



**COMUNE DI
DESENZANO DEL GARDA**

Provincia di Brescia

OGGETTO

Piano di Governo del Territorio:

VARIANTE GENERALE AL PGT VIGENTE
ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.

DOCUMENTO

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA: SINTESI NON TECNICA

PROPONENTE

Comune di Desenzano del Garda

arch. Guido Malinverno - Sindaco
dott. Alessandro Tomaselli - Segretario Generale
arch. Cinzia Pasin - Dirigente Area Tecnica
geom. Luigi Rossi - Responsabile Ufficio Tecnico
arch. Giulia Bonatti - Funzionario Ufficio tecnico

PROFESSIONISTI

Arch. Stefania Baronio
via Ferrini, 7 - 25123 (BS)
e-mail: baronio.stefania@libero.it

DATA

SETTEMBRE 2025

A TERMINI DI LEGGE IL DOCUMENTO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O DIVULGATO SENZA AUTORIZZAZIONE DEI PROGETTISTI

INDICE GENERALE

1. PREMESSA.....	4
2. PARERI ESPRESSI DAGLI ENTI	7
TITOLO I - INFORMAZIONI GENERALI SULLA VARIANTE E SULLA VAS E DESCRIZIONE DELLA FASE PRELIMINARE DI CUI ALL'ART. 13 COMMI 1 E 2 DEL D.LGS 152/2006.....	26
3. RIFERIMENTI NORMATIVI	26
4. FASI DEL PROCEDIMENTO	29
4.1. AVVIO DEL PROCEDIMENTO.....	29
4.2. INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI INTERESSATI E MODALITÀ DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE	30
4.3. ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL PGT E PREDISPOSIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE ..	30
4.4. MODALITÀ DI MESSA A DISPOSIZIONE	31
4.5. MODALITÀ DI CONVOCAZIONE DELLE CONFERENZE DI VALUTAZIONE	31
4.6. FORMULAZIONE DEL PARERE MOTIVATO	32
4.7. MODALITÀ DI ADOZIONE, RACCOLTA DELLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE.....	32
4.8. DATI INERENTI IL PROCEDIMENTO IN OGGETTO	33
4.9. PERCORSO DI PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE	34
4.10. CONFERENZA DI VALUTAZIONE INTRODUTTIVA.....	35
TITOLO II - DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI E DELLE AZIONI DELLA VARIANTE	42
5. OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	42
5.1. DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI OBIETTIVI DI VARIANTE PERSEGUITI	44
5.1.1. ADEGUAMENTI NORMATIVI E VERIFICA/RECEPIMENTO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA:.....	44
5.1.2. MODIFICHE ALLA PROPOSTA RELATIVA AL “PLIS DI SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA”	50
5.1.3. ADOZIONE NUOVO DOCUMENTO DI PIANO.....	94
5.1.4. VARIANTI GENERALI PROPOSTE	101
5.1.5. VALUTAZIONE DELLE ISTANZE PERVENUTE	102
TITOLO III - OBIETTIVI GENERALI DI PROTEZIONE AMBIENTALE PERTINENTI ALLA VARIANTE	145
TITOLO IV - ANALISI DELLA COERENZA ESTERNA.....	147
6. ANALISI DELLA COERENZA ESTERNA.....	147
7. VALUTAZIONE DELLA COERENZA ESTERNA	148
TITOLO V - COERENZA TRA OBIETTIVI E AZIONI DELLA VARIANTE (ANALISI DI COERENZA INTERNA)	166
8. ANALISI DELLA COERENZA INTERNA	166

<u>TITOLO VI - CARATTERIZZAZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE, DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI.....</u>	<u>167</u>
<u>8. ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE</u>	<u>167</u>
<u>8.1. POPOLAZIONE</u>	<u>167</u>
<u>TITOLO VII - ANALISI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI</u>	<u>174</u>
<u>TITOLO VII - MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI</u>	<u>177</u>
<u>TITOLO VIII - VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE DELLA VARIANTE</u>	<u>182</u>
<u>9. STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE.....</u>	<u>182</u>
<u>10. DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE PROPOSTI, CRITICITA' AMBIENTALI, ANALISI DELLE ALTERNATIVE E RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI PIANO</u>	<u>182</u>
<u>10.1. LE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO: AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO VIGENTE E PROPOSTA DI VARIANTE</u>	<u>182</u>
<u>10.2. DESCRIZIONE E L'ANALISI DELLE VARIANTI CHE RIGUARDANO IL PIANO DELLE REGOLE....</u>	<u>262</u>
<u>10.3. DESCRIZIONE E L'ANALISI DELLE VARIANTI CHE RIGUARDANO IL PIANO DEI SERVIZI</u>	<u>274</u>
<u>10.4. PRINCIPALI VARIANTI INTRODOTTE ALLE NTA DEL PGT VIGENTE</u>	<u>276</u>
<u>10.5. AGGIORNAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT, RECEPIMENTO DEL PGRA.</u>	<u>296</u>
<u>TITOLO X - SISTEMA DI MONITORAGGIO AMBIENTALE DELLA VARIANTE</u>	<u>303</u>
<u>11. MONITORAGGIO</u>	<u>303</u>

1. PREMESSA

Il comune di Desenzano del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della LR 12/05 e s.m.i. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. **123** del **21/12/2012**, pubblicata sul BURL n. 26, serie “avvisi e concorsi”, del 26/06/2013.

In seguito, l'Amministrazione Comunale ha approvato alcune varianti, ai sensi dell'articolo 13 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12, e in particolare la variante generale al PGT approvata con D.C.C. n. **13** del **24/03/2017** e pubblicata sul B.U.R.L. -Serie Avvisi e Concorsi n. 26 del 28/06/2017, nonché altre procedure di SUAP e PII in variante al PGT (tra cui quelle approvate con DCC n. 61 del 4/08/2016 e DCC n. 19 del 19/04/2017).

Con Delibera di Giunta Comunale n. **35** del **16/02/2021**, il Comune ha avviato il procedimento per la redazione di una variante generale agli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della L.R. 12/2005, con la volontà di revisionare il Documento di Piano (DdP), il Piano delle Regole (PdR) e il Piano dei Servizi (PdS) ad esso allegati. Con successiva deliberazione della Giunta n. **173** del **20/07/2021**, è stato altresì avviato il procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS), per la variante al PGT medesima.

Con deliberazione n. **120** del **09/04/2024** la Giunta Comunale ha disposto l'avvio del procedimento per l'adozione del nuovo Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 12/2005 e della L.R. 31/2014, ad integrazione del procedimento di variante del Piano del Governo del Territorio vigente avviato con deliberazione della Giunta Comunale n. 35 del 16/02/2021. Successivamente, con deliberazione n. **412** del **12/11/2024**, il comune ha dato avvio alla correlata VAS, ad integrazione del procedimento di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 173 del 20/07/2021.

La variante non costituisce adeguamento alla LR 31/2014, tale procedura è demandata alla fase successiva all'approvazione dell'adeguamento del PTCP di Brescia.

Tale variante risulta conforme ai disposti della **Legge Regionale 11 marzo 2005 numero 12 “Legge per il Governo del Territorio”** (LR 12/2005), così come modificata dalla **Legge Regionale 28 novembre 2014 numero 31 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato”** (LR 31/2014), e successive modifiche e/o integrazioni.

Infatti, l'articolo 5 “Norma Transitoria” della citata LR 31/2014, recita:

“4. Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge oppure del primo PGT se entrato in vigore successivamente a tale data. La

relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3. Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR. Entro un anno dall'integrazione del PTR di cui al comma 1, i comuni sono tenuti a trasmettere alla Regione informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, secondo contenuti e modalità indicati con deliberazione della Giunta regionale.”.

Il procedimento che si è avviato è pertanto quello di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per una variante al PGT vigente (documento di piano, piano delle regole e piano dei servizi), come disposto dalla normativa attualmente vigente in materia di Valutazione Ambientale Strategica.

La necessità di avviare il procedimento di VAS per la variante agli atti del PGT (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) del comune di Desenzano del Garda, come previsto dal **Decreto Legislativo 3 aprile 2006, numero 152** "Norme in materia ambientale" (D.Lgs 152/2006), è dettata dalle disposizioni di cui all'articolo 4 (Valutazione ambientale dei piani) della LR 12/05 e s.m.i.:

“Art. 4 – Valutazione ambientale dei piani

Omississ...

2. Sono sottoposti alla valutazione di cui al comma 1 il piano territoriale regionale, i piani territoriali regionali d'area e i piani territoriali di coordinamento provinciali, il documento di piano di cui all'articolo 8, nonché le varianti agli stessi. La valutazione ambientale di cui al presente articolo è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura di approvazione.

2 bis. Le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).

Omissis”

In data **2/09/2021** si è tenuta la prima seduta della conferenza di valutazione ambientale strategica relativa alla variante generale del Piano di Governo del Territorio, nella quale è stato presentato il documento di scoping, in cui sono state definite le metodologie e le procedure di funzionamento della Conferenza, e sono stati illustrati i

contenuti della ricognizione dello stato di fatto e dello schema di piano, gli orientamenti iniziali e gli obiettivi dell'Amministrazione.

A seguito dell'integrazione del procedimento, è stato depositato un nuovo documento di scoping, dal 14/01/2025 al 12/02/2025. Il **6/02/2025** è stata convocata la conferenza di VAS, in cui è stata illustrata l'integrazione del documento di scoping sia ai soggetti competenti e territorialmente coinvolti, sia a tutti i portatori di interessi diffusi.

Il presente Rapporto Ambientale è redatto ai sensi della normativa attualmente vigente in materia di valutazione ambientale strategica, e pertanto dell'articolo 4, "Valutazione ambientale dei piani", della LR 12/05 e s.m.i., degli "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi", approvati con DCR n.8/351 del 13 marzo 2007, nonché della DGR n.9/761 del 10 novembre 2010 e delle Linee Guida ISPRA.

Nel rispetto di tale normativa, ed in particolare dell'allegato 1a "Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione di piani e programmi (VAS) – Documento di Piano - PGT", della DGR n. 9/761, nel presente documento dovranno essere individuati, descritti e opportunamente valutati i possibili effetti significativi che l'attuazione della variante generale al PGT del Comune di Desenzano del Garda potrebbe avere sull'ambiente, sul paesaggio e sul patrimonio culturale.

La struttura del Rapporto Ambientale fa riferimento all'Allegato VI del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e si relaziona con le "Indicazioni operative a supporto della valutazione e redazione dei documenti della VAS" approvate con Delibera Consiglio Federale nella seduta del 22/04/2015, Doc. n. 51/15-CF dei Manuali e Linee guida n. 124/2015 dell'ISPRA - Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale.

Nello specifico è stata considerata la struttura illustrata nella sezione 2 "Indicazioni operative per i proponenti a supporto della Valutazione Ambientale Strategica ex artt. 13-18 del D.lgs. 152/2006", paragrafo 2.2. "Indicazioni sui contenuti del Rapporto Ambientale", che definisce la struttura e i contenuti del Rapporto Ambientale per dare appositamente risposta compiuta ai criteri di cui all'Allegato VI del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

La successione dei capitoli e dei relativi paragrafi, nonché i contenuti del presente Rapporto Ambientale sono stati comunque contestualizzati ed adattati al caso specifico in oggetto, ossia ai temi e all'effettivo livello di approfondimento della proposta di variante.

All'interno del Rapporto Ambientale verranno messi altresì in evidenza i contributi pervenuti in sede della seduta introduttiva della conferenza di valutazione ambientale ed in fase di consultazione del documento di scoping.

Una volta definita la proposta di variante al Piano, il Rapporto Ambientale verrà discusso in sede della conferenza di valutazione finale.

2. PARERI ESPRESSI DAGLI ENTI

In data **02/09/2021** presso la Sala Consigliare del Municipio del Comune di Desenzano del Garda, si è svolta la prima seduta della Conferenza di Scoping per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nella quale sono pervenuti i seguenti pareri:

1. in data 05/08/2021 prot. 42533 espressione parere di E-Distribuzione spa;
2. in data 11/08/2021 prot. 43343 espressione parere Acque Bresciane srl;
3. in data 02/09/2021 prot. 46640 espressione parere da parte della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio di Brescia e Bergamo;
4. in data 02/09/2021 prot. 47065 espressione parere ARPA LOMBARDIA;
5. in data 06/09/2021 prot. 47192 espressione parere del Comitato promotore Parco delle Colline moreniche del Garda.

e-distribuzione



E-DIS-05/08/2021-0666466

Infrastrutture e Reti Italia
Area Nord
Zona Brescia Breno - Program.Gestione Rete - Telegestione

Via Ombione 2 - 00198 Roma
T +39 06 83051 - F +39 0664442842

COMUNE DESENZANO DEL GARDA
protocollo@pec.comune.desenzano.bresc
ia.it

DIS/NOR/ZO-BS-BRE/PGR/TLG

e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

Oggetto: CONVOCAZIONE PRIMA CONFERENZA DI VALUTAZIONE PER LA V.A.S. DELLA
VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA – Conferenza del
02.09.2021 ore 10.00

Con riferimento alla Vs lettera del 03.08.2021 con Prot.N.0041464 relativa alla Convocazione della Conferenza in oggetto, Vi confermiamo la nostra disponibilità a collaborare con la Vostra Amministrazione per le valutazioni necessarie.

Specificiamo che, qualora in prossimità delle aree di intervento siano presenti nostri impianti, è indispensabile che venga adottato in sede costruttiva ogni accorgimento necessario ad evitare il contatto con le nostre linee elettriche che sono tenute costantemente in tensione.

A tal proposito Vi ricordiamo che nell'eventuale necessità di modificare il tracciato delle nostre linee, dovrà essere formalizzata una richiesta di spostamento impianti, con congruo anticipo, in modo che si possa procedere da parte nostra alla quantificazione dei relativi oneri e quindi effettuare la progettazione di dettaglio ed avviare l'iter autorizzativo per l'acquisizione sia delle autorizzazioni ex LR n. 52/1982 che dei consensi dei privati interessati.

Per qualsivoglia chiarimento in merito Vi chiediamo quindi di contattare il responsabile Unità Operativa Signor Stefanoni Fabio rintracciabile al numero 0306643015.

Distinti saluti

FABIO MUSIO
Il Responsabile

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005 e s.m.i.. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da Enel Italia S.p.A. e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente.

1/1

Id. 23758951

Azienda certificata ISO 9001 - ISO 14001 - ISO 37001 - ISO 45001 - ISO 50001

e-distribuzione SpA - Società con unico socio - Sede legale: 00198 Roma, Via Ombione 2 - Registro Imprese di Roma e Codice fiscale 05779711000 - R.E.A. 922438 - Società partecipante al Gruppo IVA Enel con P.I. 15844581009 - Capitale Sociale 2.600.000.000 Euro i.v. - Direzione e coordinamento di Enel SpA

ACQUE BRESCIANE SRL USCITA - Protocollo: 0072063 del 11/08/2021

Acque Bresciane
Servizio Idrico Integrato

segreteria@acquebresciane.it
pec: acquebresciane@pec.acquebresciane.it
www.acquebresciane.it

LE 149-21

Spett.le
**AMM.NE COMUNALE
DI DESENZANO D/G**
Att.ne Area Servizi al territorio
Settore urbanistica e territorio
protocollo@pec.comune.desenzano.brescia.it

Padenghe sul Garda – Rif. Int.: ATP/ATE/ALL/RP (da citare nella risposta)

Oggetto: Comune di Desenzano d/G – **Pratica 2021/52310**
Parere Preventivo per Conferenza di Valutazione per la VAS della variante al PGT vigente,
Proponente: Comune di Desenzano d/G

Con la presente si trasmette Parere Preventivo relativo alla variante al PGT vigente vista la Conferenza di Servizi prevista in data 02.09.2021, come da richiesta pervenuta alla Scrivente il 03.08.2021 prot. n.68734.

A disposizione per eventuali chiarimenti.
Cordiali saluti

Area Tecnica Est
Il responsabile
Dot. Geol. Gianfranco Sinatra

Prot. n. 43343 del 12/08/2021 (A) 6.3

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale elettronico del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 07/03/2005 e smi. L'originale elettronico del presente atto è conservato negli archivi informatici della Società Acque Bresciane srl ai sensi del medesimo Decreto.

Acque Bresciane S.r.l.
Cap. Soc. € 28.520.874,00 i.v.
P.IVA e C.F. 03832490303
REA 566755
Iscrizione Reg. Imprese
di Brescia

Qr code P.IVA



Sede legale
Via Celsionis, 70
25124 Brescia
Sede amministrativa
Via XXV Aprile, 18
25038 Rovato (Bs)
tel. 030 77141
fax 030 7722700

Sede operativa Padenghe
Via Raic Barbieri, 20
25080 Padenghe sul Garda (Bs)
tel. 030 9995401
Sede operativa Simione
Piazza Virgilio, 20
25019 Simione (Bs)
tel. 030 915366



SISTEMI DI
GESTIONE CERTIFICATI
CQY
CERTIFICATION
EN ISO 9001:2015
EN ISO 14001:2015
EN ISO 45001:2018

ACQUE BRESCIANE SRL USCITA - Protocollo: 0072063 del 11/08/2021

Acque Bresciane
Servizio Idrico Integrato

segreteria@acquebresciane.it
pec: acquebresciane@pec.acquebresciane.it
www.acquebresciane.it

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

**Parere preventivo per
Prima Conferenza di Valutazione per la VAS della variante al PGT
Proponente: Comune di Desenzano d/G**

PARERE PREVENTIVO

AGOSTO 2021	2021-52310	ALLEGATO U
------------------------	-------------------	-----------------------

Acque Bresciane srl
Area Tecnica Est
Il responsabile
Dott. Geol. Gianfranco Sinatra

Acque Bresciane S.r.l.
Cap. Soc. € 28.520.874,00 i.v.
P.IVA e C.F. 03832490308
REA 566755
Iscrizione Reg. Imprese
di Brescia

Qr code P.IVA



Sede legale
Via Celsionis, 70
25124 Brescia
Sede amministrativa
Via XXV Aprile, 18
25038 Rovato (Bs)
tel. 030 77141
fax 030 7722700

Sede operativa Padenghe
Via Raic Barbieri, 20
25080 Padenghe sul Garda (Bs)
tel. 030 9995401
Sede operativa Simione
Piazza Virgilio, 20
25019 Simione (Bs)
tel. 030 915366



SISTEMI DI
GESTIONE CERTIFICATI
CQY
CERTIFICAZIONE
CONFORME ISO 9001:2015
UNI EN ISO 14001:2015
UNI EN ISO 45001:2018

ACQUE BRESCIANE SRL USCITA - Protocollo: 0072063 del 11/08/2021



INDICE

1.	PREMESSE.....	3
2.	PARERE ED INTERVENTI PREVISTI PER LA RETE DEL CIVICO ACQUEDOTTO E PER LA RETE FOGNARIA PER ACQUE NERE.....	3
3.	DISPOSIZIONI DEL REGOLAMENTO AATO SU ESTENDIMENTI E/O POTENZIAMENTI DI RETE Afferenti Forniture a Piani di Lottizzazione, Piani di Completamento e Piani di Recupero Edilizio.....	5

ACQUE BRESCIANE SRL USCITA - Protocollo: 0072063 del 11/08/2021



1. PREMESSE

Con nota prot.68734 del 03/08/2021 l'Amministrazione del Comune di Desenzano del Garda ha convocato prima conferenza di valutazione per la VAS della variante al Piano di Governo del Territorio (PGT), prevista in data 02/09/2021.

Acque Bresciane srl è il gestore del Ciclo Idrico Integrato nel territorio del Comune di Desenzano del Garda; vista la documentazione disponibile, si esprime il presente parere relativo agli aspetti urbanistici contenuti nel PGT che possono avere influenza sui sistemi acquedottistici e fognari a livello comunale ed intercomunale.

2. PARERE ED INTERVENTI PREVISTI PER LA RETE DEL CIVICO ACQUEDOTTO E PER LA RETE FOGNARIA PER ACQUE NERE

Ai fini della gestione del Ciclo Idrico Integrato, si evidenzia quanto segue.

La variante proposta del PGT vigente prevede:

1. alcuni adeguamenti normativi in ragione della L.R.31/2014, della L.R.18/2019, del PTR approvato con delibera del Consiglio regionale n.VIII/951 del 19.01.2010, del nuovo PTCP approvato con Delibera del Consiglio n.31 del 13.06.2014;
2. modifiche alla proposta relativa al "PLIS di San Martino della Battaglia";
3. valutazione delle istanze pervenute: nella fattispecie sono n.47 le proposte di variante presentate dai privati.

Per quanto riguarda la gestione del Servizio Idrico Integrato, in merito al punto 3 si sottolinea che per ciascuna proposta che incide sulle reti di acquedotto e fognatura nera/mista dovrà essere ottenuto parere preventivo della Scrivente.

Il Comune è infatti obbligato a verificare, prima della stipula della convenzione e del rilascio della concessione edilizia, l'impatto sulla gestione del servizio idrico integrato esistente e gli oneri complessivi dal punto di vista economico per eventuali potenziamenti/adeguamenti o estendimenti di rete.

Per quanto riguarda la rete di acquedotto, si specifica infatti che l'art.2.13 del Regolamento per la Disciplina del Servizio Idrico Integrato, enuncia: *"Nel caso di nuove lottizzazioni di terreni a scopo edilizio, di piani attuativi, di piani di completamento, di piani di recupero edilizio, il Gestore è obbligato alla fornitura d'acqua potabile solo nei limiti delle disponibilità della rete acquedottistica esistente o delle previsioni di estensione e potenziamento della rete del progetto di urbanizzazione. In tali casi occorrerà determinare preventivamente alla realizzazione urbanistico-edilizia l'impatto sulla gestione del servizio idrico integrato esistente e gli oneri complessivi a carico del soggetto che intende attuare l'intervento per la eventuale realizzazione delle opere di estendimento/potenziamento rete e/o impianti. La realizzazione delle opere di acquedotto, comprese le opere edili, è a cura del Gestore dell'acquedotto con oneri a completo carico del soggetto proponente."*

Per quanto riguarda la rete di fognatura, l'art.3.10 del Regolamento per la Disciplina del Servizio Idrico Integrato, enuncia: *"Per le aree di ampliamento, completamento ed espansione residenziale o industriale deve essere realizzato, salva comprovata impossibilità in relazione alle caratteristiche dei suoli e della rete idrografica, il totale smaltimento in loco delle acque meteoriche, fermi restando gli obblighi di separazione e smaltimento delle acque di prima e seconda pioggia e di lavaggio. Per gli scarichi in pubblica fognatura da insediamenti previsti in piani di lottizzazione, piani attuativi, piani di completamento e piani di recupero edilizio di tipo residenziale, industriale, artigianale o misto nonché da nuovi scarichi di acque reflue industriali deve comunque essere richiesto da parte del lottizzante o della Ditta industriale, un parere tecnico preventivo vincolante di accettabilità all'ente Gestore della fognatura. Tale parere deve essere acquisito anche in ordine ai piani di lottizzazione piani attuativi, piani di completamento e piani di recupero edilizio per i quali il richiedente l'autorizzazione allo scarico ha indicato un diverso recapito finale, al fine di verificare la possibilità di allacciamento alle reti o ai collettori fognari. I tratti di fognatura, realizzati dal costruttore su progetto verificato dal Gestore nell'ambito di opere di urbanizzazione di piani di lottizzazione, piani attuativi, piani di completamento e piani di recupero edilizio dovranno essere collaudati con oneri a carico del costruttore e con la partecipazione del Gestore con personale proprio. Dopo il collaudo il Gestore prende in carico le opere assumendo responsabilità ed oneri di manutenzione e di gestione. Se la fognatura pubblica non è dotata di impianto di depurazione terminale o se l'impianto non è idoneo, il Gestore, in fase di rilascio di parere tecnico*

ACQUE BRESCIANE SRL USCITA - Protocollo: 0072063 del 11/08/2021

Acque Bresciane

Servizio Utile Integrato

preventivo, può imporre al richiedente la realizzazione di sistemi di pretrattamento (es. fosse settiche, fosse imhoff, ecc.) all'interno delle proprietà a monte del punto di consegna alla pubblica fognatura. Tali impianti di pretrattamento saranno mantenuti in funzione a cura del titolare dello scarico sino a quando la pubblica fognatura non sarà dotata di idoneo impianto di depurazione terminale. A tale data il Gestore comunicherà al titolare dello scarico l'obbligo di dismissione dei sistemi di pretrattamento, che dovrà essere eseguita a cura e spese del titolare dello scarico entro due anni dal ricevimento della comunicazione da parte del Gestore."

Per i dettagli di nuove opere di urbanizzazione si rimanda all'articolo 3 del presente parere.

Si specifica inoltre che viste le attuali condizioni delle reti di fognatura nera/mista nonché dell'impianto di depurazione, per nuovi interventi edilizi che prevedono la realizzazione di un numero maggiore a 6 unità equivalenti, per far fronte al nuovo carico idraulico, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla Determina n.03/2011 del 07/02/2011 del Direttore Generale di Garda Uno Spa poi recepita da Acque Bresciane srl: il nuovo immobile dovrà dotarsi di sistema di accumulo con impianto di sollevamento che scarichi in orario prestabilito con portata limitata.

ACQUE BRESCIANE SRL USCITA - Protocollo: 0072063 del 11/08/2021

Acque Bresciane
Servizio Idrico Integrato

3. DISPOSIZIONI DEL REGOLAMENTO AATO SU ESTENDIMENTI E/O POTENZIAMENTI DI RETE AFFERENTI FORNITURE A PIANI DI LOTTIZZAZIONE, PIANI DI COMPLETAMENTO E PIANI DI RECUPERO EDILIZIO

Con riferimento alle nuove opere di urbanizzazione si riporta quanto disposto dall'AATO di Brescia nel Disciplinare Tecnico allegato al Regolamento:

1. In caso di piani e progetti di iniziativa pubblica o privata, in aree di nuova urbanizzazione o di estensione/recupero di urbanizzazioni esistenti (di piani attuativi, di piani di completamento, di piani di recupero edilizio) con incremento del carico urbanistico che comportino la realizzazione di nuove opere di acquedotto, fognatura e depurazione oppure la ristrutturazione di opere esistenti, il Comune è obbligato a verificare, prima della stipula della convenzione e del rilascio della concessione edilizia, l'impatto sulla gestione del servizio idrico integrato esistente e gli oneri complessivi dal punto di vista economico, dovendo al termine dei lavori il Gestore prendere in carico le nuove opere.

2. La realizzazione delle opere di acquedotto è a cura del Gestore dell'acquedotto con oneri a completo carico del soggetto proponente.

La realizzazione delle opere di fognatura potrà essere eseguita a cura del Gestore con oneri a completo carico del soggetto proponente; in alternativa potrà essere eseguita a cura e spese del soggetto proponente, secondo le modalità previste dal Gestore in fase di rilascio di parere preliminare e/o di preventivo, fatto salvo alcune opere specialistiche che dovranno essere eseguite esclusivamente dal Gestore (es. connessioni e interferenze con le reti in esercizio, opere elettromeccaniche, ecc...) sempre con oneri a carico del soggetto proponente.

Nel caso di realizzazione delle opere di fognatura a carico del soggetto proponente il progetto delle opere deve essere sempre sottoposto, prima dell'approvazione definitiva da parte degli Enti competenti, all'esame del Gestore in modo che lo stesso possa verificare la capacità ricettiva dei collettori fognari e degli impianti di depurazione, la possibilità o la necessità di separare le reti nere da quelle meteoriche.

Il Gestore rilascerà un nulla osta valutata altresì la conformità del progetto con le specifiche tecniche costruttive delle opere.

Il Gestore, in caso non sia stato individuato proprio personale per la direzione lavori, potrà visionare in ogni momento l'esecuzione dei lavori e al termine parteciperà con proprio personale al collaudo delle opere da eseguirsi in contraddittorio fra le parti e con oneri a carico del soggetto proponente; l'esito favorevole del collaudo è condizione necessaria per la successiva presa in carico della gestione dei nuovi impianti e reti.

Nel caso sia il Gestore a realizzare direttamente le opere sarà lo stesso che predisporrà il progetto delle infrastrutture necessarie preventivandone la spesa complessiva e i tempi di attuazione delle opere.

3. Nel corso della verifica propedeutica al rilascio del nulla osta o propedeutica alla definizione del progetto da parte del Gestore si potranno verificare le seguenti situazioni:

- a. l'area di intervento è ubicata in zona sprovvista di rete di acquedotto, fognatura depurazione. In tal caso le opere devono essere eseguite dal Gestore fatto salvo quanto meglio specificato al precedente punto 2;
- b. l'area di intervento è ubicata in zona in cui le reti esistenti non sono in grado di sopportare l'aumento del carico di utenza in progetto. In tal caso la progettazione e la realizzazione devono essere necessariamente eseguite dal Gestore.

In ogni caso tutti gli oneri, compresi quelli del collaudo, sono a carico dei soggetti proponenti.

Il Gestore dopo il collaudo positivo delle opere prende in carico le stesse che assumerà responsabilità e oneri di manutenzione e gestione. Potranno essere previste a tutela del Gestore garanzie fidejussorie o apposite polizze assicurative.

§§§§§

Padenghe sul Garda, 11 Agosto 2021

MIC|MIC_SABAP-BS_U029|02/09/2021|0016364-P



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA
- BRESCIA -

Al Comune di Desenzano del Garda
Via Carducci, 4
25015 Desenzano del Garda (Brescia)

protocollo@pec.comune.desenzano.brescia.it

Prof. n. (v. intestazione digitale)
Class. 34.28.10
Fascicolo/ Desenzano
Sottofascicolo/

Risposta al foglio prot. 41464 del 03/08/2021
(rif. ns. prot. 0014527 del 03/08/2021)

OGGETTO: Desenzano del Garda (BS) - Conferenza di valutazione per la V.A.S. della variante al PGT
Osservazioni.

In riferimento all'oggetto, preso atto della documentazione pubblicata, valutato l'insieme delle istanze sotto il profilo di tutela paesaggistica in rapporto alle caratteristiche del territorio, dei vincoli esistenti, delle previsioni insediative già presenti nello strumento urbanistico e delle trasformazioni già attuate, si presentano le seguenti osservazioni e valutazioni:

ISTANZA n.1 - Le aree oggetto dell'istanza sono caratterizzate da un alto grado di sensibilità paesistica (Classe 4), inoltre, come indicato nella tavola DP09.5 del PGT (Documenti di Piano) sono inserite lungo un corridoio di "Valorizzazione Paesistica" e in prossimità di un "ambito di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico/ambientali e/o storico culturali che ne determinano la qualità d'insieme".

Prendendo atto negativamente dell'inserimento di un piano di lottizzazione in questo contesto, si ritiene che l'eventuale esecuzione del piano attuativo in modo frammentario e non regolamentato possa ulteriormente danneggiare gli aspetti sopra riportati.

ISTANZA n.4 - Le aree oggetto dell'istanza è caratterizzata da una classe sensibilità paesistica molto alta (Classe 5), inoltre, come indicato nella tavola DP09.6 del PGT (Documenti di Piano) è esterna al tessuto urbano consolidato e rientra nel Parco locale di interesse sovracomunale "PLUS del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano" ed è sottoposta a vincolo ambientale come Bellezza d'insieme. In sintesi, condividendo l'obiettivo della Variante al PGT circa il "contenimento di consumo del suolo (Art.5.3 del Documento di Scoping), si esprime parere negativo nei confronti dell'istanza presentata.

ISTANZA n.6 - L'area oggetto dell'istanza è caratterizzata da un grado di sensibilità paesistica medio basso (Classe 2), tuttavia l'edificio oggetto della richiesta è nelle immediate vicinanze di un'area col massimo livello di sensibilità (Classe 5) e, come indicato nella tavola DP09.5 del PGT (Documenti di Piano) è lungo un corridoio di "Valorizzazione Paesistica" all'interno di un "ambito di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico/ambientali e/o storico culturali che ne determinano la qualità d'insieme".

Il nucleo della cascina antica (Cascina Rovere nelle Carte Topografiche Storiche) è ancora integro, solo parzialmente alterato dalla "sostituzione" di un edificio secondario, si ritiene pertanto che per l'edificio oggetto dell'istanza sia appropriato un livello di intervento 2 (Restauro e risanamento Conservativo).

Si esprime quindi parere negativo all'istanza presentata.

ISTANZA n.9 - In generale si esprime parere negativo alle richieste che comportano un aumento del consumo di suolo.

ISTANZA n.12 - L'area oggetto dell'istanza è caratterizzata da un grado di sensibilità paesistica medio (Classe 3), al limite dell'edificato a sud di Rivoltella, all'interno di un ambito agricolo integro caratterizzato da ampi spazi a pascolo con filari di alberi lungo canali di irrigazione. Condividendo l'obiettivo della Variante al PGT circa il "contenimento di consumo del suolo (Art.5.3 del Documento di Scoping) e ritenendo che l'edificazione di strutture in questo contesto possano incidere in modo negativo sulla percezione paesistica, si esprime parere negativo nei confronti dell'istanza presentata.

ISTANZE n.13/15/29 - Gli obiettivi alla base del PLUS di San Martino della Battaglia, indicati nella "Relazione preliminare per la proposta di istituzione" allegata alla documentazione depositata per l'istituzione del PLUS nel 2017, sono di massima condivisibili.



Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia
via Orazio Calini, 26 - 25121 Brescia - tel. (+39) 030 28965
pec: sabap-bs@beniculturali.it - pec: mboe-sabap-bs@mi.beniculturali.it
www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it

Il documento si basa sull'analisi peculiare del paesaggio, o meglio dei paesaggi presenti all'interno del territorio del PLIS ed evidenzia una particolare attenzione nella conservazione delle varie tipologie ambientali e habitat naturali presenti, come le residue aree boscate, le fasce ripariali, i filari storici di cipressi, i terreni a pascolo, i vigneti storici...

Nel documento si evidenzia come "la diffusione del vigneto intensivo nell'area del Parco costituisce, senza dubbio, un elemento economico di grande valore che, nel tempo, ha contribuito a limitare la diffusione dell'urbanizzato, preservando la vocazione agricola dell'area. L'adozione dei moderni sistemi di allevamento della vite ha determinato, tuttavia, una parziale perdita del carattere estetico dei luoghi, a seguito dei rimodellamenti attuati per l'impianto di nuovi vigneti che hanno comportato l'eliminazione dei filari esistenti e dei ganfi, sostituiti da dreni sottosuperficiali."

La conservazione di questi elementi costituenti il paesaggio agrario storico dovrà essere tra i cardini delle misure adottate dal PLIS.

Nella succitata relazione (capitolo 3.2.1 Azioni per il recupero, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio rurale, storico e architettonico) è evidenziato come "le architetture storiche del parco pre-esistenti alla battaglia o legate alla battaglia in quanto costituiscono episodi monumentali-testimoniali edificati..., qualora non siano già tutelate da specifico vincolo ex lege n°1089/39, dovranno essere assoggettate alle disposizioni di cui all'art.39 "Insediamento di origine rurale di valore storico" delle vigenti N.T.S. del PGT del Comune di Desenzano".

All'interno di questi edifici ricadono anche le Cascine Stefanona (Scheda di analisi del patrimonio edilizio isolato del PGT vigente: PE 339), la Cascina Bornata (PE 326) e la Cascina Cicari (PE 337); l'attuale PGT prevede per questi edifici un livello di intervento 3 che prevede la possibilità di "ristrutturazione" dell'immobile.

E' avviso della scrivente che per gli edifici storici rurali e non (ad esempio Palazzo Tracagni PE-341) all'interno del perimetro del PLIS, ma in generale anche sul resto del territorio comunale, si preveda nelle nuove NTA un livello di intervento non superiore a 2 (restauro e risanamento conservativo).

In merito alle istanze 13/15 si esprime quindi un generale parere negativo, evidenziando infine come anche l'aspetto di fruizione di un paesaggio attraverso l'organizzazione di percorsi esistenti (strade bianche) o il riconoscimento ed il recupero di percorsi storici ora poco leggibili, così come indicato nella "Relazione preliminare per la proposta di istituzione" del 2017 possano rappresentare un elemento importante nella "costruzione" del PLIS stesso.

ISTANZA n.14 - Si esprime parere negativo alla trasformazione di un'area costiera dall'elevato valore paesaggistico.

ISTANZA n.16 - Si esprime parere negativo all'incremento della capacità edificatoria di un'area costiera dall'elevato valore paesaggistico.

ISTANZA n.17 - Si esprime parere negativo alla possibilità di un intervento edificatorio su un'area costiera dall'elevato valore paesaggistico.

ISTANZA n.19 - L'area oggetto della richiesta è attualmente occupata da un insediamento industriale dismesso che presenta tratti architettonici interessanti. Nell'ambito di una riqualificazione funzionale del comparto si invita l'amministrazione a valutare misure che mirino alla conservazione, riqualificazione e riconversione delle strutture esistenti.

ISTANZA n.20 - Si esprime parere negativo sull'esclusione dell'area dal PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano, invitando l'amministrazione a rivalutare in generale il piano di recupero in un'area dall'elevato valore paesaggistico.

ISTANZA n.21 - Vista la posizione dell'area non lontana dal sito archeologico UNESCO di Lavagnone e condividendo l'obiettivo della Variante al PGT circa il "contenimento di consumo del suolo (Art.5.3 del Documento di Scoping), si esprime parere negativo nei confronti dell'istanza presentata.

ISTANZA n.22 - Vista l'elevato valore paesaggistico dell'area e condividendo l'obiettivo della Variante al PGT circa il "contenimento di consumo del suolo (Art.5.3 del Documento di Scoping), si esprime parere negativo nei confronti dell'istanza presentata.

ISTANZA n.23 - Si esprime parere negativo: l'area oggetto di intervento ricade parzialmente all'interno della fascia di rispetto della sponda del lago dove non è auspicabile un'intensificarsi del costruito.

ISTANZA n.25 - Si esprime parere favorevole ad un'eventuale permuta dell'area oggetto dell'istanza, ma si esprime parere negativo all'eventuale trasformazione in ambito ad alta incidenza di verde privato, indicando, per un'area dal così alto valore paesaggistico, il mantenimento della destinazione a servizi pubblici.

ISTANZA n.26 - In generale si esprime parere negativo alla modifica di norme che potrebbero avere una ricaduta negativa in ambiti diversi da quelli dell'istanza presentata.

ISTANZA n.27 - Si esprime parere negativo all'incremento della capacità edificatoria di un'area costiera dall'elevato valore paesaggistico.

ISTANZA n.28 - Si esprime parere negativo all'incremento della capacità edificatoria di un'area in prossimità della fascia costiera dall'elevato valore paesaggistico.

ISTANZA n.33 - Vista l'elevato valore paesaggistico dell'area elemento di collegamento tra il termine dell'edificato e il territorio rurale di cui è parte integrante e condividendo l'obiettivo della Variante al PGT circa il "contenimento di consumo del suolo (Art.5.3 del Documento di Scoping), si esprime parere negativo nei confronti dell'istanza presentata.

ISTANZA n.34 - Si esprime parere favorevole evidenziando che è avviso della scrivente che per gli edifici storici rurali come quello oggetto dell'istanza, si preveda nelle nuove NTA un livello di intervento non superiore a 2 (restauro e risanamento conservativo).

ISTANZA n.35/36 - In generale si esprime parere negativo alla modifica o introduzione di norme che potrebbero avere una ricaduta negativa su ambiti di elevato valore paesaggistico. L'introduzione di "modalità premiali" o "possibilità di trasferire diritti edificatori" possono rappresentare degli elementi che entrano in conflitto con la tutela paesaggistica del territorio.

ISTANZA n.37 - Si esprime parere negativo all'incremento della capacità edificatoria di un'area dall'elevato valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, come riportato nell'istanza stessa.

ISTANZA n.38 - Così come espresso in merito alle istanze 13, 15 e 29 si esprime in generale parere negativo anche all'istanza n.38, evidenziando come gli obiettivi alla base dell'attuale proposta di PLIS (2017) siano in linea generale condivisibili.

In generale le richieste di "eliminazione" di alcuni punti fondanti dell'attuale proposta di PLUS (2017) come la riorganizzazione dei percorsi esistenti e il recupero di tracciati storici per la fruizione a piedi o in bicicletta di un'area così significativa dal punto di vista paesaggistico, o il recupero del sistema di filari di alberi, elemento connotante il paesaggio rurale su cui è previsto il PLUS; e di contro, consentire attività edilizie maggiormente invasive sul costruito storico o meno regolamentate per le nuove edificazioni; o introdurre la possibilità di recintare i terreni di proprietà, sono in aperto contrasto con quanto evidenziato dall'analisi del territorio, dell'ambiente e del paesaggio che è alla base del PLUS stesso. Si esprime pertanto parere negativo su tutti i punti evidenziati dall'istanza.

ISTANZA n.39 - Si esprime parere negativo.

ISTANZA n.41 - Si esprime parere negativo all'istanza che potrebbe generare un aumento del carico edificatorio in un'area ricadente nella fascia di tutela costiera del lago.

ISTANZA n.43 - In linea di massima non si rilevano criticità, purché la riorganizzazione avvenga senza aumento della volumetria edificata esistente.

ISTANZA n.44 - Le aree oggetto dell'istanza sono caratterizzate da un medio grado di sensibilità paesistica (Classe 3), ma il valore paesaggistico dell'area, cerniera tra l'edificato e il territorio rurale a sud della linea ferroviaria, caratterizzata anche dalla presenza di filari alberati è importante.

Prendendo atto negativamente dell'inserimento di un piano di lottizzazione in questo contesto, si ritiene che l'eventuale esecuzione del piano attuativo in modo frammentario e non regolamentato possa ulteriormente danneggiare gli aspetti sopra riportati.

ISTANZA n.45 - Si esprime parere negativo: è avviso della scrivente che per gli edifici storici rurali si preveda nelle nuove NTA un livello di intervento non superiore a 2 (restauro e risanamento conservativo).

ISTANZA n.46 - Si esprime parere favorevole ad una eventuale permuta dell'area oggetto dell'istanza, ma con una cubatura ridotta rispetto a quanto richiesto. Come per l'istanza n.25 si esprime parere negativo all'eventuale trasformazione in ambito ad alta incidenza di verde privato, indicando, per un'area dal così alto valore paesaggistico, il mantenimento della destinazione a servizi pubblici.

ISTANZA n.47 - Si esprime parere negativo alla trasformazione in ambito ad alta incidenza di verde privato, indicando, per un'area dal così alto valore paesaggistico, il mantenimento della destinazione a servizi pubblici.

Per quanto concerne il profilo archeologico, come per altro già osservato in occasione della variante del PGT del 2015 con nota prot. 3281 del 30.03.2015 della ex Soprintendenza Archeologia della Lombardia, si sottolinea l'interesse archeologico del territorio di Desenzano del Garda dove, oltre a numerosi contesti di epoca preistorica, romana e medioevale, sono presenti il sito palafitticolo del Lavagnone, iscritto nel Sito Unesco seriale transnazionale "Siti palafitticoli dell'arco alpino" e consistenti resti di una villa romana/tardoantica conservati in via Crocefisso e in parte valorizzati nell'area archeologica.

Ai siti elencati nella nota del 2015 sopra citata si sono recentemente aggiunti resti di epoca romana, medioevale e tracce di frequentazione protostorica in via Gramsci, due estesi edifici di età romana e un sito preistorico emersi in occasione dei lavori dell'Alta Velocità in Loc. San Lorenzino - Montonale Basso e un insediamento palafitticolo dell'età del Bronzo individuato in loc. Spiaggia d'Oro.

Pertanto, considerata la quantità e la qualità delle evidenze note nel territorio si ritiene opportuno che tra gli obiettivi di Variante e le analisi territoriali in previsione sia inserito anche un approfondimento del quadro archeologico del territorio, per il quale questo Ufficio rimane a disposizione per fornire indicazioni e precisazioni.

Si raccomanda inoltre come già richiesto in passato che nelle tavole del Piano tutte le zone elencate nella nota del 2015 e quelle sopra menzionate siano individuate come aree a rischio archeologico, distinguendo tra aree sottoposte a dichiarazione di importante interesse archeologico (cd. vincolo archeologico), zone a rischio, area archeologica valorizzata, sito Unesco e relativa buffer zone. Sono inoltre da ritenersi zone di interesse archeologico in generale i centri storici, le chiese, i castelli, le strutture fortificate e in generale gli edifici di antica fondazione, le mulattiere e i sentieri storici. Per tutte queste aree si prescrive che nel Piano delle Regole e dei Servizi e nel Piano Urbano Generale dei Servizi nel sottosuolo si preveda che tutti i progetti comportanti movimento terra e scavo, anche di minima entità, vengano trasmessi all'Ufficio scrivente per l'espressione del parere di competenza e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

In aggiunta, dato che i siti d'interesse archeologico finora noti costituiscono solo una parte di un quadro più ampio di testimonianze materiali dell'insediamento antico nel territorio, al fine di assicurare un'efficace salvaguardia dei siti archeologici sepolti e una corretta programmazione dello sviluppo urbanistico e edilizio, si richiede che nelle NTA e nel Piano delle Regole sia inserita la prescrizione che in tutto il territorio comunale eventuali progetti pubblici comportanti scavo e interventi nel sottosuolo, anche di minima entità, nonché tutti i progetti relativi a PA e a Adt, siano trasmessi alla Soprintendenza anche per la valutazione preliminare dell'impatto delle opere sui depositi archeologici sepolti, secondo quanto disciplinato dal D.Lgs. 42 del 2004, art. 28 e dal D.Lgs. n. 50 del 2016, art. 25.

Si richiede altresì che nel Piano dei Servizi si preveda uno specifico rimando all'impatto che opere che prevedono scavo e movimento terra hanno nel sottosuolo, rammentando che per i sottoservizi e le opere a rete che rientrano fra quelle di pubblica utilità si deve applicare la normativa vigente in materia di valutazione del rischio archeologico.

Il Soprintendente
Arch. Luca Rinaldi

Firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.

I Responsabili dell'Istruttoria
Arch. Mara Micaela Colletta
Dott.ssa Serena Solano



Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia
via Orazio Calini, 26 - 25121 Brescia - tel. (+39) 030 28965
pec: sabap-bs@beniculturali.it - pec: mibac-sabap-bs@miurc.beniculturali.it
www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it



Prot. Generale (n° PEC)

Brescia, (data PEC)

Class.

Fascicolo n° 2021.3.43.58

(da citare nella risposta)

Spettabile

Comune di Desenzano del Garda

Via G. Carducci 4

25015 Desenzano del Garda (BS)

Email:

protocollo@pec.comune.desenzano.brescia.it

Oggetto : Contributo al documento di Scoping della VAS della variante al PGT - Comune di Desenzano del Garda.

In esito al deposito e messa a disposizione degli atti afferenti il documento di scoping per la VAS della Variante al PGT si riporta di seguito il contributo di competenza.

Il Comune di Desenzano del Garda, che è dotato di PGT approvato con DCC n° 123 del 21.12.2012, successivamente sottoposto ad alcune varianti - compresa una variante generale approvata con dcc n° 13 del 24.03.2021 , con DCC n° 35 del 16.02.2021 - ha dato avvio ad una ulteriore variante generale e con DCC n° 173 del 20.07.2021 ha dato avvio alla relativa procedura di VAS.

Il documento di scoping pubblicato sul SIVAS rappresenta l'elaborato propedeutico all'elaborazione del Rapporto Ambientale, e contiene lo schema metodologico procedurale e la portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale della VAS. Si prende atto che il documento pubblicato rappresenta gli obiettivi generali del nuovo strumento urbanistico.

Il Rapporto Preliminare illustra la metodologia e gli strumenti innovativi che verranno applicati ed utilizzati nella valutazione dei possibili impatti della variante e nell'ambito del monitoraggio della VAS. Il documento è stato redatto in conformità alle principali normative regionali, nazionali e internazionali in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e alle principali linee guida di settore.

Si ricorda, tuttavia, che la valutazione della sostenibilità ambientale dovrà essere sviluppata ed integrata prendendo a riferimento anche le Norme Tecniche che accompagnano il manuale e le linee guida n. 109/2014 "Elementi per l'aggiornamento delle norme tecniche in materia di valutazione ambientale"

Responsabile del procedimento: Antonella Zanardini, e-mail: a.zanardini@arpalombardia.it

Istruttore: Don Marcello, tel 030/7681448, e-mail: m.don@arpalombardia.it

ARPA Lombardia - Dipartimento di Brescia - via Cantore, 20 - 25128 Brescia - Tel. 030/7681.1 - Fax 030/7681.460
Indirizzo PEC: dipartimentobrescia.arpalombardia@pec.regione.lombardia.it

Sede Legale: Palazzo Sistema - Via Rosellini, 17 - 20124 MILANO - Tel. 02 696661 - www.arpalombardia.it

1 di 2



dell'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA).

Si ricorda inoltre che, a seguito della modifica dell'art. 4 della L.R. 12/2005 - Dgr 25 luglio 2012 IX/3836, le varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole sono soggette a VAS o a verifica di assoggettabilità a VAS, pertanto, nella costruzione della variante, è indispensabile delineare lo stato di fatto degli ambiti di trasformazione inseriti nel PGT vigente (in tutti i documenti che lo compongono), evidenziando (anche cartograficamente) se sono da intendersi confermati, stralciati o modificati. La redazione di specifiche schede degli ambiti di trasformazione consentirebbe una valutazione ambientale approfondita ed efficace.

Si suggerisce inoltre, la predisposizione di un quadro aggiornato con le disposizioni della L.R. n.4/2016 che inserisce il principio di invarianza idraulica e idrologica per le previsioni del Documento di Piano e per le trasformazioni inerenti "... le aree già urbanizzate oggetto d'interventi edilizi". La L.R. 4/2016 è stata istituita al fine di prevenire e mitigare i fenomeni di esondazione e di dissesto idrogeologico provocati dall'incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli e, conseguentemente, di contribuire ad assicurare elevati livelli di salvaguardia idraulica e ambientale.

Si ritiene inoltre auspicabile il censimento di zone non servite da pubblica fognatura; a tal proposito si ricorda la vigenza del Regolamento Regionale n° 6/2019.

Sviluppare e valutare le alternative di piano è il passaggio fondamentale all'interno del processo di valutazione per effettuare le scelte più sostenibili possibile. Occorre dunque, all'interno del processo di valutazione, prevedere la considerazione delle principali alternative prese in esame, compresa la non realizzazione del progetto (scenario 0), con indicazione delle principali ragioni della scelta, sotto il profilo degli effetti prodotti da tali scelte sull'ambiente. Secondo la Direttiva europea, che utilizza l'espressione di "ragionevoli alternative", le alternative devono essere "realistiche".

Per gli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva dovranno essere approfondite in particolare le ricadute attese in relazione alla tipologia di attività esercitata.

Il Piano deve essere inteso come processo in continua evoluzione, che deve generare un percorso circolare e continuo di perfezionamento ed arricchimento dello stesso, anche attraverso un percorso che renda possibile l'adeguamento del piano al mutare delle situazioni e delle condizioni socio-economiche e territoriali.

Il Dirigente

Dr.ssa Antonella Zanardini

Responsabile del procedimento: Antonella Zanardini, e-mail: a.zanardini@arpalombardia.it

Istruttore: Don Marcella, tel 0307681448, e-mail: m.don@arpalombardia.it

*ARPA Lombardia - Dipartimento di Brescia - via Cantore, 20 - 25128 Brescia - Tel. 030/7681.1 - Fax 030/7681.460
Indirizzo PEC: dipartimentoobrescia.arpap@pec.regione.lombardia.it*

Sede Legale: Palazzo Sotema - Via Rosellini, 17 - 20124 MILANO - Tel. 02 696661 - www.arpalombardia.it



CPCMG alla VAS 2 settembre 2021. Sala Consiliare.

Intervento del Vice-Presidente del C.P.C.M.G. Gianni Oliosi.

Buongiorno. Grazie di questa occasione di partecipazione. Fa piacere constatare la presenza di cittadini e di rappresentanti di varie associazioni.

Non possiamo obiettare circa il contenuto del documento, redatto da professionisti noti.

Ci riserviamo di approfondire l'ulteriore documentazione che sarà via via prodotta e resa disponibile per intraprendere le azioni consentite a cittadini ed a portatori di interessi collettivi e diffusi.

Sorprendono invece, da subito, i contenuti di gran parte delle istanze avanzate da cittadini - imprenditori e non solo - e quello che ne traspare come sentimento ed atteggiamento verso l'ambiente ed il paesaggio.

Non sappiamo se siano state vagliate, anche in forma preliminare, dai tecnici del Comune e dai politici che lo amministrano. In caso affermativo, sarebbe per noi utile ed interessante conoscerne le prime impressioni.

In questo primo momento di comunicazione alla comunità, le nostre impressioni sono le seguenti.

Constatiamo che molte istanze stridono apertamente con la posizione dell'amministrazione, che riteniamo di aver ben compreso in questi anni:

- l'attenzione allo sviluppo delle aree ambientalmente protette;
- il lodevole, dichiarato e pienamente condivisibile perseguimento del "consumo zero", peraltro di territorio agricolo. Il che comporta, dall'altro lato, l'ingolfamento delle poche aree verdi private ancora rinvenibili nel cosiddetto "tessuto urbano consolidato", con azzeramento del verde profondo e le conseguenze che ne derivano a livello di mancato assorbimento delle acque meteoriche.

A titolo di puri e sintetici esempi, estrapolati dalle pagine comprese fra la numero 76 e la numero 83 del "Documento di Scoping" e dalle mappe allegate, citiamo per ora i seguenti 4.

- 1) Le **richieste** relative ad appezzamenti destinati a PLIS a San Martino, (fra l'altro, stridono un po' se confrontati con il silenzio del Consorzio circa i preziosi terreni che saranno dedicati alla progettata nuova stazione AV con probabili, immancabili servizi "ancillari" (parcheggi magari multipiano, aree commerciali, piazzali e così via).
- 2) Le **richieste** relative ad aree comprese nel PLIS del Monte Corno (grazie per la prima convocazione del nuovo Comitato di Gestione che avrà luogo domani). Si aggiungono la bella notizia del nuovo ospedale nel PLIS ci rallegra molto, molto parzialmente, per usare un eufemismo. Nonché il progetto "Terme di Desenzano". Tutte strutture di servizio pubblico (anche un po' private) irrinunciabili che non possono che essere collocate nel PLIS, pare!
- 3) Le **richieste** relative a nuove costruzioni ed ampliamenti di edifici esistenti nell'area adiacente all'Oasi Naturale di San Francesco.
- 4) Le **pretese** di spingere le costruzioni a filo strada mediante l'istituto dell'"Allineamento a costruzioni esistenti" talvolta da secoli {addirittura pretendendo di rivoluzionare la geometria conosciuta creando ex novo l'allineamento fra un punto e sé stesso}. Pretesa di estendere questo istituto praticamente a tutto il territorio fabbricato, stringendo i sedimi stradali mentre parecchi di essi necessiterebbero di allargamento o, almeno, della possibilità futura di essere ampliati, considerando l'aumento esponenziale della mobilità lenta con la necessità di sviluppo della rete di piste ciclabili. Attualmente questa possibilità è consentita, anzi imposta, a buona ragione nel centro storico ed è sempre stata coscientemente rigettata al di fuori di questo.

Queste richieste ed altre simili, **qualora malauguratamente venissero accolte e rese legali tramite decisioni soprattutto politiche**, quantomeno vanificherebbero:

- gli sforzi profusi per salvaguardare le aree PLIS iniziando ad eroderle, cementificandole;
- gli sforzi profusi per creare nuove aree di salvaguardia sotto forma di nuovi PLIS e aree protette (specie a lago), unirli anche idealmente per giungere ad un grande Parco non necessariamente monolitico, bensì a "macchia di leopardo";
- gli sforzi di quei proprietari che mantengono e conservano meritoriamente ancora spazi verdi alberati (cosa che non può essere realizzata sopra a garage che occupano tutta l'area disponibile).
- gli sforzi di quei concittadini che ritengono che il valore che deve essere riconosciuto a Desenzano consista anche nella capacità di contenere la voglia spasmodica di aumentare ad ogni costo fabbricati e loro estensioni equilibrandola con le esigenze dell'ambiente naturale, per non pagarne a caro prezzo le conseguenze. Ne hanno diritto sia turisti - che non vengono certo per ammirare le nuove costruzioni sempre più grandi, spesso architettonicamente incoerenti con l'ambiente ed il paesaggio - sia, soprattutto, i residenti che vi trascorrono i giorni della propria vita.

Siamo certi che la professionalità, il senso di responsabilità, i procedimenti di condivisione adottati che, fino a non augurabile prova contraria, caratterizzano l'atteggiamento dell'amministrazione costituiscano un argine a queste pretese, soprattutto laddove in contrasto con l'interesse di tutti a vivere in un ambiente bello - anzi: sempre più bello-, attraente ed equilibrato. Grazie dell'attenzione.

In occasione della seconda conferenza di scoping, risultano pervenuti i seguenti pareri:

- ATS prot. 4517 del 21/01/2025;
- Regione Lombardia - UTR prot. 5509 del 24/01/2025.



DIREZIONE SANITARIA
DIPARTIMENTO IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA
SC IGIENE, SANITÀ PUBBLICA, SALUTE-AMBIENTE
Viale Duca degli Abruzzi, 15 – 25124 Brescia
Tel. 030/3838200
E-mail: igieneSanitaPubblica@ats-brescia.it

Spett.le

Cl.: 2.3.05

Comune di Desenzano del Garda
Area Servizi al Territorio
Settore Urbanistica e Territorio

All'attenzione Autorità Procedente
Arch. Cinzia Pasin

Trasmissione via PEC:
protocollo@pec.comune.desenzano.brescia.it

Oggetto: Convocazione prima Conferenza di valutazione per la VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) PER L'ADOZIONE DEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO (L.R. N. 12/2005 E S.M.I.) E INTEGRAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE – PGT del Comune di DESENZANO del GARDA.
Contributo istruttorio relativo alla componente salute pubblica.



Con riferimento a quanto in oggetto, presa visione della documentazione disponibile sul sito SIVAS di Regione Lombardia, per gli aspetti di stretta competenza di questa ATS, si osserva che le considerazioni contenute nel documento di scoping – integrazione dicembre 2024 - attinenti alla tematica radon indoor (Radiazioni ionizzanti: radon – pagina 92/171) attengono esclusivamente ad un rimando allo stralcio dell'art. 9 bis delle attuali NTA per fare esclusivo affidamento a quanto contenuto nel Regolamento Edilizio.

Rispetto al capitolo 5.3.5, nel segnalare che il corretto riferimento è la D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/695 si rappresenta che, ai fini della prevenzione e promozione della salute pubblica, qualora possibile, nell'ambito del procedimento di VAS in essere possano essere già riportati i corretti riferimenti alle indicazioni di cui alla norma nazionale (D.Lgs. 101/2020) e regionale (L.R. 33/2009) in tema di tutela dal rischio radon indoor.

Ciò rileva ai fini della corretta indicazione dei dettami specifici di cui alle NTA del PGT circa le previsioni normative di cui alla L.R. 33/2009 capo II quater in combinato disposto al D.Lgs 101/2020 Titolo IV.

Si ricorda infatti che la medesima norma regionale, all'art. 66 septiesdecies, comma 2, ha già dato ai Comuni l'obbligo di integrare i propri Regolamenti edilizi con

ATS Brescia – Sede Legale: viale Duca degli Abruzzi, 15 – 25124 Brescia

Tel. 030.38381 - www.ats-brescia.it

Posta certificata: protocollo@pec.ats-brescia.it

Codice Fiscale e Partita IVA: 03775430980



norme tecniche specifiche per la protezione dall'esposizione al gas radon in ambienti chiusi.

Si raccomanda quindi di tenere conto di tali incombenze, cui il documento di scoping al capitolo 5.2. fa espresso riferimento, al fine di adeguare tanto la normativa tecnica regolamentare quanto i contenuti che a livello procedurale anche le varianti programmatiche allo strumento regolatore devono poter contenere.

Cordiali saluti.

Firmato digitalmente
IL Responsabile
SS Salute e Ambiente
Dott.ssa Patrizia Vincenti



**Regione
Lombardia**

Regione Lombardia - Giunta
DIREZIONE GENERALE ENTI LOCALI, MONTAGNA, RISORSE
ENERGETICHE, UTILIZZO RISORSA IDRICA
COORDINAMENTO DEGLI UFFICI TERRITORIALI REGIONALI E
GESTIONE FONDO COMUNI CONFINANTI
UFFICIO TERRITORIALE REGIONALE BRESCIA

bresciaregione@nec.regione.lombardia.it

Brescia
25125 Via Dalmazia n. 92/94
Tel 030 34621

Comune di Desenzano del Garda
Via Carducci n. 4
25015 Desenzano del Garda (BS)
Email:
protocollo@pec.comune.desenzano.brescia.it

alla c.a. Dirigente dell'Area Servizi al Territorio
Arch. Cinzia Pasin

Oggetto: Comune di Desenzano del Garda – Valutazione Ambientale Strategica - VAS - per l'adozione del nuovo Documento di Piano (L.R. n. 12/2005 e s.m.i.) e integrazione del procedimento di variante al Piano di Governo Del Territorio vigente

Espressione parere di competenza - Ns. Rif. n. 987/2025

Con riferimento alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica per l'adozione del nuovo Documento di Piano (L.R. n. 12/2005 e s.m.i.) e integrazione del procedimento di variante al Piano di Governo Del Territorio vigente, con nota di convocazione della conferenza di servizi pervenuta in data 14.01.2025 (Prot. R.L. n. AE03.2025.0000230), l'Ufficio scrivente prende atto di quanto evidenziato negli elaborati progettuali caricati sul sito internet del Comune.



Per quanto di competenza, l'Ufficio Territoriale Regionale di Brescia, non **ha nulla da rilevare** circa il procedimento di verifica dalla Valutazione Ambientale Strategica in corso, fatto salvo che laddove le opere previste:

- comportino spostamenti nonché modifiche di tracciato dei corpi idrici superficiali e/o aggiornamenti delle rispettive fasce di rispetto conseguenti alla realizzazione degli interventi previsti;
- ricadano o interferiscano con le fasce di rispetto dei corpi idrici superficiali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - le istanze ATR PII 1 e ATP 3 sub A sembrano interessare le fasce di rispetto del RIM;

dovranno sempre essere sottoposte alla valutazione dell'Autorità idraulica competente, ai sensi del R.D. 523/1904 e della D.G.R. n. XII/3668 del 16 dicembre 2024.

Si rammenta che la presente nota riguarda esclusivamente la conformità al Documento di Polizia Idraulica vigente, fermi restando il rilascio dei pareri ed autorizzazioni

degli organi interessati ed il rispetto delle normative statali e regionali in materia urbanistica e di salvaguardia ambientale e che in ogni caso devono essere salvaguardati i diritti dei terzi interessati.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
Gianni Petterlini

Responsabile U.O. Fronti Interventi – Risorse Idriche e Ambiente – Brescia: LUISA SBARBATI Tel. 030/3462435
Referente per l'istruttoria della pratica: TANIA MACETTI Tel. 030/3462406
MAURO TERNA Tel. 030/3462396

TITOLO I - INFORMAZIONI GENERALI SULLA VARIANTE E SULLA VAS E DESCRIZIONE DELLA FASE PRELIMINARE DI CUI ALL'ART. 13 COMMI 1 E 2 DEL D.LGS 152/2006

3. RIFERIMENTI NORMATIVI

Il principale riferimento normativo a livello europeo inerente la procedura di Valutazione Ambientale Strategica è definito dalla **Direttiva 2001/42/CE** del 27 giugno 2001, Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.



Obiettivi di sviluppo sostenibile. fonte ONU.

A livello nazionale si è provveduto a recepire gli obiettivi della Direttiva Comunitaria solo successivamente, con la pubblicazione del **Decreto Legislativo, 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale”** e s.m.i.; in particolare, la parte seconda del Codice dell’Ambiente ha come titolo “Procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la Valutazione dell’Impatto Ambientale (VIA) e per l’autorizzazione Integrata Ambientale (IPPC)”.

Nello specifico al titolo I, “principi generali per le procedure di VIA, di VAS e per la Valutazione d’Incidenza e l’Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA)”, articolo 4, comma 4, lettera a), vengono trattati gli obiettivi della VAS: *“la valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull’ambiente ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e contribuire all’integrazione di considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione, dell’adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile”*.

Il titolo II, “la Valutazione Ambientale Strategica”, all’articolo 11 tratta specificatamente delle modalità di svolgimento:

“1. La valutazione ambientale strategica è avviata dall'autorità procedente contestualmente al processo di formazione del piano o programma e comprende, secondo le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 18:

- a) lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità limitatamente ai piani e ai programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis;*
- b) l'elaborazione del rapporto ambientale;*
- c) lo svolgimento di consultazioni;*
- d) la valutazione del rapporto ambientale e gli esiti delle consultazioni;*
- e) la decisione;*
- f) l'informazione sulla decisione;*
- g) il monitoraggio.*

2. L'autorità competente, al fine di promuovere l'integrazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale nelle politiche settoriali ed il rispetto degli obiettivi, dei piani e dei programmi ambientali, nazionali ed europei:

- a) esprime il proprio parere sull'assoggettabilità delle proposte di piano o di programma alla valutazione ambientale strategica nei casi previsti dal comma 3 dell'articolo 6;*
- b) collabora con l'autorità proponente al fine di definire le forme ed i soggetti della consultazione pubblica, nonché l'impostazione ed i contenuti del Rapporto ambientale e le modalità di monitoraggio di cui all'articolo 18;*
- c) esprime, tenendo conto della consultazione pubblica, dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, un proprio parere motivato sulla proposta di piano e di programma e sul rapporto ambientale nonché sull'adeguatezza del piano di monitoraggio e con riferimento alla sussistenza delle risorse finanziarie.*

3. La fase di valutazione è effettuata anteriormente all'approvazione del piano o del programma, ovvero all'avvio della relativa procedura legislativa, e comunque durante la fase di predisposizione dello stesso. Essa è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

4. La VAS viene effettuata ai vari livelli istituzionali tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni.

5. La VAS costituisce per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni del presente decreto, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione. I provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge.”

Regione Lombardia ha introdotto nel proprio ordinamento legislativo lo strumento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) con l'articolo 4, “Valutazione Ambientale dei Piani”, della **Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il Governo del Territorio”** e s.m.i.

Il Consiglio Regionale ha quindi successivamente approvato gli "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi" con Deliberazione n. 351 del 13 marzo 2007.

In seguito Regione Lombardia ha completato il quadro normativo in tema di Valutazione Ambientale Strategica attraverso la pubblicazione di numerose deliberazioni che hanno permesso di meglio disciplinare il procedimento di VAS:

- delibera della Giunta Regionale del 27 dicembre 2007, n. 8/6420 “Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di piani e programmi”;
- delibera della Giunta Regionale del 18 aprile 2008, n. 8/7110 “Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS. Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'art. 4 della legge regionale 11 Marzo n. 12, 'Legge per il governo del territorio' e degli 'Indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi' approvati con deliberazione del Consiglio Regionale 13 Marzo 2007, (Provvedimento n. 2)”;
- delibera della Giunta Regionale del 11 febbraio 2009, n. 8/8950 “Modalità per la valutazione ambientale dei piani comprensoriali di tutela del territorio rurale e di riordino irriguo (art. 4, LR. 12/05; DCR 351/07)”;
- delibera della Giunta Regionale del 30 dicembre 2009, n. 8/10971 “Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, LR 12/05; DCR 351/07) - Recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli”;
- delibera della Giunta Regionale del 10 novembre 2010, n. 9/761 “Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS - (art. 4, LR 12/05; DCR 351/07) Recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 29 giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle DGR 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971”;
- circolare regionale “L'applicazione della Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS nel contesto comunale” approvata con Decreto dirigenziale 13071 del 14 dicembre 2010;
- delibera della Giunta Regionale del 22 dicembre 2011, n. 9/2789 “Criteri per il coordinamento delle procedure di Valutazione ambientale (VAS), Valutazione di incidenza (VIC), Verifica di assoggettabilità a VIA negli accordi di programma a valenza territoriale (art. 4, comma 10, LR 5/2010)”;
- delibera della Giunta Regionale del 25 luglio 2012, n. 9/3836 “Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, LR 12/05; DCR 351/2007) Approvazione allegato 1u – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole”.

Si specifica che il presente documento è redatto ai sensi dell'Allegato 1a “Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Documento di Piano - PGT” della DGR n. 9/761 del 10 novembre 2010; come già specificato all'interno del Documento di Scoping, alla luce degli ultimi disposti normativi, verranno valutati anche gli elementi di variante agli atti del Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

4. FASI DEL PROCEDIMENTO

L'allegato 1a illustra le metodologie e le procedure da seguire per sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica la variante al PGT del Comune di Desenzano del Garda.

In base alla normativa regionale attualmente vigente è necessario innanzitutto individuare i soggetti interessati dal procedimento:

- il proponente: è il soggetto che elabora il Piano;
- l'autorità procedente: è la Pubblica Amministrazione che elabora il Piano o, nel caso in cui il soggetto che predispone il piano sia un soggetto diverso, la Pubblica Amministrazione che recepisce, adotta o approva il piano e a cui compete la redazione della Dichiarazione di Sintesi; tale autorità è individuata all'interno dell'ente tra coloro che hanno responsabilità nel procedimento di elaborazione del piano;
- l'autorità competente per la VAS: è la Pubblica Amministrazione a cui compete l'elaborazione del parere motivato.

L'autorità competente per la VAS è individuata all'interno dell'ente con atto formale dalla pubblica amministrazione che procede alla formazione del piano, nel rispetto dei principi generali stabiliti dai D.Lgs 16 gennaio 2008, n.4 e D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267.

Essa deve possedere i seguenti requisiti:

- a) separazione rispetto all'autorità procedente;
- b) adeguato grado di autonomia nel rispetto dei principi generali stabiliti dal D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 29, comma 4, legge n. 448/2001;
- c) competenze in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.

Tale autorità può essere individuata:

- all'interno dell'ente tra coloro che hanno compiti di tutela e valorizzazione ambientale;
 - in un team interdisciplinare che comprenda, oltre a coloro che hanno compiti di tutela e valorizzazione ambientale, anche il responsabile di procedimento del piano o altri, aventi compiti di sovrintendere alla direzione generale dell'autorità procedente;
- a) mediante incarico a contratto per alta specializzazione in ambito di tutela e valorizzazione ambientale ai sensi dell'articolo 110 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267.
- i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati: sono i soggetti competenti in materia ambientale, le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici, che per specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale possono essere interessati a partecipare;
 - il pubblico: una o più persone fisiche o giuridiche, nonché le associazioni, le organizzazioni o i gruppi di tali persone;
 - il pubblico interessato: il pubblico che subisce o può subire effetti delle procedure decisionali in materia ambientale o che ha interesse in tali procedure.

4.1. Avvio del procedimento

La Valutazione Ambientale Strategica si avvia attraverso la pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento sulle pagine sito web della Regione Lombardia dedicate alla VAS (www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas) e contestualmente all'avvio del procedimento di redazione degli atti del PGT. In tale avviso è necessario indicare specificamente l'avvio del procedimento di VAS.

4.2. Individuazione dei soggetti interessati e modalità di informazione e comunicazione

Una volta avviato il procedimento l'autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente, con specifico atto formale definisce:

- i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, ove necessario anche transfrontalieri, da invitare alla conferenza di valutazione;
- le modalità di convocazione della conferenza di valutazione, articolata in almeno una seduta introduttiva ed in una seduta finale;
- i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale;
- le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.

4.3. Elaborazione della variante al PGT e predisposizione della documentazione

Nella fase di redazione della variante l'autorità competente per la VAS in collaborazione con l'autorità procedente si occupa dello svolgimento delle seguenti attività:

- individuazione di un percorso metodologico e procedurale valutando le modalità di collaborazione e forme di consultazione da attivare;
- definizione dell'ambito di influenza della variante al PGT (scoping) e definizione delle caratteristiche delle informazioni da inserire nel Rapporto Ambientale;
- redazione del Rapporto Ambientale ai sensi dell'allegato I della Direttiva comunitaria;
- individuazione del sistema di monitoraggio.

Per evitare duplicazioni della valutazione, possono essere utilizzati, se pertinenti, approfondimenti già effettuati ed informazioni ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisite in attuazione di altre disposizioni normative.

In particolar modo, per quanto riguarda l'elaborazione del Rapporto Ambientale, l'allegato 1a della DGR n.9/761 specifica che:

“Le informazioni da fornire, ai sensi dell'articolo 5 della Direttiva 2001/42/CE, sono quelle elencate nell'allegato I della citata Direttiva:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del DdP e del rapporto con altri pertinenti P/P;*
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del DdP;*
- c) caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;*

- d) *qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al DdP, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE;*
- e) *obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al DdP, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;*
- f) *possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;*
- g) *misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del DdP;*
- h) *sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o mancanza di know-how) nella raccolta delle informazioni richieste;*
- i) *descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio;*
- j) *sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.*

La Sintesi non tecnica, richiesta alla precedente lettera j), è un documento di grande importanza in quanto costituisce il principale strumento di informazione e comunicazione con il pubblico. In tale documento devono essere sintetizzate/riassunte, in linguaggio il più possibile non tecnico e divulgativo, le descrizioni, questioni, valutazioni e conclusioni esposte nel Rapporto Ambientale”.

4.4. Modalità di messa a disposizione

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica prevede inizialmente la redazione del documento di scoping che viene messo a disposizione per la consultazione sulle pagine sito web della Regione Lombardia dedicate alla VAS (www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas) e presentato in occasione della conferenza di valutazione introduttiva. Successivamente l'autorità procedente e l'autorità competente mettono a disposizione per sessanta giorni la proposta di variante al PGT, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica presso i propri uffici, provvedono alla loro pubblicazione sul loro sito web e sulle pagine del sito web sivas, ed infine comunicano ai soggetti competenti in materia ambientale ed agli enti territorialmente interessati tale messa a disposizione e pubblicazione sul web al fine dell'espressione del parere, che dovrà essere inoltrato entro sessanta giorni dall'avviso all'autorità competente ed all'autorità procedente.

Se necessario, si provvede, in questa fase, anche alla trasmissione dello studio d'incidenza all'autorità competente in materia di SIC e ZPS.

Per i successivi sessanta giorni dalla pubblicazione è possibile prendere in visione tali documenti e presentare osservazioni al fine di dare un contributo al procedimento di valutazione ambientale.

4.5. Modalità di convocazione delle conferenze di valutazione

Le conferenze di valutazione devono svolgersi in almeno due sedute, una prima introduttiva riguardo al documento di scoping ed una conferenza di valutazione finale convocata una volta definita la proposta del Documento di Piano ed il Rapporto Ambientale.

La documentazione viene messa a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente interessati prima della conferenza.

L'autorità procedente predispone un apposito verbale delle conferenze.

4.6. Formulazione del parere motivato

In seguito alla conferenza di valutazione finale, l'autorità competente d'intesa con l'autorità procedente formula il parere motivato, che costituisce presupposto per la prosecuzione del procedimento di approvazione della variante al PGT.

Il parere motivato può essere condizionato all'adozione di specifiche modifiche ed integrazioni della proposta di variante al PGT valutata in sede di VAS.

4.7. Modalità di adozione, raccolta delle osservazioni e approvazione

Successivamente all'espressione del parere motivato positivo si procede con l'adozione del PGT nei suoi tre atti, del Rapporto Ambientale e della Dichiarazione di Sintesi.

Contestualmente l'autorità procedente provvede a:

- depositare presso i propri uffici e pubblicare sulle pagine sito web della Regione Lombardia dedicate alla VAS (www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas) gli atti del PGT, comprensivi del Rapporto Ambientale, Parere Motivato, Dichiarazione di Sintesi e le modalità circa il sistema di monitoraggio;
- comunicare l'avvenuto deposito ai soggetti competenti in materia ambientale ed agli enti territorialmente interessati dando anche ad essi indicazioni sulle sedi e sugli eventuali indirizzi web dove prendere visione della documentazione integrale;
- pubblicare la decisione finale sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dando indicazioni sulla sede dove prendere visione del piano adottato e di tutta la documentazione oggetto dell'istruttoria.

Entro i termini previsti per il PGT, è possibile prendere visione degli atti adottati e presentare opportune osservazioni.

Terminata la fase di raccolta delle osservazioni l'autorità procedente e l'autorità competente analizzano e controdeducono le osservazioni eventualmente pervenute e formulano il parere motivato finale e la dichiarazione di sintesi finale.

Nel caso in cui siano emersi dalle osservazioni pervenute nuovi elementi conoscitivi e valutativi, l'autorità procedente provvede all'aggiornamento della variante al PGT e del Rapporto Ambientale, e, d'intesa con l'autorità competente, provvede a convocare un'ulteriore conferenza di valutazione, volta alla formulazione del parere motivato finale.

Nel caso in cui non sia pervenuta alcuna osservazione, l'autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente, all'interno della dichiarazione di sintesi finale attesta l'assenza di osservazioni e conferma le determinazioni assunte con il precedente parere motivato.

Il provvedimento di approvazione definitiva del PGT motiva puntualmente le scelte effettuate in relazione agli esiti del procedimento di valutazione ambientale e contiene la dichiarazione di sintesi finale.

4.8. Dati inerenti il procedimento in oggetto

Con Delibera di Giunta Comunale n. **173** del **20/07/2021**, e successiva integrazione con DGC n. **412** del **12/11/2024**, il Comune ha avviato il procedimento di VAS individuando gli attori coinvolti nel procedimento, ovvero:

1. PROPONENTE: Comune di Desenzano del Garda, nella persona del Sindaco pro-tempore arch. Guido Malinverno;
2. AUTORITÀ PROCEDENTE: Dirigente dell'Area Tecnica del comune, arch. Cinzia Pasin;
3. AUTORITÀ COMPETENTE: ing. Pietro Vavassori, in qualità di Responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Orzivecchi;
4. SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE:
 - A.R.P.A. Lombardia- Dipartimento di Brescia
 - A.T.S. di Brescia
 - Soprintendenza per i beni Archeologici, Belle Arti e Paesaggio della Lombardia, per le Province di Bergamo e Brescia;
5. ENTI TERRITORIALMENTE INTERESSATI:
 - Regione Lombardia Direzione Generale Ambiente e Clima;
 - Regione Lombardia Direzione Generale Territorio e Protezione Civile
 - Regione Veneto;
 - UTR Brescia della Regione Lombardia;
 - Provincia di Brescia -Settore dell'Ambiente e della Protezione Civile;
 - Provincia di Brescia - Settore della Pianificazione Territoriale;
 - Provincia di Verona;
 - I comuni confinanti (Comune di Sirmione, Comune di Pozzolengo, Comune di Lonato del Garda, Comune di Padenghe sul Garda, Comune di Peschiera del Garda);
 - Garda Uno S.p.A.
 - Acque Bresciane srl
 - ENEL Distribuzione S.p.A.
 - TELECOM Italia S.p.A.
 - ITALGAS S.p.A.
 - Società Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova S.p.A

- Autorità di Bacino Laghi Garda e Idro;
 - RFI Rete Ferroviaria Italiana spa – Direzione Territoriale Produzione;
 - Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.;
 - Cepav Due - Consorzio Eni per l'Alta Velocità;
 - Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (ASST) del Garda
 - ANAS spa – Area Compartimentale Milano;
 - Comando Provinciale Vigili del Fuoco
 - Brescia Mobilità S.p.A.
 - Terna S.p.A.;
 - Navigarda – Gestione Navigazione Laghi;
 - Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Brescia;
6. SOGGETTI DEL PUBBLICO INTERESSATO all'iter decisionale, ai sensi della normativa (vedi lettera k, punto 2 degli Indirizzi generali), che comprende una o più persone fisiche o giuridiche, e le loro associazioni, organizzazioni o gruppi, che soddisfino le condizioni incluse nella convenzione di Aarhus, che per il comune di Desenzano sul Garda è genericamente rappresentato da tutta la cittadinanza;
7. La partecipazione e l'informazione al pubblico sul percorso di valutazione sono assicurati mediante le modalità previste dalla normativa specifica in materia, i normali canali di informazione e la pubblicazione sul sito web SIVAS di Regione Lombardia, all'albo pretorio e sul sito web comunale.

