

PROGETTISTA ARCHITETTONICO

Andrea Venturelli Architetto

Sede legale: Via Filippini, 6T - 25087 Salò - ventarch72@gmail.com -

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia - n. 1969



COMUNE di

REGIONE LOMBARDIA

LONATO
DEL GARDA

PROVINCIA DI BRESCIA

PIANO DI RECUPERO - VIA CUCCAGNA

Località SEDENA

Fg. 5 Mapp. 45, 47, 198, 200 e 202 NCT

Fg. 5 Mapp. 40 e 41 (Sub. 1 e Sub. 2) NCEU

ALLEGATO **04PR_R02**

Relazione
Urbanistica

COMMITTENTE - Rif. U775:

SCALA: -

GANDAL S.r.l.

Via Toscanini, 2
25080 Calvagese della Riviera (Bs)
C.f. - P.Iva 02185320989
pec: gandal srl@legalmail.it

DATA: giugno 2024

INDICE

1	SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI LONATO DEL GARDA	2
2	INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DELLA PROPOSTA DI PR	3
2.1.	LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE	3
2.2.	DESCRIZIONE DEL PROGETTO	8
3	PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	21
3.1.	PIANO TERRITORIALE REGIONALE	21
3.1.1.	Sistemi territoriali del PTR	22
3.1.2.	Piano Paesaggistico Regionale - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio	23
3.1.3.	Piano Paesaggistico Regionale - Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico	25
3.1.4	Piano Paesaggistico Regionale - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale	26
3.1.5	Piano Paesaggistico Regionale - Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale	28
3.2.	RETE ECOLOGICA REGIONALE	29
3.3.	STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO PROVINCIALE	31
3.3.1.	Tavola 2.1 <i>"Struttura e Mobilità – Sistemi territoriali"</i>	31
3.3.2.	Tavola 2.2 <i>"Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio"</i>	32
3.3.3.	Tavola 2.6 <i>"Rete verde paesaggistica"</i>	33
3.3.4.	Tavola 4 <i>" Rete Ecologica Provinciale"</i>	34
3.3.5.	Tavola 5.2 <i>"Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico"</i>	37
3.3.6.	Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti	41
3.3.7.	Cave e/o attività estrattive	43
3.3.8.	Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana (PTVE)	44
3.3.9.	Piano di Indirizzo Forestale	46
4	VALUTAZIONE DI INTERFERENZE CON ATTIVITÀ SOTTOPOSTE A VERIFICA	47
4.1.	SITI INDUSTRIALI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	47
4.2.	INDIVIDUAZIONE DI SITI IPPC - AIA (AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE INTEGRATA)	48
4.3.	INDIVIDUAZIONE OPERE SOTTOPOSTE A VIA (VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE)	49
5	PIANO DI GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI NEL BACINO DEL FIUME PO (PGRA)	49
5	STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DI SETTORE A LIVELLO COMUNALE – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)	52
5.1.	PIANO DELLE REGOLE	52
5.2.	DOCUMENTO DI PIANO – SISTEMA DEI VINCOLI	57
5.3.	DOCUMENTO DI PIANO – SISTEMA DELLA MOBILITÀ	58
5.4.	PIANO DEI SERVIZI – IMPIANTI URBANIZZATIVI	59
5.5.	DOCUMENTO DI PIANO - ANALISI PAESISTICA COMUNALE	62
5.6.	STUDIO GEOLOGICO COMUNALE	63

1 SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI LONATO DEL GARDA

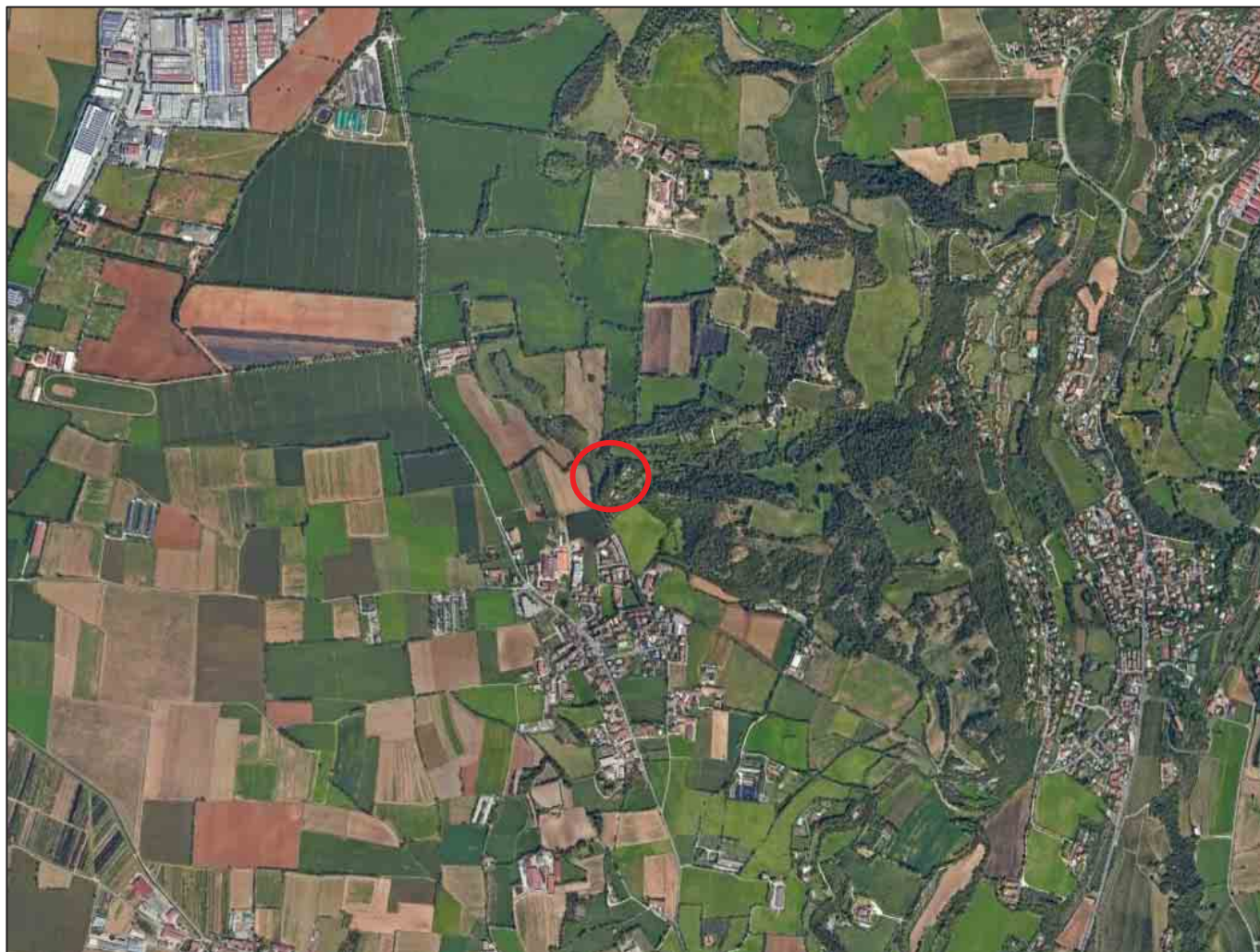
Il Comune di Lonato è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con DCC n. 15 del 09/02/2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia – BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 11/08/2010.

Il Piano di Governo del Territorio ha subito le seguenti varianti con:

- Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante al PdR ai sensi art. 13 LR 12/2005 approvata con DCC n. 22 del 26/04/2011, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 27 del 06/07/2011;
- Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante n.1 - Piano di Lottizzazione "Molini 4" approvata con DCC n. 32 del 03/07/2012, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 33 del 16/08/2012;
- Variante al Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole (SUAP PAPA E.) approvata con DCC n. 77 del 22/11/2011, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 22/02/2012;
- Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante n.1 approvata con DCC n. 2 del 07/02/2012, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 17 del 26/04/2012;
- Variante al Piano di Governo del Territorio - SUAP Camping GAZ Italia SRL approvata con DCC n. 45 del 28/09/2012, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 14/11/2012;
- Variante al Piano di Governo del Territorio - Varianti e Rettifiche approvata con DCC n. 5 del 27/01/2015, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 19 del 06/05/2015;
- Variante al Piano di Governo del Territorio - SUAP ex art. 8 del DPR 7 Settembre 2010, n. 160 presentato da Ventidue SAS di S. e V approvata con DCC n. 42 del 24/11/2014, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 2 del 07/01/2015;
- Recepimento nel PGT del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni e modifiche al Piano dei Servizi ai sensi degli artt. 9.15, 10.6 e 95bis della LR 12/2005 e s.m.i. approvata con DCC n. 28 del 12/06/2018, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 10 del 04/03/2020;
- Variante PGT - Piano attuativo per il recupero dell'edificio sito in località Lido di Lonato, in Via Catullo n.12 approvata con DCC n. 55 del 29/07/2019, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 43 del 23/10/2019;
- Variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi approvata con DCC n. 25 del 10/07/2020, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 44 del 28/10/2020;
- Variante - SUAP SOTTOVENTO snc approvata con DCC n. 23 del 10/07/2020, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 2 del 13/01/2021;
- Piano Attuativo in variante al PGT per la trasformazione di alcune aree in proprietà in ambiti a destinazione produttiva proposto da FERALPI SPA approvata con DCC n. 56 del 04/12/2020, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 10/02/2021;
- Recepimento dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico ai sensi dell'art. 8, comma 1 della L.R. 12/2005 approvata con DCC n. 3 del 15/03/2022, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 09/11/2022;
- Correzione di errori materiali o rettifica (art. 13, comma 14bis, l.r. 12/2005) approvata con DCC n. 28 del 22/06/2021, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 51 del 22/12/2021;
- S.U.A.P. in variante al P.G.T. vigente e in salvaguardia approvata con DCC n. 26 del 24/05/2022, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 51 del 21/12/2022.

La presente Relazione Urbanistica costituisce parte integrante della documentazione per la procedura di Piano di Recupero (PR) conforme al Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Lonato del Garda (BS), finalizzata alla riqualificazione di un'area dismessa attraverso la realizzazione di un complesso ricettivo/residenziale.

L'area di intervento è situata nel settore occidentale del territorio amministrativo di Lonato, in via Cuccagna n. 4.



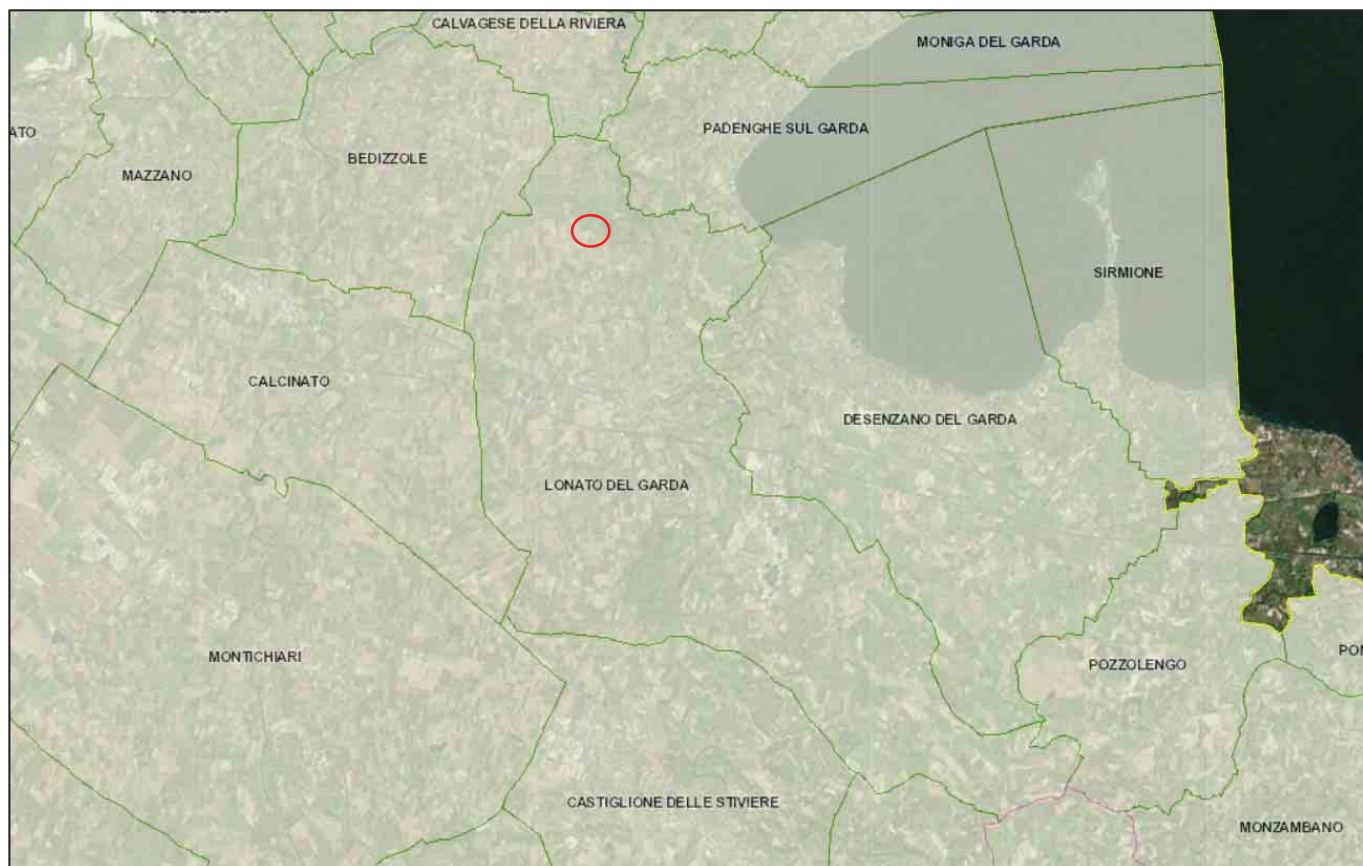
Ortofoto. Immagine del territorio comunale e individuazione area di intervento.

2 INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DELLA PROPOSTA DI PR

2.1. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE

Il comune di Lonato del Garda si colloca a sud-ovest rispetto al Lago di Garda, si estende per una superficie di 70,55 kmq e si trova a circa 23 km dalla Città di Brescia e 44 Km dalla città di Verona. Lonato d/G è caratterizzato da un territorio morfologicamente pianeggiante, verso ovest e sud-ovest, e collinare, verso est e sud est, cordoni morenici che si affacciano sul lago di Garda creando suggestivi punti panoramici. Il paesaggio ha le caratteristiche del tipico paesaggio agrario bresciano, con il sistema di cascine della pianura e la rete di fossi e di alberature che perimetrano i campi. Lo sviluppo edilizio si è verificato nell'ultimo trentennio ed è avvenuto in particolar modo lungo la ferrovia prima e l'autostrada poi, definendo un continuum dell'urbanizzato costituito soprattutto di capannoni industriali. I numerosi nuclei storici che invece si distribuiscono entro il confine comunale, hanno origine da borghi agricoli, e come tali si sono più o meno mantenuti nel tempo. L'abitato del paese è costituito dal nucleo centrale (Cittadella e Lonatino) e dalle molte località e frazioni: Barcuzzi, Maguzzano, Sedena, Drugolo, Bettola, Pieve di San Zeno, San Martino, Molini, Campagna, Via Napoleone Tirale, Via dei Pozzoli, Via Monte Grappa, Via Monte Bello, Ex Filatoio, San Cipriano, Rassica, Fossa, Cominello, San Polo, San Tommaso, Ghetto, Brodenella, Malocco, Centenaro, Castel Venzago, Esenta e Madonna della Scoperta. Il Comune rientra nella zona di produzione di vino e ha ampie aree coltivate a vigneti sulle colline della riva occidentale del lago. Le aree produttive-artigianali sono collocate in due ben definiti ambiti del territorio amministrativo: la prima è ubicata ad ovest del nucleo urbano principale, all'interno della zona delimitata dalle infrastrutture viarie della linea ferroviaria Milano-Venezia e l'Autostrada A4; la seconda è localizzata invece nel settore sud-est del tessuto urbano

consolidato, al confine con il Comune di Desenzano del Garda. L'ambito amministrativo è attraversato da numerose infrastrutture, tra cui la SP 25, Cunettone-Esenta-Castiglione, la SP 668, Lenese, la SP78, Calvagese-Mocasina-Lonato, la SS11 Padana Superiore, l'Autostrada A4 e la rete ferroviaria Milano-Venezia.



Lonato del Garda e comuni contermini – in rosso area di intervento.

Di seguito si riporta una sintesi dello stato di fatto delle aree interessate dalla proposta di PR:

Destinazione urbanistica:	<i>Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o di riqualificazione ambientale (AR), Aree di salvaguardia (AS).</i>
Ubicazione:	il comparto si colloca nel settore occidentale del territorio amministrativo del Comune di Lonato, in via Cuccagna n. 4.
Stato dei luoghi:	l'ambito oggetto della presente proposta di progetto è localizzato in zona collinare, è quindi caratterizzato dal punto di vista morfologico da aree in pendenza alternate da aree pianeggianti. Un'estesa fascia alberata separa la zona edificata da quella libera.
Sensibilità paesistica:	l'Analisi Paesistica comunale classifica l'area in oggetto in <i>classe 4 – sensibilità paesistica alta</i> .
Fattibilità geologica:	lo Studio geologico comunale nella <i>carta di fattibilità geologica</i> individua l'area oggetto della proposta di PR in <i>classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni (sottoclassi c,d)</i> e in <i>classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclasse b)</i> .
Interferenze vincoli:	l'area è interessata dal <i>Limite del rispetto stradale</i> , <i>Limite rispetto degli allevamenti zootecnici</i> ed è inserita nel complesso delle <i>Bellezze d'insieme</i> (D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lettere c e d).

Le proprietà interessate dal progetto sono censite al catasto terreni di Lonato al:

- foglio 5 mappali 45, 202, 200, 198, 47;

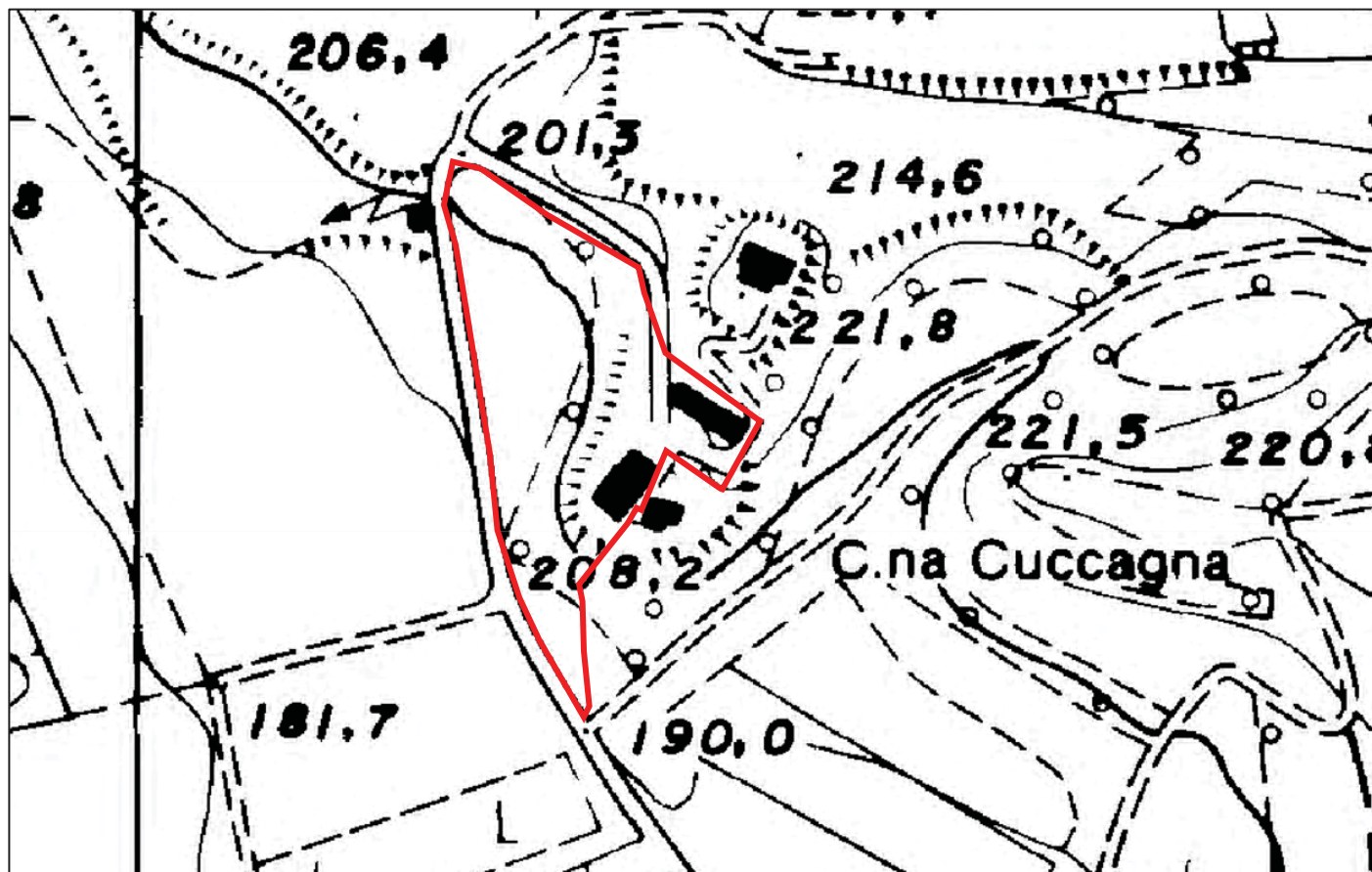
e al catasto fabbricati al:

- foglio 5 mappali 40 e 41 (sub. 1, 2).

Detti immobili risultano regolarmente intestati in Catasto alla società **"GANDAL S.R.L."** con sede in Calvagese della Riviera.



Estratto mappa catastale e individuazione dell'area in cui ricade la proposta di progetto.



Estratto CTR con individuazione dell'area oggetto della presente proposta di PR.

Stato attuale dei luoghi

Ad oggi si tratta di un'area in cui sussistono due edifici in stato di abbandono, un tempo utilizzati per il ricovero di animali e come deposito per attrezzi legati all'attività agricola.

Dall'immagine riportata si nota la presenza di una fascia boscata e una porzione a prato.

Per maggiori dettagli si rimanda alla Relazione Paesaggistica allegata.



Ortofoto - individuazione area di intervento.

2.2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto di Piano di Recupero prevede la realizzazione di un edificio unifamiliare tramite intervento di ristrutturazione con utilizzo del volume preesistente; un secondo edificio residenziale destinato al soggetto gestore della residenza turistica alberghiera (RTA) di nuova costruzione con utilizzo del volume residuo del preesistente e parte del volume predefinito assegnato dalle norme di piano; un edificio destinato alla residenza turistica alberghiera con utilizzo del volume residuo predefinito assegnato dalle norme di piano.

Ai sensi dell'art. 4 comma 2bis della LR 31/2014 negli interventi di demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito, che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 10% dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, previsto dalla normativa regionale, la superficie lorda, i volumi e i rapporti di copertura dell'unità immobiliare o dell'edificio interessato dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento. Pertanto, nell'edificio identificato con la sigla A, trattandosi di demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, non sono stati conteggiati i muri perimetrali. Di contro, per l'edificio B e l'edificio C, trattandosi di nuova edificazione esterna al Tessuto Urbano Consolidato, la superficie lorda conteggiata ha ricompreso lo spessore di tutti i muri perimetrali.

L'esemplificazione tipologica dell'edificio A prevede:

- un piano interrato destinato ad autorimessa, cantina e lavanderia;
- un piano terra destinato a cucina e soggiorno;
- un piano primo costituito da cinque camere da letto con bagno personale.

L'esemplificazione tipologica dell'edificio B prevede:

- un piano interrato destinato ad autorimessa, cantina e lavanderia;
- un piano terra destinato a cucina e soggiorno;
- un piano primo costituito da tre camere da letto con bagno personale.

Per l'edificio C (RTA) è prevista la sua demolizione e ricostruzione per ricavare, nella volumetria disponibile, camere con bagno e servizi comuni alla RTA.

Per quanto riguarda gli esterni, i medesimi per tutte le tipologie di strutture così da mantenere una continuità, si sono scelti rivestimento in pietra a spacco, intonaco tinteggiato color sabbia, rivestimenti in doghe di legno, serramenti in legno laccati a tinte chiare e copertura in tegole tipo coppo.

Di seguito si riportano in sintesi i parametri edilizi relativi alla proposta di PR oggetto della presente *Relazione Urbanistica* e parte degli estratti dell'elaborato progettuale.

DATI PARAMETRICI:

• Perimetro Piano di Recupero	m ²	11.558,00
-------------------------------	----------------	-----------

POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DEL COMPARTO

(Art. 34 N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.)

VOLUME PREESISTENTE + VOLUME PREDEFINITO

VOLUME PREESISTENTE	m ³ 1.966,40
VOLUME PREDEFINITO DA PGT	m ³ 2.500,00
TOTALE VOLUME AMMISSIBILE	m³ 4.466,40

VOLUME DI PROGETTO

Edificio	Destinazione	Tipologia di intervento	Sup. Lorda (SL)	H. urb.	Volume urbanistico	N. Edifici	Totale Sup. Lorda (SL)	Totale Volume urbanistico
			m ²	m	m ³		m ²	m ³
A	Residenziale	Ristrutturazione edilizia	470,00	3,00	1.410,00	1	470,00	1.410,00
B	Residenziale	Nuova costruzione	271,00	3,00	813,00	1	271,00	813,00
C	Residenziale Turistica	Nuova costruzione	747,00	3,00	2.241,00	1	747,00	2.241,00
TOTALE							1.488,00	4.464,00

VOLUME PREESISTENTE	m ³ 1.966,40
VOLUME RISTRUTTURAZIONE	m ³ 1.410,00
VOLUME RESIDUO	m ³ 556,40

VOLUME RESIDUO	m ³ 556,40
VOLUME PREDEFINITO DA PGT	m ³ 2.500,00
VOLUME A DISPOSIZIONE PER NUOVA COSTRUZIONE	m ³ 3.056,40

VOLUME DI PROGETTO PER NUOVA COSTRUZIONE m³ 3.054,00 < m³ 3.056,40

PREVALENZA DI DESTINAZIONE A RESIDENZA TURISTICA sul volume aggiuntivo e di trasferimento volumetrico (m³ 3.054,00)

VOLUME NUOVA COSTRUZIONE PER DESTINAZIONE RESIDENZIALE	m ³ 813,00 (26,62%)
VOLUME NUOVA COSTRUZIONE PER DESTINAZIONE RESIDENZA TURISTICA	m ³ 2.241,00 (73,38%)

PREVALENZA DI DESTINAZIONE A RESIDENZA TURISTICA compresa la ristrutturazione (m³ 4.464,00)

VOLUME DI PROGETTO PER DESTINAZIONE RESIDENZIALE	m ³ 2.223,00 (49,80%)
VOLUME DI PROGETTO PER DESTINAZIONE RESIDENZA TURISTICA	m ³ 2.241,00 (50,20%)

SUPERFICIE LORDA PER DESTINAZIONE RESIDENZIALE	m ² 741,00
SUPERFICIE LORDA PER DESTINAZIONE RESIDENZA TURISTICA	m ² 747,00

STANDARD DA REPERIRE

(Art. 23 N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.)

