una riqualificazione naturalistica dal punto di vista paesistico. Comprendono, quindi, le aree destinate alla conservazione dei valori naturalistici esistenti, alla ricostruzione del patrimonio vegetazionale, al risanamento di elementi di degrado esistenti e le aree agricole costituenti elemento essenziale del paesaggio.

Inoltre, tali aree possono essere interessate da corridoi ecologici a scala provinciale intese come fasce di territorio che presentano una continuità territoriale e che sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro.

**Aree non soggette a trasformazioni urbanistiche**

Sono le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di rischio, di localizzazione in prossimità a beni storico-culturali e paesaggistici significativi, coincidenti con i medesimi o in recepimento dei contenuti del Piano Paesistico Comunale, non funzionali all'attività agricola (fatto salvo il mantenimento delle colture in corso) e che per oggettive condizioni di fatto siano inidonee agli usi urbanistici.

Per tali aree è consentito, la dove compatibile con le condizioni intrinseche e del contesto, l'utilizzo agricolo che non preveda trasformazioni stabili dello stato di fatto.

## 14. Le modalità di recepimento e attuazione delle prescrizioni

Le **modalità di attuazione** del piano sono di pertinenza del corpo normativo che riguarda gli aspetti attuativi gestionali, regolamentando i rapporti convenzionali pubblico/privato e disciplinando il ricorso a piani attuativi, articolandoli e individuandoli puntualmente in rapporto alla trasformazione prevista.

Il P.G.T. si attua a mezzo di **Piani Attuativi**, nei casi indicati dal presente Documento di Piano o per quelli del Piano delle Regole, come ampiamente riconosciuto dalla disciplina e dalla giurisprudenza di riferimento e come già detto nel presente Documento di Piano.

La trasformazione del territorio e, quindi, la nuova edificazione proposta si dimensiona obiettivamente in accordo con il preesistente sistema urbano e in funzione dei servizi e delle opere infrastrutturali necessarie quando per queste si riscontri un'effettiva inadeguatezza.

Accanto agli strumenti di attuazione tradizionali e codificati nella prassi urbanistica (**PP., PL., PR., PIP.**) si procede attraverso lo strumento del **Permesso di Costruire Convenzionato**, definendo una convenzione che regola la cessione di aree al fine di assicurare la partecipazione diretta degli operatori all'urbanizzazione del territorio, così come specificato dal disposto legislativo relativo dell'art. 46, comma 1 della Legge Regionale 12/2005 e secondo quanto disposto all'art. 10 della suddetta legge, nella quale al comma 2 si legge che le modalità di intervento possono realizzarsi, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.

Nei casi esplicitamente previsti e disciplinati, il Permesso di Costruire Convenzionato si esplica con la stipula di una convenzione pubblica, da trascriversi a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari, che regolamenti la cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (l'insieme dei servizi che costituiscono i requisiti necessari per rendere edificabile un'area quali strade, spazi di sosta e di parcheggio, reti, impianti tecnologici e verde attrezzato).

Il Permesso di Costruire Convenzionato non comporta inutili aggravii al procedimento di attuazione del P.G.T.; coincide, per quanto attiene alla procedura di controllo ed emissione, con un normale permesso di costruire, a cui si aggiungerà solo la convenzione con il contenuto sopra esplicitato (partecipazione alla formazione di opere di urbanizzazione).

## 15. Gli indirizzi le direttive e le raccomandazioni

Connotazione principale del corpo normativo che andrà applicato sul P.G.T., è la compresenza di prescrizioni e indirizzi che coordinano le azioni del piano.

Affiancate alle **prescrizioni** che costituiscono il corpus normativo, con valore cogente e che rappresentano l'esito legittimo, l'espressione stringente del piano.

Le norme tecniche e gli altri elaborati del P.G.T., infatti, indicano le regole di indirizzo come criteri guida per il controllo qualitativo delle trasformazioni, concentrandosi sui nuclei di antica formazione, sugli spazi aperti e sulla componente ambientale.

Gli **indirizzi** rispondono all'esigenza di assicurare qualità aggiuntiva alle istanze progettuali e esprimono un'opzione preferenziale di ordine morfologico, tipologico e ambientale concentrando l'attenzione sull'ammissibilità degli interventi non solo sul piano dimensionale del progetto ma anche e soprattutto, sul piano della qualità della proposta progettuale.

La duplicità prescrizioni/indirizzi, trova concretizzazione nella previsione di strumenti di indirizzo progettuale.

In particolare il lavoro svolto definisce un "Masterplan" nel quale convoglia il portato progettuale inteso come documento intermedio di lettura, analisi valutativa e di sintesi degli atti del P.G.T., che nei suoi tre strumenti principali si compone essenzialmente da i seguenti elaborati progettuali:

- **Tavola di indirizzo progettuale territoriale, Tav. DP**, contenuta nel Progetto di Piano, che esprime gli obiettivi generali di indirizzo per lo sviluppo quantitativo e qualitativo per l'intero ambito del piano, con le necessarie condizioni al contesto (singolarità locale) o al quadro territoriale (generalità territoriale), e assume contemporaneamente il compito di coordinare e integrare gli altri strumenti di indirizzo per ambiti minori e di porsi come riferimento di massima per gli ulteriori studi da sviluppare nelle fasi di pianificazione successiva, approfondimenti tesi alla risoluzione di situazioni considerate strategiche;

- **Le tavole di destinazione d'uso del suolo e densità insediativi, Tavv. PR**, contenute nel Piano delle Regole, che esprimono gli obiettivi e indirizzi progettuali per quanto riguarda gli ambiti edificati del territorio consolidato, ovvero gli ambiti su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione del suolo ed a cui risulta necessario introdurre i relativi indirizzi progettuali e di gestione edilizia, nonché definisce la struttura degli spazi aperti con indicazioni di recupero e valorizzazione.

- **La tavola sulla dotazione dei servizi Tav. PS**, contenuta nel Piano dei Servizi, che esprime gli obiettivi e indirizzi progettuali per la costruzione della "città pubblica", documento intermedio tra i precedenti in quanto anello di congiunzione e nodo di coordinamento tra le azioni di previsione quanti/qualitative a livello territoriale e locale del documento di indirizzo progettuale territoriale, con le caratteristiche morfologiche della città consolidata.

## 16. I criteri per la compensazione, perequazione e incentivazione

Il presente Documento di Piano individua fra gli elementi significativi nella definizione degli obiettivi e delle strategie del P.G.T. eventuali criteri di **compensazione**, di **perequazione** e di **incentivazione**, secondo quanto affermato dal legislatore in materia agli art. 8, comma 2, lettera g, della Legge Regionale 12/2005.

In particolare l'art. 11 disciplina i meccanismi di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica la cui applicabilità viene affidata ai criteri stabiliti in tale atto.

Si deve tenere in considerazione soprattutto che l'applicazione e la legittimazione dei dispositivi di natura perequativa e compensativa, finanziaria ed ambientale, nonché di incentivazione urbanistica, **sono finalizzate al raggiungimento di alti livelli di condivisione sociale delle scelte, di sostenibilità economica ed ambientale degli interventi e di opportunità di attuazione di azioni di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica della città e del territorio e di miglioramento della qualità dei luoghi dell'abitare.**

La **perequazione urbanistica** rappresenta uno strumento di gestione del piano che trova applicazione secondo due diverse modalità:

- o attraverso la ripartizione dei diritti edificatori tra tutti i proprietari, operata nell'ambito di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale (*art. 11, comma 1*);
- o in maniera generalizzata, affidando al Piano delle Regole il compito di attuarla, attribuendo a tutte le aree ricomprese nel territorio comunale, con alcune eccezioni, un identico indice di edificabilità territoriale (*art. 11, comma 2*).

In ambedue i casi la definizione dei criteri per orientarne l'applicazione deve avvenire in sede di Documento di Piano.

Di seguito vengono definiti i criteri applicativi riguardanti la ripartizione dei diritti edificatori riferiti alla prima modalità di perequazione, non ritenendo di applicare la modalità di attribuzione di "identico indice di edificabilità territoriale".

La perequazione urbanistica scelta si basa su un'equa ed uniforme distribuzione di diritti edificatori nei comparti previsti indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune. Nei casi in cui nelle schede dell'Allegato DP03A "Condizioni di fattibilità degli Ambiti di Trasformazione delle previsioni di Piano" venga individuata una maggior superficie di cessione di standard all'interno degli ambiti, questa sarà economicamente riconosciuta secondo uno specifico parametro predeterminato ed andrà a scomputo della quota dovuta per lo standard di qualità aggiuntiva, tale parametro la dove necessario è riportato nella stima dei proventi da attività edilizia allegata al Piano dei Servizi.

All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto.

Non è consentita la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra comparti ove le previsioni del piano prevedono incrementi di edificabilità in grado di accogliere ulteriori quote, ovvero forme di compensazione tra i fabbisogni dei vari comparti.

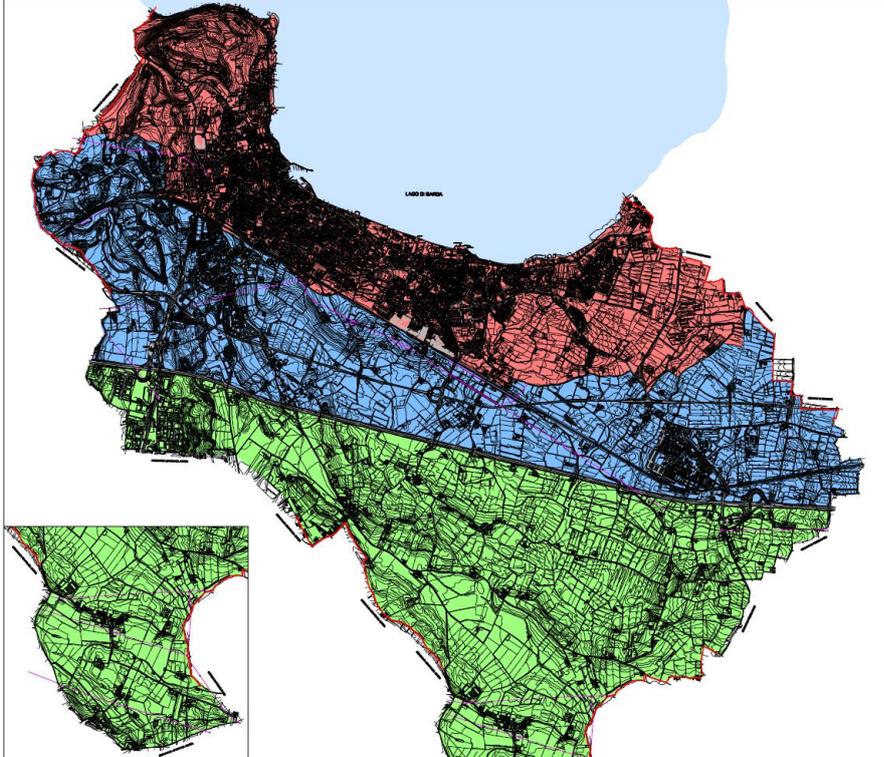
La perequazione viene prevista dal punto di vista generale del territorio attraverso l'obbligo di dotazione di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" di valore proporzionale alla volumetria prevista. L'individuazione e l'attuazione sono demandate alle previsioni del Piano dei Servizi da definire secondo scelte e priorità in sede di approvazione dei piani attuativi degli Ambiti di Trasformazione. Per gli Ambiti di Trasformazione proposti, sia interni al tessuto urbano consolidato che esterni ad esso, è previsto il riconoscimento di una quota di competenza dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi quantificata in n° volte gli oneri di urbanizzazione secondaria. Il territorio comunale di Desenzano del Garda è stato frazionato in tre diverse fasce alle quali corrisponde la "quota di sostenibilità" da assegnare agli ambiti di trasformazione che ne ricadono all'interno.

La scomposizione del territorio comunale in ambiti ha tenuto in considerazione i valori immobiliari differenti sul territorio, ed è necessaria al fine di garantire un equo trattamento dei soggetti interessati nel rispetto del criterio perequativo.

L'immagine sotto riportata evidenzia i tre ambiti territoriali ai fini della determinazione della quota di sostenibilità del Piano dei servizi come segue:

- **Fascia a lago** Identifica la fascia a nord della ferrovia Milano Venezia e quelle porzioni di territorio "prossime alla fascia a lago";
- **Fascia intermedia** identificata l'ambito centrale tra la fascia precedentemente a lago e L'infrastruttura autostradale Milano Venezia;
- **Fascia a sud** identificata l'ambito a sud dell'Autostrada Milano Venezia.

DESTINAZIONE	AMBITO A LAGO	AMBITO CENTRALE	AMBITO A SUD
	n. volte oneri urb. Secondaria	n. volte oneri urb. Secondaria	n. volte oneri urb. Secondaria
Residenza con esclusione di quella interna al tessuto urbano consolidato (al mc)	3	2	1
Turistico - Alberghi (al mq)	2	1	1
Turistico altre tipologie (al mq)	2	1	1
Attività direzionali commerciali (al mq)	1,5	1,5	1,5
Artigianato piccola industria (al mq)	1	1	1
Industria (al mq)	1	1	1



#### **Suddivisione del territorio in ambiti al fine della determinazione della quota di sostenibilità del Piano dei Servizi**

Le risorse da perequazione urbanistica per una quota del 10% della sostenibilità dei costi per l'attuazione del piano dei servizi saranno destinate a interventi di recupero e riqualificazione della fruizione degli ambiti soggetti a tutela speciale PLIS del Monte Corno e del PLIS di futura attivazione del "Parco della Battaglia di San Martino" in località S.Martino e aree protette a lago.

L'indice di edificabilità previsto dal piano è differenziato per parti del territorio comunale in relazione alle diverse tipologie di interventi previsti.

Il criterio adottato prevede per le aree più prossime al centro urbano un indice territoriale mediamente di 1,50 mc/mq per consentire la realizzazione di tipologie edilizie che si riconducono al modello di edificio urbano con massimo 3 piani di altezza, al fine di uniformarsi al tessuto esistente e di ricomporre e ridisegnare dove necessario una morfologia insediativa che enfatizzi la tipologia urbana consolidata.

