

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

DEL 26 LUGLIO 2016

Sessione pomeridiana

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

Leso Rosa - Sindaco: saluto il pubblico presente e ben ritrovati al Dottor Vavassori, l'ingegner Carollo, l'altra collaboratrice di cui non ricordo il nome, all'architetto Spagnoli e agli altri collaboratori dell'ufficio, geometra Gigi Rossi, nonché il vicesindaco Bertoni e il nuovo Assessore all'Urbanistica e mobilità Pederchini Fabrizio.

E' il secondo incontro di oggi e per quanto riguarda la presentazione del documento di valutazione ambientale strategica, collegato alla variante del piano di governo del territorio che questa Amministrazione ha posto in essere e che verrà portata ad adozioni e poi successiva approvazione del Consiglio Comunale, tra l'adozione si presuppone come tempi a settembre e l'approvazione definitiva contiamo fine febbraio, metà marzo. Non oltre comunque il mese di marzo. Non entro nei dettagli tecnici prima di tutto perché non né ho la competenza e anche se conosco il processo e l'ho seguito da vicino ma ci sono l'architetto Spagnoli e chi ha redatto la valutazione di impatto ambientale qui presenti e saranno loro che espliciteranno questi e l'Assessore all'Urbanistica e mobilità.

Volevo solo sottolineare che questo è un piano sostenibile, un piano a consumo zero di territorio agricolo e naturale, e

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

naturalmente credo che i presenti sappiano cosa significa consumo zero, è un piano che punta... quindi verranno illustrate le diminuzioni e le eliminazioni di volumi rispetto al PGT precedente, è un piano che punta sulla qualificazione sulla rigenerazione urbana e soprattutto sulla valorizzazione del territorio. E' un piano, dal mio punto di vista che guarda alla città del futuro, allo sviluppo futuro di Desenzano e in particolare si preoccupa di scenari che sarà, vedranno coinvolte le future generazioni e la futura economia di questa città. È un piano che ha iniziato il suo percorso fin dall'insediamento di questa Amministrazione nel 2012 con la revoca annullamento del PGT dall'Amministrazione Anelli, c'è poi stata a dicembre l'approvazione del PGT e successivamente l'inizio dell'iter per la variante generale del PGT stesso. Ci sono stati incontri di partecipazione che si sono succeduti tra il 2013 e il 2014. Nel 2015 c'è stata la presentazione delle linee strategiche del PGT e in aprile se non ricordo male la prima presentazione del documento di scoping collegato alla Vas che ci verrà illustrata oggi. Questa mattina abbiamo avuto l'incontro con gli enti, oggi l'incontro è aperto al pubblico dopo gli interventi sono aperte ovviamente le richieste di delucidazioni o le osservazioni che coloro che sono presenti riterranno di fare. Preciso che la VAS è regolarmente pubblicata sul sito del comune, c'è fino al 6 settembre tempo per produrre osservazioni rispetto alla valutazione ambientale che

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

viene presentata, ci sarà poi il tempo tra l'adozione e l'approvazione finale delle osservazioni al PGT, quindi un tempo per le osservazioni alla VAS e un tempo per le osservazioni al PGT, osservazioni che saranno regolarmente controdedotte per arrivare poi all'approvazione finale. Io vi ringrazio, non voglio togliere altro spazio darei la parola all'Assessore Pedercini e in successione poi all'architetto Spagnoli, all'ingegner Carollo e alla sua collaboratrice. Grazie.

Pedercini Fabrizio - Assessore: ringrazio il Sindaco, sono Pedercini, come avete capito io dirò semplicemente due numeri per avere un attimo un metro di quello che i tecnici spiegheranno compiutamente tra poco. Allora, il percorso come ha già detto il Sindaco è cominciato nel 2013 e ha portato alla revisione del piano all'interno della quale si ritrovano inalterati gli obiettivi che ci si era inizialmente posti che sono quelli dello stop al consumo di nuovo suolo agricolo, all'attenzione e alla qualità dell'ambiente, al recupero delle aree dismesse e alla densificazione dei vuoti. Questa direzione intrapresa è quella che sia la legislazione con la legge del contenimento del consumo di suolo che è uscita successivamente da Regione Lombardia, quanto anche dalla contingenza dell'economia e del mercato. Quindi il 1 aprile del 2015 c'è stata la prima seduta della conferenza di valutazione, oggi ci troviamo qua per la seconda seduta della

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

conferenza di valutazione a seguito della pubblicazione dell'8 luglio degli elaborati di piano, del PGT e del rapporto ambientale della sintesi non tecnica. Appunto dicevo due numeri, la variante al piano, il documento di piano ha consentito la restituzione all'uso agricolo di aree che in precedenza erano destinate a residenza o genericamente vocate a trasformazione urbanistica quindi la variazione del documento di piano ha portato alla restituzione a suolo agricolo di 88.950 metri quadri che corrispondono a 11.835 m³ e a una diminuzione di 68 abitanti. Per quanto invece riguarda la variazione al piano delle regole, sono stati restituiti all'uso agricolo 44.223 m³, sono stati trasformati a residenziale 9.284 m³ e poi spiegheranno dove i tecnici per un bilancio di 34.939 m³ che hanno comportato una diminuzione di una volumetria di 17.862 m³ e 149 abitanti. Quindi sommando i 68 abitanti previsti, la riduzione di abitanti prevista dalla revisione del documento di piano alla riduzione di abitanti prevista dalla variazione al piano delle regole arriviamo ad avere una diminuzione di 281 abitanti che comprendono anche quegli 86 abitanti che sono diminuiti a seguito di ulteriori adeguamenti di piano di minore entità. Ecco, questo era per dare due numeri. Io adesso lascerei la parola ai tecnici che illustreranno compiutamente quello che è stato pubblicato e che trovate on-line.

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

Architetto Spagnoli: buongiorno, mi chiamo Mario Spagnoli e sono il responsabile dell'area tecnica. In aggiunta a quello che hanno detto il Sindaco e l'Assessore Pedercini volevo dare, fare un inquadramento generale di cosa ha comportato questa variante e poi entrare maggiormente nei dettagli delle aree diciamo che sono state quelle più interessate da variazioni urbanistiche, da diminuzioni di volumetrie, in alcuni casi leggeri aumenti, comunque per dare un'idea complessiva di quello. Come sapete o meglio, alcuni sanno magari il pubblico no, il Piano di Governo del Territorio è formato da una corposa documentazione che si riassume in tre temi principali, il documento di piano che è il documento che dà le linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale, il piano dei servizi che è quello che invece recepisce proprio tutti i servizi che ci sono sul territorio sia esistenti che di progetto, né dà poi i criteri di gestione e i costi di manutenzione e di realizzazione e poi il cosiddetto piano delle regole che è quello direi, piano di gestione per i tecnici presenti direi che sono le vecchie norme di attuazione del piano regolatore dove si danno indicazioni sulle diverse destinazioni delle aree all'interno delle quali sono poi fissati i parametri che consentono a noi di verificare i progetti e ai cittadini e ai professionisti di presentarli. Dicevo, abbiamo iniziato dal documento di piano perché è un documento che risale a circa sette anni fa perché gli studi preliminari per il PGT vigente sono

