

PIANO DELLE REGOLE

Relazione Tecnica

ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo e s.m.e.i. 2005 n.12.

Sommario

PREMESSA	7
1. LE MODALITÀ DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	11
1.1. CONTENUTI GENERALI	11
2. L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A SPECIFICA DISCIPLINA	13
2.1. LE MODALITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO	17
2.2. LA DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E DEGLI INDICI URBANISTICI	18
3. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	19
3.1. INTERVENTI SOGGETTI A PREVENTIVA APPROVAZIONE DI PR O PA	20
4. GLI AMBITI DI RECENTE FORMAZIONE	22
4.1. AMBITI SOGGETTI A PREVISIONI SPECIFICHE PR, PA, PII	23
5. LE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA	25
5.1. EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA	26
5.2. PATRIMONIO EDILIZIO ISOLATO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	26
5.3. INSEDIAMENTI DI ORIGINE RURALE DI INTERESSE TIPOLOGICO AMBIENTALE ED EDIFICI DI PREGIO	31
5.4. AMBITI DI ELEVATO VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE	31
5.4.1. <i>Parco Locale di Interesse Sovracomunale "PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano"</i>	31
5.4.2. <i>PLIS – Parco della Battaglia di San Martino</i>	32
6. LE AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE	33
7. AMBITI IMMOBILI DESTINATI AI SERVIZI	35

PREMESSA

Il **Piano delle Regole** disciplina gli **ambiti del tessuto urbano consolidato**, all'interno dell'intero territorio comunale, che costituiscono le parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo all'interno di tale classificazione le aree libere intercluse o di completamento, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Il presente documento integra le prescrizioni e le indicazioni contenute negli elaborati grafici secondo quanto disposto nell'Apparato Tecnico Normativo Applicativo.

Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della L.R. 12/2005 (Permesso di costruire in deroga).

Il Piano delle Regole rappresenta lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale del Comune considerato.

Tale atto si compone attraverso la definizione della disciplina, svolta sotto il profilo cartografico e normativo, dell'intero territorio comunale, escludendo dal proprio ambito d'indagine le aree degli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dallo stesso Documento sopra citato.

Il Piano delle Regole concorre al raggiungimento degli obiettivi strategici dichiarati nel Documento di Piano secondo un coerente disegno di pianificazione dell'assetto insediativo, tipologico e morfologico, perseguendo un **miglioramento della qualità paesaggistica** delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

Il Piano delle Regole dispone l'applicazione degli obiettivi e degli interventi individuati in armonia con il Piano dei Servizi, che a sua volta disciplina l'assetto insediativo, tipologico e morfologico anche delle aree e degli edifici destinati a servizi al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole contempla, dunque, sia la disciplina delle parti del **territorio urbanizzato**, dove il tessuto urbano si presenta "consolidato" e per cui necessita di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del **territorio non urbanizzato e non urbanizzabile** perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole individua anche le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della l.r. 12/2005 e successive modifiche.

Il Piano delle Regole, infine, recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento dei lavori attuativi.

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 riferimento alle relazioni col contesto allargato da privilegiare e alla coerenza con le strategie paesaggistiche comunali individuate.

Le **Norme Tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio**, 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 territorio di Desenzano del Garda, pertanto, vede la definizione del Piano Paesistico comunale che ha come obiettivo la tutela e la valorizzazione del territorio e delle sue risorse e in via di sintesi si individuano anche cartograficamente le componenti del paesaggio nelle sue varie declinazioni, le rilevanze paesistiche nonché le classi di sensibilità paesistica.

Le componenti paesistiche e le classi di sensibilità cartografate agli appositi elaborati e normate sono parte del Piano delle Regole, e riguardano tutto il territorio. Tuttavia le tavole grafiche individuano specifici areali denominati come Ambiti di rispetto all'abitato e di tutela ambientale paesaggistica ed ecologica, ai quali viene affidato uno specifico obiettivo attraverso puntuali norme condizionanti il regime dei suoli.

COMPONENTE PAESISTICA

Sotto il profilo della tutela ambientale e paesaggistica il PGT, all'interno del Documento di Piano, contiene, è riportata la **componente paesistica**, alla quale è assegnato 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.