Per gli ambiti di espansione prossimi alla campagna, invece, il piano prevede un indice territoriale di 0,50/0,55 mc/mq, teso alla realizzazione di una tipologia insediativa a bassa densità, che strutturi un modello insediativo rado con un'alta dotazione di verde privato.

Un altro strumento gestionale introdotto dall'art. 11, comma 3, è quello della **compensazione**: essa consiste nella possibilità, per il privato, di chiedere al Comune il trasferimento dei diritti edificatori su altra area del territorio comunale di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori.

L'istituto della **compensazione** urbanistica risponde anch'esso ad una finalità perequativa.

Il Documento di Piano può elaborare i criteri di applicazione dell'istituto in questione tenendo conto che l'art. 11 comma 3 della legge focalizza la propria attenzione sull'applicabilità della compensazione alla fattispecie di aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione.

In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione può attribuire, a fronte della cessione gratuita dell'area, aree pubbliche in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi ovvero in diretta esecuzione del PGT.

Un'alternativa per il proprietario è quella di realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale mediante accreditamento o stipula di convenzione con il Comune per la gestione del servizio e, in questo senso, la possibilità acquista valore integrativo delle disposizioni contenute nell'art. 9 comma 12 della legge.

L'istituto della compensazione può diventare una risorsa preziosa nei processi di riqualificazione, anche di aree storiche, in quanto consente la delocalizzazione di volumi in aree con minori problematiche di tipo morfologico ed ambientale.

I criteri stabiliti nel presente atto riguardano una sorta di compensazione "anomala" non basata su attribuzione diretta di diritti volumetrici da trasferire sulle aree per servizi, ma attraverso l'utilizzo della risorse aggiuntive ottenute dalla redistribuzione di parte dei benefici fondiari assegnati. L'attuazione delle opere e/o l'acquisizione delle aree per servizi è spalmata in modo eguale e proporzionato in base a quanto ottenuto grazie ai benefici concessi sotto il profilo dei diritti volumetrici.

Infine, l'**incentivazione** (art. 11, comma 5) consente di ottenere "bonus urbanistici", ossia maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi.

Il Documento di Piano può, infine, definire criteri per l'applicazione dell'istituto dell'**incentivazione** che riconosce dei "bonus" urbanistici, cioè di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni qualitative-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi).

I criteri da definirsi devono precisare le modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, considerato che è fissato un tetto massimo del **quindici per cento** per l'incrementabilità della volumetria ammessa ed è prevista la differenziazione degli indici premiali in relazione agli obiettivi conseguibili.

La disciplina dell'incentivazione è applicabile agli interventi ricompresi in piani attuativi aventi come prima finalità la riqualificazione urbana, nonché l'ulteriore possibilità è di estendere la disciplina dell'incentivazione urbanistica connettendola alla promozione di interventi di edilizia eco-compatibile e volta al risparmio energetico.

In particolare il Piano definisce un premio urbanistico nell'indice volumetrico stabilito nell'ordine del 15% dell'indice volumetrico previsto per l'ambito insediativo in cui attuare l'intervento di edilizia eco-compatibile, del 10% del volume esistente in caso di lotto saturo alla data di adozione del P.G.T. previgente (28/09/2011), secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio, come incentivazione per la realizzazione di edilizia che preveda il contenimento dei consumi, il risparmio energetico, la tecnologia del fotovoltaico ecc, le cui modalità di attuazione del beneficio sono definite in un regolamento attuativo da attuarsi da parte della Giunta Comunale è comunque subordinata al conseguimento di risultati migliorativi del 20% degli standard qualitativi di cui alla normativa regionale. La condizione di ammissibilità sarà verificata in funzione dei contenuti specifici del progetto tecnologico.

**Le quantità di diritti generati dall'incentivazione non potranno determinare un incremento superiore al 20% dei parametri di piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici o incrementi unanquantum, per gli ambiti interessati.**

## **16.1. Forme compensative per risarcimenti, mitigazioni e riqualificazioni ambientali e paesistiche**

Il piano individua come fattore qualificante per il risarcimento ed il miglioramento delle condizioni ambientali del territorio la realizzazione, di fasce o ambiti verdi boscati in zone contigue alla viabilità principale (provinciale o comunale). A tal proposito è prevista per i proprietari dei terreni, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dei medesimi, fatto salvo se interessati da previsioni del Piano dei Servizi o del Documento di Piano (se interni a Ambiti di Trasformazione), la possibilità che, nel caso di impianto e mantenimento di specifico vincolo ventennale, di soggetti arborei adeguati per numero e caratteristiche all'obbiettivo prefissato, secondo il "Regolamento per la Disciplina della salvaguardia e della formazione del verde", vi sia una forma compensativa corrispondente alla generazione di un diritto fondiario (per destinazioni prevalentemente residenziali) commercializzabile, con ricaduta negli Ambiti di Trasformazione e/o negli ambiti residenziali di media, bassa e rada densità corrispondente a 0,05 mc ogni mq di area interessata dalla piantumazione.

La "generazione" e la conseguente ricollocazione dovranno essere ratificate da un atto formale e trascritto.

La superficie di proprietà potrà comunque essere utilizzata al fine di determinare la potenzialità edificatoria delle aziende agricole poste nelle aree agricole.

Al fine della realizzazione delle previsioni del piano dei servizi (art. 23 bis delle NTA del Piano delle Regole) con particolare riferimento all'acquisizione di aree ricreative a lago e per la fruizione del PLIS, lo strumento urbanistico prevede forme compensative corrispondenti alla generazione di un diritto fondiario commercializzabile con ricaduta negli Ambiti di Trasformazione per l'area interessata dall'opera pubblica

**La ricollocazione di tali diritti non potrà determinare un incremento superiore al 20% dei parametri di piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici o incrementi una-tantum, per gli ambiti interessati.**

## DdP

### (Titolo IV) DOCUMENTO DI PIANO E RELAZIONI CON IL PIANO DEI SERVIZI

Di seguito si riporta un estratto dei contenuti del Piano dei Servizi con finalità di specifica e integrazione alla presente relazione del Documento di Piano. Qualsiasi variante sarà apportata al Piano dei Servizi afferente i contenuti sotto riportati non necessita di variante al Documento di Piano stesso.

#### 17. Criteri generali di relazione con il Piano dei Servizi

La costruzione del Piano dei Servizi si basa sull'individuazione delle aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e dei servizi resi alla comunità esistenti e in previsione, ovvero quegli ambiti riservati alla realizzazione delle attrezzature pubbliche, previa identificazione e valutazione dello stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti in base al grado di fruibilità, qualità e di accessibilità.

Il Piano dei Servizi costituisce, pertanto, lo strumento gestionale di tutti i servizi pubblici e di interesse generale o collettivo per soddisfare le esigenze dell'utenza che gravitano sul territorio comunale, nonché quelle prodotte dalle trasformazioni urbanistiche previste dal Documento di Piano, al fine di concorrere al perseguimento degli obiettivi definiti sempre nello stesso Documento di Piano per realizzare un coerente disegno dell'impianto complessivo del territorio comunale.

Il Piano dei Servizi include ciò che tradizionalmente viene inteso come "servizio":

- le normali **opere di urbanizzazione primaria e secondaria** oltre che altre funzioni che possono rappresentare un contributo alla qualità della vita urbana;
- **i servizi di tipo immateriale** (es. assistenza domiciliare per gli anziani ; trasporto scolastico ecc..) che comportano certamente, se esistenti e ben funzionanti una rilevante differenza qualitativa complessiva.

Si evidenzia, pertanto, una duplice dimensione del Piano dei Servizi: **analitica e progettuale**.

La ricognizione conoscitiva dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti costituisce un'operazione fondativa alla costruzione del nuovo strumento.

L'indagine conoscitiva è stata finalizzata allo scopo di restituire non più solo una tradizionale quantificazione e individuazione delle aree esistenti destinate a servizi di interesse pubblico (comunque necessaria), quanto una completa e appropriata descrizione della **capacità prestazionale** fornita dal servizio, definita almeno attraverso una valutazione preliminare delle condizioni di fruibilità e di accessibilità assicurate ai cittadini.

La verifica della "**razionale ubicazione**" dei servizi esistenti, così come della "**idoneità della loro posizione**" prescelta per nuovi servizi e attrezzature di interesse generale, appaiono condizioni necessarie alla valutazione delle qualità e delle potenzialità del servizio.

Altri elementi conoscitivi potranno essere opportunamente introdotti anche successivamente e utilizzati per descrivere più compiutamente i **caratteri qualitativi** del servizio e per arricchire gli elementi di valutazione delle reali prestazioni offerte, al fine di costituire un più efficace supporto per l'Amministrazione nella gestione e nell'indirizzo delle risorse da investire.

In questa prima fase si riconosce già il primo livello del carattere programmatico del Piano dei Servizi, che non appartiene alla sola componente progettuale, ma che comincia con la costruzione di un apparato analitico conoscitivo in grado di orientare le strategie di gestione e pianificazione del comune di Desenzano del Garda.

Attualmente la situazione economica degli Enti locali territoriali, non particolarmente brillante, induce ad affiancare al tradizionale ruolo rivestito dagli interventi pubblici in materia di realizzazione e di gestione dei servizi, anche le risorse private e ad attribuire loro un ruolo crescente nel settore dei servizi, utilizzando a fondo la nuova concezione legislativa che considera ormai, non tanto la proprietà degli immobili, quanto le prestazioni effettivamente svolte per individuare le funzioni che siano classificabili o meno come servizi rivolti all'uso pubblico.

Uno degli aspetti più rilevanti in questo contesto è il tema della fattibilità e della scansione temporale degli interventi: la necessità di previsioni di quantità significative di aree destinate a servizi, non seguite poi da interventi realizzativi e che restavano dunque mere previsioni è stato forse uno degli aspetti deteriori della stagione urbanistica che si è chiusa con l'approvazione della nuova legge regionale del Piano di Governo del Territorio.

Importante è anche l'aspetto della **sostenibilità ambientale ed economica** delle scelte di piano che concernono la realizzazione di Servizi.

Anche in questo caso previsioni sia pur corrette che non possano poi tradursi in atto, rischiano di ridursi ad una sottrazione di aree rispetto ad altri usi possibili ed in un loro conseguente abbandono, che non reca alcun beneficio alla collettività; ed ancora servizi per quanto utili che producano elementi di contrasto ambientale rischiano di tradursi in un peggioramento complessivo della qualità della vita anziché in un suo miglioramento.

È dunque una conseguenza di quanto sin qui detto che l'approccio del Piano dei Servizi registri uno spostamento dal profilo eminentemente quantitativo che caratterizzava passate concezioni alla valutazione delle trasformazioni, con attenzione agli aspetti qualitativi e di arricchimento per l'intero territorio.

Sotto quest'ottica assume, dunque, importanza non solo la presenza o meno di un servizio, ma la relazione ambientale, di verde e paesaggio, di comunicazione, di mobilità ciclopedonale e di trasporto, in definitiva di fruibilità complessiva delle opportunità offerte da una rete di servizi locali e territoriali.

È la presenza di questa rete che determina, assieme alle opportunità di abitazione, di lavoro, culturali e di tempo libero, i livelli di qualità della vita nella città.

I modelli di vita profondamente mutati, le abitudini, i costumi, relazionati a nuovi livelli di reddito e contemporaneamente l'insorgenza strettamente connessa di nuovi bisogni a cui la tradizionale strumentazione urbanistica non risponde con capacità di programmazione a breve e medio termine, impongono questo mutato approccio.

Altri strumenti del PGT hanno il compito non semplice di valutare puntualmente le trasformazioni in atto (come i valori dell'accesso al bene casa, la terziarizzazione commerciale a grande scala, i livelli di mobilità su gomma, l'eccessivo consumo di suolo, in sostanza la compromissione paesistica per aspetti funzionali ed ambientali); da un governo non efficace di questi fenomeni può derivare anche la compromissione dei livelli di dotazione di Servizi già in essere, non tanto in senso di una loro riduzione materiale, quanto piuttosto nella diminuzione delle possibilità della loro fruizione.

Il Piano dei Servizi deve quindi essere di complemento al Documento di Piano, nella definizione delle strategie e delle politiche per il governo del territorio.

## 17.1. La concezione dei servizi

La legge regionale 12/2005 contiene una nuova concezione dei "Servizi"; all'interno di essa pur conservando rilevanza gli aspetti più propriamente urbanistici si opera un tentativo di riportare alla dimensione comunale la costruzione dei criteri per definire che cosa sia servizio.

Questo margine di relativa discrezionalità deve essere inteso come il superamento del concetto di "standard" che stabiliva fabbisogni indifferenziati per ogni territorio, indipendentemente dalle sue caratteristiche intrinseche e dalle esigenze manifestate dai suoi abitanti; mira invece a consentire di stabilire, in base ai caratteri del territorio e della popolazione insediata, quali siano le attrezzature e le attività da considerare effettivamente di interesse pubblico e/o generale.

Il Piano dei Servizi è uno strumento relativamente nuovo, che impone ai Comuni ad affrontare il tema dei servizi, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, non più solo in termini quantitativi, misurati e dimostrati semplicemente attraverso un bilancio di aree a tali funzioni in riferimento ad un parametro di legge predefinito, ma anche attraverso criteri qualitativi e valutazioni di funzionalità, accessibilità, fattibilità e distribuzione.

Questo documento assume le caratteristiche di strumento di pianificazione e programmazione delle attività di realizzazione e predisposizione dei servizi e delle attrezzature sia da parte pubblica che privata.

A partire dai principi definiti dall'articolato di legge e attraverso le indicazioni metodologiche e dei contenuti indicati nei "criteri regionali", si possono delineare alcuni dei caratteri più rilevanti costitutivi del nuovo strumento pianificatorio.

