

SUAP NUOVO ALBERGO

"Località Lido di Lonato"

Committenti

URBANI S.R.L.
Via Virgilio, 8
37012 Bussolengo (VR)
C.F. - P.Iva 02297880235

GOBO S.A.R.L.
Via Virgilio, 8
37012 Bussolengo (VR)
C.F. - P.Iva 01731890982

GOBO S.R.L.
37015 Desenzano del Garda (BS)
C.F. - P.Iva 01731890982

rev.**data**

R00 Ottobre 2015

R01 Luglio 2016

R02 Settembre 2016

Progettista

Arch. Massimo Marai
Viale Venezia n. 89
25123 Brescia
C.F. MRA MSM 58B14 B157W
P.I. 03605730989

**COERENZA DEL SUAP CON LA RETE ECOLOGICA
E PROGETTO DI MITIGAZIONE**

ALLEGATO A02SU

scala

/



INDICE

1 - PREMESSA	p.	5
2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO	p.	6
3 - RETE ECOLOGICA REGIONALE	p.	13
4 - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	p.	16
4.1 <i>Tavola 2.6 Rete verde paesaggistica</i>	p.	16
4.2 <i>Tavola 2.7 Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici culturali</i>	p.	21
4.3 <i>Tavola 3.3 Pressioni e sensibilità ambientali</i>	p.	24
4.4 <i>Tavola 4 Rete Ecologica Provinciale</i>	p.	28
5 - RETE ECOLOGICA COMUNALE	p.	31
6 - ASPETTI DIMENSIONALI E COMPOSITIVI DEL PROGETTO DI SUAP	p.	37
7 - PROGETTO PRELIMINARE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	p.	41

1 PREMESSA

La presente *Relazione* costituisce parte integrante della documentazione relativa allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) finalizzato alla realizzazione di nuove strutture turistico alberghiere con annesse aree a parcheggio pertinenziale e che coinvolge le aree classificate dallo strumento urbanistico vigente in *Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica*.

Obiettivo del presente studio è la distinta analisi della Rete Ecologica sia a scala regionale che provinciale e locale dell'area oggetto di intervento con lo scopo di definirne la coerenza e la proposta del verde di progetto.

La proposta di SUAP, in variante allo strumento urbanistico vigente (PGT), nello specifico al Documento di Piano, interessa le aree catastalmente così identificate:

Destinazione PGT vigente	Comparto SUAP (mappali interessati)
Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica	Foglio 7, mappale 50
Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica	Foglio 7, mappale 51
Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica	Foglio 7, mappale 140
Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica	Foglio 7, mappale 141
Ambiti per servizi pubblici o d'interesse pubblico e collettivo	Foglio 7, mappale 130
Ambiti per servizi pubblici o d'interesse pubblico e collettivo	Foglio 7, mappale 131
Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica	Foglio 7, mappale 139
Ambiti per servizi pubblici o d'interesse pubblico e collettivo	Foglio 7, mappale 238
Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica	Foglio 7, mappale 342

Il progetto di SUAP oggetto della presente *Relazione* propone la realizzazione di un complesso edilizio da riservare alla destinazione turistico alberghiera; la nuova struttura ricettiva si collocherà nella parte sud-est del comparto, mentre per le restanti aree sono previste opportune opere di mitigazione ambientale, sistemazione del verde mediante la piantumazione di nuovi esemplari di ulivi, realizzazione dei necessari parcheggi pertinenziali nonché delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo che costituiscono cessione a favore dell'Amministrazione Comunale.

2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

L'area interessata dal progetto di SUAP si colloca nel settore nord orientale del territorio amministrativo del Comune di Lonato, nello specifico nella porzione che si protende e affaccia sulle sponde del Lago di Garda (*Lido di Lonato del Garda*).

Confina a nord con il limite amministrativo del comune di Padenghe s/G con ambiti classificati dal PGT vigente quali *Aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse generale*, a sud con il limite amministrativo del comune di Desenzano d/G con ambiti classificati dal PGT vigente quali *Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico–ambientale ed ecologico*, a est con *Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica* e la viabilità pubblica, che lo separa da aree classificate dal PGT vigente quali *ambiti per servizi pubblici o d'interesse pubblico e collettivo* ed il Lago di Garda, ad ovest con la viabilità pubblica che lo separa da aree classificate come *Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o riqualificazione ambientale*.

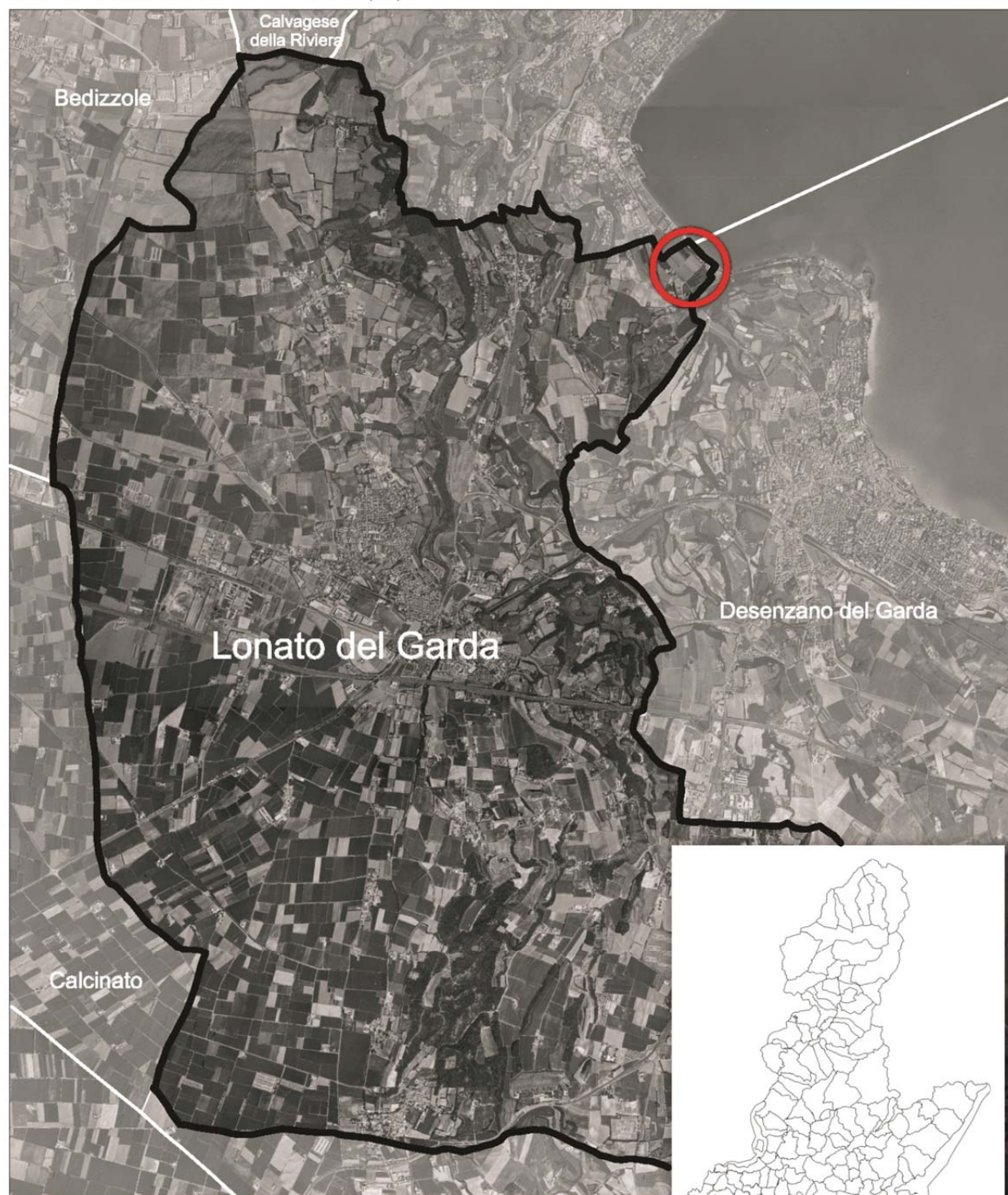
Le aree oggetto di SUAP sono caratterizzate dal punto di vista morfologico da un lieve declivio, da ovest verso est. Sono occupate principalmente da seminativo semplice con la presenza nella parte nord – est e sud – est da modeste porzioni di fasce arborate.

Il progetto di SUAP qui proposto ha come obiettivo la definizione di un disegno urbano sostenibile e rispettoso del valore paesistico e ambientale, nonché agricolo, dei luoghi in cui si inseriscono i nuovi volumi.

ORTOFOTOCARTA

Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di SUAP

scala 1:50.000



Legenda



Confine amministrativo



Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP



QUADRO LOCALIZZATIVO
Localizzazione del territorio comunale rispetto alla
Provincia di Brescia

ORTOFOTOCARTA

Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di SUAP

scala 1:5.000



Legenda



Limite del comparto oggetto di proposta di SUAP



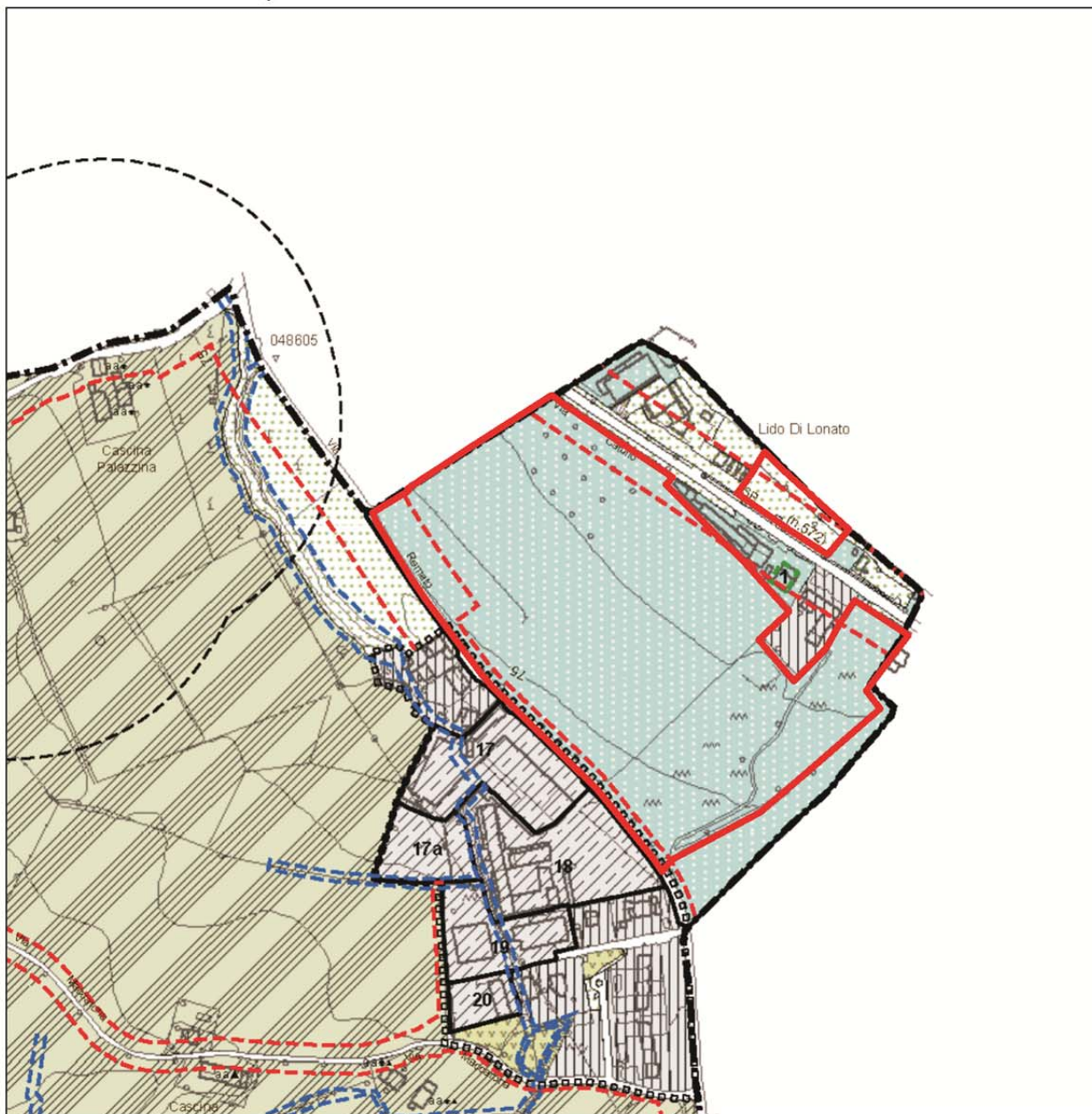
(Localizzazione del SUAP rispetto al confine amministrativo)

Si riportano di seguito gli estratti dallo strumento urbanistico vigente con l'individuazione delle aree oggetto della proposta di SUAP.