La componente paesistica comunale come componente imprescindibile del PGT è stata redatta con i contenuti del Piano Paesaggistico del PTR approvato con D.C.R del 19 gennaio 2010 n°951 dell'art. 34 e della parte IV del Volume 6 "normativa e indirizzi". del P.T.R. nonché 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 delle N.T.A. del P.T.C.P. approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 31 del 13 giugno 2014.

La metodologia adottata per la redazione risulta coerente con quella di cui all’art. 143 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Conseguentemente alla procedura assunta per l’elaborazione del Piano Paesistico (descritta nell’allegato DP01A- Relazione Tecnica del Documento di Piano), si è ritenuto di introdurre anche per il territorio comunale la necessità, per casi specifici, di un approfondimento paesistico preliminare alle trasformazioni.

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**.

Tali aree possono essere costituite anche da intere porzioni di territorio ed essere intese come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell’organizzazione edilizia è 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, poiché decisivi per la definizione di un luogo dell’abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Il patrimonio immobiliare del Nucleo di antica formazione è stato oggetto di una analisi e conseguente progetto di tutela così come specificato all’art. 10, comma 2 e 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Questi ambiti soggetti, pertanto, a valorizzazione e a conservazione paesistica esistente sono stati individuati in cartografia con apposite perimetrazioni e sono considerate zone di recupero ai sensi della L. 457/78. Il presente piano, costituendo adeguamento del medesimo alla Legge 11 marzo 2005, n. 12, nonché ai contenuti del PTPR e del PTCP è steso nello spirito e per gli effetti nonché con gli obiettivi stabiliti dai citati strumenti e coerentemente con le finalità dello strumento generale tese a “salvaguardare e rivitalizzare gli ambiti di antica formazione.

I Nuclei di Antica Formazione sono assoggettati alla disciplina di tutela e valorizzazione che puntualmente verrà definita da un Piano Particolareggiato apposito, definito anche sulla base

delle analisi condotte in sede di formazione del presente Piano di Governo del Territorio come da elaborati grafici allegati alle presenti, nonché secondo i disposti delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

1. Le Modalità di classificazione del territorio

1.1.Contenuti generali

Il Piano delle Regole, sulla scorta del quadro conoscitivo del territorio comunale costruito e definito dal Documento di Piano e da eventuali ulteriori indagini conoscitive, cartografa, individua e recepisce:

a) le **previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti**, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei piani di settore sovraordinati;

b) **gli immobili assoggettati a tutela** in base alla normativa statale e regionale con particolare riferimento:

- agli immobili definiti come beni culturali da tutelare ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 2, nonché agli immobili sottoposti a tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 dello stesso decreto legislativo;
- agli immobili e alle aree definiti come beni paesaggistici da tutelare dallo stesso decreto legislativo consistenti in:
 - immobili e aree di notevole interesse pubblico, di cui all'art. 136
 - aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142
 - immobili e aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici di cui all'art. 143
- alle aree regionali protette ai sensi della L.R. n. 86/83

c) i **Siti di Interesse Comunitario (SIC)** ai sensi della Direttiva 92/43/CE (allegato A della DGR 8 agosto 2003, n. 7/14106) nonché le **Zone di Protezione Speciale (ZPS)** ai sensi della Direttiva 79/409/CE individuate con DGR 18 aprile 2005, n. 7/21233 (Non Presenti nel comune amministrativo di Desenzano del Garda).

d) le **aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante** ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e DGR 6 febbraio 2004, n. 7/16320.

e) i **vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica** derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005";

f) tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

2. L'individuazione degli ambiti soggetti a specifica disciplina

In secondo luogo il Piano delle Regole, sempre facendo riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel Documento di Piano e su una base cartografica di dettaglio deve individuare:

1) gli **ambiti del tessuto urbano consolidato**, costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento. In particolare identifica:

- a) i **nuclei di antica formazione** ed i **beni ambientali e storico – artistico-monumentali**
- b) le **caratteristiche fisico – morfologiche** che connotano l'esistente, ossia i caratteri distintivi inerenti la forma, la tipologia, la natura e la caratterizzazione funzionale.

2) Le **aree destinate all'attività agricola**, secondo i criteri e le modalità dettati dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

3) Le **aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche** da valorizzare a livello locale, secondo le modalità indicate nella Componente Paesistica del presente P.G.T.

4) Le **aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica**.