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

iniziati nel 2009 e quindi abbiamo dovuto necessariamente e anche opportunamente aggiornare la documentazione in termini proprio di dati quantitativi e qualitativi, il numero degli abitanti per esempio, la dimensione delle aree utilizzate rispetto a quelle non utilizzate, il numero degli abitanti teorici che verrà previsto, gli esercizi commerciali che erano di un certo tipo poi sono cambiati, quindi abbiamo fatto un aggiornamento complessivo di questi dati, anche un aggiornamento di tipo normativo perché nel frattempo insomma si sono succedute un po' di norme che hanno fatto sì che fosse necessaria anche questo aggiornamento. Nel documento di piano poi spiegherò un po' meglio magari con delle cartografie, sono presenti una serie di aree che sono le cosiddette aree di trasformazione, sono quelle esterne al tessuto urbano consolidato... quello che chiamiamo il centro abitato, il centro edificato, uso dei termini per i non addetti ai lavori. Queste aree che sono soggette a trasformazione urbanistica sono attualmente ancora diciamo ad uso agricolo o comunque non costruite e sono quelle che necessitano poi di essere convenzionate, questo è in linea di massima. E sono quelle esterne al tessuto urbano consolidato, quindi l'aggiornamento e la modifica è stata fatta anche in questo senso. Per quanto riguarda invece il piano dei servizi, come dicevo prima ha preso atto di quello che è stato fatto, abbiamo inserito i servizi di previsione, faccio l'esempio come ho detto stamattina, la nuova

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

Passeggiata a Lago che se andate a vedere nel piano non era prevista ma abbiamo dovuto inserirla. Altre opere maggiori e minori, non so l'aggiornamento di costi, dell'adeguamento, della sistemazione e della riqualificazione della caserma Beretta che sono stati diciamo così un po' affinati perché ci siamo preoccupati di avere anche uno studio di fattibilità di quest'opera. E quindi abbiamo fatto questo aggiornamento, abbiamo aggiornato anche i costi di gestione presunti perché poi sappiamo che sono sempre delle stime presunte quelle che si fanno poi, dopo si verificano man mano che si opera sul territorio. Abbiamo coordinato il piano dei servizi col piano delle opere pubbliche, sto andando per grandi temi, abbiamo dimezzato i cosiddetti standard di qualità, cioè noi avevamo una norma per cui chi interveniva con dei piani attuativi convenzionati doveva corrispondere all'Amministrazione oltre ai costi di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, le solite cose anche degli standard qualitativi che variavano da tre a sei volte gli oneri di urbanizzazione secondaria. Ci si è resi conto che questo non era sostenibile comunque era di notevole freno alla possibilità di presentare dei progetti perché poi gli operatori oltre ai costi appunto usuali, si trovavano a dover sopportare anche questo.. (incomprensibile) li abbiamo dimezzati... stavo dicendo il piano dei servizi, abbiamo ritenuto di operare anche questa riduzione. Per quanto invece riguarda il piano delle regole, per quanto

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

riguarda la parte descrittiva abbiamo un po' rivisto ma non nei termini concreti perché noi operatori del Comune e anche i professionisti esterni si sono ormai abituati a una certa lettura delle norme, a sapere quali sono i parametri dell'altezza, del volume, della superficie, che sembrano delle banalità però poi quando si opera in concreto sono sempre oggetto di approfondimento e quindi abbiamo cercato per quanto possibile di riscriverle magari eliminando qualcosa che poteva dare adito a dei fraintendimenti. Contiamo anche che i professionisti che stanno dalla parte opposta ma con i quali lavoriamo insieme, ci diano anche magari un contributo perché se quotidianamente si opera e si vede che qualche norma non funziona, ci diano un aiuto a scriverla meglio. Quindi, dal punto di vista del piano delle regole, abbiamo fatto questo aggiornamento e parallelamente abbiamo anche aggiornato tutti i grafici perché sapete che il piano di governo del territorio è formato da una mole notevole di documenti sia scritti che grafici e qualsiasi modifica si fa, va a ripercuotersi in tutta una serie di documenti che veramente sono tantissimi e quindi veramente è stato uno sforzo abbastanza impegnativo. Io devo davvero ringraziare i miei colleghi che sono qua dietro, Claudio, Giulia, tutti quelli che hanno collaborato perché poi chi lavora a fare una cosa, non lavora per fare il resto e tutti gli altri si devono sorbire anche quello che fanno i colleghi che si occupano di questo, quindi diciamo che non è stato un lavoro

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

soltanto di tre o quattro persone ma è stato un lavoro di tutta l'area del territorio ma non solo, perché poi per i dati del commercio ci siamo rivolti all'ufficio commercio, l'anagrafe ha collaborato, insomma c'è stata una collaborazione complessiva da parte del Comune. Ecco, questa è la sintesi diciamo della descrittiva della variante che abbiamo fatto, dico anche che ovviamente, per le parti specialistiche ci siamo affidati a dei professionisti esterni perché non abbiamo il geologo e quindi abbiamo dovuto fare lo studio geologico affidato a un professionista esterno, non abbiamo l'agronomo perché non è all'interno dell'Amministrazione, quindi anche in questo caso ci siamo affidati all'esterno, abbiamo fatto il piano dei servizi del sottosuolo con uno specialista. All'ingegner Carollo e all'ingegner Vaccari che non è presente abbiamo affidato la stesura del rapporto ambientale, poi tutto il resto più o meno ce lo siamo fatti da soli, aiuti... insomma tutti all'interno. Adesso magari entro un attimo nel dettaglio delle scelte e delle modifiche che sono state fatte sia al piano, al documento di piano che al piano delle regole dando anche dei numeri disaggregati rispetto a quelli che hanno dato gli amministratori, il Sindaco e l'Assessore Pedercini, in modo che poi si arrivi comunque allo stesso risultato.

Parto dall'alto così anche geograficamente è più semplice: questo ambito che è in indicato con PCC13 che è situato in via San

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

Benedetto, insomma della zona del Madergnago, attualmente, questo è un ambito, è un'area di proprietà comunale. Un'area di proprietà comunale di 3.871 m² che attualmente è già impegnato dal punto di vista urbanistico perché è un'area a destinazione, a servizi, quindi non è un'area agricola. Abbiamo ritenuto opportuno trasformarla in area residenziale per poterla valorizzare e poterne disporre sia in caso di vendita dell'area ma anche nel caso si presenti l'opportunità, che potrebbe anche essere abbastanza concreta di fare una permuta con delle aree diciamo che hanno la stessa valenza a servizi ma che strategicamente sono molto più importanti per l'Amministrazione Comunale. In ogni caso i dati di quest'area sono di 3.871 m² quindi c'è un volume di 3.871 metri cubi e un aumento di abitanti teorici di 22 abitanti. Area successiva è quella indicata con la sigla ATCMP12 che è in via Marconi, diciamo che è a sud del centro commerciale Le Vele, sta in una zona piuttosto bassa. Quest'area era prevista nel vecchio PGT, non c'è interesse né nell'abitazione e né nella proprietà a valorizzarla perché aveva delle implicazioni di cessione di altre aree di standard qualitativi e quindi l'abbiamo stralciata. L'abbiamo stralciata, questo ambito che aveva una superficie di 9.453 m² e una volumetria di 10.000 m³ è stata completamente eliminata con una conseguente diminuzione. La terza area è quella dell'idroscalo, allora, in quest'area si sa perché poi è stato oggetto anche di comunicazione pubblica, di una