La dimensione analitica costituisce una delle componenti fondative del Piano dei Servizi. L'indagine sull'offerta dei servizi esistenti richiede approfondimenti nuovi rispetto alle analisi urbanistiche più tradizionali, non solo finalizzate a restituire la quantificazione areale e la localizzazione delle attrezzature di interesse collettivo presenti sul territorio comunale, ma anche capaci di fornire ulteriori elementi conoscitivi indirizzati a valutare la reale capacità prestazionale.

Innanzitutto verificando il grado di accessibilità e di fruibilità dell'area e/o dell'attrezzatura, individuando inoltre per ogni tipologia di servizio, le caratteristiche urbanistiche, edilizie ed ambientali che ne determinano le condizioni qualitative in essere. In questo senso la definizione dei requisiti qualitativi costituisce un aspetto importante sia nella ricognizione puntuale dei servizi esistenti, quanto nella valutazione e programmazione dei nuovi servizi.

Allo stesso tempo il campo delle analisi si amplia a tutti quei servizi che abbiano i caratteri di interesse generale e collettivo, sia pubblici che privati, superando un'identificazione statica e predeterminata del concetto del vecchio "standard". L'interesse generale e collettivo sostituisce la tradizionale accezione di interesse pubblico. In questo senso diventano oggetto dell'indagine anche quei servizi a gestione diffusa sul territorio, spesso non riconducibili dall'esistenza di apposite strutture, ma che garantiscono funzioni di interesse collettivo complementari.

Si fa presente, tuttavia, che il Piano dei Servizi redatto attribuisce un valore diversificato alle diverse tipologie dei servizi presenti, attribuendo un'importanza particolare alle aree dove insistono dei servizi rispetto a tutta quella gamma di servizi che non possiedono una determinata struttura edilizia riconoscibile, in quanto non partecipano nella

realizzazione del disegno dell'impianto complessivo del territorio comunale, pur svolgendo un ruolo prestazione, qualificante che la collettività locale, nel tempo, riconosce come basilari in termini qualitativi.

Per un'efficace valutazione dell'offerta esistente e una coerente programmazione di nuovi servizi, l'indagine analitica deve prendere le mosse da una verifica del reale fabbisogno espresso dalla comunità attraverso un esame della domanda esistente e prevedibile, operando una selezione in base alle tipologie differenziate dei bisogni emergenti, valutati in relazione alle caratteristiche di composizione della popolazione, delle dinamiche demografiche, economiche e sociali, nonché tenendo conto delle domande generate da eventuali utenti temporanei.

In quanto strumento di quantificazione e di calcolo, il Piano dei Servizi definisce con riferimento alle modalità e possibilità indicate dalla legge, le quantità minime di aree per attrezzature e/o servizi dovute per le differenti modalità d'uso o trasformazione del territorio, le condizioni specifiche di computo e di acquisizione e/o cessione.

Il piano dei Servizi recepisce, infine, le modalità di attuazione mediante iniziativa pubblica diretta, acquisizione o cessione nell'ambito di piani attuativi, oppure mediante iniziativa privata regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione, in coerenza con i criteri definiti dal Documento di Piano.

Il piano dei Servizi è al tempo stesso strumento di programmazione.

Sulla base dei bisogni riscontrati e della capacità di rispondervi dei servizi esistenti definisce le scelte relative alla politica per i servizi di interesse pubblico e le specifiche priorità d'azione. Definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle prestazioni da fornire, configurandosi tecnicamente come disegno urbanistico nel quale si compongono e si organizzano i rapporti reciproci tra i diversi spazi destinati a servizi e le aree urbane consolidate e da urbanizzare. Assume un carattere strategico indicando sulla base della domanda rilevata e dell'offerta esistente un quadro delle necessità, un quadro delle azioni prioritarie e degli obiettivi da perseguire che restituiscono gli intenti dell'Amministrazione in materia di servizi: le iniziative da assumere per riqualificare, differenziare, incrementare l'offerta dei servizi, valutate anche su una base della fattibilità economica e urbanistica (disponibilità di risorse pubbliche, possibilità di utilizzare risorse private, disponibilità dei suoli) e precisate per quanto riguarda dotazioni che l'Amministrazione intende deferire all'iniziativa privata.

Viene declinata la **definizione di compensazione come la realizzazione di uno standard di qualità aggiuntiva a beneficio dell'intera collettività**. Il beneficio quindi non ricade esclusivamente sui proprietari ma sulla città intera. È per questo che l'amministrazione deve formalmente impegnarsi ad utilizzare il beneficio in surplus esclusivamente per offrire un servizio di qualità.

All'interno di questa concezione non può non assumere rilevanza in una realtà territoriale connotata per aspetti culturali, sociali e economici come quella di Desenzano del Garda, l'integrazione tra Servizi tradizionali pubblici (che pure mantengono ovviamente, sia per dimensioni sia per finalità, la loro indiscussa importanza) e Servizi di interesse pubblico realizzati e gestiti con risorse private. Questi ultimi infatti possono partecipare, in modo determinate o quanto meno significativo, alla dotazione complessiva di servizi locali, urbani e generali e conseguentemente a determinare il livello qualitativo della "offerta urbana" di servizi.

Così come è possibile espandere in termini di definizione la nozione di servizio a comprendere insieme molto ampi di oggetti e politiche (fino alle presenze commerciali o alle forme di sostegno economico per particolari categorie sociali), allo stesso tempo è possibile in termini di priorità circoscrivere l'insieme dei servizi di interesse, individuando componenti o settori sui quali l'amministrazione intende investire prioritariamente.

## 17.2. Richiami normativi del Piano dei Servizi

La L.R. 12/2005, n.12, all'articolo 9 introduce lo strumento urbanistico del "Piano dei Servizi", derivato dalla precedente legislazione regionale L.R. 1/2001, come atto autonomo, a riconoscimento della centralità delle politiche ed azioni di governo inerenti le aree e le strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale e della dotazione ed offerta di servizi.

I contenuti metodologici e i principi sinteticamente delineati dal vigente articolato di legge e relativi criteri di attuazione, descrivono tematiche già delineate nel documento di indirizzo "Criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi", redatto ai sensi della superata L.R. 1/2001 ed approvato con D.G.R. n. VII/7586 nel dicembre 2001; in cui si poneva già l'obiettivo di meglio precisare la funzione, i contenuti e le modalità di formazione del nuovo strumento pianificatorio.

La nuova legge regionale 12/2005 introduce alcune significative modificazioni sia nelle quantità minime di standard, come definito nella superata normativa, da garantire in base alle differenti funzioni insediabili, sia nelle modalità di calcolo della capacità insediativa teorica, sulla base dei quali dimensionare la dotazione stessa dei servizi.

L'articolo 9 della L.R. 12/2005 (sostitutivo dell'art. 6 della L.R. 1/2001 e a sua volta sostitutivo dell'art.19 della L.R. 51/1975) modifica le modalità di computo della capacità insediativa teorica, mediante l'introduzione della terminologia dell'utente, inteso come popolazione stabilmente residente, popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, popolazione stimata in base agli occupati, studenti e flussi turistici.

La novità più evidente rispetto alle precedenti discipline è rappresentata nella definizione dell'abitante teorico.

In tal senso, la nuova legge regionale non descrive nessun tipo di modalità di calcolo, lasciando ampio spazio per la determinazione del relativo criterio sulla base della realtà comunale consolidata ed alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art. 9 comma 2 e 3 della L.R. 12/2005) da prevedere nel Piano dei Servizi è determinata secondo i seguenti criteri:

- popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie dei servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici;
- in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq/ab.

Inoltre, il piano, deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione urbanistica, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziaria, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

Come già evidenziato le nuove indicazioni introdotte dalla nuova legislazione urbanistica regionale, per commisurare la capacità teorica del P.G.T., possono determinare, rispetto alle modalità previste dalla superata legislazione, criteri diversificati per la determinazione della popolazione insediabile; a ciò può corrispondere, di

conseguenza, una riduzione della quantità complessiva di servizi necessari al soddisfacimento dei parametri di legge (dotazione dovuta). Insieme a ciò si consideri che l'allargamento operato dalla legge verso una maggior "misurabilità" delle aree e delle attrezzature di interesse generale, sia in termini dimensionali prestazionali (superficie di pavimento occupata - SLP) che tipologici (servizi privati) ha di fatto ampliato l'elenco dei servizi computabili all'interno della categoria delle attrezzature e servizi urbanistici. Inoltre il Piano dei Servizi si trova ad intervenire direttamente sul disegno urbanistico vigente affrontando allo stesso tempo la questione degli "standard" non attuati e della loro difficile reiterazione (sentenza C.C. 179/99) nonché le difficoltà attuative connesse con modalità di tipo espropriativo, garantendo il perseguimento degli obiettivi di interesse generale e le condizioni di equità delle trasformazioni.

Come affermato in precedenza, il presente piano riconosce un ruolo centrale alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in quanto elementi fondamentali e reali nella costruzione della "città pubblica". Una differente ottica di lettura rischierebbe, infatti, di indurre ad una sempre maggior "economicizzazione" del valore delle aree come servizio, allontanandosi da quegli obiettivi di qualità urbana e di prestazione che hanno invece guidato la formulazione del presente Piano dei Servizi.

### 17.3. Criteri e peculiarità del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è uno strumento di pianificazione e pertanto possiede un apparato normativo finalizzato a disciplinare i servizi esistenti e di progetto in modo da garantire le caratteristiche prestazionali e qualitative e le modalità di attuazione; individua la localizzazione cartografica delle aree e delle attrezzature e la loro tipologia funzionale; verifica e dimostra il corretto dimensionamento dei servizi offerti ai sensi dei minimi di legge previsti e sulla base della capacità insediativa nonché, dalle criticità emerse durante le fasi redazionali della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

Considerata la novità rappresentata dall'elaborazione del Piano dei Servizi, all'interno della più concezione sottesa al PGT, è opportuno richiamare almeno due elementi: la complessità che deriva dall'inclusione ad ampio raggio di categorie di servizio tradizionalmente di competenza di settori diversi e non facilmente comunicanti; la nuova possibilità di integrare la risposta pubblica a fabbisogni emergenti o di aumento della qualità della risposta stessa con l'intervento privato.

Particolarmente opportuna è conseguentemente, in sintonia con quanto previsto nelle norme regionali che definiscono il Piano di Governo del Territorio, la previsione di una possibilità di aggiornamento del Piano dei Servizi nel contesto delle scelte di Bilancio e di programmi di opere pubbliche, per adeguarlo al mutare delle esigenze.

La nuova nozione di servizio rappresenta un superamento di quella sottesa al concetto di standard; ciò non significa tuttavia che esista tra esse contraddizione.

Fermo il principio che la dotazione espressa in termini di aree ed opere pubbliche (standard) rimanga come riferimento dimensionale e come capacità di fruizione, assume piuttosto rilevanza il processo di programmazione degli interventi, rispetto al quale il dato dimensionale non si configura più come un limite inderogabile, ma piuttosto come un obiettivo da conseguire, orientando attraverso la definizione di priorità, le risorse pubbliche e quelle private attivabili.

Da queste affermazioni discendono due principali considerazioni in merito al ruolo dello standard e alle modalità di calcolo dello stesso:

- in primo luogo, la possibilità di valutare anche i caratteri prestazionali di un servizio consente di costruire standard diversi da quelli quantitativi, anche attraverso modalità di comparazione e computo;
- secondariamente, si rivaluta la funzione, programmatica, di riserva di aree, propria della definizione di standard; infatti, l'esplicito riferimento al tempo, come possibilità dell'emergere di ulteriori e diverse esigenze, offre uno strumento alla necessità di assicurare "margini di manovra" per rispondere a esigenze attualmente non prevedibili.

Un ruolo non marginale rispetto alla operatività del Piano dei Servizi assume la questione dei vincoli, degli indennizzi e degli espropri, insieme a quella dei meccanismi economici risarcitori e premiali (perequazione, incentivi).

Nell'ambito della proposta più generale del Piano di Governo del Territorio il Piano dei Servizi:

- integra il rapporto tra servizi pubblici e privati sia a scala locale (servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ) sia generale;

- facilita e coordina il reperimento di risorse private nel contesto della realizzazione dei servizi locali e generali sia con scelte di localizzazione sia di metodologie di intervento convenzionato e di programma;
- definisce norme e regolamentazioni atte a “produrre” servizi contestualmente agli interventi di valorizzazione economica del territorio, anche con contenuti incentivanti (per indici, per flessibilità, perequazione e compensazione).
- ricerca la realizzazione, a “rete”, a “sistema” e per “polarità”, dei servizi, in particolare nelle connessioni principali di mobilità (compresa la ciclopedonalità), di gerarchia e polifunzionalità di servizi, di connessione con il Sistema del Verde di quartiere, di polifunzionalità dei Servizi al fine di una miglior fruibilità qualitativa da parte della popolazione.
- definisce gli aspetti di compatibilità ambientale e paesaggistica (già presenti nel Documento di Piano come bilancio ambientale generale con l’analisi del Sistema dei Beni Culturali e del Paesaggio, che come dato puntuale degli interventi), come dato fondamentale e partecipe della qualità e fruizione dei servizi stessi.

Per la redazione del Piano dei Servizi si è proceduto a:

- svolgere incontri aperti con la popolazione e con la Pubblica Amministrazione
- redigere la schedatura e le analisi dei servizi esistenti e del patrimonio comunale pubblico o di uso pubblico o comunque connesso agli standard urbanistici;
- elencare insieme di priorità ed opportunità in parte già evidenziati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

Si è detto che tra i parametri utilizzati per selezionare questo tipo di ambiti, è stato considerato, oltre a quello intuitivo ed elementare della dimensione, anche quello delle relazioni con il resto dell’abitato.

### 17.3.1. Metodologia

#### Rilievo dell'offerta di Servizi esistenti sul territorio comunale

Il processo di elaborazione e la metodologia seguita nella redazione del Piano dei Servizi di Desenzano del Garda, è stata strutturata in tre fasi fondamentali che hanno reso possibile la costruzione di un apparato tecnico esplicativo ed un apparato tecnico normativo.

