

THE
BLOSSOM[®]
AVENUE

FOR BETTER HUMAN LIVING

PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT n° 13

1.1

Relazione illustrativa del Piano Attuativo

PROPONENTE



develog6

logistics
development

Develog 6 s.r.l.
Via Durini 9
20122 Milano (Milano)

PROJECT MANAGEMENT E PROGETTAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

The Blossom Avenue Partners
Prof. Arch. Marco Facchinetti
Urb. Marco Dellavalle
Arch. Luca De Stefani
Corso Italia 13, 20122, Milano
Tel +39 (02) 365 20482
tbapartners@pec.it

CONSULENZA AMBIENTALE

TEA consulting
Ing. Massimo Moi
via G. B. Grassi, 15, 20157 - Milano
moi@territorioambiente.com
Invarianza idraulica
Ing. Michelangelo Aliverti

PROGETTAZIONE DEL PAESAGGIO E DEL VERDE

Studio Architettura Paesaggio di Luigino Pirola
Dott. Arch. Paesagg. Luigino Pirola
Via Piave 1 24040 - Bonate Sopra (BG)
info@studioarchitetturapaesaggio.it

Maggio 2023

RELAZIONE ILLUSTRATIVA PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE 13

LONATO DEL GARDA (BS)

Sommario

0.0 Premessa	4
1.0 Inquadramento territoriale	5
2.0 Disciplina urbanistica di livello comunale e sovralocale	6
2.1 Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Lonato del Garda	6
2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Provincia di Brescia	10
2.3 Elementi di pianificazione sovralocale: livello regionale	12
3.0 Report vincolistico: i piani di settore	17
3.0.1 Piano indirizzo forestale della Provincia di Brescia	17
3.0.2 Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo – PUGSS – Sottoservizi allo stato di fatto	18
3.0.3 Programma Regionale Integrato di Mitigazione dei rischi (PRIM)	19
3.0.4 Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) e Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI)	23
3.0.5 Componente geologica	24
3.0.6 Zonizzazione acustica	25
3.1 Report vincolistico: ulteriori vincoli antropici, ambientali, paesaggistici	25
3.1.1 Vincoli antropici	25
3.1.2 Vincoli ambientali	27
3.1.3 Vincoli paesaggistici e archeologici	29
3.1.4 Vincoli architettonici	32
4.0 La proposta progettuale	32
4.1 Indagine catastale	32
4.2 Conformità del progetto alla disciplina urbanistica di riferimento	35
4.2.1 Dati urbanistici	35
4.2.2 Aree per servizi pubblici	38
4.2.3 Destinazione d’uso	39
4.3 Conformità del progetto al sistema dei vincoli	40
4.4 Opere di urbanizzazione	41
4.5 Il progetto architettonico	41

4.6 Contributo di costruzione, fondo aree verdi, standard aggiuntivo di qualità	42
5.0 Studi specialistici.....	43
5.1 Relazione geologica, geotecnica e sismica	43
5.2 Relazione ambientale suolo e falda	44
5.3 Valutazione previsionale di impatto acustico	44
5.4 Studio di impatto viabilistico	44
5.5 Compatibilità idraulica	45
5.6 Progetto invarianza idraulica	45
5.7 Progetto paesaggistico.....	46
5.8 Compatibilità elettromagnetica.....	46
5.9 Studio sulla salute pubblica	46
5.10 Impatto emissioni inquinanti in atmosfera	47
5.11 Modifica elemento idrografico del RIM.....	47
5.12 Verifica archeologica	47
5.13 Riduzione aree di esondazione	48
5.14 Impatto paesistico	48
5.15 Screening per la Valutazione di Incidenza	49

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

0.0 Premessa

La presente relazione viene redatta per presentare un progetto di Piano Attuativo conforme al PGT per la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso logistica sull'ambito di trasformazione n. 13 del Comune di Lonato del Garda, in provincia di Brescia.

La presente relazione analizza la disciplina urbanistica vigente ai diversi livelli amministrativi, il regime vincolistico e la soluzione progettuale proposta per l'ambito.

1.0 Inquadramento territoriale

L'area di intervento si localizza nel territorio comunale di Lonato del Garda, in Provincia di Brescia, lungo la strada Provinciale SP83. Allo stato di fatto, si presenta come un'area agricola e libera da insediamenti.

> Ortofoto – Identificazione ambito



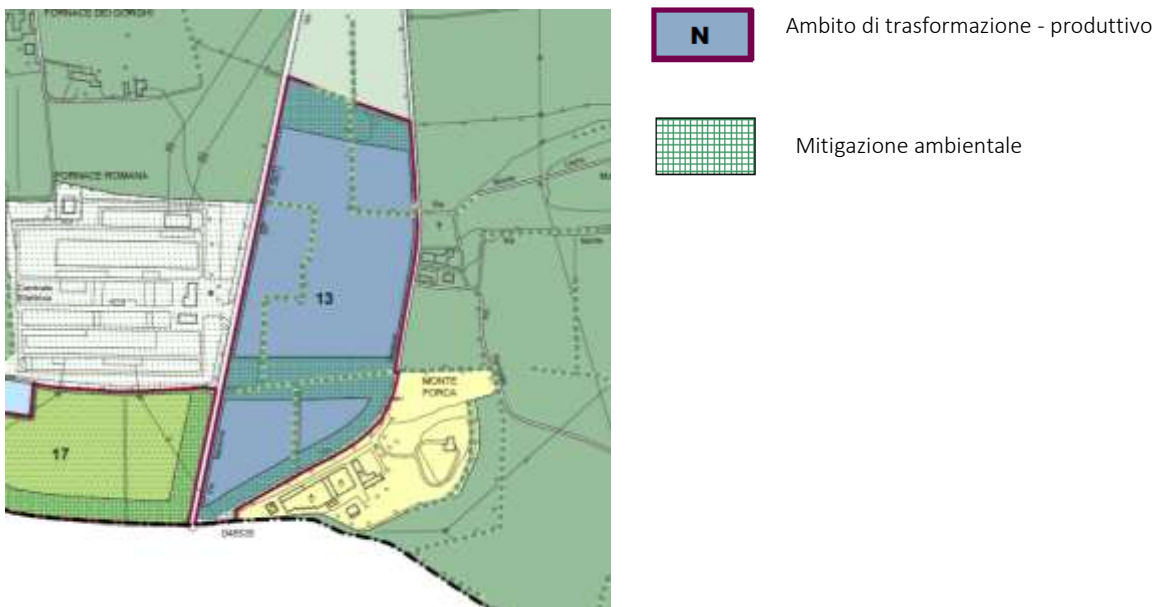
2.0 Disciplina urbanistica di livello comunale e sovralocale

2.1 Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Lonato del Garda

Il comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 09/02/2010 (pubblicazione BURL n.32 del 11/08/2010). In data 27/01/2015, con Deliberazione n. 5 è stata approvata dal Consiglio Comunale la Variante al Documento di Piano, mentre con D.C.C. n. 56 del 04/12/2020 (pubblicazione BURL n. 6 del 10/02/2021) sono state approvate le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, tutt'ora vigenti.

Di seguito si riporta un estratto della disciplina urbanistica di riferimento per l'area d'interesse.

> PGT – Documento di Piano – Tav. T01c – Previsioni Di Piano



L'ambito di interesse è identificato come ambito di trasformazione produttivo n. 13, localizzato al limite meridionale della città, al confine con la Provincia di Mantova, in prossimità di un vasto insediamento per servizi pubblici.

L'ambito di trasformazione viene disciplinato dall'art. 37 delle Norme del Documento di Piano del PGT vigente. I dati di riferimento per lo sviluppo dell'ambito secondo la vigente scheda d'ambito sono i seguenti:

Attuazione

- **Strumento** = Piano Attuativo

L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto.

Indici e parametri edilizi

- **Superficie territoriale del comparto** = 99.810 mq
- **Utilizzazione territoriale** = 0,70 mq/mq

- **Rapporto di Copertura** = 0,45 mq/mq della Superficie Territoriale
- **Rapporto di verde profondo** = 15%

[l'art.10 Definizioni dei parametri ed elementi stereometrici, NTA PR, non contiene la definizione di Rapporto di verde profondo. Si rimanda alla definizione di Superficie Permeabile = Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Le percentuali di superficie permeabile indicate dalle NTA devono essere rispettate a livello di superficie territoriale]

- **H max** = 10,50 m

[Art. 10 Definizioni dei parametri ed elementi stereometrici, NTA PR. Altezza dell'edificio: Altezza massima tra quella dei vari fronti - L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto, senza considerare le rampe, fino a 4,00 m di larghezza, e le corsie di accesso ai box, ai vani tecnici e/o agli accessori interrati aventi larghezza non superiore a 6,00 m, salvo specifiche prescrizioni da parte dei VV.FF.

- all'estremità superiore, [...] dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane]

In ultimo, l'articolo 27.7.7 del DDP indica che gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalla Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano alle aree definite "Aree di Decollo".

Destinazione d'uso

All'interno dell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni: Residenza, come residenza di servizio (1d), Direzionale come complesso per uffici (3a), studio professionale (3b), ufficio complementare (3c); Commerciale ma soltanto come esercizio di vicinato (4a), pubblico esercizio (4f), media distribuzione di vendita (4b), centro commerciale (4d); Produttivo, come artigianato di servizio (5b), **artigianato e industria (5d)**; Sale da ballo o discoteche (7a).

Destinazioni d'uso degli edifici		Destinazioni		Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
		Ammissibilità	GM	SDM	MS		RRR	RE	RU	A	ODU	NC	PA		PdC		SP di qualità		Esecuzione opere			
					f)	g)							a)	b)	c)	d)	e)	f)				
													% mc; slip	mq slip	mq/ab.	% sp	% ci	% ab.	% sp	% ci	% ab.	a.u.
extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
artigianato di servizio	5b	A	20	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	100	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA
attività non riconosciute	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
artigianato e industria	5d	A(o)	20	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	50	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA
commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Interferenze

Sull'area insistono i seguenti vincoli:

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

- Limite di rispetto allevamenti zootecnici, allevamenti a carattere familiare (50 metri) secondo il Regolamento Locale di Igiene;
- Fascia di rispetto RIM;
- Fascia di rispetto stradale rispetto alla strada provinciale 83;
- Fascia di rispetto elettrodotto

Si rimanda al paragrafo 3.1 Report vincolistico.

Are per servizi pubblici

La dotazione di servizi richiesta per l'attuazione dell'ambito di trasformazione 13 individuato dal PGT del Comune di Lonato del Garda è così composta:

Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento							Aree per servizi pubblici														
		CM	SDM	NIS		RRG	RE	RU	A	COU	NC	PA		PdC			SP di qualità		Esecuzione opere						
				% mc	slp							% m	% g	a)	b)	c)	b)	d)	b)	a.a.	l	l			
		% mc	slp	mq	slp	f)	g)	mq/ab	% sp	% c)	% sp	% c)	% sp	% c)	a.a.	l	l								
		▲																							
extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
artigianato di servizio	5b	A	20	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	100	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA		
attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
artigianato e industria	5d	A(o)	80	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	50	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA		
commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- Per l'attuazione del piano attuativo è necessario **corrispondere aree servizi pari al 20% della Slp**, che possono essere monetizzabili fino ad un massimo del 50%;
- Le quote di **standard di qualità** per l'ambito sono stabilite al **valore di 38,5% di mq di Slp**. Tutte le opere individuate come standard di qualità potranno essere modificate o sostituite, su richiesta del Comune, nell'ambito degli interventi previsti dal PdS.
- La monetizzazione, per ogni mq stabilito dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT

Modalità di scomputo per la realizzazione di opere compensative per servizi pubblici di qualità: il valore delle opere compensative da realizzare per servizi pubblici di qualità, in caso di importo superiore a quanto individuato dal CCA, può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione (OOU) e dalle monetizzazioni degli standard indotti.