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

delibera addirittura, è stata fatta una convenzione con il Ministero della Difesa, la parte diciamo così dell'aeronautica militare per cui abbiamo avuto, questa parte qui una disponibilità di un'area di 12.000 m² che va direttamente a lago, in cambio di una trasformazione urbanistica di una zona che attualmente è già edificata anche se è edificata diversamente perché contiene tutta una serie di strutture, capannoni, capannoncini, edifici che una volta erano destinati all'uso militare ad hangar, a magazzini probabilmente, anche ad alloggiamento per le truppe oppure per gli ufficiali. Quest'area che ha una superficie di 18.000 m² è stata riclassificata ad uso diciamo alberghiero ricettivo, turistico alberghiero, mantenendo inalterata la superficie coperta che aveva. Questa è una superficie coperta data dagli attuali edifici di 3.917 m² l'abbiamo arrotondata di 4.000 quindi si tratta di 83 m² con un indice teorico di altezza di 3 metri quindi con una volumetria teorica di 12.000 m³, a fronte di una volumetria attuale di circa 18.000 m³ quindi diciamo che dal punto di vista volumetrico vi è stata una diminuzione anche se ovviamente è una riqualificazione diversa, ci passa che la destinazione di quest'area più appropriata fosse proprio quello del turistico ricettivo anche se poi parlando con la componente militare, di chi ha gestito questa operazione da Roma diciamo che lo scopo dovrebbe essere quello di fare degli alloggi o comunque strutture di servizio soprattutto sempre per la parte componenti militari,

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

circoli piuttosto che altro, comunque dal punto di vista normativo è equiparata a un'area alberghiera come tutte le altre. Quest'area ovviamente è sottoposta a un piano attuativo quindi non è che una volta approvato il piano di governo del territorio il giorno dopo si potrà cominciare a costruire ma il tutto sarà sottoposto a un piano di lottizzazione gestito dall'Amministrazione Comunale, il risultato sarà quello di una comune visione di cosa si può volere dare a quell'area. Noi da subito mi pare che abbiamo previsto, adesso non ho qui la scheda, ma uno standard comunque obbligatorio di cessione di 4.000 m² perché ci pareva, così guardando l'area che in ogni caso a parte lo standard che sarà il 100% della superficie lorda di pavimento ma almeno i 4.000 m² destinati a parcheggio, in quella zona lì, in considerazione anche del parco che è stato dato al Comune per 19 anni rinnovabili di altri 19 e probabilmente anche molto di più, insomma questa struttura di servizio fosse quantomeno opportuna. Poi questi due nuovi ambiti che sono l'ambito 7B e 7C questa zona. Allora questo qui è stato l'accoglimento di una osservazione, cioè di contributo che era stato dato in sede di raccolta dei contributi che sono stati esaminati dalla consulta urbanistica perché nel vecchio piano di governo del territorio avevamo valutato male un'osservazione e quindi c'era stato chiesto di togliere, stralciare un pezzo di area che avevamo già reso edificabile per farla diventare agricola, noi l'abbiamo stralciata tutta, in realtà era soltanto

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

parzialmente interessata l'area da questo osservazione, quindi abbiamo ritenuto di rimetterla. Tenete conto che quest'area che è contornata in rosso è tutta inserita in un'area che è già edificabile, quindi di fatto anche se non l'avessimo accolta avremmo avuto qualcosa di singolare perché c'era un'area agricola inserita in aree edificabili tipo residenziale che sono quelle sopra in un'area produttiva che è la Pigna che è sotto lambita dalla ferrovia, quindi di agricolo non aveva proprio nulla. Oltretutto è già parzialmente edificata quindi anche qui, nonostante formalmente fosse un'area agricola però dal punto di vista urbanistico non abbiamo fatto altro che dargli una destinazione più consona. In ogni caso la superficie territoriale, vi do i dati è di 9.284 m² a fronte di un volume, abbiamo dato un indice di uno e mezzo come le aree circostanti e quindi arriviamo a 13.900 m³, sono 80 abitanti teorici in più. Quando si parla di abitanti poi sappiamo sempre che sono quelli teorici però la norma è articolata così. Ex PII4, ecco questa è un'altra operazione a nostro avviso interessante che è stata fatta perché questo è uno dei due piani integrati di intervento che erano stati approvati dalla precedente Amministrazione Comunale, come vedete non si sono ancora sviluppati, anzi direi per nulla, un po' per vicende legate ai ricorsi e un po' direi principalmente perché il mercato dell'edilizia ultimamente come tutti sappiamo si è completamente fermato quindi noi abbiamo ritenuto opportuno di rinegoziare con

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

questi, con la proprietà una sostanziale riduzione della parte impegnata e dalla parte già convenzionata e qui sto parlando di un'area che raggiungeva quasi gli 80.000 m² di superficie con una volumetria di 40.000, vado a memoria ma i dati sono quelli, l'abbiamo ridotta di più della metà e quindi abbiamo lasciato diciamo la parte edificabile a margine in un teorico allineamento con la parte che sta sopra, in modo da avere anche urbanisticamente una continuità anche proprio visiva della eventuale urbanizzazione di quest'area. L'abbiamo divisa in due comparti per dar modo ai due proprietari, adesso sono rimaste due proprietà, di agire anche autonomamente, abbiamo ridotto tutto di conseguenza perché a fronte della volumetria che era stata data l'Amministrazione aveva chiesto dei corrispettivi noi abbiamo ridotto tutto in proporzione quindi anche quello va di conseguenza. I dati della diminuzione della superficie come dicevo prima sono di 44.000 m² a fronte di 31.000 m³ di riduzione di volume e 229 abitanti in meno. Il piano, altra area indicata con la sigla di PII ex articolo 7 questa era un'area che era già presente nel piano regolatore, il piano di governo del territorio l'ha fatta propria, ha dato una destinazione generica di trasformabilità perché PII ex articolo 67 del PRG in sostanza, vuol dire che avevamo ripreso una norma del piano territoriale paesistico provinciale che diceva per certi tipi di aree si dovrà andare verso una riqualificazione di tipo paesaggistico e quindi

