

In Comune di  
**DESENZANO DEL GARDA**

Provincia di  
**BRESCIA**

Allegato

# A

## RELAZIONE TECNICA GENERALE

Fase

Data

PA

GENNAIO 2023

Scala

—

Revisioni

Data

COMMITTENTE

IL BORGHETTO srl

via Fantoni, 53  
25087 – Salò (BS)

Note

Commessa

**ED 358**

## **VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO “IN ADEGUAMENTO AL P.G.T. VIGENTE”**

**NUOVO ASSETTO AUT/CV 15  
CON DESTINAZIONE COMMERCIALE E RESIDENZIALE**

**IL BORGHESSO S.r.l.**

**RELAZIONE TECNICA GENERALE  
e PAESISTICA**



<b>(TITOLO I) INTRODUZIONE AL PROGETTO ED INQUADRAMENTO .....</b>	<b>4</b>
<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. INQUADRAMENTO .....</b>	<b>5</b>
2.1. BREVE DESCRIZIONE DEL PROPONENTE .....	5
2.2. DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO .....	5
<b>(TITOLO II) INQUADRAMENTO NORMATIVO .....</b>	<b>8</b>
<b>3. INQUADRAMENTO DELLE CARATTERISTICHE DEI CONTENUTI NORMATIVI .....</b>	<b>8</b>
3.1. VERIFICHE SUL CONSUMO DI SUOLO .....	8
3.2. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) .....	8
<b>(TITOLO III) DISPOSIZIONI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE E VERIFICA DI COERENZA CON IL PROGETTO .....</b>	<b>9</b>
<b>4. ANALISI CONOSCITIVA PROPEDEUTICA - DISPOSIZIONI DELLA PIANIFICAZIONE PREORDINATA .....</b>	<b>9</b>
4.1. VERIFICA DELL'INTERFERENZA CON SITI NATURA 2000 .....	9
4.2. PIANO TERRITORIALE REGIONALE - PTR .....	11
4.3. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE - PTCP .....	13
4.4. PIANO DEL TRAFFICO E DELLA VIABILITÀ EXTRAURBANA - PTVE .....	23
<b>5. DISPOSIZIONI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE (PGT) .....</b>	<b>24</b>
5.1. DOCUMENTO DI PIANO .....	24
5.2. PIANO DELLE REGOLE .....	30
5.3. PIANO DEI SERVIZI .....	35
<b>L'ANALISI DELLA STRUTTURA COMMERCIALE A LIVELLO COMUNALE.....</b>	<b>38</b>
<b>(TITOLO IV) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI CONTENUTI NEL PIANO ATTUATIVO .....</b>	<b>40</b>
<b>6. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO .....</b>	<b>40</b>
<b>PREVISIONI INSEDIATIVE E DOTAZIONI DEL PIANO ATTUATIVO .....</b>	<b>41</b>
6.1. ASPETTI AMBIENTALI COINVOLTI NELLA NUOVA REALIZZAZIONE (ATMOSFERA, ACQUA, RIFIUTI, ACUSTICA) .....	43
6.2. QUADRO URBANISTICO .....	45
<b>(TITOLO VI) RELAZIONE PAESISTICA AL PROGETTO PRELIMINARE .....</b>	<b>46</b>
<b>RELAZIONE PAESAGGISTICA PRELIMINARE.....</b>	<b>48</b>
<u>TITOLO 1 – DATI GENERALI .....</u>	48
<u>TITOLO 2 – ANALISI DELLO STATO ATTUALE .....</u>	52
<u>TITOLO 3 – ANALISI DEL PROGETTO .....</u>	55
<u>TITOLO 4 – ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA.....</u>	55

## (TITOLO I) INTRODUZIONE AL PROGETTO ED INQUADRAMENTO

### 1. Premessa

La proposta progettuale di cui è a supporto la presente relazione è finalizzata alla possibilità di insediare un negozio per Media Distribuzione alimentare avente una superficie di Vendita pari a mq 880. La proposta si colloca all'interno di un PA previgente rispetto alla data di adozione del PGT vigente ed in scadenza, già prolungata dalla L.98/2013 a novembre 2021, ora prorogata di 3 anni dalla L.120/2020, che prevedeva una quota potenziale di superficie commerciale pari al 30% del peso insediativo, ancorché con limitazione agli esercizi di vicinato.

Il PGT vigente, che conferma le previsioni complessive insediative del PA in corso, consente, per la zona, di insediare attività commerciali sempre entro il limite del 30% della SLP totale, fra le quali anche medie distribuzioni con limitazione di mq 600 di Superficie di Vendita (SV).

Con il presente Piano Attuativo si richiede pertanto:

- Che venga adottata ed approvata una **variante al PA vigente coerenzandolo con la normativa del PGT vigente** e recependo un nuovo assetto plani volumetrico che, applicando l'articolo di cui sopra, confermi l'insediamento di una MEDIA DISTRIBUZIONE commerciale avente superficie di vendita pari a **600 mq** (più spazi accessori).

Dal punto di vista contenutistico, inoltre, come si evince dal plani volumetrico di progetto allegato, il nuovo assetto prevede un **totale soddisfacimento in loco del fabbisogno di dotazioni pubbliche**; è altresì prevista la realizzazione di una ampia superficie da asservire ad uso pubblico e la realizzazione di una rotatoria di accesso su Viale Montecorno che, oltre ad azzerare eventuali criticità ascribili di flusso verso la struttura commerciale, consente la soluzione definitiva dell'innesto in doppia direzione di tutto il comparto. Tale rotatoria consentirà infatti l'accesso in sicurezza anche alla zona cimiteriale.

La presente relazione descrive il contenuto del progetto di piano attuativo, a completezza e corredo degli elaborati grafici, parte integrante della documentazione di piano. Tramite il presente elaborato viene inoltre sintetizzata la stima dei costi di realizzazione delle opere di interesse pubblico e delle aree a standards.

I capitoli che seguono dettagliano quanto sopra anticipato con riferimento ai diversi aspetti di rilievo territoriale ed urbanistico.

## 2. Inquadramento

### 2.1. Breve descrizione del proponente

La società Il Borghetto srl, con sede in Salò (BS)- Via Fantoni n. 53, rappresentata dal signor Mauro Biondo, cod. fiscale BND MRA 76H01 B157Z, in qualità di Amministratore Unico della suddetta società, Il Borghetto srl, è proprietaria dell'area sita nel Comune di Desenzano del Garda, via Rimembranze, individuate al catasto al foglio 8 mappale 232 e ricompresa nel **comparto** identificato come **AUT/CV 15** di cui al **Piano delle Regole del PGT vigente**.

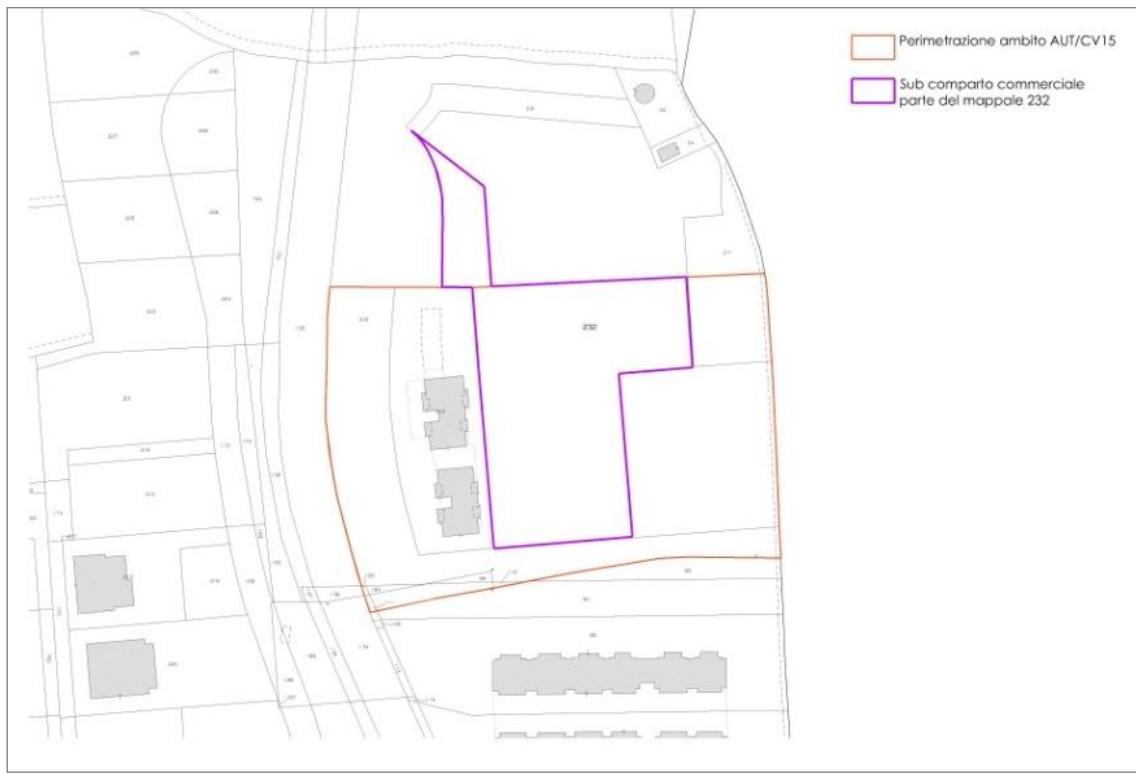
La società proponente intende dare corso alle previsioni del PGT vigente, al fine di realizzare su detto terreno una struttura commerciale che prevede l'insediamento di una struttura per media distribuzione di vendita.

### 2.2. Descrizione dell'area oggetto di intervento

Collocata a nord del territorio comunale di Desenzano del Garda e ben servita dalla viabilità principale, l'area in oggetto si presenta come un ambito urbanizzato (dal punto di vista agricolo incolto) a ridosso dell'abitato. L'area è definita fisicamente dalle opere di urbanizzazione realizzate nel comparto e dalla edificazione di una porzione di edifici prevista dal PA.

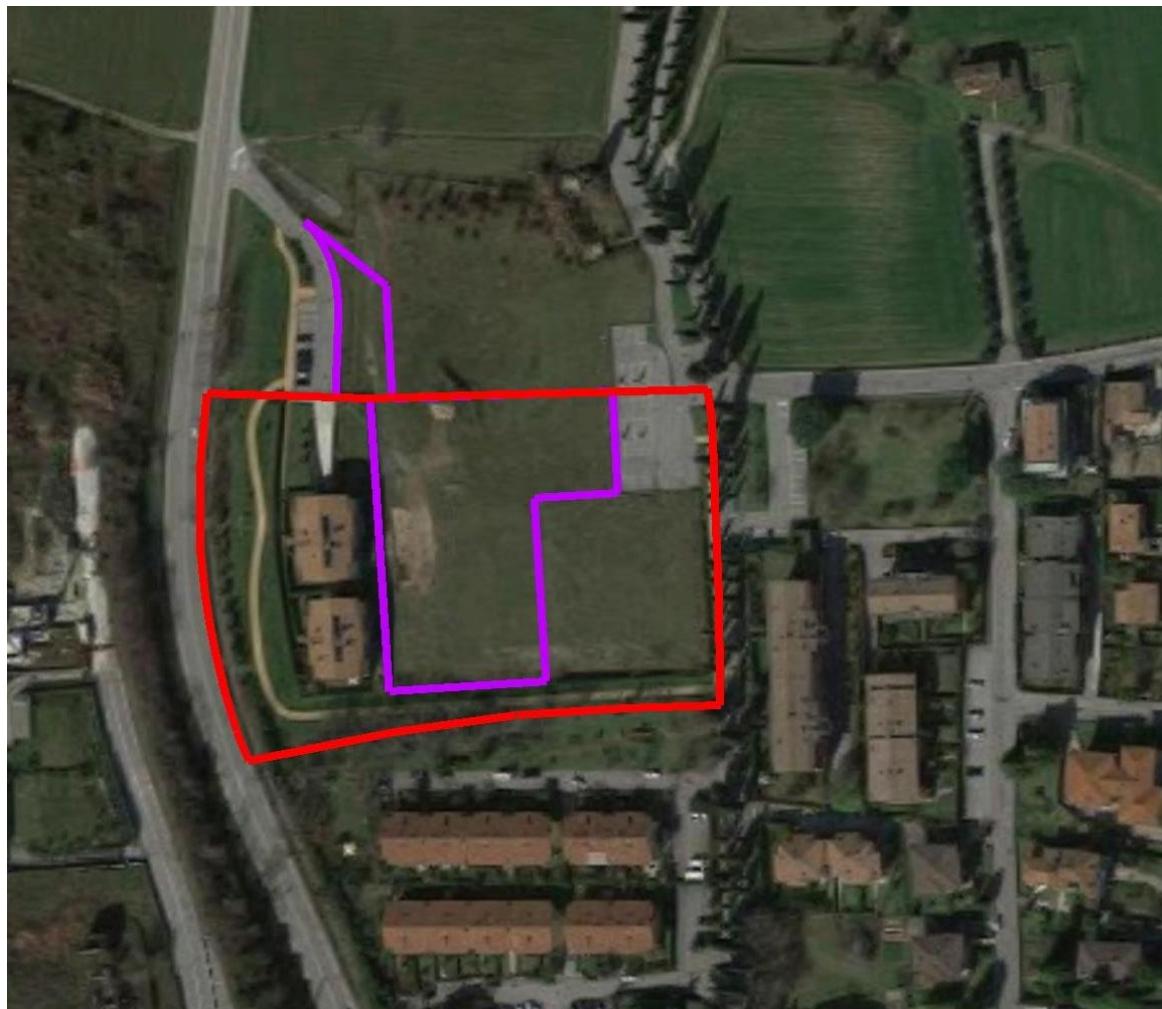
Come detto il comparto è individuato dal Piano delle Regole come Ambito residenziale consolidato e, nella fattispecie, ambito residenziale a bassa densità, normato all'art. 33 delle NTA, sul quale vige però una trasformazione territoriale contraddistinta dalla sigla **AUT/CV15**, ovvero Ambito urbano di trasformazione convenzionato rep. 70518 racc. 23031 del 04.11.2008 a cura del Notaio Palombo. Il **PA vigente risulta parzialmente attuato** essendo state realizzate le opere ed attrezzature pubbliche ed una parte della previsione residenziale limitrofa alla viabilità esterna principale.

Variante al P.A. in adeguamento al PGT vigente  
nuovo assetto **AUT/CV15** con destinazione commerciale e residenziale



Estratto mappa catastale con identificazione dei mappali interessati dal progetto





*Identificazione dei mappali interessati dal progetto su base ortofotografica*

**La presente proposta di variante al P.A. è finalizzata ad introdurre elementi di coerenziazione del medesimo con la normativa del PGT vigente. Dal punto di vista insediativo quantitativo e degli assetti generali, la proposta risulta quindi conforme a quanto previsto dal PGT VIGENTE.**

## (TITOLO II) INQUADRAMENTO NORMATIVO

### 3. Inquadramento delle caratteristiche dei contenuti normativi

#### 3.1. Verifiche sul Consumo di suolo

La Legge Regionale n. 31/2014 ha introdotto limitazioni in materia di consumo di suolo, con lo scopo di concretizzare sul territorio della Lombardia il traguardo previsto dalla Commissione Europea di giungere ad una occupazione netta di terreno pari a zero.

**Considerato che il Piano Attuativo è attualmente approvato e convenzionato nel 2008, la presente non comporta nuovo consumo di suolo.**

**Pertanto, nella presente sede è possibile dichiarare che non si prevede un ulteriore incremento del Consumo di suolo rispetto a quanto già in previsione nel Piano di Governo del Territorio vigente.**

#### 3.2. Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

In considerazione del fatto che la proposta allegata prevede la sola modifica plani volumetrica di una parte delle previsioni insediative, mantenendosi all'interno del peso insediativo previsto ed all'interno della quantità massima di Superficie commerciale e di vendita complessivamente previste dalla norma, il Piano Attuativo non introduce elementi di variante al quadro degli assetti di sostenibilità ambientale rispetto a quanto già analizzato e ritenuto compatibile in sede di VAS del Piano di Governo del Territorio (PGT).

## (TITOLO III) DISPOSIZIONI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE E VERIFICA DI COERENZA CON IL PROGETTO

### 4. Analisi conoscitiva propedeutica - Disposizioni della pianificazione preordinata

Prima di procedere all'illustrazione dei contenuti puntuali del progetto da "Piano Attuativo" in oggetto è utile dotarsi di alcune informazioni generali sullo stato di attuazione della pianificazione generale vigente.

Nei seguenti paragrafi si riporta una sintetica ricognizione degli strumenti urbanistici preordinati per la verifica di coerenza della trasformazione territoriale del comparto, sia a livello normativo che contenutistico. Come supporto a quest'analisi si è prodotto un book contenente gli elaborati grafici di analisi ricognitiva e conoscitiva propedeutica alla valutazione del progetto.

#### 4.1. Verifica dell'interferenza con Siti Natura 2000

Rete Natura 2000 è una rete ecologica su scala europea costituita da Siti di Importanza Comunitaria (SIC), istituiti ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat", che verranno classificati al termine dell'iter di approvazione, come Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e da Zone di Protezione Speciale (ZPS), istituite ai sensi della Direttiva 79/409/CEE "Uccelli" per la tutela e conservazione degli habitat e delle specie che, per il loro valore ecologico e conservazionistico, vengono ritenuti di interesse comunitario ed elencati negli allegati alle due Direttive sopracitate.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3 della Direttiva 92/43/CEE (Direttiva Habitat), del D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 e succ. mod., della D.G.R. 8 agosto 2003 – n. 7/14106 *Elenco dei proposti siti di importanza comunitaria ai sensi della direttiva 92/43/CEE (Direttiva Habitat) per la Lombardia, individuazione dei soggetti gestori e modalità procedurali per l'applicazione della valutazione d'incidenza. P.R.S. 9.5.7. – Obiettivo 9.5.7.2, e della D.G.R. 15 ottobre 2004 – n. VII/19018 Procedure per l'applicazione della valutazione di incidenza alla Zone di Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della Direttiva 79/409/CEE, contestuale presa d'atto dell'avvenuta classificazione di 14 ZPS ed individuazione dei relativi soggetti gestori, è richiesta, per atti di pianificazione e per interventi, non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nei SIC e/o ZPS, ma che possono avere incidenze significative sugli stessi, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi, la predisposizione di uno studio per individuare e valutare i principali effetti, diretti e indiretti, che il piano o l'intervento può avere sui siti Natura 2000, accertando*

che non si pregiudichi la loro integrità, relativamente agli obiettivi di conservazione degli habitat e delle specie presenti.