Art. 37.5 delle NTA di Documento di Piano

Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

Parcheggi pertinenziali

Negli ambiti di piano a destinazione non residenziale i parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc.

Ulteriori prescrizioni

- È necessaria la stipula di un vincolo di pertinenzialità, a favore dell'attività principale insediata, dell'alloggio di servizio e delle attività direzionali e di vendita connesse e complementari allo svolgimento dell'attività principale stessa.
- L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un **piano paesistico di contesto**.
- Lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella prevalente nell'ambito dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità, salvo diversa rappresentazione grafica. Essa dovrà essere costituita da:
 1. una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
 2. una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di specie autoctona.
- Gli interventi assentiti sono vincolati a preventivi accertamenti e sondaggi a cura degli operatori privati da condurre in collaborazione con la Soprintendenza dei beni archeologici del Ministero dei Beni Culturali.
- È comunque fatto salvo quanto disciplinato all'articolo 26, comma 7 del Piano Paesaggistico Regionale in merito alla adiacente viabilità stradale.
- Si richiamano espressamente i disposti dell'articolo 8, comma 2, lettera e) della LR 12/05 e della DGR 1681 del 29/12/2005.
- È prevista la creazione di una fascia boschiva al confine sud est di profondità non inferiore a 25 m e una fascia centrale interessante le fasce RIM individuate dallo Studio del Reticolo Idrico Minore. Tali fasce dovranno costituire un corridoio continuo di superficie comunque non inferiore a 2000 mq, tale da conferire la qualifica di area boscata ai sensi della normativa vigente. La progettazione delle medesime fasce boscate dovranno essere affidata a botanico, naturalista, o agronomo forestale, affinché si individuino correttamente le specie arboree-arbustive idonee alla efficace mitigazione.
- Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato al capitolo 7.2 "La riqualificazione ecologica negli Ambiti di Trasformazione" dell'allegato A01REC – Relazione.

Nel documento "A01 REC – Relazione" si segnalano le seguenti misure di mitigazione:

 - tutela dei filari esistenti
 - inserimento di alberature autoctone e verde di mitigazione nelle zone a nord e est.

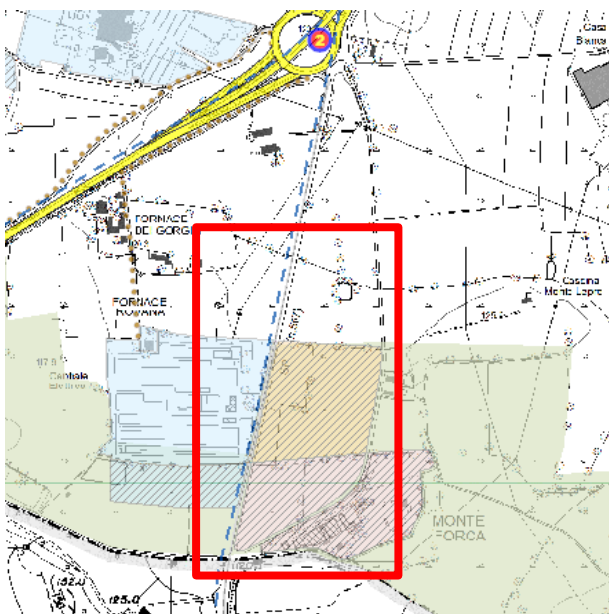
- La “Tavola del Verde” da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull’area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti
- Negli ambiti di trasformazione a destinazione artigianale/industriale le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.




2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Provincia di Brescia

La Provincia di Brescia ha approvato la Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) il 13 giugno 2014 con Deliberazione di Consiglio n. 31. Il PTCP è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia serie Avvisi e Concorsi n. 45 avendo acquisito efficacia con la pubblicazione il 5 novembre 2014.

Di seguito si riporta un estratto della disciplina urbanistica sovracomunale di riferimento per l’area di progetto.

> PTCP Tav. 1 - Struttura



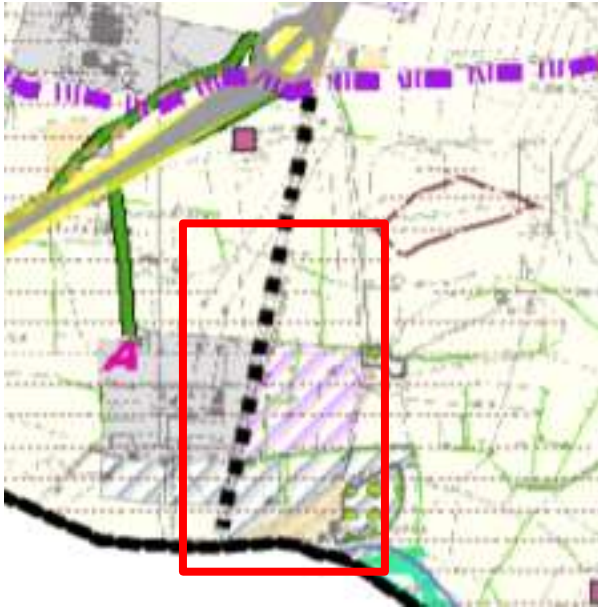
-  Sistema insediativo
-  Ambiti a prevalente destinazione terziaria-commerciale
-  Insediamenti turistico-ricettivi





Secondo quanto individuato dalla tavola n. 1 l’ambito è individuato come:

- ambiti a prevalente destinazione terziaria e commerciali,
- insediamenti turistico ricettivi,

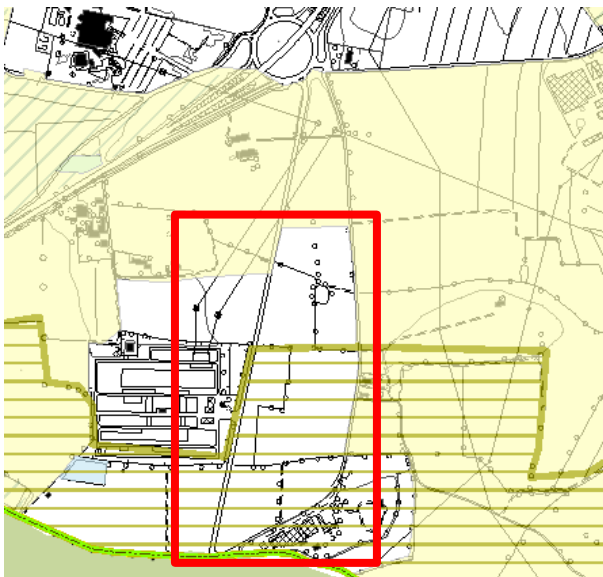
Gli insediamenti turistico-ricettivi, disciplinati all’articolo 87, sono le varie tipologie costruttive di trasformazione del suolo inerenti le attività di ospitalità, ricettività, tempo libero e sport.



> PTCP Tav. 2.2 – Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio



-  Seminativi e prati in rotazione
-  Siepi e filari (art. 39 NTA – PTCP)
-  Aree produttive impegnate da PGT vigenti
-  Altre aree impegnate da PGT vigenti

> PTCP Tav. 5 – Ambiti agricoli strategici



-  Ambiti destinati all'attività agricola strategica (AAS)
-  Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale

Sono individuati le seguenti destinazioni ed elementi:

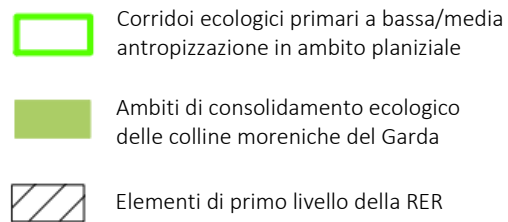
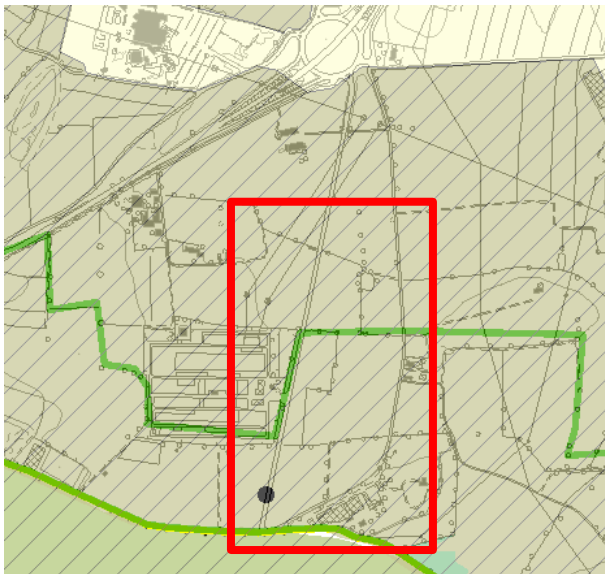
- Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale, disciplinati all'articolo 39, sono i corridoi ecologici della pianura che hanno caratteristiche di minore pressione insediativa interna potendo svolgere un ruolo concreto nella definizione di elementi di collegamento tra le aree ad elevata naturalità.
- Siepi e filari, disciplinati all'articolo 39, sono uno degli elementi considerati fondamentali ai fini della salvaguardia e tutela della biodiversità, oltre che per il mantenimento e la valorizzazione del paesaggio attraverso la rete verde.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

L'ambito non risulta incluso negli ambiti destinati all'attività agricola strategica (AAS).

> PTCP Tav. 4 – Rete ecologica provinciale



Si evidenzia, nella rete ecologica provinciale, la presenza di:

- Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale,
- Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda
- Elementi di primo livello della RER

2.3 Elementi di pianificazione sovralocale: livello regionale

Vengono effettuate di seguito analisi relative ad elementi prescrittivi stabiliti a livello regionale (PTR/PPR/L.r. 12/05 ecc.) permettono la comprensione della disciplina urbanistica e paesaggistica regionale rispetto all'ambito analizzato.

2.3.1 Aree agricole allo stato di fatto

L'ambito, ai sensi dell'art.43 2-bis della LR 12/05, è classificato dalla cartografia della Regione Lombardia come *area agricola nello stato di fatto*.

> Aree agricole allo stato di fatto – Geoportale Lombardia




 2111 – Seminativi semplici

2.3.2 Interferenze con aree appartenenti a Rete Natura 2000

Si evidenzia che l'ambito di intervento si localizza in stretta prossimità (meno di 1 km) ad un'area ZSC e SIC appartenente alla Rete Natura 2000, denominata "Complesso morenico di Castiglione delle Stiviere IT20B0018".

> Aree protette – Geoportale Lombardia



 Zone speciali di conservazione e Siti di importanza comunitaria (ZSC e SIC)

Il vigente PGT è già stato sottoposto a valutazione di incidenza ambientale (VINCA) durante la stesura della variante al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 27 gennaio 2015, pubblicato sul BURL Avvisi e Concorsi n. 19 del 6 maggio 2015 e dallo studio di incidenza non emergono particolari indicazioni relative all'ambito di Trasformazione AdT13.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Durante la formazione della Variante generale del Piano di Governo del Territorio, il rapporto ambientale della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 27 gennaio 2015, pubblicato sul BURL n. 19 nella serie Avvisi e Concorsi del 6 maggio 2015, sottolinea a pagina 74 che:

“Il PGT di Lonato del Garda prevede 21 Ambiti di Trasformazione per una superficie totale pari a 1.300.400,00 mq ed una potenzialità edificatoria pari a 276.536,77 mc. Con la presente variante si prevedono 14 Ambiti di Trasformazione, di cui due nuove proposte, per un totale di 931.613,00 mq ed una potenzialità edificatoria pari a 119.335,00 mc. Con la presente variante urbanistica ci sarà uno stralcio dagli atti del Documento di Piano pari a 368.787 mq. La quantità trasferita dal Documento di Piano al Piano delle Regole è pari a 290.487 mq e la quantità stralciata da tutti gli atti del PGT è pari a 78.300 mq. Tali trasformazioni non sono in grado di apportare significative modifiche all’ambiente.”

