Indice

1 PREMESSE 2
2 OGGETTO DELLA PROCEDURA DI VARIANTE 6
2.1 Descrizione delle tematiche 6
2.2 Pianificazione vigente 10
2.3 Proposta di variante 11
3 VERIFICA DI COERENZA DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE CON IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO DI RIFERIMENTO 14
3.1 PTR – Piano Territoriale Regionale 14
3.2 PPR – Piano Paesaggistico Regionale 18
3.3 RER – Rete Ecologica Regionale 19
3.4 PTCP – Piano Territoriale di coordinamento provinciale 23
3.5 PTVE – Piano del traffico e della viabilità extraurbana 34
3.6 PIF – Piano di indirizzo forestale 35
4 VERIFICA DI COERENZA CON I CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE 36
4.1 Disposizioni della pianificazione vigente 36
4.1.1 Documento di Piano 37
4.1.2 Piano delle Regole 42
4.1.3 Piano dei Servizi 43
4.1.4 Componente geologica 44

1 PREMESSE

Il presente documento assume valore di Relazione urbanistica finalizzata all'attivazione della variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) mediante procedura di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 14 comma 5 della LR 12/2005.

Oggetto della presente procedura di Variante è l'introduzione nella disciplina dello strumento urbanistico del Piano Attuativo denominato "BOLETTI SEDENA". La variante consta nella modifica del perimetro dell'ambito, attualmente classificato in zona "R4 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziali interessati da pianificazione attiva in itinere" includendo la porzione di un ambito limitrofo al perimetro del comparto esistente attualmente classificato come zona "VUS - -Verde Urbano di Salvaguardia".

La variante consta nella riclassificazione di un'area di 489,20 mq attualmente classificata come dallo strumento urbanistico vigente come VUS (verde urbano di salvaguardia) su cui insiste una strada autorizzata come viabilità di cantiere, in modo che la stessa venga ricompresa all'interno del Piano Attuativo vigente.

INQUADRAMENTO

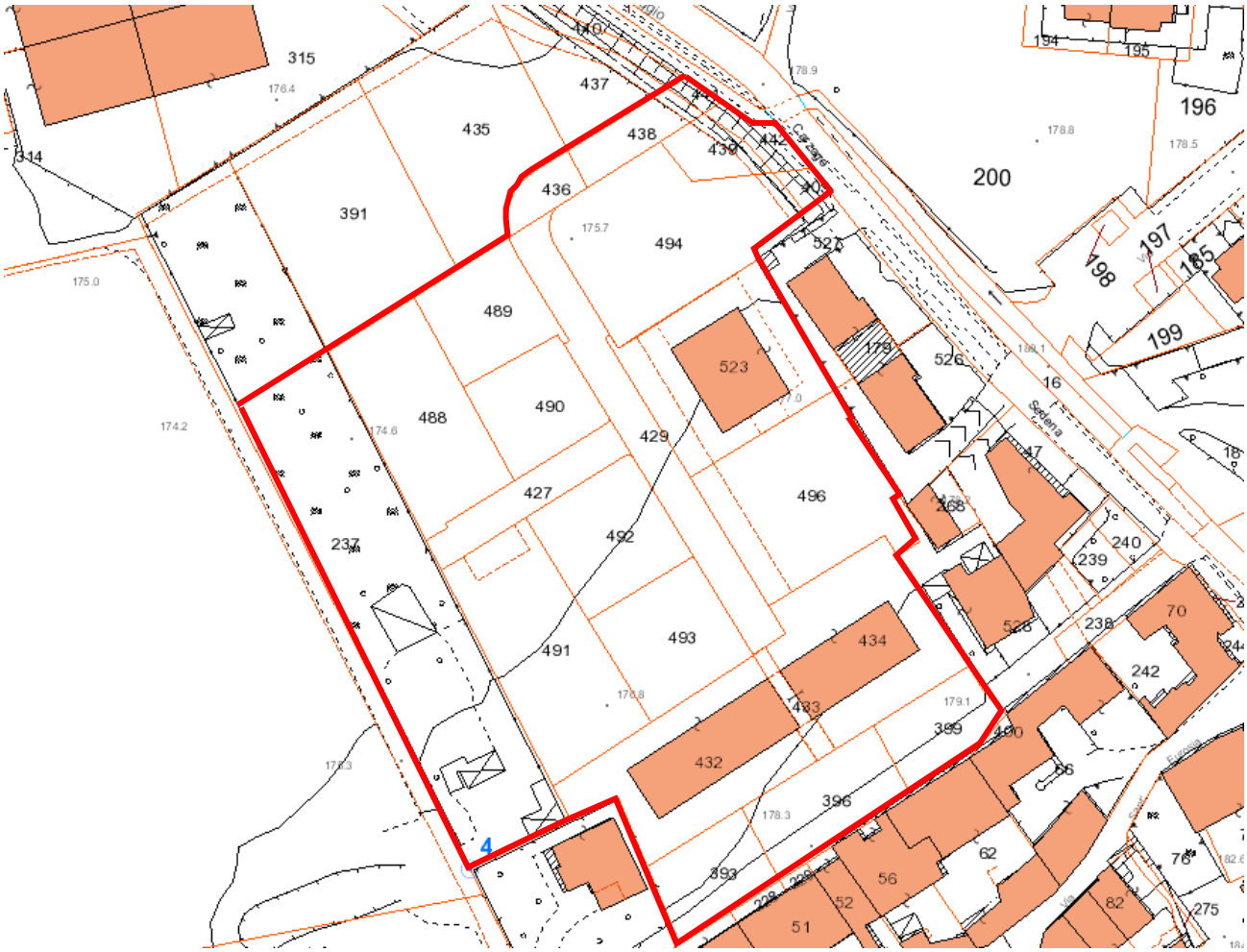
Le aree oggetto di trasformazione e la quantificazione delle superfici soggette a cambio di destinazione d'uso sono illustrate negli elaborati di seguito riportati.

L'ambito oggetto della presente procedura si estende su un'area sita nel comune di Lonato del Garda, nella frazione di Sedena, lungo via XXIV Maggio (SP78).

L'area è costituita catastalmente dai mappali di cui al foglio 10 particelle 427, 429, 432, 433, 434, 439, 442, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 496, 523 sui quali è ubicata l'attività esistente.

L'ampliamento riguarda i mappali individuati catastalmente dal foglio 10 particelle 441, 438 e 436.

<u>Individuazione delle aree su base catastale</u>



Individuazione delle aree su base ortofotografica

Il comune di Lonato del Garda è dotato di uno strumento urbanistico approvato con DCC n.15 del 09/02/2010, pubblicato sul BURL del 11/08/2010 e successivamente variato.
Attualmente sono vigenti:
Piano delle Regole: approvato con DCC n. 26 del 24/05/2022 con pubblicazione del 21/12/2022;
Documento di Piano: approvato con DCC n. 3 del 15/03/2022 con pubblicazione del 09/11/2022;
Piano dei Servizi: approvato con DCC n. 3 del 15/03/2022 con pubblicazione del 09/11/2022;
Componente geologica: approvato con DCC n. 3 del 15/03/2022 con pubblicazione del 09/11/2022.

Per quanto concerne il Progetto di Piano attuativo presentato ai sensi dell'art. 14 comma 5 L.R. 12/2005, di cui alla presente procedura, si è determinato che le tematiche di variante allo strumento urbanistico sono afferenti principalmente agli obiettivi di seguito elencati:

PA – Boletti Sedena

Vengono di seguito illustrati gli obiettivi (OG – Obiettivi Generali) e le azioni (OS – Obiettivi Specifici di Sostenibilità) alla base del progetto di sviluppo per l'area interessata dal comparto.
Sulla base di questi obiettivi e azioni sono stati definiti in modo concorde i temi di variante precedentemente elencati e, di conseguenza, le linee di sviluppo per l'area.
Gli obiettivi generali sono gli indirizzi e le linee programmatiche che sottendono allo sviluppo dell'area oggetto di intervento.
Obiettivo è quello di autorizzare la strada che è attualmente è classificata come viabilità di cantiere, garantendo un accesso sicuro e permanente alle abitazioni previste alla lottizzazione, alcune delle quali già realizzate. In questo modo si evita di gravare ulteriormente sulle residenze limitrofe al comparto.

2 OGGETTO DELLA PROCEDURA DI VARIANTE

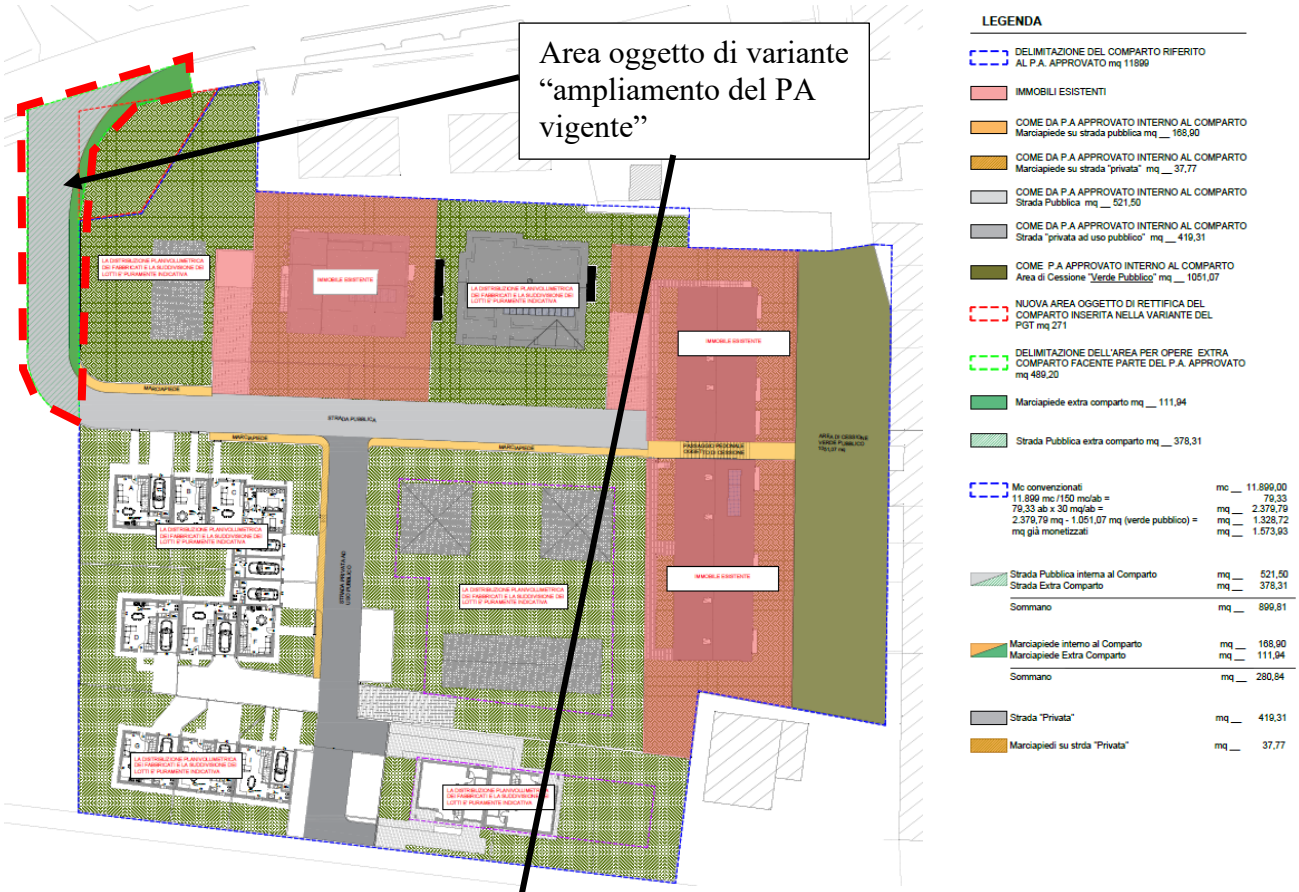
2.1 Descrizione delle tematiche

Il piano attuativo vigente approvato e convenzionato in data 19 maggio 2009 prevedeva un accesso al comparto dalla SP78 attraverso un incrocio a raso dal quale era possibile immettersi in una strada privata che garantiva lo smistamento del traffico veicolare come da planimetria di seguito riportata. La proposta di variante al PA mantiene la viabilità di accesso attraverso strada privata con incrocio a raso, come da documenti approvati, la quale, rispetto alla previsione in essere, risulta traslata di circa 20 m.

La variante consta nella riclassificazione di un'area di 489,20 mq attualmente classificata come dallo strumento urbanistico vigente come VUS (verde urbano di salvaguardia) su cui insiste una strada autorizzata come viabilità di cantiere, in modo che la stessa venga ricompresa all'interno del Piano Attuativo vigente.

La variante consta nella riclassificazione di un'area di 489,20 mq attualmente classificata come dallo strumento urbanistico vigente come VUS (verde urbano di salvaguardia) su cui insiste una strada autorizzata come viabilità di cantiere, in modo che la stessa venga ricompresa all'interno del Piano Attuativo vigente.