- Destinazione residenziale: 30 m²/ab di cui 8 m²/ab a parcheggio
(abitanti teorici = 150 m³/ab)

- Destinazione residenza turistica: 50% SL

=>

- Destinazione residenziale:

$$m^3 2.223,00 / 150m^3/ab = 14,82 \text{ (15 abitanti)}$$

$$15 \text{ ab} \times 30m^2/ab = m^2 450,00$$

$$\text{di cui } 15 \text{ ab} \times 8m^2/ab = m^2 120,00 \text{ a parcheggio}$$

- Destinazione residenza turistica:

$$m^2 747,00 \times 50\% = m^2 373,50$$

$$\text{TOTALE STANDARD DA REPERIRE} = m^2 823,50$$

STANDARD DA MONETIZZARE = m² 823.50

PARCHEGGI PERTINENZIALI DA REPERIRE (33% SL)

(Art. 34.2 N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.)

$$m^2 1.488,00 \times 33\% = m^2 491,04$$

In applicazione della L. 122/89 e L.R. 12/2005, risulta verificato anche il rapporto di 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume edificato: 4.464 mc x 1 mq / 10 mc = **m² 446,40** da reperire

PARCHEGGI PERTINENZIALI REPERITI AL PIANO INTERRATO $m^2 608,86$

TOTALE PARCHEGGI PERTINENZIALI REPERITI **m² 608,86** > m² 491,04 > 446,40

VERDE DRENANTE DA REPERIRE (30% S.F.)

superficie comparto = m² 11.558,00

$$m^2 11.558,00 \times 30\% = m^2 3.467,40$$

VERDE DRENANTE REPERITO

$$m^2 10.002,60 > m^2 3.467,40$$

[illegible]

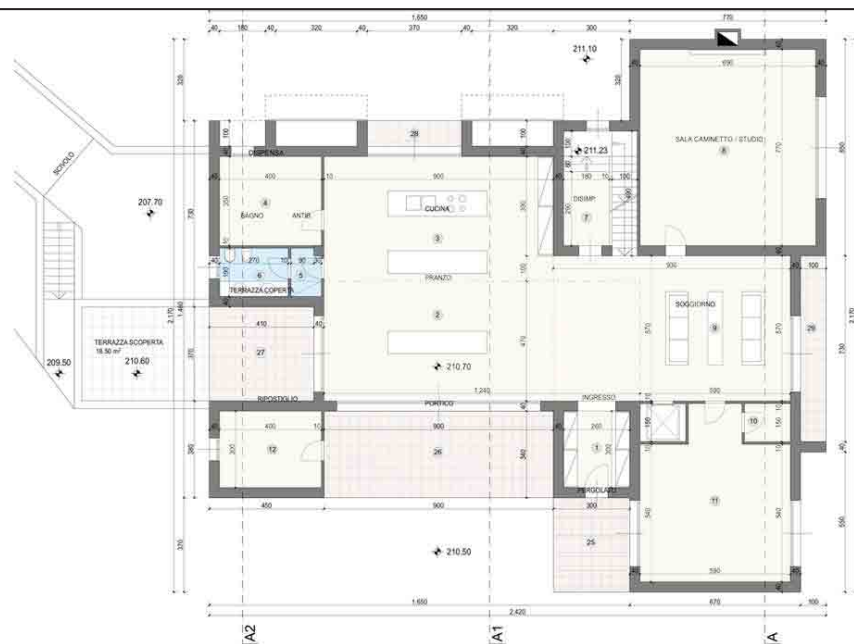
PIANTE EDIFICIO A (T05)



Edificio A - Piano Interrato



Edificio A - Piano Primo

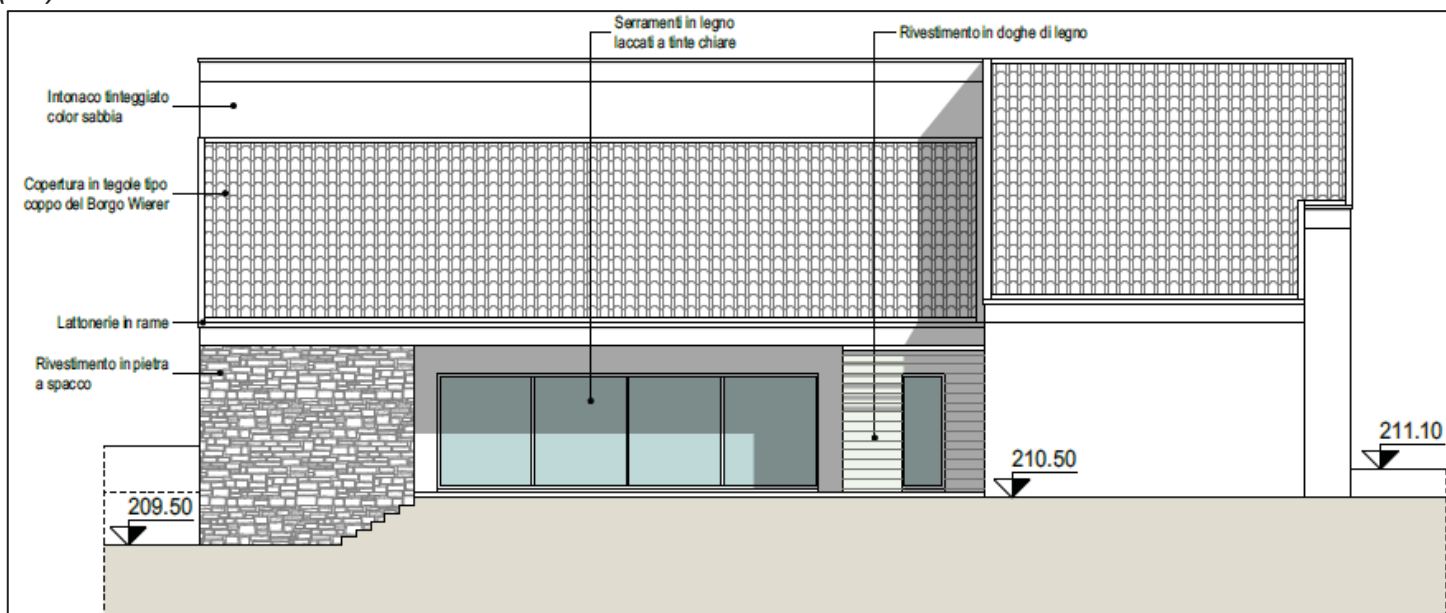


Edificio A - Piano Terra

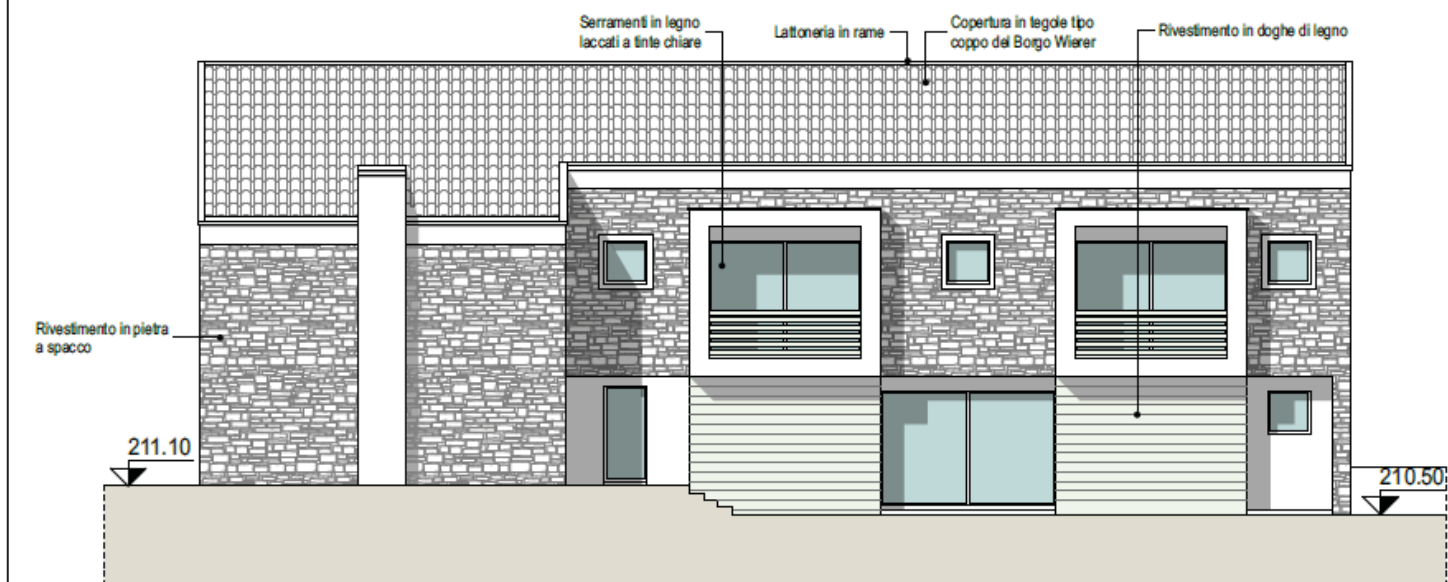
PIANTE EDIFICIO B (T05)



PROSPETTI EDIFICIO A (T07)

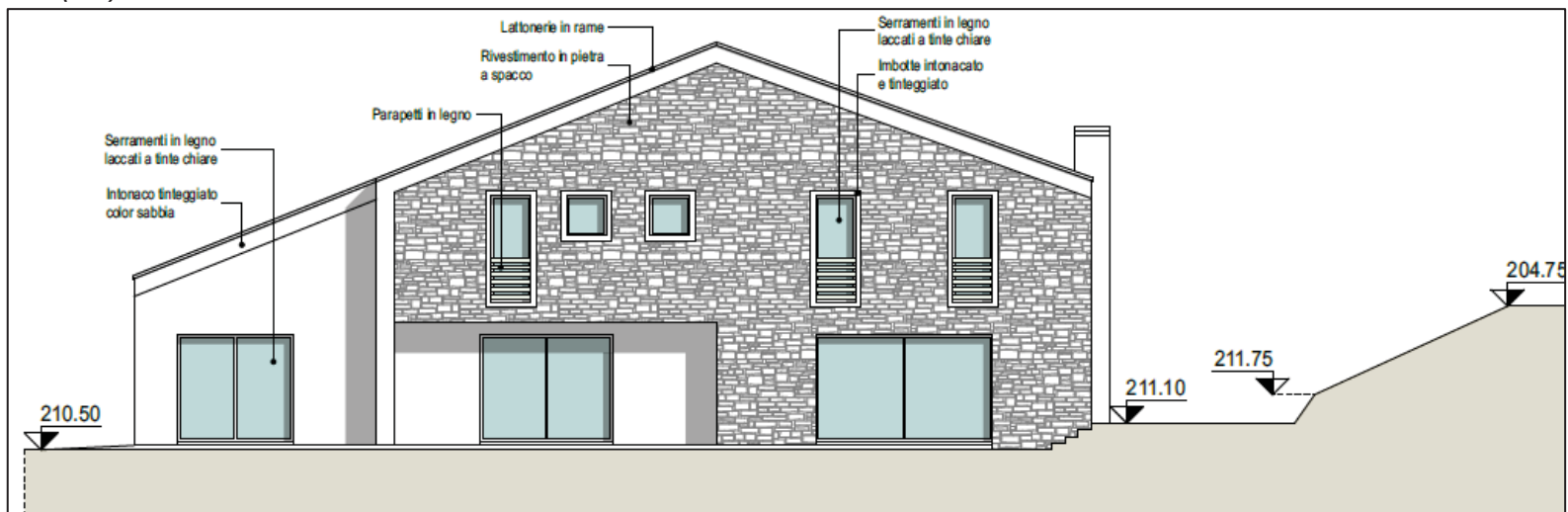


PROSPETTO SUD-OVEST

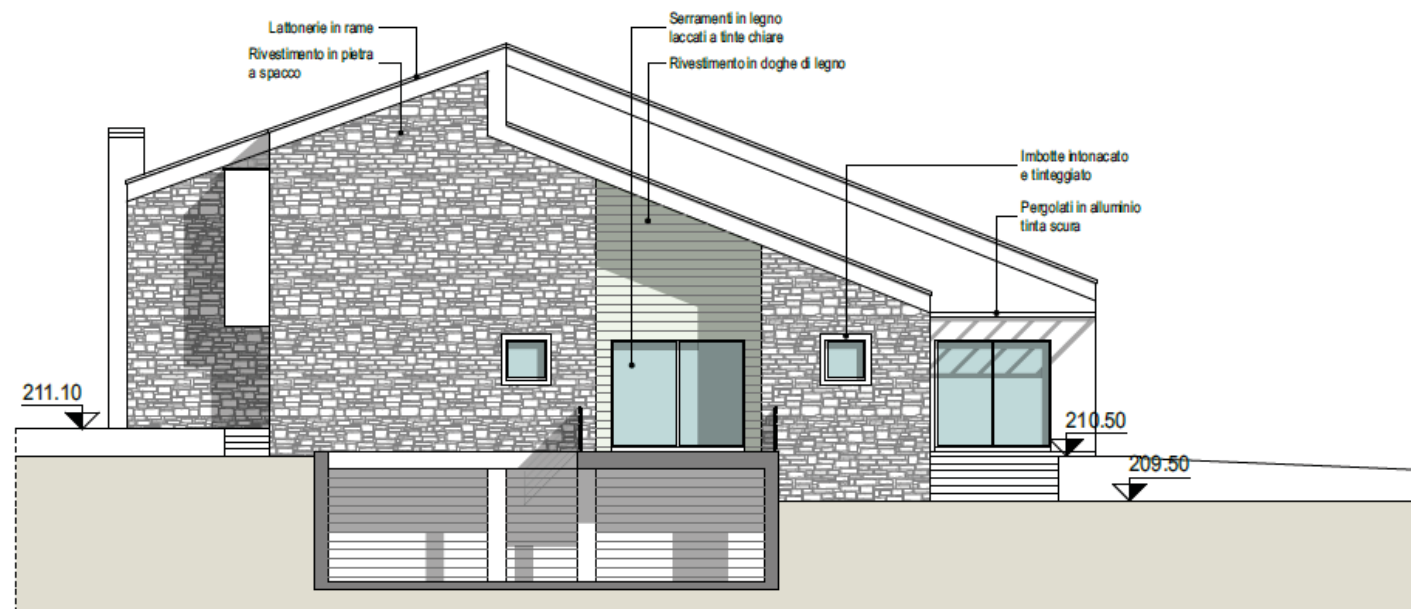


PROSPETTO NORD-EST

PROSPETTI EDIFICIO A (T07)

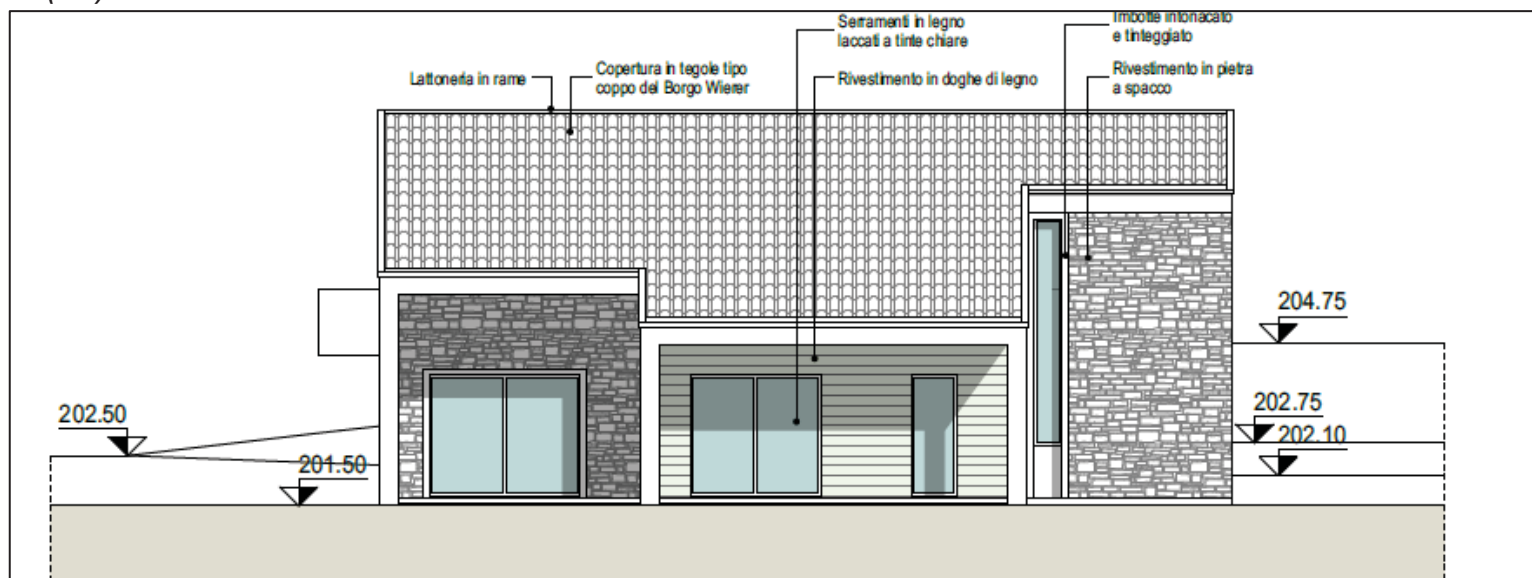


PROSPETTO SUD-EST

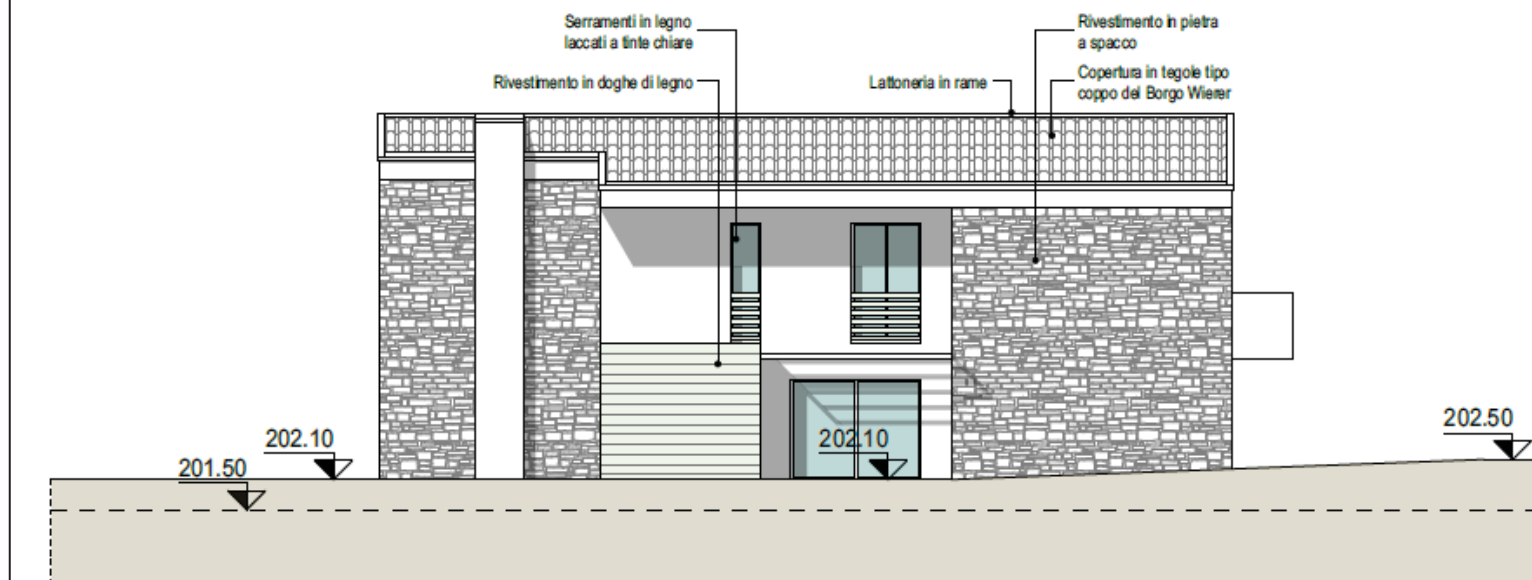


PROSPETTO NORD-OVEST

PROSPETTI EDIFICIO B (T07)

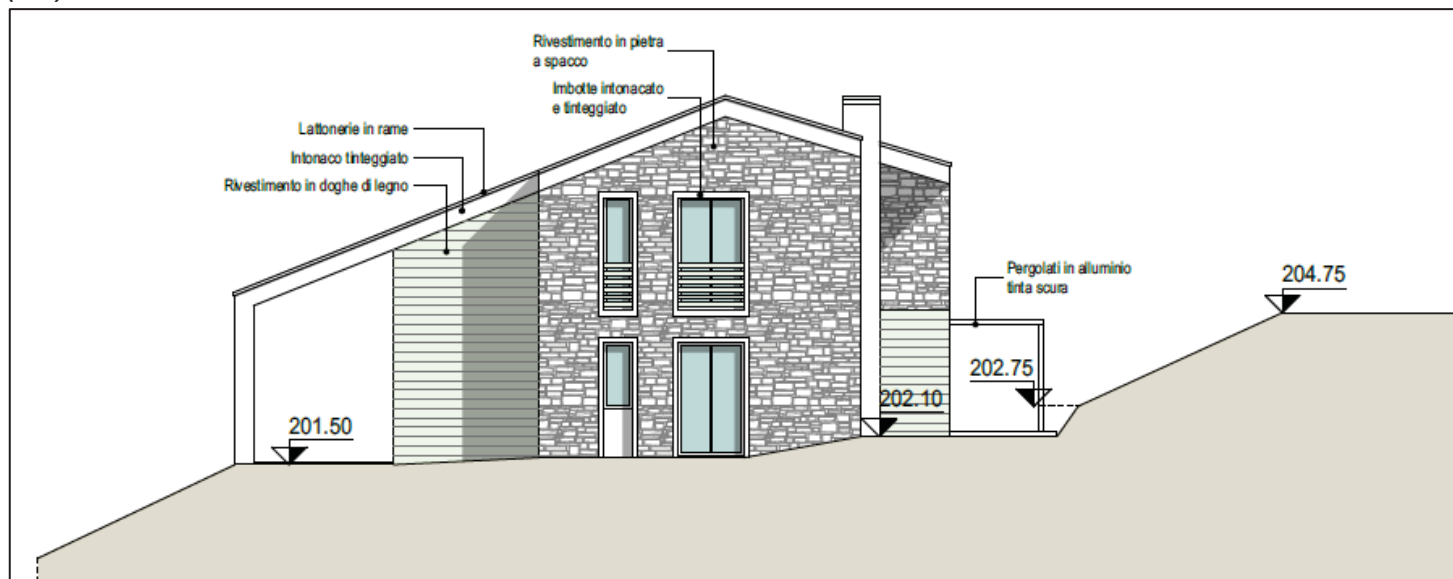


PROSPETTO SUD-OVEST - scala 1:200

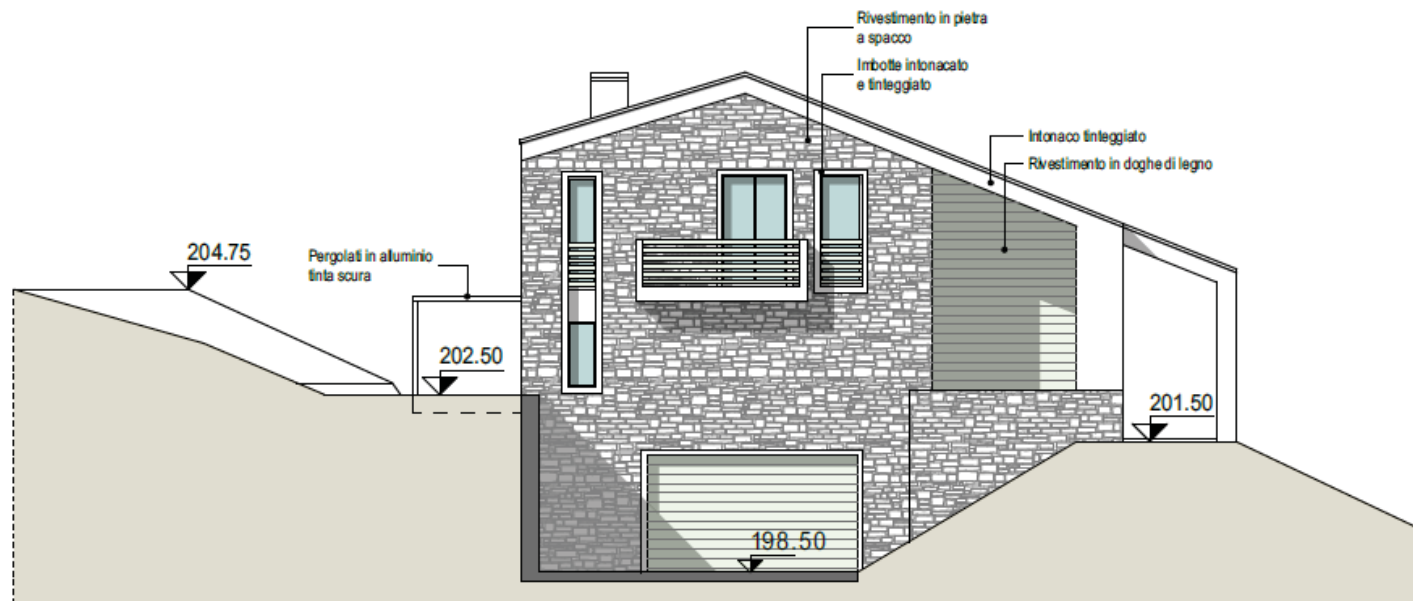


PROSPETTO NORD-EST - scala 1:200

PROSPETTI EDIFICIO B (T07)

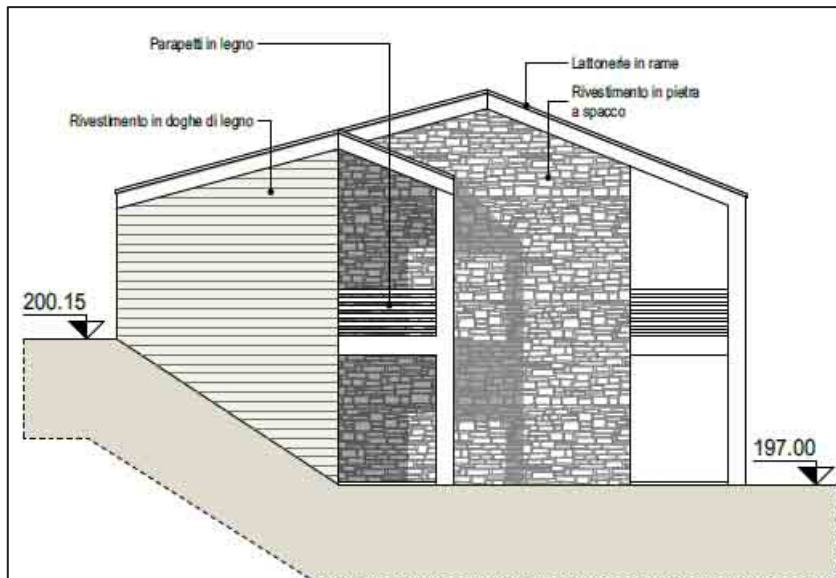


PROSPETTO SUD-EST - scala 1:200

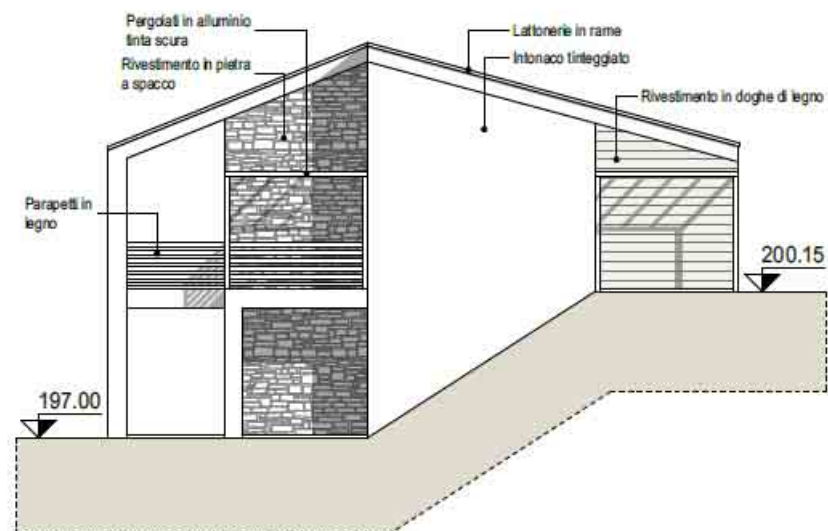


PROSPETTO NORD-OVEST - scala 1:200

PROSPETTI EDIFICIO C (T07)



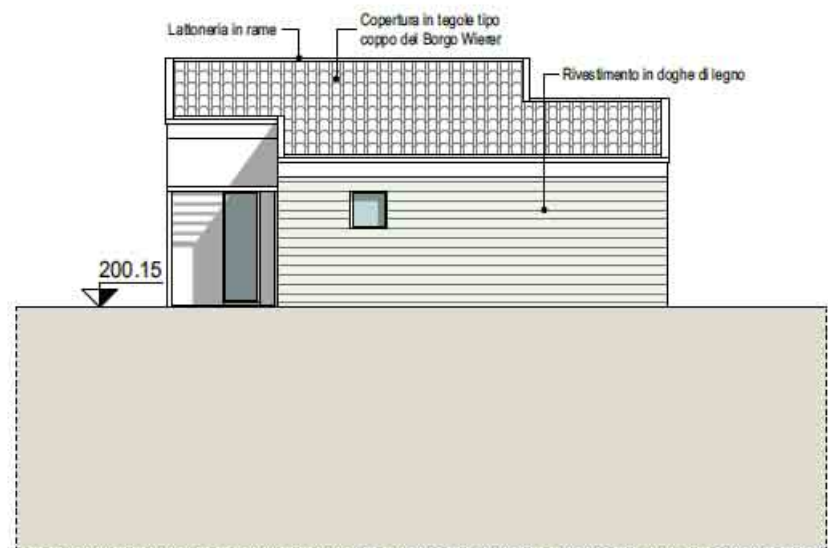
PROSPETTO NORD - scala 1:200



PROSPETTO SUD - scala 1:200



PROSPETTO OVEST - scala 1:200



PROSPETTO EST - scala 1:200

TUTELA DEL VERDE E DELLE ALBERATURE (T09)



3 PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

3.1. PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Il principale strumento urbanistico a livello regionale è rappresentato dal Piano Territoriale Regionale che indica gli elementi essenziali dell'assetto territoriale regionale e definisce i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale provinciali e comunali; il Piano Territoriale Regionale ha anche effetti di Piano Territoriale Paesaggistico.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è stato approvato con deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 19 gennaio 2010, n. 951, ed ha acquisito efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi, del 17 febbraio 2010.