Le fasi seguite leggono i tre aspetti fondativi del processo progettuale, che si articola secondo tale struttura:

- lettura delle condizioni;
- interpretazione delle condizioni;
- operazione progettuale.

A partire da questa metodologia sono state messe a punto le dinamiche di previsione che sono confluite nel Progetto di Piano dei Servizi, all'interno del quale si esplicano ed applicano gli intenti definiti dall'Amministrazione Comunale in armonia con le esigenze scaturite durante le fasi di lettura ed interpretazione delle condizioni di generalità territoriale e singolarità locale riferite al Comune di Desenzano del Garda.

La fase di avvio del rilievo del Piano dei Servizi ha comportato alcune scelte fondamentali:

- rilevare e censire i servizi esistenti sul territorio comunale in funzione della natura del servizio erogato; in tal senso sono stati considerati tutti i servizi pubblici (sia su aree pubbliche che private) e quelli privati di uso e di interesse pubblico, in particolare se su aree pubbliche e/o convenzionati o accreditati;
- organizzare e sistematizzare i servizi stessi per funzioni;
- indagare la rete dei servizi del sottosuolo P.U.G.S.S

#### Rilievo della domanda di Servizi

Il Piano dei Servizi è lo strumento deputato all'integrazione tra domanda e offerta di servizi, mettendo a sistema le dinamiche insediative locali con opportune politiche d'intervento.

Il rilievo della domanda, proprio per il carattere transitorio e temporaneo delle esigenze, ha rappresentato la fase più complessa, impiegando dei tempi tecnici necessari alla raccolta, alla verifica puntuale e all'aggiornamento dei dati necessari.

Per il rilievo della domanda si è reso necessario considerare, contemporaneamente, le indicazioni derivanti dalle esigenze emerse insieme alle ipotesi interpretative derivanti dalla lettura di dati statistici e alle indicazioni direttamente espresse dall'amministrazione comunale.

Il rilievo dei Servizi esistenti sul territorio comunale e l'individuazione, ove possibile, delle relative aree di pertinenza, ha fornito i seguenti risultati:

- Sistema dei Servizi esistenti: suddivisi in categorie individuate in dettaglio negli elaborati grafici e allegati di testo del Piano dei Servizi.
- Schede di rilevazione dei servizi esistenti sul territorio comunale. "Quadro economico generale del Piano dei Servizi" nella quale vengono definiti i singoli servizi per sistemi e "Stima dei costi per l'adeguamento dei servizi esistenti", attraverso un codice numerico identificativo riscontrabile inoltre nelle schede di rilevazione dei servizi esistenti.

## 17.4. Classificazioni delle dotazioni pubbliche

Il piano prevede la seguente classificazione delle dotazioni pubbliche e delle opere di urbanizzazione

### 17.4.1. Urbanizzazione Primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e sue successive modificazioni, nonché ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i..

Essi sono, ai sensi dell'art. 4 della legge 22-10-1971 n.865 nonché della Deliberazione del Consiglio Regionale Legge 29.9.1964 n. 847 del 28-07-1977 n.11/557.

#### A. strade residenziali

Si intendono con queste tutte le strade interne al comparto al servizio dei lotti edificabili nonché quelle necessarie per l'allacciamento alla viabilità principale.

Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate delle caratteristiche tecniche previste dalle norme comprensoriali, regionali e statali.

#### B. Strade di sosta o di parcheggio

Si intendono con queste tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto.

Per le zone soggette a piano esecutivo le aree di parcheggio a servizio degli edifici dovranno essere dimensionate all'art. 9 della L.R.12/2005 ed in funzione dei parametri definiti per ciascuna zona urbanistica. Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, salvo diverso disposto delle presenti norme, oltre alle aree di cui sopra, devono essere previsti altri spazi necessari per parcheggi, soste, manovra e accesso nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc, come previsto dall'art. 41 sexies della Legge Urbanistica 17.8.1942 n.1150 e sue successive modificazioni.

Queste aree potranno essere ricavate nella stessa costruzione, in sotterraneo, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché a distanza non superiore a ml. 100 e destinate permanentemente a parcheggio, a servizio di quell'edificio, a mezzo di atto da trascriversi a cura e spese del proprietario e da registrarsi e rendere pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale.

#### C. Fognature

Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, formate da condotti che offrono opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione e all'abrasione da parte dei liquami scaricati.

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria solo i condotti di fognatura secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

#### **D. Rete idrica**

E' formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere di captazione, il sollevamento e accessorie.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana ed una quota di competenza per le opere di cui sopra.

#### **E. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.**

E' formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, dai manufatti delle cabine secondarie di trasformazione e dalle reti di erogazione e distribuzione del gas combustibile per uso domestico e relative stazioni di riduzione.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

#### **F. Pubblica Illuminazione**

E' formata dalle reti e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle strade e delle aree private.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano sia le reti che gli impianti necessari per una sufficiente e razionale illuminazione delle strade ed aree pubbliche e private. Dovranno essere rispettati i requisiti tecnici previsti dalle norme comprensoriali, regionali e statali.

#### **G. Impianti tecnologici inerenti le canalizzazioni per impianti telefonici ed assimilati**

E' formata dalle reti e impianti per gli impianti di comunicazione via cavo di qualsiasi genere a servizio degli edifici presenti sul territorio.

#### **H. Spazi di verde attrezzato**

Si intendono quelle aree a verde in prossimità e al servizio diretto delle abitazioni, mantenute a verde o ad alberature e con un minimo di attrezzature quali panchine, buche per la sabbia, minime attrezzature di gioco, aiuole, ecc secondo dotazione di servizi di qualità meglio descritti nel Piano dei Servizi. La manutenzione di queste aree è di competenza pubblica salvo quanto disposto dalle singole convenzione dei piani attuativi.

#### **17.4.2. Urbanizzazione Secondaria**

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva delle città e dei quartieri secondo quanto disposto ai sensi dell'art. 44, comma 4, della L.R. 12/2005.

Essi sono:

A- La rete (aree ed opere) principale, e relative opere accessorie della viabilità urbana, delle fognature, della distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua potabile e della pubblica illuminazione la cui valenza esula dal comparto urbanistico di riferimento;

B- Le attrezzature collettive (aree ed opere) di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, elencate nel Decreto Ministeriale del 2.4.1968 comprendenti le opere di cui all'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847, modificato dall'art. 44 della Legge n. 865 del 22.10.1971.

## 17.5. Dotazioni urbanistiche minime per gli ambiti omogenei del territorio

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è stato suddiviso in ambiti.

Per ogni ambito sono precisate le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite, nonché l'individuazione delle necessità di dotazioni previste.

Per le destinazioni di tipo residenziale viene assunto come parametro quantitativo identificativo degli abitanti finalizzato al peso insediativo il valore di mc 175 e mc 120 (cfr. dimensionamento teorico). Con riferimento al dimensionamento di cui ai capitoli precedenti ed ai contenuti del Documento di Piano, si ribadisce che il Piano dei Servizi determina per i Piani Attuativi di progetto esterni al tessuto urbano consolidato, che il fabbisogno procapite di servizi pubblici sia pari a 40 mq/ab di cui 30 mq da reperirsi obbligatoriamente in loco (servizio primario) e 10 mq monetizzabili (servizio secondario), fatta salva la maggiore dotazione prevista dal PGT per i singoli P.A.; una quota minima pari al 10% di edilizia convenzionata in loco. Inoltre, in considerazione dell'ubicazione all'interno del tessuto urbano consolidato e della conseguente difficoltà oggettiva nel reperire le superfici necessarie, fermo restando il fabbisogno di dotazione di 40 mq/ab, negli ambiti di progetto, la dotazione minima di servizi da reperirsi di norma all'interno dei comparti, è fissata nella misura pari a 10 mq/ab, e di 30 mq/ab monetizzabili. All'interno del tessuto urbano consolidato, nei casi di cui alla L.R. 12/2005, art. 46 comma 1 lettera a), l'Amministrazione Comunale potrà motivatamente decidere per l'intera monetizzazione della dotazione di servizi prevista dal Piano Attuativo.

**Per maggiori dettagli si rimanda ai contenuti del Piano dei Servizi "allegato PS01a "Relazione e quadro economico per l'adeguamento ed il potenziamento dei Servizi Esistenti".**

### 17.5.1. Dotazioni di qualità aggiuntiva

E' la quota aggiuntiva di servizi finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area ed in generale alla dotazione dei servizi del territorio comunale in rapporto anche alle previsioni del presente Piano. Tale servizio può essere costituito dalla sola cessione di aree, quando previste dalle prescrizioni dell'elaborato DP03A "Condizioni di fattibilità degli Ambiti di Trasformazione delle previsioni di Piano" o dagli elaborati del Piano dei Servizi; dalla cessione di aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria o secondaria; ovvero dalla sola realizzazione di opere di urbanizzazione eseguite su aree di servizi urbanistici. Per quanto riguarda le attuazioni dirette d'ufficio valgono i disposti del codice degli appalti.

L'Amministrazione Comunale valuterà la convenienza economica del servizio di qualità per ogni singolo caso.

Nelle previsioni di recupero del patrimonio residenziale, per la riconversione degli edifici agricoli dismessi, è prevista la quota di "sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi", alla pari delle altre destinazioni.

## **17.6. Contributo dei privati nelle urbanizzazioni**

**1- Per tutte le previsioni soggette a preventiva approvazione di piano attuativo**, in ambito territoriale non servito dalle reti di acquedotto e fognatura, dovrà essere realizzato un unico punto di captazione di acqua da falda ed i reflui dovranno essere trattati con specifico sistema di depurazione centralizzato per il comparto. Tali dotazioni saranno gravate da servitu' di utilizzo a favore del comune e gestite consorzialmente (con specifico atto d'obbligo trascritto) da tutte le proprietà aventi causa fondiaria per il comparto fino ad eventuale allaccio alla costruenda rete comunale

### **2- Verifica delle urbanizzazioni ai fini del rilascio del permesso di costruire**

Ai sensi dell'art. 31 della legge urbanistica integrata (L n. 1150/42), qualora l'amministrazione comunale ne ravvisi la necessità, in relazione all'esistenza di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici anche in motivata e circostanziata difformità rispetto a quanto previsto dal Piano dei servizi comunale (art.9, LR. 12/2005), in sede di rilascio del Permesso di Costruire deve essere prevista, la cessione gratuita di aree per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione. In tale caso il richiedente dovrà presentare preventivamente un progetto unitario di adeguamento urbanizzativo sulla scorta del quale si impegni entro il termine di validità del permesso di costruire ad eseguire tutte le opere necessarie.

### **3- Definizione di grave insufficienza urbanizzativa**

Costituisce grave insufficienza urbanizzativa all'interno del centro abitato la mancanza o insufficienza della rete stradale, ovvero l'insufficienza di almeno tre delle seguenti infrastrutture specifiche anche in motivata e circostanziata difformità rispetto a quanto previsto dal Piano dei servizi: acquedotto, fognatura, rete elettrica, rete telefonica; rete del gas.

### **4- Grave insufficienza della rete stradale**

Si intende l'esistenza di una rete stradale di larghezza inferiore a ml. 3,00. salvo comprovata impossibilità di adeguamento della sezione stradale stessa ad esclusione dei Nucleo di antica formazione. Dette insufficienze costituiscono il presupposto per il diniego del permesso a costruire, salvo impegno di eseguire le opere mancanti per la sola porzione di lotto costituente il fronte strada.

Dette insufficienze costituiscono il presupposto per il diniego del permesso a costruire, salvo impegno di eseguire le opere mancanti per la sola porzione di lotto costituente il fronte strada.

## **17.7. Contributo dei privati per la realizzazione delle opere infrastrutturali e di servizio di livello comunale o provinciale (modalità compensative)**

Ai fini della realizzazione delle previsioni del Piano dei servizi attinenti alle opere infrastrutturali generali ed ai servizi di scala comunale è prevista la possibilità che, nel caso di cessione bonaria delle aree interessate all'ente attuatore, oltre ai risarcimenti di legge, vi sia una forma compensativa ulteriore corrispondente alla generazione di un diritto fondiario (per destinazioni prevalentemente residenziali) commercializzabile, con ricaduta negli Ambiti di Trasformazione e/o negli ambiti residenziali di media, bassa, rada densità corrispondente a 0,10 mc ogni mq di area interessata dall'opera pubblica.

La "generazione" e la conseguente ricollocazione dovranno essere ratificate da un atto formale e trascritto.

La ricollocazione non potrà determinare un incremento superiore al 15% dei parametri di piano calcolati computando eventuali altri diritti in deroga agli indici o incrementi una-tantum, per gli ambiti interessati.

### **17.7.1. Contributo dei privati per la realizzazione delle grandi opere infrastrutturali (modalità compensative)**

Ai fini della realizzazione delle grandi infrastrutture a rete (TAV) è prevista la possibilità che, nel caso di cessione bonaria, transazione finale o acquisizione forzosa delle aree interessate al soggetto attuatore, oltre ai risarcimenti di legge, vi siano le seguenti forme compensative:

- nel caso di demolizione di manufatti agricoli dismessi e non la possibilità di ricollocare (mediante nuova costruzione) anche in altra zona urbanistica, non afferente a previsioni del Piano dei Servizi, le slp recuperabili secondo le modalità ed i limiti ,di cui alle NTA del Piano delle Regole.
- Per le sole aree agricole interessate dai sedimi una forma compensativa analoga a quella elencata nel paragrafo precedente.
- Per gli edifici esistenti con destinazione non agricola sarà consentita la riedificazione con la medesima slp sull'area di proprietà e in osservanza dei criteri di inserimento in ambito rurale di cui al piano paesistico comunale; in alternativa per gli edifici residenziali, sarà consentito il trasferimento volumetrico con un incremento del 10% all'interno degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano e o negli ambiti residenziali di media bassa densità, rada; per gli ambiti di trasformazione che accoglieranno tale ricollocazione verranno osservati criteri di priorità all'interno dei disposti del medesimo allegato (cfr. politiche di intervento: obiettivi e limiti temporali).

