

INTRUDUZIONE ALLA VARIANTE GENERALE

DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**Aggiornamento a seguito dell'accoglimento di pareri e osservazioni e di
approvazione definitiva con D.C.C. n. 13 del 24/03/2017**

Il Comune di Desenzano del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 assunta dal 19 al 21/12/2012.

L'amministrazione comunale dando seguito alle linee programmatiche di mandato, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 21/03/2014, ha indicato tra le priorità la revisione generale del P.G.T. avente i seguenti obiettivi:

- 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 turismi)
- 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, pattino dromo, futuro campo rugby ecc.)
- turismo eno-gastronomico a S.Martino e Vaccarolo
- turismo storico a San Martino
- valutazione del problema delle RTA.

Conseguentemente si è dato incarico all'ufficio tecnico comunale di redigere detta variante generale con l'ausilio di professionisti specialisti nei campi geologico, agronomico e di servizi a rete, in quanto mancanti all'interno dell'Amministrazione.

La variante ha interessato le tre componenti del PGT: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Detti documenti sono stati aggiornati in fase di approvazione definitiva della Variante avvenuta con D.C.C. n. 13 del 24/03/2017 in conseguenza dell'accoglimento dei pareri degli enti competenti – Regione Lombardia e Provincia di Brescia, oltre che di Arpa e ATS, nonché delle osservazioni pervenute da parte dei cittadini e delle parti sociali.

Per quanto attiene alle modalità di recepimento dei suddetti pareri ed osservazioni si rimanda alla documentazione allegata alla Delibera sopra citata.

Il Documento di Piano è stato rivisto nelle diverse componenti di analisi e progettuali, dapprima con l'aggiornamento dei dati risalenti al 2009 (anno di avvio degli studi riguardanti il previgente PGT) e successivamente con modifiche agli ambiti di trasformazione, comportanti una riduzione delle previsioni di consumo di suolo, in linea con i dettami della L.R. 31/2014.

Sono stati anche aggiornati gli studi geologici e sismici, nonché quelli relativi alla componente agronomica. La Regione Lombardia ha già espresso parere favorevole riguardo allo studio geologico, di microzonazione sismica e all'aggiornamento del Reticolo Idrico Minore.

In sede di adozione della Variante al PGT, avvenuta con D.C.C. n. 75 del 18/10/2016, la modifica del Documento di Piano ha comportato una diminuzione delle previsioni del consumo di suolo di circa mq 88.954, pari al 22% circa delle superfici degli ambiti di trasformazione non attuati del previgente P.G.T., la cui superficie complessiva in forza di detta diminuzione diviene ora pari a mq 318.166 contro i mq 407.120 precedentemente previsti. In un solo caso si è rideterminata la volumetria passando da una previsione di mc 4.230 a mc 4.614 con un aumento di mc 384 (ATR PII 8) senza incremento del consumo di suolo.

A seguito dell'approvazione definitiva della Variante al PGT, avvenuta con D.C.C. n. 13 del 24/03/2017, in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni pervenute si è ulteriormente ridotta la previsione del consumo di suolo di cui al Documento di Piano di circa mq 2.845, mc 1.707 e 10 abitanti.

Pertanto la diminuzione complessiva di previsione di consumo di suolo del Documento di Piano operata con la presente Variante risulta pari a 91.799 mq, la cui superficie totale degli ambiti di trasformazione non attuati nel previgente PGT, diviene ora pari a mq 315.321 contro i mq 407.120 precedentemente previsti.

Nella Delibera di Adozione della Variante al PGT il Piano dei Servizi è stato oggetto di aggiornamento sia per quanto riguarda la componente progettuale che per quanto riguarda la parte economica.

É stato inoltre introdotto un adeguato progetto di PUGSS, che in precedenza era limitato ad uno studio generale dei sottoservizi esistenti e di previsione.

Il Piano dei Servizi viene aggiornato con l'introduzione delle opere realizzate e da quelle previste dal Piano Triennale delle Opere Pubbliche, con l'adeguamento delle schede di progetto e con l'aggiornamento delle previsioni di spesa per la realizzazione e manutenzione dei servizi stessi. Dette previsioni di spesa sono state ridimensionate sia in conseguenza dell'avvenuta esecuzione di alcune opere, e quindi con il conseguente stralcio delle relative indicazioni di spesa, che per la rideterminazione dei costi previsti per le manutenzioni decennali.

