



Città di LONATO del GARDA
Comune della Provincia di Brescia

CO.ME.CA. S.p.A.

SUAP – NUOVO CAPANNONE INDUSTRIALE

Doc. n.

F

RELAZIONE URBANISTICA



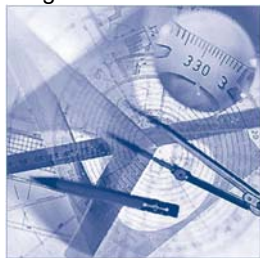
COMMITTENTE



CO.ME.CA. S.p.A.
Via Campagna Sopra, 4
25017 – Lonato del Garda (BS)
Tel. 030999966
www.comecatecnologie.it

N. Prog.	Tipo Doc	N. Tavola	Stato	Scala	Modifiche	Data	Redatto	Verificato	Approvato e Validato
	.pdf	/	/	/		11/2022			C. Bazzani

Progettista



**STUDIO TECNICO
BAZZANI CRISTIANO**

Viale Venezia, 44 – 25123 BRESCIA
tel. 030 3366439 – fax 030 3361431
info@studiotecnicobazzani.it
www.studiotecnicobazzani.it

Timbro e Firma



Comune di Lonato del Garda

Provincia di Brescia

VARIANTE AL PGT VIGENTE

ai sensi del DPR 7 settembre 2010, n. 160 e della L.R. 12/05 e s.m. e i.

SPORTELLLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

**REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CAPANNONE INDUSTRIALE
PER AMPLIAMENTO ATTIVITA' ESISTENTE (CO.ME.CA S.P.A)
INSEDIATA IN VIA CAMPAGNA SOPRA**

COMMITTENTE:

COMECA SPA

Via Campagna Sopra, 4
25017 - Lonato del Garda (BS)

CONSULENTI:

Ing. Alessandro Bertoletti

25079 Vobarno (BS) via Ceresigno, 19
Tel. 3493753614
e-mail: bertolettialessandro@libero.it
pec: alessandro.bertoletti@ingpec.eu
PI: 02891370989 - CF: BRTLSN78L05D940I

Arch. Stefania Baronio

via Ferrini, 7 - 25123 (BS)
e-mail: baronio.stefania@libero.it

Allegato - F

RELAZIONE URBANISTICA

Data emissione - Novembre 2022

Revisione 00

INDICE

1	PREMESSA.....	5
2	SITUAZIONE URBANISTICA.....	6
3	INQUADRAMENTO DELL'AREO OGGETTO DELLA VARIANTE AL PGT.....	7
3.1	LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE	7
4	ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	23
4.1	PIANO TERRITORIALE REGIONALE.....	24
A	ZONE DI PRESERVAZIONE E SALVAGUARDIA AMBIENTALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 20 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 (TAV 02).....	27
B	INFRASTRUTTURE PRIORITARIE PER LA LOMBARDIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 20 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 (TAV 03).....	28
C	SISTEMI TERRITORIALI DEL PTR (TAV 04).....	29
D	PIANO PAESISTICO REGIONALE.....	31
E	RETE ECOLOGICA REGIONALE	36
4.2	ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO PROVINCIALE	39
A	TAVOLA 1.2: STRUTTURA E MOBILITÀ – SISTEMI TERRITORIALI	42
B	TAVOLA 2.2 - AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO.....	43
C	TAVOLA 2.6 RETE VERDE PAESAGGISTICA.....	43
D	TAVOLA 4 - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	44
5.	PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF)	48
6.	PIANO DEL TRAFFICO DELLA VIABILITÀ EXTRAURBANA (PTVE).....	51
A	MONITORAGGIO DEL TRAFFICO.....	53
B	TRASPORTO PUBBLICO LOCALE	54
C	PISTE CICLOPEDONALI.....	55
D	PROGRAMMA REGIONALE DELLA MOBILITÀ E DEI TRASPORTI (PRMT).....	56
7	ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DI SETTORE A LIVELLO COMUNALE.....	58
A	PIANO DELLE REGOLE.....	59
B	DOCUMENTO DI PIANO – SISTEMA DEI VINCOLI VIGENTE.....	65
C	ANALISI PAESISTICA	66
D	STUDIO GEOLOGICO COMUNALE.....	67
E	RETE ECOLOGICA COMUNALE	68
F	PIANO DEI SERVIZI.....	69
G	ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE	69

1 PREMESSA

Il Comune di Lonato del Garda, con DGC n. 35 del 22/03/2022, ha avviato il procedimento di approvazione del SUAP in variante al PGT vigente, ai sensi art. 97 della L.R. 12/2005, presentato da COMECA TECNOLOGIE S.P.A., per la realizzazione di edificio produttivo in ampliamento all'attività esistente.

Il presente documento, di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, viene redatto nell'ambito della procedura di variante al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Lonato del Garda.

Il progetto presentato è volto al rilascio di un titolo abilitativo unico per la realizzazione di un **ampliamento dell'attività produttiva esistente**, sui mappali 43 e 500 del Foglio 26. **L'intervento di ampliamento è già ammesso dalle norme di piano vigente.** La procedura è avviata in **variante al piano delle regole del PGT vigente esclusivamente al fine di consentire una maggiore altezza** ovvero, "H1 – Altezza del fronte" pari a mt. 21,00. Le attuali necessità dell'azienda impongono infatti di disporre di volumi a maggior altezza, rispetto a quanto consentito dalle norme vigenti, e quindi l'intervento risulta attuabile mediante modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, relativamente agli ambiti "P1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva". L'area di intervento attualmente, è già edificabile a destinazione produttiva pertanto, **la presente variante non comporta nuovo consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014 e s.m.i..**

La ditta è in fase di espansione ed ha una seria necessità di ampliare la propria attività con l'edificazione di un nuovo capannone artigianale che accolga ulteriori linee di produzione e un nuovo magazzino automatico a servizio delle lavorazioni con un'altezza del fronte pari o maggiore di m. 21,00 mentre lo strumento urbanistico vigente prevede nell'area produttiva di cui trattasi un'altezza massima pari a 12,50.