La valutazione d'incidenza, che costituisce il procedimento di carattere preventivo al quale è necessario sottoporre qualsiasi piano/progetto che possa avere effetti significativi su un sito o proposto sito della Rete Natura 2000, nasce quindi dall'esigenza di ottemperare a questa richiesta, al fine di salvaguardare l'integrità dei siti attraverso l'analisi delle ricadute che un intervento, in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale, può avere su di essi.

Nell'allegato 2 della D.G.R. 9/761 del 10 novembre 2010 che disciplina la procedura da seguire per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi sono delineate le modalità di raccordo tra la procedura di VAS e la Valutazione d'Incidenza.

In particolare, per la procedura di assoggettabilità alla VAS la norma individua la necessità di verificare l'eventuale interferenza con i Siti Natura 2000 (SIC e ZPS).

L'ambito di influenza del presente Piano Attuativo del Comune di Desenzano del Garda è la porzione del territorio direttamente interessata dall'intervento proposto e, potenzialmente, le aree ad essa più prossime. **In relazione alle previsioni del Piano Attuativo e al fatto che nel territorio comunale di Desenzano del Garda e dei comuni contermini non sono presenti siti che concorrono a formare la Rete Natura 2000 (SIC-Siti di Importanza Comunitaria e ZPS- Zone a Protezione Speciale), si escludono possibili interferenze con gli stessi e pertanto non si è ritenuto necessario attivare la procedura di valutazione di incidenza.**

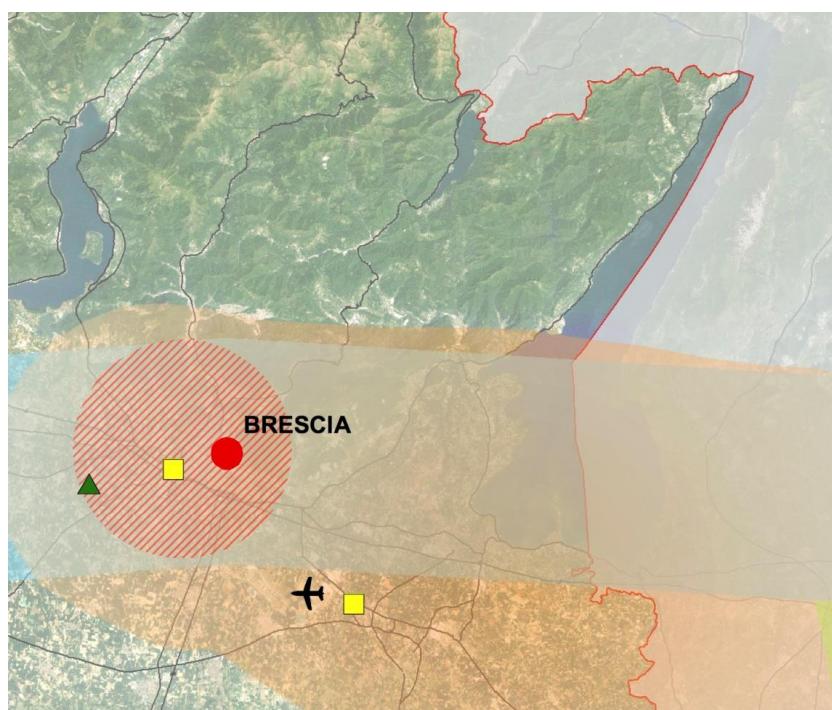
## 4.2. Piano Territoriale Regionale - PTR

Il PTR contiene solo alcuni elementi di immediata operatività, in quanto generalmente la sua concreta attuazione risiede nella "traduzione" che ne verrà fatta a livello locale, livello che la l.r.12/2005 ha fortemente responsabilizzato nel governo del territorio. D'altro canto, il PTR fornisce agli strumenti di pianificazione locale la "vista d'insieme" e l'ottica di un quadro di riferimento più ampio, che consente di riconoscere anche alla scala locale le opportunità che emergono aprendosi ad una visione che abbraccia l'intera Regione.

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

Il Paesaggio è uno dei temi "forti" della politica regionale e come tale ha un suo spazio specifico di disciplina (PTR – PP, Normativa). La normativa e gli Indirizzi di tutela del PTR - PP guidano in tal senso l'azione locale verso adeguate politiche di tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio comunale, con riferimento al contesto di appartenenza, fornendo una molteplicità di strumenti e indicazioni nonché alcune disposizioni immediatamente operative. Molte di queste indicazioni e disposizioni devono/possono poi essere declinate a livello provinciale, altre trovano immediata applicazione a livello comunale.

**Il comune di Desenzano d/G intercetta obiettivi prioritari di interesse regionale e sovra regionale del PTR in termini di Zone di preservazione e salvaguardia ambientale.**



Estratto grafico del PTR con individuazione delle Polarità e dei Poli di sviluppo regionale.

**Esso si caratterizza quale territorio interessato dai sopraelencati obiettivi e pertanto la proposta progettuale relativa al comparto in oggetto, deve essere trasmessa alla Regione ai sensi del comma 8 art. 13 della L.R. 12/2005 solo per conoscenza in quanto non contiene elementi di variante al Documento di piano del PGT.**

Oltre ad una verifica della compatibilità del progetto con gli elaborati del Documento di Piano, è necessario verificare che il comparto non intercetti componenti rilevanti del Piano Paesaggistico regionale.

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva degli elaborati del PPR con le componenti intercettate.

<b>VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO PAESISTICO REGIONALE</b>	
<b>Elaborato del PPR</b>	<b>Componenti intercettate dal comparto</b>
Tav. A "Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio"	Unità Tipologiche di Paesaggio: paesaggi dei laghi insubrici; paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche;
Tav. B "Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico"	Nessuna componente intercettata
Tav. C "Istituzioni per la tutela della natura"	Nessuna componente intercettata
Tav. D "Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale"	Nessuna componente intercettata
Tav. E "Viabilità di rilevanza paesaggistica"	Nessuna componente intercettata
Tav. F "Riqualificazione paesistica ambiti ed aree di attenzione regionale"	Aree con forte presenza di allevamenti zootechnici intensivi
Tav. G "Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale"	Nessuna componente intercettata

**Il comparto oggetto, e quindi nemmeno la modifica alla normativa puntuale del PdR proposta, non evidenzia alcun elemento ostativo alla realizzazione del progetto poiché non risulta in contrasto con le azioni del PTR.**

**Nel comparto non si evidenzia alcun elemento ostativo alla realizzazione del progetto poiché non si riscontrano elementi in contrasto con le azioni del PTR.**

### 4.3. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP

La provincia di Brescia ha approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 31 del 13 Giugno 2014 la revisione della pianificazione provinciale, in adeguamento alla l.r. 12/2005, al PTR (Piano Territoriale Regionale), e al PPR (Piano Paesaggistico Regionale). Il PTCP costituisce quadro di riferimento per la pianificazione e programmazione comunale e di settore e supporto alla pianificazione e programmazione regionale.

Le tavole del PTCP costituiscono dal punto di vista giuridico il riferimento vigente della pianificazione sovraordinata. Si rimanda pertanto ai contenuti delle NTA del piano provinciale che regolamentano con prescrizioni, indirizzi, direttive o raccomandazioni, le scelte pianificatorie rispetto ai quattro sistemi territoriali: ambientale, paesistico e dei beni culturali, insediativo e mobilità.

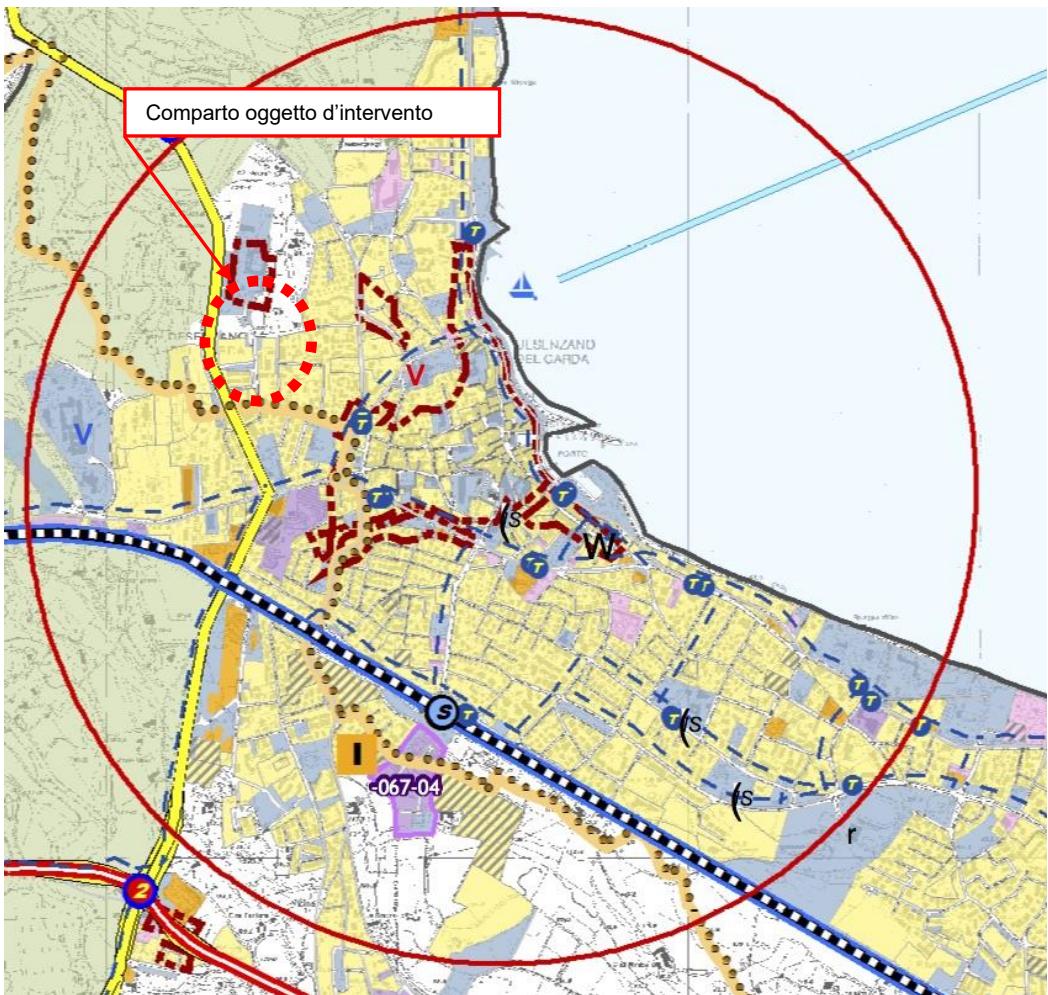
In questa parte si riportano i riferimenti normativi della pianificazione sovraordinata dettati dal PTCP che costituiscono un percorso di legittimazione delle scelte strategiche del progetto; per ogni oggetto normato sono articolate secondo indirizzi, prescrizioni e direttive che disciplinano tutte le varie componenti. Questo percorso ricopre il ruolo di premessa metodologica e normativa alla relazione urbanistica avente effetto di atto di pianificazione intermedia e non solamente di mero atto ricognitivo.

Di seguito si riportano sinteticamente gli elementi che il comparto intercetta rispetto ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

#### ELEMENTI DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Nell'immagine in estratto, riportata qui di seguito, si osserva che il comparto è localizzato nel sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale e non intercetta direttamente particolari "opere infrastrutturali esistenti e programmate" contenute nella Tavola 1.2 di "Struttura e Mobilità" del PTCP, così come descritto dall'art.19.

Si evidenzia la presenza di una rete di viabilità secondaria che lambisce l'ambito.



Estratto grafico della tav.1.2 del PTCP "Struttura e mobilità – Ambiti territoriali"

**La variante proposta alle previsioni insediative del comparto, pur non determinando un incremento delle medesime, ma solo una diversa articolazione di alcuni limiti di destinazione specifica, intercetta un elemento del sistema infrastrutturale (SP572) prevedendo la realizzazione di una rotonda d'accesso al comparto innestata sulla strada provinciale. Il progetto specifico sarà quindi oggetto di condivisione con il settore viabilità della Provincia ai fini dell'ottenimento della prescritta autorizzazione.**

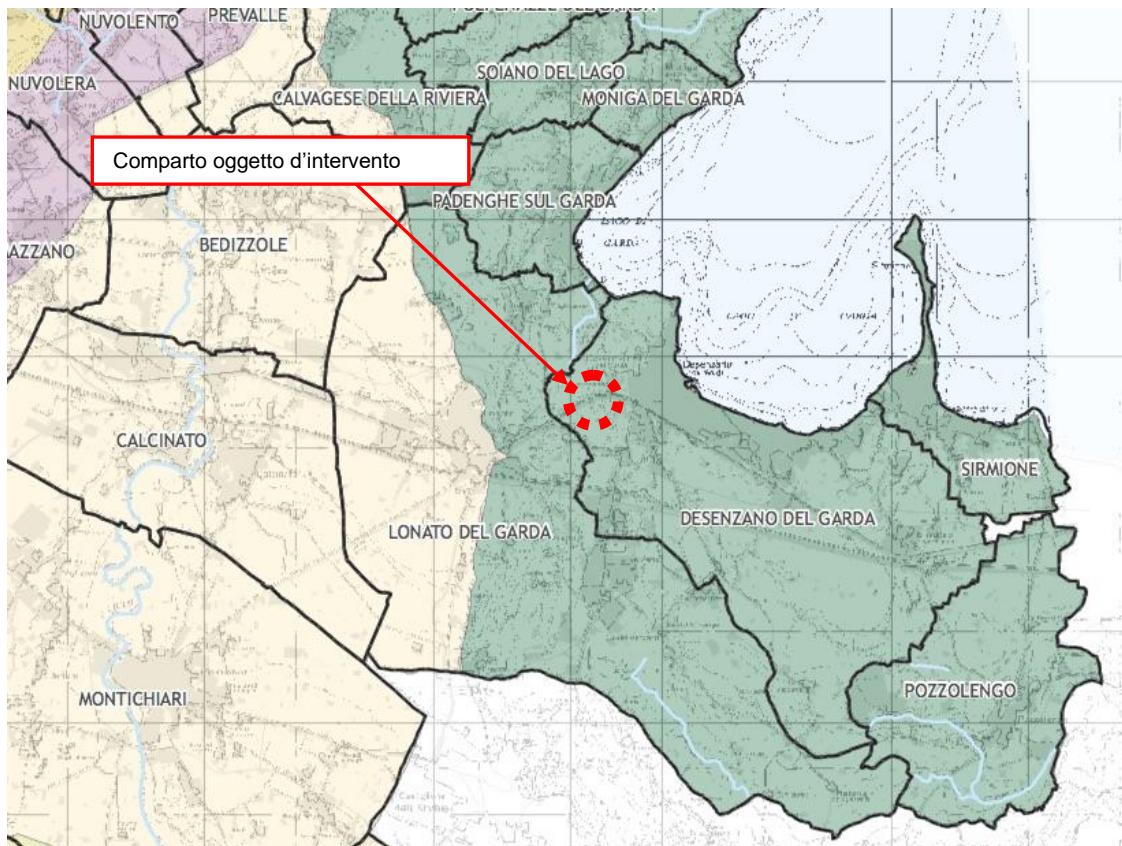
### UNITA' DI PAESAGGIO

Le unità di paesaggio definiscono la struttura paesistica del territorio provinciale e costituiscono riferimento per gli interventi di attuazione della rete verde. I caratteri delle unità di paesaggio costituiscono il riferimento per le analisi paesaggistiche e i progetti di trasformazione.

Nell'ambito del PTPR, il territorio comunale di Desenzano rientra nell'ambito geografico della riviera gardesana, a sua volta ripartita in due distinte unità tipologiche:

- paesaggi dei laghi insubrici;
- paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche;

Il comune di Desenzano del Garda in riferimento alle Unità di paesaggio del PTCP si colloca all'interno del sistema della "Fascia Rivierasca e Colline Moreniche del Garda".