PLANIMETRIA GENERALE – Stato di progetto

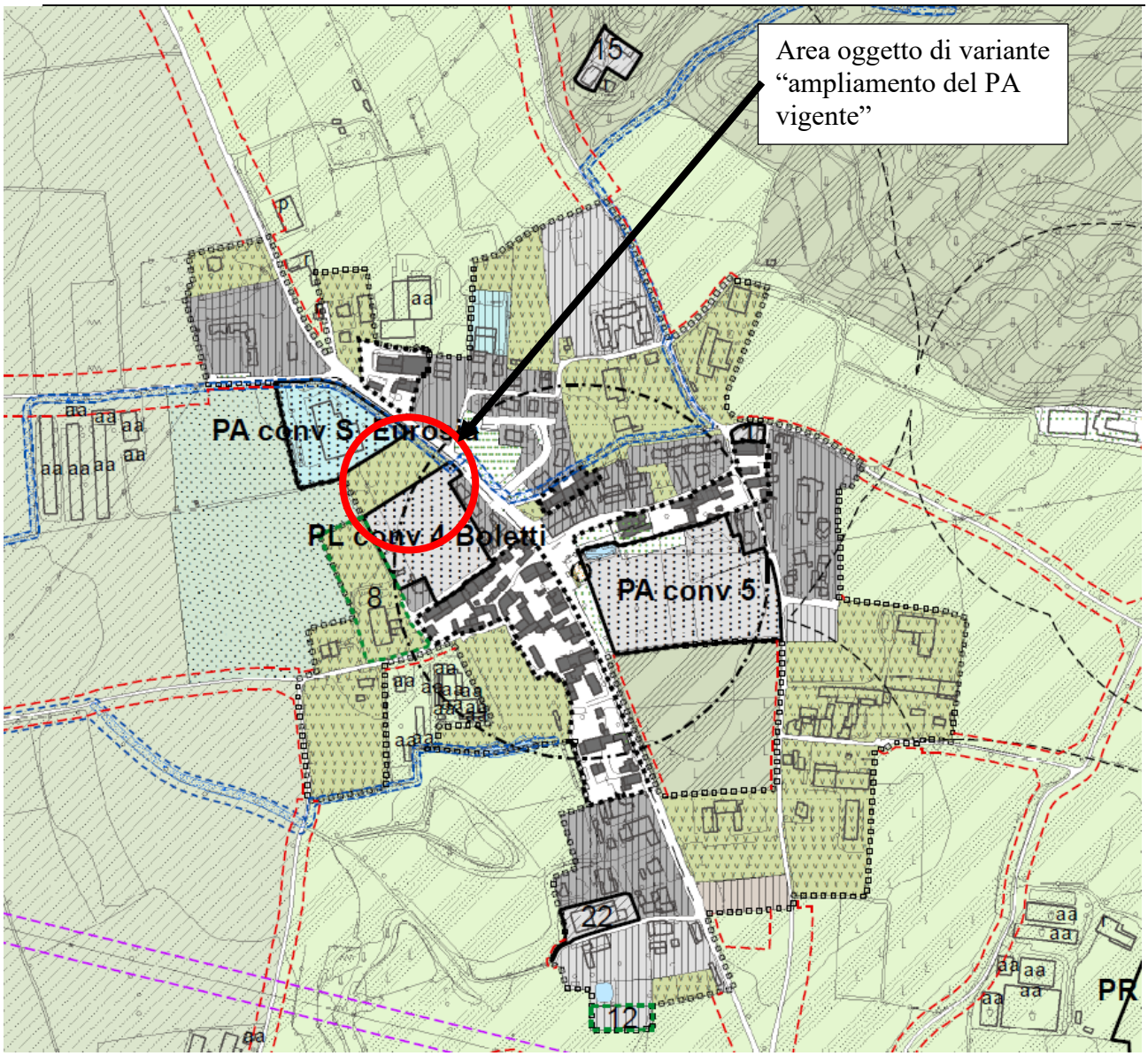


ESTRATTO MAPPA CATASTALE – Stato di progetto

XXIV Maggio
VENDE

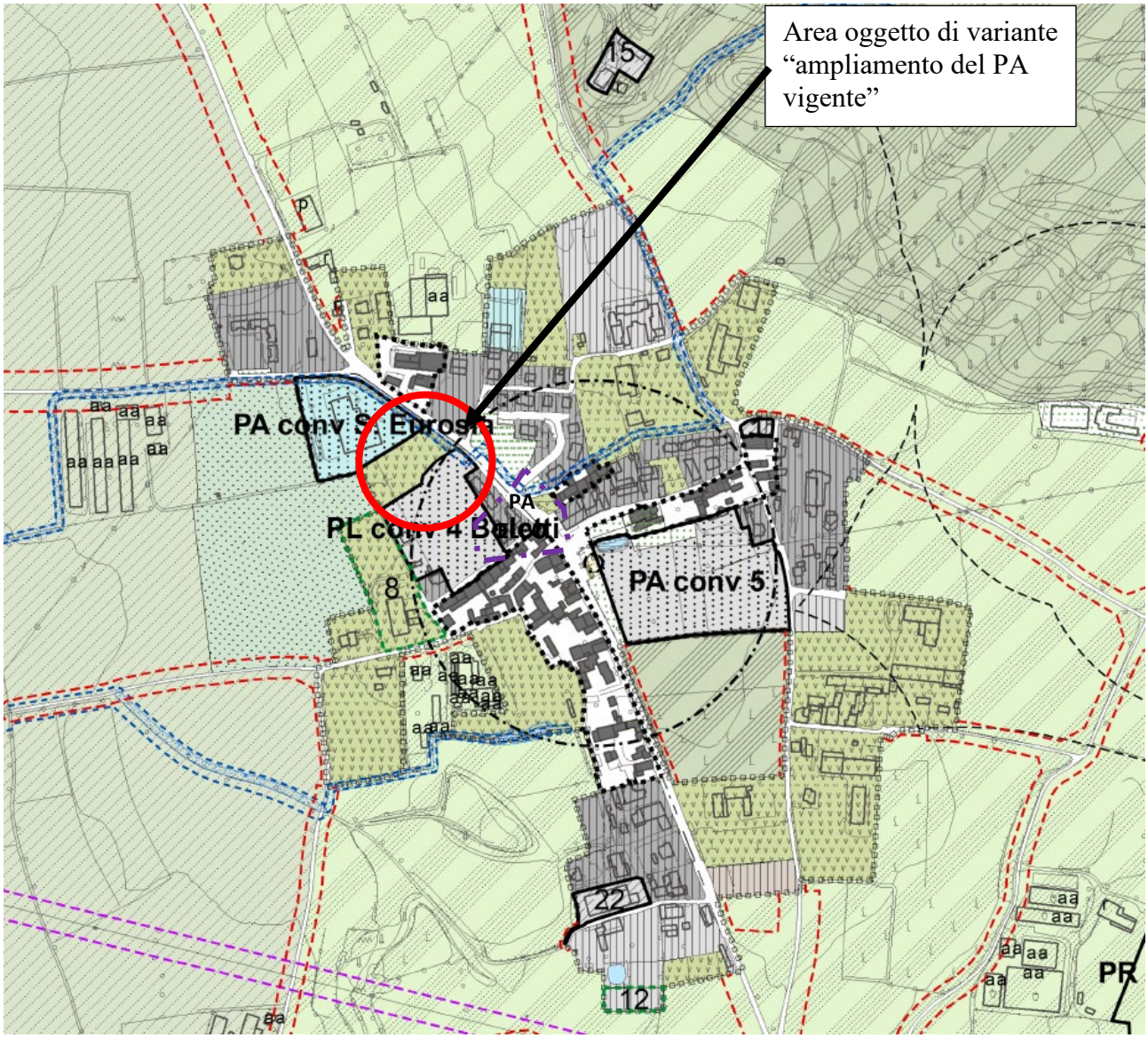
2.2 Pianificazione vigente

Estratto dello strumento urbanistico vigente



2.3 Proposta di variante

Estratto dello strumento urbanistico variato



ART. 33 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE (R4)

33.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione residenziale già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.

2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.

3. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.

4. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano alle aree definite "Aree di Decollo".

33.2 Indici

Volume	IT	mc/mq	(secondo specifica convenzione)
	IF	mc/mq	(secondo specifica convenzione)
	Volume predefinito	mc	(secondo specifica convenzione)
SL	IT	mq/mq	(secondo specifica convenzione)
	IF	mq/mq	(secondo specifica convenzione)
	Superficie lorda predefinita	mq	(secondo specifica convenzione)
SCOP	IC	% ST	(secondo specifica convenzione)
		% SF	(secondo specifica convenzione)
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20	% SL	150
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20	% SL	50
	SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse	% SL	33
	SA4, punto 8 art. 10.20 – corridoi alberghi	% SL	
Incremento lotti saturi	SL	%	
	SA	%	
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	(secondo specifica convenzione)
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	(secondo specifica convenzione)
	H3 - altezza urbanistica	m	3,00

1. Piani attuativi convenzionati, approvati o adottati alla data di adozione delle presenti NTA:

a) PA conv. 24 "Corte della Spiga" (convenzione del 23/10/02);

b) PL "Fenil nuovo - Molini" conv. (convenzione del 14/04/04);

c) PA conv. 23 "La Bruciata" (convenzione del 01/02/05);

d) PA conv. 25 "Borgo San Pietro" (convenzione del 27/03/08);

e) PA conv. 22 "Le ville di Centenaro" (convenzione del 16/04/08);

f) PA conv. 26 "Venzaghetto" (convenzione del 16/09/08);

g) PA conv. 4 "Boletti Sedena" (convenzione del 12/05/09);

h) PA conv. 5 "La Sorgiva" (convenzione del 22/05/09);

i) PA conv. 18 "Il Parco 1" (convenzione del 29/12/09);

l) PA-PII 28 "Ambrosi" (convenzione del 29/09/09);

m) PA conv. 17 "Borgo al Monte" (convenzionamento del 25/03/10);

n) PL "Solaria" (convenzione 39567/13137del 06/07/2010);

o) PR "La Serra" (DGC n. 209 del 17/12/2013);

p) PA conv 8 (convenzione del 30/11/11, n. 49474/20478);

q) PII 1a/1b "ex Acciaierie Busi" conv. (convenzione del 24/07/07 - per la parte residenziale).

2. Per tutti i piani attuativi scaduti alla data di adozione delle presenti norme che non avessero ancora assolto a cessioni e collaudi delle opere pubbliche o di interesse pubblico sono ammesse esclusivamente, fino a tale adempimento, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

3. Per il **Piano Attuativo 22** (convenzionato in data 16/04/08) in caso di riconvenzionamento vi è la possibilità di applicare un indice fondiario pari a 1,00 mc/mq, mantendo comunque inalterati gli altri parametri previsti dalla convenzione precedente.

4. Per il **Piano Attuativo convenzionato n. 8**, in caso di nuovo convenzionamento o di variante, dovranno essere inserite, quali aree di mitigazione, quelle di cui ai mappali 311, 314, 643, 645 ,647, 648, 649, 650, 651 ,652 e 653 del foglio 17 NCT.

3 VERIFICA DI COERENZA DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE CON IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO DI RIFERIMENTO

Nei seguenti paragrafi si riporta una sintetica ricognizione degli strumenti urbanistici preordinati per la verifica di coerenza della trasformazione territoriale interessata dalla proposta di PA in variante, sia a livello normativo che contenutistico. Vengono pertanto presi in considerazione gli atti di pianificazione di livello sovraordinato (PTR e PTCP) e di livello locale (PGT e analisi paesistiche allegate ad esso) al fine di valutarne la coerenza.

3.1 PTR – Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Lombardia. Si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale; ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità ed opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali. Il piano si compone di una serie di strumenti per la pianificazione: il Documento di Piano, il Piano Paesaggistico, gli Strumenti Operativi, le Sezioni Tematiche e la Valutazione Ambientale. Nella presente sezione si farà riferimento ai contenuti del Documento di Piano.
Si elencano i principali passaggi procedurali che hanno riguardato il PTR dalla sua approvazione ad oggi.
DCR del 19 gennaio 2010, n. 951, "Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Territoriale Regionale adottato con DCR n. 874 del 30 luglio 2009 - approvazione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21, comma 4, l.r. 11 marzo 2005 "Legge per il Governo del Territorio")".
Pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010, con il quale il PTR ha acquisito efficacia.
Aggiornamento annuale del PTR, mediante Programma Regionale di Sviluppo ovvero mediante il documento strategico annuale, come previsto dall'articolo 22 della LR 12/2005 attualmente il PTR vigente fa riferimento all'aggiornamento relativo al Documento di economia e finanza NADERF dell'anno 2021 approvato con D.C.R n.2064 del 24 novembre 2021 e pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n.49 del 07 dicembre 2021.
Occorre precisare che con D.G.R. n.367 del 4 luglio 2013 è stato approvato l'avvio del percorso di revisione del PTR. Parallelamente si è svolto il percorso di revisione della L.R. 12/2005 "Legge per il Governo del Territorio" (D.G.R. n.338 del 27 giugno 2013).
Ravvisata la necessità di un'integrazione delle competenze e delle finalità dei due rispettivi gruppi di lavoro, PTR e LR12/2005, anche alla luce dell'attività di aggiornamento prevista dalla nuova L.R. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", con Decreto n. 1802 la Direzione generale territorio, urbanistica e difesa del suolo di Regione Lombardia ha attivato il Gruppo di lavoro interdirezionale per la "Revisione della L.R. 12/2005 per il Governo del Territorio e del Piano Territoriale Regionale; verifica regionale dei PTCP e PGT: modifica e integrazione del gruppo di lavoro interdirezionale costituito con Decreto n.10051 del 29/10/2014".

Il territorio di Lonato del Garda non intercetta obiettivi prioritari di interesse regionale e sovra regionale del PTR. In fase di pianificazione e predisposizione degli atti di variante si terranno comunque in considerazione gli obiettivi del PTR, per i quali di seguito se ne riporta un approfondimento.

Il PTR della Lombardia si compone di una serie di strumenti per la pianificazione: il Documento di Piano, il Piano Paesaggistico (PPR), gli Strumenti Operativi, le Sezioni Tematiche e la Valutazione Ambientale.

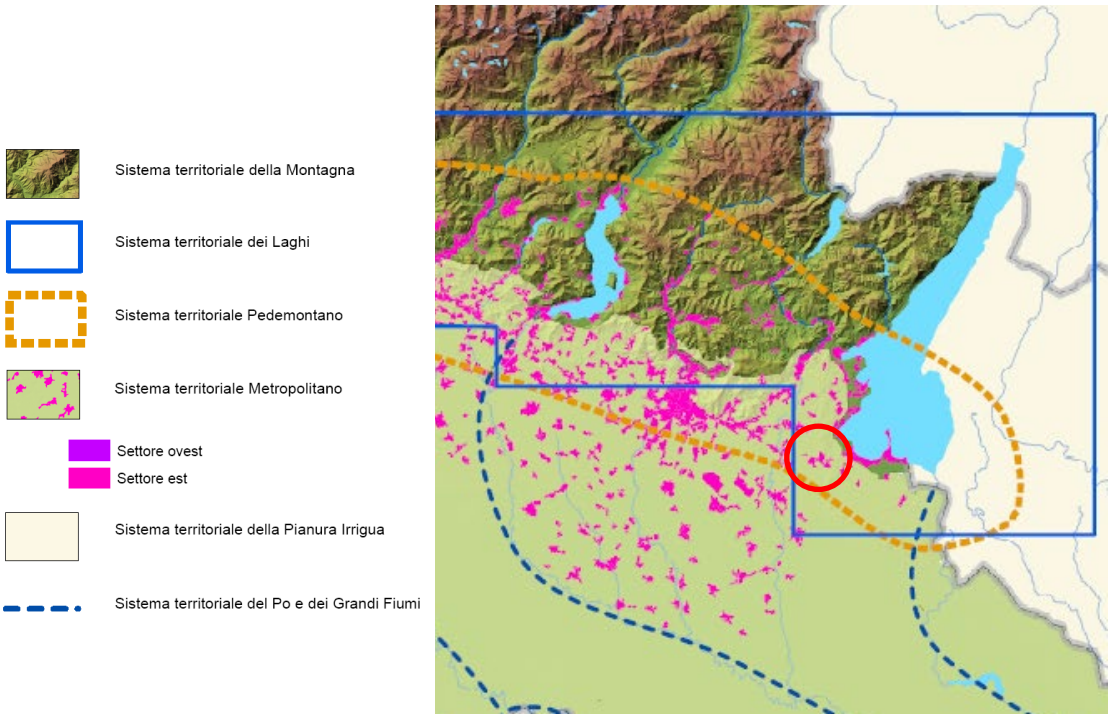
Nella predisposizione del PGT e sue varianti, i Comuni troveranno nel PTR gli elementi per la costruzione del quadro conoscitivo e orientativo (a) e dello scenario strategico di piano (b), nonché indicazioni immediatamente operative e strumenti (c) che il PTR mette in campo per il perseguimento dei propri obiettivi.

Elementi per il quadro conoscitivo e orientativo

I sistemi territoriali che il PTR individua, non sono ambiti e ancor meno porzioni di Lombardia perimetrate rigidamente, bensì costituiscono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale all'interno delle sue parti e con l'intorno.

Essi sono la chiave territoriale di lettura comune quando si discute delle potenzialità e debolezze del territorio, quando si propongono misure per cogliere le opportunità o allontanare le minacce che emergono per il suo sviluppo; sono la geografia condivisa con cui la Regione si propone nel contesto sovraregionale e europeo.

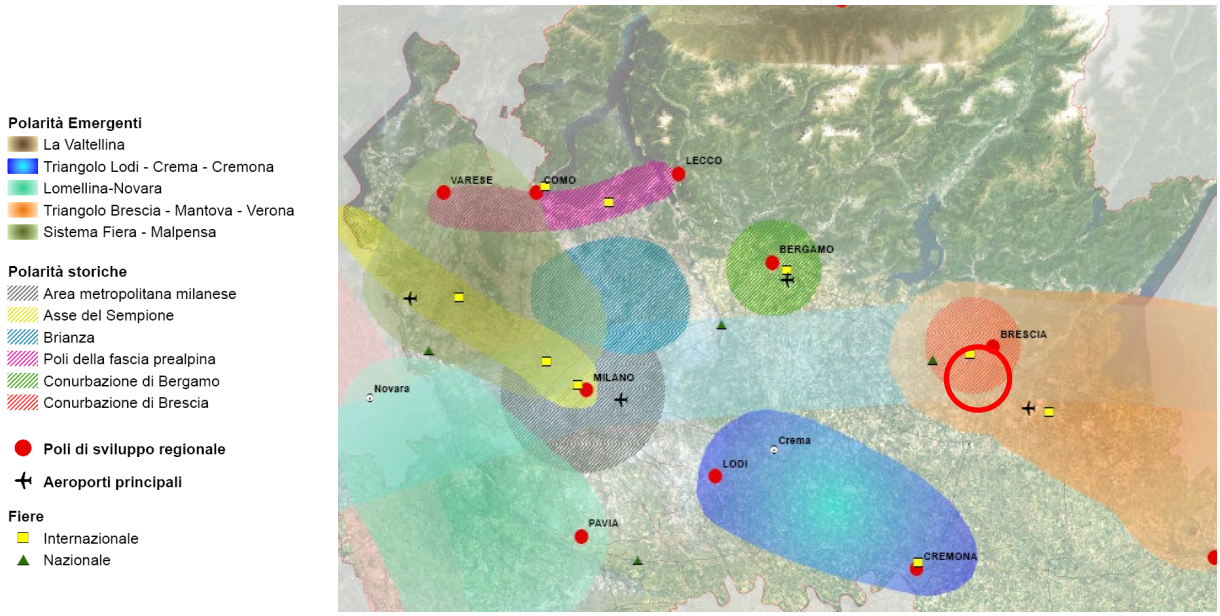
L'ambito territoriale di Lonato del Garda interessa il Sistema territoriale Metropolitano.