## 17.8. I servizi minimi e le dotazioni per i piani attuativi e gli interventi edilizi diretti

Obiettivo principale del PGT e quindi, per quanto di competenza, del Piano dei Servizi, è cercare di rafforzare il senso di appartenenza degli abitanti ad una comunità e ad un luogo.

Le azioni urbanistiche ed ambientali sono indirizzate alla realizzazione di spazi pubblici e nuovi spazi per servizi, ma anche alla costruzione di una trama ciclabile e pedonale attrezzata (alberature e verde) che consenta la fruibilità del territorio e che incentivi l'interconnessione tra l'ambito urbanizzato e le aree ambientali esterne, i parchi, le zone di pregio ambientale e gli itinerari ciclopedonali esistenti.

Si tratta in particolare di organizzare i percorsi ciclo pedonali secondo un circuito ed estenderne la progettazione lungo i percorsi principali che riconnettono i comuni limitrofi e gli itinerari sovra comunali.

Il sistema degli Ambiti di Trasformazione costituisce l'insieme delle aree dove si concentrano i progetti di nuovi insediamenti, per ricostruire tra l'altro un equilibrio urbanistico, ecologico ed ambientale ed un'integrazione di servizi rispetto alla dotazione esistente.

Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono stati individuati sulla base del principio generale di contenimento del consumo di suolo e di concentrazione insediativa in opposizione alle dinamiche attuali di dispersione insediativa e che, per dimensione territoriale e loro localizzazione strategica, risultano essenziali nella definizione del nuovo assetto urbano.

Tali previsioni sono essenzialmente localizzate, dunque, in prossimità del tessuto urbano consolidato con l'espresso intento di definire e riconquistare il limite città-campagna, rafforzando, dunque, i "fronti" della città urbanizzata.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sugli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi e si strutturano secondo lo schema riportato al precedente capitolo 5.5 "ambiti soggetti a trasformazione urbanistica".

Le previsioni di cui al Documento di Piano che sono state individuate sul territorio di Desenzano del Garda sono localizzate ai margini del sistema insediativo, definendo un sistema di relazioni con il contesto territoriale, spazi aperti e sistema delle connessioni, governato dalle direttrici di origine storica e dagli elementi fondativi ed in parte di recente e nuova formazione dell'ambito urbanizzato.

Anche gli elementi di naturalità hanno concorso alla definizione della giacitura e dell'orientamento delle trame insediative, passando per un confronto con gli altri elementi di organizzazione interna dello spazio costruito e dello spazio aperto.

**Le norme presenti nell'allegato "PR\_2A Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole" si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale facente parte anche del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, con riferimento alle modalità di applicazione degli indici e dei parametri urbanistici, nonché alle indicazioni di tutela e del sistema dei beni paesaggistici e storici.**

I servizi minimi e le dotazioni per i Piani Attuativi interni al tessuto urbano consolidato di cui al Piano delle Regole sono riportati nell'allegato PR\_2A Norme Tecniche di attuazione, mentre per i Piani attuativi esterni al Tessuto urbano consolidato, sono riportati al precedente capitolo "ambiti soggetti trasformazione urbanistica" e nello specifico allegato DP03A schede di fattibilità degli ambiti di trasformazione urbanistica.

## Allegato 1: Dettaglio delle attività compatibili alle destinazioni produttive di piano

### PREMESSA

Per poter considerare il maggior numero di categorie e sottocategorie di lavorazioni oggi presenti; si è ritenuto opportuno, per la descrizione delle attività produttive, utilizzare l'ultima classificazione delle attività economiche disponibile ATECO 2007. Tale classificazione è stata messa a punto dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) per l'adozione nelle rilevazioni statistiche correnti e negli atti delle Amministrazioni Pubbliche in sostituzione della Ateco 2002.

### DESCRIZIONE

La tabella sottostante indica per ciascuna tipologia di ambito (afferente al Documento di Piano o al Piano delle Regole) le attività produttive ritenute compatibili o non, con le destinazioni di Piano.

Le attività ritenute compatibili sono identificate con la dicitura "SI" mentre per quelle non compatibili sono contrassegnate dalla dicitura "NO"

Eventuali variazioni alle attività previste, potranno puntualmente essere assentite in forza di specifica procedura da D.P.R. 447/98 e s.m.e.i. in variante allo strumento generale, solo a seguito di una dimostrata sostenibilità dell'impatto sull'ambito interessato.

### Legenda delle Tipologia degli ambiti

Ambiti di Trasformazione afferenti al Documento di Piano	
1a	Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano a prevalente destinazione residenziale e terziaria-commerciale
1b	Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano a prevalente destinazione produttiva
Ambiti Consolidati afferenti al Piano delle Regole	
2	Ambiti a prevalente destinazione Residenziale
3	Ambiti a prevalente destinazione Produttiva
4	Ambiti a prevalente destinazione Terziaria-commerciale-ricettiva

**Tabella delle attività compatibili alle destinazioni di piano**

Classificazione delle attività produttive <i>fonte struttura Ateco 2007</i>		Tipologia degli ambiti				
		DP		PR		
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE	1a	1b	2	3	4
10	INDUSTRIE ALIMENTARI					
10.11.00	Produzione di carne non di volatili e di prodotti della macellazione (attività dei mattatoi)	NO	SI	NO	SI	NO
10.12.00	Produzione di carne di volatili e prodotti della loro macellazione (attività dei mattatoi)	NO	SI	NO	NO	NO
10.13.00	Produzione di prodotti a base di carne (inclusa la carne di volatili)	SI	SI	SI	SI	SI
10.20.00	Lavorazione e conservazione di pesce, crostacei e molluschi mediante surgelamento, salatura eccetera	NO	SI	NO	SI	NO
10.31.00	Lavorazione e conservazione delle patate	NO	SI	NO	SI	NO
10.32.00	Produzione di succhi di frutta e di ortaggi	NO	SI	NO	SI	NO
10.39.00	Lavorazione e conservazione di frutta e di ortaggi (esclusi i succhi di frutta e di ortaggi)	NO	SI	NO	SI	NO
10.41.10	Produzione di olio di oliva da olive prevalentemente non di produzione propria	NO	SI	NO	SI	SI
10.41.20	Produzione di olio raffinato o grezzo da semi oleosi o frutti oleosi prevalentemente non di produzione propria	NO	SI	NO	SI	NO
10.41.30	Produzione di oli e grassi animali grezzi o raffinati	NO	SI	NO	NO	NO
10.42.00	Produzione di margarina e di grassi commestibili simili	NO	SI	NO	NO	NO
10.51.10	Trattamento igienico del latte	NO	SI	NO	SI	NO
10.51.20	Produzione dei derivati del latte	NO	SI	NO	SI	NO
10.52.00	Produzione di gelati senza vendita diretta al pubblico	SI	SI	SI	SI	SI
10.61.10	Molitura del frumento	SI	NO	NO	SI	NO
10.61.20	Molitura di altri cereali	SI	NO	NO	SI	NO
10.61.30	Lavorazione del riso	SI	NO	NO	SI	NO
10.61.40	Altre lavorazioni di semi e granaglie	SI	NO	NO	SI	NO
10.62.00	Produzione di amidi e di prodotti amidacei (inclusa produzione di olio di mais)	SI	NO	NO	SI	NO
10.71.10	Produzione di prodotti di panetteria freschi	SI	SI	SI	SI	SI
10.71.20	Produzione di pasticceria fresca	SI	SI	SI	SI	SI
10.72.00	Produzione di fette biscottate, biscotti; prodotti di pasticceria conservati	SI	NO	NO	SI	NO
10.73.00	Produzione di paste alimentari, di cuscus e di prodotti farinacei simili	SI	NO	NO	SI	NO
10.81.00	Produzione di zucchero	SI	NO	NO	SI	NO

10.82.00	Produzione di cacao in polvere, cioccolato, caramelle e confetterie	NO	SI	NO	SI	NO
10.83.01	Lavorazione del caffè	NO	SI	NO	SI	NO
10.83.02	Lavorazione del tè e di altri preparati per infusi	NO	SI	NO	SI	NO
10.84.00	Produzione di condimenti e spezie	NO	SI	NO	SI	NO
10.85.01	Produzione di piatti pronti a base di carne e pollame	NO	SI	NO	SI	NO
10.85.02	Produzione di piatti pronti a base di pesce, inclusi fish and chips	NO	SI	NO	SI	NO
10.85.03	Produzione di piatti pronti a base di ortaggi	NO	SI	NO	SI	NO
10.85.04	Produzione di pizza confezionata	NO	SI	NO	SI	NO
10.85.05	Produzione di piatti pronti a base di pasta	NO	SI	NO	SI	NO
10.85.09	Produzione di pasti e piatti pronti di altri prodotti alimentari	NO	SI	NO	SI	NO
10.86.00	Produzione di preparati omogeneizzati e di alimenti dietetici	NO	SI	NO	SI	NO
10.89.01	Produzione di estratti e succhi di carne	NO	SI	NO	SI	NO
10.89.09	Produzione di altri prodotti alimentari nca	NO	SI	NO	SI	NO
10.91.00	Produzione di mangimi per l'alimentazione degli animali da allevamento	NO	SI	NO	SI	NO
10.92.00	Produzione di prodotti per l'alimentazione degli animali da compagnia	NO	SI	NO	SI	NO
<b>11</b>	<b>INDUSTRIA DELLE BEVANDE</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
11.01.00	Distillazione, rettifica e miscelatura degli alcolici	NO	SI	NO	SI	NO
11.02.10	Produzione di vini da tavola e v.q.p.r.d.	SI	SI	SI	SI	SI
11.02.20	Produzione di vino spumante e altri vini speciali	SI	SI	SI	SI	SI
11.03.00	Produzione di sidro e di altri vini a base di frutta	SI	SI	SI	SI	SI
11.04.00	Produzione di altre bevande fermentate non distillate	NO	SI	NO	SI	SI
11.05.00	Produzione di birra	NO	SI	NO	SI	SI
11.06.00	Produzione di malto	NO	SI	NO	SI	NO
11.07.00	Industria delle bibite analcoliche, delle acque minerali e di altre acque in bottiglia	NO	SI	NO	SI	SI
<b>12</b>	<b>INDUSTRIA DEL TABACCO</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
12.00.00	Industria del tabacco	NO	SI	NO	SI	NO
<b>13</b>	<b>INDUSTRIE TESSILI</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
13.10.00	Preparazione e filatura di fibre tessili	NO	SI	NO	SI	NO
13.20.00	Tessitura	NO	SI	NO	SI	SI
13.30.00	Finissaggio dei tessuti, degli articoli di vestiario e attività similari	NO	SI	NO	SI	SI
13.91.00	Fabbricazione di tessuti a maglia	NO	SI	NO	SI	NO
13.92.10	Confezionamento di biancheria da letto, da tavola e per l'arredamento	NO	SI	SI	SI	SI

13.92.20	Fabbricazione di articoli in materie tessili nca	NO	SI	NO	SI	NO
13.93.00	Fabbricazione di tappeti e moquette	NO	SI	NO	SI	NO
13.94.00	Fabbricazione di spago, corde, funi e reti	NO	SI	NO	SI	NO
13.95.00	Fabbricazione di tessuti non tessuti e di articoli in tali materie (esclusi gli articoli di abbigliamento)	NO	SI	NO	SI	NO
13.96.10	Fabbricazione di nastri, etichette e passamanerie di fibre tessili	NO	SI	NO	SI	NO
13.96.20	Fabbricazione di altri articoli tessili tecnici ed industriali	NO	SI	NO	SI	NO
13.99.10	Fabbricazione di ricami	SI	SI	SI	SI	SI
13.99.20	Fabbricazione di tulle, pizzi e merletti	SI	SI	SI	SI	SI
13.99.90	Fabbricazione di feltro e articoli tessili diversi	NO	SI	NO	SI	NO
<b>14</b>	<b>CONFEZIONE DI ARTICOLI DI ABBIGLIAMENTO; CONFEZIONE DI ARTICOLI IN PELLE E PELLICCIA</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
14.11.00	Confezione di abbigliamento in pelle e similpelle	NO	SI	NO	SI	SI
14.12.00	Confezione di camici, divise ed altri indumenti da lavoro	NO	SI	NO	SI	SI
14.13.10	Confezione in serie di abbigliamento esterno	SI	SI	SI	SI	SI
14.13.20	Sartoria e confezione su misura di abbigliamento esterno	NO	SI	NO	SI	SI
14.14.00	Confezione di camicie, T-shirt, corsetteria e altra biancheria intima	NO	SI	NO	SI	SI
14.19.10	Confezioni varie e accessori per l'abbigliamento	NO	SI	NO	SI	SI
14.19.21	Fabbricazione di calzature realizzate in materiale tessile senza soles applicate	NO	SI	NO	SI	SI
14.19.29	Confezioni di abbigliamento sportivo o di altri indumenti particolari	NO	SI	NO	SI	SI
14.20.00	Confezione di articoli in pelliccia	NO	SI	NO	SI	SI
14.31.00	Fabbricazione di articoli di calzetteria in maglia	NO	SI	NO	SI	SI
14.39.00	Fabbricazione di pullover, cardigan ed altri articoli simili a maglia	NO	SI	NO	SI	SI
<b>15</b>	<b>FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN PELLE E SIMILI</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
15.11.00	Preparazione e concia del cuoio e pelle; preparazione e tintura di pellicce	NO	NO	NO	NO	NO
15.12.01	Fabbricazione di frustini e scudisci per equitazione	NO	SI	NO	SI	NO
15.12.09	Fabbricazione di altri articoli da viaggio, borse e simili, pelletteria e selleria	NO	SI	NO	SI	NO
15.20.10	Fabbricazione di calzature	NO	SI	NO	SI	NO
15.20.20	Fabbricazione di parti in cuoio per calzature	NO	SI	NO	SI	NO
<b>16</b>	<b>INDUSTRIA DEL LEGNO E DEI PRODOTTI IN LEGNO E SUGHERO (ESCLUSI I MOBILI); FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN PAGLIA E MATERIALI DA INTRECCIO</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