In sede di approvazione definitiva l'area indicata negli elaborati di adozione (Piano delle Regole), identificata con la sigla PCC 13, della superficie di mq 3.796, è stata ricondotta alla sua originale destinazione a Verde Pubblico.

Nella Delibera di Adozione della Variante al PGT il Piano delle Regole è stato aggiornato sia per quanto attiene le Norme Tecniche di Attuazione che con l'introduzione delle diverse previsioni di utilizzo di alcune aree sia ad uso abitativo che ad uso ricettivo. Questo ha comportato inizialmente la variazione delle previsioni insediative in aree interne al tessuto urbano consolidato allo scopo di una riqualificazione e riutilizzo di aree già impegnate. Complessivamente si era quindi apportata una riduzione di mq 34.939. Veniva rideterminato l'indice fondiario di un ambito compreso tra Via Gramsci e Via Monte Corno, prendendo atto della densità edilizia esistente, assegnando un indice di 1,5 mc/mq anziché di 1 mc/mq, comportando in tal modo l'adeguamento degli "abitanti teorici stimati al tempo T0". Inoltre venivano apportati modesti adeguamenti cartografici basati sullo stato di fatto dei luoghi che non hanno inciso sul dimensionamento dello strumento urbanistico.

Per quanto attiene le NTA, le stesse sono state riviste nelle forme descrittive, con l'obiettivo di una loro più semplice lettura e di una maggior facilità di applicazione, ferme restando, nella sostanza, le definizioni degli indici e dei parametri.

In sede di approvazione definitiva della Variante al PGT, sempre a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, sono state introdotte ulteriori modifiche, rettifiche e aggiornamenti sia delle norme che della componente cartografica. In particolare sono stati individuati e riconosciuti gli edifici siti in zona agricola, e non più destinati a tale uso, con specifica indicazione grafica e sono state aggiornate le tabelle degli ambiti di trasformazione in conseguenza della riduzione dell'edificabilità prevista. Detta riduzione viene quantificata in complessivi mc 17.193,50, abitanti per quanto riguarda la destinazione residenziale, mentre per quanto attiene alla destinazione terziario-commerciale, viene ridotta la superficie lorda di pavimento di mq 500 (AUT 13 a - AUT 13 b).

Si sottolinea infine la previsione del progetto del PLIS denominato "Parco della Battaglia di San Martino" che interesserà un'area della superficie di circa 5.000.000 mq, di riconosciuto interesse storico, culturale e paesaggistico nonché di rilevante valore agronomico e naturalistico.

A seguito dell'accoglimento delle osservazioni, sono state introdotte alcune modifiche consistenti principalmente nell'eliminazione del "compendio agricolo neorurale" e dei relativi vincoli, nel coordinamento delle modalità di intervento previste per gli edifici ricadenti all'interno del PLIS con quelle previste dalle schede di analisi del patrimonio edilizio esterno al TUC del Piano delle Regole, nell'aggiornamento degli usi consentiti all'interno del PLIS come indicato nel relativo parere della Provincia di Brescia.

Nell'elenco che segue, debitamente aggiornato secondo quanto indicato nella D.C.C. n. 13 del 24/03/2017 di approvazione finale della Variante al PGT, sono indicati puntualmente gli ambiti oggetto di riduzione e di stralcio con le rispettive superfici afferenti al Documento di Piano e indicate le principali aree ricadenti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato oggetto di modifica. Per una più facile individuazione, le stesse, in relazione alla variante del Piano di Governo del Territorio, sono evidenziate nella allegata planimetria.

Documento di Piano	Ambito: PII ex art. 67 NTA del PRG
Previsione PGT previgente	Superficie Territoriale (mq): 211.030
	Volume max (mc): non determinato
	Abitanti Teorici (175mc/ab): non determinato
	Azzonamento: Art. 37 Ter NTA - Aree Agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico
Previsione Variante PGT APPROVATO (nessuna variazione rispetto al PGT ADOTTATO)	Superficie Territoriale (mq): 136.391
	Volume max (mc): non determinato
	Abitanti Teorici (175mc/ab): non determinato
	Azzonamento: Art. 37 Ter (NTA) - Aree Agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico

Trattasi di mero riconoscimento vocazionale, già previsto nel precedente PGT e ridotto dimensionalmente nella presente variante, che non determina previsione del Documento di Piano.