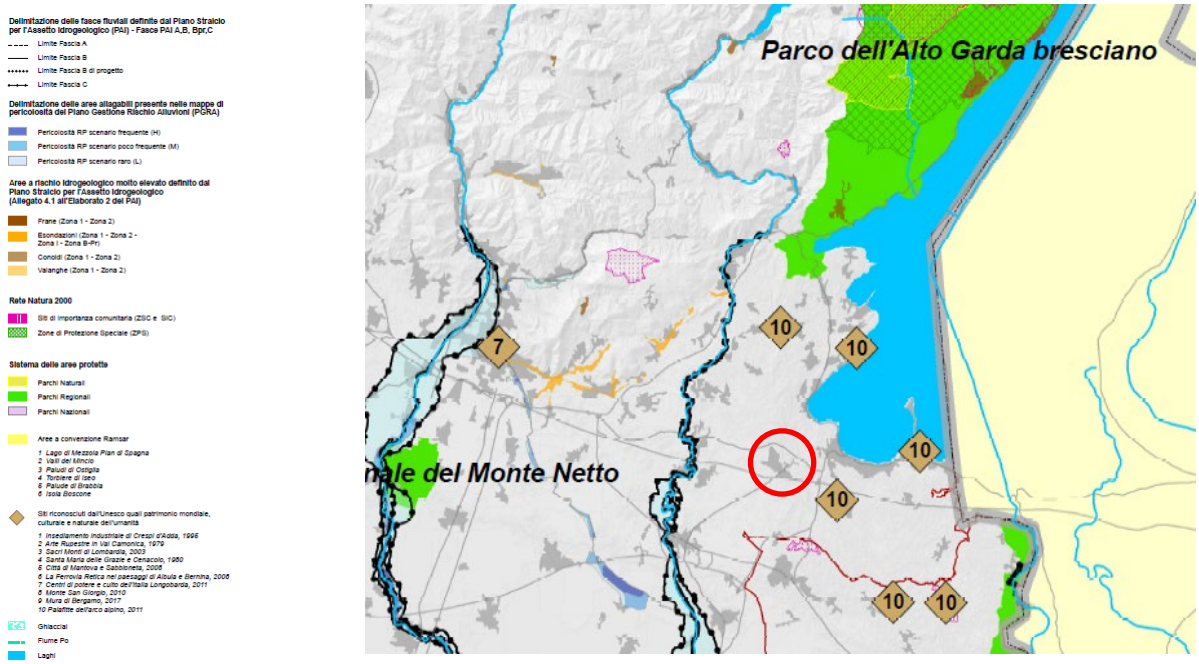
Estratto grafico "I sistemi territoriali del PTR"

a. Elementi per il quadro conoscitivo e orientativo

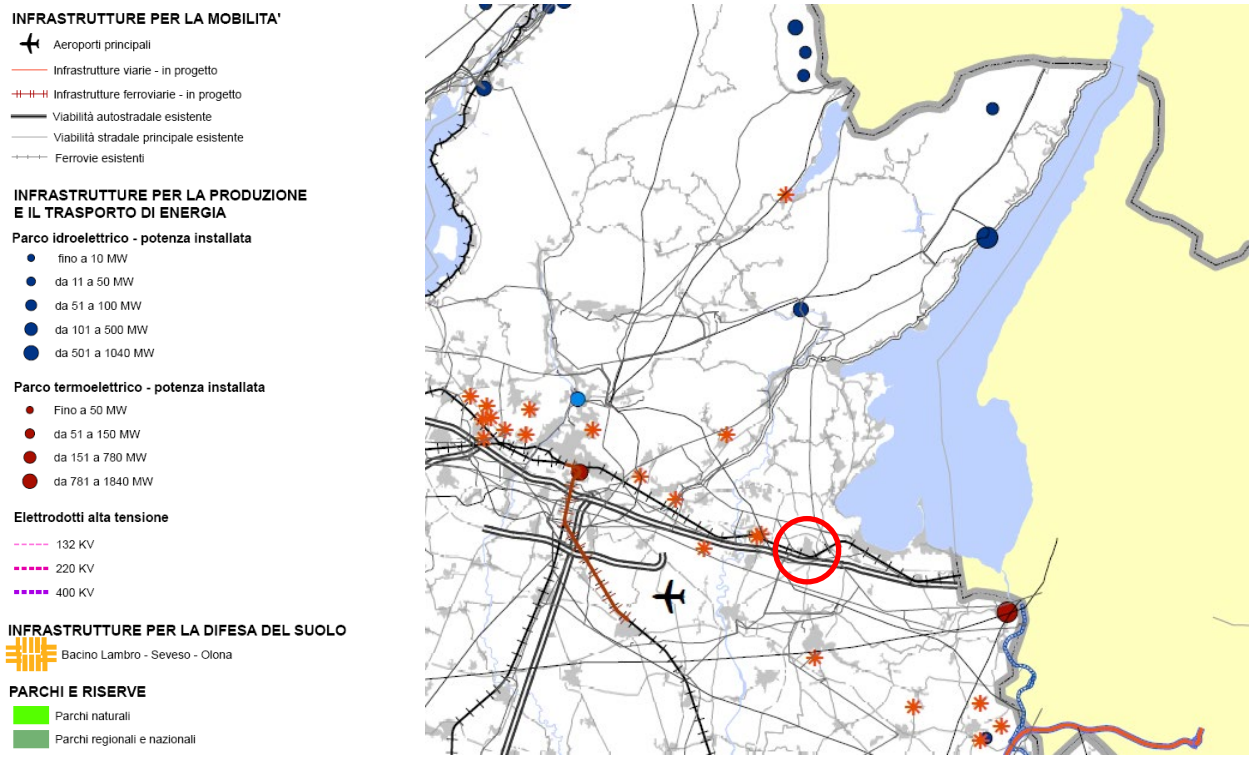
A partire dalle strategie per il rafforzamento della struttura policentrica regionale e di pianificazione per il Sistema rurale-paesistico-ambientale nel suo insieme, il PTR identifica per il livello regionale:
i principali poli di sviluppo regionale;
le zone di preservazione e salvaguardia ambientale;
le infrastrutture prioritarie.
Tali elementi rappresentano le scelte regionali prioritarie per lo sviluppo del territorio e sono i riferimenti fondamentali per orientare l'azione di tutti i soggetti che operano e hanno responsabilità di governo in Lombardia.



Estratto grafico "Polarità e poli di sviluppo Regionale"



Estratto grafico "Zone di preservazione e salvaguardia ambientale"



Estratto grafico "Infrastrutture prioritarie per la Lombardia"

L'ambito territoriale comunale è identificato all'interno della polarità di sviluppo regionale denominata "Triangolo Brescia – Mantova - Verona", mentre non intercetta alcuna zona di preservazione e di salvaguardia ambientale nemmeno. Inoltre si intercettano elementi della viabilità principale la linea ferroviaria.

b. Indicazioni immediatamente operative e strumenti del PTR

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

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

3.2 PPR – Piano Paesaggistico Regionale

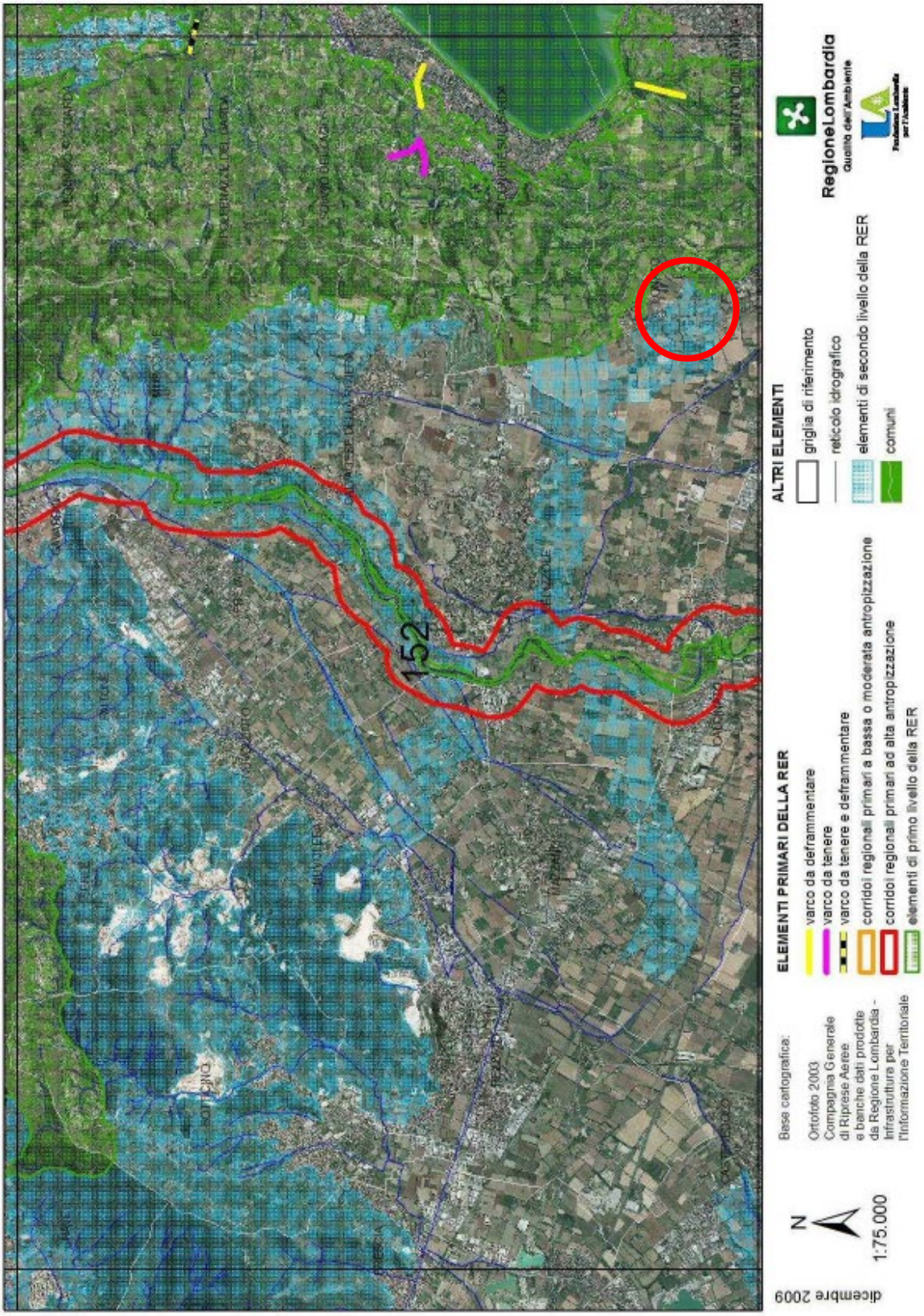
Oltre ad una verifica della compatibilità del progetto con gli elaborati del Documento di Piano del PTR, è necessario verificare che l'area oggetto di proposta di Piano attuativo in variante non intercetti componenti rilevanti del Piano Paesaggistico regionale (PPR).
Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva degli elaborati del PPR con le componenti intercettate dall'area oggetto d'intervento.

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL P.P.R.	
Elaborato del PPR	Componenti intercettate
Tav.A "Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio"	UNITÀ TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO: Fascia collinare – Paesaggi degli anfiteatri e delle colline Moreniche Fascia bassa pianura – Paesaggi delle colture foraggere
Tav.B "Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico"	Strade panoramiche Tracciati guida paesaggistici
Tav.C "Istituzioni per la tutela della natura"	
Tav.D "Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale"	AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO: Ambiti di criticità – Indirizzi di tutela – parte III
Tav.E "Viabilità di rilevanza paesaggistica"	Strade panoramiche Tracciati guida paesaggistici - 30
Tav.F "Riqualificazione paesistica ambiti ed aree di attenzione regionale"	AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI: - Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate; - Elettrodotti
Tav.G "Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale"	AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA TRASFORMAZIONI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA: - Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate; - Conurbazioni lineari; - Elettrodotti
Tav.I "Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge – articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/04"	Bellezze di insieme

Con riferimento all'area oggetto di proposta di Piano attuativo in variante, nonché con particolare attenzione ai temi specifici oggetto di proposta di modifica rispetto ai contenuti della Pianificazione vigente, non si rilevano particolari elementi ostativi ed in contrasto con le azioni e gli indirizzi del PTR.

3.3 RER – Rete Ecologica Regionale

Il comune di Lonato del Garda è inserito all'interno del settore 152 "Padenghe" e 153 "Chiese di Montichiari" della Rete Ecologica Regionale. L'area di riferimento è inserita nel settore 152.



RETE ECOLOGICA REGIONALE

CODICE SETTORE:	152
NOME SETTORE:	PADENGHE SUL GARDA

Province: BS

DESCRIZIONE GENERALE

Area situata tra le colline bresciane di Botticino e la sponda occidentale del Lago di Garda, Area prioritaria, importante soprattutto per l'ittiofauna (in particolare per l'endemico Carpione del Garda, ma anche per altre specie di grande interesse naturalistico quali Cheppia, Barbo comune, Vairone), per l'avifauna acquatica (soprattutto quella svernante, con alcune migliaia di individui) 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 autodepurazione 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 compenetrati 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.

ELEMENTI DI TUTELA

SIC- Siti di Importanza Comunitaria: -
ZPS – Zone di Protezione Speciale: -
Parchi Regionali: -
Riserve Naturali Regionali/Statali: -
Monumenti Naturali Regionali: MNR Buco del Frate
Aree di Rilevanza Ambientale: ARA "Anfiteatro Morenico del Garda".
PLIS: Colline di Brescia.
Altro: Numerose aree umide di particolare rilevanza fisica e vegetazionale, ricadente nell'area prioritaria Colline gardesane, individuate da "Il censimento delle zone umide della pianura e degli anfiteatri morenici della Provincia di Brescia" a cura dell' Ufficio Ambiente Naturale e GEV della Provincia di Brescia, 2006. Tra le più significative si segnalano le seguenti:
- Laghi di Sovenigo
- Lago Lucone
- Torbiera di Casterotto
- Zona umida del Rio Balosse
- Le Freddi
- Torbiera di Pietracavalla
- Laghetti Saltarino

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Elementi primari
Gangli primari: -
Corridoi primari: Fiume Chiese (classificato come "fluviale antropizzato" nel tratto compreso nel settore 152).
Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.
Elementi di secondo livello
Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie (vedi Bogliani *et al.*, 2007. *Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda*. FLA e Regione Lombardia; Bogliani *et al.*, 2009. *Aree prioritarie per la biodiversità nelle Alpi e Prealpi lombarde*. FLA e Regione Lombardia): UC14 Colline carsiche bresciane; MI13 Val Carobbio -Serle;

519

Altri elementi di secondo livello: fasce agricole lungo il Chiese; fasce agricole tra il Chiese e le Colline gardesane.

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

Per le indicazioni generali vedi:
- *Piano Territoriale Regionale* (PTR) approvato con deliberazione di Giunta regionale del 16 gennaio 2008, n. 6447, e adottato con deliberazione di Consiglio regionale del 30 luglio 2009, n. 874, ove la Rete Ecologica Regionale è identificata quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale;
- Deliberazione di Giunta regionale del 30 dicembre 2009 – n. 8/10962 "*Rete Ecologica Regionale:approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi*";
- Documento "*Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali*", approvato con deliberazione di Giunta regionale del 26 novembre 2008, n. 8515.

1) Elementi primari:

18 Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.

19 Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.

20 Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; 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.

2) Elementi di secondo livello:

Necessario intervenire attraverso il ripristino della vegetazione lungo i canali e le rogge, il mantenimento delle siepi, il mantenimento del mosaico agricolo, la creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli, la gestione delle specie alloctone sia terrestri che acquatiche. Di fondamentale importanza attuare una attenta ed accurata gestione naturalistica della rete idrica minore.

Varchi

Necessario intervenire attraverso opere sia di deframmentazione ecologica che di mantenimento dei varchi presenti al fine di incrementare la connettività ecologica:

Varchi da mantenere:1)

due varchi presenti nel comune di Padenghe sul Garda, a confine con Soiano del Lago.

Varchi da deframmentare:

1) in comune di Desenzano del Garda, tra il Monte Recciago e l'abitato di Maguzzano, alfine di permettere il superamento della strada Maguzzano - Desenzano del Garda;
2) in comune di Padenghe sul Garda, al fine di consentire l'attraversamento della strada che collega l'abitato di Padenghe sul Garda con Moniga del Garda.

Varchi da mantenere e deframmentare:

1) tra i comuni di Manerba del Garda e Polpenazze del Garda, all'altezza di Crociale.

3) Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica

Superfici urbanizzate: favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana;

Infrastrutture lineari: prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con aree sorgente (Aree prioritarie) e tra aree sorgente.

520

CRITICITÀ

Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 – n. 4517 "Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale" per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

a) Infrastrutture lineari: presenza dell'autostrada Milano-Venezia nel settore meridionale, vera e propria barriera ecologica tra la pianura e la fascia collinare; un'ulteriore importante arteria stradale collega Rezzato a Salò;

b) Urbanizzato: tutta l'area appare fortemente urbanizzata, ad eccezione di alcune aree collinari che hanno mantenuto una buona presenza di boschi, benché in parte compromesse da attività estrattive. Data l'elevato livello di antropizzazione dell'area, occorre favorire interventi di deframmentazione e di mantenimento dei varchi presenti, al fine di mantenere e incrementare la connettività ecologica.

c) Cave, discariche e altre aree degradate: presenza di numerose cave nella fascia collinare, soprattutto nell'area di Nuovolera e Botticino. Indispensabile il ripristino della vegetazione naturale al termine del periodo di escavazione.

3.4 PTCP – Piano Territoriale di coordinamento provinciale

La provincia di Brescia ha approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 31 del 13 Giugno 2014 la revisione della pianificazione provinciale, in adeguamento alla l.r. 12/2005, al PTR (Piano Territoriale Regionale) e al PPR (Piano Paesaggistico Regionale).

Il PTCP costituisce quadro di riferimento per la pianificazione e programmazione comunale e di settore e supporto alla pianificazione e programmazione regionale.

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

I contenuti di variante al PGT vigente, presupposto per la procedibilità attuativa della proposta di PA, sottendono, secondo un iter procedurale di seguito specificato, alla verifica di compatibilità con i contenuti del PTCP.

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

AMBITO TERRITORIALE (S.U.S.)

Il territorio provinciale viene organizzato in ambiti e sub-ambiti territoriali che assumono la configurazione di cui all'elaborato grafico che segue.

Di norma ciascun comune è localizzato in un ambito territoriale in funzione della prevalenza delle sue interazioni rispetto ai temi geografici, economici, culturali e ambientali; esso può tuttavia chiedere di fare parte di due ambiti qualora dimostri di essere caratterizzato da interazioni funzionali molto articolate e differenziate a seconda del tema preso in considerazione. L'articolazione degli ambiti può essere modificata in collaborazione con la Conferenza di cui all'art. 10 delle norme del PTCP.

La localizzazione di Pontevico in riferimento all'ambito del Sistema Urbano Sovracomunale, individuato nel PTCP all'art.7 delle relative norme, lo pone all'interno del sistema urbano sovracomunale (S.U.S.) n. 6 Garda bresciano.