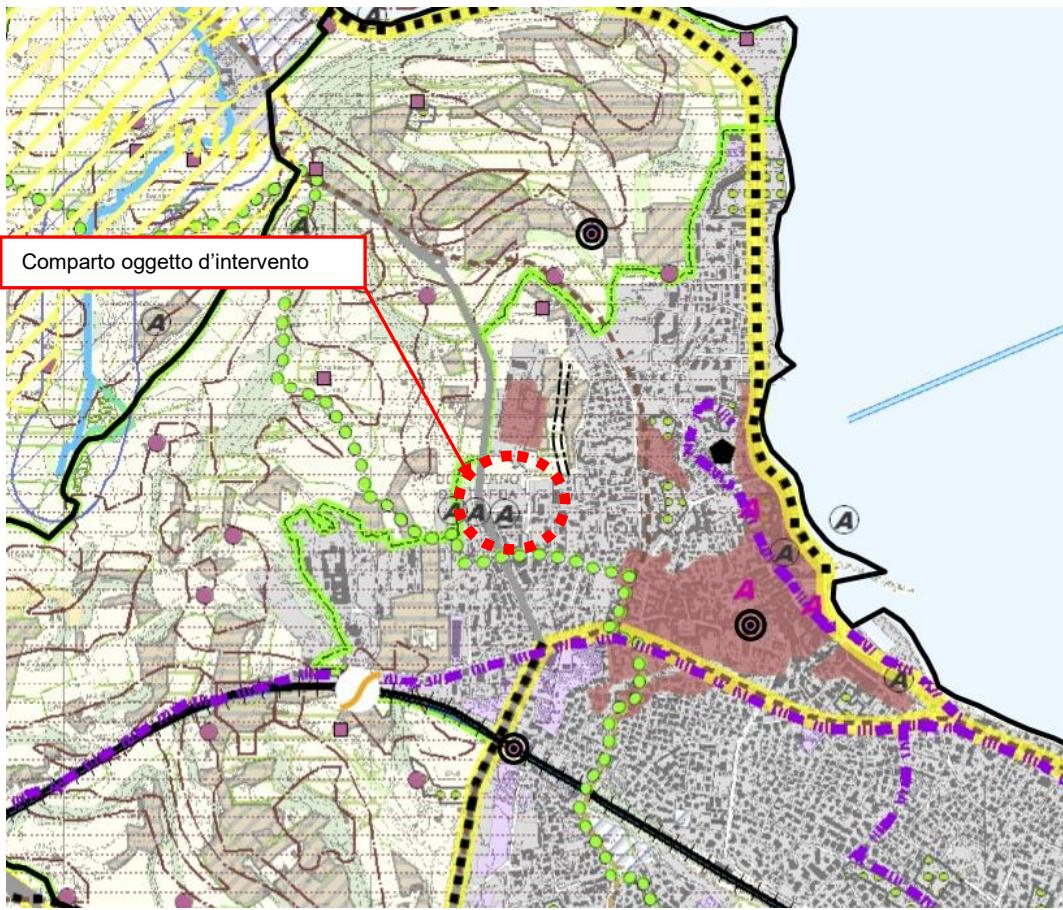


Estratto grafico della tav.2.1 del PTCP "Unità di Paesaggio"

### ELEMENTI DEL PAESAGGIO

Il comparto si caratterizza per la presenza della componente del “sistema dei centri urbani e nuclei urbani” con particolare riferimento alle “altre aree edificate”; una porzione del comparto ricade invece nella componente denominata “Sistema dell’organizzazione del paesaggio agrario tradizionale” e riconducibile ai “seminativi e prati in rotazione”. Il PTCP definisce i caratteri identificativi, gli elementi di criticità e gli indirizzi di tutela per uno sviluppo paesisticamente sostenibile volto a perseguire condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente.

Si evidenzia la presenza di alcuni elementi paesistici che lambiscono marginalmente il sub-comparto in oggetto: per quanto riguarda gli “Ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo percettivo” è riconoscibile un tratto di “tracciati guida paesaggistici”, ed è altresì lambito da un importante sistema di viabilità esistente.



Estratto grafico della tav.2.2 del PTCP "Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio"

**La variante proposta alle previsioni insediative del comparto, non determinando un incremento delle medesime, ma solo una diversa articolazione di alcuni limiti di destinazione specifica e solo una parziale modifica tipologica di un lotto, non modifica in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati né elementi significativi del paesaggio individuati dal piano provinciale. Non si riscontrano pertanto particolari elementi ostativi alla attivazione della trasformazione.**

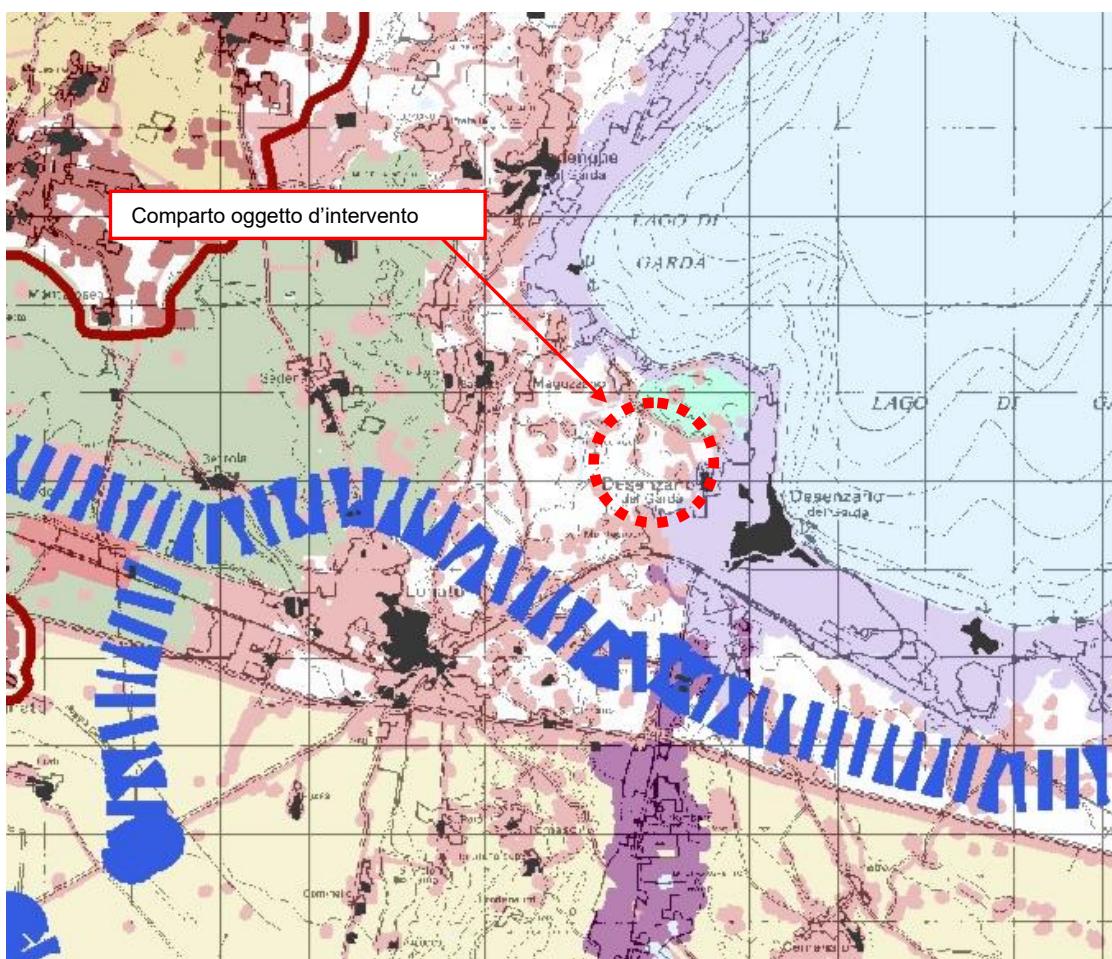
### **ELEMENTI DEL DEGRADO PAESAGGISTICO**

La finalità del PTCP è orientata alla verifica e/o aggiornamento del quadro dei processi di degrado e degli ambiti a rischio di degrado della provincia, con individuazione dei contesti paesaggistici degradati, da riqualificare. Le tavole 2.3 e 2.4 sono state realizzate basandosi sui criteri regionali definiti dal PPR alla parte IV degli Indirizzi.

La parte paesaggistica del PTR, contiene un'ampia parte dedicata allo studio, riconoscimento, recupero dei fenomeni di degrado e compromissione paesistica. All'interno del documento le tipologie di degrado sono classificate in base alle cause e ai fattori agenti e, successivamente, sono individuati indirizzi di riqualificazione e contenimento del degrado paesistico.

Il PTR chiede che le province, i parchi e i comuni, tramite gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, individuino le situazioni interessate da degrado o compromissione paesaggistica o da rischi di futuro degrado e definiscano le politiche e le azioni d'intervento per la riqualificazione e il contenimento del degrado del paesaggio locale.

Il comparto è marginalmente interessato da aree di dispersione insediativa e urbanizzazione diffusa, mentre nelle aree più prossime alle sponde troviamo quelle definibile come "conurbazioni lineari negli ambiti lacuali e lungo le sponde".



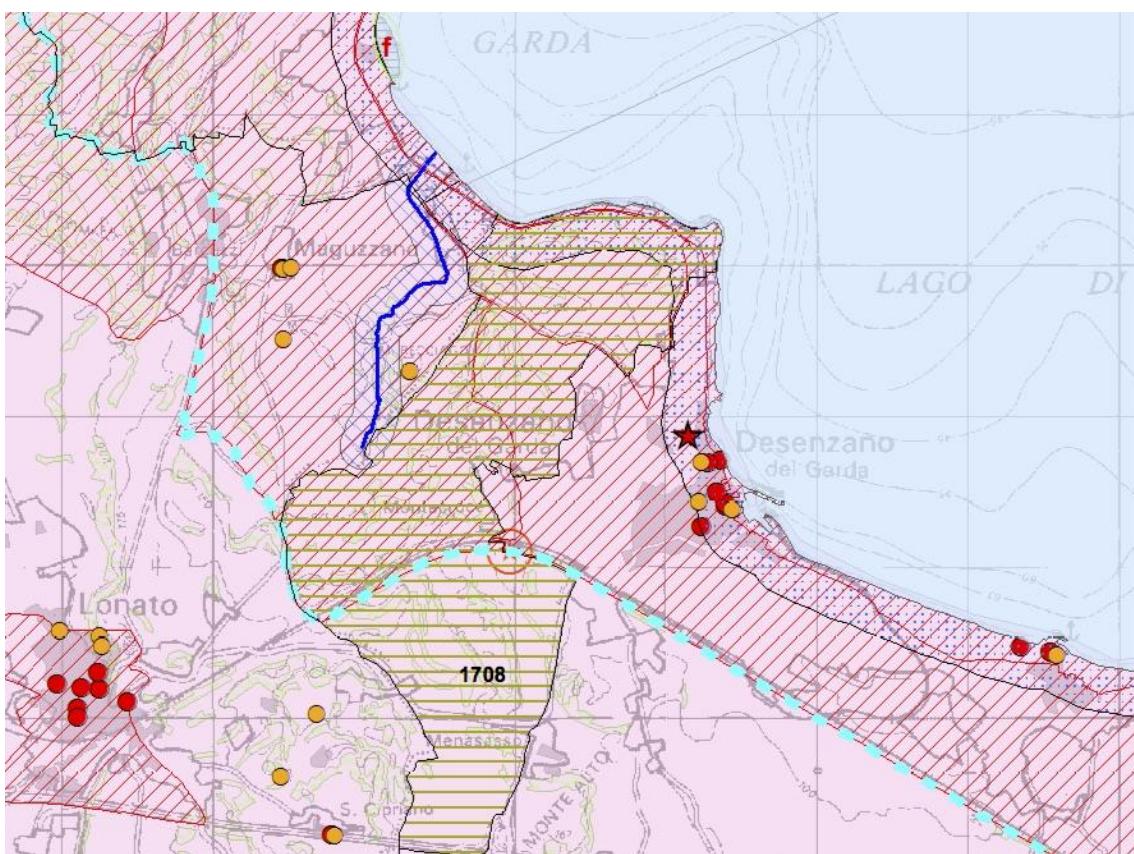
Estratto grafico della tav.2.3 del PTCP "Fenomeni di degrado del paesaggio- Areali a rischio di degrado diffuso"

**La variante proposta alle previsioni insediative del comparto, non determinando un incremento delle medesime, ma solo una diversa articolazione di alcuni limiti di destinazione specifica non genera la privazione dei caratteri strutturali del paesaggio interessato e delle peculiarità morfologiche dei luoghi. Non si riscontrano pertanto particolari elementi ostativi alla attivazione della trasformazione.**

### **ELEMENTI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA**

Per quanto riguarda la "Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali" contenute nella Tavola 2.7 del PTCP e riportata qui di seguito come estratto, si osserva che il comparto ricade in un ambito assoggettato a specifica tutela della pianificazione paesaggistica regionale. In particolare, si segnalano le seguenti componenti intercettate:

- BELLEZZE DI INSIEME (D.Lgs. 42/2004 art. 136 comma 1 lettere C e D e art. 157; ex L. 1497/39);
- AMBITI DI CRITICITA' (PPR, INDIRIZZI DI TUTELA – PARTE III);



Estratto grafico della tav.2.7 del PTCP "Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali"

### **ELEMENTI DI TUTELA DEL SUOLO**

Per quanto riguarda la tutela e la gestione delle componenti ambientali (risorsa idrica, risorsa suolo, qualità dell'aria, ecc) e dell'assetto idrogeologico e difesa del suolo si rileva che il comparto intercetta:

- **Arearie di ricarica potenziale: Gruppo A;**
- **Vulnerabilità alta e molto alta della falda;**

## **ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE**

Con l'approvazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), ai sensi dell'art. 20 della l.r. 12/05, nel 2010 viene riconosciuta la Rete Ecologica Regionale come infrastruttura Prioritaria per la Lombardia inquadrandola, insieme alla Rete Verde Regionale (P.T.R. – Piano Paesaggistico, norme art. 24) negli Ambiti D dei "sistemi a rete". La "traduzione sul territorio della RER avviene mediante i progetti di Rete Ecologica Provinciale e Locale che, sulla base di uno specifico Documento di Indirizzi, dettagliano la RER".

Ai fini dell'espletamento della rete ecologica provinciale assunti gli indirizzi tecnici della D.G.R. n. 8/8515 del 2008 che riconosce alla RER i seguenti obiettivi generali:

- il consolidamento ed il potenziamento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica, attraverso la tutela e la riqualificazione di biotopi di particolare interesse naturalistico;
- il riconoscimento delle aree prioritarie per la biodiversità;
- l'individuazione delle azioni prioritarie per i programmi di riequilibrio ecosistemico e di ricostruzione naturalistica, attraverso la realizzazione di nuovi ecosistemi o di corridoi ecologici funzionali all'efficienza della Rete, anche in risposta ad eventuali impatti e pressioni esterni;
- l'offerta di uno scenario ecosistemico di riferimento e i collegamenti funzionali per l'inclusione dell'insieme dei SIC e delle ZPS nella Rete Natura 2000 (Direttiva Comunitaria 92/43/CE), in modo da poterne garantire la coerenza globale;
- il mantenimento delle funzionalità naturalistiche ed ecologiche del sistema delle Aree Protette nazionali e regionali, anche attraverso l'individuazione delle direttive di connettività ecologica verso il territorio esterno rispetto a queste ultime;
- la previsione di interventi di deframmentazione mediante opere di mitigazione e compensazione per gli aspetti ecosistemici, e più in generale l'identificazione degli elementi di attenzione da considerare nelle diverse procedure di valutazione ambientale;
- l'articolazione del complesso dei servizi ecosistemici rispetto al territorio, attraverso il riconoscimento delle reti ecologiche di livello provinciale e locale (comunali o sovracomunali);
- la limitazione del "disordine territoriale" e il consumo di suolo contribuendo ad un'organizzazione del territorio regionale basata su aree funzionali, di cui la rete ecologica costituisce asse portante per quanto riguarda le funzioni di conservazione della biodiversità e di servizi ecosistemici.

**Il comparto interessato dal progetto intercetta, tra gli elementi della Rete Ecologica Provinciale rappresentati nella tavola 4 del PTCP, gli “Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa” così definite dalla Normativa a scala provinciale all’art. 51 (obiettivi e indirizzi):**

1. Sono gli ambiti provinciali ove si rileva la maggiore frammistione tra sistemi urbani, sistema infrastrutturale ed aree agricole e corrispondono alle seguenti definizioni:

a) zone periurbane, limitrofe o intercluse tra porzioni di urbanizzato, che possono interessare aree di

frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione;

b) aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.

2. Obiettivi della Rete Ecologica:

a) Riequilibrio di un ambito territoriale fortemente problematico attraverso la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) valorizzando l’esplicarsi dei servizi ecosistemici da loro offerti per concorrere alla riduzione delle criticità ambientali derivanti dalla pressione esercitata dal sistema insediativo urbano e migliorare la resilienza territoriale.

3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:

a) **contenimento del consumo di suolo finalizzato alla realizzazione di espansioni dei tessuti urbanizzati favorendo la rigenerazione urbana;**

b) **sfavorire in linea di massima l’incremento delle urbanizzazioni lineari lungo le infrastrutture viarie;**

c) **favorire la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) internamente ed esternamente agli ambiti urbani;**

d) **prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale favorendo la predisposizione di apposite “aree filtro” a valenza eco paesistica che possano svolgere anche un ruolo all’interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale;**

e) **favorire politiche di qualità ambientale per le aree industriali al fine di minimizzare le externalità negative di questi elementi sul contesto agricolo e naturale circostante;**

f) **rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nel documento Rete Ecologica Regionale (giugno 2010) all’interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia (nn. da 111 a 114, da 126 a 135, da 144 a 155, da 169 a 173) alla voce "Indicazioni per l’attuazione della Rete Ecologica Regionale – Elementi di secondo livello".**

4. La provincia e gli altri enti, in accordo con i soggetti pubblici e privati:

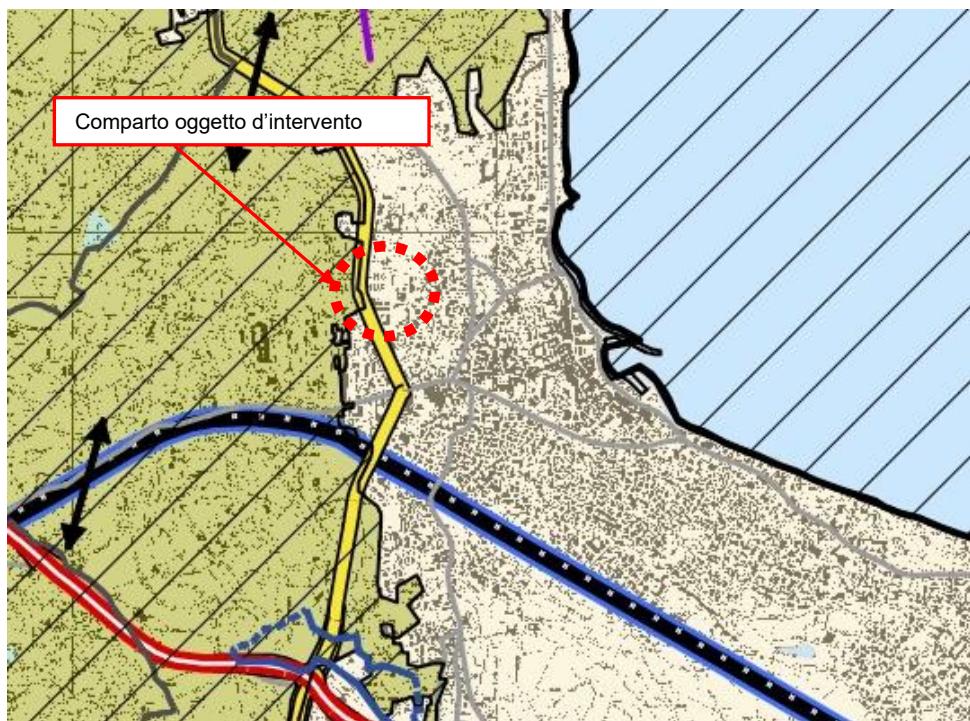
a) verifica che gli strumenti di governo del territorio comunale rispettino le indicazioni di contenimento delle espansioni urbane e di limitazione delle espansioni lineari lungo le

infrastrutture viarie e suggerisce interventi di mitigazione paesistico – ambientale a mitigazione delle pressioni indotte dalle trasformazioni;

b) favorisce politiche di concentrazione delle funzioni produttive con l'obiettivo di tendere alla realizzazione di aree ecologicamente attrezzate che minimizzino gli impatti sul contesto circostante;

c) verifica che gli elementi costitutivi delle reti ecologiche comunali si integrino con le indicazioni di livello provinciale e regionale e siano coerenti con le analoghe previsioni dei comuni contermini.