La destinazione d'uso, indici e rimanenti parametri devono intendersi quelli stabiliti dalle NTA del PDR vigente ed in salvaguardia per la zona P1.

Sotto il profilo ambientale e dalla "tavola dei vincoli", la zona non è sottoposta a vincolo ambientale, mentre risulta parzialmente interessata dalla fascia di rispetto ferroviario e dalla fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore.

2 SITUAZIONE URBANISTICA

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

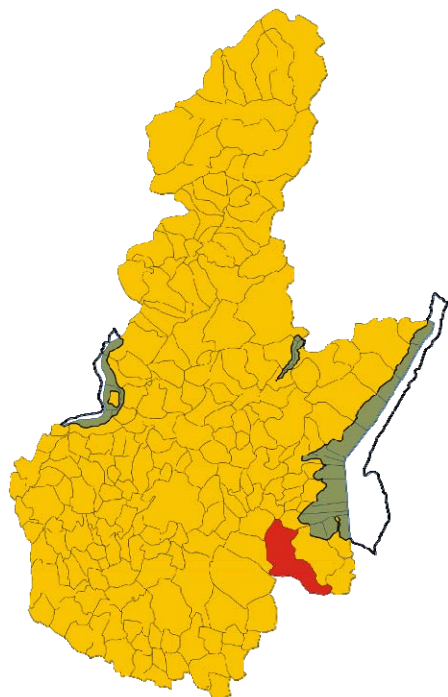
Successivamente lo strumento urbanistico ha subito le seguenti varianti:

- variante al Piano delle Regole del PGT approvata con DCC 22 del 26/04/2011, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n°27 del 06/07/2011;
- variante al Piano delle Regole del PGT (SUAP PAPA E.) approvata con DCC 77 del 22/11/2011, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n°8 del 22/02/2012;
- variante al Piano dei Servizi del PGT (variante n. 1) approvata con DCC 2 del 07/02/2012, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 17 del 26/04/2012;
- variante al Documento di Piano del PGT (variante n.1 Piano di Lottizzazione "*Molini 4*") approvata con DCC 32 del 03/07/2012, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 33 del 16/08/2012;
- variante al Piano delle Regole del PGT (SUAP Camping GAZ Italia SRL) approvata con DCC 45 del 28/09/2012, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 46 del 14/11/2012;
- variante al Piano delle Regole del PGT (SUAP Ventidue SAS) approvata con DCC 42 del 24/11/2014, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 2 del 07/01/2015;
- variante al Piano di Governo del Territorio (varianti e Rettifiche) approvata con DCC 5 del 27/01/2015, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 19 del 06/05/2015;
- 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 28 del 12/06/2018, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 10 del 04/03/2020;
- Variante PGT del COMUNE DI LONATO DEL GARDA - Piano attuativo per il recupero dell'edificio sito in località Lido di Lonato, in Via Catullo n.12 mediante demolizione totale e ricostruzione di un immobile residenziale e la riqualificazione di un tratto stradale della via pubblica Catullo, approvata con DCC 55 del 29/07/2019, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 43 del 23/10/2019;
- Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, approvata con DCC 25 del 10/07/2020, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 44 del 28/10/2019;
- Variante per SUAP del COMUNE DI LONATO DEL GARDA - SUAP SOTTOVENTO snc, approvata con DCC 23 del 10/07/2020, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 2 del 13/01/2021;
- P.Att variante al PGT del COMUNE DI LONATO DEL GARDA - 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 56 del 04/12/2020, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 6 del 10/02/2021;
- Correzione di errori materiali o rettifica (art. 13, comma 14bis, l.r. 12/2005) approvata con DCC 28 del 22/06/2021, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 51 del 22/12/2021.

3 INQUADRAMENTO DELL'AREO OGGETTO DELLA VARIANTE AL PGT

3.1 LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE

Il territorio amministrativo del comune di Lonato d/G 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. Confina a nord con in comuni di Bedizzole, Padenghe s/G, Calvagese d/R, a sud con Castiglione d/S (MN), Cavriana (MN), Solferino (MN), a sud est con Pozzolengo, a est con Desenzano d/G, a ovest con Calcinato e per un breve tratto di 350 metri circa si affaccia sulla sponda occidentale del Lago di Garda creando una piccola zona balneare denominata "*Lido di Lonato*".



Grosso centro agricolo-industriale, sviluppatosi nella zona sud occidentale dell'anfiteatro morenico del Lago di Garda, Lonato d/G è caratterizzato, a ovest e a sud, da un territorio morfologicamente pianeggiante, mentre verso est e sud est da un paesaggio collinare contraddistinto da rilievi particolarmente dinamici.



Il paesaggio prevalente, di fatto, è tipico dell'ambiente collinare morenico benacense, con quote che vanno dal livello del lago (65 m s.l.m.) ai 283 m s.l.m. del Monte Falò; sono presenti anche estesi settori di pianura intramorenica interposti a rilievi collinari costituenti i diversi ordini delle cerchie dell'anfiteatro.

Nel complesso, nonostante l'inevitabile modifica del territorio dovuta alla crescita urbana, si tratta di un paese che nel corso dei secoli è riuscito a mantenere la propria vocazione agricola, tramandando un territorio che rispecchia le tipiche caratteristiche del paesaggio agrario bresciano, con il sistema di cascine che costella la pianura e la fitta rete di fossi e di alberature che perimetrano i campi.