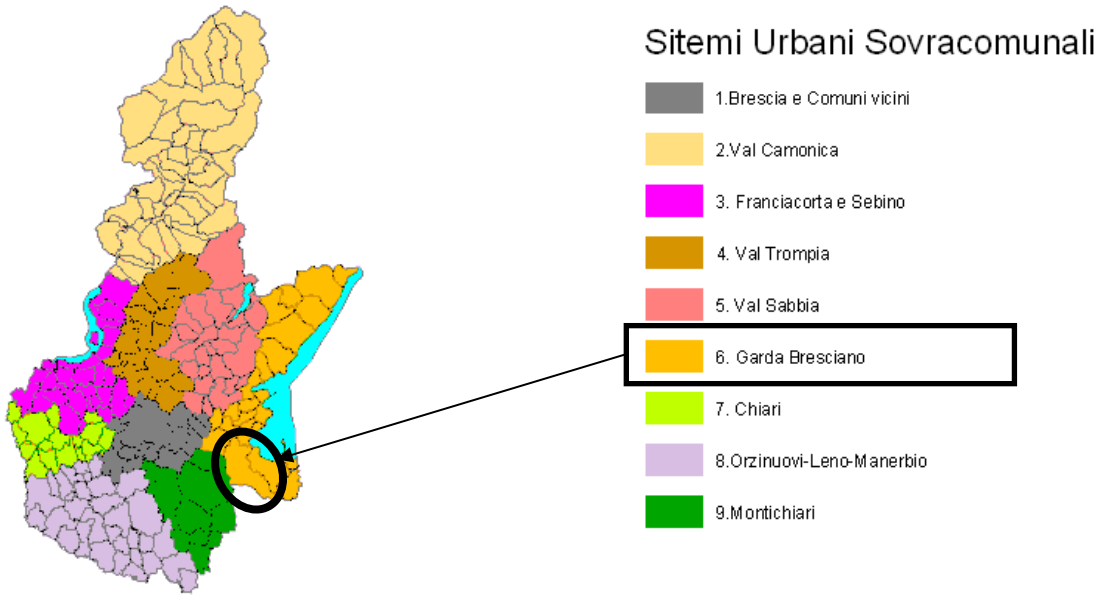
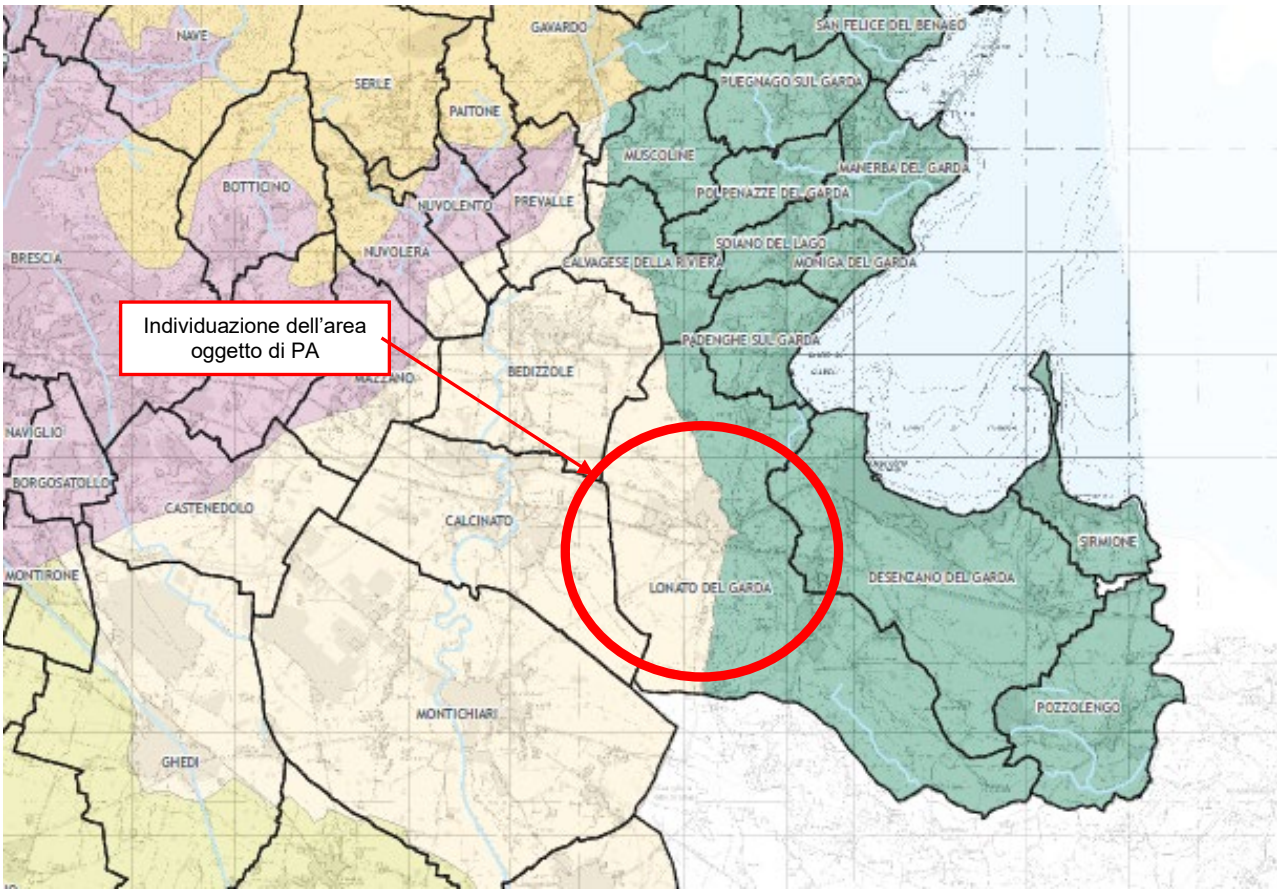


TAVOLA DEL PTCP

TAV. 2.1.: UNITÀ DI PAESAGGIO



COMPONENTI INTERCETTATE

Fascia rivierasca e colline moreniche del Garda:

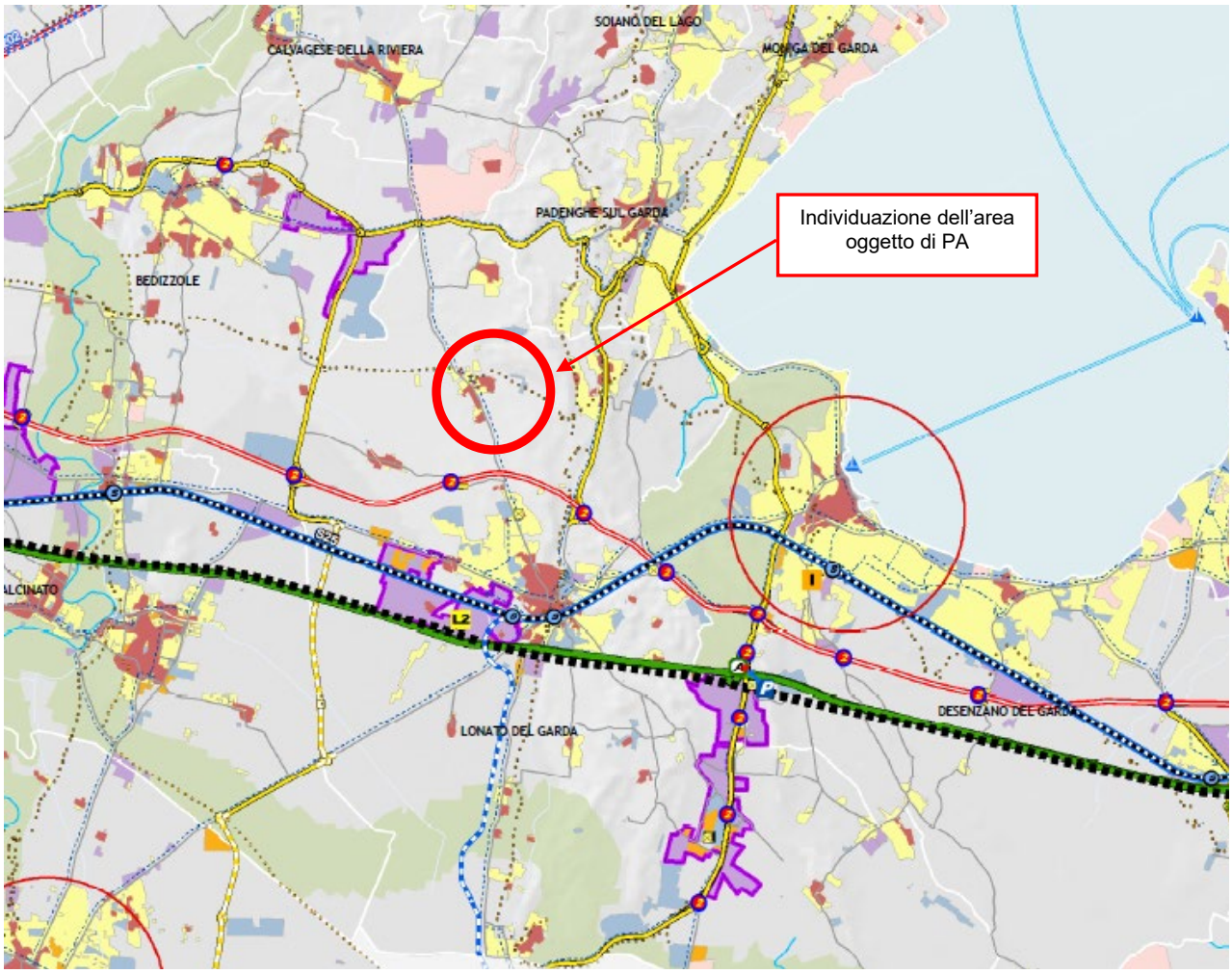
comprende una serie molto variabile di paesaggi che si caratterizzano però tutti per la presenza del Benaco. Si passa dalle scogliere a picco sul lago di Limone sul Garda a nord, ai versanti terrazzati e coltivati a olivo che caratterizzano la sponda gardesana fino a Salò dove comincia la fascia delle colline moreniche che fanno da corona alla parte bassa del lago. La fascia delle colline moreniche è caratterizzata dal paesaggio agrario con una forte presenza di elementi naturali; qui all'olivo si affianca la coltivazione della vite. Da Toscolano Maderno in poi il fronte lago di presenta, salvo piccolissime interruzioni, completamente insediato. Nella zona di Manerba e di Desenzano si assiste poi a una diffusa e caotica urbanizzazione che sta minando l'integrità paesaggistica dell'area. In questo contesto emerge la penisola di Sirmione che si protende nel lago dando vita a un paesaggio unico e caratterizzante.

Alta pianura asciutta da Montichiari a Bedizzole:

questa porzione di territorio presenta delle caratteristiche molto simili a quella sopradescritta con un diffuso paesaggio agricolo che risulta però più disconnesso e interferito dallo sviluppo urbano (qui più consistente); in particolare la presenza di due aeroporti nella zona nord ovest influenza questa frammentazione. Nella zona a sud di Montichiari resistono invece ancora ben visibili le trame storiche del paesaggio agricolo tradizionale.