CONFRONTO VARIANTE PGT APPROVATO - PGT PREVIGENTE

Diminuzione Superficie Territoriale (mq): 74.639

Volume max (mc): ---

Abitanti Teorici (175mc/ab): ---

Azzonamento: Art. 37 Ter (NTA) - Aree Agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico

Documento di Piano	Ambito di Trasformazione: AT 12 CMP
Previsione PGT previgente	Superficie Territoriale (mq): 9.453
	Volume max (mc): 10.000
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 57
	Azzonamento: Residenziale
Previsione Variante PGT APPROVATO (nessuna variazione rispetto al PGT ADOTTATO)	Superficie Territoriale (mq): 9.453
	Volume max (mc): ---
	Abitanti Teorici (175mc/ab): ---
	Azzonamento: Art. 37 Ter (NTA) - Aree Agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico

L'ambito viene stralciato e l'area riazionata come agricola.

CONFRONTO VARIANTE PGT APPROVATO - PGT PREVIGENTE

Diminuzione Superficie Territoriale (mq): 9.453

Diminuzione Volume max (mc): 10.000

Diminuzione Abitanti Teorici (175mc/ab): 57

Azzonamento: Art. 37 Ter (NTA) - Aree Agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico

Documento di Piano	Ambito di Trasformazione: ATR RP4
Previsione PGT previgente	Superficie Territoriale (mq): 13.962
	Volume max (mc): 7.679
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 44
	Azzonamento: Residenziale
Previsione Variante PGT ADOTTATO	Superficie Territoriale (mq): 9.100
	Volume max (mc): 5.460
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 31
	Azzonamento: Residenziale
Previsione Variante PGT APPROVATO	Superficie Territoriale (mq): 6.255
	Volume max (mc): 3.753
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 21
	Azzonamento: Residenziale

CONFRONTO VARIANTE PGT ADOTTATO - PGT PREVIGENTE
Diminuzione Superficie Territoriale (mq): 4.862
Diminuzione Volume max (mc): 2.219
Diminuzione Abitanti Teorici (175mc/ab): 13
Azzonamento: l'area stralciata dall'ambito assume destinazione ad Area Agricola Produttiva (art. 37 NTA)
CONFRONTO VARIANTE PGT APPROVATO - VARIANTE PGT ADOTTATO
Diminuzione Superficie Territoriale (mq): 2.845
Diminuzione Volume max (mc): 1.707
Diminuzione Abitanti Teorici (175mc/ab): 10
Azzonamento: l'area stralciata dall'ambito assume destinazione ad Area Agricola Produttiva (art. 37 NTA)

Documento di Piano	Ambito di Trasformazione: ATR PII 8
Previsione PGT previgente	Superficie Territoriale (mq): 7.690
	Volume max (mc): 4.230
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 24
	Azzonamento: Residenziale
Previsione Variante PGT APPROVATO (nessuna variazione rispetto al PGT ADOTTATO)	Superficie Territoriale (mq): 7.690
	Volume max (mc): 4.614
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 26
	Azzonamento: Residenziale

CONFRONTO VARIANTE PGT APPROVATO - PGT PREVIGENTE
Superficie Territoriale (mq): invariata
Aumento Volume max (mc): 384
Aumento Abitanti Teorici (175mc/ab): 2
Azzonamento: invariato

Piano delle Regole	Ambito di Trasformazione: PII 4 Tassere
Previsione PGT previgente	Superficie Territoriale (mq): 76.597
	Volume max (mc): 49.788
	Abitanti Teorici (150mc/ab): 332
	Azzonamento: Residenziale
Previsione Variante PGT APPROVATO (nessuna variazione rispetto al PGT ADOTTATO)	Superficie Territoriale (mq): 32.372
	Volume max (mc): 18.000
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 103
	Azzonamento: Residenziale

La ripermimetrazione prevede la suddivisione della superficie rimanente in due ambiti SUB A e SUB B, i cui dati complessivi sono riportati in tabella