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 del Garda Classico che comprende circa 550 ettari di vigneti e si sviluppa sulle colline della riva occidentale del lago, tra il Comune di Limone sul Garda e quello di Pozzolengo.

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.

Il Comune 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.

Il territorio amministrativo di Lonato d/G risulta interessato da una rete idrografica ridotta e poco articolata, con un vasto ambito collinare in cui trovano sede alcuni elementi idrografici naturali (tra i quali il Rio Maguzzano e la Fossa del Redone) ed un ambito di pianura interessato da una rete artificiale di corsi d'acqua canalizzati ad uso irriguo di cui il Canale d'Arnò (o Roggia Lonata), il Vaso Serio e la Roggia Calcinata costituiscono gli elementi più importanti.

Il reticolo idrografico appare inoltre poco gerarchizzato, con aste di lunghezza limitata che sottendono versanti generalmente poco acclivi. Fra queste, l'unica ad appartenere al Reticolo Principale è la Fossa del Redone, che ha origine nell'area di località Fornace dei Gorghi e corre nel settore meridionale del territorio comunale, per poi confluire nel Fiume Mincio in territorio mantovano, mentre la rete idrografica minore risulta costituita dal Rio Maguzzano, dal Rio di località Cuccagna (Sedena), dal Rio di San Cipriano (Sopra e Sotto), dal Rio Monte Mario e dal Rio Esenta.

L'assetto idrogeologico e le caratteristiche orografiche del territorio determinano la presenza di corsi d'acqua con andamento irregolare che prendono origine da estese zone di affioramento della falda freatica in corrispondenza delle piane intramoreniche (torbiere e zone umide) o alla base dei versanti morenici (sorgenti).

Il progetto proposto dallo SUAP consiste nella realizzazione di un edificio produttivo sui mapp. 43 e 500 del F.26, in ampliamento all'attività produttiva esistente, con “H1 – Altezza del fronte” pari a mt. 21,00, mediante modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, relativamente agli ambiti “P1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva”.

La ditta è in fase di espansione ed ha una seria necessità di ampliare la propria attività con l'edificazione di un nuovo capannone artigianale che accolga ulteriori linee di produzione e un nuovo magazzino automatico a servizio delle lavorazioni con un'altezza del fronte pari o maggiore di m. 21,00” mentre lo strumento urbanistico vigente prevede nell'area produttiva di cui trattasi un'altezza massima pari a 12,50.

L'area di proprietà (con riferimento ai mappali 43 e 500) ha una superficie di mq 45.600 interamente azionata come “P1 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva”.

La destinazione d'uso, indici e rimanenti parametri devono intendersi quelli stabiliti dalle NTA del PDR vigente ed in salvaguardia per la zona P1.

Sotto il profilo ambientale e dalla “tavola dei vincoli”, che la zona non è sottoposta a vincolo ambientale, mentre risulta interessata parzialmente dalla fascia di rispetto ferroviario e dalla fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore.



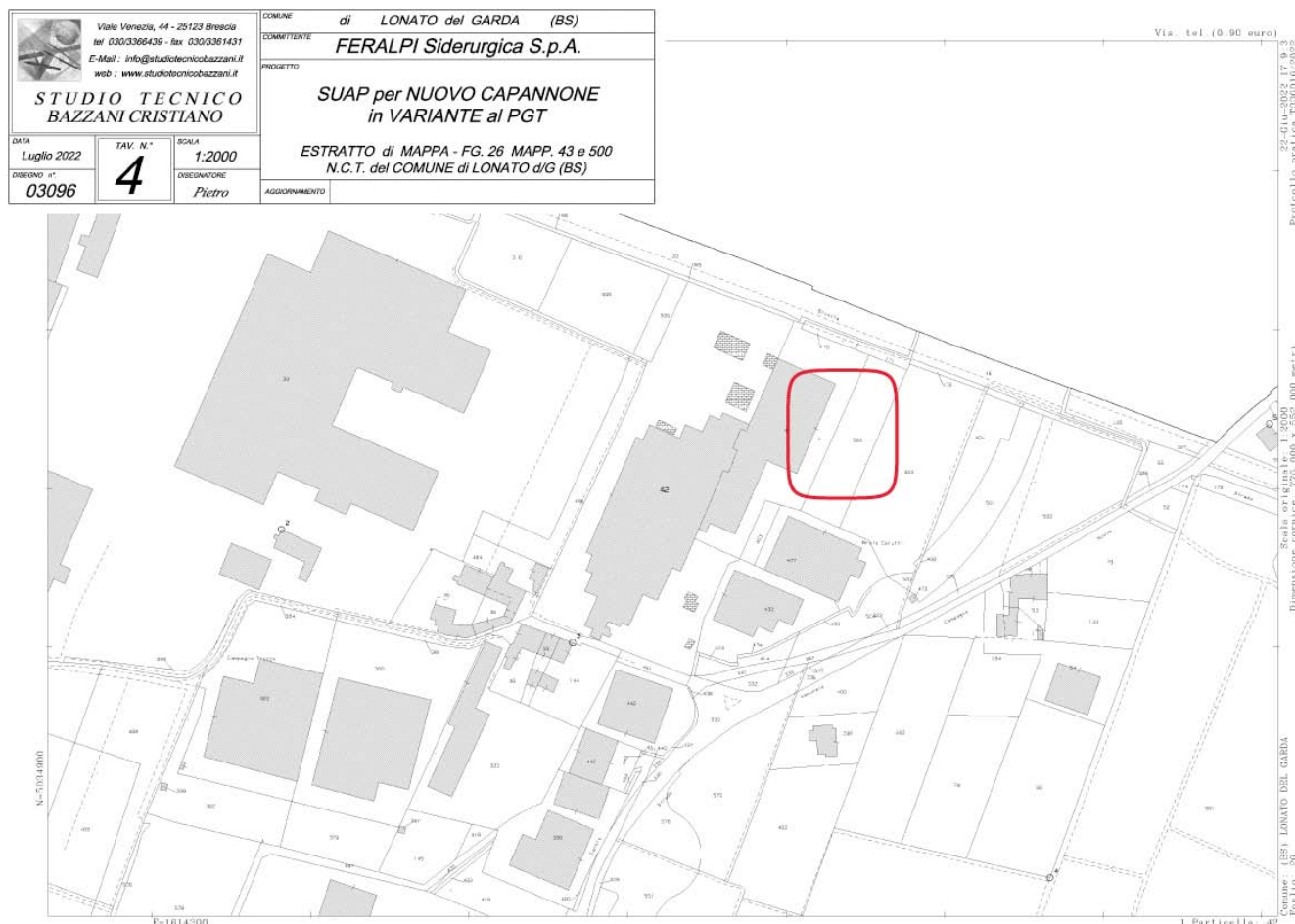
Documentazione fotografica dell'area oggetto di SUAP.