In seguito sono state effettuate alcune modifiche ed integrazioni con deliberazione n. 56 del 28 settembre 2010 che hanno acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL n. 40, 3° Supplemento Straordinario dell'8 ottobre 2010.

Il PTR della Lombardia 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.

Di seguito si descrivono in sintesi le cartografie di piano rilevanti per quanto riguarda l'ambito della proposta di PR oggetto della presente Relazione Urbanistica e la definizione dei relativi obiettivi.

3.1.1. Sistemi territoriali del PTR

Il territorio della Regione Lombardia è costituito da diverse tipologie di sistemi territoriali che coesistono e che rivestono ruoli complementari ai fini del miglioramento della competitività ma molto differenti dal punto di vista del percorso di sviluppo intrapreso.

Si individuano: il Sistema Metropolitano, il Sistema della Montagna, il Sistema Pedemontano, il Sistema dei Laghi, il Sistema del Po e dei Grandi Fiumi ed infine il Sistema della Pianura Irrigua.

Dall'analisi della cartografia del Documento di Piano di cui al PTR, alla tavola n. 4, sono evidenziati due Sistemi Territoriali che interessano l'intero ambito del Comune di Mazzano:

- ✓ il Sistema territoriale Metropolitano – Settore est
- ✓ il Sistema territoriale dei Laghi
- ✓ il Sistema territoriale Pedemontano

Il Sistema Territoriale Metropolitano: *il Sistema Territoriale Metropolitano lombardo, ancor più rispetto agli altri Sistemi del PTR, non corrisponde ad un ambito geografico-morfologico; interessa l'asse est-ovest compreso tra la fascia pedemontana e la parte più settentrionale della Pianura Irrigua, coinvolgendo, per la quasi totalità, la pianura asciutta.*

Esso fa parte del più esteso Sistema Metropolitano del nord Italia che attraversa Piemonte, Lombardia e Veneto e caratterizza fortemente i rapporti tra le tre realtà regionali, ma si "irradia" verso un areale ben più ampio, che comprende l'intero nord Italia e i vicini Cantoni Svizzeri, e intrattiene relazioni forti in un contesto internazionale. Le caratteristiche fisiche dell'area sono state determinanti per il suo sviluppo storico: il territorio pianeggiante ha facilitato infatti gli insediamenti, le relazioni e gli scambi che hanno permesso l'affermarsi di una struttura economica così rilevante. La ricchezza di acqua del sistema idrografico e freatico, è stata fondamentale per la produzione agricola e la produzione di energia per i processi industriali. La Pianura Irrigua, su una parte della quale si colloca il Sistema Metropolitano, è sempre stata una regione ricca grazie all'agricoltura fiorente, permessa dalla presenza di terreni fertili e di acque, utilizzate sapientemente dall'uomo (ne sono un esempio le risaie e le marcite).

Il Sistema territoriale dei Laghi: *la presenza su un territorio fortemente urbanizzato come quello lombardo di numerosi bacini lacuali, con elementi di elevata qualità, dimensioni e conformazioni morfologiche variamente modellate, è una situazione che non ha eguali in Italia e rappresenta un sistema unico anche in Europa. I 6 laghi principali (Garda, Lugano, Idro, Como, Iseo e Maggiore) sono collocati immediatamente a nord della fascia più urbanizzata della regione e occupano le sezioni terminali delle principali valli alpine.*

Ciascun lago costituisce un sistema geograficamente unitario, corrispondente al bacino idrogeologico di appartenenza, in cui corpo d'acqua lacustre, affluenti, effluenti e sponde sono integrati tra loro; ciascuno presenta quindi caratteristiche peculiari.

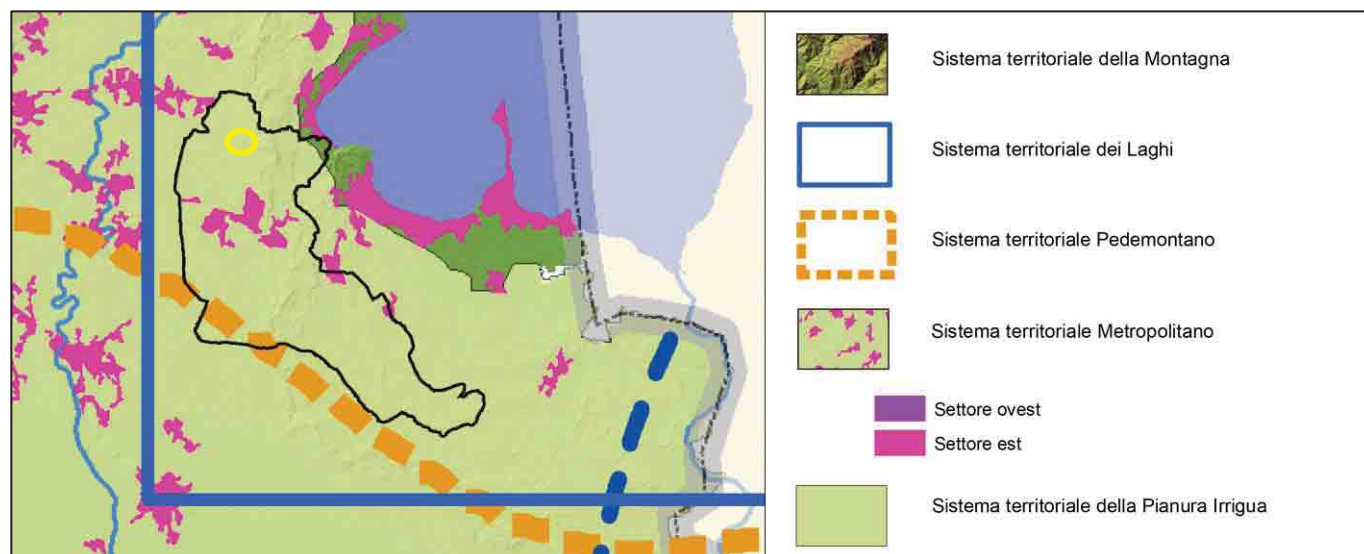
Tuttavia, il riconoscimento della natura del sistema nel suo complesso consente di valutarne globalmente le potenzialità non solo per uno sviluppo locale, ma per una strategia di crescita a livello regionale. I laghi lombardi, in particolare quelli maggiori, conferiscono ai territori caratteristiche di grande interesse paesaggistico e ambientale dovute alla varietà della configurazione morfologica d'ambito (aree montane, collinari e di pianura) e della relativa copertura vegetazionale, oltre che alla qualità degli insediamenti storici e delle prestigiose residenze che configurano quadri paesaggistici percepibili lungo i percorsi panoramici di cui è ricco il territorio.

Quest'insieme contribuisce alla qualità di vita delle popolazioni locali e costituisce una forte attrattiva per il turismo e per funzioni di primo livello.

Il Sistema Territoriale Pedemontano: *geograficamente l'area prealpina si salda a quella padana attraverso la fascia pedemontana, linea attrattiva, assai popolata, che costituisce una sorta di cerniera tra i due diversi ambiti geografici. Il Sistema Territoriale Pedemontano costituisce zona di passaggio tra gli ambiti meridionali pianeggianti e le vette delle aree montane alpine; è zona di cerniera tra le aree densamente urbanizzate della fascia centrale della Lombardia e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le aree montane, anche attraverso gli sbocchi delle principali valli alpine, con fondovalli fortemente e densamente sfruttati dagli insediamenti residenziali e industriali. Il Sistema Pedemontano evidenzia strutture insediative che si distinguono dal continuo urbanizzato dell'area metropolitana, ma che hanno la tendenza alla saldatura, rispetto invece ai nuclei montani caratterizzati da una ben certa riconoscibilità; è sede di forti contraddizioni ambientali tra il consumo delle risorse e l'attenzione alla salvaguardia degli elementi di pregio naturalistico e paesistico.*

Il Sistema Pedemontano interessa varie fasce altimetriche; è attraversato dalla montagna e dalle dorsali prealpine, dalla fascia collinare e dalla zona dei laghi insubrici, ciascuna di queste caratterizzata da paesaggi ricchi e peculiari.

Geograficamente il sistema territoriale si riconosce in quella porzione a nord della regione che si estende dal lago Maggiore al lago di Garda comprendendo le aree del Varesotto, del Lario Comasco, del Lecchese, delle valli bergamasche e bresciane, della zona del Sebino e della Franciacorta, con tutti i principali sbocchi vallivi.



Estratto tavola PTR Tavola 4 – I sistemi territoriali del PTR.

3.1.2. Piano Paesaggistico Regionale - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

Nei paesaggi della Lombardia il territorio del Comune di Lonato appartiene prevalentemente all'unità tipologica *"Fascia collinare – Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche"*, la porzione ovest fa parte invece della *"Fascia bassa pianura – Paesaggi delle colture foraggere"*, mentre per una piccola porzione a nord-est rientra nella *"Fascia prealpina – Paesaggi dei laghi insubrici"* come individuato nella tavola A del PTR.

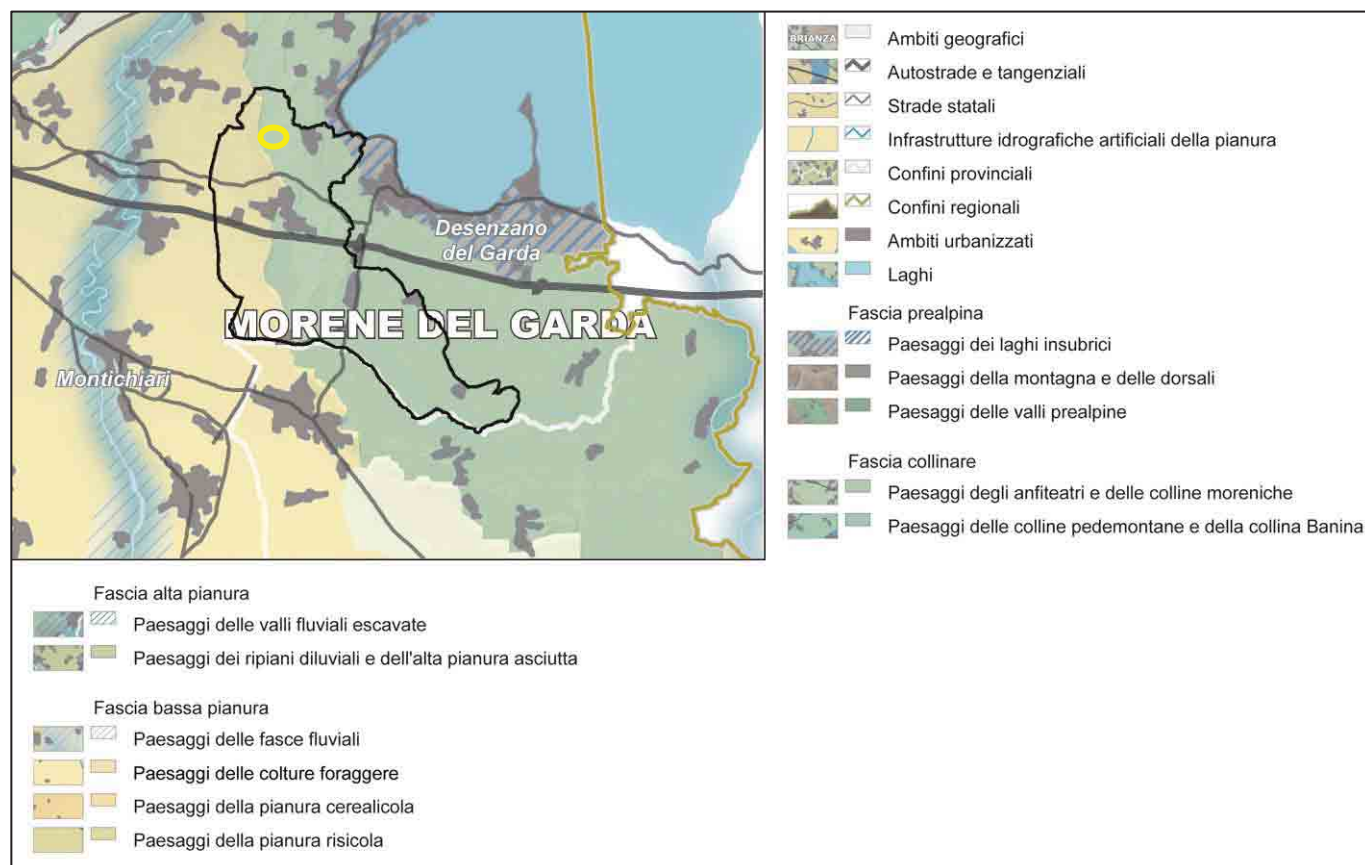
L'area di intervento ricade nei *"Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche"*, i quali vengono così definiti nell'allegato al Piano paesaggistico *"Indirizzi di tutela"*:

"Paesaggio caratterizzato dalla deposizione di materiali morenici che con ampie arcature concentriche cingono i bacini inferiori dei principali laghi. Caratteristica è anche la presenza di piccoli laghi rimasti chiusi da sbarramenti morenici, di torbiere e superfici palustri. La vicinanza di questo ambito all'alta pianura industrializzata, da cui è sovente indissociabile, ne ha fatto, almeno nei settori più intimamente legati all'espansione metropolitana, un ricetto preferenziale di residenze e industrie ad elevata densità."

Indirizzi di tutela:

"Vanno tutelati la struttura geomorfologica e gli elementi connotativi del paesaggio agrario. Sulle balze e sui pendii è da consentire esclusivamente l'ampliamento degli insediamenti esistenti, con esclusione di nuove concentrazioni edilizie che interromperebbero la continuità del territorio agricolo."

Va inoltre salvaguardata, nei suoi contenuti e nei suoi caratteri di emergenza visiva, la trama storica degli insediamenti incentrata talora su castelli, chiese romaniche e ricetti conventuali aggreganti gli antichi borghi."



Estratto PTR DDP Tavola A – Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio.

3.1.3. Piano Paesaggistico Regionale - Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

Dall'analisi della tavola "B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che il territorio del Comune di Lonato è caratterizzato dalla presenza di un Tracciato guida paesaggistico, da un Luogo dell'identità regionale (Veduta di Montichiari e Lonato), da una Strada panoramica.

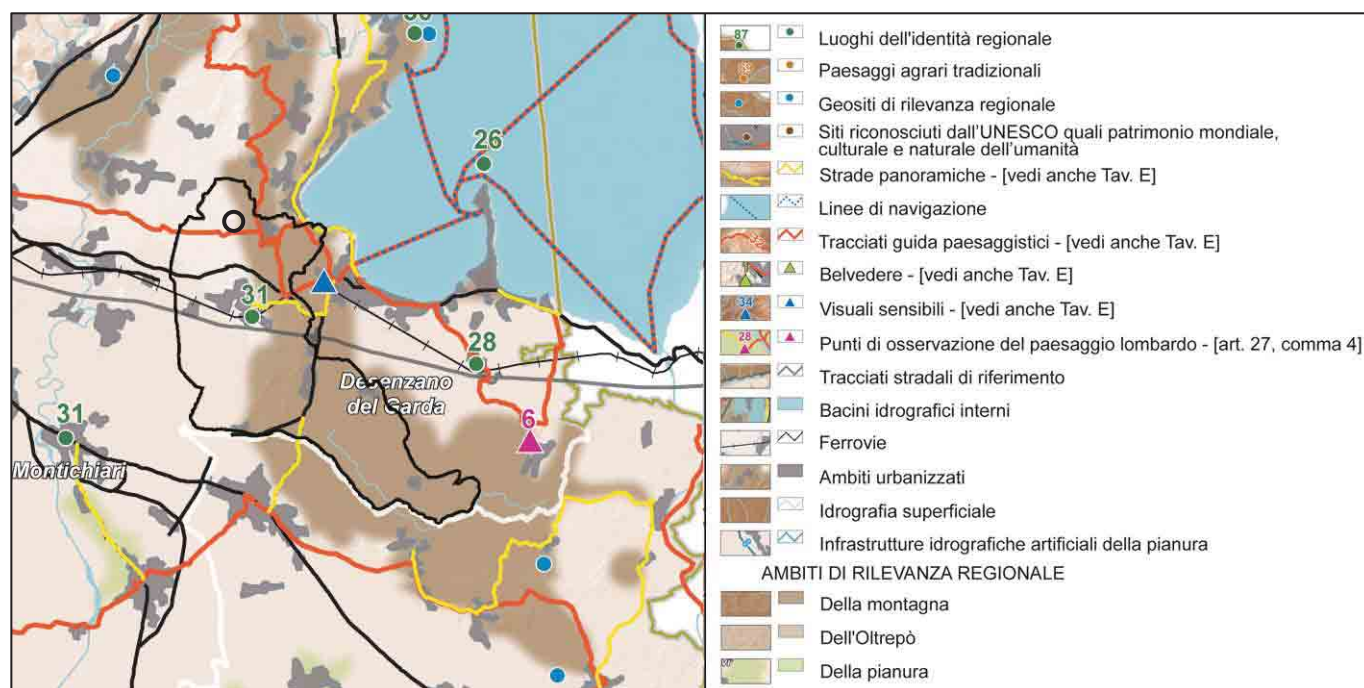
A livello infrastrutturale il territorio è attraversato da un Tracciato stradale di riferimento e dalla Ferrovia.

Si riporta in estratto la definizione dei tracciati guida paesaggistici tratta dalla Normativa del PPR (art. 26, commi 9 e 10).

“9. È considerata viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore.

10. È considerata viabilità di fruizione ambientale la rete dei percorsi fruibili con mezzi di trasporto ecologicamente compatibili, quali sentieri escursionistici, pedonali ed ippici, di media e lunga percorrenza, piste ciclabili ricavate sui sedimi stradali o ferroviari dismessi o lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali; in particolare la rete risponde ai seguenti requisiti:

- risulta fruibile con mezzi e modalità altamente compatibili con l'ambiente e il paesaggio, vale a dire con mezzi di trasporto ecologici (ferroviari, di navigazione, pedonali ..);
- privilegia, ove possibile, il recupero delle infrastrutture territoriali dismesse;
- tende alla separazione, ovunque sia possibile, dalla rete stradale ordinaria;
- persegue l'interazione con il sistema dei trasporti pubblici locali e con la rete dell'ospitalità diffusa.”



Estratto PTR DDP Tavola B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico.

Non si riscontrano interferenze con quanto proposto con il PR e gli elementi individuati dalla tavola in oggetto.

Si specifica che il tracciato guida paesaggistico e l'area di intervento non sono direttamente comunicanti poiché separati da altre proprietà.

3.1.4 Piano Paesaggistico Regionale - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

Nella tavola "D – Quadro della disciplina paesaggistica regionale", emerge l'appartenenza dell'intero territorio del Comune di Lonato agli *Ambiti di criticità [indirizzi di tutela Parte III]* mentre solo una piccola parte rientra nella perimetrazione dei *Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4]*. L'area di intervento risulta essere esterna a quest'ultima.

Di seguito si riporta in estratto e in sintesi la definizione e gli obiettivi di tutela del sistema dei laghi insubrici (articolo 19, commi 4 del PPR).

"[...] A tutela dei singoli laghi viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti, per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:

(art. 19, comma 4)

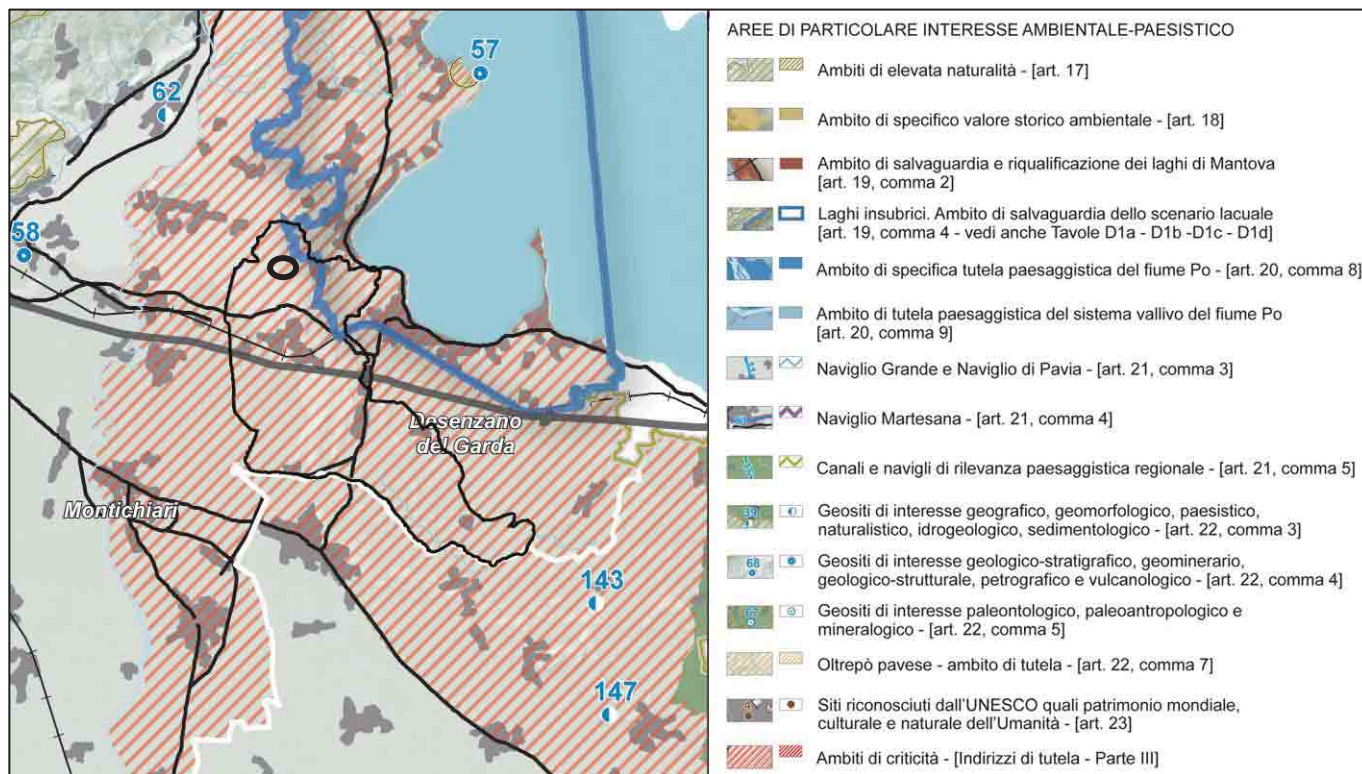
- *la preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti;*
- *la salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale*
- *il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale;*
- *il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi;*
- *l'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;*
- *l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia;*
- *la migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;*
- *la promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile;*
- *la promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale;*
- *la tutela organica delle sponde e dei territori contermini.*

Si riporta in estratto la definizione degli *Ambiti di criticità* così come descritti nella Parte III degli Indirizzi di tutela:

"Si tratta di ambiti di particolare rilevanza paesaggistica sui quali si richiama la necessità di esercitare una specifica attenzione nell'elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale, in particolare per quanto riguarda i Piani territoriali di coordinamento provinciali.

Infatti, gli ambiti territoriali, di varia estensione, presentano particolari condizioni di complessità per le specifiche condizioni geografiche e/o amministrative o per la compresenza di differenti regimi di tutela o, infine, per la particolare tendenza trasformativa non adeguata allo specifico assetto paesaggistico."

Tali ambiti sono rilevanti in qualità di 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 PTC provinciali, anche proponendo la revisione dei vincoli/ beni paesaggistici Morene del Garda e Fiume Chiese.



Estratto PTR DDP tavola D – Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale.

3.1.5 Piano Paesaggistico Regionale - Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale

Dalla tavola F “*Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale*”, si evince che il territorio comunale di Lonato è totalmente incluso negli “*Ambiti del “Sistema metropolitano lombardo” con forte presenza di aree di frangia destrutturate*”, ossia aree e ambiti di degrado paesaggistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani.