PGT - PIANO DELLE REGOLE VIGENTE

Estratto T02a Piano delle Regole

scala 1:5.000



Legenda

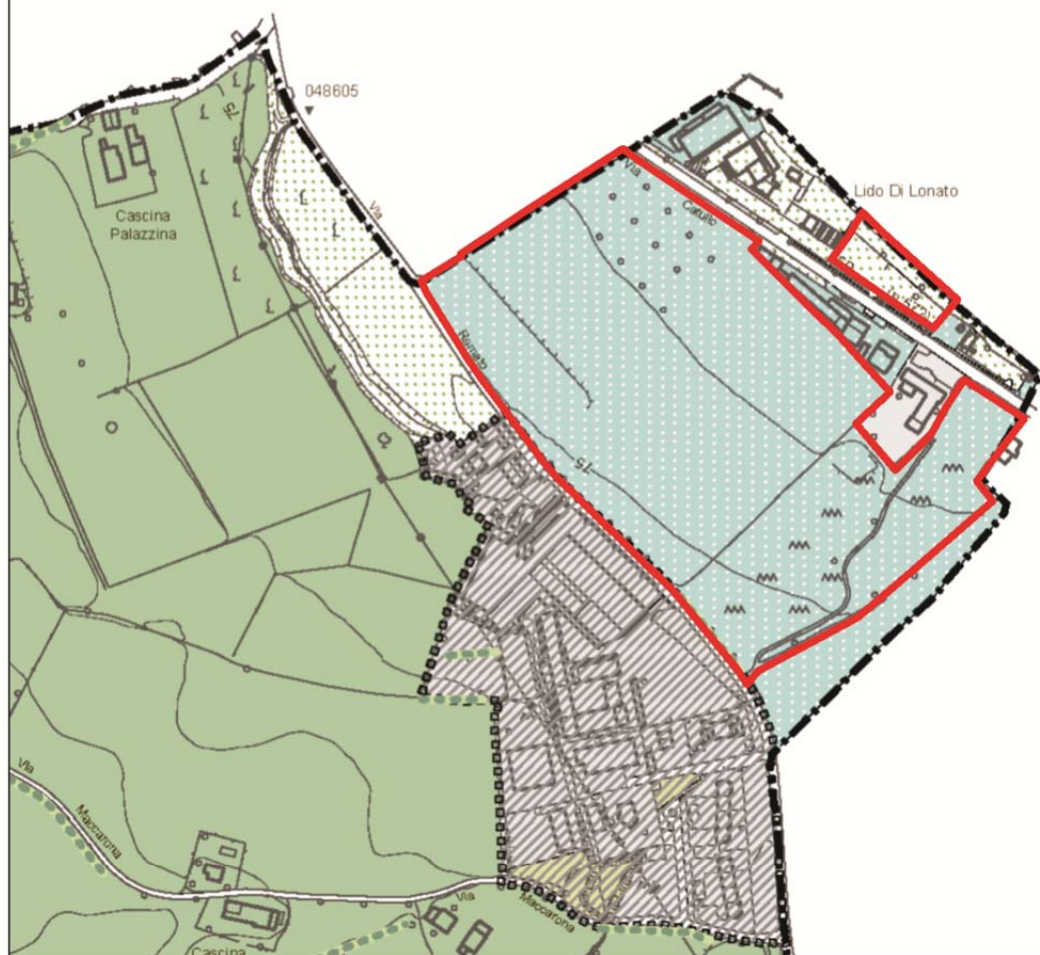


Limite del comparto oggetto di proposta di SUAP

PGT - PIANO DELLE REGOLE VIGENTE LEGENDA

(fuori scala)

Confine amministrativo comunale Perimetro del tessuto urbano consolidato Aree di rilevanza storico-archeologica Limite di rispetto per captazione di acque sorgive Limite di rispetto degli impianti di depurazione Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici Rispetto cimiteriale Linee di arretramento per le fasce di rispetto del RIM Linee di arretramento per le fasce di rispetto degli elettrodotti Linee di arretramento per le fasce di rispetto stradale Corridoio di salvaguardia del tracciato del progetto TAV Unità Minime di intervento ATE - Ambiti territoriali estrattivi ANT - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica Sito UNESCO Lavagnone - Nominated Property Sito UNESCO Lavagnone - Buffer Zone		IL SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO, DELLE SALVAGUARDIE, DEI SERVIZI PUBBLICI AM - Aree di mitigazione ambientale AS - Aree di salvaguardia AAS - Aree agricole di salvaguardia AA - Aree agricole Elementi idrografici SP - Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo (Vedasi Piano dei Servizi) Per l'ambito individuato con il simbolo grafico "asterisco" vedasi NTA del Pds Percorsi ciclopedonali Nome particolari	
AZIONI DI PIANO N AdT - Ambiti di Trasformazione IL SISTEMA DEI NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE Perimetro dei Nuclei di Antica Formazione Edifici appartenenti ai NAF Edifici appartenenti ai NAF adibiti a servizio pubblico e/o di interesse pubblico IL SISTEMA RESIDENZIALE R1 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con l'edificazione del consolidato R2 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei Nuclei di Antica Formazione R3 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica R4 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere AR - Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o riqualificazione ambientale IL SISTEMA PRODUTTIVO P1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva P3 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da pianificazione attuativa in itinere SUAP - Sportelli unici per le attività produttive IL SISTEMA COMMERCIALE/DIREZIONALE C1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale C3 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione attuativa in itinere IL SISTEMA TURISTICO/ALBERGHIERO T1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico/alberghiero		Edifici esistenti: r residenze r' residenze ed altri edifici di valore storico-architettonico; Beni di interesse archeologico (L.442/2004 art. 10, 11, 12) p edifici produttivi p' edifici produttivi e residenze di servizio di valore storico-architettonico aa aziende agricole aa' aziende agricole con consistenti insediamenti rurali, di valore storico-architettonico aa'' aziende agricole dismesse aa''' aziende agricole dismesse con consistenti insediamenti rurali, di valore storico-architettonico	



Legenda



Limite del comparto oggetto di proposta di SUAP

	Confine amministrativo comunale
	Perimetro dei Nuclei di Antica Formazione
	Perimetro del tessuto urbano consolidato
	Corridoio di salvaguardia del tracciato del progetto TAV
	Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale esistenti
	Verde urbano di salvaguardia
	Ambiti territoriali a prevalente destinazione produttivo esistenti
	Ambiti territoriali a prevalente destinazione commerciale/direzionale esistenti
	Ambiti territoriali a prevalente destinazione turistico/alberghiero esistenti
	Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica
	AM - Aree di mitigazione ambientale
	AS - Aree di salvaguardia
	AAS - Aree agricole di salvaguardia
	AA - Aree agricole
	Elementi idrografici
	SP - Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo (Vedasi Piano dei Servizi) Per l'ambito individuato con il simbolo grafico "asterisco" vedasi NTA del PdS
	Ambiti territoriali estrattivi
Ambiti di Trasformazione	
	Ambiti di Trasformazione - Residenziale
	Ambiti di Trasformazione - Commerciale/direzionale, Produttivo
	Ambiti di Trasformazione - Commerciale, residenziale, produttivo, alberghiero
	Ambiti di Trasformazione - Impianti sportivi
	Ambiti di Trasformazione - Produttivo
	Ambiti di Trasformazione - Commerciale florovivaistica e Commerciale/direzionale
	Ambiti di Trasformazione - Alberghiero
	Unità Minime di Intervento
	Zone di concentrazione volumetrica
	Mitigazione ambientale

3 RETE ECOLOGICA REGIONALE

Con la DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, è stato approvato il disegno definitivo delle Rete Ecologica Regionale, successivamente pubblicato con BURL n. 26, Edizione speciale, del 28 giugno 2010.

La RER è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce uno strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale, fornendo le indicazioni da declinare a scala locale con il disegno della REP e della REC.

La Rete Ecologica Regionale include il Comune di Lonato del Garda all'interno del Settore 152 – Padenghe sul Garda e del Settore 153 – Chiese di Montichiari; di seguito si riporta la descrizione degli ambiti in oggetto.

“Settore 152: Area situata tra le colline bresciane di Botticino e la sponda occidentale del Lago di Garda. Area prioritaria, importante soprattutto per l'ittofauna (in particolare l'endemico Carpione del Garda, ma anche per altre specie di grande interesse naturalistico quali, Cheppia, Barbo comune, Vairone), per l'avifauna acquatica..... e per il ruolo fondamentale che riveste per l'equilibrio ecologico del territorio circostante, per la sua influenza sul clima locale, per la capacità naturale di auto depurazione e il sostentamento di comunità animali e vegetali ampie e diversificate, alcune delle quali rivestono anche un certo valore commerciale.

La parte centrale è percorsa in senso longitudinale dal fiume Chiese.

Comprende inoltre un ampio settore dell'Area prioritaria Colline Gardesane, caratterizzata da una forte connotazione mediterranea, ricca di mosaici colturali diversificati compenetranti con fasce significative di boschi, praterie aride, scarpate ed importante per l'avifauna nidificante (si segnalano ad esempio Calandro, Ortolano e Succiacapre), l'erpetofauna (Lucertola campestre, Rana di Lataste) e per numerose specie di Orchidee e di Miceti. La parte occidentale dell'area è invece caratterizzata da zone agricole intervallate da filari e da siepi in buone condizioni di conservazione, e include una parte delle Colline carsiche bresciane, area particolarmente importante per l'avifauna nidificante e interessata dalla presenza di numerose cave”.

“Settore 153: Settore situato a Sud-Ovest del lago di Garda e compreso tra l'Area prioritaria 19 Colline Gardesane (a est) e gli elementi di primo livello dei Fontanili di Calvisano-Ghedi-Leno (a Sud-Ovest) e dei Fontanili di Carpenedolo (a Sud). La parte centrale è percorsa in senso longitudinale dall'Area prioritaria 18 Fiume Chiese, caratterizzata dalla presenza di aree collinari a Nord e a Sud dell'abitato di Montichiari, particolarmente importanti per la teriofauna. La parte occidentale, prettamente pianiziale, è contraddistinta da zone agricole intervallate da filarie da siepi in buone condizioni di conservazione. La zona orientale rientra invece nei cordoni morenici delle colline gardesane ed è caratterizzata da mosaici colturali diversificati compenetrati con fasce significative di boschi, praterie aride, scarpate, zone umide, ed è particolarmente importante per l'avifauna nidificante e per numerose specie di orchidee e di Miceti.”

Il territorio del Comune di Lonato del Garda è caratterizzato dalla presenza degli elementi di primo e secondo livello di cui alla Rete Ecologica Regionale; nello specifico l'ambito oggetto della proposta di SUAP è classificato all'interno degli elementi di primo livello della RER.

Di seguito si riportano rispettivamente le indicazioni per l'attuazione della rete ecologica regionale in merito agli elementi di primo livello:

“1) Elementi primari:

Alto Garda Bresciano, Val Sabbia, Parco Alto Garda Bresciano: conservazione della continuità territoriale; definizione di un coefficiente naturalistico del DMV per tutti i corpi idrici soggetti e prelievo, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra; sorveglianza rispetto al rischio di incendi, soprattutto nel periodo estivo e nelle aree termofile, limitrofe al Lago di Garda; nella fascia costiera la coltivazione dell'olivo v'è mantenuta per garantire la permanenza dei prati termofili, ricchi di orchidee, che costituiscono lo strato erbaceo degli uliveti (es. nel SIC Cima Comer); interventi di deframmentazione dei cavi aerei che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria; mantenimento/ miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; attuazione e incentivazione di pratiche di selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone); prevenzione degli incendi; conversione a fustaia;

conservazione di grandi alberi; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti prativi; studio e monitoraggio di avifauna nidificante, entomofauna e teriofauna; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali; regolamentazione dell'utilizzo di strade sterrate e secondarie; conservazione e ripristino degli elementi naturali tradizionali dell'agroecosistema e incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica; incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario tradizionale quali siepi, filari, stagni, ecc.; mantenimento dei prati stabili polifiti; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; mantenimento delle piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato e radure boschive; incentivazione delle pratiche agricole per la coltivazione a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica; capitozzatura dei filari; incentivi per il mantenimento della biodiversità floristica (specie selvatiche); studio e monitoraggio della flora selvatica, dell'avifauna nidificante e della lepidotterofauna degli ambienti agricoli e delle praterie.

Colline Gardesane: conservazione delle fasce boschive; conservazione dei prati, anche tramite incentivi allo sfalcio ed alla concimazione; conservazione/creazione di zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.

Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; creazione di aree umide lungo tratti costieri; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.

Aree urbane: mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chiroteri; adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici.

Varchi: /"

Le aree oggetto della proposta di SUAP sono interamente caratterizzate dalla presenza degli Elementi di primo livello di cui alla Rete Ecologica Regionale.

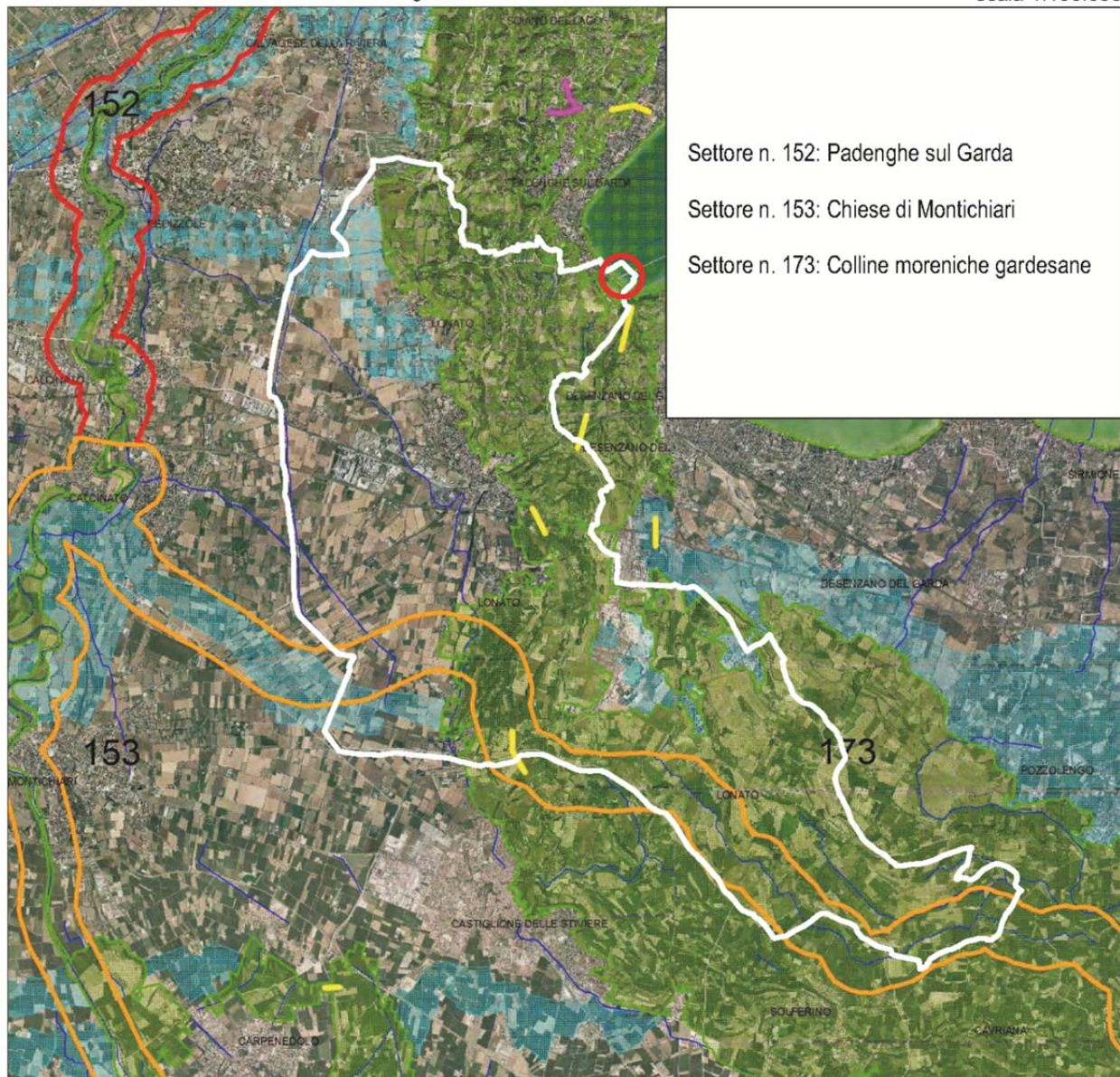
L'impianto di un uliveto lungo la fascia che corre in adiacenza alla via Catullo, la scelta di piantumare con filari di ulivi i parcheggi pertinenziali, il mantenimento delle alberature esistenti e la creazione di fasce verdi arboree e arbustive di mitigazione lungo la viabilità di progetto, nonché la realizzazione di un volume interamente ipogeo, costituiscono elemento di elevato pregio e contribuiscono al perfetto inserimento e integrazione del progetto nel contesto che lo circonda.