TAVOLA DEL PTCP

TAV. 1.2.: STRUTTURA E MOBILITÀ – AMBITI TERRITORIALI



COMPONENTI INTERCETTATE

Ambito a prevalente destinazione residenziale

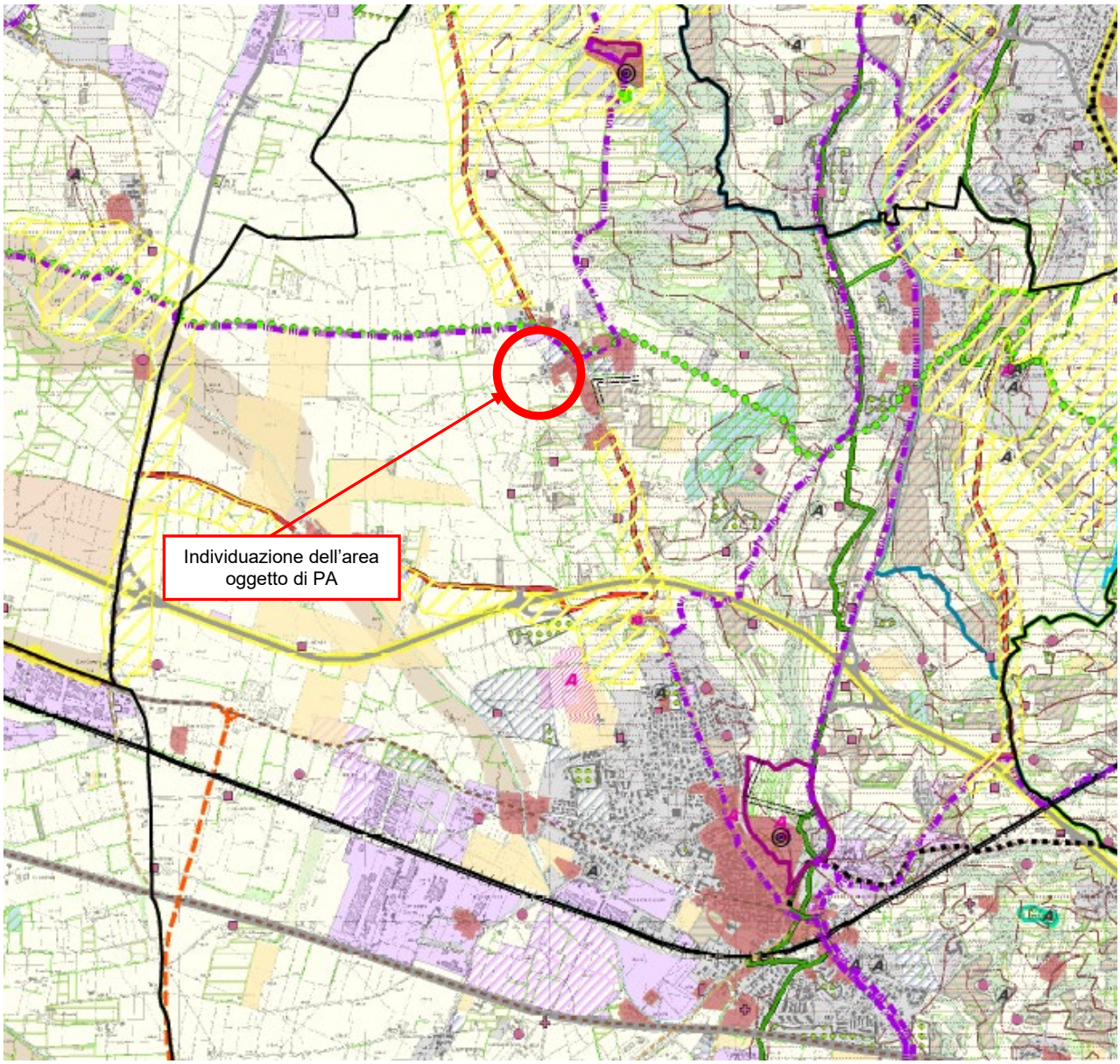
Rete della viabilità locale

Linee locali

Itinerari ciclo-pedonali di livello regionale e provinciale

TAVOLA DEL PTCP

TAV. 2.2.: AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO



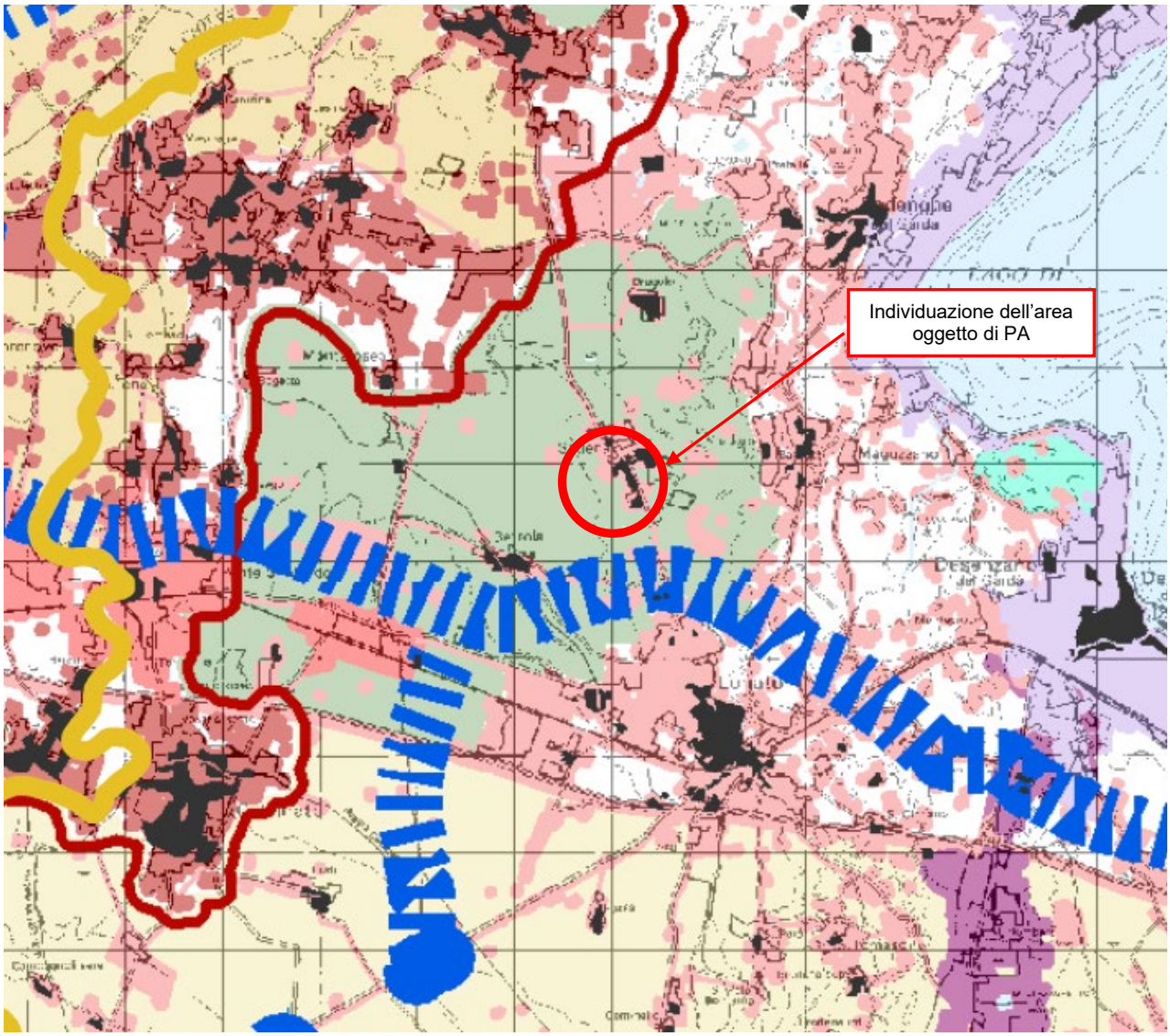
COMPONENTI INTERCETTATE

Seminativi e prati in rotazione

TAVOLA DEL PTCP

TAV. 2.3.: FENOMENI DI DEGRADO DEL PAESAGGIO

Areali a rischio di degrado diffuso



COMPONENTI INTERCETTATE

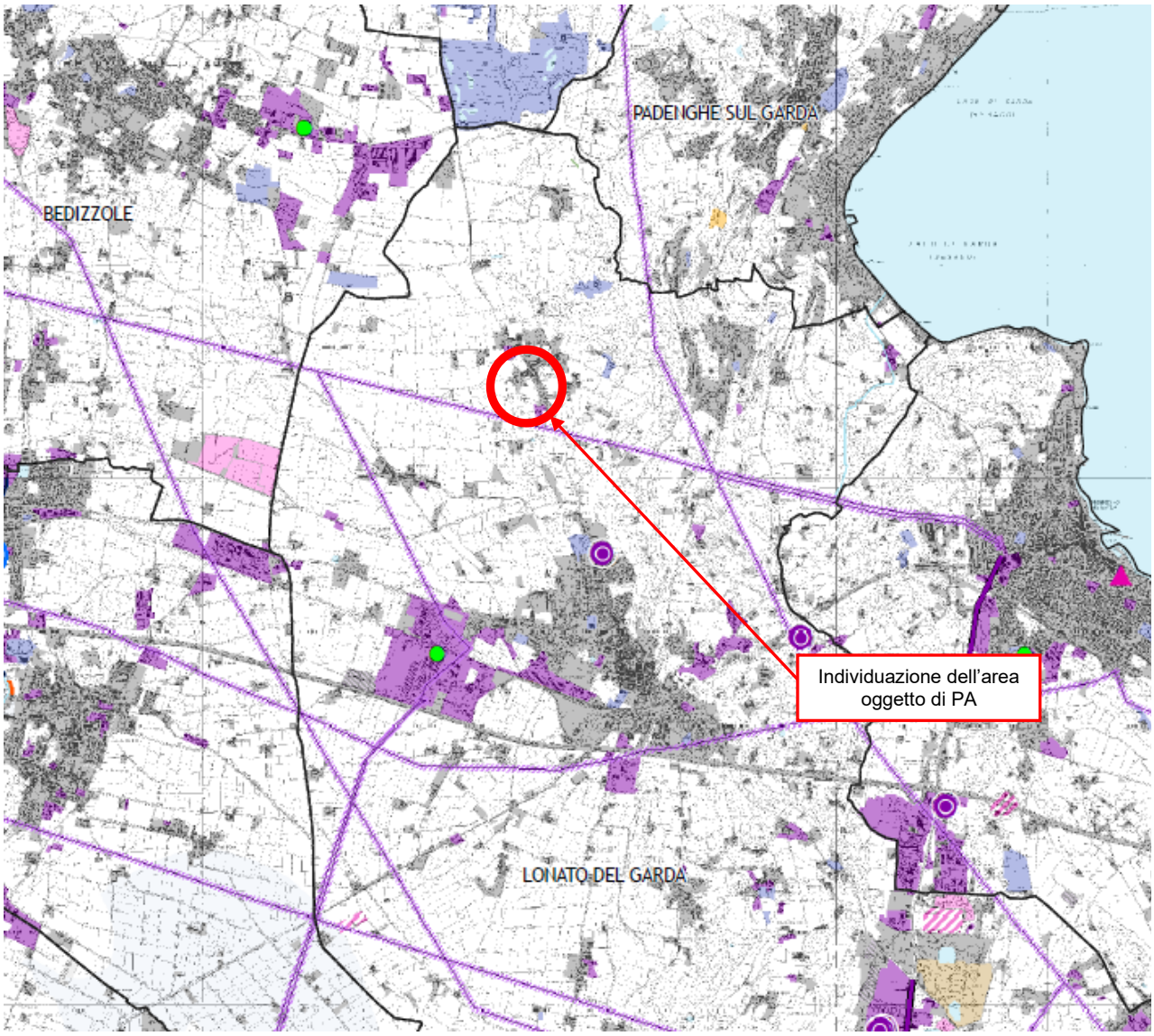
Dispersione insediativa/urbanizzazione diffusa: fenomeno per il quale la struttura insediativa non è riconoscibile. È caratterizzata da bassa densità insediativa e alto consumo di suolo, di risorse e di paesaggio è presente un'alta commistione tra attività umane, rurali e naturali.

Rischio conurbazione di aree rurali: interessa aree agricole residue incluse nella frangia urbana***.***

TAVOLA DEL PTCP

TAV. 2.4.: FENOMENI DI DEGRADO DEL PAESAGGIO

Elementi puntuali degradati e a rischio di degrado

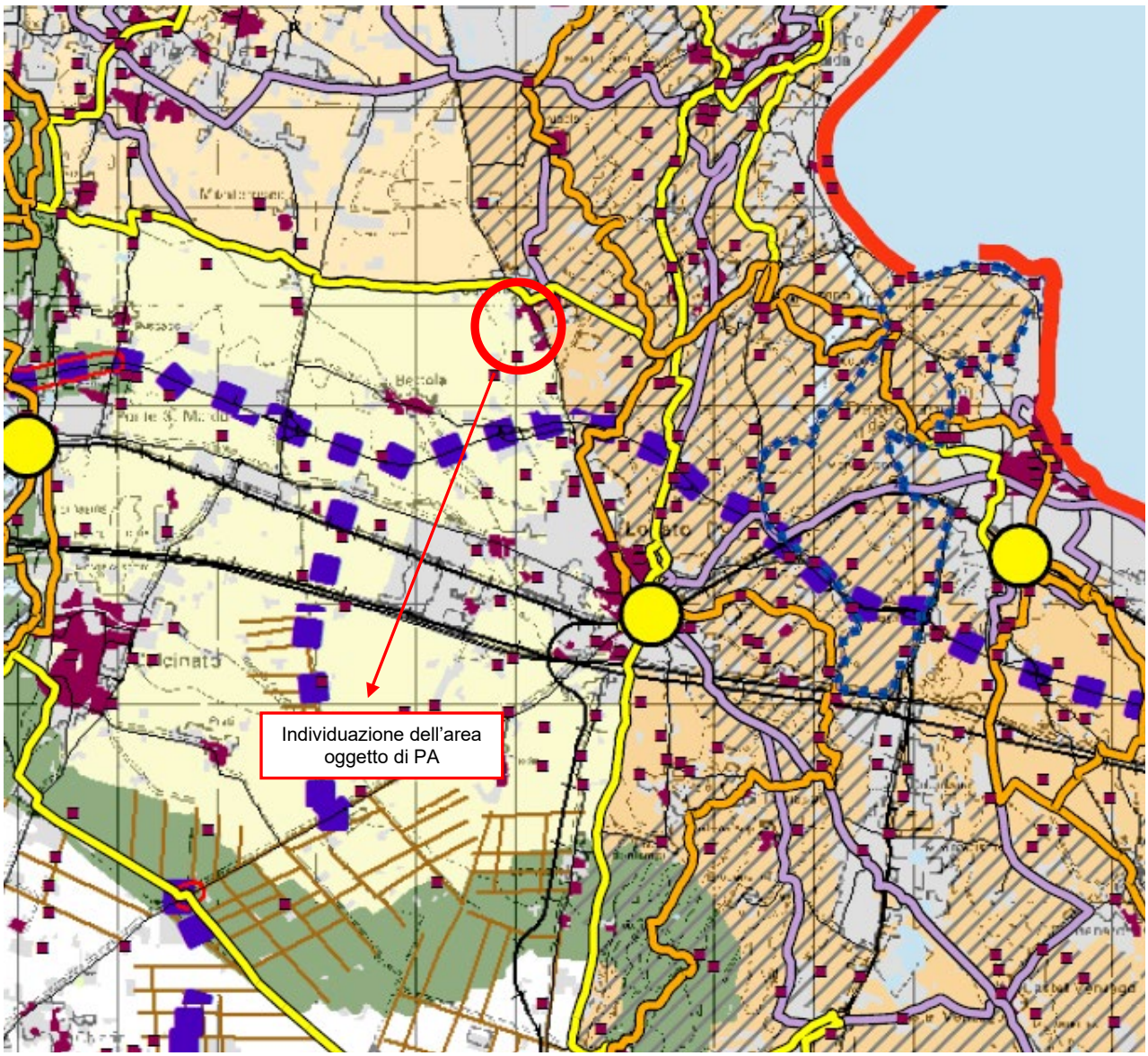


COMPONENTI INTERCETTATE

Nessuna componente intercettata.

TAVOLA DEL PTCP

TAV. 2.6.: RETE VERDE PAESAGGISTICA

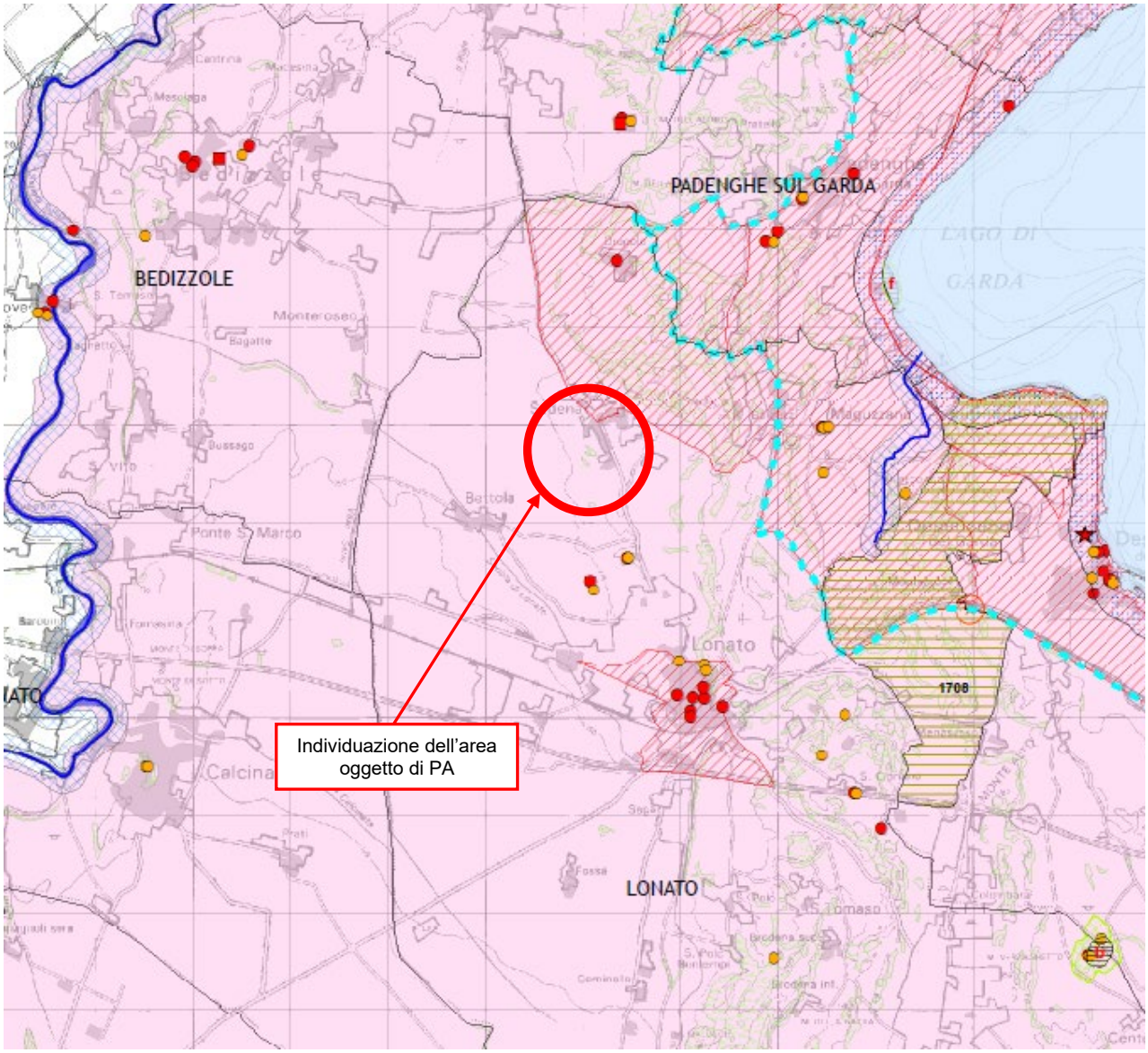


COMPONENTI INTERCETTATE

Nessun elemento intercettato

TAVOLA DEL PTCP

TAV. 2.7.: RICOGNIZIONE DELLE TUTELE E DEI BENI PAESAGGISTICI E CULTURALI



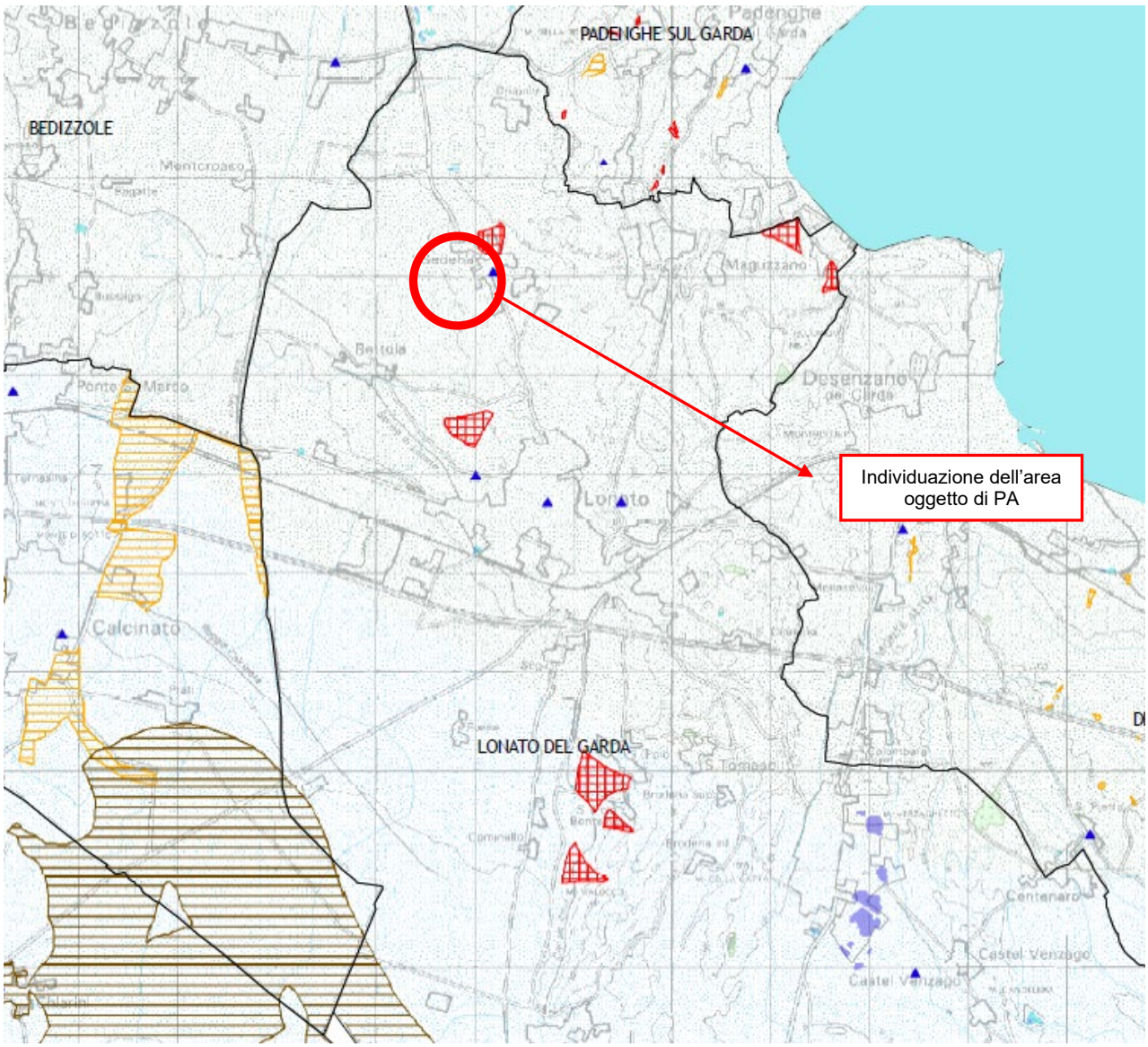
COMPONENTI INTERCETTATE

Ambiti di criticità:

Ambiti caratterizzati dalla presenza di molteplici aree assoggettate a tutela ai sensi della legge 1497/1939, successivamente ricompresa nella Parte III del D.Lgs 42/2004, per le quali si rende necessaria una verifica di coerenza all'interno dei P.T.C. provinciali, anche proponendo la revisione dei vincoli/beni paesaggistici.