Tali aree di degrado vengono così descritte dagli Indirizzi del PPR al paragrafo 2:

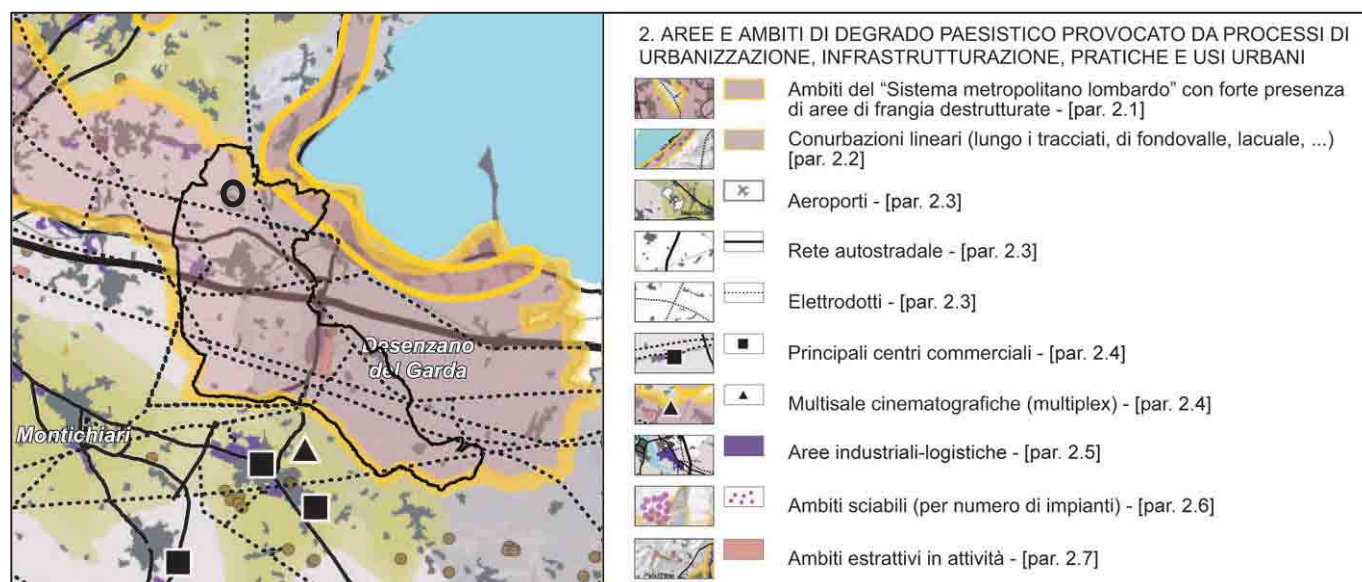
“Le aree e gli ambiti di degrado e/o compromissione paesistica o a rischio di degrado e/o compromissione provocato dai processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, diffusione di pratiche e usi urbani del territorio aperto, sono generalmente caratterizzati da un marcato disordine fisico, esito di un processo evolutivo del territorio che vede il sovrapporsi, senza confronto con una visione d’insieme, di differenti e spesso contraddittorie logiche insediative”.

“Per aree di frangia destrutturate si intendono quelle parti del territorio periurbano costituite da piccoli e medi agglomerati, dove spazi aperti „rurbanizzati” e oggetti architettonici molto eterogenei fra loro, privi di relazioni spaziali significative, alterano fortemente le regole dell’impianto morfologico preesistente fino a determinarne la sua totale cancellazione e la sostituzione con un nuovo assetto privo di alcun valore paesaggistico ed ecosistemico, che presenta situazioni in essere o a rischio di degrado e/o compromissione.”

Uno degli indirizzi di riqualificazione previsti dal PPR per tali aree destrutturate è il recupero e la valorizzazione delle aree degradate, sottoutilizzate e in abbandono con finalità paesistico-fruttive e ambientali.

Il Piano di Recupero è tra le procedure di attuazione previste dal PGT vigente per l’area in oggetto, ritenuta compatibile dagli organi sovracomunali poiché è già stata sottoposta a VAS.

Il progetto esaminato in questa sede corrisponde alla riqualificazione e al recupero di un’area in stato di abbandono; per tale motivo la cura nei dettagli, le scelte strutturali e architettoniche rivestono un ruolo importante per consentire un armonico inserimento dei nuovi elementi costruttivi.



Estratto PTR DDP tavola F – Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale.

3.2. 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.

La Rete Ecologica Regionale include il Comune di Mazzano all'interno del *Settore 152 – Padenghe sul Garda*, del *Settore 153 – Chiese di Montichiari* e del *Settore 173 – Colline Moreniche Gardesane*.

L'area di intervento è inserita nel Settore 152, di cui si riporta la descrizione di seguito.

“DESCRIZIONE GENERALE

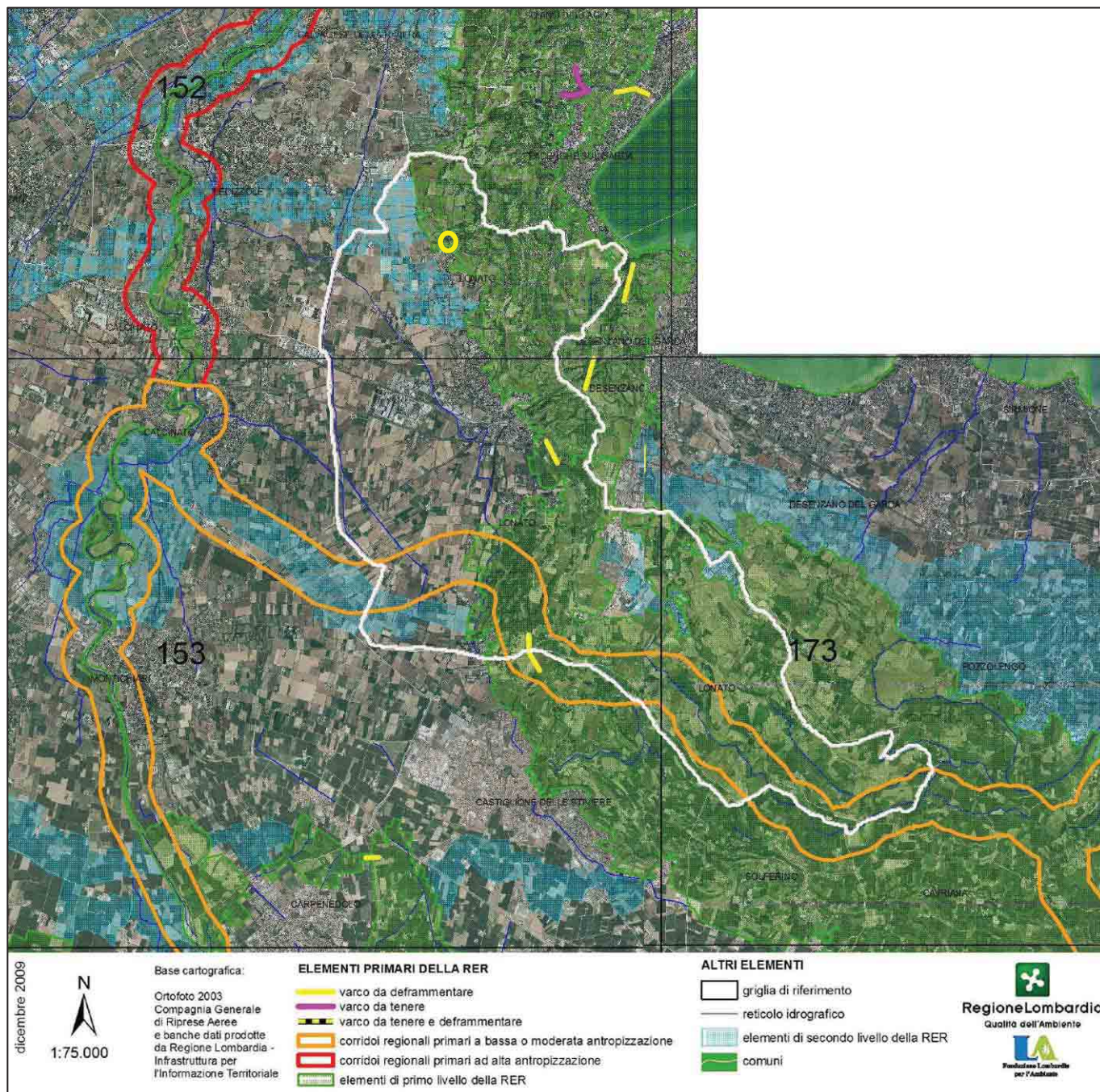
Area situata tra le colline bresciane di Botticino e la sponda occidentale del Lago di Garda, Area prioritaria, importante soprattutto per l'ittiofauna (in particolare per l'endemico Carpione del Garda, ma anche per altre specie di grande interesse naturalistico quali Cheppia, Barbo comune, Vairone), 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 Succiapapre), l'erpetoфаuna (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.”

L'area di intervento risulta essere interna agli Elementi di primo livello di cui alla Rete Ecologica Regionale.



PTR – Rete ecologica Regionale. Settori 152-153-173. In giallo è stata cerchiata l'area interessata dal progetto.

3.3. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO PROVINCIALE

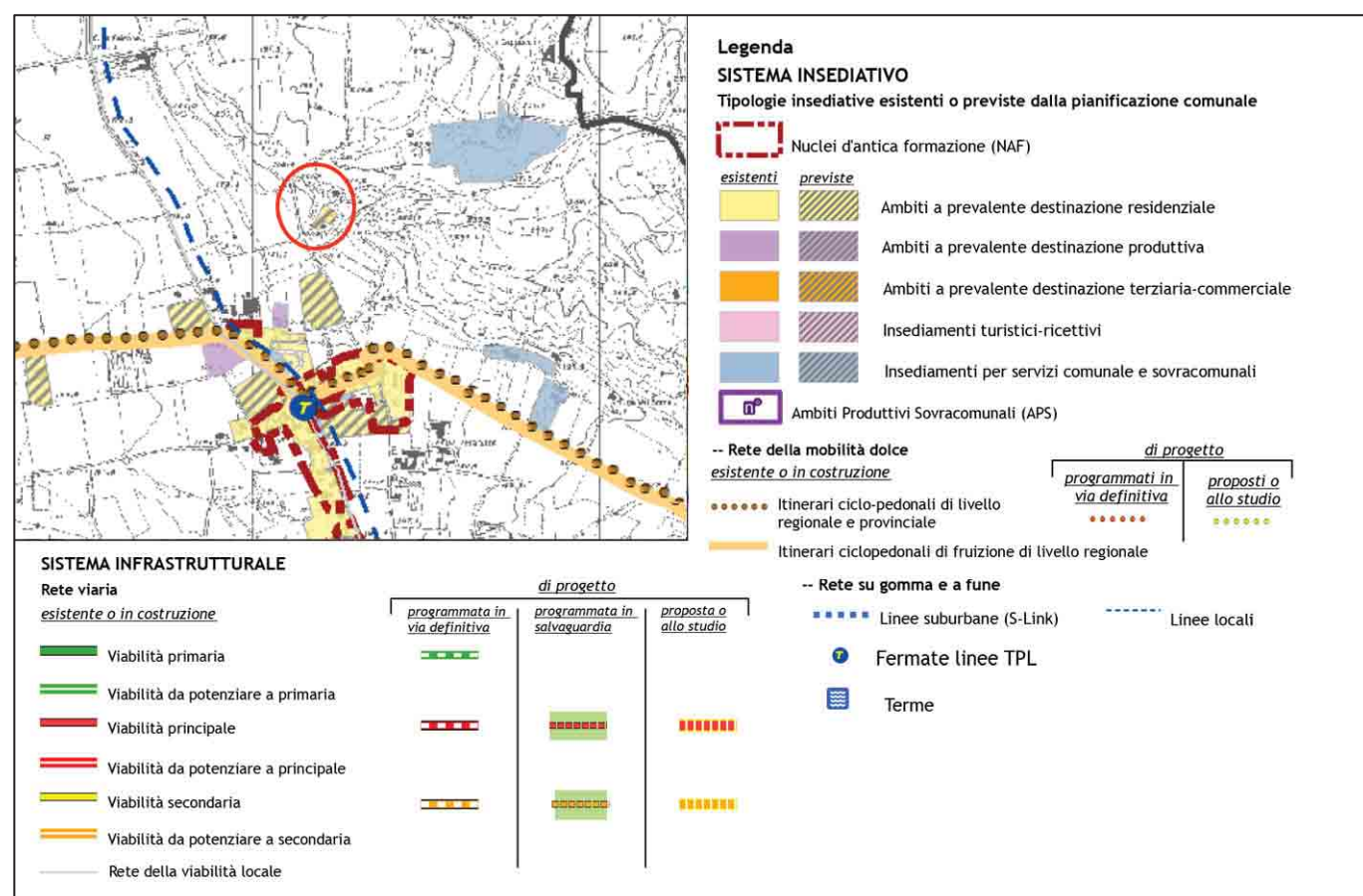
La Provincia di Brescia ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento con Delibera del Consiglio Provinciale n.22 del 22 aprile 2004; successivamente, in seguito alla emanazione della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ha provveduto ad adeguare il Piano alle nuove disposizioni normative.

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 31 del 13/06/2014 e pubblicata sul BURL *Serie Avvisi e Concorsi* n. 45 del 05/11/2014.

3.3.1. Tavola 2.1 “Struttura e Mobilità – Sistemi territoriali”

Dall'analisi relativa alla tavola “Struttura e Mobilità – Sistemi Territoriali”, facente parte del PTCP ad oggi vigente, emerge che l'ambito oggetto di PR è parzialmente individuato tra gli *Ambiti a prevalente destinazione residenziale previsti*, in linea quindi con il progetto proposto.



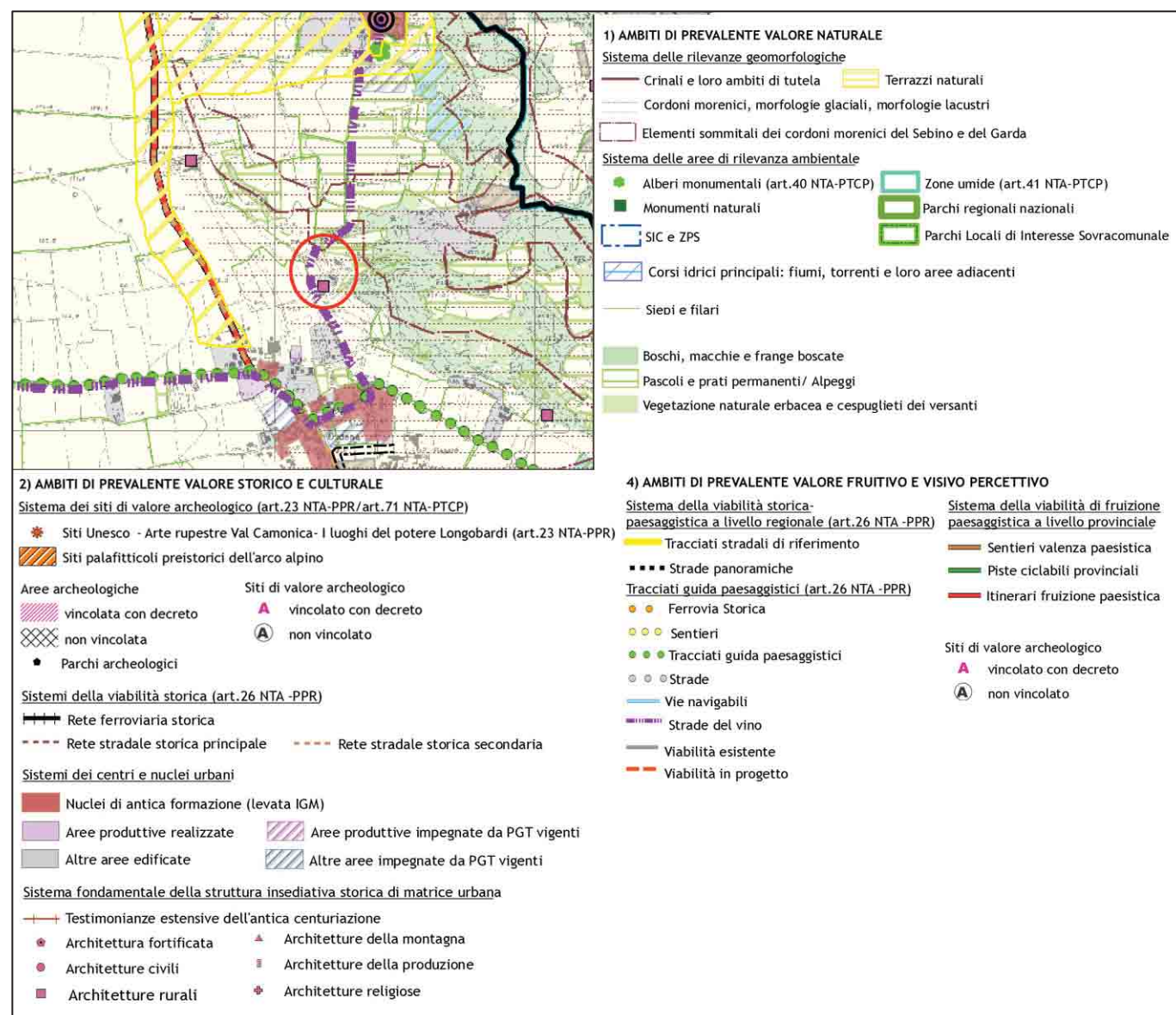
PTCP Tavola 1.2_L– Struttura e mobilità – ambiti territoriali, scala 1: 25.000.

3.3.2. Tavola 2.2 “Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio”

Dall'analisi relativa alla tavola “Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio”, emerge che l'area oggetto di PR è identificata all'interno del Sistema dei centri e nuclei urbani come *Residenziale*, l'edificio esistente è individuato nel Sistema fondamentale della struttura insediativa storica della matrice urbana come *Architettura rurale - Cascina Cuccagna*.

L'area è inoltre inserita all'interno del Sistema delle rilevanze geomorfologiche tra i *Cordoni morenici, morfologie glaciali e lacustri*.

Lungo la viabilità di via Cuccagna è individuata la *Strada del Vino*.



PTCP Tavola 2.2_L- Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio, scala 1: 25.000.

3.3.3. Tavola 2.6 “Rete verde paesaggistica”

Il PTCP, ai sensi dell'art 24 delle Norme di Attuazione del PPR, al fine di migliorare la qualità del paesaggio, attraverso il disegno della rete verde, definisce lo scenario paesaggistico provinciale.

Dall'analisi relativa alla tavola *Rete verde paesaggistica*, facente parte del PTCP ad oggi vigente, emerge che l'area oggetto di PR è ricompresa negli:

- *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (porzione di area libera)
- *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Lugana*
- *Insediativo* (porzione edificata)

La Normativa di Piano del PTCP definisce all'art. 67 “Elementi della rete verde e indirizzi specifici”, comma 2.A lett. c) e comma 2.B lett. e) quanto segue:

Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale e aree ricadenti all'interno dei PLIS. Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le “Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema”;

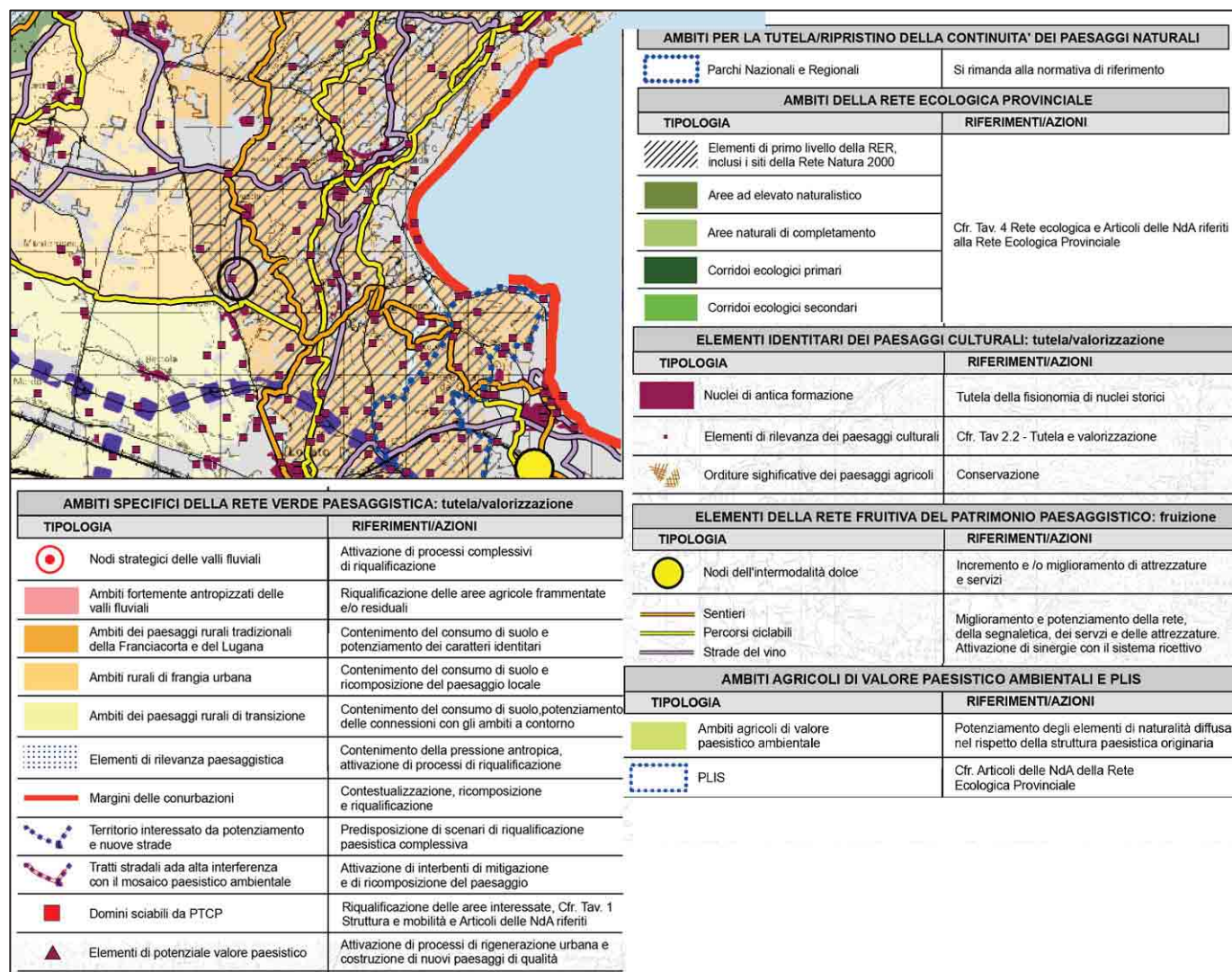
Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda. In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:

- 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.



PTCP Tavola 2.6.– Rete verde paesaggistica.

3.3.4. Tavola 4 “Rete Ecologica Provinciale”

La Rete Ecologica Provinciale rappresenta il sistema relazionale funzionale al mantenimento e valorizzazione della struttura ecosistemica di supporto alla biodiversità, alla riduzione delle criticità ambientali e per lo sviluppo dei servizi ecosistemici.

La Rete Ecologica Provinciale costituisce riferimento per la pianificazione territoriale e di settore e per le procedure di valutazione ambientale di piani e progetti; essa fornisce la struttura di base su cui costruire ed ampliare le connessioni ecosistemiche a livello locale orientando gli interventi di mitigazione e/o compensazione che di norma accompagnano le trasformazioni urbane.

La Rete Ecologica Provinciale declina alla scala locale quanto definito all'interno della Rete Ecologica Regionale (RER); in essa sono contenute al fine di interconnessione funzionale le aree appartenenti alla Rete Natura 2000.

Dall'analisi relativa alla tavola *Rete Ecologica Provinciale*, facente parte del PTCP ad oggi vigente, emerge che l'area oggetto di PR è ricompresa negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*, nonché negli *Elementi di primo livello della RER*.

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

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.) riconoscendo loro il ruolo di fornitori 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;

g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

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

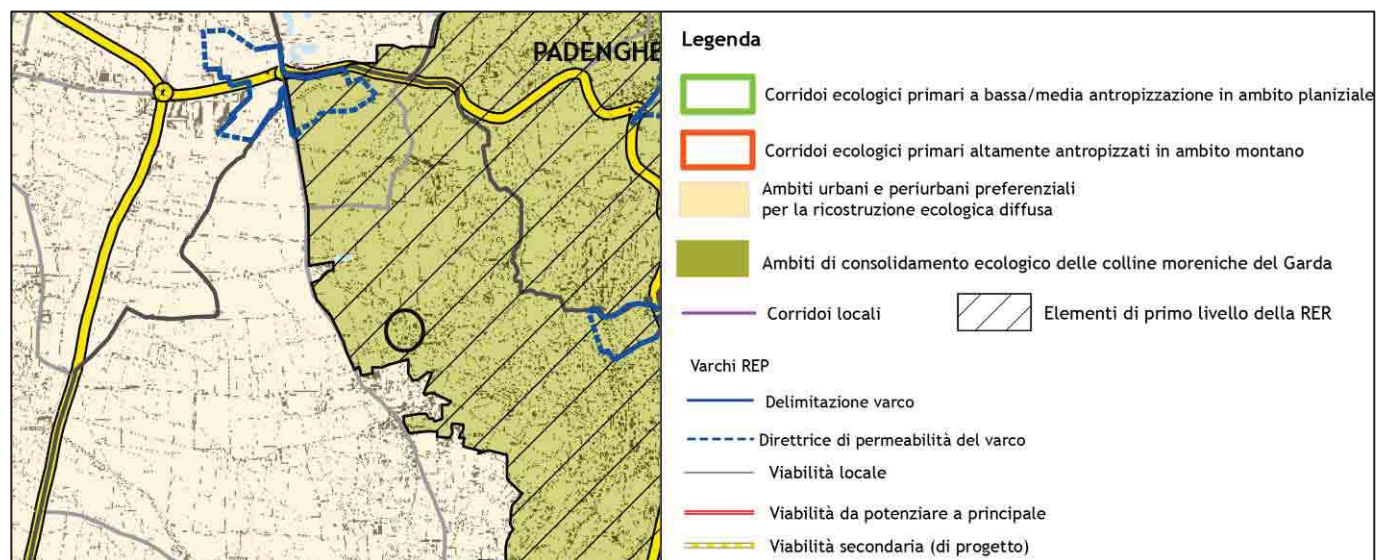
a) promuovono programmi o azioni anche di coordinamento e collaborazione istituzionale, volte alla riduzione delle criticità ambientali esistenti e di salvaguardia della funzionalità ecosistemica relazionata con l'ambito lacuale del Garda;

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.