**Trattandosi di mera modifica ad una soglia dimensionale qualitativa delle NTA del PdR, per un PA vigente ed in corso di attuazione, senza incremento del peso insediativo né del carico di destinazione (non viene aumentata la quota di massima di SLP Commerciale). Il comparto interessato dal progetto non determina impatti diretti e contrastanti, in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito; le previsioni di mitigazione attuabili con tale progetto contribuiranno a garantire le condizioni per un rapporto simbiotico tra il sistema antropico e l'ecosistema sul quale esso si appoggia.**



Estratto grafico della tav.4 del PTCP "Rete Ecologica Provinciale"

#### ELEMENTI DEGLI AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

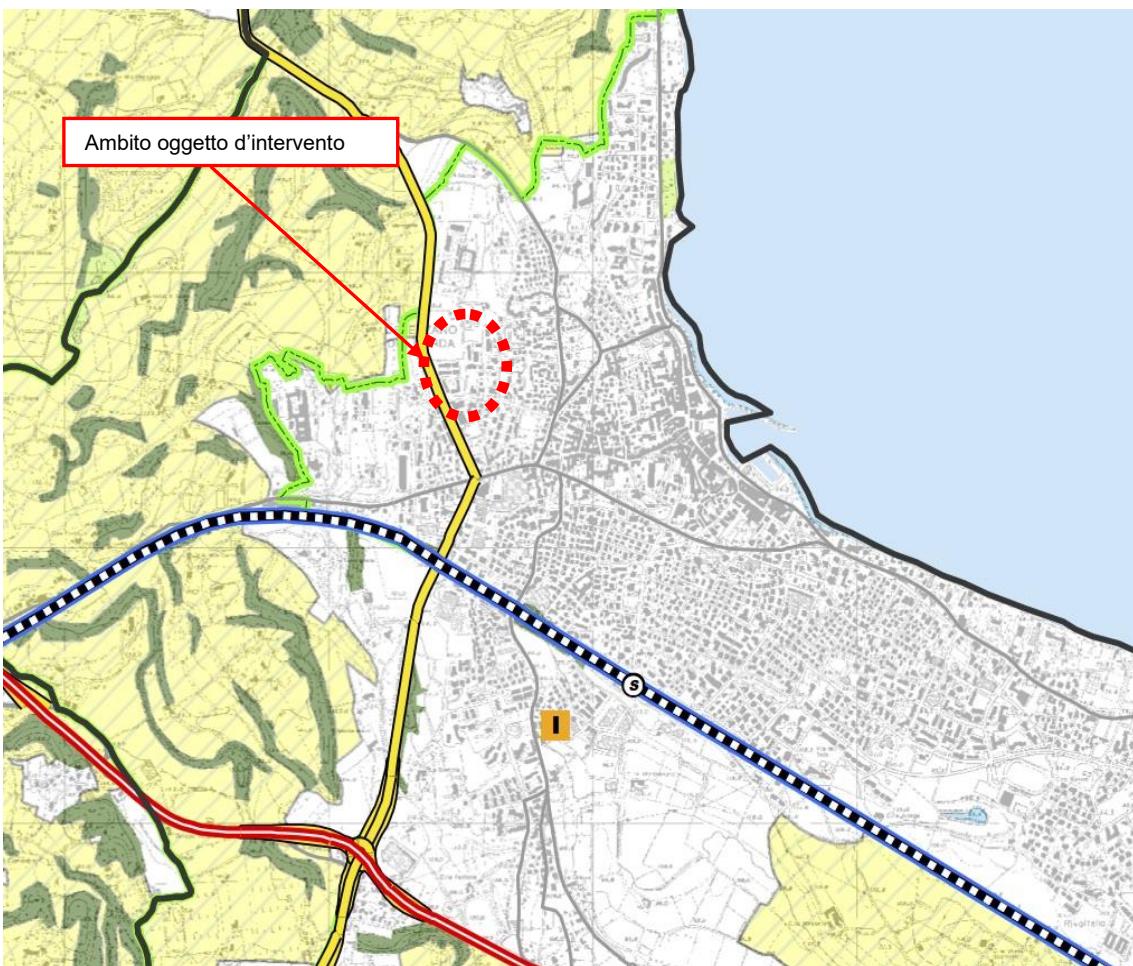
La tematica degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico è stata affrontata sotto due diversi profili di ragionamento: nell'ambito del più ampio sistema

rurale-paesistico-ambientale esaminando contestualmente il rapporto con la disciplina del paesaggio e della rete ecologica in adeguamento alle rispettive disposizioni regionali. Questo ha consentito di verificare le sovrapposizioni dei tre sistemi sul territorio provinciale calibrando le disposizioni normative in funzione della rispettiva prevalenza. Quanto invece agli aspetti più strettamente legati alla componente agricola sono distinti gli ambiti agricoli negli orizzonti di pianura, collina e montagna, caratterizzandoli in ragione delle priorità, ovvero individuando quelle porzioni di territorio agricolo che, per caratteristiche pedologiche di fertilità, per tipologia di coltura, o per rarità, presentano particolari aspetti di pregio o rappresentano un'attività tipica dell'agricoltura bresciana.

I comuni all'atto della redazione del PGT individuano le aree destinate all'attività agricola nel rispetto degli ambiti agricoli destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP, con la facoltà di apportare rettifiche precisazioni e miglioramenti sulla base di oggettive risultanze alla scala locale ai sensi dell'art. 15, comma 5, della LR 12/05 compatibili con gli obiettivi e con le norme di uso e valorizzazione delle aree agricole:

- connesse al riconoscimento degli insediamenti esistenti o di tessuti insediativi radi oggetto di possibile densificazione e all'individuazione di aree di prevalente valore paesistico- ambientale o ecologiche o aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- per la correzione di errori nel passaggio alla scala comunale sulla base dello stato dei luoghi e dello stato di fatto della pianificazione comunale;
- volte a migliorare l'interazione con il tessuto urbano consolidato in presenza di margini sfrangiati da riqualificare e di tessuti agricoli parcellizzati in condizioni di degrado ambientale e paesaggistico, che non variano in diminuzione la superficie complessiva degli ambiti agricoli a connotazione strategica.

**Il comparto non risulta interessato dagli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico individuati dal PTCP vigente della provincia di Brescia di cui dell'art.15, comma 4, della L.R. 12/2005.**



Estratto grafico della tav.5.2 del PTCP "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico"

#### 4.4. Piano del Traffico e della Viabilità extraurbana - PTVE

Il Piano Viario della Provincia di Brescia analizza l'offerta e la domanda infrastrutturale, individua le criticità e quindi gli interventi progettuali.

Il comparto oggetto del PA risulta essere ricompreso nella fascia di territorio servita dalla SPBS572V1 e relativa circonvallazione, strade classificate in tipologia C in gestione alla provincia di Brescia.

**Le previsioni del PA relative al comparto interessano i contenuti cartografati dal sistema della mobilità in quanto si introduce la realizzazione di una rotatoria d'accesso al comparto. Tale Rotatoria è tuttavia in coerenza con le previsioni del PdR e del PdS del PGT vigente.**

## 5. Disposizioni della pianificazione locale (PGT)

Il comune di Desenzano del Garda ha approvato il Piano di Governo del Territorio con D.C.C. n. 123 del 21 dicembre 2012 ai sensi della l.r. 12/2005. Si sono poi susseguite alcune varianti, l'ultima delle quali riguardanti il Piano delle Regole approvata con D.C.C. n. 19 del 19 aprile 2017 pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 31 maggio 2017.

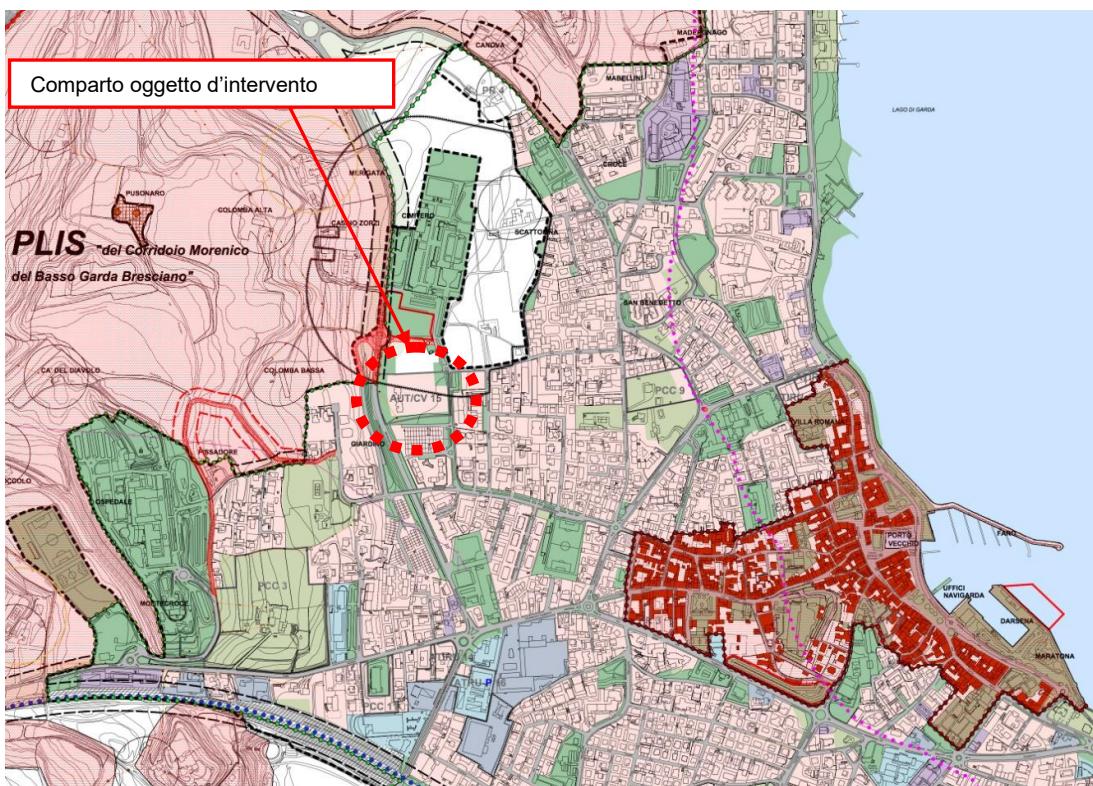
Di seguito si riportano gli estratti grafici e normativi dello strumento urbanistico vigente interessanti il comparto interessato dalla presente proposta.

### 5.1. Documento di Piano

Il comparto in oggetto si configura nel Documento di Piano come area facente parte del Tessuto Urbano Consolidato in cui lo strumento urbanistico vigente identifica una vocazione a destinazione prevalentemente residenziale posta a livello 1, ovvero area compatibile alla trasformazione (tav. DP11).

#### PROGETTO DI PIANO

Il progetto di piano individua l'area in oggetto come un ambito di recente formazione-ambito del Tessuto Urbano Consolidato Residenziale. Tale area è inoltre individuata come Ambito Urbano di Trasformazione convenzionato, contraddistinto dalla sigla AUT/CV 15.



Estratto grafico della tav. DP13 NORD del PGT “Progetto di Piano”

Relazione Tecnica Generale e paesistica

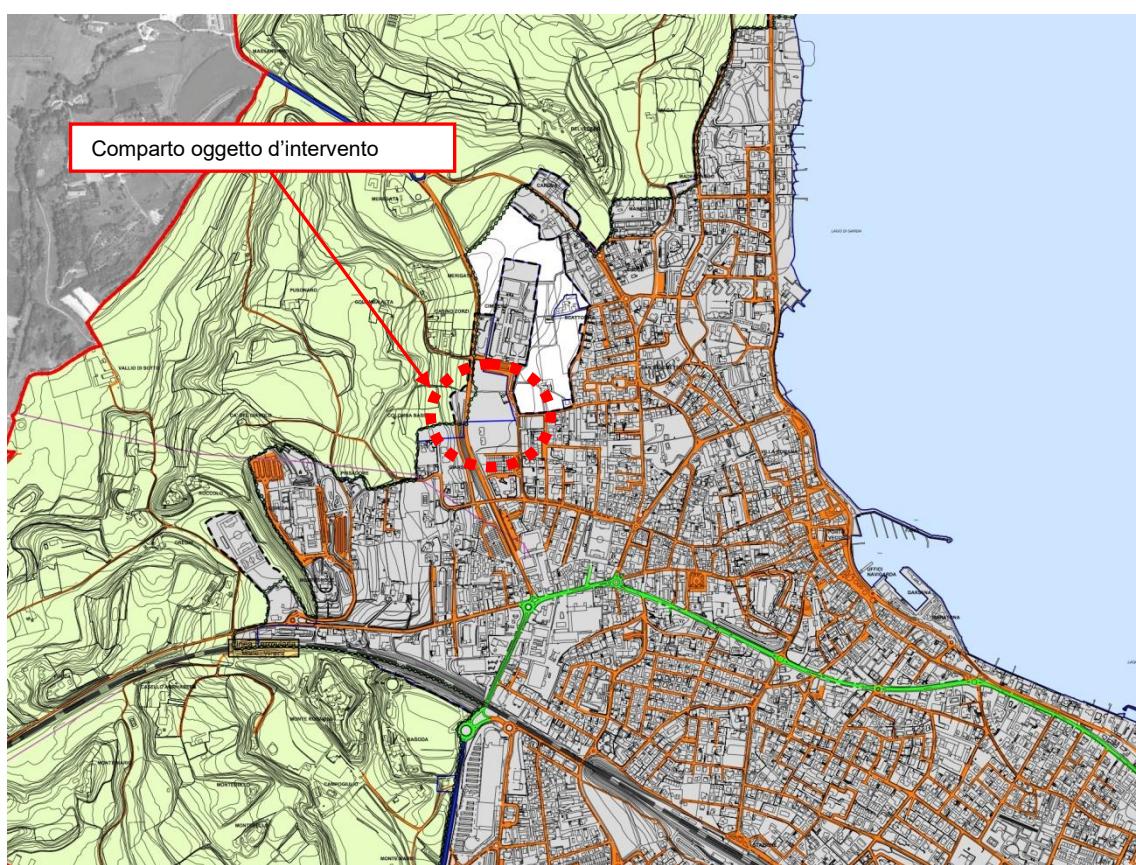
### **SISTEMA DELLA MOBILITÀ'**

Il quadro del sistema della mobilità riferito al Comune sintetizzato nell'estratto di seguito riportato evidenzia una struttura viaria ben consolidata, articolata in strade di differente natura e tipologia.

Il sistema della viabilità è stato così classificato:

- Strada tipo A;
- Strada tipo B;
- Strada tipo C;
- Strada tipo D;
- Strada tipo E;
- Strada tipo F;
- Linea Ferroviaria Milano- Venezia

Attraverso la lettura delle condizioni rilevate per il sistema della mobilità è possibile riconoscere la rete della viabilità e la relativa gerarchia.