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

questo che voi conoscete è l'ex allevamento di tacchini, ha una volumetria e una superficie coperta di edifici già presenti da decenni. Si trattava e si tratterà, se poi ci sarà la possibilità di fare una riconversione, di vedere che cosa insediare, tenete conto che già adesso nel documento di piano non è prevista nessuna volumetria, nessuna superficie coperta proprio perché la destinazione era proprio di riqualificazione quindi poi l'eventuale volume (incomprensibile) superficie sono da negoziare con l'Amministrazione, noi però abbiamo preso l'occasione della riconversione di una parte dell'area ad uso agricolo perché sono stati impiantati dei vigneti e quindi d'ufficio l'abbiamo rettificata, abbiamo fatto il ragionamento se ci sono i vigneti non c'è più la necessità e neppure l'opportunità perché quest'area sia trasformata diversamente e quindi l'abbiamo ridotta sensibilmente. Era di 211.000 m³ né abbiamo tolti 74.000 quindi né sono rimasti 136, circa i 2/3. Ambito ATR RP4 che è questo qui, qui abbiamo accolto un'osservazione di una proprietà dell'area, abbiamo stralciato, riperimetrato l'ambito dividendolo anch'esso in due in modo da poter dare la possibilità che questi ambiti partono in maniera differenziata anche perché uno dei problemi delle lottizzazioni diciamo piuttosto estese è che hanno una pluralità di proprietari quindi non tutti hanno le stesse necessità o comunque le stesse opportunità di investimento è sovente capita che non parta nulla perché qualcuno magari non ha

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

nessun interesse mentre al contrario potrebbe essere che l'altra proprietà lo abbia, quindi dove si è potuto l'abbiamo diviso a metà, abbiamo fatto anche una norma generale in cui quando ci sono questi ambiti da utilizzare col consenso di tutte le proprietà si può anche partire per stralci. Anche i dati, do i dati anche di questo ambito che era di 13.960 m² con 7.679 m³ di volumetria e 44 abitanti teorici, la superficie territoriale di adesso è di 9.100 5.460 m³ 31 abitanti teorici con uno straccio quindi di 4.800 m² di superficie agricola, cioè una restituzione dall'agricoltura diciamo di una superficie che era impegnata anche se non è ancora stata trasformata.

E' a San Pietro quest'ambito. Io magari do per scontato che con la cartina si capisca dove sono, se non si capisce me lo chiedete che ve lo dico. Questo ambito PII8 è sotto il casello autostradale denominato Sirmione, anche questo era già esistente, abitano delle famiglie abbastanza numerose e quindi ci hanno chiesto un piccolo incremento di volumetria per la soddisfazione di poter soddisfare le loro esigenze. Abbiamo aumentato di 384 m³ che equivalgono a due abitanti quindi in maniera veramente modesta, anche in questo caso l'abbiamo diviso a metà in due ambiti, in due sub ambiti in modo che possono partire in maniera differenziata. Da ultimo ma non da ultimo perché questa è la parte diciamo tra le più qualificanti della variante del PGT, il PLIS di San Martino della Battaglia. È un'area di circa 5 milioni di metri quadrati che era

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

già indicata nel PGT vigente però era indicata come idea di trasformazione. Abbiamo dato un incarico a un professionista, l'architetto Zaglio di redigere proprio il progetto del Plis, quindi il progetto del Plis è andato nel dettaglio, con uno studio dettagliato dell'esistente, dalla fauna e della flora esistente e soprattutto delle cascine storiche, perché ogni cascina lì essendo stata interessata dalla battaglia ha una peculiarità, un interesse notevole e quindi i Plis normalmente sono di tipo chiamiamoli ambientale, di valorizzazione ambientale in questo caso è anche una valorizzazione culturale del luogo, è una valorizzazione storica perché questo è un luogo che esula dall'interesse desenzanese ma di livello nazionale, anzi direi anche internazionale. Per dare una attuazione più concreta a questo ambito l'abbiamo suddiviso all'interno in due, cioè abbiamo ricavato all'interno due comparti che corrispondono a due grosse proprietà unitarie sottoponendo l'utilizzo degli edifici che sono poi quelli che dicevo prima, quelli di interesse storico a un piano di recupero complessivo in modo che l'Amministrazione Comunale ovviamente d'accordo con i privati riesca a governare al meglio le trasformazioni che potrebbero essere e potrebbero insediarsi su questa parte di territorio, il resto, la parte agricola va avanti normalmente diciamo così governata dalle regole del territorio agricolo, né più e né meno come dalle altre parti. Ecco, questo diciamo, in sostanza le aree che sono state

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

maggiormente interessate o principalmente interessate dalle varianti come vedete in alcuni casi l'abbiamo tolte, in alcuni casi le abbiamo ridotte, in pochi casi abbiamo aumentato la volumetria, comunque il bilancio complessivo è di una sensibile riduzione delle aree impegnate, di più di 120.000 m² di aree agricole, è notevole. Come dicevo prima abbiamo affidato gli studi all'esterno e per quanto riguarda, dico delle cose ogni tanto mi sfuggono, per quanto riguarda la parte geologica e quella del reticolo idrico minore abbiamo già avuto il parere, l'espressione del parere favorevole da parte della Regione Lombardia, quindi da quel punto di vista ci siamo portati avanti perché altrimenti anche acquisire espressioni su strumenti un po' diversi è motivo di perdita di tempo e lo stesso per quanto riguarda il Plis che ho descritto prima, l'abbiamo già sottoposto all'approvazione alla Giunta Comunale, mandato in Provincia per avere un parere diciamo così di massima sulla bontà delle scelte fatte anche se un parere scritto intendo, anche se dal punto di vista così informale avevamo già sottoposto agli uffici regionali Parchi che aveva detto che è un lavoro ben fatto, quindi credo che alla fine complessivamente tutte le scelte fatte e soprattutto la sostenibilità del piano possono essere anche valutate positivamente però ce lo dirà l'ingegner Carollo se hanno fatto le cose bene. Grazie.

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

Ingegnere Carollo: buon pomeriggio a tutti, mi presento sono l'ingegner Carollo, rappresento lo Studio Carollo Ingegneria che appunto poi si è avvalso di due collaboratori la dottoressa Dall'Osto che adesso vi illustrerà il rapporto ambientale di Vas e i relativi poi elaborati consequenziali la sintesi non tecnica e il monitoraggio e vi spiegherà di cosa si tratta e appunto l'ingegner Mentore, abbiamo redatto appunto il rapporto di Vas. Io volevo approfittare per ringraziare pubblicamente l'Amministrazione Comunale per l'opportunità comunque che ci ha offerto di lavorare in un territorio come il vostro con delle grandissime potenzialità dal punto di vista ambientale e ringraziare gli uffici per il lavoro fatto spalla a spalla con noi per la disponibilità. Sprecare due parole due, anche se questa cosa è già stata abbondantemente sottolineata non la ritengo ridondante quindi il fatto appunto di sottolineare come questa variante al piano rappresenti una scelta consapevole e concreta da parte dell'amministrazione nell'andare nella direzione appunto di attuare sostanzialmente una variante verde al piano agevolando poi anche quello che è stato il nostro lavoro perché nell'andare a pesare e a valutare le componenti ambientali e di sostenibilità sociale ed economica ci siamo trovati agevolati in questo, tant'è che come vedremo appunto tra un attimo i risultanti del lavoro parlano chiaro nell'andare nella direzione della sostenibilità definita come il rapporto tra le risate che noi troviamo in un

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

territorio adesso e la prospettiva futura del poter garantirle anche alle generazioni che verranno, quindi pesandole più o meno nella durata del piano, della valenza di piano sostanzialmente. Adesso non spreco altre parole, rimaniamo a disposizione dopo illustrazione per ulteriori vostre domande e spiegazioni e cedo la parola alla dottoressa Dall'Osto per l'illustrazione del lavoro effettuato. Grazie.