Di fatto tutti questi elementi garantiscono una certa continuità nella visione d'insieme del paesaggio, limitando l'impatto visivo e preservando la percezione visiva del contesto ambientale in cui si inserisce in coerenza con i contenuti di cui ai disposti sovraordinati sopra richiamati.

RETE ECOLOGICA REGIONALE

Estratto dalle tavole dell'analisi della RER vigente

scala 1:100.000



Legenda

- | | | | |
|--|---|--|---------------------------------------|
| | Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP | | Elementi di primo livello della RER |
| | Varco da deframmentare | | Griglia di riferimento |
| | Varco da tenere | | Reticolo idrografico |
| | Varco da tenere e deframmentare | | Elementi di secondo livello della RER |
| | Corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione | | Comuni |
| | Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione | | |

4 RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

La Provincia di Brescia ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento con DCP n. 22 del 22 aprile 2004; successivamente in seguito all'emanazione della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e i. ha provveduto ad adeguare il Piano alle nuove disposizioni normative.

Con Delibera di Consiglio Provinciale n. 14 del 31 marzo 2009 è stata adottata la variante di adeguamento del PTCP, confermando la struttura del Piano vigente e approfondendo i temi prescrittivi della nuova disposizione normativa; variante quest'ultima successivamente decaduta in quanto non è mai stata approvata.

Successivamente con DGP n. 451 del 21 novembre 2011 è stata avviata la revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, adottata con DCP n. 2 del 13/01/2014, approvata con DCP n. 31 del 13/06/2014 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 05/11/2014.

Di seguito si riportano gli estratti relativi alle cartografie di cui al PTCP vigente, rilevanti ai fini dell'analisi di tutte le componenti identificative del paesaggio e della Rete Ecologica presenti nelle aree oggetto di intervento e/o nel contesto limitrofo.

4.1 Tavola 2.6 Rete verde paesaggistica

Dalla lettura della tavola Rete Verde Paesaggistica di cui al PTCP vigente si evidenzia l'appartenenza delle aree oggetto di SUAP agli Ambiti specifici della Rete Verde Paesaggistica, in particolare agli Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Lugana per i quali si indicano tra le azioni principali il contenimento del consumo di suolo e il potenziamento dei caratteri identitari.

Si segnala inoltre:

- l'intero comparto oggetto di SUAP è ricompreso negli *Ambiti di cui alla Rete Ecologica Provinciale*, nello specifico negli *Elementi di primo livello della RER inclusi i siti della Rete Natura 2000* per i quali si rimanda ai contenuti di cui al precedente paragrafo e all'analisi della *Tavola 4 Rete Ecologica Provinciale* e relativi indirizzi riportati di seguito.

Preme sottolineare inoltre che le aree di progetto non interferiscono con alcun *corridoio ecologico primario e secondario* individuato nella tavola in questione, così come confermato dalla *tavola 4 Rete Ecologica Provinciale* del PTCP riportata ed esaminata al successivo *paragrafo 4.4* della presente *Relazione*.

Si riportano di seguito in estratto le disposizioni normative e gli indirizzi relativi di cui alle NTA del PTCP vigente in merito agli ambiti che interessano le aree oggetto di trasformazione con la proposta di SUAP.

Omissis

Art. 66 Indirizzi generali per la rete verde

5. La rete verde costituisce il luogo preferenziale per l'attivazione dell'insieme delle azioni di contenimento dei processi di degrado e/o di riqualificazione degli ambiti di paesaggio. Si pone come strumento attivo per la riqualificazione del sistema paesistico ambientale, comprendente i paesaggi naturali e culturali.

1. Ai fini del comma 1 si individuano i seguenti indirizzi generali:

- a) incentivare la multifunzionalità degli spazi aperti, potenziando il sistema di connessioni tra i parchi urbani e le aree per la fruizione e prestando attenzione alla transizione tra spazio rurale e territorio edificato;
- b) integrare il sistema delle aree verdi con quello delle acque superficiali e la rete ecologica, sostenendo i processi di rinaturalizzazione e riqualificazione paesaggistica ad essi connessi;
- c) salvaguardare gli elementi naturali residui, le visuali profonde sui territori aperti fruibili dai percorsi di valenza storica e paesaggistica;
- d) incentivare la fruizione e la mobilità sostenibili implementando il sistema dei percorsi ciclopeditoni;
- e) favorire, lungo i corsi d'acqua, interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o rimboschimenti con specie arboree e arbustive per creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
- f) finalizzare in chiave paesaggistica le diverse iniziative promosse dall'ente provincia che abbiano rilevanza sul piano territoriale e ambientale;
- g) orientare le nuove trasformazioni e valorizzare le potenzialità residue verso destinazioni d'uso dei suoli e configurazioni che garantiscano l'efficacia della rete;
- h) contenere interventi di ulteriore artificializzazione delle componenti naturali, esistenti o di progetto;
- i) promuovere all'interno degli ambiti della rete stessa, con particolare riferimento alle aree di frangia urbana, al sistema idrografico e al territorio rurale, la ricostituzione di elementi naturali o seminaturali identitari nel rispetto delle orditure originarie (aree boscate, praterie, siepi e filari, zone umide, fontanili) e favorire l'equilibrio e l'integrazione degli insediamenti con le pratiche agricole;
- j) promuovere/incentivare la realizzazione delle rete delle ville e parchi storici, con particolare riferimento agli ambiti lacustri, favorendo la cooperazione tra proprietari e associazioni;
- k) promuovere all'interno degli ambiti soggetti ad abbandono del governo del bosco e dell'agricoltura montana attività per la messa a sistema di tutte le risorse possibili, finalizzate ad una rivitalizzazione durevole e sostenibile degli ambiti soggetti ad abbandono, tenendo presente la molteplicità dei valori presenti nel capitale naturale e nei servizi da esso erogati;
- l) prevedere interventi compensativi delle trasformazioni di suolo negli ambiti della rete verde finalizzati alla ricomposizione e/o realizzazione di agro-ecosistemi di superficie congrua rispetto all'entità della trasformazione, tenendo conto degli impatti di cantiere, ivi compresi l'accesso dei mezzi, la realizzazione delle reti tecnologiche, ecc.

Art. 67 Elementi della rete verde e indirizzi specifici

Omissis

B - Ambiti specifici della Rete Verde Paesaggistica

In tali ambiti, in occasione di ogni intervento di trasformazione, e in sinergia con tutte le politiche che incidono sul paesaggio, andranno attivate azioni per la riduzione dei fenomeni di degrado e per la riqualificazione:

Omissis

e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda. In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:

- I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
- II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
- III. il contenimento della dispersione insediativa;
- IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.

Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.

Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

Omissis

Art. 68 Strumenti per la realizzazione della rete verde

1. Contribuiscono alla costruzione della rete verde e assumono valore paesaggistico ai sensi dell'art. 24, comma 6, delle norme di attuazione del PPR:

- a) i piani d'indirizzo forestale;
- b) i parchi locali di interesse sovracomunale;
- c) i progetti di sistemi verdi rurali;
- d) i progetti provinciali e sovracomunali di green way;
- e) i progetti di rete ecologica;
- f) i progetti di ricomposizione paesaggistica ed equipaggiamento verde delle fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici.

2. La provincia individua le opere, promuove azioni di co-pianificazione e sviluppa progetti, provinciali e/o sovracomunali, per l'attuazione della Rete verde; sostiene e coordina le iniziative funzionali, anche di altri enti competenti, agli obiettivi della rete verde, promuovendo azioni di riqualificazione del paesaggio attraverso:

- a) le attività che favoriscano il coordinamento della pianificazione e delle politiche di settore proprie e dei diversi livelli istituzionali;
- b) il coordinamento degli strumenti di pianificazione comunali e intercomunali, i piani di settore e gli atti di programmazione e di governo, da valutarsi anche in funzione della loro rispondenza agli obiettivi della rete verde provinciale;
- c) azioni di coordinamento ai sensi dell'art. 7 e la perequazione di cui all'art. 8 delle presenti norme;
- d) progetti sistemici di recupero ambientale/riqualificazione;
- e) progetti puntuali per la riqualificazione di luoghi degradati;
- f) il coordinamento e l'ottimizzazione della gestione delle risorse economiche e finanziarie, da destinare ai vari Settori della Provincia o ad azioni specifiche di altri Enti competenti, per la realizzazione di interventi funzionali agli obiettivi della Rete verde."

L'area oggetto di SUAP è caratterizzata dal punto di vista morfologico da un lieve declivio che degrada con andamento ovest – est; le aree possiedono notevole valenza ambientale, valorizzata dalla presenza nel contesto limitrofo del paesaggio tipico agrario che si sviluppa a ovest, dalla rada fascia arborata posta lungo il limite nord est del comparto lungo la via Catullo e dalle aree piantumate poste lungo le infrastrutture viarie esistenti.

Il nuovo complesso alberghiero occuperà con le proprie strutture solo parzialmente il comparto di SUAP, nello specifico la porzione a sud est, in continuità con le aree limitrofe già edificate.

Il complesso alberghiero è costituito da due gruppi diversi di blocchi edilizi, di cui uno completamente ipogeo, che ospitano le varie funzioni della struttura ricettiva; si inseriscono nelle aree intercluse dall'edificato esistente, in affaccio alla via Catullo, e si estendono sino a giungere all'area occupata dal vivaio esistente con piante in vasi interrati interna al lotto.

Le aree esterne alla struttura alberghiera facenti parte del comparto di progetto, sono interessate dalla messa a dimora di opportune opere verdi di mitigazione tali per cui si crea una significativa continuità con il paesaggio fisico naturale e agricolo del contesto limitrofo, disposte lungo l'intera viabilità di progetto e parte nelle aree a giardino pertinenziali alla struttura ricettiva.

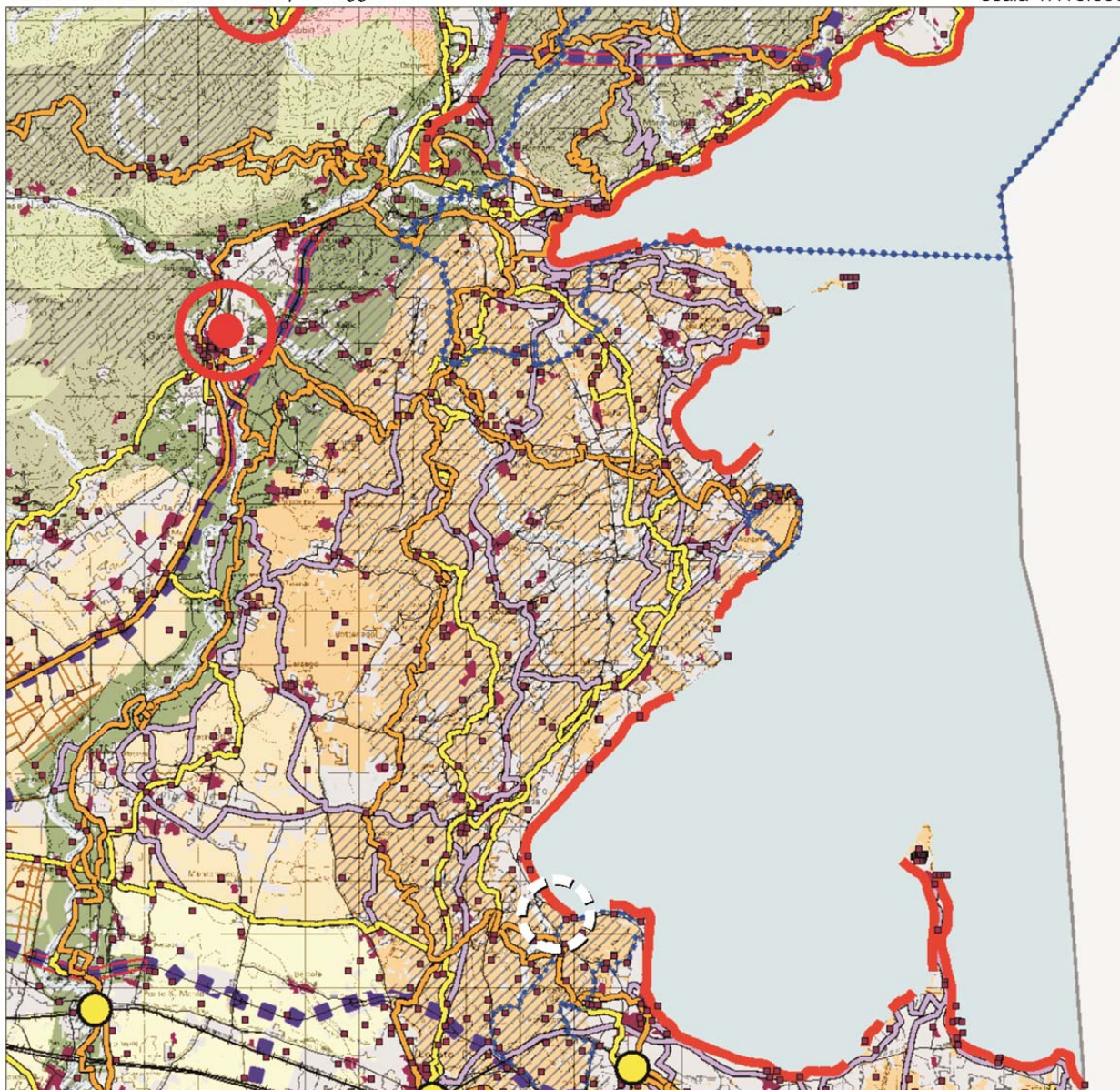
Sarà inoltre messo a dimora un uliveto che occupa una rilevante fascia nella porzione nord del comparto posta in affaccio alla via Catullo; gli ulivi saranno inoltre l'elemento caratterizzante anche degli spazi dedicati ai parcheggi pertinenziali che troveranno dimora tra i filari degli ulivi stessi senza che sia realizzata alcun tipo di pavimentazione impermeabile e/o opera edilizia.