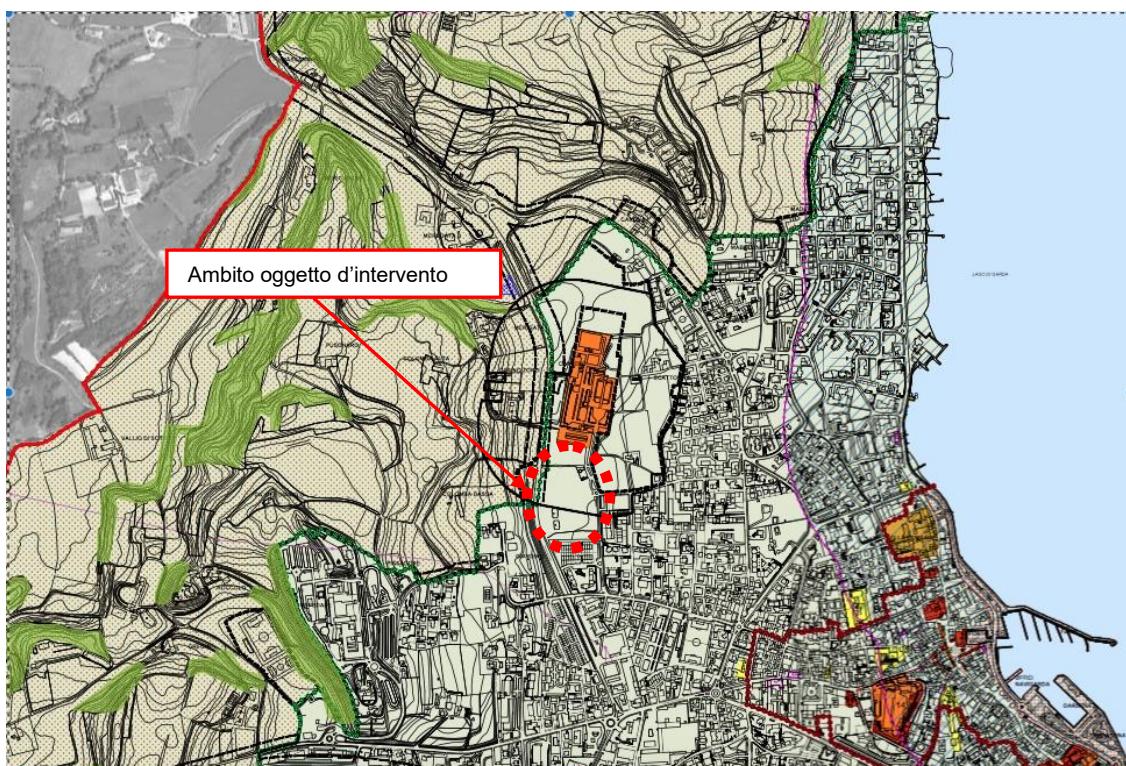
Estratto grafico della tav. DP07 del PGT "Sistema della mobilità vigente"

**Per quanto riguarda la proposta progettuale relativa al comparto di cui alla presente procedura non si riscontrano particolari criticità afferenti al sistema della mobilità e del trasporto pubblico. Il PA introduce, in coerenza con le previsioni del PdR e PdS del PGT**

**una rotatoria d'accesso migliorando le condizioni di servizio allo stesso ed alla zona cimiteriale e creando le condizioni per la realizzazione di una viabilità alternativa a servizio dell'Ospedale.**

### VINCOLI E TUTELE

L'elaborato grafico "Individuazione dei vincoli e delle tutele ope legis" del PGT conserva finalità di identificazione degli ambiti del territorio comunale particolarmente sensibili, per i quali le condizioni di trasformazione possono risultare più o meno limitative.



Estratto grafico della tav. DP 5.1 del PGT "Individuazione dei vincoli e delle tutele ope legis"

	<b>Vincolo ambientale Bellezze di Insieme</b> (D.Lgs 42/2004, ex L.1497/39) <small>D.M. 14.11.62; D.M. 16.03.1956; D.M. 16.12.1956; D.M. 20.05.1967; D.M. 20.07.1960;          D.M. 5.11.1956; D.G.R. 7308 del 19/05/2008</small>
--	---

**Il comparto interessato dal progetto ricade all'interno del Vincolo ambientale "bellezze di insieme" (D.Lgs. 42/2004, ex L.1497/39).**

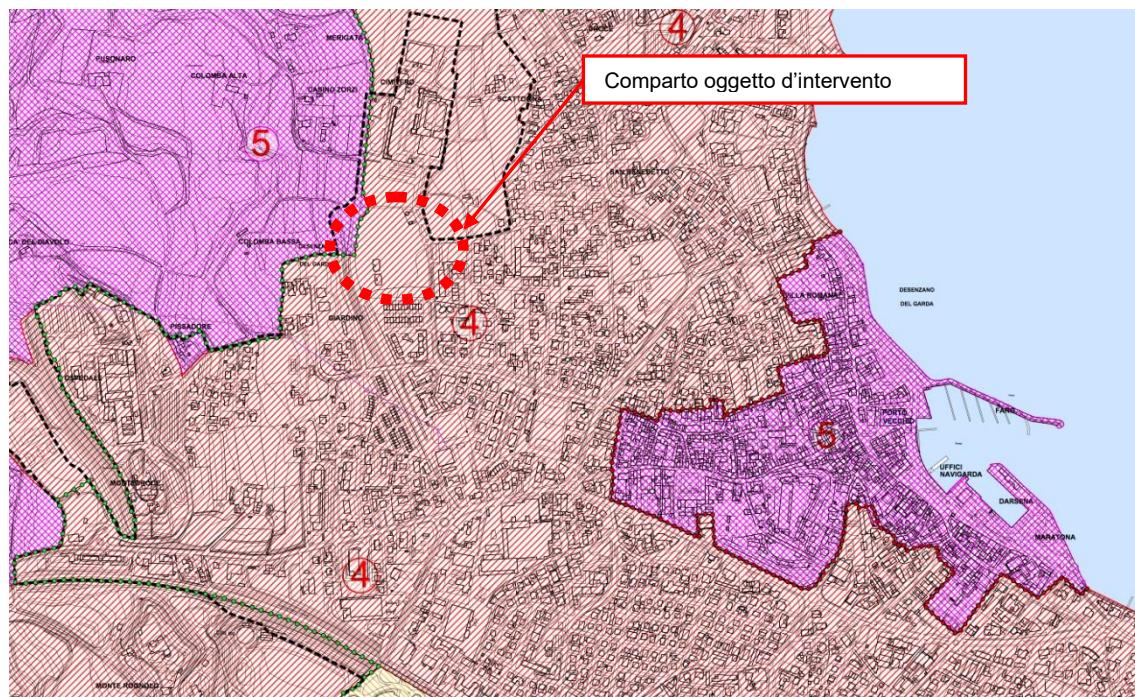
**L'area ricade inoltre parzialmente nell'ambito di rispetto cimiteriale.**

La classificazione delle classi di sensibilità paesistica comporta una reale dichiarazione delle aree di maggiore interesse, pregio paesistico e ambientale, rispetto alle quali sono stati formulati specifici indirizzi di tutela e sviluppo territoriale che dovranno essere sottoposti a particolare attenzione nel processo di costruzione del piano e delle sue varianti.

L'individuazione delle classi di sensibilità paesistica, evidenziata dagli areali, è operazione di sintesi finalizzata alla gestione degli indirizzi e delle prescrizioni.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano hanno per le componenti paesistiche interessate la cogenza di:

- Prescrizioni se ricadenti nelle classi di sensibilità alta (4) e molto alta (5);
- Indirizzi se ricadenti nelle classi di sensibilità media (3);
- Direttive se ricadenti nelle classi di sensibilità molto bassa (2) bassa (1).



Estratto grafico della tav. DP9.6 del PGT "Classi di sensibilità paesistica"

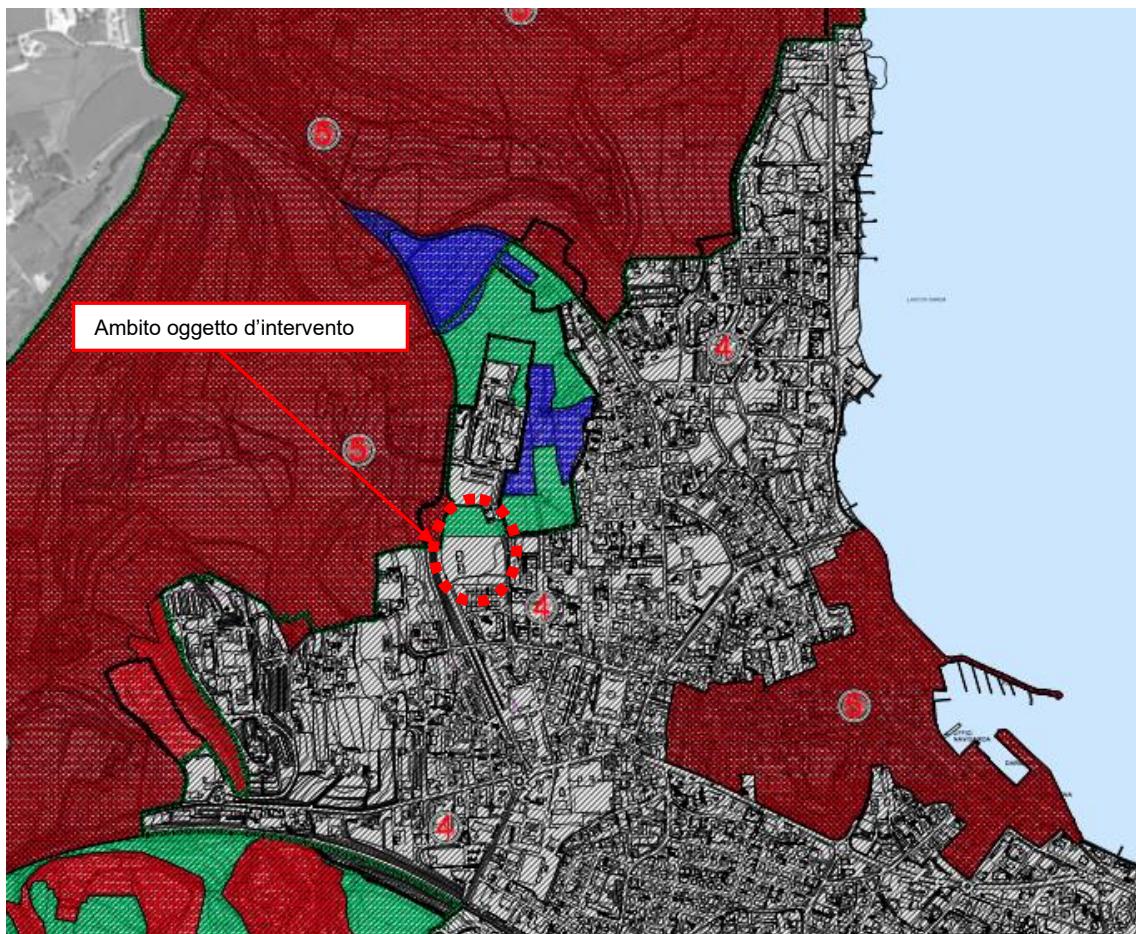
**Il comparto interessato dal progetto ricade interamente nella Classe di sensibilità alta (4) e quindi le relative "Norme di tutela e indirizzo paesaggistico" hanno valore di prescrizione.**

## PROPENSIONE ALLA TRASFORMAZIONE

La tavola delle invarianti del territorio sintetizza i diversi gradi di propensione alla trasformazione urbanistico- edilizia a cui si è giunti mediante gli studi e le analisi svolte sulle caratteristiche fisiche, sulle disposizioni normative e sugli atti ed i vincoli sovraordinati che interessano il territorio e contenute nel Quadro Conoscitivo comunale.

Nel territorio comunale, la tavola individua le seguenti quattro tipologie di aree:

- Livello 4 - Aree non compatibili a trasformazioni;
- Livello 3 - Aree compatibili a trasformazioni con condizioni molto limitative;
- Livello 2 - Aree compatibili a trasformazioni con condizioni limitazioni;
- Livello 1 - Aree compatibili a trasformazioni;



Estratto grafico della tav. DP 11 del PGT

La presente proposta ricade interamente nell'area "Livello 1- Aree compatibili a trasformazioni", ovvero in quella porzione di territorio in cui le analisi del territorio effettuate non hanno evidenziato problematiche significative e, pertanto, le trasformazioni non sono oggetto di particolari limitazioni. In base a quanto fin qui

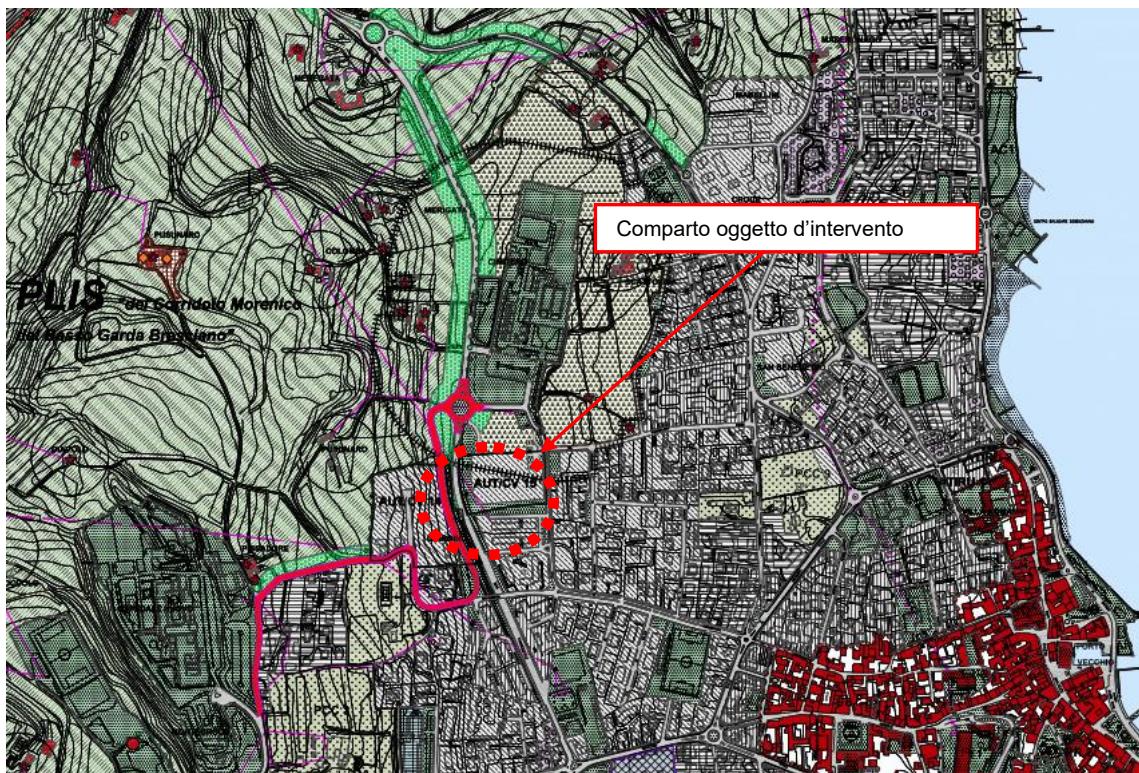
Variante al P.A. in adeguamento al PGT vigente  
nuovo assetto **AUT/CV15** con destinazione commerciale e residenziale

**affermato, la proposta non riscontra particolari elementi ostativi alla attivazione della trasformazione.**

**La tavola sovrappone inoltre le classi di sensibilità paesistica e, pertanto, ribadisce che l'area ricade in zona di sensibilità 4.**

## 5.2. Piano delle Regole

Il terreno oggetto di proposta preliminare è stato classificato dal Piano delle Regole in Ambiti Urbani Consolidati - Ambiti Residenziali a bassa densità; Il lotto è inoltre contraddistinto dalla sigla **AUT/CV15** – Ambiti Urbani di trasformazione con procedure in itinere o convenzionata.



Estratto grafico della tavola PR1

Di seguito si riporta l'estratto normativo relativo.

**ART. 33 – AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A BASSA DENSITÀ'****33.1 Obiettivo del piano**

Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità bassa e dalla presenza di spazi periferiali a giardino. Obiettivo del piano è il completamento delle potenzialità edificatorie di tali ambiti urbanizzati unitamente al miglioramento delle condizioni di decoro paesistico complessivo del contesto e delle condizioni di servizio presenti.

Si tratta della zona residenziale di recente formazione caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni a due piani adibite in parte a residenza turistica.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure indicate nella tabella.

**33.2 Destinazioni**

Destinazioni		Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della sfp	Soglia dimensionale massima mq sfp
<b>RESIDENZA (prevalente)</b>	R		
Res.extra agr.	Ra	ammesse	100
Res. Agricola	Rb	non ammesso	
Res. Extra agr. In smolti agr.	Rc	non ammesso	
Res. di servizio	Rd	non ammesso	
Res. non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Re	non ammesso	
<b>TURISTICO (prevalente)</b>	T		
Alberghi o Hotel	Ta	ammesse	100
Residenza Turistica Alberghiera - RTA	Tb	ammesse	100
Albergo diffuso	Tc	ammesse	100
Condotel	Td	ammesse	100
Case per feste	Te	ammesse	100
Ostelli per la gioventù	Tf	ammesse	100
Case e appartamenti per vacanze	Tg	ammesse	100
Fosterarie lombarde	Th	ammesse	100
Locande	Ti	ammesse	100
Bed & breakfast	Tj	ammesse	100
Villaggi turistici	Tm	non ammesso	
Campeggi	Tn	non ammesso	
Aree di sosta	To	non ammesso	
<b>(b) DIREZIONALE (complementare)</b>	D		
Complessi per uffici e uffici	Da	ammesse	30
Studi professionali	Db	ammesse	30
Uffici compl. ad altre attività	Dc	non ammesso	
<b>(b) COMMERCIALE (complementare)</b>	C		
(a) Esercizi di vicinato	Ca	ammesse	30
Media di struttura di vendita	Cb1	ammesse	30
Media struttura di vendita	Cb2	non ammesso	
Grande struttura di vendita	Cc	non ammesso	
Centro commerciale	Cd	non ammesso	
Vendita di merci ingombranti	Ce	non ammesso	

Pubblici esercizi	Cf	Ammesse sono esclusi: ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative (billardo, sale giochi, etc.)	30	300 sul lotto
Distributori di carburante	Cg	non ammesse		
Nuovi formati	Ch	non ammesse		
Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	Ci	non ammesse		
Esercizio di spaccio aziendale	Ci	non ammesse		
<b>(b) PRODUTTIVO (complementare)</b>	<b>P</b>			
Produt. Extra agric. in zona agric.	Pa	non ammesse		
(c) Artigianato di servizio	Po	ammesse	30	300 sul lotto
(c) Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Pc	ammesse	preesistente	
Artigianato e industria	Pd	non ammesse		
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse		
<b>AGRICOLIO (complementare)</b>	<b>A</b>			
Depositi e strutture a servizio di azienda agric.	Aa	non ammesse		
Ritrovi per animali per esigenze familiari	Ab	non ammesse		
Alluv. zootechnici non intensivi	Ac	non ammesse		
Alluv. zootechnici intensivi	Ad	non ammesse		
Serre fisse	Ae1	non ammesse		
Serre mobili	Ae2	non ammesse		
Attività agrituristica	Al	non ammesse		
<b>(b) STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO (complementare)</b>	<b>S</b>			
Discoteche e sale da ballo	Sa	non ammesse		
Attrezzat. culturale per lo spett.	Sb	ammesse	100	
Parcheggi privati	Sc	ammesse	100	
Attrezzature sportive	Sd	non ammesse		
Attrezzature sportive spettacolari	Se	non ammesse		
Attrezzature per la salute	Sf	ammesse	100	
<b>SERVIZI PUBBLICI (complementare)</b>	<b>SP</b>			
Parcheggi pubblici	SPa	ammesse	100	
Verde pubblico	SPb	ammesse	100	
Scuola per l'istruzione d'obbligo e superiore	SPc	ammesse	100	
Servizi pubblici di livello comun.	SPd	ammesse	100	
Attrez. pubbl. d'interesse generale	SPe	ammesse	100	
Impianti d'interesse generale	SPI	non ammesse	non ammesso salvo le preesistenze nonché quanto specificato all'art.25 destinazione "SP" ultimo capoverso.	