5) I **vincoli e le classi di fattibilità**, delle azioni di piano secondo i "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 12/2005", ad integrazione e maggior dettaglio rispetto alle indicazioni sovraordinate e seguendo quanto disposto dallo studio geologico.

6) Le **aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado**, che richiedono una particolare attenzione manutentiva ed una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione.

L'individuazione delle aree 1) 2) 3) e 4) deve essere eseguita col criterio della prevalenza delle funzioni in esse esercitate, senza con questo dimenticare o disconoscere l'importanza di altre funzioni in esse presenti anche in forma non marginale. L'interrelazione tra funzioni diventa spesso garanzia di qualità, per la presenza del "mix polifunzionale".

Le aree individuate ai precedenti punti 5) e 6) sono sovrapponibili tra loro ed a quelle dei precedenti punti 1) 2) 3) e 4).

Le sovrapposizioni determinano progressive limitazioni delle potenzialità edificatorie ammissibili e possono comportare l'inedificabilità assoluta.

Le aree del punto 3) possono sovrapporsi alle aree 1) e 2) determinando livelli di particolare attenzione alle modalità attuative degli interventi programmati.

Il **Documento di Piano**, come si evince dagli elaborati di Progetto di Piano, ha scomposto anticipatamente il territorio in ambiti e aree strategiche secondo queste categorie:

- a. **Sistema della mobilità;**
- b. **Ambito del tessuto urbano consolidato;**
- c. **Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica;**
- d. **Sistema delle aree a standard e servizi**
- e. **Aree soggette a piani attuativi**
- f. **Ambiti di tutela ambientale paesaggistica;**

Questa classificazione viene confermata dal Piano delle Regole e ulteriormente approfondita sotto il profilo normativo, definendo le condizioni di trasformazione e conformazione dei suoli.

In particolare la declinazione degli ambiti e dei sistemi individuati si articola secondo la seguente specificazione.

Il **Sistema della mobilità** 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.

Per **ambiti** s'intendono 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.

L'**Ambito del tessuto urbano consolidato** individua il perimetro del sistema insediativo esistente, con l'evidenziazione essenziale del nucleo di antica formazione e delle macrozone a prevalente caratterizzazione monofunzionale residenziale, produttiva e a servizi.

Inoltre alla declinazione delle macrozone considerate si attribuisce una nuova categorizzazione attraverso la scomposizione del tessuto edilizio in:

- **Nuclei di antica formazione;**
- **Ambiti residenziali consolidati ad alta, media, bassa e rada densità;**
- **Verde privato**
- **Ambiti consolidati per attività produttive industriali artigianali;**
- **Ambiti consolidati per attività produttive terziario commerciali;**
- **Ambiti consolidati per attività produttive turistiche;**
- **Ambiti destinati a servizi.**

Il **Sistema delle aree a 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, inteso come “screening” per la definizione del Piano dei Servizi comunale.

Gli **Ambiti di tutela ambientale paesaggistica** 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.

S’individuano, infine, per **aree interessate da processi di trasformazione in atto o in corso** di attuazione quelle che promuovono il riassetto nel territorio comunale e la riorganizzazione complessiva del territorio attraverso piani attuativi di varia natura.

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 è stato suddiviso, pertanto, in **macrozone** che identificano queste categorie specifiche.

Il **tessuto urbano consolidato** è suddiviso dal Piano delle Regole in ambiti intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell’art.10 della L.R. n.12/2005, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità.

Classificazione del tessuto urbano consolidato

- **Nuclei di antica formazione;**
- **Ambiti residenziali consolidati ad alta, media, bassa e rada densità;**
- **Ambiti consolidati per attività produttive industriali artigianali;**

- **Ambiti consolidati per attività produttive terziario commerciali;**
- **Ambiti consolidati per attività produttive turistiche;**
- **Ambiti destinati a servizi.**

Le **parti di territorio esterne al tessuto urbano consolidato** sono suddivise dal Piano delle Regole in aree in cui l'edificazione, già avvenuta, presenta un carattere sparso ed isolato e le caratteristiche morfologiche e la destinazione d'uso fanno riferimento alla matrice agricola.

Classificazione del territorio esterno al tessuto urbano consolidato di matrice agricola e di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico

- **Aree agricole produttive;**
- **Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico;**
- **Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico;**

Le **aree agricole produttive** sono destinate alla trasformazione edilizia finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione così come normati dal titolo III della LR12/2005 e smi.