4.9. Percorso di partecipazione e consultazione

Si riporta in seguito il testo dell'articolo 3 – sexties "Diritto all'accesso alle informazioni ambientali e di partecipazione a scopo collaborativo", del D.Lgs 152/06 e s.m.i.:

"In attuazione della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, e delle previsioni della Convenzione di Aarhus, ratificata dall'Italia con la legge 16 marzo 2001, n. 108, e ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 195, chiunque, senza essere tenuto a dimostrare la sussistenza di un interesse giuridicamente rilevante, può accedere alle informazioni relative allo stato dell'ambiente e del paesaggio nel territorio nazionale".

L'allegato 1a della DGR 761 del 10/11/2010 specifica:

"Consultazione, comunicazione e informazione sono elementi imprescindibili della valutazione ambientale. Il punto 6.0 degli Indirizzi generali prevede l'allargamento della partecipazione a tutto il processo di pianificazione/programmazione, individuando strumenti atti a perseguire obiettivi di qualità. La partecipazione è supportata da forme di comunicazione e informazione e dalla consultazione che si avvale della Conferenza di Valutazione.

Omissis

La DCR 13 marzo 2007, n. 351, “Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e di programmi”, definisce:

“consultazione – componente del processo di valutazione ambientale di piani e programmi prevista obbligatoriamente dalla direttiva 2001/42/CE, che prescrive il coinvolgimento di soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico al fine di acquisire dei “pareri sulla proposta di piano o programma e sul rapporto ambientale che la accompagna, prima dell'adozione o dell'avvio della relativa procedura legislativa”; in casi opportunamente previsti, devono essere attivate procedure di consultazione transfrontaliera; attività obbligate di consultazione riguardano anche la verifica di esclusione (screening) sulla necessità di sottoporre il piano o programma a VAS;

partecipazione dei cittadini – l'insieme di attività attraverso le quali i cittadini intervengono nella vita politica, nella gestione della cosa pubblica e della collettività; è finalizzata a far emergere, all'interno del processo decisionale, interessi e valori di tutti i soggetti, di tipo istituzionale e non, potenzialmente interessati alle ricadute delle decisioni; a seconda delle specifiche fasi in cui interviene, può coinvolgere attori differenti, avere diversa finalizzazione ed essere gestita con strumenti mirati”.

La successione delle attività di partecipazione viene ulteriormente specificata nei sopra citati “Indirizzi generali” nella successione di seguito riportata:

FASE 1: selezione del pubblico e delle autorità da consultare;

FASE 2: informazione e comunicazione ai partecipanti;

FASE 3: fase di contributi/osservazione dei cittadini;

FASE 4: divulgazione delle informazioni sulle integrazioni delle osservazioni di partecipazione al processo.

4.10. Conferenza di valutazione introduttiva

Come anticipato nella premessa, in data **02/09/2021**, si è tenuta la prima seduta della conferenza di valutazione inerente il procedimento di VAS della variante generale al PGT del Comune di Desenzano del Garda.

Si specifica che risultano pervenuti i pareri che di seguito si elencano:

- **E-Distribuzione spa (prot. 42533 del 05/08/2021)**, la quale dà delle indicazioni generali sulle buone pratiche e sulla modalità di attuazione degli interventi, ricordando che in prossimità di aree di interventi che hanno interesse sugli impianti di loro gestione, l'adozione in sede costruttiva è rivolta ad ogni accorgimento necessario all'entrata in contatto con le nostre linee elettriche e quindi, anche qui, indicazioni di carattere generale
- **Acque Bresciane srl (prot. 43343 del 11/08/2021)**, la quale richiama i regolamenti che il Comune dovrà seguire e anche gli operatori che dovessero attuare degli interventi di trasformazione del suolo per quanto riguarda l'estendimento dei diritti per la fornitura dei sottoservizi; si rende disponibile a collaborare e a valutare poi eventuali situazioni di criticità sul territorio, soprattutto per quanto riguarda le condizioni della rete della

fognatura che in alcuni tratti è ancora mista, però non formula altre considerazioni più di dettaglio e quindi probabilmente in una fase successiva saranno necessari altri approfondimenti.

- **Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio di Brescia e Bergamo (prot. 46640 del 02/09/2021)**, la quale, preso atto della documentazione pubblicata, valutato l'insieme delle istanze sotto il profilo di tutela paesaggistica in rapporto alle caratteristiche del territorio, dei vincoli esistenti, delle previsioni insediative già presenti nello strumento urbanistico e delle trasformazioni già attuate, presenta le seguenti osservazioni e valutazioni:

ISTANZA n.1 - Le aree oggetto dell'istanza sono caratterizzate da un alto grado di sensibilità paesistica (Classe 4), inoltre, come indicato nella tavola DP09.5 del PGT (Documenti di Piano) sono inserite lungo un corridoio di "Valorizzazione Paesistica" e in prossimità di un "ambito di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico/ambientali e/o storico culturali che ne determinano la qualità d'insieme". Prendendo atto negativamente dell'inserimento di un piano di lottizzazione in questo contesto, si ritiene che l'eventuale esecuzione del piano attuativo in modo frammentario e non regolamentato possa ulteriormente danneggiare gli aspetti sopra riportati.

ISTANZA n.4 - Le aree oggetto dell'istanza sono caratterizzate da una classe sensibilità paesistica molto alta (Classe 5), inoltre, come indicato nella tavola DP09.6 del PGT (Documenti di Piano) è esterna al tessuto urbano consolidato e rientra nel Parco locale di interesse sovracomunale "PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano" ed è sottoposta a vincolo ambientale come Bellezza d'insieme. In sintesi, condividendo l'obiettivo della Variante al PGT circa il "contenimento di consumo del suolo (Art.5.3 del Documento di Scoping), si esprime parere negativo nei confronti dell'istanza presentata.

ISTANZA n.6 - L'area oggetto dell'istanza è caratterizzata da un grado di sensibilità paesistica medio basso (Classe 2), tuttavia l'edificio oggetto della richiesta è nelle immediate vicinanze di un'area col massimo livello di sensibilità (Classe 5) e, come indicato nella tavola DP09.5 del PGT (Documenti di Piano) è lungo un corridoio di "Valorizzazione Paesistica" all'interno di un "ambito di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico/ambientali e/o storico culturali che ne determinano la qualità d'insieme". Il nucleo della cascina antica (Cascina Rovere nelle Carte Topografiche Storiche) è ancora integro, solo parzialmente alterato dalla "sostituzione" di un edificio secondario, si ritiene pertanto che per l'edificio oggetto dell'istanza sia appropriato un livello di intervento 2 (Restauro e risanamento Conservativo).

Si esprime quindi parere negativo all'istanza presentata.

ISTANZA n.9 - In generale si esprime parere negativo alle richieste che comportano un aumento del consumo di suolo.

ISTANZA n.12 - L'area oggetto dell'istanza è caratterizzata da un grado di sensibilità paesistica medio (Classe 3), al limite dell'edificato a sud di Rivoltella, all'interno di un ambito agricolo integro caratterizzato da ampi spazi a pascolo con filari di alberi lungo canali di irrigazione. Condividendo l'obiettivo della Variante al PGT circa il "contenimento di consumo del suolo (Art.5.3 del Documento di Scoping) e ritenendo che l'edificazione di strutture in questo contesto possano incidere in modo negativo sulla percezione paesistica, si esprime parere negativo nei confronti dell'istanza presentata.

ISTANZE n.13/15/29 - Gli obiettivi alla base del PLIS di San Martino della Battaglia, indicati nella "Relazione preliminare per la proposta di istituzione" allegata alla documentazione depositata per l'istituzione del PLIS nel 2017, sono di massima condivisibili.

Il documento si basa sull'analisi peculiare del paesaggio, o meglio dei paesaggi presenti all'interno del territorio del PLIS ed evidenzia una particolare attenzione nella conservazione delle varie tipologie ambientali e habitat naturali presenti, come le residue aree boscate, le fasce ripariali, i filari storici di cipressi, i terreni a pascolo, i vigneti storici...

Nel documento si evidenzia come “la diffusione del vigneto intensivo nell’area del Parco costituisce, senza dubbio, un elemento economico di grande valore che, nel tempo, ha contribuito a limitare la diffusione dell’urbanizzato, preservando la vocazione agricola dell’area. L’adozione dei moderni sistemi di allevamento della vite ha determinato, tuttavia, una parziale perdita del carattere estetico dei luoghi, a seguito dei rimodellamenti attuati per l’impianto di nuovi vigneti che hanno comportato l’eliminazione dei filari esistenti e dei ganfi, sostituiti da dreni sottosuperficiali.”

La conservazione di questi elementi costituenti il paesaggio agrario storico dovrà essere tra i cardini delle misure adottate dal PLIS.

Nella succitata relazione (capitolo 3.2.1 Azioni per il recupero, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio rurale, storico e architettonico) è evidenziato come “le architetture storiche del parco pre-esistenti alla battaglia o legate alla battaglia in quanto costituiscono episodi monumentali-testimoniali edificati..., qualora non siano già tutelate da specifico vincolo ex lege n°1089/39, dovranno essere assoggettate alle disposizioni di cui all’art.39 “Insediamento di origine rurale di valore storico” delle vigenti N.T.S. del PGT del Comune di Desenzano”.

All’interno di questi edifici ricadono anche le Cascina Stefanona (Scheda di analisi del patrimonio edilizio isolato del PGT vigente: PE_339) , la Cascina Bornata (PE_326) e la Cascina Citari (PE_337); l’attuale PGT prevede per questi edifici un livello di intervento 3 che prevede la possibilità di “ristrutturazione” dell’immobile.

E’ avviso della scrivente che per gli edifici storici rurali e non (ad esempio Palazzo Tracagni PE-341) all’interno del perimetro del PLIS, ma in generale anche sul resto del territorio comunale, si preveda nelle nuove NTA un livello di intervento non superiore a 2 (restauro e risanamento conservativo).

In merito alle istanze 13/15 si esprime quindi un generale parere negativo, evidenziando infine come anche l’aspetto di fruizione di un paesaggio attraverso l’organizzazione di percorsi esistenti (strade bianche) o il riconoscimento ed il recupero di percorsi storici ora poco leggibili, così come indicato nella “Relazione preliminare per la proposta di istituzione” del 2017 possano rappresentare un elemento importante nella “costruzione” del PLIS stesso.

ISTANZA n.14 - Si esprime parere negativo alla trasformazione di un’area costiera dall’elevato valore paesaggistico.

ISTANZA n.16 - Si esprime parere negativo all’incremento della capacità edificatoria di un’area costiera dall’elevato valore paesaggistico

ISTANZA n.17 - Si esprime parere negativo alla possibilità di un intervento edificatorio su un’area costiera dall’elevato valore paesaggistico

ISTANZA n.19 - L’area oggetto della richiesta è attualmente occupata da un insediamento industriale dismesso che presenta tratti architettonici interessanti. Nell’ambito di una riqualificazione funzionale del comparto si invita l’amministrazione a valutare misure che mirino alla conservazione, riqualificazione e riconversione delle strutture esistenti.

ISTANZA n.20 - Si esprime parere negativo sull’esclusione dell’area dal PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano, invitando l’amministrazione a rivalutare in generale il piano di recupero in un’area dall’elevato valore paesaggistico.

ISTANZA n.21 - Vista la posizione dell’area non lontana dal sito archeologico UNESCO di Lavagnone e condividendo l’obiettivo della Variante al PGT circa il “contenimento di consumo del suolo (Art.5.3 del Documento di Scoping), si esprime parere negativo nei confronti dell’istanza presentata.

ISTANZA n.22 - Vista l’elevato valore paesaggistico dell’area e condividendo l’obiettivo della Variante al PGT circa il “contenimento di consumo del suolo (Art.5.3 del Documento di Scoping), si esprime parere negativo nei confronti dell’istanza presentata.

ISTANZA n.23 - Si esprime parere negativo: l’area oggetto di intervento ricade parzialmente all’interno della fascia di rispetto della sponda del lago dove non è auspicabile un intensificarsi del costruito.

ISTANZA n.25 - Si esprime parere favorevole ad un eventuale permuta dell'area oggetto dell'istanza, ma si esprime parere negativo all'eventuale trasformazione in ambito ad alta incidenza di verde privato, indicando, per un'area dal così alto valore paesaggistico, il mantenimento della destinazione a servizi pubblici.

ISTANZA n.26 - In generale si esprime parere negativo alla modifica di norme che potrebbero avere una ricaduta negativa in ambiti diversi da quelli dell'istanza presentata.

ISTANZA n.27 - Si esprime parere negativo all'incremento della capacità edificatoria di un'area costiera dall'elevato valore paesaggistico.

ISTANZA n.28 - Si esprime parere negativo all'incremento della capacità edificatoria di un'area in prossimità della fascia costiera dall'elevato valore paesaggistico.

ISTANZA n.33 - Vista l'elevato valore paesaggistico dell'area elemento di collegamento tra il termine dell'edificato e il territorio rurale di cui è parte integrante e condividendo l'obiettivo della Variante al PGT circa il "contenimento di consumo del suolo (Art.5.3 del Documento di Scoping), si esprime parere negativo nei confronti dell'istanza presentata.

ISTANZA n.34 - Si esprime parere favorevole evidenziando che è avviso della scrivente che per gli edifici storici rurali come quello oggetto dell'istanza, si preveda nelle nuove NTA un livello di intervento non superiore a 2 (restauro e risanamento conservativo).

ISTANZA n.35/36 - In generale si esprime parere negativo alla modifica o introduzione di norme che potrebbero avere una ricaduta negativa su ambiti di elevato valore paesaggistico. L'introduzione di "modalità premiali" o "possibilità di trasferire diritti edificatori" possono rappresentare degli elementi che entrano in conflitto con la tutela paesaggistica del territorio.

ISTANZA n.37 - Si esprime parere negativo all'incremento della capacità edificatoria di un'area dall'elevato valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, come riportato nell'istanza stessa.

ISTANZA n.38 - Così come espresso in merito alle istanze 13, 15 e 29 si esprime in generale parere negativo anche all'istanza n.38, evidenziando come gli obiettivi alla base dell'attuale proposta di PLIS (2017) siano in linea generale condivisibili.

In generale le richieste di "eliminazione" di alcuni punti fondanti dell'attuale proposta di PLIS (2017) come la riorganizzazione dei percorsi esistenti e il recupero di tracciati storici per la fruizione a piedi o in bicicletta di un'area così significativa dal punto di vista paesaggistico, o il recupero del sistema di filari di alberi, elemento connotante il paesaggio rurale su cui è previsto il PLIS; e di contro, consentire attività edilizie maggiormente invasive sul costruito storico o meno regolamentate per le nuove edificazioni; o introdurre la possibilità di recintare i terreni di proprietà, sono in aperto contrasto con quanto evidenziato dall'analisi del territorio, dell'ambiente e del paesaggio che è alla base del PLIS stesso. Si esprime pertanto parere negativo su tutti i punti evidenziati dall'istanza.

ISTANZA n.39 - Si esprime parere negativo.

ISTANZA n.41 - Si esprime parere negativo all'istanza che potrebbe generare un aumento del carico edificatorio in un'area ricadente nella fascia di tutela costiera del lago.

ISTANZA n.43 - In linea di massima non si rilevano criticità, purché la riorganizzazione avvenga senza aumento della volumetria edificata esistente.

ISTANZA n.44 - Le aree oggetto dell'istanza sono caratterizzate da un medio grado di sensibilità paesistica (Classe 3), ma il valore paesaggistico dell'area, cerniera tra l'edificato e il territorio rurale a sud della linea ferroviaria, caratterizzata anche dalla presenza di filari alberati è importante.

Prendendo atto negativamente dell'inserimento di un piano di lottizzazione in questo contesto, si ritiene che l'eventuale esecuzione del piano attuativo in modo frammentario e non regolamentato possa ulteriormente danneggiare gli aspetti sopra riportati.

ISTANZA n.45 - Si esprime parere negativo; è avviso della scrivente che per gli edifici storici rurali si preveda nelle nuove NTA un livello di intervento non superiore a 2 (restauro e risanamento conservativo).

ISTANZA n.46 - Si esprime parere favorevole ad una eventuale permuta dell'area oggetto dell'istanza, ma con una cubatura ridotta rispetto a quanto richiesto. Come per l'istanza n.25 si esprime parere negativo all'eventuale trasformazione in ambito ad alta incidenza di verde privato, indicando, per un'area dal così alto valore paesaggistico, il mantenimento della destinazione a servizi pubblici.

ISTANZA n.47 - Si esprime parere negativo alla trasformazione in ambito ad alta incidenza di verde privato, indicando, per un'area dal così alto valore paesaggistico, il mantenimento della destinazione a servizi pubblici.

Per quanto concerne il profilo archeologico, come per altro già osservato in occasione della variante del PGT del 2015 con nota prot. 3281 del 30.03.2015 della ex Soprintendenza Archeologia della Lombardia, si sottolinea l'interesse archeologico del territorio di Desenzano del Garda dove, oltre a numerosi contesti di epoca preistorica, romana e medioevale, sono presenti il sito palafitticolo del Lavagnone, iscritto nel Sito Unesco seriale transnazionale "Siti palafitticoli dell'arco alpino" e consistenti resti di una villa romana/tardoantica conservati in via Crocefisso e in parte valorizzati nell'area archeologica.

Ai siti elencati nella nota del 2015 sopra citata si sono recentemente aggiunti resti di epoca romana, medioevale e tracce di frequentazione protostorica in via Gramsci, due estesi edifici di età romana e un sito preistorico emersi in occasione dei lavori dell'Alta Velocità in Loc. San Lorenzino - Montonale Basso e un insediamento palafitticolo dell'età del Bronzo individuato in loc. Spiaggia d'Oro.

Pertanto, considerata la quantità e la qualità delle evidenze note nel territorio si ritiene opportuno che tra gli obiettivi di Variante e le analisi territoriali in previsione sia inserito anche un approfondimento del quadro archeologico del territorio, per il quale questo Ufficio rimane a disposizione per fornire indicazioni e precisazioni.

Si raccomanda inoltre come già richiesto in passato che nelle tavole del Piano tutte le zone elencate nella nota del 2015 e quelle sopra menzionate siano individuate come aree a rischio archeologico, distinguendo tra aree sottoposte a dichiarazione di importante interesse archeologico (cd. vincolo archeologico), zone a rischio, area archeologica valorizzata, sito Unesco e relativa buffer zone. Sono inoltre da ritenersi zone di interesse archeologico in generale i centri storici, le chiese, i castelli, le strutture fortificate e in generale gli edifici di antica fondazione, le mulattiere e i sentieri storici. Per tutte queste aree si prescrive che nel Piano delle Regole e dei Servizi e nel Piano Urbano Generale dei Servizi nel sottosuolo si preveda che tutti i progetti comportanti movimento terra e scavo, anche di minima entità, vengano trasmessi all'Ufficio scrivente per l'espressione del parere di competenza e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

In aggiunta, dato che i siti d'interesse archeologico finora noti costituiscono solo una parte di un quadro più ampio di testimonianze materiali dell'insediamento antico nel territorio, al fine di assicurare un'efficace salvaguardia dei siti archeologici sepolti e una corretta programmazione dello sviluppo urbanistico e edilizio, si richiede che nelle NTA e nel Piano delle Regole sia inserita la prescrizione che in tutto il territorio comunale eventuali progetti pubblici comportanti scavo e interventi nel sottosuolo, anche di minima entità, nonché tutti i progetti relativi a PA e a Adt, siano trasmessi alla Soprintendenza anche per la valutazione preliminare dell'impatto delle opere sui depositi archeologici sepolti, secondo quanto disciplinato dal D.Lgs. 42 del 2004, art. 28 e dal D.Lgs. n. 50 del 2016, art. 25.

Si richiede altresì che nel Piano dei Servizi si preveda uno specifico rimando all'impatto che opere che prevedono scavo e movimento terra hanno nel sottosuolo, rammentando che per i sottoservizi e le opere a rete che rientrano fra quelle di pubblica utilità si deve applicare la normativa vigente in materia di valutazione del rischio archeologico.

- **ARPA LOMBARDIA (prot. 47065 del 02/09/2021)** la quale ricorda che, a seguito della modifica dell'art. 4 della L.R. 12/2005 - Dgr 25 luglio 2012 IX/3836, le varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole sono soggette a VAS o a verifica di assoggettabilità a VAS, pertanto, nella costruzione della variante, è indispensabile delineare

lo stato di fatto degli ambiti di trasformazione inseriti nel PGT vigente (in tutti i documenti che lo compongono), evidenziando (anche cartograficamente) se sono da intendersi confermati, stralciati o modificati. La redazione di specifiche schede degli ambiti di trasformazione consentirebbe una valutazione ambientale approfondita ed efficace. Inoltre, suggerisce la predisposizione di un quadro aggiornato con le disposizioni della L.R. n.4/2016 che inserisce il principio di invarianza idraulica e idrologica per le previsioni del Documento di Piano e per le trasformazioni inerenti "... le aree già urbanizzate oggetto d'interventi edilizi". La L.R. 4/2016 è stata istituita al fine di prevenire e mitigare i fenomeni di esondazione e di dissesto idrogeologico provocati dall'incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli e, conseguentemente, di contribuire ad assicurare elevati livelli di salvaguardia idraulica e ambientale.

- Ritiene auspicabile il censimento di zone non servite da pubblica fognatura; a tal proposito si ricorda la vigenza del Regolamento Regionale n° 6/2019.
- Sviluppare e valutare le alternative di piano è il passaggio fondamentale all'interno del processo di valutazione per effettuare le scelte più sostenibili possibile. Occorre dunque, all'interno del processo di valutazione, prevedere la considerazione delle principali alternative prese in esame, compresa la non realizzazione del progetto (scenario 0), con indicazione delle principali ragioni della scelta, sotto il profilo degli effetti prodotti da tali scelte sull'ambiente. Secondo la Direttiva europea, che utilizza l'espressione di "ragionevoli alternative", le alternative devono essere "realistiche".
- Per gli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva dovranno essere approfondite in particolare le ricadute attese in relazione alla tipologia di attività esercitata.
- Il Piano deve essere inteso come processo in continua evoluzione, che deve generare un percorso circolare e continuo di perfezionamento ed arricchimento dello stesso, anche attraverso un percorso che renda possibile l'adeguamento del piano al mutare delle situazioni e delle condizioni socio-economiche e territoriali
- **Comitato promotore Parco delle Colline moreniche del Garda (prot. 47192 del 06/09/2021)** il quale, condividendo gli obiettivi generali della variante, segnala le numerose richieste che a questi si contrappongono. Si riservano di valutare i successivi documenti.

Per approfondimenti si rimanda al verbale della I^ Conferenza tenutosi il 02/09/2021.

In occasione della seconda conferenza di scoping (6/02/2025), risultano pervenuti i seguenti pareri:

- **ATS prot. 4517 del 21/01/2025:** con il quale si richiamano i riferimenti delle norme vigenti in materia di contenimento all'esposizione al gas radon;
- **Regione Lombardia - UTR prot. 5509 del 24/01/2025:** con il quale si riferisce di non aver nulla da rilevare, fatto salvo ricordare che per eventuali interferenze con i corpi idrici superficiali e relative fasce di rispetto, andrà esperita una valutazione da parte dell'autorità idraulica competente.

TITOLO II - DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI E DELLE AZIONI DELLA VARIANTE

5. Obiettivi della variante al Piano di Governo del Territorio

Come anticipato nelle premesse, il Comune di Desenzano del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 28 settembre 2011 e approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 21/12/2012 (avviso sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 26 del 26/06/2013). In seguito, ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante generale agli atti del PGT, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 18 Ottobre 2016 e approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 24 Marzo 2017 (avviso sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 26 del 28/06/2017).

Ad oggi risultano inoltre approvati alcuni strumenti urbanistici in variante al PGT vigente, ai sensi della LR 12/2005 (PII, SUAP, ecc...).

Oltre alla situazione relativa agli strumenti urbanistici comunali sopra sintetizzata, è opportuno ricordare anche il quadro della pianificazione sovralocale, ovvero i seguenti disposti:

- integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) in adempimento alla LR 31/2014, approvato dal Consiglio Regionale con Deliberazione n. XI/411 del 19/12/2018 ed efficace dal 13/03/2019, a seguito della pubblicazione del comunicato regionale 20 febbraio 2019 n. 23 sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 11;
- messa a disposizione, dal 4 marzo 2021, dei documenti inerenti la Variante finalizzata alla revisione del Piano Territoriale Regionale (PTR), comprensiva dei contenuti paesaggistici (Progetto di Valorizzazione del Paesaggio - PVP), procedura avviata con d.g.r. n. 367 del 4 luglio 2013, da Regione Lombardia;
- avvio del procedimento di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Brescia (PTCP) al PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14 e contestuale avvio del procedimento di VAS coordinato con la VIC, con Decreto del Presidente n. 39 del 25.02.2020.

Pur considerando che la variante non costituisce adeguamento alla LR 31/2014 (tale procedura è demandata alla fase successiva all'approvazione dell'adeguamento del PTCP di Brescia), risulta opportuno **adeguare la disciplina urbanistica del PGT vigente alle disposizioni subentrate e alle nuove strategie e programmazioni dell'Amministrazione comunale**, adottando un nuovo Documento di Piano, e rivedendo alcune previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei servizi, con particolare riguardo alle disposizioni normative.

Inoltre, il documento di piano del PGT vigente individua l'ambito del **"PLIS di San Martino della Battaglia"** e contiene le relative previsioni di gestione (L.R. n. 86 del 30 novembre 1983). Ad oggi, il **"PLIS di San Martino della Battaglia"**, non ha ancora ottenuto il riconoscimento da parte della Provincia di Brescia.

L'Amministrazione comunale intende procedere con una **modifica della proposta di PLIS contenuta nel PGT vigente**, al fine di confermare gli obiettivi strategici perseguiti dal PLIS e aggiornare la definizione degli indirizzi e delle azioni di attuazione, in funzione del contesto territoriale attuale, nonché delle norme e dei piani sovraordinati subentrati.

Oltre a quanto sopra, la variante avviata, come esplicitato nella Delibera di Giunta Comunale n. **35** del **16/02/2021** e confermato nella successiva integrazione di cui alla **DGC n. 120** del **9/04/2024**, intende garantire il rispetto dei seguenti obiettivi generali:

- Valorizzazione, salvaguardia e ridefinizione delle aree protette, degli ambiti agricoli e naturali;
- Contenimento del consumo di suolo;
- Promozione turistica e fruizione sostenibile del territorio;
- Recupero e riqualificazione dei nuclei di antica formazione;
- Miglioramento e rinnovo del patrimonio edilizio esistente;

A tale scopo, l'amministrazione ha inteso attivare il procedimento di variante del vigente PGT che comporterà nel dettaglio:

- la modifica della proposta di PLIS contenuta nel PGT vigente;
- il recepimento delle previsioni di piani e/o norme sovraordinate;
- il coordinamento con il redigendo regolamento edilizio;
- le correzioni e rettifiche di errori, le migliorie e le precisazioni ai documenti vigenti, anche al fine di prendere in considerazione eventuali richieste che dovessero pervenire da parte dei soggetti interessati, non comportanti consumo di suolo esterno al TUC e nemmeno estensione del perimetro del TUC al fine di non interessare aree agricole;
- la modifica alle Norme Tecniche di Attuazione anche al fine della semplificazione delle procedure;
- la ricognizione delle previsioni e dello stato di attuazione del piano.

Contestualmente, l'Amministrazione ha affidato apposito incarico per l'aggiornamento della **Componente geologica del PGT**, al fine di recepire le aree allagabili delimitate nelle Mappe di Pericolosità contenute nel PGRA (D.G.R. X/6738/2017) e alcuni elementi derivanti dal "Documento semplificato dei rischi idraulico", ai sensi dell'art. 14 del RR 7 del 23/11/2017.

Alla luce di quanto sopra, **si riscontra che gli argomenti di variante proposti interessano tutti gli atti che compongono il piano:**

- a) adozione nuovo Documento di Piano;
- b) Piano delle Regole;
- c) Piano dei Servizi;
- d) componente geologica del PGT.

In seguito all'entrata in vigore della D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/695 avente ad oggetto: *"Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"*, ai comuni è stato assegnato il termine di centottanta giorni per provvedere alla conformazione del regolamento edilizio (tale conformazione

deve avvenire secondo lo schema di Regolamento Edilizio Tipo di cui all'allegato A, richiamando le definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato B e riorganizzando compiutamente le norme regolamentari in materia edilizia di propria competenza, secondo la struttura generale uniforme di cui all'allegato C).

Il comune ha già avviato la procedura per la redazione del **regolamento edilizio** ai sensi della sopracitata D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/695, si tratta ora di coordinare il redigendo regolamento e le definizioni tecniche uniformi con le NTA del PGT. Tale attività verrà svolta contestualmente alla variante.

5.1. Descrizione dei principali obiettivi di variante perseguiti

Di seguito si propone un approfondimento di alcuni dei principali obiettivi della variante in oggetto, destinati ad apportare le principali modifiche/integrazioni agli elaborati di piano:

5.1.1. Adeguamenti normativi e verifica/recepimento della pianificazione sovraordinata:

- a) legge regionale 28 novembre 2014 – n. 31 e s.m.i. “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato” (LR 31/2014), che introduce nel governo del territorio nuove disposizioni mirate a limitare il consumo di suolo a favore della riqualificazione delle aree già urbanizzate e pone limiti immediatamente operativi all'individuazione di nuove aree di espansione; in particolare l'articolo 5 (Norma transitoria) di tale legge prevede al comma 4 che *“Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3. Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR. Entro un anno dall'integrazione del PTR di cui al comma 1, i comuni sono*

tenuti a trasmettere alla Regione informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, secondo contenuti e modalità indicati con deliberazione della Giunta regionale”;

- b) La recente Legge Regionale n. 18 del 2019: “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali” (LR 18/2019), ha tuttavia apportato alcune modifiche al quadro normativo regionale previgente. In particolare, alla **LR 31/2014** (legge per il contenimento del consumo di suolo); alla **LR 12/2005** (legge per il governo del territorio) e alla **LR 7/2017** (recupero dei piani terra esistenti). Le disposizioni introdotte riguardano sostanzialmente alcune norme direttamente applicabili, nuove facoltà concesse ai comuni e altri adempimenti da rispettare.

Le norme direttamente applicabili, riguardano principalmente:

- il contributo di costruzione e i relativi casi di riduzione/maggiorazione;
- le modalità di calcolo dei volumi “tecnici” necessari a riqualificare il patrimonio edilizio esistente;
- l’indifferenza funzionale;
- i cambi di destinazione d’uso;
- l’estensione dei casi di deroga alle distanze fra i fabbricati;
- il riallineamento delle norme regionali, di cui alla LR 12/2005, con le norme nazionali, DPR 380/2001;
- i titoli edilizi (SCIA, PdCc);
- i programmi integrati di intervento (PII);
- la carta del consumo di suolo;
- la norma transitoria per l’adeguamento dei PGT alla LR 31/2014.

Le nuove facoltà concesse ai comuni invece, sono riferite alla possibilità di:

- stipulare convenzioni al fine di applicare la nuova normativa sugli usi temporanei;
- stipulare convenzioni al fine di prevedere una dotazione di parcheggi pubblici, anche in deroga alle dotazioni minime previste dal PGT, per le medie strutture di vendita mediante il recupero di edifici esistenti;
- favorire l’insediamento di esercizi commerciali di vicinato e artigianato di servizio nei distretti del commercio;
- promuovere la realizzazione di parchi anche sovracomunali, attribuendo un incremento del 20% dei diritti edificatori da trasferire prioritariamente negli ambiti di rigenerazione;
- presentare istanza agli enti sovracomunali per proporre l’assunzione di deliberazioni derogatorie che consentano di superare eventuali contrasti al fine di poter usufruire del diritto edificatorio aggiuntivo;
- modulare l’incremento del 20% dell’indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, in base agli indirizzi stabiliti con delibera regionale;

- individuare le aree e/o gli immobili esclusi dall'applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità (max 20% per il patrimonio edilizio esistente), nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana;
- individuare le aree e/o gli immobili esclusi da tutte o alcune delle deroghe concesse per il patrimonio edilizio esistente, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica;
- individuare delle aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici ammessi per gli immobili dismessi che causano criticità, per motivate ragioni di tutela paesaggistica;
- modulare le riduzioni del contributo di costruzione, in base agli indirizzi stabiliti con delibera regionale;
- disporre ulteriori riduzioni degli oneri per gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- disporre ulteriori riduzioni del contributo di costruzione negli ambiti di rigenerazione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- prevedere, anche in accordo con enti sovraordinati, forme di perequazione territoriale intercomunale;

I nuovi adempimenti introdotti inoltre, prevedono che i comuni debbano procedere con quanto segue:

- Individuazione degli **ambiti di rigenerazione urbana e territoriale** (art. 3, comma 1, lettera i), legge reg. n. 18 del 2019 e art. 8 co. 2 lett. e quinquies) LR 12/2005), all'interno del documento di piano con rappresentazioni grafiche e previsioni circa le modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione; Fino all'adeguamento del PGT di cui all'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014, l'individuazione, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, è effettuata con deliberazione del consiglio comunale, che acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a). Per gli ambiti individuati, la deliberazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi:
 - a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
 - b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
 - c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
 - d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.
- Individuazione degli **immobili dismessi**, da oltre cinque anni, che causano particolari criticità;
- individuazione nel piano delle regole del PGT, degli **edifici rurali dismessi o abbandonati** dall'uso agricolo da almeno 3 anni ed esistenti alla data di entrata in vigore delle LR 18/19;
- Individuazione degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il **recupero dei piani terra esistenti**;

- Individuazione nel documento di piano delle attività produttive e logistiche, da localizzare prioritariamente negli ambiti di rigenerazione;
- Determinazione della percentuale di maggiorazione del costo di costruzione (fra il 30% e il 40%) per interventi che consumano suolo agricolo.

Quindi, per adempiere alla suddetta LR 18/2019 (cosiddetta Legge per la rigenerazione urbana), nonché per approfondire le norme subentrate e avviare le verifiche preliminari al fine di poter recepire con una al PGT vigente i nuovi disposti, le attività da svolgere da parte degli enti locali consisteranno in:

- Individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, con rappresentazioni grafiche e prime modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione, nel rispetto della disciplina del PGT vigente;
- valutazioni preliminari circa l'individuazione nel Documento di Piano delle aree da destinare ad attività produttive e logistiche da localizzare prioritariamente nelle aree di rigenerazione;
- valutazioni preliminari circa la modulazione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT vigente (max 20%), per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sulla scorta degli indirizzi forniti con delibera della Giunta regionale 3508 del 5/08/2020;
- individuazione delle aree e/o degli immobili esclusi dall'applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità (di cui al precedente punto 3), nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana;
- individuazione le aree e/o gli immobili esclusi da tutte o alcune delle deroghe concesse per il patrimonio edilizio esistente (di cui al precedente punto 3), in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica;
- Individuazione degli immobili dismessi da oltre cinque anni che causano particolari criticità;
- individuazione delle aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici ammessi per gli immobili dismessi che causano criticità (di cui al precedente punto 6), per motivate ragioni di tutela paesaggistica;
- valutazioni preliminari circa l'individuazione nel Piano delle Regole degli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo, da almeno tre anni, ed esistenti alla data di entrata in vigore della LR 18/2019;
- Individuazione degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra esistenti;
- Determinazione della percentuale di maggiorazione del costo di costruzione (fra il 30% e il 40%) per interventi che consumano suolo agricolo.
- Modulazione delle riduzioni del contributo di costruzione, in base agli indirizzi stabiliti con delibera regionale n. 3509 del 5/08/2020;
- valutazione, in funzione delle indicazioni fornite dall'AC, delle ulteriori riduzioni del contributo di costruzione negli ambiti di rigenerazione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e degli oneri per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Il Consiglio Regionale, in data 15 giugno 2021, ha approvato la revisione dell'articolo 40 bis della Legge Regionale 12/2005, riguardante gli interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio dismesso.

Con tale norma inoltre, sono state modificate le scadenze temporali, fissando al 31 dicembre 2021 i termini di applicazione della legge per i Consigli Comunali, ricordando che tali termini sono ordinatori e non perentori. Si evidenzia in particolare che la proroga al 31 dicembre 2021 riguarda l'articolo 40 bis (Individuazione degli immobili dismessi che causano particolari criticità e individuazione delle aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici ammessi per gli immobili dismessi che causano criticità); l'articolo 8 bis (Individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale) e la norma sui piani terra (Individuazione degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra).

In merito invece agli incentivi introdotti dalla LR n. 18 del 2019 per gli interventi sul **patrimonio edilizio esistente** (art. 11 commi da 5 a 5-septies) della LR 12/2005), si rileva che gli stessi trovano attuazione attraverso due specifici provvedimenti attuativi:

- D.g.r. n. 3508 del 5 agosto 2020 “Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)”;
- D.g.r. n. 3509 del 5 agosto 2020 “Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)”;

Entrambi i provvedimenti sono pubblicati sul BURL n. 34, Serie Ordinaria, del 17 agosto 2020 e sono efficaci dopo novanta giorni da tale data (14 novembre 2020), per consentire e agevolare le valutazioni di competenza dei comuni, ai fini della relativa applicazione.

Alla luce dei criteri regionali, i comuni con deliberazione del consiglio comunale possono:

- escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana, e possono modulare l'incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies della LR 12/05, ove perseguano una o più delle finalità elencate al co. 5 art. 11 della LR 12/05.
- escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del comma 5-ter, con motivata deliberazione del consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana;
- modulare l'incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies della LR 12/05;
- modulare l'incremento e le maggiorazioni del contributo di costruzione.

In particolare, si ricorda che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. **64 del 9/11/2020**, il comune ha approvato i primi adempimenti connessi alla subentrata LR 18/2019: INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, e che sono state istruite le procedure per l'adozione delle successive misure (individuazione ambiti di rigenerazione urbana). **Tali adempimenti andranno recepiti all'interno del PGT comunale.**

- c) Il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Regione Lombardia è approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. VIII/951 del 19 gennaio 2010, pubblicata sul 3° S.S. al BURL dell'11 febbraio 2010 n. 6. Ai sensi del comma 5 dell'art. 21 della Legge Regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., esso acquista efficacia in seguito alla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL, avvenuta il 17 febbraio 2010. Pertanto, dal 17 febbraio 2010, il PTR esercita gli effetti indicati all'art.20 della l.r.12/2005 "Effetti del PTR".
- Allo stato attuale, l'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) costituisce il primo adempimento per l'attuazione della L.R.31/2014 e s.m.i., con cui Regione Lombardia ha introdotto un sistema di norme finalizzate a perseguire, mediante la pianificazione multiscalare - regionale, provinciale e comunale - le politiche in materia di consumo di suolo e rigenerazione urbana.
- Con d.c.r. n. 1523 del 23 maggio 2017 il Consiglio regionale ha adottato tale integrazione al PTR. La regione ha recentemente avviato la procedura per l'aggiornamento e la revisione del PTR anche con riferimento al piano paesaggistico.
- d) la Provincia di Brescia ha approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) con Delibera di Consiglio n. 31 del 13 giugno 2014 e tale piano è diventato efficace con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul BURL, Serie Avvisi e concorsi n. 45 del 5 novembre 2014; con riferimento a tale Piano, ai sensi dell'articolo 2, comma 4, e 18, comma 2, della LR 12/2005 il PTCP ha efficacia di orientamento, indirizzo e coordinamento, fatte salve le disposizioni che ai sensi della stessa legge hanno efficacia prescrittiva prevalente e vincolante sugli atti di PGT ed inoltre, ai sensi dell'articolo 5 delle NTA del PTCP, al fine di dare attuazione al PTCP stesso, i comuni all'atto della redazione dei propri strumenti di pianificazione recepiscono le disposizioni prevalenti del PTCP, ne applicano le direttive e perseguono gli indirizzi alla scala locale.

5.1.2. Modifiche alla proposta relativa al “PLIS di San Martino della Battaglia”.

All'interno degli atti che compongono il documento di piano allegato al PGT vigente, sono ricompresi anche gli elaborati contenenti la proposta di istituzione del “**PLIS di San Martino della Battaglia**”.

Nel merito, si ritiene utile ricordare quanto segue.

La Legge Regionale 30 novembre 1983, n. 86 (Piano generale delle aree regionali protette) all'articolo 34, introduce, accanto alle riserve, ai parchi regionali, ai monumenti naturali ed alle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale, i **parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS)**, affidando loro un ruolo strategico nelle politiche di tutela e riqualificazione del territorio.

L'istituzione di un PLIS pone sul territorio un grado di vincolo differente da quello posto da un'area protetta di interesse regionale che, istituita ai sensi della legge 394 del 1991, si caratterizza per l'efficacia e la cogenza immediata su tutti gli strumenti urbanistici locali.

Il vincolo introdotto dal PLIS infatti, ha natura prettamente locale, in quanto esplicita espressione, nella pianificazione urbanistica, delle volontà delle amministrazioni competenti e quindi, non risulta direttamente confrontabile con quello di altri istituti di tutela.

Il regime vincolistico introdotto da un PLIS, non innesca un vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f), del D.Lsg. 22 gennaio 2004 n. 42 e non comporta il divieto automatico dell'esercizio venatorio.

Il carattere di volontarietà, proprio dello strumento del parco locale, rappresenta quindi l'occasione per avviare e perseguire un percorso di riappropriazione identitaria e di promozione ambientale, costituendo la cornice entro cui attuare interventi di riqualificazione e valorizzazione territoriale volti a promuovere, incentivare e migliorare:

- la conoscenza degli elementi naturali, ambientali, paesaggistici, storico-culturali, archeologici, monumentali, agricoli ed umani presenti sul territorio, anche attraverso la divulgazione di materiale informativo, l'allestimento di mostre e visite didattiche, la fruizione didattico-ricreativa, ecc...;
- le attività agricole orientate alla tutela ed al miglioramento agroambientale; alle produzioni tipiche del territorio ed ai marchi di qualità, anche tramite convenzioni con gli agricoltori per la gestione del territorio; modalità di integrazione del reddito per gli agricoltori (quali biomasse, fitodepurazione, agriturismi, fattorie didattiche, ecc...);
- forme di turismo sostenibili ed in grado di valorizzare le risorse umane ed ambientali presenti nel territorio, mettendo in relazione l'offerta di qualità proposta dagli operatori con le richieste in tal senso avanzate dai fruitori;
- la rete dei sentieri e dei percorsi, ciclopeditoni e campestri, esistenti, offrendo inoltre nuove e qualificate opportunità di fruizione e realizzando collegamenti con i punti di maggiore interesse, aree attrezzate per disabili, per l'osservazione e lo studio tematico del patrimonio botanico e faunistico e per la pratica ginnico-motoria.
- la qualità ambientale ed ecologica delle aree di pregio naturalistico, dei boschi, dei corsi d'acqua, delle zone umide, dei corridoi ecologici di collegamento tra le aree di pregio naturalistico all'interno del Parco e i sistemi naturali circostanti, attraverso accordi con gli operatori agroforestali, per il sostegno delle specie autoctone e per il contenimento delle specie infestanti, la ricostruzione della biodiversità e la cura e la manutenzione degli ambiti degradati o abbandonati.

Il carattere sovracomunale del PLIS è accertato dalla Provincia, la quale, in seguito a tale riconoscimento, adotta il provvedimento che stabilisce le modalità di pianificazione e di gestione del parco, nonchè di assegnazione dei contributi.

Ricordato quanto sopra, con la variante si intende recepire la fase analitica della proposta di PLIS, aggiornandola e perfezionandola laddove necessario, coerenziandola con le norme e gli atti della pianificazione comunale e sovralocale, e con gli studi eseguiti di recente. Inoltre, alcune proposte contenute nelle relazioni del PLIS, saranno inseriti nelle norme tecniche del PGT, al fine di renderle maggiormente cogenti e coerenti con l'apparato normativo del redigendo regolamento edilizio. Per quanto riguarda invece il dettaglio delle norme più specifiche di gestione del parco, si rimanda al piano specifico che verrà redatto a seguito del riconoscimento dell'interesse sovracomunale da parte della Provincia di Brescia.

Il perfezionamento che la variante al PGT intende effettuare, dovrà pertanto individuare strategie e soluzioni in grado di garantire il raggiungimento degli obiettivi già enunciati nella proposta di piano, cercando di rendere compatibili tra loro le varie attività presenti.

Si ritiene utile a tale scopo, proporre fin da subito, un percorso condiviso e di confronto che possa coinvolgere tutti i soggetti interessati al fine di convenire ad una proposta valida e sostenibile, quale il percorso VAS può costituire.

Le attività sottese alla presente variante sono state avviate dall'attenta valutazione dagli elaborati di studio e analisi che hanno guidato la proposta di PLIS contenuta nel piano vigente.

Si riportano in seguito alcuni estratti degli elaborati costituenti la proposta di istituzione del *"PLIS di San Martino della Battaglia"*, redatti dall'arch. M. Zaglio e dal dott. Agronomo P. Sburlino, allegati al DdP del PGT vigente. Per completezza si rimanda al progetto di piano completo.

Gli elaborati che compongono la proposta di istituzione del PLIS di San Martino della Battaglia, allegati al PGT vigenti, sono costituiti da n. 7 tavole di analisi, n. 3 tavole di progetto e una relazione preliminare con due allegati (schede edifici e proposta norma).

Complessivamente lo studio prevede una fase di analisi delle componenti caratterizzanti l'ambito del PLIS (ambientali, insediative, infrastrutturali, storiche), e una fase propositiva contenente un'ipotesi di progetto e di norma. Tutta la documentazione è da considerarsi prodromica al riconoscimento del valore sovracomunale del PLIS (da parte della Provincia di Brescia), e quindi alla successiva fase di redazione del piano di gestione.

Gli atti del PGT vigente richiamano la proposta di PLIS all'interno degli elaborati grafici (dove indicano il perimetro dell'ambito) e nelle NTA, all'articolo 38.3.

Nello specifico, la proposta di PLIS infatti, ha previsto quanto segue.

Per la fase analitica sono stati analizzati i seguenti elementi:

- Rilievo delle valenze paesaggistiche e storiche: Ambiti ed elementi del paesaggio agrario; Nuclei e aggregati storici; Elementi storico-architettonici; Giardini storici e verde per la fruizione; Viabilità storica e paesaggistica; Vincoli ex D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 e aree tutelate.
- Rilievo delle valenze geologiche: Litologia del substrato e tipologia dei suoli; Caratteri geomorfologici: Sistema delle acque superficiali; Sistema delle acque sotterranee.
- Rilievo delle valenze naturalistiche: Unità eco-sistemiche; Inquadramento rispetto al progetto di Rete Natura 2000 della Regione Lombardia.
- Rilievo del contesto territoriale: Sistema socio-economico; Sistema infrastrutturale; Rapporto tra agricoltura e ambiente; Aree degradate; Viabilità a servizio dell'attività agricola e sistema dei percorsi a servizio della fruizione pubblica.
- Ricognizione della pianificazione settoriale.

La fase propositiva/progettuale, partendo dai risultati approfonditi della fase analitica, dovrà successivamente definire le linee di sviluppo del parco in coerenza sia con la Rete Ecologica Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sia con le pianificazioni settoriali, tenendo conto dei seguenti contenuti minimi:

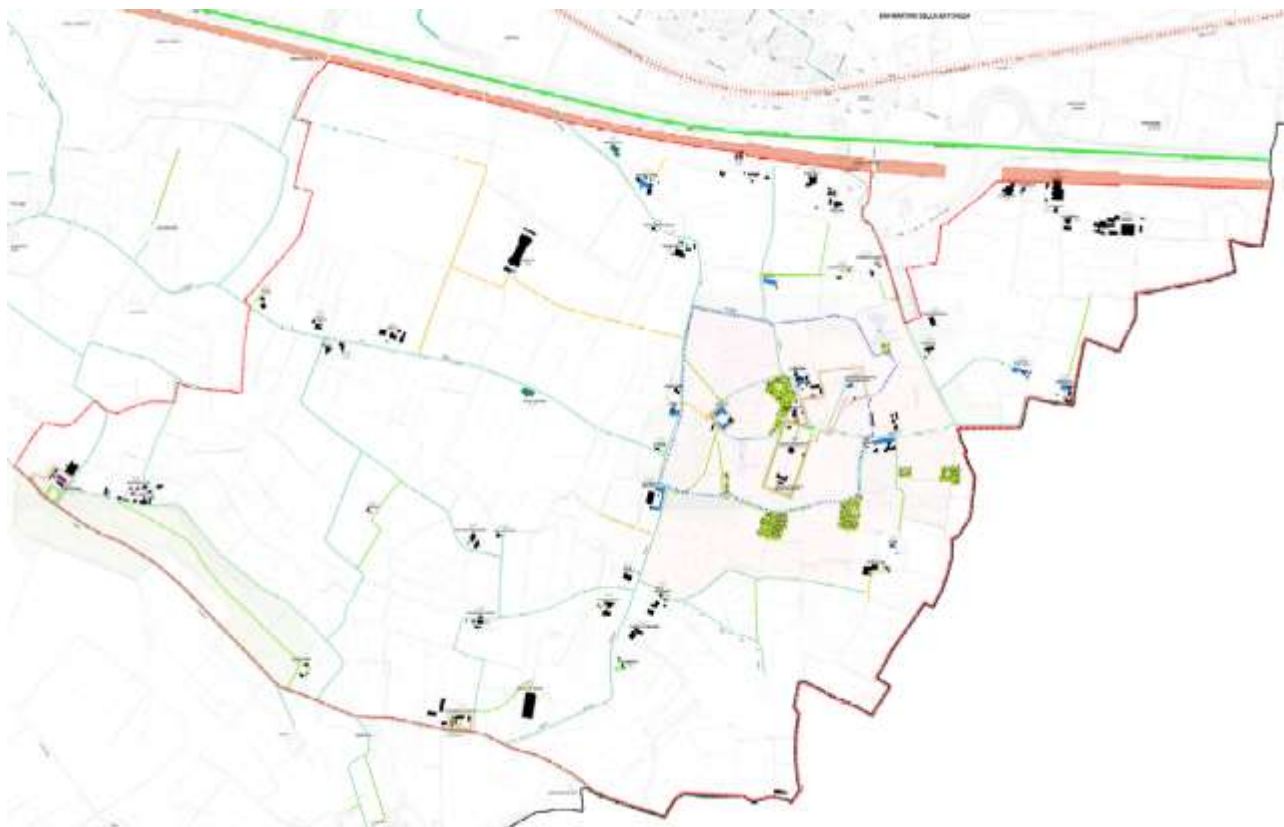
- Azioni per il recupero, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio rurale, storico e architettonico, comprensivo delle aree di pertinenza;
- Azioni per la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali presenti;
- Interventi di rinaturalizzazione con specie autoctone;
- Modalità di salvaguardia del paesaggio agricolo e di difesa di specificità delle colture presenti nell'ambito;
- Modalità di recupero dal punto di vista ambientale, idrogeologico ed, eventualmente, ricreativo, delle aree degradate o soggette ad escavazione tramite interventi di rinaturalizzazione;
- Modalità per la conservazione e/o il recupero degli ambienti naturali e seminaturali esistenti;
- Utilizzo di specie vegetali e faunistiche autoctone con preferenza per i genotipi locali;
- Disciplina della fruizione ricreativa, didattica e culturale;
- Sistema dei percorsi pedonali e ciclabili, con i relativi punti di sosta e/o osservazione, da realizzarsi solo con materiali e manufatti a basso impatto ambientale e con particolare riguardo alle categorie di disabili;
- Raccordo con eventuali aree protette limitrofe attraverso la creazione e/o il mantenimento di corridoi ecologici e di percorsi di fruizione;
- Mitigazione e compensazione ambientale delle infrastrutture con impatto territoriale significativo;
- Norme morfologiche (per recinzioni, serre per l'agricoltura, ecc.);
- Definizione delle attività produttive e delle infrastrutture compatibili con il parco, con riferimento a nuovi insediamenti ed alle attività già esistenti all'istituzione del P.L.I.S.

Tra gli indirizzi di tutela sarà affermato l'interesse per la conservazione degli elementi di pregio agricolo, naturalistico, storico e paesaggistico, con l'obiettivo di salvaguardare e, laddove possibile, recuperare i caratteri originari dei luoghi, controllando e orientando le attività e le modificazioni proposte e verificandone costantemente la compatibilità.

Le principali linee di azione volte alla tutela degli aspetti di pregio agricolo e naturalistico saranno individuate nella salvaguardia degli elementi di naturalità presenti negli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua e delle fasce boscate e nella conservazione dei valori naturalistici dei filari arborei e delle siepi che ancora sopravvivono, preferendo la messa a dimora e lo sviluppo delle specie autoctone.

Per quanto attiene ai luoghi della memoria storica saranno definite azioni per il recupero del patrimonio architettonico, in aggiunta alle attività di conservazione e valorizzazione dei monumenti e dei filari storici esistenti.

Da ultimo, ma non per importanza, l'obiettivo di migliorare la fruibilità dei luoghi sarà perseguito mediante la creazione ex novo o la valorizzazione di percorsi ciclo-pedonali esistenti che assicurino adeguati collegamenti con la rete ciclopedonale provinciale e regionale.



Tav. 1 - Inquadramento territoriale

LIMITI AMMINISTRATIVI

-  CONFINI COMUNALI
-  CONFINI PARCO

INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA'

-  AUTOSTRADA A4
-  INFRA FERROVIARIA
-  T.A.V. - TRENO ALTA VELOCITA' (IN PROGETTO)

EDIFICATO ESISTENTE

-  EDIFICIO PRESENTE ALL'INTERNO DELL'AREA DEL PARCO

PERMANENZE INFRASTRUTTURALI STORICHE

-  TRACCIATO PRESENTE NEI CATASTI AUSTRIACI
-  TRACCIATO ESISTENTE NEL CATASTO REGNO D'ITALIA
-  TRACCIATO ESISTENTE NEI CATASTI DEL 1830 E 1858

PERMANENZE AMBIENTALI STORICHE

-  BOSCO CATASTO AUSTRIACO
-  BOSCO CATASTO ITALIANO
-  PERMANENZA DEL SUOLO CATASTO AUSTRIACO
-  PERMANENZA DEL SUOLO CATASTO REGNO D'ITALIA
-  OTTAGNO CATASTO AUSTRIACO
-  OTTAGNO CATASTO REGNO D'ITALIA
-  CIPRESSO COLPITO DURANTE LA BATTAGLIA MA ANCORA ESISTENTE

PERMANENZE ARCHITETTONICHE STORICHE

-  FABBRICATO PERMANENZA CATASTO AUSTRIACO
-  FABBRICATO PERMANENZA CATASTO REGNO D'ITALIA
-  EDIFICIO COINVOLTO NELLA BATTAGLIA
-  EDIFICIO PRESENTE NEI CATASTI, ORA DEMOLITO

VINCOLI DI TUTELA

-  VINCOLO MONUMENTALE SOTTOSTANTEZZA (D.lgs. 43/2004, art. 1, 4, 6)
-  VINCOLO AMBIENTALE BELLEZZE DI RISORSA (D.lgs. 43/2004, art. 1, 4, 6)
-  VINCOLO MONUMENTALE STORIA DI RISORSA (D.lgs. 43/2004, art. 1, 4, 6)
-  VINCOLO AMBIENTALE BELLEZZE DI RISORSA (D.lgs. 43/2004, art. 1, 4, 6)
-  ANALISI ESCLUSIVA EDIFICIO IN ALLEGATO 1

Alla luce degli esiti delle analisi condotte in riferimento alle valenze paesaggistiche e storiche, geologiche, naturalistiche, territoriali e alla pianificazione settoriale, e visti gli obiettivi perseguiti, la proposta di PLIS prosegue con la formulazione di azioni e strategie attuative.

Nello specifico, si riportano gli obiettivi esplicitati nella relazione:

1.5II P.L.I.S. Parco della battaglia di San Martino

Il Comune di Desenzano ha da tempo individuato nella porzione di territorio posta a sud della frazione di San Martino un'area di indiscusso valore agricolo, ambientale e paesaggistico, connotata da profonda significatività storica, per via della battaglia che si è svolta in questi luoghi il 24 giugno 1859, *“caratterizzata da una significativa potenzialità ecologico ambientale integrata con elementi forti appartenenti al patrimonio di riconoscibilità dei caratteri identificativi e fondativi della patria (luoghi della battaglia)”* ed ha definito, mediante il Piano di Governo del Territorio approvato con D.D.C. n° 123/2012, un Piano Norma Preliminare *“Progetto speciale Parco della Battaglia per futura attivazione del P.L.I.S.”* omonimo *“finalizzato alla tutela, valorizzazione, del contesto paesistico agricolo e storico testimoniale dei luoghi della sacralità dell'identità nazionale anche come occasione della sensibilizzazione della tutela del sistema territoriale delle Colline Moreniche”*, demandando ad una fase successiva l'istituzione del P.L.I.S. mediante procedura da attivarsi nei modi previsti dalla D.G.R. n° 6184/2007.

A seguito dell'avvio di procedimento della Variante al Piano di Governo del Territorio e di V.A.S. formalizzata con D.D.C. n° 245/2013 al fine di garantire *“maggiore tutela e valorizzazione dell'ambiente, della salvaguardia e del territorio agricolo, della promozione della qualità della vita, della riqualificazione dei contesti urbani”* l'Amministrazione del Comune di Desenzano ha riconfermato il valore strategico in termini ambientali e storico-paesaggistici dell'area individuata come futuro P.L.I.S. della battaglia di San Martino, decidendo di avviare la procedura per l'istituzione del Parco finalizzata al riconoscimento del carattere di *“sovracomunalità”* da parte della Provincia.

Il parco riassume senza dubbio caratteri morfologici e naturalistici in grado di imprimere alla percezione complessiva del territorio grande riconoscibilità, ai quali si sommano la significatività storico testimoniale dei luoghi della battaglia di San Martino e la presenza di una zona viticola di grande pregio che si esprime attraverso produzioni vitivinicole di eccellenza, riconducibili alle D.O.C. San Martino delle Battaglia, Lugana, Garda, Garda Classico e Riviera del Garda Bresciano.

Tra gli indirizzi di tutela sarà affermato l'interesse per la conservazione degli elementi di pregio agricolo, naturalistico, storico e paesaggistico, con l'obiettivo di salvaguardare e, laddove possibile, recuperare i caratteri originari dei luoghi, controllando e orientando le attività e le modificazioni proposte e verificandone costantemente la compatibilità.

Le principali linee di azione volte alla tutela degli aspetti di pregio agricolo e naturalistico saranno individuate nella salvaguardia degli elementi di naturalità presenti negli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua e delle fasce boscate e nella conservazione dei valori naturalistici dei filari arborei e delle siepi che ancora sopravvivono, preferendo la messa a dimora e lo sviluppo delle specie autoctone.

Per quanto attiene ai luoghi della memoria storica saranno definite azioni per il recupero del patrimonio architettonico, in aggiunta alle attività di conservazione e valorizzazione dei monumenti e dei filari storici esistenti.

Da ultimo, ma non per importanza, l'obiettivo di migliorare la fruibilità dei luoghi sarà perseguito mediante la creazione ex novo o la valorizzazione di percorsi ciclo-pedonali esistenti che assicurino adeguati collegamenti con la rete ciclopedonale provinciale e regionale.

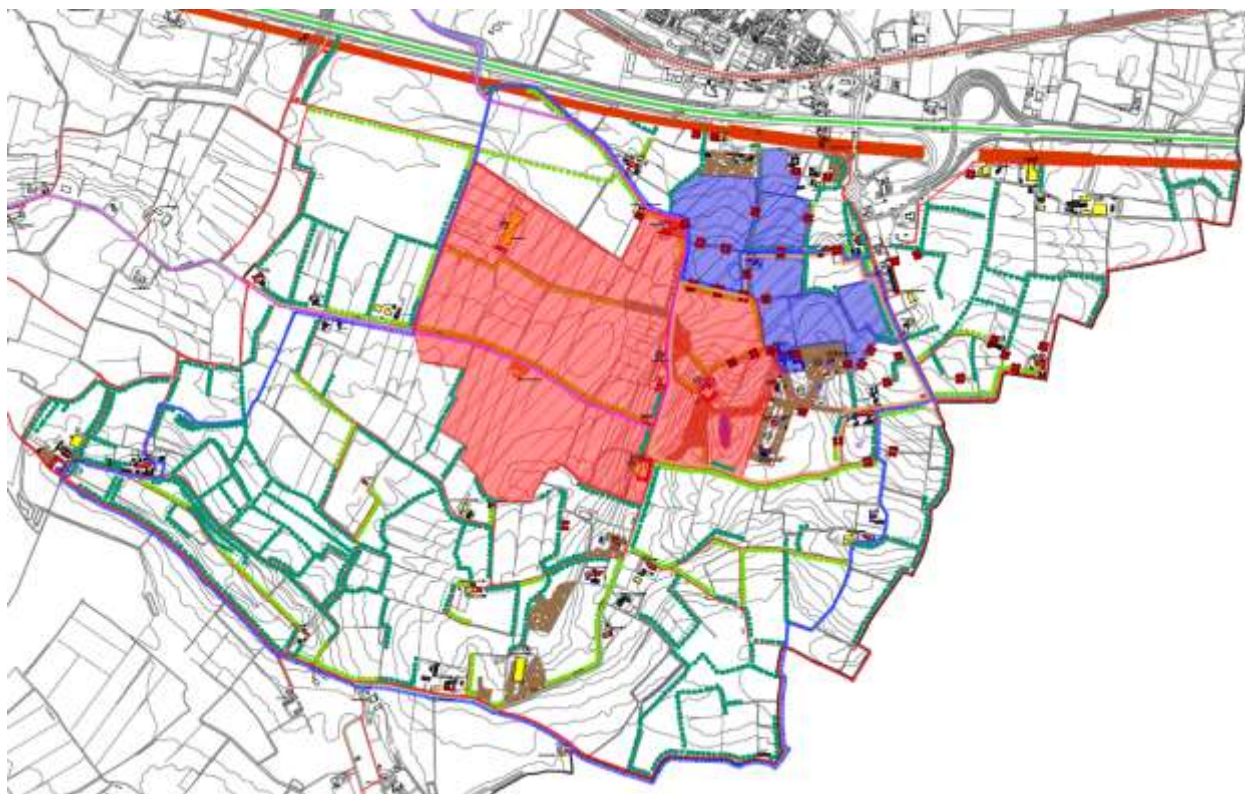
3 FASE PROPOSITIVA

L'analisi proposta nei capitoli precedenti ha portato ad individuare le linee di sviluppo del parco, in coerenza con le previsioni pianificatorie sovraordinate e con la rete ecologica regionale.

Le azioni ipotizzate a conclusione della fase analitica sono organizzate in funzione degli elementi di seguito richiamati:

- patrimonio rurale, storico e architettonico;
- elementi di rilevanza ambientale e naturalistica in stretta connessione con la funzione nell'ambito della rete ecologica;
- pubblica fruizione;
- attività economiche ed infrastrutture compatibili con il P.L.I.S.

3	FASE PROPOSITIVA	93
3.1	Esiti della fase analitica.....	93
3.2	Obiettivi generali del Parco	93
3.2.1	Azioni per il recupero, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio rurale, storico e architettonico.....	93
3.2.2	Azioni per la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali presenti.....	94
3.2.3	Modalità per la conservazione e/o il recupero degli ambienti naturali e seminaturali esistenti	95
3.2.4	Modalità di salvaguardia del paesaggio agricolo e di difesa di specificità delle colture presenti nell'ambito.....	99
3.2.5	Utilizzo di specie vegetali autoctone con preferenza di genotipi locali.....	99
3.2.6	Pubblica fruizione	101
3.2.7	Attività economiche ed infrastrutture	102
3.2.8	Disciplina della fruizione ricreativa, didattica e culturale	103
3.2.9	Norme morfologiche	104
3.2.10	Mitigazione e compensazione ambientale delle infrastrutture con impatto territoriale significativo	105
3.2.11	Ipotesi progettuale	105



Tav. 9 – Ipotesi di progetto – sistema del verde e rete dei servizi

LIMITI AMMINISTRATIVI

-  CONFINE COMUNALE
-  CONFINE PARCO

INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA'

-  AUTOSTRADA A4
-  LINEA FERROVIARIA
-  T.A.V. - TRENO ALTA VELOCITA' (IN PROGETTO)

PROGETTO ARCHITETTONICO

-  EDIFICIO SENZA VALENZA STORICO ARCHITETTONICA
-  EDIFICIO STORICO DA RESTAURARE E VALORIZZARE
-  EDIFICIO RURALE OGGETTO DI PIANO DI RECUPERO
-  COMPENDIO AGRICOLO A
-  COMPENDIO AGRICOLO B
-  ELEMENTO LAPIDEO A TESTIMONIANZA DEL VALORE STORICO-ARCHITETTONICO DEL MANUFATTO EDILIZIO
-  ELEMENTO LAPIDEO POSTO IN PROSSIMITA' DEGLI ACCESSI AI PERCORSI CICLOPEDONALI
-  PROGETTO AMPLIAMENTO MUSEO DELLA BATTAGLIA DI SAN MARTINO E SOLFERINO
-  ELEMENTO DA RIQUALIFICARE
-  ELEMENTO DA VALORIZZARE E TUTELARE

PROGETTO AMBIENTALE

	BACINO D'ACQUA ESISTENTE		RAPPRESENTAZIONE DELLA CASCINA STORICA DEMOLITA MEDIANTE ALBERATURE
	ALBERI ESISTENTI		RAPPRESENTAZIONE DELL'EVENTO BELICO MEDIANTE COLLOCAZIONE DI ALBERI
	ALBERI DA TUTELARE E RIPRISTINARE		INTEGRAZIONE FILARI CON NUOVA PIANTUMAZIONE

PROGETTO INFRASTRUTTURALE

	POSSIBILE PUNTO SVILUPPO AREA ATTREZZATA PER LA DIDATTICA E LO SVAGO		PERCORSO CICLABILE
	AREA PARCHEGGIO		ITINERARIO CICLOTURISTICO ROSSO PROPOSTO DAL COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
	PASSAGGIO RETE ECOLOGICA		ITINERARIO CICLOTURISTICO VERDE PROPOSTO DAL COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
	AREA PER SVILUPPO DI SERVIZI AI VISITATORI (ES. MANEGGIO, AFFITTO BICI, ECC.)		APPENDICE BLU ITINERARIO CICLOTURISTICO INTERCOMUNALE
	PERCORSO PRESENTE NEL CATASTO MA ASSENTE NELLO STRADARIO ATTUALE (DA RIPRISTINARE)		PERCORSO PEDONALE DI PROGETTO (PRIMO ANELLO)
	TRACCIATI STORICI ANCORA PRESENTI DA VALORIZZARE		PERCORSO PEDONALE DI PROGETTO (SECONDO ANELLO)

In considerazione di quanto sopra e nella condivisione degli obiettivi perseguiti dalla proposta di istituzione del PLIS, per la variante in oggetto, si è proceduto con l'aggiornamento dei dati analizzati in precedenza, effettuando ulteriori indagini e specifici sopralluoghi in sito. Tutto il lavoro è stato svolto in collaborazione e con il supporto del dott. Agronomo Gabriele Zola.

Innanzitutto, rileva segnalare che l'ampio ambito afferente alla proposta di PLIS è riconosciuto dallo strumento urbanistico provinciale (PTCP di Brescia), all'interno delle **aree agricole a valenza strategica** in quanto destinato all'attività primaria da tempi antichi e per colture di pregio (vigneti). Gli studi e le analisi prodromiche alla proposta di PLIS, rilevano questa connotazione e ne indagano anche le radici storiche e le evoluzioni successive.

Il rilievo delle colture presenti in passato nel territorio indagato, analizzando i **catastri storici al 1830 e al 1898**, dimostra come la specializzazione a vitigno fosse già molto radicata, la flessione registrata in tale arco temporale è infatti da ricondurre agli eventi bellici che hanno interessato tutta la zona in modo piuttosto significativo. Successivamente e fino ai giorni nostri, la specializzazione di impianto storico, ha ripreso il suo sviluppo raggiungendo anche importanti livelli commerciali e qualitativi.

SISTEMA ARCHITETTONICO



MANUFATTO EDILIZIO



CORTE

SISTEMA AMBIENTALE



PASCOLO



PRATO



SEMINATIVO



SEMINATIVO ARBORATO



VIGNETO



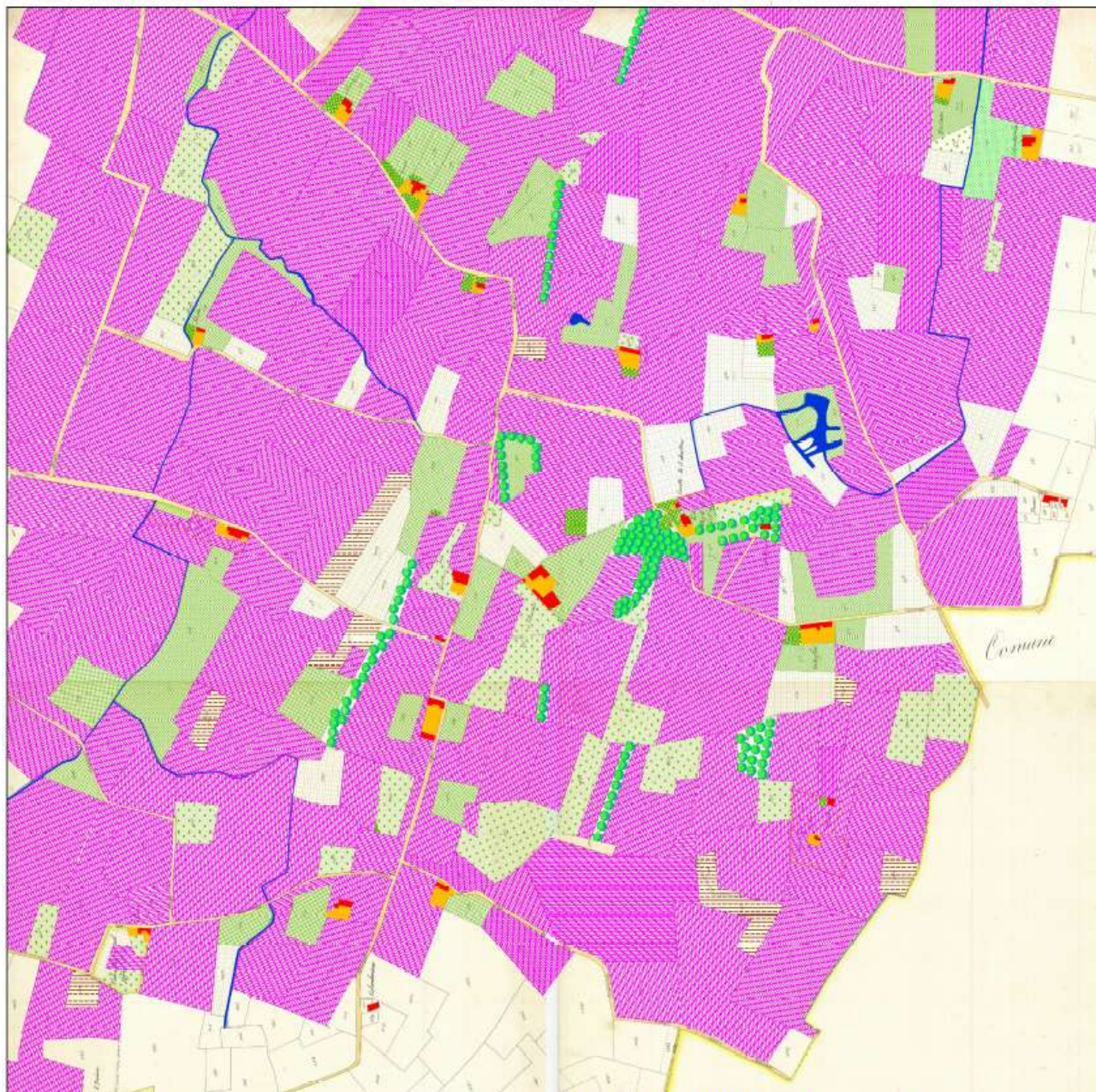
BOSCO CEDUO



ORTO



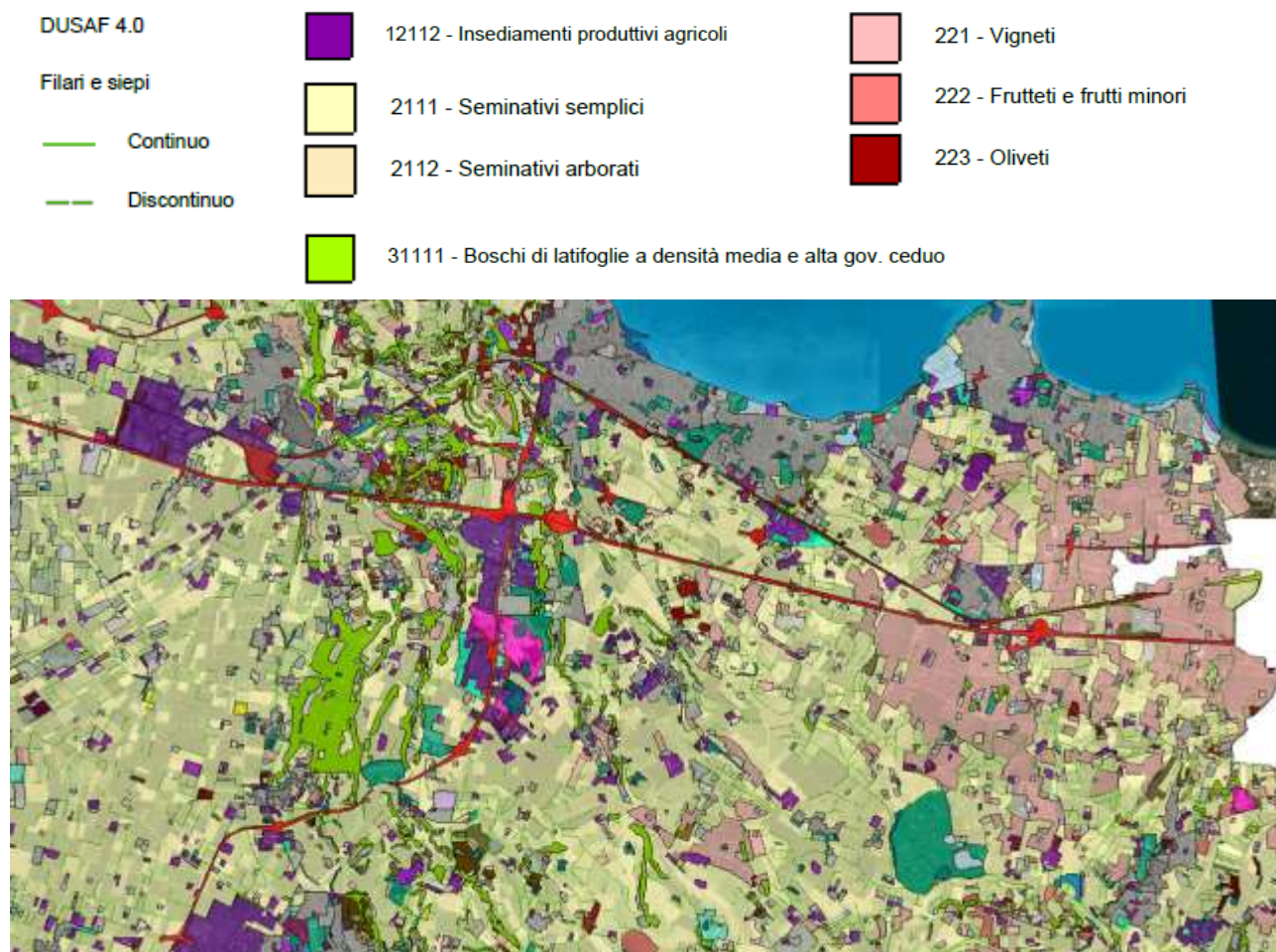
BACINO D'ACQUA



Catasto Austriaco 1830

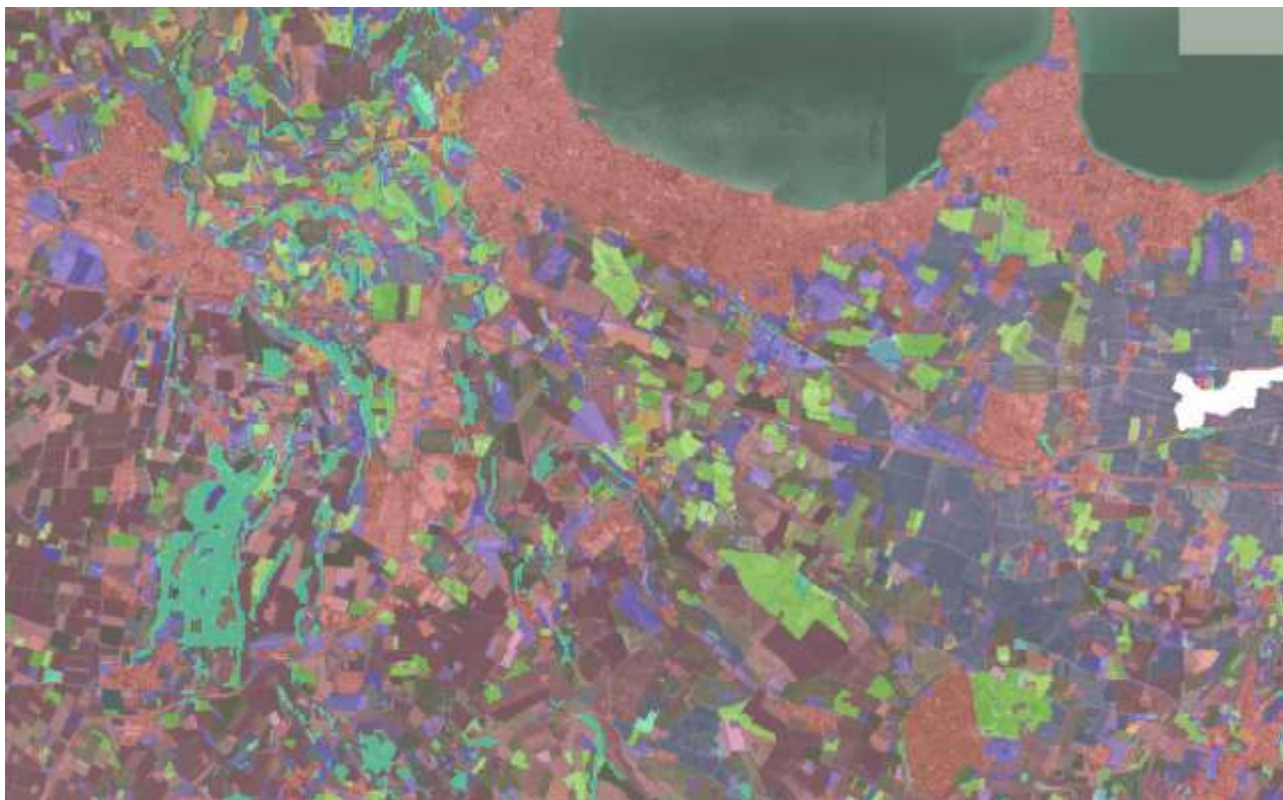
Rapporto Ambientale - Pagina 59

Il recente rilievo effettuato per la redazione del DUSAF 4.0 (uso e copertura del suolo al 2012), conferma la tendenza che convalida lo sviluppo dei terreni agricoli coltivati a vitigno.