Dottoressa Dall'Osto Giada: buonasera a tutti. Ci aiuteremo infatti adesso con una breve presentazione per spiegare un po' qual è stato il nostro lavoro, il nostro percorso che abbiamo condotto in relazione alla variante al PGT. L'intervento che adesso proporremo si suddividerà in tre momenti, quindi il primo momento è quella di una breve spiegazione, significato dello strumento di Vas all'interno del processo di piano, approfondiremo poi la metodologia che abbiamo utilizzato sia nella parte iniziale e quindi nell'analisi dello stato attuale dell'ambiente e nella valutazione futura, quindi la valutazione delle varianti proposte per dopo arrivare chiaramente ai risultati quindi a dei commenti dei risultati insomma ottenuti. Quindi io partirei subito con spiegare il ruolo e i contenuti della Vas nella pianificazione, quindi nel piano locale. La Vas è uno strumento che è stato introdotto dalla direttiva europea 42 del 2001 con l'obiettivo di individuare uno strumento che sia di definire gli impatti che

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

eventuali piani o programmi potessero generare diciamo sull'ambiente. Ambiente in questo caso, non inteso come ambiente puramente ecologico, naturale, bensì invece un ambiente inteso nella sua eccezione più ampia per cui comprendendo anche l'aspetto sociale ed economico del territorio e oltre a quello chiaramente naturale e ambientale. Quindi questa direttiva è stata poi recepita a livello nazionale dal decreto del 152 del 2006 che è il codice dell'ambiente che ha invece definito le modalità di svolgimento di questo strumento descritto in modo particolare le fasi di approfondimento chiaramente, che sono state poi recepite a sua volta dalle varie legge regionale, nel caso specifico della legge 12 del 2005 che ha obbligato, ha dato l'obbligo di redare appunto la valutazione ambientale strategica sul documento di piano e sulle sue varianti. Quindi la valutazione di impatto ambientale e strategica si configura così come uno strumento che accompagna l'intero processo di pianificazione, proprio per questo diventa strategica perché al di là di definire, di andare a valutare i vari impatti del piano, del programma della politica ex post come può essere invece la valutazione di impatto ambientale la Vas invece procede e propone anche una valutazione ex ante in itinere quindi accompagnando l'intero processo di piano dall'inizio quindi della prima fase di orientamento e di impostazione fino poi all'approvazione e alla sua gestione che è un momento comunque molto fondamentale per valutare la performance

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

di piano e per valutare anche l'effettività o la bontà del piano stesso e quindi degli obiettivi per i quali è stato redatto. Schematicamente vediamo appunto che questo strumento basato su un principio di precauzione, quindi valutare preventivamente gli effetti supera la divisione tra analisi e progettazione come abbiamo detto, migliorando il progetto e quindi il piano tramite una identificazione preventiva degli impatti in modo tale anche per definire scenari alternativi che in qualche modo possano migliorare l'effetto o la qualità anche del piano stesso. Abbiamo schematizzato un po' in modo anche molto simpatico il processo quindi partendo da un'analisi dello stato di fatto attuale fondata su alcuni criteri che dopo spiegheremo, si andrà quindi ad individuare e ad analizzare quali sono le alternative di piano rispetto allo scenario attuale chiaramente, quindi chiameremo alternative di piano e alternativa zero e da lì poi cercheremo di capire quali sono le dinamiche di sviluppo, quindi se queste hanno degli effetti positivi o negativi e nei vari casi andiamo a individuare quali sono le alternative, le mitigazioni proposte per arrivare poi a definire un piano di monitoraggio, mi ripeto, come dicevo prima, per cercare di migliorare il piano, comunque di valutare la performance del piano stesso, in un processo quindi di continua circolarità. Al di là dell'oggetto della Vas che è il piano che comunque rappresenta la centralità dell'intero processo, un aspetto fondamentale nel momento in cui si comincia a toccare

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

con mano e si definisce la base della valutazione stessa è appunto cosa valutare. Cioè noi attraverso il processo di Vas andiamo a valutare le componenti ambientali, ovvero gli aspetti naturali, economici e sociali che caratterizzano il territorio, per cui tutti gli aspetti inerenti all'ambiente inteso come dicevo prima nell'eccezione più ampia, quindi nelle tre dimensioni che effettivamente queste tre dimensioni sono diciamo la definizione principe di sviluppo sostenibile. Come valutare? Come viene fatta questa valutazione? Quindi, come si valutano queste componenti ambientali? Le si valutano attraverso specifici indicatori ambientali che poi andremo a vedere che sono dei parametri, parametri che sono misurabili per cui sono oggettivi e che hanno lo scopo di caratterizzare la componente ambientale stessa, quindi la matrice relativa. Per quanto riguarda le componenti ambientali che abbiamo utilizzato sono appunto quelle che definiscono l'ambiente nell'eccezione più ampia per cui questa fase l'avevamo già abbastanza descritta in fase di scoping, nel senso che avevamo già identificato le varie matrici che poi nella fase successive e quindi nel rapporto ambientale abbiamo mantenuto e approfondito, quindi si tratta della componente aria, clima, acqua, suolo, sottosuolo, flora, fauna e biodiversità, paesaggio patrimonio, salute umana, popolazione, beni materiali e pianificazioni e vincoli. Quindi da queste componenti ambientali abbiamo identificato gli indicatori che sono come dicevo degli elementi

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

importantissimi perché accompagnano innanzitutto tutto il processo di piano e tutto il processo di Vas e anche quindi di monitoraggio ma hanno anche la funzione di essere un utile parametro di riferimento misurabile oggettivo con valori assoluti e relativi, per cui per ogni matrice ambientale indagata abbiamo definito gli indicatori per esempio nella matrice area abbiamo preso in considerazione gli inquinanti atmosferici quelli diciamo più preoccupanti come possono essere le polveri sottili, il biossido di azoto e il monossido di carbonio in relazione soprattutto anche alla presenza di numerosi assi stradali abbastanza importanti nel territorio di Desenzano. Facciamo un altro esempio tanto per descrivere qualche altra matrice, comunque questi sono descritti all'interno del rapporto ambientale e sono rispetto alla fase di scoping all'interno della quale avevamo già fatto una prima stima, un primo elenco di indicatori, sono stati in qualche modo migliorati o cambiati in relazione poi alle peculiarità del territorio di Desenzano del Garda oppure alla possibilità, reperimento di alcuni dati che ci hanno permesso di fare un utile confronto, di misurare appunto l'indicatore stesso, oppure nella loro mancanza appunto ci hanno costretto a togliere l'indicatore proprio perché non avevamo dei parametri di riferimento misurabili. Un'altra matrice ambientale che possiamo insieme vedere è la matrice acqua, in questo caso abbiamo indagato la copertura della rete acquedottistica e della rete fognaria, quindi