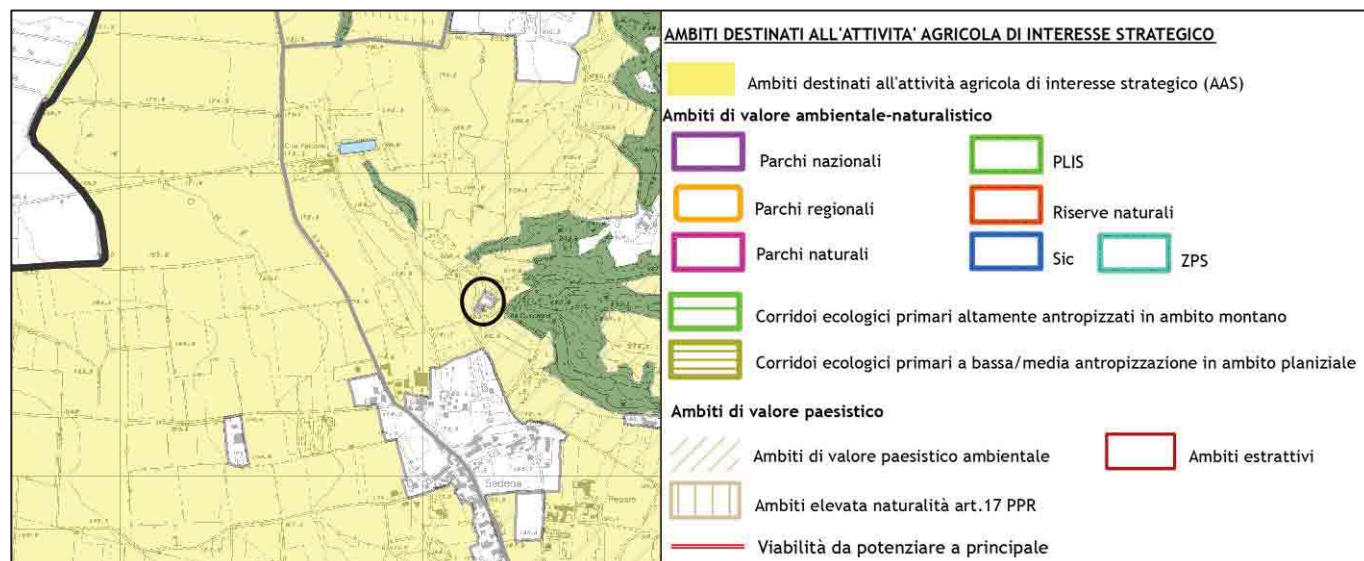
Gli indirizzi indicati dalla Normativa di Piano del PTCP per gli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda* perseguono il contenimento del consumo di suolo attraverso la rigenerazione urbana.



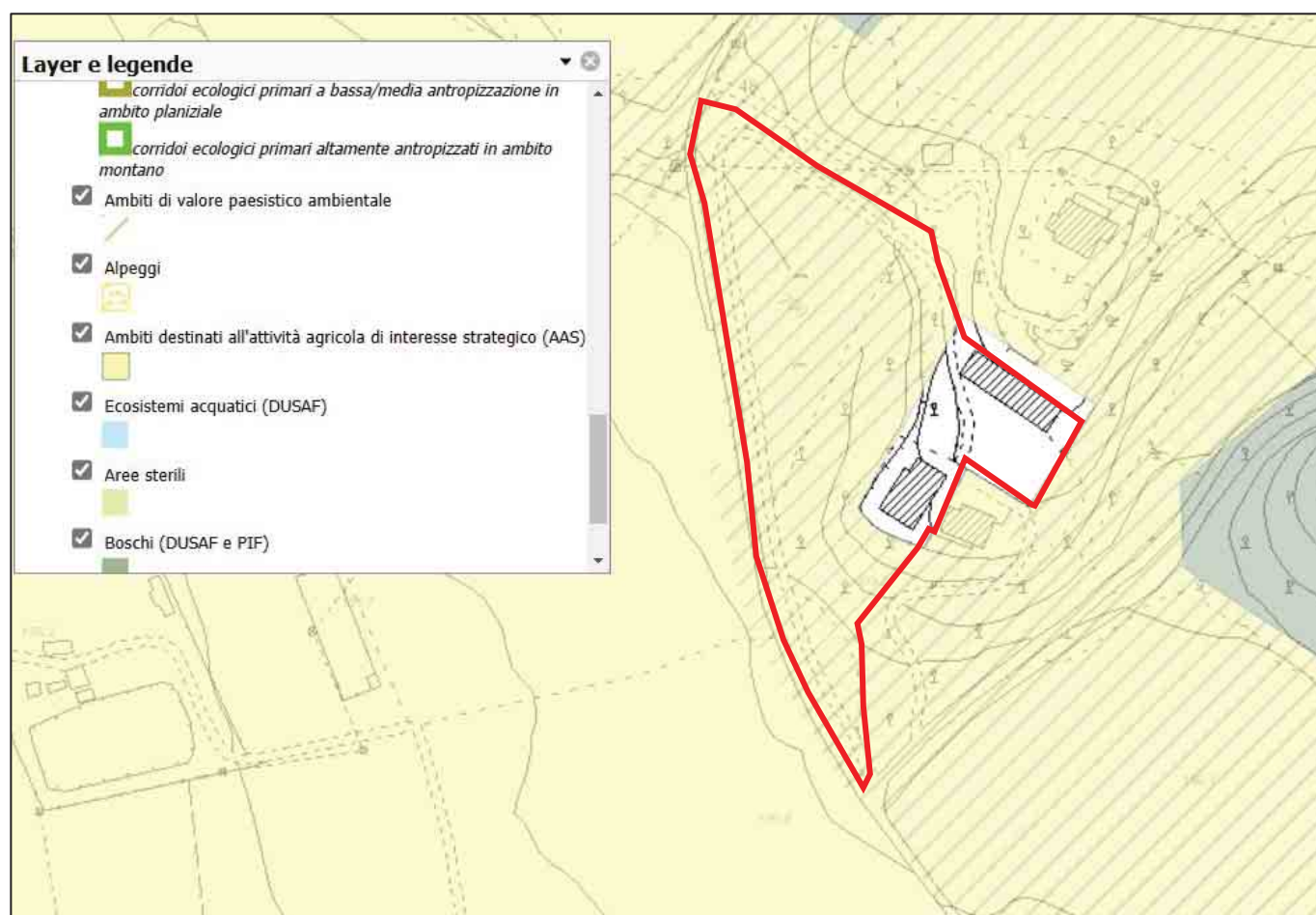
PTCP Tavola 4 – Rete ecologica Provinciale.

3.3.5. Tavola 5.2 “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico”

Dall’analisi relativa alla tavola emerge che parte della proprietà è identificata tra gli *Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico*.



PTCP Tavola 5.2 – Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico.



Geoportale della Provincia di Brescia – Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico – Perimetro PR.

Gli articoli principali di riferimento vanno dall'articolo 74 all'articolo 77 compreso della Normativa del PTCP.

"TITOLO. V. AMBITI AGRICOLI (P)

Art. 74 Obiettivi per gli ambiti agricoli

1. Ad integrazione dei macro-obiettivi di cui all'art. 3 il PTCP definisce per il sistema degli ambiti agricoli i seguenti obiettivi generali e specifici:

- a. contenere il consumo di suolo agricolo come risorsa non rinnovabile da preservare;*
- b. tutelare i suoli più fertili e i suoli adatti alla gestione agronomica dei reflui zootecnici;*
- c. tutelare i suoli e le colture di pregio nei diversi contesti territoriali;*
- d. evitare la commistione funzioni e lo sfrangiamento dei margini urbani;*
- e. evitare la disseminazione di funzioni e insediamenti extra-agricole in area agricola;*
- f. controllare la qualità edilizia delle trasformazioni in area agricola recuperando prioritariamente il patrimonio edilizio storico;*
- g. favorire la connessione fra sistema insediativo e sistema rurale con opere di costruzione e potenziamento della rete verde e rete ecologica.*

Art. 75 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

1. Il PTCP individua, alla tavola 5, anche sulla base delle proposte dei comuni gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui dell'art. 15, comma 4, della LR 12/05. Tale individuazione riguarda il suolo agricolo, ovvero l'insieme delle aree di fatto utilizzate per l'attività agricola e quelle, comunque libere da edificazioni e infrastrutture, suscettibili di utilizzazione agricola, ad esclusione delle attività forestali. Essa discende dall'interazione tra la fertilità dei suoli, le componenti dominanti di uso agricolo e la rilevanza socioeconomica e turistico-ricreativa delle attività agricole nei marco-sistemi territoriali della pianura, della collina e della montagna di cui alla tavola 9, differenziando gli ambiti agricoli in base alle peculiarità di ciascuno di essi:

- a. l'ambito della pianura per l'elevata capacità d'uso dei suoli, ovvero per la presenza di suoli adatti ad ogni tipo di utilizzo e per la rilevanza socio-economica delle attività agricole che in tale contesto dispongono di ampie superfici adatte alla gestione agronomica dei reflui zootecnici. Anche in questo ambito deve tuttavia essere considerato l'elevato livello di qualità paesaggistica e ambientale del territorio rurale, arricchita dalla presenza di elementi storico-culturali e vegetazionali e dal reticolo idrografico secondario e principale che costituisce la matrice della rete ecologica in pianura;*
- b. l'ambito collinare e lacustre per la presenza di colture legnose di pregio (vigneti e oliveti) riconosciuti per le produzioni di qualità (DOC, IGT, DOCG, DOC ecc.), adagiati su una morfologia di connessione tra montagna, pianura e laghi dalla straordinaria valenza paesaggistica ed ecologica;*
- c. l'ambito montano a sua volta distinto negli orizzonti di fondovalle, di versante e alta quota:*
 - I. nel fondovalle sono riprodotte in scala ridotta le condizioni della pianura e l'obiettivo specifico è tutelare le aziende e i fondi esistenti, anche come fattore complementare e funzionale alla tutela delle produzioni tipiche che si ottengono negli alpeggi d'alta quota;*
 - II. sui versanti, l'attività agricola è caratterizzata da un valore agroforestale e da estensioni inferiori, tuttavia gli ambiti di maggiori dimensioni, di norma superiori a quattro ettari, consentono il mantenimento di un'agricoltura professionale che allo stesso tempo è fonte di reddito, di tutela del paesaggio e biodiversità. In condizioni favorevoli sono inoltre presenti colture arboree di pregio (es. vigenti, castagneti da frutto) o colture tipiche locali.*
 - III. gli alpeggi di alta quota, utilizzati tra giugno e settembre, che oltre a mantenere i pascoli e gli spazi aperti e la biodiversità, costituiscono la base delle produzioni tipiche di qualità in connessione con le aziende di versante e fondovalle.*

Ad eccezione degli alpeggi sono escluse dagli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico le aree agricole presenti in ambiti di elevata naturalità dove prevale il regime di tutela paesaggistica.

2. Il PTCP caratterizza inoltre gli ambiti agricoli in ragione dello specifico valore ambientale e paesaggistico:

- a. gli ambiti di valore ambientale corrispondono a parchi, riserve naturali, siti rete natura 2000 e corridoi ecologici principali di cui all'art. 47 della rete ecologica;*
- b. gli ambiti di valore paesaggistico corrispondono ai luoghi della rilevanza percettiva della tavola 2 e agli ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale e culturale quali elementi della rete verde di cui all'art. 67, rappresentati nella tavola 10.*

3. Non sono qualificate fra gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, anche se rappresentate alla tavola 5 del PTCP:

- a. le aree per infrastrutture a rete di livello comunale e sovra comunale, i servizi tecnologici che per loro natura devono essere collocati ad adeguata distanza dalle aree abitate;*

- b. le aree per gli impianti e le attività la cui localizzazione è sempre ammessa dalla legge anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti ovvero è prevista dai piani settoriali sovraordinati, limitatamente alla durata, qualora prevista, della relativa autorizzazione;
 - c. tutte le porzioni interamente intercluse nel tessuto urbano consolidato, intercluse tra infrastrutture stradali e margini urbani per c.a 20.000 m di superficie ovvero quelle frammentate, per almeno tre lati o 2/3 del perimetro, da tessuti urbani edificati e compatti che non eccedano la dimensione areale di 5.000 m²;
 - d. le aree nei territori dei parchi nazionali, parchi naturali regionali e riserve naturali;
 - e. le previsioni dei PGT approvati e compatibili con il PTCP alla data di efficacia del presente piano.
4. Nei parchi regionali gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui alla tavola 5 rappresentano una proposta per una coerente individuazione degli stessi ambiti nei Piani dei Parchi.
5. L'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ha efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti di PGT ai sensi dell'art. 18 della LR 12/05.

Art. 76 Criteri e modalità per l'individuazione delle aree agricole a livello comunale

1. I comuni all'atto della redazione del PGT individuano le aree destinate all'attività agricola nel rispetto degli ambiti agricoli destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP, con la facoltà di apportare rettifiche precisazioni e miglioramenti sulla base di oggettive risultanze alla scala locale ai sensi dell'art. 15, comma 5, della LR 12/05 compatibili con gli obiettivi di cui agli artt. 31 e 74 e con le norme di uso e valorizzazione delle aree agricole dell'art. 77:

- a. connesse al riconoscimento degli insediamenti esistenti o di tessuti insediativi radi oggetto di possibile densificazione e all'individuazione di aree di prevalente valore paesistico-ambientale o ecologiche o aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- b. per la correzione di errori nel passaggio alla scala comunale sulla base dello stato dei luoghi e dello stato di fatto della pianificazione comunale;
- c. volte a migliorare l'interazione con il tessuto urbano consolidato in presenza di margini sfrangiati da riqualficare e di tessuti agricoli parcellizzati in condizioni di degrado ambientale e paesaggistico, che non variano in diminuzione la superficie complessiva degli Ambiti Agricoli a connotazione strategica di cui ai precedenti articoli;

2. Nei casi di cui al comma 1 per l'approvazione del piano delle Regole si applicano anche i commi 5 e 7 dell'art. 13 della LR 12/05.

3. Il piano delle regole: individua e caratterizza le aree destinate all'agricoltura sulla base di un approfondito studio dei caratteri del tessuto rurale produttivo comunale, sia negli aspetti socioeconomici e culturali che in quelli territoriali, ambientali, naturalistici e paesaggistici, complementari e integrativi alla funzione produttiva agricola.

Il piano delle regole individua fra le aree agricole:

- a. le aree caratterizzate da aziende agricole vitali sotto il profilo della produzione e della qualità dei prodotti;
 - b. le aree agricole di pianura inserite in ambiti di valore ambientale costituite dai corridoi primari della rete ecologica;
 - c. le aree agricole di collina e di versante montano, caratterizzate dalla presenza di colture legnose di pregio fra cui vigneti oliveti frutteti e pescheti, rilevate da basi geografiche del SIT integrato regionale (DUSAF, SIARL, ortofoto) disponibili alla data di efficacia del presente piano;
 - d. le aree agricole inserite nei varchi insediativi secondo le modalità di cui all'art. 52.
 - e. le aree agricole interessate da vincoli di destinazione connessi alla concessione di contributi pubblici (da verificare presso il competente settore agricoltura della provincia);
 - f. le aree agricole che assicurano la continuità del sistema rurale-paesistico-ambientale anche con riferimento ad analoghi usi e destinazioni dei comuni confinanti;
 - g. le aree agricole sulle quali attivare in via prioritaria politiche ed interventi di riqualificazione paesaggistica e/o di promozione dell'agricoltura periurbana;
 - h. gli ambiti prioritari per la connessione del sistema del verde urbano con il sistema rurale.
4. La provincia verifica il recepimento degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e la loro modifica in sede di valutazione di compatibilità di cui all'art. 15.

Art. 77 Tutela uso e valorizzazione delle aree agricole

1. A garanzia dell'equilibrio fra le esigenze produttive e la tutela del territorio rurale, i comuni nel piano delle regole disciplinano, per le aree agricole, le modalità di attuazione degli interventi di cui al titolo III della parte II della LR 12/05 e ne specificano in riferimento alle diverse condizioni e tipicità i

parametri, le regole e i criteri insediativi, anche con riferimento a tipologie insediative, caratteristiche costruttive, materiali, localizzazioni e dimensionamento. A tal fine particolare attenzione sarà posta in corrispondenza di:

- a. aree con vincolo paesaggistico di livello nazionale o regionale;
 - b. aree in connessione diretta con elementi strutturali della rete ecologica provinciale quali ad esempio, corridoi ecologici, varchi insediativi a rischio di occlusione, Siti Rete Natura 2000, ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche; ambiti specifici della rete verde paesaggistica quali ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della franciacorta e del Garda, ambiti rurali di frangia urbana, ambiti dei paesaggi rurali di transizione; sistemi del paesaggio quali ad esempio luoghi della rilevanza percettiva e il sistema delle rilevanze geomorfologiche della tavola 2 (ambiti di elevato valore percettivo, crinali o i sistemi sommatati dei cordoni morenici, ecc.);
 - c. viste verso centri e nuclei storici, emergenze storico-architettoniche, o aree archeologiche, o punti panoramici singolari, come segnalati nel piano paesistico comunale quale strumento a maggior definizione del PTPR e del PTCP;
 - d. in connessione diretta, fisica o visiva, con cime, selle, crinali, terrazzamenti o altri elementi morfologici di rilievo segnalati nel piano paesistico comunale quale strumento a maggior definizione del PTPR e del PTCP;
 - e. in connessione diretta o funzionale con tracciati di interesse paesaggistico individuati dal PTCP;
 - f. se costituiscono, nelle zone occupate da colture di pregio, elemento di rilevanza paesaggistica per le peculiari caratteristiche storiche o visive dell'ordito agricolo.
2. I comuni, provvedono alla puntuale individuazione degli edifici agricoli ed extra-agricoli esistenti in area agricola, distinguendo le funzioni e tipologie insediate. In coerenza con i criteri di allocazione dei fabbisogni insediativi di cui all'art. 80, prevedono il recupero degli edifici e complessi di valore storico, mentre per gli edifici moderni dismessi, fonte di degrado paesaggistico e isolati in contesto agricolo, incentivano il recupero delle relative aree all'uso agricolo, anche attraverso il trasferimento, per gli edifici extra-agricoli, di diritti edificatori nel tessuto urbano consolidato o in ambiti di trasformazione del documento di piano.

Il progetto di PR prevede la realizzazione di opere strutturali anche nelle aree identificate tra gli ambiti agricoli strategici in virtù di quanto previsto dalle NTA del Piano delle Regole vigente di Lonato del Garda, le quali disciplinano testualmente all'art. 34.1:

“I piani attuativi dovranno essere corredati dal piano paesistico di contesto previsto dalle presenti norme e gli stessi potranno ridefinire il perimetro dell'ambito con una tolleranza di +150,00 m rispetto al perimetro rappresentato graficamente nelle tavole operative di piano.”

Vista la normativa, ante 2010, risulta essere urbanisticamente possibile ridefinire il perimetro di intervento comprendendo anche gli ambiti agricoli strategici tutelati dal PTCP vigente.

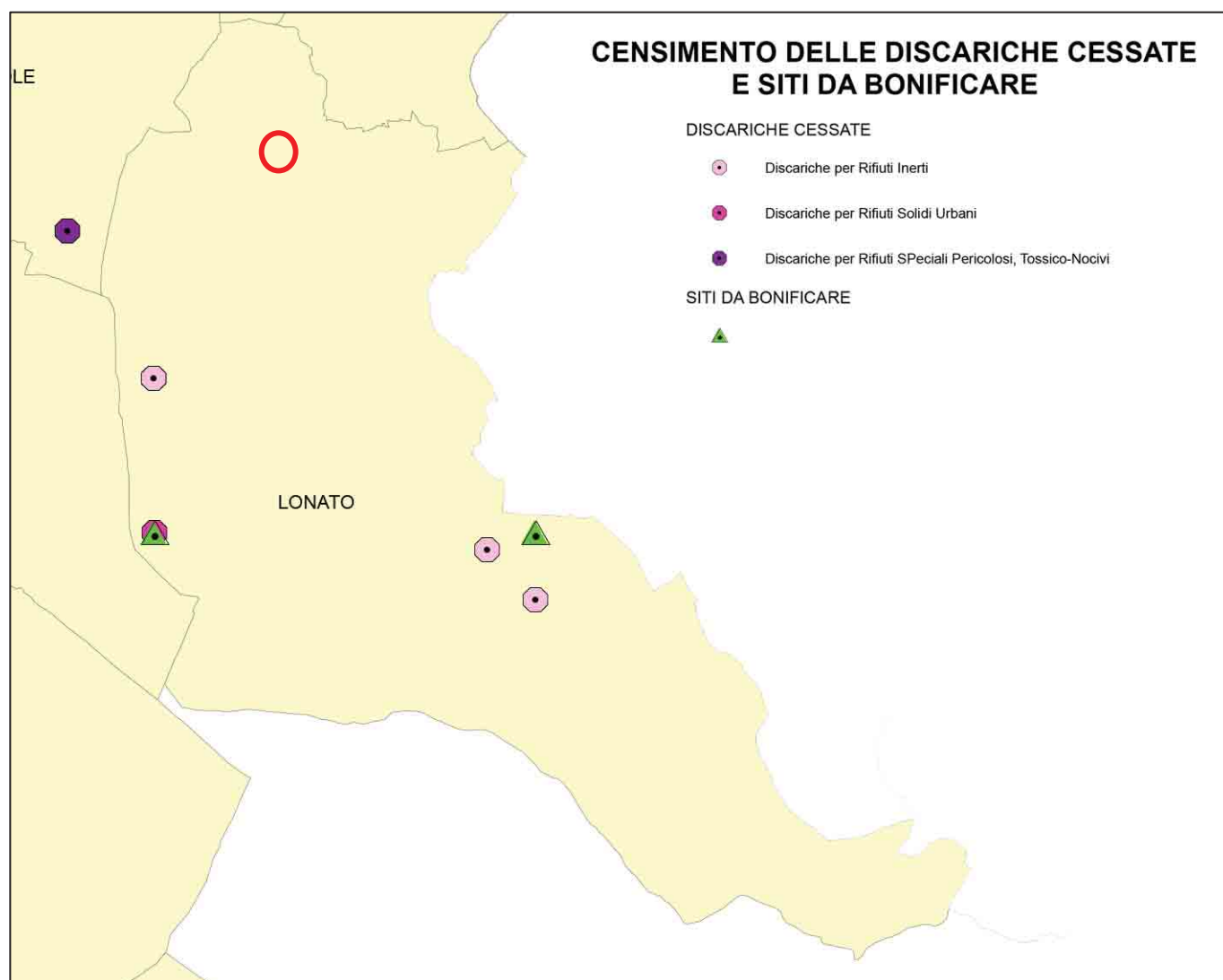
Rimane comunque necessario definire un Piano consono e adeguato alla sensibilità paesaggistica del contesto.

3.3.6. Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti

Il Piano Provinciale di Gestione Rifiuti (PPGR) della Provincia di Brescia è stato approvato dalla Regione Lombardia con DG n. 9/661 del 20/10/2010 e pubblicato sul B.U.R.L. 1° S.S. al n. 45 del 09/11/2010.

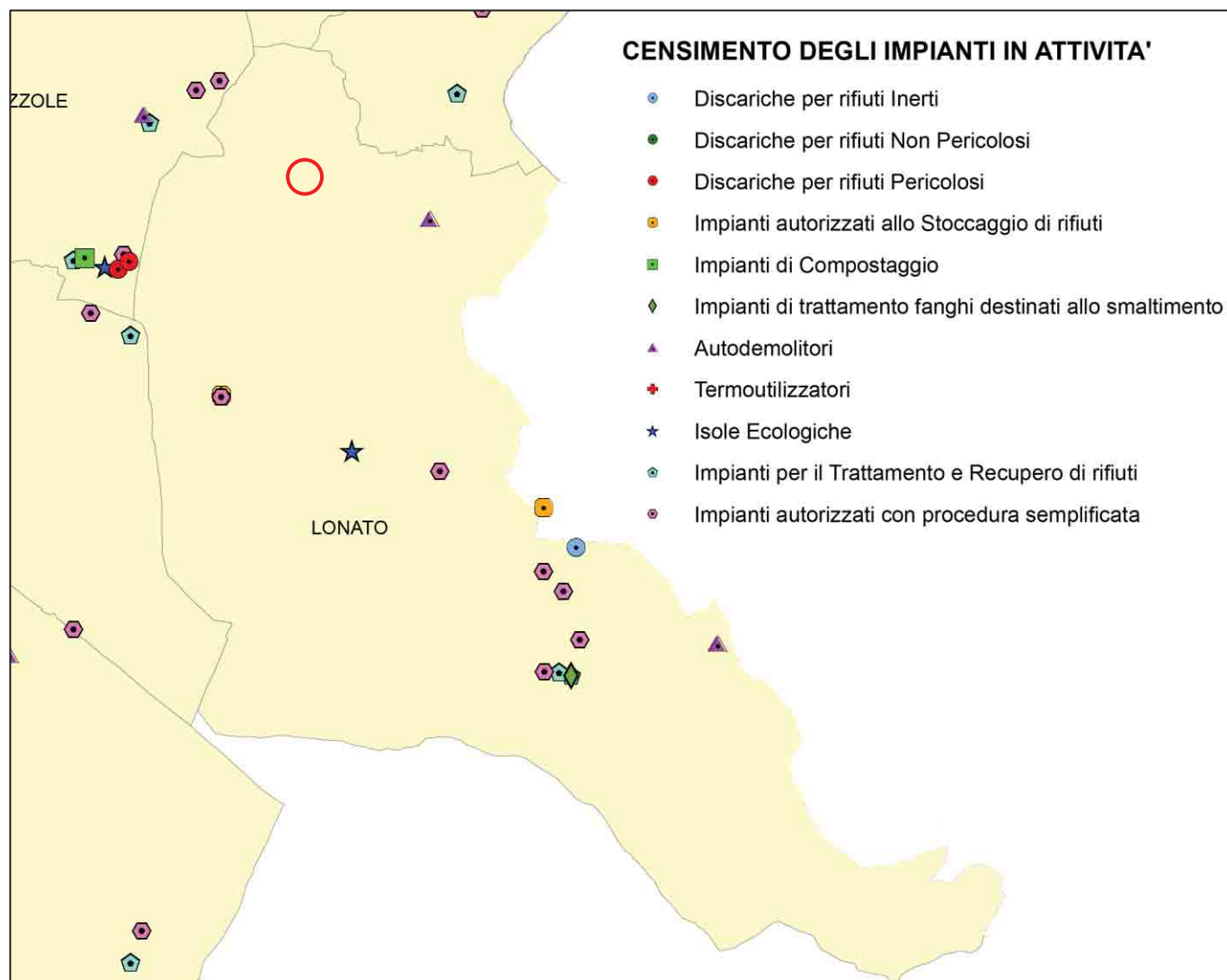
Dall'analisi della tavola *“Carta delle discariche cessate e dei siti da bonificare”* emerge che sul territorio di Lonato del Garda sono presenti 2 *Siti da bonificare*, 3 *Discariche cessate per Rifiuti inerti* e una *Discarica cessata per Rifiuti Solidi Urbani*.

La proposta di PR non è interessata dai siti sopracitati.



Dall'analisi della tavola *“Censimento degli impianti in attività”* emerge che sul territorio di Lonato sono presenti 6 *Impianti autorizzati con procedura semplificata*, 2 *Autodemolitori*, 2 *Impianti autorizzati allo Stoccaggio di rifiuti*, una *Discarica per rifiuti inerti*, un *Impianto per il Trattamento e Recupero rifiuti*, un *Impianto di trattamento fanghi destinati allo smaltimento* e un' *Isola ecologica*.

Non si rilevano interferenze dirette con la variante in oggetto ed il tema specifico qui trattato.