TAVOLA DEL PTCP

TAV. 3.1.: AMBIENTE E RISCHI

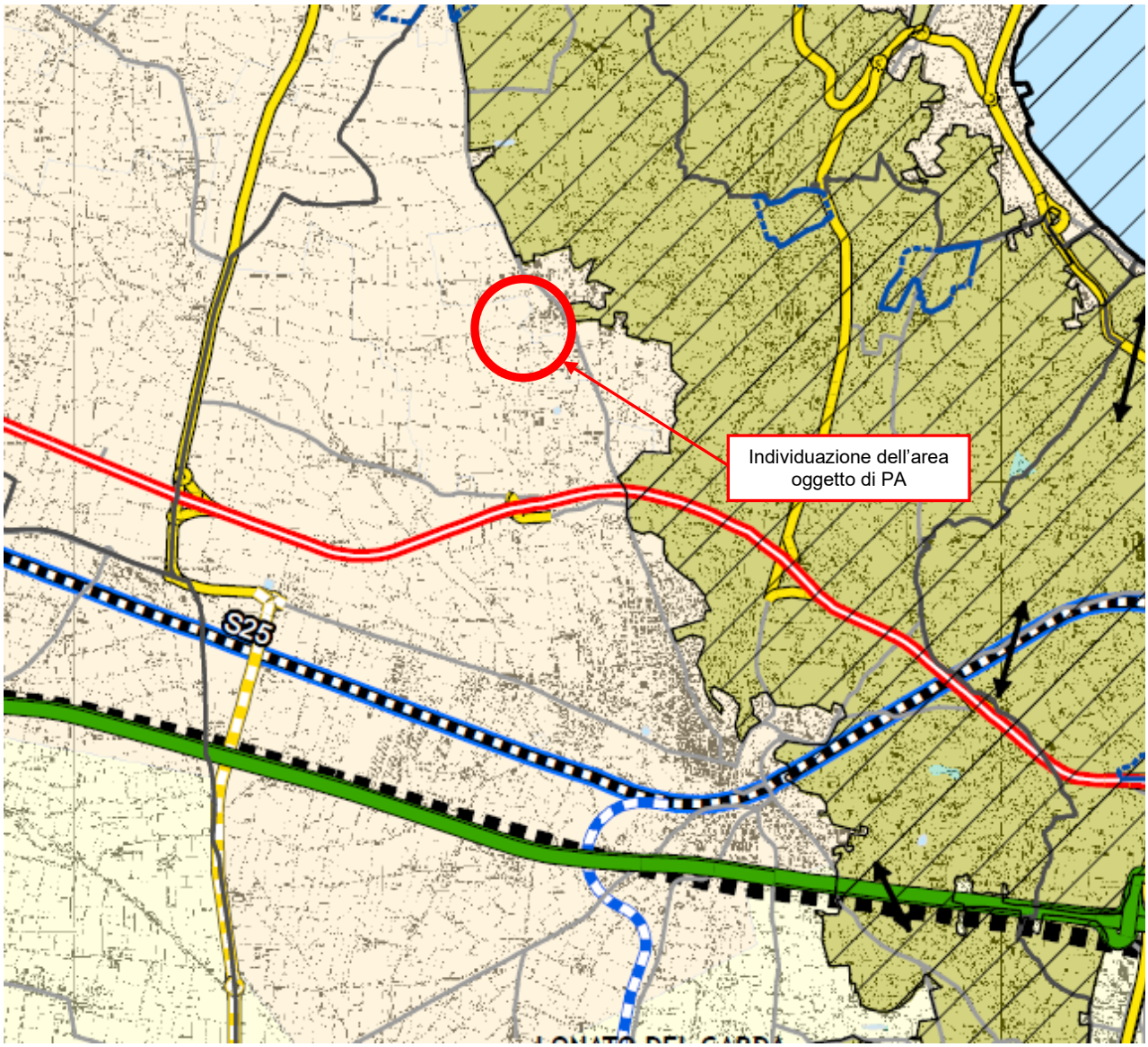


COMPONENTI INTERCETTATE

Nessun elemento intercettato

TAVOLA DEL PTCP

TAV. 4.: RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



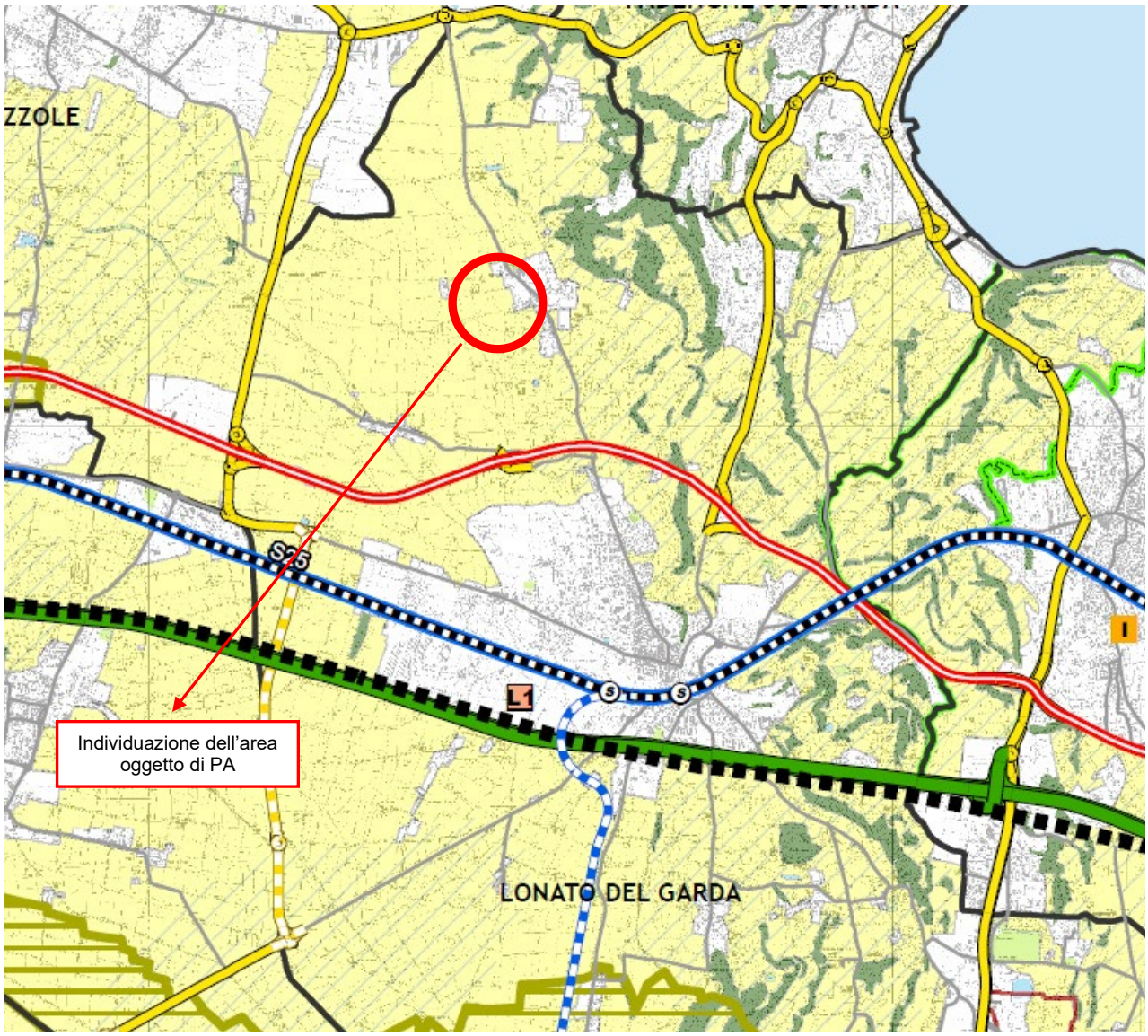
COMPONENTI INTERCETTATE

Aree urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa:

Sono aree corrispondenti alle zone periurbane, limitrofe o intercluse tra l'urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione ed aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.

TAVOLA DEL PTCP

TAV. 5.2: AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO



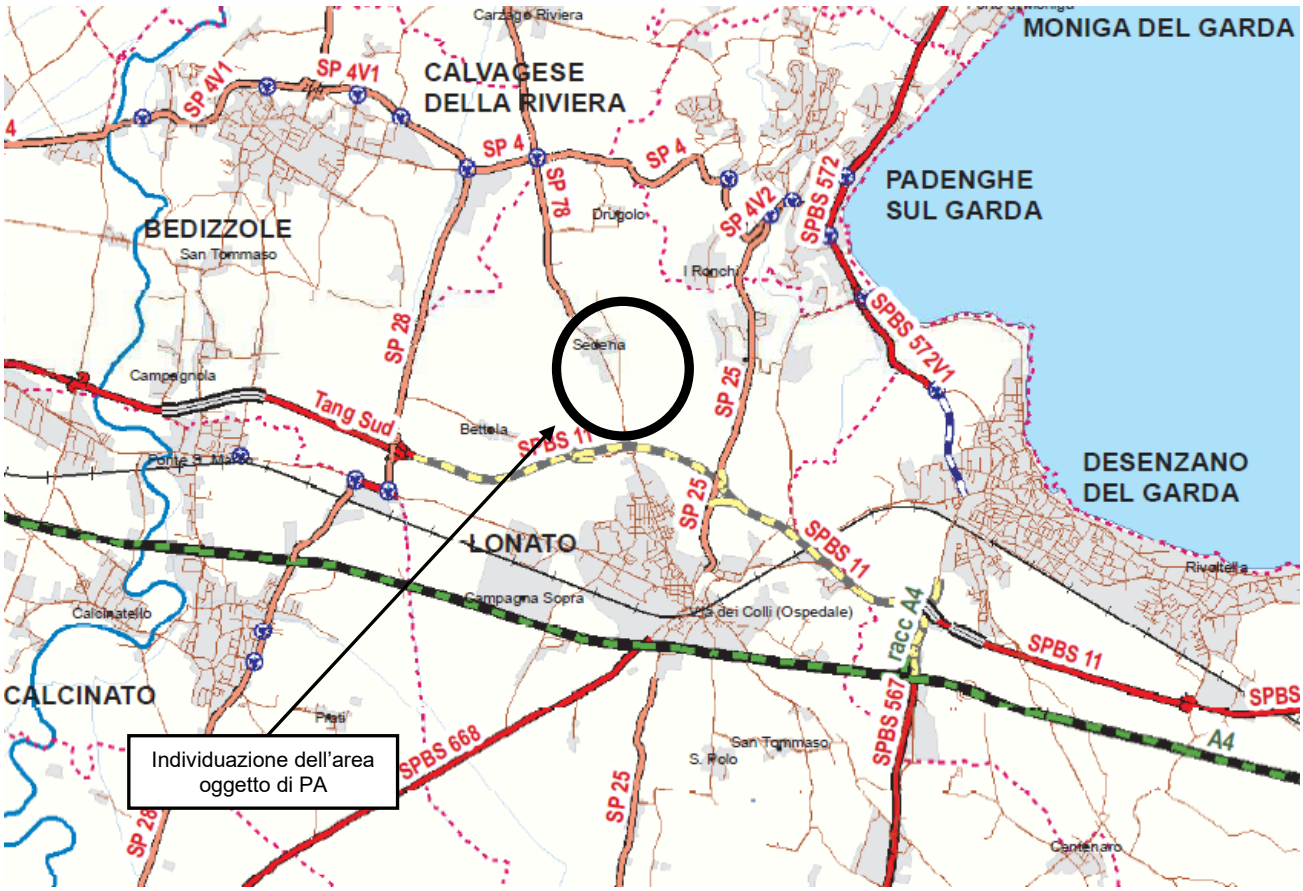
COMPONENTI INTERCETTATE

Nessun elemento intercettato

Le analisi mettono in evidenza come l'intervento proposto (e più in generale i temi di variante alla previsione del vigente PGT) non determina contrasto con gli indirizzi normativi propri degli strumenti di pianificazione preordinata.
Elemento chiave è il trattamento del perimetro con conseguente particolare attenzione agli spazi a ridosso dell'edificato.

3.5 PTVE – Piano del traffico e della viabilità extraurbana

Il Piano del traffico della viabilità extraurbana (PTVE) è uno strumento di pianificazione redatto in attuazione al codice della strada.
Obiettivo del PTVE è ottimizzare il traffico stradale attraverso la gestione razionale delle infrastrutture esistenti. Il piano individua la rete stradale nelle sue articolazioni, stabilendo una gerarchia fra le strade che costituiscono le direttrici maggiori, di interesse sovra-provinciale (maglia principale), quelle di penetrazione distribuzione (maglia secondaria) e quelle locali, con funzione di accesso ai centri abitati (rete locale).
Il Regolamento viario allegato al Piano è uno strumento tecnico e normativo a disposizione di chiunque abbia necessità di intervenire lungo una strada provinciale. L'ampiezza dei contenuti ed il relativo livello di approfondimento fanno sì che il Regolamento viario non possa considerarsi un documento compiuto, bensì un elaborato di natura dinamica da aggiornare periodicamente.
L'area oggetto di proposta di PA in variante non risulta in contrasto con gli obiettivi e con le previsioni di progetto sovraordinati del Piano del Traffico e della Viabilità Extraurbana, in quanto localizzato in area dove non sono previsti interventi sulla viabilità esistente o di nuova previsione di carattere sovralocale.

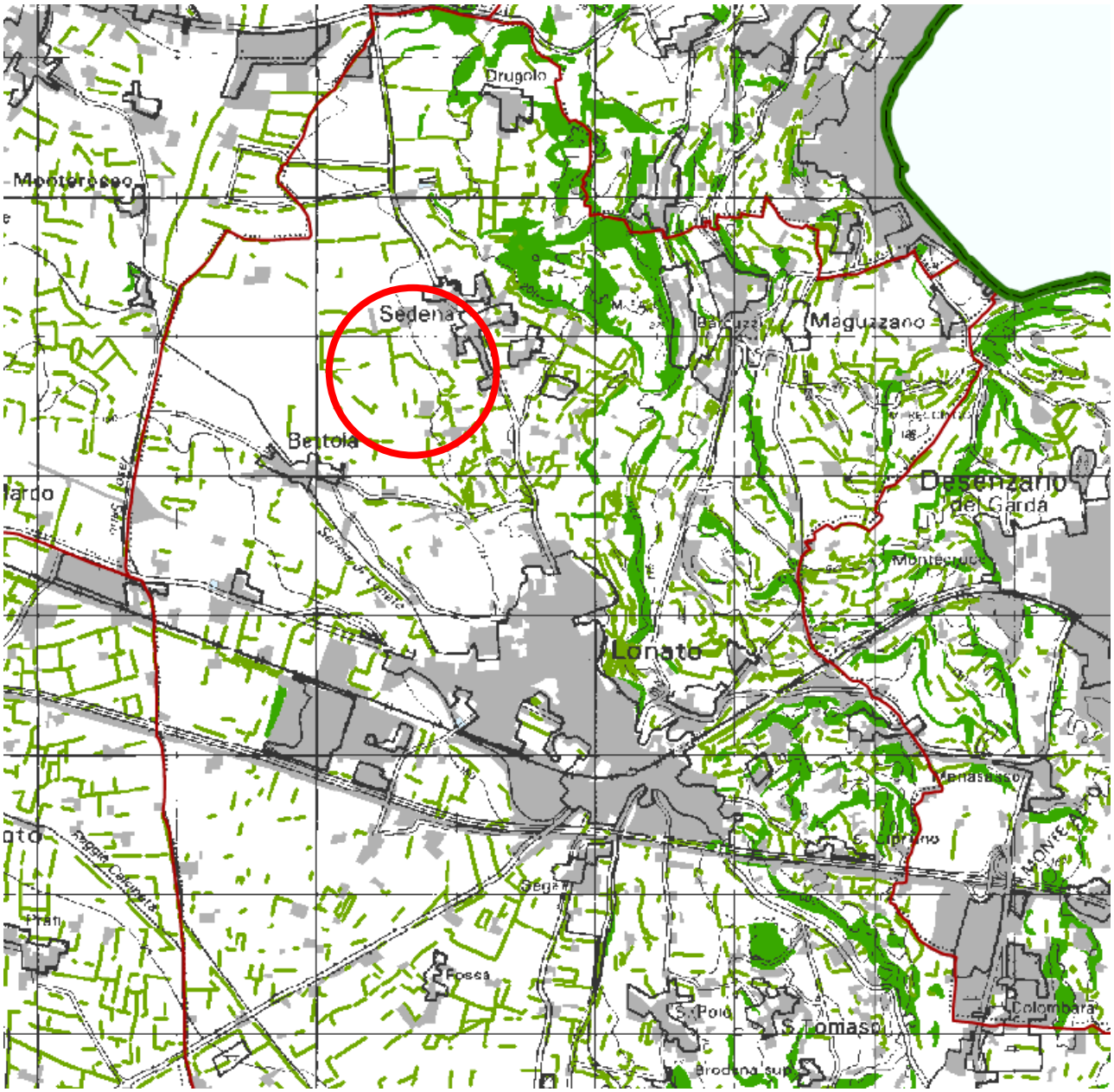


Estratto grafico della tavola "Classificazione amministrativa della rete stradale" del PTVE

3.6 PIF – Piano di indirizzo forestale

Il PIF, che interessa il territorio di pianura e collina non ricompreso nelle Comunità Montane e nei Parchi regionali, regolamenta da subito le modalità da seguire in materia di trasformazione e mutamento di destinazione delle superfici forestali.