3.2 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di SUAP oggetto della presente relazione è finalizzata all'analisi di un intervento di nuova costruzione di un capannone in carpenteria metallica tamponato alle pareti e chiuso in copertura con lamiera coibentata avente una superficie lorda complessiva di m² 1'530,46 (m. 25,035 x m. 61,14) e un'altezza massima del fronte di m. 20,00, da realizzarsi sui mapp. 43 e 500 del F.26.



La richiesta di una maggiore altezza del fronte deriva dal fatto che:

- la committente si è insediata nel Comune di Lonato del Grada alla fine degli anni '60 in via Campagna di Sopra ed è dislocata su un'area individuata dal PGT vigente a destinazione "P1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva", la stessa area ha un'estensione di m² 42'446,18.
- la committente è specializzata nello studio, nella progettazione, nella produzione, nell'installazione, nella commercializzazione e vendita di macchine, impianti, attrezzature, prodotti industriali, nel campo siderurgico, meccanico e ambientale ecc di media e grande dimensione.
- La committente dà molta importanza alla progettazione e allo sviluppo di nuove tecnologie perseguendo la continua innovazione di prodotto e di processo nonché nella realizzazione di manufatti e macchinari all'avanguardia tecnologicamente e nel pieno rispetto dell'ambiente.
- la committente è in fase di forte espansione commerciale in Italia e all'estero e di conseguenza ha una seria necessità di ampliare la propria attività con la produzione e la lavorazione di pezzi meccanici di grandi dimensioni e di conseguenza, per far ciò, ha la necessità di edificare un nuovo capannone il quale possa accogliere le ulteriori linee di produzione che dovranno essere messe a disposizione per la realizzazione di nuovi prodotti e di un nuovo magazzino automatico al servizio delle lavorazioni.

L'azienda COMECA TECNOLOGIE S.p.A. Fondata nel 1969, oggi realizza impianti ed equipaggiamenti per industria dell'acciaio, industria dei metalli non ferrosi, nonché in ambiti legati al settore energetico.

I principali prodotti e lavorazioni effettuate dall'azienda si possono così sintetizzare:

Impianti di trattamento fumi e recupero energetico

- Progettazione, consulenza e misurazioni in campo
- Impianti trattamento fumi completi
- Impianti di abbattimento diossine con carboni attivi
- Trattamento fumi primari, tubazioni raffreddate acqua e vapore (PED)
- Torri di raffreddamento
- Cappe di aspirazione fumi secondari
- Cicloni verticali e assiali
- Filtri a maniche, ventilatori e camini
- Impianti di recupero energetico da fumi primari

Impianti, macchinari e ricambi per acciaierie e colata continua

- Forni elettrici ad arco EAF
- Forno siviera (LF)
- Dog House
- Siviere, ceste carica rottame e casse per scoria
- Carri
- Cassetto siviera
- Attrezzature per colata continua
- Rifilettatura elettrodi EAF e LF

Macchinari e ricambi per linee di laminazione

- Gabbie di laminazione
- Sistemi di raffreddamento controllato per tondo
- Attrezzature complementari di guida e trasporto per impianti di laminazione
- Lavorazione cilindri di laminazione ghisa, acciaio, carburo di tungsteno
- Ricambi per linee di laminazione