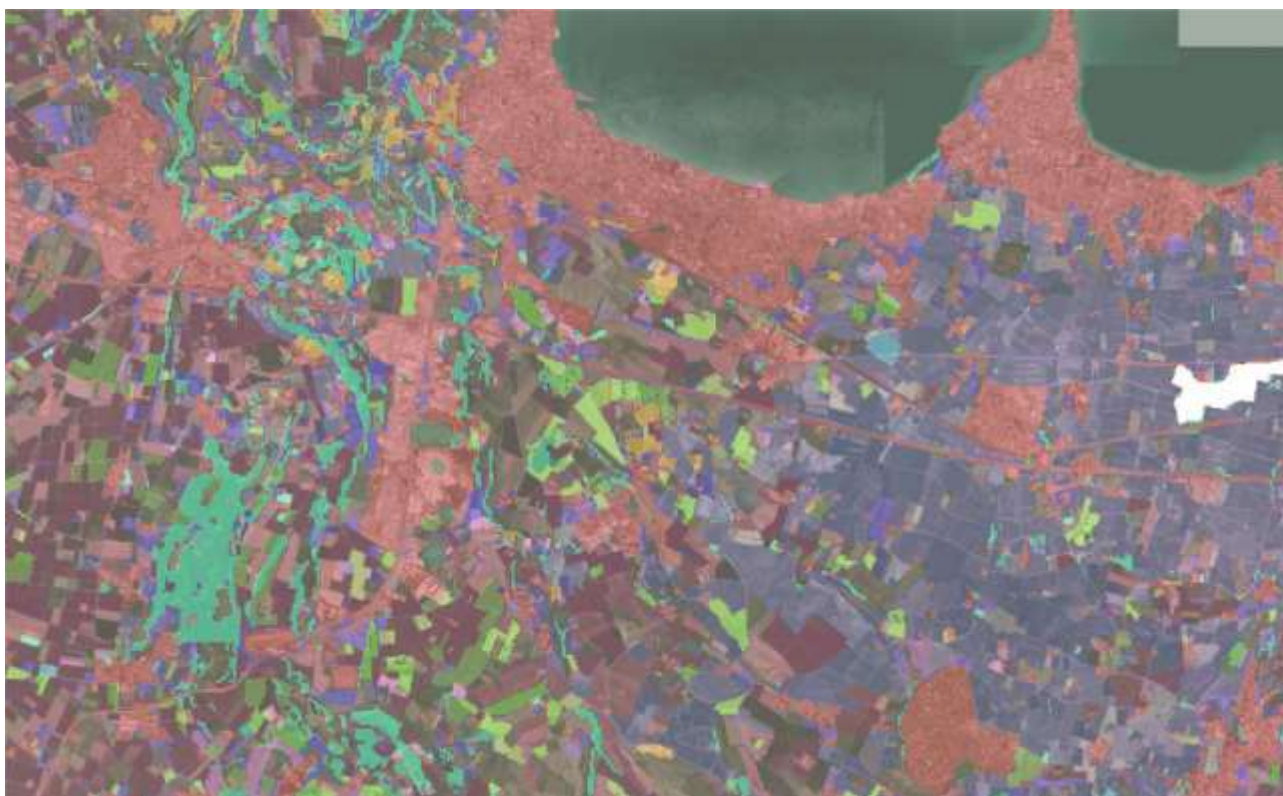


Rappresentativo anche il confronto tra la **Carta uso agricolo - dati SIARL al 2012 e al 2019**, di seguito riportata. Da tale confronto è possibile evincere come il recente sviluppo del settore di produzione enogastronomica collegato alla produzione del Lugana, abbia sollecitato l'espansione della coltura agricola a vitigno sui terreni del contesto analizzato, rioccupando di fatto l'estensione territoriale di un tempo.





Carta uso agricolo - dati SIARL al 2012



Carta uso agricolo - dati SIARL al 2019

Quanto sopra anticipato, rileva con evidenza la necessità di ricercare un attento equilibrio tra gli interessi socio-economici associati alle attività agricole attualmente svolte, e in forte sviluppo, e le finalità di salvaguardia ecologico-ambientale, di più ampio respiro, che un PLIS deve perseguire. A ciò si assommano anche le significative valenze paesaggistiche e storico-testimoniali che interessano questo ambito e che il proponendo PLIS intende valorizzare e promuovere.

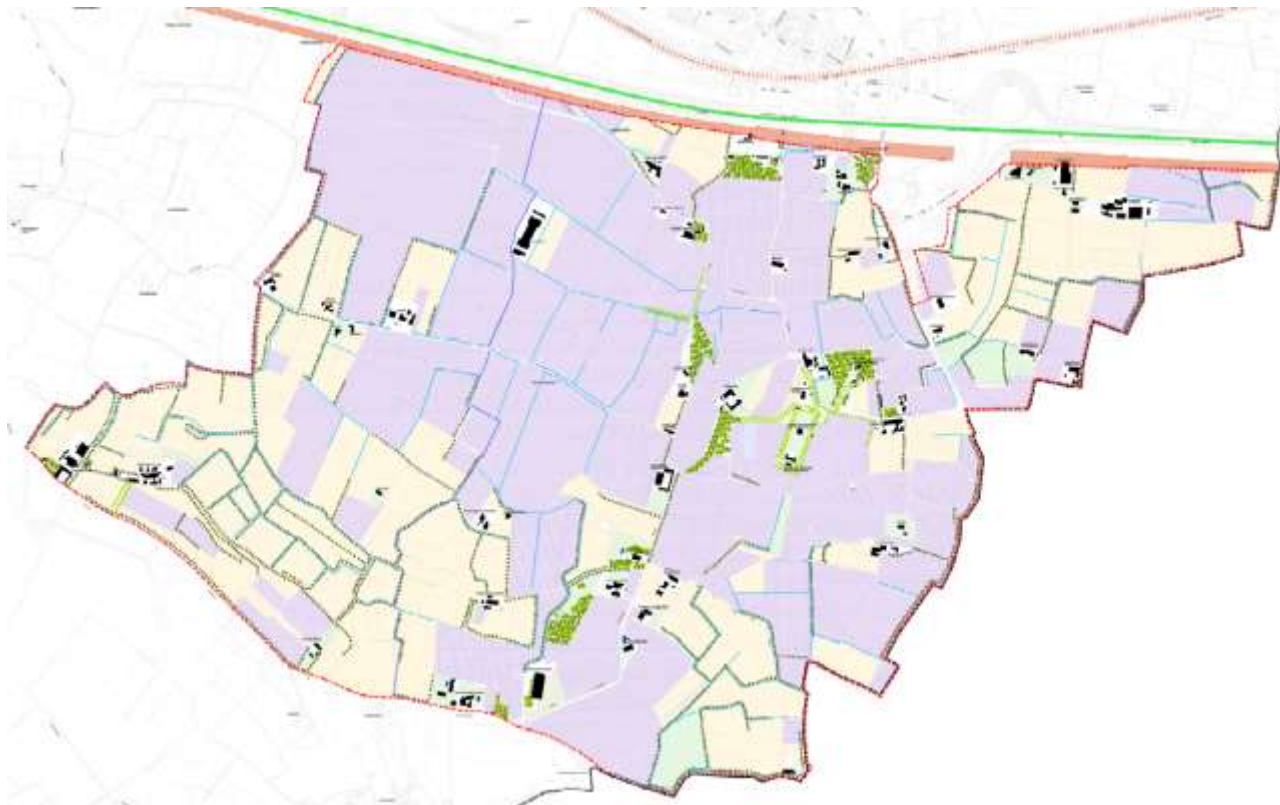
Ciò in coerenza con quanto già evidenziato in precedenza, ovvero:

- le previsioni sovracomunali, prevalenti e vincolanti per il comune, con specifico riferimento al PTR di Regione Lombardia e al PTCP della Provincia di Brescia (con particolare riguardo alle aree agricole a valenza strategica sovracomunale);
- alla subentrata legge per la rigenerazione urbana (LR 18/2019), che ha modificato la LR 12/2005, in particolare l'articolo 40 ter (Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati);
- alla legge per il contenimento del consumo di suolo LR 31/2014 e s.m.i.;
- alle previsioni contenute nel PGT vigente.

Rispetto alle analisi in precedenza condotte, per ogni singola componente indagata, e agli aggiornamenti eseguiti, anche con ulteriori sopralluoghi e indagini, è stato possibile rilevare quanto in seguito illustrato, e quindi proporre le varianti indicate.

1. Analisi delle componenti ambientali.

La tav. 2 della proposta di PLIS riporta gli esiti dell'analisi delle componenti ambientali.



Tav. 2 – Analisi delle componenti ambientali

LIMITI AMMINISTRATIVI

-  CONFINE COMUNALE
-  CONFINE PARCO

INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA'

-  AUTOSTRADA A4
-  LINEA FERROVIARIA
-  T.A.V. - TRENO ALTA VELOCITA' (IN PROGETTO)

EDIFICATO ESISTENTE

-  EDIFICIO PRESENTE ALL'INTERNO DELL'AREA DEL PARCO

SISTEMA VEGETAZIONE

-  BOSCO

SISTEMA AGRICOLO

-  SEMINATIVO
-  PRATO
-  OLIVETO
-  VIGNETO
-  FILARE
-  RIPABOSCATA

SISTEMA IDRICO

-  BACINO D'ACQUA ESISTENTE
-  RETICOLO IDRICO MINORE AD ALTO GRADO DI TUTELA
-  RETICOLO IDRICO MINORE A MEDIO GRADO DI TUTELA

Oltre alla tavola 2, sopra richiamata, la proposta di PLIS, nell'allegato 2, introduce un'ipotesi di norma per la conservazione, il recupero e la creazione di elementi lineari (siepi, filari e fasce alberate).

1. Gli elementi lineari costituiti da piante sparse, filari e fasce alberate con larghezza inferiore a 25 m (ai sensi dell'art. n° 3 comma 1 L.R. n° 27/2004) costituiscono formazioni arboree non ascrivibili al bosco che assolvono alla duplice funzione ecologica e paesaggistica, in quanto elementi costitutivi della rete ecologica e componenti storiche del paesaggio collinare morenico.

2. La tutela degli elementi lineari (siepi, filari e fasce alberate) presenti nel PLIS prevede:

- divieto di estirpazione, fatto salvo il caso di rinnovo integrale del filare, della siepe o della fascia alberata (con estirpazione della ceppaia) da attuarsi previa autorizzazione da parte degli uffici comunali competenti,
- in caso di rinnovo di siepe/filare/fascia alberata esistente o di realizzazione di un nuovo elemento lineare la scelta delle specie e le modalità di intervento devono tener conto delle indicazioni di seguito fornite,
- gli interventi di manutenzione devono garantire il mantenimento della capacità rigenerativa dei soggetti arborei ed arbustivi e, in ogni caso, i tagli di governo destinati alla produzione di legname sono ammessi solo tra il 15 ottobre e il 31 marzo;

3. La scelta delle specie arboree e arbustive da utilizzare nel potenziamento/recupero delle siepi, dei filari e delle fasce alberate esistenti così come per i nuovi impianti deve essere indirizzata alla valorizzazione di specie autoctone o di specie naturalizzate (gelso, cipresso) che costituiscono elemento caratterizzante il paesaggio agrario.

Le specie utilizzabili negli interventi di piantumazione sono quelle di seguito riportate, tratte dall'elenco di "Specie utilizzabili nella attività selvicolturali" riportato nell'Allegato C al regolamento regionale n° 5/2007 "Norme forestali regionali", ritenute idonee alle finalità paesaggistiche e naturalistiche degli interventi in aggiunta a quelle sopra menzionate (gelso, cipresso):

Nome italiano	Nome scientifico	habitus
Acero campestre, Oppio	<i>Acer campestre</i> L.	albero
Acero riccio	<i>Acer platanoides</i> L.	albero
Acero di monte	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	albero
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i> L.	albero
Bagolaro	<i>Celtis australis</i> L.	albero
Frassino maggiore	<i>Fraxinus excelsior</i> L.	albero
Orniello	<i>Fraxinus ornus</i> L.	albero
Platano orientale	<i>Platanus orientalis</i> L.	albero
Pioppo bianco, Gattice	<i>Populus alba</i> L.	albero
Pioppo gatterino	<i>Populus canescens</i> (Aiton) Sm.	albero
Pioppo nero	<i>Populus nigra</i> L.	albero
Pioppo tremolo	<i>Populus tremula</i> L.	albero
Rovere	<i>Quercus petraea</i> (Mattuschka) Liebl.	albero
Roverella	<i>Quercus pubescens</i> Willd.	albero
Farnia	<i>Quercus robur</i> L.	albero
Salice bianco	<i>Salix alba</i> L.	albero
Tiglio selvatico	<i>Tilia cordata</i> Miller	albero

Olmo montano	<i>Ulmus glabra</i> Hudson	albero
Olmo campestre	<i>Ulmus minor</i> Miller	albero
Crespino	<i>Berberis vulgaris</i> L.	arbusto
Corniolo	<i>Cornus mas</i> L.	arbusto
Sanguinella	<i>Cornus sanguinea</i> L.	arbusto
Biancospino selvatico	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	arbusto
Fusaggine, Berretta da prete	<i>Euonymus europaeus</i> L.	arbusto
Frangola	<i>Frangula alnus</i> Miller	arbusto
Prugnolo	<i>Prunus spinosa</i> L.	arbusto
Ramno alpino	<i>Rhamnus alpinus</i> L.	arbusto
Spinocervino	<i>Rhamnus catharticus</i> L.	arbusto
Rosa agreste	<i>Rosa agrestis</i> Savi	arbusto
Rosa arvense	<i>Rosa arvensis</i> Hudson	arbusto
Rosa canina	<i>Rosa canina</i> L. sensu Bouleng.	arbusto
Rosa gallica	<i>Rosa gallica</i> L.	arbusto
Rosa alpina	<i>Rosa pendulina</i> L.	arbusto
Rosa rossa	<i>Rosa rubiginosa</i> L.	arbusto
Rosa di San Giovanni	<i>Rosa sempervirens</i> L.	arbusto
Lantana	<i>Viburnum lantana</i> L.	arbusto
Pallon di maggio	<i>Viburnum opulus</i> L.	arbusto

4. Le specie vietate negli interventi di piantumazione sono quelle contenute nell'elenco delle "Specie esotiche a carattere infestante" (Allegato B al regolamento regionale n° 5/2007 "Norme forestali regionali") di seguito riportato. Si tratta di "specie esotiche a carattere infestante, dannose per la conservazione della biodiversità" di cui all'art. n° 50, comma 5, della L.R. n° 31/2008. Esse sono elencate nella seguente tabella:

Nome italiano	Nome scientifico	habitus
Acer bianco americano	<i>Acer negundo</i> L.	albero
Ailanto o albero del paradiso	<i>Ailanthus glandulosa</i> Desf. = <i>Ailanthus altissima</i> Mill.	albero
Albero delle farfalle o Buddleja	<i>Buddleja davidii</i> Franchet	arbusto
Ciliegio tardivo o ciliegio nero americano	<i>Prunus serotina</i> Ehrh	albero
Gelso da carta	<i>Brussonetia papyrifera</i> L.	albero
Indaco bastardo	<i>Amorpha fruticosa</i> L.	arbusto

5. La modalità di realizzazione attuative possono essere ricondotte alle seguenti tipologie:

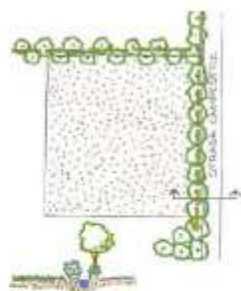
FILARI ARBOREI (FILARI SINGOLI): costituiti da una sola linea di alberi e/o arbusti, più o meno densa, associata al sistema viario, alla rete irrigua secondaria o a margine dei coltivi. Si tratta per lo più di formazioni ad alto fusto impiegate a bordo strada, collocate lungo gli assi viari principali e secondari, in cui gli individui si presentano ad intervalli spesso regolari di qualche metro.

Modalità di intervento: gli interventi di recupero dei filari esistenti e la realizzazione di quelli nuovi dovrà prevedere l'utilizzo dei cipressi nel caso si tratti dei filari storici posti nell'area monumentale della Torre di San Martino, mentre per i filari realizzati nelle aree non soggette a vincolo paesaggistico sarà ammesso l'impiego di specie autoctone o alloctone naturalizzate (pioppo nero e cipressino, platano, olmo, bagolaro, gelso).

FORMAZIONI LINEARI PLURIFILARI (DUE O PIÙ FILARI): costituite da due o più linee di alberi e/o arbusti, di struttura verticale variabile da monoplana a stratificata e composizione monospecifica o plurispecifica. Si tratta di formazioni che generalmente hanno funzione produttiva, governate a ceduo, spesso associate al sistema idrico minore, dove svolgono anche un importante ruolo per il consolidamento delle sponde e la depurazione dagli inquinanti di origine agricola.

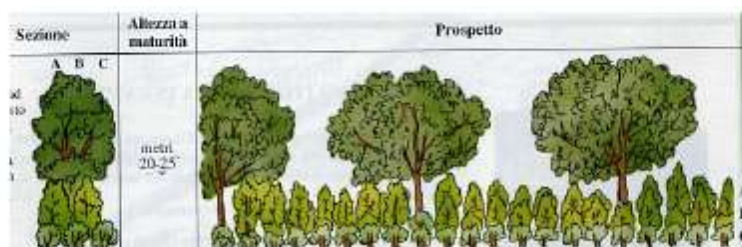
Modalità di intervento: si dovrà prevedere l'impianto di siepi basse, medie o alte o filari arboreo-arbustivi più o meno continui, che massimizzino il pregio estetico in senso di varietà di colori, forme e struttura e che riducano la necessità di interventi di manutenzione e di pulizia.

Gli interventi saranno orientati alla formazione di elementi lineari arboreo-arbustivi più o meno continui tra diversi appezzamenti o lungo le strade campestri o i corsi d'acqua, adottando strutture più semplici (siepi basse: altezza di 3-5 m, costituite da soli arbusti soggetti o meno a potatura),



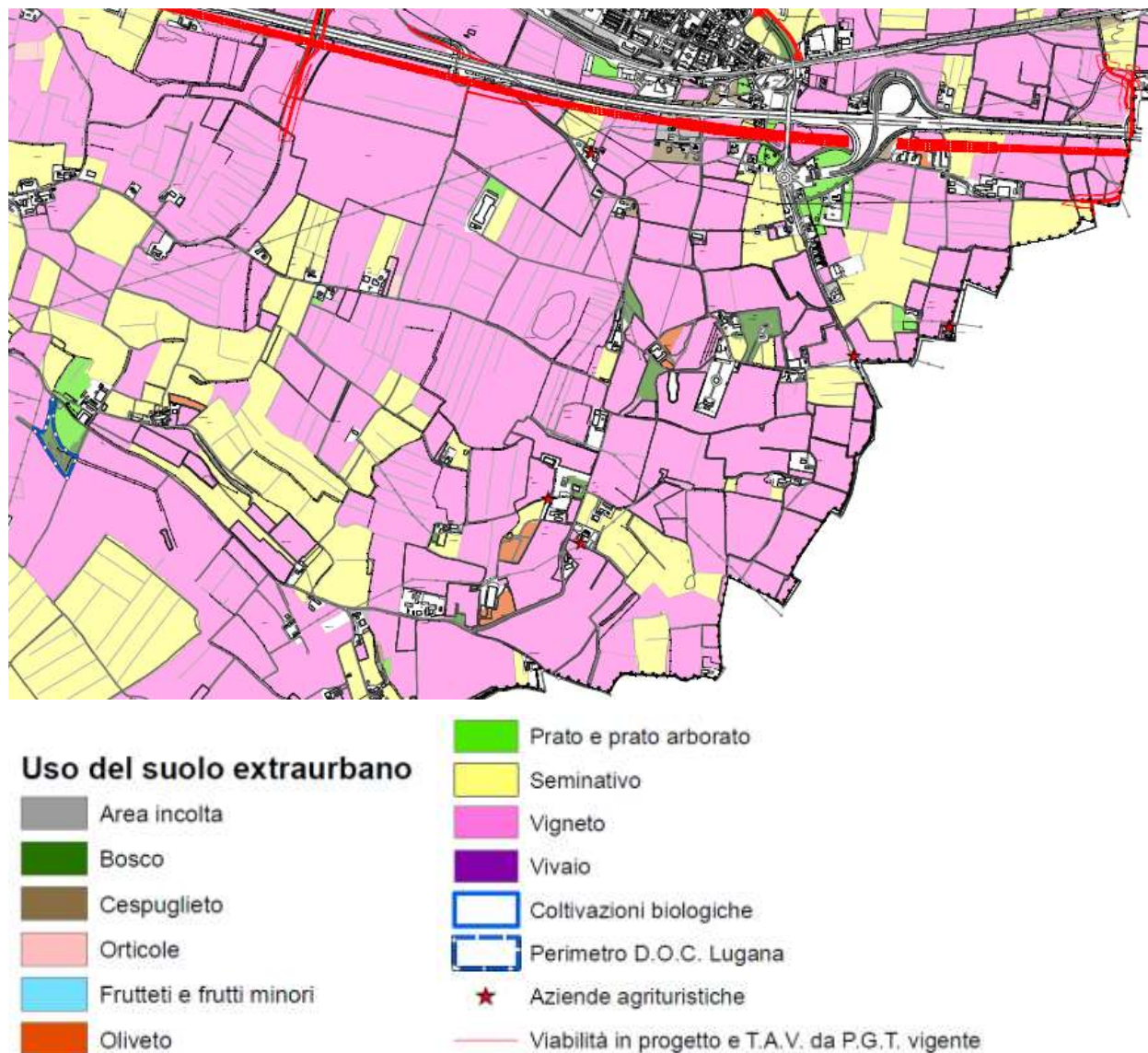
Esempio di posizionamento di una siepe al bordo di una strada campestre (dal quaderno degli interventi tipo del P.T.C.P. di Milano)

o più complesse (siepi medie: altezza tra i 5 e i 10 m, costituite da arbusti alternati a ceppaie ceduate o siepi alte, di altezza superiore ai 10 metri, costituite da un'alternanza abbastanza regolare di arbusti, ceppaie ed alto fusto) con specie governate in modo differente.



Schema riportato nelle Azioni di Piano per la Valorizzazione del patrimonio forestale Scheda P2 del PIF 2009 (tratto da Vita in campagna n° 10 anno 1999).

Rispetto alle analisi delle componenti ambientali, il dott. Zola, ha eseguito, su tutto il territorio comunale, un aggiornamento dell'uso del suolo agricolo e forestale (tavola 1), rilevando un incremento dei vigneti con conseguente riduzione dei seminativi. Ciò comporta una quasi totale utilizzazione del suolo per colture vitivinicole.



La cartografia è stata realizzata utilizzando come base la banca dati dell'uso del suolo regionale (DUSAF), verificata, aggiornata (ed eventualmente corretta) mediante utilizzo del SIARL, di ortofoto (google maps 2021) e da sopralluoghi in campo.

Quindi la carta restituisce un utilizzo del suolo di maggiore dettaglio.

Inoltre, l'approfondimento del rilievo delle componenti ambientali eseguito dal dott. Zola, ha consentito di individuare tutti gli elementi vegetazionali esistenti, in particolare quelli costituenti elementi di valore naturalistico e paesaggistico (come i filari di alberi e le formazioni boscate).

Per quanto riguarda le aree boscate la base dati è costituita dal PIF della provincia di Brescia (Piano di Indirizzo Forestale, approvato con D.C.P n. 26 del 20.4.2009, rettificato con D.D. n. 1943 del 10.9.2009, modificato con D.G.P n. 462 del 21.9.2009 e D.G.P n. 185 del 23.4.2010). In tale tavola, è anche individuata la “Trasformabilità” prevista dal PIF, ovvero:

- Boschi “non trasformabili”
- Boschi “trasformabili per pubblica utilità”
- Boschi “Trasformabili”

Inoltre mediante sopralluoghi effettuati sul territorio nell’anno 2021 sono stati individuati i filari alberati, le fasce arboreo-arbustive, le siepi ed altra vegetazione di equipaggiamento delle superfici agricole (di seguito definiti “filari”).

In fase di sopralluogo sono state rilevate le principali caratteristiche utili ad individuarne il grado di tutela.

Infatti il grado di tutela è stato definito in base a 4 parametri di seguito elencati (a cui è stato assegnato un punteggio minimo di 0 e massimo di 3). Come di seguito specificato:

Specie presenti

E’ stato assegnato punteggio massimo a specie autoctone o poco diffuse sul territorio, che si ritengono di maggiore “pregio” ambientale, anche in riferimento al contesto in cui sono ubicate (ad esempio ontani o salici lungo i corsi d’acqua, gelsi lungo le capezzagne, querce nelle fasce arboreo arbustive).

Dimensioni

Il punteggio massimo è stato assegnato ai filari in cui sono presenti alberi di notevoli dimensioni (anche in riferimento alla velocità di accrescimento della specie).

Continuo/discontinuo

Il punteggio massimo è stato assegnato a filari caratterizzati da continuità degli elementi arborei/o arbustivi che li costituiscono, oltre alla densità della vegetazione.

Contesto ambientale

Il punteggio massimo è stato assegnato ai filari ubicati in un contesto ambientale ritenuto di qualità più elevata (es vegetazione di corona di stagni) oppure dove costituiscono reliquati di vegetazione naturale o seminaturale in aree fortemente caratterizzate da colture monospecifiche (es vigneti).

Sommando i 4 punteggi si sono assegnati i seguenti gradi di tutela:

Punteggio	Da 9 a 12	Da 5 a 8	Da 1 a 4
Grado di tutela	Molto Alto	Alto	Medio

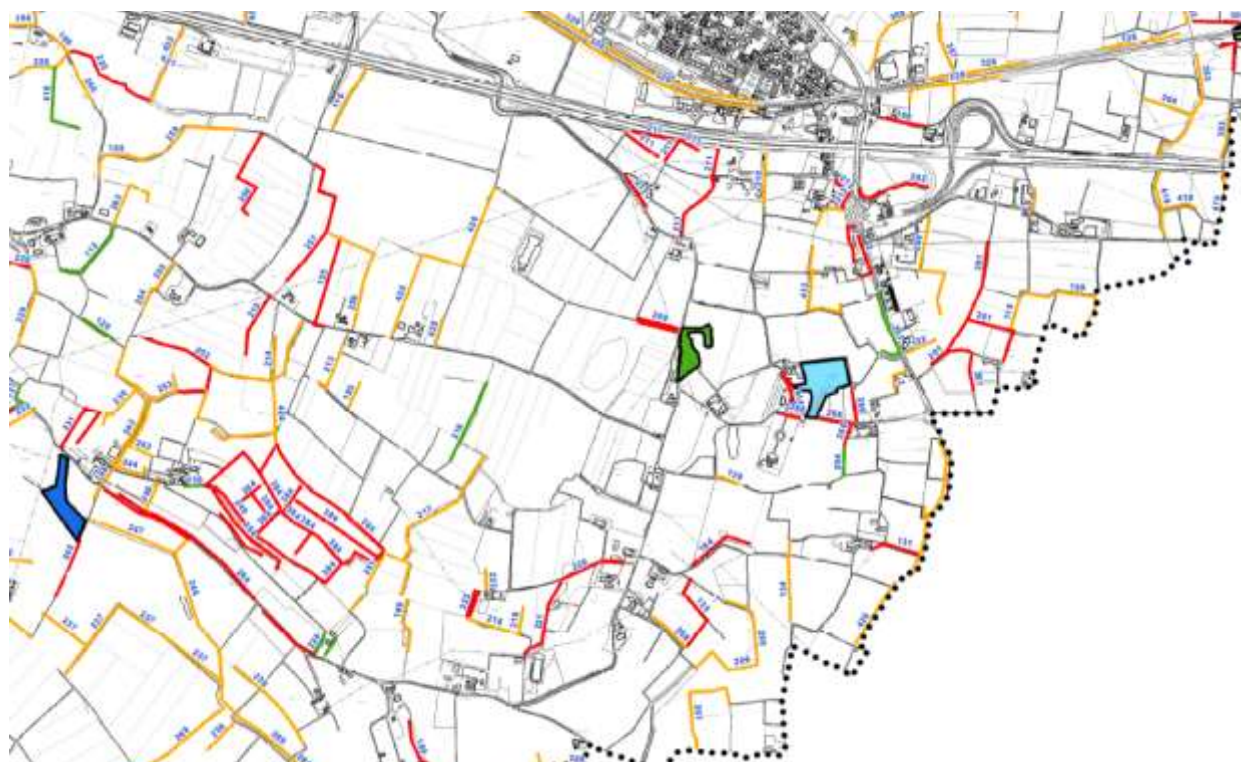
Sulla tavola ogni filare è stato individuato con un colore corrispondente al grado di tutela previsto. Ovvero:

- rosso grado di tutela “molto alto”,
- arancio grado di tutela “alto”,

- verde grado di tutela “medio”.

La vegetazione di corona delle zone umide e delle “pozze” è stata classificata a grado di tutela “molto alto” in quanto ecosistemi di elevata valenza ambientale.

Alcuni filari in continuità ad aree boscate (da PIF) non sono stati rilevati in quanto sono da considerare a tutti gli effetti “aree boscate”.



Grado di tutela filari

- Filari con grado di tutela molto alto
- Filari con grado di tutela alto
- Filari con grado di tutela medio

TRASFORMABILITA' (da Piano di Indirizzo Forestale)

- Boschi non trasformabili
- Boschi trasformabili per pubblica utilità
- Boschi trasformabili

TIPOLOGIE FORESTALI (da Piano di Indirizzo Forestale)

- Ainetto di ontano nero
- Altre formazioni planiziali a buona naturalità
- Orno-ostrieto
- Querceto di cerro
- Querceto di rovere e farnia
- Querceto di roverella
- Rimboschimenti di pianura
- Robinieto

Le disposizioni normative e regolamentari da applicare per la tutela, la conservazione e la manutenzione di questi elementi vegetazioni, è riportata nel redigendo regolamento edilizio dove, a cura del dott. Zola, sono stati previsti due articoli specifici dove vengono disciplinate le seguenti attività:

- Norme per la gestione del patrimonio vegetale in aree urbane:
 - abbattimento alberi,
 - Obbligo al reimpianto e dichiarazione corretta realizzazione delle opere
 - Potatura degli alberi

- Divieti
- Norme per la gestione del patrimonio vegetale in aree agricole:
 - Definizione grado di tutela patrimonio vegetale in aree agricole
 - Norme per filari con grado di tutela “molto alto”
 - Norme per filari con grado di tutela “alto”
 - Norme per filari con grado di tutela “medio”
 - Norme generali

A completamento di quanto sopra, sempre nel regolamento edilizio, sono altresì riporti i seguenti allegati:

ALLEGATO 1 - SPECIE VEGETALI CONSIGLIATE IN BASE AL TIPO DI UTILIZZO

Nome scientifico	Nome volgare	Sviluppo	Classe grand.	Altezza a maturità in metri	Limitazioni - indicazioni
Alberi e arbusti autoctoni consigliati in zone agricole e urbane (giardini, parchi, filari, siepi, fasce-macchie)					
Alberi					
<i>Quercus robur</i>	Farnia	alto fusto	1°	30 – 40	caduta frutti – disponibilità spazio
<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco	basso fusto	2°	20 – 25	tolleranza potature
<i>Ulmus minor</i>	Olmo campestre	alto fusto	1°	20 - 30	tolleranza potature – grafiosi
<i>Acer campestre</i>	Acero campestre	basso fusto	2°	10 – 15	tolleranza potature
<i>Alnus glutinosa</i>	Ontano nero	alto fusto	1°	20 – 25	suolo umido (canali, rogge, ec.)
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino maggiore	alto fusto	1°	20 – 30	suolo fresco
<i>Prunus padus</i>	Ciliegio selvatico	basso fusto	2°	10 – 15	suolo umido caduta frutti
<i>Prunus avium</i>		alto fusto	2°	20 - 25	
<i>Populus nigra</i>	Pioppo nero	alto fusto	1°	25 – 30	per tutti i pioppi e salici:
<i>Populus alba</i>	Pioppo bianco	alto fusto	1°	25 – 30	suolo umido
<i>Populus canescens</i>	Pioppo grigio	alto fusto	1°	25 – 30	“lanugine” dei semi prodotti dagli
<i>Salix alba</i>	Salice bianco	alto fusto	2°	25 – 30	individui femminili
<i>Salix caprea</i>	Salicone	basso fusto	3°	10 - 12	
<i>Salix spp.</i>	Altri salici				
Arbusti					

<i>Crataegus monogyna</i>	Biancospino	arbusto			sensibilità colpo fuoco batterico
<i>Corylus avellana</i>	Nocciolo	“ “			
<i>Prunus spinosa</i>	Prugnolo				tendenza invasiva
<i>Cornus sanguinea</i>	Sanguinello				frutti velenosi
<i>Ligustrum vulgare</i>	Ligustro				frutti velenosi
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusaggine				frutti velenosi
<i>Rosa canina</i>	Rosa canina				tendenza invasiva
<i>Sambucus nigra</i>	Sambuco nero				
<i>Cornus mas</i>	Corniolo				suolo drenato
<i>Viburnum lantana</i>	Lantana				frutti velenosi – suolo drenato
<i>Viburnum opulus</i>	Pallon di maggio	“ “			frutti velenosi - suolo umido
Specie coltivare di valore paesaggistico consigliate in zone agricole-extraurbane (filari)					
<i>Morus alba – M. nigra</i>	Gelso	basso fusto	3°	10-15	caduta frutti
<i>Platanus hybrida</i>	Platano	alto fusto	1°	25-30	sensibilità al cancro colorato
<i>Celtis australis</i>	Bagolaro	alto fusto	2°	15-25	radici vigorose
<i>Juglans nigra.</i>	Noce	basso fusto	2°	15-25	
<i>Castanea sativa</i>	Castagno	alto fusto	1°	25-30	suoli collinari freschi-acidi
<i>Prunus avium</i>	Ciliegio selvatico	alto fusto	2°	15-25	caduta frutti
Alberi alternativi in zone urbane					
<i>Quercus cerris</i>	Cerro	alto fusto	1°	30 – 40	suoli freschi
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tiglio selvatico	alto fusto	1°	25 – 30	suoli freschi
<i>Fraxinus ornus</i>	Orniello	basso fusto	2°	10 – 15	pendii soleggiati
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Carpino nero	basso fusto	2°	10 – 15	pendii soleggiati
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Acero montano	alto fusto	1°	15 – 20	suoli freschi
<i>Celtis australis</i>	Bagolaro	alto fusto	2°	20 – 25	radici vigorose

ALLEGATO 2 – LISTA PIANTE INDESIDERATE, ESTRANEE ALLA FLORA LOCALE

Specie arboree	Specie arbustive
Abies sp. – Abete	Amorpha fruticosa – Falso indaco (*)
Acer negundo – Acero della Virginia (*)	Crataegus L. sect. Coccineae Loudon -Azzeruolo o biancospino americano
Ailanthus altissima – Ailanto (*)	Buddleja davidii (*)
Alnus cordata – Ontano napoletano	Ligustrum lucidum - Ligustro lucido
Broussonetia papyrifera – Gelso da carta (*)	Ligustrum ovalifolium - Ligustro ovalifoglio
Cupressus arizonica – Cipresso argentato	Ligustrum sinense - Ligustro cinese
Amelanchier lamarckii - Pero corvino canadese -	Prunus laurocerasus - Lauroceraso

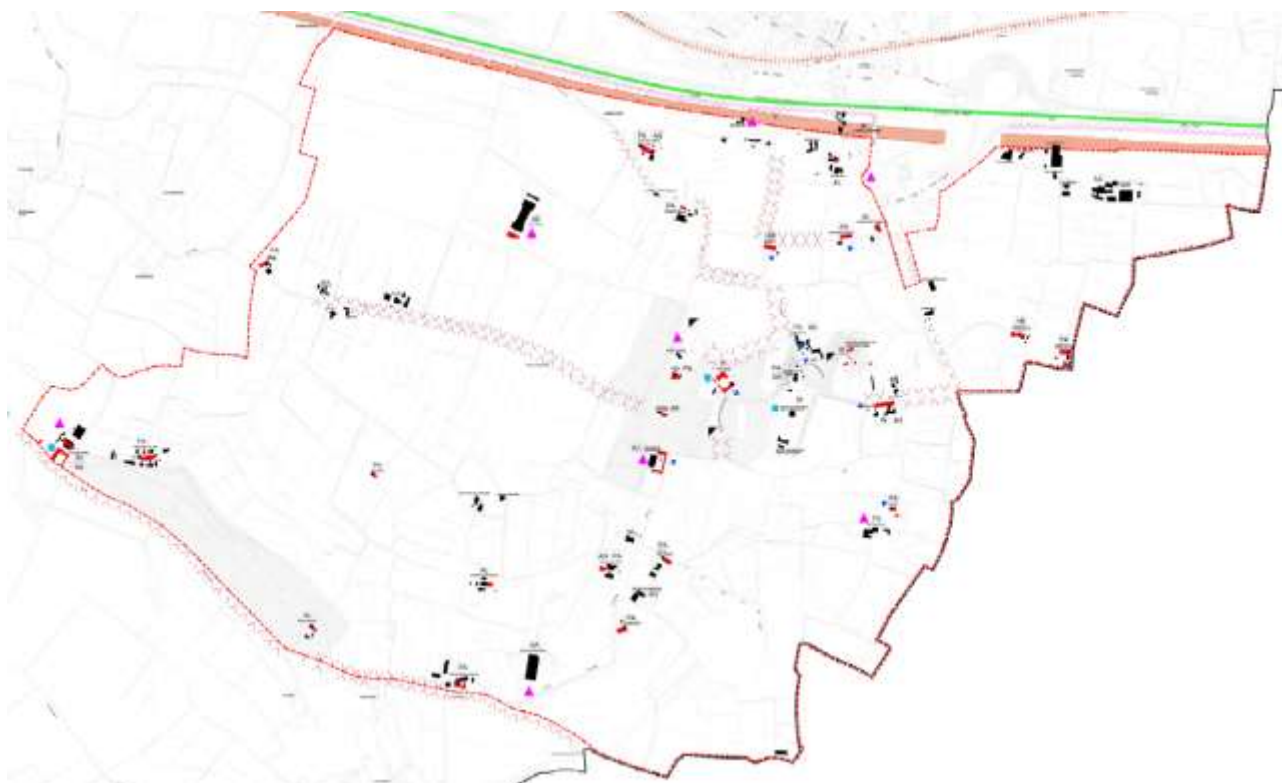
Picea excelsa (P. abies) – Abete rosso	Reynoutria japonica - Poligono del Giappone
Pinus sp. – Pino	
Pinus strobus –Pino strobo	
Prunus seròtina – Ciliegio nero (*)	
Quercus rubra, Q.coccinea – Querce rosse (*)	
Trachycarpus fortunei – Palma di Fortune	
Ulmus pumila – Olmo siberiano (*)	
Paulownia tomentosa – Paulonia	
Taxodium distichum - Cipresso calvo, Cipresso delle paludi	
Catalpa Scop - Catalpa, Albero dei sigari	

Estratto da D.g.r. 16 dicembre 2019 - n. XI/2658 Aggiornamento delle liste nere delle specie alloctone animali e vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione – sostituzione allegati D ed E della d.g.r. n. 7736/2008 (art. 1, comma 3, l.r. n.10/2008)

() specie comportanti rischio di inquinamento floristico, a causa della loro capacità di spontaneizzarsi; indicate come specie da evitare anche in “Regione Lombardia: Quaderno per la gestione del verde pubblico - gli alberi e gli arbusti”.*

L'analisi condotta dal dott. Zola e le conseguenti indicazioni normative, sostituiranno e completeranno la precedente proposta ipotizzata nella relazione del PLIS. Gli indirizzi indicati in precedenza, saranno riportati nel regolamento edilizio comunale (articoli 69 e 70).

2. Analisi delle componenti insediative



Tav. 3 – Analisi delle componenti insediative

LIMITI AMMINISTRATIVI

- CONFINI COMUNALE
- CONFINI PARCO

INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA'

- AUTOSTRADA A4
- LINEA FERROVIARIA
- T.A.V. - TRENO ALTA VELOCITA' (IN PROGETTO)

ELEMENTO ARCHITETTONICO

- EDIFICIO PRESENTE ALL'INTERNO DELL'AREA DEL PARCO
- EDIFICIO COINVOLTO NELLA BATTAGLIA
- EDIFICIO PRESENTE NEI CATASTI AUSTRIACO O ITALIANO
- COMPLESSO MONUMENTALE

DESTINAZIONE D'USO DELL'EDIFICATO

- AZIENDA AGRICOLA
- AZIENDA AGRITURISTICA
- STRUTTURA RISTORATIVA (RISTORANTE, BAR, ...)

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE CASCINE STORICHE

- STATO DI CONSERVAZIONE INTEGRU
- STATO DI CONSERVAZIONE POCO ALTERATO
- STATO DI CONSERVAZIONE ALTERATO
- STATO DI CONSERVAZIONE ABBANDONO

BORDI, VISUALI E PERCEZIONE DELL'AMBIENTE

- VISUALI A APERTA
- VISUALE DA CASCINA STORICA
- BARRIERA VISIVA
- PUNTO PREDOMINANTE
- EMERGENZA PAESISTICA
- EMERGENZA ARCHITETTONICA
- LIMITE FORTE
- IMPATTO NEGATIVO
- TERRENO CON PENDENZA FORTE
- TERRENO CON PENDENZA LIMITATA

Rispetto al rilievo della componente insediativa (eseguito sia sulla tavola 3 sia con le schede edifici di cui all'allegato 1), sono stati fatti nuovi sopralluoghi, documentati fotograficamente, che hanno consentito di verificare la valenza degli immobili esistenti, le destinazioni d'uso e lo stato di conservazione. L'indagine condotta nello studio per la proposta del PLIS, fa riferimento alla tavola PR3 del PGT vigente, nonché alle schede PR04R e all'art. 30.6 delle NTA per i livelli di intervento previsti (articolo riferito agli immobili dei nuclei di antica formazione).



LEGENDA

-  Contine comunale
-  Patrimonio Edilizio Esterno
- PE_N°** Sigla Identificativa Patrimonio Edilizio Esterno
-  Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato
-  Perimetrazione Nuclei di Antica Formazione
-  Ambiti Agricoli Strategici

AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

-  Parco Locale di Interesse Sovracomunale "PLIS del Confine Morisco del Basso Garda Bresciano"
-  Ambito del Progetto Strategico del Parco delle Battaglie per la futura attivazione del PLIS S. Martino
-  Monumento Naturale Area Umida S. Francesco D.G.R. 8/8136

SISTEMA DEI VINCOLI

-  n. Vincolo monumentale, "proprietà comunale" (D. Lgs 42/2004)
-  n. Immobili vincolati di proprietà comunale realizzati da almeno 50 anni (anteriori al 28/10/2000)
-  n. Vincolo monumentale in elenco Soprintendenza (D. Lgs 42/2004, ex L. 1089/39, art. 1,4,6)
-  n. Beni decretati segnalati da PTCP
-  n. Vincolo archeologico (D. Lgs 42/2004, ex L. 1089/39, art. 1)
-  Fasce di rispetto degli allevamenti (ai sensi del Regolamento d'Igiene locale)

INSEDIAMENTI IN ZONE AGRICOLE DI INTERESSE AMBIENTALE

-  Insempiamenti di origine rurale di valore storico
-  Insempiamenti di origine rurale di interesse tipologico ambientale

EDIFICI PRESENTI NEL PLIS SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA		
Codice identificativo	Codice identificativo da elaborato PR_04A.	Denominazione edificio
E_01		CANOVA PAPA
E_02	PE_309	MARCHINA 5
E_03	PE_310	MARCHINA 4
E_04	PE_315	COLOMBAIA 5
E_05	PE_316	COLOMBAIA 4
E_06	PE_317	COLOMBAIA 3
E_07	PE_318	COLOMBAIA 2
E_08	PE_319	COLOMBAIA 1
E_09	PE_320	CASCINA BONERA
E_10	PE_306	CASCINA ARMEA
E_11	PE_314	MARCHINA
E_12	PE_307	SOPRA PARANTONELLA
E_13	PE_308	PARANTONELLA
E_14	PE_325	CHIODINO DI SOTTO
E_15	PE_324	CHIODINO DI SOPRA
E_16	PE_305	SELVETTA
E_17	PE_326	BONATA
E_18	PE_300	SELVA APORTI
E_19	PE_301	SELVA TRIOCHI
E_20	PE_304	SELVA
E_21	PE_302	SELVA 3
E_22	PE_303	SELVA 2
E_23	PE_339	STEFANONA
E_24		OSSARIO SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA
E_25	PE_331	SOPRA PRESEGLIA
E_26	PE_332	PRESEGLIA
E_27	PE_333	CASSETTE PRESEGLIE
E_28	PE_334	PRESEGLIA
E_29		SELVA TRACAGNI
E_30	PE_342	SOPRA SORRE
E_31	PE_343	SORRE
E_32	PE_341	TRACAGNI
E_33	PE_340	OSTERIA ALLA TORRE
E_34	PE_344	CASSETTE DI SORRE
E_35		TORRE SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA
E_36	PE_336	ORTAGLIA
E_37	PE_345	COLOMBARA TRACAGNI
E_38		MUSEO SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA
E_39	PE_277 a	SAN GIROLAMO
E_40	PE_278	MARTINELLA
E_41	PE_346	SELVINA
E_42	PE_348	SOTTO SELVA CAPUZZE
E_43	PE_347	SELVA CAPUZZE
E_44	PE_349	VILLA CAMILLA
E_45	PE_337	CITARI
E_46	PE_338	SOTTO CITARI
E_47	PE_354	GUERRA SAN DONINO
E_48	PE_351	SELVA CAPUZZA
E_49	PE_350	VALLE DEL SAGLIO
E_50	PE_352	SOPRA COLOMBARINO
E_51	PE_353	COLOMBARINO
E_52	PE_357	MONTE MAINO
E_53	PE_356 a	SAN DONINO DI SOTTO
E_54	PE_356 b	SOPRA SAN DONINO
E_55		CAPELLA FUNEBRE

Nell'allegato 2 invece, la proposta di PLIS riporta un'ipotesi di norma per il recupero di edifici non residenziali, talvolta in disuso, non compatibili con le finalità del parco e le previsioni di sviluppo. Tale norma, sinteticamente prevede:

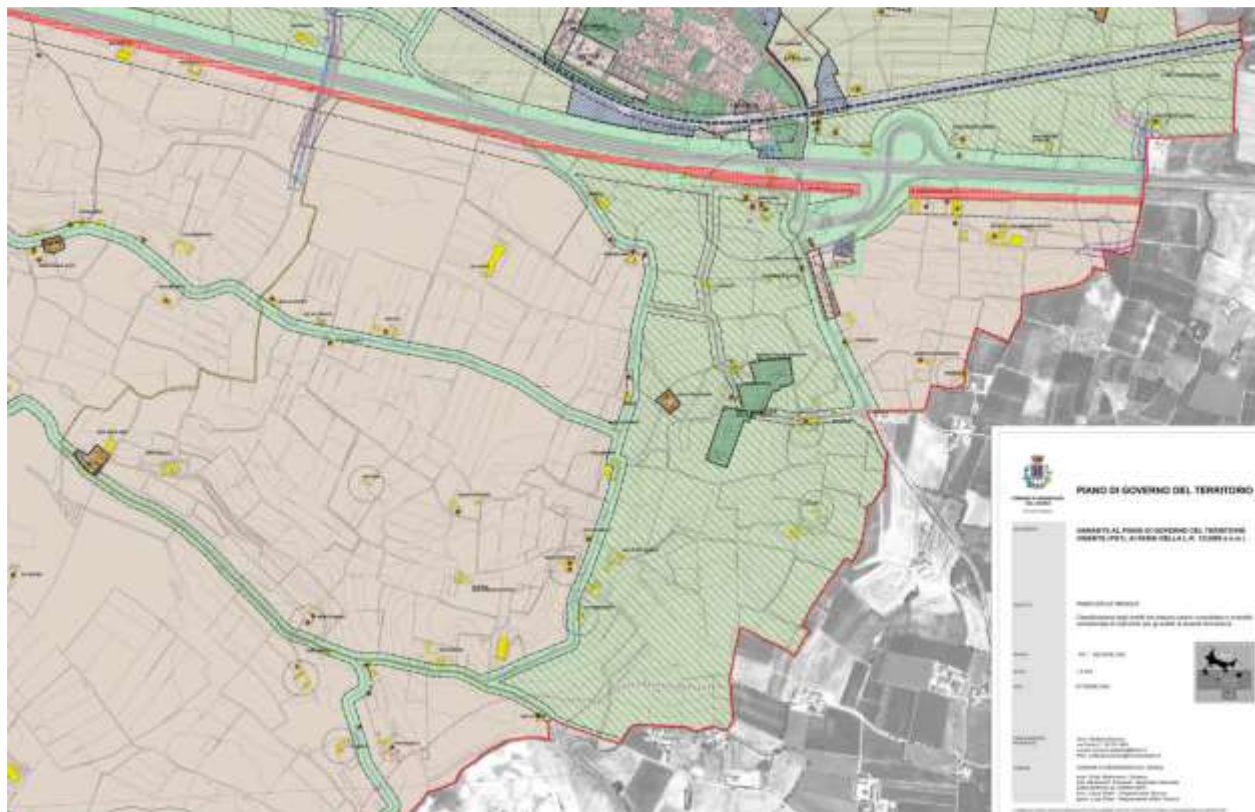
- la riqualificazione degli insediamenti rurali locali e il consolidamento e lo sviluppo dell'attività agroforestale nel territorio rurale, mediante il recupero edilizio, inclusa la demolizione e parziale ricostruzione,

- la fornitura delle dotazioni urbanistiche ed ecologiche, delle nuove tecnologie di comunicazione e trasmissione dati,
 - il riuso o il recupero, anche con la demolizione e la parziale ricostruzione, di fabbricati esistenti, qualora non più funzionali all'attività agricola, senza interessare manufatti di valore storico-culturale e specificatamente:
 - Cascina Casette Presegla
 - Cascina Chiodino di sotto
 - Cascina Bonata
 - Cascina Ortaglia
 - Cascina Citari
 - Cascina Stefanona
 - Cascina Parantonella
 - Cascina Armea
 - Cascina Selvetta
 - Cascina Sorre
 - Cascina Casette di Sorre
 - Cascina Colombara Tracagni
 - Cascina Selva Capuzza
 - Gli interventi edilizi complessivamente realizzati non devono comportare maggior consumo di suolo all'interno del P.L.I.S. La percentuale di superficie ricostruibile, dovutamente certificata e accertata dal comune, non può in ogni caso superare la consistenza complessiva delle superfici esistenti.
 - I nuovi fabbricati sono da realizzarsi con tipologie, morfologie e scelte materiche e architettoniche tali da consentire un inserimento paesaggistico adeguato e migliorativo rispetto al contesto dell'intervento,
 - ferma restando la prevalente destinazione ad uso agricolo, possono prevedersi anche le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenza;
 - b) attività amministrative;
 - c) servizi turistico-ricettivi;
 - d) servizi dedicati all'istruzione;
 - e) attività di agricoltura sociale;
 - f) attività di vendita diretta dei prodotti agricoli od ambientali locali;
 - g) artigianato artistico.
- Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- a) produttiva di tipo industriale o artigianale.

La relazione allegata alla proposta di PLIS inoltre, introduce nella fase propositiva, le azioni per il recupero, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio rurale, storico e architettonico, individuando diverse categorie di edifici che presentano differenti caratteristiche e valore storico architettonico:

- architetture storiche del parco pre-esistenti alla battaglia o legate alla battaglia in quanto costituiscono episodi monumentali-testimoniali edificati a commemorazione dell'importante fatto storico qui avvenuto. Tali strutture, qualora non siano già tutelate da specifico vincolo ex lege n° 1089/39, saranno assoggettate alle disposizioni di cui all'art. n° 39 "Insediamenti di origine rurale di valore storico" delle vigenti N.T.A. del P.G.T. del Comune di Desenzano;
- edifici riconducibili all'edilizia diffusa che non presentano particolari valenze storico-architettoniche, costituiti generalmente da edifici novecenteschi, in gran parte adibiti ad uso abitativo, per i quali è ammissibile la possibilità di intervento mediante ristrutturazione, con eventuale demolizione e ricostruzione, secondo le modalità definite dall'art. n° 40 "Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola" delle vigenti N.T.A. del P.G.T. del Comune di Desenzano;
- edifici non residenziali, talvolta in disuso, non compatibili con le finalità del parco e le previsioni di sviluppo. Si tratta di insediamenti rurali, prevalentemente di tipo produttivo (stalle, capannoni, depositi), talvolta non più funzionali all'attività agricola e in netto contrasto con le tipologie storiche presenti nell'area del PLIS. Su tali edifici, la cui demolizione è auspicabile, sarà previsto un parziale recupero da definire mediante apposito Piano Attuativo. Al fine di favorire lo sviluppo economico sostenibile del territorio, anche attraverso la riqualificazione degli insediamenti rurali presenti ed il consolidamento e lo sviluppo delle attività compatibili con il contesto rurale del parco, il comune potrà prevedere la possibilità di qualificare i predetti insediamenti rurali come compendi agricoli.

In merito al patrimonio edilizio esterno sopra individuato, il PGT vigente (compatibilmente con le previsioni del PTCP della Provincia di Brescia), nella tavola PR01, riconosce gli ambiti destinati all'agricoltura e gli insediamenti in zone agricole di interesse ambientale e/o gli edifici non agricoli.



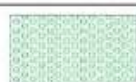
AMBITI O IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI



Ambiti o immobili destinati a servizi - **art 41 -**



di area aperta - **art. 39 quinquies -**



Fasce o ambiti alberati boscati o destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale - **art 12 bis -**

AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE



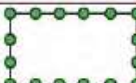
Aree agricole produttive - **art 37 -**



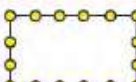
Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico - **art 37 bis -**



Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico - **art 37 ter -**



Parco Locale di Interesse sovracomunale "PLIS d. 12/1994" - **art 38.2 -**



Ambito del Progetto Strategico del Parco delle Bertaglie per la futura attivazione del PLIS S. Martino - **art 38.3 -**



Monumento Naturale Area Umida S. Francesco D.G.R. 8/8136 - **art 38.5 -**

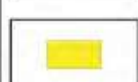
INSEDIAMENTI IN ZONE AGRICOLE DI INTERESSE AMBIENTALE / E EDIFICI NON AGRICOLI



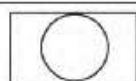
Insediamenti di origine rurale di valore storico - **art 39 -**



Edifici di pregio - **art 39.2 -**



Edifici rurali esterni al TUC n. PR_4A Schede di analisi del Patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato - **art. 39.1 -**



Insediamenti di origine rurale di interesse tipologico ambientale - **art 39.2 -**



Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola - **art 40 -**



Edifici rurali interni al TUC n. PR_4A Schede di analisi del Patrimonio edilizio isolato interno al perimetro del tessuto urbano consolidato - **art. 39.1 -**

Gli articoli delle norme di riferimento, rimandano, ove pertinente, alle schede di analisi del patrimonio edilizio esterno al TUC. Inoltre, l'articolo 38.3 delle NTA del PGT vigente, disciplina le attività ammesse all'interno dell'ambito del PLIS.

In generale, rispetto a quanto rilevato nella proposta di PLIS, per gli immobili in stato di abbandono o sottoutilizzo, è stato possibile rilevare un peggioramento delle condizioni di degrado già segnalate, con un deperimento importante anche dal punto di vista strutturale.

Le azioni da intraprendere per perseguire finalità individuate nella proposta di PLIS, ancora enunciate quale ipotesi per la stesura del prossimo piano di gestione, sono a volte di difficile identificazione e lettura a causa dell'articolazione dei diversi apparati (relazioni e relativi allegati, norme, schede e tavole grafiche). L'unica disposizione immediatamente efficace è quella riportata all'articolo 38.3 delle NTA del PGT vigente. Tuttavia, è necessario ricordare che rispetto a tale norma, risulta oggi subentrata la LR 18/2019 per la rigenerazione urbana e quindi la modifica apportata all'articolo 40 ter della LR 12/2005. Come già anticipato, sono altresì vigenti le norme di cui alla LR 31/2014 e le NTA del PTCP di Brescia (con particolare riguardo all'articolo 74), che dovranno necessariamente essere considerate prevalenti e vincolanti per il comune.

La variante propone pertanto di recepire le analisi e le finalità perseguite nella proposta di PLIS e del PGT vigente, confermando l'individuazione e la disciplina del patrimonio edilizio esterno così come riportato nella tavola PR01 e nell'articolo 38.3, e introducendo altresì alcuni indirizzi di immediata applicazione. L'articolo 38.3 viene modificato come in seguito riportato.

38.3 – PLIS Parco della Battaglia di San Martino

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

Il Documento di Piano si compone di indirizzi preliminari volti alla definizione per la futura attivazione del PLIS e del suo riconoscimento finalizzati alla tutela, valorizzazione, del contesto paesistico agricolo e storico testimoniale dei luoghi della sacralità dell'identità nazionale anche come occasione della sensibilizzazione della tutela del sistema territoriale delle Colline Moreniche.

Gli interventi di tipo edilizio e urbanistico interni al perimetro del PLIS Parco della Battaglia di San Martino, **devono essere promossi nel rispetto dei piani e delle norme sovraordinate, nonché degli obiettivi strategici perseguiti dal Documento di Piano che trovano attuazione nelle presenti norme.** ~~sono subordinati ad una definizione complessiva e puntuale delle iniziative da approvare con atto specifico. Tale atto specifico è considerato strumento attuativo del Documento di Piano con riferimento a previsioni proprie del Piano delle Regole.~~

Per gli interventi ricadenti all'interno dell'area interessata dal PLIS si fa riferimento alla disciplina delle differenti zone urbanistiche in cui gli stessi ricadono, **fatte salve le prescrizioni relative al PLIS, al progetto di Rete Ecologica comunale e agli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico.** ~~Gli interventi riguardanti gli edifici ricadenti negli~~

~~ambiti identificati come “COMPENDIO AGRICOLO A” e “COMPENDIO AGRICOLO B”, di cui alla tavola 09 del Progetto del Plis Parco della Battaglia di San Martino, sono assoggettati a Piano di Recupero esteso all'intero COMPENDIO A o B. Il Piano di Recupero dovrà uniformarsi a quanto previsto dalla “Relazione Preliminare per la Proposta di Istituzione –Allegato 2 Proposta di Norma” contenuto nel progetto di PLIS.~~

~~Ad integrazione di quanto previsto dal suddetto allegato, il recupero degli edifici indicati in cartografia Tavola 09 in colore giallo “Edificio Rurale oggetto di Piano di Recupero”, potrà prevedere una componente residenziale non superiore al 30% della slp.~~

~~In assenza di Piano di Recupero, nei COMPENDI A o B, saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione; limitatamente agli “Edifici Rurali oggetto di Piano di Recupero”, indicati in cartografia Tavola 09 in colore giallo, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.~~

~~Inoltre si applica quanto previsto dall'art. 38.2 (attività vietate).~~

Gli immobili storici, compresi quelli costituenti edifici testimoniali degli eventi bellici di memoria storica, qualora non già tutelate da specifico vincolo ex lege n° 1089/39, saranno assoggettati alle disposizioni di cui all'art. n° 39 “Insediamenti di origine rurale di valore storico” delle presenti.

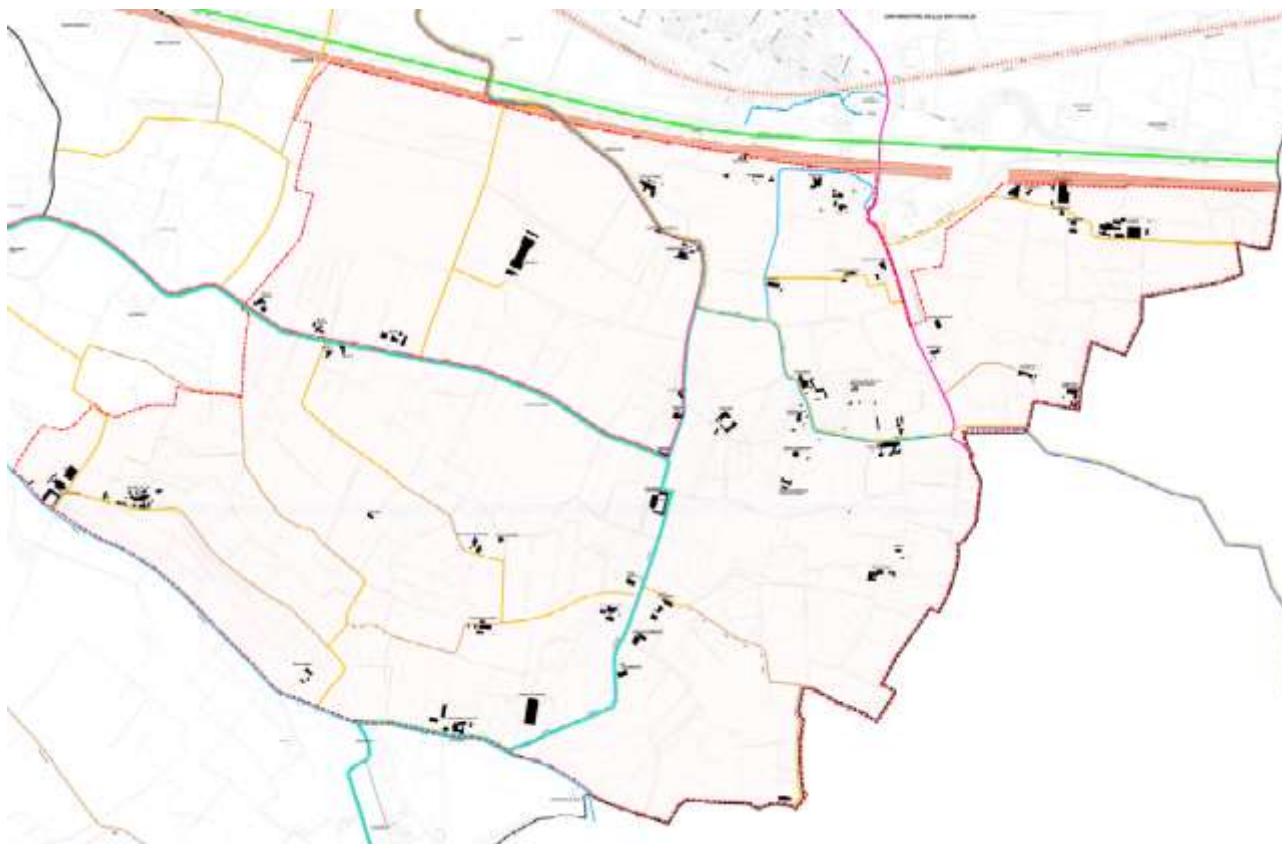
Gli edifici esistenti, che non presentano particolari valenze storico-architettoniche, saranno assoggettati all'art. n° 40 “Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola” delle presenti.

All'interno dell'ambito del PLIS, i sentieri, i percorsi ciclopeditoni e i parcheggi esistenti dovranno essere organizzati e mantenuti sia con riguardo all'obiettivo di fruibilità del territorio, sia al fine di garantire il miglior inserimento paesaggistico e ambientale degli stessi. Particolare interesse dovrà essere posto alla valorizzazione dei luoghi e dei percorsi storico-testimoniali dove potranno essere installati cartelli, bacheche, stemmi, ecc..., che possano ricordare gli eventi bellici e rimandare a siti dedicati per le dovute informazioni e ricostruzioni (QC, link, ecc...).

La manutenzione e/o l'implementazione delle infrastrutture, non solo delle percorrenze ma anche quelle relative alle reti tecnologiche, in applicazione dei criteri regionali (PTR), dovranno ricercare le migliori soluzioni tecniche in modo da garantire un corretto inserimento paesaggistico e ambientale dei manufatti (per esempio: le linee aeree su palo, dovranno essere evitate preferendo le linee interrate; i dispositivi tecnologici, quali cabine, armadietti, ecc..., dovranno essere il più possibile accorpati e adeguatamente mitigati; la segnaletica di esercizio e i cartelli pubblicitari dovranno avere dimensioni e conformazioni coerenti con i caratteri paesaggistici del contesto e dovranno essere installati su pali esistenti, preferibilmente in modo accorpati; ecc...).

Per gli interventi necessari allo svolgimento dell'attività agricola e alla manutenzione del territorio (suolo, corsi d'acqua, gestione del verde, ecc...), trovano applicazione le norme contenute nel regolamento edilizio e nel progetto di rete ecologica comunale (tavola 3 e indirizzi contenuti nella relazione redatta dal dott. G. Zola), nonché le disposizioni normative sovramunicipali vigenti in materia.

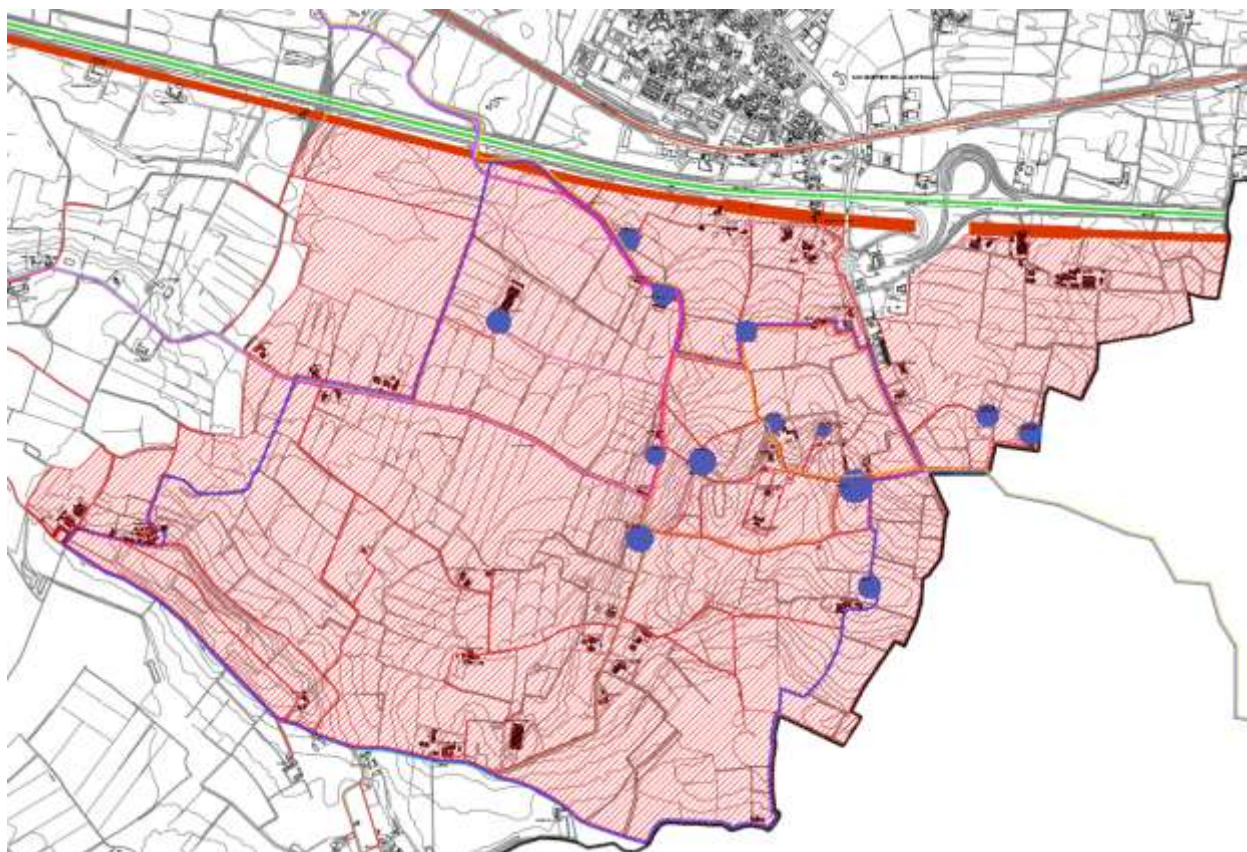
3. Analisi delle componenti infrastrutturali



Tav. 4 - Analisi delle componenti infrastrutturali



Per la componente relativa alle infrastrutture, la tavola 4 riporta un preciso rilievo delle strade e dei percorsi esistenti, indicandone anche le proprietà, mentre la tav. 8 propone un'ipotesi di progetto.



Tav. 8 – Ipotesi di progetto – percorsi ciclopeditoni

LIMITI AMMINISTRATIVI

-  CONFINI COMUNALI
-  AREA PARCO

INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA'

-  AUTOSTRADA A4
-  LINEA FERROVIARIA
-  T.A.V. - TRENO ALTA VELOCITA' (IN PROGETTO)

EDIFICATO ESISTENTE

-  EDIFICIO PRESENTE ALL'INTERNO DELL'AREA DEL PARCO

BACINI D'ACQUA

-  BACINO D'ACQUA ESISTENTE

PERMANENZE ARCHITETTONICHE STORICHE

-  EDIFICIO PRESENTE NEI CATASTI AUSTRIACO O ITALIANO
-  EDIFICIO COINVOLTO NELLA BATTAGLIA AVVENUTA IL 24 GIUGNO 1859

PERCORSI CICLOPEDONALI DI PROGETTO

-  TRACCIATO STORICO ANCORA PRESENTE DA VALORIZZARE
-  TRACCIATO PRESENTE NEL CATASTO MA ASSENTE NELLO STRADARIO ATTUALE (DA RIPRISTINARE)
-  PERCORSO CICLABILE
-  APPENDICE BLU ITINERARIO CICLOTURISTICO INTERCOMUNALE
-  ITINERARIO CICLOTURISTICO ROSSO PROPOSTO DAL COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
-  ITINERARIO CICLOTURISTICO VERDE PROPOSTO DAL COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
-  PERCORSO CICLABILE DI INTERESSE REGIONALE - PEDEMONTANA ALPINA
-  PERCORSO PEDONALE DI PROGETTO (PRIMO ANELLO)
-  PERCORSO PEDONALE DI PROGETTO (SECONDO ANELLO)

Rispetto a questa indagine si rileva solo la necessità di aggiornamento determinata dal recepimento della costruenda linea dell'alta velocità (TAV). Inoltre, ai sensi delle norme vigenti in materia, con particolare riguardo alla LR 12/2005 e ai disposti inerenti il piano dei servizi, si segnala l'opportunità di coerenzare tale rilievo con le previsioni di progetto laddove, senza la disponibilità e/o la previsione di acquisizione delle necessarie aree, non risulterebbe possibile

introdurre previsioni volte a realizzare nuove infrastrutture e/o ampliamenti delle esistenti. Al proposito si ricordano anche i criteri introdotti per il contenimento del consumo di suolo (LR 31/2014) e le problematiche che deriverebbero in considerazione delle attività agricole in essere, ricadenti in ambiti agricoli a valenza strategica, individuati dalla Provincia di Brescia.



Tav. 5 – Ambiti agricoli strategici del PTCP di Brescia

In riferimento a ciò, si richiama la normativa del PTCP di Brescia, prevalente rispetto alle previsioni comunali, che al Titolo V disciplina gli ambiti agricoli.

TITOLO.V. AMBITI AGRICOLI (P)

Art. 74 Obiettivi per gli ambiti agricoli

1. Ad integrazione dei macro-obiettivi di cui all'art. 3 il PTCP definisce per il sistema degli ambiti agricoli i seguenti obiettivi generali e specifici:
 - a) contenere il consumo di suolo agricolo come risorsa non rinnovabile da preservare;
 - b) tutelare i suoli più fertili e i suoli adatti alla gestione agronomica dei reflui zootecnici;
 - c) tutelare i suoli e le colture di pregio nei diversi contesti territoriali;
 - d) evitare la commistione funzioni e lo sfrangiamento dei margini urbani;
 - e) evitare la disseminazione di funzioni e insediamenti extra-agricole in area agricola;
 - f) controllare la qualità edilizia delle trasformazioni in area agricola recuperando prioritariamente il patrimonio edilizio storico;
 - g) favorire la connessione fra sistema insediativo e sistema rurale con opere di costruzione e potenziamento della rete verde e rete ecologica.

Art. 77 Tutela uso e valorizzazione delle aree agricole

1. A garanzia dell'equilibrio fra le esigenze produttive e la tutela del territorio rurale, i comuni nel piano delle regole disciplinano, per le aree agricole, le modalità di attuazione degli interventi di cui al titolo III della parte II della LR 12/05 e ne specificano in riferimento alle diverse condizioni e tipicità i parametri, le regole e i criteri insediativi, anche con riferimento a tipologie insediative, caratteristiche costruttive, materiali, localizzazioni e dimensionamento. A tal fine particolare attenzione sarà posta in corrispondenza di:

- a) aree con vincolo paesaggistico di livello nazionale o regionale;
- b) aree in connessione diretta con elementi strutturali della rete ecologica provinciale quali ad esempio, corridoi ecologici, varchi insediativi a rischio di occlusione, Siti Rete Natura 2000, ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche; ambiti specifici della rete verde paesaggistica quali ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della franciacorta e del Garda, ambiti rurali di frangia urbana, ambiti dei paesaggi rurali di transizione; sistemi del paesaggio quali ad esempio luoghi della rilevanza percettiva e il sistema delle rilevanze geomorfologiche della tavola 2 (ambiti di elevato valore percettivo, crinali o i sistemi sommatiali dei cordoni morenici, ecc.);
- c) viste verso centri e nuclei storici, emergenze storico-architettoniche, o aree archeologiche, o punti panoramici singolari, come segnalati nel piano paesistico comunale quale strumento a maggior definizione del PTPR e del PTCP;
- d) in connessione diretta, fisica o visiva, con cime, selle, crinali, terrazzamenti o altri elementi morfologici di rilievo segnalati nel piano paesistico comunale quale strumento a maggior definizione del PTPR e del PTCP;
- e) in connessione diretta o funzionale con tracciati di interesse paesaggistico individuati dal PTCP;
- f) se costituiscono, nelle zone occupate da colture di pregio, elemento di rilevanza paesaggistica per le peculiari caratteristiche storiche o visive dell'ordito agricolo.

2. I comuni, provvedono alla puntuale individuazione degli edifici agricoli ed extra-agricoli esistenti in area agricola, distinguendo le funzioni e tipologie insediate. In coerenza con i criteri di allocazione

dei fabbisogni insediativi di cui all'art. 80, prevedono il recupero degli edifici e complessi di valore storico, mentre per gli edifici moderni dismessi, fonte di degrado paesaggistico e isolati in contesto agricolo, incentivano il recupero delle relative aree all'uso agricolo, anche attraverso il trasferimento, per gli edifici extra-agricoli, di diritti edificatori nel tessuto urbano consolidato o in ambiti di trasformazione del documento di piano.

In riferimento alle norme proposte nella relazione che accompagna gli elaborati del PLIS, si ritiene invece opportuno, in attesa del riconoscimento dell'interesse sovracomunale e quindi del successivo piano specifico, riportare alcune disposizioni nelle norme tecniche di attuazione (art. 38.3). Ciò al fine di consentire un'immediata applicazione.

38.3 – PLIS Parco della Battaglia di San Martino

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

Il Documento di Piano si compone di indirizzi preliminari volti alla definizione per la futura attivazione del PLIS e del suo riconoscimento finalizzati alla tutela, valorizzazione, del contesto paesistico agricolo e storico testimoniale dei luoghi della sacralità dell'identità nazionale anche come occasione della sensibilizzazione della tutela del sistema territoriale delle Colline Moreniche.

Gli interventi di tipo edilizio e urbanistico interni al perimetro del PLIS Parco della Battaglia di San Martino, **devono essere promossi nel rispetto dei piani e delle norme sovraordinate, nonché degli obiettivi strategici perseguiti dal Documento di Piano che trovano attuazione nelle presenti norme. sono subordinati ad una definizione complessiva e puntuale delle iniziative da approvarsi con atto specifico. Tale atto specifico è considerato strumento attuativo del Documento di Piano con riferimento a previsioni proprie del Piano delle Regole.**

Per gli interventi ricadenti all'interno dell'area interessata dal PLIS si fa riferimento alla disciplina delle differenti zone urbanistiche in cui gli stessi ricadono, **fatte salve le prescrizioni relative al PLIS, al progetto di Rete Ecologica comunale e agli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico**. Gli interventi riguardanti gli edifici ricadenti negli ambiti identificati come "COMPENDIO AGRICOLO A" e "COMPENDIO AGRICOLO B", di cui alla tavola 09 del Progetto del Plis Parco della Battaglia di San Martino, sono assoggettati a Piano di Recupero esteso all'intero COMPENDIO A o B. Il Piano di Recupero dovrà uniformarsi a quanto previsto dalla "Relazione Preliminare per la Proposta di Istituzione –Allegato 2 Proposta di Norma" contenuto nel progetto di PLIS.

~~Ad integrazione di quanto previsto dal suddetto allegato, il recupero degli edifici indicati in cartografia Tavola 09 in colore giallo "Edificio Rurale oggetto di Piano di Recupero", potrà prevedere una componente residenziale non superiore al 30% della slp.~~

~~In assenza di Piano di Recupero, nei COMPENDI A o B, saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, limitatamente agli "Edifici Rurali oggetto di Piano di Recupero", indicati in cartografia Tavola 09 in colore giallo, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.~~

~~Inoltre si applica quanto previsto dall'art. 38.2 (attività vietate).~~

Gli immobili storici, compresi quelli costituenti edifici testimoniali degli eventi bellici di memoria storica, qualora non già tutelate da specifico vincolo ex lege n° 1089/39, saranno assoggettati alle disposizioni di cui all'art. n° 39 "Insediamenti di origine rurale di valore storico" delle presenti.

Gli edifici esistenti, che non presentano particolari valenze storico-architettoniche, saranno assoggettati all'art. n° 40 "Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola" delle presenti.