Considerato che l’attuazione dell’ambito di trasformazione 13 non comporta variante al Piano di Governo del Territorio si deduce che la realizzazione di una nuova valutazione di incidenza non sia necessaria.

2.3.4 Interferenze con la Rete Ecologica Regionale

L’ambito interferisce con i seguenti elementi caratterizzanti la Rete Ecologica Regionale:


- Elementi di primo livello della RER;
- Corridoio regionale primari a bassa o moderata antropizzazione.

> Rete Ecologica Regionale – Geoportale Lombardia



■ Elementi di primo livello della RER



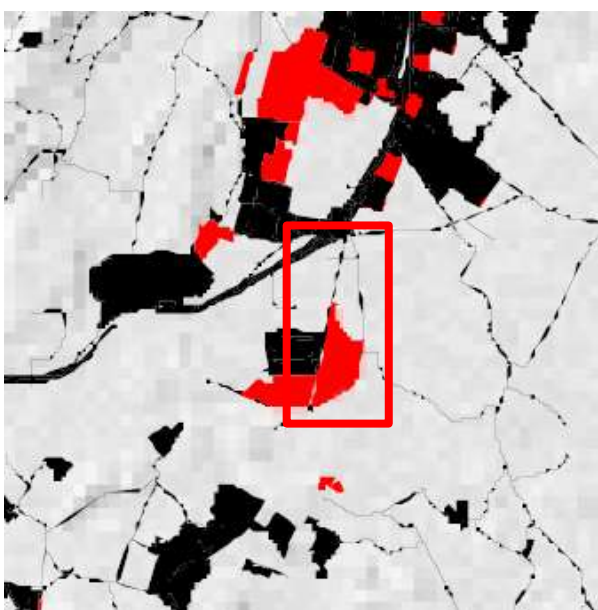
 Corridoio regionale primari a bassa o moderata antropizzazione


2.3.5 Compatibilità con la L.r. 31/2014


L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.r. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo, elaborata in collaborazione con le Province, la Città metropolitana di Milano, alcuni Comuni rappresentativi e di concerto con i principali stakeholder, è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018. Ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019).

Di seguito un estratto della tavola relativa alle superficie urbanizzate ed urbanizzabili.

PTR integrazione L.R. 31/2014 Tav. 04.1c – Superficie urbanizzabile e superficie urbanizzata



 Superficie urbanizzata
Terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione (città) sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per processi antropici (art. 21 r. 31/2014)

 Superficie urbanizzabile (rif. art. 21 r. 31/14)
Terreni interessati da previsioni pubbliche o private del PGT (rif. art. 7 r. 31/2014)



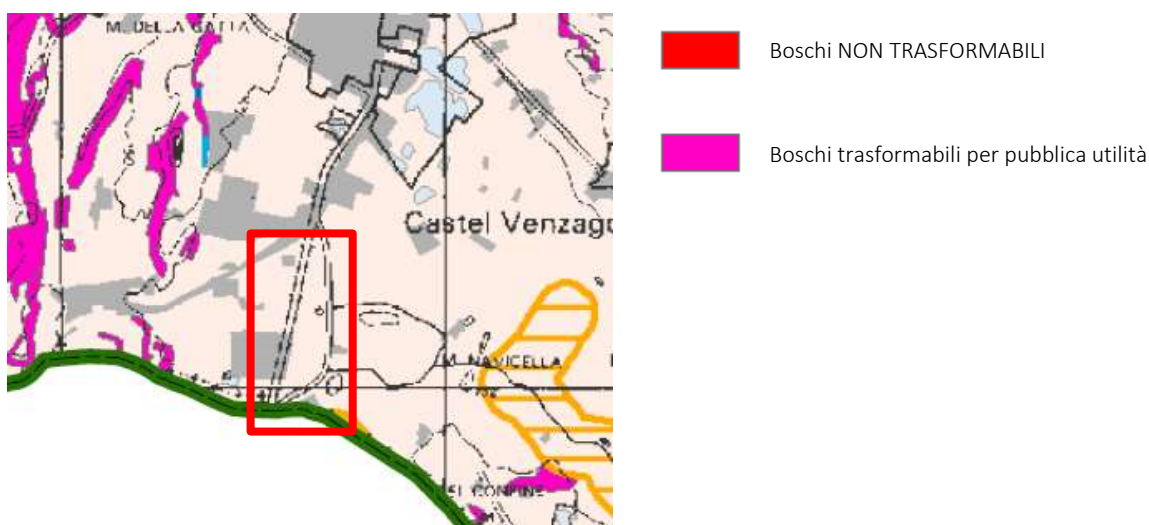
Come possibile notare, l'area identificata come "ambito di trasformazione 13" è classificato solo in parte come Superficie Urbanizzabile, soggetta pertanto a interventi di trasformazione urbanistica. Le restanti aree coinvolte nella trasformazione invece non rientrano nella superficie urbanizzata o urbanizzabile individuata dal PTR.

3.0 Report vincolistico: i piani di settore

3.0.1 Piano indirizzo forestale della Provincia di Brescia

Il PIF è piano di Settore del Piano Territoriale di Coordinamento e, come tale, abbraccia tutto il territorio, indipendentemente dalla proprietà e per questo rientra nel novero di “piani forestali sovra-aziendale”, per distinguerlo dal piano di assestamento, che ha invece come oggetto la singola proprietà o, raramente, più proprietà gestite in maniera collettiva.

> PIF Provincia di Brescia Tav. 9 – Carta dei rapporti di compensazione



> PIF Provincia di Brescia Tav. 9 – Carta dei rapporti di compensazione



L’ambito non è interessato da formazioni boschive e da vincoli paesaggistici relativi ai “territori coperti da foreste e boschi”.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

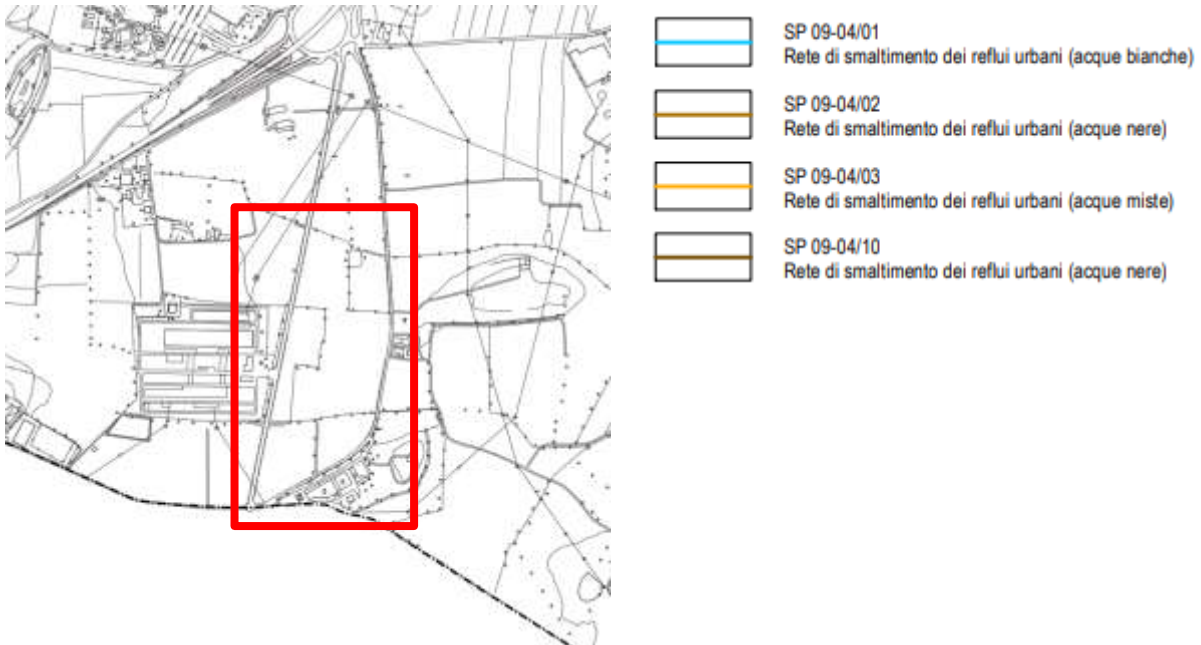
theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

3.0.2 Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo – PUGSS – Sottoservizi allo stato di fatto

Il P.U.G.S.S. costituisce parte integrante del Piano dei Servizi, integrandolo per quanto concerne la dotazione dei servizi presenti nel sottosuolo.

Di seguito si propone un'indagine delle urbanizzazioni che interessano l'area allo stato di fatto.

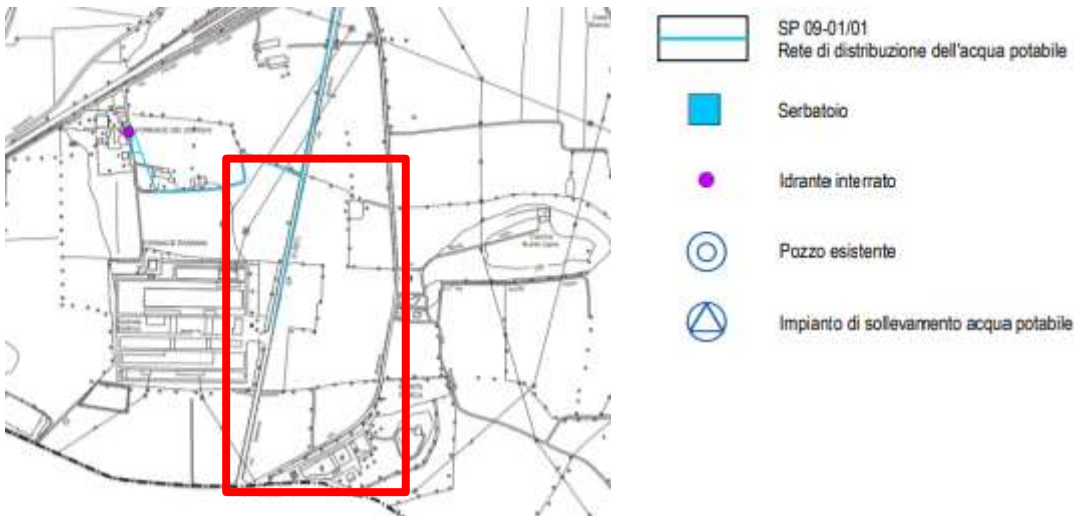
> PGT Tav. T04.3 – Sistema di smaltimento dei reflui urbani e strutture tecnologiche di servizio



> PGT - PdS Tav. T06.c – Elettrodotti e strutture tecnologiche di servizio



> PGT - PdS Tav. T03.c – Approvvigionamento idrico e strutture tecnologiche di servizio



3.0.3 Programma Regionale Integrato di Mitigazione dei rischi (PRIM)

A. Rischio incendi boschivi

Il rischio di incendi boschivi prende in considerazione, oltre alla probabilità del verificarsi di incendi, anche la vulnerabilità del territorio regionale.

Il rischio è definito sulla base di due componenti principali: la prima rappresentata dalla probabilità che si sviluppino incendi sulla base delle statistiche pregresse e delle caratteristiche territoriali; la seconda è invece legata alla vulnerabilità connessa alla presenza antropica (persone e beni) sul territorio.