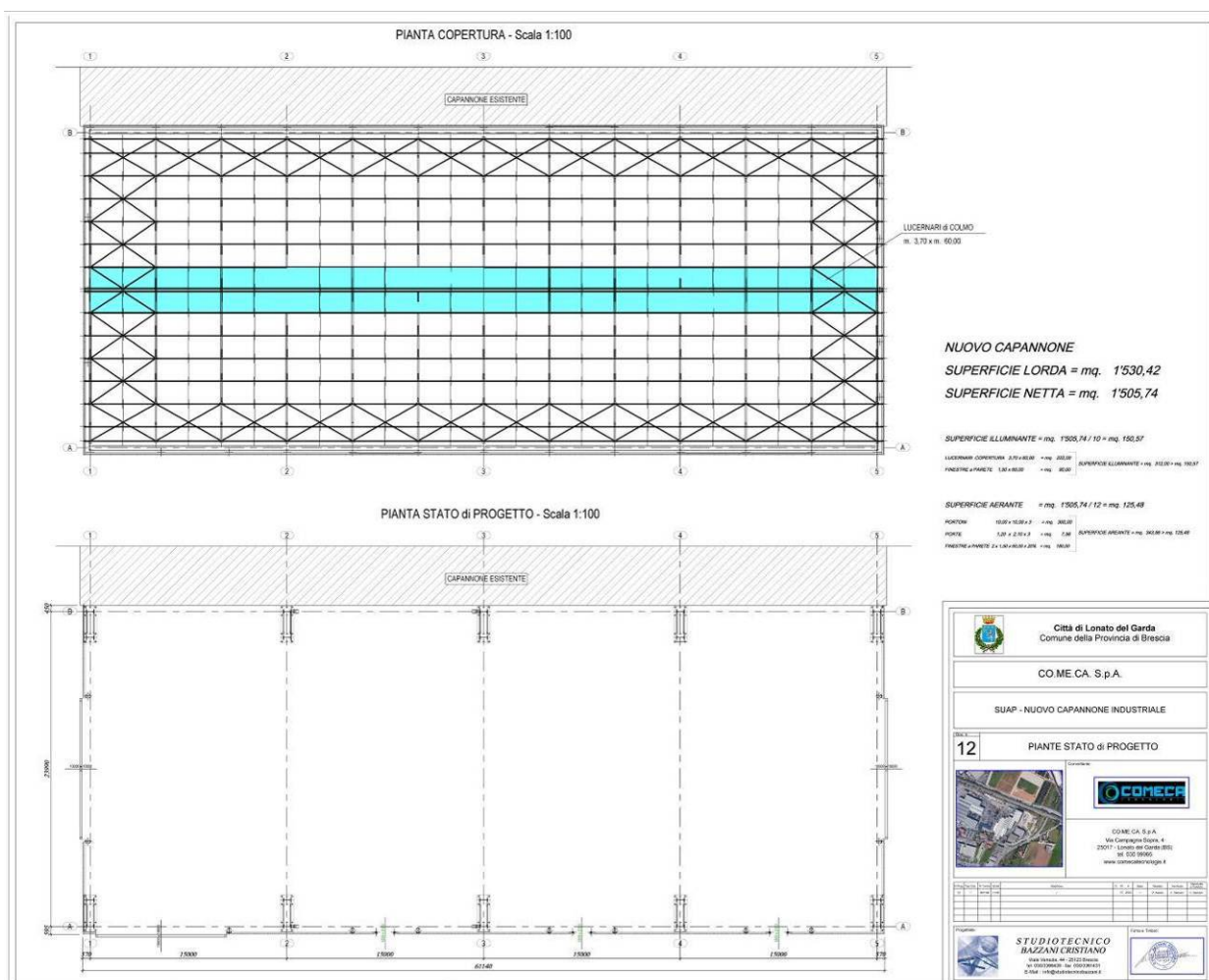
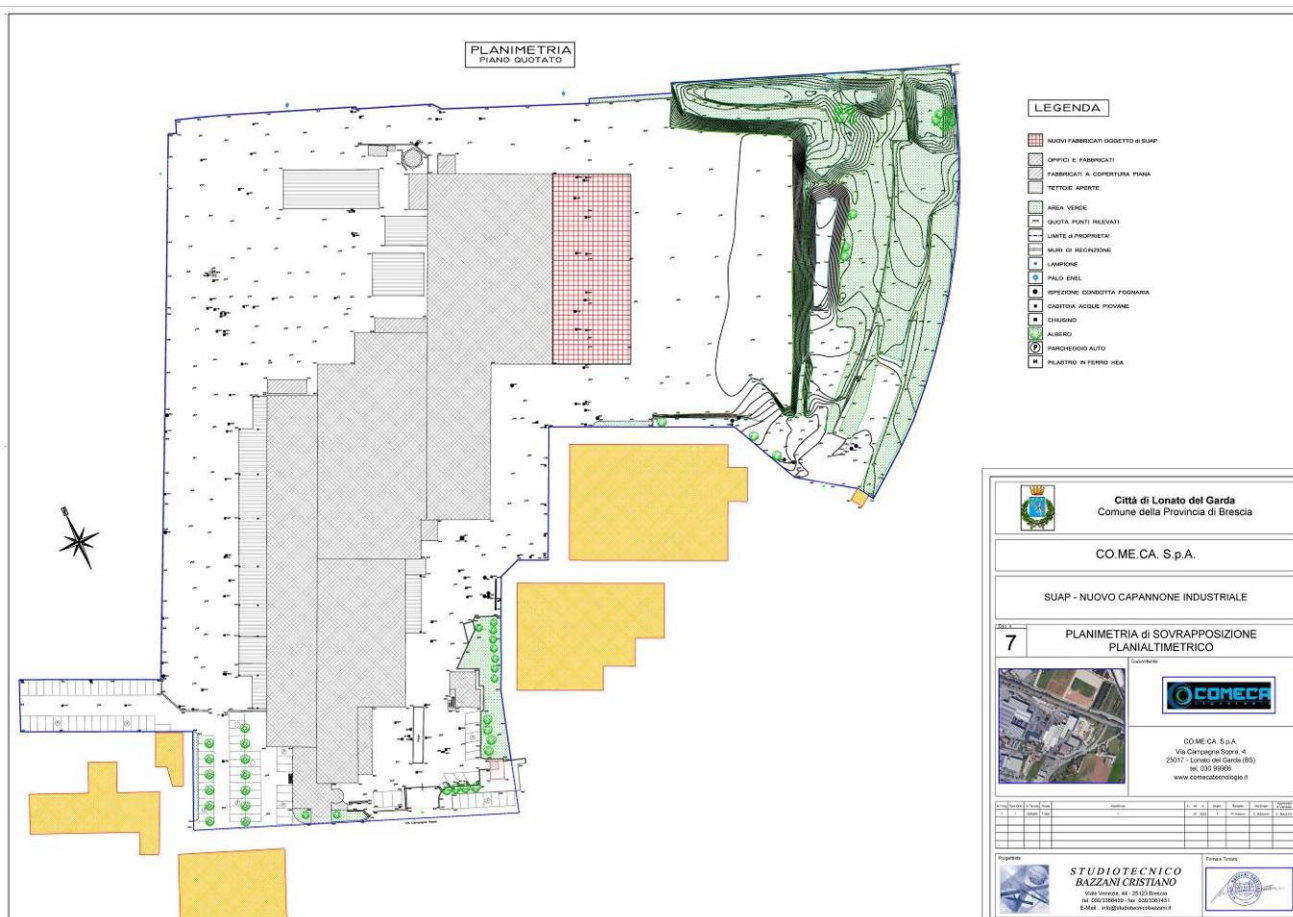
Altre realizzazioni