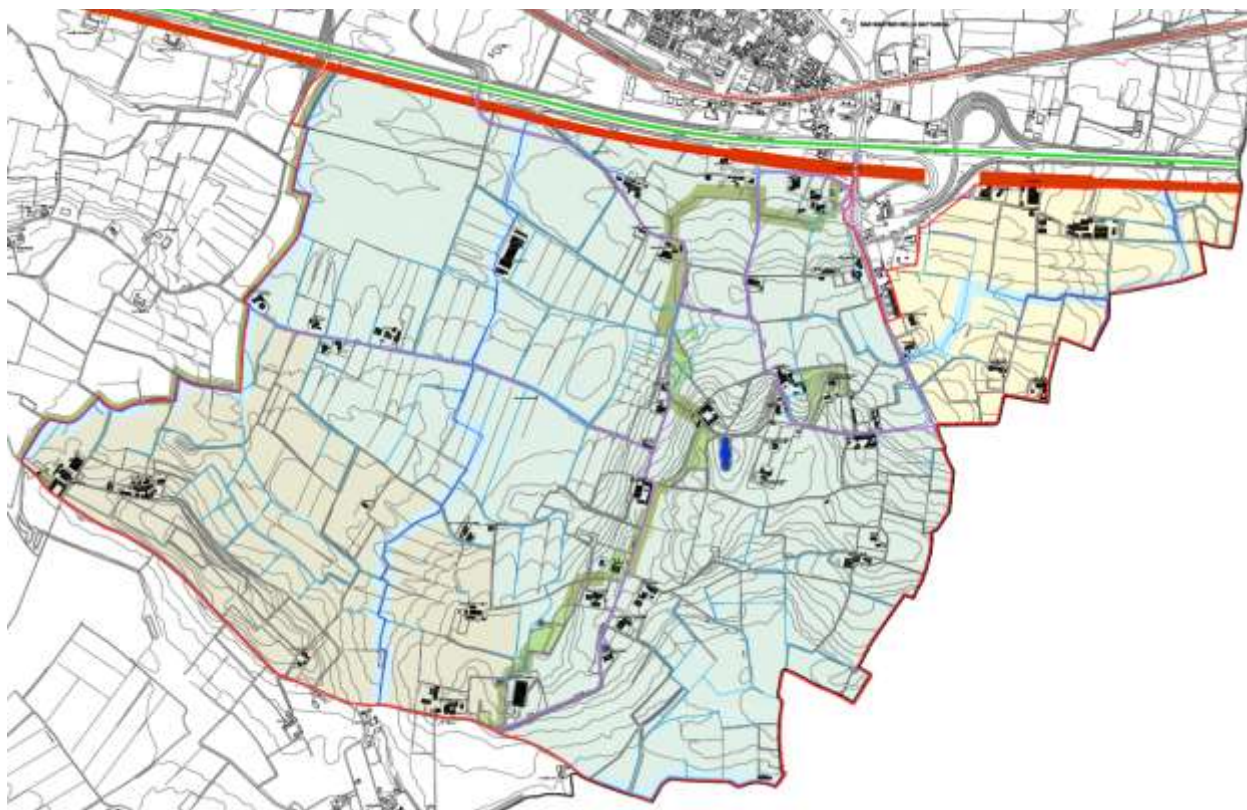
All'interno dell'ambito del PLIS, i sentieri, i percorsi ciclopeditoni e i parcheggi esistenti dovranno essere organizzati e mantenuti sia con riguardo all'obiettivo di fruibilità del territorio, sia al fine di garantire il miglior inserimento paesaggistico e ambientale degli stessi. Particolare interesse dovrà essere posto alla valorizzazione dei luoghi e dei percorsi storico-testimoniali dove potranno essere installati cartelli, bacheche, stemmi, ecc..., che possano ricordare gli eventi bellici e rimandare a siti dedicati per le dovute informazioni e ricostruzioni (QC, link, ecc...).

La manutenzione e/o l'implementazione delle infrastrutture, non solo delle percorrenze ma anche quelle relative alle reti tecnologiche, in applicazione dei criteri regionali (PTR), dovranno ricercare le migliori soluzioni tecniche in modo da garantire un corretto inserimento paesaggistico e ambientale dei manufatti (per esempio: le linee aeree su palo, dovranno essere evitate preferendo le linee interrate; i dispositivi tecnologici, quali cabine, armadietti, ecc..., dovranno essere il più possibile accorpati e adeguatamente mitigati; la segnaletica di esercizio e i cartelli pubblicitari dovranno avere dimensioni e conformazioni coerenti con i caratteri paesaggistici del contesto e dovranno essere installati su pali esistenti, preferibilmente in modo accorpati; ecc...).

Per gli interventi necessari allo svolgimento dell'attività agricola e alla manutenzione del territorio (suolo, corsi d'acqua, gestione del verde, ecc...), trovano applicazione le norme contenute nel regolamento edilizio e nel progetto di rete ecologica comunale (tavola 3 e indirizzi contenuti nella relazione redatta dal dott. G. Zola), nonché le disposizioni normative sovracomunali vigenti in materia.

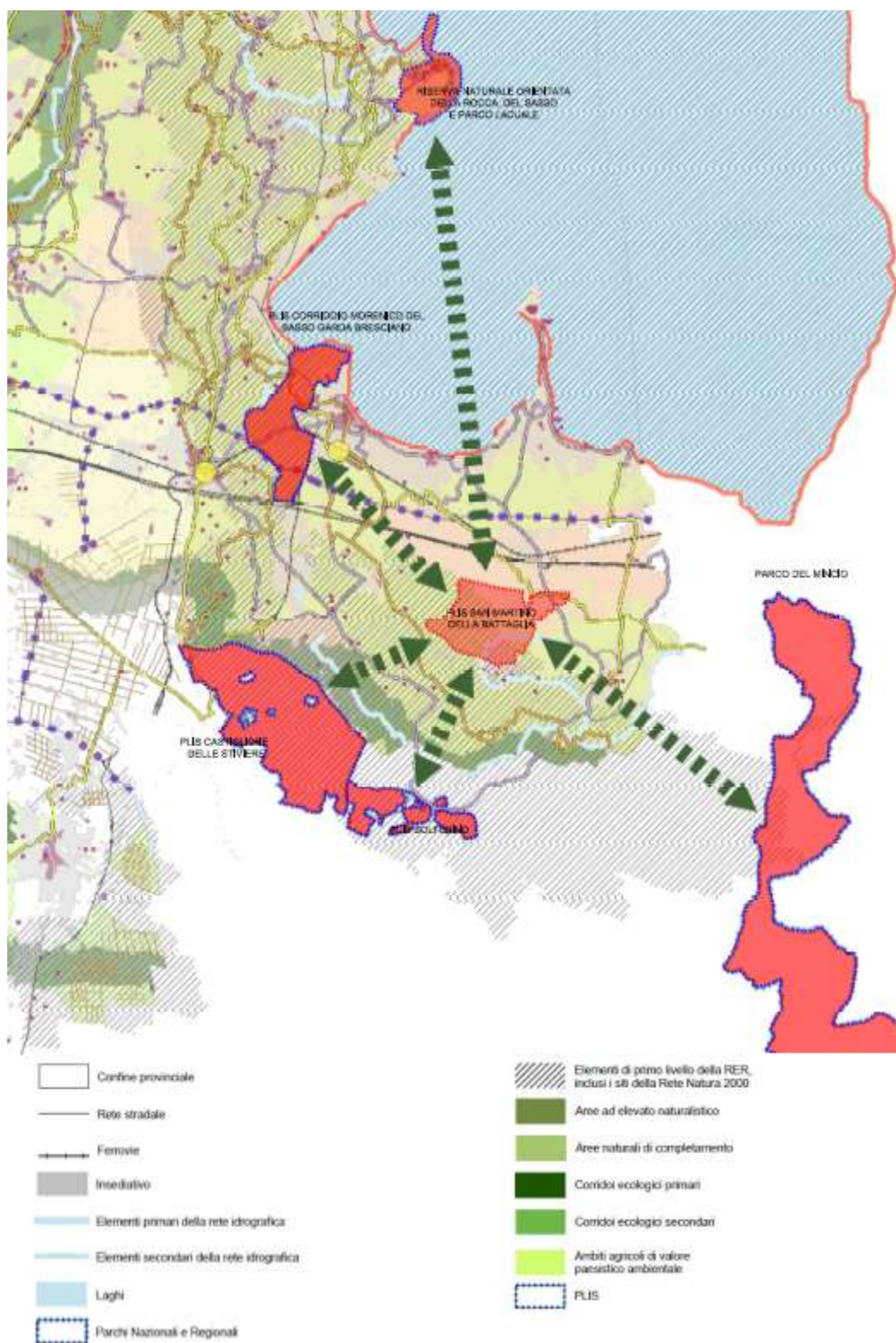
4. Aree verdi protette e progetto di rete ecologica comunale

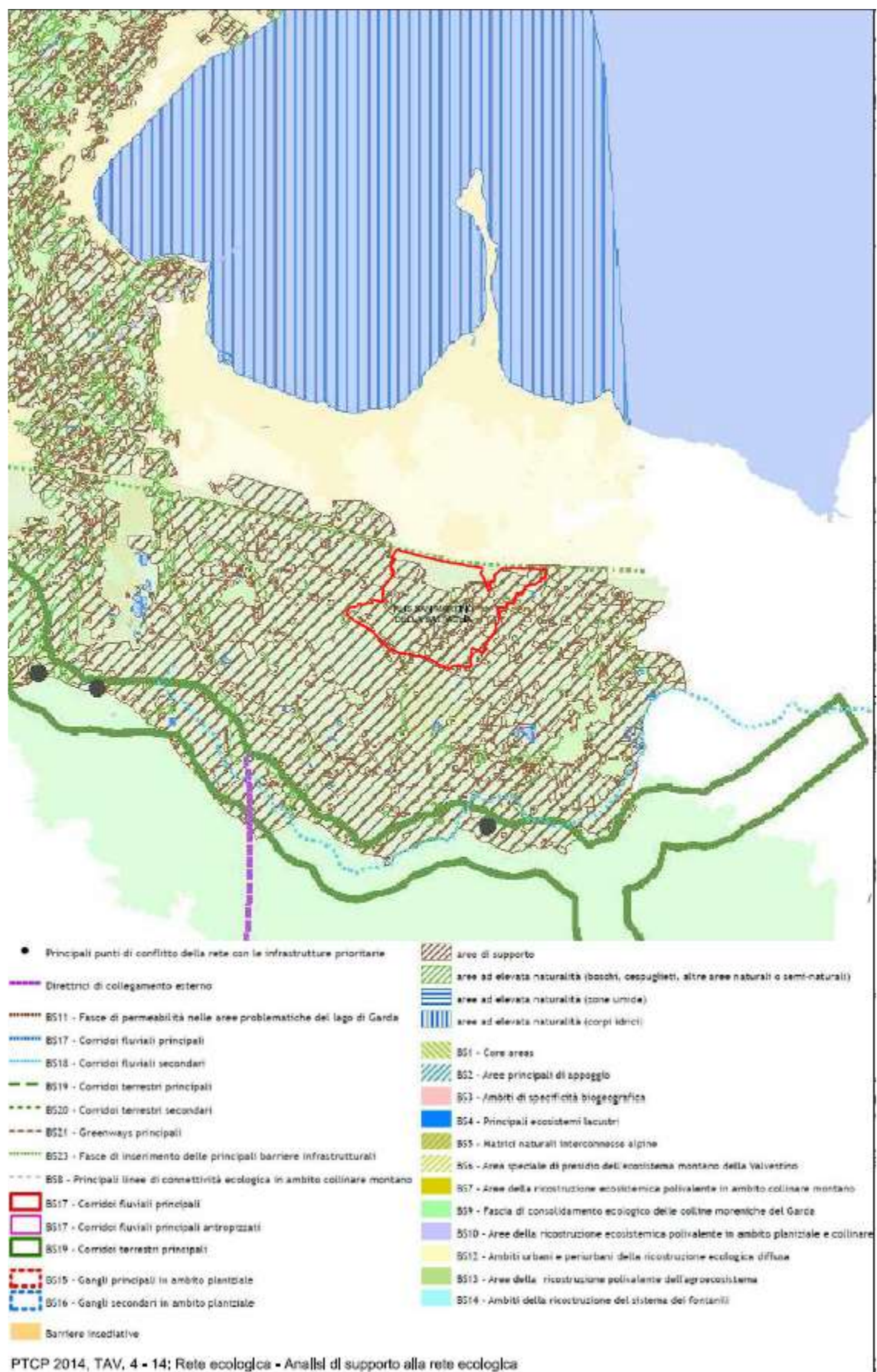
La proposta di PLIS contiene un apposito elaborato grafico che consente un'analisi delle aree verdi protette e del progetto di rete ecologica comunale. Inoltre, la relazione ad esso allegato, riporta specifici riferimenti e suggerimenti per le azioni strategiche da intraprendere.

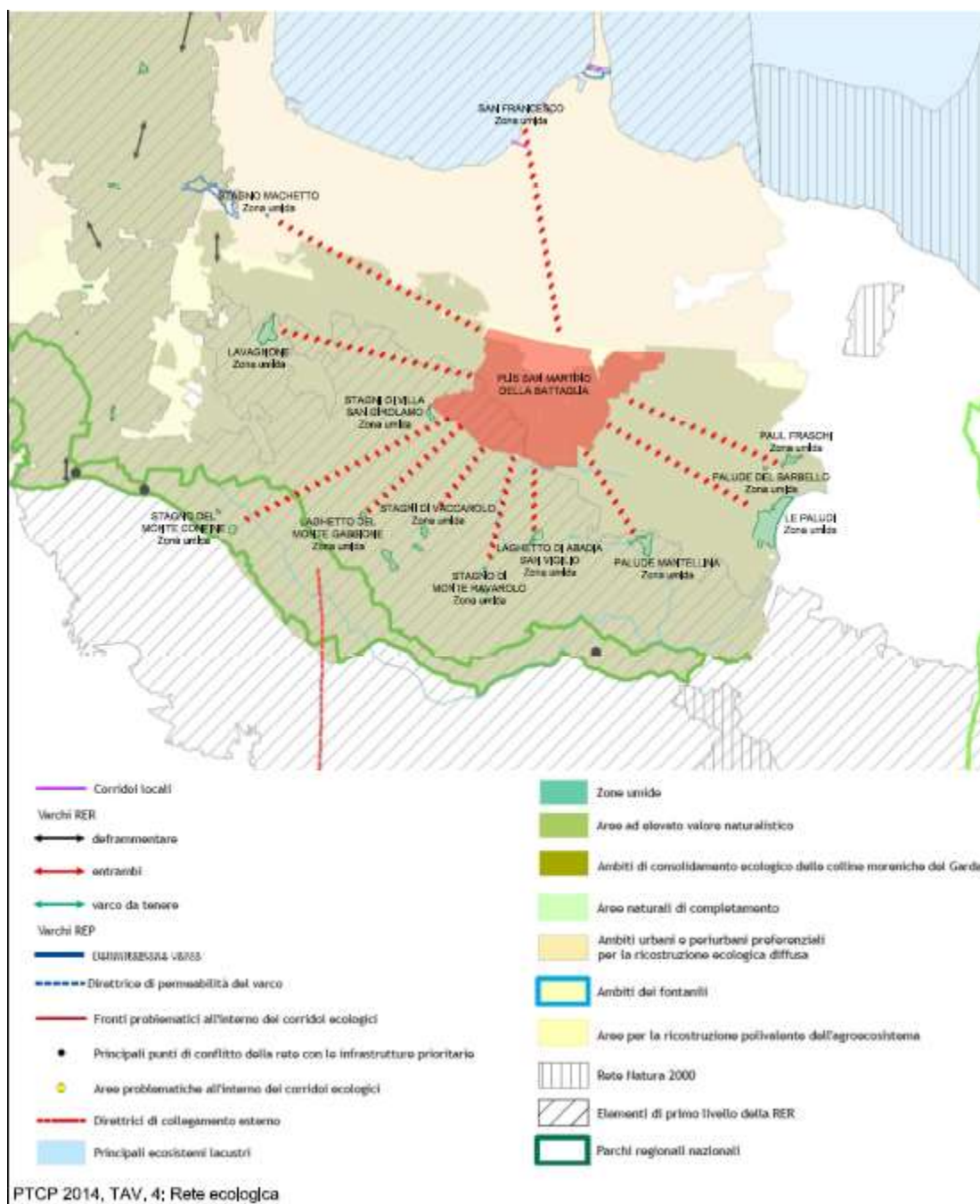


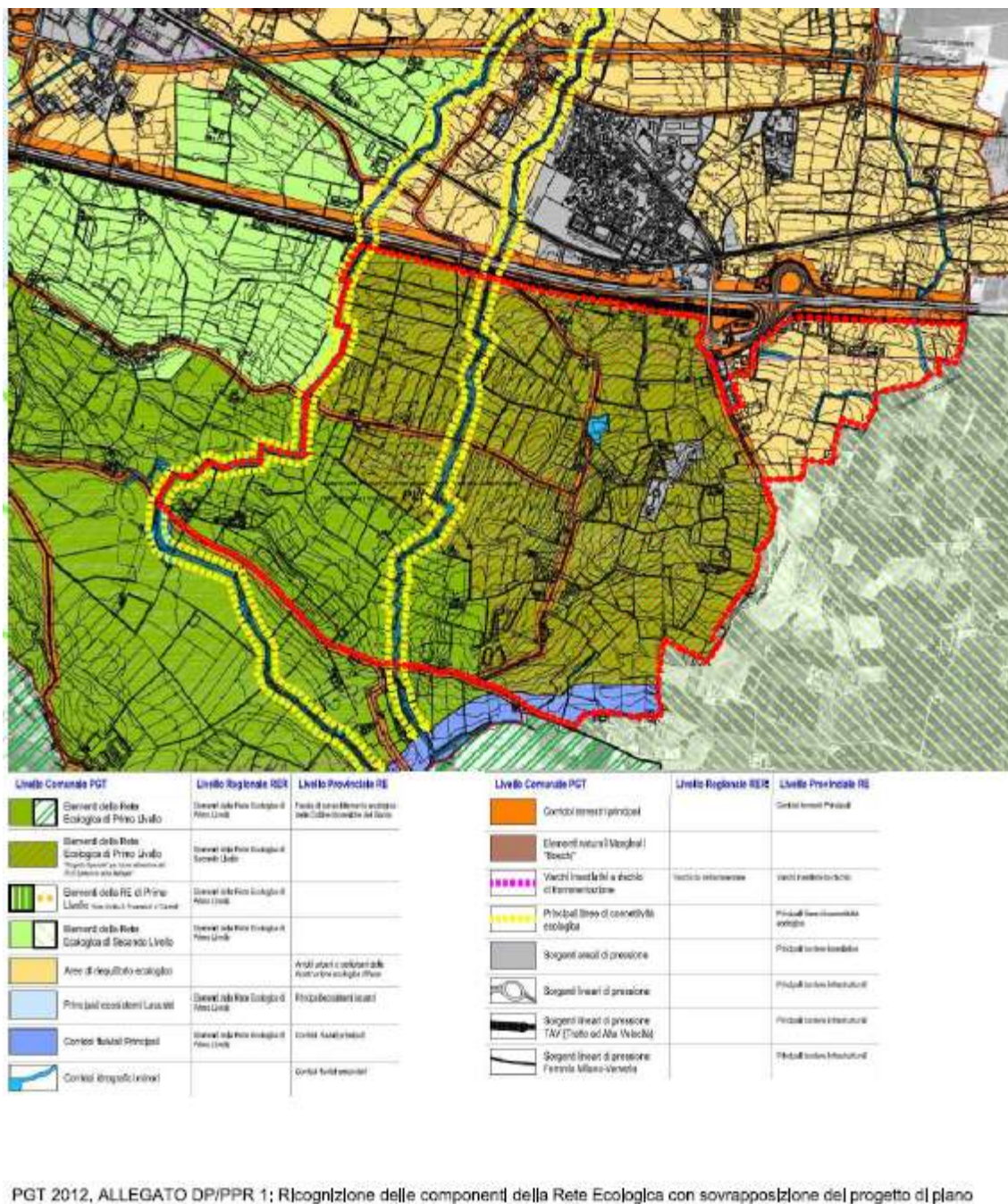
Tav. 10 – Analisi aree verdi protette e progetto rete ecologica

	CONFINE COMUNALE	ELEMENTI IDRICI ESISTENTI	
	CONFINE PARCO		RETICOLO IDRICO MINORE AD ALTO GRADO DI TUTELA
INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA'			RETICOLO IDRICO MINORE A MEDIO GRADO DI TUTELA
	AUTOSTRADA A4		BACINO D'ACQUA ESISTENTE
	LINEA FERROVIARIA	ELEMENTI RETE ECOLOGICA	
	T.A.V. - TRENO ALTA VELOCITA' (IN PROGETTO)		BOSCO (DA REP INTEGRATA DA REC)
ELEMENTI ARCHITETTONICI			CORRIDOIO TERRESTRE (DA REC)
	EDIFICIO PRESENTE ALL'INTERNO DELL'AREA DEL PARCO		VARCO (DA REC - DA MANTENERE)
PUNTI DI CONFLITTO			ELEMENTO DELLA RETE ECOLOGICA DI PRIMO LIVELLO (RER)
	BARRIERE INFRASTRUTTURALI		ELEMENTO DELLA RETE ECOLOGICA DI SECONDO LIVELLO (RER)
			AREA DI RIEQUILIBRIO ECOLOGICO (REP)
			CORRIDOIO FLUVIALE/LACUSTRE (DA REP INTEGRATA DA REC)









Il dott. Zola, ha eseguito, su tutto il territorio comunale, un aggiornamento della rete ecologica comunale, con riferimento alla rete provinciale e regionale.

La tavola della rete ecologica comunale allegata al PGT vigente è stata aggiornata con l'inserimento delle nuove infrastrutture previste od in fase di realizzazione sul territorio comunale. In particolar modo è stata inserita la nuova linea ferroviaria TAV e le modifiche delle strutture viarie.

Per il quadro conoscitivo utilizzato per l'elaborazione della Rete Ecologica Comunale (REC) si è utilizzato come elemento di partenza la Rete Ecologica Provinciale (Sistema Informativo Territoriale della Provincia di Brescia <http://sit.provincia.brescia.it/PTCP>), integrata con i dati, relativi al territorio, desunti dalla Rete Ecologica Regionale.

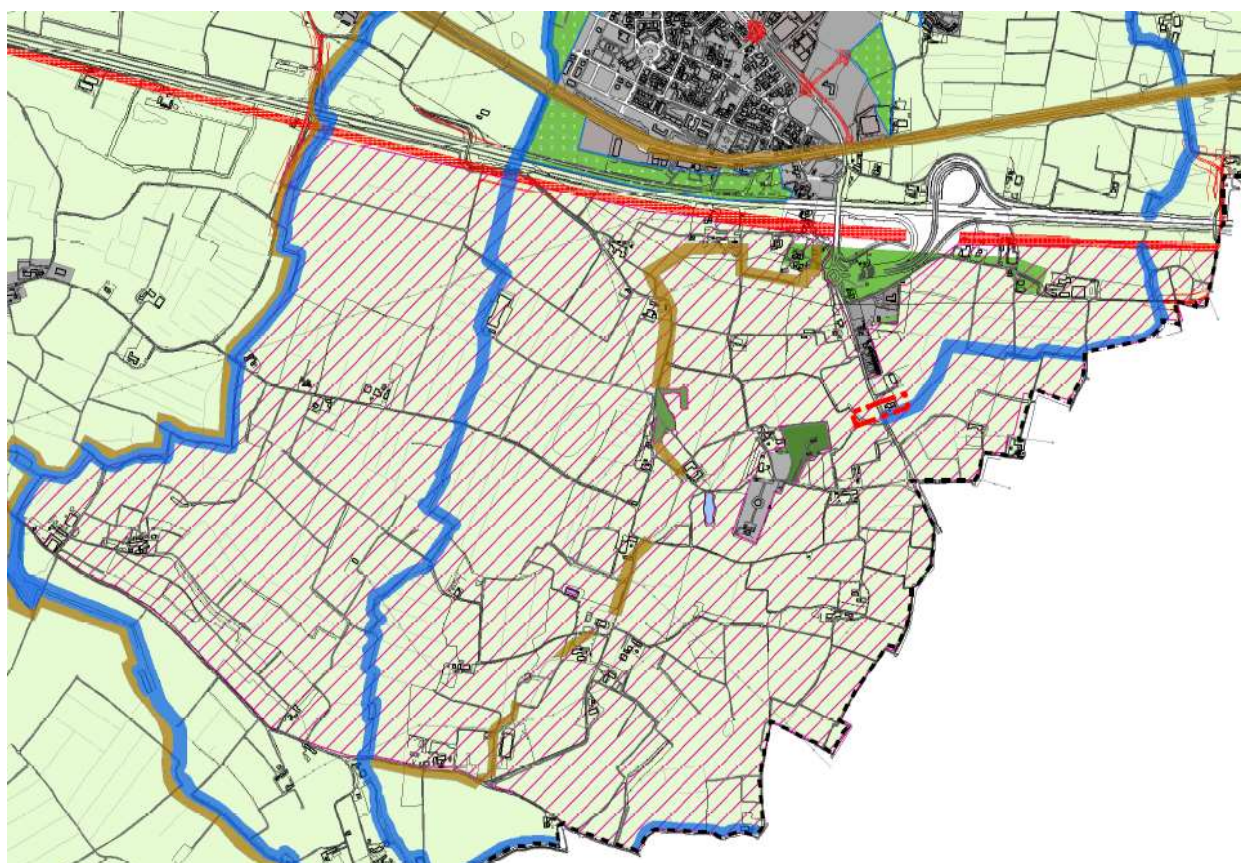
Dopo aver effettuato un'analisi dei dati disponibili a livello regionale, provinciale e comunale, aver eseguito un confronto con le ortofoto e gli altri elementi conoscitivi ed informativi disponibili e reperibili in forma documentale, cartografica, informatica e di testo (dati DUSAF, SIT Provincia di Brescia, Portale geografico Lombardia, foto satellitari, pubblicazioni scientifiche di carattere ambientale, ecc.) ed aver effettuato sopralluoghi sul territorio, sono stati individuati ulteriori elementi ritenuti rilevanti sotto l'aspetto naturalistico, paesaggistico o ecologico-ambientale, oltre agli elementi ed alle condizioni che determinano criticità per la sopravvivenza, la mobilità e la riproduzione della fauna e della flora.

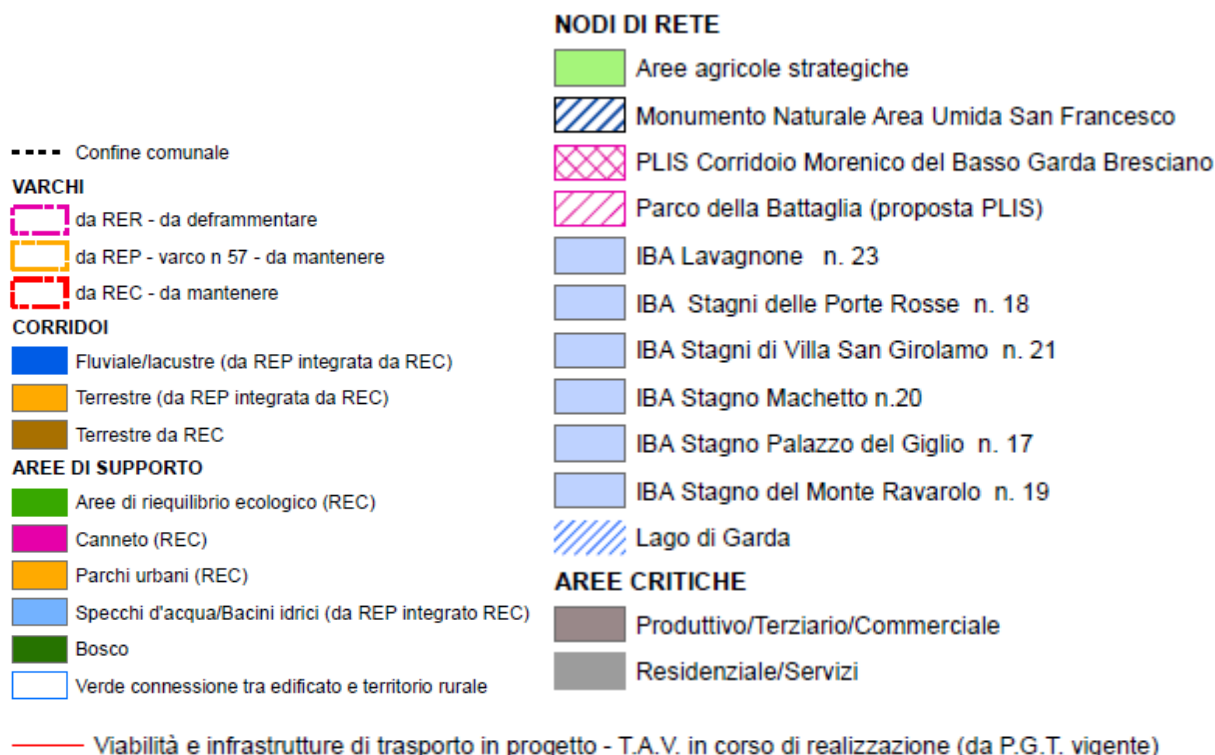
Gli elaborati che si sono utilizzati come base per la stesura della REC sono i seguenti

- la base aereofotogrammetrica comunale;
- gli strati GIS inerenti gli elementi della RER;
- gli strati GIS predisposti dalla Provincia di Brescia relativamente a tematismi di carattere naturalistico ed ecologico (paesaggio, REP, etc).
- gli strati GIS Rete Natura 2000 ed altri istituti di tutela, con i relativi aggiornamenti. Gli strati informatici sono stati successivamente opportunamente corretti ed integrati a seguito di ricognizioni dirette sul territorio comunale.

Gli elementi aventi un ruolo importante come componenti della rete ecologica comunale sono stati individuati, verificati in scala di maggior dettaglio e rappresentati nel relativo elaborato grafico.

Nell'elaborato grafico è, quindi, proposta la rete ecologica comunale che rappresenta un'analisi di maggior dettaglio rispetto alle previsioni della pianificazione sovra comunale per quanto concerne i sistemi paesistico-ambientali presenti nel territorio del comune di Desenzano del Garda.





Per il progetto di rete ecologica comunale, anche all'interno dell'ambito del PLIS, si fa pertanto riferimento all'aggiornamento eseguito dal dott. Zola, e quindi alla tavola 4 e alla allegata relazione. Inoltre, uno specifico rimando viene inserito nell'art. 38.3 delle NTA del PGT vigente.

38.3 – PLIS Parco della Battaglia di San Martino

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

Il Documento di Piano si compone di indirizzi preliminari volti alla definizione per la futura attivazione del PLIS e del suo riconoscimento finalizzati alla tutela, valorizzazione, del contesto paesistico agricolo e storico testimoniale dei luoghi della sacralità dell'identità nazionale anche come occasione della sensibilizzazione della tutela del sistema territoriale delle Colline Moreniche.

Gli interventi di tipo edilizio e urbanistico interni al perimetro del PLIS Parco della Battaglia di San Martino, **devono essere promossi nel rispetto dei piani e delle norme sovraordinate, nonché degli obiettivi strategici perseguiti dal Documento di Piano che trovano attuazione nelle presenti norme.** ~~sono subordinati ad una definizione complessiva e puntuale delle iniziative da approvarsi con atto specifico. Tale atto specifico è considerato strumento attuativo del Documento di Piano con riferimento a previsioni proprie del Piano delle Regole.~~

Per gli interventi ricadenti all'interno dell'area interessata dal PLIS si fa riferimento alla disciplina delle differenti zone urbanistiche in cui gli stessi ricadono, **fatte salve le prescrizioni relative al PLIS, al progetto di Rete Ecologica comunale e agli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico.** Gli interventi riguardanti gli edifici ricadenti negli ambiti identificati come "COMPENDIO AGRICOLO A" e "COMPENDIO AGRICOLO B", di cui alla tavola 09 del Progetto

~~del Plis Parco della Battaglia di San Martino, sono assoggettati a Piano di Recupero esteso all'intero COMPENDIO A o B. Il Piano di Recupero dovrà uniformarsi a quanto previsto dalla "Relazione Preliminare per la Proposta di Istituzione – Allegato 2 Proposta di Norma" contenuto nel progetto di PLIS.~~

~~Ad integrazione di quanto previsto dal suddetto allegato, il recupero degli edifici indicati in cartografia Tavola 09 in colore giallo "Edificio Rurale oggetto di Piano di Recupero", potrà prevedere una componente residenziale non superiore al 30% della slp.~~

~~In assenza di Piano di Recupero, nei COMPENDI A o B, saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione; limitatamente agli "Edifici Rurali oggetto di Piano di Recupero", indicati in cartografia Tavola 09 in colore giallo, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.~~

~~Inoltre si applica quanto previsto dall'art. 38.2 (attività vietate).~~

Gli immobili storici, compresi quelli costituenti edifici testimoniali degli eventi bellici di memoria storica, qualora non già tutelate da specifico vincolo ex lege n° 1089/39, saranno assoggettati alle disposizioni di cui all'art. n° 39 "Insediamenti di origine rurale di valore storico" delle presenti.

Gli edifici esistenti, che non presentano particolari valenze storico-architettoniche, saranno assoggettati all'art. n° 40 "Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola" delle presenti.

All'interno dell'ambito del PLIS, i sentieri, i percorsi ciclopeditoni e i parcheggi esistenti dovranno essere organizzati e mantenuti sia con riguardo all'obiettivo di fruibilità del territorio, sia al fine di garantire il miglior inserimento paesaggistico e ambientale degli stessi. Particolare interesse dovrà essere posto alla valorizzazione dei luoghi e dei percorsi storico-testimoniali dove potranno essere installati cartelli, bacheche, stemmi, ecc..., che possano ricordare gli eventi bellici e rimandare a siti dedicati per le dovute informazioni e ricostruzioni (QC, link, ecc...).

La manutenzione e/o l'implementazione delle infrastrutture, non solo delle percorrenze ma anche quelle relative alle reti tecnologiche, in applicazione dei criteri regionali (PTR), dovranno ricercare le migliori soluzioni tecniche in modo da garantire un corretto inserimento paesaggistico e ambientale dei manufatti (per esempio: le linee aeree su palo, dovranno essere evitate preferendo le linee interrate; i dispositivi tecnologici, quali cabine, armadietti, ecc..., dovranno essere il più possibile accorpati e adeguatamente mitigati; la segnaletica di esercizio e i cartelli pubblicitari dovranno avere dimensioni e conformazioni coerenti con i caratteri paesaggistici del contesto e dovranno essere installati su pali esistenti, preferibilmente in modo accorpato; ecc...).

Per gli interventi necessari allo svolgimento dell'attività agricola e alla manutenzione del territorio (suolo, corsi d'acqua, gestione del verde, ecc...), trovano applicazione le norme contenute nel regolamento edilizio e nel progetto di rete ecologica comunale (tavola 3 e indirizzi contenuti nella relazione redatta dal dott. G. Zola), nonché le disposizioni normative sovramunicipali vigenti in materia.

5.1.3. Adozione nuovo documento di piano

Come anticipato nelle premesse, il Comune di Desenzano del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 28 settembre 2011 e approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 21/12/2012 (avviso sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 26 del 26/06/2013).

In seguito, ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante generale agli atti del PGT, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 18 Ottobre 2016 e approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 24 Marzo 2017 (avviso sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 26 del 28/06/2017).

Ad oggi risultano inoltre approvati alcuni strumenti urbanistici in variante al PGT vigente, ai sensi della LR 12/2005 (PII, SUAP, ecc...).

Con Delibera di Giunta Comunale n. **35 del 16/02/2021**, il Comune ha avviato il procedimento per la redazione di una variante generale agli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della L.R. 12/2005, con la volontà di revisionare il Documento di Piano (DdP), il Piano delle Regole (PdR) e il Piano dei Servizi (PdS) ad esso allegati. Con successiva deliberazione della Giunta n. **173 del 20/07/2021**, è stato altresì avviato il procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS), per la variante al PGT medesima.

Con deliberazione n. **120 del 09/04/2024** la Giunta Comunale poi ha disposto l'avvio del procedimento per l'adozione del nuovo Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 12/2005 e della L.R. 31/2014, ad integrazione del procedimento di variante del Piano del Governo del Territorio vigente avviato con deliberazione della Giunta Comunale n. 35 del 16/02/2021 e correlata VAS, di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 173 del 20/07/2021, con l'obiettivo di:

- confermare gli obiettivi già individuati con la deliberazione della Giunta Comunale n. 35 del 16/02/2021 e precisare che, in riferimento agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, il nuovo piano dovrà assicurare un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, escludendo l'introduzione di nuove previsioni che abbiano ad oggetto aree esterne al vigente tessuto urbano consolidato;
- di dare atto che, fermo restando il bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, la presente procedura non si configura come adeguamento diretto alla L.R. n. 31/2014, bensì come adozione di nuovo documento di piano e variante generale al PGT (Piano delle Regole e Piano dei Servizi);
- di confermare le figure previste per la VAS (autorità procedente, autorità competente, i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente competenti, il pubblico), così come individuate con la deliberazione della Giunta Comunale n. 173 del 20/07/2021, nonché le modalità di messa a disposizione degli atti, informazione e pubblicizzazione delle informazioni.

Successivamente, la Giunta ha assunto la deliberazione n. **412** del **12/11/2024** avente ad oggetto: “AVVIO DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - VAS - PER L'ADOZIONE DEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO (L.R. N. 12/2005 E S.M.I.) AD INTEGRAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE – PGT”.

Ricordato che la variante non costituisce adeguamento alla LR 31/2014, tale procedura è demandata alla fase successiva all'approvazione dell'adeguamento del PTCP di Brescia.

Rispetto alle previsioni del documento di piano vigente, è possibile rilevare che sono individuati n. **8 ambiti di trasformazione urbanistica**, ovvero:

- ATR PII 1



LEGENDA  Perimetro ambito/comparto

Identificazione dell'ambito su base ortofotografica

- ATR PII 8



LEGENDA  Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

- ATR RP 4



LEGENDA  Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

- ATR RP 7



LEGENDA  Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

- ATP 3 sub A



LEGENDA  Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

- ATP 3 sub B



LEGENDA  Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

- ATP 6 a



LEGENDA  Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

- ATP 6 b



LEGENDA — Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

Le previsioni degli ambiti sono contenute nell'elaborato denominato "DP03A: condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione e delle previsioni di piano", relativo alle previsioni relative agli ambiti di trasformazione del documento di piano, che sarà oggetto della procedura integrativa.

In generale, le varianti apportate al DOCUMENTO DI PIANO hanno riguardato quanto segue:

- aggiornamento dispositivo normativo generale;
- aggiornamento indagini e ricognizioni territoriali (aree agricole, uso del suolo);
- individuazione strategia generale del PGT;
- AGGIORNAMENTO SISTEMA DEI VINCOLI IN RECEPIMENTO PIANI E NORME SOPRAVVENUTE (CARTOGRAFIE E NTA);
- AGGIORNAMENTO COMPONENTE GEOLOGICA, ADEGUAMENTO PGRA E RECEPIMENTO DOCUMENTO SEMPLIFICATO DEL RISCHIO IDRAULICO;
- PROGETTO DI RETE ECOLOGICA COMUNALE;
- INDIVIDUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA.

Tutte le istanze di modifica pervenute da parte degli interessati e gli esiti degli incontri svolti, sono stati considerati per la revisione delle previsioni vigenti, anche alla luce dello svolgimento delle seguenti attività:

- puntuali sopralluoghi in tutti i siti coinvolti;
- ricognizione delle attuali previsioni di piano e del relativo stato di attuazione;

- verifica degli eventuali vincoli o limitazioni d'uso dei suoli derivanti da norme o piani sovraordinati, nonché dall'aggiornamento della componente geologica in corso;
- analisi circa la qualità dei suoli, dal punto di vista agronomico e del valore di naturalità degli stessi.

La presente variante propone una generale rivalutazione degli ambiti di trasformazione vigenti, secondo gli **obiettivi generali e specifici** perseguiti dalla variante e preliminarmente individuati nella fase di scoping:

1. Riduzione delle interferenze con il sistema dei vincoli;
2. Coerenza con le previsioni della pianificazione sovraordinata;
3. Contenimento del consumo di suolo, con particolare riguardo ai terreni a maggior valenza paesaggistico-ambientale e alla qualità dei suoli;
4. Definizione del perimetro del tessuto urbano consolidato, in relazione agli ambiti agricoli e naturali esterni;
5. Introduzione di misure di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale, interne ed anche esterne agli ambiti;
6. Adeguata dotazione di suolo permeabile e rispetto del principio di invarianza idraulica;
7. Adeguata dotazione di infrastrutture (viabilità, reti tecnologiche, ecc...) e di servizi pubblici e di interesse generale (parcheggi, verde, ecc...);
8. Miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica degli insediamenti edilizi;
9. Riduzione degli impatti sulle componenti ambientali (aria, acqua, suolo, ecc...) e delle emissioni in atmosfera;
10. Riduzione delle situazioni di conflitto (anche potenziale) e delle commistioni funzionali che determinano criticità;
11. Incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei valori storici e paesaggistici preesistenti;
12. Rispetto di condizioni igienico-sanitarie adeguate e di sicurezza delle costruzioni;
13. Adeguamento e recepimento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Non sono previsti nuovi ambiti di trasformazione urbanistica; vengono recepiti gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale già individuati.

5.1.4. Varianti generali proposte

a) Coordinamento con il redigendo regolamento edilizio comunale e modifiche normative generali (aggiornamenti, recepimento norme, precisazioni)

Il comune ha in corso la redazione del **Regolamento Edilizio** in attuazione della D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/965. Il regolamento rinvia alla disciplina generale, in particolare, alle **definizioni tecniche uniformi** e alla **ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia** (rispettivamente allegato B e C della D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/965), che hanno uniforme e diretta applicazione su tutto il territorio regionale. Come previsto dalla D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/965, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili. In particolare, le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche avranno efficacia a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del PGT.

Il regolamento edilizio contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, indicando altresì i requisiti prestazionali degli edifici riferiti nello specifico alla sicurezza e al risparmio energetico.

Il regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

Pertanto, le norme di piano sono proposte con le seguenti modifiche:

- RICHIAMO REGOLAMENTO EDILIZIO E ALLEGATI B E C DELLA DGR 24 OTTOBRE 2018 N. XI/695 (DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI E RICOGNIZIONE NORME): Inserimento rimando al regolamento edilizio all'art. 1 delle NTA del PdR;
- DEFINIZIONE CATEGORIE DI INTERVENTO SECONDO NORMA NAZIONALE (DPR 380/01): Inserimento rimando al DPR 380/2001 all'art. 5 delle NTA del PdR;
- NORMA SPECIALE FINALIZZATA AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI NEI VARI AMBITI: Stralcio comma 2 art. 9 e inserimento nuovo rimando.
- NORMA SPECIALE RIGUARDANTE L'ATTIVITA' DI PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR: stralcio art. 9 bis per rimando al regolamento edilizio.
- art. 11 - AREE DI PERTINENZA: precisazione nuovo riferimento (PGT prima adozione).
- REVISIONE ART. 12- NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE E IL POTENZIAMENTO DEL VERDE E DELLE ALBERATURE: Stralcio articolo 12 e inserimento nuova norma di rimando al regolamento edilizio.
- REVISIONE ART. 12 BIS - REALIZZAZIONE DI FASCE O AMBITI ALBERATI-BOSCATI CON FUNZIONE DI RISARCIMENTO AMBIENTALE (MODALITA' COMPENSATIVE): Stralcio articolo 12 bis e inserimento nuova norma.
- ART. 13 - NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE E LA CREAZIONE DEI PERCORSI PEDONALI E LA CONSERVAZIONE DEI MURI IN PIETRA: stralcio commi con regole per rimando al regolamento edilizio.

- Art. 19: stralcio commi 4 e 5 per recepimento definizioni tecniche uniformi regionali; inserimento precisazione per comma 6; inserimento comma 9 per recepimento definizioni tecniche uniformi regionali non aventi rilevanza urbanistica.
- art. 25 DESTINAZIONI D'USO: recepimento norma destinazioni d'uso regionale (LR 12/2005), recepimento norme igienico-sanitarie (allevamenti) e rimando regolamento edilizio, integrazione definizione SP.
- art. 30: Installazione di impianti e apparecchi tecnologici: rimando regolamento edilizio.
- art. 31 AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI AD ALTA DENSITA': inserimento precisazione ATIRU 1 e 2 (ambiti rigenerazione).
- art. 35.14: Ambiti soggetti a preventiva pianificazione attuativa: richiamo art. 31.14 per ambiti soggetti a PA anche in verde privato.
- art. 31.14.1: stralcio previsione AUTR-P 11.
- art. 33.13: stralcio previsione attuata - AUT/CV 14 ex PAV 3.
- art. 34: AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A RADA DENSITA': riduzione incremento lotti saturi.
- art. 37.9 e 37.bis 9: rimando al regolamento edilizio per allevamenti.
- art. 39.1: inserimento precisazione per destinazioni d'uso
- art. 40: modifica destinazioni d'uso ammesse.
- art. 44: NORME PER L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHI TECNOLOGICI: Rimando al regolamento edilizio.

Infine, in generale, gli elaborati del PGT vigente sono oggetto di un aggiornamento in base a quanto segue:

- COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO: aggiornamento geologo.
- CORREZIONE AREE AGRICOLE INSERITE NEL PERIMETRO DEL TUC.
- AGGIORNAMENTO CON PIANO ALIENAZIONE COMUNALE.

5.1.5. Valutazione delle istanze pervenute

In seguito all'avvio della variante del PGT in oggetto, come previsto dalla LR 12/2005, sono pervenute al protocollo comunale numero 58 proposte e/o suggerimenti presentate da parte di privati cittadini, operatori economici e altri soggetti interessati dal procedimento.

In funzione degli obiettivi generali sottesi alla presente variante, tutte le istanze sono state preliminarmente valutate e durante l'iter di redazione della variante verranno verificate e recepite laddove coerenti con le finalità individuate.

Le richieste volte a rettificare e/o aggiornare gli atti del piano, in quanto comportanti modifiche di natura vincolata, verranno complessivamente recepite, mentre quelle comportanti una valutazione discrezionale da parte dell'Amministrazione e/o una verifica di coerenza con gli obiettivi e/o conformità con le norme e i piani sovraordinati, saranno attentamente valutate.

E' già stato anticipato che, con Delibera di Giunta Comunale n. **35** del **16/02/2021**, il Comune ha avviato il procedimento per la redazione di una variante generale agli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della L.R. 12/2005, con la volontà di revisionare il Documento di Piano (DdP), il Piano delle Regole (PdR) e il Piano dei Servizi (PdS) ad esso allegati. Con successiva deliberazione della Giunta n. **173** del **20/07/2021**, è stato altresì avviato il procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS), per la variante al PGT medesima.

In seguito alla pubblicazione dell'avviso correlato all'avvio di tale procedimento, risultano pervenuti n. 61 istanze e/o suggerimenti.

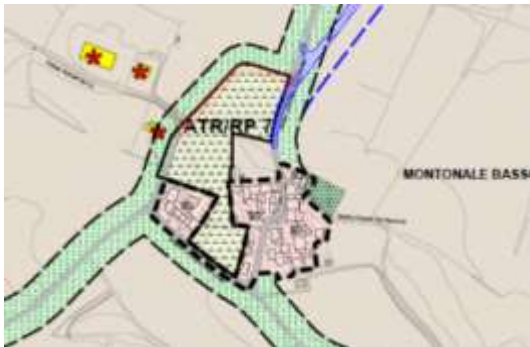
Con deliberazione n. **120** del **09/04/2024** la Giunta Comunale poi ha disposto l'avvio del procedimento per l'adozione del nuovo Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 12/2005 e della L.R. 31/2014, ad integrazione del procedimento di variante del Piano del Governo del Territorio vigente avviato con deliberazione della Giunta Comunale n. 35 del 16/02/2021 e correlata VAS, di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 173 del 20/07/2021.

Successivamente, la Giunta ha assunto la deliberazione n. **412** del **12/11/2024** avente ad oggetto: "AVVIO DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - VAS - PER L'ADOZIONE DEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO (L.R. N. 12/2005 E S.M.I.) AD INTEGRAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE – PGT".

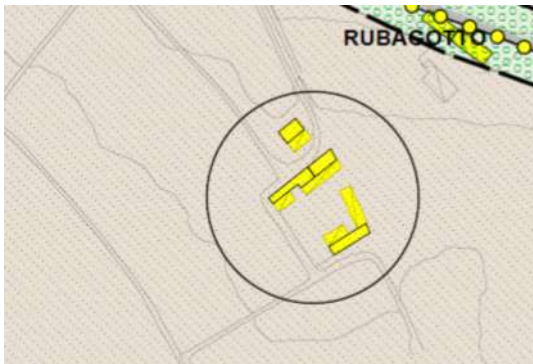
In seguito alla pubblicazione dell'avviso di integrazione del procedimento, risultano pervenuti n. 12 istanze e/o suggerimenti.

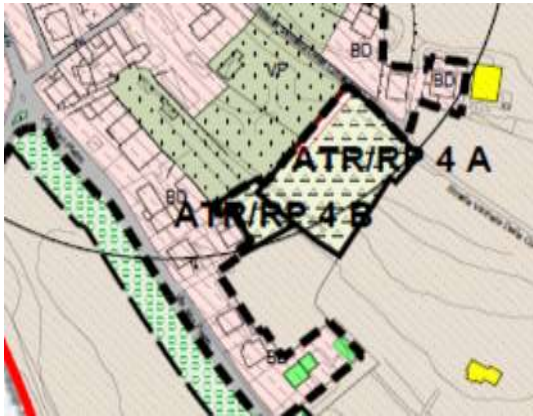
Le sintesi delle richieste pervenute, sia dopo la pubblicazione del primo avviso che in occasione della presente integrazione, sono riportate in allegato al presente documento.

Si riportano in seguito le sintesi delle richieste pervenute.

N.	FG.	MAPP.	SINTESI RICHIESTA	PREVISIONI PGT VIGENTE	
1	48	320-321 (parte)-322- 343-344	Le aree indicate sono ricomprese nel comparto ATR/RP7 soggetto a piano di lottizzazione. Essendoci una pluralità di proprietari, alcuni dei quali non aderiscono al piano attuativo, si chiede la ripermetrazione dello stesso con suddivisione in due comparti, al fine di consentirne l'attuazione o il rimando agli ambiti residenziali liberi.		

2	12	228	L'area è inserita nel piano di recupero ATIRU 14, in fase di ultimazione, pertanto si richiede che l'area venga svincolata dal piano attuativo e venga confermato l'inserimento in A.R.M.D		
3	32	391	Intendendo rinunciare al diritto di edificabilità sui lotti, si chiede che l'area venga classificata come Agricola		
4	2	430-424-428-429	visto che l'area era ricompresa in una precedente lottizzazione e ora risulta inserita nelle aree agricole di rispetto, si richiede di inserire l'area come area residenziale a bassa densità (in alternativa anche con volumetria definita) purché a completamento di un quadro generale di insediamento abitativo Max Vol.600 mc		

5	43	671	L'immobile (ex PIP Pigna) è costituito da due unità, laboratorio artigianale a piano terra e abitazione del titolare al primo. Si richiede di recepire nella variante la possibilità che le due unità possano essere cedute separatamente a terzi. A tal fine si chiede di considerare la residenza di servizio come principale ex-agricola.		
6	62	200 sub.4	Si chiede che l'edificio, già ex stalla con fienile, venga inserito come edificio non agricolo e loro pertinenze in zona agricola, e per lo stesso siano previsti interventi di quinto livello.		

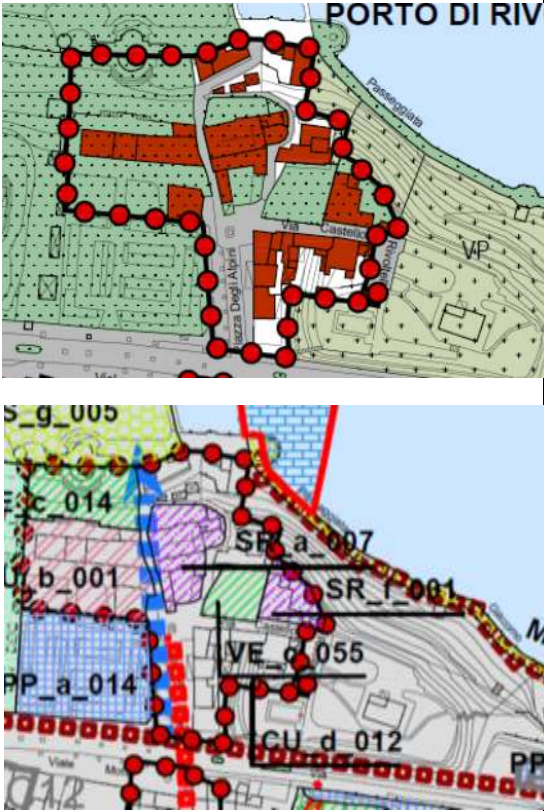
7	48	213-296	Si richiede di inserire l'area come destinazione agricola o a verde pubblico, in quanto già utilizzata a tale scopo.		
8	56	254 (area)-55(immobile artigianale)	Per quanto riguarda il capannone si richiede di aggiornare la cartografia di PGT perimetrando l'area di pertinenza come da mappale 55. Per l'area ineditata di cui al mappale 254, si chiede di riclassificarla agricola vista l'attività floristica svolta.		

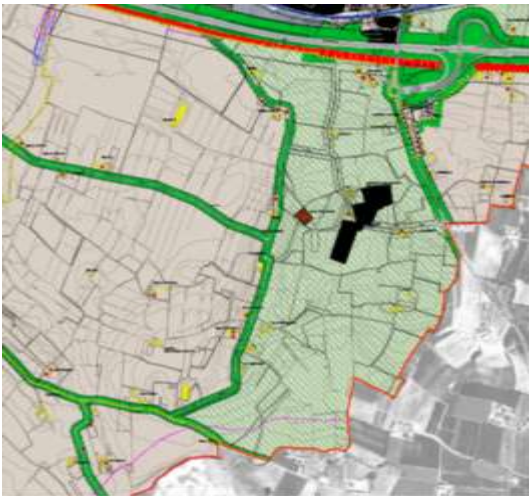
COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA– VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

9	56	256	Si richiede di poter ampliare o edificare un nuovo edificio, inserendo l'area in zona residenziale di completamento a bassa densità o assegnandouna volumetria definita.		
10	53	43 (terreno) 43 sub.501-502 (fabbricati)	Si richiede che l'area mappale 43 del foglio 53 venga stralciata dagli ambiti residenziali a media densità (ATIRU 11/A), e venga inserita negli ambiti a bassa densità con edificazione diretta.		

11	13	59 sub.1-2-3-4-5	Il promissario acquirente chiede che l'area ricada in ambito residenziale consolidato di media densità		
12	38	91-92-107-108-109-110	Si contesta l'impossibilità di costruire fabbricati rurali, quali residenze o strutture per attività agricola, si chiede di poter edificare nel rispetto della norma regionale anche se non persistono altri fabbricati.		agronomo

13	52-56-61	vari	Per i terreni di proprietà coltivati a vigneto si chiede di rendere compaibili tra loro i contenuti prescrittivi e prevalenti del PTCP con il Plis comunale, al fine di salvaguardare le aree agricole qualificate come strategiche. A tal proposito suggeriscono di eliminare i gravami per i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le aree ricreative e di sosta, i divieti di revinzioni e nuova piantumazioni sulle aree, anche pertinenziali, adibite a vigneti ed a proprietà private. Inoltre per le cascine Stefanona e Bonata propongono di modificare le norme introducendo incentivi per la ristrutturazione con procedure agili e semplificate		
----	----------	------	--	--	---

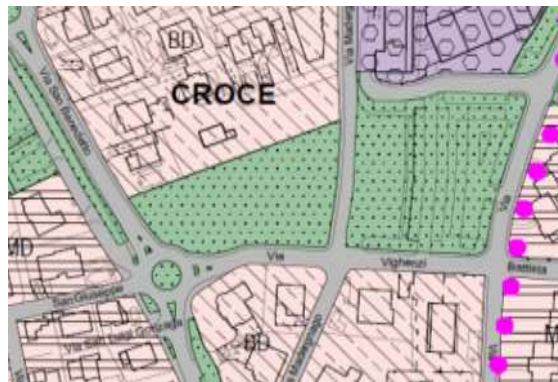
14	24	42	Si richiede il cambio di destinazione da ambiti destinati a servizi ad ambito residenziale		
----	----	----	---	---	---

15	52-56-61	vari	Per i terreni di proprietà coltivati a vigneto si chiede di rendere compaibili tra loro i contenuti prescrittivi e prevalenti del PTCP con il Plis comunale, al fine di salvaguardare le aree agricole qualificate come strategiche. A tal proposito suggeriscono di eliminare i gravami per i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le aree ricreative e di sosta, i divieti di revinzioni e nuova piantumazioni sulle aree, anche pertinenziali, adibite a vigneti ed a proprietà private. Inoltre per le cascine Stefanona e Bonata propongono di modificare le norme introducendo incentivi per la ristrutturazione con procedure agili e semplificate	 
----	----------	------	--	--

16	28	15-13-7-6- 12-11-72-1	Si segnala l'intenzione di realizzare un nuovo volume residenziale in ampliamento o comunque di pertinenza dell'immobile esistente. Al fine di poter consentire per l'ambito di proprietà l'incremento della capacità edificatoria si propone di inserire una norma particolare all'art.35 che attribuisca all'area un indice aggiuntivo che potrebbe essere assoggettato a un permesso di costruire.		
17	1	25	Si chiede di consentire la possibilità di realizzare un intervento residenziale. Si chiede pertanto di inserire una specifica norma che consenta l'applicazione dell'indice 0,30mc/mq sull'area di proprietà		

18	14	31	Si richiede all'amministrazione di valutare una riqualificazione generale dell'ambito che possa essere attuata attraverso la riorganizzazione complessiva del comparto dal punto di vista funzionale. La proposta prevede un nuovo assetto urbano più compatibile con quelli circostanti di tipo residenziale e turistico.		
19	12	36-51-52-53-54-55-70-123	Si richiede all'amministrazione di valutare una riqualificazione generale dell'ambito che possa essere attuata attraverso la riorganizzazione complessiva del comparto dal punto di vista funzionale. La proposta prevede un nuovo assetto urbano più compatibile con quelli circostanti di tipo residenziale e turistico.		
20	16	363-369-440	Si chiede che l'area interessata dal piano di recupero vigente sia esclusa dal perimetro del Plis		

21	47	58	Si richiede che detta area possa essere adibita ad una destinazione residenziale o agroturistica/terziaria		
22	42	22-24	Si richiede che l'area possa essere adibita totalmente o in parte a terreno edificabile per la costruzione della propria abitazione.		
23	27	160-183-272	Si richiede che l'area interessata passi da ambito residenziale a bassa densità a ambito residenziale di media densità.		

24	53	104 parte-4	Si chiede di eliminare l'obbligo di procedere con piano attuativo che interessa tutto il lotto (denominato ATIRU 10) consentendo il cambio di destinazione della sola porzione a destinazione artigianale verso quella residenziale a fronte, eventualmente, di un permesso di costruire		
25	2	441	Permuta di parte dell'area a lago con area, da trasformarsi in ambiti residenziali a bassa densità, di pari superficie individuata in loc.madergnano foglio 2 mappale 402.Si propone di valutare in alternativa altre soluzioni territoriali.In subordine, se non interessati dallo scambio/permuta terreni e/o l'acquisizione da parte del comune di area adibita a servizi pubblici, si chiede di trasformare l'area in ambito ad alta incidenza di verde privato.		

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA– VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

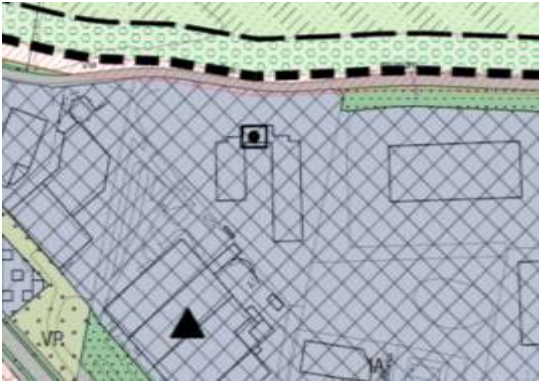
26	14	120-344-345	Si chiede che l'ultimo capoverso dell'art.19.6 delle NTA del PDR sia modificato come segue: "Non sono computabili ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, di parcheggio e stradali di proprietà privata, di cui sia stata convenzionata la cessione gratuita al comune. La distanza minima da rispettare da ogni tipo di strada in ambito urbano consolidato è sempre 5mt."		
27	27	24333	Si richiede aumento di volume pari a 600mc nell'ambito della riqualificazione.		

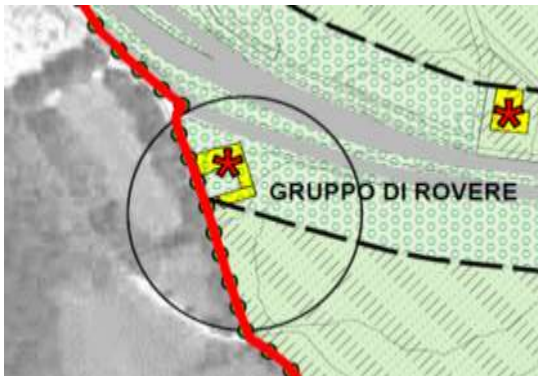
COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA– VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

28	27	7-10	Si richiede aumento di volume pari a 750mc nell'ambito della riqualificazione.		
----	----	------	--	--	--

29	61	87-88-89-96-91-93-95-139	Per i terreni di proprietà coltivati a vigneto si chiede di rendere compaibili tra loro i contenuti prescrittivi e prevalenti del PTCP con il Plis comunale, al fine di salvaguardare le aree agricole qualificate come strategiche. A tal proposito suggeriscono di eliminare i gravami per i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le aree ricreative e di sosta, i divieti di revinzioni e nuova piantumazioni sulle aree, anche pertinenziali, adibite a vigneti ed a proprietà private. Per il complesso immobiliare sotto Citari, propongono di modificare le norme introducendo incentivi per la ristrutturazione con procedure agili e semplificate		
----	----	--------------------------	---	--	---

30	43	177 e pertinenze	Si contesta l'impossibilità di allevare un adeguato numero di Suini per le esigenze agrituristiche e familiari. Si chiede di aumentare il numero di capi ammessi da uno sino ad una massimo di dieci suini.		
31			Si richiede di modificare l'errore di individuazione dell' immobile quale stalla n. 15 e relativo ambito di rispetto allevamento		

32	53	208-210-593	Si richiede di prevedere, in caso di utilizzo dell'area con destinazione coerente con le prescrizioni del PGT, ovvero attività produttive, il titolo edilizio diretto e non il piano attuativo. Verrebbe in ogni caso fatta salva la cessione gratuita al comune, di una porzione d'area lungo il confine con via pilandro per allargamento strada.		
33	30 40	9-36-38-40-41 1-2	Si richiede che tutte le aree indicate, o parte di esse, possano essere destinate ad ambito residenziale anche a bassa densità		

34	16	135	Si chiede di considerare l'opportunità di modificare la destinazione d'uso della porzione di cascina, oggi , con destinazione residenziale, ripristinando l'originale destinazione agricola. Istanza successivamente ritirata dal richiedente		
35			si chiede di modificare le NTA inserendo l'indice di qualità ambientale tipo BAF con modalità premiali per gli interventi ecologicamente virtuosi		

36			si chiede di modificare le NTA in merito ai seguenti argomenti: - prevedere la possibilità di trasferire o commercializzare i diritti edificatori (co. 4 art. 11 LR 12/2005); - prevedere anche negli ambiti residenziali (artt. 31, 32, 33) la possibilità di edificare con allineamenti lungo la strada; - consentire l'esercizio di parcheggi a pagamento anche su aree private.		
37	1	352-353-395-230-345-392-84	Premettendo che tale area è ricompresa in Area agricola di rispetto abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico, si richiede la modifica degli indici e la possibilità di ammettere la possibilità di nuova edificazione.		

38

Il consorzio formula alcune osservazioni in merito al PLIS oggetto di variante, richiamando i ricorsi promossi all'attuale proposta e rendendosi disponibile ad un confronto. In particolare chiede:

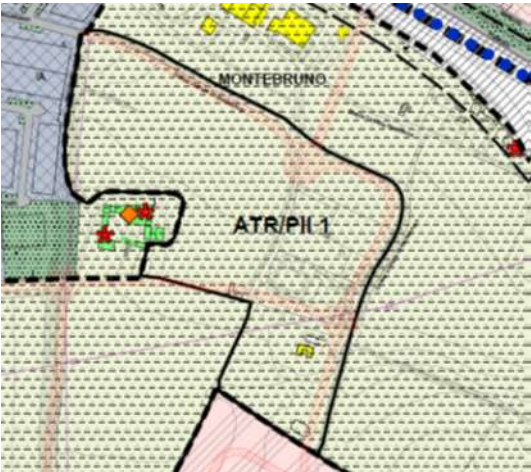
- eliminare, rivedere e ridurre l'articolazione di percorsi ciclopedonali previsti;
- eliminare, rivedere e ridurre i filari di alberi previsti;
- eliminare e/o modificare le prescrizioni impartite per la gestione del verde;
- eliminare l'obbligo di PR per gli interventi a carico degli edifici siti nel compendio agricolo A e B;
- eliminare o rivedere le previsioni di cui all'artt. 38.2 e 38.3 contenenti limitazioni alle attività ammesse;
- modificare l'art. 38.2 al fine di fare riferimento all'attività vitivinicola di produzione del Lugana;
- eliminare dalla relazione preliminare le previsioni propositive che limitano le attività ammesse;
- eliminare e/o modulare le limitazioni previste per il recupero degli edifici;
- eliminare o ridefinire la previsione di cui all'allegato 2 punto 1 del progetto che

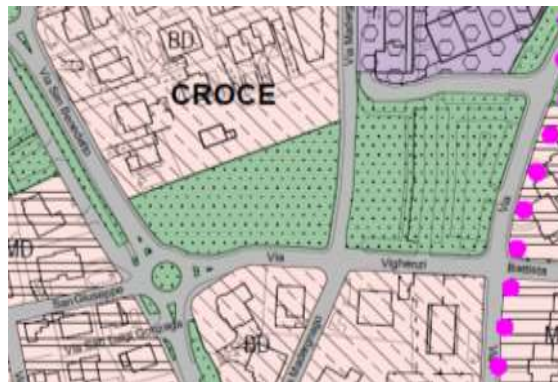


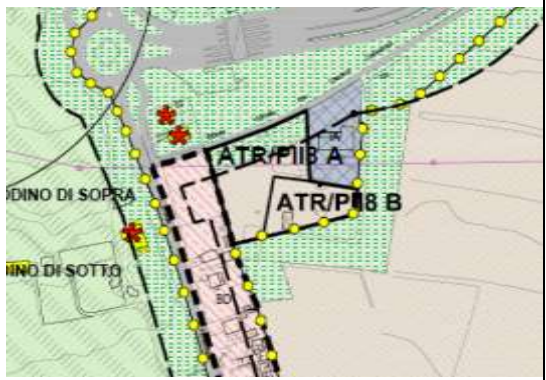
			disciplina le modalità di costruzione dei nuovi fabbricati; - consentire la recisione dei terreni di proprietà; - adeguare le previsioni del PLIS alla pianificazione sovraordinata; - ricordare che il Plis deve mantenere e valorizzare i caratteri rurali e naturali, mentre le rievocazioni storiche possono essere perseguite con altri strumenti.	
--	--	--	--	--

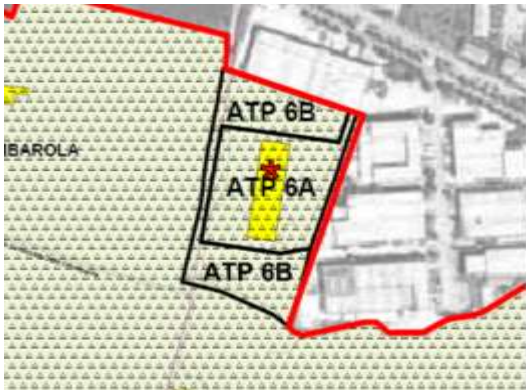
39	47 48	250 296	Il proprietario del terreno identificato al Fg.48 mappale 296, identificato con azzonamento ATR/RP 48, ma per il quale lo stesso non è interessato alla volumetria assegnata, chiede la possibilità di spostare tale volumetria sul lotto di terreno identificato al foglio 47 mappale 250. In caso di accoglimento dell'istanza, si chiede la possibilità di edificazione senza la definizione di un piano attuativo ma secondo licenza singola.		
40			Avendo rinunciato al PII approvato per l'ambito ATRU/PII CONAD, chiedono di ripristinare la precedente destinazione "ambito destinato a servizi" di cui all'art. 41, in modo da poter realizzare un piano in soprizzo a destinazione direzionale		

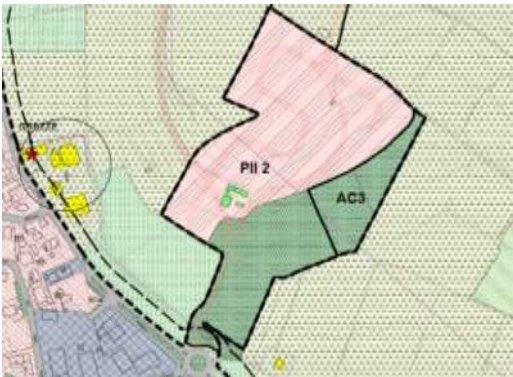
41	5	44	Si chiede di modificare la destinazione d'uso da verde privato a zona residenziale, conservando la previsione a verde solo nelle aree di pertinenza dell'edificio esistente.		
42	10	751	Chiede, per la sicurezza della viabilità e della pedonabilità, un arretramento di circa 1 metro del mappale 751 sul lato sud confinante con via Masotti, così come fatto per i lotti adiacenti		
43	12	203	Si richiede all'amministrazione di valutare una riqualificazione generale dell'ambito che possa essere attuata attraverso la riorganizzazione complessiva del comparto dal punto di vista funzionale. La proposta prevede un nuovo assetto urbano più compatibile con quelli circostanti di tipo residenziale e turistico.		

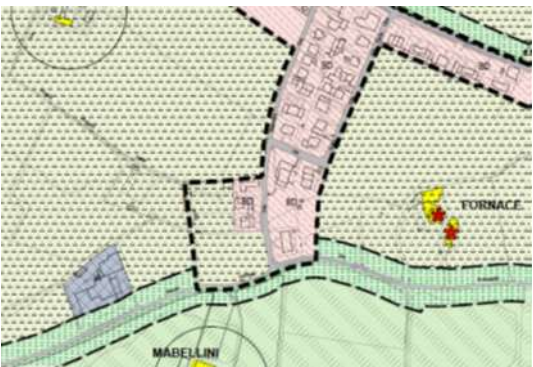
44	18	353-337-358	Si propone all'AC la possibilità di realizzare l'ambito secondo le vie esistenti con la creazione di due ambiti edificatori pur a volumetria ridotta purchè attuabili. Si chiede di inserire una norma specifica che preveda la possibilità di porzionare l'ambito, di aggiornare le opere a carico dei lottizzanti e di poter procedere in forma autonoma nello sviluppo dell'ambito in quota proporzionale.		
----	----	-------------	--	--	---

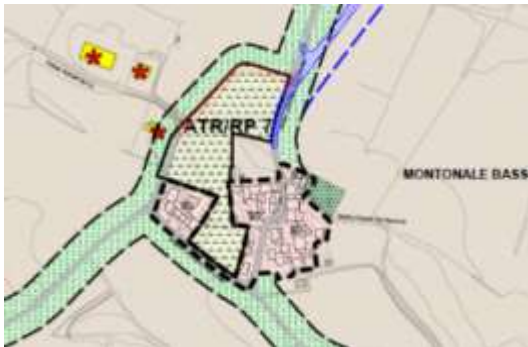
45	32	542	Si richiede che venga confermato sull'immobile il livello "quinto" di intervento ammesso come da NTA		
46	2	441	la proprietà si rende disponibile a permutare l'area fronte lago (4.000mq), continua con la spiaggia pubblica Desenzaninoe destinata a SP, con un'area comunale edificabile a destinazione residenziale per 6.000 mc (via S.Benedetto, via Vighenzi, via Madergnano). la restante porzione di area a lago, si chied evenga classificata a verde privato.destinare la residua area a lago ad alta incidenza di verde privato		

47	2	440	Si richiede la modifica di destinazione d'uso da SP ad ambito ad alta incidenza di verde privato		
48	27	167, 571, 572, 575, 577, 578, 579	Si chiede di poter ampliare l'attività di rimessaggio barche esistente: darsena (porto e spazi ormeggio), strutture accessorie funzionali all'attività.		
49	56	56, 117	Si chiede di rivedere le previsioni relative al PA (ATR/PII 8 B) per rendere l'intervento realizzabile; ricondurre l'edificabilità a quella prevista per gli ambiti residenziali a bassa densità; aumentare l'edificabilità del 20%		

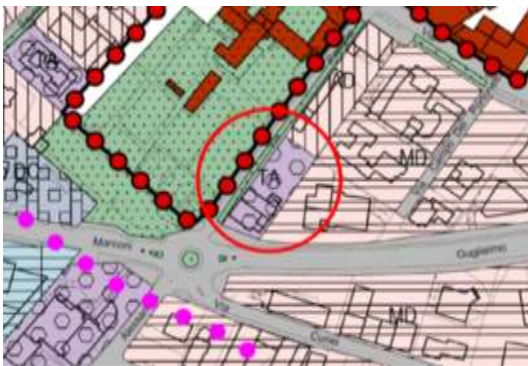
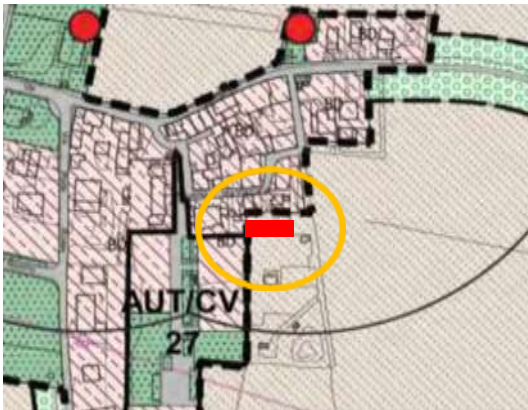
50	40	17	si chiede di consentire l'insediamento delle destinazioni d'uso ammesse all'art. 36 bis: attrezzature culturali per lo spettacolo, parcheggi privati, attrezzature sportive, pubblici esercizi		
51	25	68, 75	Si chiede il cambio di destinazione d'uso da ambiti destinati a servizi ad ambiti residenziali		

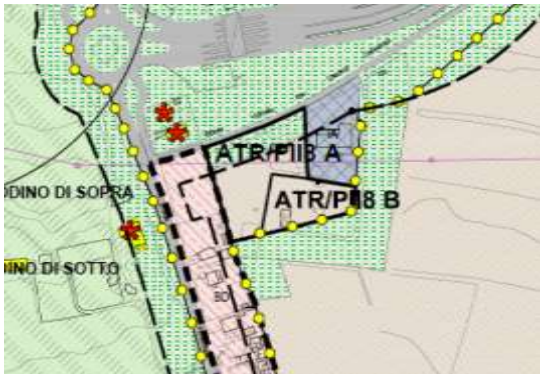
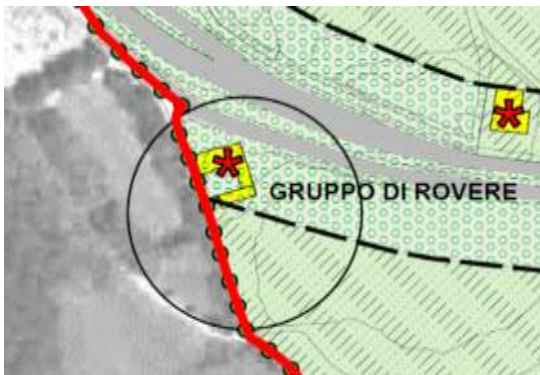
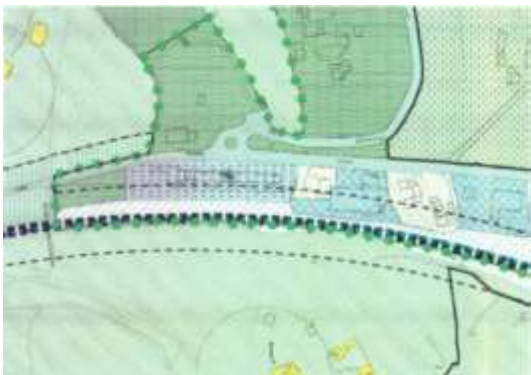
52	18 34	336, 58, 59 17, 18, 19, 20, 46, 47, 48	Si chiede l'annullamento del volume previsto dalla convenzione e il ripristino dell'area agricola		viabilità? AC 3 (SP scuola primaria)?
53	13	116, 442, 444, 447	Si chiede di ripеримetrare l'atiru 3 stralciando la porzione di parcheggio di altra proprietà		

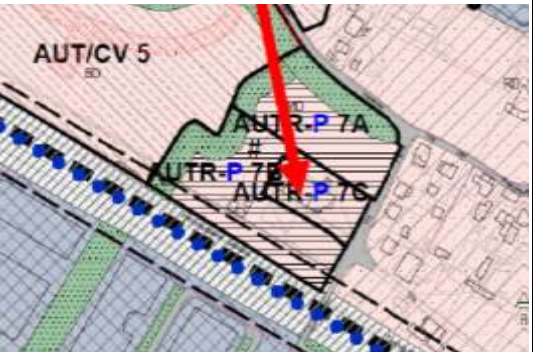
54	14	34	Si chiede di poter utilizzare il volume assegnato dal PGT vigente con la realizzazione di un sopralzo in deroga all'altezza di zona in allineamento alla porzione sud dell'immobile		superata (cambio d'uso residenziale)
55	2	58	Si chiede di modificare la destinazione d'uso ammessa per l'edificio esistente da recuperare (ex Meuble Alba), da turistico-alberghiero a residenziale		
56	38	134	Si chiede di modificare la destinazione dell'area agricola in ambito residenziale per poter edificare una nuova abitazione.		

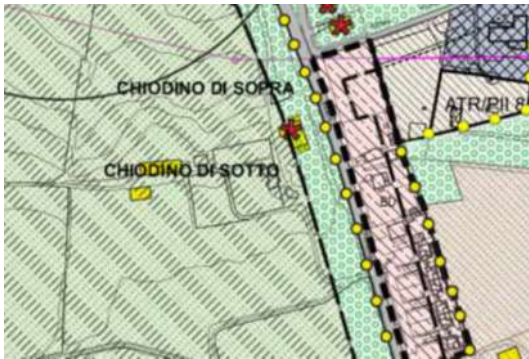
57	48	320, 322, 343, 344, 321	Si chiede di annullare la precedente richiesta di divisione in due comparti e riportare allo stato precedente l'intero comparto denominato ATR/RP7 di proprietà (istanza n. 1)		
----	----	-------------------------------	--	--	---

58	44	384	Si chiede di inserire sul terreno agricolo sdi proprietà una capacità edificatoria di 1.000/1.300 mc a destinazione residenziale		
59	54 55	8, 9, 10, 14, 16, 101 48, 163	Si chiede di modificare la destinazione dell'area da ambito produttivo a agricolo.		