(a) Per gli esercizi di vicinato, la quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile del 30% della s.p. potrà subire incremento nei casi in cui gli esercizi di vicinato interessino i piani terra degli immobili.

(b) Le destinazioni di tipo complementare non potranno comunque superare complessivamente il 50% della s.p prevista per il lotto interessato, ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificatamente consentite per le quali viene indicata una "quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile" di valore superiore al 50%.

(c) Per il dettaglio delle attività produttive ritenute compatibili o non, con le destinazioni di piano, si rimanda all'art. 49 "dettaglio delle attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano".

### 33.3 Standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

### 33.4 Modalità d'intervento

L'applicazione delle modalità d'intervento vengono attuate attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

### PARAMETRI EDILIZI

#### 33.5 Indici

		INDICE-Fatti salvi i comparti a volumetria definita	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento degli indici sotto indicati nei lotti saturi alla data di adozione del previgente PGT - 28/09/2011
Molmq	Indice territoriale			
Molmq	Indice fondiario	1,00	Si	10%
Molmq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente			
Mqlmq	Utilizzazione fondaria			10%
Mqlmq	Rapporto di copertura	0,40		10%
%	Indice drenante	30%		
Mc	Volume predeterminato			
Mq	Utilizzazione predetermin.			
Mq	Copertura predeterminata			

Tutela, conservazione e potenziamento del verde: si veda art. 12 NTA

Altezza (per gli edifici esistenti) l'altezza deve essere calcolata come definito all'art. 19.1)	Allineamenti	Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta (in caso di demolizione)	
10,00	No	No	

#### Condizioni:

- Costituisce comparto/lotto teorico di riferimento, la parcellizzazione derivante dalle reclinazioni esistenti alla data di adozione del previgente PGT (28/09/2011), così come riscontrabile dall'aerofotogrammetrico o dall'ortofoto.
- In caso di interventi temporalmente differenziati il superamento dei limiti anzidetti (cfr. all'incremento degli indici nei lotti saturi) andrà verificato cumulativamente nell'occasione di ogni pratica edilizia. La facoltà di

Variante al P.A. in adeguamento al PGT vigente  
nuovo assetto **AUT/CV15** con destinazione commerciale e residenziale

incremento della percentuale del 10% si applica ai lotti sui quali è stata realizzata almeno il 95% della s.p. ammessa.

- L'utilizzo della facoltà di incrementare gli indici nei lotti saturi alla data di adozione del previgente PGT (28/09/2011) è subordinata all'attuazione di opere di mitigazione costituite dalla plantumazione di alberature per una copertura del lotto libero da edificazione di almeno il 30%, nonché dell'eliminazione di tutti i materiali e le soluzioni incongrue per caratteristiche e modalità rispetto al contesto presenti nell'esistente.
- Per gli edifici plurifamiliari, l'incremento degli indici nei lotti saturi alla data di adozione del previgente PGT (28/09/2011), è applicabile per singola unità immobiliare in quota proporzionale alla superficie lorda dell'intero edificio.

### 33.6 Distanza dai confini

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5,00 O come da convenzione

### 33.7 Distanza dagli edifici

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H, mai < 10,00	Secondo P.A.	Pari a H, mai < 10,00 O in aderenza

### 33.8 Distanza dalle strade

Piano attuativo		Permesso di costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Secondo DM 2/4/68	Secondo P.A.	5 mt.

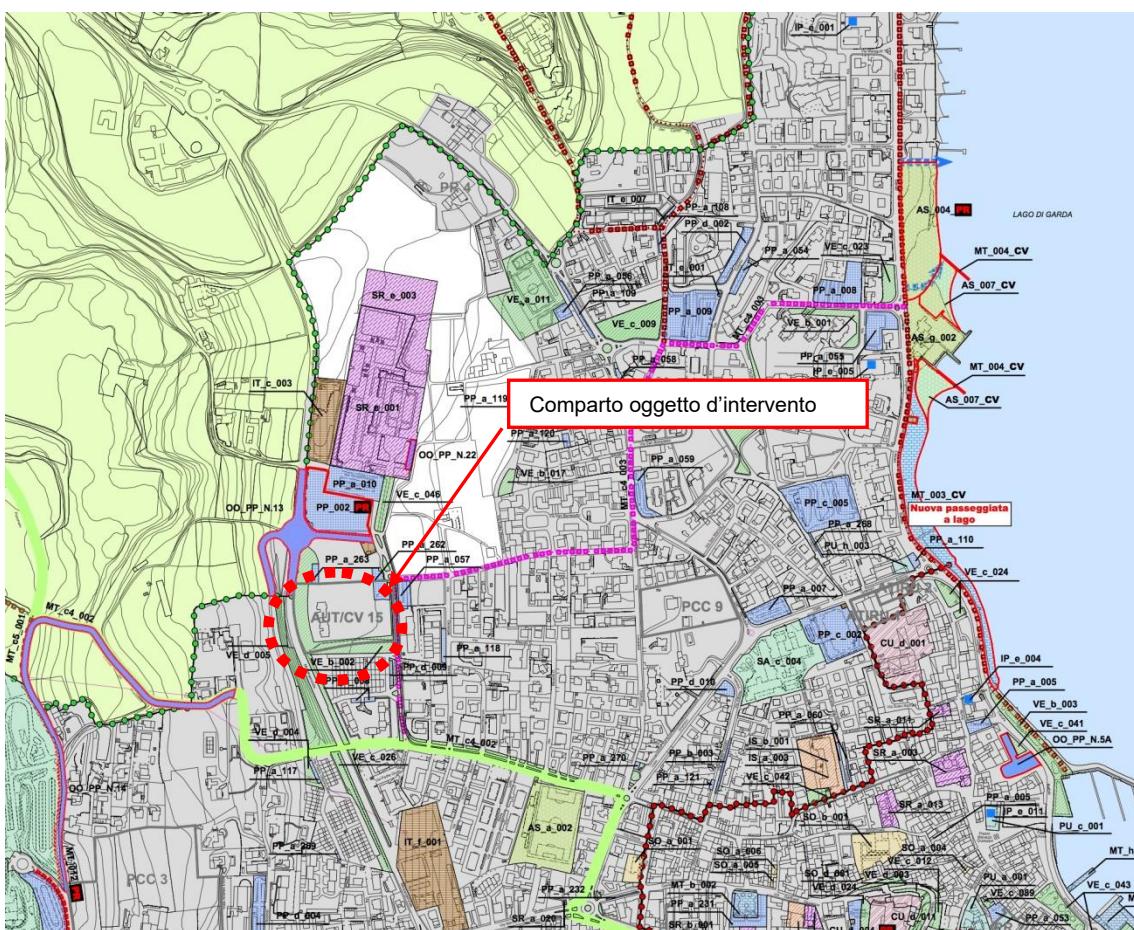
In caso di intervento su fabbricati esistenti alla data di adozione del previgente PGT (28/09/2011) è prevista la possibilità di sopralzo mantenendo l'esistente distanza dai confini e dai fabbricati anche se inferiore a mt. 5 e a 10,00 mt fatta salva la presenza di pareti finestrate alla quota del sopralzo.

**33.9 Distanza da ambiti di piano = distanza dai confini di cui al precedente punto 6), fatta salva la contiguità con la medesima proprietà ed escludendo comunque il caso in cui il confine sia con ambiti destinati a servizi dal PGT.**

### 5.3. Piano dei Servizi

I comuni redigono ed approvano il Piano dei Servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

I contenuti introdotti dalla presente proposta (cfr. premessa) non determinano limitazioni alle previsioni del Piano dei Servizi confermando il progetto di rotatoria in ingresso così come previsto dallo strumento generale. Vengono altresì incrementate le dotazioni di parcheggio pubblico a servizio anche del cimitero nonché, significativamente, una dotazione di verde attrezzato.



Estratto grafico della tavola PS01 Nord “Riconoscimento con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto”

Dal punto di vista dotazionale vige l'art. 9 della normativa del Piano dei Servizi, di cui si riporta di seguito l'estratto:

### 9.1. I servizi minimi e le dotazioni per gli strumenti attuativi

**Per gli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa pre-identificati, di dominio del Piano delle Regole e del Documento di Piano, si definiscono i servizi minimi e le dotazioni da reperire.**

Per ogni ambito di trasformazione si è proceduto alla redazione di un apposita scheda identificativa e descrittiva, che contempla le condizioni rilevate e, quindi, le condizioni di trasformazione ovvero i criteri e le politiche d'intervento sull'area specifica.

Ogni ambito di trasformazione, dunque, si caratterizza attraverso dei parametri di natura urbanistica e paesistica significativi di riferimento che consentono di determinare le condizioni di sviluppo e attuazione all'allegato di riferimento DP03A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano".

**In caso di discordanza fra i parametri di seguito riportati e i contenuti di cui all'allegato DP03A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione", questi ultimi assumono valore prescrittivo.**

In sintesi i parametri che si devono tenere in considerazione per ogni comparto definito dall'Ambito di Trasformazione (AT) per l'insediamento previsto, con destinazione prevalente residenziale, vede l'edificazione subordinata all'approvazione di un piano attuativo caratterizzata da:

**TAB 1b - DOTAZIONI STANDARD**

**COMPONENTE RESIDENZIALE**

**- per ambiti interni al tessuto urbano consolidato -**

175 -120*	mc/ab	Dotazione media di volume di progetto per abitante
40	mq/ab	Fabbisogno di standard
10	mq/ab	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
30	mq/ab	Dotazione di standard di possibile monetizzazione
100%		Volume destinato a libero mercato
0%		Volume destinato a edilizia convenzionata

\* 120 mc/ab per interventi con indici uguali o superiori a 2,00 mc/mq

**TAB 2b - DOTAZIONI STANDARD**

**COMPONENTE TURISTICO-RICETTIVA**

**COMPONENTE TERZIARIO-COMMERCIALE,**

**- per ambiti interni al tessuto urbano consolidato -**

100%	% slp	Dotazione di servizi minimi
10%	% slp	Servizi minimi da reperire in loco
90%	% slp	Servizi di possibile monetizzazione

## 9.2.I servizi minimi e le dotazioni per gli interventi edilizi diretti

Per ogni ambito nel quale il territorio comunale è stato suddiviso si è proceduto alla redazione di un apposita normativa, che contempla le condizioni trasformative, ovvero i criteri e le politiche d'intervento sull'area specifica per gli interventi edilizi diretti.

In tale sede si definiscono i servizi urbanistici che si devono tenere in considerazione per ogni Ambito omogeneo:

- qualora venga avanzata proposta di Piano Attuativo anche in parziale variante al PGT;
- per cambi di destinazione d'uso con superfici superiori a 250 mq (da regolarsi attraverso Permesso per Costruire Convenzionato);
- nei casi di interventi superiori ai limiti di cui alle N.T.A. del Piano delle Regole (norme d'ambito – ambiti soggetti a preventiva Pianificazione Attuativa).

### D) Ambiti residenziali consolidati a bassa e rada densità e alta incidenza di verde privato

TAB 4d Destinazioni	Dotazioni di Servizi (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo
RESIDENZIALE	40 mq/ab	30%
TURISTICA	100% slp	10%
DIREZIONALE	100% slp	10%
COMMERCIALE	100% slp	10%
PRODUTTIVO	10 % slp	10%
SERVIZI STRUTTURE TEMPO LIBERO	150 % slp	10%

*Estratto NTA del Piano dei Servizi*

## L'analisi della struttura commerciale a livello Comunale

Il comune di Desenzano del Garda è localizzato all'estremità sud-ovest del Lago di Garda, in posizione strategica sotto molteplici aspetti: sulle rive di un Lago che ha sempre costituito importante e sicura via di comunicazione con l'Europa, sulle pendici delle colline della Pianura Padana, al centro di un nodo di scambi con l'est (Verona e Venezia), con l'ovest (Brescia e Milano) e col sud (Mantova).

Tale posizione ha fatto sì che la zona diventasse un nodo d'interscambio, ottimamente servito dalle principali vie di comunicazione, tra cui l'autostrada A4 e la rete ferroviaria Milano- Venezia.

Desenzano è il comune più popoloso del Lago di Garda e secondo della provincia di Brescia, contando poco più di 29.000 abitanti.

Il comune è stato caratterizzato da un trend demografico positivo, con un costante periodo di crescita demografica, che ha portato la popolazione residente dai 23.667 abitanti del 2001 agli attuali 29.158 (alla data del 31.12.2018).

Il Comune di Desenzano del Garda ha inoltre una forte vocazione turistica, poiché, soprattutto nel periodo estivo, la città è raggiunta da italiani e stranieri che visitano il Lago di Garda; oltre al classico turismo "di vacanza", è anche meta "mordi e fuggi", caratterizzato da un turismo di giornata che non fa uso di strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, ma che in compenso genera una proliferazione di piccole strutture di servizio a carattere commerciale, e da un turismo "professionale", svolto prevalentemente per motivi di affari, lavoro temporaneo fuorisede, missioni, o partecipazioni a congressi, convegni, ecc... per il quale Desenzano si è dotata di una serie di strutture in grado di ospitare riunioni e conferenze.

Alla luce di quanto sopra premesso, è opportuno soffermarsi sull'analisi della rete commerciale esistente nella cittadina lacustre che mostra una localizzazione non omogenea delle strutture di media distribuzione, il cui cuore della rete commerciale si concentra lungo la zona centrale e sud del comune, con un significativo addensamento lungo viale Marconi – via Mantova, come visibile anche graficamente negli elaborati 9 e 10 contenuti nel book allegato.

La distribuzione territoriale dell'offerta non risulta dunque del tutto coerente con quella della residenza e vi sono situazioni di non equilibrio nel rapporto residenza/offerta in alcune zone.

Il progetto in esame provvede a colmare una lacuna nella rete di MEDIA distribuzione commerciale, in una di quelle di zone in cui si è rivelato un disequilibrio tra residenza ed offerta attraverso l'insediamento di una struttura di dimensioni contenute finalizzata, per caratteristiche dimensionali ad un servizio prevalentemente relativo ai cittadini residenti. Oltre a ciò, la realizzazione di una nuova struttura di media distribuzione

permette di:

- favorire la realizzazione della rete distributiva agevolando gli insediamenti atti ad inserire piccole e medie imprese operanti sul territorio, anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali nelle relative aree;
- rivitalizzare il tessuto economico, sociale e culturale nelle realtà periferiche;
- rendere compatibili gli insediamenti commerciali con il territorio e valorizzare la funzione commerciale, al fine di riqualificare il tessuto urbano;
- garantire al consumatore, attraverso una presenza equilibrata delle diverse forme distributive, una possibilità di scelta in ambito concorrenziale, favorendo di conseguenza sia il contenimento dei prezzi sia un corretto equilibrio tra attività di diverse dimensioni.

## (TITOLO IV) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI INTERVENTI CONTENUTI NEL PIANO ATTUATIVO

### 6. Descrizione dell'intervento

La proposta progettuale di cui è a supporto la presente relazione è finalizzata alla possibilità di insediare un negozio per Media Distribuzione alimentare avente una superficie di Vendita pari a mq 600. La proposta si colloca all'interno di un PA previgente rispetto alla data di adozione del PGT vigente ed in scadenza a novembre 2021 (prorogata di 3 anni dalla L.120/2020), che prevede una quota potenziale di superficie commerciale pari al 30% del peso insediativo, ancorché con limitazione agli esercizi di vicinato.

Il PGT vigente, che conferma le previsioni del PA in corso, prevede di insediare attività commerciali entro il limite del 30% della SLP totale, fra le quali anche medie distribuzioni con limitazione di mq 600 di SV.

Il presente Piano Attuativo prevede pertanto:

- Che venga adottata ed approvata una variante allo strumento attuativo vigente **coerenziandolo con la normativa del PGT** e recependo un nuovo assetto plani volumetrico che, applicando l'articolo di cui sopra, confermi l'insediamento di una MEDIA DISTRIBUZIONE commerciale avente **superficie di vendita pari a 600 mq** (più spazi accessori);

L'iniziativa ha lo scopo di modificare parzialmente l'assetto planivolumetrico del comparto rispetto a quanto previsto dal Piano Attuativo vigente, come da convenzione urbanistica rep. 70518 racc. 23031 del 04.11.2008 a cura del Notaio Palombo.

Tale Piano Attuativo prevedeva la realizzazione di superficie a destinazione esclusivamente residenziale, in quote pari al 75% in edilizia libera ed al 25% in edilizia convenzionata.

Con la presente proposta progettuale si intende modificare tale assetto di destinazioni e funzioni aggiungendo, oltre a quella residenziale, una quota da destinarsi ad attività commerciale, nello specifico media distribuzione alimentare.