CONFRONTO VARIANTE PGT APPROVATO - PGT PREVIGENTE

Diminuzione Superficie Territoriale (mq): 44.223

Diminuzione Volume max (mc): 31.788

Diminuzione Abitanti Teorici (175mc/ab): 229

Azzonamento: l'area stralciata dall'ambito assume destinazione ad Area Agricola di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico - Art. 37 Ter (NTA)

Piano delle Regole	Ambito di Trasformazione: AUTR - P 7B/ AUTR - P 7C
Previsione PGT previgente	Superficie Territoriale (mq): 9.284
	Volume max (mc): ---
	Abitanti Teorici (175mc/ab): ---
	Azzonamento: Art. 37 Bis NTA - Aree Agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico
Previsione Variante PGT APPROVATO (nessuna variazione rispetto al PGT ADOTTATO)	Superficie Territoriale (mq): 9.284
	Volume max (mc): 13.926
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 80
	Azzonamento: Residenziale

Trattasi di nuova previsione di due ambiti contigui i cui dati complessivi sono riportati in tabella

CONFRONTO VARIANTE PGT APPROVATO - PGT PREVIGENTE

Aumento Superficie Territoriale (mq): 9.284

Aumento Volume max (mc): 13.926

Aumento Abitanti Teorici (175mc/ab): 80

Azzonamento: Residenziale

Piano delle Regole	Ambito di Trasformazione: PCC 13
Previsione PGT previgente	Superficie Territoriale (mq): 3.871
	Volume max (mc): ---
	Abitanti Teorici (175mc/ab): ---
	Azzonamento: Art. 41 NTA - Ambiti o immobili destinati a servizi
Previsione Variante PGT ADOTTATO	Superficie Territoriale (mq): 3.871
	Volume max (mc): 3.871
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 22
	Azzonamento: Residenziale
Previsione Variante PGT APPROVATO	Superficie Territoriale (mq): 3.871
	Volume max (mc): ---
	Abitanti Teorici (175mc/ab): ---
	Azzonamento: Art. 41 NTA - Ambiti o immobili destinati a servizi

CONFRONTO VARIANTE PGT ADOTTATO - PGT PREVIGENTE
Superficie Territoriale (mq): invariata
Aumento Volume max (mc): 3.871
Aumento Abitanti Teorici (175mc/ab): 22
Azzonamento: Residenziale
CONFRONTO VARIANTE PGT APPROVATO - VARIANTE PGT ADOTTATO
Superficie Territoriale (mq): invariata
Diminuzione Volume max (mc): 3.871
Diminuzione Abitanti Teorici (175mc/ab): 22
Azzonamento: Art. 41 NTA - Ambiti o immobili destinati a servizi. Ripristino della precedente destinazione (PGT previgente).

Piano delle Regole	Ambito di Trasformazione: ATRU - P 19 IDROSCALO
Previsione PGT previgente	Superficie Territoriale (mq): 18.534
	Superficie Coperta (mq): 3.917
	Abitanti Teorici (175mc/ab): ---
	Azzonamento: Art. 41 NTA - Ambiti o immobili destinati a servizi
Previsione Variante PGT APPROVATO (nessuna variazione rispetto al PGT ADOTTATO)	Superficie Territoriale (mq): 18.534
	Superficie Coperta e Utilizzo Territoriale (mq): 4.000
	Abitanti Teorici (175mc/ab): ---
	Azzonamento: Art. 36 quater NTA - Ambiti per attività produttive turistico ricettive alberghiere

La trasformazione comporta la concessione per 19 anni rinnovabili, per l'utilizzo pubblico di un'area verde a lago della superficie di circa 12.000 mq.

CONFRONTO VARIANTE PGT APPROVATO - PGT PREVIGENTE
Superficie Territoriale (mq): invariata
Aumento Superficie Coperta (mq): 83
Aumento Abitanti Teorici (175mc/ab): ---
Azzonamento: Art. 36 quater NTA - Ambiti per attività produttive turistico ricettive alberghiere

Piano delle Regole	Ambito di Trasformazione: AUTR - P 12 Via Mantova
Previsione Variante PGT ADOTTATO	Superficie Territoriale (mq): 4.405
	Volume max (mc): 6.608
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 38
	Azzonamento: Residenziale
Previsione Variante PGT APPROVATO	Superficie Territoriale (mq): 1.680
	Volume max (mc): 2.520
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 14
	Azzonamento: Residenziale