60	11	608	Si chiede il cambio d'uso dell'immobile da turistico-ricettivo a residenziale		
61	64	32, 164	Si chiede di classificare il terreno agricolo in ambito residenziale a bassa densità		

62			Si chiede che la volumetria stralciata al comparto A dell'ATRP II 8 venga assegnata al comparto B		
63	16	135	Si chiede di integrare le attività agricole ammesse con la possibilità di esercitare l'agricampeggio		
64	7	119	Si chiede il cambio d'uso in zona residenziale BD		

N.	FG.	MAPP.	SINTESI RICHIESTA	PREVISIONI PGT VIGENTE	
1	47	58	Si chiede di trasformare l'area da agricola in edificabile a destinazione residenziale		
2	37	59	Si chiede che venga concessa la possibilità di eseguire interventi diversi dalla sola manutenzione straordinaria (anche demolizione e ricostruzione a destinazione residenziale); oppure che il piano AUTR P 7c venga diviso in due PA con possibilità di monetizzare al 100%		

3	56	77	si chiede di classificare l'edificio come extraagricolo in zona agricola con conseguente eliminazione di tutti i vincoli. Si chiede inoltre che la via Chiodino e la capezzagna verso la cascina Bonata vengano distinte tra loro e si riconoscano le strade private anche nel progetto del PLIS		
4	77	430-424-428-429	si chiede di classificare l'edificio come extraagricolo in zona agricola con conseguente eliminazione di tutti i vincoli. Si chiede inoltre che la via Chiodino e la capezzagna verso la cascina Bonata vengano distinte tra loro e si riconoscano le strade private anche nel progetto del PLIS		

5	56	78, 83, 191, 279, 281, 656, 658, 660, 664, 665, 666	Si chiede di rimuovere i vincoli posti sulle aree agricole di proprietà (immobile e strada)		
6	16	437, 438,453, 454	Si chiede di spostare i volumi dall'edificio (scheda PE 85) all'edificio (scheda PE 71) e modificare i gradi di intervento sugli immobili		

7	16	72, 75, 76, 77, 78, 83, 87, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 102, 104, 105, 106, 109, 110, 111, 123, 133, 247, 327, 329, 331, 32, 358, 360, 362, 423, 424, 427, 437, 43, 453, 454, 455, 457	Si chiede di rimuovere i vincoli posti sulle aree agricole di proprietà (plis)		
8	20	15, 122	Si chiede di poter utilizzare la volumetria residua del PdC "Villa del Sole" non in ampliamento all'edificio esistente		

9	28	15, 1, 2, 11, 13, 72, 6, 7	Si segnala l'intenzione di realizzare un nuovo volume residenziale in ampliamento o comunque di pertinenza dell'immobile esistente. Al fine di poter consentire per l'ambito di proprietà l'incremento della capacità edificatoria si propone di inserire una norma particolare all'art.35 che attribuisca all'area un indice aggiuntivo che potrebbe essere assoggettato a un permesso di costruire.		
10	59	77	Si chiede, in riferimento al PLIS, di: - rafforzare la centralità dei cittadini nella fruizione del parco , considerando i percorsi ciclopeditoni come asset strategico e prioritario del medesimo. - procedere alla riqualificazione ambientale, con il ripristino della biodiversità - adottare forme incentivanti per i privati mirate al recupero delle cascine storiche e forme disincentivanti per coloro che le lasciano in stato di abbandono - definire una fascia di rispetto di almeno 30m dai confini con abitazioni private in cui i trattamenti ai filari siano effettuabili solo manualmente		

11			Si chiede di tenere in considerazione i seguenti argomenti: - cambiamenti climatici; - incontri per PLIS San Martino; - interessi agricoli e finalità di salvaguardia ambientale		
12	3	33, 57, 58, 83, 41, 76, 74	Potendo intervenire sugli edifici esistenti con un PR e i previsti ampliamenti, si chiede di edificare pari volume in un ambito al confine della proprietà (66.100 mq)		

TITOLO III - OBIETTIVI GENERALI DI PROTEZIONE AMBIENTALE PERTINENTI ALLA VARIANTE

La scelta degli indicatori del Catalogo, desunti dal catalogo obiettivi-indicatori 2011 messo a disposizione dall'ISPRA, parte dalla individuazione di un quadro di riferimento di obiettivi di sostenibilità ambientale desunti dalle principali strategie, direttive, normative di livello europeo e nazionale.

Gli obiettivi generali sono declinati in obiettivi specifici facendo riferimento a direttive o normative di settore da cui sono individuate le "questioni ambientali" prioritarie che rappresentano aspetti ambientali specifici ma che possono essere comuni alle diverse realtà territoriali (es. produzione di energia da fonti rinnovabili, il risparmio energetico, le emissioni di gas serra, l'inquinamento acustico, la perdita di biodiversità....).

Ad ogni questione ambientale, al fine di descriverla, è associato, almeno un indicatore di contesto.

Nel Catalogo sono presenti le schede relative agli indicatori popolati da una fonte nazionale.

Il set di indicatori è organizzato nelle seguenti componenti/tematiche ambientali:

• Fattori climatici e energia • Atmosfera e agenti fisici • Acqua • Certificazione ambientale • Flora, fauna, vegetazione e ecosistemi	• Risorse naturali non rinnovabili • Rifiuti • Suolo • Salute • Trasporti • Beni culturali e paesaggio
---	---

N.	Tematica	Obiettivo di sostenibilità generale
1	FATTORI CLIMATICI E ENERGIA	Incremento produzione di energia da fonti rinnovabili
		Aumento dell'Efficienza energetica
		Riduzione emissioni gas serra
2	ATMOSFERA E AGENTI FISICI (rumore, radiazioni ionizzanti e non)	Migliorare la gestione ed evitare il sovrasfruttamento delle risorse naturali rinnovabili (atmosfera)
3	ACQUA	Migliorare la gestione ed evitare il sovrasfruttamento delle risorse naturali rinnovabili (acqua)
4	CERTIFICAZIONE AMBIENTALE	Evitare la generazione di rifiuti e aumentare l'efficienza nello sfruttamento delle risorse naturali ragionando in termini di ciclo di vita e promuovendo il riutilizzo e il riciclaggio
5	BIODIVERSITA', FLORA E FAUNA	Migliorare la gestione ed evitare il sovrasfruttamento delle risorse naturali rinnovabili (biodiversità)
6	RISORSE NATURALI NON RINNOVABILI	Migliorare l'utilizzo efficace delle risorse per ridurre lo sfruttamento complessivo delle risorse naturali non rinnovabili e i correlati impatti ambientali prodotti dallo sfruttamento delle materie prime, usando nel contempo le risorse naturali rinnovabili a un ritmo compatibile con le loro capacità di rigenerazione

7	RIFIUTI	Evitare la generazione di rifiuti e aumentare l'efficienza nello sfruttamento delle risorse naturali ragionando in termini di ciclo di vita e promuovendo il riutilizzo e il riciclaggio
8	SUOLO	Migliorare la gestione ed evitare il sovrasfruttamento delle risorse naturali rinnovabili (suolo)
9	SALUTE	Raggiungere livelli di qualità dell'aria che non comportano impatti negativi significativi per la salute umana
		Riduzione dei livelli di esposizione ai CEM nocivi per la salute umana
		Assicurare che i nostri sistemi di trasporto soddisfino le esigenze economiche, sociali ed ambientali della società minimizzando i loro impatti indesiderabili sull'economia, la società e l'ambiente
		Ridurre al minimo i pericoli e i rischi derivanti dai pesticidi per la salute e l'ambiente
		Ridurre i livelli di sostanze nocive, in particolare sostituendo quelle più pericolose con sostanze alternative, anche non chimiche, più sicure
		Migliorare la gestione ed evitare il sovrasfruttamento delle risorse naturali rinnovabili (acqua)
		Riduzione rischio tecnologico
10	TRASPORTI	Assicurare che i nostri sistemi di trasporto soddisfino le esigenze economiche, sociali ed ambientali della società minimizzando i loro impatti indesiderabili sull'economia, la società e l'ambiente
11	PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO E PAESAGGIO	Protezione e conservazione del patrimonio culturale
		Protezione, gestione e pianificazione dei paesaggi
		Tutela e valorizzazione del patrimonio culturale

TITOLO IV - ANALISI DELLA COERENZA ESTERNA

6. Analisi della coerenza esterna

Come indicato nelle Linee guida dell'ISPRA relative alle indicazioni operative a supporto della VAS, nell'analisi di coerenza esterna, per convenzione, è possibile distinguere una dimensione “verticale”, quando l'analisi è riferita a documenti redatti da livelli diversi di governo, e una dimensione “orizzontale”, quando l'analisi è riferita a documenti redatti dal medesimo ente o da altri enti per lo stesso ambito territoriale.

L'analisi della coerenza esterna verticale è intesa, in generale, a verificare l'esistenza di relazioni di coerenza tra obiettivi e strategie generali del Piano oggetto di analisi ed obiettivi di sostenibilità desunti da documenti programmatici di livello diverso da quello del Piano considerato, ossia da indirizzi e direttive di carattere internazionale, comunitario, nazionale, regionale e/o locale a seconda del livello di pianificazione oggetto di analisi.

L'analisi di coerenza esterna di tipo orizzontale è intesa, invece, a verificare la relazione tra gli obiettivi generali del Piano oggetto di analisi e gli obiettivi generali desunti dai piani e programmi di settore, dello stesso livello di governo e dello stesso ambito territoriale di riferimento.

7. Valutazione della coerenza esterna

La matrice di coerenza esterna di seguito riportata ha la finalità di verificare la corrispondenza fra gli obiettivi di sostenibilità di natura sovraordinata e quelli previsti per la variante del PGT di Desenzano del Garda.

Per quanto riguarda i macro-obiettivi di sostenibilità a scala sovraordinata vengono presi come riferimento:

- il documento “Linee guida per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)” redatto dal Ministero dell’Ambiente nel 1999;
- il Piano Territoriale Regionale, approvato con DCR del 19/01/2010, n. 951 e pubblicato sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010.
- il PTC della Provincia di Brescia Delibera del Consiglio Provinciale n.31 del 13 giugno 2014, pubblicata sul BURL , Serie Avvisi e Concorsi, n. 45 del 5 novembre 2014.
- gli obiettivi previsti dalla L.R. 31/2014 e s.m.i.
- Piano di gestione rischio alluvioni nel bacino del fiume po (PGRA)
- Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.);
- Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti;
- Piano Provinciale Cave.
- Programma di Tutela e Uso delle Acque;
- Programma di Sviluppo Rurale;
- Piano Energetico Ambientale Regionale.

OBIETTIVI SOVRAORDINATI Criteri di sostenibilità dal Manuale UE	OBIETTIVI GENERALI DEL PGT		
	DOCUMENTO DI PIANO: • Valorizzazione, salvaguardia e ridefinizione delle aree protette, degli ambiti agricoli e naturali; • Contenimento del consumo di suolo; • Promozione turistica e fruizione sostenibile del territorio; • individuazione delle strategie di piano; • aggiornamento e adeguamento della componente geologica (vedi relazione dott.ssa Lentini); • Aggiornamento delle previsioni del DdP; • modifica della proposta di PLIS contenuta nel PGT vigente;	PIANO DELLE REGOLE: • Recupero e riqualificazione dei nuclei di antica formazione; • Miglioramento e rinnovo del patrimonio edilizio esistente; • coordinamento con il redigendo regolamento edilizio;	PIANO DEI SERVIZI: • Formulare l'inventario dei servizi previsti dal PdS vigente e presenti nel territorio attraverso la ricognizione di attrezzature ed attività offerte alla collettività, indicando la tipologia, la localizzazione e la quantificazione dei servizi d'interesse pubblico e generale esistenti (aree, attrezzature, attività, ecc...); • recepimento delle nuove proposte relative al sistema della viabilità; • precisazione della disciplina relativa agli adt in relazione ai servizi pubblici:
Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili.	X	X	
Impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione.			X
Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi/inquinanti.			
Conservare lo stato della fauna e della flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi.	X	X	
Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche.	X	X	X
Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali.	X	X	
Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale.	X	X	X
Protezione dell'atmosfera (riscaldamento del globo).			

Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale.			
Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile	X		

OBIETTIVI SOVRAORDINATI: obiettivi di sostenibilità individuati dal PTR 2.1.1 Ambiente (aria e fattori climatici, acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, rumore, radiazioni)	OBIETTIVI GENERALI DEL PGT		
	DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI
TM 1.1Migliorare la qualità dell'aria e ridurre le emissioni climalteranti ed inquinanti	X	X	
TM 1.2Tutelare e promuovere l'uso razionale delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili, per assicurare l'utilizzo della "risorsa acqua" di qualità, in condizioni ottimali (in termini di quantità e di costi sostenibili per l'utenza) e durevoli	X	X	
TM 1.3Mitigare il rischio di esondazione	X	X	
TM 1.4Perseguire la riqualificazione ambientale dei corsi d'acqua	X	X	
TM 1.5 Promuovere la fruizione sostenibile ai fini turistico-ricreativi dei corsi d'acqua	X	X	X
TM 1.6Garantire la sicurezza degli sbarramenti e dei bacini di accumulo di competenza regionale, assicurare la pubblica incolumità delle popolazioni e la protezione dei territori posti a valle delle opere	X		
TM 1.7Difendere il suolo e la tutela dal rischio idrogeologico e sismico	X	X	
TM 1.8Prevenire i fenomeni di erosione, deterioramento e contaminazione dei suoli	X		
TM 1.9Tutelare e aumentare la biodiversità, con particolare attenzione per la flora e la fauna minacciate	X	X	X

TM 1.10 Conservare e valorizzare gli ecosistemi e la rete ecologica regionale	X	X	X
TM 1.11 Coordinare le politiche ambientali e di sviluppo rurale	X	X	
TM 1.12 Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento acustico	X		
TM 1.13 Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento elettromagnetico e luminoso	X	X	
TM 1.14 Prevenire e ridurre l'esposizione della popolazione al gas radon indoor		X	

OBIETTIVI SOVRAORDINATI: obiettivi di sostenibilità individuati dal PTR 2.1.2 Assetto territoriale (infrastrutture e mobilità, diffusione urbana, utilizzo del suolo, rifiuti, reti commerciali, rischio integrato)	OBIETTIVI GENERALI DEL PGT		
	DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI
TM 2.1 Intervenire sul sistema delle infrastrutture di collegamento affinché permettano l'accesso ai poli regionali e favoriscano le relazioni con l'esterno da tutto il territorio lombardo, attraverso un'effettiva integrazione con la rete europea e tra reti lunghe e reti brevi. Utilizzare le opportunità della maglia infrastrutturale per incentivare la creazione di un sistema policentrico, favorendo l'accessibilità ai poli principali, tra poli secondari e tra aree periferiche	X		X
TM 2.2 Ridurre i carichi di traffico nelle aree congestionate	X	X	X
TM 2.3 Garantire un servizio di trasporto pubblico locale di qualità	X	X	X
TM 2.4 Mettere in atto politiche di innovazione a lungo termine nel campo nella mobilità	X		
TM 2.5 Garantire l'accesso alle reti tecnologiche delle nuove telecomunicazioni con particolare attenzione alle aree meno accessibili	X	X	X
TM 2.6 Promuovere la pianificazione integrata delle reti infrastrutturali e una progettazione che integri	X	X	X

paesisticamente e ambientalmente gli interventi infrastrutturali			
TM 2.7 Migliorare i servizi di gestione e di recupero dei rifiuti, senza pregiudicare la qualità dell'ambiente	X		X
TM 2.8 Ridurre la produzione e la nocività dei rifiuti, in particolare alla fonte	X		
TM 2.9 Intervenire sulla capacità del sistema distributivo di organizzare il territorio affinché non si creino squilibri tra polarità, abbandono dei centri minori e aumento della congestione lungo le principali direttrici commerciali	X		
TM 2.10 Perseguire la riqualificazione e la qualificazione dello sviluppo urbano	X	X	X
TM 2.11 Perseguire il riassetto del sistema urbano lombardo (utilizzando le principali infrastrutture previste come opportunità), rafforzare i grandi poli urbani esterni senza pregiudicare il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia e dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio		X	
TM 2.12 Garantire un'equilibrata dotazione di servizi nel territorio e negli abitati al fine di permetterne la fruibilità da parte di tutta la popolazione, garantendo ai comuni marginali un adeguato accesso ai servizi per arrestarne e ridurre l'emarginazione			X
TM 2.13 Contenere il consumo di suolo	X		
TM 2.14 Garantire la qualità progettuale e la sostenibilità ambientale degli insediamenti e delle strutture sportive	X		X
TM 2.15 Valorizzare e riqualificare le aree di particolare pregio (Navigli e Mincio)			
TM 2.16 Contenere i costi ambientali e sociali nei processi di infrastrutturazione del sottosuolo	X		
TM 2.17 Realizzare un servizio di trasporto pubblico d'eccellenza e sviluppare forme di mobilità sostenibile	X		X
TM 2.18 Riorganizzare il sistema delle merci per uno sviluppo del settore più sostenibile	X		

TM 2.19 Sviluppare l’Infrastruttura per l’informazione territoriale (IIT)	X		X
TM 2.20 Azioni di mitigazione del rischio integrato Incrementare la capacità di risposta all’impatto di eventi calamitosi e/o emergenziali possibili causati dalla interrelazione tra rischi maggiori (idrogeologico, sismico, industriale, meteorologico, incendi boschivi, insicurezza e incidentalità stradale, incidentalità sul lavoro, insicurezza urbana) compresenti nel territorio antropizzato	X	X	X

OBIETTIVI SOVRAORDINATI: obiettivi di sostenibilità individuati dal PTR 2.1.3 Assetto economico/produttivo (energia, agricoltura, industria, turismo, competitività, fiere)	OBIETTIVI GENERALI DEL PGT		
	DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI
TM 3.1 Realizzare interventi per la promozione, anche a livello prototipale, di esperienze per lo sfruttamento di energie rinnovabili e pulite e dei combustibili a basso impatto ambientale, per diffonderne più capillarmente l’impiego sul territorio e per ridurre gli impatti ambientali e paesaggistici in campo energetico	X		
TM 3.2 Riorganizzare il sistema energetico lombardo tenendo conto della salvaguardia della salute della cittadinanza e degli aspetti sociali, occupazionali, di tutela dei consumatori più deboli e migliorare l’informazione alla cittadinanza sul tema energetico	X	X	
TM 3.3 Incentivare il risparmio e l’efficienza energetica, riducendo la dipendenza energetica della Regione	X	X	
TM 3.4 Migliorare la competitività del sistema agroalimentare e le politiche di innovazione	X		
TM 3.5 Valorizzare la produzione agricola ad elevato valore aggiunto	X	X	
TM 3.6 Sostenere le pratiche agricole a maggiore compatibilità ambientale e territoriale, riducendo l’impatto ambientale dell’attività agricola, in particolare di carattere intensivo	X	X	

TM 3.7 Migliorare la sostenibilità ambientale del sistema delle imprese lombarde	X	X	
TM 3.8 Migliorare la competitività del sistema industriale lombardo	X		
TM 3.9 Garantire una maggiore sicurezza dal rischio industriale e prevenire i rischi tecnologici	X	X	
TM 3.10 Completare la programmazione per il comparto estrattivo (cave e miniere) assicurando la fornitura di inerti nel settore delle costruzioni e per le opere pubbliche			
TM 3.11 Incentivare uno sviluppo imprenditoriale nelle aree a vocazione turistica, che valorizzi le risorse nell'ottica del turismo sostenibile, favorendo la convergenza negli obiettivi e nell'attuazione degli interventi	X	X	X
TM 3.12 Potenziare lo sviluppo turistico sostenibile su tutto il territorio lombardo ed in particolare nelle aree protette e di Rete Natura 2000	X	X	X
TM 3.13 Promuovere i centri di ricerca pubblici e privati, anche in ambito sanitario, presenti sul territorio lombardo come fattore di competitività della Regione	X		X
TM 3.14 Promuovere una rete distributiva sostenibile, che possa contribuire al miglioramento della competitività del territorio	X		
TM 3.15 Promuovere, sviluppare e qualificare il Sistema fieristico lombardo	X		

OBIETTIVI SOVRAORDINATI: obiettivi di sostenibilità individuati dal PTR 2.1.4 Paesaggio e patrimonio culturale	OBIETTIVI GENERALI DEL PGT		
	DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI
TM 4.1 Valorizzare, anche attraverso la conoscenza e il riconoscimento del valore, il patrimonio culturale e paesaggistico, in quanto identità del territorio lombardo, e ricchezza e valore prioritario in sé, ponendo attenzione non solo ai beni considerati isolatamente, ma anche al contesto storico e territoriale di riferimento		X	

TM 4.2 Migliorare la qualità, la quantità e la fruizione dei servizi culturali offerti al pubblico e valorizzare i contesti territoriali di riferimento			X
TM 4.3 Sensibilizzare rispetto ai temi ambientali e del patrimonio culturale, anche nella loro fruizione turistica, e avviare procedure di partecipazione del pubblico e degli amministratori pubblici alla definizione delle politiche paesaggistiche al fine di meglio interpretare il rapporto identitario fra i cittadini e il loro patrimonio paesaggistico culturale		X	
TM 4.4 Promuovere l'integrazione delle politiche per il patrimonio paesaggistico e culturale negli strumenti di pianificazione urbanistico/territoriale degli Enti Locali, al fine di conoscere, tutelare e valorizzare i caratteri identitari dei rispettivi territori, con l'applicazione sistematica di modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesistico-culturale e la tutela delle risorse naturali come criterio prioritario e opportunità di qualificazione progettuale	X	X	
TM 4.5 Riconoscere e valorizzare il carattere trasversale delle politiche inerenti il paesaggio e il loro carattere multifunzionale, con riferimento sia ai settori di potenziale rapporto sinergico (cultura, agricoltura, ambiente, turismo), sia a quei settori i cui interventi presentano un forte impatto sul territorio (infrastrutture, opere pubbliche, commercio, industria) e che possono ottenere un migliore inserimento ambientale e consenso sociale integrando i propri obiettivi con gli obiettivi di valorizzazione paesaggistica del contesto	X	X	
TM 4.6 Riqualificare e recuperare dal punto di vista paesaggistico le aree degradate o compromesse e mettere in campo azioni utili ad impedire o contenere i processi di degrado e compromissione in corso o prevedibili	X	X	
TM 4.7 Promuovere interventi di turismo culturale e marketing territoriale al fine di valorizzare anche economicamente gli interventi su Beni, Servizi e Attività culturali, evitando che le strutture connesse alle attività turistiche (alberghi, strutture per il tempo libero, rifugi e impianti di risalita ecc.) siano realizzate assecondando programmi di sfruttamento immediato	X	X	X

delle risorse, ma secondo una prospettiva di lungo periodo attenta a non compromettere le attrattive paesaggistiche e culturali in quanto ricchezza collettiva da conservare nella sua integrità e potenzialità turistica			
---	--	--	--

OBIETTIVI SOVRAORDINATI: obiettivi di sostenibilità individuati dal PTR 2.1.5 Assetto sociale	OBIETTIVI GENERALI DEL PGT		
	DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI
TM 5.1 Adeguare le politiche abitative alla crescente vulnerabilità sociale di strati di popolazione sempre più vasti			X
TM 5.2 Incentivare l'integrazione di alcune fasce sociali a rischio di marginalizzazione			X
TM 5.3 Realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica nei capoluoghi di Provincia e nei Comuni a fabbisogno abitativo elevato, rivitalizzando il contesto urbano ed il tessuto sociale			X
TM 5.4 Promuovere l'innovazione come strumento per la sensibilizzazione sulle tematiche ambientali, sociali e sanitarie nel campo dell'edilizia e per la promozione di interventi residenziali di tipo innovativo, secondo criteri di qualità, bellezza e sostenibilità, che consentano la qualità relazionale tra gli utenti e la loro sicurezza, anche attraverso la razionalizzazione dei servizi	X	X	X
TM 5.5 Garantire parità d'accesso a servizi di qualità a tutti i cittadini	X		X
TM 5.6 Incentivare comportamenti che riducano il rischio derivante ai cittadini da un cattivo utilizzo del mezzo di trasporto privato	X		X
TM 5.7 Promuovere la salute e aumentare la sicurezza della popolazione e dei lavoratori	X		
TM 5.8 Potenziare le opportunità di accesso dei giovani alla "vita attiva" (casa, lavoro, sport....)	X	X	X

OBIETTIVI SOVRAORDINATI: obiettivi di sostenibilità individuati dal PTR <i>Sistema Territoriale Metropolitano</i>	OBIETTIVI GENERALI DEL PGT		
	DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI
ST1.1Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale	X		
ST1.2Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale	X		
ST1.3Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità	X		
ST1.4Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia			
ST1.5Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee	X		X
ST1.6Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili	X		X
ST1.7Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio	X	X	X
ST1.8Riorganizzare il sistema del trasporto merci	X		X
ST1.9Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza	X		
ST1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio	X	X	X
ST1.11 POST EXPO – Creare le condizioni per la realizzazione ottimale del progetto di riqualificazione delle aree dell'ex sito espositivo e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio			

OBIETTIVI SOVRAORDINATI: obiettivi di sostenibilità individuati dal PTR <i>Sistema Territoriale Pedemontano</i>	OBIETTIVI GENERALI DEL PGT		
	DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA – VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ST3.1 Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche)	X	X	X
ST3.2 Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse	X		
ST3.3 Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa	X	X	
ST3.4 Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata	X	X	X
ST3.5 Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio	X	X	
ST3.6 Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola	X	X	X
ST3.7 Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano	X	X	
ST3.8 Incentivare l'agricoltura e il settore turistico/ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente e del paesaggio caratteristico	X	X	
ST3.9 Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel"	X	X	

OBIETTIVI SOVRAORDINATI: obiettivi di sostenibilità individuati dal PTR <i>Sistema Territoriale dei Laghi</i>	OBIETTIVI GENERALI DEL PGT		
	DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI
ST4.1 Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio	X	X	
ST4.2 Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio		X	
ST4.3 Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema, incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica	X	X	

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA – VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ST4.4 Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria	X	X	X
ST4.5 Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche	X	X	
ST4.6 Perseguire la difesa del suolo e la gestione integrata dei rischi legati alla presenza dei bacini lacuali	X		
ST4.7 Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la vivibilità e qualità ambientale per residenti e turisti, anche in una prospettiva nazionale e internazionale	X		

OBIETTIVI SOVRAORDINATI: LR 31/2014 e s.m.i.	OBIETTIVI GENERALI DEL PGT		
	DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI
<i>Art. 1 - La presente legge detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse ai sensi dell'articolo 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola, in coerenza con l'articolo 4-quater della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31.</i>	X	X	X

OBIETTIVI PGRA	OBIETTIVI GENERALI DEL PGT		
	DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI
Migliorare la conoscenza del rischio	X	X	

Migliorare la performance dei sistemi difensivi esistenti	X	X	
Ridurre l'esposizione al rischio	X	X	
Assicurare maggiore spazio ai fiumi	X	X	X
Difesa delle città e delle aree metropolitane	X		

OBIETTIVI PROGRAMMA DI TUTELA E USO DELLE ACQUE	OBIETTIVI GENERALI DEL PGT		
	DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI
Promuovere l'uso razionale e sostenibile delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili;	X		
assicurare acqua di qualità, in quantità adeguata al fabbisogno e a costi sostenibili per gli utenti;	X		
recuperare e salvaguardare le caratteristiche ambientali degli ambienti acquatici e delle fasce di pertinenza dei corpi idrici;	X		
Promuovere l'aumento della fruibilità degli ambienti acquatici nonché l'attuazione di progetti e buone pratiche gestionali rivolte al ripristino o al mantenimento dei servizi ecosistemici dei corpi idrici.	X		X
ripristinare e salvaguardare un buono stato idromorfologico dei corpi idrici, temperando la salvaguardia e il ripristino della loro qualità con la prevenzione dei dissesti idrogeologici e delle alluvioni.	X		

OBIETTIVI DEL PIANO ENERGETICO AMBIENTALE REGIONALE	OBIETTIVI GENERALI DEL PGT		
	DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI

la riduzione significativa del gap di costo dell'energia per i consumatori e le imprese, con un allineamento ai prezzi e costi dell'energia europei;	X	X	
il raggiungimento e superamento degli obiettivi ambientali definiti dal Pacchetto europeo Clima-Energia 2020;	X		
l'impulso alla crescita economica e sostenibile attraverso lo sviluppo del settore energetico.	X		

OBIETTIVI SOVRAORDINATI: macro-obiettivi del PTC della Provincia di Brescia	OBIETTIVI GENERALI DEL PGT		
	DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI
Garantire un equilibrato sviluppo socio-economico del territorio provinciale in un'ottica di competitività e miglioramento della qualità della vita.	X	X	X
Riconoscere i differenti territori presenti in ambito provinciale, tutelando e valorizzando le risorse e le identità culturali e ambientali locali che li caratterizzano	X	X	
Definire il quadro di riferimento per le reti di mobilità e tecnologiche, per il sistema dei servizi, ed in generale per tutti i temi di rilevanza sovracomunale	X		X
Migliorare la qualità ambientale e la resilienza del territorio contribuendo alla protezione delle risorse ambientali e alla prevenzione e contenimento dell'inquinamento e dei rischi, riconoscendo il ruolo dei servizi ecosistemici e promuovendo le green infrastructure nella pianificazione e programmazione generale e di settore e perseguendo la sostenibilità delle	X	X	X

singole trasformazioni urbanistiche e territoriali.			
Tutelare le risorse paesaggistiche prevenendo e riducendo i fenomeni di degrado attraverso il coordinamento degli strumenti di pianificazione e programmazione generale e il controllo dei singoli interventi.	X	X	
Contenere il consumo di suolo evitando gli usi incompatibili e non sostenibili sotto il profilo ambientale e territoriale.	X	X	
Rafforzare la cooperazione fra enti su temi di interesse sovracomunale, anche attraverso lo sviluppo di azioni di pianificazione di area vasta e strumenti negoziali o modelli perequativi	X		
Promuovere la programmazione integrata degli interventi di trasformazione del territorio quale supporto all'attuazione della rete verde, della rete ecologica e delle reti di mobilità e servizi sovracomunali.	X	X	X
Promuovere il territorio, le sue potenzialità e le capacità imprenditoriali che si sono nel tempo formate nei comparti del primario, secondario e terziario	X		
Coordinare le strategie e azioni di interesse sovracomunale dei piani e programmi territoriali e di settore	X		
Sostenere la diversificazione e la multifunzionalità delle attività agricole nel quadro di una politica di sviluppo integrato nel territorio	X		

OBIETTIVI DEL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE	OBIETTIVI GENERALI DEL PGT		
	DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI
La valorizzazione multifunzionale dei soprassuoli boscati e dei popolamenti arborei in genere	X	X	
La proposta di scenari di sviluppo compatibili con il miglioramento della qualità ambientale	X		
La conservazione, la tutela e il ripristino degli ecosistemi naturali di valenza provinciale	X	X	
Il censimento, la classificazione e ed il miglioramento della viabilità silvo pastorale	X	X	

OBIETTIVI PIANO GESTIONE RIFIUTI	OBIETTIVI GENERALI DEL PGT		
	DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI
Riduzione della produzione di rifiuti urbani	X		
Massimizzazione del recupero di materia dei rifiuti urbani	X		
Smaltimento con recupero energetico dei rifiuti urbani	X		
Riduzione del conferimento dei rifiuti urbani in discarica	X		
Gestione della situazione impiantistica e dei flussi nell'ottica di una sostanziale autosufficienza del sistema e razionalizzazione dei flussi di trasporto	X		
Definizione di strumenti di supporto per la localizzazione puntuale di nuovi impianti di smaltimento e recupero di rifiuti che assumano	X		

tutte le previsioni per la tutela ambientale e territoriali			
Migliorare la gestione del sistema dei rifiuti urbani in termini di efficacia, efficienza ed economicità	X		
Riduzione della produzione di rifiuti speciali, con particolare attenzione ai rifiuti pericolosi	X		
Aumento del recupero di materia e del recupero energetico dei rifiuti speciali	X		
Perseguimento del principio di prossimità nello smaltimento rispetto ai luoghi di produzione	X		
Massimizzazione delle condizioni di sicurezza per lo smaltimento dei rifiuti speciali	X		
Approfondimento della conoscenza del quadro della produzione e dei flussi impiantistico, della produzione e dei flussi relativi alle attività di recupero/trattamento/smaltimento dei rifiuti speciali	X		
Definizione di strumenti di supporto per la localizzazione puntuale di nuovi impianti di smaltimento e recupero di rifiuti che assumano tutte le previsioni per la tutela ambientale e territoriale	X		

OBIETTIVI DEL PIANO DI SVILUPPO RURALE	OBIETTIVI GENERALI DEL PGT		
	DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI
Favorire la competitività dei sistemi agricoli, agroalimentari e forestali ed il recupero di valore aggiunto per il sistema agricolo tramite diffusione di conoscenze, innovazioni, l'integrazione e le reti	X	X	
Sostenere la salvaguardia dell'ambiente, del territorio e del paesaggio attraverso la diffusione di pratiche agricole e forestali	X	X	

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA – VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

sostenibili e l'uso equilibrato delle risorse naturali			
Mantenere e promuovere lo sviluppo economico e sociale delle aree rurali e delle aree svantaggiate di montagna	X	X	

TITOLO V - COERENZA TRA OBIETTIVI E AZIONI DELLA VARIANTE (ANALISI DI COERENZA INTERNA)**8. Analisi della coerenza interna**

La coerenza interna viene verificata incrociando le azioni previste dal Piano con gli obiettivi generali previsti per la variante al PGT.

Per ogni variante introdotta sono stati individuati gli obiettivi generali a cui si riferisce.

Come si può desumere dalla successiva matrice, esiste una sostanziale correlazione tra le azioni di piano e gli obiettivi previsti dall'Amministrazione Comunale per il procedimento di variante in corso.

Le relazioni indicate mostrano che alcuni degli obiettivi esplicitati possono trovare una risposta non solo nel Documento di Piano, ma anche all'interno degli altri due atti del PGT (Piano delle Regole e Piano dei Servizi).

Per quanto attiene all'espressione del giudizio di sostenibilità sui temi/obiettivi definiti dalla VAS quali criteri guida per la costruzione della Variante al PGT di Desenzano del Garda, si evidenzia come la sostenibilità degli obiettivi di Piano sia pienamente verificata come emerge dalla matrice.

In linea generale, si osserva come gli orientamenti progettuali di Piano presentino una complessiva coerenza con gli obiettivi di carattere ambientale specifici espressi per il territorio comunale.

OBIETTIVI DEL PGT	DdP	PdR	PdS
Valorizzazione, salvaguardia e ridefinizione delle aree protette, degli ambiti agricoli e naturali	x	x	x
Contenimento del consumo di suolo	x	x	
Promozione turistica e fruizione sostenibile del territorio	x		x
Recupero e riqualificazione dei nuclei di antica formazione		x	
Miglioramento e rinnovo del patrimonio edilizio esistente	x	x	
Aggiornamento della componente geologica e per la riduzione del rischio idrogeologico.	x	x	
Piano dei servizi			x

TITOLO VI - CARATTERIZZAZIONE DELLO STATO DELL'AMBIENTE, DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI**8. Analisi del contesto ambientale****8.1. Popolazione**

La popolazione residente nel comune di Desenzano del Garda al 01/01/2021 era pari a 29.093 abitanti (fonte: ISTAT), mentre, al 31 dicembre 2023, pari a 29.255.

L'analisi della crescita demografica, visibile nella tabella sottostante, che ha interessato il Comune di Desenzano del Garda appare negli ultimi anni costante: i censimenti della popolazione effettuati dall'ISTAT mostrano che dal 1961 al 2011 la popolazione è in continua crescita.

	1961	1971	1981	1991	2001	2011
Desenzano	14.294	17.900	20.020	21.183	23.651	26.793



Come si può desumere dalla tabella sopra, la dinamica demografica che ha interessato il comune dagli anni Ottanta ad oggi, mostra un andamento con fluttuazioni di piccola entità.

Nell'ultimo decennio (2011/2021) si è registrato un saldo positivo di 2.244 abitanti.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dic	23.667	-	-	-	-

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media per famiglia componenti
2002	31 dic	24.141	+474	+2,00%	-	-
2003	31 dic	25.228	+1.087	+4,50%	11.341	2,21
2004	31 dic	25.646	+418	+1,66%	11.636	2,19
2005	31 dic	26.043	+397	+1,55%	11.959	2,17
2006	31 dic	26.303	+260	+1,00%	12.237	2,14
2007	31 dic	26.606	+303	+1,15%	12.463	2,12
2008	31 dic	26.862	+256	+0,96%	12.548	2,13
2009	31 dic	26.912	+50	+0,19%	12.524	2,14
2010	31 dic	27.229	+317	+1,18%	12.661	2,14
2011 ⁽¹⁾	8 ott	27.675	+446	+1,64%	12.864	2,14
2011 ⁽²⁾	9 ott	26.793	-882	-3,19%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dic	26.849	-380	-1,40%	12.910	2,07
2012	31 dic	27.050	+201	+0,75%	13.067	2,06
2013	31 dic	28.031	+981	+3,63%	13.141	2,12
2014	31 dic	28.312	+281	+1,00%	13.237	2,13
2015	31 dic	28.650	+338	+1,19%	13.381	2,13
2016	31 dic	28.856	+206	+0,72%	13.501	2,12
2017	31 dic	28.982	+126	+0,44%	13.567	2,12
2018*	31 dic	29.002	+20	+0,07%	13.629	2,12
2019*	31 dic	29.250	+248	+0,86%	13.810,13	2,11
2020*	31 dic	29.208	-42	-0,14%	14.025	2,07
2021*	31 dic	29.093	-115	-0,39%	13.887	2,08
2022*	31 dic	29.197	+104	+0,36%	13.979	2,08

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media per famiglia	componenti
2023*	31 dic	29.255	+58	+0,20%	14.074	2,07	

(¹) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011

(²) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011

(³) la variazione assoluta e percentuale si riferisce al confronto con i dati del 31/12/2010

(*) popolazione post-censimento



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA (BS) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento



Variazione percentuale della popolazione

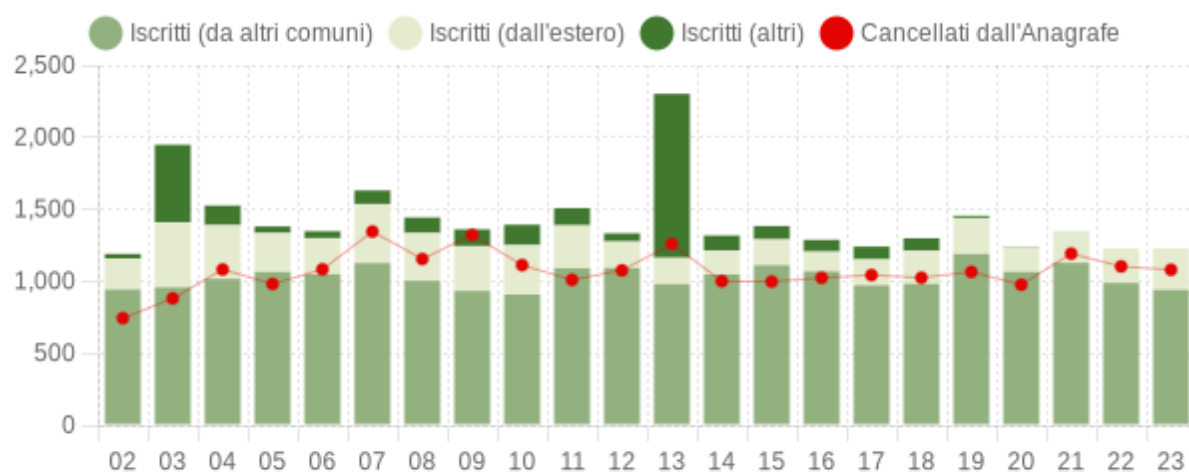
COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA (BS) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento



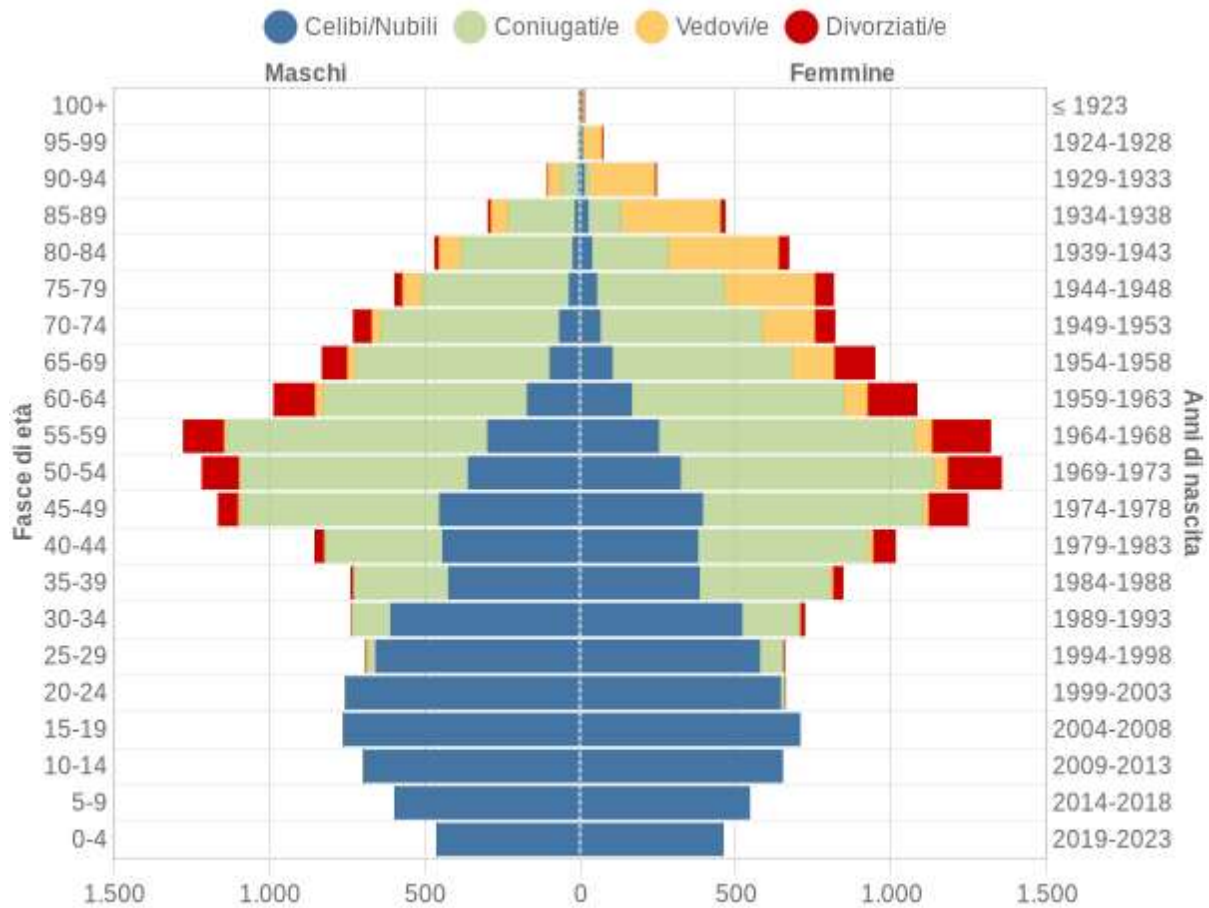
Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA (BS) - Dati ISTAT (1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT



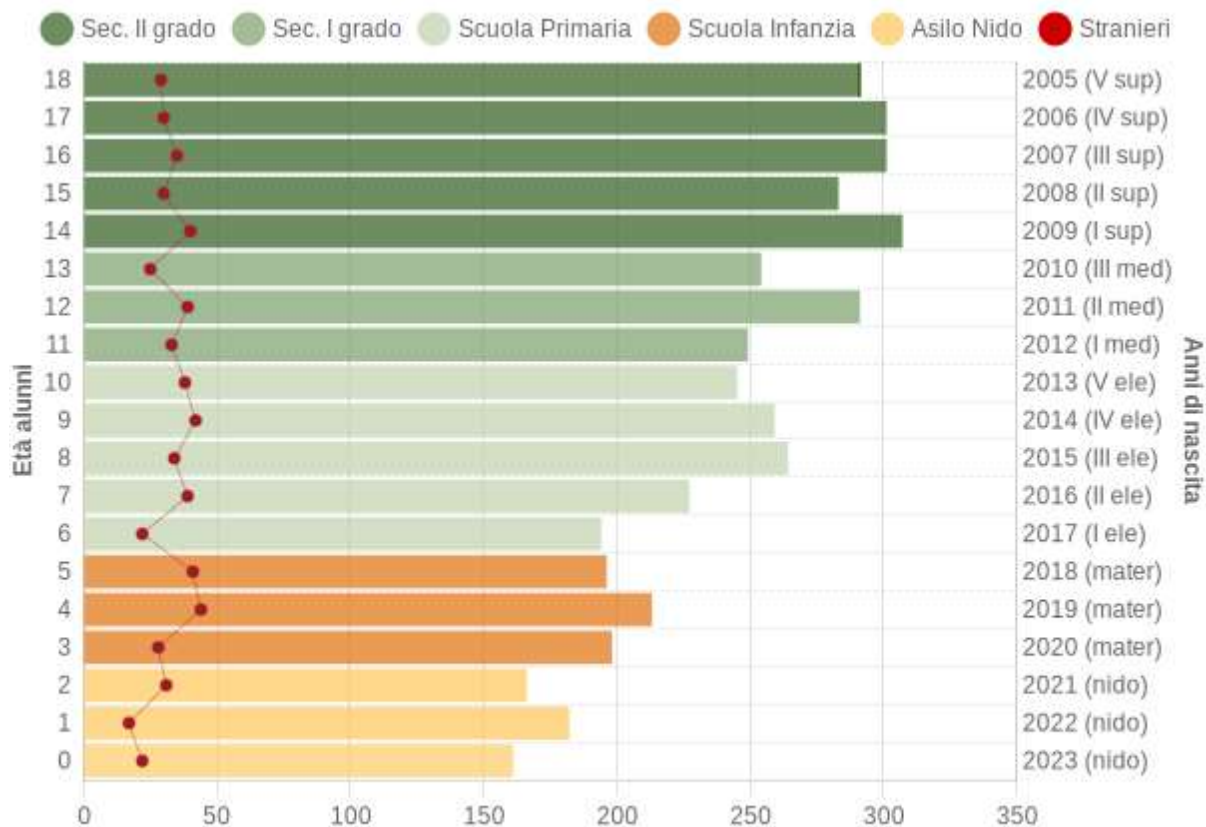
Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA (BS) - Dati ISTAT (1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2024

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA (BS) - Dati ISTAT 1° gennaio 2024 - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Popolazione per età scolastica - 2024

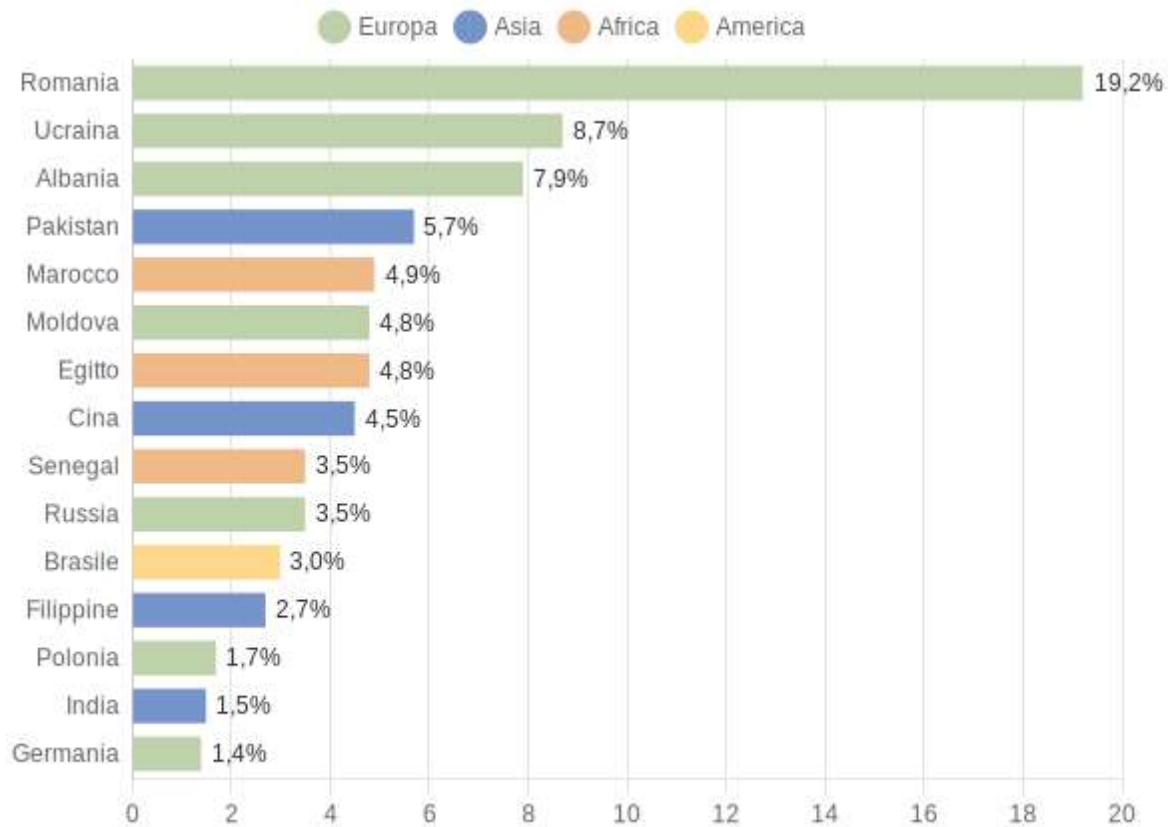
COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA (BS) - Dati ISTAT 1° gennaio 2024 - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera

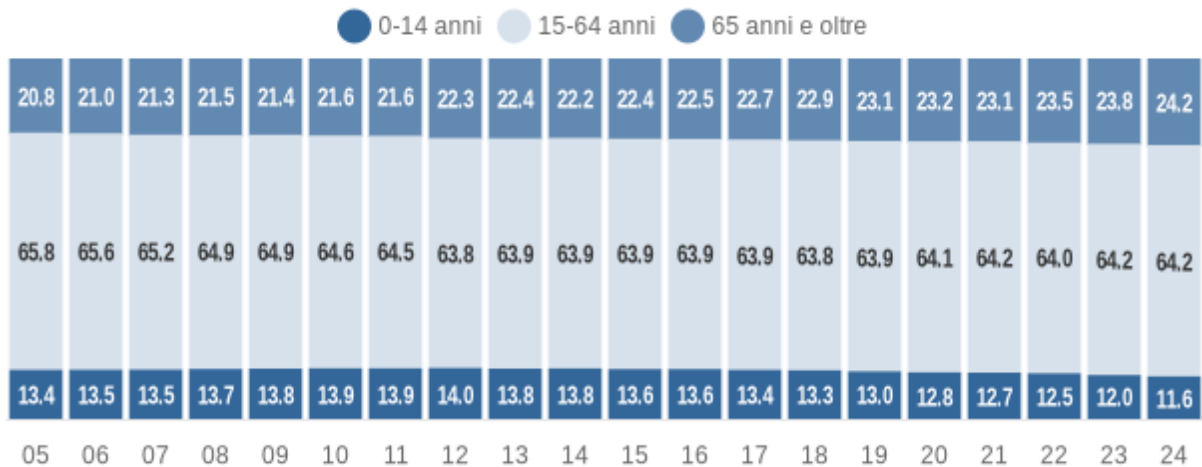
COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA (BS) - Dati ISTAT al 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento



Cittadini Stranieri per Cittadinanza - 2024

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA (BS) - Dati ISTAT al 1° gennaio 2024 - TUTTITALIA.IT



Struttura per età della popolazione (valori %) - ultimi 20 anni

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA (BS) - Dati ISTAT al 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT

TITOLO VII - ANALISI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

Il procedimento di Valutazione Ambientale è effettuato nei termini di una verifica necessariamente qualitativa, ovvero espressa in termini di scenario probabile, degli effetti delle azioni di Piano in relazione alle diverse matrici ambientali.

La variante al PGT del comune di Desenzano del Garda, ridefinendo gli obiettivi del piano, delinea nuovi scenari di sviluppo per il territorio comunale; tali scenari si traducono operativamente in effetti che avranno delle ricadute sull'ambiente.

Questi ultimi vanno valutati verificando complessivamente il grado di impatto ambientale, ovvero la diretta incidenza sulla qualità dell'ambiente in modo tale da individuare anticipatamente l'insorgenza di situazioni di criticità e/o la necessità di mettere in atto delle mitigazioni ambientali.

Gli effetti attesi, ovvero quelli introdotti con la presente variante, saranno compresi in un range da molto positivo a molto negativo; viene considerata anche l'opzione di non generare effetti sulle componenti ambientali assunte come indicatori.

Sulla base delle considerazioni sin d'ora espresse, si riporta di seguito una matrice di interferenza che rappresenta, associate ad un colore per facilitarne la visualizzazione, le principali interazioni tra le azioni previste dalla varianti ai tre atti del PGT, Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, e le matrici ambientali.

Effetti attesi molto positivi	Effetti attesi positivi	Nessun effetto atteso rilevante	Effetti attesi moderatamente negativi	Effetti attesi negativi da mitigare	Effetti attesi molto negativi che determinano criticità

VARIANTE AL PGT		DOCUMENTO DI PIANO								DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI
		ATR PII 1	ATR PII 8	ATR RP 4	ATR RP 7	ATP 3 sub A	ATP 3 sub B	ATP 6 a	ATP 6 b			
ARIA	Qualità dell'aria											
	Rumore											
	Elettrosmog											
ACQUA	Qualità dell'acqua											
	Prelievi e consumi idrici											
SUOLO	Suolo/rischio idrogeologico											
	Consumo di suolo									Riduzione delle previsioni di trasformazioni		
BIODIVERSITÀ	Struttura del paesaggio REC										Introduzione e di maggiori fasce di aree boscate	
STRUTTURA URBANA	Superficie urbanizzata											

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA – VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

	Dotazione di servizi pubblici										Introduzione di nuove aree a servizi pubblici	Adeguamento del PdS
MOBILITA'	Infrastrutture per la mobilità											
RIFIUTI	Produzione di rifiuti											
ENERGIA	Consumi energetici											

TITOLO VII - MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI

Come anticipato, la presente variante ha comportato la redazione di alcuni studi e approfondimenti specifici quali il progetto di rete ecologica comunale.

Questi elaborati, sono risultati funzionali anche per l'individuazione delle misure di mitigazione e compensazione ambientale da adottare in relazione alle previsioni proposte dalla variante.

In particolare, distinguendo tra opere di mitigazione (con funzione prettamente locale e di riduzione dell'incidenza percettiva o degli impatti puntuali a carattere paesaggistico e/o ambientale), e opere di compensazione (con funzione di "risarcimento" ecologico e ambientale dell'eventuale impatto prodotto da effettuare anche lontano dal sito di intervento), è stato possibile inserire specifiche azioni sia all'interno delle norme di piano sia degli elaborati grafici, recependo le indicazioni dei piani sovraordinati.

Nello specifico, attraverso la redazione della tavola **generale delle strategie di Piano** (scala 1:5.000), sono state individuati i principali indirizzi e previsioni a valenza strategica che devono guidare il piano nel suo complesso.

In particolare, effettuando una sintesi e una coerenza degli esiti delle indagini eseguite (anche con riferimento alla pianificazione sovraordinata), è stato possibile definire quanto segue:

1. Per ogni **ambito di trasformazione**, la tavola delle strategie e le schede relative alle singole previsioni, dettagliano graficamente e con specifiche prescrizioni, le seguenti azioni da perseguire. Rimandando agli specifici elaborati per le valutazioni di dettaglio, è possibile determinare che in generale, per ogni ambito, le prescrizioni introdotte prevedono quanto segue:
 - opere di mitigazione e miglioramento dell'impatto paesaggistico: messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione al confine con le aree agricole
 - opere di compensazione ecologico-ambientale: L'intervento dovrà realizzare una fascia arborea ed arbustiva, con impiego di specie fruttifere* e di ampiezza minima di 10 m di verde, in modo da creare un ambiente idoneo di riparo e ristoro per l'avifauna e la mammolofauna. (*specie indicate: rosa canina, sorbo, ciliegio selvatico, carpino bianco, orniello).

Gli interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilmente nel verde di connessione e negli elementi lineari di connessione.

 - Inoltre, rilevata una generale carenza di spazi per servizi pubblici (con particolare riguardo ai parcheggi, ai percorsi pedonali e ciclabili, alle aree verdi attrezzate), l'attuazione delle previsioni di trasformazione dovrà prevedere un'adeguata dotazione di aree per servizi pubbliche con particolare riferimento all'adeguamento della viabilità pubblica e degli spazi per sosta (reperimento parcheggi pubblici o di uso pubblico).
 - In via generale, e fatte salve diverse valutazioni che l'A.C. dovesse rilevare in corso di approvazione dei PA, le aree individuate negli schemi direttori dei singoli AdT, per la mitigazione ambientale e la

formazione di aree verdi tampone, resteranno di proprietà privata e non saranno computate nella dotazione di aree per servizi pubblici.

- I piani attuativi di tutti gli ADT dovranno contenere un progetto delle mitigazioni e/o compensazioni ambientali che, redatto da professionista competente in materia, consenta di costruire la rete ecologica comunale coerentemente con i piani sovraordinati e le presenti norme. Gli interventi di mitigazioni, proposti per ogni AdT, dovranno essere attuati dove previsto dalle relative schede mentre le opere di compensazione ecologico-ambientale potranno anche essere realizzate esternamente agli ambiti, su indicazione dell'AC e del progetto di rete ecologica comunale, provinciale e regionale.
2. Alle **norme tecniche di attuazione** NTA, viene allegata la disciplina per l'attuazione della Rete Ecologica comunale da applicare in ogni ambito del PGT e per ogni intervento (art. 12 quater). Tali norme hanno ad oggetto gli argomenti seguenti:
- Obiettivi per il miglioramento funzionale della rete ecologica (progetto di REC allegato al PGT)
 - Interventi per la realizzazione di nuove aree verdi o strutture verdi lineari.
 - Interventi da realizzare all'interno dell'edificato per le nuove costruzioni, ristrutturazioni o per le opere di manutenzione straordinaria.
 - Progettazione.
 - Specie vegetali
 - Composizione specifica e strutturale della vegetazione.
 - Interventi per la manutenzione di aree verdi o filari alberati esistenti.
 - Utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica.
 - Corsi d'acqua.
 - Viabilità.
 - Sentieri e piste ciclopeditoni.
 - Interventi di trasformazione del territorio.
 - Aree boscate e alberi monumentali.
 - Aree umide.
 - Aree agricole.
 - Recinzioni e chiudende.
 - Distanza di sicurezza per l'inquinamento elettromagnetico e mitigazione dei tracciati degli elettrodotti.
 - Illuminazione degli spazi aperti.
 - In caso di nuovi insediamenti a carattere artigianale/industriale, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva, dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
 - una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe composta con essenze arboree o arbustive; l'altezza massima dovrà rispettare gli specifici parametri stabiliti dagli articoli precedenti in merito alle recinzioni;

- una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto.

Le specie arboree/arbustive di cui al precedente comma dovranno essere autoctone, come previsto dallo studio agronomico e dal progetto di rete ecologica comunale, allegati al PGT.

- Ogni intervento di rigenerazione dovrà concorrere all'attuazione del progetto di rete ecologica comunale (cfr: Rete ecologica comunale, relazione e indirizzi normativi), prevedendo interventi diretti da promuovere in ottemperanza agli indirizzi richiamati. I progetti saranno assentiti a fronte dell'introduzione di misure di mitigazione e compensazione ambientale da attuare anche in ambiti esterni a quello d'intervento, e principalmente nei PLIS e all'interno delle aree interessate dal progetto di rete ecologica comunale (interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua e della rete sentieristica, rimboschimenti e piantumazioni, recupero di aree degradate, cessione di aree per la costituzione del progetto di rete ecologica e per la sentieristica, ecc...). Tali interventi saranno concordati con l'ufficio tecnico, sentito il parere della Giunta Comunale, e potranno essere realizzati direttamente dall'interessato o, a fronte del versamento del contributo previsto, dall'Amministrazione Comunale.

3. La variante al PGT ha inoltre modificato l' ART. 12bis - REALIZZAZIONE DI FASCE O AMBITI ALBERATI-BOSCATI CON FUNZIONE DI RISARCIMENTO AMBIENTALE (~~MODALITA' COMPENSATIVE~~). *Il piano individua come fattore qualificante per il risarcimento ed il miglioramento delle condizioni ambientali del territorio la realizzazione di fasce o ambiti verdi boscati in zone prossime all'urbanizzato.*

La realizzazione degli interventi compensativi, previsti dal documento di piano e dal piano delle regole, sono da attuarsi nel rispetto e secondo le indicazioni del progetto di rete ecologica comunale. Il piano delle regole individua delle aree da conservare a verde, mantenendo, ripristinando o potenziando le piantumazioni esistenti, privilegiando la realizzazione di fasce o ambiti alberati-boscati, quali interventi di compensazione ecologico-ambientale.

Per la tutela degli spazi verdi e la gestione del patrimonio vegetale in aree urbane e agricole, si rimanda al Regolamento Edilizio comunale.

- In tali aree è altresì ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri preesistenti.

Tali inserimenti normativi prevedono altresì lo stralcio di quanto segue:

~~A tal proposito è prevista la possibilità per i proprietari dei terreni, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dei medesimi, fatto salvo se interessati da previsioni del Piano dei Servizi, che vi sia una forma compensativa commercializzabile corrispondente alla generazione di un diritto fondiario pari a 0,05 mc ogni mq di area interessata alla piantumazione (per destinazioni prevalentemente residenziali), ricaduta negli Ambiti di Trasformazione e/o negli ambiti residenziali di media, bassa e rada densità. Detta possibilità è attuabile nel caso di impianto e mantenimento con specifico vincolo ventennale di soggetti arborei adeguati per numero e caratteristiche all'obiettivo prefissato, secondo un regolamento specifico da approvare con atto di Giunta Comunale.~~

~~La “generazione” e la conseguente ricollocazione dovranno essere ratificate con atto formale registrato e trascritto.~~

~~La ricollocazione non potrà determinare un incremento superiore al 20% dei parametri di piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici o incrementi una tantum, per gli ambiti interessati.~~

- 4- La variante al PGT ha inoltre introdotto l’articolo 15 bis:

ART. 15 bis MITIGAZIONI PAESAGGISTICHE E COMPENSAZIONE ECOLOGICO-AMBIENTALE.

L’attuazione delle previsioni di piano dovrà garantire il rispetto degli indirizzi paesaggistici e per la concretizzazione della rete verde paesaggistica e della rete ecologica comunale, sulla scorta delle indagini eseguite e della pianificazione sovraordinata (articolo 83 della norma del PTCP di Brescia), nonché in applicazione a quanto disposto dalle presenti norme.

Gli elaborati del PGT, in particolare quelli riguardanti lo studio paesaggistico, la rete ecologica e la tavola delle strategie di piano, riportano graficamente le principali azioni da perseguire per l’attuazione delle previsioni di piano mentre, le norme relative alle singole previsioni, indicano le eventuali specifiche prescrizioni.

In generale, oltre a quanto indicato all’articolo 12, 12 bis, 12 ter e 12 quater, e in assenza di puntuali prescrizioni, si prevede che ogni intervento edilizio subordinato a piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato, sia relativo agli ambiti di trasformazione del documento di piano, sia al piano delle regole, dovrà provvedere all’attuazione delle opere di mitigazione e compensazione ecologico-ambientale di cui segue:

a. opere di mitigazione e miglioramento dell’impatto paesaggistico: tutti gli interventi dovranno provvedere, alla riduzione degli impatti residui in sito da porre in essere in fase di PA/PdC. Le mitigazioni hanno ad oggetto i manufatti edilizi e la relativa pertinenza e riguardano sia gli aspetti quantitativi che qualitativi. Le misure di mitigazione a verde integrano il sistema della rete verde e della rete ecologica di connessione tra ambiente urbano e lo spazio rurale, con particolare riferimento ai margini urbani a rischio di degrado paesaggistico. A tal fine le previsioni degli strumenti urbanistici prevedono mitigazioni verdi di separazione o filtro con il contesto rurale (vedi allegato V alla normativa del PTCP di Brescia). In generale, laddove possibile, alla messa a dimora di un’adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione (fasce verdi) al confine con ambiti a destinazione urbanistica differente e con le aree verdi e/o agricole circostanti; tali fasce verdi dovranno risultare funzionali non solo per le mitigazioni paesaggistiche ma anche per mitigare sia l’impatto acustico sia l’eventuale impatto inquinante (polveri, ecc...).

b. opere di compensazione ecologico-ambientale: gli interventi dovranno provvedere alla realizzazione di opere finalizzate a compensare il mancato ripristino delle risorse e/o dei servizi ecosistemici nel sito danneggiato in un sito alternativo. Le compensazioni devono determinare benefici ambientali almeno equivalenti agli impatti negativi arrecati e possono consistere nella riduzioni dei livelli preesistenti di criticità (anche indipendenti dall’intervento), o nell’incremento di servizi ecosistemici e in economie messe a disposizione per la soluzione di problemi ambientali esistenti. Le misure di compensazione sono definite in sede di PA/PdCc e devono essere riportate nelle convenzioni urbanistiche relative che dovranno prevederne l’esecuzione contestualmente agli interventi edilizi, comunque prima della loro conclusione. In generale, le opere potranno prevedere la formazione di fasce arboree ed arbustive di ampiezza adeguata, con impiego di specie fruttifere (rosa canina, sorbo, ciliegio selvatico, carpino bianco, orniello), in modo da creare un’ambiente idoneo di riparo e ristoro per l’avifauna e la mammolofauna; la riqualificazione di corsi d’acqua o di ambiti boscati; ecc....

c. spazi aperti e/o destinati ai servizi pubblici (con particolare riguardo ai parcheggi, ai percorsi pedonali e ciclabili, alle aree verdi): tutti gli interventi dovranno provvedere al mantenimento di adeguati spazi con suolo permeabile e piantumato, anche al fine di evitare le isole di calore;

d. depermeabilizzazione del suolo e gestione/recupero delle acque: gli interventi dovranno provvedere ad eseguire interventi compensativi che, oltre al rispetto delle norme vigenti in materia (geologica, idrogeologica, invarianza idraulica, scarichi, ecc...), siano volti all'implementazione delle reti dei sottoservizi sul territorio (in particolare quelle destinate alla raccolta e allo smaltimento delle acque); al recupero e al riuso delle acque piovane; all'implementazione delle superfici permeabili, anche in altri ambiti, attraverso opere di depermeabilizzazione del suolo; alle sistemazioni idrauliche e idrogeologiche dei corsi d'acqua comunali. Rientrano negli interventi compensativi di cui al presente comma anche quelli rivolti all'accumulo della risorsa idrica al fine di consentire il suo riutilizzo in caso di necessità legate alla siccità, alle operazioni di antincendio o comunque di interesse pubblico e generale.

L'esecuzione dei suddetti interventi si intende a carico del privato, attraverso l'attuazione diretta e/o, laddove possibile e concordato con l'A.C., a seguito del versamento delle somme necessarie a consentire l'esecuzione delle opere da parte del comune.

Gli interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilmente nei PLIS e negli ambiti naturali e/o boscati del territorio, comunque in coerenza con il progetto di rete verde paesaggistica e rete ecologica comunale.

In via generale, e fatte salve diverse valutazioni che l'A.C. dovesse rilevare in corso di approvazione dei PA, le aree per la mitigazione e la compensazione ecologico-ambientale di cui sopra, resteranno di proprietà privata e non saranno computate nella dotazione di aree per servizi pubblici.

Per la definizione delle aree, della consistenza delle opere e delle modalità di realizzazione degli interventi di cui sopra, si demanda agli elaborati dei singoli PA e/o PdCc che dovranno contenere un progetto delle mitigazioni proposte e delle compensazioni ecologico-ambientali concordato con l'A.C.; tale progetto dovrà consentire il corretto inserimento paesaggistico degli interventi edilizi e la costruzione della rete ecologica comunale coerentemente con i piani sovraordinati e le presenti norme.

TITOLO VIII - VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE DELLA VARIANTE

9. Stato di attuazione del PGT vigente

Il Documento di Piano del vigente PGT ha individuato 8 Ambiti di Trasformazione (AdT); tuttavia, nessuno dei suddetti ambiti è stato attuato. Solo per l'ambito ATR/RP 7 risulta approvato il piano attuativo anche se ad oggi la relativa convenzione urbanistica non è ancora stata sottoscritta.

In seno alla presente procedura di variante, risultano presentate alcune istanze riguardanti gli AdT e volte ad ottenere lo stralcio di parte di esso o una revisione dello stesso; la modifica delle NTA degli AdT vigenti, la suddivisione in subcomparti per l'approvazione di Piani Attuativi parziali e autonomi.

10. Descrizione degli elementi di variante proposti, criticità ambientali, analisi delle alternative e raggiungimento degli obiettivi di piano

10.1. Le previsioni del Documento di Piano: Ambiti di trasformazione del documento di piano vigente e proposta di variante

Di seguito si riportano, nello specifico, le modifiche che la variante in oggetto ha apportato alle previsioni del documento di piano, le possibili criticità ambientali, l'analisi delle alternative e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di piano.

Per il principio di non duplicazione dei procedimenti, verranno presi in considerazione esclusivamente gli effetti indotti dagli elementi di variante.

Per una lettura integrale della normativa si rimanda alle norme tecniche di attuazione della variante generale al PGT.

Le previsioni degli ambiti vigenti sono contenute nell'elaborato denominato "DP03A: condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione e delle previsioni di piano", relativo alle previsioni relative agli ambiti di trasformazione del documento di piano, che sarà oggetto della procedura integrativa.

Il documento è stato revisionato inserendo la normativa generale del documento di piano e per l'attuazione delle previsioni dello stesso, nonché gli ambiti di rigenerazione urbana.

1. → OGGETTO E AMBITO APPLICATIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO.	→
2. → OBIETTIVI E INDIRIZZI A VALENZA STRATEGICA.	→
3. → ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO.	→
4. → VINCOLI, RISPETTI E ZONE DI TUTELA.	→
5. → MITIGAZIONI PAESAGGISTICHE E COMPENSAZIONE ECOLOGICO-AMBIENTALE.	→
6. → IL PROGETTO DI RETE ECOLOGICA COMUNALE.	→
7. → AMBITI DI TRASFORMAZIONE.	→
8. → SCHEDE OPERATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DDP.	→
9. → ATR-PII-1.	→
10. → ATR/PII-8° e 8B.	→
11. → ATR-RP-4.	→
12. → ATR-RP-7.	→
13. → ATP-3-sub-A.	→
14. → ATP-6-A.	→
15. → ATP-6-b.	→
16. → AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 1—via Gramsci (ATIRU-1).	→
17. → AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 2—via Gramsci (ATIRU-2).	→
18. → AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 3.	→
19. → AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 4—via Agello.	→
20. → AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 5—via di Vittorio e via Venezia.	→

Tutte le istanze di modifica pervenute da parte degli interessati e gli esiti degli incontri svolti, sono stati considerati per la revisione delle previsioni vigenti, anche alla luce dello svolgimento delle seguenti attività:

- puntuali sopralluoghi in tutti i siti coinvolti;
- ricognizione delle attuali previsioni di piano e del relativo stato di attuazione;
- verifica degli eventuali vincoli o limitazioni d'uso dei suoli derivanti da norme o piani sovraordinati, nonché dall'aggiornamento della componente geologica in corso;
- analisi circa la qualità dei suoli, dal punto di vista agronomico e del valore di naturalità degli stessi.

La presente variante propone una generale ridefinizione degli ambiti di trasformazione vigenti, secondo gli **obiettivi generali e specifici** perseguiti dalla variante e preliminarmente individuati nella fase di scoping.

Inoltre, vengono considerati i seguenti criteri:

1. Riduzione delle interferenze con il sistema dei vincoli;
2. Coerenza con le previsioni della pianificazione sovraordinata;
3. Contenimento del consumo di suolo, con particolare riguardo ai terreni a maggior valenza paesaggistico-ambientale e alla qualità dei suoli;

4. Definizione del perimetro del tessuto urbano consolidato, in relazione agli ambiti agricoli e naturali esterni;
5. Introduzione di misure di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale, interne ed anche esterne agli ambiti;
6. Adeguata dotazione di suolo permeabile e rispetto del principio di invarianza idraulica;
7. Adeguata dotazione di infrastrutture (viabilità, reti tecnologiche, ecc...) e di servizi pubblici e di interesse generale (parcheggi, verde, ecc...);
8. Miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica degli insediamenti edilizi;
9. Riduzione degli impatti sulle componenti ambientali (aria, acqua, suolo, ecc...) e delle emissioni in atmosfera;
10. Riduzione delle situazioni di conflitto (anche potenziale) e delle commistioni funzionali che determinano criticità;
11. Incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei valori storici e paesaggistici preesistenti;
12. Rispetto di condizioni igienico-sanitarie adeguate e di sicurezza delle costruzioni;
13. Adeguamento e recepimento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT;

Ricapitolando lo stato di attuazione dei vari AdT e gli esiti delle verifiche svolte, si è proceduto ad individuare le possibili soluzioni percorribili con la variante (**alternative**), considerando preventivamente gli **effetti significativi diretti e indiretti delle azioni previste dal Piano** sulla popolazione, la salute umana, la biodiversità, il territorio, il suolo, l'acqua, l'aria, il clima, i beni materiali, il patrimonio culturale, il paesaggio nonché l'interazione tra i suddetti fattori.

Tra le alternative valutate sono state prese in considerazione le seguenti 4 ipotesi:

- A. la **riconferma delle previsioni del PGT vigente**;
- B. la cosiddetta "Alternativa 0", ovvero lo **stralcio delle previsioni vigenti** e la riconduzione dell'area alla destinazione agricola o, laddove non possibile perchè interessanti aree già edificate, la conservazione dello stato attuale;
- C. la **riduzione delle previsioni vigenti** (riduzione suolo consumabile e delle volumetrie ammissibili) e l'obbligo di prevedere opere di mitigazione e compensazione paesaggistico-ambientale;
- D. la **ridefinizione delle previsioni vigenti** introducendo prescrizioni particolari e l'obbligo di prevedere opere di mitigazione e compensazione paesaggistico-ambientale, nonché la necessità di reperire servizi pubblici

Per l'individuazione delle alternative possibili sono state ovviamente prese in considerazione anche le richieste formulate dai proprietari, le proposte progettuali già sottoposte all'Amministrazione Comunale e gli esiti degli incontri tenutisi per ogni ambito.

Per la valutazione delle alternative possibili, si riportando in seguito le matrici di sintesi delle risultanze finali. L'analisi ha inteso verificare il grado di coerenza delle varie alternative rispetto agli obiettivi perseguiti dalla variante.

Buona coerenza	Sufficiente coerenza	Indifferente	Poca coerenza	Scarsa coerenza	In contrasto

Non sono previsti nuovi ambiti di trasformazione urbanistica; vengono recepiti gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale già individuati.

In riferimento ai 13 criteri sopra elencati, individuati sulla scorta degli obiettivi perseguiti, è possibile sintetizzare le seguenti valutazioni in merito alle alternative possibili.

ATR PII 1	Criteri generali e specifici degli obiettivi perseguiti dalla variante												
Alternative	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A (conferma)													
B (stralcio)													
C (riduzione)													
D (ridefiniz.)													

ATR PII 8	Criteri generali e specifici degli obiettivi perseguiti dalla variante												
Alternative	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A (conferma)													
B (stralcio)													
C (riduzione)													
D (ridefiniz.)													

ATR RP 4	Criteri generali e specifici degli obiettivi perseguiti dalla variante												
Alternative	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A (conferma)													
B (stralcio)													
C (riduzione)													
D (ridefiniz.)													

ATR RP 7	Criteri generali e specifici degli obiettivi perseguiti dalla variante												
Alternative	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A (conferma)													
B (stralcio)													
C (riduzione)													
D (ridefiniz.)													

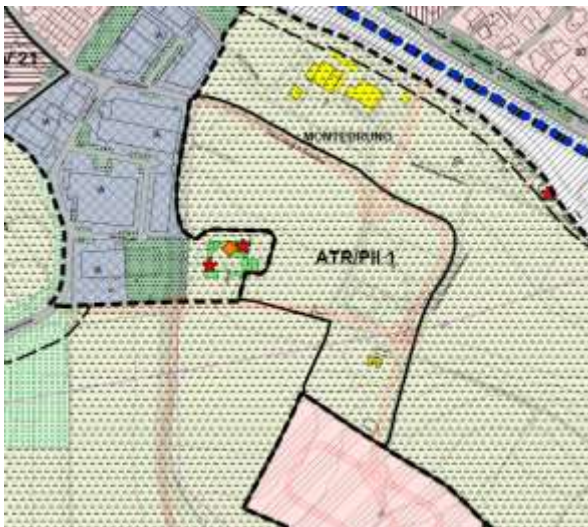
L'ambito ATR RP 7 ha avuto l'approvazione del piano attuativo, in conformità al PGT vigente, ma ad oggi non risulta ancora sottoscritta la relativa convenzione urbanistica.

ATP 3 sub A e B	Criteri generali e specifici degli obiettivi perseguiti dalla variante												
Alternative	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A (conferma)													
B (stralcio)													
C (riduzione)													
D (ridefiniz.)													

ATP 6 A e B	Criteri generali e specifici degli obiettivi perseguiti dalla variante												
Alternative	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A (conferma)													
B (stralcio)													
C (riduzione)													
D (ridefiniz.)													

In sintesi, alla luce delle valutazioni circa le alternative possibili, sopra brevemente riportate, vengono proposte le seguenti varianti.