Il piano è stato attuato per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e le dotazioni pubbliche previste, gli obblighi convenzionali sono stati assolti entro i termini della

convenzione stipulata il 04-11-2008. L'edificazione è avvenuta solo per la parte afferente alla quota di Edilizia Convenzionata residuando la parte di edilizia libera.

Il PGT ha confermato, per il comparto le **previsioni insediative** quantitative pre-vigenti:

- **SLP max mq 4135,20** di cui per Edilizia Residenziale Convenzionata (il 25%) mq 1.033,80 e mq 3.101,40 di edilizia residenziale libera.

L'art. 32.2 delle NTA del PdR prevede la possibilità di insediare **SLP commerciale** entro la quota massima del **30%** del peso insediativo ammissibile, determinando la possibilità di realizzare **1240,56 mq**. Questa potenziale quota insediativa accessoria, secondo la norma del PRG vigente all'atto di approvazione del PA, poteva prevedere la presenza di più esercizi di vicinato mentre secondo il dettato letterale del PGT Vigente fino a due medie distribuzioni entro il limite per ciascuna di 600 mq di superficie di vendita.

Residuerebbero quindi mq **1860,84 di SLP residenziale libera**.

Con la presente proposta progettuale si intende, come detto, modificare l'assetto urbanistico originario prevedendo, oltre alla destinazione residenziale residua (1860,84 mq), una quota da destinarsi ad attività commerciale (max mq 1240,569), nello specifico media distribuzione alimentare avente una Superficie di Vendita di mq 600. (cfr. allegato).

## **Previsioni Insediative e Dotazioni del Piano Attuativo**

La tabella riporta il **nuovo assetto urbanistico di progetto** ed il relativo quadro dei fabbisogni e delle dotazioni, meglio individuati graficamente dalle Tavole a corredo della presente.

**DOTAZIONI PUBBLICHE**

<b>Destinazioni</b>	<b>Slp mq</b>	<b>Volume mc (s.l.p.x3)</b>	<b>Fabbisogno dotazioni pubbliche</b>		<b>Dotazioni complessive reperite nell'ambito</b>	
			% / 40 mq/ab (1 ab=175 mc)	mq		
Commerciale media distribuzione piano terra		1.239,76	100%	1.239,76	Nuove dotazioni	1.816,47
Residenziale di progetto	1.862,32	5.586,96	40 mq/ab	1.277,02	Dotazioni da precedente P.A. già cedute (area verde + parcheggio + ampliamento stradale)	4.171,00
Residenziale esistente (come da autorizzazione)	1.033,12	3.099,36	40 mq/ab	708,43		
	<b>4.135,20</b>	(da P.A. del 2008)		<b>3.225,20</b>		<b>5987,47</b>
				<b>Dotazioni interne in esubero</b>	<b>2.762,27</b>	
				<b>Ulteriori dotazioni extra comparto (verde pubblico)</b>	<b>4.023,00</b>	
<b>N.B.</b>						
- Slp al netto dei muri perimetrali in applicazione della L.R. 31 del 28 Novembre 2014, art. 4 c. 2-ter						

**PARCHEGGI PERTINENZIALI**

<b>Destinazioni</b>	<b>Slp mq</b>	<b>Volume mc (s.l.p.x3)</b>	<b>Fabbisogno parcheggi pertinenziali</b>		<b>Parcheggi pertinenziali reperiti</b>	
			% / 1 mq/10 mc	mq	n° p.a.	mq
Commerciale media distribuzione piano terra		1.239,76	30%	371,93	15	562,19
Residenziale di progetto	1.862,32	5.586,96	1 mq/10 mc	558,70		in interrato

Residenziale esistente (come da autorizzazione)	1.033,12	3.099,36	1 mq/10 mc	309,94	in interrato
<b>4.135,20</b> (da P.A. del 2008)					1.240,56

Gli altri parametri edilizi sono verificati e ne verrà dato conto negli elaborati progettuali definitivi afferenti ai titoli abilitativi.

In estrema **sintesi** con la presente e gli elaborati grafici allegati si intende richiedere la approvazione di un nuovo assetto del PA che preveda una quota di SLP con destinazione commerciale di mq 1239,76 con una **Superficie di Vendita di mq 600**, una quota di SLP Residenziale libera di mq 1862,32 ed una quota (realizzata) di edilizia residenziale convenzionata di mq 1033,12. Il fabbisogno di dotazioni pubbliche viene assolto (in esubero) in loco con una dotazione ulteriore di verde esterna al comparto a corredo della zona e dell'abito cimiteriali. Viene prevista la realizzazione della rotatoria in ingresso sulla SP 572 come da previsione del PdR. Tale intersezione a rotatoria evita il formarsi di congestimenti del traffico garantendo il miglioramento della viabilità e consentirà l'accesso in sicurezza alla zona cimiteriale.

## **6.1. Aspetti ambientali coinvolti nella nuova realizzazione (atmosfera, acqua, rifiuti, acustica)**

Nel seguente paragrafo si esaminano gli aspetti ambientali potenzialmente interessati nella nuova realizzazione, indicando le eventuali misure di prevenzione che si intendono adottare.

Le attività da insediare risultano pienamente compatibili con la situazione preesistente. Trattandosi di previsione di insediamento residenziale e attività commerciale, non si tratta di attività che possano mettere a rischio la salute umana e l'ambiente, nemmeno nelle fasi di costruzione. Non sono previste nuove emissioni in atmosfera; le acque saranno convogliate in pubblica fognatura e la gestione dei rifiuti avverrà secondo quanto previsto dall'Amministrazione Comunale.

### **6.1.1. Suolo**

Non si rileva particolare vegetazione sul lotto, né significative presenze sui lotti circostanti, se non talune fasce a verde con funzione di schermatura realizzate a confine delle proprietà localizzata a nord, ed un filare di alberi (comunque al di fuori del lotto d'intervento).

L'analisi dell'uso del suolo nell'area evidenzia la mancanza di qualsiasi coltura di tipo specializzato, tant'è che il terreno risulta lasciato a prato.

Il progetto, inoltre, non comporta consumo di suolo poiché il Piano Attuativo è attualmente approvato e convenzionato.

### **6.1.2. Traffico**

Il Piano attuativo non comporta incremento del traffico teorico poiché trattasi di ambito già urbanizzato e con previsioni insediative analoghe; è altresì prevista la realizzazione di una rotatoria di accesso al comparto e innestata sulla strada provinciale. Questa previsione progettuale di intersezione a rotatoria evita il formarsi di congestionamenti del traffico garantendo il miglioramento della viabilità. La rotatoria consentirà l'accesso in sicurezza anche alla limitrofa zona cimiteriale.

## 6.2. Quadro urbanistico dotazioni - scomputi

La tabella sottoesposta dettaglia secondo le tariffe in vigore l'ammontare dei proventi da monetizzazione, proventi da oneri e proventi da smaltimento rifiuti e le modalità di assolvimento, attuazione e scomputo. Si specifica altresì che gli importi indicati sono di natura indicativa e deriveranno dall'esatta computazione in sede di progetto definitivo/esecutivo.

Conteggio oneri di urbanizzazione								
Struttura	Slp mq	Volume mc (s.l.p.x3)	Deliberazione di G.C. n°121 del 16/04/2018 Importi unitari			Importo totale		
			Primaria	Secondaria	Totale			
Commerciale media distribuzione piano terra (tariffa al mq di slp)	1.239,76		€ 71,98	€ 45,40	€ 117,38	€ 145.523,03	A scomputo delle opere di urbanizzazione previste	
Residenziale di progetto (tariffa al mc)	1.862,32	5.586,96	€ 7,36	€ 17,49	€ 24,85	€ 138.835,96	Probabilmente in parte già scomputati. Da verificare, attualizzando il costo assorbito e la tariffa in vigore a suo tempo	
						€ 284.358,98		

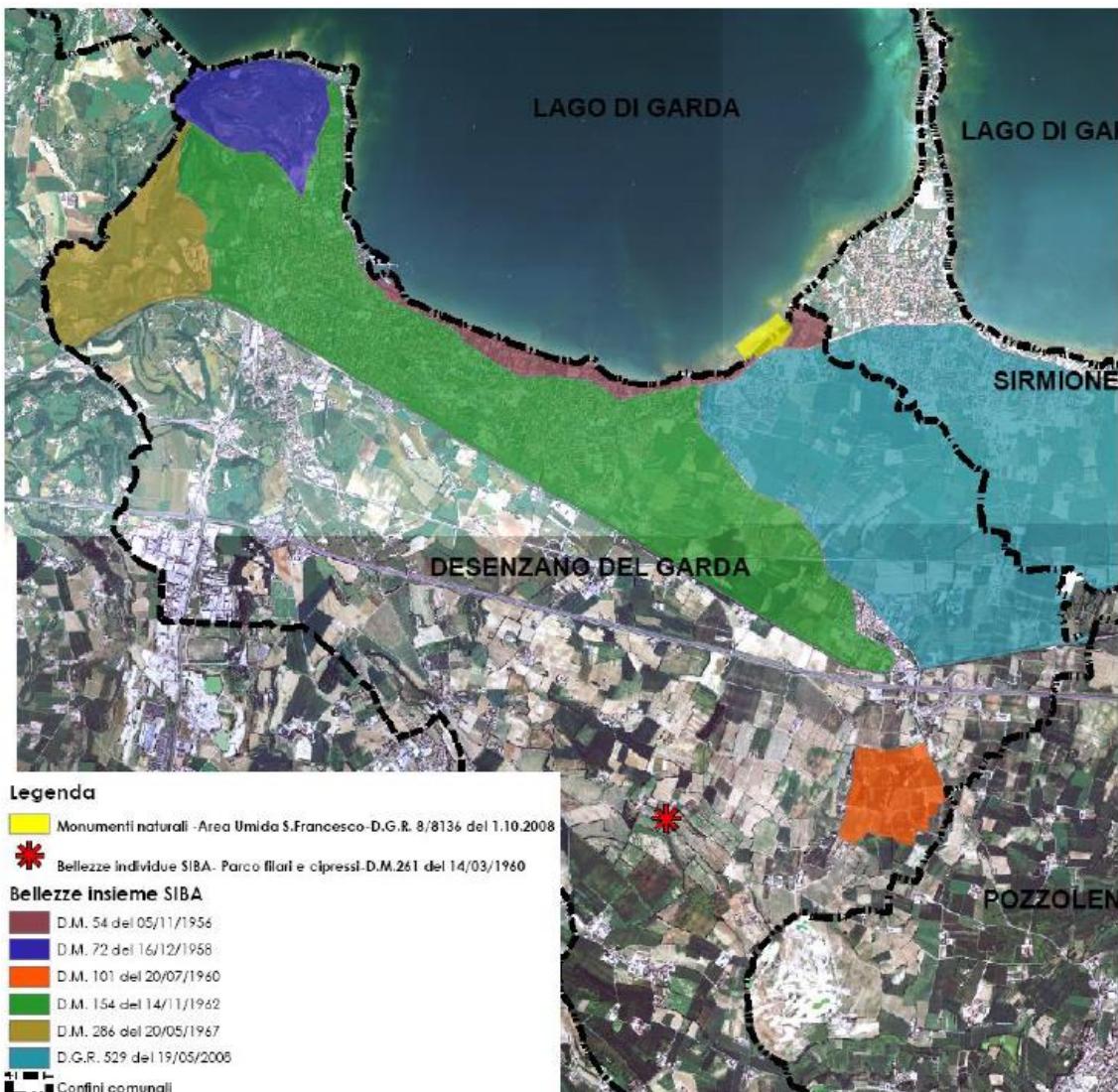
## (TITOLO VI) RELAZIONE PAESISTICA AL PROGETTO PRELIMINARE

Si evidenzia che ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n° 42 l'ambito del comune non per tutta la porzione territoriale che lo compone è sottoposto a vincolo di tutela e a dichiarazione di notevole interesse pubblico in forza del:

- DECRETO MINISTERIALE 16 MARZO 1956 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del lago di Garda, sita nell'ambito dei Comuni di Desenzano, Lonato e Padenghe;
- DECRETO MINISTERIALE 5 NOVEMBRE 1956 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona lungo-lago sita nell'ambito del Comune di Desenzano;
- DECRETO MINISTERIALE 16 DICEMBRE 1958 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della collina del Corno sita nell'ambito del Comune di Desenzano del Garda (Brescia);
- DECRETO MINISTERIALE 20 LUGLIO 1960 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona circostante la torre e l'ossario di S. Martino della Battaglia, sita nell'ambito del Comune di Desenzano del Garda (Brescia).
- DECRETO MINISTERIALE 14 NOVEMBRE 1962 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'abitato del Comune di Desenzano del Garda e terreni circostanti in Provincia di Brescia;
- DECRETO MINISTERIALE 20 MAGGIO 1967 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del versante ovest del Monte Croce nel Comune di Desenzano;
- D.G.R. 19 MAGGIO 2008 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area retrostante la riviera del lago di Garda sita nei comuni di Desenzano D.G e Sirmione

La serie di Decreti Ministeriali che si sono succeduti a partire dal 1956, hanno via via sottoposto a tutela paesaggistica una porzione significativa del territorio comunale di Desenzano del Garda, a cominciare da quello prossimo al lago. A evidenziare una sensibilità forse inaspettata se considerati i tempi vale la pena di richiamare come la zona di Punta del Vò sia stata la prima ad essere vincolata, nel 1956, e come già nel 1958 si sia ritenuto doveroso sottoporre a tutela il monte Corno. Complessivamente, risultano sottoposti a tutela paesaggistica a seguito dei Decreti Ministeriali oltre 17 kmq di territorio, pari al 40% della terraferma del Comune di Desenzano.

Variante al P.A. in adeguamento al PGT vigente  
nuovo assetto **AUT/CV15** con destinazione commerciale e residenziale



## RELAZIONE PAESAGGISTICA PRELIMINARE

CON RIFERIMENTO AL D.P.C.M. 12/12/2005 ED ALLA DGR 2727/2011 EX DGR 2121/2006

AI FINI DELL'ESPRESSONE DEL PARERE EX ART. 16 COMMA 3 L.1150/1942

### **Titolo 1 – dati generali**

1. RICHIEDENTE:

**Il Borghetto s.r.l.**

Persona fisica       società       impresa       ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Completamento dell'edificazione residuale afferente all'edilizia libera residenziale e commerciale.

3. OPERA RELATIVA A:

Il tipo d'intervento proposto dal progetto è individuato in una o più delle categorie di opere sottoesposte e non ricadenti nelle competenze regionali o provinciali ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art.80 della LR 12/2005:

#### Arredo Urbano

- arredo urbano compreso in ambito D.lgs. 42/2004 in P.A. approvati dal Comune  
 arredo urbano compreso in ambito D.lgs. 42/2004 in P.A. approvati dalla Regione  
 arredo urbano x ambito D.lgs. 42/2004

#### Attrezzatura Aree Demaniali

- non di competenza comunale

Bonifiche Agrarie

- bonifiche agrarie con modificazioni morfologia terreno ambito D.lgs. 42/2004

Interventi di trasformazione del bosco

- non di competenza comunale

Cartelli e mezzi Pubblicitari

- posa in opera di cartelli ed altri mezzi pubblicitari anche in zona Parco con P.T.C. approvato o in P.A. approv. da Comune o Regione in ambito D.lgs. 42/2004

Condotte Fognarie, idriche e reti di distribuzione di servizi comunali

- Condotte Fognarie, idriche e reti di distribuzione di servizi comunali ambito D.lgs. 42/2004

Darsene e Pontili

- Non di competenza comunale

Edifici e Fabbricati

- Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia già art. 31 lett. A) b) c) d) L. 457/78 compresi gli ampliamenti su

edifici in ambito D.lgs. 42/2004

Ristrutturazione urbanistica già art. 31 lett. E) L. 457/78 in ambito D.lgs. 42/2004

Sola demolizione di fabbricati e manufatti in ambito D.lgs. 42/2004.

Nuovo fabbricato in ambito D.lgs. 42/2004

Impianti sportivi

Nuovi impianti e strutture sportive in ambito D.lgs. 42/2004

Copertura di impianti e strutture sportive esistenti in ambito D.lgs. 42/2004

Linee elettriche

Linee elettriche < 15 kV in ambito D.lgs. 42/2004

Linee elettriche > 15 kV < 150 kV in ambito D.lgs. 42/2004. non di competenza comunale

Muri di contenimento

Realizzazione di muri di contenimento in ambito D.lgs. 42/2004

Opere interrate

Opere completamente interrate in ambito D.lgs. 42/2004

Opere parzialmente interrate con parte fuori terra < 2,50 m in ambito D.lgs. 42/2004

Opere parzialmente interrate con parte fuori terra > 2,50 m in ambito D.lgs. 42/2004 – Parcheggi

Realizzazione di nuovi parcheggi fuori terra o pavimentazione con materiali diversi di parcheggi esistenti in ambito D.lgs. 42/2004.

Piscine

Piscine scoperte in ambito D.lgs. 42/2004.

Piscine coperte con copertura < 2,50 m dal piano campagna, in ambito D.lgs. 42/2004

Piscine coperte con copertura > 2,50 m dal piano di campagna in ambito D.lgs. 42/2004.

Recinzioni

Recinzioni in ambito D.lgs. 42/2004

Recinzioni con murature di contenimento in ambito D.lgs. 42/2004.

Strade

Nuovi tracciati stradali, ricalibratura o pavimentazione con materiali diversi di strade esistenti in ambito D.lgs. 42/2004.

Urbanizzazioni

Opere di urbanizzazione in ambito D.lgs. 42/2004

#### 4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

temporaneo o stagionale

permanente:  a) fisso

b) rimovibile

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

- residenziale    turistico-ricettiva    industriale/artigianale    agricola/funzioni connesse  
 commerciale    direzionale    altro .....