L'area interessata dal progetto di PA in variante non è identificata come superficie boscata o interessata da formazioni vegetali naturali o naturaliformi, pertanto non intercetta componenti del Piano di Indirizzo Forestale con particolari prescrizioni.



Estratto grafico delle aree classificate a bosco

4 VERIFICA DI COERENZA CON I CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

4.1 Disposizioni della pianificazione vigente

Il comune di Lonato del Garda è dotato di uno strumento urbanistico approvato con DCC n.15 del 09/02/2010, pubblicato sul BURL del 11/08/2010 e successivamente variato.
Attualmente il Piano di Governo del Territorio (PGT) è articolato nel modo seguente:
Piano delle Regole: approvato con DCC n. 26 del 24/05/2022 e pubblicati sul BURL in data 21/12/2022;
Documento di Piano: approvato con DCC n. 3 del 15/03/2022 e pubblicati sul BURL in data 09/11/2022;
Piano dei Servizi: approvato con DCC n. 3 del 15/03/2022 e pubblicati sul BURL in data 09/11/2022;
Componente geologica: approvato con DCC n. 3 del 15/03/2022 e pubblicati sul BURL in data 09/11/2022.

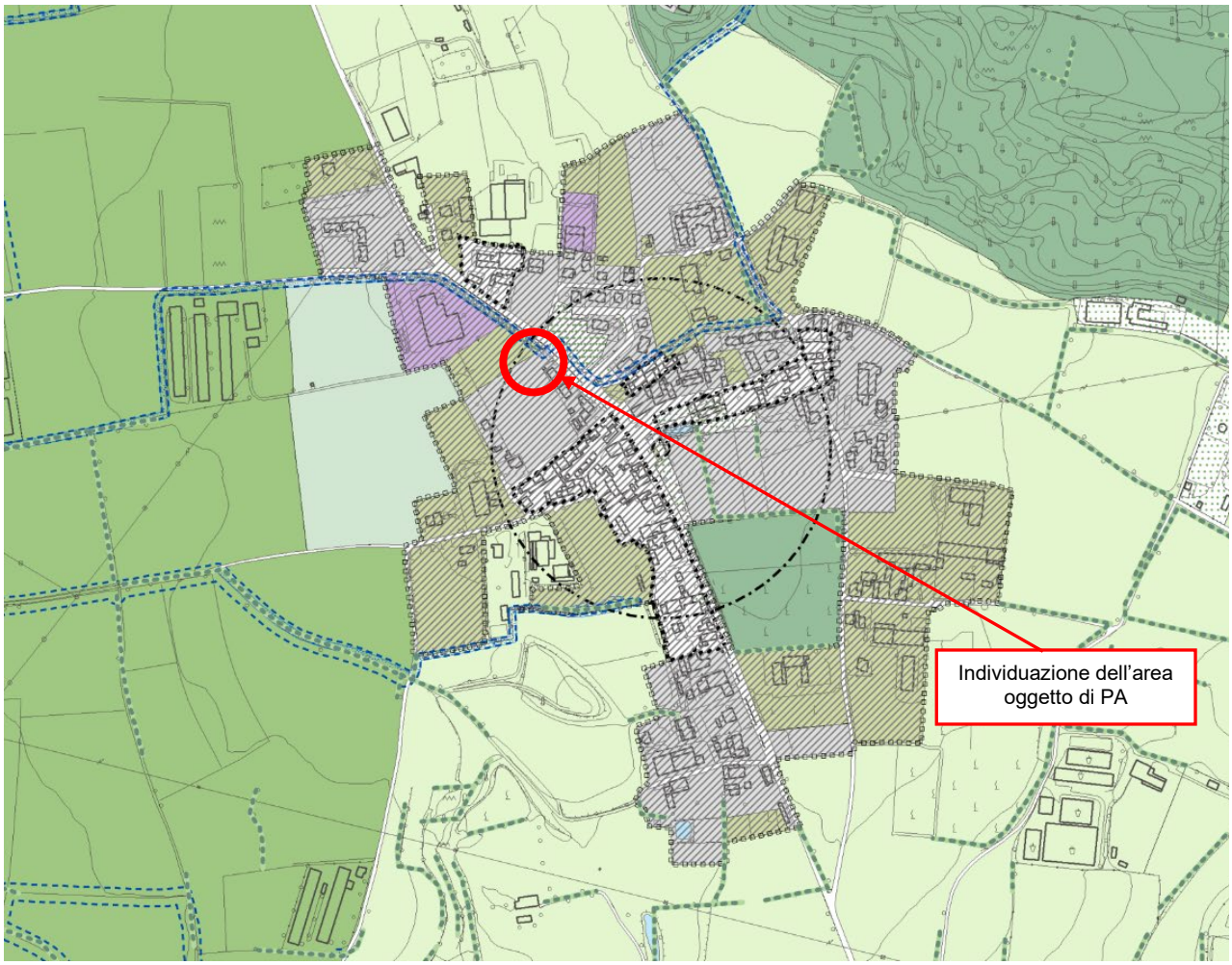
L'articolazione del PGT identifica nel **Documento di Piano** lo strumento che esplicita obiettivi, strategie ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socioeconomico ed infrastrutturale, che consideri le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali da valorizzare.
Il **Piano dei Servizi** è lo strumento che assicura la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una razionale distribuzione sul territorio comunale a supporto delle trasformazioni insediative previste.
Infine, il **Piano delle Regole** definisce all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Esso identifica inoltre i parametri da rispettare negli interventi edilizi sia per le aree interne al tessuto urbano consolidato che per le aree destinate all'agricoltura.

Di seguito si riportano gli estratti grafici e normativi dello strumento urbanistico vigente interessanti l'area interessata dalla proposta di Piano attuativo in variante

4.1.1 Documento di Piano

TAVOLA DEL PGT DEL COMUNE DI LONATO DEL GARDA

U728_T01.01DdP_recepimento SG: TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO

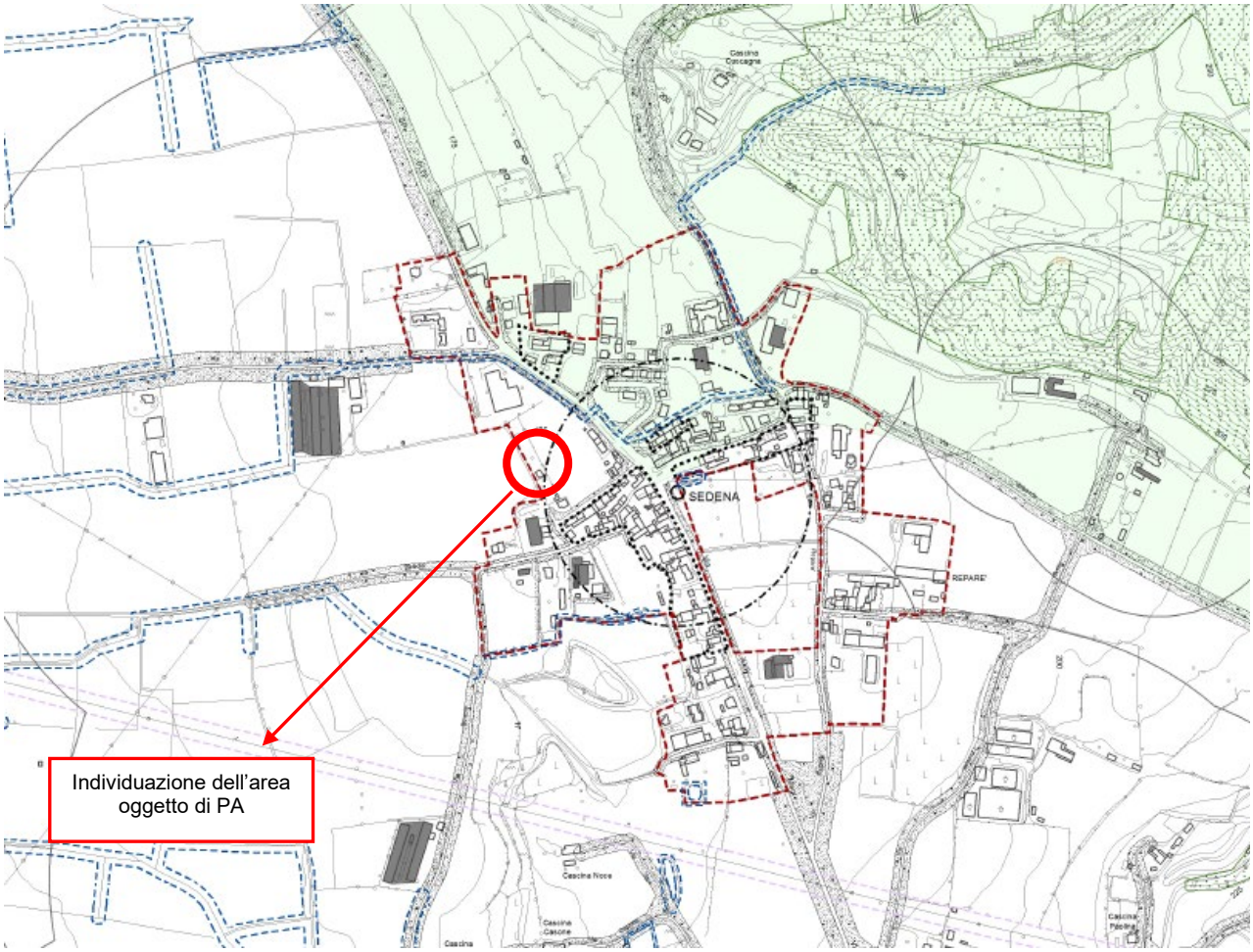


COMPONENTI INTERCETTATE

Tessuto urbano esistente affetto dalla disciplina del PDR

TAVOLA DEL PGT DEL COMUNE DI LONATO DEL GARDA

U697_T02aDdP_00_r00 SISTEMA DEI VINCOLI



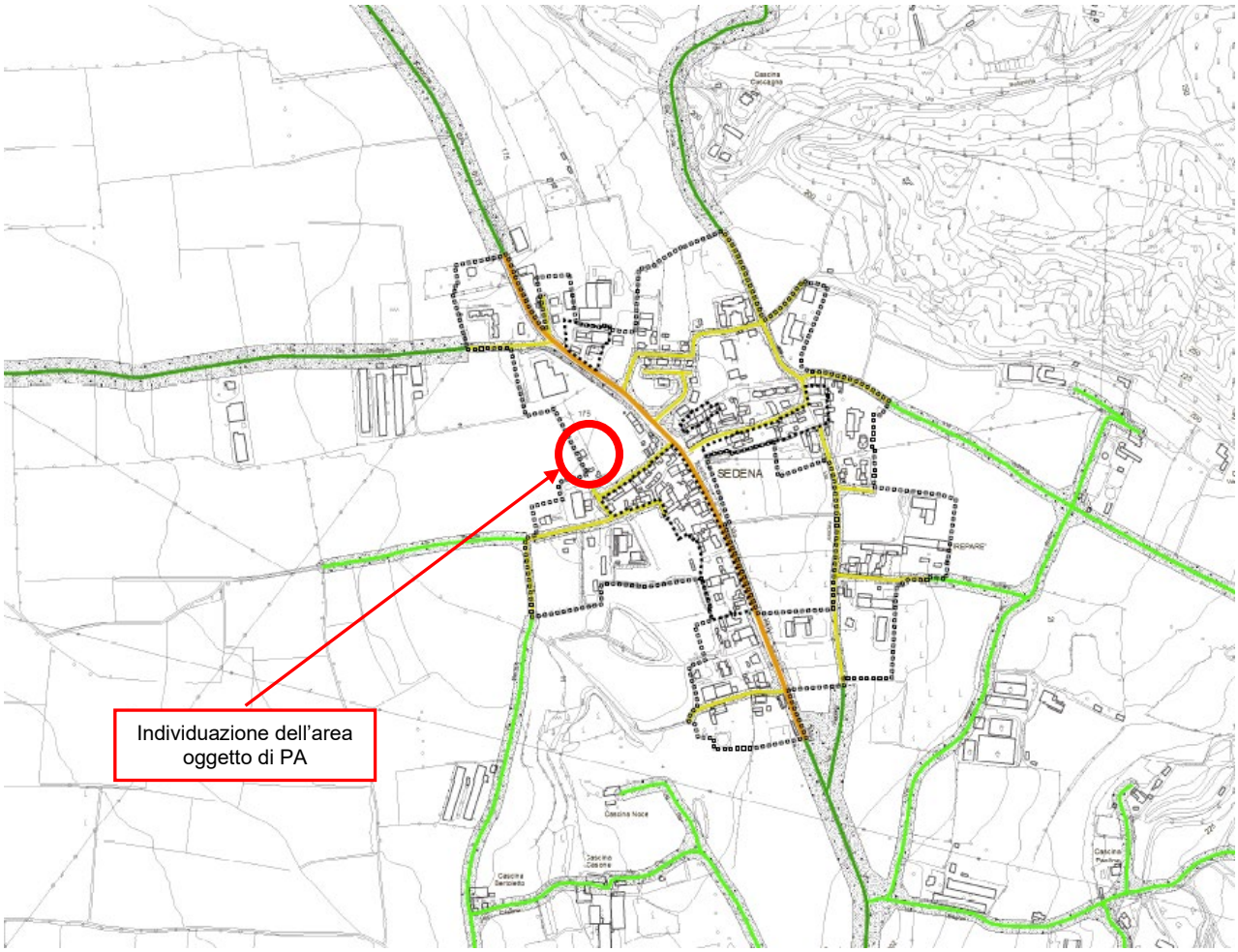
COMPONENTI INTERCETTATE

Centro abitato

Limite rispetto acque sorgive

TAVOLA DEL PGT DEL COMUNE DI LONATO DEL GARDA

U660_T03aDdP_00_r00 MOBILITA

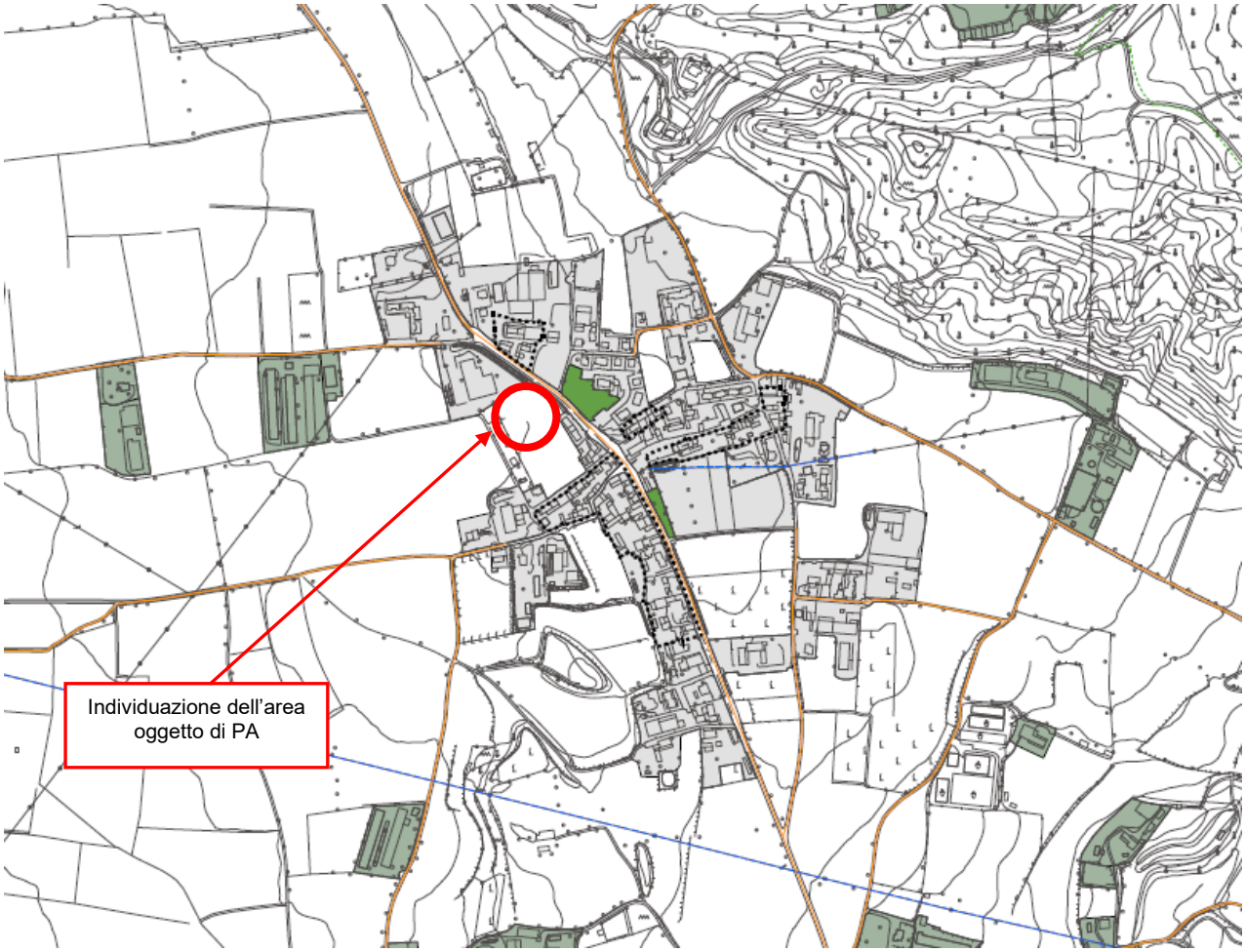


COMPONENTI INTERCETTATE

Strade tipo E – urbana di quartiere: *L'ambito in oggetto è servito dal sistema della viabilità esistente, in particolare è limitrofo alla SP78 che congiunge Lonato con la SP11.*