Le **aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico** sono le parti del territorio di particolare pregio ambientale e paesaggistico e di rispetto dell'abitato 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 e per le quali si prevedono la tutela, il recupero e la valorizzazione.

Le **aree agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico** individuano le porzioni di territorio sottoposte a regime di tutela o vincolo per la natura dei caratteri e dei valori storico- culturali- ambientali che 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. La loro localizzazione è posta intorno all'ambito urbanizzato con l'intento chiaro di tutelare gli ambiti liminali e definire la soglia di demarcazione città-campagna, preservando dalla possibile trasformazione di porzioni di territorio ancora non urbanizzate.

In tale sede si intende precisare le condizioni di non trasformabilità assegnate a queste porzioni di territorio.

In particolare, infatti, la potenzialità insediativa di edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura determinate dalle superfici dei terreni ricadenti in tali ambiti è comunque salvaguardata potendo essere utilizzata su altri terreni dell'azienda ricadenti in ambiti di Aree agricole produttive.

2.1. Le modalità di trasformazione del territorio

Il Piano delle Regole è lo strumento che deve governare la forma urbana garantendone la qualità in relazione alle peculiarità locali, gestendo ed ottimizzando l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato.

Il Piano fornisce le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità della città futura orientando le caratteristiche funzionali, morfologiche e tipologiche dei progetti.

Il Piano delle Regole, facendo riferimento al sistema conoscitivo definito nel Documento di Piano determina così:

- la struttura e la forma urbana;
- i rapporti tra forma della città e forma del territorio (morfologia territoriale, idrografia superficiale, paesaggio agrario) secondo principi di salvaguardia, valorizzazione o riqualificazione;
- le aree da ridefinire nei caratteri morfo-tipologici o da recuperare paesaggistico;
- le aree interstiziali e aree libere da completare;
- le tipologie insediative (isolate, a schiera, a corte ecc);
- gli spazi a verde o liberi da edificazione;
- gli spazi pubblici e la gerarchia di strade, piazze, viali.

2.2. La definizione dei parametri edilizi e degli indici urbanistici

Il Piano delle Regole disciplina gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e sostituzione attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale contenuti nell'apparato tecnico applicativo.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano costituiscono il sistema di prescrizioni che regolano le modalità trasformatrice e conformative dei suoli attraverso la definizione di criteri e parametri individuati sulla base del sistema di condizioni rilevato nel Comune di Desenzano del Garda.

Tali parametri definiscono le condizioni di attuazione degli ambiti nei quali il sistema costruito e il sistema degli spazi aperti sono stati suddivisi per prevalenti caratteristiche tipologiche o funzionali.

Il Piano delle Regole, pertanto, è lo strumento che con il suo apparato normativo:

- disciplina l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenei per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano;
- definisce norme differenziate in relazione alla diversità degli edifici e dei luoghi (posizionamento dell'edificio nel lotto, del rapporto tra costruito e spazi liberi);
- definisce parametri quantitativi in termini di volume o superficie lorda di pavimento espressi in indici o in valori assoluti; il rapporto di copertura e le altezze massime e minime che possono essere espresse in assoluto o in rapporto ad altre grandezze, quali la larghezza della strada, la distanza da altri edifici, ecc.;
- specifica le destinazioni d'uso non ammissibili;
- specifica gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici per dare continuità alle strade e agli spazi pubblici;
- fornisce prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica;
- prescrive i parametri qualitativo- prestazionali riguardanti in particolare materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per assicurare la qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al miglior inserimento nel contesto.

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole norma anche tutte le aree comprese in ambiti di trasformazione di riqualificazione, fino ad avvenuta approvazione del relativo piano attuativo.

La trattazione delle argomentazioni che seguono riguarda specifiche previsioni che rispondono a precise norme e determinati obiettivi in esse contenuti, definendo le trasformazioni e le modalità di attuazione sul piano urbanistico, morfologico e tipologico.

3. Nuclei di antica formazione

I Nuclei di Antica Formazione sono assoggettati alla disciplina di tutela e valorizzazione che puntualmente verrà definita da un Piano Particolareggiato apposito, definito anche sulla base delle analisi condotte in sede di formazione del presente Piano di Governo del Territorio come da elaborati grafici allegati alle presenti, nonché secondo i disposti delle NTA del Piano delle Regole.