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

il servizio in relazione al tessuto urbano, al consumo idrico annuale, alla qualità delle acque di balneazione che sono molto importanti nel rispetto delle peculiarità del vostro territorio e la Scas che è sostanzialmente un indicatore sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee, quindi questi sono alcuni dati che abbiamo preso in considerazione e che poi abbiamo dettagliato all'interno del rapporto stesso. Quindi come dicevo ad ogni indicatore ambientale abbiamo associato una specifica scheda di valutazione, una scheda in cui abbiamo inserito innanzitutto la significatività, ovvero la finalità e la rilevanza dell'indicatore indagato, per arrivare poi a descrivere quali sono i riferimenti normativi e documentali in modo tale che tutti possano comunque misurare la valutazione che noi abbiamo fatto, in modo tale che appunto questa valutazione sia il più possibile oggettiva e quindi non soggettiva e per fare anche in modo, per avere un documento che sia il più possibile diciamo razionale rispetto a quello che può essere invece, che possono essere gli aspetti qualitativi di un determinato territorio. Questo ci ha portato quindi a un processo che partendo dalle matrici ambientali abbiamo specificato come dicevo degli indicatori ambientali e valutandoli tramite una media ponderata siamo arrivati a una valutazione complessiva della matrice stessa, quindi partendo appunto dalle matrici ambientali indagate la valutazione dello stato di fatto risulta essere abbastanza positiva. L'analisi dello stato di fatto comunque è

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

partita da una base che abbiamo ritenuto ancora valida e abbiamo su quella base aggiornato tutti dati e specificato alcune questioni che meritavano a nostro avviso un ulteriore approfondimento quindi comunque alla luce di tutto ciò lo stato di fatto dell'ambiente ci risulta essere abbastanza buono, non abbiamo rilevato delle grosse criticità. L'analisi invece delle alternative di variante che poi andremo a vedere in un modo più approfondito, anche qui vediamo che comunque la situazione complessiva bisogna è positiva, non ci sono criticità o comunque l'alternativa di piano non vanno ad inficiare sullo stato attuale dell'ambiente, anzi talvolta va quasi a migliorarlo, quindi vediamo anche una certa coerenza con gli obiettivi che l'amministrazione si è data appunto nel raggiungimento, nella definizione, nella redazione della variante stessa. Una coerenza anche con gli obiettivi in ordine regionale diciamo, quindi con le leggi, con la pianificazione provinciale e regionale ma anche una coerenza con gli obiettivi di sviluppo sostenibile, quindi della sostenibilità del governo del territorio. Passiamo quindi ora a una carrellata degli elementi oggetto di variante che già il dirigente ha approfondito individuando i parametri dimensionali. Ecco, noi non ci soffermeremo tanto su questo ma cercheremo di approfondire invece l'aspetto propriamente valutativo. La metodologia usata è chiaramente la stessa di quella che vi ho descritto prima, quindi la stessa di quella che abbiamo usato

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

nella parte iniziale del rapporto ambientale, quindi dell'analisi dello stato di fatto in modo diciamo per semplificare un po' la valutazione stessa, abbiamo cercato in questo caso e anche nel rapporto ambientale di individuare tramite un'apposita simbologia se l'effetto della variante potesse essere significativamente positivo o negativo o ininfluenza quindi dare un giudizio poi complessivo di sostenibilità della proposta di variante rispetto allo stato attuale e agli obiettivi della variante stessa. Quindi partiamo con l'ambito PII ex articolo 67, in questo caso, come diceva il dirigente c'è stata una diminuzione della superficie territoriale prevista, la valutazione che noi abbiamo attribuito è senza dubbio positiva ed è positiva in particolare per quanto riguarda gli aspetti del suolo e sottosuolo, della flora, della fauna e bio diversità e del paesaggio e patrimonio in particolare per cui riteniamo che questa scelta non vada ad inficiare lo stato attuale dell'ambiente, anzi vada in qualche modo a migliorarlo considerando che comunque siamo in un ambito prevalentemente agricolo.

L'ambito di trasformazione AT12 CMP, anche in questo caso la scelta di provvedere a un riazionamento, dell'area quindi da residenziale a agricolo a tutela dell'abitato per il controllo e lo sviluppo urbanistico consente di avere un giudizio di sostenibilità positiva. Anche in questo caso, per quanto riguarda in particolare le matrici propriamente naturali ed ecologiche più

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

appunto il contesto paesaggistico, per cui noi riteniamo che comunque quest'area che ha una funzione di filtro tra l'abitato, quindi tra il tessuto urbano e l'asse stradale possa essere comunque un elemento fondamentale per il contenimento anche dell'inquinamento e soprattutto anche per la tutela delle aree di immagine che in questo caso svolgono una funzione fondamentale, in questi contesti chiaramente. L'ambito di trasformazione ATR RP4 invece anche qui la diminuzione della superficie porta ad avere, un attribuire alla variante stessa un giudizio positivo e in particolare per gli aspetti naturali ma anche per quanto riguarda l'inquinamento, quindi chiaramente una diminuzione della superficie territoriale occupata comporta paradossalmente anche comunque a una diminuzione potenziale dell'inquinamento dovuta al traffico e quindi con la possibilità tramite delle alberature, comunque della vegetazione, di provvedere anche a un micro beneficio dell'inquinamento atmosferico prodotto in questi contesti che è un contesto chiaramente di urbanizzazione diffusa, quindi con un tasso di inquinamento non troppo elevato come può essere all'interno di un centro storico, di un centro abitato un po' più grande che comunque può in qualche modo beneficiare. L'ambito di trasformazione ATRPII8, questo è un ambito che merita un po' più di attenzione nel senso che la valutazione che noi abbiamo attribuito è una valutazione discreta, questo tipo di valutazione non vuole essere e non deve essere vista come una

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

valutazione negativa, ma riteniamo che l'ambito che comunque è inserito all'interno di un contesto già definito, nel senso che comunque è già urbanizzato in parte, quindi non è un ambito che viene, come dire, disegnato all'interno di un contesto puramente agricolo ma comunque essendo l'ambito abbastanza vocato in relazione anche alle peculiarità o meglio alla vicinanza di alcuni ambiti residenziali, riteniamo che comunque la proposta sia positiva ma che si debba in fase di attuativa provvedere o comunque cercare di porre una particolare attenzione alle misure mitigative per quanto riguarda gli aspetti diciamo propriamente paesaggistici essendo comunque vicino o meglio limitrofo al parco del Plis per cui leggo appunto quello che noi abbiamo descritto all'interno del rapporto ambientale che l'inserimento dell'area in un contesto di pregio naturalistico-ambientale comporta una maggiore attenzione verso la tipologia costruttiva dei manufatti e la loro mitigazione ambientale soprattutto in relazione al carattere paesaggistico del contesto in cui è inserito. Provvediamo così alla mitigazione, a individuare misure mitigative tramite l'attuazione dell'intervento tramite un piano paesaggistico di contesto per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e una particolare attenzione verso la tipologia degli elementi architettonici, degli edifici e ad alcune indicazioni in relazione alla piantumazione delle specie per lo più autoctone, per cui il giudizio diciamo non

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

è un giudizio negativo sulla scelta che l'amministrazione ha fatto rispetto a quest'ambito, ma è un giudizio che deve in qualche modo porre le attenzioni in fase di attuazione per l'applicazione di alcune misure mitigative chiaramente a beneficio dell'intero Plis, dell'intero contesto paesaggistico.