DdP vigente ATR PII 1



Proposta di variante



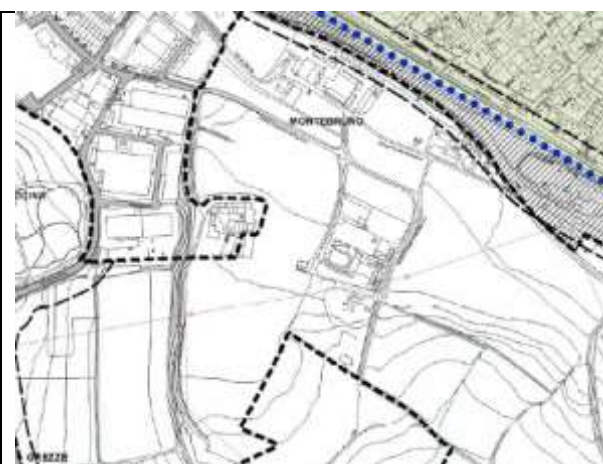
ATR PII 1	Parametri attuativi				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) da stima volume /3mt
Monteburno	stima da aerofotogrammetrico 60.369	Residenziale bassa densità	0,50	30.185	10.062
	Volume a mercato libero = 90% (mc)	Volume a mercato convenzionato = 10% (mc)	SLP a mercato libero = 90% (mq)	SLP a mercato convenzionato = 10 % (mq)	
	27.166,50	3.018,50	9.055,80	1.006,20	
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2,14 ab/fam)
	10,00mt	75% a 1-2 piani	25% max a 3 piani	172,48 ab	80,56 fam
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
	6.899,31 mq		5.174,49 mq		1.724,83 mq



LEGENDA — Perimetro ambito completo

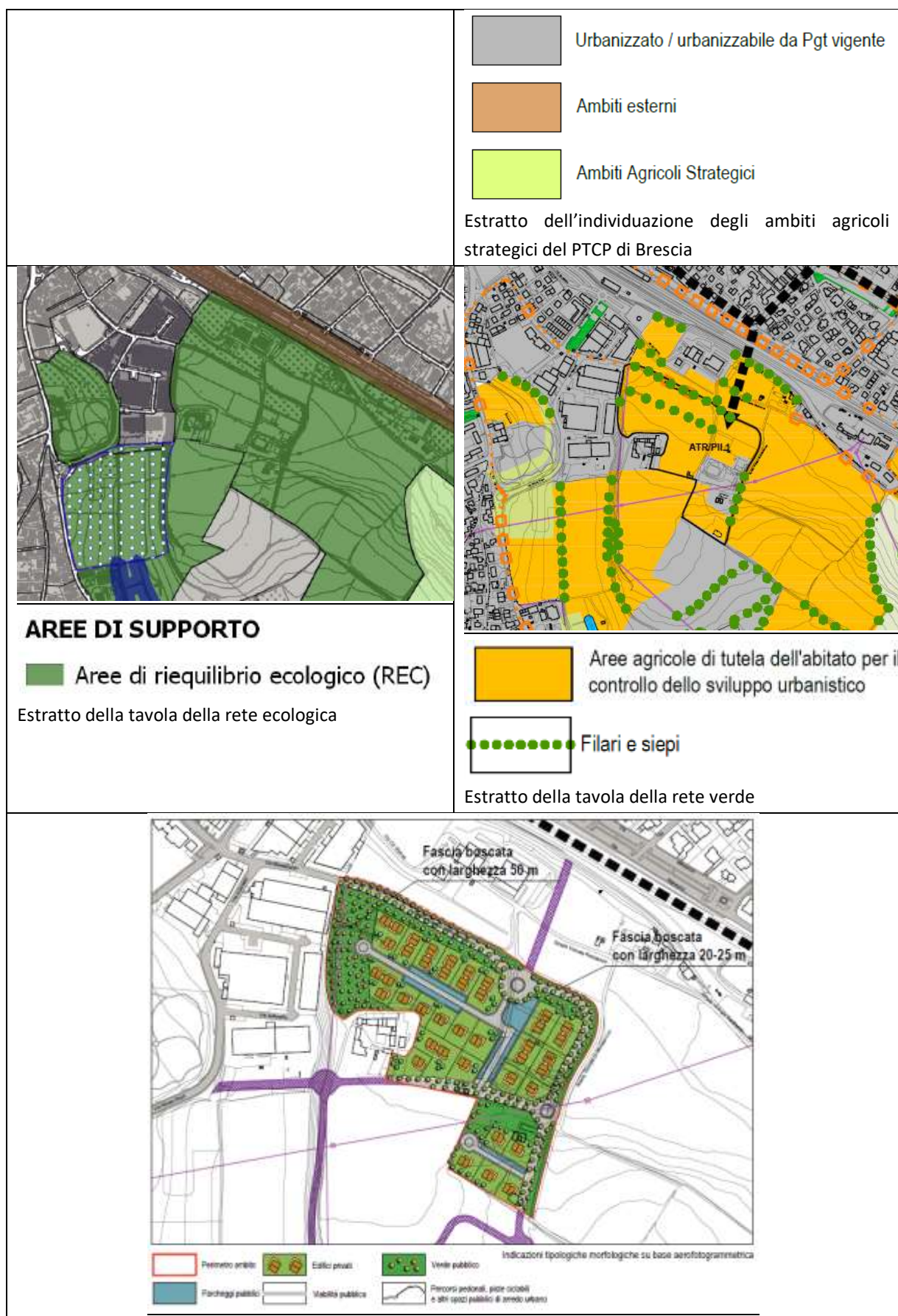
Identificazione dell'ambito su base ortofotografica

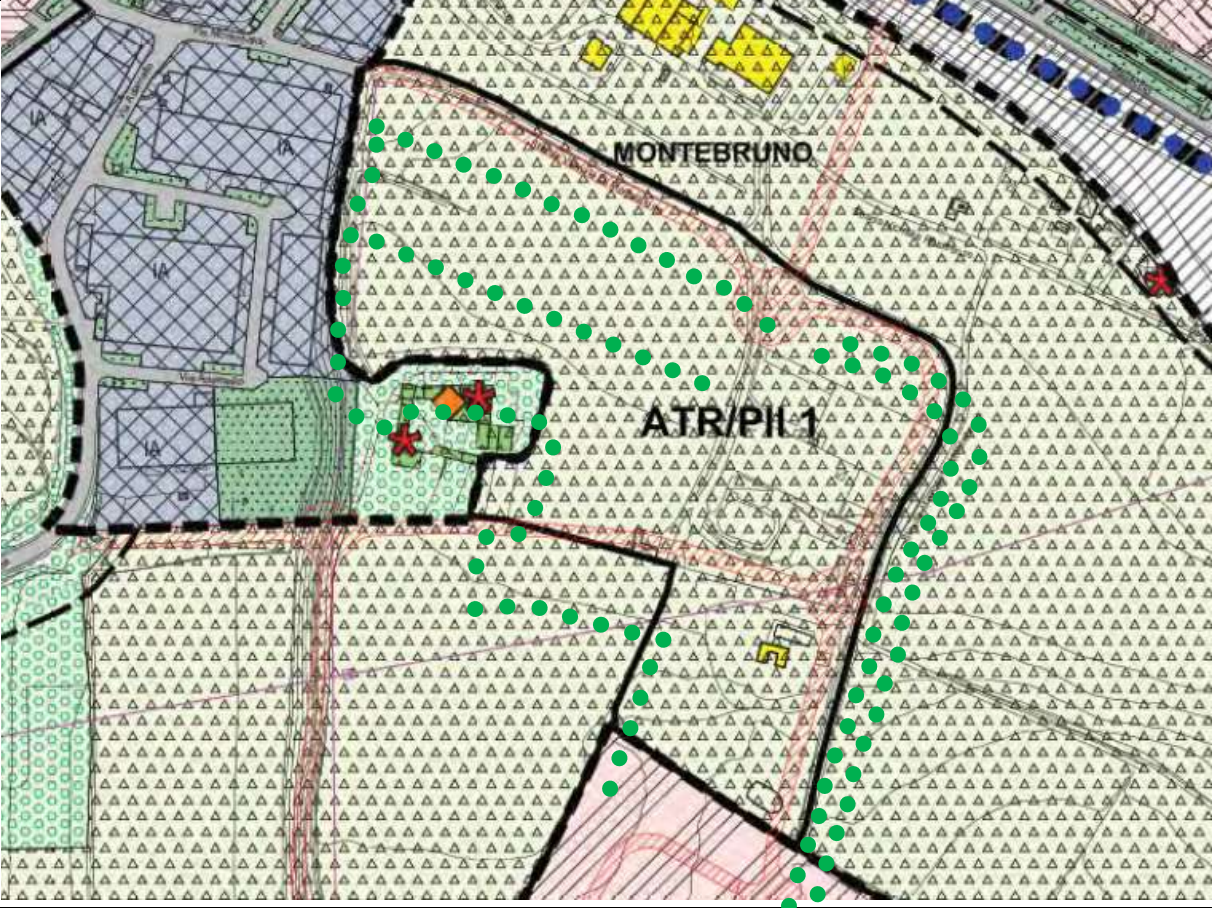
ATR PII 1 check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano			
Fattibilità geologica	per la maggior parte della superficie in: CLASSE 2e 2a 2f: fattibilità con modeste limitazioni parzialmente in: CLASSE 2b 2a 2f: fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma del PGT previgente
Reticolo idrografico	Intercetta la fascia di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito rientra parzialmente nella fascia di rispetto per gli allevamenti. E' interessato dal passaggio di un elettrodotto ad alta tensione 132KW linea FFSS.
Inquadramento acustico	CLASSE III: aree di tipo misto La porzione ovest dell'ambito rientra nel PRA 3 (Piano di Risanamento Acustico - insediamenti produttivi di via Monte Baldo)	Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale vista tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste
Valore agro-forestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale basso parzialmente in: Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	<i>Paesaggio fisico e naturale:</i> cordoni morenici e aree verdi incolte (parzialmente nei sistemi sommitali dei cordoni morenici del Garda e boschi di latifoglie); <i>Paesaggio agrario:</i> seminativi, filari, cascine; <i>Rilevanza paesistica:</i> marginalmente interessato da itinerario di fruizione paesistica e dal percorso del Basso Garda; <i>Criticità:</i> elettrodotto	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati; quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica media (3)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Esterno all'ambito di salvaguardia
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all'art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda per tale ambito di prevedere nel piano paesistico di contesto le adeguate e necessarie opere a verde di mitigazione ambientale verso l'edificato produttivo esistente al lato ovest, verso il contesto agricolo e verso la ferrovia, se possibile incrementando ulteriormente le fasce boscate già previste dalla scheda dell'ambito.		

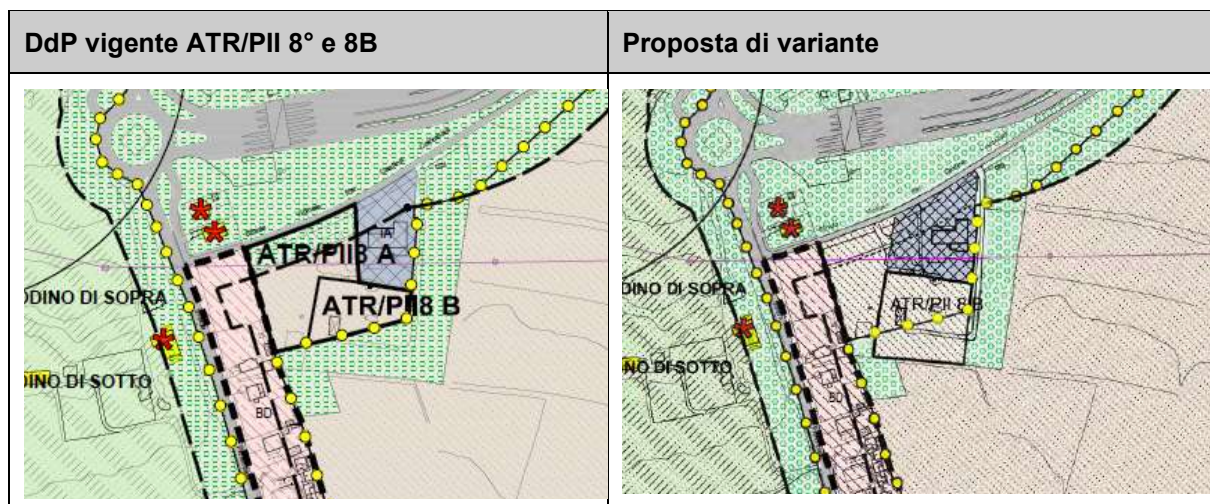


Estratto della tavola dei vincoli





ATTI PGT: Documento di piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi					
TIPO MODIFICA: cartografica e normativa					
OGGETTO: Conferma della previsione vigente con individuazione nuove strategie di piano (mitigazioni e compensazioni ambientali).					
CRITICITA' AMBIENTALI: sull'area non sono presenti vincoli e l'ambito non ricade nelle aree agricole strategiche del PTCP.					
EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: La variante si propone essenzialmente di confermare la previsione dell'ambito di trasformazione vigente, non attuata, introducendo tuttavia alcune indicazioni in merito alle mitigazioni e compensazioni ambientali. Il mantenimento della previsione dell'ambito di trasformazione conferma il consumo di suolo e la capacità edificatoria insediabile.					
OBIETTIVI DI PIANO: attuazione delle previsioni di piano vigenti che comportano anche la realizzazione di infrastrutture per la mobilità. A mitigazione dell'intervento, sono introdotte opere di mitigazione paesaggistica e ambientale (mantenimento dei filari esistenti, impianto nuovi filari alberati verso le aree agricole circostanti e a filtro con gli ambiti produttivi limitrofi). Inoltre, al fine dare concreta attuazione al progetto di rete ecologica comunale e compensare il consumo di suolo, sono prescritti interventi di compensazione ecologica da concordare con l'AC, commisurati alla superficie di suolo compromessa e funzionali all'attuazione del progetto di REC.					
					
AdT		ST (mq)	V (mc) SC (mq)	Δ ST (mq)	Δ V (mc) Δ SC (mq)
ATR PII 1	PGT vigente	60.369,00	30.185,00		
	Variante (*)	60.620,00	30.185,00	251,00	0,00



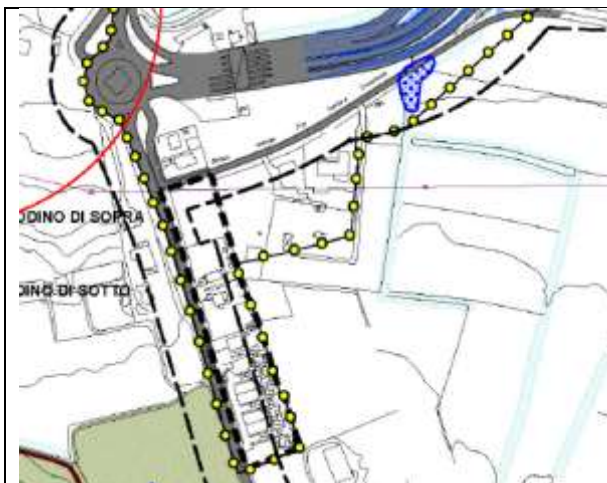
ATR PII 8	Parametri attuativi				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	Indice edif. territ. (mc/mq)	Volume max (mc) (H 3 m)	Slp max (mq) da stima volume /3mt
Chiodi di Sopra - casello autostradale	stima da aerofotogrammetrico 7.690	Residenziale bassa densità	0,60	4.614	1.538
	Volume a mercato libero = 80% (mc)	Volume a mercato convenzionato = 20% (mc)	SLP a mercato libero = 80% (mq)	SLP a mercato convenzionato = 20 % (mq)	
	3.691	923	1.230	308	
	Altezza max H max	Rapporto morfologico del numero di Piani fuori terra dell'AT		Abitanti teorici (175 mc/ab)	Famiglie teoriche insediabili (2,14 ab/fam)
	10,00mt	75% a 1-2 piani	25% max a 3 piani	26,37 ab	12,31 fam
	Dotazione di servizi minimi (1 ab = 175 mc) (40 mq/ ab)		Servizi minimi da reperire in loco (30 mq/ ab)		Servizi di possibile monetizzazione (10 mq/ ab)
	1.054,63 mq		790,97 mq *		* 263,66 mq



LEGENDA — Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

ATR PII 8				check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano
Fattibilità geologica	per la maggior parte della superficie in: CLASSE 2e 2a 2f: fattibilità con modeste limitazioni parzialmente in: CLASSE 2e 2a: fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma del PGT previgente	
Reticolo idrografico	Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito intercetta parzialmente la fascia di rispetto stradale e quella di medio grado del reticolo idrico minore. E' interessato dal passaggio di un elettrodotto ad alta tensione 132KW linea FFSS.	
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: CLASSE III: aree di tipo misto parzialmente in: CLASSE IV: aree di intensa attività umana	Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo	
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale vista tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste	
Valore agro-forestale	Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi	
Componenti paesistiche interessate	<i>Componente di criticità e degrado del paesaggio:</i> eletto dotto. <i>Paesaggio fisico e naturale:</i> specie arboree e arbustive e cordoni morenici <i>Paesaggio urbano:</i> aree urbane	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigui ad ambiti già urbanizzati; quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani	
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Esterno all'ambito di salvaguardia	
Aree tutelate ai sensi della lettera b, art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze	
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all'art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato. L'edificazione sarà subordinata al restauro del paesaggio agrario afferente gli immobili del comparto posto a est come da estratto grafico. La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda di ricercare nel piano paesistico di contesto le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente e di prestare attenzione alla componente Ambiti ad Elevato valore percettivo costituente fascia di contesto della rete stradale storica, a tal proposito si raccomanda di prevedere le edificazioni a minore altezza (due piani) nella parte occidentale del comparto (verso le sopra richiamate componenti paesistiche) e di prevedere le opere di mitigazione degli effetti verso il casello autostradale e verso gli ambiti agricoli.			



Estratto della tavola dei vincoli



-  Urbanizzato / urbanizzabile da Pgt vigente
-  Ambiti esterni
-  Ambiti Agricoli Strategici

Estratto dell'individuazione degli ambiti agricoli strategici del PTCP di Brescia



AREE DI SUPPORTO

-  Aree di riequilibrio ecologico (REC)

Estratto della tavola della rete ecologica



-  Aree agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico
-  Filari e siepi
-  Ambiti destinati alla realizzazione di fasce alberate boscate con funzioni di risarcimento ambientale (modalità compensative)

Estratto della tavola della rete verde



ATTI PGT: Documento di piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi

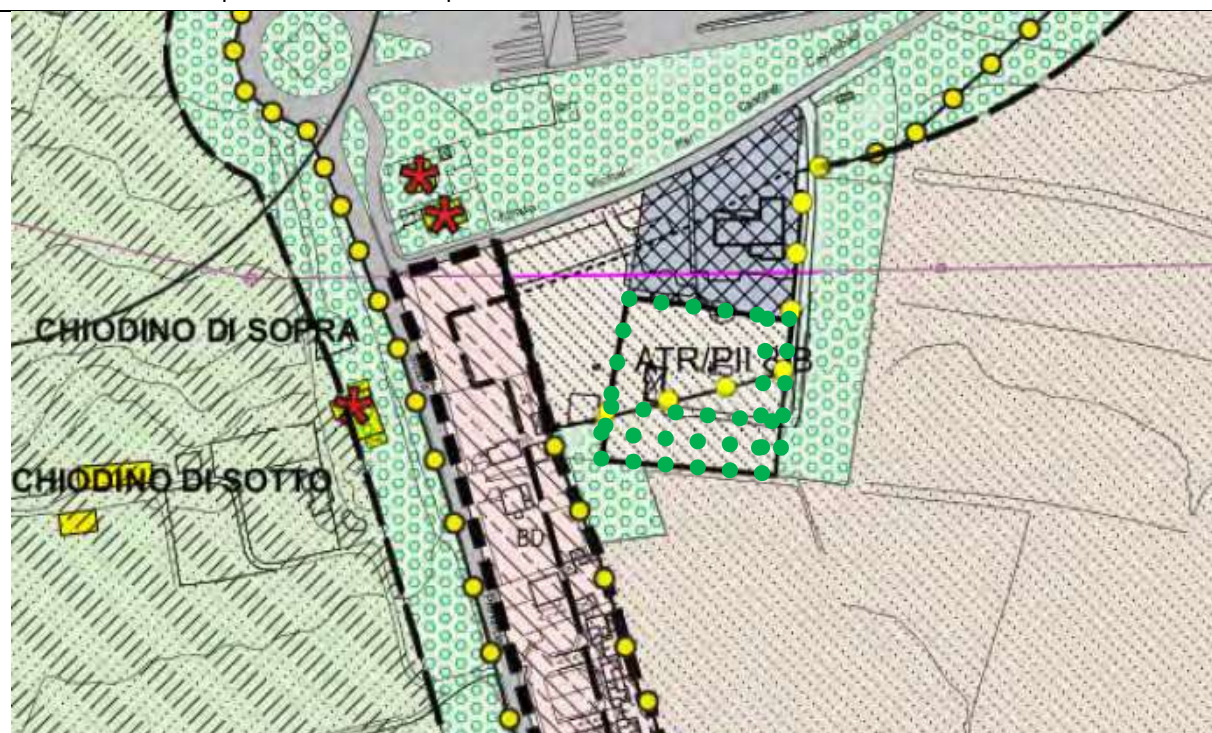
TIPO MODIFICA: cartografica e normativa

OGGETTO: Ridefinizione della previsione vigente, con riduzione del consumo di suolo, e individuazione nuove strategie di piano (mitigazioni e compensazioni).

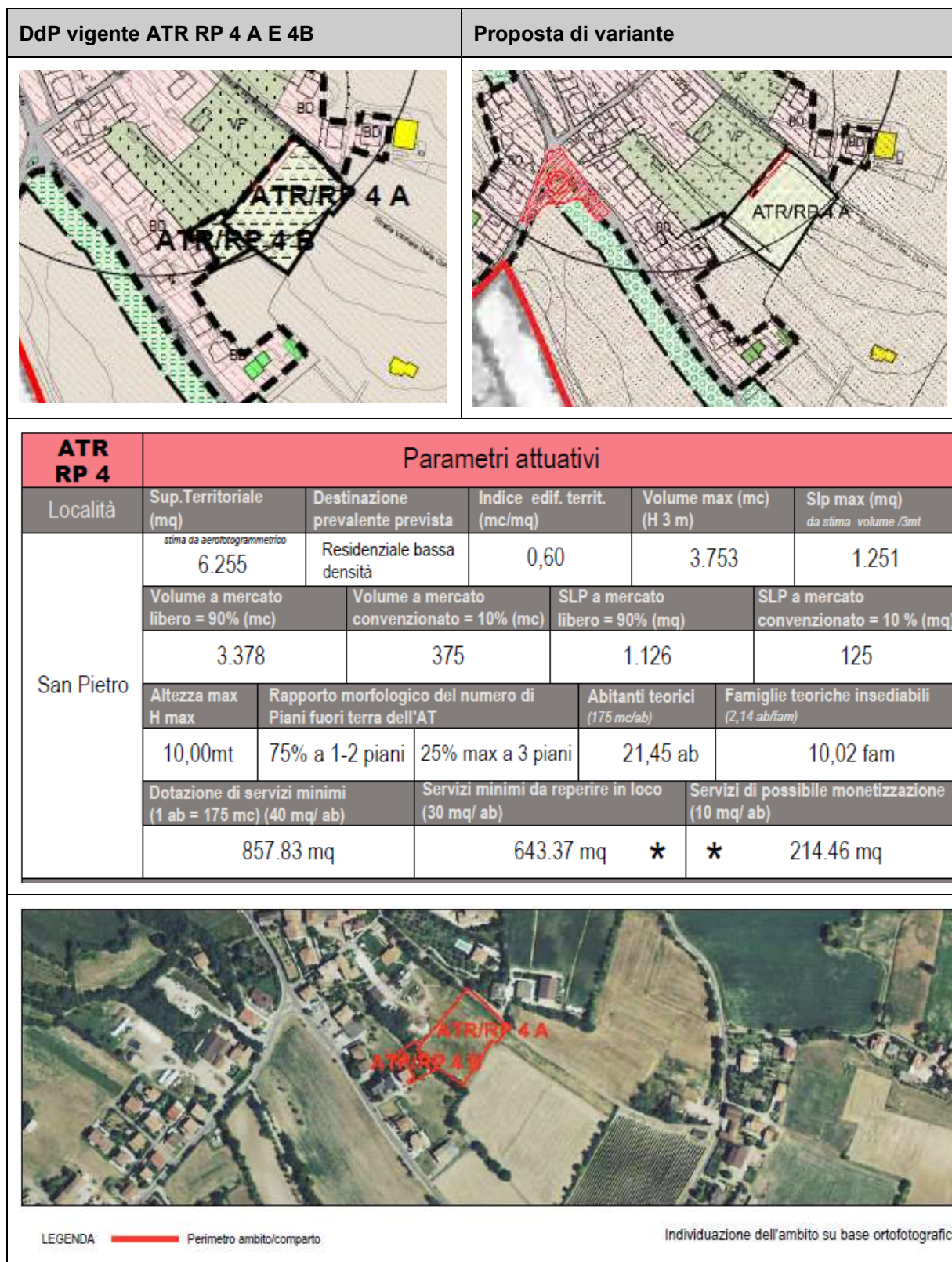
CRITICITA' AMBIENTALI: sull'area non sono presenti vincoli e l'ambito non ricade nelle aree agricole strategiche del PTCP.

EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: La variante si propone essenzialmente di confermare la previsione dell'ambito di trasformazione vigente, non attuata, introducendo tuttavia alcune modifiche in accoglimento delle istanze pervenute. In particolare, l'ambito ATR/PII 8 A viene stralciato e l'ATR/PII 8 B viene leggermente ampliato verso al fine di consentire una miglior occupazione del suolo. infatti, la porzione sud dell'area, interessata dal PLIS, sarà destinata alle opere di mitigazione e compensazione ambientale. Verranno infatti introdotte specifiche indicazioni in merito alle mitigazioni e compensazioni ambientali. La revisione della previsione dell'ambito di trasformazione riduce il consumo di suolo e la capacità edificatoria insediabile.

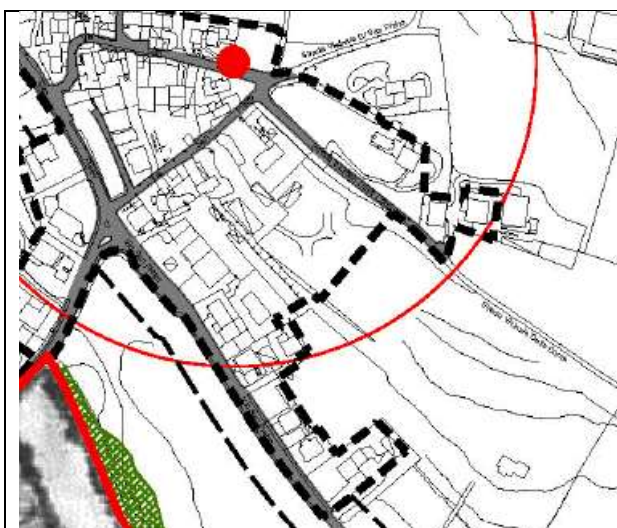
OBIETTIVI DI PIANO: attuazione delle previsioni di piano vigenti con riduzione delle potenziali edificatorie e del suolo consumato. A mitigazione dell'intervento, sono introdotte opere di mitigazione paesaggistica e ambientale (mantenimento filari esistenti e impianto nuovi filari alberati verso le aree agricole circostanti e a filtro con gli ambiti produttivi limitrofi). Inoltre, al fine dare concreta attuazione al progetto di rete ecologica comunale e compensare il consumo di suolo, solo prescritti interventi di compensazione ecologica da concordare con l'AC, commisurati alla superficie di suolo compromessa.



AdT		ST (mq)	V (mc)	Δ ST (mq)	Δ V (mc)
			SC (mq)		Δ SC (mq)
ATR PII 8	PGT vigente	7.690,00	4.614,00		
	Variante	5.218,00	3.130,00	-2.472,00	-1.484,00



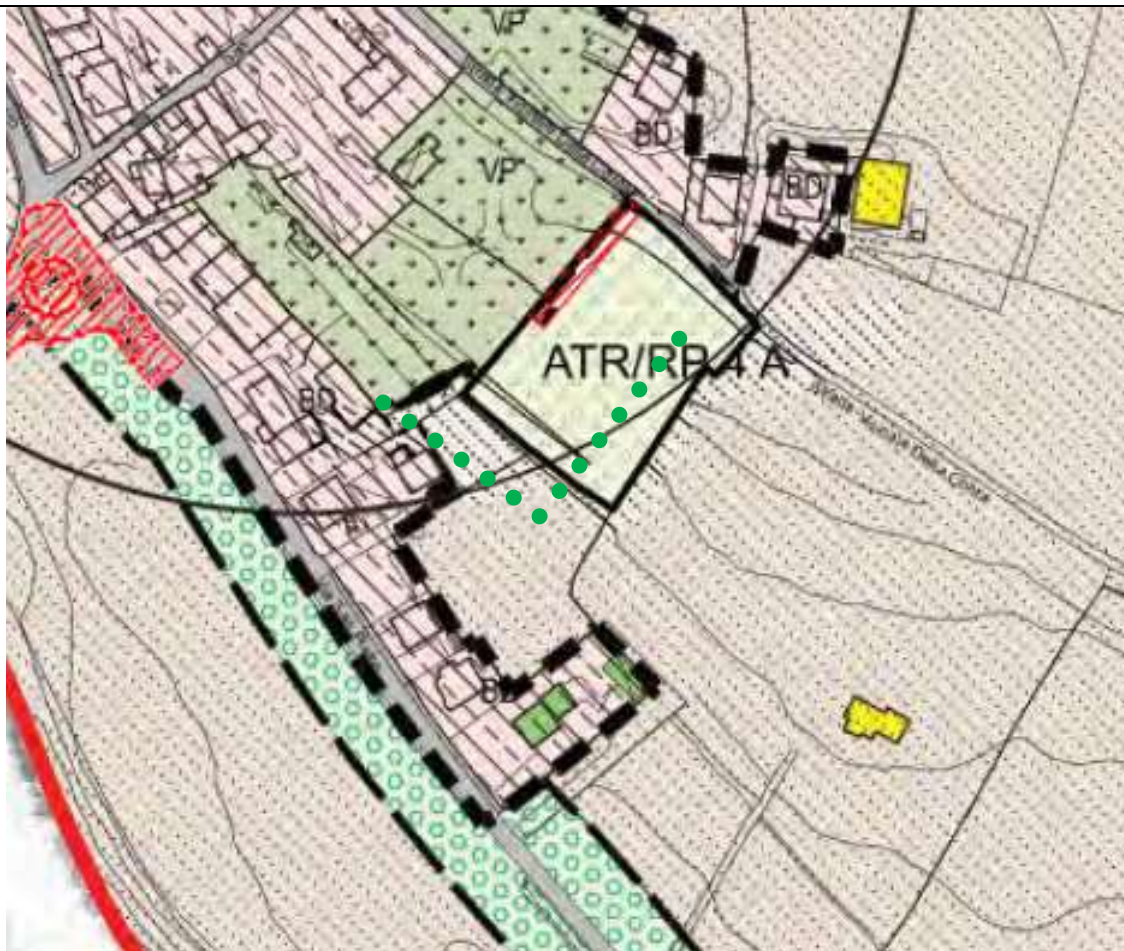
ATR RP 4		check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano	
Fattibilità geologica	CLASSE 2a 2d 2f: fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma del PGT previgente (con ridefinizione dei perimetri)
Reticolo idrografico	Non intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito intercetta parzialmente gli ambiti di rispetto dai pozzi, dagli allevamenti e la fascia di rispetto stradale.
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: CLASSE III: aree di tipo misto parzialmente in: CLASSE II: aree prevalentemente residenziali	Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale vista tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste
Valore agro-forestale	parzialmente in: Valore agroforestale basso e Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	Paesaggio fisico e naturale: aree verdi incolte e cordoni morenici Paesaggio agrario: seminativi semplici con presenza di filari e siepi; Paesaggio storico culturale: testimonianze estensive dell'antica parcelizzazione agraria; Rilevanza paesistica: piccola porzione di ambito a elevato valore percettivo e in prossimità di corridoi di valenza paesistica	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigue ad ambiti già urbanizzati; quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani
		Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Esterno all'ambito di salvaguardia
Classe di sensibilità paesistica	per la maggior parte della superficie in: Classe di sensibilità paesistica alta (4) parzialmente in: Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art. 142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate		
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato. La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda per tale ambito, di fatto ricadente entro aree impegnate dallo strumento urbanistico vigente di prestare attenzione alla componente Ambiti ad elevato valore percettivo e di ricercare, nel piano paesistico di contesto, le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente; a- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione; b- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato; c- prestare particolare attenzione all'arredo verde ed alle mitigazioni verso azionamento agricolo.		



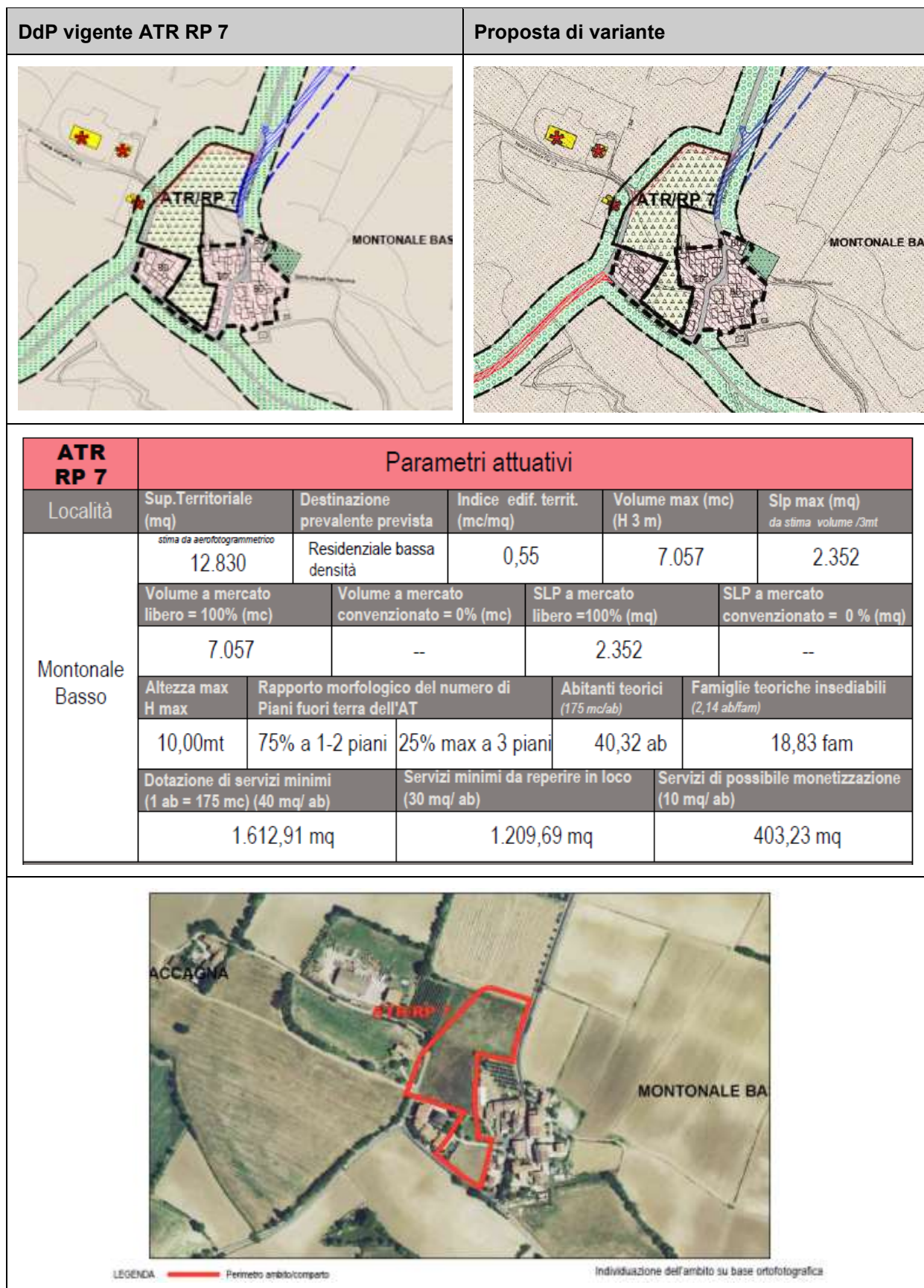


 Indicazioni tipologiche morfologiche su base aerofotogrammetrica Perimetro ambito Edifici privati Verde pubblico Parcheggi pubblici Viabilità pubblica Percorsi pedonali, piste ciclabili e altri spazi pubblici di arredo urbano
ATTI PGT: Documento di piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi
TIPO MODIFICA: cartografica e normativa
OGGETTO: Ridefinizione della previsione vigente, con riduzione del consumo di suolo, e individuazione nuove strategie di piano (mitigazioni e compensazioni).
CRITICITA' AMBIENTALI: sull'area non sono presenti vincoli e l'ambito non ricade nelle aree agricole strategiche del PTCP.
EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: La variante si propone essenzialmente di confermare la previsione dell'ambito di trasformazione vigente, non attuata, introducendo tuttavia alcune modifiche in accoglimento delle istanze pervenute. In particolare, l'ambito ATR/RP 4 B viene stralciato e l'ATR/RP 4 A viene confermato. Verranno inoltre introdotte specifiche indicazioni in merito alle mitigazioni e compensazioni ambientali. La revisione della previsione dell'ambito di trasformazione riduce il consumo di suolo e la capacità edificatoria insediabile.
OBIETTIVI DI PIANO: attuazione delle previsioni di piano vigenti con riduzione delle potenziali edificatorie e del suolo consumato. A mitigazione dell'intervento, sono introdotte opere di mitigazione paesaggistica e ambientale (mantenimento filari esistenti e impianto nuovi filari alberati verso le aree agricole circostanti e

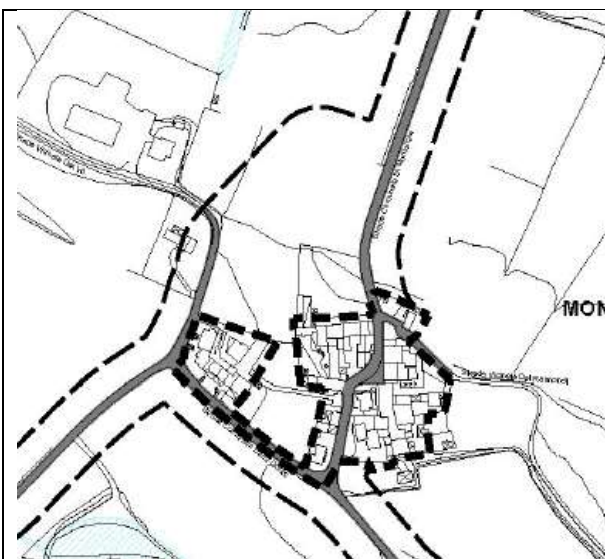
a filtro con gli ambiti produttivi limitrofi). Inoltre, al fine dare concreta attuazione al progetto di rete ecologica comunale e compensare il consumo di suolo, solo prescritti interventi di compensazione ecologica da concordare con l'AC, commisurati alla superficie di suolo compromessa.



AdT		ST (mq)	V (mc)	Δ ST (mq)	Δ V (mc)
			SC (mq)		Δ SC (mq)
ATR/RP 4	PGT vigente	6.255,00	3.753,00		
	Variante	4.576,00	2.745,00	-1.679,00	-1.008,00

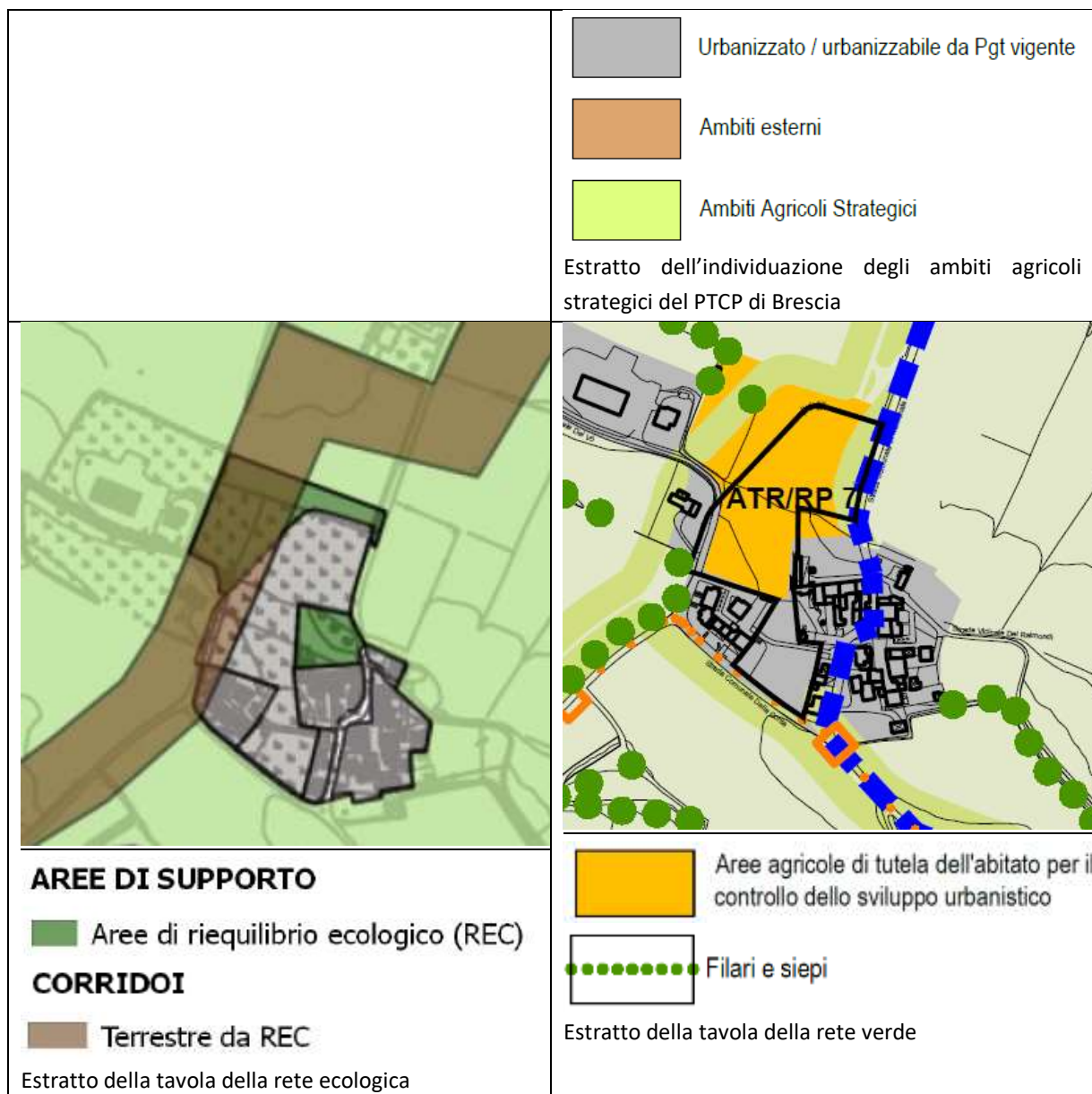


ATR RP 7	check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano		
Fattibilità geologica	Per la maggior parte della superficie in CLASSE 2d 2a 2f: fattibilità con modeste limitaz. Parzialmente in CLASSE 3f 2e 2f: fattibilità con consistenti limitazioni/ fattibilità con modeste limitazioni	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma del PGT previgente
Reticolo idrografico	Intercepta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito registra la presenza di elettrodotti su pali a bassa tensione
Inquadramento acustico	CLASSE III: aree di tipo misto	Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Non si rilevano impatti potenziali sul sistema ambientale vista tipologia insediativa proposta e le mitigazioni ambientali previste
Valore agroforestale	Per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale moderato parzialmente in: Valore agroforestale basso	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	<i>Paesaggio fisico e naturale:</i> morfologie glaciali, sistemi sommitali dei Cordoni Morenici del Garda; <i>Paesaggio agrario:</i> seminativi semplici; <i>Paesaggio storico culturale:</i> testimonianza estensiva dell'antica parcellizzazione agraria; <i>Rilevanza paesistica:</i> interessato marginalmente da un percorso promiscuo ciclabile veicolare in ambito agricolo, dal percorso del Basso Garda; <i>Paesaggio urbano:</i> aree urbanizzate	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di nuovi insediamenti attigue ad ambiti già urbanizzati; quale obiettivo di ridefinizione dei margini urbani
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica alta (4)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Esterno all'ambito di salvaguardia
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Interferenza con la Rete Ecologica. Si rileva una modesta interferenza con la Rete Ecologica Comunale - Corridoio terrestre dovuta alla previsione di allargamento stradale
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato. La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda per tale ambito, di fatto ricadente entro aree impegnate di prestare attenzione alla componente Ambienti ad elevato valore percettivo costituente fascia di contesto della rete stradale storica e di ricercare, nel piano paesistico di contesto, le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente: a- giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione; b- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato; c- la necessità di prevedere opere di mitigazione verso il contesto agricolo, verso la viabilità storica e verso l'edificato del nucleo originario.		

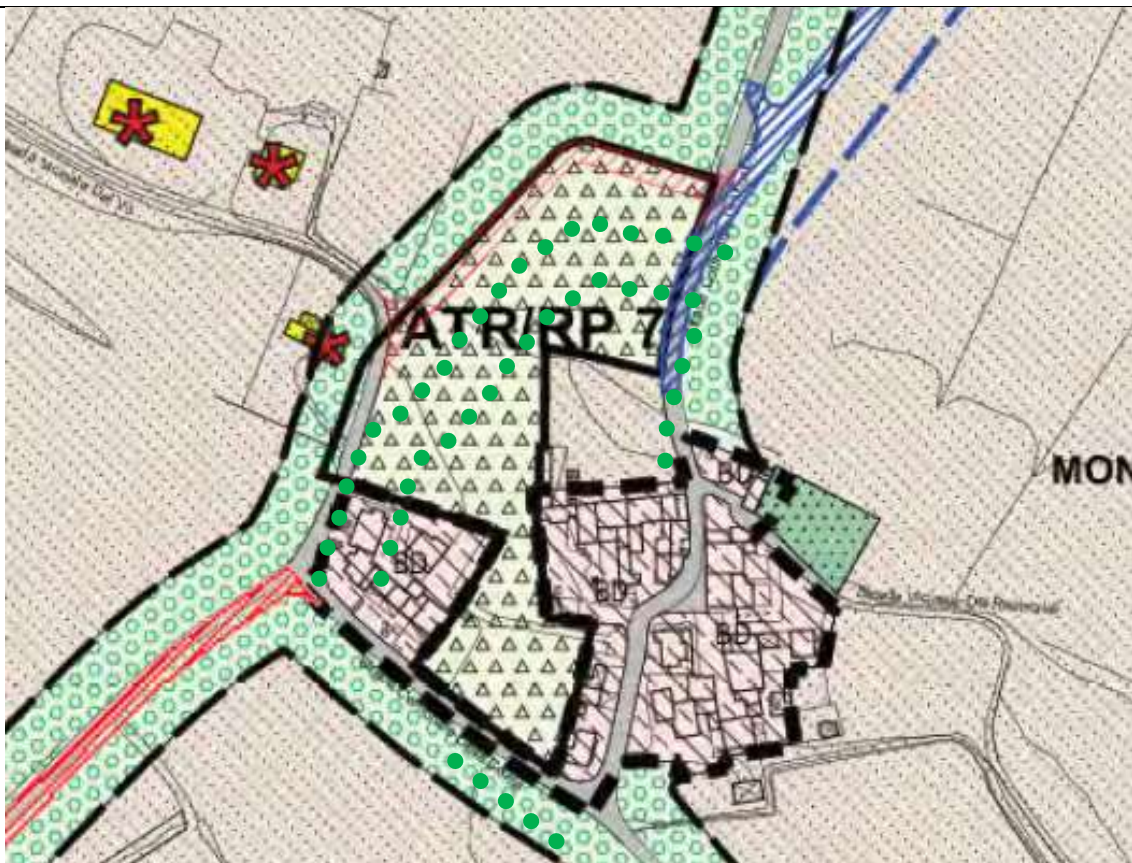


Estratto della tavola dei vincoli







ATTI PGT: Documento di piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi					
TIPO MODIFICA: cartografica e normativa					
OGGETTO: Conferma della previsione vigente con individuazione nuove strategie di piano (mitigazioni e compensazioni). Il piano attuativo risulta approvato, in conformità al PGT vigente, ma la relativa convenzione urbanistica non è ancora stata approvata.					
CRITICITA' AMBIENTALI: sull'area non sono presenti vincoli e l'ambito non ricade nelle aree agricole strategiche del PTCP.					
EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: La variante si propone essenzialmente di confermare la previsione dell'ambito di trasformazione vigente, non attuata, introducendo tuttavia alcune indicazioni in merito alle mitigazioni e compensazioni ambientali. Il mantenimento della previsione dell'ambito di trasformazione conferma il consumo di suolo e la capacità edificatoria insediabile.					
OBIETTIVI DI PIANO: attuazione delle previsioni di piano vigenti che comportano anche la realizzazione di infrastrutture per la mobilità. A mitigazione dell'intervento, sono introdotte opere di mitigazione paesaggistica e ambientale (mantenimento dei filari esistenti, impianto nuovi filari alberati verso le aree agricole circostanti e a filtro con gli ambiti produttivi limitrofi). Inoltre, al fine dare concreta attuazione al progetto di rete ecologica comunale e compensare il consumo di suolo, sono prescritti interventi di compensazione ecologica da concordare con l'AC, commisurati alla superficie di suolo compromessa.					
					
AdT		ST (mq)	V (mc) SC (mq)	Δ ST (mq)	Δ V (mc) Δ SC (mq)
ATR/RP 7	PGT vigente	12.830,00	7.057,00		
(PA approvato)	Variante	12.830,00	7.057,00	0,00	0,00

DdP vigente ATP 3 sub A e sub B

Proposta di variante

**ATP 3
sub A**

Parametri attuativi

le ipotesi di dotazioni e reperimento in loco saranno meglio definite in sede di piano attuativo

Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	rapp. copertura (mq/mq)	rapp. utilizzazione territoriale (mq/mq)	Altezza max H max
Ronchedone	stima da aerofotogrammetrico 34.135	produttiva	0,60	0,60	12,00 mt
	Sup.coperta (mq)	Sup.Utilizzazione fondiaria (mq)	Dotazione di servizi minimi (10% suf)	Servizi minimi da reperire in loco (5% suf)	Servizi di possibile monetizzazione (5% suf)
	20.481	20.481	2.048,10	1.024,05	1024,05

**ATP 3
sub B**

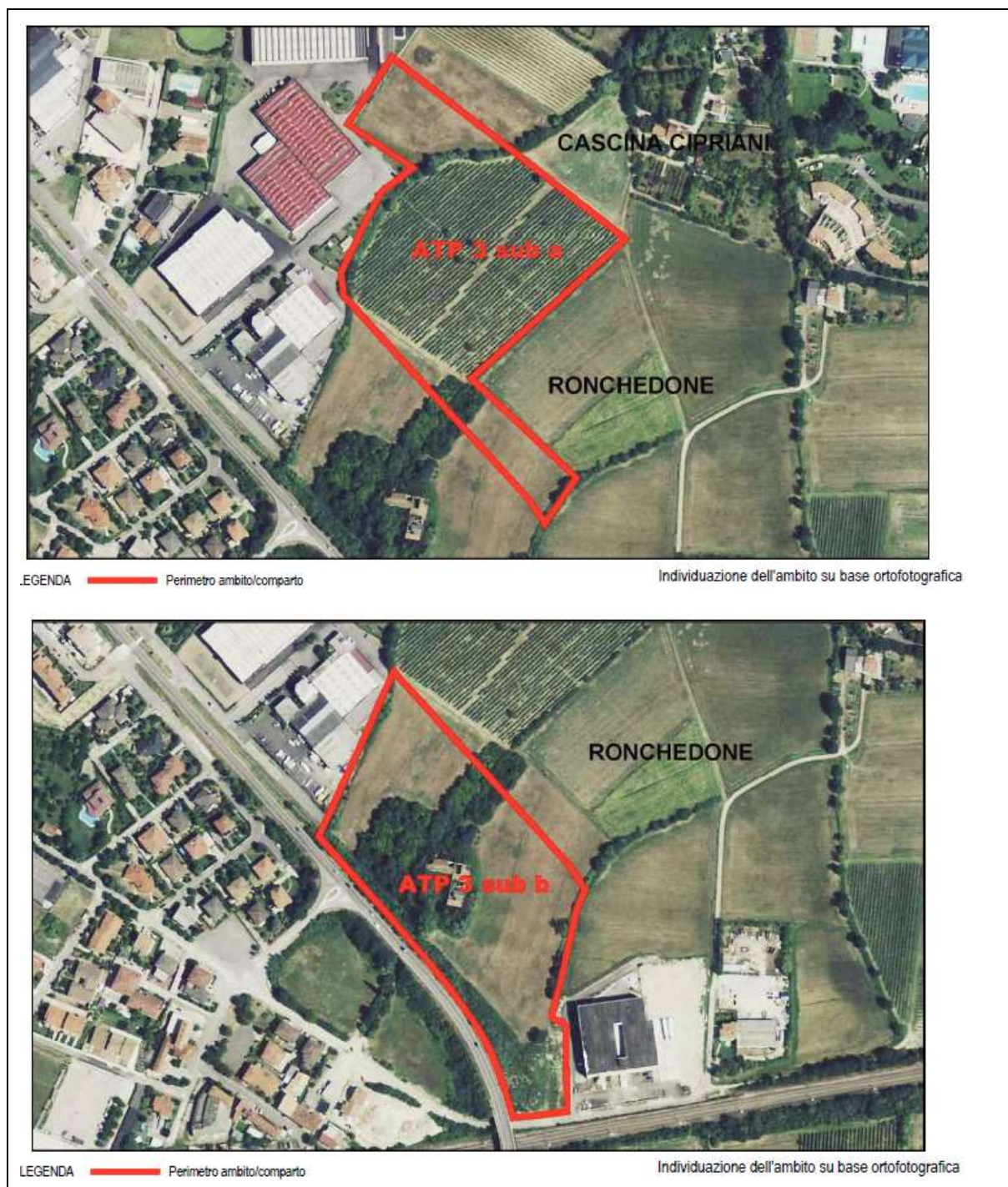
Parametri attuativi

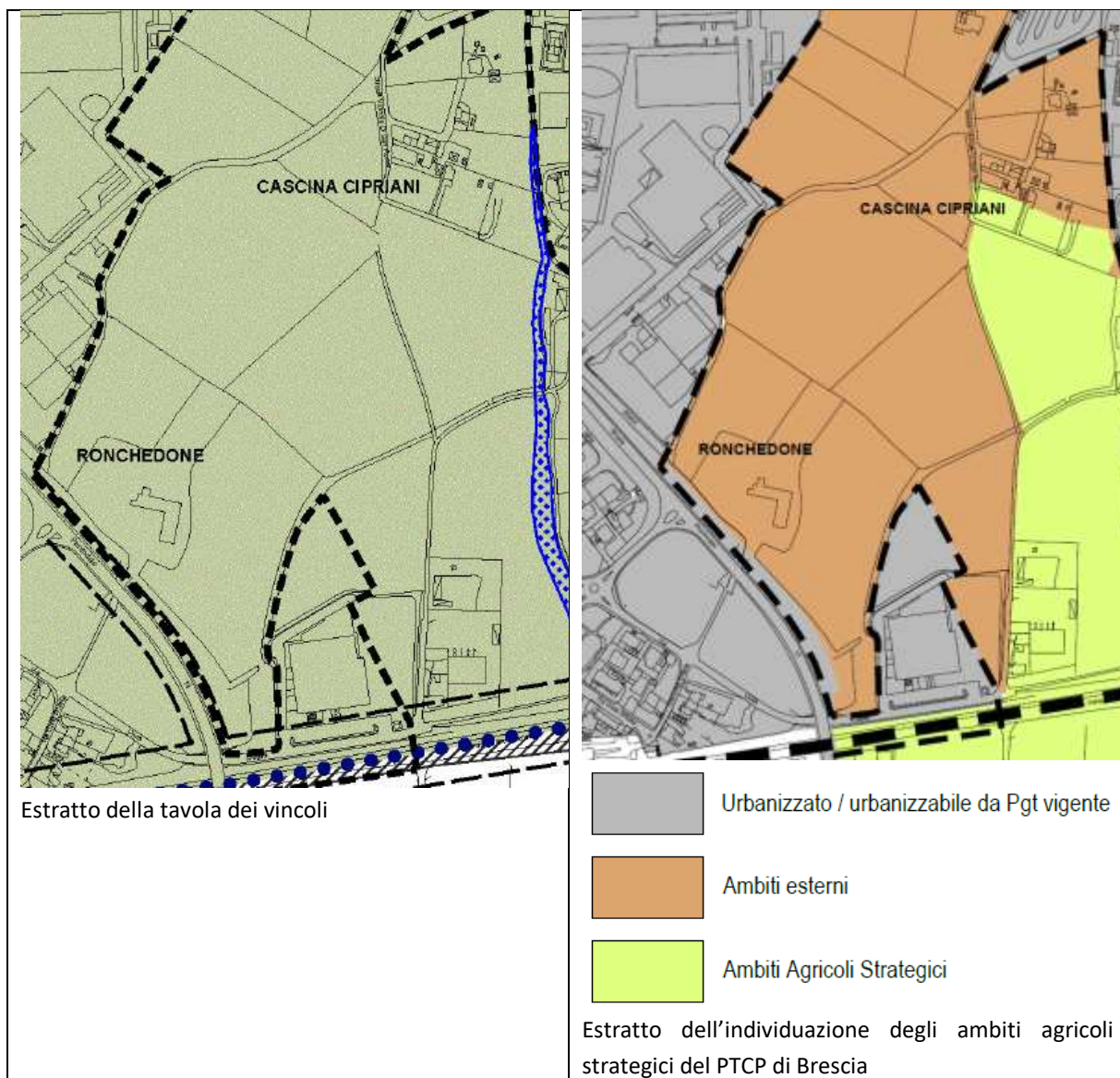
le ipotesi di dotazioni e reperimento in loco saranno meglio definite in sede di piano attuativo

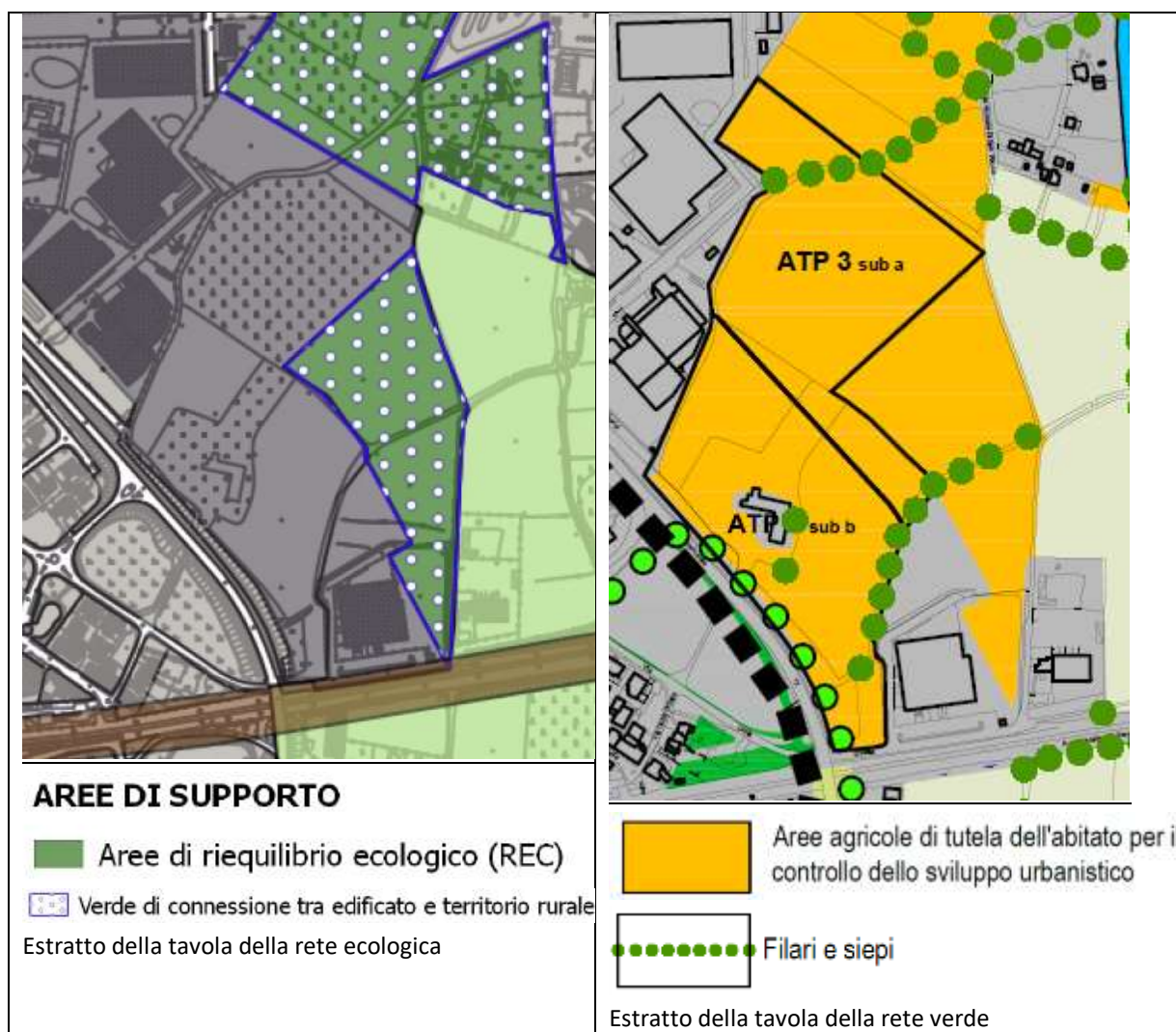
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	rapp. copertura (mq/mq)	rapp. utilizzazione territoriale (mq/mq)	Altezza max H max
Ronchedone	stima da aerofotogrammetrico 34.321	produttiva	0,60	0,60	12,00 mt
	Sup.coperta (mq)	Sup.Utilizzazione fondiaria (mq)	Dotazione di servizi minimi (10% suf)	Servizi minimi da reperire in loco (5% suf)	Servizi di possibile monetizzazione (5% suf)
	20.593	20.593	2.059,26	1.029,63	1.029,63

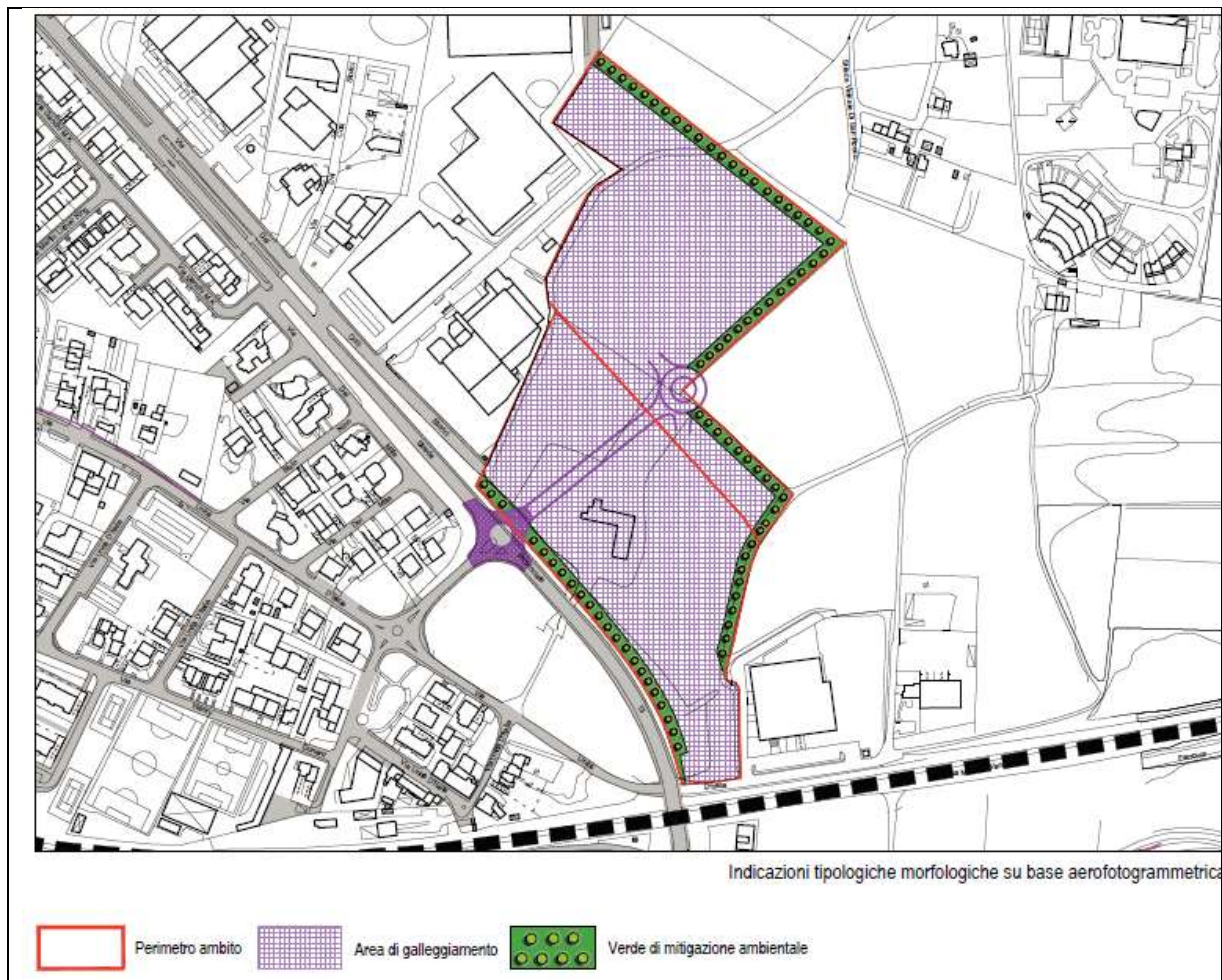
ATP 3 sub A check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano			
Fattibilità geologica	CLASSE 2e 2a: fattibilità con modeste limitazioni <i>totalmente interessato da norme geologiche di piano correlate al rischio sismico</i>	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma da PGT previgente
Reticolo idrografico	Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito è interessato dal passaggio di linee elettriche su pali a bassa tensione. Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D. Lgs 42/2004, ex L. 1497/39). Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore di medio grado
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: Classe V: aree prevalentemente industriali parzialmente in: Classe IV: aree di intensa attività umana		Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Consumo di suolo. L'impatto visivo dovrà essere mitigato con opere di schermatura vegetale, e particolare cura nella scelta materica e cromatica.
Valore agroforestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale alto parzialmente in: Valore agroforestale moderato e basso	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	<i>Paesaggio fisico e naturale:</i> boschi di latifoglie; <i>Paesaggio agrario:</i> vigneti, seminativi semplici, filari e siepi;	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di potenziamento delle attività produttive con la finalità di un aumento del livello occupazionale
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Interno all'ambito di salvaguardia
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art. 142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si evidenzia la necessità di prevedere opere di mitigazione verso il contesto agricolo e verso la viabilità storica.		

ATP 3 sub B		check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano	
Fattibilità geologica	CLASSE 2e 2a: fattibilità con modeste limitazioni <i>totalmente interessato da norme geologiche di piano correlate al rischio sismico</i>	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma da PGT previgente
Reticolo idrografico	Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale <i>(vincoli, fasce di rispetto...)</i>	L'ambito intercetta parzialmente la fascia di rispetto ferroviario ed è interessato dal passaggio di una linea elettrica su pali a bassa tensione. Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore di grado medio. Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39)
Inquadramento acustico	per la maggior parte della superficie in: CLASSE V: aree prevalentemente industriali parzialmente in: CLASSE IV: aree di intensa attività umana CLASSE III: aree di tipo misto		
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo
Valore agro-forestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale moderato parzialmente in: Valore agroforestale basso	Impatti sul sistema ambientale	Consumo di suolo. L'impatto visivo dovrà essere mitigato con opere di schermatura vegetale, e particolare cura nella scelta materica e cromatica.
Componenti paesistiche interessate	<i>Paesaggio fisico e naturale</i> : boschi di latifoglie <i>Paesaggio agrario</i> : seminativi semplici con filari e siepi; <i>Paesaggio urbano</i> : aree urbanizzate; <i>Rilevanza paesistica</i> : interessato marginalmente da tracciato guida paesaggistico	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
		Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di potenziamento delle attività produttive con la finalità di un aumento del livello occupazionale
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Interno all'ambito di salvaguardia
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m.e.i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si evidenzia la necessità di prevedere opere di mitigazione verso il contesto agricolo e verso la viabilità storica.		









ATTI PGT: Documento di piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi

TIPO MODIFICA: cartografica e normativa

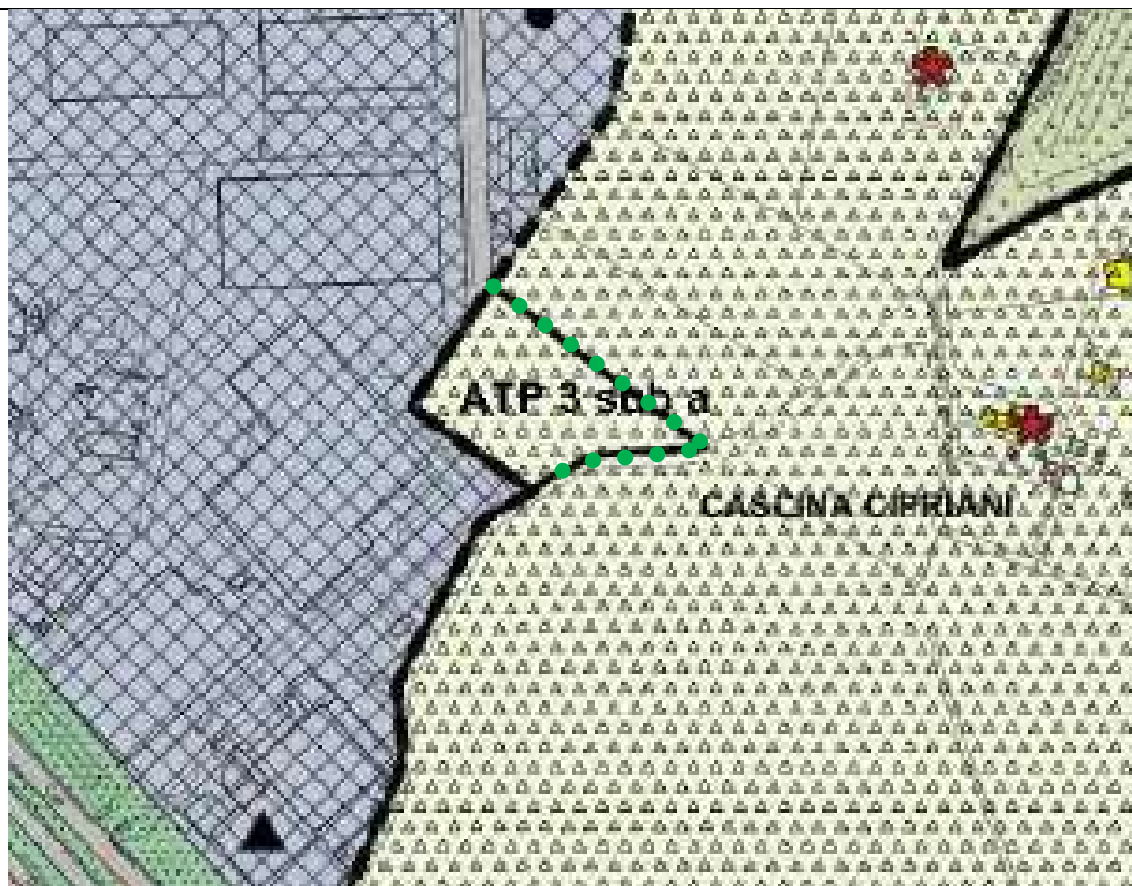
OGGETTO: Ridefinizione della previsione vigente, con riduzione del consumo di suolo, e individuazione nuove strategie di piano (mitigazioni e compensazioni).

CRITICITA' AMBIENTALI: sull'area è presente il vincolo paesaggistico e l'ambito non ricade nelle aree agricole strategiche del PTCP.

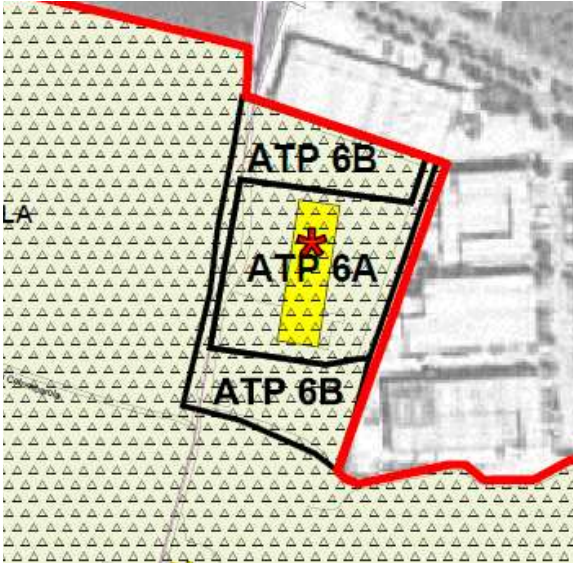
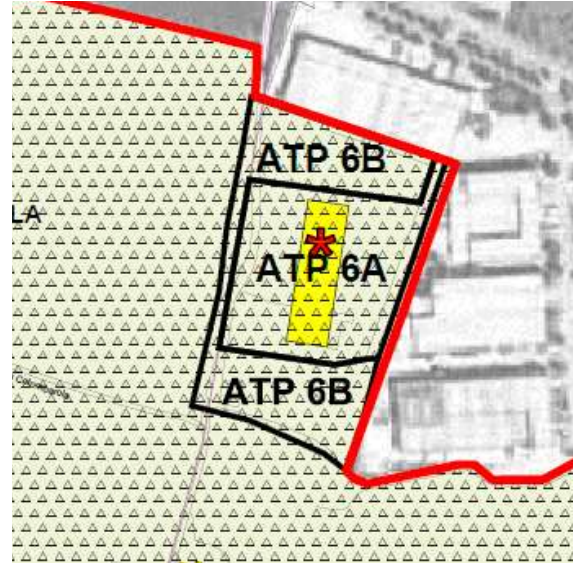
EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: La variante si propone essenzialmente di ridimensionare la previsione dell'ambito di trasformazione vigente, non attuata, introducendo tuttavia alcune modifiche in accoglimento delle istanze pervenute. In particolare, l'ambito ATP sub B viene stralciato e l'ATP sub A viene considerevolmente ridotto. Verranno inoltre introdotte specifiche indicazioni in merito alle mitigazioni e compensazioni ambientali. La revisione della previsione dell'ambito di trasformazione riduce il consumo di suolo e la capacità edificatoria insediabile.

OBIETTIVI DI PIANO: attuazione delle previsioni di piano vigenti con riduzione delle potenziali edificatorie e del suolo consumato. A mitigazione dell'intervento, sono introdotte opere di

mitigazione paesaggistica e ambientale (mantenimento filari esistenti e impianto nuovi filari alberati verso le aree agricole circostanti e a filtro con gli ambiti produttivi limitrofi). Inoltre, al fine dare concreta attuazione al progetto di rete ecologica comunale e compensare il consumo di suolo, solo prescritti interventi di compensazione ecologica da concordare con l'AC, commisurati alla superficie di suolo compromessa.



AdT		ST (mq)	V (mc)	Δ ST (mq)	Δ V (mc)
			SC (mq)		Δ SC (mq)
ATP 3 sub A	PGT vigente	34.135,00	20.481,00		
	Variante	4.664,00	2.798,00	-29.471,00	-17.683,00
ATP 3 sub B	PGT vigente	34.321,00	20.593,00		
	Variante	0,00	0,00	-34.321,00	-20.593,00

DdP vigente ATP 6A e ATP 6B		DdP variante ATP 6A e ATP 6B	
			

ATP 6a	Parametri attuativi				
	le ipotesi di dotazioni e reperimento in loco saranno meglio definite in sede di piano attuativo				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	rapp. copertura (mq/mq)	rapp. utilizzazione territoriale (mq/mq)	Altezza max H max
Colombarola	stima da aerofotogrammetrico 9.585	produttiva	0,60	0,60	12,00 mt
	Sup.coperta (mq)	Sup.Utilizzazione fondiaria (mq)	Dotazione di servizi minimi (10% sut)	Servizi minimi da reperire in loco (5% suf)	Servizi di possibile monetizzazione (5% suf)
	5.751	5.751	575,10	287,55	287,55

ATP 6b	Parametri attuativi				
	le ipotesi di dotazioni e reperimento in loco saranno meglio definite in sede di piano attuativo				
Località	Sup.Territoriale (mq)	Destinazione prevalente prevista	rapp. copertura (mq/mq)	rapp. utilizzazione territoriale (mq/mq)	Altezza max H max
Colombarola	stima da aerofotogrammetrico 8.585	produttiva	0,60	0,60	12,00 mt
	Sup.coperta (mq)	Sup.Utilizzazione fondiaria (mq)	Dotazione di servizi minimi (10% sut)	Servizi minimi da reperire in loco (5% suf)	Servizi di possibile monetizzazione (5% suf)
	5.151	5.151	515,10	257,55	257,55



LEGENDA  Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica



LEGENDA  Perimetro ambito/comparto

Individuazione dell'ambito su base ortofotografica

ATP 6a check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano			
Fattibilità geologica	CLASSE 2b: fattibilità con modeste limitazioni <i>totalmente interessato da norme geologiche di piano correlate al rischio sismico</i>	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma da PGT previgente
Reticolo idrografico	Non intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito intercetta la presenza di Antenne-Ripetitori, Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39).
Inquadramento acustico	CLASSE IV: aree di intensa attività umana	Interferenze con il territorio	Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Consumo di suolo. L'impatto visivo dovrà essere mitigato con opere di schermatura vegetale, e particolare cura nella scelta materica e cromatica.
Valore agro-forestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale basso parzialmente in: Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	<i>Paesaggio agrario</i> : patrimonio edilizio esterno al TUC e agricolo, filari e siepi (lungo lato sud del comparto) <i>Paesaggio urbano</i> : area urbana	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di potenziamento delle attività produttive con la finalità di un aumento del livello occupazionale
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Interno all'ambito di salvaguardia
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art.142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda di ricercare nel Piano Paesistico di Contesto le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente: a- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato; b- opere di mitigazione degli effetti verso il contesto agricolo.		