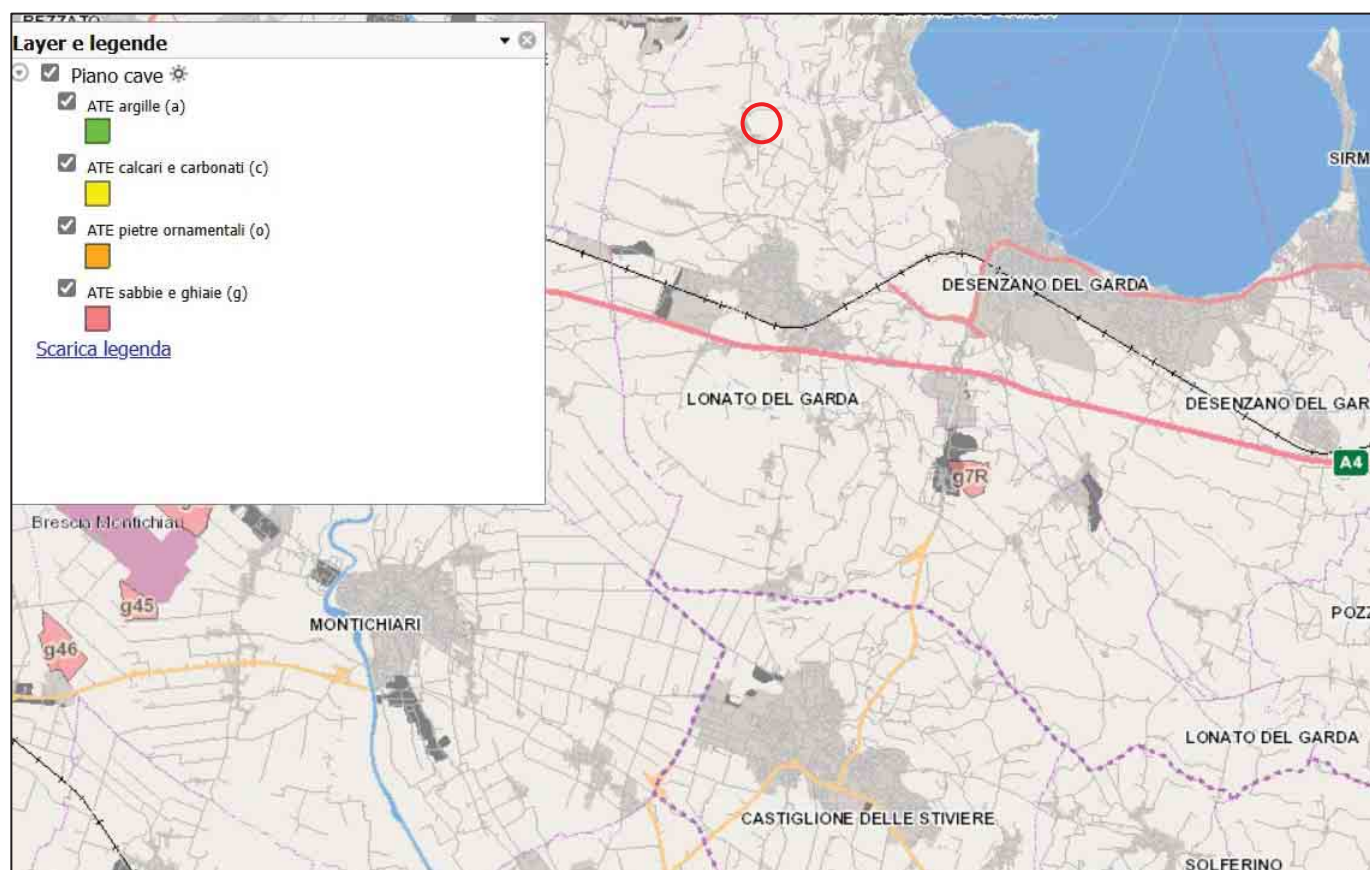


3.3.7. Cave e/o attività estrattive

Ogni Provincia lombarda in conformità con LR 14/98 ha elaborato il proprio Piano Cave approvato dal Consiglio Regionale. I Piani stabiliscono la localizzazione e la quantità delle risorse utilizzabili individuate nel territorio provinciale suddividendole per tipologia di materiale.

Il Comune di Lonato del Garda è interessato dalla presenza di un'ATE sabbie e ghiaie (g7R).

Non si rileva alcuna interferenza tra l'attività estrattiva suddetta e il PR in esame.



Geoportale della Provincia di Brescia – Piano cave.

3.3.8. Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana (PTVE)

Il Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana della Provincia di Brescia è stato approvato con DCP n. 27 del 24/09/2007 e successivamente modificato e aggiornato con successive delibere (DCP n. 18 del 31/03/2009, DCP n. 43 del 27/09/2010 e DCP n. 19 del 30/05/2011, DCP 55 del 30/09/2012, DCP 48 del 29/11/2013, DCP 47 del 23/12/2015, DCP 41 del 29/11/2016, DCP 45 del 21/12/2017, DCP 23 del 27/07/2018, DCP 32 del 08/10/2019.).

Il PTVE è uno strumento di pianificazione introdotto dal Nuovo codice della strada il cui campo di studio è riferito alla maglia extraurbana provinciale e al sistema della mobilità su gomma non di linea.

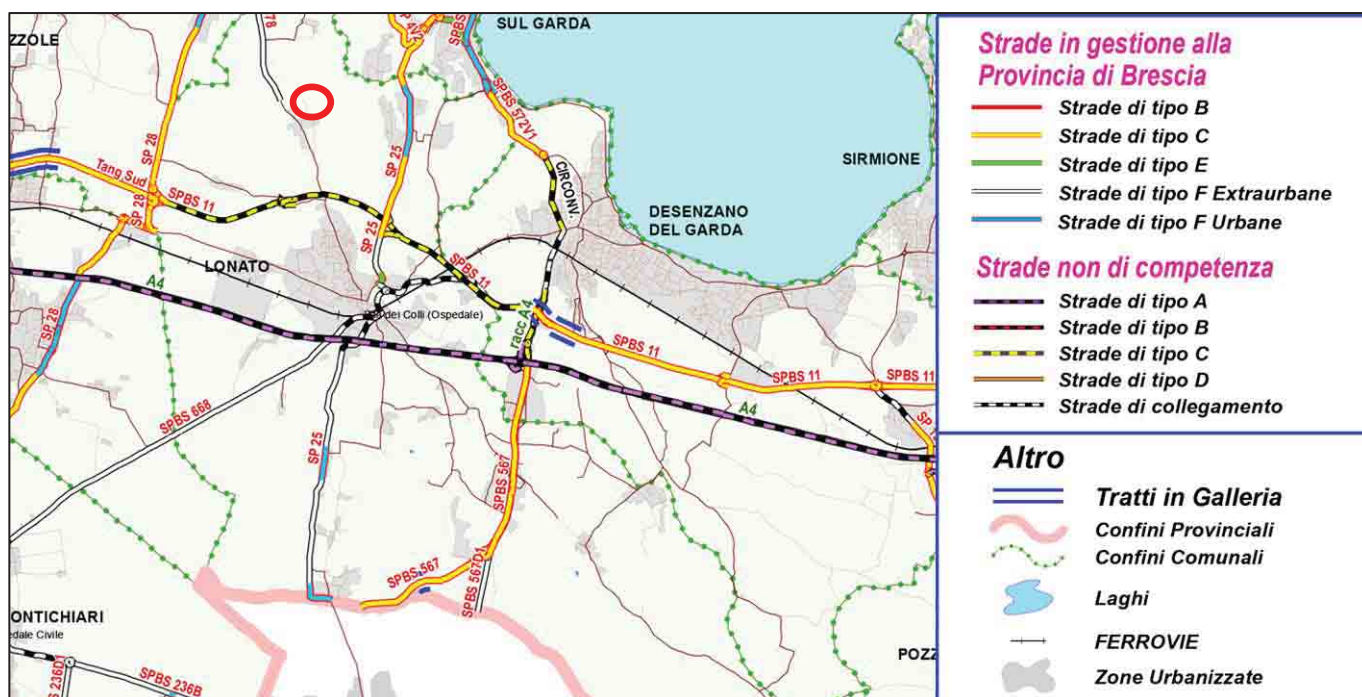
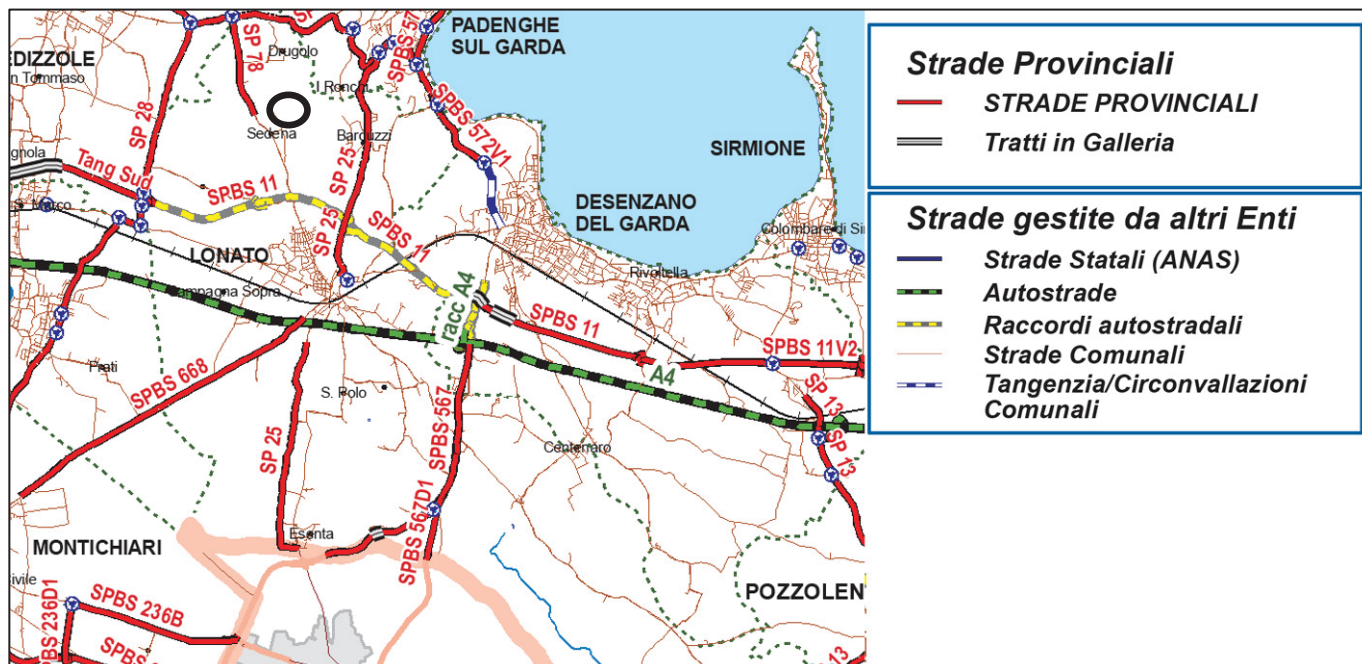
Gli obiettivi del Piano sono definiti dal Codice stesso e rispondono ai principi della sostenibilità, mirando a razionalizzare l'uso delle risorse attuali attraverso la gestione ottimale delle infrastrutture esistenti: migliorare le condizioni di circolazione e di sicurezza stradale e ridurre l'inquinamento acustico ed atmosferico, nell'ottica del risparmio energetico e del rispetto dei valori ambientali.

Per raggiungere tali obiettivi, è stato assunto il principio della gerarchizzazione e specializzazione della rete viaria in applicazione al Codice della strada, ricercando condizioni di compatibilità tra esigenze di accessibilità e caratteristiche insediative ed ambientali del territorio. Mediante la classificazione funzionale la rete è stata distinta in primaria/principale (destinata primariamente al transito), secondaria (con funzione di penetrazione dei singoli ambiti territoriali) e locale, con funzione di accesso ai centri abitati. Il regolamento viario è uno strumento necessario per l'attuazione del PTVE e costituisce parte integrante della classificazione funzionale delle strade, presupposto essenziale in materia di sicurezza stradale. Inoltre il "Regolamento viario" avvia un processo di approfondimento, riordino e specificazione del notevole numero di norme riguardanti la manutenzione e gestione delle strade: sulla base della classificazione funzionale trovano applicazione le norme del Titolo II del Nuovo codice della strada e del relativo Regolamento, in particolare gli articoli riguardanti le categorie di traffico ammesse in piattaforma, le fasce di rispetto stradali, l'occupazione della sede stradale, gli accessi, il trasporto eccezionale e i mezzi pubblicitari.

La tavola 1 "Gestione amministrativa della rete stradale", aggiornata a settembre 2015, individua tre tracciati viari di competenza provinciale all'interno del territorio comunale e due gestite da altri enti:

- la SP 78, classificata come "strada di tipo F - Urbana";
- la SP 25, classificata come "strada di tipo F – Urbana/Extraurbana";
- la SS 567, classificata come "strada di tipo C".
- la SPBS 11, classificata come "strada di tipo C";
- Autostrada A4, classificata come "strada di tipo A";

L' area di intervento risulta servita dalla strada comunale.



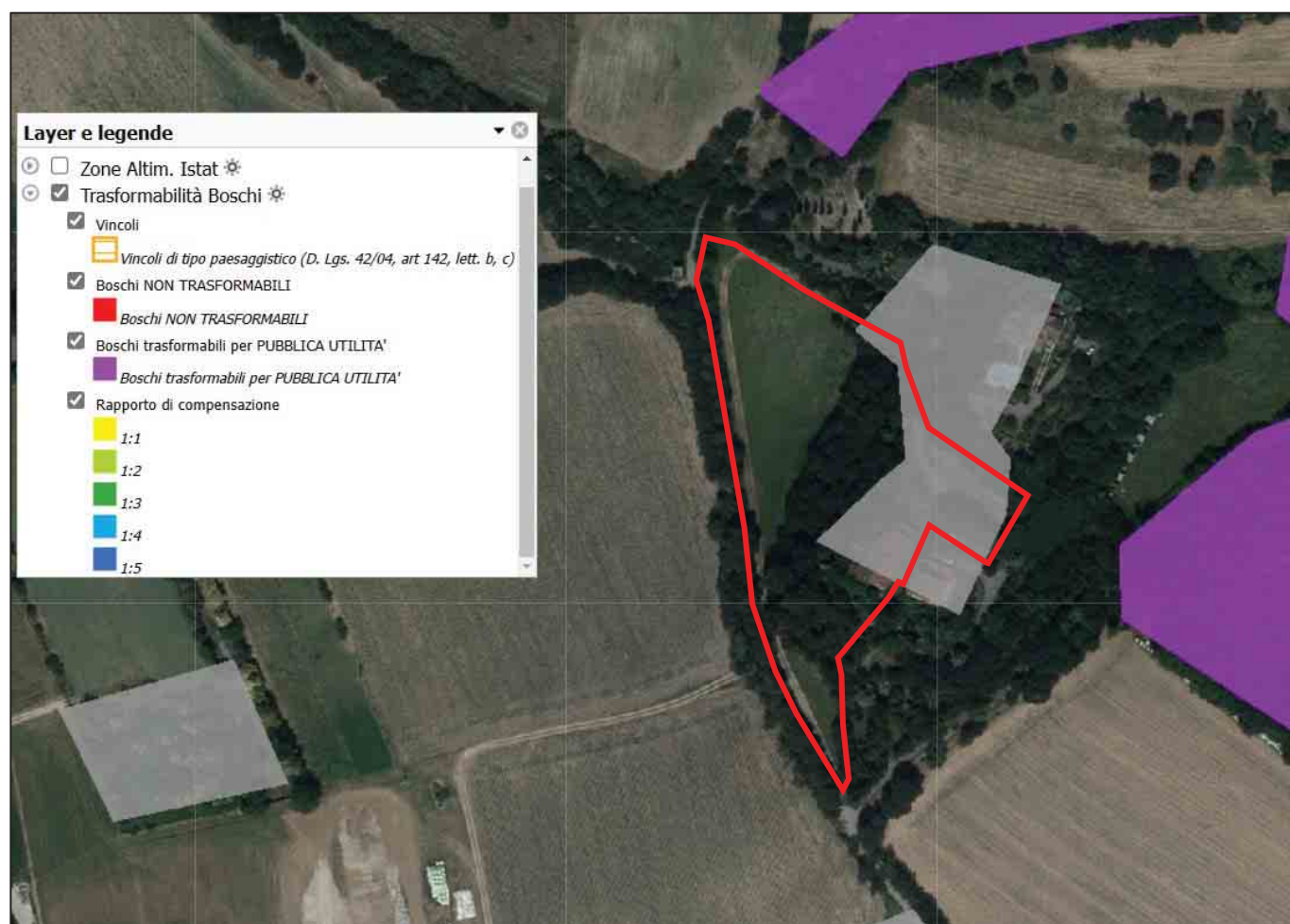
3.3.9. Piano di Indirizzo Forestale

I “Piani di Indirizzo Forestale” sono strumenti di pianificazione settoriale concernente l’analisi e la pianificazione del territorio forestale, necessari alle scelte di politica forestale, quindi attuativi della pianificazione territoriale urbanistica con valenza paesistico–ambientale, di raccordo tra la pianificazione forestale e la pianificazione territoriale e di supporto per le scelte di politica forestale.

La legge forestale prevede che la Provincia di Sondrio, le comunità montane, gli enti gestori dei parchi e la Regione Lombardia predispongano, per i territori di competenza, i piani di indirizzo forestale per la tutela delle superfici boscate e la valorizzazione delle risorse silvo-pastorali.

Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Brescia è stato approvato con D.C.P. n. 26 del 20 aprile 2009 e modificato con D.C.P. n.49 del 16/11/2012.

Dall’analisi della cartografia relativa alle trasformazioni ammesse in ambito forestale, emerge che l’area di progetto non è interessata da alcuna tipologia forestale o da boschi non trasformabili.



Geoportale della Provincia PIF – Trasformabilità. Con perimetro rosso s’indica l’area d’intervento.

4 VALUTAZIONE DI INTERFERENZE CON ATTIVITÀ SOTTOPOSTE A VERIFICA

4.1. SITI INDUSTRIALI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Con il Decreto legislativo 26 giugno 2015 n. 105, è stata recepita la Direttiva 2012/18/UE, “Seveso III”, sul controllo del pericolo da incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose (pubblicato sulla Gazzetta ufficiale 161 del 14 luglio 2015 e supplemento ordinario n. 38). Il decreto composto da 33 articoli e 17 allegati, è in vigore dal 29 luglio 2015. Tra le principali novità introdotte dal D.lgs. n. 105/2015 si evidenzia:

- il rafforzamento del ruolo di indirizzo e coordinamento espletato dal Ministero dell'ambiente. (articolo 11);
- l'introduzione di una modulistica unificata, a livello nazionale, utilizzabile in formato elettronico per la trasmissione della notifica e delle altre informazioni da parte del gestore (allegato 5);
- le procedure per l'attivazione del meccanismo della “deroga”, previsto dalla direttiva 2012/18/UE per le sostanze non in grado, in determinate condizioni chimico-fisiche, di generare incidenti rilevanti (articolo 4);
- il rafforzamento del sistema dei controlli, attraverso la pianificazione e la programmazione delle ispezioni negli stabilimenti (articolo 27);
- il rafforzamento delle misure necessarie a garantire maggiori informazioni al pubblico, nonché a permettere una più efficace partecipazione ai processi decisionali, in particolare nelle fasi di programmazione e realizzazione degli interventi nei siti in cui sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante (articoli 23-24);
- la definizione delle tariffe per le istruttorie e i controlli (articolo 30 e allegato I);
- l'implementazione della normativa tecnica necessaria per la sua attuazione e l'abrogazione delle norme tecniche pregresse.

Sul territorio del Comune di Lonato, dopo aver consultato l'Inventario Nazionale degli Stabilimenti a Rischio di incidente Rilevante del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare aggiornato a marzo 2021, l'unico stabilimento suscettibile di causare il rischio di incidente rilevante è rappresentato dalla ditta *Feralpi Siderurgica spa*.

“La Feralpi Siderurgica è attiva nel sito di Lonato dal 1968, come trasferimento di una attività che precedentemente si svolgeva a Odolo. Lo stabilimento, che si estende per circa 500 mila metri quadrati, è ubicato in località Cascina Faccendina in un contesto produttivo. Le attività industriali che si svolgono presso l'unità produttiva sono:

- produzione di acciaio grezzo in billette con tecnologia del forno elettrico ad arco e macchina di colata continua partendo da rottame ferroso;*
- laminazione a caldo di billette con produzione di tondo nervato in barre e in rotoli, tondi mercantili vergella;*
- deformazione plastica a freddo di vergella consistente in un ciclo di stiratura o trafilatura con riavvolgimento continuo per il confezionamento di bobine. All'interno dell'impianto sono utilizzate diverse tipologie di sostanze classificate come tossiche, infiammabili e pericolose per l'ambiente, in quantità tali per cui la Feralpi risulta essere soggetta agli obblighi di cui agli art. 6, 7 e 8 del D.lgs. 334/99.*

Nella Scheda di informazione sui rischi di incidente rilevante è effettuata una descrizione della natura dei rischi che si possono verificare. Dagli scenari incidentali previsti si evince che gli eventi “hanno conseguenze all'interno dello stabilimento e sono fronteggiabili da parte degli addetti alla squadra di emergenza aziendale”. Il Piano di emergenza esterno dell'azienda è stato approvato con decreto prefettizio n. 1490.12°.10.74.1/Pc del 25 giugno 2008, secondo le disposizioni del D.lgs. n. 334/1999.”

L'area di intervento dista da tale stabilimento circa 3 km in linea d'aria e visto quanto sopra riportato si ritiene consono escludere qualsiasi tipo di interferenza tra il PR in oggetto e il sito in questione.

4.2. INDIVIDUAZIONE DI SITI IPPC - AIA (AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE INTEGRATA)

IPPC è l'acronimo di "Integrated Pollution Prevention and Control" ovvero controllo e prevenzione integrata dell'inquinamento: questo concetto è stato introdotto per la prima volta con la direttiva 96/61/CE (conosciuta come direttiva IPPC). La direttiva IPPC prevedeva un approccio innovativo per la riduzione degli impatti ambientali con la graduale applicazione di un insieme di soluzioni tecniche (impiantistiche, gestionali e di controllo) presenti sul mercato, al fine di evitare, o qualora non fosse possibile, di ridurre le emissioni nell'aria, nell'acqua, nel suolo, comprese le misure relative ai rifiuti. L'Italia ha recepito, inizialmente, questa direttiva con il D.Lgs. 372/99 che ha introdotto nell'ordinamento nazionale l'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) limitatamente agli impianti industriali esistenti. In seguito il decreto è stato parzialmente abrogato dal D.Lgs. 59/05 che estende il campo di applicazione dell'AIA agli impianti nuovi ed alle modifiche sostanziali apportate a quelli esistenti (Gazzetta Ufficiale n. 93 del 22 aprile 2005). Parziali modifiche al D.Lgs. 59/2005 sono state poi introdotte dal D.Lgs. 152/2006 e in seguito dal D.Lgs. 4/2008. Infine, il D.Lgs 59/05 è stato inglobato dal D.Lgs. 128/2010 (entrato in vigore dalla fine di agosto del 2010) nella Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006. Nell'aprile 2014 è entrato in vigore il D.Lgs. 46/2014 (GU Serie Generale n.72 del 27-3-2014 - Suppl. Ordinario n. 27) recepimento della Direttiva Europea 2010/75/EU, che modifica la normativa in materia di Autorizzazione Integrata Ambientale nonché sostituisce il D.Lgs. 133/2005 (impianti incenerimento e coincenerimento) e apporta variazioni al D.Lgs. 152/2006 per quanto concerne i grandi impianti di combustione ed emissioni di COV (Composti Organici Volatili). Dal 1° gennaio 2008 la Provincia di Brescia è l'autorità competente ai fini del rilascio, del rinnovo e del riesame dell'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) in relazione a tutti gli impianti contemplati dall'allegato VIII alla parte seconda del D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i. a eccezione degli impianti soggetti ad AIA statale (allegato XII parte seconda al d.lgs. 152/06 e sm.i.) e di quelli di competenza regionale, ai sensi dell'art. 17.1 della LR. n. 26/2003 e s.m.i. (impianti per l'incenerimento di rifiuti urbani, impianti per la gestione dei rifiuti di amianto, impianti di carattere innovativo per la gestione dei rifiuti e allevamenti zootecnici intensivi di suini e avicoli). L'entrata in vigore del D.Lgs. 4 marzo 2014, n. 46 recante "Attuazione delle Direttiva 2010/75/UE relativa alle emissioni industriali (prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento)", ha introdotto nuove e rilevanti disposizioni in materia di Autorizzazioni Integrate Ambientali (A.I.A.), estendendo l'ambito di applicazione a installazioni precedentemente non soggette all'AIA. Allo scopo di fornire indicazioni utili ad una uniforme applicazione della nuova normativa AIA a livello regionale, la Regione Lombardia ha emanato la circolare n. 6 del 4/08/2014. Le categorie di attività soggette ad AIA sono dettagliatamente indicate dalla norma (allegato VIII alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006), e in sintesi sono: attività energetiche, produzione e trasformazione metalli, industrie dei prodotti minerali, impianti chimici, gestione rifiuti ed altre attività quali ad esempio: allevamenti e impianti per trattamento di superfici con utilizzo di solventi.

All'interno del Comune di Lonato del Garda, il settore ambiente della Provincia di Brescia indica la presenza di un'unica attività industriale che ha ottenuto l'Autorizzazione Integrata Ambientale. La ditta in oggetto è denominata Feralpi Siderurgica spa, ha sede in località Molini in via Industriale. Ai fini della direttiva IPPC all'impianto è stata assegnato un codice di attività pari a 2.2.

Dal 1° gennaio 2008 il Settore Agricoltura (con funzione di Sportello IPPC) della Provincia di Brescia è l'autorità preposta al rilascio, al rinnovo ed al riesame dell'A.I.A. di aziende con allevamenti intensivi di pollame e suini (categoria 6.6 dell'Al. VIII al D.Lgs. 152/2006).

Nel Comune di Lonato del Garda insistono anche tre aziende agricole che hanno ottenuto l'Autorizzazione Integrata Ambientale; si tratta di due allevamenti di suini ed uno di avicoli.

Le aziende in questione non si trovano in prossimità dell'ambito di intervento.

4.3. INDIVIDUAZIONE OPERE SOTTOPOSTE A VIA (VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE)

All'interno del Comune di Lonato, il Sistema Informativo Lombardo per la Valutazione di Impatto Ambientale, indica la presenza di due opere sottoposte a Valutazione di Impatto Ambientale e tre progetti sottoposti a verifica di assoggettabilità a VIA.

Di seguito si riporta l'elenco delle procedure presenti all'interno del territorio amministrativo.

Codice Procedura	Stato	
VIA0164-BS	IN ATTESA DI INTEGRAZIONE	DOMANDA DI NUOVA CONCESSIONE CUMULATIVA ALL'USO DI ACQUE SOTTERRANEE A SCOPO INDUSTRIALE E ANTINCENDIO MEDIANTE DERIVAZIONE da n. 3 POZZI ESISTENTI
VER0525-BS	PROCEDURA CHIUSA SENZA ASSOGGETTAMENTO A VIA	AUMENTO QUANTITA' LATTE LAVORATO, REALIZZAZIONE NUOVA SALINA E AMPLIAMENTO MAGAZZINO STAGIONATURA.
VER0570-BS	ISTRUTTORIA IN CORSO	PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI DUE NUOVI SETTORI SVEZZAMENTO SUINI (ANIMALI DI PESO VIVO INFERIORE A 30 KG DI PESO VIVO), ED UNA NUOVA QUARANTENA PER LE SCROFETTE DA RIMONTA.
VER0577-BS	ISTRUTTORIA IN CORSO	NUOVO IMPIANTO DI TRATTAMENTO RIFIUTI NON PERICOLOSI C&D AVENTE POTENZIALITÀ DI 270.000 T/A OSSIA 1.125 T/G FINALIZZATO ALLA PRODUZIONE DI AGGREGATI DI RECUPERO IN UN'OTTICA DI ECONOMIA CIRCOLARE. IL PROGETTO PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI OPERE A VERDE PER UNA FASCIA PERIMETRALE DI 30 METRI LUNGO I CONFINI ESTERNI DELL'AMBITO DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE IN CUI È INSERITO L'INTERVENTO, E OPERE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE.
VIA0219-MA	ISTRUTTORIA IN CORSO	PROGETTO AGRIVOLTAICO DENOMINATO "LONATO" DELLA POTENZA DI 23,2 MW ED OPERE ED INFRASTRUTTURE CONNESSE DA REALIZZARSI NEI COMUNI DI BEDIZZOLE E LONATO DEL GARDA (BS)

Le procedure elencate non interessano l'ambito di intervento; non si riscontrano interferenze con la presente proposta di Variante Urbanistica.