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**.

Tali aree possono essere costituite anche da intere porzioni di territorio ed essere intese 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.

Questi ambiti soggetti, pertanto, a valorizzazione e a conservazione paesistica esistente sono stati individuati in cartografia con apposite perimetrie e sono considerate zone di recupero ai sensi della L. 457/78.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 30 – Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione.

3.1. Interventi soggetti a preventiva approvazione di PR o PA

Il Piano delle Regole individua gli ambiti da sottoporre a **Piano Particolareggiato d'Ambito o Piano di recupero**, ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Scopo di tale scelta è di consentire una puntuale valutazione preventiva, estesa al comparto e al contesto, degli interventi di tutela, recupero e valorizzazione degli edifici interessati.

I Piani attuativi dovranno, quindi, perseguire gli obiettivi generali definiti in tale sede ed integrati da specifiche previsioni sotto dettagliate.

Inoltre individueranno le modalità d'intervento consentite, le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni, le destinazioni d'uso e le modalità di dotazione dei servizi nonché quelle relative all'attuazione delle opere di urbanizzazione.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica e in particolare considerare i criteri operativi di tutela indicati allo specifico articolo contenuto nella normativa del Piano delle Regole.

Sono previsti Piani di Recupero di iniziativa privata, tuttavia l'A.C. potrà considerare "zone di recupero" ai sensi della 457/78 e valutare ed approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 1° comma L.R. 9 maggio 1992 n°19, proposte di modifiche delle previsioni e delle normative specifiche per gli edifici interessati.

Le proposte di Piani Attuativi in variante al Piano delle Regole dovranno prevedere obbligatoriamente la totale ricomposizione architettonica degli edifici interessati, anche attraverso l'istituto della ricostruzione.

I Piani di Recupero in variante individueranno gli immobili o parti di essi da riservare per la residenza e per i servizi, sia privati sia pubblici, e la localizzazione della dotazione di standard per i quali si potranno ricorrere all'istituto della monetizzazione eccezion fatta per la quota riguardante ai "parcheggi primari".

Ambiti soggetti a previsioni specifiche

Per tali ambiti valgono le norme generali di zona fatto salvo quanto specificato nell'apparato normativo e demandando alle valutazioni di compatibilità d'impatto paesistico.

Il piano riconosce preventivamente limitate porzioni del territorio urbanizzato residenziale da assoggettare in via preordinata a Piano Attuativo o Piano di Recupero fatti salvi i disposti di cui

alla normativa per i nuclei di antica formazione, tuttavia per interventi edilizi che prevedano l'insediamento di destinazioni residenziali o attività terziarie interessanti volumetrie e superfici maggiori dei limiti riportati nelle NTA del Piano delle Regole, vige l'obbligo di preventiva approvazione di piano attuativo anche al fine di verificare ed adeguare il livello di dotazione di servizi per l'ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso.

Costituisce comparto teorico di riferimento la parcellizzazione in lotti catastali esistenti alla data di adozione del previgente PGT (28/09/2011).

Obiettivo principale dei Piani Attuativi è la valorizzazione e miglioramento della morfologia del tessuto edilizio di contesto da attuarsi anche attraverso le modalità della ristrutturazione, della ricostruzione (limitatamente alle porzioni di edifici e ai manufatti di recente costruzione) e della nuova edificazione (limitata al solo completamento dell'impianto tipologico), il tutto finalizzato alla riproposizione di una immagine edilizia- architettonica adeguata al contesto paesaggistico di riferimento.

Le tipologie dello strumento attuativo varieranno, come sotto indicato, alla presenza d'interventi che prevedano, anche parzialmente la ricostruzione o la nuova costruzione.

Per tutte le previsioni soggette a preventiva approvazione di piano attuativo dovrà essere previsto l'allaccio alla rete dei sottoservizi esistenti ed i reflui dovranno essere trattati con specifico sistema di depurazione centralizzato per il comparto.

Interventi Soggetti a Piano Attuativo

Sono interventi edilizi riguardanti edifici recenti e/o lotti liberi che prevedano l'insediamento di destinazioni residenziali e/o terziarie superiori ai limiti di cui alle NTA del Piano delle Regole, o per i quali è utile che l'intervento di trasformazione avvenga attraverso un disegno unitario, ottenute mediante l'attività anche congiunta di ricostruzione e/o nuova costruzione.