L'indice di rischio così ottenuto definisce il livello di criticità del territorio rispetto alla media regionale che, per definizione, è posta uguale a 1.

Per l'area di interesse l'indice di livello di criticità varia da 0,16, nella parte più a nord e 0,71 nell'area a sud.



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

B. Rischio industriale

La mappa di rischio industriale è stata ottenuta utilizzando il database relativo alle aziende a Rischio di Incidente Rilevante (ARIR, ex D.Lgs 238/05) e la banca dati AIAP (Archivio Integrato Attività Produttive), messa a disposizione da ARPA Lombardia.

L'indice di rischio così ottenuto definisce il livello di criticità del territorio rispetto alla media regionale che, per definizione, è posta uguale a 1.

L'ambito non è interessato dal rischio industriale.



C. Rischio sismico comunale

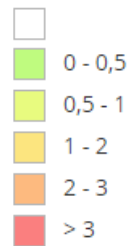
Il rischio sismico è stato calcolato utilizzando i valori (stimati su base comunale dal Dipartimento Nazionale di Protezione Civile) delle perdite annue attese riguardanti: abitazioni crollate, abitazioni danneggiate, abitazioni inagibili e popolazione residente.

L'indice di rischio così ottenuto definisce il livello di criticità del territorio rispetto alla media regionale che, per definizione, è posta uguale a 1.

Sull'ambito è riconosciuto il valore di 2,70.



RISCHIO SISMICO - COMUNI



D. Rischio radon

Mappa dell'andamento medio della concentrazione di radon indoor al piano terra ottenuta con l'approccio previsionale geostatistico (Bq/m^3) sui dati derivanti dal rilevamento effettuato da ARPA Lombardia nel corso delle campagne di mappatura e monitoraggio 2003/2004 e 2009/2010. In Lombardia la concentrazione del radon indoor varia da 33 a 289 Bq/m^3 .

Per l'area di interesse la concentrazione di radon è sui valori di 67,00 Bq/mc .



RISCHIO RADON - 1 x 1 km



C. Rischio idrogeologico

Il rischio idrogeologico è caratterizzato da una molteplicità di sorgenti di pericolo differenti che possono interagire sullo stesso territorio: frane, alluvioni fluviali, fenomeni torrentizi, esondazioni lacustri, valanghe.

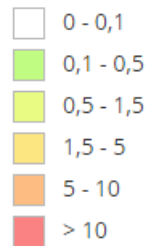
THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

L'analisi delle sorgenti di pericolo e dei potenziali bersagli (edifici, infrastrutture e uso suolo) costituisce l'indicatore di rischio. L'indice di rischio così ottenuto definisce il livello di criticità del territorio rispetto alla media regionale che, per definizione, è posta uguale a 1. **Per l'ambito di indagine si rileva indice nullo.**



RISCHIO
IDROGEOLOGICO - 1 x 1
km



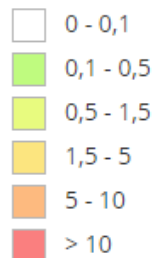
D. Pericolosità idrogeologica

Rappresenta il valore della pericolosità idrogeologica (o geo-idrologica) intesa come propensione del territorio allo sviluppo di fenomeni legati ad aspetti idraulici, idrogeologici e valanghivi.

L'indice così ottenuto definisce il livello di criticità del territorio rispetto alla media regionale che, per definizione, è posta uguale a 1. **Per l'ambito di indagine si rileva indice nullo.**



RISCHIO MULTHAZARD
20 x 20 m



3.0.4 Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) e Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

Il PRGA è lo strumento che individua e programma le azioni necessarie a ridurre le conseguenze negative delle alluvioni; è stato approvato con DPCM del 27/08/2016. Il PAI ha la finalità di ridurre il rischio idrogeologico entro valori compatibili con gli usi del suolo è stato approvato con DPCM del 24/05/2001.

L'ambito non ricade in un'area appartenente ad uno scenario di pericolosità (frequente, poco frequente, raro) e/o a rischio del PRGA.

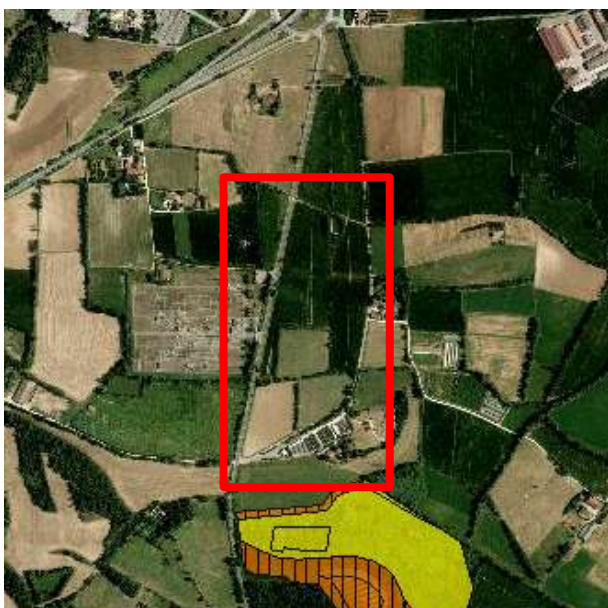
L'area non è interessata dalle Fasce del Piano di Assetto Idrogeologico.

> *Mappa della pericolosità*




 Pericolosità RSP scenario frequente - H

> *Mappa del Rischio*



 Rischio Moderato – R1

 Rischio Medio – R2

 Categorie di elementi esposti – poligonali
Attività produttive

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

> Fasce PAI



- Limite Fascia A
--
- Limite Fascia B
—
- Limite Fascia B di progetto
••
- Limite Fascia C
—

3.0.5 Componente geologica

Di seguito un'analisi della fattibilità geologica tratto dallo studio della componente geologica allegata al PGT.

> Componente geologica TAV.13 - Carta della fattibilità geologica



CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI	
	2a - Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda non sfruttata ad uso idropotabile)
NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (PSL)	
	Scenari PSL Z1c e Z2: Aree con obbligo di approfondimento di 3° livello Le aree cui corrispondono scenari PSL Z1c e Z2 richiedono in fase progettuale un approfondimento di 3° livello. In fase progettuale tale limitazione può essere rimossa qualora si opti in modo tale da eliminare eventuali limiti di fondazione non idonei o disagiogeni o si prevedano interventi di stabilizzazione dei versanti. L'eventuale utilizzo di fondazioni profonde, realizzato in corrispondenza delle unità litologiche a buone caratteristiche geotecniche, comporta l'annullamento dei potenziali fenomeni di amplificazione sismica dovuti sia ai cedimenti che alla potenziale liquefabilità dei terreni.
	2b - Area allagata per difficoltà di smaltimento delle acque di pioggia

Dalla carta relativa alla fattibilità geologica delle azioni di piano, le aree interessate risultano classificate all'interno della Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni, in particolare nella zona 2° - area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda non sfruttata ad uso idropotabile).

L'area viene classificata all'interno della carta di fattibilità geologica di piano come zona 2 – Fattibilità con modeste limitazioni.

3.0.6 Zonizzazione acustica

Di seguito un'analisi della classificazione acustica tratto dalla zonizzazione acustica comunale allegata al PGT.

> Zonizzazione acustica TAV.1b



	LIMITI MASSIMI (eq. in dBA)	
	Diurno	Notturno
CLASSE IV - Aree di intensa attività umana	65	55

3.1 Report vincolistico: ulteriori vincoli antropici, ambientali, paesaggistici

Di seguito si propone un'analisi dei principali vincoli antropici, ambientali, territoriali e paesaggistici che interessano l'area di intervento.

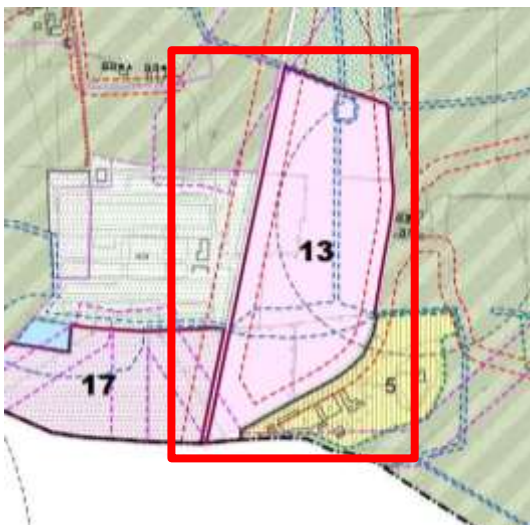
3.1.1 Vincoli antropici

A. Pozzi

L'area **non è interessata dalle fasce di rispetto dei pozzi** di captazione delle acque pubbliche.

B. Elettrodotti

> PGT PdR T02.3 (2021)



----- Fasce di rispetto della rete elettrodotto

L'ambito è attraversato nella porzione sud-ovest da un elettrodotto. La fascia di rispetto dell'elettrodotto coincide con la fascia di rispetto stradale.

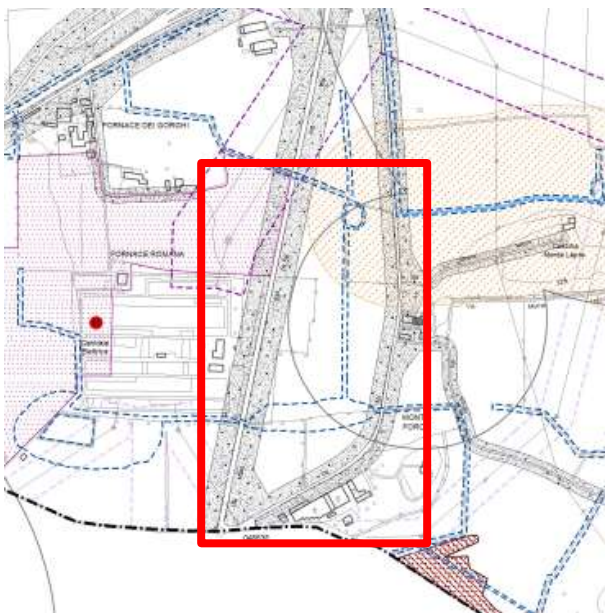
Inoltre si rileva una piccola area interessata dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto nella zona nord ovest dell'ambito di trasformazione, in cui, già da scheda d'ambito, non è possibile prevedere l'edificabilità.

C. Strade e ferrovie

Si evidenzia che l'ambito è interessato su gran parte del suo perimetro da fasce di rispetto stradali; di seguito si riportano le specifiche:

- ad ovest, a causa della SP 83 che corre sul perimetro occidentale dell'ambito, è presente una fascia di rispetto di **30 metri**;
- nella zona sud ed est del perimetro dell'ambito insiste una fascia di rispetto stradale di **20 metri**.

> PGT DdP T02.c – Sistema dei vincoli



Limite rispetto stradale

Secondo la tavola "sistema dei vincoli" (Tav. T02.c) del Documento di Piano, sulla strada provinciale 83 è stata individuata una fascia di rispetto di 30 metri su entrambi i lati che viene assegnata alle strade di tipo C, strade extraurbane secondarie, ai sensi dell'art. 18 del Codice della Strada. Le strade extraurbane secondarie sono così definite:

"[...] strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine."

Tuttavia si precisa che con prot. n. 151976/2022 del 16/08/2022 la Provincia di Brescia ha comunicato che *"la distanza da rispettare per l'edificazione dalla SPBS567D1 è di 20 m, da computarsi a partire dal confine di proprietà (non dal ciglio della strada)."*

Per quanto riguarda la strada che percorre il perimetro est dell'ambito di trasformazione, il PGT individua una fascia di rispetto di 20 metri che, sempre secondo il Nuovo Codice della Strada, viene individuata per le strade di tipologia F, ad eccezione delle strade vicinali.