5 PIANO DI GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI NEL BACINO DEL FIUME PO (PGRA)

Il **Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)** è lo strumento operativo previsto dalla legge italiana, in particolare dal d.lgs. n. 49 del 2010, che dà attuazione alla Direttiva Europea 2007/60/CE, per individuare e programmare le azioni necessarie a ridurre le conseguenze negative delle alluvioni per la salute umana, per il territorio, per i beni, per l'ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche e sociali. Esso deve essere predisposto a livello di distretto idrografico. Per il Distretto Padano, cioè il territorio interessato dalle alluvioni di tutti i corsi d'acqua che confluiscono nel Po, dalla sorgente fino allo sbocco in mare, è stato predisposto il **Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Po (PGRA-Po)**.

Il PGRA, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con delibera n. 4 del 17 dicembre 2015 e approvato con delibera n. 2 del 3 marzo 2016 è **definitivamente approvato** con d.p.c.m. del 27 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 30, serie Generale, del 6 febbraio 2017.

Il PGRA-Po contiene:

- La **mappatura delle aree allagabili**, classificate in base alla pericolosità e al rischio; una diagnosi delle situazioni a maggiore criticità (SEZIONE A)
- Il **quadro attuale dell'organizzazione del sistema di protezione civile** in materia di rischio alluvioni e una diagnosi delle principali criticità (SEZIONE B)
- Le **misure da attuare per ridurre il rischio** nelle fasi di prevenzione e protezione (SEZIONE A) e nelle fasi di preparazione, ritorno alla normalità ed analisi (SEZIONE B)

Il Piano è composto da circa trenta relazioni pubblicate online sul [sito dedicato al Piano alluvioni dell'Autorità di Bacino](#). Tra queste, i contenuti interessanti sono evidenziati nella **mappa degli elaborati del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Po**.

Il PGRA-Po riguarda l'intero **distretto idrografico del Po**. Ciò è richiesto per ottenere la riduzione del rischio alluvioni: infatti ad una scala territoriale più limitata, per esempio regionale, si potrebbe verificare il paradosso di mettere in atto misure che riducano il rischio solo parzialmente in un territorio, trasferendolo in un altro punto del distretto più a monte o più a valle.

I territori di maggior interesse, laddove si concentrano molte misure del Piano, sono le **aree allagabili**, classificate in base a quattro livelli crescenti di rischio in relazione agli elementi vulnerabili contenuti. L'individuazione delle aree e dei livelli di rischio è stata effettuata secondo metodi unificati a livello nazionale e di distretto, che discendono da richieste della UE.

Alcune tra queste aree presentano condizioni di rischio particolarmente elevate e sono state raggruppate in **Aree a Rischio Significativo (ARS)**. Il PGRA-Po prevede misure prioritarie dirette alla riduzione del rischio in queste aree. Gli interventi previsti per diminuire il rischio in un'area non devono aumentare il rischio in un'altra area.

L'elaborazione della prima versione del Piano si è completata a dicembre 2015. Il PGRA-Po è stato predisposto dalle amministrazioni competenti per la difesa del suolo e la protezione civile nel Distretto Padano, in coordinamento tra loro e con gli enti sovra regionali competenti per le due materie.

L'art. 10 della deliberazione n. 5 del 2016 del Comitato Istituzionale dell'AdBPo delega il Segretario Generale ad approvare con proprio decreto, ogni qualvolta si renda necessario e previo parere favorevole della Conferenza Operativa, le modifiche cartografiche alle perimetrazioni delle aree allagabili del PGRA, in relazione al variare della situazione morfologica, ecologica e territoriale dei luoghi e all'approfondimento degli studi conoscitivi e di monitoraggio, nonché in relazione allo stato di avanzamento delle opere programmate.

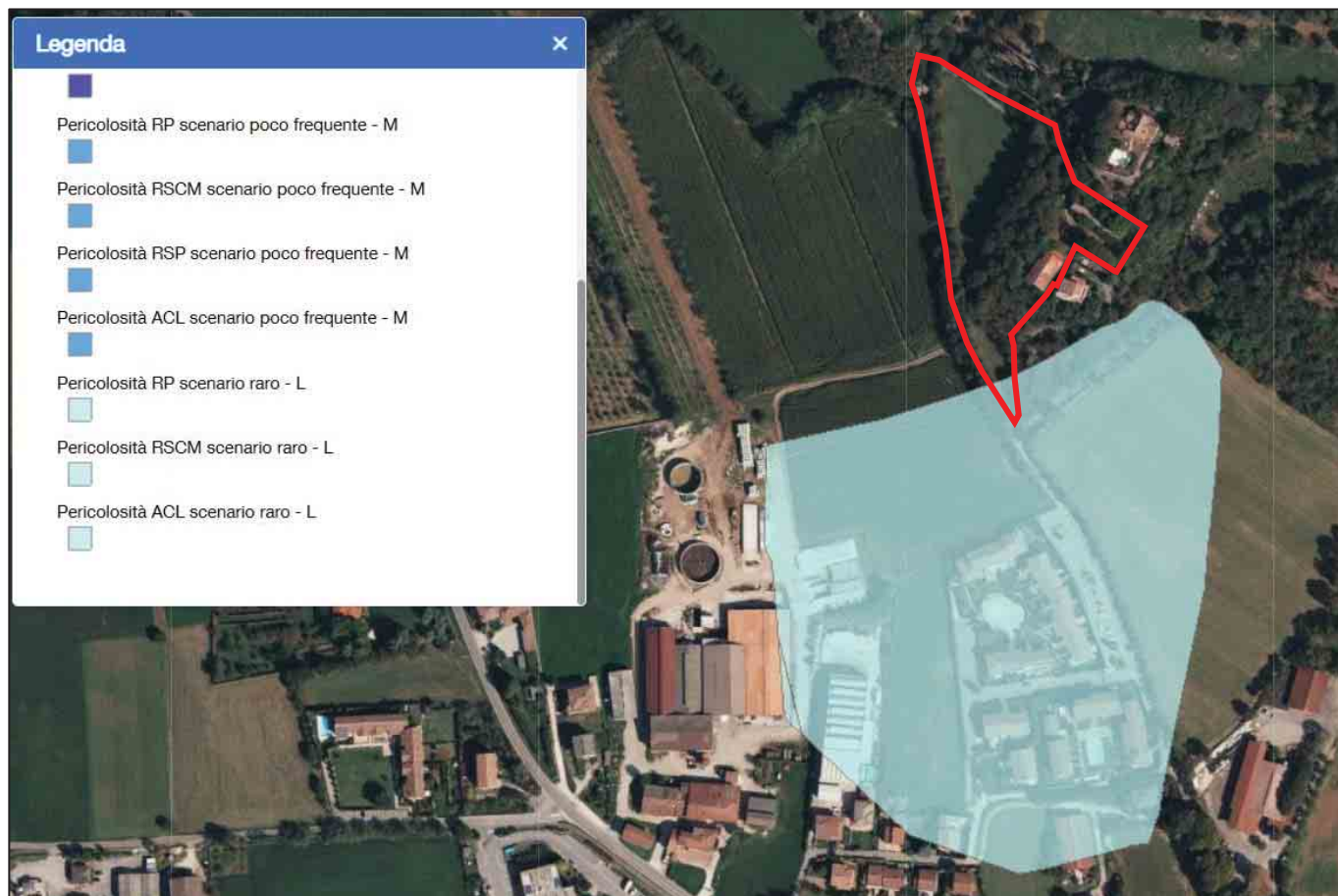
Attraverso questa procedura, sono state approvate le seguenti modifiche cartografiche alla versione 2015 delle mappe delle aree allagabili:

- Fiume Adda - in comune di Airuno (LC)
- Fiume Ticino - in comune di Vizzola Ticino (VA)
- Torrente Guisa
- Torrente Molgora - in comune di Pessano con Bornago (MI)

Ulteriori modifiche alle aree allagabili sono intervenute per effetto degli aggiornamenti all'Elaborato 2 del PAI (Atlante dei dissesti idraulici e idrogeologici), che 128 Comuni hanno approvato attraverso la procedura di cui all'art. 18 delle Norme di attuazione del PAI nel periodo giugno 2015 - giugno 2019 (successivamente alla precedente versione 2015).

Tutte queste modifiche sono confluite nella Revisione 2019 delle mappe di pericolosità e del rischio di alluvioni, inserita nel processo di revisione del PGRA.

L'area interessata dalla presente proposta di PR risulta essere parzialmente interessata a sud dallo scenario di pericolosità raro RSCM - L. Il progetto edilizio ricade all'esterno di tale area.



Viewer geografico – Direttiva Alluvione 2007/60/CE – Revisione 2020.

5 STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DI SETTORE A LIVELLO COMUNALE – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

Di seguito si riporta la tabella dell'analisi dettagliata in merito alla verifica delle possibili interferenze tra la proposta di SUAP e gli strumenti di pianificazione locale.

AMBITO	Piano delle Regole	ambito interno al Tessuto Urbano Consolidato	ambito esterno al Tessuto Urbano Consolidato	ambito esterno al Tessuto Urbano Consolidato e isolato	Classi finali di sensibilità paesistica	Vincoli Amministrativi	Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Studio Agronomico	Utenze urbanizzative (rete)			
	Destinazione									acquedottistica	smaltimento reflui urbani	energia elettrica	distribuzione gas
PR	<i>Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o di riqualificazione ambientale (AR), Aree di salvaguardia (AS)</i>	/	X	/	4	Limite del rispetto stradale, Limite rispetto degli allevamenti zootecnici ed è inserita nel complesso delle Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lettere c e d).	2c, 2d, 3b	/	/	X	/	X	X

Di seguito si prendono in esame i principali sistemi che costituiscono il vigente Piano di Governo del Territorio di Lonato al fine di verificare le eventuali interferenze con l'area oggetto della proposta di Piano di Recupero.

5.1. PIANO DELLE REGOLE

Il comparto è individuato parte negli *Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o di riqualificazione ambientale (AR)* – NP n. 15 e parte nelle *Aree di salvaguardia (AS)*.



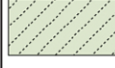
-  Linee di arretramento per le fasce di rispetto del RIM
-  Linee di arretramento per le fasce di rispetto stradale
-  Classe di fattibilità geologica 4 (Studio Geologico Comunale)

IL SISTEMA RESIDENZIALE



AR - Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o riqualificazione ambientale

IL SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO, DELLE SALVAGUARDIE, DEI SERVIZI PUBBLICI

- | | | | | |
|---|-------------------------------------|----------------------|-------------|---|
|  | AS - Aree di salvaguardia | } Edifici esistenti: | r | residenze |
|  | AAS - Aree agricole di salvaguardia | | r* | residenze ed altri edifici di valore storico-architettonico; Beni di interesse archeologico (L44/2004 art 10, 11, 12) |
|  | AA - Aree agricole | | 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 |

Estratto Tav. T01.4PdR.

ART. 34 AMBITI DI RICONVERSIONE DI ATTIVITÀ DIVERSE DALLA RESIDENZA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E/O DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (AR)

34.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Sono ambiti interessati dalla presenza di attività diverse dalla residenza inseriti nel tessuto urbano con destinazione prevalentemente residenziale o attività agricole significative dismesse. La presenza di edifici preesistenti in contrasto con la vocazione urbanistica del contesto d'immediato riferimento comporta la volontà di riconversione in ambiti di edilizia residenziale per una riorganizzazione funzionale e tipologica degli spazi atta a risolvere problematiche di commistione urbanistica e di disordine della forma urbana. Vengono ricompresi in tali ambiti anche edifici a destinazione residenziale localizzati in continuità con ambiti edilizi più ampi che vengono sottoposti a riqualificazione. I piani attuativi dovranno essere corredati dal piano paesistico di contesto previsto dalle presenti norme e gli stessi potranno ridefinire il perimetro dell'ambito con una tolleranza di +150,00 m rispetto al perimetro rappresentato graficamente nelle tavole operative di piano.
2. L'attuazione delle previsioni di piano relative al presente articolo dovranno essere subordinate e vincolate alla chiusura e/o trasferimento dell'attività produttiva su aree ricomprese nel territorio comunale o di altri comuni. Nel caso l'intervento tratti di attività produttive che alla data d'adozione delle presenti norme rientrino tra quelle censite secondo l'art. 251, titolo V, parte IV, del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152, e s. m. e i. si richiede che, a seguito della dismissione delle attività in essere, l'area venga sottoposta ad accurato controllo che verifichi l'assenza di contaminazione e, quindi, accerti la non necessità di bonifica.
3. Fino all'attuazione del progetto di riconversione, l'edificio preesistente alla data d'adozione delle presenti norme potrà essere oggetto esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria o di cambio di destinazione d'uso senza opere per l'insediamento di attività artigianali o di piccola e media impresa che svolgano attività non nocive né moleste, nel rispetto dei disposti del RLI. Le nuove attività che potranno insediarsi, in assenza di progetto di riconversione, saranno, comunque, soggette alle disposizioni di cui al successivo articolo 33, comma 3.
4. Gli indici prescritti a seguire potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle NTA del PdR e del DdP alle "Aree di Decollo".

34.2 Indici

			A	B	C	D
Volume	IT	mc/mq				
	IF	mc/mq				
	Volume predefinito	mc		P+15.000	P+2.500	
SL	IT	mq/mq				
	IF	mq/mq				
	Superficie lorda predefinita	mq	P+10%P			P+20%P
SCOP	IC	% ST				
		% SF				
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20	% SL	150	150	150	150
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20	% SL	50	50	50	50
	SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse	% SL	33	33	33	33
	SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi	% SL				
Incremento lotti saturi	SL	%				
	SA	%				
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	7,00	7,00	7,00	7,00
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	9,33	9,33	9,33	9,33
	H3 - altezza urbanistica	m	3,00	3,00	3,00	3,00

1. Con P si intendono i valori preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.

2. Gli ambiti di cui al presente articolo vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

3. Applicazione di indici e parametri:

- i parametri di cui alla colonna B si applicano esclusivamente all'ambito identificato con il numero 3; l'attuazione delle previsioni di piano dovrà garantire la prevalenza della destinazione direzionale;
- i parametri di cui alla colonna C si applicano esclusivamente all'ambito identificato con il numero 15; l'attuazione delle previsioni di piano dovrà garantire la prevalenza della destinazione residenziale turistica (2b);
- i parametri di cui alla colonna D si applicano esclusivamente all'ambito identificato con il numero 10; l'attuazione delle previsioni di piano dovrà garantire la prevalenza della destinazione residenziale;
- i parametri di cui alla colonna A si applicano agli altri ambiti sottoposti alle norme di cui al presente articolo, salvo deroghe puntuali espressamente previste dallo stesso.

4. Altri ambiti soggetti a disposizioni particolari

a. L'applicazione dei parametri e degli indici per l'ambito identificato con il numero 2 dovrà garantire la prevalenza della destinazione alberghiera.

b. All'interno dell'ambito identificato con il numero 12, è prevista l'autorizzazione con Permesso di Costruire, qualora sia richiesto il cambio di destinazione d'uso (senza opere) nella destinazione "4a – esercizi di vicinato" per una quota massima pari a 250,00 mq, una volta soltanto, e legata all'attività insediata con il SUAP.

c. Per gli ambiti appositamente individuati come 17, 17a, 18, 19 e 20 siti in località Lido di Lonato è ammessa, in deroga a quanto definito dall'art. 31.1 delle presenti norme, una altezza massima del fronte pari a 9,50 m.

d. Per l'ambito identificato al numero 16 è definita una potenzialità edificatoria pari a 110 mq SL aggiuntivi alla preesistente alla data di adozione delle presenti norme. La destinazione ammessa è la 5b, attuabile secondo i contenuti di merito del successivo punto 34.3 del presente articolo.

e. Per l'ambito identificato al numero 17a è definita una potenzialità edificatoria ai fini residenziali pari a 1.000 mq SL, attuabile mediante permesso di costruire convenzionato, con conseguente corresponsione dello standard indotto nella misura di 30 mq/abitante; l'altezza massima del fronte è stabilita in 8,00 m. La destinazione ammessa è la 5b, attuabile secondo i contenuti di merito del successivo punto 34.3 del presente articolo. L'attuazione delle potenzialità insediative è vincolata alla realizzazione congiunta con l'ambito 17 posto a nord.

5. L'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire dei singoli edifici dovrà essere integrata con lo studio del clima acustico degli ambienti interni all'edificio e delle aree esterne prevedendo tutte quelle opere di mitigazione acustica necessarie per soddisfare i requisiti di emissioni previsti dalla zonizzazione acustica. In particolare lo studio dovrà dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni rispetto alle emissioni acustiche generate dalle attività produttive in essere e non riconvertite nelle destinazioni d'uso ammesse dal presente articolo.

6. Per l'ambito individuato con il n. 20 è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio destinato all'ampliamento dell'attività esistente concernente lo stoccaggio di prodotti alimentari e distributori automatici da localizzare e rivendere presso aziende terze per una slp complessiva di 1029,36 mq, i dati dell'intervento sono quelli indicati dall'art. 3 dello schema di Convenzione urbanistica: superficie coperta esistente: mq 384,00; superficie coperta di progetto: mq 422,40; superficie coperta complessiva: mq 806,40; superficie lorda di pavimento esistente: mq 452,40; superficie lorda di pavimento in ampliamento: mq 576,96; per altezza di 6,10 metri, in variante rispetto a quanto previsto dall'art. 34 delle presenti norme tecniche di attuazione e secondo quanto previsto dallo sportello unico attività produttive intestato a Sottovento snc di Cenedella Vanda come da deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 10/07/2020.

34.3 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento						Servizi pubblici											
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
				% Vo SL	mq SL								a)		b)		c)		d)		e)		
													mq ab.	% SL	% a)	mq ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	100	\	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	PA	30	\	100	30	\	100	60	100	A	A	A
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	Albergo	2a	A	100	\	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	PA	\	50	100	\	50	100	25	100	A	A	A
	Residenza turistico-alberghiera	2b	A*	100	\	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	PA	\	50	100	\	50	100	25	100	A	A	A
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	Complesso per uffici	3a	A	100	\	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	PA	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	A
	Studio professionale	3b	A	40	200 at	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	PA	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	A
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	40	250 SV es	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	PA	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	A
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Pubblico esercizio	4f	A	40	300 SDS es	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	PA	\	200	100	\	200	100	50	100	A	A	A
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato di servizio	5b	A	40	200 at	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	PA	\	20	100	\	20	100	\	\	A	A	A
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	A+	20	\	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	PA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti zootecnici familiari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Seme fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Parcheggi privati	7b	A	50	\	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione (art. 10, c. 56)
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)
+: esclusivamente per l'ambito 15 PdR
+: esclusivamente per l'ambito 3 PdR e per la realizzazione di strutture vitivinicole

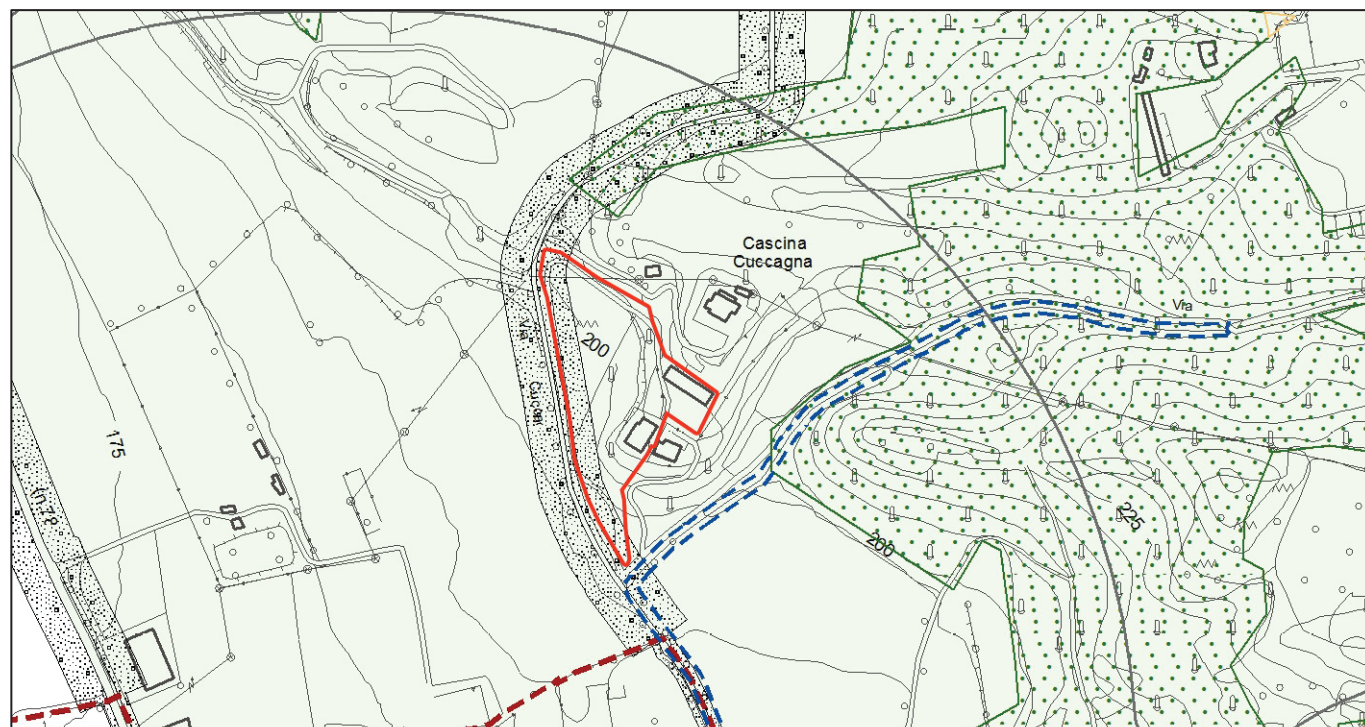
MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

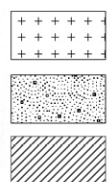
5.2. DOCUMENTO DI PIANO – SISTEMA DEI VINCOLI

Dall'analisi della carta del *Sistema dei vincoli amministrativi* facente parte del Documento di Piano del PGT vigente, relativamente l'area oggetto della proposta di PR, emerge la presenza dei seguenti vincoli:

- *Limite del rispetto stradale;*
- *Limite rispetto degli allevamenti zootecnici;*
- *Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lettere c e d).*



ALTRI VINCOLI



Limite rispetto cimiteriale

Limite rispetto stradale

Limite rispetto ferroviario



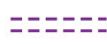
Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune

(art. 41 Norme Tecniche di Attuazione PTCP: fasce di rispetto definite dallo studio relativo al Reticolo Idrografico Minore)

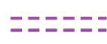


Rete ossigenodotto

(Le fasce di rispetto sono prescritte ai sensi del D.M. 17 aprile 2008)



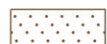
Fasce di rispetto della rete elettrodotto (380 kV)



Fasce di rispetto della rete elettrodotto (220 kV)



Fasce di rispetto della rete elettrodotto (132 kV)



Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: Bosco non trasformabile



Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: Bosco trasformabile per pubblica utilità



Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: Bosco trasformabile



Limite rispetto allevamenti zootecnici

(Regolamento Locale di Igiene)

- limite rispetto allevamenti a carattere familiare = 50 metri

- limite rispetto allevamenti a carattere non intensivo = 200 metri

- limite rispetto allevamenti a carattere intensivo = 500 metri

BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI



Bellezze d'insieme (art. 136, comma 1, lettera c e d, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)



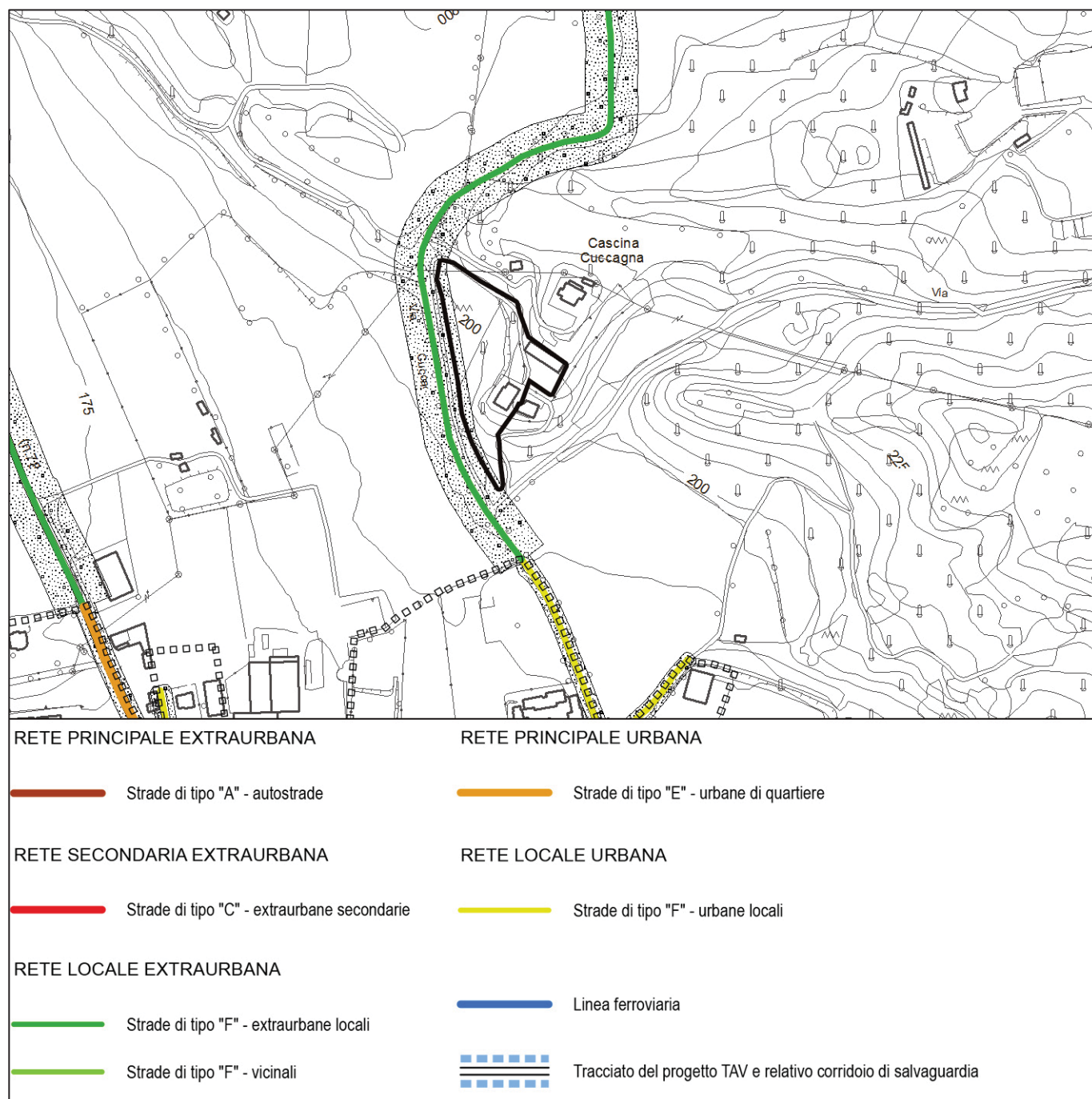
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo (art. 142, comma 1, lettera c, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)

Estratto DdP T02a_Vincoli amministrativi.