Soggetti a Piano di Recupero

Interessa interventi edilizi riguardanti edifici che prevedano l'insediamento di destinazioni residenziali e/o terziarie superiori ai limiti di cui al Piano delle Regole, ottenute mediante l'attività di ristrutturazione con ampliamento eventuale dell'edificato esistente.

4. Gli ambiti di recente formazione

Gli ambiti di recente formazione residenziali annoverano Ambiti Residenziali ad Alta, Media, Bassa e Rada densità per i quali nelle NTA del Piano delle Regole vengono indicate le condizioni di attuazione.

Queste parti di città vedono la loro struttura insediativa svilupparsi, secondo un processo di addizione delle componenti insediative.

In tal modo si è andata consolidando, infatti, la forma urbana di Desenzano che, ad oggi, vede ancora sotto il profilo dello sviluppo urbanistico in queste direzioni di espansione le possibilità trasformative per il proprio territorio, andando a completare eventualmente aree marginali del tessuto ricomponendo il disegno complessivo dello spazio costruito.

Ambiti Residenziali ad Alta densità: questa macrozona ricopre un ambito consolidato caratterizzato prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio della città compatta, costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e fronti edilizi compatti.

Comprende aree urbanizzate sature dal punto di vista edilizio e con esigue possibilità di edificazione interstiziale o di margine ovvero interamente completata.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione del Piano delle Regole

Ambiti Residenziali ad media densità : 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 e dalla presenza di fabbricati, centro lotto (ville e palazzine).

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione delle NTA del Piano delle Regole

Ambiti Residenziali a bassa e rada densità: 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 delimitati dalle sedi stradali e dalla presenza di fabbricati residenziali a tipologia singola o binata.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione delle NTA del Piano delle Regole.

Le zone di edilizia ad alta densità sono comunque da considerarsi **zone di recupero** ai sensi della 457/78, ai sensi e per gli effetti dell'art.31 1° comma L.R. 9 maggio 1992 n°19, e pertanto sono consentiti piani di recupero.

I **piani attuativi in variante al Piano delle Regole** dovranno prevedere obbligatoriamente la totale ricomposizione architettonica degli edifici interessati, anche attraverso l'istituto della ricostruzione, da attuarsi secondo le modalità e i criteri operativi di tutela contemplati nelle Norme Tecniche di Attuazione. I Piani di Recupero in variante individueranno gli immobili o parti di essi da riservare per la residenza e per i servizi, sia privati sia pubblici, e la localizzazione della dotazione di standard per i quali si potranno ricorrere all'istituto della monetizzazione eccezion fatta per la quota afferente ai "parcheggi primari".

4.1. Ambiti soggetti a previsioni specifiche PR, PA, PII

Per tali ambiti valgono le norme generali di zona fatto salvo quanto specificato nell'apparato normativo e demandando alle valutazioni di compatibilità d'impatto paesistico .

Il piano riconosce preventivamente limitate porzioni del territorio urbanizzato residenziale da assoggettare in via preordinata a Piano Attuativo o Piano di Recupero, tuttavia per interventi edilizi che prevedano l'insediamento di destinazioni residenziali o attività terziarie interessanti volumetrie e superfici maggiori dei limiti riportati nelle NTA del Piano delle Regole, vige l'obbligo di preventiva approvazione di piano attuativo anche al fine di verificare ed adeguare il livello di dotazione di servizi per l'ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso.

Costituisce comparto teorico di riferimento la parcellizzazione in lotti catastali esistenti alla data di adozione del previgente PGT (28/09/2011).

Obiettivo principale dei Piani Attuativi è la valorizzazione e miglioramento della morfologia del tessuto edilizio di contesto da attuarsi anche attraverso le modalità della ristrutturazione, della ricostruzione (limitatamente alle porzioni di edifici e ai manufatti di recente costruzione) e della nuova edificazione (limitata al solo completamento dell'impianto tipologico), il tutto finalizzato alla riproposizione di una immagine edilizia - architettonica adeguata al contesto paesaggistico di riferimento.

Le tipologie dello strumento attuativo varieranno, come sotto indicato, alla presenza d'interventi che prevedano, anche parzialmente la ricostruzione o la nuova costruzione.