CONFRONTO VARIANTE PGT APPROVATO - VARIANTE PGT ADOTTATO
Diminuzione Superficie Territoriale (mq): 2.725
Diminuzione Volume max (mc): 4.088
Diminuzione Abitanti Teorici (175mc/ab): 24
Azzonamento: invariato

Piano delle Regole	Ambito di Trasformazione: AUTR - P 13 S. Martino
Previsione Variante PGT ADOTTATO	Superficie Territoriale (mq): 4.610
	Volume max (mc): 6.915
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 40
	Azzonamento: Residenziale
Previsione Variante PGT APPROVATO	Superficie Territoriale (mq): 1.610
	Volume max (mc): 2.415
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 14
	Azzonamento: Residenziale

CONFRONTO VARIANTE PGT APPROVATO - VARIANTE PGT ADOTTATO
Diminuzione Superficie Territoriale (mq): 3.000
Diminuzione Volume max (mc): 4.500
Diminuzione Abitanti Teorici (175mc/ab): 26
Azzonamento: invariato

Piano delle Regole	Ambito di Trasformazione: AUTR 4 Loc. Moie
Previsione Variante PGT ADOTTATO	Superficie Territoriale (mq): 5.033
	Volume max (mc): 7.550
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 43
	Azzonamento: Residenziale
Previsione Variante PGT APPROVATO	Superficie Territoriale (mq): 5.033
	Volume max (mc): 5.033
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 29
	Azzonamento: Residenziale

CONFRONTO VARIANTE PGT APPROVATO - VARIANTE PGT ADOTTATO
Superficie Territoriale (mq): invariata
Diminuzione Volume max (mc): 2.517
Diminuzione Abitanti Teorici (175mc/ab): 14
Azzonamento: invariato

Dalle tabelle sopra riportate, debitamente aggiornate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, si evince che la Variante Generale al Piano prevede nel Documento di Piano una restituzione all'uso agricolo o a verde privato di aree in precedenza destinate a residenza o genericamente vocate a trasformazione urbanistica.

La superficie di queste aree stralciate assomma a mq 91.799, con diminuzione di volumi per mc 13.542 e di abitanti pari a 78 unità.

Per quanto attiene il Piano delle Regole la Variante Generale prevede la resituzione all'uso agricolo di aree in precedenza destinate a residenza per mq 47.223 e la trasformazione in residenziale di mq 9.284, per un saldo a favore della destinazione agricola di mq 37.939, con diminuzione di volumi per mc 22.362 e di abitanti pari a 175 unità.

All'interno del Piano delle Regole è stata stralciata la prevista trasformazione dell'area residenziale indicata con la sigla PCC 13, azzonandola nuovamente come area a Servizi Pubblici per una superficie di mq 3.871. Conseguentemente si è avuta una ulteriore riduzione di mc 3.871 e abitanti 22 unità.

È stata confermata la previsione di attività turistico ricettive alberghiere (ATRU P19 Idroscalo) per mq 18.534 con superficie coperta e utilizzo territoriale per mq 4.000.

Sempre in fase di approvazione definitiva della Variante al PGT, in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni, si sono apportate ulteriori riduzioni di previsioni insediative per mq 2.725 (AUTR P12) con corrispondente azzonamento a verde privato, e una diminuzione volumetrica pari a mc 6.605 (AUTR P12 + AUTR 4), per una diminuzione complessiva di abitanti 38.

Le tabelle precedenti indicano gli ambiti di trasformazione che apportano alla Variante di Piano le modifiche di maggior rilievo. Come segnalato in premessa, in sede di adozione di Variante e di accoglimento delle osservazioni, sono stati apportati ulteriori adeguamenti di minore entità, che contribuiscono a ridurre il carico insediativo teorico di previsione di altre 96 unità. Confrontando i dati relativi agli "abitanti residenti a completamento delle previsioni di piano" del PGT previgente, pari a 2.127 unità, e quelli relativi alla Variante, pari a 1.763, ne deriva una riduzione del peso insediativo di 364 abitanti, di cui 268 evidenziati analiticamente nelle tabelle sopra riportate e 96, conseguenti alle modifiche di minore entità, deducibili dalle tabelle riportate nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