D. Limite del centro abitato

L'ambito si trova al di fuori del limite del Centro abitato secondo l'art. 4 del D. Lgs. N. 285 del 30 aprile 1992.

3.1.2 Vincoli ambientali

A. Reticolo idrico

Le aree risultano interessate da un reticolo idrico che appartiene al reticolo idrico minore di competenza comunale e pertanto soggetta ai relativi vincoli di polizia idraulica.

> RIM Tav. 1/C – Carta del rilievo del sistema idrografico, confronto rilievi 2003-2019



RETIKOLO IDRICO MINORE DI COMPETENZA COMUNALE – RIM (dgr x/7581/2017 – All. D)

— Corso d'acqua in sezione naturale

ELEMENTI IDROGRAFICI RIPORTATI NELLE CARTOGRAFIE E NON PIÙ ESISTENTI

— Corso d'acqua segnalato nella cartografia ufficiale o catastale e non più rilevato sul terreno nel rilievo 2003-2010

ELEMENTI DI RILIEVO DEL SISTEMA IDROGRAFICO

▬ Area di esondazione e/o allagamento presente nel rilievo 2003-2010 e confermata nel 2019

] Tratto critico per mancanza di manutenzione

➔ Punto critico per mancanza di manutenzione

L'ambito risulta attraversato da due corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore di competenza comunale; il primo attraversa l'ambito da nord a sud mentre il secondo da est a ovest. All'interno dell'ambito è stata inoltre rilevata un'area di esondazione confermata nel rilievo eseguito nell'anno 2019 di cui si individua un tratto critico per mancanza di manutenzione del tratto stesso.

I fossi che attraversano l'ambito di trasformazione sono individuati nel RIM come:

- L9402, Fossa di Fornace dei Gorghi
- 9429, corso d'acqua che nasce dalla conca di Fornace dei Gorghi,
- 9430, corso d'acqua che devia verso l'area umida di Località Albana.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963

> RIM Tav. 3/C – Carta delle fasce di tutela del reticolo idrico

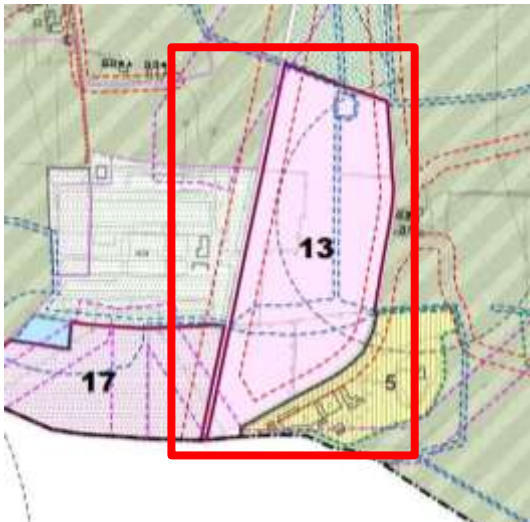



RETICOLO IDRICO MINORE DI COMPETENZA COMUNALE - RIM

 FASCIA A MEDIO GRADO DI TUTELA del Reticolo Idrico Minore (pari ad almeno 4 m da ciascun lato del corpo idrico)

Attualmente secondo la cartografia del documento di Polizia idraulica del Reticolo Minore ai sensi della DGR X/7581/2017 e s.m.i. su entrambi i corsi d'acqua è individuata la fascia a medio grado di tutela del reticolo idrico minore corrispondente ad almeno 4 metri per ciascun lato del corpo idrici. In corrispondenza della zona di esondazione e/o allagamento la fascia a medio grado di tutela si allarga in corrispondenza dell'area di esondazione.

> PGT PdR T02.3 (2021)



 Fasce di rispetto del RIM

All'interno delle fasce di rispetto, secondo il regolamento del documento di Polizia Idraulica, non è consentita la realizzazione di alcun manufatto stabile; il divieto viene definito all'art. 17, di cui si riporta l'estratto normativo:

"Art. 17 - Attività Edilizia

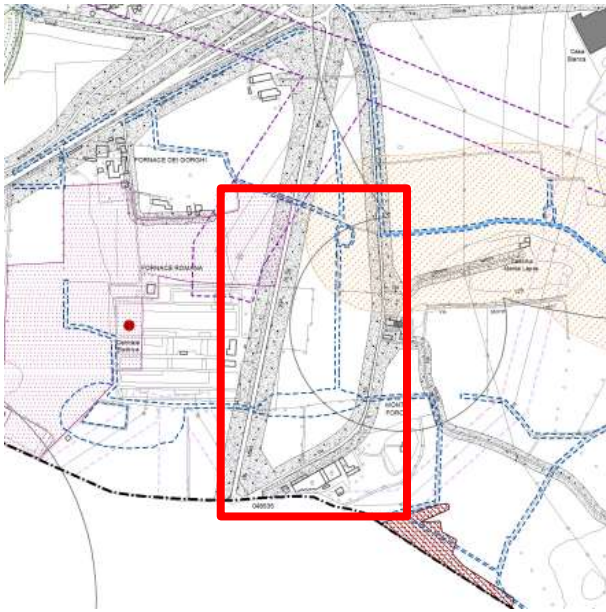
1) All'interno delle fasce di rispetto e delle aree di divagazione ed espansione dei corsi d'acqua non è consentita la realizzazione di alcun manufatto stabile; l'attività edilizia dovrà limitarsi esclusivamente ad interventi di recupero del patrimonio edilizio

(esistente già dalla prima data di entrata in vigore di norme sul Reticolo Idrico Minore) così come definiti dall'Art. 27 della L.R. 12/2005, dalla lettera a) alla lettera d) comprese. Tali interventi sono assentibili a condizione che non venga alterata l'impronta dell'edificio/manufatto esistente e non comportino aumento di superficie o volume all'interno della fascia di rispetto [...]."

B. Allevamenti

L'ambito, secondo la tavola "sistema di vincoli" è interessato dalla fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici.

> PGT DdP T02.c – Sistema dei vincoli



Limite rispetto allevamenti zootecnici
(regolamento di igiene)

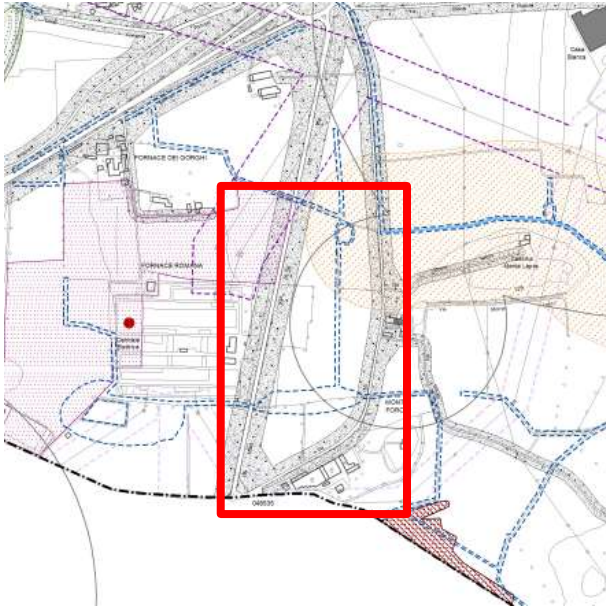
- limite rispetto allevamenti a carattere familiare = 50 metri
- limite rispetto allevamenti a carattere familiare = 200 metri
- limite rispetto allevamenti a carattere familiare = 500 metri

3.1.3 Vincoli paesaggistici e archeologici

A. Beni paesaggistici

Da PGT l'ambito di trasformazione è interessato dalla fascia di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua istituita dall'art. 142, comma 1, lettera c del D. Lgs. 42/2004.

> PGT DdP T02.c – Sistema dei vincoli



Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d’acqua (art. 142, comma 1, lettera c, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)

Si evidenzia però che sono presenti incongruenze con gli strumenti urbanistici sovraordinati al PGT.

Da un’analisi del Sistema informativo dei Beni Paesaggistici della Lombardia (SIBA) l’area non risulta essere interessata da vincoli paesaggistici. L’ambito confina a sud con l’area di notevole interesse pubblico (parco locale di interesse sovracomunale) ai sensi degli articoli 136 comma 1 lettere c) e d), 138 comma 3, 140 e 141 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. L’area in oggetto è la numero 246, “Area panoramica comprendente parte del Comune di Castiglione delle Stiviere con colline arborate, castelli medioevali e borghi”, istituita con decreto ministeriale del 22 aprile 1966.

Inoltre, non è individuata nessuna fascia di tutela di corso d’acqua insistente sull’ambito.

> Geoportale Lombardia SIBA– Regione Lombardia- Aree di notevole interesse pubblico



Perimetro delle Aree di notevole interesse pubblico



Aree di notevole interesse pubblico

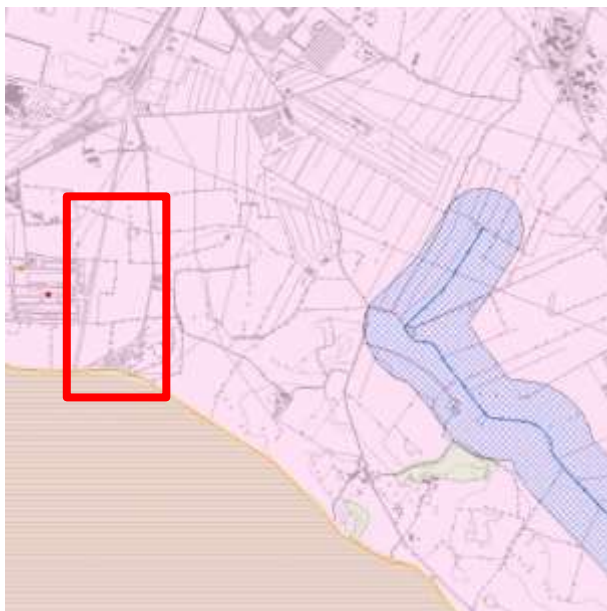


Aree di rispetto corsi d’acqua tutelati

Anche dall'analisi del PTCP della Provincia di Brescia, non è emerso alcun vincolo paesaggistico insistente sull'area.

Nello specifico si riporta un estratto della tavola di ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali.

> PTCP Tav. 2.7 – Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali



Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (D. Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera c, ex L. 431/85)

In via cautelativa viene allegata istanza di parere preventivo alla Soprintendenza, ai sensi dell'art. 16 della L.1150/42.

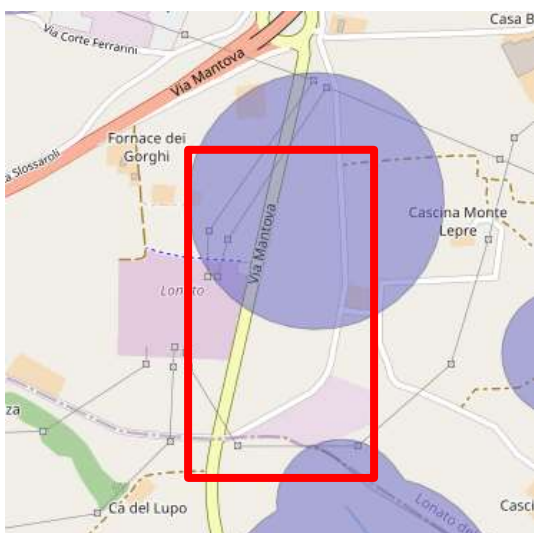
Si rimanda al Comune la verifica di tale incongruenza.

B. Aree di interesse archeologico

Dai dati disponibili non si riscontrano aree a vincolo archeologico all'interno dell'area di riferimento.