Vediamo poi l'ambito PII4 Tassere, anche qui la diminuzione della superficie territoriale porta comunque ad attribuire come nei casi precedenti un giudizio positivo, in ragione anche del consumo di suolo. La UTR PII7B e 7C, in questo caso l'ambito è comunque un ambito già in parte compromesso da strutture esistenti per cui la scelta comunque di provvedere a un loro riordino da un punto di vista anche urbanistico consente comunque di avere anche qui un giudizio positivo all'interno del rapporto ambientale, abbiamo comunque previsto delle misure mitigative in relazione all'impatto acustico, quindi alla possibilità di individuare delle specie per esempio alberate che facciano, che svolgano appunto una funzione da filtro tra l'abitato e l'asse ferroviario. L'ambito PCC13 invece, essendo un ambito comunque vocato alla trasformazione perché inserito all'interno di un tessuto urbanizzato, anche qui la valutazione non è stata negativa, la troviamo in linea con gli elementi e caratteri del contesto in cui è inserito.

L'Idroscalo quindi l'ATRU P19, il fatto che comunque ci sia quest'ambito in una zona strategica per il Comune di Desenzano e che la finalità sia appunto quella di un riutilizzo dell'ambito

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

stesso con delle funzioni... (incomprensibile. Per finire vediamo appunto il parco, il Plis quindi il parco di San Martino della Battaglia, chiaramente la valutazione è stata positiva non solo per le indicazioni che già prima il dirigente ci aveva un attimino anticipato ma anche perché noi crediamo fortemente che questo ambito sia un incentivo per l'attuazione di politiche e di azioni verso la mobilità sostenibile o comunque verso azioni di sponsorizzazione del territorio che possono portare anche a benefici in termini diciamo visivi e sociali della zona.

Per concludere spiegherei il piano di monitoraggio che è l'ultima fase della redazione del rapporto ambientale, una delle fasi più importanti in quanto all'interno di questo stadio abbiamo cercato di individuare quali sono le misure e gli indicatori che potessero in qualche modo misurare la performance del piano stesso e quindi indagare non solo l'efficacia del piano ma anche l'attuazione una volta che il piano è stato approvato, in una continua indagine appunto di efficienza ed efficacia del piano stesso. Per fare questo ci siamo avvalsi degli indicatori che abbiamo analizzato, che abbiamo individuato nella fase iniziale, abbiamo cercato anche di incrementarli con quelli già definiti nel rapporto ambientale delle 2011 perché comunque ci sembravano adatti e adeguati per descrivere insomma e per monitorare lo stato dell'ambiente attuale e futuro. Grazie.

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

Architetto Spagnoli: noi abbiamo concluso l'esposizione se qualcuno del pubblico presente vuole fare delle osservazioni, delle considerazioni, dei suggerimenti, volentieri, si avvicina al microfono, dice nome e cognome perché è registrato proprio per la conferenza e ascoltiamo volentieri. Magari intanto vi dico che questa mattina come ha detto il Sindaco erano presenti le autorità competenti, alcune di tutte quelle invitate, c'era l'Asl che adesso si chiama Ats, rappresentanti di rete ferroviaria italiana, rappresentanti della Cepav2. L'Asl ha dato un parere favorevole, ha detto che poi lo formalizzerà quindi siamo in attesa di quello, nel frattempo sono arrivati due pareri, quello dell'Enel che anche quello ha dato un parere favorevole anche se è un parere un po' tecnico e quello della rete ferroviaria, no, dell'IC Rete Ferroviaria Italiana, l'ingegnere che c'era stamattina era Italfer e anche quelli hanno fatto un parere piuttosto criptico, vedremo cosa dice però nella sostanza domanda poi a delle richieste successive nel caso dovessimo costruire qualcosa vicino alla ferrovia, comunque sostanzialmente è favorevole. Gli altri enti non si sono ancora espressi hanno tempo fino al 6 di settembre per formulare il proprio parere poi dopo noi concluderemo questa prima fase della procedura, contro dedurremo insieme all'autorità competente che è l'ingegnere Vavassori e Gigi Rossi che è l'autorità procedente con l'aiuto dell'ingegner Carollo e poi dopo come diceva il Sindaco andremo in adozione con questo piano, ci

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

vorrà un po' di tempo perché dal 6 settembre ora che arrivano tutti i termini, contro deduciamo, convochiamo, eccetera eccetera penso che fine settembre, i primi di ottobre sia un periodo giusto. Lo dico così almeno i presenti sanno perché ogni tanto qualcuno chiede quanto ci si impiega ad approvare il PGT, ci si impiega tanto perché non dipende solo dall'amministrazione comunale ma tutta una serie di enti che sono coinvolti. Una volta adottato, lo dobbiamo depositare per le osservazioni e le contro deduzioni da parte dei cittadini che sono 30 giorni, più altri 30 giorni che sono 60 e lo dobbiamo inviare alla Provincia e alla Regione perché noi siamo soggetti in quanto Comune lacustre anche al parere regionale, non solo per quello ma comunque anche per quello e la Regione e la Provincia hanno tempo 120 giorni per darci il parere quindi facendo tutte le somme, come diceva il Sindaco, speriamo di riuscire... speriamo... dobbiamo farlo per forza, dobbiamo, non speriamo, dico speriamo perché non dipende da noi, dobbiamo arrivare entro marzo ad approvarlo definitivamente. Poi quando è approvato, prima che entri in vigore bisogna pubblicarlo sul Burl e anche la pubblicazione sul Burl, i miei colleghi Emanuele Greco e Claudio Sandri sanno quanto sia complicato perché il Burl, c'è un ufficio regionale che controlla tutte le cartografie e se si sbaglia di qualche virgola la rimanda indietro, noi dobbiamo modificarla, rimandarla di nuovo è così, un balletto avanti e indietro quindi un paio di mesi ci vorranno

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

anche dopo e quindi per l'efficacia del piano, quando qualcuno può esattamente, può effettivamente utilizzare le norme del piano, almeno un paio di mesi dopo, sarà maggio o giugno pressappoco.