- Lavorazioni meccaniche
- Lavorazioni di carpenteria pesante acciaio, acciaio inox
- Attrezzature di sollevamento
- Serbatoi in acciaio al carbonio, acciaio inox certificati PED
- Costruzione e manutenzione macchinari

Il presente progetto assoggettato a SUAP prevede una modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, relativamente agli ambiti "P1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva" attraverso l'introduzione di una norma specifica assoggettata a SUAP.

Si specifica che la destinazione d'uso, indici e rimanenti parametri sono da intendersi quelli stabiliti dalle NTA del PDR vigente ed in salvaguardia per la zona P1.

Si riportano di seguito gli estratti del progetto proposto con lo SUAP oggetto della presente relazione.



Di seguito si riporta in estratto la normativa del Piano delle Regole vigente relativa all'ambito di SUAP e in **azzurro grassetto** la proposta di modifica alle NTA.

ART. 37 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (P1)

37.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente produttive di carattere artigianale ed industriale delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali in ambiti urbanisticamente dedicati e consoni al sistema di contesto.
2. Gli alloggi riservati al personale di custodia o al titolare dell'attività dovranno avere un vincolo di pertinenzialità dell'edificio destinato all'attività produttiva registrato e trascritto.
3. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano alle aree definite "Aree di Decollo".

37.2 Indici

Volume	IT	mc/mq	
	IF	mc/mq	
	Volume predefinito	mc	
SL	IT	mq/mq	
	IF	mq/mq	1,00
	Superficie lorda predefinita	mq	
SCOP	IC	% ST	
		% SF	50
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20	% SL	40
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20	% SL	20
	SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse	% SL	33
	SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi	% SL	
Incremento lotti saturi	SL	%	10
	SA	%	
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	12,50
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	16,67
	H3 - altezza urbanistica	m	3,00

37.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Per l'ambito contrassegnato alla voce "SUAP Feralpi" è consentito l'intervento di ristrutturazione e ampliamento degli uffici in deroga alle norme relative l'arretramento stradale previsto dal PdR vigente, secondo quanto indicato dal progetto "SUAP Feralpi Siderurgica spa", ai sensi dell'art. 5 del DPR 20 ottobre 1998 n. 447, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 26 Aprile 2011, in variante al PGT. Fatto salvo quanto disposto dall'art. 97, comma 5 bis della LR 12/05 e s.m.i.
3. Nell'ambito contrassegnato al numero 8 è ammessa un'altezza massima del fronte non superiore a 14,00 m.

....omissis.....

12.Ambito 11 (località: Colombè)

Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici																									
Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento								Servizi pubblici													
		QM	SDM mq SL	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere								
											a)	b)	c)	b)	d)	b)	a, u	l	i						
																				mq SL	%	mq SL	%	mq SL	%
Complesso per uffici	3a	A	50	1	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA			
Studio professionale	3b	A	50	1	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA			
Ufficio complementare ad altra attività	3c	A	30	1	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA			
Esercizio di vicinato	4a	A	80	250 SV (4)	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA			
Media distribuzione di vendita	4b	A	100	2.500 SV (4)	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	150	100	1	150	100	1	1	A	A	NA			

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

Sono fatti salvi gli indici previsti al comma 2 del presente articolo

13.Ambito 12 (località: Colombè)

Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Destinazioni d'uso degli edifici		Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento							Servizi pubblici																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
			QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità			Esecuzione opere																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
												a)		b)		c)		b)		b)		e)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
												mq	% SL	% SL	% SL	mq	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL	% SL

14.Ambito 13 (località: Via Mantova)

Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici																						
Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento								Servizi pubblici										
		QM	SDM mq SL	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere					
											a)		b)		c)		d)		e)			
											ness.	% SL	% a	ngic.	% SL	% c	% SL	% d	a.u.	l	ll	
Esercizio di vicinato	4a	A	100	250 SVes	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	150	100	1	150	100	1	1	A	A	NA
Media distribuzione di vendita	4b	A	100	2.500 SVes	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	150	100	1	150	100	1	1	A	A	NA
Centro commerciale	4d	A	100	2.500 SV/le	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	150	100	1	150	100	1	1	A	A	NA

Sono fatti salvi gli indici previsti al comma 2 del presente articolo.

Le presenti disposizioni integrano quanto definito al successivo comma 4 del presente articolo.

La presente previsione urbanistica dovrà essere sottoposta a ulteriori valutazioni alla procedura di VAS in sede di pianificazione attuativa, con particolare riferimento ai temi inerenti l'accessibilità dell'area e alla strutturazione eco-paesistica e degli effetti cumulativi rispetto alle previsioni del contesto

15.Per l'ambito appositamente perimetrato e rubricato al n. 14 presso le cartografie operative del PdR è ammessa la riconversione ai fini residenziali (residenza di servizio dell'attività principale insediata) delle SL direzionali esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

16.Ambito PIANO ATTUATIVO "FERALPI 1"

SC:

H massima alla via del carroponete:

Destinazione:

Modalità attuativa:

Standard indotto:

Standard di qualità:

(località: Via Carlo Nicola Pasini)

8.853,59 mq (comprensiva delle preesistenze)

13,50 m

produttiva

Piano Attuativo

20% SL

Dovrà essere realizzata la rotatoria fra Via Molini e Via Statale come indicato dagli elaborati operativi del Piano dei Servizi.