C. Beni culturali

> Estratto SITAP Beni culturali



Vincoli "ope legis", D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 escluse lettera e, h, m,

3.1.4 Vincoli architettonici

Dalla consultazione delle mappe dei Beni Culturali della Regione Lombardia (SirBeC), l'area non è interessata da edifici storico architettonici tutelati.

> Geoportale Lombardia SIRBeC



Architettura religiosa e rituale

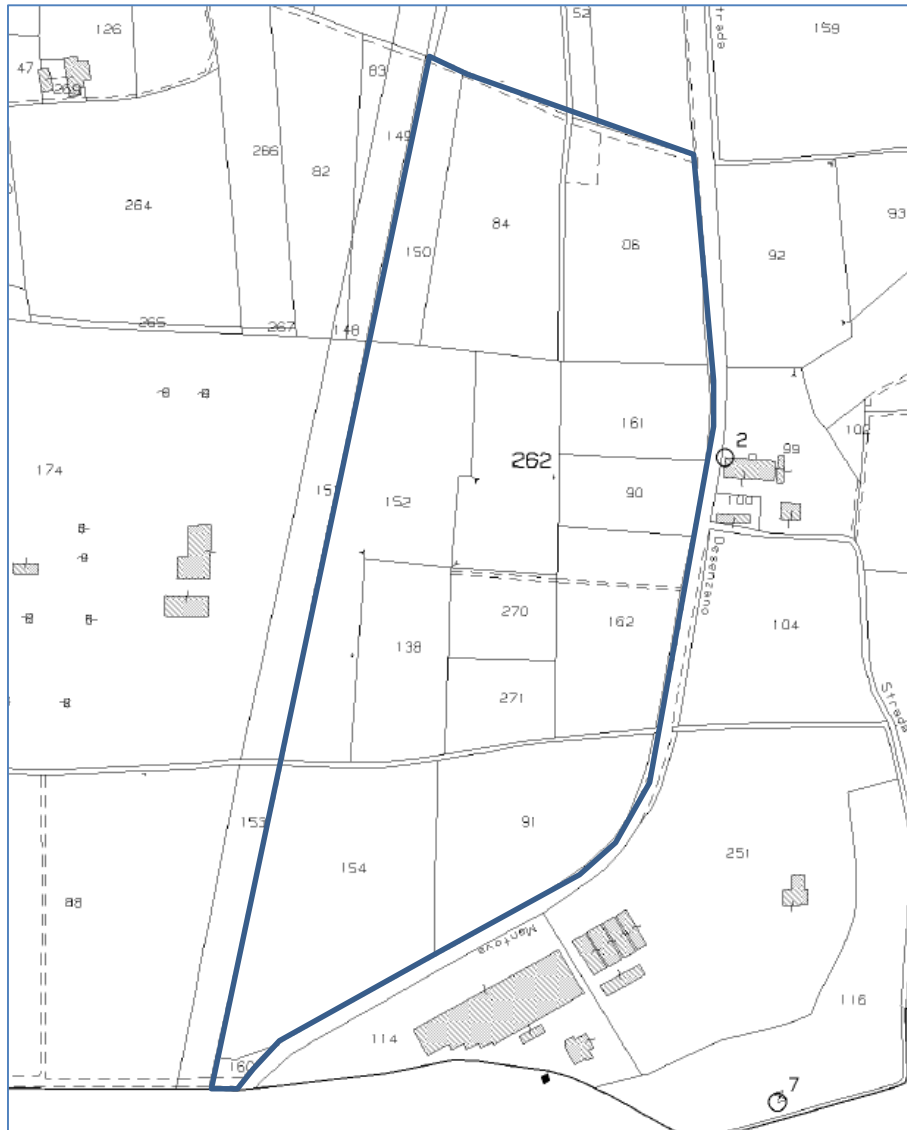
4.0 La proposta progettuale

Nel capitolo seguente, una descrizione della proposta progettuale di realizzazione di un comparto a destinazione d'uso logistica all'interno dell'ambito di trasformazione n. 13 del Comune di Lonato del Garda.

4.1 Indagine catastale

L'estratto mappa di seguito presentato individua i mappali di cui si compone l'ambito d'intervento:

> Estratto mappa catastale





Di seguito si riportano i mappali interessati dal piano attuativo.


FOGLIO	MAPPALE
62	160
62	154
62	91
62	138
62	271
62	270
62	162
62	152
62	262
62	161
62	90
62	150
62	84
62	86


THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS


	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	62	160		SEMINATIVO	1	0	3	70	Euro: 2,29	Euro: 2,29		


	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	62	154		SEMINATIVO	2	1	39	40	Euro: 75,59	Euro: 82,79		


	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	62	91		SEMINATIVO	2	0	95	50	Euro: 51,79	Euro: 56,72		


	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	62	138		SEMINATIVO	2	0	55	0	Euro: 29,83	Euro: 32,67		


	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	62	271		SEMINATIVO	2	0	30	68	Euro: 16,64	Euro: 18,22		


	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	62	270		SEMINATIVO	2	0	30	67	Euro: 16,63	Euro: 18,22		


	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	62	162		SEMINATIVO	2	0	74	20	Euro: 40,24	Euro: 44,07		

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	62	152		SEMINATIVO	2	1	16	0	Euro: 62,90	Euro: 68,90		

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	62	262		SEMINATIVO	2	0	61	25	Euro: 33,21	Euro: 36,38		

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	62	161		SEMINATIVO	2	0	43	60	Euro: 23,64	Euro: 25,90		

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	62	90		SEMINATIVO	2	0	32	70	Euro: 17,73	Euro: 19,42		

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	62	150		SEMINATIVO	3	0	40	60	Euro: 17,82	Euro: 23,06		

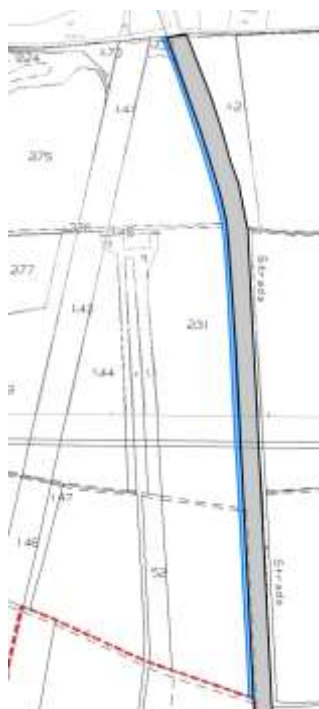
	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
<input checked="" type="radio"/>	62	84				0	0	0			0000000	

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
●	62	86		SEMINATIVO	3	0	95	30	Euro: 41,84	Euro: 54,14		

Il Piano Attuativo prevede l'intervento anche sulla strada comunale di Via Mantova.

Per consentire il passaggio dei mezzi pesanti nei due sensi di marcia si prevede l'allargamento della sede stradale che insisterà in parte sull'area catastale della strada, per cui si chiede la messa a disposizione dell'area al Comune, e in parte sui mappali di proprietà privata esterni all'ambito identificati al Catasto Terreni foglio 62, mappali 231 e 232. Di seguito viene riportata un'immagine con identificato in grigio il mappale strada e in azzurro le aree nelle disponibilità del Proponente.

> *Identificazione aree*



4.2 Conformità del progetto alla disciplina urbanistica di riferimento

4.2.1 Dati urbanistici

Di seguito si presentano le disposizioni in merito allo sviluppo progettuale previsto per l'ambito di trasformazione. Parte integrante della presente relazione, a cui si rimanda per elementi di dettaglio, sono gli elaborati del Piano Attuativo denominati:

3.1 *Planimetria di inquadramento*

3.2 *Planivolumetrico*

3.3 *Planimetria generale: verifiche urbanistiche*

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
 Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
 +39 (02) 36520482
 Partita iva e codice fiscale: 10465020963



3.4 Verifiche analitiche delle aree a standard assoggettate ad uso pubblico

> Planivolumetrico di progetto



THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY
+39 (02) 36520482
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Dati PGT	Dati di progetto	Verifica
Superficie territoriale (ST) = 99.810 mq	Superficie Territoriale (ST) da rilievo = 93.406 mq	V
Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) = 0,70 mq/mq		
SLP massima = 65.384,20 mq	SLP di progetto = 30.326 mq Superficie Lorda di pavimento (SLP) convenzionata = 35.000 mq	V
Rapporto di Copertura (RC) massimo = 0,45 sulla ST	RC= 0,32 su ST	V
Superficie Coperta (SC) massima = 42.032,70 mq	Superficie Coperta (SC) di progetto = 29.458 mq Superficie coperta (SC) convenzionata = 35.000 mq	V
Verde profondo (VP) = 15% ST = 14.010,90 mq	Verde profondo (VP) di progetto = 37.445,20 mq	V
Altezza (H) massima = 10,50 ml	Altezza (H) max indicativa = 10,50 ml Si rimanda all'art. 3 della convenzione allegata	V
Parch. pertinenziali (PP) = 10.500 mq	Parch. pertinenziali di progetto = 18.033,00 mq	V

4.2.2 Aree per servizi pubblici

La dotazione di servizi richiesta per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione 13 individuato dal PGT del Comune di Lonato del Garda è prevista in aree pari al 20% della SLP, di cui almeno il 50% monetizzabile:

Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
		CM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere				
		% mc, slp	mq slp	f) (▲)	g)						a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)	i)	l)	ll)		
											mq/ab	% sp	% ci	mq/ab	% sp	% ci	% sp	% ci	a.u.	l	ll	
edilizia agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
artigianato di servizio	5b	A	20	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	100	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA
attività non riconosciute	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
artigianato e industria	5d	A(o)	20	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	50	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA
commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

Vista la previsione di convenzionamento di una SLP superiore alla SLP effettivamente realizzata (30.326 mq), ovvero di verificare la conformità del progetto di Piano Attutivo su una SLP pari a 35.000 mq, di seguito la verifica delle aree per servizi pubblici.

Dati PGT	Dati di progetto	Verifica
Aree per servizi minime = 20% SLP convenzionata		

Aree per servizi minime = 7.000 mq	Aree per servizi di progetto = 3.500 mq Aree per servizi monetizzate = 3.500 mq	V
---	--	---

Si prevede l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi reperite all'interno dell'ambito di trasformazione.

Si rimanda al paragrafo dei costi per la quantificazione della monetizzazione.

4.2.3 Destinazione d'uso

All'interno dell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni: Residenza, come residenza di servizio (1d), Direzionale come complesso per uffici (3a), studio professionale (3b), ufficio complementare (3c); Commerciale ma soltanto come esercizio di vicinato (4a), pubblico esercizio (4f), media distribuzione di vendita (4b), centro commerciale (4d); Produttivo, come artigianato di servizio (5b), **artigianato e industria (5d)**; Sale da ballo o discoteche (7a).

Destinazioni d'uso degli edifici	Destinazioni		Modalità d'intervento							Aree per servizi pubblici												
	Ammissibilità	CM % mc; slp	SDM mq slp	MS		RRG	RE	RU	A	GDU	NC	PA		PdC		SP di qualità		Esecuzione opere				
				f)	g)							a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)	j)	
				(▲)	pl	ma/ta	% sp	% c	imp/ab	% sp	% c	% sp	% c	% sp	% c	% sp	% c	% sp	% c			
extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
artigianato di servizio	5b	A	20	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	100	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA
attività non riconosciute	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
artigianato e industria	5d	A(o)	20	\	\	\	\	\	\	\	PL	\	20	50	\	\	\	38,50	100	NA	NA	NA
commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Tra esse si ritrova la destinazione **"artigianato e industria" (5d)** che le norme tecniche di attuazione del PGT, art. 19.3 così definiscono:

"5d Artigianato e industria"

Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre, si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta ed i depositi funzionali alle predette attività, ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì comprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri."