16.10.00	Taglio e piallatura del legno	NO	SI	NO	SI	NO
16.21.00	Fabbricazione di fogli da impiallacciatura e di pannelli a base di legno	NO	SI	NO	SI	NO
16.22.00	Fabbricazione di pavimenti in parquet assemblato	NO	SI	NO	SI	NO
16.23.10	Fabbricazione di porte e finestre in legno (escluse porte blindate)	NO	SI	NO	SI	NO
16.23.20	Fabbricazione di altri elementi in legno e di falegnameria per l'edilizia	NO	SI	NO	SI	NO
16.24.00	Fabbricazione di imballaggi in legno	NO	SI	NO	SI	NO
16.29.11	Fabbricazione di parti in legno per calzature	NO	SI	NO	SI	NO
16.29.12	Fabbricazione di manici di ombrelli, bastoni e simili	NO	SI	NO	SI	NO
16.29.19	Fabbricazione di altri prodotti vari in legno (esclusi i mobili)	NO	SI	NO	SI	NO
16.29.20	Fabbricazione dei prodotti della lavorazione del sughero	NO	SI	NO	SI	NO
16.29.30	Fabbricazione di articoli in paglia e materiali da intreccio	NO	SI	NO	SI	NO
16.29.40	Laboratori di cornici	SI	SI	SI	SI	SI
<b>17</b>	<b>FABBRICAZIONE DI CARTA E DI PRODOTTI DI CARTA</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
17.11.00	Fabbricazione di pasta-carta	NO	SI	NO	SI	NO
17.12.00	Fabbricazione di carta e cartone	NO	SI	NO	SI	NO
17.21.00	Fabbricazione di carta e cartone ondulato e di imballaggi di carta e cartone (esclusi quelli in carta pressata)	NO	SI	NO	SI	NO
17.22.00	Fabbricazione di prodotti igienico-sanitari e per uso domestico in carta e ovatta di cellulosa	NO	SI	NO	SI	NO
17.23.01	Fabbricazione di prodotti cartotecnici scolastici e commerciali quando l'attività di stampa non è la principale caratteristica	NO	SI	NO	SI	SI
17.23.09	Fabbricazione di altri prodotti cartotecnici	NO	SI	NO	SI	SI
17.24.00	Fabbricazione di carta da parati	NO	SI	NO	SI	NO
17.29.00	Fabbricazione di altri articoli di carta e cartone	NO	SI	NO	SI	NO
<b>18</b>	<b>STAMPA E RIPRODUZIONE DI SUPPORTI REGISTRATI</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
18.11.00	Stampa di giornali	NO	SI	NO	SI	SI
18.12.00	Altra stampa	NO	SI	NO	SI	SI
18.13.00	Lavorazioni preliminari alla stampa e ai media	NO	SI	SI	SI	SI
18.14.00	Legatoria e servizi connessi	NO	SI	NO	SI	SI
18.20.00	Riproduzione di supporti registrati	SI	SI	SI	SI	SI
<b>19</b>	<b>FABBRICAZIONE DI COKE E PRODOTTI DERIVANTI DALLA RAFFINAZIONE DEL PETROLIO</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

19.10.01	Fabbricazione di pece e coke di pece	NO	NO	NO	NO	NO
19.10.09	Fabbricazione di altri prodotti di cokeria	NO	NO	NO	NO	NO
19.20.10	Raffinerie di petrolio	NO	NO	NO	NO	NO
19.20.20	Preparazione o miscelazione di derivati del petrolio (esclusa la petrolchimica)	NO	NO	NO	NO	NO
19.20.30	Miscelazione di gas petroliferi liquefatti (GPL) e loro imbottigliamento	NO	NO	NO	NO	NO
19.20.40	Fabbricazione di emulsioni di bitume, di catrame e di leganti per uso stradale	NO	NO	NO	NO	NO
19.20.90	Fabbricazione di altri prodotti petroliferi raffinati	NO	NO	NO	NO	NO
<b>20</b>	<b>FABBRICAZIONE DI PRODOTTI CHIMICI</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
20.11.00	Fabbricazione di gas industriali	NO	NO	NO	NO	NO
20.12.00	Fabbricazione di coloranti e pigmenti	NO	NO	NO	NO	NO
20.13.01	Fabbricazione di uranio e torio arricchito	NO	NO	NO	NO	NO
20.13.09	Fabbricazione di altri prodotti chimici di base inorganici	NO	NO	NO	NO	NO
20.14.01	Fabbricazione di alcol etilico da materiali fermentati	NO	SI	NO	SI	NO
20.14.09	Fabbricazione di altri prodotti chimici di base organici	NO	NO	NO	NO	NO
20.15.00	Fabbricazione di fertilizzanti e composti azotati (esclusa la fabbricazione di compost)	NO	NO	NO	NO	NO
20.16.00	Fabbricazione di materie plastiche in forme primarie	NO	NO	NO	NO	NO
20.17.00	Fabbricazione di gomma sintetica in forme primarie	NO	NO	NO	NO	NO
20.20.00	Fabbricazione di agrofarmaci e di altri prodotti chimici per l'agricoltura (esclusi i concimi)	NO	NO	NO	NO	NO
20.30.00	Fabbricazione di pitture, vernici e smalti, inchiostri da stampa e adesivi sintetici (mastici)	NO	NO	NO	NO	NO
20.41.10	Fabbricazione di saponi, detergenti e di agenti organici tensioattivi (esclusi i prodotti per toletta)	NO	NO	NO	NO	NO
20.41.20	Fabbricazione di specialità chimiche per uso domestico e per manutenzione	NO	NO	NO	NO	NO
20.42.00	Fabbricazione di prodotti per toletta: profumi, cosmetici, saponi e simili	NO	NO	NO	NO	NO
20.51.01	Fabbricazione di fiammiferi	NO	NO	NO	NO	NO
20.51.02	Fabbricazione di articoli esplosivi	NO	NO	NO	NO	NO
20.52.00	Fabbricazione di colle	NO	NO	NO	NO	NO
20.53.00	Fabbricazione di oli essenziali	NO	SI	NO	SI	NO
20.59.10	Fabbricazione di prodotti chimici per uso fotografico	NO	NO	NO	NO	NO
20.59.20	Fabbricazione di prodotti chimici organici ottenuti da prodotti di base derivati da processi di fermentazione o da materie prime vegetali	NO	NO	NO	NO	NO
20.59.30	Trattamento chimico degli acidi grassi	NO	NO	NO	NO	NO

20.59.40	Fabbricazione di prodotti chimici vari per uso industriale (inclusi i preparati antidetonanti e antigelo)	NO	NO	NO	NO	NO
20.59.50	Fabbricazione di prodotti chimici impiegati per ufficio e per il consumo non industriale	NO	NO	NO	NO	NO
20.59.60	Fabbricazione di prodotti ausiliari per le industrie tessili e del cuoio	NO	NO	NO	NO	NO
20.59.70	Fabbricazione di prodotti elettrochimici (esclusa produzione di cloro, soda e potassa) ed elettrotermici	NO	NO	NO	NO	NO
20.59.90	Fabbricazione di altri prodotti chimici nca	NO	NO	NO	NO	NO
20.60.00	Fabbricazione di fibre sintetiche e artificiali	NO	NO	NO	NO	NO
<b>21</b>	<b>FABBRICAZIONE DI PRODOTTI FARMACEUTICI DI BASE E DI PREPARATI FARMACEUTICI</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
21.10.00	Fabbricazione di prodotti farmaceutici di base	NO	SI	NO	SI	NO
21.20.01	Fabbricazione di sostanze diagnostiche radioattive in vivo	NO	NO	NO	NO	NO
21.20.09	Fabbricazione di medicinali ed altri preparati farmaceutici	NO	SI	NO	SI	NO
<b>22</b>	<b>FABBRICAZIONE DI ARTICOLI IN GOMMA E MATERIE PLASTICHE</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
22.11.10	Fabbricazione di pneumatici e di camere d'aria	NO	NO	NO	NO	NO
22.11.20	Rigenerazione e ricostruzione di pneumatici	NO	SI	NO	SI	NO
22.19.01	Fabbricazione di soles di gomma e altre parti in gomma per calzature	NO	SI	NO	SI	NO
22.19.09	Fabbricazione di altri prodotti in gomma nca	NO	SI	NO	SI	NO
22.21.00	Fabbricazione di lastre, fogli, tubi e profilati in materie plastiche	NO	SI	NO	SI	NO
22.22.00	Fabbricazione di imballaggi in materie plastiche	NO	SI	NO	SI	NO
22.23.01	Fabbricazione di rivestimenti elastici per pavimenti (vinile, linoleum eccetera)	NO	SI	NO	SI	NO
22.23.02	Fabbricazione di porte, finestre, intelaiature eccetera in plastica per l'edilizia	NO	SI	NO	SI	NO
22.23.09	Fabbricazione di altri articoli in plastica per l'edilizia	NO	SI	NO	SI	NO
22.29.01	Fabbricazione di parti in plastica per calzature	NO	SI	NO	SI	NO
22.29.02	Fabbricazione di oggetti per l'ufficio e la scuola in plastica	NO	SI	NO	SI	NO
22.29.09	Fabbricazione di altri articoli in materie plastiche nca	NO	SI	NO	SI	NO
<b>23</b>	<b>FABBRICAZIONE DI ALTRI PRODOTTI DELLA LAVORAZIONE DI MINERALI NON METALLIFERI</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
23.11.00	Fabbricazione di vetro piano	NO	SI	NO	SI	NO
23.12.00	Lavorazione e trasformazione del vetro piano	NO	SI	NO	SI	NO
23.13.00	Fabbricazione di vetro cavo	NO	SI	NO	SI	NO
23.14.00	Fabbricazione di fibre di vetro	NO	SI	NO	SI	NO
23.19.10	Fabbricazione di vetrerie per laboratori, per uso igienico, per farmacia	NO	SI	NO	SI	NO

23.19.20	Lavorazione di vetro a mano e a soffio artistico	NO	SI	NO	SI	SI
23.19.90	Fabbricazione di altri prodotti in vetro (inclusa la vetreria tecnica)	NO	SI	NO	SI	NO
23.20.00	Fabbricazione di prodotti refrattari	NO	SI	NO	SI	NO
23.31.00	Fabbricazione di piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti	NO	SI	NO	SI	NO
23.32.00	Fabbricazione di mattoni, tegole ed altri prodotti per l'edilizia in terracotta	NO	NO	NO	NO	NO
23.41.00	Fabbricazione di prodotti in ceramica per usi domestici e ornamentali	NO	SI	NO	SI	SI
23.42.00	Fabbricazione di articoli sanitari in ceramica	NO	NO	NO	NO	NO
23.43.00	Fabbricazione di isolatori e di pezzi isolanti in ceramica	NO	NO	NO	NO	NO
23.44.00	Fabbricazione di altri prodotti in ceramica per uso tecnico e industriale	NO	NO	NO	NO	NO
23.49.00	Fabbricazione di altri prodotti in ceramica	NO	NO	NO	NO	NO
23.51.00	Produzione di cemento	NO	NO	NO	NO	NO
23.52.10	Produzione di calce	NO	NO	NO	NO	NO
23.52.20	Produzione di gesso	NO	NO	NO	NO	NO
23.61.00	Fabbricazione di prodotti in calcestruzzo per l'edilizia	NO	NO	NO	NO	NO
23.62.00	Fabbricazione di prodotti in gesso per l'edilizia	NO	NO	NO	NO	NO
23.63.00	Produzione di calcestruzzo pronto per l'uso	NO	NO	NO	NO	NO
23.64.00	Produzione di malta	NO	NO	NO	NO	NO
23.65.00	Fabbricazione di prodotti in fibrocemento	NO	NO	NO	NO	NO
23.69.00	Fabbricazione di altri prodotti in calcestruzzo, gesso e cemento	NO	NO	NO	NO	NO
23.70.10	Segagione e lavorazione delle pietre e del marmo	NO	SI	NO	SI	NO
23.70.20	Lavorazione artistica del marmo e di altre pietre affini, lavori in mosaico	NO	SI	NO	SI	SI
23.70.30	Frantumazione di pietre e minerali vari non in connessione con l'estrazione	NO	NO	NO	NO	NO
23.91.00	Produzione di prodotti abrasivi	NO	NO	NO	NO	NO
23.99.00	Fabbricazione di altri prodotti in minerali non metalliferi nca	NO	NO	NO	NO	NO
<b>24</b>	<b>METALLURGIA</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
24.10.00	Siderurgia - Fabbricazione di ferro, acciaio e ferroleghie	NO	NO	NO	NO	NO
24.20.10	Fabbricazione di tubi e condotti senza saldatura	NO	NO	NO	NO	NO
24.20.20	Fabbricazione di tubi e condotti saldati e simili	NO	NO	NO	NO	NO
24.31.00	Stiratura a freddo di barre	NO	SI	NO	SI	NO
24.32.00	Laminazione a freddo di nastri	NO	SI	NO	SI	NO
24.33.01	Fabbricazione di pannelli stratificati in acciaio	NO	NO	NO	NO	NO