ATP 6b			
check-list delle condizioni ambientali con indicazioni a supporto della valutazione delle azioni di Piano			
Fattibilità geologica	CLASSE 2b: fattibilità con modeste limitazioni <i>totalmente interessato da norme geologiche di piano correlate al rischio sismico</i>	Riconferma/ Nuova previsione	Riconferma da PGT previgente
Reticolo idrografico	Intercetta la fascia di rispetto del reticolo idrico minore	Compatibilità Territoriale (vincoli, fasce di rispetto...)	L'ambito intercetta la presenza di Antenne-Ripetitori, la fascia di rispetto del reticolo idrico minore di grado medio e aree a pericolosità media o moderata. Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D. Lgs 42/2004, ex L. 1497/39).
Inquadramento acustico	CLASSE IV: aree di intensa attività umana		Non si rilevano particolari interferenze nel contesto localizzativo
Reti tecnologiche	Servito da reti tecnologiche	Impatti sul sistema ambientale	Consumo di suolo. L'impatto visivo dovrà essere mitigato con opere di schermatura vegetale, e particolare cura nella scelta materica e cromatica.
Valore agro-forestale	per la maggior parte della superficie in: Valore agroforestale basso parzialmente in: Valore agroforestale moderato	Giudizio di Compatibilità paesistica	Trasformazione compatibile con il sistema paesistico di prima analisi
Componenti paesistiche interessate	<i>Paesaggio agrario</i> : patrimonio edilizio esterno al TUC e agricolo, filari e siepi (lungo lato sud del comparto) <i>Paesaggio urbano</i> : area urbana	Strategie dell'intervento e Obiettivi	L'intervento proposto risulta compatibile con le strategie di potenziamento delle attività produttive con la finalità di un aumento del livello occupazionale
Classe di sensibilità paesistica	Classe di sensibilità paesistica medio bassa (2)	Ambito di salvag. dello scenario lacuale (Laghi insubrici art. 19 c. 4 del PTR)	Interno all'ambito di salvaguardia
Aree tutelate ai sensi della lettera b. art. 142 del D.Lgs. 42/2004 s.m. e i.	Esterno alle aree tutelate	Compatibilità con la Rete Ecologica	Nessuna interferenza con la rete ecologica. Non si rilevano incongruenze
Prescrizioni inserimento paesistico e ambientale	L'attuazione dell'intervento dovrà essere corredata da Piano Paesistico di Contesto redatto ai sensi e secondo i contenuti di cui all' art. 7 delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e da uno studio geologico di fattibilità puntuale. Detto Piano dovrà prevedere forme di compensazione ambientale ed essere redatto da professionista competente in materia. La tipologia e gli elementi architettonici dovranno privilegiare esempi della tradizione dei luoghi. L'edificazione dovrà essere dotata di piantumazione con forti caratteristiche mitigative secondo uno studio adeguato redatto da un tecnico specializzato La scheda S-3 individua preliminarmente le condizioni minime di compatibilità afferenti all'inserimento ambientale e paesistico delle previsioni insediative nonché le eventuali dotazioni compensative e/o mitigative. I contenuti di tali scheda costituiranno base di riferimento per la realizzazione del Piano Paesistico di Contesto. Si raccomanda di ricercare nel Piano Paesistico di Contesto le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente: a- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato; b- opere di mitigazione degli effetti verso il contesto agricolo.		

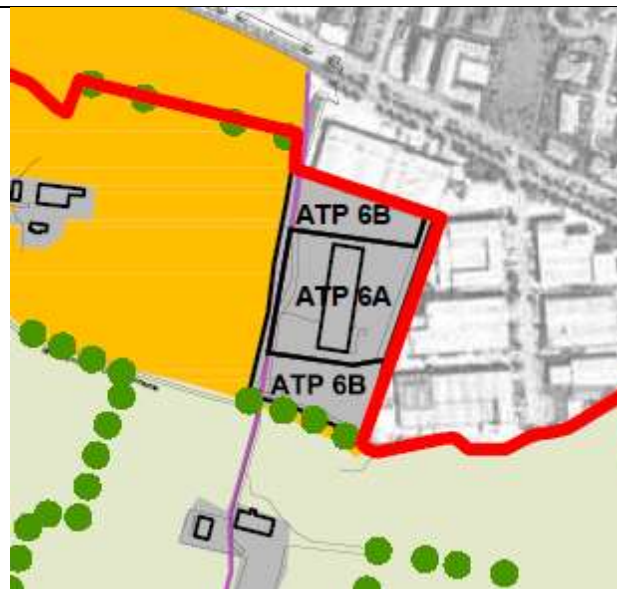


Estratto della tavola dei vincoli



-  Urbanizzato / urbanizzabile da Pgt vigente
-  Ambiti esterni
-  Ambiti Agricoli Strategici

Estratto dell'individuazione degli ambiti agricoli strategici del PTCP di Brescia



-  Aree agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico
-  Filari e siepi

AREE DI SUPPORTO

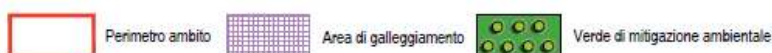
 Aree di riequilibrio ecologico (REC)

Estratto della tavola della rete ecologica

Estratto della tavola della rete verde



Indicazioni tipologiche morfologiche su base aerofotogrammetrica



ATTI PGT: Documento di piano

TIPO MODIFICA: normativa

OGGETTO: Accoglimento di una istanza che prevede, per l'ambito di trasformazione, l'insediamento delle destinazioni d'uso ammesse all'art. 36 bis: attrezzature sportive.

DESTINAZIONI														
R - RESIDENZA					P - PRODUTTIVO					D - DIREZIONALE				
Ra	Rb	Rc	Rd	Re	Pa	Pb	Pc	Pd	Pe	Pf	Da	Db	Dc	
N	N	N	20%	N	N	100%	N	100%	N	N	N	N	N	
T - TURISTICO														
Ta	Tb	Tc	Td	Te	Tf	Tg	Th	Ti	Tl	Tm	Tn	To		
N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
C - COMMERCIALE										S - STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO				
Ca	Cb1	Cb2	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg	Ch	CI	Sa	Sb	Sc	Sd	Se
N	N	N	N	N	N	N	N	N	20%	N	N	100%	N	N
A - AGRICOLO										SP - SERVIZI PUBBLICI				
Aa	Ab	Ac	Ad	Ae	Ae2	Af				SPa	SPb	SPc	SPd	SPe
N	N	N	N	N	N	N				100%	100%	N	100%	20%

CRITICITA' AMBIENTALI: /

EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: La variante si propone essenzialmente di prevedere ulteriori destinazioni per l'ambito di trasformazione.

OBIETTIVI DI PIANO: l’inserimento della nuova destinazione urbanistica quale attrezzature sportive non produce nuovo consumo di suolo.

AdT		ST (mq)	V (mc)	Δ ST (mq)	Δ V (mc)
			SC (mq)		Δ SC (mq)
ATP 6 A	PGT vigente	9.585,00	5.751,00		
	Variante (*)	9.433,00	5.751,00	-152,00	0,00
ATP 6 B	PGT vigente	8.585,00	5.151,00		
	Variante (*)	8.772,00	5.151,00	187,00	0,00

Si riassumono nella tabella seguente le proposte previste dalla variante al PGT per gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano:

AdT		ST (mq)	V (mc)	Δ ST (mq)	Δ V (mc)
			SC (mq)		Δ SC (mq)
ATR PII 1	PGT vigente	60.369,00	30.185,00		
	Variante (*)	60.620,00	30.185,00	251,00	0,00
ATR PII 8	PGT vigente	7.690,00	4.614,00		
	Variante	5.218,00	3.130,00	-2.472,00	-1.484,00
ATR/RP 4	PGT vigente	6.255,00	3.753,00		
	Variante	4.576,00	2.745,00	-1.679,00	-1.008,00
ATR/RP 7 (PA approvato)	PGT vigente	12.830,00	7.057,00		
	Variante	12.830,00	7.057,00	0,00	0,00
ATP 3 sub A	PGT vigente	34.135,00	20.481,00		
	Variante	4.664,00	2.798,00	-29.471,00	-17.683,00
ATP 3 sub B	PGT vigente	34.321,00	20.593,00		
	Variante	0,00	0,00	-34.321,00	-20.593,00
ATP 6 A	PGT vigente	9.585,00	5.751,00		
	Variante (*)	9.433,00	5.751,00	-152,00	0,00
ATP 6 B	PGT vigente	8.585,00	5.151,00		
	Variante (*)	8.772,00	5.151,00	187,00	0,00
TOTALE PREVISIONI PGT VIGENTE		173.770,00	45.609,00		
			51.976,00		
TOTALE PREVISIONI VARIANTE PGT		106.113,00	43.117,00	-3.900,00	-2.492,00
			13.700,00	-63.757,00	-38.276,00
Totale Δ ST mq		-67.657,00		-67.657,00	

Variante (*) Le differenti superfici territoriali sono determinate dalle rilevazioni digitali effettuate sulla nuova base cartografica (Dtbase regionale), l'estensione reale resta invariata

La presente proposta di variante al PGT risulta coerente con le prescrizioni contenute nell'Integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31 del 2014 sul consumo di suolo.

Nel documento di piano vengono inoltre recepiti gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale già individuati dal comune e in seguito riportati.

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 1 – via Gramsci (ATIRU 1)

L’ambito si colloca lungo la via Gramsci che, dalla principale viabilità provinciale (tangenziale e autostrada), conduce al lungo lago di Desenzano del Garda, attraversando il centro abitato del settore nord del paese.

Costituito da un immobile di rilevanti dimensioni, esso confina a nord con la via Gramsci; ad est con altri immobili a destinazione commerciale e residenziale; a sud con il sito archeologico della Villa Romana; ad ovest con la via Scavi Romani. Sorto per contenere funzioni commerciali, l’immobile si trova ora in stato di dismissione e occupa tutta l’area senza aree libere di pertinenza.

Vista la collocazione dell’area, in posizione territorialmente strategica e prossima al lungo lago e al centro storico, l’attuale stato di abbandono comporta una situazione di degrado con possibili, non solo per gli aspetti paesaggistico e architettonico, ma anche per le strutture socioeconomiche circostanti e i servizi offerti. Il PGT vigente riconosce pertanto, la necessità di recuperare tale immobile e quindi lo classifica negli ambiti del piano delle regole denominati ATIRU 1 - “Ambiti di trasformazione integrata di riqualificazione urbanistica”.



Localizzazione

Via Gramsci



Identificazione catastale

Foglio 5 mappali 206, 209



Previsione PGT vigente

Piano delle Regole: ambiti del tessuto urbano consolidato
 Art. 31 – Ambiti residenziali consolidati ad alta densità
 ATIRU 1 - “Ambiti di trasformazione integrata di riqualificazione urbanistica”

ID	Superficie	Indice PGT	slp Residenziale 60%	Volume Residenziale 60%	SLP TOTALE	VOLUME TOTALE da PGT	abitanti stimati da PGT
	mq	mc/ mq	mq	mc	mq	mc	120 mc/ab
ATIRU 1- Area Loda a	2.517		2.700	8.100	4.500	13.500	67,50

Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione
40 mq/ab	10 mq/ab	30 mq/ab
COMP. RESIDENZIALE		
2.700,00	675,00	2.025,00

Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione	Quota perequazione (n. volte gli oneri di urbanizzazione secondaria)
100% slp	% slp	100% slp	
COMPONENTE DIREZ.-COMM. – PROD.			
1.800,00		1.800,00	1,5

Interessano ambiti costruiti e ambiti dismessi o sottoutilizzati, da recuperare o ridefinire funzionalmente, localizzati in aree urbane centrali o semicentrali, comunque interne al perimetro del tessuto urbano consolidato. Le aree interessate assumono un ruolo rilevante per localizzazione e accessibilità, e si connotano per importanti potenzialità rigenerative nei confronti di tutto l'organismo urbano. Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione e alla ricucitura dei tessuti esistenti, alla localizzazione di attività e servizi in grado di valorizzare le potenzialità delle aree e contribuire al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali dell'intero contesto urbano.

Lo strumento attuativo definirà quali immobili potranno essere oggetto di interventi di ampliamento, ricostruzione o ristrutturazione, nonché la localizzazione di nuovi edifici considerando la possibilità di insediamento, secondo i seguenti disposti della tabella riassuntiva, la destinazione prevalente sarà turistico-residenziale, per le destinazioni complementari ammesse si rimanda al com. 2 del presente articolo. Per quanto riguarda la componente terziaria – commerciale – produttiva, si precisa che la stessa non soggiace alla percentuale insediativa ammissibile indicata al comma 2 e, limitatamente ai pubblici esercizi e alle attività produttive, neppure alla soglia dimensionale massima indicata nel succitato comma 2. Dette componenti non possono superare complessivamente la quota massima del 40% della slp totale ammessa nell’ambito.

Sono sempre ammesse nelle quote massime previste al comma 2 le STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO e SERVIZI PUBBLICI.

Documentazione fotografica




Caratteristiche ai sensi dei criteri regionali per le aree della rigenerazione

1	aree su “superficie urbanizzata”;
2	singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;
3	altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
4	aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest’ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;

Azioni e incentivi per la rigenerazione urbana, proposti in conformità al PGT vigente

a)	<i>Azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo</i>
1	Agli interventi ammessi negli ambiti di rigenerazione urbana si applicano le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e nella L.R. n. 12/2005. L’approvazione della pianificazione attuativa dell’ambito potrà prevedere l’utilizzo del permesso di costruire convenzionato (PdCc), in sostituzione del piano attuativo (PA), nei casi previsti dalla legge.
2	Per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa (PA), dalle norme o dalle previsioni del PGT vigente, è ammessa l’attuazione per singoli stralci funzionali (sub-comparti), preventivamente determinati in un disegno d’ambito unitario (masterplan), ai sensi dell’articolo 12 – comma 1 – della L.R. n. 12/2005. La soluzione preliminare riguardante l’intero ambito (masterplan), che dovrà essere conforme al PGT vigente, andrà approvata dalla Giunta Comunale e potrà conseguentemente consentire l’approvazione di Permessi di Costruire Convenzionati relativi ai singoli sub-ambiti ivi individuati.

	Nel caso in cui la soluzione di massima dovesse discostarsi da quanto previsto dal PGT, il relativo masterplan dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale a seguito dell'espletamento di apposita procedura di variante e quindi di relativa VAS. In ogni caso, l'attuazione degli ambiti in stralci funzionali è ammessa purché: 1. la soluzione preliminare (masterplan), conformemente alle previsioni del PGT vigente, coinvolga tutto l'ambito e ne individui l'assetto complessivo, con particolare riferimento alle aree da destinare a servizi pubblici e alla viabilità (di accesso e di comparto); 2. le relative soluzioni non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito, ovvero di aree adiacenti; 3. vengano salvaguardate le finalità, le indicazioni progettuali, le destinazioni, il reperimento delle aree per servizi pubblici e gli indici edificatori previsti dal PGT; l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato, senza generare episodi isolati o non collegati ad aree urbanizzate.
3	La proposta progettuale potrà essere presentata agli uffici comunali in via preliminare al fine di consentire una preistruttoria che permetta di accelerare successivamente il procedimento autorizzatorio vero e proprio, senza oneri aggiunti a carico del proponente. La presentazione della proposta preliminare e degli studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui al precedente punto non comporta la corresponsione di diritti di segreteria per la relativa istruttoria.
b)	<i>Incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente</i>
1	Ogni intervento di rigenerazione dovrà concorrere all'attuazione del piano dei servizi e del progetto di rete ecologica comunale (cfr: NTA del PdR), con particolare riferimento al PLIS Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano e alla proposta di PLIS Parco della Battaglia di San Martino. I progetti saranno assentiti a fronte dell'introduzione di misure di mitigazione e compensazione ambientale da attuare anche in ambiti esterni a quello d'intervento, e principalmente all'interno delle aree interessate dal progetto di rete ecologica comunale e dal PLIS (interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua e della rete sentieristica, rimboschimenti e piantumazioni, recupero di aree degradate, cessione di aree per la costituzione del progetto di rete ecologica e per la sentieristica, ecc...). Tali interventi saranno concordati con l'ufficio tecnico, sentito il parere della Giunta Comunale, e potranno essere realizzati direttamente dall'interessato o, a fronte del versamento del contributo previsto dal PdCc, dall'Amministrazione Comunale.
2	In conformità alle previsioni del PGT vigente, gli interventi di rigenerazione dovranno perseguire la riqualificazione ambientale del sito prevedendo l'incremento del suolo libero e permeabile; la riqualificazione del contesto paesaggistico contermini al lungo lago e al centro storico; la valorizzazione dei fronti lungo la via pubblica e verso il sito archeologico, l'incremento dei servizi offerti.
3	Gli interventi attuati all'interno del progetto di rigenerazione e rivolti alle finalità di interesse pubblico e generale, potranno essere scomputati dagli oneri e potranno concorrere al reperimento dei servizi pubblici determinati nel PA/PdCc, conformemente a quanto previsto dal PGT vigente.

c)	<i>Usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati</i>
1	Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione dell'edificio inutilizzato, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, ai sensi dell'articolo 51 bis della LR 12/2005, il comune potrà consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tale edificio, o parti di essi, anche per usi temporanei. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente. L'uso temporaneo non comporterà il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari. Il comune nella convenzione definirà le opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto, con particolare riferimento alla necessaria dotazione di reti tecnologiche e spazi per parcheggi. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.
2	Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8-bis comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione dell'ambito in applicazione dell'art. 51 bis, saranno quelli ammessi per le destinazioni consentite dalle norme del Piano delle Regole per l'ambito ATIRU 1. Saranno infatti assentibili solo le destinazioni d'uso già previste dall'art. 31 delle NTA, anche in deroga alle eventuali limitazioni previste dalle norme vigenti. La collocazione di destinazioni d'uso non ammesse dal PGT vigente, data la collocazione e le caratteristiche dell'immobile, introdurrebbero la necessità di preventiva procedura di VAS.
3	E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
d)	<i>Sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria</i>
1	Per incentivare l'attuazione degli interventi inerenti l'ambito individuato, è prevista la predisposizione di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria che consenta la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area. Gli elaborati dovranno essere composti almeno dai seguenti documenti: 1. <u>progetto planivolumetrico e profili di massima</u> (sezioni e prospetti), riferiti a tutto l'ambito, con individuazione degli stralci funzionali di intervento (sub-ambiti); dell'assetto complessivo dell'ambito; delle tipologie e morfologie edilizie; dell'accessibilità delle aree; delle destinazioni d'uso e delle funzioni; delle sagome e delle altezze dei singoli edifici; delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico;

	2. <u>relazione tecnica</u> contenente la descrizione della progettualità e delle finalità perseguite; degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in relazione agli obiettivi prefissati per la rigenerazione; la dimostrazione della conformità con le previsioni del PGT vigente; <u>relazione economica</u> di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
2	Lo studio di fattibilità, redatto come previsto al punto precedente, potrà costituire la proposta preliminare prevista alla lettera a) punti 2 e 3 della presente tabella.
3	Lo studio di fattibilità potrà interessare anche l'ambito n. 2.

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 2 – via Gramsci (ATIRU 2)

L'ambito si colloca lungo la via Gramsci che, dalla principale viabilità provinciale (tangenziale e autostrada), conduce al lungo lago di Desenzano del Garda, attraversando il centro abitato del settore nord del paese.

Costituito da un immobile di rilevanti dimensioni, esso confina a nord con la via Gramsci; ad est con il lungo lago e con altri immobili a destinazione commerciale e residenziale del centro storico; a sud con il sito archeologico della Villa Romana; ad ovest con l'ambito di rigenerazione n. 1. Sorto per contenere funzioni commerciali e residenziali, senza aree libere di pertinenza, l'immobile è oggi in parte utilizzato da alcuni esercizi pubblici e in parte in stato di abbandono.

Vista la collocazione dell'area, in posizione territorialmente strategica e prospettante sul lungo lago e sul centro storico, l'attuale stato di abbandono comporta una situazione di degrado con possibili, non solo per gli aspetti paesaggistico e architettonico, ma anche per le strutture socioeconomiche circostanti e i servizi offerti. Il PGT vigente riconosce pertanto, la necessità di recuperare tale immobile e quindi lo classifica negli ambiti del piano delle regole denominati ATIRU 2 - "Ambiti di trasformazione integrata di riqualificazione urbanistica".



Localizzazione

Via Gramsci

	
Identificazione catastale	Foglio 5 mappali 208
	
Previsione PGT vigente	Piano delle Regole: ambiti del tessuto urbano consolidato Art. 31 – Ambiti residenziali consolidati ad alta densità ATIRU 2 - “Ambiti di trasformazione integrata di riqualificazione urbanistica”

ID	Superficie	Indice PGT	slp Residenziale 60%	Volume Residenziale 60%	SLP TOTALE	VOLUME TOTALE da PGT	abitanti stimati da PGT	Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione	Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione	Quota perequazione (n. volte gli oneri di urbanizzazione secondaria)
	mq	mc/ mq	mq	mc	mq	mc	120 mc/lab							
								COMP. RESIDENZIALE			COMPONENTE DIREZ.-COMM. - PROD.			
ATIRU 2- Area Loda b	1.102		1.182	3.546	1.970	5.910	29,55	1.182,00	295,50	886,50	788,00		788,00	1,5

Interessano ambiti costruiti e ambiti dismessi o sottoutilizzati, da recuperare o ridefinire funzionalmente, localizzati in aree urbane centrali o semicentrali, comunque interne al perimetro del tessuto urbano consolidato. Le aree interessate assumono un ruolo rilevante per localizzazione e accessibilità, e si connotano per importanti potenzialità rigenerative nei confronti di tutto l'organismo urbano. Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione e alla ricucitura dei tessuti esistenti, alla localizzazione di attività e servizi in grado di valorizzare le potenzialità delle aree e contribuire al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali dell'intero contesto urbano.

Lo strumento attuativo definirà quali immobili potranno essere oggetto di interventi di ampliamento, ricostruzione o ristrutturazione, nonché la localizzazione di nuovi edifici considerando la possibilità di insediamento, secondo i seguenti disposti della tabella riassuntiva, la destinazione prevalente sarà turistico-residenziale, per le destinazioni complementari ammesse si rimanda al com. 2 del presente articolo. Per quanto riguarda la componente terziaria – commerciale – produttiva, si precisa che la stessa non soggiace alla percentuale insediativa ammissibile indicata al comma 2 e, limitatamente ai pubblici esercizi e alle attività produttive, neppure alla soglia dimensionale massima indicata nel succitato comma 2. Dette componenti non possono superare complessivamente la quota massima del 40% della slp totale ammessa nell'ambito.

Sono sempre ammesse nelle quote massime previste al comma 2 le STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO e SERVIZI PUBBLICI.

Documentazione fotografica





Caratteristiche ai sensi dei criteri regionali per le aree della rigenerazione

1	aree su “superficie urbanizzata”;
----------	-----------------------------------

2	aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
3	altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
4	aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest'ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;
Azioni e incentivi per la rigenerazione urbana, proposti in conformità al PGT vigente	
a)	<i>Azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo</i>
1	Agli interventi ammessi negli ambiti di rigenerazione urbana si applicano le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e nella L.R. n. 12/2005. L'approvazione della pianificazione attuativa dell'ambito potrà prevedere l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato (PdCc), in sostituzione del piano attuativo (PA), nei casi previsti dalla legge.
2	Per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa (PA), dalle norme o dalle previsioni del PGT vigente, è ammessa l'attuazione per singoli stralci funzionali (sub-comparti), preventivamente determinati in un disegno d'ambito unitario (masterplan), ai sensi dell'articolo 12 – comma 1 – della L.R. n. 12/2005. La soluzione preliminare riguardante l'intero ambito (masterplan), che dovrà essere conforme al PGT vigente, andrà approvata dalla Giunta Comunale e potrà conseguentemente consentire l'approvazione di Permessi di Costruire Convenzionati relativi ai singoli sub-ambiti ivi individuati. Nel caso in cui la soluzione di massima dovesse discostarsi da quanto previsto dal PGT, il relativo masterplan dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale a seguito dell'espletamento di apposita procedura di variante e quindi di relativa VAS. In ogni caso, l'attuazione degli ambiti in stralci funzionali è ammessa purché: - la soluzione preliminare (masterplan), conformemente alle previsioni del PGT vigente, coinvolga tutto l'ambito e ne individui l'assetto complessivo, con particolare riferimento alle aree da destinare a servizi pubblici e alla viabilità (di accesso e di comparto); - le relative soluzioni non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito, ovvero di aree adiacenti; - vengano salvaguardate le finalità, le indicazioni progettuali, le destinazioni, il reperimento delle aree per servizi pubblici e gli indici edificatori previsti dal PGT; l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato, senza generare episodi isolati o non collegati ad aree urbanizzate.
3	La proposta progettuale potrà essere presentata agli uffici comunali in via preliminare al fine di consentire una preistruttoria che permetta di accelerare successivamente il procedimento autorizzatorio vero e proprio, senza oneri aggiunti a carico del proponente.

	La presentazione della proposta preliminare e degli studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui al precedente punto non comporta la corresponsione di diritti di segreteria per la relativa istruttoria.
b)	<i>Incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente</i>
1	Ogni intervento di rigenerazione dovrà concorrere all'attuazione del piano dei servizi e del progetto di rete ecologica comunale (cfr: NTA del PdR), con particolare riferimento al PLIS Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano e alla proposta di PLIS Parco della Battaglia di San Martino. I progetti saranno assentiti a fronte dell'introduzione di misure di mitigazione e compensazione ambientale da attuare anche in ambiti esterni a quello d'intervento, e principalmente all'interno delle aree interessate dal progetto di rete ecologica comunale e dal PLIS (interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua e della rete sentieristica, rimboschimenti e piantumazioni, recupero di aree degradate, cessione di aree per la costituzione del progetto di rete ecologica e per la sentieristica, ecc...). Tali interventi saranno concordati con l'ufficio tecnico, sentito il parere della Giunta Comunale, e potranno essere realizzati direttamente dall'interessato o, a fronte del versamento del contributo previsto dal PdCc, dall'Amministrazione Comunale.
2	In conformità alle previsioni del PGT vigente, gli interventi di rigenerazione dovranno perseguire la riqualificazione ambientale del sito prevedendo l'incremento del suolo libero e permeabile; la riqualificazione del contesto paesaggistico contermini al lungo lago e al centro storico; la valorizzazione dei fronti lungo la via pubblica e verso il sito archeologico, l'incremento dei servizi offerti.
3	Gli interventi attuati all'interno del progetto di rigenerazione e rivolti alle finalità di interesse pubblico e generale, potranno essere scomputati dagli oneri e potranno concorrere al reperimento dei servizi pubblici determinati nel PA/PdCc, conformemente a quanto previsto dal PGT vigente.
c)	<i>Usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati</i>
1	Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione dell'edificio inutilizzato, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, ai sensi dell'articolo 51 bis della LR 12/2005, il comune potrà consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tale edificio, o parti di essi, anche per usi temporanei. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente. L'uso temporaneo non comporterà il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari.

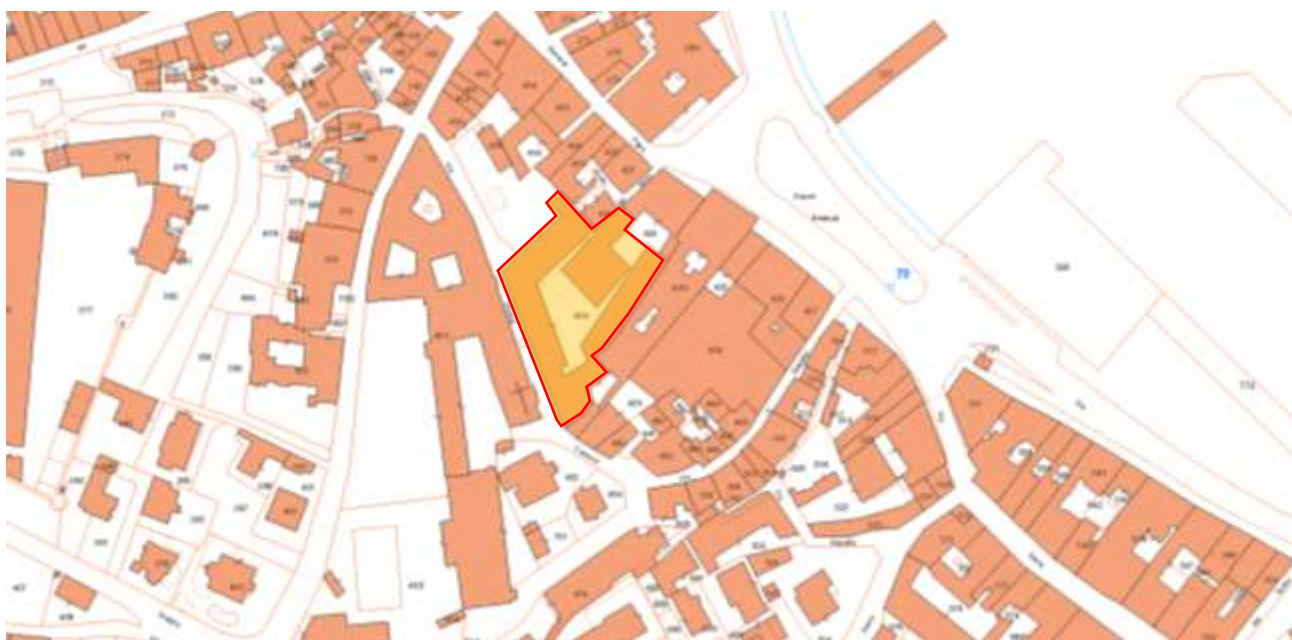
	Il comune nella convenzione definirà le opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto, con particolare riferimento alla necessaria dotazione di reti tecnologiche e spazi per parcheggi. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.
2	Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8-bis comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione dell'ambito in applicazione dell'art. 51 bis, saranno quelli ammessi per le destinazioni consentite dalle norme del Piano delle Regole per l'ambito ATIRU 2. Saranno infatti assentibili solo le destinazioni d'uso già previste dall'art. 31 delle NTA, anche in deroga alle eventuali limitazioni previste dalle norme vigenti. La collocazione di destinazioni d'uso non ammesse dal PGT vigente, data la collocazione e le caratteristiche dell'immobile, introdurrebbero la necessità di preventiva procedura di VAS.
3	E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
d)	<i>Sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria</i>
1	Per incentivare l'attuazione degli interventi inerenti l'ambito individuato, è prevista la predisposizione di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria che consenta la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area. Gli elaborati dovranno essere composti almeno dai seguenti documenti: 3. <u>progetto planivolumetrico e profili di massima</u> (sezioni e prospetti), riferiti a tutto l'ambito, con individuazione degli stralci funzionali di intervento (sub-ambiti); dell'assetto complessivo dell'ambito; delle tipologie e morfologie edilizie; dell'accessibilità delle aree; delle destinazioni d'uso e delle funzioni; delle sagome e delle altezze dei singoli edifici; delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; 4. <u>relazione tecnica</u> contenente la descrizione della progettualità e delle finalità perseguite; degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in relazione agli obiettivi prefissati per la rigenerazione; la dimostrazione della conformità con le previsioni del PGT vigente; <u>relazione economica</u> di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
2	Lo studio di fattibilità, redatto come previsto al punto precedente, potrà costituire la proposta preliminare prevista alla lettera a) punti 2 e 3 della presente tabella.
3	Lo studio di fattibilità potrà interessare anche l'ambito n. 1.

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 3

L'immobile è collocato nel centro storico cittadino, nei pressi della sede municipale e dell'istituto scolastico limitrofo. Costituito da un'importante volumetria, oggi risulta in stato di abbandono e inutilizzo. Data la posizione strategica e le funzioni pubbliche circostanti, le finalità di recupero e valorizzazione di tale immobile, sono già perseguite dal PGT vigente. Infatti, il PdR classifica l'area negli ambiti sottoposti ad interventi per il recupero del nucleo urbano di antica formazione soggetti a preventiva approvazione di PR – Piano di Recupero.

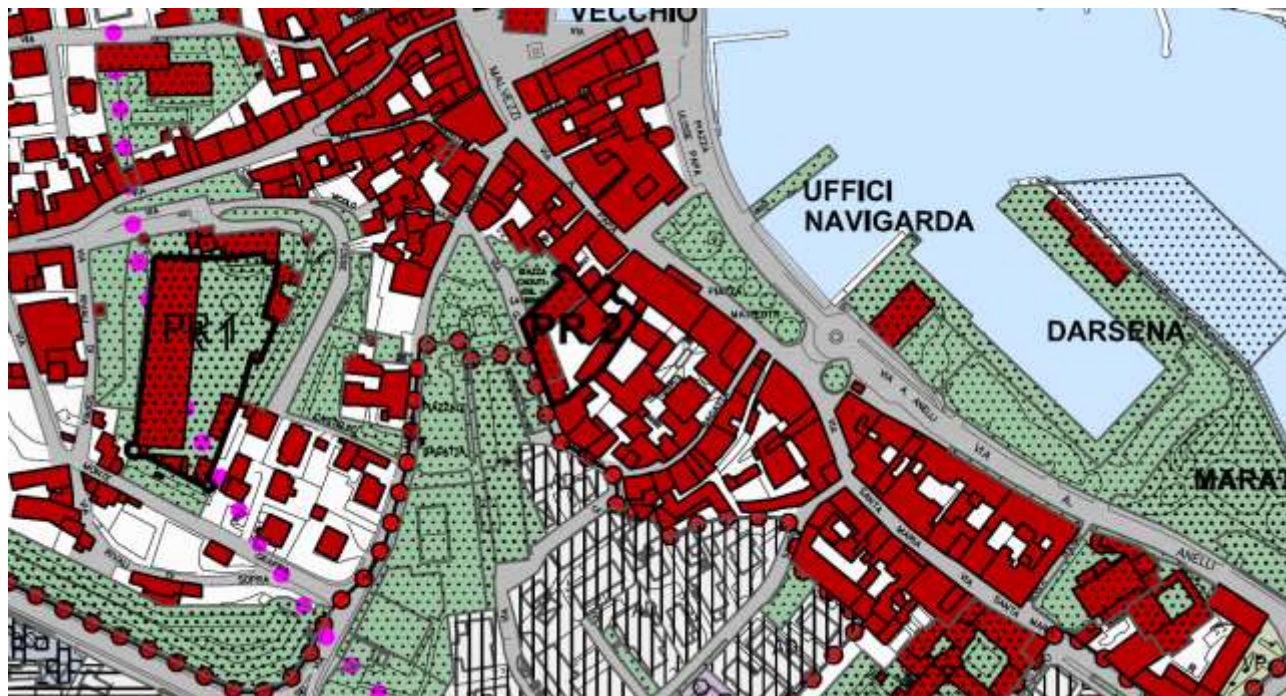
**Localizzazione**

Via Carducci



Identificazione catastale

Foglio 11 mappali 426



Previsione PGT vigente

Piano delle Regole: ambiti del tessuto urbano consolidato, NAF
 Art. 30.6 – Interventi per il recupero del nucleo urbano di antica formazione:
 Interventi soggetti a preventiva approvazione di PR – Piano di Recupero
 Art. 30.6.10 - PR 2 - “Area ex-ragioneria”

ID	Superficie	Indice PGT	slp Residenziale 60%	Volume Residenziale 60%	SLP TOTALE	VOLUME TOTALE da PGT	abitanti stimati da PGT
	mq	mc/mq	mq	mc	mq	mc	120 mc/ab

ATIRU 2- Area Loda b	1.102		1.182	3.546	1.970	5.910	29,55
-------------------------	-------	--	-------	-------	-------	-------	-------

Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione
40 mq/ab	10 mq/ab	30 mq/ab
COMP. RESIDENZIALE		

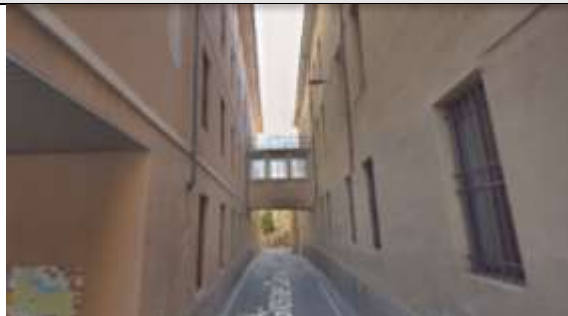
1.182,00	295,50	886,50
----------	--------	--------

Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione	Quota perequazione (n. volte gli oneri di urbanizzazione secondaria)
100% slp	% slp	100% slp	
COMPONENTE DIREZ.-COMM. - PROD.			

788,00		788,00	1,5
--------	--	--------	-----

- L'attuazione degli interventi è subordinata a procedura di Piano di Recupero.
- Il Piano di Recupero individuerà le modalità d'intervento consentite le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni - secondo i limiti sotto riportati - e le destinazioni d'uso.
- Lo strumento attuativo definirà inoltre la quota delle dotazioni in considerazione della tipologia del peso insediativo previsto, con la possibilità di ricorrere all'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall'insediamento secondo i parametri indicati dal Piano dei Servizi.
- Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica.
- Indice Fondiario: $\leq$ Indice Fondiario esistente
- Altezza: $\leq$ Altezza esistente

Documentazione fotografica







Caratteristiche ai sensi dei criteri regionali per le aree della rigenerazione	
1	aree su “superficie urbanizzata”;
2	singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;
3	altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
4	aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest’ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;
Azioni e incentivi per la rigenerazione urbana, proposti in conformità al PGT vigente	
a)	<i>Azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo</i>
1	Agli interventi ammessi negli ambiti di rigenerazione urbana si applicano le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e nella L.R. n. 12/2005. L’approvazione della pianificazione attuativa dell’ambito potrà prevedere l’utilizzo del permesso di costruire convenzionato (PdCc), in sostituzione del piano attuativo (PA), nei casi previsti dalla legge.
2	Per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa (PA), dalle norme o dalle previsioni del PGT vigente, è ammessa l’attuazione per singoli stralci funzionali (sub-comparti), preventivamente determinati in un disegno d’ambito unitario (masterplan), ai sensi dell’articolo 12 – comma 1 – della L.R. n. 12/2005. La soluzione preliminare riguardante l’intero ambito (masterplan), che dovrà essere conforme al PGT vigente, andrà approvata dalla Giunta Comunale e potrà conseguentemente consentire l’approvazione di Permessi di Costruire Convenzionati relativi ai singoli sub-ambiti ivi individuati. Nel caso in cui la soluzione di massima dovesse discostarsi da quanto previsto dal PGT, il relativo masterplan dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale a seguito dell’espletamento di apposita procedura di variante e quindi di relativa VAS. In ogni caso, l’attuazione degli ambiti in stralci funzionali è ammessa purché: - la soluzione preliminare (masterplan), conformemente alle previsioni del PGT vigente, coinvolga tutto l’ambito e ne individui l’assetto complessivo, con particolare riferimento alle aree da destinare a servizi pubblici e alla viabilità (di accesso e di comparto); - le relative soluzioni non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell’Ambito, ovvero di aree adiacenti; - vengano salvaguardate le finalità, le indicazioni progettuali, le destinazioni, il reperimento delle aree per servizi pubblici e gli indici edificatori previsti dal PGT; l’urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l’urbanizzato, senza generare episodi isolati o non collegati ad aree urbanizzate.

3	La proposta progettuale potrà essere presentata agli uffici comunali in via preliminare al fine di consentire una preistruttoria che permetta di accelerare successivamente il procedimento autorizzatorio vero e proprio, senza oneri aggiunti a carico del proponente. La presentazione della proposta preliminare e degli studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui al precedente punto non comporta la corresponsione di diritti di segreteria per la relativa istruttoria.
b)	<i>Incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente</i>
1	Ogni intervento di rigenerazione dovrà concorrere all'attuazione del piano dei servizi e del progetto di rete ecologica comunale (cfr: NTA del PdR), con particolare riferimento al PLIS Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano e alla proposta di PLIS Parco della Battaglia di San Martino. I progetti saranno assentiti a fronte dell'introduzione di misure di mitigazione e compensazione ambientale da attuare anche in ambiti esterni a quello d'intervento, e principalmente all'interno delle aree interessate dal progetto di rete ecologica comunale e dal PLIS (interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua e della rete sentieristica, rimboschimenti e piantumazioni, recupero di aree degradate, cessione di aree per la costituzione del progetto di rete ecologica e per la sentieristica, ecc...). Tali interventi saranno concordati con l'ufficio tecnico, sentito il parere della Giunta Comunale, e potranno essere realizzati direttamente dall'interessato o, a fronte del versamento del contributo previsto dal PdCc, dall'Amministrazione Comunale.
2	In conformità alle previsioni del PGT vigente, gli interventi di rigenerazione dovranno perseguire la riqualificazione ambientale del sito prevedendo il recupero dell'edificio storico; la riqualificazione del contesto paesaggistico conterminare alle funzioni pubbliche e al centro storico; l'incremento dei servizi offerti.
3	Gli interventi attuati all'interno del progetto di rigenerazione e rivolti alle finalità di interesse pubblico e generale, potranno essere scomputati dagli oneri e potranno concorrere al reperimento dei servizi pubblici determinati nel PA/PdCc, conformemente a quanto previsto dal PGT vigente.
c)	<i>Usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati</i>
1	Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione dell'edificio inutilizzato, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, ai sensi dell'articolo 51 bis della LR 12/2005, il comune potrà consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tale edificio, o parti di essi, anche per usi temporanei. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente.

	L'uso temporaneo non comporterà il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari. Il comune nella convenzione definirà le opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto, con particolare riferimento alla necessaria dotazione di reti tecnologiche e spazi per parcheggi. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.
2	Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8-bis comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione dell'ambito in applicazione dell'art. 51 bis, saranno quelli ammessi per le destinazioni consentite dalle norme del Piano delle Regole per il PR 2 e i nuclei di antica formazione. Saranno infatti assentibili solo le destinazioni d'uso già previste dalle NTA del PdR per i NAF, anche in deroga alle eventuali limitazioni previste dalle norme vigenti. La collocazione di destinazioni d'uso non ammesse dal PGT vigente, data la collocazione e le caratteristiche dell'immobile, introdurrebbero la necessità di preventiva procedura di VAS.
3	E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
d)	<i>Sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria</i>
1	Per incentivare l'attuazione degli interventi inerenti l'ambito individuato, è prevista la predisposizione di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria che consenta la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area. Gli elaborati dovranno essere composti almeno dai seguenti documenti: 5. <u>progetto planivolumetrico e profili di massima</u> (sezioni e prospetti), riferiti a tutto l'ambito, con individuazione degli stralci funzionali di intervento (sub-ambiti); dell'assetto complessivo dell'ambito; delle tipologie e morfologie edilizie; dell'accessibilità delle aree; delle destinazioni d'uso e delle funzioni; delle sagome e delle altezze dei singoli edifici; delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; 6. <u>relazione tecnica</u> contenente la descrizione della progettualità e delle finalità perseguite; degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in relazione agli obiettivi prefissati per la rigenerazione; la dimostrazione della conformità con le previsioni del PGT vigente; <u>relazione economica</u> di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
2	Lo studio di fattibilità, redatto come previsto al punto precedente, potrà costituire la proposta preliminare prevista alla lettera a) punti 2 e 3 della presente tabella.
3	Lo studio di fattibilità potrà interessare anche gli spazi pubblici circostanti.

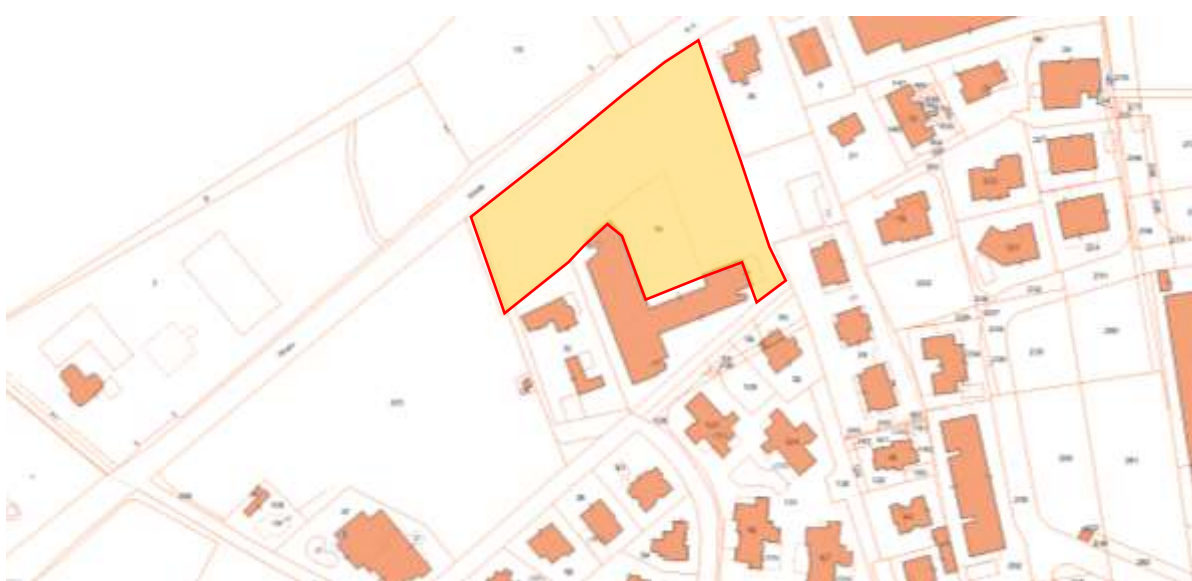
AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 4 – via Agello

L'ambito si colloca lungo la strada litoranea, via Agello, che costeggia il lungo lago di Desenzano del Garda. Limitrofo alla penisola di Sirmione, esso confina a nord con la strada pubblica e l'oasi naturale di San Francesco; ad est e a sud con altre aree edificate a destinazione prevalentemente residenziale; ad ovest con un'area libera edificabile, ora mantenuta a prato incolto.

L'immobile, in stato di abbandono, è parte di un complesso edilizio più ampio, a destinazione turistico-ricettiva, che in parte risulta già recuperato e utilizzato. La porzione di immobile individuata risulta realizzata al rustico e, in stato di abbandono ormai da anni, non è mai stata completata, versando ad oggi in avanzato stato di degrado e fatiscenza.

**Localizzazione**

Via Agello



Identificazione catastale	Foglio 29 mappali 14
---------------------------	----------------------

	
Previsione PGT vigente	Piano delle Regole: ambiti del tessuto urbano consolidato Art. 36 quater – Ambiti per attività produttive, turistico-ricettive alberghiere
Sono ambiti destinati prevalentemente alle attività di tipo turistico ricettivo gestite da aziende di tipo alberghiero come definito dalla l.r 16/07/2007 n.15). Sono contraddistinti da manufatti di tipologia edilizia varia e collocati spesso in zone di grande valore paesistico percettivo. Obiettivo del piano è il rafforzamento delle capacità produttive di tali aziende unitamente al miglioramento delle condizioni generali di inserimento paesistico e di dotazione di servizi. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure indicate in tabella. Eventuali discostamenti, se derivanti da necessità produttive aziendali, potranno essere assentiti previa verifica puntuale del livello di compatibilità da espletarsi all'interno delle procedure di cui al D.P.R. n°160 del 7 settembre 2010 già D.P.R. 447/1998. In caso d'intervento di nuova costruzione o ricostruzione che prevedano edifici di slp $\geq$ di mq 2.000 vige l'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo.	

		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
Mc/mq	Indice territoriale			
Mc/mq	Indice fondiario			
Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente			
Mq/mq	Utilizzazione fondiaria	0,80	si	10%
Mq/mq	Rapporto di copertura	0,60	si	10%
%	Indice drenante	20%		
Mc	Volume predeterminato			
Mq	Utilizzazione predetermin.			
Mq	Copertura predeterminata			
Tutela, conservazione e potenziamento del verde: si veda art. 12 NTA				

Documentazione fotografica







Caratteristiche ai sensi dei criteri regionali per le aree della rigenerazione	
1	aree su “superficie urbanizzata”;
2	aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
3	altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
4	aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest’ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;
Azioni e incentivi per la rigenerazione urbana, proposti in conformità al PGT vigente	
<i>a)</i>	<i>Azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo</i>
1	Agli interventi ammessi negli ambiti di rigenerazione urbana si applicano le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e nella L.R. n. 12/2005. L’approvazione della pianificazione attuativa dell’ambito potrà prevedere l’utilizzo del permesso di costruire convenzionato (PdCc), in sostituzione del piano attuativo (PA), nei casi previsti dalla legge.
2	Per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa (PA), dalle norme o dalle previsioni del PGT vigente, è ammessa l’attuazione per singoli stralci funzionali (sub-comparti), preventivamente determinati in un disegno d’ambito unitario (masterplan), ai sensi dell’articolo 12 – comma 1 – della L.R. n. 12/2005. La soluzione preliminare riguardante l’intero ambito (masterplan), che dovrà essere conforme al PGT vigente, andrà approvata dalla Giunta Comunale e potrà conseguentemente consentire l’approvazione di Permessi di Costruire Convenzionati relativi ai singoli sub-ambiti ivi individuati. Nel caso in cui la soluzione di massima dovesse discostarsi da quanto previsto dal PGT, il relativo masterplan dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale a seguito dell’espletamento di apposita procedura di variante e quindi di relativa VAS. In ogni caso, l’attuazione degli ambiti in stralci funzionali è ammessa purché: - la soluzione preliminare (masterplan), conformemente alle previsioni del PGT vigente, coinvolga tutto l’ambito e ne individui l’assetto complessivo, con particolare riferimento alle aree da destinare a servizi pubblici e alla viabilità (di accesso e di comparto); - le relative soluzioni non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell’Ambito, ovvero di aree adiacenti; - vengano salvaguardate le finalità, le indicazioni progettuali, le destinazioni, il reperimento delle aree per servizi pubblici e gli indici edificatori previsti dal PGT; l’urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l’urbanizzato, senza generare episodi isolati o non collegati ad aree urbanizzate.

3	La proposta progettuale potrà essere presentata agli uffici comunali in via preliminare al fine di consentire una preistruttoria che permetta di accelerare successivamente il procedimento autorizzatorio vero e proprio, senza oneri aggiunti a carico del proponente. La presentazione della proposta preliminare e degli studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui al precedente punto non comporta la corresponsione di diritti di segreteria per la relativa istruttoria.
b)	<i>Incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente</i>
1	Ogni intervento di rigenerazione dovrà concorrere all'attuazione del piano dei servizi e del progetto di rete ecologica comunale (cfr: NTA del PdR), con particolare riferimento al PLIS Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano e alla proposta di PLIS Parco della Battaglia di San Martino. I progetti saranno assentiti a fronte dell'introduzione di misure di mitigazione e compensazione ambientale da attuare anche in ambiti esterni a quello d'intervento, e principalmente all'interno delle aree interessate dal progetto di rete ecologica comunale e dal PLIS (interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua e della rete sentieristica, rimboschimenti e piantumazioni, recupero di aree degradate, cessione di aree per la costituzione del progetto di rete ecologica e per la sentieristica, ecc...). Tali interventi saranno concordati con l'ufficio tecnico, sentito il parere della Giunta Comunale, e potranno essere realizzati direttamente dall'interessato o, a fronte del versamento del contributo previsto dal PdCc, dall'Amministrazione Comunale.
2	In conformità alle previsioni del PGT vigente, gli interventi di rigenerazione dovranno perseguire la riqualificazione ambientale del sito prevedendo la valorizzazione dell'immobile e dell'intero comparto; la riqualificazione del contesto paesaggistico contermini al lungo lago e all'oasi naturale; la valorizzazione delle aree libere e l'incremento dei servizi offerti.
3	Gli interventi attuati all'interno del progetto di rigenerazione e rivolti alle finalità di interesse pubblico e generale, potranno essere scomputati dagli oneri e potranno concorrere al reperimento dei servizi pubblici determinati nel PA/PdCc, conformemente a quanto previsto dal PGT vigente.
c)	<i>Usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati</i>
1	Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione dell'edificio inutilizzato, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, ai sensi dell'articolo 51 bis della LR 12/2005, il comune potrà consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tale edificio, o parti di essi, anche per usi temporanei. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse

	sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente. L'uso temporaneo non comporterà il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari. Il comune nella convenzione definirà le opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto, con particolare riferimento alla necessaria dotazione di reti tecnologiche e spazi per parcheggi. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.
2	Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8-bis comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione dell'ambito in applicazione dell'art. 51 bis, saranno quelli ammessi per le destinazioni consentite dalle norme del Piano delle Regole per l'ambito turistico. Saranno infatti assentibili solo le destinazioni d'uso già previste dall'art. 36 quater delle NTA, anche in deroga alle eventuali limitazioni previste dalle norme vigenti. La collocazione di destinazioni d'uso non ammesse dal PGT vigente, data la collocazione e le caratteristiche dell'immobile, introdurrebbero la necessità di preventiva procedura di VAS.
3	E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
d)	<i>Sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria</i>
1	Per incentivare l'attuazione degli interventi inerenti l'ambito individuato, è prevista la predisposizione di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria che consenta la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area. Gli elaborati dovranno essere composti almeno dai seguenti documenti: 7. <u>progetto planivolumetrico e profili di massima</u> (sezioni e prospetti), riferiti a tutto l'ambito, con individuazione degli stralci funzionali di intervento (sub-ambiti); dell'assetto complessivo dell'ambito; delle tipologie e morfologie edilizie; dell'accessibilità delle aree; delle destinazioni d'uso e delle funzioni; delle sagome e delle altezze dei singoli edifici; delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; 8. <u>relazione tecnica</u> contenente la descrizione della progettualità e delle finalità perseguite; degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in relazione agli obiettivi prefissati per la rigenerazione; la dimostrazione della conformità con le previsioni del PGT vigente; <u>relazione economica</u> di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
2	Lo studio di fattibilità, redatto come previsto al punto precedente, potrà costituire la proposta preliminare prevista alla lettera a) punti 2 e 3 della presente tabella.
3	Lo studio di fattibilità potrà interessare anche l'ambito circostante al fine di consentire una valorizzazione del contesto e delle aree di pregio paesaggistico e ambientale circostanti (sponde del lago, oasi naturale). Ciò anche alla luce degli ambiti residenziali circostanti e della vocazione turistica del territorio comunale.

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA N. 5 – via di Vittorio e via Venezia

L'immobile è collocato lungo una delle principali vie di Rivoltella di Desenzano del Garda, in corrispondenza di un incrocio stradale che consente l'ingresso alla via del centro storico per le provenienze da lago e dall'esterno del territorio, ovvero tra la via di Vittorio e via Venezia.

L'immobile di matrice storica, pur risultando ancora piuttosto integro negli aspetti formali e architettonici, versa in stato di abbandono ormai da anni. Prospettando direttamente sulle vie pubbliche, a causa dell'avanzato stato di degrado e delle mancate manutenzioni, l'edificio costituisce motivo di criticità per il decoro urbano e la dequalificazione del centro storico. L'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, è determinato dalla necessità di riqualificare l'immobile al fine di consentire una valorizzazione del contesto e delle aree di pregio paesaggistico e ambientale circostanti (centro storico), nonché prevenire eventuali situazioni di pericolo di crollo. Ciò anche alla luce degli ambiti residenziali circostanti e della vocazione turistica del territorio comunale.

**Localizzazione**

Via di Vittorio, via Venezia

**Identificazione catastale**

Foglio 27 mappali 45, 46



Previsione PGT vigente

Piano delle Regole: ambiti del tessuto urbano consolidato

Art. 31 – Ambiti residenziali ad alta densità

Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità alta e dalla limitata presenza di spazi pertinenziali a giardino.

Obiettivo del piano è il miglioramento del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la sostituzione di episodi anomali, nonché delle dotazioni di servizio in loco.

Si tratta della zona residenziale di meno recente formazione caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni plurifamiliari a più piani.

Nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure indicate nella tabella.

		INDICE - Fatti salvi i comparti a volumetria definita di cui al successivo punto 14	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
Mc/mq	Indice territoriale			
Mc/mq	Indice fondiario	2.00	Si	10%
Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente			
Mq/mq	Utilizzazione fondiaria			10%
Mq/mq	Rapporto di copertura	0,50		10%
%	Indice drenante	30		
Mc	Volume predeterminato			
Mq	Utilizzazione predetermin.			
Mq	Copertura predeterminata			
Tutela, conservazione e potenziamento del verde: si veda art. 12 NTA				

Documentazione fotografica







Caratteristiche ai sensi dei criteri regionali per le aree della rigenerazione	
1	aree su “superficie urbanizzata”;
2	aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
3	altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
4	aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest’ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;
Azioni e incentivi per la rigenerazione urbana, proposti in conformità al PGT vigente	
a)	<i>Azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo</i>
1	Agli interventi ammessi negli ambiti di rigenerazione urbana si applicano le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e nella L.R. n. 12/2005. L’approvazione della pianificazione attuativa dell’ambito potrà prevedere l’utilizzo del permesso di costruire convenzionato (PdCc), in sostituzione del piano attuativo (PA), nei casi previsti dalla legge.
2	Per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa (PA), dalle norme o dalle previsioni del PGT vigente, è ammessa l’attuazione per singoli stralci funzionali (sub-comparti), preventivamente determinati in un disegno d’ambito unitario (masterplan), ai sensi dell’articolo 12 – comma 1 – della L.R. n. 12/2005. La soluzione preliminare riguardante l’intero ambito (masterplan), che dovrà essere conforme al PGT vigente, andrà approvata dalla Giunta Comunale e potrà conseguentemente consentire l’approvazione di Permessi di Costruire Convenzionati relativi ai singoli sub-ambiti ivi individuati. Nel caso in cui la soluzione di massima dovesse discostarsi da quanto previsto dal PGT, il relativo masterplan dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale a seguito dell’espletamento di apposita procedura di variante e quindi di relativa VAS. In ogni caso, l’attuazione degli ambiti in stralci funzionali è ammessa purché: - la soluzione preliminare (masterplan), conformemente alle previsioni del PGT vigente, coinvolga tutto l’ambito e ne individui l’assetto complessivo, con particolare riferimento alle aree da destinare a servizi pubblici e alla viabilità (di accesso e di comparto); - le relative soluzioni non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell’Ambito, ovvero di aree adiacenti; - vengano salvaguardate le finalità, le indicazioni progettuali, le destinazioni, il reperimento delle aree per servizi pubblici e gli indici edificatori previsti dal PGT; l’urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l’urbanizzato, senza generare episodi isolati o non collegati ad aree urbanizzate.

3	La proposta progettuale potrà essere presentata agli uffici comunali in via preliminare al fine di consentire una preistruttoria che permetta di accelerare successivamente il procedimento autorizzatorio vero e proprio, senza oneri aggiunti a carico del proponente. La presentazione della proposta preliminare e degli studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui al precedente punto non comporta la corresponsione di diritti di segreteria per la relativa istruttoria.
b)	<i>Incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente</i>
1	Ogni intervento di rigenerazione dovrà concorrere all'attuazione del piano dei servizi e del progetto di rete ecologica comunale (cfr: NTA del PdR), con particolare riferimento al PLIS Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano e alla proposta di PLIS Parco della Battaglia di San Martino. I progetti saranno assentiti a fronte dell'introduzione di misure di mitigazione e compensazione ambientale da attuare anche in ambiti esterni a quello d'intervento, e principalmente all'interno delle aree interessate dal progetto di rete ecologica comunale e dal PLIS (interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua e della rete sentieristica, rimboschimenti e piantumazioni, recupero di aree degradate, cessione di aree per la costituzione del progetto di rete ecologica e per la sentieristica, ecc...). Tali interventi saranno concordati con l'ufficio tecnico, sentito il parere della Giunta Comunale, e potranno essere realizzati direttamente dall'interessato o, a fronte del versamento del contributo previsto dal PdCc, dall'Amministrazione Comunale.
2	In conformità alle previsioni del PGT vigente, gli interventi di rigenerazione dovranno perseguire la riqualificazione ambientale del sito prevedendo la valorizzazione dell'immobile e dell'intero comparto; la riqualificazione del contesto paesaggistico contermini al lungo lago e al centro storico; l'incremento dei servizi offerti e il completamento degli interventi già promossi dall'AC per la valorizzazione delle aree libere.
3	Gli interventi attuati all'interno del progetto di rigenerazione e rivolti alle finalità di interesse pubblico e generale, potranno essere scomputati dagli oneri e potranno concorrere al reperimento dei servizi pubblici determinati nel PA/PdCc, conformemente a quanto previsto dal PGT vigente.
c)	<i>Usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati</i>
1	Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione dell'edificio inutilizzato, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, ai sensi dell'articolo 51 bis della LR 12/2005, il comune potrà consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tale edificio, o parti di essi, anche per usi temporanei. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse

	sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente. L'uso temporaneo non comporterà il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari. Il comune nella convenzione definirà le opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto, con particolare riferimento alla necessaria dotazione di reti tecnologiche e spazi per parcheggi. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.
2	Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8-bis comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione dell'ambito in applicazione dell'art. 51 bis, saranno quelli ammessi per le destinazioni consentite dalle norme del Piano delle Regole per l'ambito residenziale ad alta densità. Saranno infatti assentibili solo le destinazioni d'uso già previste dall'art. 31 delle NTA, anche in deroga alle eventuali limitazioni previste dalle norme vigenti. La collocazione di destinazioni d'uso non ammesse dal PGT vigente, data la collocazione e le caratteristiche dell'immobile, introdurrebbero la necessità di preventiva procedura di VAS.
3	E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
d)	<i>Sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria</i>
1	Per incentivare l'attuazione degli interventi inerenti l'ambito individuato, è prevista la predisposizione di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria che consenta la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area. Gli elaborati dovranno essere composti almeno dai seguenti documenti: 9. <u>progetto planivolumetrico e profili di massima</u> (sezioni e prospetti), riferiti a tutto l'ambito, con individuazione degli stralci funzionali di intervento (sub-ambiti); dell'assetto complessivo dell'ambito; delle tipologie e morfologie edilizie; dell'accessibilità delle aree; delle destinazioni d'uso e delle funzioni; delle sagome e delle altezze dei singoli edifici; delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; 10. <u>relazione tecnica</u> contenente la descrizione della progettualità e delle finalità perseguite; degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in relazione agli obiettivi prefissati per la rigenerazione; la dimostrazione della conformità con le previsioni del PGT vigente; <u>relazione economica</u> di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
2	Lo studio di fattibilità, redatto come previsto al punto precedente, potrà costituire la proposta preliminare prevista alla lettera a) punti 2 e 3 della presente tabella.
3	Lo studio di fattibilità potrà interessare anche l'ambito circostante al fine di consentire una valorizzazione del contesto e delle aree di pregio paesaggistico e ambientale circostanti (centro storico, lungo lago). Ciò anche alla luce degli ambiti residenziali circostanti e della vocazione turistica del territorio comunale.

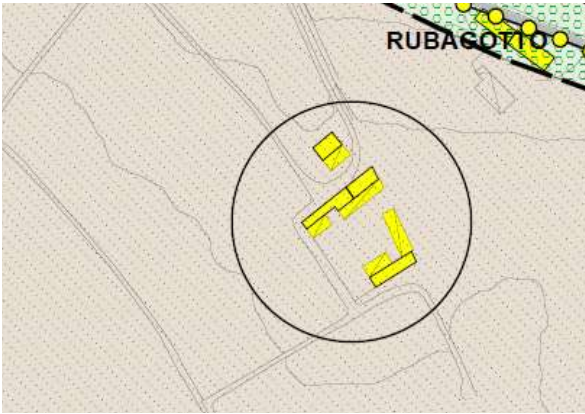
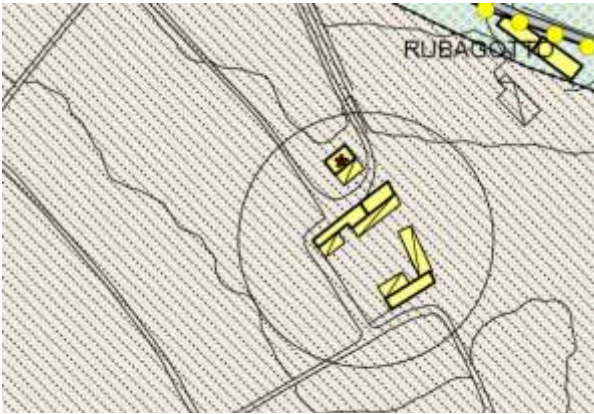
10.2. Descrizione e l'analisi delle varianti che riguardano il Piano delle Regole

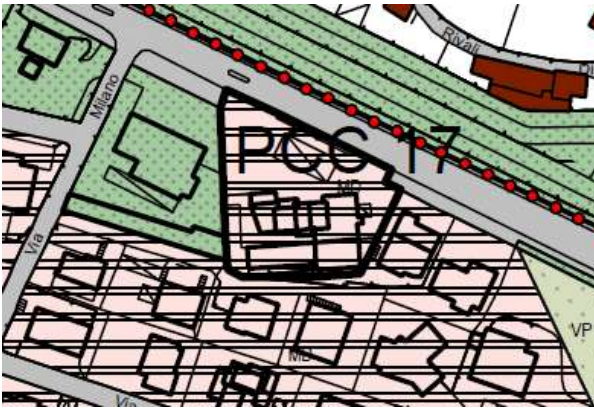
PdR vigente - Variante 1	Proposta di variante
ATTI PGT: Piano delle Regole	
TIPO MODIFICA: cartografica e normativa	
OGGETTO: Accoglimento di una istanza che prevede lo stralcio della norma particolare ATIRU 14 dall'articolo 32.14.1 delle NTA, in quanto la previsione risulta attuata.	
CRITICITA' AMBIENTALI: /	
EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: La variante si propone essenzialmente di riconoscere lo stato di attuazione delle previsioni vigenti.	
OBIETTIVI DI PIANO: stralcio piano attuativo e inserimento dell'area in A.R.M. – Ambiti residenziali a media densità.	

PdR vigente - Variante 2	Proposta di variante
ATTI PGT: Piano delle Regole	
TIPO MODIFICA: cartografica	
OGGETTO: Accoglimento di una istanza che vuole riconoscere l'area da Ambiti per attività produttive industriali – artigianali a ambiti ad alta incidenza di verde privato.	
CRITICITA' AMBIENTALI: /	

EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: La variante si propone essenzialmente di riconoscere l'area quale verde privato.

OBIETTIVI DI PIANO: riclassificazione dell'area in verde privato.

PdR vigente - Variante 3	Proposta di variante
	
ATTI PGT: Piano delle Regole	
TIPO MODIFICA: cartografica	
OGGETTO: Accoglimento di una istanza che vuole riconoscere l'edificio nel patrimonio non più adibito all'uso agricolo.	
CRITICITA' AMBIENTALI: /	
EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: La variante si propone essenzialmente di riconoscere l'edificio come non agricolo in zona agricola.	
OBIETTIVI DI PIANO: inserimento sull'edificio di un asterisco.	

PdR vigente - Variante 4	Proposta di variante
	
ATTI PGT: Piano delle Regole	
TIPO MODIFICA: cartografica e di normativa	

OGGETTO: Accoglimento di una istanza che inserisce nelle cartografie di piano un nuovo ambito “PCC17” – trasformazioni attuabili attraverso Permesso di Costruire Convenzionato e inserimento comma 16 all'art. 32 delle NTA: 32.16 Norme specifiche per l’area identificata con la sigla PCC 17 ex distributore in via G. Marconi (fg 13 m. 59 sub 1, 2, 3, 4, 5). Per l’ambito identificato nelle tavole grafiche del Piano delle Regole con la sigla PCC 17, a seguito della dismissione del distributore di carburante e del completamento delle attività di bonifica, è consentito un intervento di riqualificazione che, fatte salve eventuali prescrizioni e limitazioni impartite dagli enti in sede di VAS, comporti la realizzazione di una volumetria massima pari a 3.600,00 mc, su massimo tre piani fuori terra, così suddivisa: 2.106, mc a destinazione residenziale; 1.491 mc a destinazione commerciale e direzionale. L’intervento dovrà prevedere un’adeguata soluzione per quanto riguarda l’accessibilità all’area e gli spazi da destinare alla sosta dei veicoli. Fatto salvo il rispetto di quanto sopra, in sede di rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, si definirà la quota delle dotazioni, prevedendo fin da subito la possibilità dell’istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall’incremento insediativo, secondo i parametri previsti dal Piano dei Servizi.
CRITICITA’ AMBIENTALI: bonifica dell’area a distributore di carburante.
EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: La variante si propone essenzialmente di eliminare la previsione del distributore di carburante e di assoggettare l’intera area a PCC17 residenziale consolidato a media densità.
OBIETTIVI DI PIANO: assoggettare le aree a PCC ed eliminare il distributore di carburante.

PdR vigente - Variante 5
ATTI PGT: Piano delle Regole
TIPO MODIFICA: normativa
OGGETTO: Accoglimento di una istanza con l’inserimento del comma 4 all'art. 37 ter.5 delle NTA: 4) Negli ambiti di cui al presente articolo, al fine di garantire il rispetto degli obiettivi prefissati dal PGT vigente, i diritti edificatori relativi alle attività agricole (art. 59, 60, 61, 62 della L.R. 12/2005 e s.m.i.), nei limiti e con le modalità ivi prescritti, potranno essere esercitati anche in assenza di strutture preesistenti, solo nel caso in cui l'avente titolo, ai sensi della LR 12/2005, dimostri la compatibilità ambientale dell'intervento attraverso la conclusione positiva della procedura di SUAP e relativa VAS (art. 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i.). In tal caso, sarà consentita l'edificazione dei diritti volumetrici, come previsto dalla LR 12/2005 e secondo i limiti introdotti dal presente articolo, fatte salve le prescrizioni relative ai PLIS, al progetto di Rete Ecologica comunale e agli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico. In ogni caso non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti.
CRITICITA’ AMBIENTALI: si demandano a specifiche procedure di VAS.
EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: La variante si propone di inserimento di un nuovo comma nel quale si demanda demandando la valutazione di singole situazioni, impossibilitate a trovare soluzioni alternative, a procedure in variante sottoposte a specifica VAS.
OBIETTIVI DI PIANO: /

PdR vigente - Variante 7	Proposta di variante
<u>ATTI PGT:</u> Piano delle Regole	
<u>TIPO MODIFICA:</u> cartografica e di normativa	
<u>OGGETTO:</u> Accoglimento di una istanza che inserisce nelle cartografie di piano un nuovo ambito “PCC20” – trasformazioni attuabili attraverso Permesso di Costruire Convenzionato e inserimento comma 16 all'art. 36 ter delle NTA: 36ter.16 Norme specifiche per l’area identificata con la sigla PCC 20 Sono ammessi cambi di destinazione d’uso della slp esistente a destinazione residenziale o turistica, subordinati a Permesso di Costuire Convenzionato di cui all’art. 17.2 delle N.T.A., fatta salva la norma prevista al punto 4 che prevede l’obbligo di piano attuativo per edifici di SLP $\geq$ mq 2.500.	
<u>CRITICITA' AMBIENTALI:</u> /	
<u>EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI:</u> La variante si propone essenzialmente di assoggettare l’intera area a PCC20 consentendo il cambio d’uso in residenziale o turistico a fronte del reperimento dello standard.	
<u>OBIETTIVI DI PIANO:</u> cambio d’uso delle aree senza nuovo consumo di suolo.	

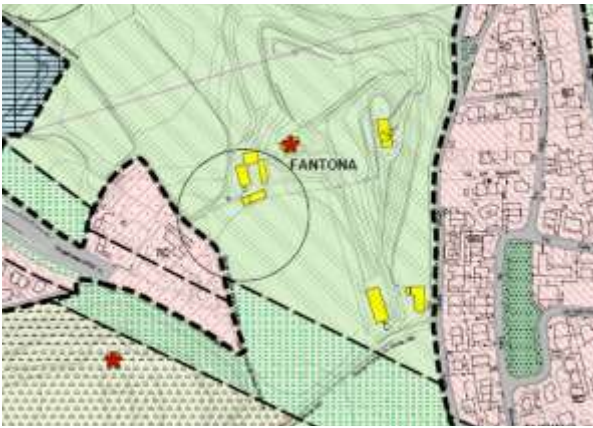
PdR vigente - Variante 9
<u>ATTI PGT:</u> Piano delle Regole
<u>TIPO MODIFICA:</u> normativa
<u>OGGETTO:</u> Modifica delle NTA: art. 37.9 e art. 37bis.9 Per quanto riguarda le norme che disciplinano gli allevamenti di animali e le relative distanze dalle costruzioni e/o aree edificabili, determinando le relative fasce di rispetto, si rimanda al Regolamento edilizio comunale nonché alle norme vigenti in materia, ovvero: - Legge Regionale n. 33/2009 “Testo Unico delle leggi regionali in materia di sanità” ; - Decreto D.G. n. 608 del 04.12.2014 con il quale è stata approvata la modifica del Titolo III Cap. X del Regolamento Locale d’Igiene; - Decreto n. 173 del 19/03/2015 dell'ASL di Brescia: Modifica Titolo III Cap. X del Regolamento Locale d’Igiene – rettifica per mero errore materiale;

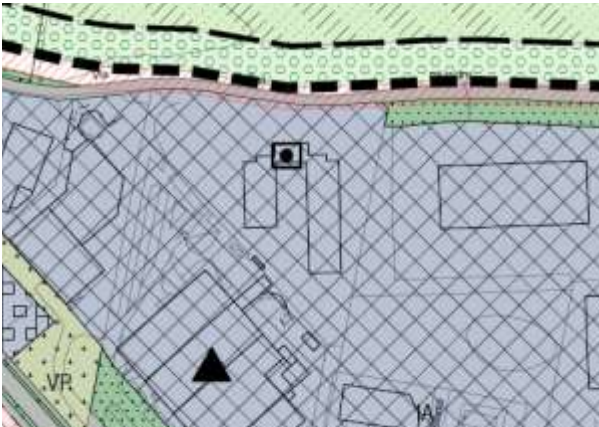
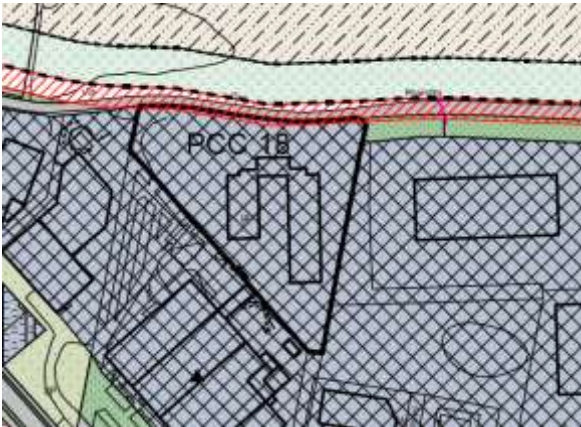
- le note regionali n. T1.2015.0016687 del 31/03/2015 (prot. Asl n. 0047521 del 10/04/2015) e n. H1.2015.0014336 del 14/05/2015 (prot. Asl n. 0065255 del 18/05/2015), con le quali la Regione Lombardia ha fornito indicazioni in ordine all'applicazione del Regolamento Locale di Igiene Tipo; abrogando le disposizioni contenute nel: - Titolo I (integralmente); - Titolo II: capitoli 1, 2 (con esclusione dei punti 2.2.9 e 2.2.10), 3, 4, 6 (da punto 2.6.2 a 2.6.9), 7 (da punto 2.7.3 a 2.7.4) e 8 (da punto 2.8.1 a 2.8.10); - Titolo III: capitolo 4 (da punto 3.4.27 a 3.4.29, da 3.4.32 a 3.4.38 e da 3.4.51 a 3.4.55); - Titolo IV (integralmente); - Decreto n. 313 del 12/06/2015 dell'ASL di Brescia: "Preso d'atto della modifica al Regolamento Locale d'Igiene Tipo di cui alla D.G.R. n. 49784/1985."

CRITICITA' AMBIENTALI: reciprocità con altre funzioni e risulti coerente con norme igienico-sanitarie;

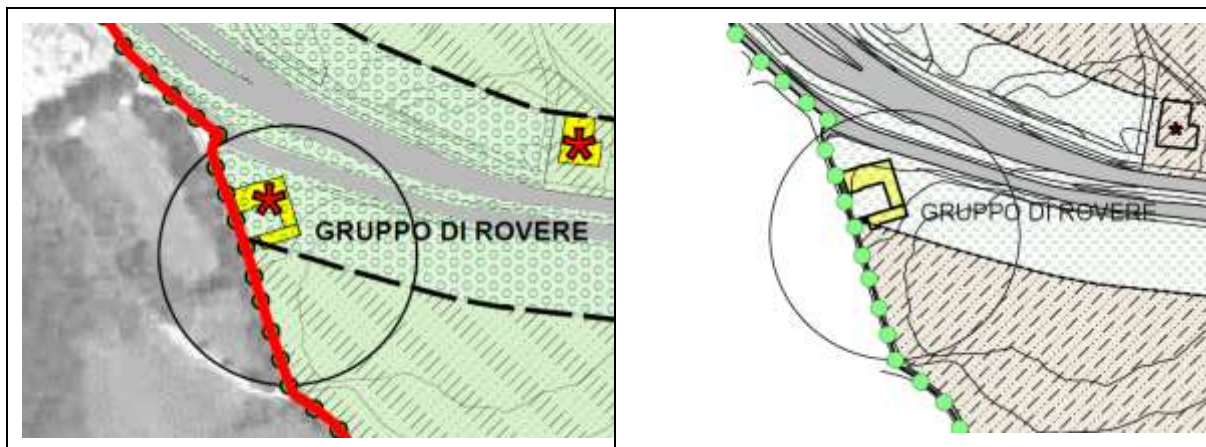
EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: /

OBIETTIVI DI PIANO: /

PdR vigente - Variante 10	Proposta di variante
	
<u>ATTI PGT:</u> Piano delle Regole	
<u>TIPO MODIFICA:</u> cartografica	
<u>OGGETTO:</u> Accoglimento di una istanza che chiede di modificare l'errore di individuazione dell' immobile quale stalla n. 15 e relativo ambito di rispetto allevamento.	
<u>CRITICITA' AMBIENTALI:</u> /	
<u>EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI:</u> /	
<u>OBIETTIVI DI PIANO:</u> /	
PdR vigente - Variante 11	Proposta di variante

	
<u>ATTI PGT:</u> Piano delle Regole	
<u>TIPO MODIFICA:</u> cartografica e di normativa	
<u>OGGETTO:</u> Accoglimento di una istanza che inserisce nelle cartografie di piano un nuovo ambito “PCC18” – trasformazioni attuabili attraverso Permesso di Costruire Convenzionato e inserimento all'articolo 36bis.13.6 delle NTA: Art. 36bis 13.6	
PCC 18 “via del Pilandro” Ai fini del potenziamento dell'attività produttiva, in coerenza con l'ambito circostante, e del riqualificazione dell'immobile mai completato e abbandonato ormai da tempo (fg 53 m. 208, 2010 e 593), consentita l'applicazione degli indici e delle destinazioni previste al presente articolo. L'intervento subordinato all'approvazione di un PCC che preveda anche l'allargamento di via del Pilandro. In sede di rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, si definirà la quota delle dotazioni, prevedendo fin da subito la possibilità dell'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall'incremento insediativo, secondo i parametri previsti dal Piano dei Servizi.	
<u>CRITICITA' AMBIENTALI:</u> /	
<u>EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI:</u> La variante si propone di riqualificare l'immobile mai completato e abbandonato attraverso un permesso di costruire convenzionato.	
<u>OBIETTIVI DI PIANO:</u> individuazione di un ambito soggetto a PdCc, reperimento degli standard e nessun consumo di nuovo suolo.	

PdR vigente - Variante 12	Proposta di variante
---------------------------	----------------------



ATTI PGT: Piano delle Regole

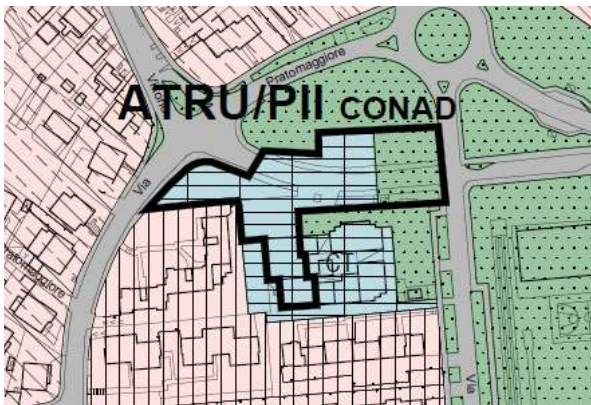
TIPO MODIFICA: cartografica

OGGETTO: Accoglimento di una istanza che vuole riconoscere l'edificio tra gli edifici agricoli.