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

- urbano    agricolo    boschato    naturale    non coltivato    altro

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

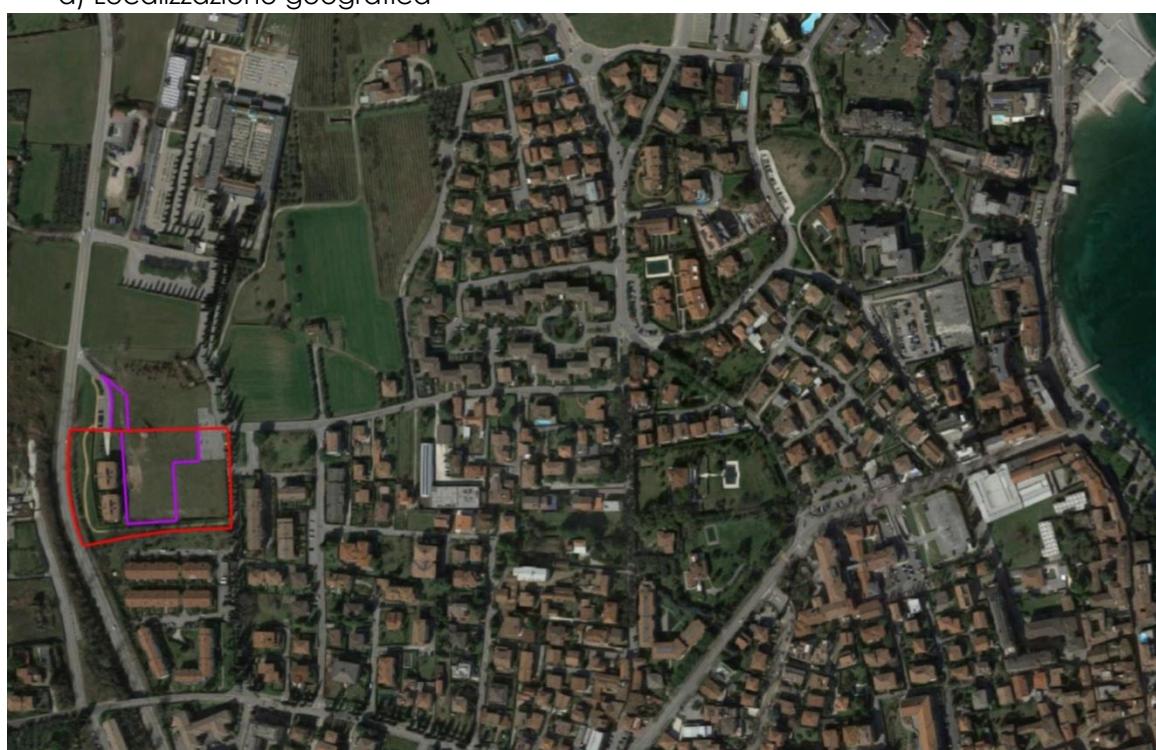
- insediamento urbano    Centro storico    Area limitrofa al centro storico    area di margine urbano    territorio agricolo    insediamento sparso    insediamento agricolo    area naturale

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

- costa (bassa/alta)    ambito lacustre/vallivo    pianura    versante (collinare/montano)  
 altopiano/promontorio    piana valliva(montana/collinare)    terrazzamento  
 crinale

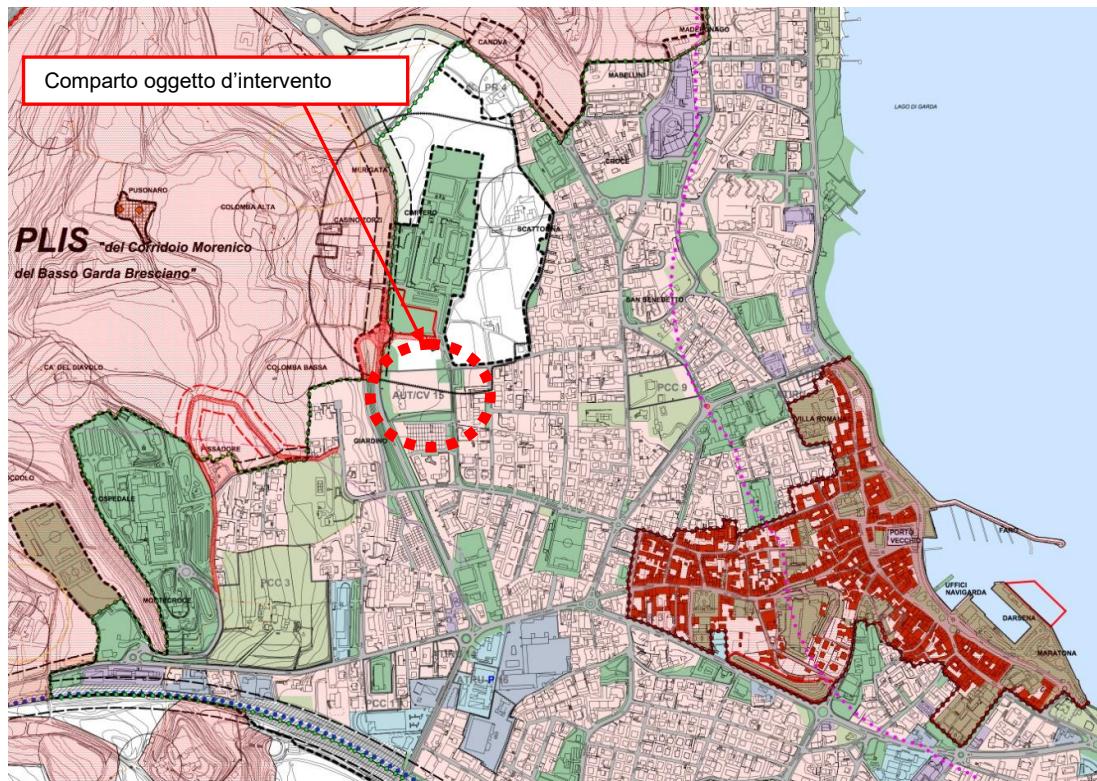
8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

a) Localizzazione geografica

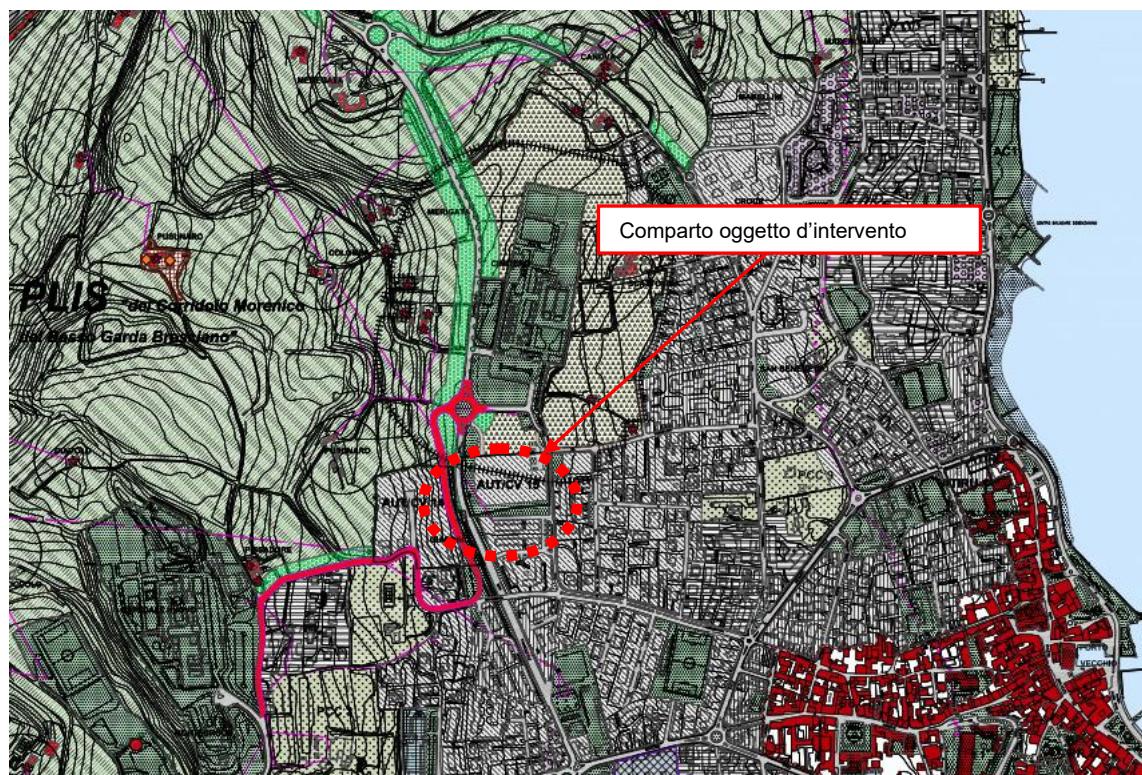


b) estratti strumento urbanistico

**Estratti DDP e PDR del PGT vigente**



*Estratto grafico del Documento di Piano*



*Estratto grafico del Piano delle Regole*

## **Titolo 2 – analisi dello stato attuale**

### **1. DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL CONTESTO AMBIENTALE DELL'AREA OGGETTO D' INTERVENTO.**

#### **2. TIPOLOGIA DEL VINCOLO PAESISTICO**

A) ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL  
VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art.136  
– 141 – 157 D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.)

- cose immobili       ville     giardini       parchi     complessi di cose immobili  
 bellezze panoramiche

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio  
2002, n. 137

(G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28)

Capo II - Individuazione dei beni paesaggistici

#### **Art. 136. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico**

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:  
(comma così modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)

a) ...omissis...

b) ...omissis...

c) **i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente  
valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;**

d) **le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al  
pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.**

B) PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.):

- territori costieri     territori contermini ai laghi     fiumi,torrenti,corsi d'acqua      
montagne sup. 1200/1600 m     ghiacciai e circhi glaciali     parchi e riserve      
territori coperti da foreste e boschi     università agrarie e usi civici     zone umide(da  
D.P.R. 13/03/76 n° 448)     vulcani     zone di interesse archeologico

### **3. INDICAZIONI ED ANALISI DEI CONTENUTI DEI LIVELLI DI TUTELA OPERANTI**

Oltre ai contenuti del DM di vincolo ripreso al capitolo precedente ai fini dell'individuazione dei livelli ulteriori operanti di tutela in essere si specifica che il comune è dotato di un proprio piano paesistico, coerente con i contenuti del PTCP provinciale, e che in data 23.06.2011 è stato approvato il PGT con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37.

Il piano paesistico e l'analisi paesistica del Documento di Piano del PGT approvato con delibera n.37 del 23.06.2011 effettuano una ricognizione delle condizioni paesistiche del territorio attraverso la verifica della presenza delle componenti costitutive del paesaggio secondo il metodo proprio del PTCP e coerente con i contenuti del D.LGS. 42/2004.

Sono state rilevate su tutto il territorio le seguenti:

- COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE
  - COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE CULTURALE
  - COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE
  - COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO
- verificando, inoltre, l'esistenza di:
- ELEMENTI DI CRITICITÀ O DI DEGRADO DEL PAESAGGIO
  - CONTESTI DI RILEVANZA PAESISTICA

L'individuazione e l'attribuzione delle componenti di Criticità e Rilevanza di cui sopra ha costituito non solo atto ricognitivo dei contenuti indicati dal P.T.C.P. e dal citato progetto strategico, ma operazione autonoma di rielaborazione ed attribuzione conseguente della puntuale verifica della presenza e consistenza delle altre componenti.

In particolar modo l'attribuzione dei fattori di rilevanza non è ascrivibile a soli aspetti di tipo percettivo vedutistico, ma dalla compresenza, in un ambito ristretto, dei medesimi uniti a presenza di componenti significative ed identificative degli altri "paesaggi" (fisico-naturale e agrario)

Conseguentemente all'individuazione delle componenti di cui al precedente punto sono state determinate le classi di sensibilità paesistica su tutto il territorio.

L'operazione di attribuzione delle classi di sensibilità paesistica ha determinato una scansione secondo i seguenti valori:

- (1) - Sensibilità paesistica bassa
- (2) - Sensibilità paesistica medio bassa
- (3) - Sensibilità paesistica media

- (4) - Sensibilità paesistica alta
- (5) - Sensibilità paesistica molto alta

L'edificato di progetto, ricade in **classe di sensibilità paesistica alta (4)**.

Le norme, contenute nell'analisi paesistica del DdP del PGT approvato esprimono:

- indirizzi di tutela per le componenti del paesaggio;
- prescrizioni per la valutazione paesistica dei progetti ai sensi del DGR 8 novembre 2002
- n.7/II045, in relazione ai differenti gradi di sensibilità paesistica individuati dall'Analisi Paesistica.

#### **4.1 DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DELL'AREA E DEL CONTESTO**

##### **Lettura delle caratteristiche paesaggistiche:**

Trattandosi di area in contesto urbano, la nuova edificazione non muta il ruolo del tessuto urbano circostante.

L'insediamento, come indicato negli elaborati progettuali, non modifica l'andamento naturale della superficie in oggetto rapportandosi correttamente con il contesto.

##### Sotto il profilo morfologico- tipologico:

L'intervento in oggetto non comporterà impatto sulla morfologia naturale, in quanto vengono inseriti manufatti che non comportano interruzione di omogeneità del paesaggio agrario ed urbano circostante.

##### Sotto il profilo linguistico:

Il progetto si pone in maniera coerente nei confronti dei modi linguistici tradizionali tipici del contesto inserendosi in modo adeguato nel contesto.

##### Sotto il profilo vedutistico:

Non si rileva la presenza di punti di vista panoramici; si può affermare quindi che il progetto non determini fattore di intralcio tra osservatore e territorio in un rapporto di significativa fruizione visiva per ampiezza (panoramicità).

##### Sotto il profilo simbolico:

L'area di progetto non è identificata come luogo contraddistinto da uno status di rappresentatività nella cultura locale, non risulta essere luogo di celebri citazioni o essere connesso a siti religiosi.

#### **4.2) VALUTAZIONI CONSEGUENTI ALLA NORMATIVA DI TUTELA**

È stata verificata la **non presenza** nel comparto di beni culturali tutelati dalla parte seconda del Codice.

Come si evince da quanto sopra riportato non sussistono elementi di contrasto con le prescrizioni di tutela contenute nella pianificazione ambientale e paesistica sovraordinata di cui al PTCP nonché a quella a livello locale.

Si rimanda agli accertamenti preliminari e si richiamano i seguenti contenuti di compatibilità con le prescrizioni di tutela afferenti egli elementi paesistici individuati dall'analisi paesistica del PGT:

##### **CLASSE 4 – AREE A SENSIBILITÀ PAESISTICA ALTA**

Si evidenzia come l'intervento proposto non si ponga in contrasto o difformità con le seguenti richiamate indicazioni di tutela:

***Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile dei nuclei abitati***

##### **Titolo 3 – analisi del progetto**

##### **Titolo 4 – elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica.**

Il progetto è compatibile nei riguardi del contesto paesaggistico, è congruo con l'intorno per quanto riguarda la forma, i rapporti volumetrici, i colori e i materiali.

###### **a) Previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico**

Alla luce di quanto riportato nei capitoli precedenti si ritiene quindi che il progetto proposto, rispetto ai contenuti delle condizioni paesaggistiche del comparto e del contesto già enunciate e supportate dagli elaborati grafici **preveda una trasformazione dell'ambito tutelato compatibile** rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo nonché, in dettaglio, con gli elementi propri (elementi d'identità paesistica) del sistema geomorfologico e naturalistico e/o del sistema antropico che lo caratterizzano anche per le seguenti motivazioni relazionate ai fattori di vulnerabilità e criticità individuati ed alle indicazioni di tutela presenti nell'apparato normativo della pianificazione tematica disponibile.

La compatibilità è perseguita attraverso l'utilizzo di riferimenti tipologici, costruttivi ed architettonici consolidati per il territorio e secondo linee geometriche planimetriche strettamente riferite ai caratteri del sito e del contesto garantendo una adeguata fascia di permeabilità percettiva dalla strada verso la campagna.

Il progetto non costituisce interferenza della percezione del paesaggio da punti di vista panoramici di fruizione pubblica.

L'insediamento infine non determina aumenti nel livello d'emissione d'inquinanti in aria, acqua e sottosuolo, rispettando programmaticamente i disposti normativi.

Tali motivazioni, definiscono come accettabile il livello di perdita dei caratteri identificativi degli elementi paesistici interessati nel loro rapporto con la classe di sensibilità paesistica generale attribuita al sito.

• **L'intervento proposto non incide sullo stato del contesto paesaggistico e dell'area poichè:**

- **NON** interviene con **modificazioni della morfologia del terreno**, quali sbancamenti e movimenti di terra **significativi**, eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno (rete di canalizzazioni, struttura parcellare, viabilità secondaria, ...) o utilizzati per allineamenti di edifici, per margini costruiti, ecc.
- **NON** interviene con **modificazioni della compagine vegetale** (abbattimento di alberi, eliminazioni di formazioni ripariali...).
- **NON** interviene con **modificazioni dello skyline naturale o antropico** (profilo dei crinali, profilo dell'insediamento)
- **NON** interviene con **modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico**.
- **NON** interviene in modo marginale con **modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico**.
- **NON** interviene con **modificazioni dell'assetto insediativo-storico**.
- **NON** interviene con **modificazioni di caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico** (urbano, diffuso, agricolo)
- **NON** interviene con **modificazioni** dei caratteri strutturali del territorio agricolo (elementi caratterizzanti, modalità distributive degli insediamenti, reti funzionali, arredo vegetale minuto, trama parcellare).

**b) Opere di mitigazione**

Fermo restando che la soluzione progettuale non determina problemi di compatibilità paesaggistica, sono previste opere di mitigazione attraverso il posizionamento di elementi arborei ed arbustivi di essenze locali, volti ad un migliore inserimento paesaggistico nel contesto locale dell'intera opera.

Desenzano d/G, 15/12/2022

Il tecnico incaricato per la redazione della componente urbanistica e per il coordinamento dello Staff specialistico

**Mauro Salvadori architetto**