

INTRUDUZIONE ALLA VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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 interessa le tre componenti del PGT: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

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.

La revisione delle previsioni 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.

Il Piano dei Servizi è stato oggetto di aggiornamento sia per quanto riguarda la componente progettuale che per quanto riguarda la parte economica.

È 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.

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 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 è apportata comunque una riduzione di mq 34.939. È stato 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 sono stati apportati modesti adeguamenti cartografici basati sullo stato di fatto dei luoghi che non incidono 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.

Si sottolinea inoltre 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.

Nell'elenco che segue 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	Trattasi di mero riconoscimento vocazionale, già previsto nel precedente PGT e ridotto dimensionalmente nella presente variante, che non determina previsione del Documento di Piano.	
	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	Superficie Territoriale (mq): 136.391	CONFRONTO VARIANTE PGT - PGT PREVIGENTE	
	Volume max (mc): non determinato		Diminuzione Superficie Territoriale (mq): 74.639
	Abitanti Teorici (175mc/ab): non determinato		Volume max (mc): ---
	Azzonamento: Art. 37 Ter (NTA) - Aree Agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico		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	L'ambito viene stralciato e l'area riazzonata come agricola.
	Volume max (mc): 10.000	
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 57	
	Azzonamento: Residenziale	
Previsione Variante PGT	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	

CONFRONTO VARIANTE PGT - 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	Superficie Territoriale (mq): 9.100
	Volume max (mc): 5.460
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 31
	Azzonamento: Residenziale

CONFRONTO VARIANTE PGT - 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)

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	Superficie Territoriale (mq): 7.690
	Volume max (mc): 4.614
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 26
	Azzonamento: Residenziale

CONFRONTO VARIANTE PGT - 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	Superficie Territoriale (mq): 32.372
	Volume max (mc): 18.000
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 103
	Azzonamento: Residenziale

La ripermetrazione 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 - 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	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 - 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	Superficie Territoriale (mq): 3.871
	Volume max (mc): 3.871
	Abitanti Teorici (175mc/ab): 22
	Azzonamento: Residenziale

CONFRONTO VARIANTE PGT - PGT PREVIGENTE

Superficie Territoriale (mq): invariata

Aumento Volume max (mc): 3.871

Aumento Abitanti Teorici (175mc/ab): 22

Azzonamento: Residenziale

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	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 - 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

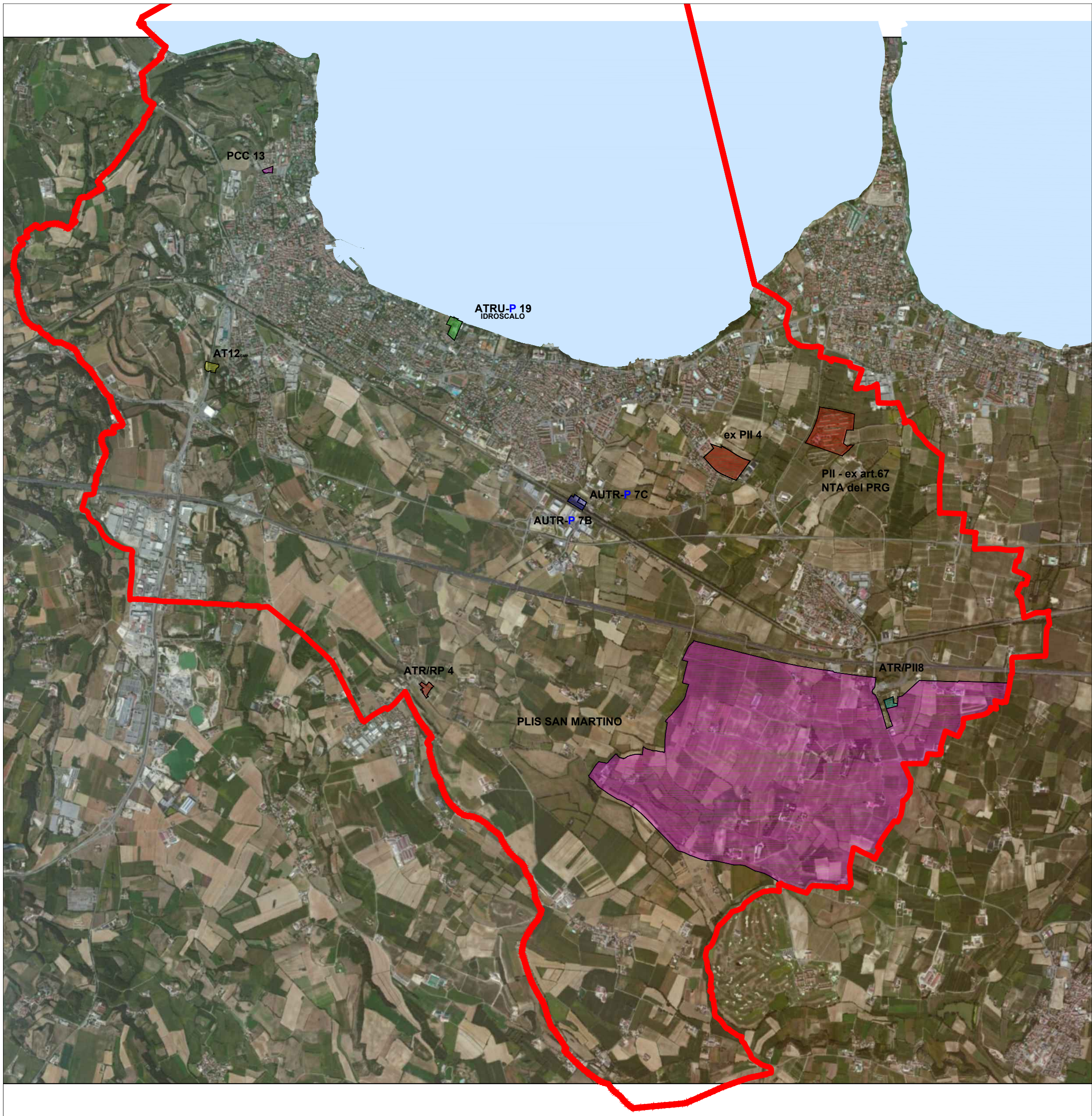
Dalle tabelle sopra riportate si evince che la Variante Generale al Piano prevede nel Documento di Piano una restituzione all'uso agricolo di aree in precedenza destinate a residenza o genericamente vocate a trasformazione urbanistica.

La superficie di queste aree stralciate assomma a mq 88.954, con diminuzione di volumi per mc 11.835 e di abitanti pari a 68 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 44.223 e la trasformazione in residenziale di mq 9.284, per un saldo a favore della destinazione agricola di mq 34.939, con diminuzione di volumi per mc 17.862 e di abitanti pari a 149 unità.

All'interno del Piano delle Regole è pure prevista la trasformazione di due aree già destinate a servizi, una in residenziale per mq 3.871, mc 3.871 e abitanti 22 unità ed una per attività turistico ricettive alberghiere per mq 18.534 con superficie coperta e utilizzo territoriale per mq 4.000.

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 Variante sono stati apportati ulteriori adeguamenti di minore entità, che contribuiscono a ridurre il carico insediativo teorico di previsione di 86 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 1.846, ne deriva una riduzione del peso insediativo di 281 abitanti, di cui 195 evidenziati analiticamente nelle tabelle sopra riportate e 86, conseguenti alle modifiche di minore entità, deducibili dalle tabelle riportate nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.



Legenda

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