5.3. DOCUMENTO DI PIANO – SISTEMA DELLA MOBILITÀ

L'area di intervento confina con via Cuccagna individuata quale strada di tipo "F" – extraurbana locale ed è di conseguenza interessata dal rispetto stradale da essa definito, il quale interessa il comparto lungo il perimetro ovest.

Gli interventi edilizi non rientrano all'interno della fascia di rispetto stradale.



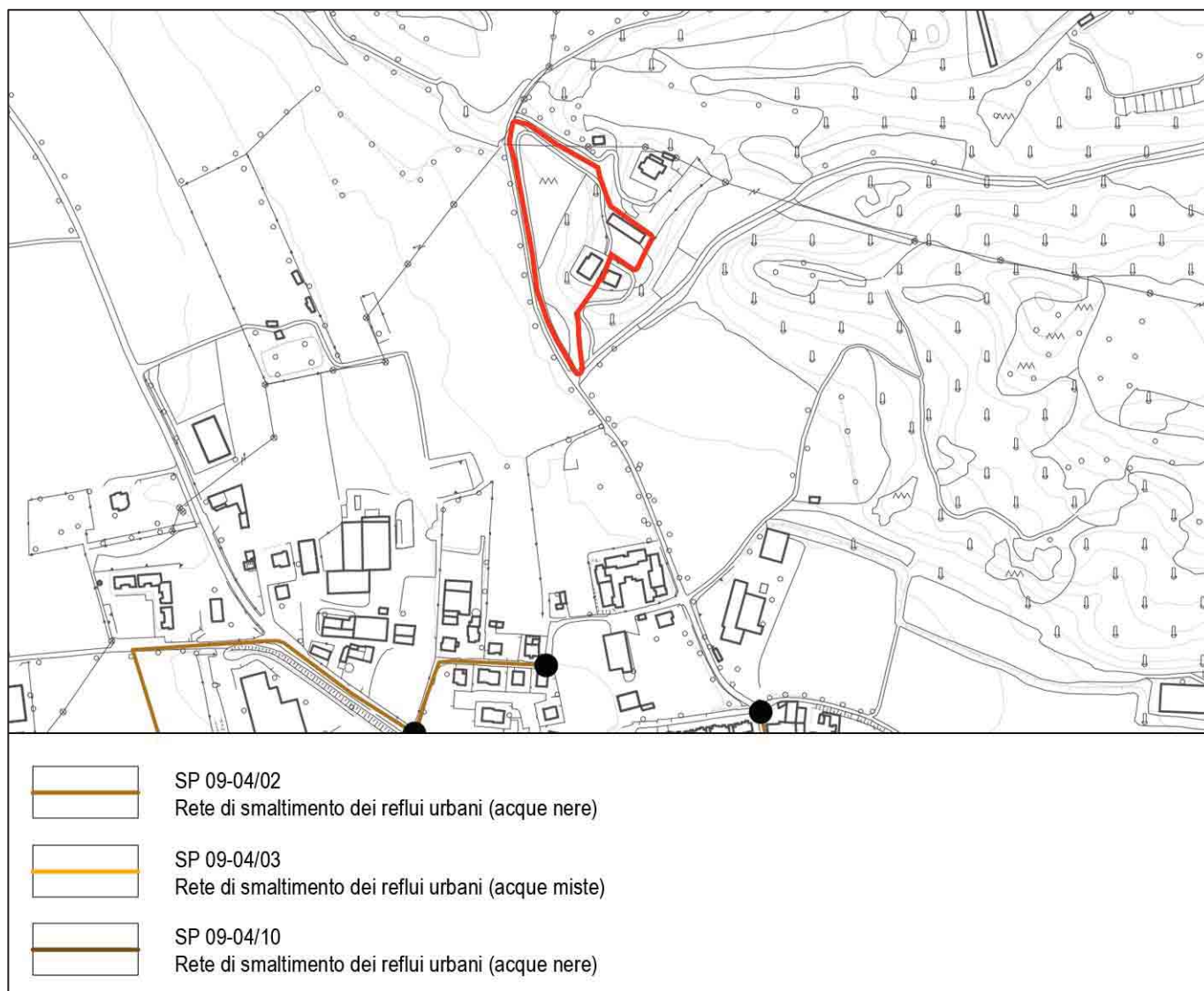
Estratto DdP T03a_Sistema della mobilità.

5.4. PIANO DEI SERVIZI – IMPIANTI URBANIZZATIVI

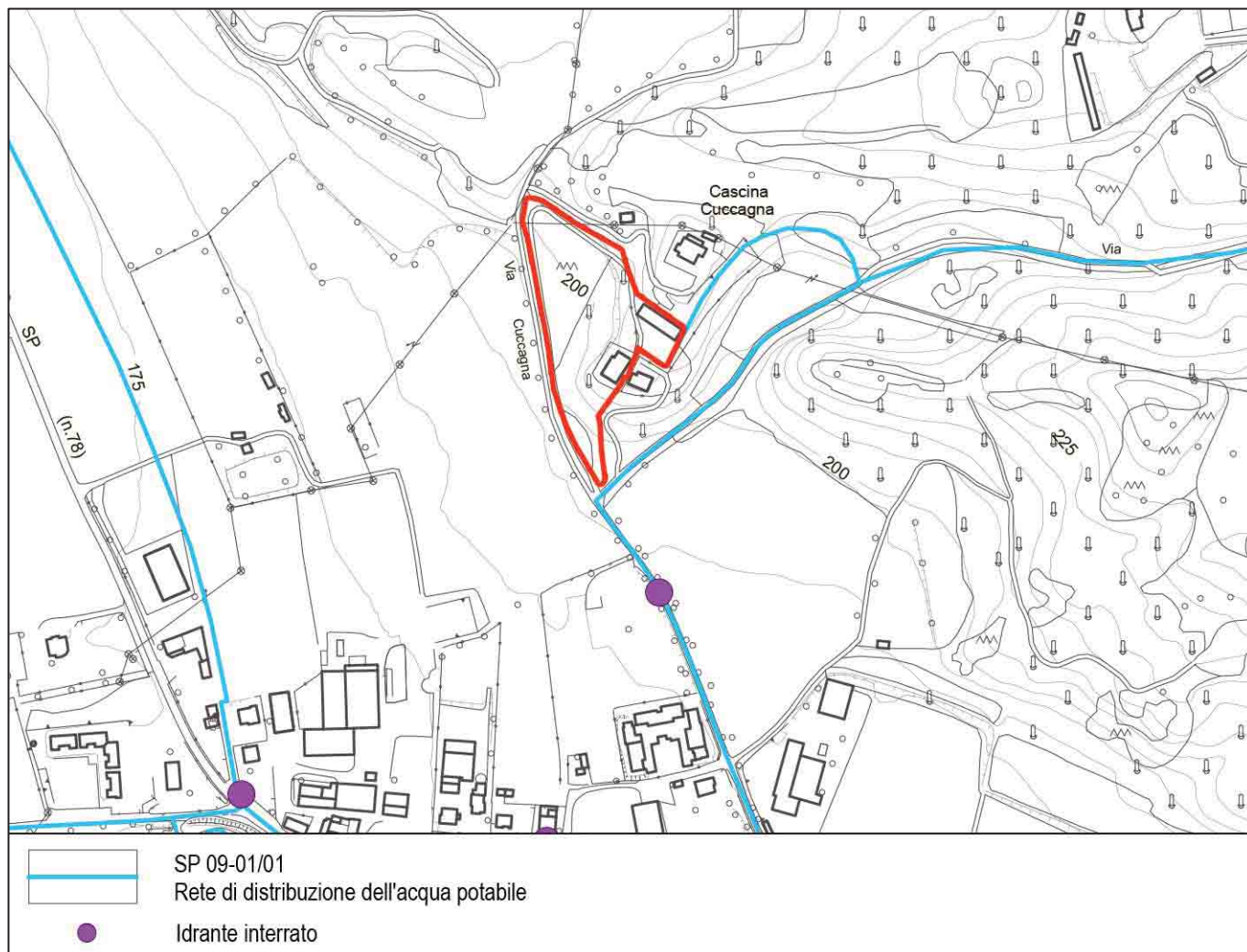
Dalla lettura delle cartografie relative alle reti di distribuzione e canalizzazione dei principali sistemi urbanizzativi collocati nel sottosuolo o in linea aerea, emerge che l'area di intervento è servita dal sistema acquedottistico, mentre non risulta essere servita dalla rete di smaltimento dei reflui urbani.

In merito ai nuovi allacciamenti alla rete fognaria, all'art. 15, comma 2 delle NTA del Piano dei Servizi vigente viene disciplinato quanto segue:

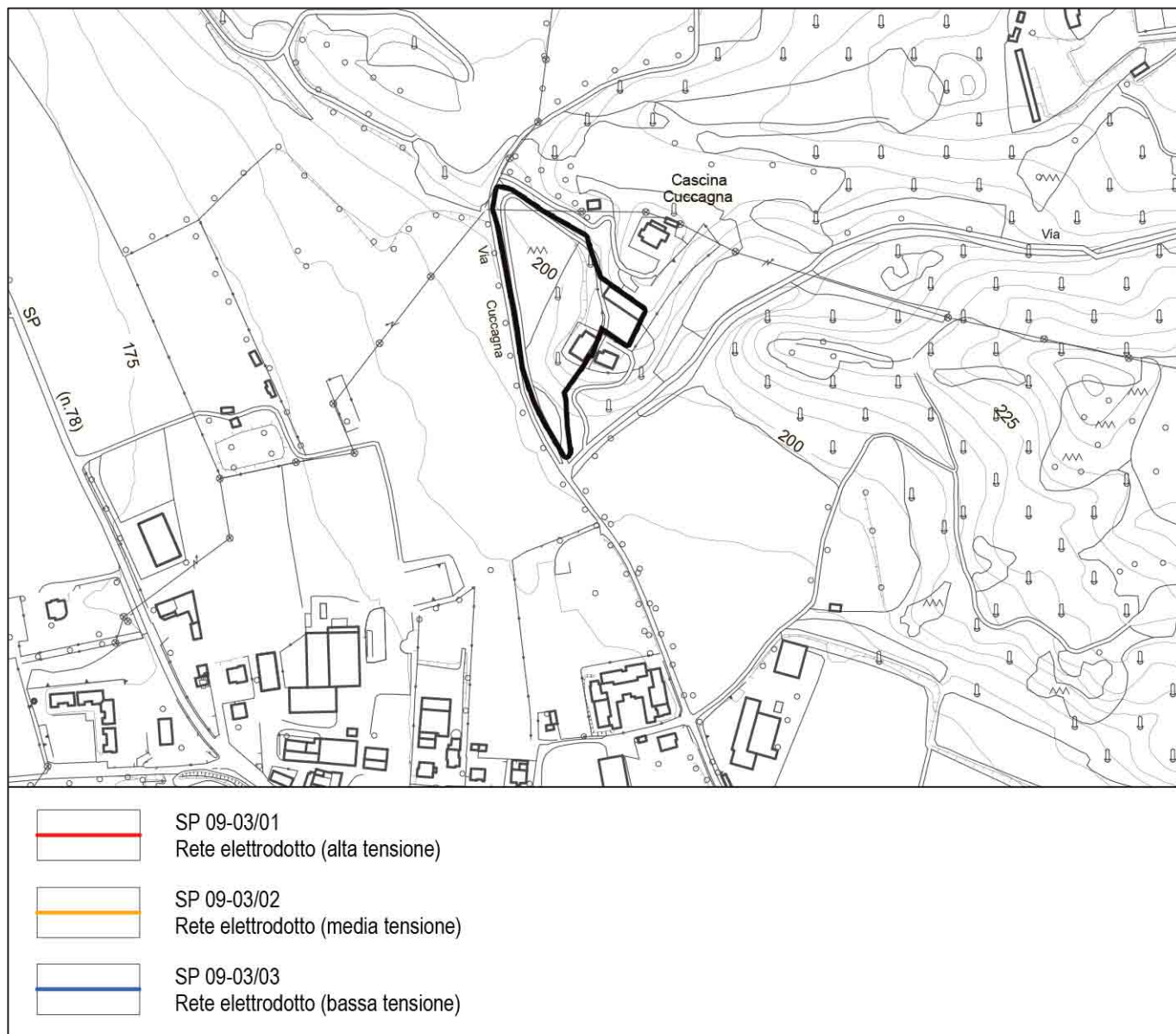
"Tutte le aree di nuova edificazione dovranno prevedere, contestualmente all'attuazione d'interventi edilizi, la realizzazione d'idonee opere di fognatura ed i reflui dovranno confluire nel sistema di collettamento e depurazione secondo il Piano Regionale di Risanamento delle Acque (PRRA) ed il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152."



PUGSS – T04.1 - Sistema di smaltimento dei reflui urbani e strutture tecnologiche di servizio.



PUGSS – T03a - Approvvigionamento idrico e strutture tecnologiche di servizio.

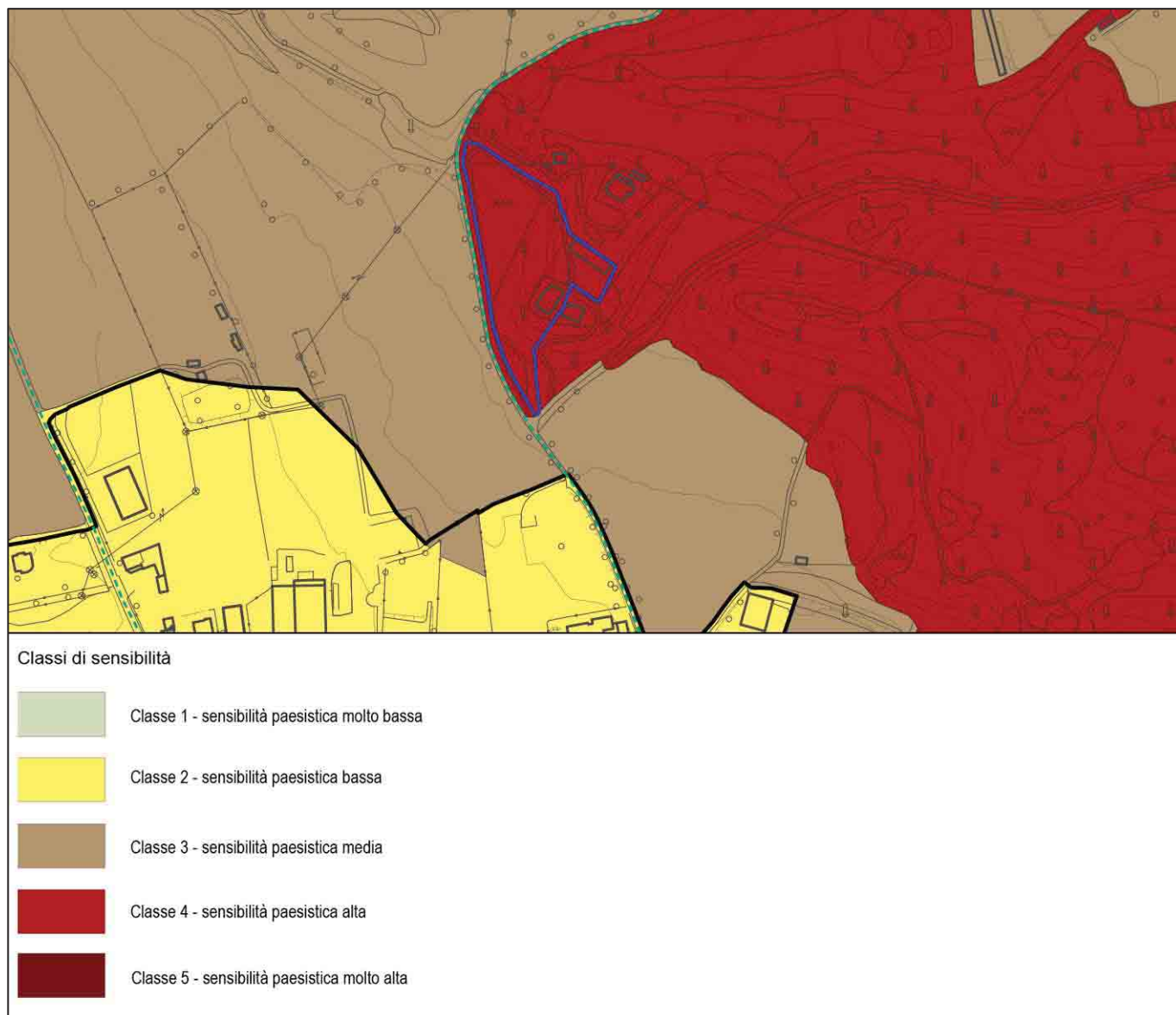


PUGSS – T06a - Elettrodotti e strutture tecnologiche di servizio

5.5. DOCUMENTO DI PIANO - ANALISI PAESISTICA COMUNALE

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Lonato è dotato di *Analisi Paesistica* allegata al Documento di Piano.

L'area soggetta a PR è caratterizzata per intero da **classe di sensibilità paesistica alta (classe 4)**.



Estratto DdP T10AP - Classi di sensibilità paesaggistica.

5.6. STUDIO GEOLOGICO COMUNALE

Il Comune di Lonato del Garda è dotato di Studio Geologico Comunale.

✓ Classi di fattibilità geologica

Le aree interessate dal PR ricadono parzialmente in *classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni (sottoclassi c,d)* e in *classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclasse b)*.

Di seguito si riporta in sintesi quanto disciplinato dalle Norme Geologiche di Piano per le classi di fattibilità geologica suddette.

“3b – Area con versanti acclivi (inclinazione prevalentemente maggiore di 20°)

In questa sottoclasse si hanno limitazioni alla modifica della destinazione d'uso derivanti dalla presenza di versanti con inclinazioni da medie ad elevate, anche se non direttamente interessati da fenomeni di instabilità.

Sono consentiti:

- *gli interventi di viabilità pubblica e privata*
- *opere di urbanizzazione*
- *interventi di ricostruzione*
- *interventi di ampliamento in elevazione e in planimetria*

Sono consentiti, anche se sconsigliati:

- *nuovi interventi edificatori*
- *attività produttive*

La loro realizzazione è subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 17/01/2018, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla stabilità dei versanti, alla regimazione delle acque superficiali ed in funzione degli eventuali interventi di messa in sicurezza del versante (consolidamento, ecc.).

Si raccomanda di preservare l'equilibrio naturale del pendio. A tal fine dovranno essere valutate attentamente le modalità realizzative per qualsiasi tipo d'intervento ed in particolare per quelli che prevedano l'esecuzione di operazione di scavo o interventi di riprofilatura dei versanti, predisponendo all'occorrenza opere di contenimento preventivo dei fronti di scavo e/o di consolidamento del pendio.

L'accumulo di eventuali materiali di riporto dovrà necessariamente prevedere opere di contenimento al piede o specifiche tecniche realizzative (terre armate, ecc.).”

“2c - Aree di elevato interesse geomorfologico, paesaggistico e vegetazionale (peraltro in parte già rientranti nelle zone di vincolo ambientale e idrogeologico):

- **Ambito delle colline moreniche maggiormente articolate, a morfologia ondulata con ripiani subpianeggianti; alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti, e prati permanenti.**
- **Fascia Perilacustre**

Per queste aree si riconoscono limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso legate al valore morfologico-paesaggistico e naturalistico di queste aree.

Sono consentite tutte le tipologie d'intervento. Si raccomanda particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali ed alla modifica dello stato dei luoghi.

Si raccomanda, a tal fine, di non modificare il naturale scorrimento delle acque meteoriche e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiali, al fine di non alterare l'equilibrio naturale dei pendii.

L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove strettamente.

Per la fascia perilacustre si raccomanda inoltre:

- *Il rimodellamento del terreno può essere concesso solo laddove necessario per interesse pubblico*
- *La realizzazione di qualsiasi intervento dovrà in ogni caso tenere in considerazione i fenomeni geomorfici connessi con la dinamica lacustre.*
- *Sono consentiti, anzi auspicati, periodici interventi di pulizia della spiaggia e delle zone confinanti.”*

“2d – Area con versanti da debolmente a mediamente inclinati (inclinazione compresa tra 5° e 20°).

In questa sottoclasse sono consentiti:

- *gli interventi di viabilità pubblica e privata*
- *opere di urbanizzazione*
- *interventi di ricostruzione*
- *interventi di ampliamento in elevazione e in planimetria*
- *nuovi interventi edificatori*
- *attività produttive*

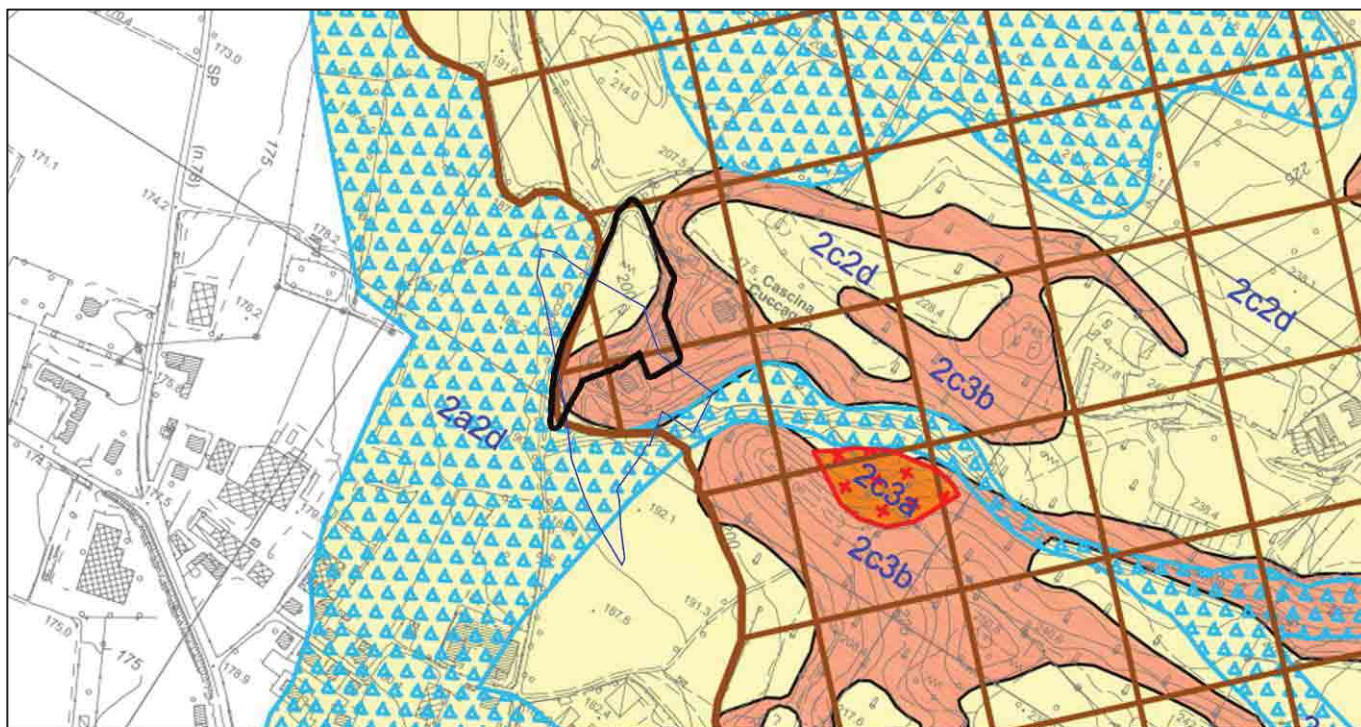
La loro realizzazione è subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 17/01/2018, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione ed alla verifica della stabilità dei versanti.

Dovranno essere valutate attentamente le modalità realizzative per qualsiasi tipo d'intervento ed in particolare per quelli che prevedano l'esecuzione di operazione di scavo o interventi di riprofilatura dei versanti, predisponendo all'occorrenza opere di contenimento preventivo dei fronti di scavo e/o di consolidamento del pendio.”

Si sottolinea che la proposta di intervento è stata sottoposta ad apposito Studio geologico, sismico e geotecnico ai sensi del D.M. 17/01/2018 e DGR n°IX/2616 del 30 novembre 2011.

Per i dettagli si rimanda alla Relazione Geologica allegata alla presente richiesta di autorizzazione paesistica.



TITOLO II - NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE ALLA FATTIBILITA' GEOLOGICA

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI - ART. 1

4a - Aree umide

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI - ART. 2

3a - Area interessata da diffusi fenomeni di intensa erosione e/o di instabilità superficiale e/o fronti di scavo subverticali abbandonati.

3b - Area con versanti acclivi (inclinazione prevalentemente maggiore di 20°)

3c* - Area con terreni aventi caratteristiche geotecniche scadenti

3d - Area di ex discarica non controllata (rifiuti, rifiuti inerti e speciali derubricati inerti, R.S.U.)

3e* - Piano Cave Provinciale: "Cava di recupero Rg7"

3f* - Area di cava dismessa
Ex Area di recupero n° 2 ed ex Area di coltivazione CR31 del Piano Cave Provinciale"

3f₁* - Area di discarica controllata

3g - Area con possibile presenza di rifiuti interrati

*** Nota:** Qualora la Classe 3c risulti sovrapposta alle Classi 3e-3f-3f₁ è stata individuata in carta mediante la colorazione della Classe 3c ed è stata identificata mediante sigla comprendente tutte le classi presenti.

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI - ART. 3

2a - Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda non sfruttata ad uso idropotabile)

2b - Area allagata per difficoltà di smaltimento delle acque di pioggia

2c - Aree di elevato interesse morfologico paesaggistico (peraltro in parte già rientranti in zone a vincolo ambientale ed idrogeologico):
- Ambito delle colline moreniche maggiormente articolate, a morfologia ondulata con ripiani subpianeggianti; alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti e prati permanenti.
- Fascia perilacustre.

2d - Area con versanti da debolmente a mediamente inclinati (inclinazione compresa tra 5° e 20°).

SG – T13 - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano.

✓ Carta dei Vincoli

Dall'analisi della carta del *Sistema dei vincoli geologici* l'area di intervento risulta interessata per una piccola porzione a sud da *Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare* (Aree P1/L del PGRA).

Si sottolinea che il progetto non prevede interventi edilizi sulle aree suddette.



AMBITI SOGGETTI A VINCOLI NORMATIVI DI CARATTERE GEOLOGICO, AI SENSI DELLA D.G.R. 8/7374 DEL 28/05/2008

AREE SOGGETTE A VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO AI SENSI DELLA L. 183/89

Quadro del dissesto proposto in aggiornamento al vigente, (procedura "in itinere"), come riportato nella Carta del Dissesto con legenda uniformata PAI

 Area di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa (Cn)
(Pericolosità media o moderata)

AREE SOGGETTE A VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

 Fascia a **medio grado di tutela** del reticolo idrico minore di competenza comunale.
(pari ad almeno 4 m da ciascun lato del corpo idrico)
Rif. Doc. di Piano RIM DPI (EN-ET) - Artt. 2-4

AREE SOGGETTE A VINCOLI DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

Aree di salvaguardia dei pozzi comunali di Lonato d/G e del pozzo Drugolo

 Zona di tutela assoluta.

 Zona di rispetto.
(criterio geometrico)

PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA) APPROVATO CON D.P.C.M. 27/10/2016

Ambito territoriale RSCM

 Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (Aree P1/L)