24.33.02	Profilatura mediante formatura o piegatura a freddo	NO	SI	NO	SI	NO
24.34.00	Trafilatura a freddo	NO	NO	NO	NO	NO
24.41.00	Produzione di metalli preziosi e semilavorati	NO	SI	NO	SI	NO
24.42.00	Produzione di alluminio e semilavorati	NO	NO	NO	NO	NO
24.43.00	Produzione di piombo, zinco e stagno e semilavorati	NO	NO	NO	NO	NO
24.44.00	Produzione di rame e semilavorati	NO	NO	NO	NO	NO
24.45.00	Produzione di altri metalli non ferrosi e semilavorati	NO	NO	NO	NO	NO
24.46.00	Trattamento dei combustibili nucleari (escluso l'arricchimento di uranio e torio)	NO	NO	NO	NO	NO
24.51.00	Fusione di ghisa e produzione di tubi e raccordi in ghisa	NO	NO	NO	NO	NO
24.52.00	Fusione di acciaio	NO	NO	NO	NO	NO
24.53.00	Fusione di metalli leggeri	NO	NO	NO	NO	NO
24.54.00	Fusione di altri metalli non ferrosi	NO	NO	NO	NO	NO
<b>25</b>	<b>FABBRICAZIONE DI PRODOTTI IN METALLO (ESCLUSI MACCHINARI E ATTREZZATURE)</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
25.11.00	Fabbricazione di strutture metalliche e parti assemblate di strutture	NO	SI	NO	SI	NO
25.12.10	Fabbricazione di porte, finestre e loro telai, imposte e cancelli metallici	NO	SI	NO	SI	NO
25.12.20	Fabbricazione di strutture metalliche per tende da sole, tende alla veneziana e simili	NO	SI	NO	SI	NO
25.21.00	Fabbricazione di radiatori e contenitori in metallo per caldaie per il riscaldamento centrale	NO	SI	NO	SI	NO
25.29.00	Fabbricazione di cisterne, serbatoi e contenitori in metallo per impieghi di stoccaggio o di produzione	NO	SI	NO	SI	NO
25.30.00	Fabbricazione di generatori di vapore (esclusi i contenitori in metallo per caldaie per il riscaldamento centrale ad acqua calda)	NO	SI	NO	SI	NO
25.40.00	Fabbricazione di armi e munizioni	NO	NO	NO	NO	NO
25.50.00	Fucinatura, imbutitura, stampaggio e profilatura dei metalli; metallurgia delle polveri	NO	SI	NO	SI	NO
25.61.00	Trattamento e rivestimento dei metalli	NO	SI	NO	SI	NO
25.62.00	Lavori di meccanica generale	NO	SI	NO	SI	NO
25.71.00	Fabbricazione di articoli di coltelleria, posateria ed armi bianche	NO	SI	NO	SI	NO
25.72.00	Fabbricazione di serrature e cerniere e ferramenta simili	NO	SI	NO	SI	NO
25.73.11	Fabbricazione di utensileria ad azionamento manuale	NO	SI	NO	SI	NO
25.73.12	Fabbricazione di parti intercambiabili per macchine utensili	NO	SI	NO	SI	NO
25.73.20	Fabbricazione di stampi, portastampi, sagome, forme per macchine	NO	SI	NO	SI	NO

25.91.00	Fabbricazione di bidoni in acciaio e contenitori analoghi per il trasporto e l'imballaggio	NO	SI	NO	SI	NO
25.92.00	Fabbricazione di imballaggi leggeri in metallo	NO	SI	NO	SI	NO
25.93.10	Fabbricazione di prodotti fabbricati con fili metallici	NO	SI	NO	SI	NO
25.93.20	Fabbricazione di molle	NO	SI	NO	SI	NO
25.93.30	Fabbricazione di catene fucinate senza saldatura e stampate	NO	SI	NO	SI	NO
25.94.00	Fabbricazione di articoli di bulloneria	NO	SI	NO	SI	NO
25.99.11	Fabbricazione di caraffe e bottiglie isolate in metallo	NO	SI	NO	SI	NO
25.99.19	Fabbricazione di stoviglie, pentolame, vasellame, attrezzi da cucina e altri accessori casalinghi non elettrici, articoli metallici per l'arredamento di stanze da bagno	NO	SI	NO	SI	NO
25.99.20	Fabbricazione di casseforti, forzieri e porte metalliche blindate	NO	SI	NO	SI	NO
25.99.30	Fabbricazione di oggetti in ferro, in rame ed altri metalli	NO	SI	NO	SI	SI
25.99.91	Fabbricazione di magneti metallici permanenti	NO	SI	NO	SI	NO
25.99.99	Fabbricazione di altri articoli metallici e minuteria metallica nca	NO	SI	NO	SI	SI
<b>26</b>	<b>FABBRICAZIONE DI COMPUTER E PRODOTTI DI ELETTRONICA E OTTICA; APPARECCHI ELETTROMEDICALI, APPARECCHI DI MISURAZIONE E DI OROLOGI</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
26.11.01	Fabbricazione di diodi, transistor e relativi congegni elettronici	NO	SI	NO	SI	SI
26.11.09	Fabbricazione di altri componenti elettronici	NO	SI	NO	SI	SI
26.12.00	Fabbricazione di schede elettroniche assemblate	NO	SI	NO	SI	SI
26.20.00	Fabbricazione di computer e unità periferiche	NO	SI	NO	SI	SI
26.30.10	Fabbricazione di apparecchi trasmettenti radiotelevisivi (incluse le telecamere)	NO	SI	NO	SI	SI
26.30.21	Fabbricazione di sistemi antifurto e antincendio	NO	SI	NO	SI	SI
26.30.29	Fabbricazione di altri apparecchi elettrici ed elettronici per telecomunicazioni	NO	SI	NO	SI	SI
26.40.01	Fabbricazione di apparecchi per la riproduzione e registrazione del suono e delle immagini	NO	SI	NO	SI	SI
26.40.02	Fabbricazione di console per videogiochi (esclusi i giochi elettronici)	NO	SI	NO	SI	SI
26.51.10	Fabbricazione di strumenti per navigazione, idrologia, geofisica e meteorologia	NO	SI	NO	SI	SI
26.51.21	Fabbricazione di rilevatori di fiamma e combustione, di mine, di movimento, generatori d'impulso e metal detector	NO	SI	NO	SI	NO

26.51.29	Fabbricazione di altri apparecchi di misura e regolazione, strumenti da disegno, di contatori di elettricità, gas, acqua ed altri liquidi, di bilance analitiche di precisione (incluse parti staccate ed accessori)	NO	SI	NO	SI	SI
26.52.00	Fabbricazione di orologi	SI	SI	SI	SI	SI
26.60.01	Fabbricazione di apparecchiature di irradiazione per alimenti e latte	NO	SI	NO	SI	NO
26.60.02	Fabbricazione di apparecchi elettromedicali (incluse parti staccate e accessori)	NO	SI	NO	SI	SI
26.60.09	Fabbricazione di altri strumenti per irradiazione ed altre apparecchiature elettroterapeutiche	NO	SI	NO	SI	NO
26.70.11	Fabbricazione di elementi ottici e strumenti ottici di precisione	NO	SI	NO	SI	SI
26.70.12	Fabbricazione di attrezzature ottiche di misurazione e controllo	NO	SI	NO	SI	SI
26.70.20	Fabbricazione di apparecchiature fotografiche e cinematografiche	NO	SI	NO	SI	SI
26.80.00	Fabbricazione di supporti magnetici ed ottici	NO	SI	NO	SI	NO
<b>27</b>	<b>FABBRICAZIONE DI APPARECCHIATURE ELETTRICHE ED APPARECCHIATURE PER USO DOMESTICO NON ELETTRICHE</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
27.11.00	Fabbricazione di motori, generatori e trasformatori elettrici	NO	SI	NO	SI	NO
27.12.00	Fabbricazione di apparecchiature per le reti di distribuzione e il controllo dell'elettricità	NO	SI	NO	SI	NO
27.20.00	Fabbricazione di batterie di pile ed accumulatori elettrici	NO	SI	NO	SI	NO
27.31.01	Fabbricazione di cavi a fibra ottica per la trasmissione di dati o di immagini	NO	SI	NO	SI	NO
27.31.02	Fabbricazione di fibre ottiche	NO	SI	NO	SI	NO
27.32.00	Fabbricazione di altri fili e cavi elettrici ed elettronici	NO	SI	NO	SI	NO
27.33.01	Fabbricazione di apparecchiature in plastica non conduttiva	NO	SI	NO	SI	NO
27.33.09	Fabbricazione di altre attrezzature per cablaggio	NO	SI	NO	SI	NO
27.40.01	Fabbricazione di apparecchiature di illuminazione e segnalazione per mezzi di trasporto	NO	SI	NO	SI	NO
27.40.09	Fabbricazione di altre apparecchiature per illuminazione	NO	SI	NO	SI	NO
27.51.00	Fabbricazione di elettrodomestici	NO	SI	NO	SI	NO
27.52.00	Fabbricazione di apparecchi per uso domestico non elettrici	NO	SI	NO	SI	NO
27.90.01	Fabbricazione di apparecchiature elettriche per saldature e brasature	NO	SI	NO	SI	NO
27.90.02	Fabbricazione di insegne elettriche e apparecchiature elettriche di segnalazione	NO	SI	NO	SI	NO

27.90.03	Fabbricazione di condensatori elettrici, resistenze, condensatori e simili, acceleratori	NO	SI	NO	SI	NO
27.90.09	Fabbricazione di altre apparecchiature elettriche nca	NO	SI	NO	SI	NO
<b>28</b>	<b>FABBRICAZIONE DI MACCHINARI ED APPARECCHIATURE NCA</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
28.11.11	Fabbricazione di motori a combustione interna (esclusi i motori destinati ai mezzi di trasporto su strada e ad aeromobili)	NO	SI	NO	SI	NO
28.11.12	Fabbricazione di pistoni, fasce elastiche, carburatori e parti simili di motori a combustione interna	NO	SI	NO	SI	NO
28.11.20	Fabbricazione di turbine e turboalternatori (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.12.00	Fabbricazione di apparecchiature fluidodinamiche	NO	SI	NO	SI	NO
28.13.00	Fabbricazione di altre pompe e compressori	NO	SI	NO	SI	NO
28.14.00	Fabbricazione di altri rubinetti e valvole	NO	SI	NO	SI	NO
28.15.10	Fabbricazione di organi di trasmissione (esclusi quelli idraulici e quelli per autoveicoli, aeromobili e motocicli)	NO	SI	NO	SI	NO
28.15.20	Fabbricazione di cuscinetti a sfere	NO	SI	NO	SI	NO
28.21.10	Fabbricazione di forni, fornaci e bruciatori	NO	SI	NO	SI	NO
28.21.21	Fabbricazione di caldaie per riscaldamento	NO	SI	NO	SI	NO
28.21.29	Fabbricazione di altri sistemi per riscaldamento	NO	SI	NO	SI	NO
28.22.01	Fabbricazione di ascensori, montacarichi e scale mobili	NO	SI	NO	SI	NO
28.22.02	Fabbricazione di gru, argani, verricelli a mano e a motore, carrelli trasbordatori, carrelli elevatori e piattaforme girevoli	NO	SI	NO	SI	NO
28.22.03	Fabbricazione di carrie	NO	SI	NO	SI	NO
28.22.09	Fabbricazione di altre macchine e apparecchi di sollevamento e movimentazione	NO	SI	NO	SI	NO
28.23.01	Fabbricazione di cartucce toner	NO	SI	NO	SI	NO
28.23.09	Fabbricazione di macchine ed altre attrezzature per ufficio (esclusi computer e periferiche)	NO	SI	NO	SI	NO
28.24.00	Fabbricazione di utensili portatili a motore	NO	SI	NO	SI	NO
28.25.00	Fabbricazione di attrezzature di uso non domestico per la refrigerazione e la ventilazione; fabbricazione di condizionatori domestici fissi	NO	SI	NO	SI	NO
28.29.10	Fabbricazione di bilance e di macchine automatiche per la vendita e la distribuzione (incluse parti staccate e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.29.20	Fabbricazione di macchine e apparecchi per le industrie chimiche, petrolchimiche e petrolifere (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.29.30	Fabbricazione di macchine automatiche per la dosatura, la confezione e per l'imballaggio (incluse	NO	SI	NO	SI	NO

	parti e accessori)					
28.29.91	Fabbricazione di apparecchi per depurare e filtrare liquidi e gas per uso non domestico	NO	SI	NO	SI	NO
28.29.92	Fabbricazione di macchine per la pulizia (incluse le lavastoviglie) per uso non domestico	NO	SI	NO	SI	NO
28.29.93	Fabbricazione di livelle, metri doppi a nastro e utensili simili, strumenti di precisione per meccanica (esclusi quelli ottici)	NO	SI	NO	SI	NO
28.29.99	Fabbricazione di altro materiale meccanico e di altre macchine di impiego generale nca	NO	SI	NO	SI	NO
28.30.10	Fabbricazione di trattori agricoli	NO	SI	NO	SI	NO
28.30.90	Fabbricazione di altre macchine per l'agricoltura, la silvicoltura e la zootecnia	NO	SI	NO	SI	NO
28.41.00	Fabbricazione di macchine utensili per la formatura dei metalli (incluse parti e accessori ed escluse le parti intercambiabili)	NO	SI	NO	SI	NO
28.49.01	Fabbricazione di macchine per la galvanostegia	NO	SI	NO	SI	NO
28.49.09	Fabbricazione di altre macchine utensili (incluse parti e accessori) nca	NO	SI	NO	SI	NO
28.91.00	Fabbricazione di macchine per la metallurgia (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.92.01	Fabbricazione di macchine per il trasporto a cassone ribaltabile per impiego specifico in miniere, cave e cantieri	NO	SI	NO	SI	NO
28.92.09	Fabbricazione di altre macchine da miniera, cava e cantiere (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.93.00	Fabbricazione di macchine per l'industria alimentare, delle bevande e del tabacco (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.94.10	Fabbricazione di macchine tessili, di macchine e di impianti per il trattamento ausiliario dei tessili, di macchine per cucire e per maglieria (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.94.20	Fabbricazione di macchine e apparecchi per l'industria delle pelli, del cuoio e delle calzature (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.94.30	Fabbricazione di apparecchiature e di macchine per lavanderie e stirerie (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.95.00	Fabbricazione di macchine per l'industria della carta e del cartone (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.96.00	Fabbricazione di macchine per l'industria delle materie plastiche e della gomma (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.99.10	Fabbricazione di macchine per la stampa e la legatoria (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
28.99.20	Fabbricazione di robot industriali per usi molteplici (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO

28.99.30	Fabbricazione di apparecchi per istituti di bellezza e centri di benessere	NO	SI	NO	SI	NO
28.99.91	Fabbricazione di apparecchiature per il lancio di aeromobili, catapulte per portaerei e apparecchiature simili	NO	SI	NO	SI	NO
28.99.92	Fabbricazione di giostre, altalene ed altre attrezzature per parchi di divertimento	NO	SI	NO	SI	NO
28.99.93	Fabbricazione di apparecchiature per l'allineamento e il bilanciamento delle ruote; altre apparecchiature per il bilanciamento	NO	SI	NO	SI	NO
28.99.99	Fabbricazione di altre macchine ed attrezzature per impieghi speciali nca (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
<b>29</b>	<b>FABBRICAZIONE DI AUTOVEICOLI, RIMORCHI E SEMIRIMORCHI</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
29.10.00	Fabbricazione di autoveicoli	NO	SI	NO	SI	NO
29.20.00	Fabbricazione di carrozzerie per autoveicoli, rimorchi e semirimorchi	NO	SI	NO	SI	NO
29.31.00	Fabbricazione di apparecchiature elettriche ed elettroniche per autoveicoli e loro motori	NO	SI	NO	SI	NO
29.32.01	Fabbricazione di sedili per autoveicoli	NO	SI	NO	SI	NO
29.32.09	Fabbricazione di altre parti ed accessori per autoveicoli e loro motori nca	NO	SI	NO	SI	NO
<b>30</b>	<b>FABBRICAZIONE DI ALTRI MEZZI DI TRASPORTO</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
30.11.01	Fabbricazione di sedili per navi	NO	SI	NO	SI	NO
30.11.02	Cantieri navali per costruzioni metalliche e non metalliche (esclusi i sedili per navi)	NO	NO	NO	NO	NO
30.12.00	Costruzione di imbarcazioni da diporto e sportive	NO	SI	NO	SI	NO
30.20.01	Fabbricazione di sedili per tram, filovie e metropolitane	NO	SI	NO	SI	NO
30.20.02	Costruzione di altro materiale rotabile ferroviario, tranviario, filoviario, per metropolitane e per miniere	NO	NO	NO	NO	NO
30.30.01	Fabbricazione di sedili per aeromobili	NO	SI	NO	SI	NO
30.30.02	Fabbricazione di missili balistici	NO	NO	NO	NO	NO
30.30.09	Fabbricazione di aeromobili, di veicoli spaziali e dei relativi dispositivi nca	NO	NO	NO	NO	NO
30.40.00	Fabbricazione di veicoli militari da combattimento	NO	NO	NO	NO	NO
30.91.11	Fabbricazione di motori per motocicli	NO	SI	NO	SI	NO
30.91.12	Fabbricazione di motocicli	NO	SI	NO	SI	NO
30.91.20	Fabbricazione di accessori e pezzi staccati per motocicli e ciclomotori	NO	SI	NO	SI	NO
30.92.10	Fabbricazione e montaggio di biciclette	NO	SI	NO	SI	NO
30.92.20	Fabbricazione di parti ed accessori per biciclette	NO	SI	NO	SI	NO
30.92.30	Fabbricazione di veicoli per invalidi (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO

30.92.40	Fabbricazione di carrozzine e passeggini per neonati	NO	SI	NO	SI	NO
30.99.00	Fabbricazione di veicoli a trazione manuale o animale	NO	SI	NO	SI	NO
<b>31</b>	<b>FABBRICAZIONE DI MOBILI</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
31.01.10	Fabbricazione di sedie e poltrone per ufficio e negozi	NO	SI	NO	SI	NO
31.01.21	Fabbricazione di altri mobili metallici per ufficio e negozi	NO	SI	NO	SI	NO
31.01.22	Fabbricazione di altri mobili non metallici per ufficio e negozi	NO	SI	NO	SI	NO
31.02.00	Fabbricazione di mobili per cucina	NO	SI	NO	SI	NO
31.03.00	Fabbricazione di materassi	NO	SI	NO	SI	NO
31.09.10	Fabbricazione di mobili per arredo domestico	NO	SI	NO	SI	NO
31.09.20	Fabbricazione di sedie e sedili (esclusi quelli per aeromobili, autoveicoli, navi, treni, ufficio e negozi)	NO	SI	NO	SI	NO
31.09.30	Fabbricazione di poltrone e divani	NO	SI	NO	SI	NO
31.09.40	Fabbricazione di parti e accessori di mobili	NO	SI	NO	SI	NO
31.09.50	Finitura di mobili	NO	SI	NO	SI	NO
31.09.90	Fabbricazione di altri mobili (inclusi quelli per arredo esterno)	NO	SI	NO	SI	NO
<b>32</b>	<b>ALTRE INDUSTRIE MANIFATTURIERE</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
32.11.00	Coniazione di monete	NO	SI	NO	SI	NO
32.12.10	Fabbricazione di oggetti di gioielleria ed oreficeria in metalli preziosi o rivestiti di metalli preziosi	SI	SI	SI	SI	SI
32.12.20	Lavorazione di pietre preziose e semipreziose per gioielleria e per uso industriale	SI	SI	SI	SI	SI
32.13.01	Fabbricazione di cinturini metallici per orologi (esclusi quelli in metalli preziosi)	NO	SI	NO	SI	SI
32.13.09	Fabbricazione di bigiotteria e articoli simili nca	NO	SI	NO	SI	SI
32.20.00	Fabbricazione di strumenti musicali (incluse parti e accessori)	NO	SI	NO	SI	SI
32.30.00	Fabbricazione di articoli sportivi	NO	SI	NO	SI	SI
32.40.10	Fabbricazione di giochi (inclusi i giochi elettronici)	NO	SI	NO	SI	SI
32.40.20	Fabbricazione di giocattoli (inclusi i tricicli e gli strumenti musicali giocattolo)	NO	SI	NO	SI	SI
32.50.11	Fabbricazione di materiale medico-chirurgico e veterinario	NO	SI	NO	SI	NO
32.50.12	Fabbricazione di apparecchi e strumenti per odontoiatria e di apparecchi medicali (incluse parti staccate e accessori)	NO	SI	NO	SI	NO
32.50.13	Fabbricazione di mobili per uso medico, chirurgico, odontoiatrico e veterinario	NO	SI	NO	SI	NO
32.50.14	Fabbricazione di centrifughe per laboratori	NO	SI	NO	SI	NO
32.50.20	Fabbricazione di protesi dentarie (inclusa riparazione)	SI	SI	SI	SI	SI

32.50.30	Fabbricazione di protesi ortopediche, altre protesi ed ausili (inclusa riparazione)	NO	SI	NO	SI	NO
32.50.40	Fabbricazione di lenti oftalmiche	NO	SI	NO	SI	NO
32.50.50	Fabbricazione di armature per occhiali di qualsiasi tipo; montatura in serie di occhiali comuni	NO	SI	NO	SI	NO
32.91.00	Fabbricazione di scope e spazzole	NO	SI	NO	SI	SI
32.99.11	Fabbricazione di articoli di vestiario ignifughi e protettivi di sicurezza	NO	SI	NO	SI	NO
32.99.12	Fabbricazione di articoli in plastica per la sicurezza personale	NO	SI	NO	SI	NO
32.99.13	Fabbricazione di articoli in metallo per la sicurezza personale	NO	SI	NO	SI	NO
32.99.14	Fabbricazione di maschere antigas	NO	SI	NO	SI	NO
32.99.19	Fabbricazione di altre attrezzature ed altri articoli protettivi di sicurezza	NO	SI	NO	SI	NO
32.99.20	Fabbricazione di ombrelli, bottoni, chiusure lampo, parrucche e affini	NO	SI	NO	SI	SI
32.99.30	Fabbricazione di oggetti di cancelleria	NO	SI	NO	SI	SI
32.99.40	Fabbricazione di casse funebri	NO	SI	NO	SI	NO
32.99.90	Fabbricazione di altri articoli nca	NO	SI	NO	SI	NO
<b>33</b>	<b>RIPARAZIONE, MANUTENZIONE ED INSTALLAZIONE DI MACCHINE ED APPARECCHIATURE</b>	<b>1a</b>	<b>1b</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
33.11.01	Riparazione e manutenzione di stampi, portastampi, sagome, forme per macchine	NO	SI	NO	SI	NO
33.11.02	Riparazione e manutenzione di utensileria ad azionamento manuale	NO	SI	NO	SI	NO
33.11.03	Riparazione e manutenzione di armi, sistemi d'arma e munizioni	NO	NO	NO	NO	NO
33.11.04	Riparazione e manutenzione di casseforti, forzieri, porte metalliche blindate	NO	SI	NO	SI	NO
33.11.05	Riparazione e manutenzione di armi bianche	NO	SI	NO	SI	NO
33.11.06	Riparazione e manutenzione di container	NO	SI	NO	SI	NO
33.11.07	Riparazione e manutenzione di carrelli per la spesa	NO	SI	NO	SI	NO
33.11.09	Riparazione e manutenzione di altri prodotti in metallo	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.10	Riparazione e manutenzione di macchine di impiego generale	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.20	Riparazione e manutenzione di forni, formaci e bruciatori	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.30	Riparazione e manutenzione di macchine e apparecchi di sollevamento e movimentazione (esclusi ascensori)	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.40	Riparazione e manutenzione di attrezzature di uso non domestico per la refrigerazione e la ventilazione	NO	SI	NO	SI	NO

33.12.51	Riparazione e manutenzione di macchine ed attrezzature per ufficio (esclusi computer, periferiche, fax)	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.52	Riparazione e manutenzione di bilance e macchine automatiche per la vendita e la distribuzione	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.53	Riparazione e manutenzione di macchine per le industrie chimiche, petrolchimiche e petrolifere	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.54	Riparazione e manutenzione di macchine per la dosatura, la confezione e l'imballaggio	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.55	Riparazione e manutenzione di estintori (inclusa la ricarica)	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.59	Riparazione e manutenzione di altre macchine di impiego generale nca	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.60	Riparazione e manutenzione di trattori agricoli	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.70	Riparazione e manutenzione di altre macchine per l'agricoltura, la silvicoltura e la zootecnia	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.91	Riparazione e manutenzione di parti intercambiabili per macchine utensili	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.92	Riparazione e manutenzione di giostre, altalene, padiglioni da tiro al bersaglio ed altre attrezzature per parchi di divertimento	NO	SI	NO	SI	NO
33.12.99	Riparazione e manutenzione di altre macchine per impieghi speciali nca (incluse le macchine utensili)	NO	SI	NO	SI	NO
33.13.01	Riparazione e manutenzione di apparecchiature ottiche, fotografiche e cinematografiche (escluse videocamere)	NO	SI	NO	SI	NO
33.13.02		NO	NO	NO	NO	NO
33.13.03	Riparazione e manutenzione di apparecchi elettromedicali, di materiale medico-chirurgico e veterinario, di apparecchi e strumenti per odontoiatria	NO	SI	NO	SI	NO
33.13.04	Riparazione e manutenzione di apparati di distillazione per laboratori, di centrifughe per laboratori e di macchinari per pulizia ad ultrasuoni per laboratori	NO	SI	NO	SI	NO
33.13.09	Riparazione e manutenzione di altre apparecchiature elettroniche (escluse quelle per le telecomunicazioni ed i computer)	NO	SI	NO	SI	NO
33.14.00	Riparazione e manutenzione di apparecchiature elettriche (esclusi gli elettrodomestici)	NO	SI	NO	SI	NO
33.14.01		NO	NO	NO	NO	NO
33.14.09		NO	NO	NO	NO	NO
33.15.00	Riparazione e manutenzione di navi commerciali e imbarcazioni da diporto (esclusi i loro motori)	NO	SI	NO	SI	NO
33.16.00	Riparazione e manutenzione di aeromobili e di veicoli spaziali	NO	SI	NO	SI	NO
33.17.00	Riparazione e manutenzione di materiale rotabile ferroviario, tranviario, filoviario e per metropolitane	NO	SI	NO	SI	NO

	(esclusi i loro motori)					
33.19.01	Riparazioni di pallets e contenitori in legno per trasporto	NO	SI	NO	SI	NO
33.19.02	Riparazione di prodotti in gomma	NO	SI	NO	SI	NO
33.19.03	Riparazione di articoli in vetro	NO	SI	NO	SI	NO
33.19.04	Riparazioni di altri prodotti in legno nca	NO	SI	NO	SI	NO
33.19.09	Riparazione di altre apparecchiature nca	NO	SI	NO	SI	NO
33.20.01	Installazione di motori, generatori e trasformatori elettrici; di apparecchiature per la distribuzione e il controllo dell'elettricità (esclusa l'installazione all'interno degli edifici)	NO	SI	NO	SI	NO
33.20.02	Installazione di apparecchi elettrici ed elettronici per telecomunicazioni, di apparecchi trasmettenti radiotelevisivi, di impianti di apparecchiature elettriche ed elettroniche (esclusa l'installazione all'interno degli edifici)	NO	SI	NO	SI	NO
33.20.03	Installazione di strumenti ed apparecchi di misurazione, controllo, prova, navigazione e simili (incluse le apparecchiature di controllo dei processi industriali)	NO	SI	NO	SI	NO
33.20.04	Installazione di cisterne, serbatoi e contenitori in metallo	NO	SI	NO	SI	NO
33.20.05	Installazione di generatori di vapore (escluse le caldaie per il riscaldamento centrale ad acqua calda)	NO	SI	NO	SI	NO
33.20.06	Installazione di macchine per ufficio, di mainframe e computer simili	NO	SI	NO	SI	SI
33.20.07	Installazione di apparecchi medicali, di apparecchi e strumenti per odontoiatria	NO	SI	NO	SI	SI
33.20.08	Installazione di apparecchi elettromedicali	NO	SI	NO	SI	SI
33.20.09	Installazione di altre macchine ed apparecchiature industriali	NO	SI	NO	SI	NO

Eventuali limitati discostamenti potranno essere assentiti previa verifica puntuale del livello di compatibilità da espletarsi all'interno delle procedure di cui al D.P.R. 160/2010.

Le attività artigianali alla cura del corpo sono sempre ammesse in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato, nonché negli ambiti di trasformazione, ove sono consentite attività di tipo artigianale.