Per tutte le previsioni soggette a preventiva approvazione di piano attuativo dovrà essere previsto l'allaccio alla rete dei sottoservizi esistenti ed i reflui dovranno essere trattati con specifico sistema di depurazione centralizzato per il comparto.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione

5. Le aree destinate all'agricoltura

La tavola di azionamento del Piano delle Regole individua tre tipologie di aree destinate ad attività agricole:

- **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 così come normati dal titolo III della LR12/2005 e smi.

- **Le 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.

- **Le aree agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico** individuano le porzioni di territorio sottoposte a regime di tutela o vincolo per la natura dei caratteri e dei valori storico- culturali- ambientali che 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. La loro localizzazione è posta intorno all'ambito urbanizzato con l'intento chiaro di tutelare gli ambiti liminali e definire la soglia di demarcazione città-campagna, preservando dalla possibile trasformazione di porzioni di territorio ancora non urbanizzate.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione delle NTA del Piano delle Regole.

5.1. Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola

Sono immobili che da documentazione comprovata non sono più adibiti da almeno 3 anni ad attività agricola o appositamente individuati in cartografia dagli elaborati grafici del piano delle Regole, per i quali il piano prevede una destinazione prevalentemente come residenza di valenza paesistica-ambientale con l'obiettivo del miglioramento paesistico dello stato di fatto.

Si tratta, dunque, dei nuclei rurali e/o edifici che, al di là delle eventuali modificazioni dei singoli, mantengono il ruolo ed il valore di elementi costitutivi del paesaggio agricolo.

In molti casi tali edifici ex-agricoli non hanno subito notevoli trasformazioni o modificazioni e mantengono quasi immutate le loro caratteristiche architettoniche ed ambientali.

Per tali edifici sarà ammissibile un incremento della volumetria esistente così come definito dall'apparato normativo del Piano delle Regole.

Gli immobili già individuati in cartografia del Piano Regole con destinazioni non agricole già riconosciute o per gli altri per i quali sia comprovata attraverso specifica certificazione del competente ufficio provinciale la dismissione dall'attività agricola da almeno 3 anni, potranno essere oggetto di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria restauro conservativo, ristrutturazione, ricostruzione con trasposizione dei volumi attraverso intervento diretto o previo piano attuativo secondo i limiti di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

5.2. Patrimonio edilizio isolato esterno al Tessuto Urbano Consolidato

Il Piano censisce i manufatti esterni al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato e ne determina le modalità di intervento per ogni manufatto secondo i contenuti di seguito descritti e riportati nelle apposite schede.

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 di 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 chiostre 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 materiale 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 è 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 distruttivi 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:

- numerosa 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 vuoto/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.

5.3. Insediamenti di origine rurale di interesse tipologico ambientale ed edifici di pregio

La cartografia del Piano delle regole identifica gli insediamenti di origine rurale di interesse tipologico ambientale ed edifici di pregio.

Gli edifici di pregio, comunque rilevati in fase di analisi del patrimonio edilizio isolato esterno al tessuto urbano consolidato, si caratterizzano dalla presenza di manufatti edilizi di intrinseco pregio ambientale, meritevoli di tutela.

Gli insediamenti di origine rurale di interesse tipologico, sono insediamenti che per posizione, valori paesistici e/o caratteristiche morfologiche e tipologiche si ritiene meritevoli di tutela.

5.4. Ambiti di elevato valore paesaggistico e ambientale

5.4.1. Parco Locale di Interesse Sovracomunale "PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano"

Il PGT identifica con apposita perimetrazione, nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole le aree interessate dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale denominato Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano riconosciuto dal Settore Assetto Territoriale Parchi e VIA della Provincia di Brescia con D.D. n. 2993 del 18/10/2006 nonché ai sensi dell'art. 34 della legge regionale 30 novembre 1983, n. 86.

I principali obiettivi da perseguire nel sopracitato ambito riguardano: la valorizzazione morfologico funzionale del territorio; la tutela e il potenziamento del sistema ecologico e ambientale; la connessione tra il sistema del verde urbano e il territorio extraurbano; la salvaguardia e la valorizzazione delle tracce e testimonianze della memoria storica.