Turista: buongiorno a tutti, non sono un cittadino di Desenzano ma sono un turista, ho una piccola unità immobiliare qui a Desenzano. Ho visto nelle vostre norme tecniche che avete pubblicato sul sito che date la possibilità per variazioni di destinazione d'uso a certi edifici che non sono residenziali, mi riferisco in particolare alle RTA. Ho visto che c'è la possibilità purché i lavori siano terminati entro 10 anni e volevo chiedere, quando sarà tutto approvato diciamo faremo la domanda per questa variazione pagando come ho letto dalle norme oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione come se si costruisse a nuovo, se ho interpretato bene il fabbricato. Diciamo c'è poi la possibilità di dedurre quello che è già stato pagato o si paga ex novo. Questa è una precisazione tanto per essere informato. Poi diciamo dobbiamo fare la domanda, la domanda può essere fatta per singole unità immobiliari? Ogni cittadino può fare la sua domanda separatamente o non so, bisogna fare una domanda complessiva riferendosi al fabbricato? Grazie.

Architetto Spagnoli: sì, rispondo. Questo è uno dei temi proprio che aveva posto all'attenzione l'Amministrazione Comunale, infatti

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

se guarda le linee di programma c'era proprio la tematica legata alle RTA. Noi, in effetti abbiamo inserito questa possibilità e anche una indicazione che è arrivata dalla consulta urbanistica per dare la possibilità a chi ha questo tipo di residenza turistico - alberghiera di trasformarla in abitativa. Se si paga come ha detto lei gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione, dal punto di vista della domanda può farla anche il singolo ecco noi però, voglio precisare che non entriamo nel merito della modalità di gestione, ci siamo posti anche questo problema, le Rta hanno una modalità di gestione particolare che dovrebbe essere collettiva per certi servizi, bisogna vedere al vostro interno come questo può essere diciamo così risolto, dal nostro punto di vista se viene chiesto, l'abbiamo fatto proprio per dare questa possibilità, se questo crea dei problemi, non crea dei problemi, comunque dà delle controindicazioni, comunque ha bisogno di una qualche autorizzazione assembleare piuttosto che appunto dall'ente di gestione, questo dovete, diciamo così, occuparvene voi, gli interessati perché su questo noi non possiamo entrare nel merito perché sono dei contratti che attengono al privato.

Turista: sì, io la ringrazio delle spiegazioni, anzi io ringrazio l'Amministrazione che a mio giudizio da questa possibilità di variazione di destinazione d'uso a questa unità immobiliari che

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

diciamo molte preferiscano che siano residenziali a tutti gli effetti piuttosto di essere gestite in un modo unitario o praticamente verrebbero gestite con un condominio normale. Ecco, per quanto mi riguarda io ringrazio l'Amministrazione di quest'opportunità che ha dato per questa trasformazione ai cittadini. Grazie.

Signor Oliosi Gianni: buongiorno Gianni Oliosi, residente a Desenzano. Chiedo venia se magari è una domanda fuori tema però la faccio lo stesso. Complimenti per lo zero consumo di verde agricolo, complimenti per aver messo in piedi questa variante, volevo chiedere cosa avviene invece per il verde incluso nella zona fabbricata al di là del centro storico, quelle zone di media urbanizzazione, di intensa urbanizzazione, soprattutto perché personalmente anche non solo, abbiamo la sensazione che magari con quel 30% di verde profondo da dedicare comunque alla piantumazione non sempre sia proprio rispettato al 100%. E' prevista una regolamentazione più sorvegliata forse o diversa del verde all'interno, che non sia agricolo, del verde non agricolo? Grazie.

Architetto Spagnoli: diciamo che noi abbiamo mantenuto la normativa come è adesso quindi il verde profondo di qui ha chiesto il signor Oliosi rimane uguale, non l'abbiamo assolutamente diminuito, ovviamente è chi interviene che deve rispettare la

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

norma, poi noi in fase di verifica se facciamo dei controlli piuttosto che delle verifiche in corso d'opera o per l'abitabilità verificiamo che venga mantenuta questa condizione, però non l'abbiamo assolutamente né alterata e né diminuita.

Ingegnere Vavassori Pietro: buonasera, Pietro Vavassori sono l'autorità competente, mentre aspettiamo se ci sono altri interventi, così per spiegare un attimino l'iter come diceva prima il collega Spagnoli, noi adesso attendiamo tutti gli altri pareri degli enti che non si sono ancora espressi e poi sulla scorta delle valutazioni che oggi sono state illustrate anche attenti alle osservazioni che il pubblico oggi ma gli enti presenti stamattina hanno fatto e valuteremo questa variante per poter poi decretare la compatibilità ambientale della stessa. Ovviamente avete capito che è un intervento dal punto di vista urbanistico e teso a seguire oltre che le indicazioni normative europee che ormai da anni vanno nella direzione del consumo di suolo diciamo sempre più ristretto e della sostenibilità ambientale, l'Amministrazione Comunale ha introdotto una variante che pone già in essere quelli che gli obiettivi della legge 31 regionale appunto vede una visione di diminuzione di consumo di suolo, sostanzialmente dall'anno prossimo per tutti coloro che erano dotati di PGT, diciamo secondo la legge regionale 12, per cui mi sento già di dire che in prima analisi, nel mio ruolo mi pare

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

interpretare che gli interventi proposti a queste varianti sono sicuramente rispettosi di quelle che sono le indicazioni normative e vanno nella direzione che appunto si auspica dal processo di normazione sia nazionale, che europea, che regionale. In particolare la situazione più interessante è certamente quella del Plis di San Martino che vede la volontà di coniugare la protezione ambientale del consumo di suolo, diciamo della zona agricola, di questo parco agricolo esistente con un recupero dell'edificato esistente che pare anche di pregio dal punto di vista storico anche della storia locale e anche paesaggistico, con introdotte delle novità rispetto alle destinazioni d'uso ammesse che vanno nella direzione anche come diceva il Sindaco diciamo di funzioni di tipo ricettivo alberghiero, funzioni che possono dare anche una svolta all'economia in modo diverso ma compatibile e sostenibile con l'ambiente. Gli altri sono piccoli ambiti come avete visto, con alcuni vincoli come si diceva di vicinanza alla ferrovia piuttosto che con zone di interesse e di rispetto dei pozzi e quant'altro che ovviamente dovranno sottostare alle verifiche, ai controlli, però già alcuni aspetti legati come diceva l'arch. Spagnoli al tema geologico e al tema altra sanitario stamattina dell'Asl, sono già stati valutati, ora vedremo gli altri enti cosa diranno rispetto alle valutazioni di Arpa, piuttosto che di Provincia. Comunque ecco, sarà nostra cura fare un provvedimento motivato che possa dare nelle mani del Consiglio Comunale la

VAS ALLA VARIANTE DEL PGT

Desenzano del Garda

26 Luglio 2016

possibilità di decidere poi sull'adozione della variante. Anch'io rimango a disposizione ovviamente per eventuali domande.

Leso Rosa - Sindaco: se non ci sono domande ulteriori vi ringraziamo della presenza, dell'attenzione, il tempo comunque non è che oggi sia chiuso perché il tempo per le osservazioni c'è fino al 6 settembre e riteniamo chiuso questo secondo incontro della giornata con l'augurio di buon lavoro per tutti perché è chiuso l'incontro ma il lavoro continua e vi saluto. Buona serata a tutti. Grazie.