E' di fatto così garantita la tutela degli elementi identitari e delle strutture morfologiche che qualificano i luoghi oggetto di intervento, in conformità con le disposizioni sopra richiamate.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE VIGENTE

Estratto tavola 2.6 Rete verde paesaggistica

scala 1:110.000



Legenda

 Individuazione ambito oggetto di SUAP

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE VIGENTE

Estratto tavola 2.6 Rete verde paesaggistica - Legenda

(Fuori scala)

	Confine provinciale
	Rete stradale
	Ferrovie
	Insedativo

Idrografia

	Elementi primari della rete idrografica
	Elementi secondari della rete idrografica
	Laghi

AMBITI PER LA TUTELA/RIPRISTINO DELLA CONTINUITA' DEI PAESAGGI NATURALI	
	Parchi Nazionali e Regionali Si rimanda alla normativa di riferimento
AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	
TIPOLOGIA	RIFERIMENTI/AZIONI
	Elementi di primo livello della RER, inclusi i siti della Rete Natura 2000
	Aree ad elevato naturalistico
	Aree naturali di completamento
	Corridoi ecologici primari
	Corridoi ecologici secondari
Cfr. Tav. 4 Rete ecologica e Articoli delle NdA riferiti alla Rete Ecologica Provinciale	
AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALI E PLIS	
TIPOLOGIA	RIFERIMENTI/AZIONI
	Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale Potenziamento degli elementi di naturalità diffusa nel rispetto della struttura paesistica originaria
	PLIS Cfr. Articoli delle NdA della Rete Ecologica Provinciale
AMBITI SPECIFICI DELLA RETE VERDE PAESAGGISTICA: tutela/valorizzazione	
TIPOLOGIA	RIFERIMENTI/AZIONI
	Nodi strategici delle valli fluviali Attivazione di processi complessivi di riqualificazione
	Ambiti fortemente antropizzati delle valli fluviali Riqualificazione delle aree agricole frammentate e/o residuali
	Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Lugana Contenimento del consumo di suolo e potenziamento dei caratteri identitari
	Ambiti rurali di frangia urbana Contenimento del consumo di suolo e ricomposizione del paesaggio locale
	Ambiti dei paesaggi rurali di transizione Contenimento del consumo di suolo, potenziamento delle connessioni con gli ambiti a contorno
	Elementi di rilevanza paesaggistica Contenimento della pressione antropica, attivazione di processi di riqualificazione
	Margini delle conurbazioni Contestualizzazione, ricomposizione e riqualificazione
	Territorio interessato da potenziamento e nuove strade Predispensione di scenari di riqualificazione paesistica complessiva
	Tratti stradali ad alta interferenza con il mosaico paesistico ambientale Attivazione di interventi di mitigazione e di ricomposizione del paesaggio
	Domini sciabili da PTCP Riqualificazione e delle aree interessate. Cfr. Tav. 1 Struttura e mobilità e Articoli delle NdA riferiti
	Elementi di potenziale valore paesistico Attivazione di processi di rigenerazione urbana e costruzione di nuovi paesaggi di qualità
ELEMENTI IDENTITARI DEI PAESAGGI CULTURALI: tutela/valorizzazione	
TIPOLOGIA	RIFERIMENTI/AZIONI
	Nuclei di antica formazione Tutela della fisionomia di nuclei storici
	Elementi di rilevanza dei paesaggi culturali Cfr. Tav 2.2 - Tutela e valorizzazione
	Orditure significative dei paesaggi agricoli Conservazione
ELEMENTI DELLA RETE FRUITIVA DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO: fruizione	
TIPOLOGIA	RIFERIMENTI/AZIONI
	Nodi dell'intermodalità dolce Incremento e /o miglioramento di attrezzature e servizi
	Sentieri Miglioramento e potenziamento della rete, della segnaletica, dei servizi e delle attrezzature.
	Percorsi ciclabili Attivazione di sinergie con il sistema ricettivo
	Strade del vino

4.2 Tavola 2.7 Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici culturali

Dalla lettura della tavola *Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici culturali* del PTCP vigente emerge l'appartenenza delle aree oggetto di SUAP agli *Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004)*, nello specifico:

- *Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lettere c) e d), e art. 157; ex L. 1497/39);*
- *Territori contermini ai Laghi (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera b); ex L. 431/85);*
- *Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera c); ex L. 431/85).*

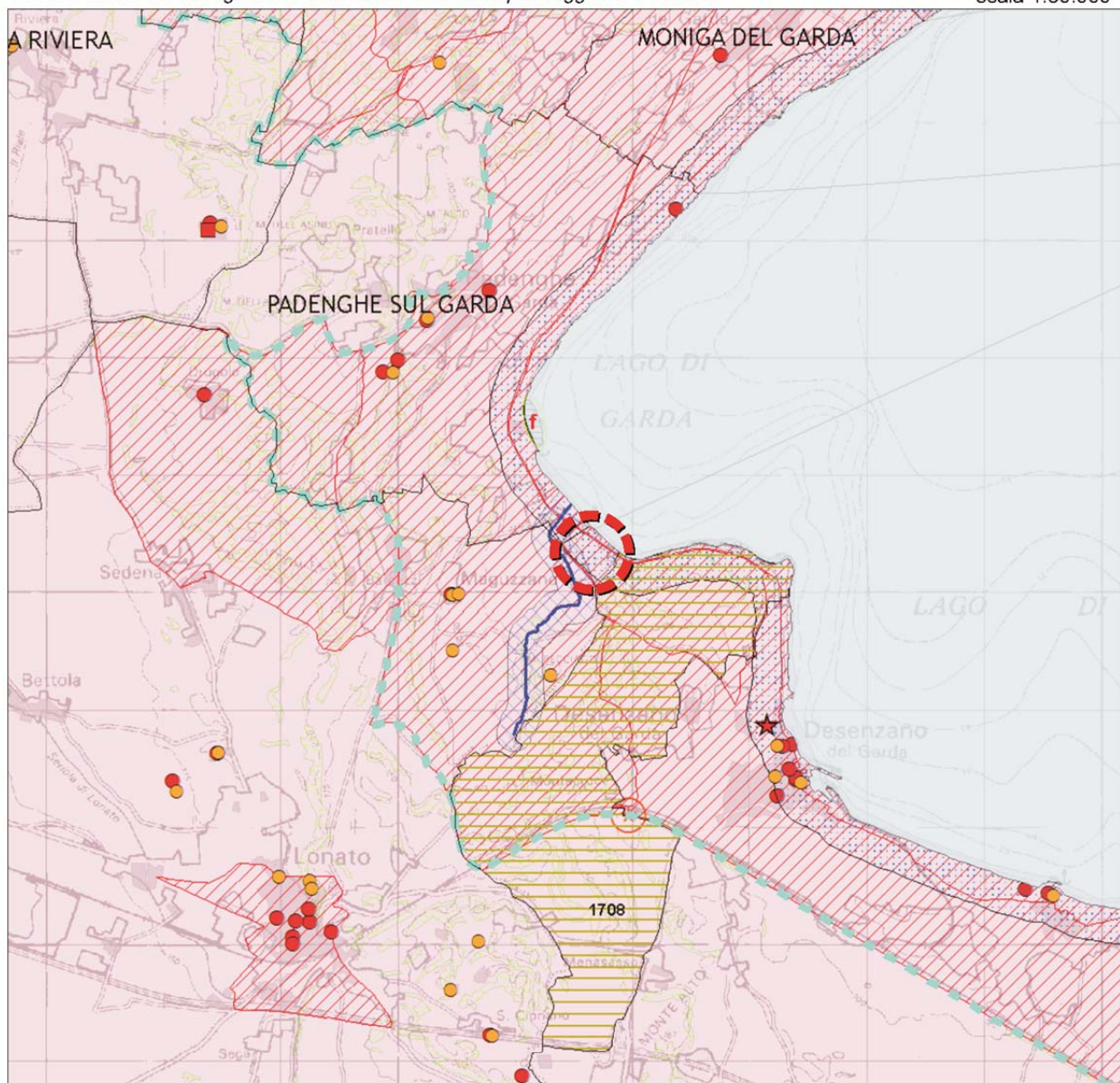
Si segnala inoltre l'appartenenza del comparto di SUAP, così come l'intero territorio comunale, *agli Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della pianificazione paesaggistica Regionale*, nello specifico agli *Ambiti di criticità (PPR, Indirizzi di tutela - Parte III)*, per i cui contenuti si rimanda al paragrafo 3.1.5 *Piano Paesaggistico Regionale - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale* della *Relazione Urbanistica* allegata al progetto di SUAP.

Le scelte progettuali proposte pongono la massima attenzione al contenimento delle edificazioni sparse, di fatto, come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti, i volumi di progetto si collocano in allineamento ai fabbricati già esistenti e in parte sono ipogei, andando a completare un lotto parzialmente intercluso nel tessuto urbano consolidato, preservando così dalle future edificazioni il resto delle aree interne al comparto di progetto, conservando e integrando il carattere naturale dei luoghi con elementi nuovi (ulivi e fasce arboree e arbustive di mitigazione), il tutto coerentemente ai disposti sovraordinati.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE VIGENTE

Estratto tavola 2.7 Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali

scala 1:50.000



Legenda



Individuazione ambito oggetto di SUAP

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE VIGENTE

Estratto tavola 2.7 Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali - Legenda

(Fuori scala)

Legenda

Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004)

-  Beni di interesse storico-architettonico (D.Lgs. 42/2004 art. 10 e 116; ex L. 1089/39)
-  Beni di interesse archeologico (D.Lgs. 42/2004 art. 10; ex L. 1089/39)
-  Bellezze individue (D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lettere a e b, e art. 157; ex L. 1497/85)
-  Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lettere c e d, e art. 157; ex L. 1497/85)
-  Territori contermini ai laghi (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera b; ex L. 431/85)
-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera c; ex L. 431/85)
-  Parchi regionali (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera f; ex L. 431/85)
-  Riserve regionali (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera f; ex L. 431/85)
-  Foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera g; ex L. 431/85)
-  Territori alpini ed appenninici (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera d; ex L. 431/85)
-  Ghiacciai (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera e; ex L. 431/85)
-  Zone umide (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera i; ex L. 431/85)
-  Parchi archeologici (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera m; ex L. 431/85)

Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della Rete Natura 2000

-  Siti di Interesse Comunitario (SIC-Direttiva 92/43/CEE "Habitat")
-  Zone di Protezione Speciale (ZPS-Direttiva 79/409/CEE "Uccelli")

Siti patrimonio dell'Unesco (World Heritage Convention, 1972-PPR, art. 23)

-  Arte Rupestre della Val Camonica
-  I luoghi del potere - I Longobardi in Italia
-  Parchi d'arte rupestre della Valle Camonica- SITO UNESCO n° 94
 - a) Parco Nazionale delle Incisioni Rupestri e Parco Archeologico Nazionale dei Massi di Cemmo, Capo di Ponte
 - b) Riserva Naturale delle Incisioni Rupestri di Ceto, Cimbergo e Paspardo
 - c) Parco Archeologico Comunale di Seradina-Bedolina, Capo di Ponte
 - d) Parco Comunale di Sellero
 - e) Parco pluritematico del "Coren de le Fate", Sonico
-  Buffer zone-Parchi d'arte rupestre Valle Camonica
-  Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino
 - a) La Maraschina Tafella, Sirmione
 - b) Lavagnone, Desenzano del Garda e Lonato del Garda
 - c) Lucine, Polpenazze del Garda
 - d) Lugana Vecchia, Sirmione
 - e) San Siro - Gabbiano, Manerba del Garda
 - f) West Garda - La Fabbrica, Padenghe sul Garda
-  Buffer zone-Siti archeologici

Sistema delle aree protette

-  Parchi naturali istituiti (L. 394/91)
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (LR. 86/83)
-   Monumenti naturali

Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della pianificazione paesaggistica Regionale

-  Infrastruttura idrografica artificiale della pianura (PPR, art. 21, cc. 4-5-6)
-  Geositi (PPR, art. 22)
-  Ambiti di criticità (PPR, indirizzi di tutela-Parte III)
-  Ambiti ad elevata naturalità (PPR, art. 17)
-  Ambiti di tutela dello scenario lacuale (PPR, art. 19)
-  Laghi (PPR, art. 19)
-  Centri e nuclei storici (PPR, art. 25)
-    Belvedere, visuali sensibili, punti di osservazione del paesaggio lombardo (art. 27 c. 4 PPR)

4.3 Tavola 3.3 Pressioni e sensibilità ambientali

Dalla lettura della tavola Pressioni e sensibilità ambientali del PTCP vigente emerge che il comparto di SUAP è interessato dalla presenza di elementi di sensibilità ambientale, nello specifico sono presenti su tutta l'area di progetto i Cordonii morenici e lungo il limite sud ovest in adiacenza alla SP237v1 sono indicate le fasce di ambientazione delle infrastrutture.