TAVOLA DEL PGT DEL COMUNE DI LONATO DEL GARDA

C 9: CARTA DEL PAESAGGIO – Valori culturali dell'edificato e soglie storiche

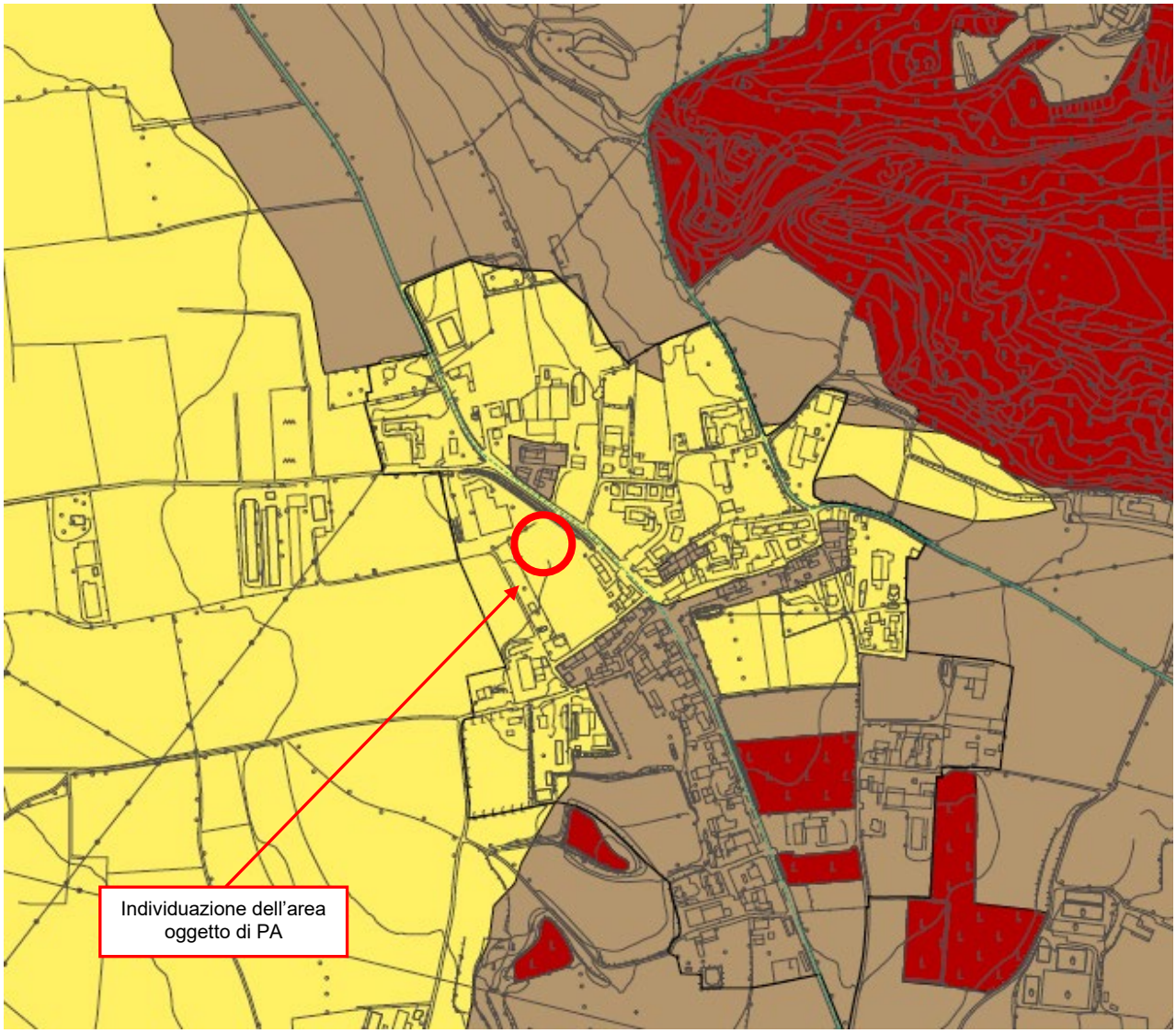


COMPONENTI INTERCETTATE

Nessuna componente intercettata

TAVOLA DEL PGT DEL COMUNE DI LONATO DEL GARDA

U660_T08a_AP_04_r00 CLASSI PAESAGGIO URBANO



COMPONENTI INTERCETTATE

Classe 2 sensibilità paesistica bassa

4.1.2 Piano delle Regole

TAVOLA DEL PGT DEL COMUNE DI LONATO DEL GARDA

U728_T01.04PdR_recepimento SG

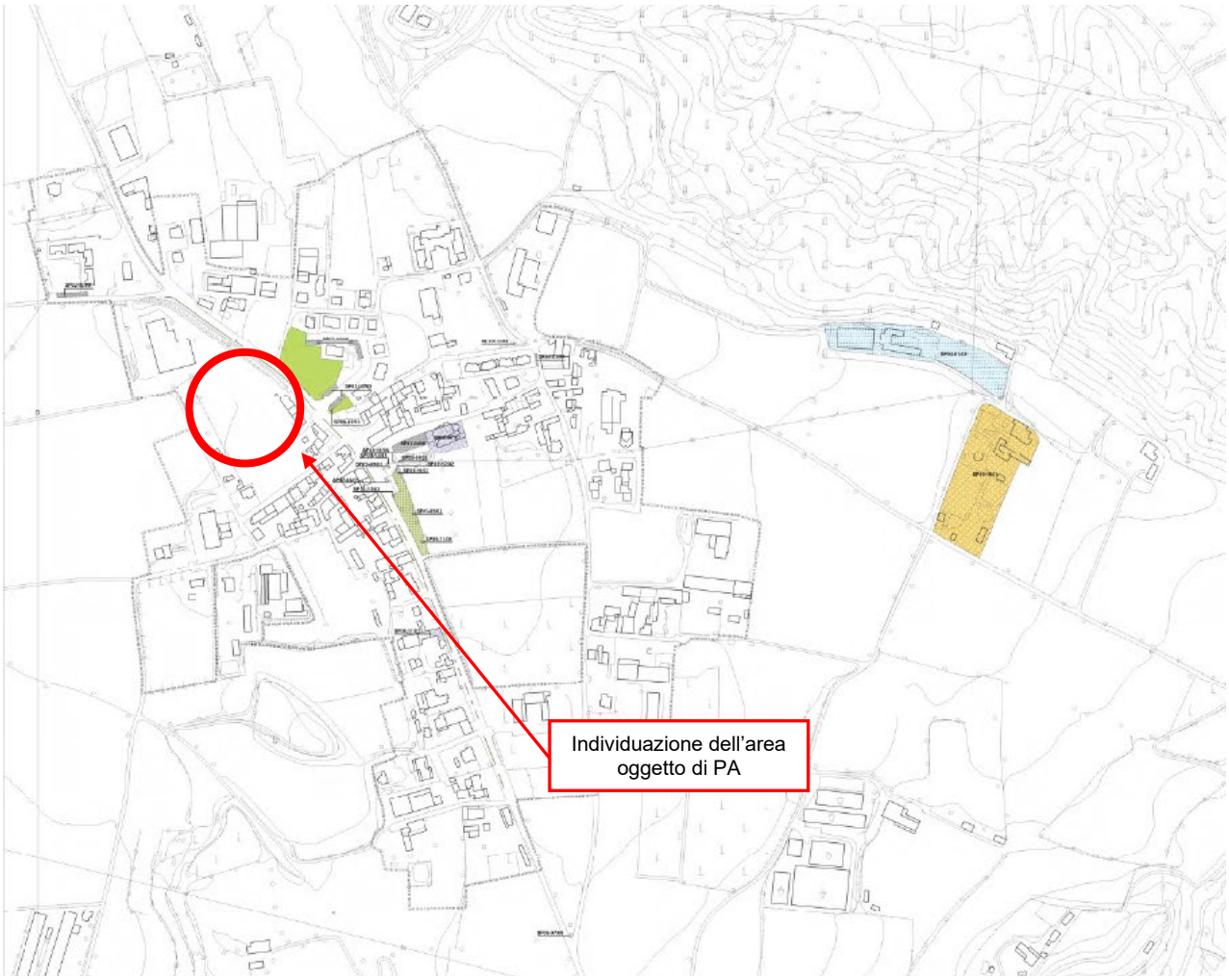
COMPONENTI INTERCETTATE

R4 – Ambiti territoriali prevalente destinazione residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere (PL conv 4 Boletti)

4.1.3 Piano dei Servizi

TAVOLA DEL PGT DEL COMUNE DI LONATO DEL GARDA

U728_T01.03_PdS_00_r00: Servizi esistenti



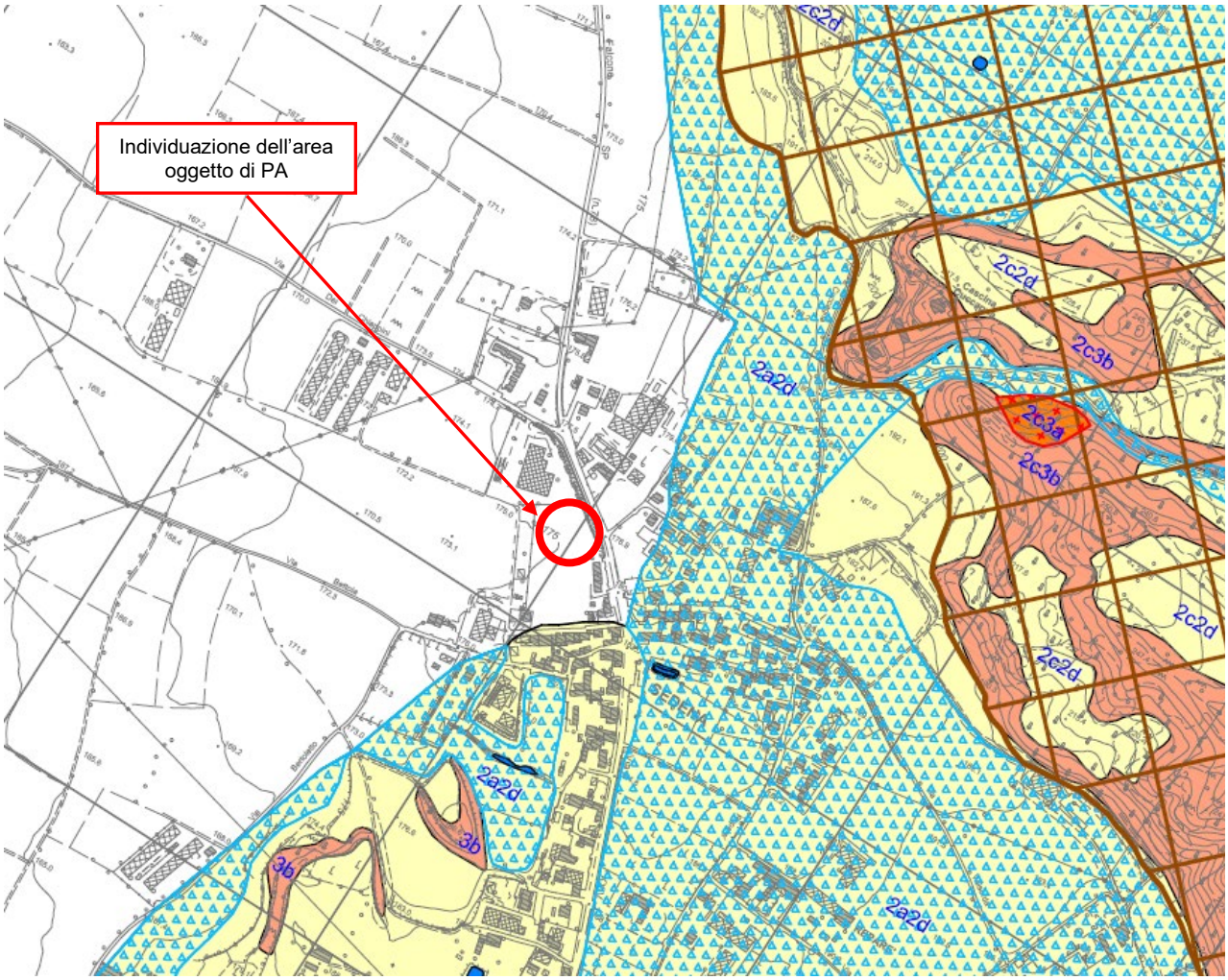
COMPONENTI INTERCETTATE

Nessuna componente intercettata afferente al piano dei servizi

4.1.4 Componente geologica

TAVOLA DEL PGT DEL COMUNE DI LONATO DEL GARDA

SG_Tav.13_-_REV01_-_Fattibilita

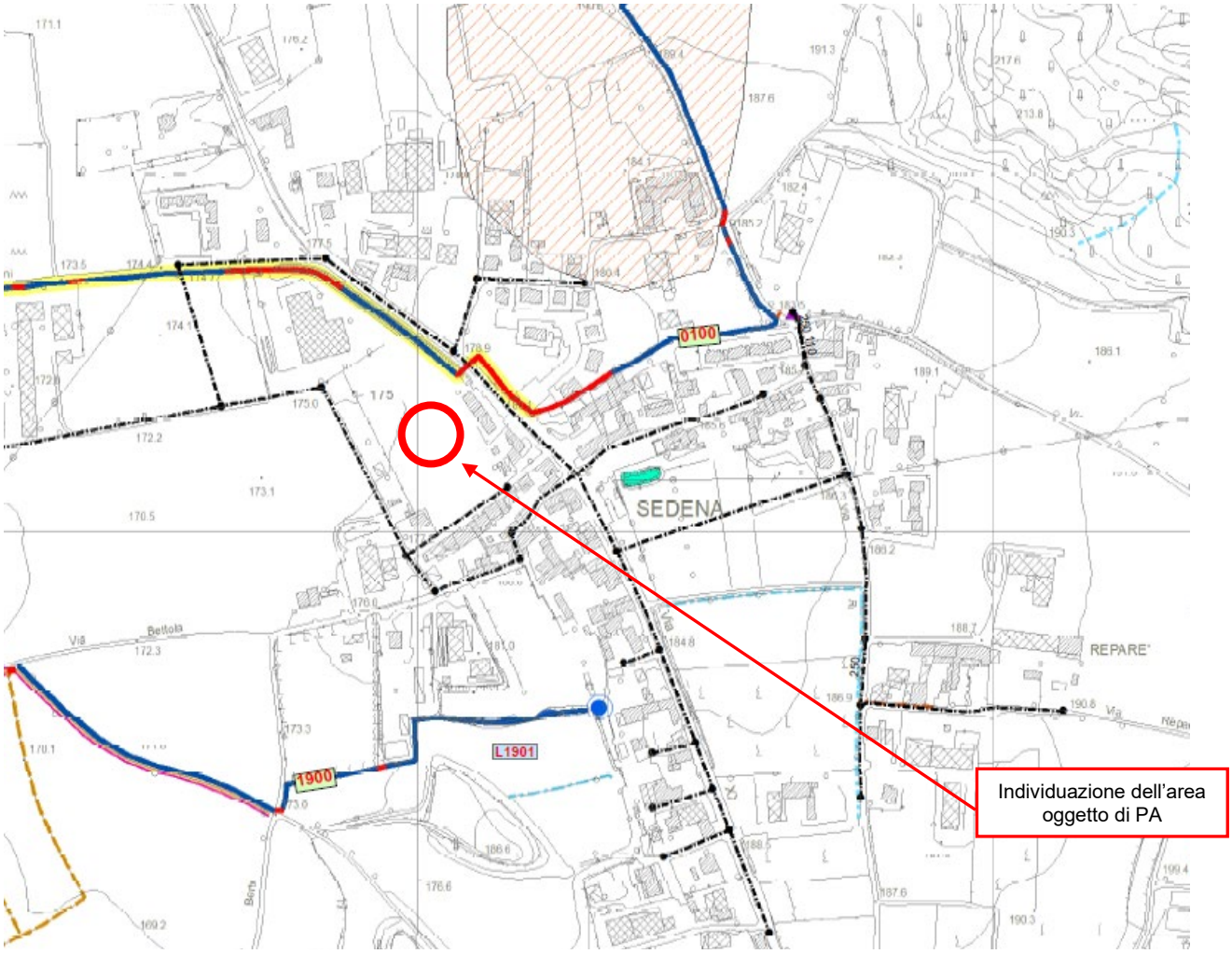


FATTIBILITÀ

Nessuna componente intercettata

TAVOLA DEL PGT DEL COMUNE DI LONATO DEL GARDA

SG-RIM_2A_-_Carta_del_Sistema_Idrografico



COMPONENTI INTERCETTATE

- Tratti di fossi e canali indicati come demaniali della Cartografia catastale vigente

- Fosso consortile con sezione intubata