17. L'ambito territoriale individuato nelle tavole grafiche del Piano delle Regole come SUAP COMECA è normato e disciplinato dal relativo progetto di SUAP approvato con DCC n° .. del .././202x, fatti salvi i criteri di decadenza dettati dall'articolo 97, comma 5-bis della LR 12/2005 e s.m. e i.. In caso di avvenuta decadenza del SUAP approvato la destinazione urbanistica dell'ambito oggetto di intervento rimane quella vigente alla data precedente l'avvio del procedimento relativo al SUAP medesimo.

37.4 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

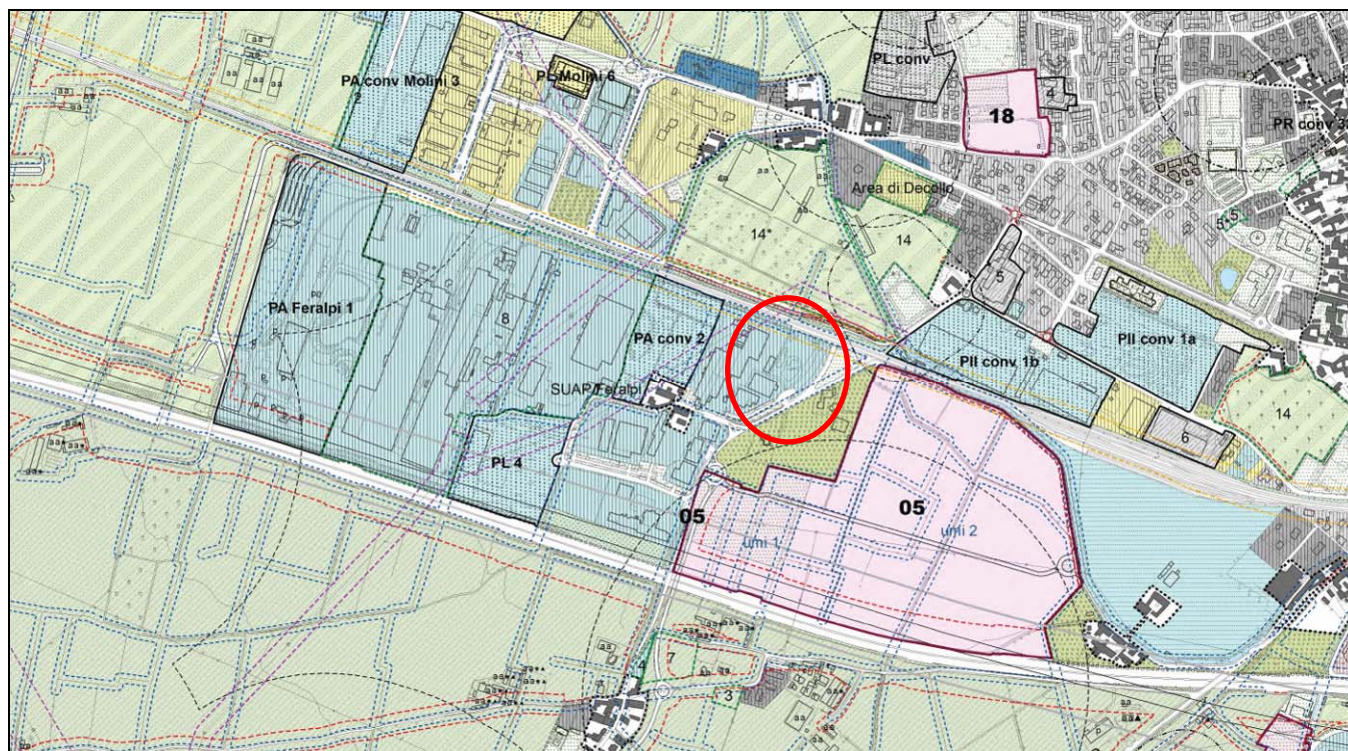
Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici											
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere					
													mq ab.	% SL	mq ab.	% SL	mq ab.	% SL	a u	I	I			
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza di servizio	1d	A	30	150 al	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	30	1	50	1	1	1	1	1	NA	NA	NA	
	Resid. non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	A	P	1	PdC	PdC	PdC	PA	1	1	1	SP in funzione al cambio di destinazione										1	1
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	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*	50	1	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA	
	Studio professionale	3b	A+	100	1	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA	
	Ufficio complementare ad altre attività	3c	A	20	1	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA	
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	20	250 SV es	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA	
	Media distribuzione di vendita	4b	A	30	2500 SV at	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	150	100	1	150	100	1	1	A	A	NA	
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	A	100	2500 SV at	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA	
	Pubblico esercizio	4f	A	20	1	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	200	100	1	200	100	1	1	A	A	NA	
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato di servizio	5b	A	20	1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	1	20	100	1	1	1	1	1	A	A	NA	
	Attività non riconosciute negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato e industria	5d	A	100	1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	1	20	100	1	1	1	1	1	A	A	NA	
	Commercio all'ingrosso	5e	A	100	1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	1	20	100	1	1	1	1	1	A	A	NA	
	Deposito a cielo aperto	5f	A	100	1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	1	20	100	1	1	1	1	1	A	A	NA	
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività agrituristiche	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Parcheggi privati	7b	A	100	1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

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 gli ambiti 1 e 3 PdR; solo per l'ambito 3:
QM=100%
+*: esclusivamente per l'ambito 3 PdR

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

Di seguito si riporta un estratto dell'azzoneamento del Piano delle Regole vigente e proposto in variante.