Le aree comprese all'interno dei perimetri di Parco Locale di Interesse Sovracomunale si conformano alla disciplina delle differenti zone urbanistiche in cui le aree stesse ricadono, salvo quanto specificato di seguito, che prevale in materia modalità di pianificazione e gestione del PLIS nonché di attività non ammesse.

5.4.2.PLIS – Parco della Battaglia di San Martino

Il Piano di Governo del Territorio individua come azione prioritaria, la tutela e la valorizzazione di un importante porzione del territorio comunale caratterizzata da una significativa potenzialità ecologico ambientale integrata con elementi forti appartenenti al patrimonio di riconoscibilità dei caratteri identificativi e fondativi della patria (luoghi della battaglia). Tale area costituirà un Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) particolarmente strategico per facile accessibilità e per potenzialità di interconnessioni rispetto al sistema esteso delle aree protette.

Il Documento di Piano si compone di indirizzi preliminari volti alla definizione per la futura attivazione del PLIS e del suo riconoscimento finalizzati 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.

Gli interventi di tipo edilizio e urbanistico interni al perimetro del PLIS Parco della Battaglia di San Martino, sono subordinati ad una definizione complessiva e puntuale delle iniziative da approvarsi con atto specifico. Tale atto specifico è considerato strumento attuativo del Documento di Piano con riferimento a previsioni proprie del Piano delle Regole.

6. Le aree destinate ad attività produttive

Ambiti consolidati per attività produttive artigianali e industriali:

Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione con attività artigianali e industriali occupati da complessi produttivi di notevole dimensione e a forte capacità occupazionale.

Obiettivo del Piano è consentire il consolidamento, l'articolazione e l'espansione delle attività produttive esistenti anche mediante operazioni di riorganizzazione funzionale, al fine di mantenere elevata competitività e capacità di diversificazione produttiva.

Sono ambiti in cui si prevede quindi il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

Ambiti consolidati per attività produttive terziarie e commerciali:

Sono ambiti già insediati dove l'attività terziaria e commerciale risulta prevalente e integrata con il tessuto circostante o con presenza di tipologie anche parzialmente produttive, anche ubicate in prossimità degli assi viari maggiori e con prevalente vocazione commerciale.

Sono ambiti in cui si prevede il completamento edificatorio al fine di meglio radicare l'insediamento e l'ordinata gestione di complessi commerciali o per il tempo libero o ricettivi mediante la congrua dotazione di pertinenze e standard e laddove comportino intensa affluenza di utenti coordinare l'impianto con adeguate strutture di parcheggio pubblico e di disimpegno viario.

Ambiti produttivi turistico ricettivi all'aria aperta

Sono ambiti destinati prevalentemente alle attività di tipo turistico ricettivo all'aria aperta e in relazione alle caratteristiche strutturali e ai servizi che offrono, così come definito dall'art. 42 l.r. 27/2015. si distinguono in :

- villaggi turistici,
- campeggi
- aree di sosta,

Sono collocati spesso in zone di grande valore paesistico percettivo.

Obiettivo del piano è il rafforzamento delle capacità produttive di tali aziende unitamente al miglioramento delle condizioni generali di inserimento paesistico e di dotazione di servizi.

Ambiti produttivi turistici esistenti e di completamento

Sono ambiti destinati prevalentemente alle attività di tipo turistico ricettivo gestite da aziende di tipo alberghiero (come definito dalla l.r 01/10/2015 n.27).

Sono contraddistinti da manufatti di tipologia edilizia varia e collocati spesso in zone di grande valore paesistico percettivo.

Obiettivo del piano è il rafforzamento delle capacità produttive di tali aziende unitamente al miglioramento delle condizioni generali di inserimento paesistico e di dotazione di servizi.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione del Piano delle Regole.

7. Ambiti immobili destinati ai servizi

Questi ambiti costituiscono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale o collettivo del comune quali: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo; verde pubblico attrezzato per il gioco e gioco sportivo; giardini e parchi; attrezzature sportive non spettacolari; chiese e servizi parrocchiali; unità sanitarie; ambulatori; centri sociali; biblioteche e parcheggi.....

Nel comune di Desenzano del Garda questi trovano la loro localizzazione con una omogenea distribuzione sul territorio comunale, secondo una logica di aggregazione degli spazi per categorie di servizi, che risulta ben strutturata e leggibile nella composizione del tessuto urbano.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione del Piano delle Regole.