Tra gli elementi di pressione ambientale, si segnala che il comparto di SUAP è definito quale barriera insediativa interamente classificato in Ambiti a prevalente destinazione residenziale, turistico ricettivi e a servizi.

Di seguito si riportano le disposizioni normative definite dal PTCP in merito agli elementi di cui sopra che interessano le aree di trasformazione oggetto di SUAP: estratto dall'Allegato I alla Normativa del PTCP vigente Disciplina per la tutela e la valorizzazione di ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio della Provincia di Brescia.

"Omissis

I.a.2 Cordonii morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri

a) Caratteri Identificativi

Morfologie glaciali

Sono individuabili sia nelle zone montane che nella fascia collinare e pedemontana; sono derivate dal passaggio dei ghiacciai e spesso connotano in modo sostanziale le forme del paesaggio (cordoni morenici e terrazzi morfologici, che costituiscono un elemento rilevante nella percezione visiva della fascia pedemontana).

Tra le morfologie glaciali delle zone collinari sono individuabili i seguenti elementi:

a) Cordonii morenici

Successione di "morene", ossia, di dossi collinari costituiti da materiali rocciosi, terrosi o limosi, trasportati e depositati da un ghiacciaio. Sono peculiari e caratterizzanti il paesaggio del basso lago; piccole morene sono presenti nell'entroterra.

Omissis

b) Elementi di criticità

Indicazioni generali

- Possibilità di alterazione antropica della morfologia e dello stato di naturalità dei luoghi attraverso interventi antropici determinati dallo sfruttamento delle risorse montane (impianti idroelettrici, elettrodotti, ecc.), con tracce evidenti di conflitto con il contesto naturale.*
- Rischio di creazione di situazioni di instabilità (frane, erosioni, decorticamento), anche di notevole importanza, variabili in funzione delle locali caratteristiche geologiche.*
- Particolare evidenza percettiva di tutte le trasformazioni operate sul versante, in ragione della spiccata esposizione visiva degli oggetti disposti su terreni acclivi.*

omissis

c) Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario Morfologie glaciali e lacustri

- Vietare le trasformazioni che alterino la morfologia e la consistenza fisica delle emergenze, compresa l'eventuale alterazione dell'ambito territoriale di pertinenza.*
- Favorire la tutela della fruizione visiva delle emergenze; in caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree prative che le contornano.*
- Vanno vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; va inoltre evitata la costruzione di strade o di altre infrastrutture che incidano direttamente sui caratteri morfologici dell'elemento.*
- Evitare nuove costruzioni in prossimità delle emergenze, salvo interventi pubblici mirati alla valorizzazione turistica e culturale dei luoghi.*
- Limitare e regolare le captazioni d'acqua e gli inquinamenti a monte delle cascate.*

- Limitare gli interventi che possano alterare la flora rupicola, gli endemismi e/o il microclima.

Per l'utilizzo agricolo

- Evitare, nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo con particolare riferimento alla regolarità geometrica ortogonale degli andamenti.

- Dovranno essere salvaguardate ed incentivate le colture tradizionali.

omissis

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Il piano Paesistico comunale indicherà gli areali della componente in oggetto dove appare accettabile la trasformazione finalizzata a nuove costruzioni per strutture agro-produttive. Tali costruzioni saranno comunque subordinate alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di concessione edilizia, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica, emanati nel citato Piano Paesistico Comunale.

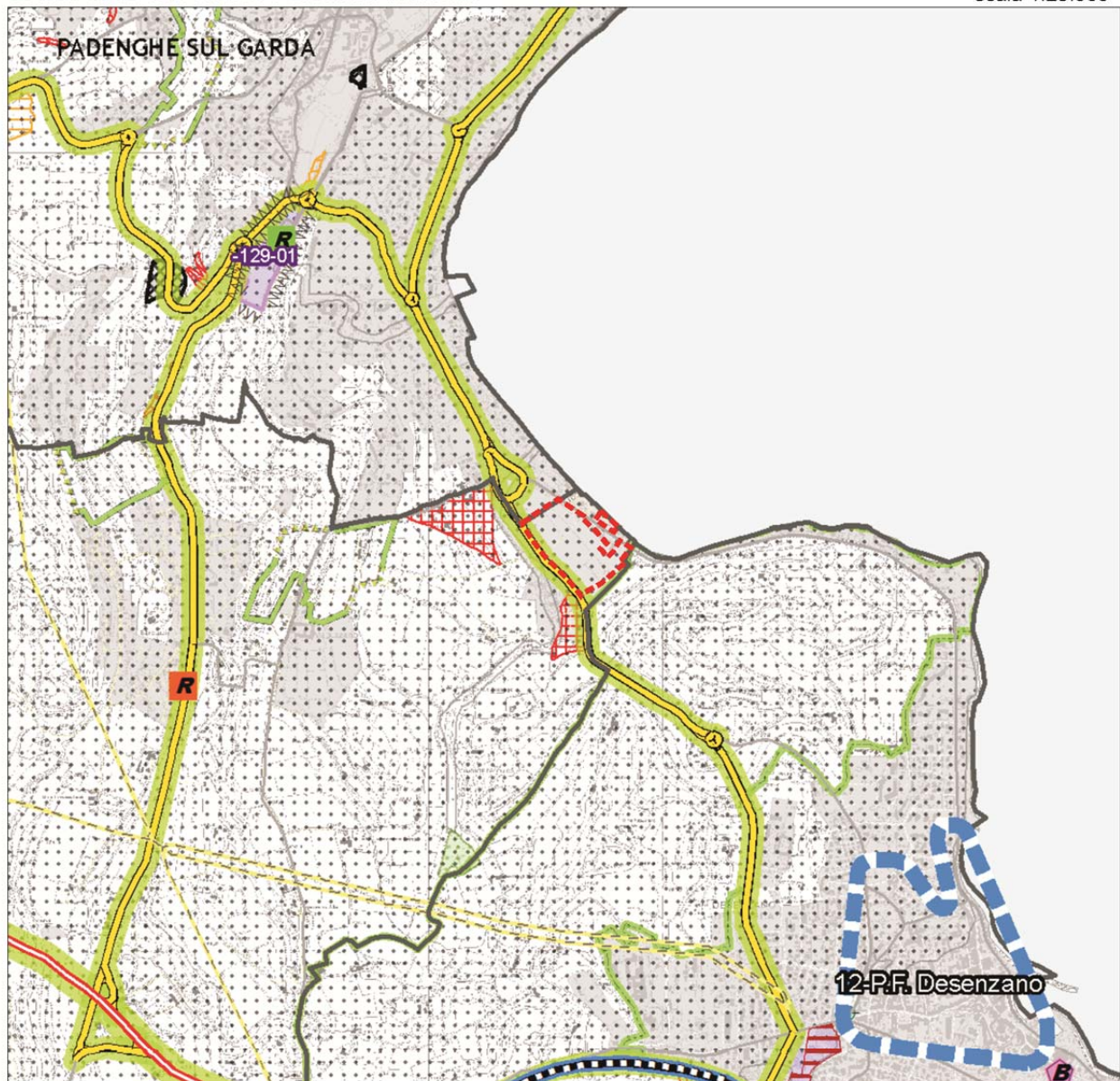
omissis"

In merito alle fasce di ambientazione infrastrutturale si specifica che lungo la SP237v1, che definisce il limite sud ovest del comparto di SUAP, è previsto il mantenimento dei filari di ulivi esistenti al fine di preservare la percezione delle visuali sul paesaggio nello specifico in direzione del Monte Corno. Come già anticipato nei precedenti paragrafi, il nuovo complesso alberghiero occuperà con le proprie strutture solo una minima parte del comparto, sfruttando il naturale andamento morfologico del lieve pendio; e parte dei futuri volumi saranno ipogei per meglio mitigare l'impatto del progetto sull'ambiente circostante al fine di una maggiore integrazione del progetto architettonico nel disegno del paesaggio visto nel suo insieme.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE VIGENTE

Estratto tavola 3.3 Pressioni e sensibilità ambientali

scala 1:25.000



Legenda

 Individuazione ambito oggetto di SUAP

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE VIGENTE

Estratto tavola 3.3 *Pressioni e sensibilità ambientali -Legenda*

(Fuori scala)



4.4 Tavola 4 Rete Ecologica Provinciale

Dalla lettura della tavola Rete Ecologica Provinciale del PTCP vigente emerge che l'area oggetto di SUAP, così come quasi la totalità del territorio amministrativo, è identificata nell'Ambito di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda, inoltre è interessata, come già anticipato, dagli Elementi di primo livello della RER (relativamente a quest'ultimi si rimanda al precedente paragrafo 3 Rete Ecologica Regionale della presente Relazione).

Si riporta di seguito quanto definito dalle Norme Tecniche d'Attuazione del PTCP.

"CAPO IV. RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

omissis

Art. 46 Ambito di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda

1. Ambito di particolare rilevanza ecologica sia per la sopravvivenza di un sistema diffuso di fasce boschive e di un ecomosaico articolato, sia per la sua posizione; queste due caratteristiche gli assegnano anche un importante ruolo di connessione tra l'ambito montano e la pianura.

2. Obiettivi della Rete Ecologica:

a) Consolidamento, riqualificazione e ricostruzione della struttura e degli elementi costituenti l'ecomosaico (boschi, fasce boscate, filari, colture legnose, ecc.) riconoscendole il ruolo di fornitrice di servizi ecosistemici;
b) promuovere la rimozione dei fattori antropici di generazione di criticità ambientali ed il controllo degli effetti ambientali delle trasformazioni.

3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:

a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive / commerciali / logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento.

4. La provincia e i comuni in accordo con i soggetti pubblici e privati:

a) promuovono programmi o azioni anche di coordinamento e collaborazione istituzionale, volte alla riduzione delle criticità ambientali esistenti e di salvaguardia della funzionalità ecosistemica relazionata con l'ambito lacuale del Garda;
b) promuovono la formazione o l'estensione dei parchi locali di interesse sovracomunale anche al fine di garantire un'adeguata complementarietà tra ambiti agricoli ed ambiti naturali;
c) promuovono l'attivazione, all'interno dei programmi generali di settore, di specifiche azioni per il turismo naturalistico, che considerino e limitino i possibili impatti ambientali negativi associati a modalità errate di pressione turistica;
d) verificano, in sede di analisi di Piani e Progetti, il rispetto delle caratteristiche eco-paesistiche del contesto incentivando azioni di deframmentazione delle urbanizzazioni lineari."

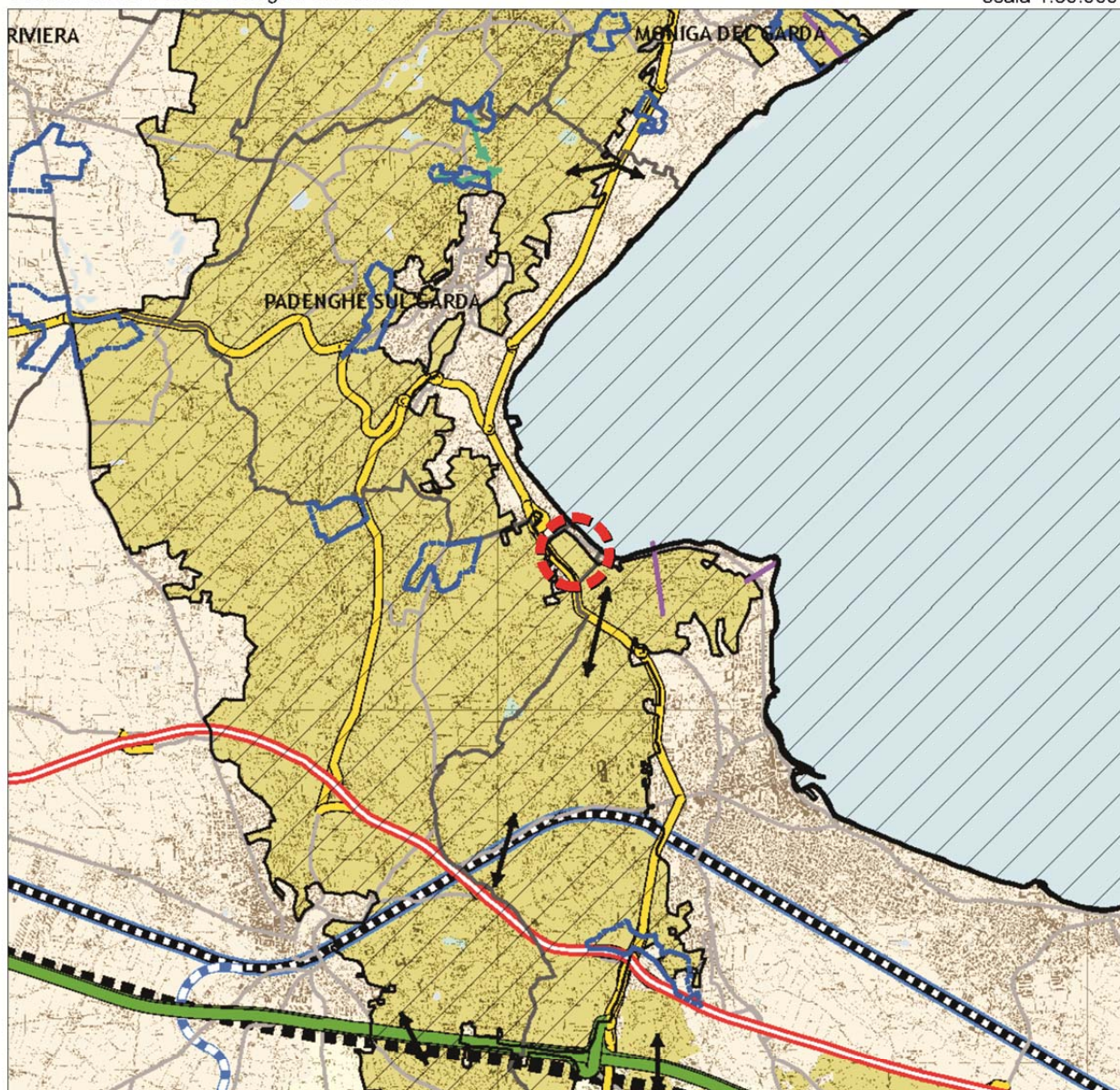
Le scelte progettuali proposte pongono la massima attenzione al contenimento delle edificazioni sparse, di fatto i volumi di progetto si collocano in allineamento ai fabbricati già esistenti, andando a completare un lotto parzialmente intercluso nel tessuto urbano consolidato, preservando così dalle future edificazioni il resto delle aree interne al comparto di progetto, conservando e integrando il carattere naturale dei luoghi con elementi nuovi, il tutto coerentemente ai disposti sovraordinati sopra richiamati.