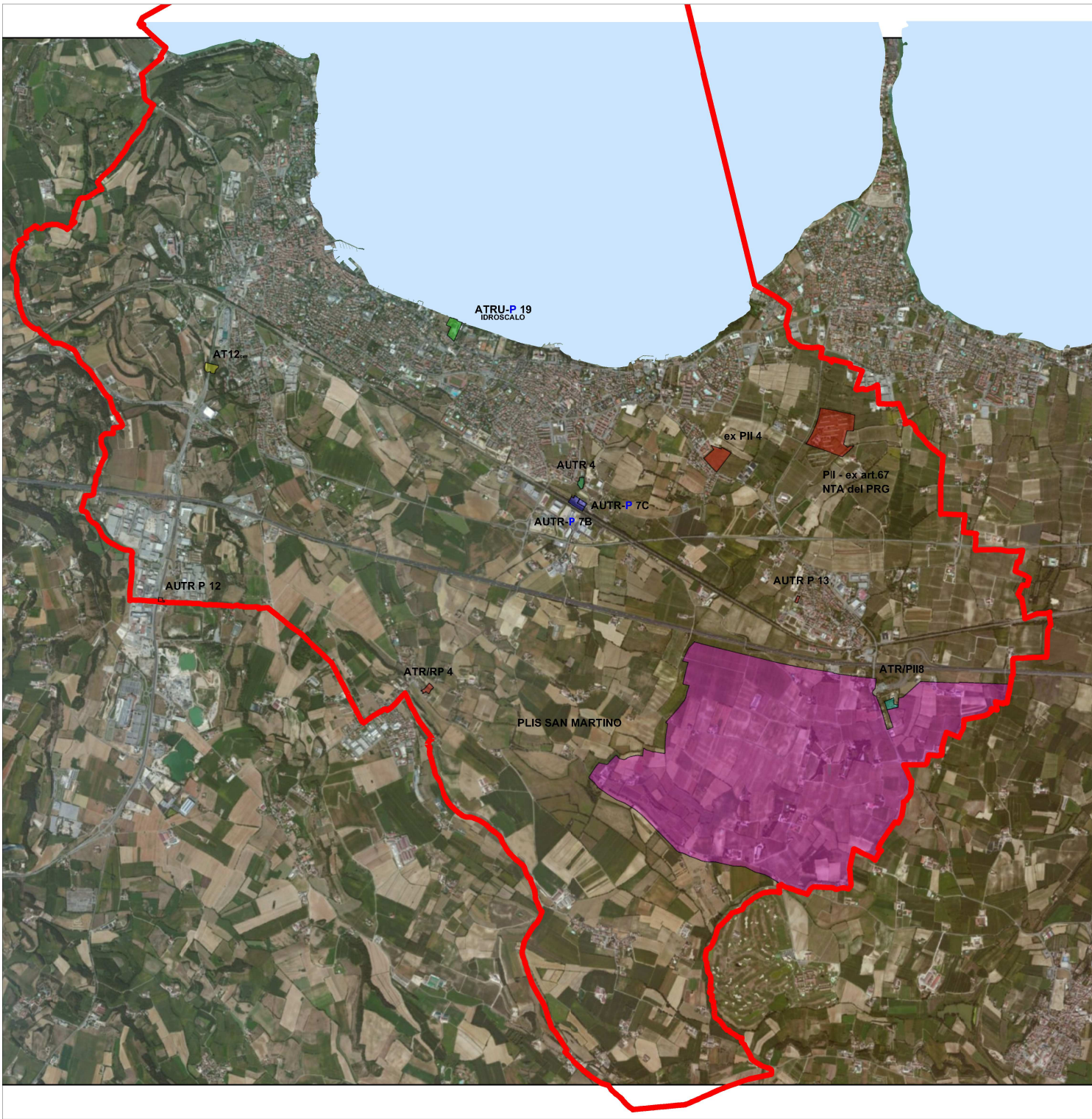


Tavola di confronto tra PGT Vigente e Variante Pgt Approvata

Legenda

- Confine Comunale
- Ambiti Riperimetrati
- Ambiti Stralciati
- Ambiti previsti su aree già impegnate
- Ambiti con riduzione volumetrica
- Ambiti con aumento volumetrico
- Nuovi Ambiti
- PLIS di nuova istituzione "PARCO DELLA BATTAGLIA DI SAN MARTINO"