Pertanto, considerando quanto previsto ai sensi dell'articolo 51 c. 1 della L.r. 12/05, si ritiene che tale destinazione sia conforme a quanto previsto dalla proposta progettuale per la realizzazione di un edificio a destinazione logistica. La destinazione logistica viene infatti espressamente prevista nelle destinazioni d'uso artigianato e industria (5d) del PGT del Comune di Lonato del Garda.

Di seguito si riporta l'articolo della Legge Regionale 12/2005 a cui viene fatto riferimento.

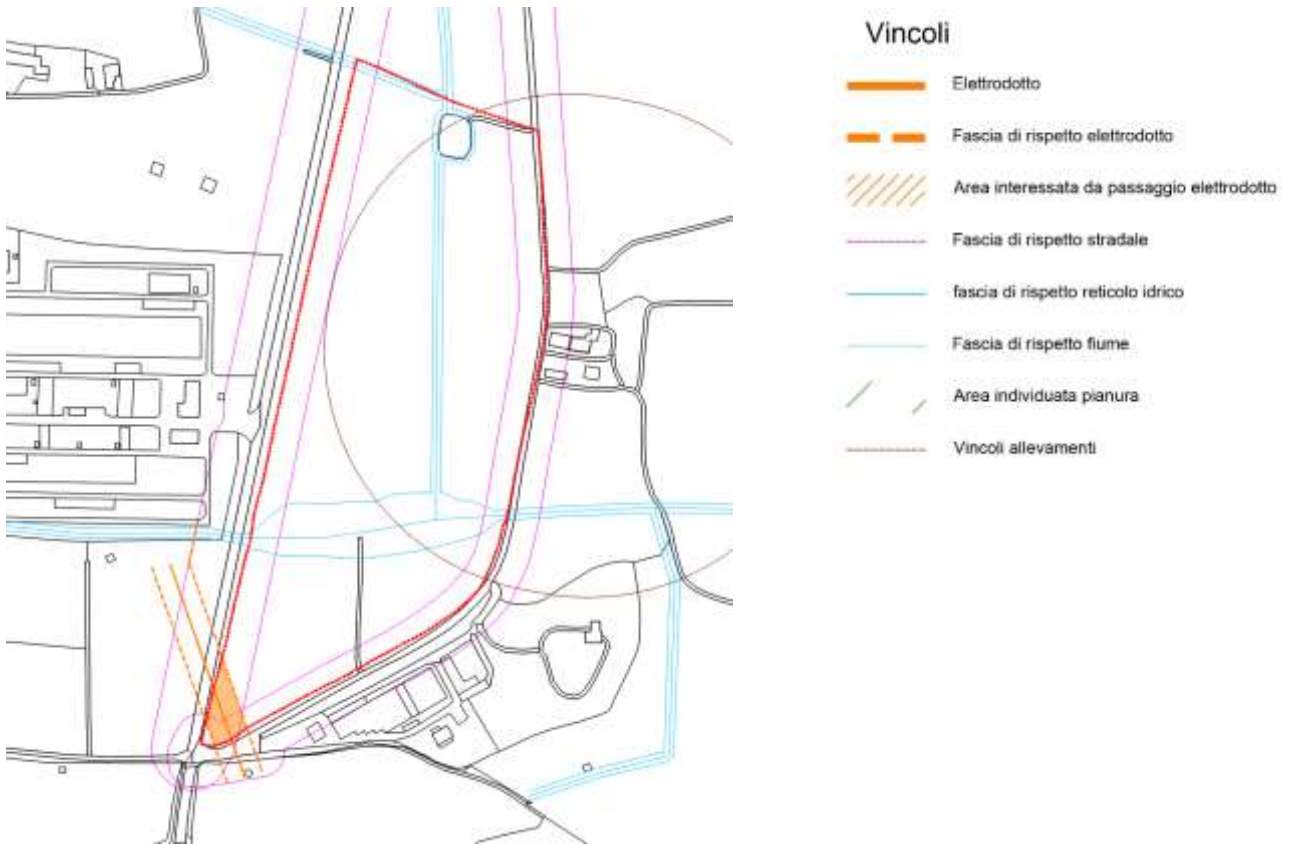
Art. 51 L.r. 12/05, c.1: 1. "Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. [...] è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista

dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. [...] Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.[...] Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, [...] le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT".

4.3 Conformità del progetto al sistema dei vincoli

Il planivolumetrico è conforme al sistema dei vincoli.

> Identificazione dei vincoli allo stato di fatto



Si prevede lo spostamento della roggia che attraversa l'ambito in direzione nord-sud e la manutenzione del canale che attraversa l'ambito in direzione est-ovest, con riduzione delle aree di esondazione, attraverso interventi idraulici presentati e descritti negli studi specialistici "5.11_Studio idraulico per proposta di modifica del vigente "Documento di polizia idraulica del Reticolo Idrico Minore" e 5.14_Studio idrologico e idraulico di riduzione aree di esondazione".

Per una migliore identificazione dei vincoli si rimanda alla Tavola 3.3 Planimetria generale: verifiche urbanistiche.

4.4 Opere di urbanizzazione

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- Area verde standard
- Sottoservizi
- Riqualificazione di Via Mantova

L'area verde standard sarà asservita all'uso pubblico e verrà garantita la sua manutenzione per i primi 3 anni di esercizio dell'attività.

Le opere di riqualificazione riguardano l'allargamento della sede stradale, il rifacimento dell'asfalto esistente di Via Mantova, l'adeguamento dello svincolo della rotatoria a nord e dell'incrocio sulla exSS576 a sud.

Tali opere di adeguamento verranno realizzate a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria. A seguito del collaudo delle opere, la strada verrà ceduta al Comune. Tuttavia, il Proponente si impegna a garantire al Comune un contributo annuo per la manutenzione stradale per i primi 3 anni di esercizio dell'attività. Difatti Via Mantova sarà percorsa dai mezzi pesanti in ingresso e in uscita dal polo logistico, evitando il passaggio sulla Strada Provinciale.

4.5 Il progetto architettonico

Il piano attuativo dell'AdT 13 prevede la realizzazione di un edificio destinato ad attività di logistica.

La tipologia edilizia prevista è quella tipica degli edifici destinati a tale attività, caratterizzata da una maglia strutturale con grandi luci, tamponamenti con un ridotto numero di aperture, grandi altezze e notevoli dimensioni. Quello che distingue il progetto di Lonato è la tendenza a seguire strategie innovative e sostenibili, nel rispetto del territorio e della società in cui si interviene.

L'obiettivo è progettare un edificio secondo la strategia LEED, volto a utilizzare risorse più efficienti rispetto agli edifici convenzionali, con materiali e impianti innovativi e performanti.

L'edificio prevederà al suo interno uno spazio dedicato alla logistica manuale o automatizzata e due manufatti destinati ad uffici e attività collaterali alla logistica quali direzione, amministrazione, servizi igienici/spogliatoi.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

L'involucro esterno del magazzino sarà realizzato con pannelli modulari performanti termicamente e colorati con gradazioni di verde in modo tale da richiamare i colori della natura, integrandosi così nel paesaggio circostante.

Nel basamento in calcestruzzo troveranno spazio le baie di carico dotate di coperture retrattili per la protezione delle operazioni in caso di pioggia.

Gli uffici operativi saranno riconoscibili per la trasparenza e l'apertura verso l'esterno. La differenza di destinazione d'uso rispetto alla warehouse è marcata maggiormente, oltre che dal materiale trasparente, anche da un portale metallico che inquadra le strutture destinate ad uffici che sporge rispetto al filo della facciata.

4.6 Contributo di costruzione, fondo aree verdi, standard aggiuntivo di qualità

Di seguito si riporta il calcolo del contributo di costruzione rispetto alla SLP convenzionata.

I valori tabellari di riferimento per il calcolo del contributo di costruzione fanno riferimento alla Deliberazione Giunta Comunale n. 221 del 24.12.2013.

Le quote di **standard di qualità** per l'ambito sono stabilite al **valore di 38,5% di mq di SLP**. Tutte le opere individuate come standard di qualità potranno essere modificate o sostituite, su richiesta del Comune, nell'ambito degli interventi previsti dal PdS.

Inoltre, a completamento del quadro economico, si riporta il calcolo della monetizzazione degli standard.

Per maggiori specifiche si rimanda alla relazione economica allegata alla documentazione.

LONATO DEL GARDA - AT 13			
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - CC			
	Valore tabellare (€/mq)	SLP convenzionata (mq)	TOTALE
a) Oneri di urbanizzazione primaria	9,79	35.000,00	€ 342.650,00
<i>a scomputo opere di urbanizzazione</i>			
b) Oneri di urbanizzazione secondaria	8,56	35.000,00	€ 299.600,00
c) Smaltimento rifiuti	2,64	35.000,00	€ 92.400,00
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE			734.650,00 €
MAGGIORAZIONI PER INTERVENTI COMPENSATIVI			
d) Art. 43 c.2 bis - L.r. 12/05			€ 36.732,50

<i>(5% a+b+c)</i>			
e) Art 43 c.2 sexies lett. b - L.r. 12/05	€	36.960,00	
<i>(40% a)</i>			
f) Art. 43 c.2 sexies lett. c - L.r. 12/05	€	46.200,00	
<i>(50% c)</i>			
TOTALE MAGGIORAZIONI DA L.R. 12/05 ART. 43		119.892,50 €	

CONTRIBUTO AGGIUNTIVO - CA			
	Valore monetizzazione (€/mq)	SLP convenzionata (mq)	TOTALE
g) Contributo aggiuntivo	30,8	35.000,00	415.030,00 €
<i>da applicare al 38,50% di SLP</i>			

MONETIZZAZIONE STANDARD - M			
	Valore monetizzazione (€/mq)	Dotazione standard minima (mq)	TOTALE
h) Monetizzazione standard	56	7.000,00	196.000,00 €
<i>da applicare al 50% degli standard richiesti</i>			

Inoltre, il Proponente si impegna alla corresponsione di un contributo manutentivo stradale annuo per i primi 3 anni di esercizio dell'attività. Si rimanda all'elaborato 5.2 "Relazione economica" per la quantificazione economica del contributo.

5.0 Studi specialistici

5.1 Relazione geologica, geotecnica e sismica

Nell'area di intervento sono state svolte delle indagini specifiche per la valutazione del livello di falda e per la definizione della categoria sismica del sottosuolo. Il sottosuolo evidenzia una notevole variabilità di comportamento, da francamente granulare a coesivo a misto granulare-coesivo.

A seguito delle indagini geoelettriche si è confermato quanto riportato da PGT: il comportamento geotecnico varia da nord a sud.

Inoltre è confermata la bassa soggiacenza della falda rispetto al piano campagna (circa 1 m).

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

La categoria sismica di sottosuolo verificata ricade nella categoria B: “Rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti”.

Per maggiori dettagli si rimanda allo studio specialistico specifico Allegato 1 “Relazione geologica, geotecnica e sismica”.

A seguito del recepimento del “Parere tecnico documentazione geologica-geotecnica-idrogeologica-idraulica-richiesta di integrazione documentale” è stato predisposto un addendum all’Allegato 1 (Allegato 1.1).

5.2 Relazione ambientale suolo e falda

Per verificare lo stato qualitativo del suolo e sottosuolo è stato svolto un prelievo di n. 12 campioni.

Tutti i campioni sono risultati conformi ai limiti previsti dal D.lgs. 152/06 Titolo V, Allegato V, Tabella 1, Colonna B per “Siti ad uso commerciale e industriale”.