Di fatto, l'impianto di un nuovo uliveto lungo la fascia che corre in adiacenza alla via Catullo e la scelta di creare lungo la viabilità di progetto fasce verdi arborate di mitigazione, costituiscono elemento di elevato pregio e contribuiscono al perfetto inserimento e integrazione del progetto nel contesto che lo circonda.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE VIGENTE

Estratto tavola 4 Rete Ecologica Provinciale

scala 1:50.000



Legenda



Individuazione ambito oggetto di SUAP

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE VIGENTE

Estratto tavola 4 Rete Ecologica Provinciale - Legenda

(Fuori scala)



5 RETE ECOLOGICA COMUNALE

Il Comune di Lonato del Garda è dotato di *Rete Ecologica Comunale* redatta in concomitanza dell'ultima variante al Piano di Governo del Territorio ad oggi vigente.

Come già anticipato nella *Relazione Urbanistica* allegata al progetto di SUAP, si evidenzia che lo schema relativo alla rotatoria indicata quale infrastruttura di previsione in alcune delle tavole di cui alla *Rete Ecologica Comunale* vigente è un'indicazione errata in quanto con la variante al PGT oggi vigente tale previsione è stata oggetto di stralcio proposto dall'Amministrazione Comunale.

Per questo motivo, anche se rappresentata nelle cartografie della REC in disamina, tale schema previsionale non sarà considerato quale vincolo nelle analisi riportate di seguito in riferimento alle aree oggetto di SUAP.

Nella tavola *Quadro ricognitivo* l'area oggetto di SUAP è caratterizzata prevalentemente da *seminativi semplici e arborati*, nella porzione nord est è presente un'ampia area occupata e caratterizzata da *ulivi*.

La *Tavola di Progetto della Rete Ecologica Comunale*, recepisce le previsioni di cui al PGT e individua le aree oggetto della proposta di SUAP come *Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica*.

Nella tavola *Corridoio di connessione tra i PLIS istituiti dai Comuni di Desenzano d/G e Castiglione d/S* le aree oggetto di SUAP non sono interessate da alcun elemento di cui alla tavola in disamina; i corridoi di connessione tra i PLIS istituiti sono localizzati molto più a sud delle aree interessate dalla proposta di progetto.

La tavola *Mosaico delle Reti Ecologiche dei Comuni contermini dotati di REC* individua le aree oggetto di SUAP tra gli *Elementi della Rete Ecologica di Primo livello*, classificando inoltre l'infrastruttura viaria SP572V1 quale *corridoio terrestre principale*.

Le scelte progettuali derivano da un'analisi complessiva dell'ambito di appartenenza del comparto e delle aree ad esso limitrofe; il progetto pone particolare attenzione all'incidenza sulle visuali del paesaggio del Monte Corno e del Lago e nel rispetto anche delle disposizioni normative di cui al PGT dei comuni limitrofi (di fatto il PGT di Desenzano d/G assegna alle aree del Monte Corno, ricomprese nel PLIS Corridoio Morenico del Basso Garda bresciano, una classe di sensibilità molto alta).

Il progetto prevede l'edificazione di strutture parte ipogee e parte aventi massimo quattro piani fuori terra e poste nella porzione di lotto confinante con ambiti già edificati e collocati lungo la via Catullo, quest'ultimi occupati da strutture a tre/quattro piani fuori terra comunque più alte di quelle di progetto in quanto poste ad una quota maggiore.

La scelta progettuale di mantenere libere dalle future edificazioni le aree a sud ovest e la conservazione della vegetazione arborea esistente lungo la via Remato non frammentano il paesaggio ma contribuiscono a conservare le visuali sul paesaggio dai diversi punti di vista e rafforzare la funzione di corridoio terrestre principale dell'asse viario.

Analisi della tavola *Quadro ricognitivo*

☐ Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

USO DEL SUOLO (DUSAF 4)	
	Discariche
	Cave
	Aree degradate non vegetate
	Verde urbano
	Parchi e giardini
	Parchi divertimento (Parco La Quiète)
	Culture floro-vivaistiche
	Culture orticole
	Orti familiari
	Seminativi semplici e arborati
	Aree verdi incolte e prati permanenti

	Frutteti e fruti minori
	Oliveti
	Pioppeti e altre legnose agrarie
	Vigneti
	Aree boscate
	Cespuglieti e formazioni ripariali

 Barriere insediative
 Tessuto produttivo

 Barriere infrastrutturali

 Barriere infrastrutturali di previsione

PLIS esistenti

PLIS in fase di studio

 Siepi e filari (DUSAF 4)
 Corsi d'acqua
 Elementi idrografici
 Zone umide (Censimento delle Zone umide della pianura bresciana e degli anfrattuari morenici dei laghi d'Iseo e di Garda - Provincia di Brescia, Regione Lombardia, 2006)
 Boschi (Piano di Indirizzo Forestale 2009-2024)
 Querceto di cerro (Piano di Indirizzo Forestale 2009-2024)

Corridoi regionali primari a bassa e moderata antropizzazione

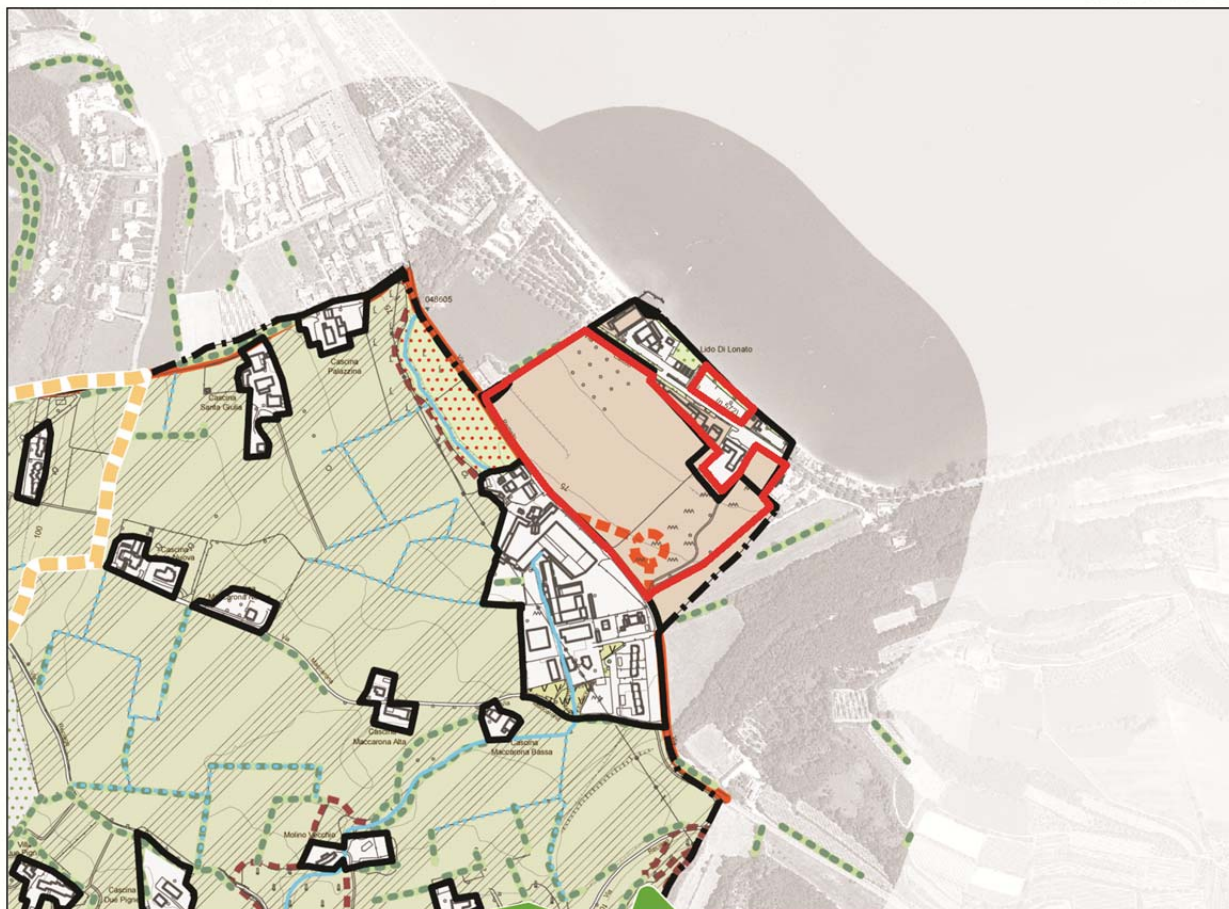
Varchi da deframmentare

 Varchi insediativi a rischio
 Diretrici di collegamento esterno
 Corridoi fluviali secondari
 Punti di conflitto
 Varchi insediativi di supporto alla rete ecologica
 (Revisione del PTPC adottata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 2 del 13 gennaio 2014)

RETE ECOLOGICA COMUNALE

Analisi della Tavola di progetto della Rete Ecologica Comunale

scala 1:10.000



Legenda



Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP



Confine amministrativo comunale



Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica

PIANO DEI SERVIZI



Servizi a verde esistenti



Servizi a verde di progetto



Altri servizi esistenti



Altri servizi di progetto

ELEMENTI DI FRAMMENTAZIONE



Barriere insediative



Tessuto produttivo



Barriere infrastrutturali



Barriere infrastrutturali di previsione

ELEMENTI AMBIENTALI RILEVANTI



Siepi e filari (DUSAF 4)



Corsi d'acqua



Zone umide (Censimento delle Zone umide della pianura bresciana e degli anfiteatri morenici dei laghi d'Iseo e di Garda - Provincia di Brescia, Regione Lombardia, 2008)



Boschi (Piano di Indirizzo Forestale 2009-2024)



Querceto di cerro (Piano di Indirizzo Forestale 2009-2024)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

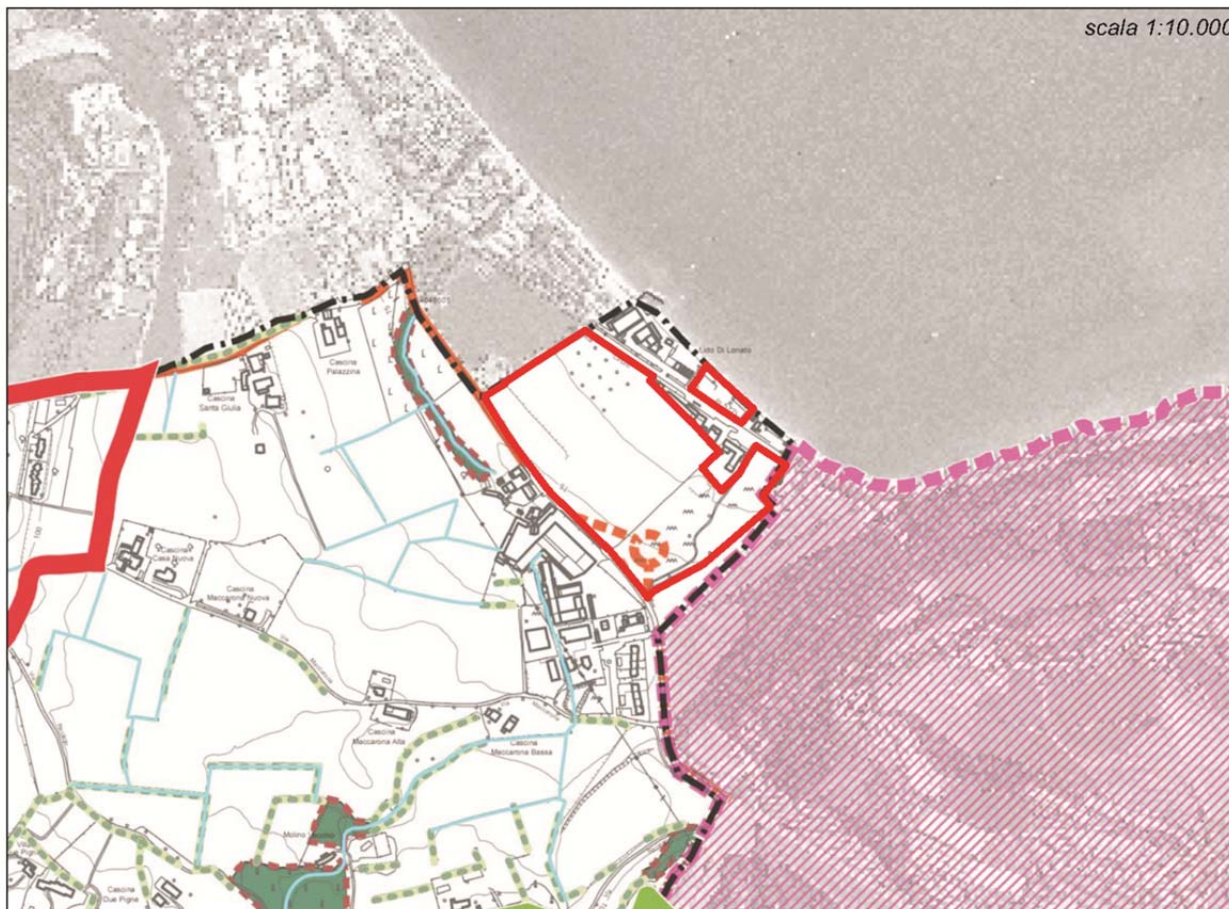


Varchi insediativi di supporto alla rete ecologica (Revisione del PTC adottata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 2 del 13 gennaio 2014)