CRITICITA' AMBIENTALI: /

EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: La variante si propone essenzialmente di riconoscere l'edificio con destinazione agricola e non residenziale.

OBIETTIVI DI PIANO: eliminazione sull'edificio dell'asterisco.

PdR vigente - Variante 13	Proposta di variante																											
																												
<u>ATTI PGT:</u> Piano delle Regole																												
<u>TIPO MODIFICA:</u> cartografica e normativa																												
<u>OGGETTO:</u> Accoglimento di una istanza che vuole ripristinare la precedente destinazione "ambito destinato a servizi" di cui all'art. 41, rinunciato al PII approvato per l'ambito ATRU/PII CONAD. Stralcio norma particolare ATRU/PII Conad dall'articolo 36 ter. 14 delle NTA. Art. 36 ter. 14 Ambiti soggetti a previsioni specifiche																												
<table><tr><td>ATRUI PII Conad</td><td>3.694</td><td></td><td>926,50</td><td>825</td><td>Terziarie Commerciale</td><td>825</td><td>825</td><td></td></tr><tr><td colspan="9">Ambito oggetto di PII con procedura conclusa – D.C.C. n. 61 del 04/08/2015</td></tr><tr><td colspan="9">Ambiti con quantità assegnate</td></tr></table>		ATRUI PII Conad	3.694		926,50	825	Terziarie Commerciale	825	825		Ambito oggetto di PII con procedura conclusa – D.C.C. n. 61 del 04/08/2015									Ambiti con quantità assegnate								
ATRUI PII Conad	3.694		926,50	825	Terziarie Commerciale	825	825																					
Ambito oggetto di PII con procedura conclusa – D.C.C. n. 61 del 04/08/2015																												
Ambiti con quantità assegnate																												
<u>CRITICITA' AMBIENTALI:</u> /																												
<u>EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI:</u> La variante si propone di ripristinare la precedente destinazione "ambito destinato a servizi" di cui all'art. 41.																												
<u>OBIETTIVI DI PIANO:</u> eliminazione dell'ambito ATRU/PII CONAD																												

PdR vigente - Variante 14	Proposta di variante
	
ATTI PGT: Piano delle Regole	
TIPO MODIFICA: cartografica e normativa	

OGGETTO: Accoglimento di una istanza che modifica la norma particolare PCC 11 all'articolo 33.18 delle NTA.

33.18 Norme specifiche per l'area identificata con la sigla PCC 11 zona "Viale Andreis"

Intervento assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 17.2 delle N.T.A. Si assegna un indice di edificabilità di **1,00 0,50 mc/mq** computando una superficie di mq 4.225. In sede di convenzionamento si prevede l'intera **con possibilità di** monetizzazione della dotazione dei servizi.

CRITICITA' AMBIENTALI: /

EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: La variante propone di riqualificare l'immobile sottoutilizzato senza introdurre nuovo consumo di suolo e il cambio d'uso con reperimento degli standard.

OBIETTIVI DI PIANO: Prevede un nuovo assetto urbano più compatibile con quelli circostanti di tipo residenziale e turistico.

PdR vigente - Variante 17	Proposta di variante

ATTI PGT: Piano delle Regole

TIPO MODIFICA: cartografica e normativa

OGGETTO: Accoglimento di una istanza che chiede di riprogettare l'ATIRU 3 stralciando la porzione di parcheggio di altra proprietà.

Modifica articolo 32.14.1 "Ambiti soggetti a previsioni specifiche" delle NTA.

ID	Superficie mq	Indice PGT mc/mq	slp Residenziale 60% mq	Volume Residenziale 60% mc	SLP TOTALE mq	VOLUME TOTALE da PGT mc	abitanti stimati da PGT 120/175 mc/ab
ATIRU 3 via Irta-Speri	2.200	1,50	660	1.980	4.100	3.300	44,34
ATIRU 3- via Irta-Speri	2.050	1,50	615	1.845	1.025	3.075	10,54

Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione
40 mq/ab	10 mq/ab	30 mq/ab
COMP. RESIDENZIALE		
452,57	443,44	339,43
421,60	105,40	316,20

Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione	Quota perequazione (n. volte gli oneri di urbanizzazione secondaria)
100% slp	% slp	100% slp	
COMPONENTE DIREZ.-COMM.- PROD.			
440,00	-	440,00	4,5
410,00		410,00	1,5

CRITICITA' AMBIENTALI: /

EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: La variante propone la modifica del comparto sull'effettiva proprietà.

OBIETTIVI DI PIANO: La variante proposta recepisce lo stato di fatto dell'area (senza consumo di suolo).

PdR vigente - Variante 18	Proposta di variante
	
ATTI PGT: Piano delle Regole	
TIPO MODIFICA: cartografica e normativa	
OGGETTO: Accoglimento di una istanza che chiede di modificare la destinazione d'uso ammessa per l'edificio esistente da recuperare (ex Meuble Alba), da turistico-alberghiero a residenziale Inserimento norma specifica all'art. 36 quater comma 14 delle NTA: PCC 21 "Meuble Alba" Vista l'insostenibilità dell'attività produttiva – alberghiera, è consentito, per l'ambito identificato nelle tavole grafiche del Piano delle Regole con la sigla PCC 21, la possibilità di cambiare destinazione d'uso in residenziale subordinatamente all'approvazione di un PCC. In sede di rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, si definirà la quota delle dotazioni, prevedendo fin da subito la possibilità dell'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall'incremento insediativo, secondo i parametri previsti dal Piano dei Servizi.	
CRITICITA' AMBIENTALI: /	
EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: La variante propone di recuperare un edificio con destinazione residenziale più consona con il contesto.	
OBIETTIVI DI PIANO: La variante proposta non introduce nuovo consumo di suolo, prevede il recupero di un immobile abbandonato.	

PdR vigente - Variante 19	Proposta di variante
	
ATTI PGT: Piano delle Regole	
TIPO MODIFICA: cartografica	
OGGETTO: Modifica del perimetro del TUC in quanto l'area ricompresa è area agricola. Oltre a quando sopra riportato e descritto, per l'intero azzonamento del Piano delle Regole, sono state apportate modifiche puntuali alle aree agricole inserite nel tessuto urbano consolidato azzonandole come Fasce o ambiti alberati boscati, oppure in taluni casi, si è provveduto a modificare il tessuto urbano consolidato.	
CRITICITA' AMBIENTALI: /	
EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: /	
OBIETTIVI DI PIANO: Si modifica l'errore di individuazione del perimetro del TUC che ricomprende aree agricole.	

PdR vigente - Variante 20	Proposta di variante
	
ATTI PGT: Piano delle Regole	
TIPO MODIFICA: cartografica	
OGGETTO: Accoglimento di una istanza che chiede di modificare la destinazione d'uso ammessa per l'edificio esistente da recuperare, da turistico-alberghiero a residenziale Inserimento norma specifica all'art. 36 quater comma 14 delle NTA: PCC 22 "via Pasubio"	

Al fine di recuperare l'immobile in stato di abbandono, non più destinato all'attività produttiva – alberghiera, è consentito, per l'ambito identificato nelle tavole grafiche del Piano delle Regole con la sigla PCC 22, la possibilità di cambiare destinazione d'uso in residenziale subordinatamente all'approvazione di un PCC.

In sede di rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, si definirà la quota delle dotazioni, prevedendo fin da subito la possibilità dell'istituto della monetizzazione per il soddisfacimento delle necessità determinate dall'incremento insediativo, secondo i parametri previsti dal Piano dei Servizi.

CRITICITA' AMBIENTALI: /

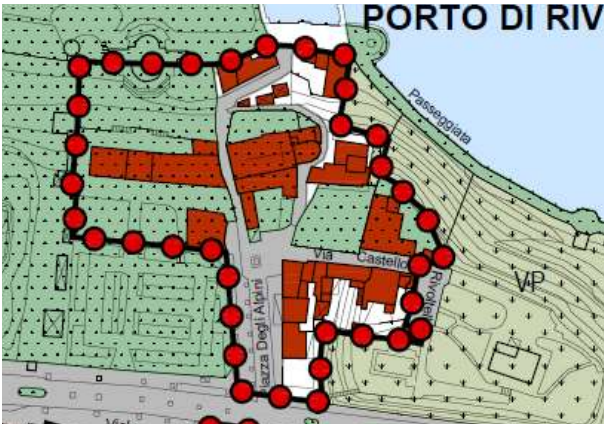
EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: /

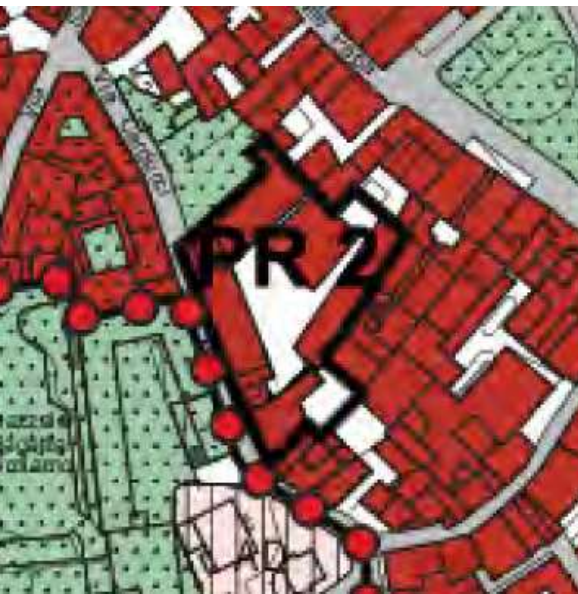
OBIETTIVI DI PIANO: Si modifica l'errore di individuazione del perimetro del TUC che ricomprende aree agricole.

10.3. Descrizione e l'analisi delle varianti che riguardano il Piano dei Servizi

Le modifiche apportate al Piano dei Servizi si possono sintetizzare come descritto di seguito:

- adeguamento delle aree e servizi pubblici in funzione della revisione del Piano delle Regole;
- recepimento del Piano delle alienazioni.

PdR vigente - Variante 6	Proposta di variante
	
ATTI PGT: Piano delle Regole e Piano dei servizi	
TIPO MODIFICA: cartografica	
OGGETTO: Accoglimento di una istanza che vuole il cambio di destinazione da ambiti destinati a servizi pubblici ad ambito residenziale.	
CRITICITA' AMBIENTALI: /	
EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI: La variante si propone essenzialmente di recepire lo stato di fatto dei luoghi.	
OBIETTIVI DI PIANO: recepisce lo stato di fatto (senza nuovo consumo di suolo).	

PdR vigente - Variante 8	Proposta di variante
	

<u>ATTI PGT</u> : Piano delle Regole e Piano dei servizi
<u>TIPO MODIFICA</u> : cartografica
<u>OGGETTO</u> : Aggiornamento con recepimento perimetro PR 2 e cambio di destinazione da ambiti destinati a servizi pubblici ad ambito residenziale.
<u>CRITICITA' AMBIENTALI</u> : /
<u>EFFETTI POTENZIALMENTE ATTESI</u> : La variante si propone essenzialmente di recepire lo stato di fatto dei luoghi.
<u>OBIETTIVI DI PIANO</u> : recepisce lo stato di fatto (senza nuovo consumo di suolo).

10.4. Principali varianti introdotte alle NTA del PGT vigente

N.	SINTESI VARIANTE	PROPOSTA VARIANTE NORMATIVA (NTA - allegato PR 02 A)
1	RICHIAMO REGOLAMENTO EDILIZIO E ALLEGATI B E C DELLA DGR 24 OTTOBRE 2018 N. XI/695 (DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI E RICOGNIZIONE NORME)	<u>Inserimento rimando al regolamento edilizio all'art. 1 delle NTA:</u> In applicazione dell'articolo 4 del DPR 380/2001, il Comune completa il quadro normativo da applicare per l'attività edilizia con il regolamento edilizio che, in conformità all'articolo 28 della LR 12/2005, alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti, contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, indicando altresì i requisiti prestazionali degli edifici riferiti nello specifico alla sicurezza e al risparmio energetico. Il regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale. Come previsto dalla D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/695, le norme regolamentari in materia edilizia di competenza comunale si intendono conformate secondo la struttura generale uniforme di cui all'Allegato C "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale", della predetta D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/695. Le definizioni tecniche uniformi, di cui all'allegato B della citata D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/695, e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili, e le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche avranno efficacia a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del PGT. art. 19.1 Altezza dei fabbricati Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici (locale impianti) di limitata entità, coperture vani scale e ascensori, purché non superino i mt. 3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Sulla copertura piana degli edifici, la posa di eventuali accessori o manufatti (pergolati, tettoie, strutture ombreggianti, ecc...), è ammessa solo entro i limiti dell'altezza massima dell'edificio. art. 19.7 Superficie lorda di piano (Slp) - mq Sono escluse dal computo: - le superfici adibite a servizi tecnici dei fabbricati: vani montacarichi e ascensori con relativi locali macchine, centrali termiche e di condizionamento, cabine elettriche; la superficie dei vani tecnici non costituente slp potrà essere al massimo pari a 9 mq, in caso di superfici maggiori, tali vani, saranno da computarsi per intero nella slp; - i vani scala afferenti a più unità immobiliari (non accessorie), gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi;

		- le logge, e i porticati aperti, almeno su due lati, le terrazze e le coperture piane praticabili (queste ultime se utilizzabili come accessori della destinazione d'uso dell'immobile), entro un limite massimo del 30% della S.L.P., da verificarsi in riferimento alla sommatoria di tutte le superfici; nel caso di superamento di tale limite saranno da computarsi le superfici eccedenti; - gli spazi comuni afferenti a più unità immobiliari, costituiti da collegamenti orizzontali e verticali; - le superfici al piano terra di edifici su "pilotis"; - Sono escluse dal computo della slp le superfici delle serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio (cfr l.r. n. 39 del 21 dicembre 2004) non eccedenti il 20% della slp complessiva dell'unità di riferimento.
2	DEFINIZIONE CATEGORIE DI INTERVENTO SECONDO NORMA NAZIONALE (DPR 380/01)	<u>Inserimento rimando al DPR 380/2001 all'art. 5 delle NTA:</u> Per la definizione di categorie di attività edilizie si rimanda alla classificazione riportata all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

3	NORMA SPECIALE FINALIZZATA AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI NEI VARI AMBITI recepimento norme e atti comunali	Stralcio comma 2 art. 9 e inserimento nuovo rimando. ART. 9 - NORMA SPECIALE FINALIZZATA AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI NEI VARI AMBITI1) Allo scopo di incentivare e stimolare una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, ai fini del risparmio energetico, in tutti gli ambiti è ammessa la realizzazione di contropareti esterne nelle facciate, per uno spessore massimo di cm 30; ciò non sarà considerato un aumento di volume né una riduzione delle distanze stabilito dalle norme dell'ambito. Tale norma non è applicabile agli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ai sensi del Titolo II, e per gli edifici del nucleo di antica formazione, fatti salvi quelli ove è consentita la ricostruzione. Conformemente a quanto disciplinato dall'art.11 della l.r.12/05 e s.m.i ai fini dell'incentivazione per le costruzioni che prevedono un contenimento dei consumi energetici è prevista una premialità volumetrica. L'incremento volumetrico massimo assegnato è stabilito nell'ordine del 15% dell'indice volumetrico previsto per l'ambito insediativo in cui attuare l'intervento di edilizia bio-compatibile, del 10% del volume esistente in caso di lotto saturo alla data di adozione del previgente PGT (28/09/2011). Le modalità di conseguimento, nonché la misura dell'incremento volumetrico sono demandate al Regolamento edilizio da redigersi in conformità della l.r.12/05 e al conseguimento almeno di una classe energetica "A2" per l'intero edificio, secondo quanto classificato dalla D.G.R. 3868 del 17/07/2015 (D.D. 6480 del 30/07/2015). La condizione di ammissibilità sarà verificata in funzione dei contenuti specifici del progetto tecnologico. Il PGT recepisce le disposizioni vigenti in materia, e in particolare quanto previsto dalla LR 12/2005 così come modificata dall'articolo 4 della L.R. 31/2014 e s.m.i., fatte salve eventuali novelle sopraggiunte che saranno immediatamente cogenti. In recepimento di quanto previsto dalla LR 12/2005 e s.m.i., così come modificata dalla LR n. 18/2019 e dalla LR 31/2014, il comune, con DCC n. 64 del 9/11/2020, ha approvato le modalità e i criteri di incentivazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente anche con riguardo all'efficiamento energetico. Per quanto riguarda gli incrementi dell'indice massimo di edificabilità previsto dal PGT vigente e le riduzioni/maggiorazioni del contributo di costruzione, si fa pertanto riferimento alla richiamata DCC n. 64 del 9/11/2020 nonché alle D.g.r. n. 3508 del 5 agosto 2020 e D.g.r. n. 3509 del 5 agosto 2020.
---	---	---

4	NORMA SPECIALE RIGUARDANTE L'ATTIVITA' DI PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR: stralcio art. 9 bis per rimando al regolamento edilizio	<u>Stralcio art. 9 bis</u> ART. 9 bis – NORMA SPECIALE RIGUARDANTE L'ATTIVITA' DI PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR (CONFINATI) Al fine di attivare le azioni per la riduzione delle concentrazioni di gas radon in ambienti indoor (confinati) di cui al Decreto Direzione Genarale (D.D.G.) Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21.12.2011, • in tutti gli edifici di nuova costruzione; • in tutti gli edifici esistenti (compresi gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ai sensi del Titolo II, e per gli edifici del nucleo di antica formazione) in occasione di ristrutturazione edilizia o per la bonifica delle concentrazioni di gas radon indoor rilevate a seguito di specifiche indagini; si dovrà intervenire secondo le Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor (confinati) approvate con il predetto D.D.G.n. 12678 del 21.12.2011. In particolare, dovranno essere osservate le disposizioni riportate nelle predette Linee guida al punto 3 – Tecniche di prevenzione e mitigazione. Con relazione a firma di tecnico abilitato (da allegarsi alla documentazione di progetto) dovranno essere esplicitate le tecniche di prevenzione e mitigazione adottate in fase progettuale per la prevenzione delle esposizioni al gas radon per l'edificio interessato dall'intervento edilizio, con specifica descrizione dei materiali e delle tecniche costruttive adottate.
5	art. 11 - AREE DI PERTINENZA precisazione nuovo riferimento	Ai fini dei calcoli volumetrici e di tutti gli indici prescritti dal presente Piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area utilizzata in base agli atti edilizi d'assenso rilasciati dagli uffici comunali competenti, alla data di prima adozione del presente P.G.T.
5	REVIZIONE ART. 12 A CURA DELL'AGRONOMO	<u>Stralcio articolo 12 e inserimento nuova norma di rimando al regolamento edilizio.</u>ART. 12 - NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE E IL POTENZIAMENTO DEL VERDE E DELLE ALBERATURE<u>Per la tutela degli spazi verdi e la gestione del patrimonio vegetale in aree urbane ed agricole, si rimanda al Regolamento edilizio comunale.</u>Permeabilità e superficie a verde....

6	REVIZIONE ART. 12 BIS	<u>Stralcio articolo 12 bis e inserimento nuova norma.</u> ART. 12bis - REALIZZAZIONE DI FASCE O AMBITI ALBERATI-BOSCATI CON FUNZIONE DI RISARCIMENTO AMBIENTALE (MODALITA' COMPENSATIVE) Il piano individua come fattore qualificante per il risarcimento ed il miglioramento delle condizioni ambientali del territorio la realizzazione di fasce o ambiti verdi boscati in zone prossime all'urbanizzato. La realizzazione degli interventi compensativi, previsti dal documento di piano e dal piano delle regole, sono da attuarsi nel rispetto e secondo le indicazioni del progetto di rete ecologica comunale. Il piano delle regole individua delle aree da conservare a verde, mantenendo, ripristinando o potenziando le piantumazioni esistenti, privilegiando la realizzazione di fasce o ambiti alberati-boscati, quali interventi di compensazione ecologico-ambientale. Per la tutela degli spazi verdi e la gestione del patrimonio vegetale in aree urbane e agricole, si rimanda al Regolamento Edilizio comunale. A tal proposito è prevista la possibilità per i proprietari dei terreni, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dei medesimi, fatto salvo se interessati da previsioni del Piano dei Servizi, che vi sia una forma compensativa commercializzabile corrispondente alla generazione di un diritto fondiario pari a 0,05 mc ogni mq di area interessata alla piantumazione (per destinazioni prevalentemente residenziali), con ricaduta negli Ambiti di Trasformazione e/o negli ambiti residenziali di media, bassa e rada densità. Detta possibilità è attuabile nel caso di impianto e mantenimento con specifico vincolo ventennale di soggetti arborei adeguati per numero e caratteristiche all'obiettivo prefissato, secondo un regolamento specifico da approvare con atto di Giunta Comunale. La "generazione" e la conseguente ricollocazione dovranno essere ratificate con atto formale registrato e trascritto. La ricollocazione non potrà determinare un incremento superiore al 20% dei parametri di piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici o incrementi una tantum, per gli ambiti interessati. ... - In tali aree è altresì ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri preesistenti. All'interno delle "Fasce o Ambiti alberati-boscati" sono da impiantare preferibilmente le seguenti essenze: — Quercus pubescens (Roverella) — Quercus cerrus (Cerro) — Quercus robur (Farnia) — Carpinus (Carpino bianco) — Fraxinus (Frassino) — Acer campestre (Acer campestre) — Ulmus sylvatica (Olmo campestre) — Celtis australis (Bagolaro o Romiglia) — Populus nigra "Italica" (Pioppo Cipressino) — Populus alba (Pioppo bianco) — Platanus occidentalis (Platano)
---	-----------------------	---

7	ART. 13 - NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE E LA CREAZIONE DEI PERCORSI PEDONALI E LA CONSERVAZIONE DEI MURI IN PIETRA Stralcio commi con regole per rimando al regolamento edilizio	Stralcio commi art. 13 Per le modalità di realizzazione delle recinzioni e dei percorsi pedonali si rimanda al regolamento edilizio comunale. Al fine di tutelare i connotati ottici e percettivi del lago da spazi pubblici, sono vietate tutte le schermature che ostruiscono la percezione del panorama lacustre. Eventuali realizzazioni di manufatti o la messa a dimora di elementi vegetazionali non dovranno ostruire tali visuali...omississ...I progetti dei percorsi costituendo elementi di rilevanza ambientale dovranno prevedere: la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti; la dotazione di adeguati spazi di sosta; l'integrazione con l'ambiente circostante. Anche se non puntualmente individuati in cartografia, al fine di potenziare ed adeguare i tracciati per la mobilità lenta, su richiesta del Comune, dovrà essere messa a disposizione dello stesso una superficie con profondità minima di 1,5 metri per la costruzione di marciapiedi e/o piste ciclopedonali. Tale vincolo ad esclusione dei nuclei di antica formazione, è valevole per tutte le aree rivolte verso le pubbliche vie, anche se già edificate. Il Comune potrà richiedere la cessione di aree e/o l'esecuzione di opere per la realizzazione di marciapiedi e percorsi ciclopedonali. Le modalità di attuazione di tali progettualità avranno disciplinate nelle convenzioni allegate ai relativi PdCc o PA. Il titolo abilitativo per gli interventi edilizi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, interessanti aree confinanti con strade pubbliche non dotate di marciapiede, è subordinato alla messa disposizione, laddove richiesta, della suddetta area necessaria per l'adeguamento e/o costruzione dei tracciati per la mobilità lenta. In caso di presenza di muri costruiti con materiali e modalità costruttive storiche tipiche del luogo, ritenuti manufatti di rilevanza paesistica ed ambientale, non potranno essere abbattuti ma dovranno essere conservati e dove necessario consolidati; al fine di garantire adeguata sicurezza alla mobilità lenta, l'area che dovrà essere messa a disposizione del Comune di una profondità minima di 1,5 metri in tali casi dovrà essere individuata all'interno del lotto. Nel caso in cui, al confine con la strada o gli spazi pubblici, siano presenti recinzioni o muri storici da preservare quali elementi di rilevanza paesaggistica e storico-testimoniale, i nuovi percorsi, se necessario al fine di garantire adeguata sicurezza alla mobilità lenta, dovranno essere realizzati all'interno del lotto.
---	--	---

Art. 19: stralcio commi 4 e 5 per recepimento definizioni tecniche uniformi regionali; inserimento precisazione per comma 6; inserimento comma 9 per recepimento definizioni tecniche uniformi regionali non aventi rilevanza urbanistica.	19.4 – Distacco fra gli edifici E' la distanza minima misurata alle differenti quote, in proiezione orizzontale, ortogonalmente e non a raggio, tra le superfici coperte degli edifici fronteggianti, così come definita dal precedente articolo 19.2. 19.5 Distanza dai confini E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini del lotto di proprietà. E' possibile derogare alla distanza minima dai confini prevista nelle presenti norme mediante atto registrato della conseguente servitù tra le parti finitime. 19.6 –Arretramento dalle strade E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata fuori terra dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) o scarpate, spazi di parcheggio, ecc. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime dalle strade, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune. Le distanze minime indicate, per ciascuna zona negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di piano attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade. La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici ma non riduce il volume edilizio o la superficie copribile che si calcolano sull'intero lotto in base alla densità edilizia o al rapporto di copertura. 19.9 – Definizioni tecniche uniformi non aventi incidenza urbanistica (D.G.R. 24 ottobre 2018 n. XI/965).
---	---

	art. 25 DESTINAZIONI D'USO recepimento norma destinazioni d'uso regionale	ART. 25 - DESTINAZIONI D'USO Ai sensi dell'art. 51 della Legge Regionale 12/2005 si considera destinazione d'uso di un'area o di un edificio, il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio. Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; complementare la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale. 1 – Usi del territorio e degli edifici Per usi del territorio e degli edifici compatibili con le destinazioni di zona s'intendono le opere edilizie e le modificazioni dei suoli previste o consentite negli ambiti del P.G.T. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non, sul suolo e nel sottosuolo. Per usi del territorio e degli edifici compatibili con le destinazioni consentite dalle presenti norme, s'intendono le opere edilizie o le modificazioni dei suoli previste o consentite nei diversi ambiti del PGT. Ai sensi dell'art. 51 comma 1 della L.R. 12/2005, sono destinazioni d'uso principali quelle che qualificano un edificio o un'area, mentre sono complementari, accessorie o compatibili quelle destinazioni che integrano o rendono possibili le destinazioni d'uso principali. I mutamenti di destinazione d'uso degli edifici o di parti di essi, sia attuati con opere che senza opere, sono ammessi in conformità alle vigenti normative nazionali e regionali, nonchè nel rispetto delle presenti norme, con esclusione delle destinazioni non ammesse dal PGT e specificate per ogni ambito. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle principali e quelle ad esse complementari, accessorie o compatibili. 2 – Destinazioni esistenti Per usi o destinazioni esistenti s'intendono quelli a cui sono adibiti complessi e fabbricati con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree determinate. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alla situazione reale verificata dall'U.T.C. prima della adozione del piano, per gli edifici che non siano stati assoggettati a specifica autorizzazione; per gli edifici costruiti con permesso di costruire e/o permesso di costruire convenzionato o altro atto autorizzativo vale la destinazione d'uso indicata nella stessa. Per definire la destinazione d'uso esistente di un'area o di un edificio è necessario riferirsi a: 1. precedenti provvedimenti edilizi e/o comunicazioni di cambio d'uso senza opere, ai sensi dell'articolo 52 della L.R. 12/2005; 2. in assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o in atto alla data di adozione del primo PGT. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi o comunque si farà riferimento alla situazione reale verificata dall'U.T.C. prima della adozione del piano.
--	--	--

art. 25 DESTINAZIONI D'USO recepimento norma destinazioni d'uso regionale	“R”-RESIDENZARA – Residenza extra agricola Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza: 1. le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, lavanderie e attrezzature sportive private non aperte al pubblico, ecc.). 2. le piccole attività che si svolgono occasionalmente o permanentemente nell'ambito di unità immobiliari residenziali, le residenze collettive non gestite economicamente a fini di lucro (monasteri, convivenze), nonché le funzioni complementari all'abitare situate nei pressi della residenza, non aperte al pubblico. 3. le strutture residenziali ubicate in ambiti territoriali non specificamente destinati a tale uso, che costituiscono le residenze di servizio di coloro che prestano la propria attività nell'ambito delle aziende produttive, commerciali-direzionali, turistico-ricettive. Tali alloggi devono avere vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto con gli immobili delle attività non residenziali di cui sono pertinenza....omississ...La superficie minima degli alloggi per l'edificio non potrà essere inferiore a 65 mq di superficie utile media fra le unità residenziali previste. Le superfici minime utili non potranno essere inferiori a 50 mq fatto salvo le disposizioni di cui al Piano Particolareggiato del Nucleo storico. La norma riguardante le superfici minime utili si applica quando l'intervento è previsto in edificio con più di quattro unità immobiliari (escluso dal conteggio i garage) anche nel caso che l'intervento riguardi parzialmente l'edificio. La superficie minima degli alloggi di un l'edificio non potrà essere inferiore a 65 mq di superficie utile media fra calcolata su tutte le unità residenziali previste/esistenti. In ogni caso, le superfici minime utili di ogni singola unità non potranno essere inferiori a 50 mq, fatte salve le disposizioni di cui al Piano Particolareggiato del Nucleo storico. Il rispetto della superficie minima utile pari a 50mq La norma riguardante le superfici minime utili si applica quando l'intervento è previsto per gli in edificio con più di quattro unità immobiliari (escluso dal conteggio i garage) anche nel caso che l'intervento riguardi parzialmente l'edificio. Rb – Residenza agricola Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di azienda agricola. Detta qualificazione spetta soltanto a nuove edificazioni negli ambiti agricoli o agli edifici ivi esistenti espressamente individuati e riconosciuti. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva. La superficie lorda di pavimento di ciascuna residenza non potrà superare i 180 mq.
--	---

art. 25 DESTINAZIONI D'USO recepimento norme igieniche e rimando regolamento edilizio		“A”- AGRICOLOAa – depositi e strutture a servizio dell’azienda agricolaSono fabbricati adibiti al rimessaggio di macchine agricole e allo stoccaggio di materie e prodotti connessi con l’attività nonché le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione aziendale.Per ulteriori specificazioni si rimanda ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale Locale di Igiene.Ab – ricoveri di animali per esigenze familiari Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali aventi come scopo il consumo diretto familiare.aventi il seguente numero di capi: suini fino a 1 – ovini e caprini fino a 4 – bovini ed equini svezati fino a 2. Avicunicoli fino ad un massimo di 20 capi adulti. Apiari con meno di 5 arnie. Comunque per i capi bovini, equini il peso complessivo non dovrà essere superiore a 6 quintali.Per ulteriori specificazioni si rimanda ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale Locale di Igiene.Ac – allevamenti zootecnici non intensiviSono le strutture destinate alla stabulazione di animali aventi un numero di capi che supera i limiti stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale Locale di Igiene per i ricoveri per esigenze familiari ma con un peso vivo inferiore ai seguenti limiti degli allevamenti zootecnici intensivi.• BOVINI – EQUINI (tranne vitelli a carne bianca)numero max 100 capi e comunque con peso vivo max allevabile 450 qI• BOVINI – EQUINI (tranne vitelli a carne bianca)numero max 200 capi e comunque con peso vivo max allevabile 900 qI• OVINI – CAPRINI numero max 250 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100 qI• SUINI – VITELLI A CARNE BIANCAnumero max 70 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100 qI• CONIGLINumero max allevabile 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile di 100 qI• POLLI – GALLINE OVAIOLE – TACCHINI – OCHE – ANATRE – FARAONE – STRUZZINumero max 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile di 100 qI• APIARIcon più di 5 arniePer ulteriori specificazioni si rimanda ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale Locale di Igiene.
--	--	---

art. 25 DESTINAZIONI D'USO recepimento norme igieniche e rimando regolamento edilizio	Ad – allevamenti zootecnici intensivi
	Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali: bovini – ovini – equini – caprini – suini – polli – conigli – galline ovaiole – tacchini – anatre – oche – faraone – struzzi – cani (ecc...) con numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti specificati al precedente punto “Ac”; nonché tutti gli allevamenti di animali di pelliccia. Per ulteriori specificazioni si rimanda ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale Locale di Igiene.
	Ae1 – Serre fisse
	Sono gli organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli. Vengono definite serre quelle strutture di protezione fisse, di norma in ferro-vetro, dotate di basamenti in metallo o cemento e provviste di sistemi di controllo climatico e di irrigazione oltre che, a volte, di illuminazione in modo da garantire costantemente condizioni climatiche favorevoli per il conseguimento di produzioni intensive ortofrutticole e florovivaistiche.
	Ae2 – Serre mobili – tunnel serra
	Sono serre mobili le strutture a servizio dell'attività orticolo-vivaistica, costituite da strutture mobili realizzate con centinature facilmente amovibili e trasportabili, ricoperte da fogli in materiale plastico e prive di coperture rigide e/o di cordolature in C.A. di ancoraggio al terreno. Sono strutture temporanee legate all'indirizzo produttivo aziendale che può essere modificato in qualsiasi momento dell'anno e pertanto non vanno ad alterare in modo permanente l'assetto del territorio. Vengono definiti tunnel stagionali, quelle strutture di protezione amovibili costituite da tubi metallici zincati infissi direttamente nel terreno, collegati tra di loro ma senza basamento fisso in cemento o metallo, dotati di coperture in materiale plastico, la cui durata non supera i 180 giorni consecutivi. sono strutture temporanee legate all'indirizzo produttivo aziendale che può essere modificato in ogni momento dell'anno e pertanto non vanno ad alterare in modo permanente l'assetto del territorio.

	art. 25 DESTINAZIONI D'USO Integrazione SP	SPd – servizi pubblici di livello comunale Essi comprendono le attrezzature di interesse culturale, sociale, amministrativo, ovvero le aree destinate a dotare di spazi pubblici o di uso pubblico gli insediamenti residenziali commerciali, direzionali, produttivi ed alberghi. Comprendono anche tutto il patrimonio edilizio destinato alla residenza di proprietà e/o gestione pubblica, ovvero convenzionati per l'uso pubblico, e all'housing sociale (ERP, ALER, edilizia economico popolare, edilizia convenzionata, alloggi protetti, residenze temporanee, ecc...). Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale....omississ... SPg- servizi pubblici di interesse sovracomunale Sono i servizi pubblici che assumo un valore a livello sovracomunale sia per programmazione in atti sovraordinati (PTCP; PTR, ecc...), sia per bacino di utenza e capacità di attirare flussi demografici sovracomunali.
	art. 30: rimando regolamento edilizio	30.5.4 Installazione di impianti e apparecchi tecnologici Si rimanda all'articolo delle presenti NTA "norme per l'installazione per gli impianti fissi per telecomunicazione e/o ricezione radiotelevisiva e installazione di impianti di condizionamento e altri apparecchi tecnologici" al Regolamento edilizio comunale.

art. 31 inserimento precisazione
ATIRU 1 e 2 (ambiti rigenerazione)

ID	Superficie	Indice PGT	slp Residenziale 60%	Volume Residenziale 60%	SLP TOTALE	VOLUME TOTALE da PGT	abitanti stimati da PGT	Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione	Dotazione di servizi minime	Dotazione di servizi da reperire in loco	Dotazione di servizi possibile monetizzazione	Quota perequazione (n. volte gli oneri di urbanizzazione secondaria)
	mq	mc/mq	mq	mc	mq	mc	120 mc/ab	40 mq/ab	10 mq/ab	30 mq/ab	100% slp	% slp	100% slp	
								COMP. RESIDENZIALE			COMPONENTE DIREZ.-COMM. - PROD.			
ATIRU 1- Area Loda a	2.517		2.700	8.100	4.500	13.500	67,50	2.700,00	675,00	2.025,00	1.800,00		1.800,00	1,5
ATIRU 2- Area Loda b	1.102		1.182	3.546	1.970	5.910	29,55	1.182,00	295,50	886,50	788,00		788,00	1,5
Per gli ambiti ATIRU 1 e ATIRU 2 la quantificazione degli abitanti potrà subire delle modifiche conseguentemente alla determinazione analitica della volumetria esistente e ammessa al recupero.														
I due ambiti sono individuati tra gli ambiti di rigenerazione urbana ai sensi della LR 18/2019 (DCC n. 64 del 2020), pertanto, al fine di incentivare la riqualificazione di tali immobili, è ammessa una riduzione del valore delle monetizzazioni pari al 30%.														

art. 35.14: richiamo art. 31.14 per ambiti soggetti a PA anche in verde privato

35.14 **Ambiti** **soggetti** **a** **preventiva** **pianificazione** **attuativa**
Valgono **le** **disposizioni** **di** **cui** **al** **precedente** **art.** **31** **punto** **14,** **14.1,14.2,** **e** **14.3.**

35.14.1 Ambiti soggetti a previsioni specifiche



AUTR-P 11										
V.le. Marconi	8.308	1,50	4.154	12.462			71,21	2.848,46	712,11	2.136,34

L'ambito AUTR-P11 viene stralciato dal piano delle regole, parte della volumetria verrà trasferita sul PII 5 e l'area diventerà SP d (servizi pubblici comunali per housing sociale)

	art. 33.13: stralcio previsione attuata	33.13 Ambiti Urbani di Altre Trasformazione Convenzionati norme 33.13.1 - AUT/CV 5 ex ATR/RP - AUT/CV 14 ex PAV 3
	art. 33.22: stralcio previsione attuata	33.22 Norme specifiche per l'area identificata con la sigla PCC 13 zona "Madergnago" Gli interventi ricadenti nell'area perimetrata individuata dalla sigla PCC 13 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 17.2 delle N.T.A per ogni singolo edificio. Si assegna un indice di densità fondiaria di 1 mc/mq e un'altezza pari a mt 7,50.

art. 34: riduzione incremento lotti saturi

AR

PARAMETRI EDILIZI

34.5 Indici

		INDICE - salvi i comparti a volumetria definita di cui al successivo punto 14	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
Mc/mq	Indice territoriale			
Mc/mq	Indice fondiario	0,40	Si	10%-20%
Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente			
Mq/mq	Utilizzazione fondiaria			10%
Mq/mq	Rapporto di copertura	0,40		10%
%	Indice drenante	40%		
Mc	Volume predeterminato			
Mq	Utilizzazione predetermin.			
Mq	Copertura predeterminata			
Tutela, conservazione e potenziamento del verde: si veda art. 12 NTA				

art. 35. Ambiti ad alta incidenza di verde privato: 35.5 Indici

~~In aggiunta all'incremento degli indici nei lotti saturi alla data di adozione del previgente PGT (28/09/2011) potranno essere realizzati accessori fuori terra al servizio connesso al benessere personale nel limite del 15% del volume esistente, anche staccato dal fabbricato principale ma avente caratteristiche architettoniche coerenti al contesto ed alle preesistenze, con altezza massima di mt 3,00.~~

art. 37.9 e 37.bis 9: rimando al regolamento edilizio per allevamenti

DISTANZE MINIME ALLEVAMENTI ANIMALI

Destinazioni	Distanza da edifici resid. sparsi	Distanza da ambiti omogenei					Distanza da Servizi pubblici
		A Nucleo di antica formazione	ambiti residenziali alta densità	ambiti residenziali media-bassa e rada densità	ambiti di edilizia consolidata per attività produttive	ambiti destinati all'agricoltura	
Aa	50 mt	-	-	-	-	-	-
Ab	50 mt	50	50	50	50	-	50
Ac	50 mt	200	200	200	200	-	200
Ad	100 mt	500	500	500	500	-	500

Per quanto attiene ad eventuali specificazioni in materia di allevamenti e concimaie, ci rimanda al **REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE**.

Per quanto riguarda le norme che disciplinano le distanze degli allevamenti di animali dalle costruzioni e/o aree edificabili, determinando le relative fasce di rispetto, si rimanda al Regolamento edilizio comunale nonché alle norme vigenti in materia, ovvero:

- Legge Regionale n. 33/2009 "Testo Unico delle leggi regionali in materia di sanità" ;
- Decreto D.G. n. 608 del 04.12.2014 con il quale è stata approvata la modifica del Titolo III Cap. X del Regolamento Locale d'Igiene;
- Decreto n. 173 del 19/03/2015 dell'ASL di Brescia: Modifica Titolo III Cap. X del Regolamento Locale d'Igiene – rettifica per mero errore materiale;
- le note regionali n. T1.2015.0016687 del 31/03/2015 (prot. Asl n. 0047521 del 10/04/2015) e n. H1.2015.0014336 del 14/05/2015 (prot. Asl n. 0065255 del 18/05/2015), con le quali la Regione Lombardia ha fornito indicazioni in ordine all'applicazione del Regolamento Locale di Igiene Tipo; abrogando le disposizioni contenute nel: - Titolo I (integralmente); - Titolo II: capitoli 1, 2 (con esclusione dei punti 2.2.9 e 2.2.10), 3, 4, 6 (da punto 2.6.2 a 2.6.9), 7 (da punto 2.7.3 a 2.7.4) e 8 (da punto 2.8.1 a 2.8.10); - Titolo III: capitolo 4 (da punto 3.4.27 a 3.4.29, da 3.4.32 a 3.4.38 e da 3.4.51 a 3.4.55); - Titolo IV (integralmente);
- Decreto n. 313 del 12/06/2015 dell'ASL di Brescia: "Presa d'atto della modifica al Regolamento Locale d'Igiene Tipo di cui alla D.G.R. n. 49784/1985."

	art. 39.1: inserimento precisazione per destinazioni d'uso	39.1 – Patrimonio edilizio isolato esterno/interno al tessuto urbano consolidato Negli ambiti di cui all’articolo 39, sono ammesse le destinazioni d’uso previste dal medesimo articolo; negli altri ambiti, sono ammesse le destinazioni d’uso previste dall’articolo 40.																									
	art. 40: modifica destinazioni d'uso ammesse	<table><tr><td>TURISTICO (complementare)</td><td>T</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Alberghi o Hotel</td><td>Ta</td><td>Non ammesse</td><td>100</td><td></td></tr><tr><td>Residenza Turistica Alberghiera - RTA</td><td>Tb</td><td>Non ammesse</td><td>100</td><td></td></tr><tr><td>Albergo diffuso</td><td>Tc</td><td>Non ammesse</td><td>100</td><td></td></tr><tr><td>Condhotel</td><td>Td</td><td>Non ammesse</td><td>100</td><td></td></tr></table> * I pubblici esercizi sono ammessi ad esclusione dei ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative.	TURISTICO (complementare)	T				Alberghi o Hotel	Ta	Non ammesse	100		Residenza Turistica Alberghiera - RTA	Tb	Non ammesse	100		Albergo diffuso	Tc	Non ammesse	100		Condhotel	Td	Non ammesse	100	
TURISTICO (complementare)	T																										
Alberghi o Hotel	Ta	Non ammesse	100																								
Residenza Turistica Alberghiera - RTA	Tb	Non ammesse	100																								
Albergo diffuso	Tc	Non ammesse	100																								
Condhotel	Td	Non ammesse	100																								

12	art. 44: NORME PER L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHI TECNOLOGICI Rimando al regolamento edilizio	ART. 44 – NORME PER L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHI TECNOLOGICI Ad integrazione di quanto riportato nel presente articolo Per l'installazione di apparecchi tecnologici si rimanda alle norme vigenti in materia, ai contenuti della D.g.r. n. 10.974 del 30/12/2009 (Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche ed impianti di produzione energia) e al regolamento edilizio. Al fine di perseguire lo sviluppo della mobilità elettrica, il PGT consente l'installazione di punti di ricarica aperti al pubblico, in applicazione e nel rispetto delle seguenti norme: • DIRETTIVA 2014/94/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 22 ottobre 2014 (Direttiva AFID - Alternative Fuels Infrastructure Directive); • Legge n. 134 del 7 agosto 2012, Art. 17 septies, comma 1 (PNIRE - Piano Nazionale Infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica). Indipendentemente dalle diverse condizioni di autenticazione, uso e pagamento, i punti di ricarica possono essere privati aperti al pubblico (intesi come installazioni eseguite da soggetti privati su suolo privato), e pubblici (intesi come installazioni eseguite su suolo pubblico da Enti Pubblici o da soggetti privati convenzionati con il comune). I punti di ricarica e le stazioni di rifornimento di energia elettrica sono consentiti in tutti gli ambiti purchè previsti in spazi idonei a consentire la sosta dei veicoli e compatibilmente con le altre infrastrutture, funzioni e attività esistenti/ammesse nei vari ambiti del PGT. L'installazione di tali impianti deve garantire la sicurezza della circolazione, veicolare e pedonale, e il rispetto del decoro generale. Stralcio commi successivi
13	COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO aggiornamento geologo	<u>Aggiornamento art. 48 da geologo</u>

10.5. Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, recepimento del PGRA.

Il Comune di Desenzano del Garda risulta, ad oggi, dotato di uno **Studio della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica** redatto, in ultimo aggiornamento, dagli scriventi nel Gennaio 2016 (*Adozione con Del. Cons. n° 75 del 18/10/2016 ed Approvazione con Del. Cons. n° 13 del 24/03/2017*) in conformità ai criteri definiti dalla D.G.R. IX/2616/2011.

Nel Dicembre 2022 su incarico dell'Amministrazione Comunale (*determina N° 647 del 11/06/2021 – CIG Z65320B382*) è stato altresì predisposto nell'ambito della **Variante al PGT** avviata con *Delibera di Giunta Comunale n° 35 del 16/02/2021*, un **Aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica** al fine di recepire e tenere conto delle nuove normative successive al 2016 e vigenti nel 2021, che avevano ricaduta sulla procedura di studio in esame.

In particolare lo studio era finalizzato a:

- **recepire le Aree Allagabili** individuate per il territorio comunale sulle Mappe di Pericolosità contenute nel **Piano di Gestione del Rischio delle Alluvioni nel Distretto del Po (PGRA)**, approvato in data 03.03.2016 con Deliberazione n. 2/2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e successivamente con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.30 del 06.02.2017), **ai sensi della D.G.R X/6738/2017**.
- **Introdurre alcune indicazioni normative per il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica** ai sensi del **R.R. 7/2017** e s.m.i. e **recepire gli elaborati di specifico interesse derivanti dal "Documento Semplificato del Rischio Idraulico-DSRI"** predisposto ai sensi del **R.R. 7/2017** e s.m.i. (Dott. Geol. R. Lentini, Dott. Geol. D. Scalvini e Dott. Ing. Agostini - Giugno 2019, adottato con *Del. Cons. n°8 del 10/02/2021*

Le direttive di pianificazione ad oggi vigenti sono di seguito riepilogate¹:

- **D.G.R. 6/40996 del 15/01/1999** - *"Approvazione delle -Legende di riferimento per la predisposizione della carta geologica, geomorfologica ed idrogeologica e dei colori preposti per la redazione delle 4 classi della carta di fattibilità- e dell'ulteriore documentazione da allegare allo studio geologico previsto dalla LR 41 del 24/11/1997"*
- **D.G.R. 9/2616 del 30/11/2011** - *"Aggiornamento dei Criteri ed indirizzi per la componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., in attuazione dell'art. 57, comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n.12, approvati con D.G.R 8/1566/2005 e successivamente modificati con D.G.R. 8/7374/2008"*
- **D.G.R. 10/6738 del 19/06/2017** - *"Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi di alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza, ai sensi dell'art.*

¹ Sono state evidenziate con sottolineature le normative entrate in vigore successivamente all'aggiornamento del 2022

58 delle norme di attuazione del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) del bacino del Fiume Po così come integrate dalla variante adottata in data 7 dicembre 2016 con deliberazione n. 5 dal comitato istituzionale dell'autorità di bacino del Fiume Po".

- **D.G.R. 2 agosto 2018 - n. XI/470** – *"Integrazioni alle disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza, di cui alla d.g.r. 19 giugno 2017 – n. X/6738"*
- **D.G.R. 26 aprile 2022 – n. XI/6314** – *"Modifiche ai criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 approvati con D.G.R. 2616/2011 e integrati con D.G.R. 6738/2017".*
- **Regolamento Regionale n°7 del 23 Novembre 2017** (approvato con D.G.R. X/7372 del 20/11/2017) come **aggiornato dal R.R. n° 8 del 19 Aprile 2019** (T.c. del RR 7/2017 pubblicato nel BURL 51 del 21/12/2019) «Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)».
- **D.G.R. 15 dicembre 2022- n. XI/7564** – *"Integrazione dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio relativa al tema degli sprofondamenti (Sinkhole) (Art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12)"*
- **D.G.R. 09 Settembre 2024 - n. XII/3007** – *"Approvazione dell'Allegato 1 «Studi e dati geografici di riferimento per la redazione e l'aggiornamento della componente geologica dei PGT e della pianificazione di protezione civile» in aggiornamento dell'allegato 1 alla D.G.R. XI/2616/2011".*

Al fine di recepire e tenere conto di tutte le normative, successive alla data di predisposizione dello studio geologico vigente, che hanno ricaduta sulla procedura di studio in esame e su incarico dell'Amministrazione Comunale (*determina N° 1732 del 05/12/2024 – CIG B43A6DFDAE*), nell'ambito della **Variante al PGT** avviata con *Delibera di Giunta Comunale n° 35 del 16/02/2021*, è stato redatto il presente **Aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica**.

L'aggiornamento è pertanto finalizzato a :

- **recepire ed aggiornare**, laddove necessario, i **documenti** e gli **elaborati** già oggetto di **revisione nel 2022** alla luce di eventuali modifiche normative e con particolare riferimento alla verifica di specifiche tematiche inerenti “elementi geomorfologici e di dinamica morfologica” che vengano segnalate nel periodo considerato
- **aggiornamento** di tutte le **tavole tematiche** che prevedano la predisposizione di *shape file* al fine di **recepire la nuova base cartografica** ed il **nuovo confine comunale**.
- effettuare la **verifica della congruità** tra le previsioni urbanistiche della Variante al PGT e i contenuti dello studio geologico del PGT con stesura della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (All. 1 alla D.G.R. XI/6314/2022).

Metodologia di lavoro

Il comune di Desenzano del Garda risulta inserito nell'All. 2 alla D.G.R. 10/6738/2017:

COMUNE	PROVINCIA	CODICE ISTAT	AMBITO RP		AMBITO RSCM		AMBITO RSP				AMBITO ACL			
			COMUNI CON AREE ALLAGABILI IN AMBITO RP	COMUNI CON FASCE FLUVIALI PAI VIGENTI	COMUNI CON AREE ALLAGABILI IN AMBITO RSCM	COMUNI TENUTI ALL'AGGIORNAMENTO DELL'ELABORATO 2 DEL PAI DA D.G.R. VI/7385/2001	AMBITO RSCM AREE ALLAGABILI DERIVANTI DA STUDI DI SOTTOBACINO IDROGRAFICO, EVENTI ALLUVIONALI RECENTI O SEGNALATE DA COMUNI (PARAGRAFO 3.2 DELLE DISPOSIZIONI)	AREE ALLAGABILI CORRISPONDENTI ALLE AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO MOLTO ELEVATO DI TIPO IDRAULICO GIA' PRESENTI NEL PAI (NORME TITOLO IV)	COMUNI APPARTENENTI NELL'AMBITO RSP (NON TENUTI ALL'AGGIORNAMENTO DELL'ELABORATO 2 DEL PAI DA D.G.R. VI/7385/2001)	COMUNI CON AREE ALLAGABILI IN AMBITO RSP	AREE ALLAGABILI TRATTE DAI PGT DEI COMUNI (S - CARTA DI SINTESI, P - CARTA PAI)	SEGNALAZIONI DI AREE ALLAGABILI DA CONSORZI DI BONIFICA	AREE ALLAGABILI DA STUDI SOVRACOMUNALI	COMUNI CON AREE ALLAGABILI IN AMBITO ACL
DESENZANO DEL GARDA	BS	17067			X	X								X

Ai sensi dell'Art. 59 delle NdA del PAI (introdotto con il nuovo Titolo V) tutti i Comuni devono provvedere ad adeguare i rispettivi strumenti urbanistici alla normativa indicata nella D.G.R. X/6738/2017 e secondo le procedure in essa definite.

L'aggiornamento prevede pertanto l'applicazione delle **disposizioni previste dalla D.G.R. X/6738/2017** in relazione alla presenza, per il territorio comunale di Desenzano d/G di elementi idrografici e del bacino lacustre cui sono attribuite **aree allagabili PGRA** afferenti al **Reticolo Secondario Collinare e Montano – RSCM**, che si sovrappongono alle aree già individuate nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) vigente quali aree allagabili classificate a pericolosità media o moderata (Em), nonché alle **Aree Costiere Lacustri - ACL**, che

rappresentano un tematismo non contemplato nella Cartografia PAI e solo parzialmente ricadente in aree esondabili già individuate nella Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT vigente.

Nella predisposizione del presente adeguamento si terrà in ogni caso conto dello **“Studio di verifica di coerenza tra il PGT vigente ed il PGRA”** eseguito dagli scriventi per conto del Comune di Desenzano del Garda nell’Agosto 2018.

Ai sensi dell’Allegato C del R.R. 7/2017 e s.m.i. il Comune di Desenzano del Garda risulta inserito in area a elevata criticità idraulica “B”, come definita dall’Art. 7 del regolamento stesso e secondo l’*art. 14 del R.R. 7/2017* i Comuni a media criticità idraulica sono tenuti a redigere, nelle more della predisposizione dello *“Studio comunale di gestione del Rischio Idraulico”* di cui al comma 7, il *“Documento semplificato del rischio idraulico comunale”* di cui al comma 8.

Il Comune di Desenzano del Garda ha predisposto nel Giugno 2019 (Dott. Geol. R. Lentini, Dott. Geol. D. Scalvini e Dott. Ing. Agostini) il *“Documento Semplificato del Rischio Idraulico-DSRI”* ai sensi del **R.R. 23/11/2017 N. 7**, adottato con *Del. Cons. n°8 del 10/02/2021*

Nel presente aggiornamento verranno pertanto presi in esame e recepiti gli elaborati di specifico interesse e verranno richiamate alcune indicazioni normative per il rispetto dell’invarianza idraulica e idrologica in linea con quanto previsto dal R.R.7 del 23/11/2017, alla cui applicazione si rimanda in ogni caso in maniera integrale; **il regolamento edilizio comunale dovrà in ogni caso esplicitare e dettagliare i contenuti di cui all’Art. 6 del R.R. 7/2017.**

Il presente aggiornamento riguarda pertanto la **Fase di Analisi** della Componente geologica del PGT limitatamente al recepimento delle Aree PGRA ed all’applicazione dei principi di invarianza idraulica nonché alla verifica di specifiche tematiche inerenti “elementi geomorfologici e di dinamica morfologica” che vengano segnalate nel periodo considerato (eventi di esondazione o fenomeni geomorfici avvenuti negli ultimi anni, stato di avanzamento di eventuali opere idrauliche in progetto/in fase di esecuzione alla data dello studio vigente, eventuali progetti in fase di approvazione con ricadute pianificatorie, ecc.).

Per quanto concerne le problematiche relative alle altre componenti indicate dalla D.G.R. n° 9/2616/2011 del 30/11/2011 (elementi litologici, geologico-tecnici e pedologici; elementi idrogeologici, elementi di microzonazione sismica, ecc.) si rimanda integralmente ai documenti ed alla cartografia vigenti.

La **Fase di Sintesi/Valutazione** e la **Fase di Proposta** sono state aggiornate conseguentemente, per le sole tematiche d’interesse, applicando le procedure indicate dalla D.G.R. n° 9/2616/2011 e dalla D.G.R. X/6738/2017; è stato pertanto previsto l’aggiornamento di alcune tavole dello studio geologico vigente e delle Norme Geologiche di Piano.

Si ringrazia infine la *Regione Lombardia - Struttura Pianificazione dell’Assetto Idrogeologico, Reticoli e Demanio Idrico - Unità Organizzativa Urbanistica e Assetto del Territorio - Direzione Generale Territorio e Protezione Civile* per le riunioni tecniche tenutesi nel 2022 ed i preziosi consigli che hanno portato

alla versione finale della presente proposta di recepimento delle aree PGRA nel territorio comunale di Desenzano del Garda.

Aggiornamento della Struttura Documentale

Si riassume a seguire la struttura documentale come risultante a seguito del presente aggiornamento suddividendo gli elaborati tecnici e cartografici aggiornati o di nuova elaborazione e quelli già vigenti e non oggetto di aggiornamento/revisione.

ELABORATI TECNICI aggiornati o di nuova elaborazione rispetto allo studio vigente

Documenti		EMISSIONE	Aggiornamento Nuova emissione
SG	Aggiornamento della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio secondo i criteri ed indirizzi dell'art.57 della L.R. 11 Marzo 2005 n°12 – D.G.R. 2616/2011		
SG A01 a SG A01 b	- estratto Relazione Illustrativa 2016 - Relazione Illustrativa “Aggiornamento per Recepimento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) nel PGT vigente”	Gennaio 2016 Dicembre 2022	Rev. 01 2025
SG NGP	- Norme Geologiche di Piano aggiornate	Dicembre 2022	Rev. 01 2025

ELABORATI CARTOGRAFICI aggiornati o di nuova elaborazione

Tavole		EMISSIONE	REV.
SG A06	Estratti da Studio di Verifica di Coerenza tra i contenuti del PGRA e del PGT vigente - Tav.1 - Confronto tra le aree PGRA e le Aree PAI/Classi di Fattibilità vigenti (Scala 1:500, 1:1.000; 1:5.000) - Tav.2 - Identificazione delle Aree PGRA non attualmente normate nello studio Geologico vigente Normative di riferimento in fase transitoria all'adeguamento del PGT (Scala 1:500, 1:1.000)	Agosto 2018	
SG A07	<u>Tracciamento alla scala locale dei limiti delle aree allagabili PGRA-ACL</u> con recepimento della base cartografica e dei nuovi confini comunali	Dicembre 2022	Rev. 01 2025
SG T10	<u>Carta dei Vincoli Geologici (Scala 1: 10.000)</u> con recepimento della base cartografica e dei nuovi confini comunali	Agosto 2011	Rev. 01 -Gennaio 2016 Rev. 02 –Dicembre 2022 Rev. 03 – 2025
SG T11 a/b/c/d	<u>Carta di Sintesi (Scala 1: 5.000)</u> con recepimento della base cartografica e dei nuovi confini comunali con recepimento della base cartografica e dei nuovi confini comunali	Agosto 2011	Rev. 01 -Gennaio 2016 Rev. 02 –Dicembre 2022 Rev. 03 – 2025
SG T07	<u>Carta di Pericolosità Sismica Locale (scala 1: 10.000)</u> con recepimento della base cartografica e dei nuovi confini comunali	Agosto 2011	Rev. 01 Luglio 2012 Rev. 02 Gennaio 2016 Rev. 03 – 2025

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA – VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

SG T12 a/b/c/d	<u>Carta di Fattibilità</u> ¹ per l'Applicazione delle Norme Geologiche di Piano (Scala 1:5.000) con recepimento della base cartografica e dei nuovi confini comunali	Agosto 2011	Rev. 01 -Gennaio 2016 Rev. 02 –Dicembre 2022 Rev. 03 – 2025
SG T13	<u>Carta PAI-PGRA (scala 1:10.000)</u> con recepimento della DGR 6738/2017 e della base cartografica e dei nuovi confini comunali	Agosto 2011	Rev. 01 -Gennaio 2016 Rev. 02 - Maggio 2018 Rev. 03 –Dicembre 2022 Rev. 04 – 2025
DSRI T03	<u>Carta di sintesi delle condizioni di idoneità del territorio comunale all'infiltrazione delle acque pluviali nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo (Scala 1:10.000)</u>	Giugno 2019	

ELABORATI TECNICI già vigenti e non oggetto di aggiornamento/revisione

Documenti		EMISSIONE
SG A02¹	<i>Dati Sismostratigrafici</i>	Gennaio 2016
SG A03²	<i>Stratigrafie dei pozzi</i>	Gennaio 2016
SG A04	<i>Studio di ripermetrazione della Fascia di Rispetto del pozzo Tassinara ai sensi della D.G.R. 6/15137/1996</i> - Relazione Idrochimica – ambientale - Relazione Idrogeologica - Proposta di ripermetrazione	Dicembre 2014
SG A05	<i>Studio geologico-geomorfologico di un tratto del versante settentrionale del Monte Corno, lungo Via Vò, in Comune di Desenzano del Garda (BS)</i>	Gennaio 2014
RIM RIM DPI (ET-EN) RIM AII.EN RIM AII.ET	<i>Documento di Polizia Idraulica ai sensi della D.G.R. 10/2591/2014</i> - Elaborato Tecnico - Elaborato Normativo - Allegato EN1: Elenco Completo dei corsi d'acqua e degli elementi del Reticolo Idrico Principale e Minore - Estratti dalla D.G.R. 10/2591/2014 - Nota tecnica con descrizione delle Caratteristiche del Reticolo Idrografico	Luglio 2015
MOPS MOPS NI 01 MOPS DB 01	<i>Studio di Microzonazione Sismica del Territorio Comunale di Desenzano del Garda secondo gli "Indirizzi e Criteri per la Microzonazione Sismica" (ICMS, 2008).</i> - Nota Illustrativa dello studio di Microzonazione Sismica e della "Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) ai sensi degli ICMS" - Data base con <i>Shape file</i>	Giugno 2012

¹ Documento estratto da

"Aggiornamento della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio secondo i criteri ed indirizzi dell'art.57 della L.R. 11 Marzo 2005 n°12" - *Dott. Geol. R. Lentini – Agosto 2011*

"Studio di Microzonazione Sismica del Territorio Comunale di Desenzano del Garda secondo gli Indirizzi e Criteri per la Microzonazione Sismica (ICMS, 2008) - *Dott. Geol. R. Lentini – Giugno 2012* .

² Documento estratto da

"Studio Geologico del Territorio Comunale di Desenzano del Garda" *Dott. Geol. G. Crestana – Dott. Geol. Laura Ziliani - Dott. Geol. R. Lentini – Agosto 2004*

ELABORATI CARTOGRAFICI già vigenti e non oggetto di aggiornamento/revisione

Tavole		EMISSIONE	REV.
SG T01	Carta geologica e strutturale con elementi geomorfologici (scala 1:10.000 – Tavola unica)	Gennaio 2016	
SG T02 a/b/c	Carta geologico-strutturale e geomorfologica con elementi del Reticolo Idrografico ed elementi di prima caratterizzazione geotecnica dei terreni (scala 1:5.000)	Gennaio 2016	<u>Da valutare eventuale revisione 2025</u>
SG T03	Carta morfologico-paesaggistica con indicazioni pedologiche (scala 1:10.000)	Agosto 2004	
SG T04	Carta idrogeologica (scala 1:10.000)	Agosto 2004	Rev. 01 -Gennaio 2016
SG T05	Carta della vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda) (scala 1:10.000)	Agosto 2004	Rev. 01 -Gennaio 2016
SG T06	Sezioni idrogeologiche (scala 1:10.000/1:1.000)	Agosto 2004	
SG T08 a/b	Sezioni di Analisi degli Effetti Morfologici di Amplificazione Sismica	Agosto 2011	Rev. 01 -Gennaio 2016
SG T09	Carta di Individuazione delle aree di Amplificazione Topografica (Scala 1: 10.000)	Agosto 2011	Rev. 01 -Gennaio 2016
RIM T01 A/B/C/D	Carta del Rilievo del Sistema Idrografico – Confronto Rilievi 2003-2015 (Scala 1:5.000)	Luglio 2015	
RIM T02 A/B/C/D	Carta del Sistema Idrografico – Rilievi 2015 (Scala 1:5.000)	Luglio 2015	
RIM T03 A/B/C/D	Carta delle Fasce di Tutela del Reticolo Idrico Principale e Minore (Scala 1:5.000)	Luglio 2015	
MOPS T01 a/b/c/d	Carta delle Indagini ai sensi degli ICMS (scala 1:5.000)	Giugno 2012	
MOPS T02A	Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) ai sensi degli ICMS (scala 1:10.000)	Giugno 2012	
MOPS T02B	Sezioni Geolitologiche	Giugno 2012	
MOPS T03	Carta dei Fattori di Amplificazione derivante dall'applicazione del 2° livello ai sensi dei criteri regionali (scala 1:10.000)	Giugno 2012	

TITOLO X - SISTEMA DI MONITORAGGIO AMBIENTALE DELLA VARIANTE

11. Monitoraggio

La strutturazione delle attività di monitoraggio delle trasformazioni territoriali e dell'efficacia delle politiche di piano è un importante elemento che caratterizza il processo di VAS introdotto con l'articolo 18 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i..

Il monitoraggio si rende necessario per:

- verificare lo stato di attuazione delle scelte operate dal Piano;
- evidenziare gli effetti territoriali e ambientali indotti dall'attuazione del Piano.

Proprio attraverso il monitoraggio è possibile attivare in tempo eventuali azioni correttive a livello di pianificazione.

Per quanto riguarda il monitoraggio, il processo di VAS del PGT vigente prevede:

12 Monitoraggio

Il monitoraggio è una fase da attivare a seguito della VAS, finalizzata all'osservazione dell'evoluzione dello stato del territorio e dell'ambiente e alla verifica, qualitativa e quantitativa, dello stato di attuazione degli obiettivi e dell'efficacia delle politiche del piano, ossia delle "performance di Piano".

Per ciascuna delle matrici elencate sono state, quindi, individuate le tematiche determinanti nell'attribuzione del giudizio: esse rappresentano le componenti ambientali sulle quali effettuare il monitoraggio. Va però precisato che tale identificazione non deriva da un procedimento meccanico di individuazione degli indicatori caratterizzati da un giudizio negativo, ma è il risultato di un processo di interpretazione derivante dall'incrocio delle informazioni relative ai singoli indicatori.

La scelta di riprendere, anche per la fase di monitoraggio, gli indicatori utilizzati per la descrizione dello stato attuale e futuro deriva dall'interpretazione della fase di "osservazione costante" come parte costitutiva del processo di valutazione. Risulta in questo modo possibile garantire una certa continuità e confrontabilità nel tempo dei dati contenuti nella valutazione ambientale e nella successiva fase di controllo.

La strutturazione del sistema di monitoraggio, formulata in occasione della VAS del PGT nel 2011, è ritenuta ancora tuttora valida ed efficace per consentire un controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di quanto pianificato.

Il breve periodo intercorso tra l'approvazione dello strumento di pianificazione ad oggi fanno ragionevolmente presupporre che non ci siano stati particolari e significativi impatti sull'ambiente a causa delle trasformazioni previste che non sono state attuate.

Tuttavia, oltre che confermare gli indicatori già previsti nel Rapporto ambientale del PGT si ritiene utile la loro integrazione con quanto previsto in questa sede.

COMPONENTI	INDICATORI	UNITÀ DI MISURA	FREQUENZA	FONTE
ARIA	Livelli di ossido di carbonio	mg/mc	Annuale	ARPA
	Livelli di biossido di azoto	µg/mc	Annuale	ARPA
	Polveri sottili	µg/mc	Annuale	ARPA
ACQUA	Percentuale di copertura della rete acquedottistica	%	Annuale	Ente gestore
	Percentuale di copertura della rete fognaria	%	Annuale	Ente gestore
	Consumo di acqua pro-capite	mc/anno	Annuale	Comune/Ente gestore
	vulnerabilità delle acque	% copertura del suolo	Triennale	Comune
SUOLO-SOTTOSUOLO	Utilizzo sostenibile dei suoli	% copertura del suolo	Triennale	Comune
	Nuova superficie urbanizzata	% territorio comunale	Triennale	Comune

FLORA-FAUNA, BIODIVERSITÀ	Grado di conservazione degli habitat	stato	Annuale	Comune
	Consistenza dell'armatura ambientale	% copertura del suolo	Triennale	Comune
	I.F.I. infrastructural fragmentation index	ml/kmq	Triennale	Comune
	Riduzione della biodiversità	%	Triennale	Comune
PAESAGGIO	Integrità del paesaggio	sup. media coperture del suolo; n° tipi usi del suolo	Triennale	Comune
	Grado di fruibilità del paesaggio	Km/Kmq	Triennale	Comune
	Sistema del paesaggio e della qualità delle aree agricole - presenza di Colture di pregio	Superficie aree sottoposte a vincolo paesaggistico/con presenza di colture di pregio	Triennale	Comune
SALUTE UMANA	Grado di esposizione della popolazione al rumore stradale	dBA	Annuale	Comune
	Analisi dei corpi illuminati	tipo	Annuale	Comune

POPOLAZIONE	Pressione turistica	Presenze/residenti	Triennale	Comune
	Servizi pubblici esistenti	Mq/ab	Biennale	Comune
BENI MATERIALI	Produzione di rifiuti urbani	Kg/ab die	Annuale	Ente gestore
	Percentuale di raccolta differenziata	%	Annuale	Ente gestore
	Standard di qualità Aggiuntivo	Mq/ab	Biennale	Comune
	Lunghezza della rete dei percorsi ciclopeditoni	% esistente	Biennale	Comune
	Energia alternativa	Num. Edifici/anno	Annuale	Comune

Per quanto riguarda il monitoraggio di risultato, che pone l'attenzione sulle problematiche ambientali considerate più critiche, oltre a quanto previsto all'interno dell'applicativo SIMON, si prevede anche la realizzazione di un report annuale nel quale venga schematicamente dato conto dello stato di fatto inerente l'andamento della raccolta differenziata (% raccolta differenziata e indifferenziata), eventuali ulteriori monitoraggi della qualità dell'aria e di eventuali episodi di contaminazione del suolo.

SIMON (Sistema informativo per il monitoraggio dei PGT) è un sistema informativo dedicato al monitoraggio dei piani di governo del territorio (PGT) messo a disposizione dei Comuni da parte di Regione Lombardia. Si presenta come un applicativo web cui può accedere ogni comune a seguito di registrazione e abilitazione tramite Multiplan (Sito di Pianificazione Territoriale). L'applicazione SIMON consente al Comune di:

- *verificare lo stato di attuazione delle indicazioni e delle azioni del Piano*
- *valutare il grado di raggiungimento degli obiettivi di piano*
- *evidenziare gli effetti territoriali e ambientali indotti dall'attuazione del piano*

Il sistema informativo SIMON:

- *accoglie i principali dati che riguardano il Comune ed il suo territorio al momento dell'approvazione del PGT, relativamente all'uso del suolo, all'acqua, all'aria e alla biodiversità per creare il "contesto" su cui va ad incidere la pianificazione del PGT;*
- *raccoglie i dati relativi ai piani attuativi e alle pratiche edilizie sia interni che esterni agli ambiti di trasformazione e ne monitora i vari step dell'attuazione dalle previsioni del documento di piano, ai piani attuativi, alle pratiche edilizie*
- *mette a confronto i dati e li traduce in termini di variazione indotta e/o prevista.*

L'applicativo si struttura in 5 Sezioni:

- *ANAGRAFICA: sezione che raccoglie i dati che identificano in modo univoco il PGT, gli ambiti di trasformazione individuati nel PGT, i piani attuativi, le pratiche edilizie e le fonti da cui derivano i dati inseriti*
- *CONTESTO: sezione che raccoglie i dati che disegnano lo stato di fatto, ossia le caratteristiche del comune e del suo territorio nelle varie componenti ambientali (suolo, acqua, aria, biodiversità), su cui vanno ad agire le previsioni pianificatorie del PGT.*
- *PROCESSO: sezione che raccoglie i dati che disegnano lo stato di progetto nelle varie fasi della pianificazione: a livello di documento di piano, a livello di piano attuativo e a livello di pratica edilizia.*
- *VARIAZIONE: sezione che restituisce un'elaborazione dei dati inseriti consentendo di monitorare lo stato di avanzamento dell'attuazione del PGT e tutte le variazioni territoriali e ambientali previste con la pianificazione e indotte nelle varie fasi dall'attuazione stessa.*
- *REPORT: sezione che consente di generare dei report predefiniti sui dati inseriti nelle altre sezioni.*

Attraverso questo costante monitoraggio il Comune è in grado di attivare per tempo eventuali azioni correttive nella pianificazione ed ha a disposizione fondamentali elementi per l'avvio di un percorso di aggiornamento del Piano.

Nell'applicativo si ha la creazione di un contesto territoriale e ambientale su cui va ad agire il PGT con le sue previsioni, la descrizione di un processo fatto di previsioni e attuazioni e la registrazione della variazione territoriale e ambientale determinata dal processo di attuazione del PGT. Contesto, processo e variazione sono rappresentati tramite indicatori: semplici dati numerici che caratterizzano il territorio e l'ambiente del comune. I dati consentono di rappresentare il territorio e l'ambiente: com'è prima dell'attuazione del PGT (contesto), come sarà quando tutte le previsioni del piano saranno attuate (processo a livello di documento di piano), come sarà al termine della pianificazione attuativa che va a realizzare le previsioni del PGT affinandole e dettagliandole (processo a livello di piano attuativo) e come realmente sarà a breve il territorio e l'ambiente (processo a livello di pratica edilizia). Per ogni fase è possibile visualizzare la variazione indotta. Per la creazione del contesto ogni comune ha a disposizione in automatico, relativi al proprio territorio: i dati relativi all'uso del suolo, i dati relativi alle aree protette, i dati relativi alla rete ecologica regionale, i dati relativi alle aree dismesse, i dati generali

relativi ai consumi energetici di SIRENA ed i dati delle certificazioni energetiche relative degli edifici (banca dati Cened). L'applicativo considera tutte le trasformazioni generate da piani attuativi e pratiche edilizie sia all'interno che all'esterno degli ambiti di trasformazione e agli interventi ambientali di tipo compensativo esterni agli ambiti di trasformazione. Inoltre la possibilità di scaricare tutti i dati inseriti nell'applicativo, compresi quelli che automaticamente vengono generati nella rappresentazione della variazione, nel formato excel, consente agli operatori di utilizzare tutti i dati per eventuali altre elaborazioni. Si auspica che tramite il sistema SIMON tutti i comuni possano effettuare i monitoraggi.

Per quanto concerne la produzione di energia, si sottolinea che con il PAES è previsto un piano di monitoraggio finalizzato alla verifica dello stato di attuazione ed implementazione delle azioni del PAES, per valutare i progressi conseguiti nel raggiungimento degli obiettivi definiti in termini di risparmio energetico e riduzione delle emissioni di CO₂, al fine di individuare eventuali azioni correttive. In particolare, il PAES prevede tra 2 anni l'aggiornamento dell'Inventario Base delle Emissioni (BEI) che dovrà essere pubblicato sul sito web comunale.

Il programma di monitoraggio proposto, che dovrà essere valutato con gli enti in sede di conferenza finale, dovrà essere pubblicato, con cadenza annuale, sul sito web del comune di Desenzano del Garda.

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA – VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Tema	Descrizione	Obiettivi	Indicatori	Valore iniziale	Monitoraggio
Acque superficiali	Raccolta dati disponibili relativi ai principali corsi d’acqua. Prelievi ed analisi con particolare attenzione a COD, Azoto ammoniacale, Nitrati e Nitriti	Miglioramento qualità dell’acqua e controllo sversamento nutrienti	COD		ARPA
			Azoto ammoniacale		
			Nitrati		
			Nitriti		
Acque sotterranee	Acquisizione dati disponibili relativi all’acqua emunta dai pozzi	Miglioramento qualità dell’acqua e controllo inquinamento	Azoto ammoniacale		ARPA
	Censimento di tutti i pozzi presenti nel territorio comunale (compresi quelli privati ad uso zootecnico) e la raccolta di informazioni disponibili relative alla qualità delle acque emunte.		Nitrati		
			Nitriti		
			Numero e posizione pozzi		COMUNE E ARPA
			Azoto ammoniacale		
	Nitrati				
	Nitriti				
Qualità dell’aria	Acquisizione dati disponibili sulla qualità dell’aria	Controllo sul non peggioramento della qualità dell’aria	CO		ARPA
			PM		
			COVNM		
			NOx		

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA – VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

	Acquisizione e verifica delle analisi sulle emissioni in atmosfera eseguite in autocontrollo e da Provincia e ARPA nell'ambito delle procedure AIA	Controllo qualità dell'aria e tutela della salute umana	Tutti gli indicatori analizzati		COMUNE, ARPA, PROVINCIA
	Censimento delle aziende con emissioni significative in atmosfera e delle quantità annue di inquinanti emesse		Numero e posizione delle aziende Emissioni annue		COMUNE E PROVINCIA
Odori	Rilevazione del numero di giorni in cui, nel capoluogo e nelle frazioni, vi è presenza di odore attribuibile ad allevamenti e spandimenti.	Riduzione cattivi odori	n° giorni con odore nel capoluogo		COMUNE
			n° giorni con odore nelle frazioni		
	Verifica delle pratiche agronomiche e della conduzione aziendale (da attuare qualora gli indicatori n. giorni con odore evidenziassero delle criticità)		Coerenza con le Migliori Tecniche Disponibili (BAT) definite nel D.Lgs. 18 febbraio 2005 n. 59 Metodi di spandimento dei liquami		COMUNE
Rumore	Monitoraggio livelli di rumore diurno e notturno	Verifica corrispondenza livelli di rumore alla zonizzazione acustica	dB		COMUNE
			N. superi		
Uso agricolo del suolo	Censimento aree utilizzate per fertirrigazione	contenimento carichi di azoto sul terreno	Superficie utilizzata per la fertirrigazione ha		COMUNE
Vegetazione arborea arbustiva	censimento aree coperte da siepi e boschi	incremento aree	mq/superficie territoriale		COMUNE
			m di filari/ha sup. comunale		

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA – VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Volumetrie Residenziali edificate		controllo corrispondenza piano	mc		COMUNE
Volumetrie produttive edificate		controllo corrispondenza piano	mc		COMUNE
Volumetrie commerciali edificate		controllo corrispondenza piano	mc		COMUNE
Volumetrie per servizi edificate		controllo corrispondenza piano	mc		COMUNE
Livello di attuazione delle previsioni di piano	Verifica degli interventi edilizi e urbanistici realizzati in conformità alle previsioni di piano				COMUNE
Grado di impermeabilizzazione del suolo	Verifica del mantenimento di superfici permeabili adeguate		mq e %		COMUNE
Risparmio energetico e protezione delle risorse non rinnovabili	Promuovere il risparmio energetico		N° di certificati energetici		COMUNE
			m² di pannelli fotovoltaici		
			m² di pannelli solari		
Mobilità sostenibile	Migliorare il sistema della mobilità, promuovendo scelte sostenibili al fine di migliorare la qualità dell'ambiente urbano		Km piste ciclabili		COMUNE
			n° veicoli/abitanti		COMUNE
Inquinamento luminoso	Controllo e riduzione dell'inquinamento luminoso	Il Comune si deve dotare del Piano dell'Illuminazione	Realizzazione del Piano		COMUNE

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA – VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Indicatori di qualità ambientale	BAF – esprime la porzione di area che serve come sede per le piante o che assume altre funzioni per l’ecosistema	- Salvaguardia e miglioramento del microclima e dell’igiene atmosferica; - Salvaguardia e sviluppo delle funzioni del suolo, bilancio delle acque - Creazione e incremento della qualità degli habitat per piante e animali			COMUNE
----------------------------------	--	---	--	--	--------