Per lo stato qualitativo della falda sottostante l’area sono stati prelevati n.2 campioni, che sono risultati conformi ai limiti previsti dal D.lgs. 152/06, Allegato V, Tabella 2, “Concentrazione soglia di contaminazione nelle acque sotterranee”.

Per maggiori dettagli si rimanda allo studio specialistico specifico Allegato 2 “Relazione ambientale suolo e falda”.

5.3 Valutazione previsionale di impatto acustico

Allo stato di fatto l’area di intervento si presenta come un’area agricola priva di insediamenti.

Ai fini della valutazione previsionale di impatto acustico ex art.8 c.4 L.447/95 in data 27/05/2021 sono stati effettuati dei rilievi ante operam in periodo diurno per mappare il clima acustico del territorio allo stato di fatto.

Successivamente si sono effettuate delle simulazioni all’interno dell’area con l’inserimento dell’attività di progetto in periodo diurno, con necessarie opere di mitigazione.

Il clima acustico della zona risulta invariato allo stato di progetto, garantendo il rispetto dei limiti di immissione sonora e dei limiti differenziali previsti ai ricettori considerati.

Si prescrive di effettuare un’indagine acustica quando l’attività sarà in funzione al fine di valutare in opera il rispetto dei limiti normativi di riferimento.

Per specifiche si rimanda allo studio Allegato 3 “Valutazione previsionale di impatto acustico”.

5.4 Studio di impatto viabilistico

Lo studio è stato effettuato per verificare gli effetti indotti dalla realizzazione dell’intervento di progetto sul sistema della viabilità presente. È quindi stato articolato nelle seguenti fasi:

- ricostruzione dello stato di fatto tramite la descrizione della domanda, dell'offerta e dell'interazione domanda/offerta di trasporto e valutazione del quadro programmatico;
- descrizione dell'intervento, dell'accessibilità e valutazione della mobilità che si stima possa essere indotta dall'intervento;
- valutazione dell'impatto del potenziale traffico aggiuntivo in relazione ai flussi veicolari e alla capacità residue delle strade interessate esistenti e di previsione.

L'ambito si trova in un contesto favorevole per l'accessibilità alla rete viabilistica principale extraurbana ed al sistema autostradale tramite il rapido collegamento con lo svincolo di Desenzano della A4 Torino-Venezia sebbene l'area non sia servita dal trasporto pubblico locale.

Nello scenario di progetto il traffico indotto risulta di consistenza limitata e non modifica le condizioni di deflusso della rete esistente. Pertanto, l'intervento risulta compatibile con il sistema viabilistico prefigurato con impatti limitati sul traffico.

Per maggiori dettagli si rimanda a Allegato 4 "Studio di impatto viabilistico".

5.5 *Compatibilità idraulica*

A seguito del recepimento del "Parere tecnico documentazione geologica-geotecnica-idrogeologica-idraulica-richiesta di integrazione documentale" è stato redatto un documento di verifica della compatibilità idraulica del progetto con i corpi idrici recettori. Infatti il progetto di invarianza idraulica prevede che le acque scolanti siano immesse, previa laminazione e trattamento disoleante, nel reticolo idrico recettore 9429-9402.

Dal canale 9429, interno all'area di progetto e adeguato per ridurre l'area di esondazione, le acque confluiscono nel canale cod. 9402, esterno all'area, per cui sono state svolte delle indagini per la ricostruzione dell'alveo e delle portate, al fine di verificare la compatibilità idraulica.

Si rimanda all'Allegato 5 per maggiori dettagli.

5.6 *Progetto invarianza idraulica*

Il progetto prevede che tutte le acque di origine meteorica (bianche) che dilavano le superfici impermeabilizzate delle aree private (coperture, carreggiate, parcheggi) vengano smaltite, previa laminazione e trattamento disoleante, nei canali irrigui appartenenti al reticolo idrico minore – RIM.

Il sistema di laminazione in progetto è costituito da scatolari in c.a. a sezione rettangolare e da tubazioni a sezione maggiorata.

Per maggiori dettagli si rimanda allo studio specialistico allegato 6 "Principi di invarianza idraulica (aree private)".

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

5.7 Progetto paesaggistico

Il progetto del verde all'interno dell'ambito si pone in continuità con i caratteri tipici del paesaggio agricolo in cui si inserisce l'intervento.

Sono previste quattro tipologie di verde: le grandi macchie boscate, i filari arborei di pioppo cipressino lungo il margine ovest, gli esemplari arborei isolati ed infine fasce tampone con vegetazione ripariale lungo le vene d'acqua e le aree umide inserite nell'area di progetto.

L'utilizzo di indicatori specifici hanno permesso la verifica della qualità dell'intervento.

Per maggiori dettagli si rimanda allo studio specialistico specifico Allegato 7 "Il sistema del paesaggio e del verde".

5.8 Compatibilità elettromagnetica

Come analizzato nei paragrafi precedenti, l'area in oggetto è attraversata in parte da un elettrodotto.

Pertanto, è stato predisposto uno studio specifico sulla compatibilità elettromagnetica, a cui si rimanda per maggiori dettagli (Allegato 8 Studio di compatibilità elettromagnetica)

Dalla verifica dell'intensità del campo elettromagnetico si sono rilevati valori inferiori al valore di attenzione e ai valori di esposizioni prescritti dalla Normativa vigente (D.P.C.M. 08 LUGLIO 2003).

5.9 Studio sulla salute pubblica

Rispetto alla componente acqua, la tipologia di attività insediata non genera acque reflue di processo e non prevede l'installazione di alcun impianto di lavorazione. Pertanto non ci sono elementi di rischio per la componente ambientale e sociale.

La tipologia di attività sarà tale da non determinare pericoli di contaminazione delle superfici scolanti tale da provocare un potenziale inquinamento e del suolo e delle acque di falda.

La componente rumore non risulta generare un impatto sulla componente ambientale e non può pertanto costituire un elemento di esposizione per la popolazione.

Per quanto riguarda la componente atmosfera si rimanda allo studio specifico allegato.

Per maggiori dettagli si rimanda allo studio sulla salute pubblica (Studio sulla componente salute pubblica (ex D.g.r. 8 febbraio 2016 - n. X/4792)).

5.10 Impatto emissioni inquinanti in atmosfera

Il presente studio è stato svolto per quantificare le emissioni inquinanti derivanti dal traffico veicolare indotto dalla realizzazione del progetto e derivanti dalla conversione dell'area agricola in logistica.

L'analisi delle emissioni inquinanti è stata svolta rispetto allo stato di fatto (situazione di traffico attuale), alla fase di cantiere e allo stato di progetto (situazione di traffico a seguito della realizzazione dell'intervento).

Per la quantificazione delle emissioni dal traffico veicolare lungo gli assi viari, in riferimento allo stato di fatto, si è fatto riferimento ai risultati dei rilievi radar effettuati in corrispondenza dell'area di intervento e delle rotonde della viabilità circostante. Si rimanda allo studio di impatto viabilistico per il dettaglio sul traffico circolante.

Le concentrazioni calcolate per lo scenario di progetto e della fase di cantiere risultano entro i limiti di qualità ambientale di cui al D.Lgs 155/2010.

Per maggiori dettagli sulla quantificazione delle emissioni da traffico veicolare e sulla valutazione degli impatti si rimanda al documento Allegato 10 "Studio sulla ricaduta di inquinanti in atmosfera da traffico indotto".

5.11 Modifica elemento idrografico del RIM

All'interno dell'area è presente un elemento idrografico con andamento nord-sud per cui si richiede una modifica puntuale ai fini della realizzazione del progetto.

Il tratto idrografico risulta inserito entro il Reticolo Idrico Minore di competenza comunale (RIM) come corso d'acqua in sezione naturale, affluente dello Scolo Redone Superiore, e identificato dal codice RIM 9430.

Si propone la sostituzione del tratto in oggetto con un nuovo canale in terra, spostato a est rispetto al precedente, avente sezione pressoché analoga all'esistente.

Dallo studio risulta che le modifiche proposte comportano miglioramenti al sistema idrografico complessivo dell'area.

Inoltre si sottolinea che tale modifica, se approvata, comporterà una revisione/aggiornamento del PGT vigente (carta dei vincoli e carta idrogeologica).

Per maggiori dettagli si rimanda allo studio specifico Allegato 11 "Studio idraulico per proposta di modifica del vigente "Documento di polizia idraulica del Reticolo Idrico Minore"

5.12 Verifica archeologica

Le indagini archeologiche preliminari condotte nell'area di intervento hanno permesso di escludere la presenza di elementi di interesse archeologico nell'intera superficie oggetto di indagine.

THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

Si allega alla documentazione l'autorizzazione della Soprintendenza alla realizzazione delle opere di progetto (Allegato 13).

Per maggiori dettagli si rimanda al rapporto tecnico relativo ai saggi archeologici effettuati (Allegato 12, Rapporto archeologico)

5.13 Riduzione aree di esondazione

All'interno dell'area di intervento scorre con andamento est-ovest un canale classificato dal Reticolo Idrico Minore (RIM) del Comune di Lonato del Garda con n.9429.

Il canale presenta un'area di esondazione piuttosto estesa, con larghezza media di circa 40 m; le esondazioni sono causate dalle criticità di alcune sezioni del canale e dalle condizioni di mancanza di manutenzione ordinaria dello stesso.

Si prevede quindi l'esecuzione di interventi tali da rendere idoneo il canale e ridurre le aree di esondazione all'ingombro della sezione idraulica.

In sintesi si prevede:

- Manutenzione ordinaria
- Rimozione di manufatti di sottopasso
- Nuovo manufatto di attraversamento previsto per la nuova strada di accesso
- Adeguamento della sezione idraulica: la quota minima di sponda deve essere pari a 117.70 msm così da avere un franco idraulico superiore a 1 m.

Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione e alle tavole dell'Allegato 14 "Studio idrologico e idraulico per riduzione delle aree di esondazione".

5.14 Impatto paesistico

Considerando le tabelle per la determinazione dell'impatto paesistico il progetto risulta di impatto paesistico rilevante ma tollerabile.

Il progetto si inserisce in un sito ad oggi pianeggiante, pertanto dal punto di vista dell'incidenza morfologica e visiva determina inevitabilmente un ingombro visivo dei profili paesaggistici e un'alterazione dei caratteri morfologici del luogo. Queste alterazioni sono state prese in considerazione per il concept del progetto. La posizione degli edifici è arretrata rispetto ai principali punti visuali nella misura sufficiente alla realizzazione di fasce di mitigazione alberate; inoltre, i mutamenti dell'assetto morfologico non comportano ingenti alterazioni delle forme naturali del suolo e risultano in coerenza con i sistemi di interesse naturalistico. Gli elementi naturalistici non vengono pertanto intaccati direttamente, ma vengono protetti e preservati dalle fasce di mitigazione progettate.

Si rimanda all'Allegato 15 "Esame paesistico del progetto ai sensi della DGR 8 novembre 2002 n 7/11045".

5.15 Screening per la Valutazione di Incidenza

Vista la vicinanza dell'area di intervento con la zona protetta del Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere (SIC-ZPS IT20B018), oltre alla compilazione del Modulo per lo screening di incidenza (Allegato F della DGR 4488/2021), è stata predisposta una relazione per la procedura di valutazione di incidenza ambientale (VINCA).

Il progetto prevede la realizzazione di opere a verde, compresa la rifunzionalizzazione dei canali e la rinaturalizzazione dello specchio d'acqua. Tali interventi permetteranno di implementare la biodiversità e dare sostegno alla fauna esistente. Pertanto si ritiene che il progetto non crei alcuna interferenza con gli habitat protetti del Complesso.

Si rimanda all'Allegato 16 "Screening per la Valutazione di Incidenza" per dettagli.