RETE ECOLOGICA COMUNALE

Analisi della tavola Corridoio di connessione fra i PLIS istituiti dai Comuni di Desenzano d/G e Castiglione d/S

scala 1:10.000



Legenda



Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

PLIS esistenti

Corridoio di connessione fra i PLIS istituiti dai Comuni di Desenzano d/G e Castiglione d/S

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE (Approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Regionale n. VIII/10962 del 30 dicembre 2009)

Corridoi regionali primari a bassa e moderata antropizzazione

Varchi da deframmentare

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (PTCP approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 22 del 21 aprile 2004)

Varchi insediati a rischio

Direttori di collegamento esterno

Corridoi fluviali secondari

Punti di conflitto

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Core areas delle zone collinari e boscate

Core areas delle zone umide

Varchi da deframmentare - Previsione

Varchi insediati di supporto alla rete ecologica
(Revisione del PTCP adottata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 2 del 13 gennaio 2014)

Corridoi tematici locali - Previsione

Corridoi ecologici primari

Fasce di mitigazione

ELEMENTI AMBIENTALI RILEVANTI

Siepi e filari (DUSAF 4)

Canali d'acqua

Zone umide (Consorzio delle Zone umide della pianura bresciana e degli anteforti morenici dei laghi d'Isèo e di Garda - Provincia di Brescia, Regione Lombardia, 2008)

Boschi (Piano di Indirizzo Forestale 2009-2024)

Querceto di cerro
(Piano di Indirizzo Forestale 2009-2024)

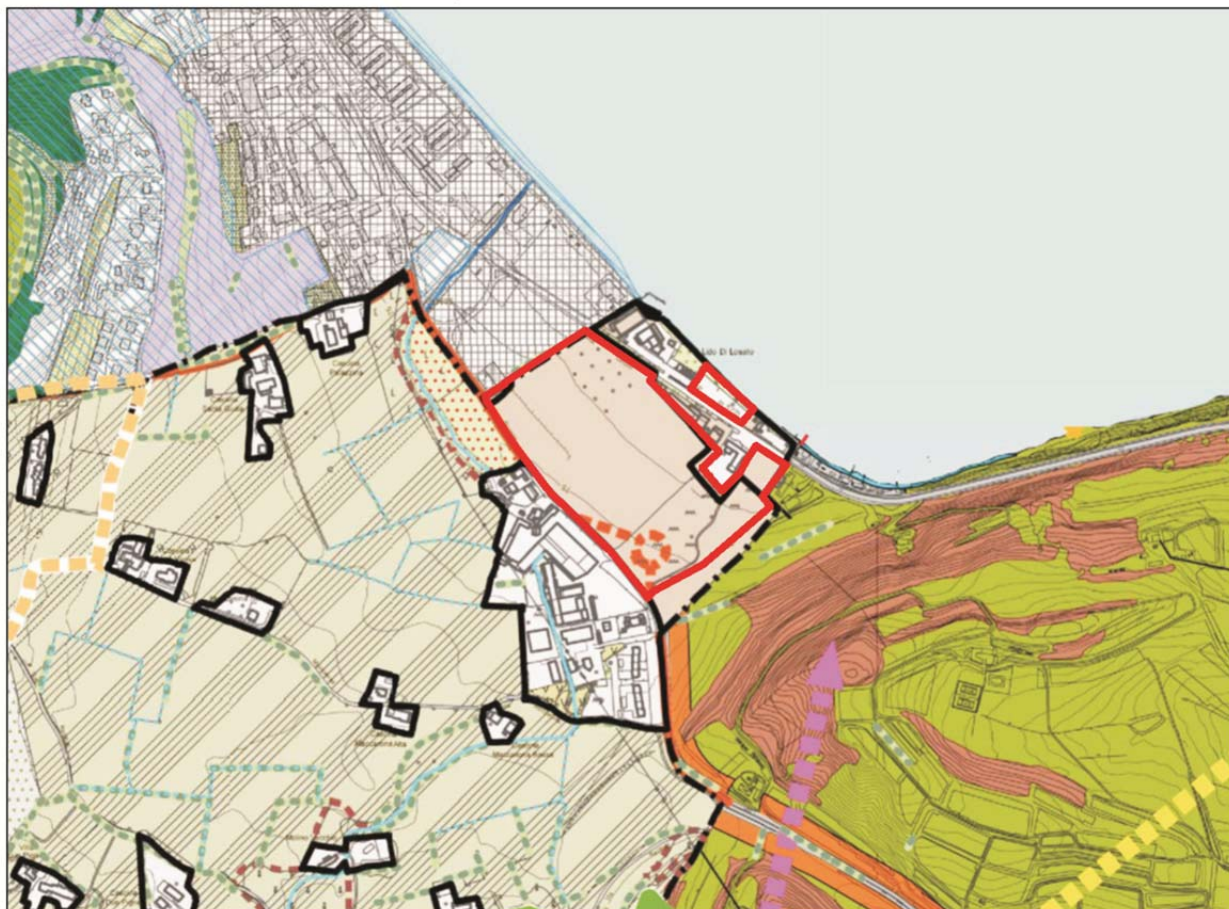
Punti di conflitto locali

Stopping stones

RETE ECOLOGICA COMUNALE

Analisi della tavola Mosaico delle Reti Ecologiche dei Comuni contermini dotati di REC

scala 1:10.000



Legenda



Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

Confine amministrativo comunale

PIANO DELLE REGOLE

- Aree agricole
- Aree agricole di salvaguardia
- Aree di salvaguardia
- Aree di mitigazione/protezione ambientale
- Verde urbano di salvaguardia
- Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica
- Ambiti territoriali estrattivi

DOCUMENTO DI PIANO

- Ambiti di Trasformazione

PIANO DEI SERVIZI

- Servizi a verde esistenti
- Servizi a verde di progetto
- Altri servizi esistenti
- Altri servizi di progetto

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

- Core areas delle zone collinari e boscate
- Core areas delle zone umide
- Stepping stones
- Punti di conflitto locali
- Varchi da deframmentare - Previsione
- Varchi insediativi di supporto alla rete ecologica (Revisione del PTCOP adottata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 2 del 13 gennaio 2014)
- Corridoi terrestri locali - Previsione
- Corridoi ecologici primari
- Fasce di mitigazione

ELEMENTI DI FRAMMENTAZIONE

- Barriere insediative
- Tessuto produttivo
- Barriere infrastrutturali
- Barriere infrastrutturali di previsione

ELEMENTI AMBIENTALI RILEVANTI

- Siepi e filari (DUSAF 4)
- Corsi d'acqua
- Zone umide (Censimento delle Zone umide della pianura bresciana e degli annessi morenici dei laghi d'Isèo e di Garda - Provincia di Brescia, Regione Lombardia, 2008)
- Boschi (Piano di Indirizzo Forestale 2009-2024)
- Querceto di cerro (Piano di Indirizzo Forestale 2009-2024)

RETE ECOLOGICA COMUNALE

Analisi della tavola *Mosaico delle Reti Ecologiche dei Comuni contermini dotati di REC* LEGENDA

COMUNE DI PADENGHE s/GARDA

----- Confine comunale

VARCHI DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE (RER)

varco da deframmentare

varco da tenere

Varchi della Rete Ecologica Provinciale (REP)

AREE TUTELATE

Parco Locale d'Interesse Sovracomunale (PLUS) della Valtènesi

Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda

Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa

Elementi di primo livello della RER

Corsi d'acqua

Principali ecosistemi lacustri

Attività estrattive dismesse

Zone umide

Filari alberati

Canneti

Boschi, macchie e frange boschive

Uliveti

Vigneti

VERDE DI CONNESSIONE CON L'EDIFICATO

Verde Urbano di Salvaguardia

AMBITI EXTRAURBANI PER LA RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA

Aree agricole produttive

Aree agricole di valenza paesistico-ambientale a supporto della rete ecologica

Aree di salvaguardia ambientale

Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale

COMUNE DI DESENZANO d/G

	Corridoi idrografici minori		Corridoi fluviali secondari
	Corridoi terrestri principali		Corridoi terrestri Principali
	Elementi naturali Marginali "Boschi"		
	Varchi insediativi a rischio di frammentazione	Varchi da deframmentare	Varchi insediativi a rischio
	Principali linee di connettività ecologica		Principali linee di connettività ecologica
	Sorgenti areali di pressione		Principali barriere insediative
	Sorgenti lineari di pressione		Principali barriere infrastrutturali
	Sorgenti lineari di pressione TAV (Tratto ad Alta Velocità)		Principali barriere infrastrutturali
	Sorgenti lineari di pressione Ferrovia Milano-Venezia		Principali barriere infrastrutturali

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (Dominio del Documento di Piano)			
	Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale		
	Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva		

	Confine Comunale		
Livello Comunale PGT		Livello Regionale RER	Livello Provinciale RE
	Elementi della Rete Ecologica di Primo Livello	Elementi della Rete Ecologica di Primo Livello	Fascia di consolidamento ecologico delle Colline Moreniche del Garda
	Elementi della Rete Ecologica di Primo Livello "Progetto Speciale" per futura attivazione del PLUS S.Martino delle Battaglie	Elementi della Rete Ecologica di Secondo Livello	
	Elementi della RE di Primo Livello "Area Unita S. Francesco" e "Canneti"	Elementi della Rete Ecologica di Primo Livello	
	Elementi della Rete Ecologica di Secondo Livello	Elementi della Rete Ecologica di Primo Livello	
	Aree di riequilibrio ecologico		Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa
	Principali ecosistemi Lacustri	Elementi della Rete Ecologica di Primo Livello	Principali ecosistemi lacustri
	Corridoi fluviali Principali	Elementi della Rete Ecologica di Primo Livello	Corridoi fluviali principali

6 ASPETTI DIMENSIONALI E COMPOSITIVI DEL PROGETTO DI SUAP

L'area oggetto della proposta di SUAP è classificata dal vigente strumento urbanistico (Piano delle Regole) come "*Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica*", il cui articolo rimanda alle relative disposizioni di cui alle NTA del Documento di Piano.

Il lotto interessato dal progetto, collocato tra *via Catullo* e *via Remato* è caratterizzato da un'area in lieve declivio verso *via Catullo* e il lago, caratterizzata allo stato attuale parte da prato con macchie di vegetazione arborea e arbustiva spontanea e parte da zone piantumate lungo le infrastrutture viarie esistenti. L'insieme dei volumi che costituiranno il nuovo complesso alberghiero sarà realizzato in aree pianeggianti poste a ridosso ed in continuità con aree già edificate e prospicienti la *via Catullo*; le future edificazioni si collocheranno in allineamento con gli edifici esistenti al fine di definire continuità al disegno urbano, evitando il sorgere di elementi isolati che conferiscono invece al tessuto consolidato carattere frammentario.

Il progetto di SUAP oggetto del presente *Studio* propone la realizzazione di un complesso edilizio da riservare alla destinazione turistico alberghiera; la nuova struttura ricettiva si collocherà nella fascia sud-est del comparto, mentre per le restanti aree sono previste opportune opere di mitigazione ambientale, sistemazione del verde mediante la piantumazione di nuovi esemplari di ulivi, realizzazione dei necessari parcheggi pertinenziali nonché aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo che costituiscono cessione a favore dell'Amministrazione Comunale.

L'accesso alla struttura alberghiera avverrà mediante la realizzazione di una strada di penetrazione posta lungo il limite sud est del comparto di progetto, che coincide in parte con il sedime della *strada vicinale del Corno* esistente indicata negli atti catastali; la nuova viabilità costituirà il collegamento tra la *via Catullo* e la *via Remato*, consentendo l'accesso da entrambe le vie di percorrenza sopra citate e sarà poi oggetto di cessione a favore dell'Amministrazione Comunale. Nello specifico sarà ammesso l'accesso da *via Remato* solo per i mezzi che provengono dalla direzione di Desenzano d/G e l'uscita è ammessa su *via Remato* solo in mano destra, mentre da *via Catullo* sarà consentito l'accesso/l'uscita dalla struttura alberghiera da entrambe le direzioni di provenienza, inoltre in adiacenza al tratto di viabilità di progetto sopra descritto sarà creato un percorso ciclopeditone.

Appena oltre la metà della strada di penetrazione si innesta la strada privata che porta alla fruizione delle strutture del complesso alberghiero e dei relativi parcheggi pertinenziali, lungo la quale, a est, si collocano gli spazi dedicati ai parcheggi pertinenziali dei disabili.

La superficie territoriale complessiva del comparto di SUAP è pari a 95.750,00 mq, ma solo la fascia a sud est sarà interessata dall'edificazione del complesso alberghiero, mentre la restante parte sarà oggetto della messa a dimora di un importante numero di ulivi e realizzazione di fasce/filari verdi che costituiranno mitigazione ambientale conferendo continuità con il paesaggio naturale e agricolo dell'immediato contesto limitrofo.

Il complesso alberghiero è costituito da due gruppi diversi di blocchi edilizi che ospitano le varie funzioni della struttura ricettiva per una potenzialità edificatoria complessiva pari a 27.500,00 mc (20.000,00 mc fuori terra e 7.500,00 mc ipogea), una slp complessiva pari a 9.000,00 mq (6.500 mq fuori terra e 2.500,00 mq ipogea) ed una superficie coperta complessiva pari a 3.025,00 mq (1.625,00 mq fuori terra e 1.400,00 mq ipogea).

L'accesso alla struttura turistico alberghiera avviene mediante una rampa, posta ortogonale alla viabilità di progetto, che dalla quota della viabilità di progetto 67,60 metri scende a quota 64,70 metri e conduce all'edificio ipogeo dedicato al check-in/check-out; lungo la viabilità fronte la *reception* si collocano i parcheggi per i disabili (n° 6), proseguendo si risale alla quota 69,15 metri dove si sviluppa l'uliveto di nuovo impianto che definisce, mediante il sesto di impianto degli esemplari, parte degli stalli dei parcheggi pertinenziali.

Il blocco edilizio posto a ovest della strada privata di progetto, sul retro rispetto all'hotel esistente limitrofo *Bristol*, è caratterizzato da una struttura a due piani completamente ipogea di cui il piano terra è impostato alla quota 64,70 metri rispetto al piano naturale di campagna.

Il piano terra ipogeo ospita le strutture relative alla *hall/ingresso, reception, uffici amministrativi, area accoglienza, bar, ristorante, cucina* dotata di locale *dispensa e celle, servizi*, due blocchi ascensore con relativi *vano scale, reception palestra/SPA, spogliatoi con servizi, sauna, bagno turco* e infine la *palestra*.

Salendo internamente in questo primo blocco edilizio ipogeo (alla quota 68,20 metri) la struttura architettonica accoglie esclusivamente le camere per gli ospiti tutte dotate di servizi, balcone esclusivo caratterizzato da giardino pensile. Complessivamente questo blocco edilizio ospita n. 18 camere per gli ospiti.

Il piano di campagna di progetto in corrispondenza del volume ipogeo sarà impostato alla quota 71,90 metri (mentre il piano naturale di campagna esistente in questo punto è posto alla quota di 71,60 metri).

Il secondo blocco edilizio si colloca in allineamento con il complesso limitrofo *Bristol*, in posizione ortogonale alla via *Catullo*; è costituito da tre volumi collegati tra loro dai necessari locali ascensori e vano scala (contraddistinti esternamente da pareti di verde verticale) ed è caratterizzato da cinque piani (di cui quattro fuori terra e uno interrato); in questo punto il piano di campagna di progetto sarà posto alla quota di 67,60 metri, mentre la viabilità pubblica *Via Catullo* è posta alla quota di 68,00 metri.

Il piano interrato è posto alla quota di 64,70 metri e si accede mediante la rampa che interseca la viabilità di progetto; ospita esclusivamente i parcheggi pertinenziali della struttura alberghiera (n. 50).

I piani superiori, ai quali si accede mediante apposite rampe scale e ascensori, ospitano esclusivamente le camere riservate agli ospiti della struttura alberghiera, nello specifico si trovano n. 24 camere a piano terra (quota 67,60 metri) dotate tutte di balcone esclusivo e accesso sul giardino, 24 camere al piano primo (quota 70,80 metri), 24 camere al piano secondo (quota 74,00 metri) e ulteriori 24 camere al piano terzo (quota 77,20 metri) per un numero complessivo di 96 camere distribuite in questo blocco edilizio. Tutte le camere poste al piano primo, secondo e terzo sono dotate di balcone esclusivo in affaccio ai giardini pertinenziali della struttura alberghiera.

Mediante il percorso pedonale che si frappona tra i blocchi edilizi della struttura alberghiera, collegandoli fra loro, si accede all'area della piscina scoperta che si colloca a sud della viabilità privata di accesso, ovvero nelle aree libere dalla vegetazione esistente posta in vasi interrati.

Le aree esterne alla struttura alberghiera facenti parte del comparto di progetto, sono interessate dalla messa a dimora di opportune opere verdi di mitigazione tali per cui si crea una significativa continuità con il paesaggio fisico naturale e agricolo del contesto limitrofo, disposte lungo l'intera viabilità di progetto e nelle aree a giardino pertinenziali alla struttura ricettiva.

Sarà inoltre messo a dimora un uliveto che occupa la fascia nella porzione di comparto posta in affaccio alla via *Catullo*; gli ulivi saranno inoltre l'elemento caratterizzante degli spazi dedicati ai parcheggi pertinenziali, privi di qualsiasi tipologia di pavimentazione impermeabile e/o opera, che troveranno dimora tra la trama dei filari di ulivi stessi. Una porzione di quest'area sarà oggetto di cessione a favore dell'Amministrazione Comunale per una quota pari a 8.000,00 mq e manterrà l'accesso indipendente rispetto al nuovo albergo e le relative pertinenze.

Per quanto riguarda la porzione di comparto di SUAP che si affaccia direttamente sul Lago (3.460 mq), al di là della *via Catullo*, si specifica che sarà interamente oggetto di cessione a favore dell'Amministrazione Comunale e che parte di essa (1.730,00 mq) potrà essere oggetto di concessione trentennale alla nuova struttura alberghiera per la formazione della spiaggia riservata al nuovo complesso ricettivo.

E' prevista la cessione a favore dell'Amministrazione Comunale della nuova viabilità di collegamento tra *via Catullo* e *via Remato* con il relativo percorso ciclopedonale (per una superficie complessiva pari a 2.710,00 mq) e le aree a verde poste a sud est della stessa (2.430,00 mq).

Di seguito si riporta una sintesi dei principali parametri edilizi del complesso alberghiero.

PARAMETRI EDILIZI

Superficie Territoriale ST complessiva di progetto:	95.750,00 mq
di cui: ST comparto a sud di <i>via Catullo</i>	92.290,00 mq
ST comparto a Lago	3.460,00 mq

superficie lorda di pavimento slp di progetto (fuori terra):	6.500,00 mq
superficie lorda di pavimento slp di progetto (ipogea):	2.500,00 mq

volume di progetto (fuori terra):	20.000,00 mc
volume di progetto (ipogeo):	7.500,00 mc

Superficie Coperta SC di progetto (fuori terra):	1.625,00 mq
Superficie Coperta SC di progetto (ipogea):	1.400,00 mq

Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) :	9,8%
Rapporto di Copertura RC :	0,033 mq/mq

<u>Standard da reperire (50% SLP)</u>	4.500,00 mq
Standard reperiti	13.890,00 mq

Dotazione parcheggi pertinenziali (LR 122/89 – 1 mq/10 mc)

Superficie da reperire	2.750,00 mq
Superficie reperita di progetto (n. 146 parcheggi)	6.596,00 mq
di cui: n. 50 interrati (1.684,00 mq), n. 6 per disabili (87,00 mq), n. 90 fuori terra (4.825,00 mq)	

Superficie drenante (art. 3.2.3 Capitolo 2 Titolo III – RLI)

Superficie da reperire	13.843,50 mq
Superficie reperita	16.150,00 mq

Altezza max di progetto (piano naturale di campagna quota + 68,00 metri)

Altezza max edificio 1 (piano terra quota +67,60 m – copertura quota +80,40 m):	H max. 12,80 m
Altezza max edificio ipogeo: (piano terra quota +64,70 m – copertura quota +71,00 m):	H max. 6,30 m
(quota piano naturale campagna +71,60 m)	

(Altezza copertura edificio limitrofo Bristol: +82,65 metri).

Si riporta di seguito un estratto planivolumetrico del progetto proposto con il SUAP in variante al Piano di Governo del Territorio oggetto della presente *Relazione*.



7 PROGETTO PRELIMINARE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Nell'insieme gli interventi di progetto proposti si rapportano al contesto in modo equilibrato senza evidenti contrasti cromatici o dimensionali; le piantumazioni arboree previste e la fascia arborata esistente sono anche un'efficace barriera di mitigazione visiva.

Le scelte progettuali derivano da un'analisi complessiva dell'ambito di appartenenza del comparto e delle aree ad esso limitrofe; il progetto pone particolare attenzione all'incidenza sulle visuali del paesaggio del *Monte Corno* e del Lago proponendo di mantenere libera da edificazioni l'area a sud ovest in prossimità della *via Remato*, nel rispetto anche delle disposizioni normative di cui al PGT dei comuni limitrofi (di fatto il PGT di Desenzano d/G assegna alle aree del *Monte Corno*, ricomprese nel *PLIS Corridoio Morenico del Basso Garda bresciano*, una *classe di sensibilità molto alta*).

Il progetto prevede l'edificazione di strutture ipogee e strutture aventi massimo quattro piani fuori terra, caratterizzate da pareti verdi verticali, e poste nella porzione di lotto confinante con ambiti già edificati e collocati lungo la *via Catullo*, quest'ultimi occupati da strutture a tre/quattro piani e comunque posti a quote maggiori rispetto a quelle del progetto.

La scelta progettuale di mantenere priva di edificazioni l'area posta a sud ovest e la conservazione della vegetazione arborea esistente lungo la *via Remato* non frammentano il paesaggio ma contribuiscono a rafforzare la funzione di corridoio terrestre principale dell'asse viario.

Le aree esterne alla struttura alberghiera facenti parte del comparto di progetto, sono interessate dalla messa a dimora di opportune opere verdi di mitigazione tali per cui si crea una significativa continuità con il paesaggio fisico naturale e agricolo del contesto limitrofo.

Sarà inoltre messo a dimora un uliveto che occupa la fascia nella porzione di comparto posta in affaccio alla *via Catullo*; gli ulivi saranno l'elemento caratterizzante degli spazi dedicati ai parcheggi pertinenziali che non prevedono la realizzazione di pavimentazioni impermeabili e/o opere di alcun genere.



Tavola del verde esistente

NUOVO COMPLESSO ALBERGHIERO



LEGENDA TAVOLA DEL VERDE ESISTENTE E TAVOLA DEL PROGETTO DEL VERDE

E	AREE VERDI ARBOREE E ARBUSTIVE ESISTENTI	
E ₀	Olea europea (olivo)	filare
E ₁	Platanus (platano)	filare
E ₂	Robinia pseudoacacia (robinia)	filare
	Populus (pioppo)	filare
E ₃	Morus (gelso)	filare
E ₄	Platanus (platano)	filare
	Robinia pseudoacacia (robinia)	filare
E ₅	Pino pinaster (pino marittimo)	filare lungo la via Catullo da entrambi i lati
	Lagerstroemia indaca (lagerstroemia)	filare lungo la via Catullo da entrambi i lati
E ₆	Vivaio con piante sempreverdi in vasi interrati	

AREE VERDI ARBOREE E ARBUSTIVE DI PROGETTO

A	ULIVETO <i>di nuovo impianto</i>		
B	VERDE A CORREDO DEI PARCHEGGI		
	specie arboree:	Acer campestre (acero campestre)	<i>nella fascia centrale in alternanza</i>
		Lagerstroemia indaca (lagerstroemia)	<i>nella fascia centrale in alternanza</i>
	specie arbustive:	Ligustrum vulgare (ligustro)	<i>nelle fasce rimanenti</i>
C	VERDE DI MITIGAZIONE		
	specie arboree:	Acer campestre (acero campestre)	<i>nella parte esterna delle fasce di mitigazione</i>
		Carpinus betulus (carpino bianco)	<i>nella parte esterna delle fasce di mitigazione</i>
		Quercus pubescens (roverella)	<i>nella parte interna delle fasce di mitigazione</i>
		Fraxinum (frassino)	<i>in formazione arbustiva</i>
	specie arbustive:	Crataegus Monogyna (biancospino)	
		Ligustrum vulgare (ligustro)	
		Prunus spinosa (prugnolo spinoso)	
		Sambucus nigra (sambuco comune)	
		Cornus sanguinea (sanguinella)	
		Cornus mas (corniolo)	
		Viburnum opulus (palla di neve)	
		Viburnum davidii (viburno sempreverde)	
		Viburnum cotinifolium	
D	GIARDINO (pertinenza del complesso alberghiero)		
	specie arboree:	esemplari di Olea europea (olivi)	
		Laurus nobilis (alloro)	
		Quercus ilex (leccio)	<i>in formazione arbustiva</i>
	specie arbustive:	Cornus mas (corniolo)	
		Crataegus Monogyna (biancospino)	
		Calycanthus (calicanto)	

Si riporta ora di seguito la cartografia che descrive e mostra schematicamente la relazione che lega il verde di progetto al paesaggio agricolo del contesto limitrofo, garantendo continuità alla visione di insieme dello scenario paesaggistico stesso.

Con l'elaborato grafico di seguito riportato, si vuole mettere in evidenza come la visione di insieme del sistema del paesaggio agricolo caratterizzante parte delle aree di progetto ed il contesto ad esse limitrofo rimanga del tutto invariata garantendo la percezione dai diversi punti di vista delle emergenze naturali che caratterizzano i luoghi (*Monte Corno* e *Lago di Garda*).

Di fatto il progetto, così come definito, colloca i nuovi volumi (parte ipogei) nella porzione nord est del comparto, tra due ambiti già edificati e in allineamento con gli edifici esistenti stessi, mentre la restante parte delle aree viene mantenuta libera da edificazioni, garantendo la percezione visiva del *Monte Corno* dalla direzione nord ovest.

Le aree non occupate dalle future edificazioni prevedono, oltre che il mantenimento degli elementi arborei esistenti, la realizzazione di opportune fasce arborate ed arbustive di mitigazione ambientale (lungo la strada di futura realizzazione) che richiamano i caratteri naturali e agricoli delle aree appartenenti al contesto limitrofo, come meglio evidenziato nell'elaborato grafico di seguito riportato.

E' inoltre prevista la realizzazione di un uliveto lungo tutta la porzione limitrofa alla *via Catullo*, conferendo continuità al paesaggio agricolo visto nel suo insieme e notevole valenza paesaggistica per la presenza di colture specializzate che caratterizzano l'intero territorio appartenente al più vasto sistema sovralocale del Lago di Garda.

LEGENDA

Tavola: *Coerenza del progetto di SUAP con la Rete Ecologica e il contesto limitrofo e progetto del verde di mitigazione*

■ ■ ■ ■ ■ ■	filari alberati <u>esistenti</u> lungo le infrastrutture viarie
■ ■ ■ ■ ■ ■	filari alberati <u>esistenti</u> appartenenti al paesaggio agricolo
■ ■ ■ ■ ■ ■	filari di ulivi/uliveti <u>esistenti</u>
■ ■ ■ ■ ■ ■	filari di viti/vigneti <u>esistenti</u>
■ ■ ■ ■ ■ ■	fasce boscate/bosco <u>esistenti</u>
■ ■ ■ ■ ■ ■	filari arborei/arbustivi <u>di progetto</u> lungo le infrastrutture viarie interne al comparto di SUAP
■ ■ ■ ■ ■ ■	filari di ulivi/uliveti <u>di progetto</u>
■ ■ ■ ■ ■ ■	fasce boscate <u>di progetto</u> (costituite da esemplari di medie dimensioni).



Coerenza del progetto di SUAP con la Rete Ecologica e il contesto limitrofo e progetto del verde di mitigazione

NUOVO COMPLESSO ALBERGHIERO