IL SISTEMA PRODUTTIVO

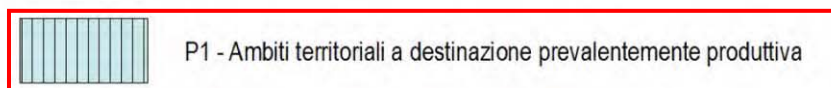
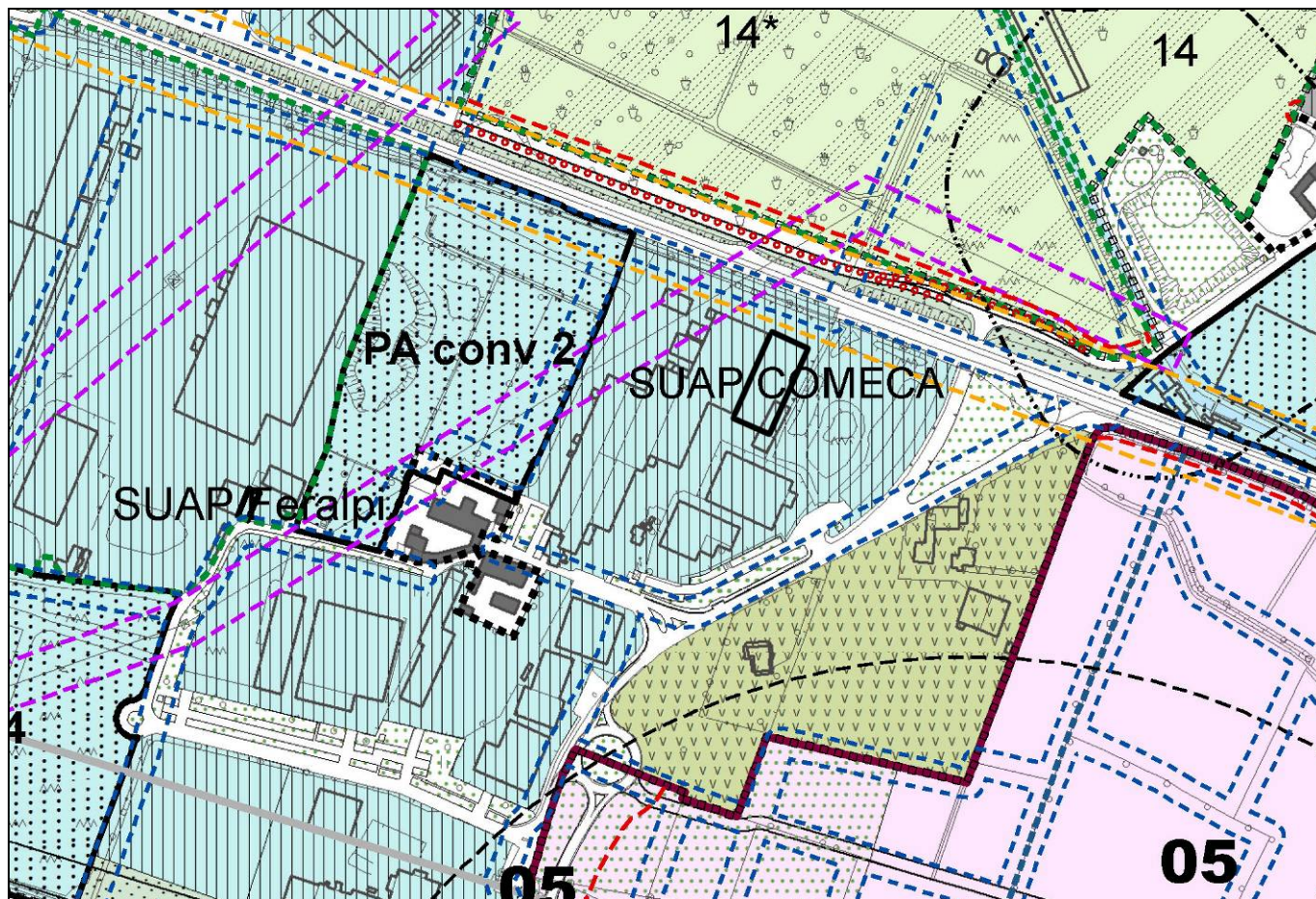


Tavola Azzoneamento PdR vigente



IL SISTEMA PRODUTTIVO

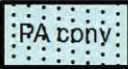
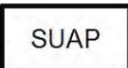
	P1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva
	P3 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da pianificazione attuativa in itinere
	Sportelli unici per le attività produttive

Tavola Azzonamento PdR proposta in variante

Di seguito si riporta una sintesi dello stato di fatto delle aree interessate dalla proposta di SUAP.

Destinazione urbanistica prevista dal PGT vigente: P1 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva.

Destinazione urbanistica proposta in variante: P1 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva.) assoggettate a SUAP.

Estensione: 42.446,18 mq [Superficie Territoriale comparto Piano di Recupero (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva della superficie)].

Ubicazione: il comparto relativo alla proposta di SUAP si colloca nel settore centrale del territorio amministrativo del Comune di Lonato del Garda in via Campagna Sopra.

Stato dei luoghi: l'ambito oggetto della proposta di SUAP è caratterizzata dal punto di vista morfologico da aree pianeggianti.

Sensibilità paesistica: l'Analisi Paesistica comunale classifica le aree oggetto della proposta di SUAP interamente in *classe 4 – sensibilità paesistica alta*.

Fattibilità geologica: lo Studio geologico comunale, nella *Carta di fattibilità per l'applicazione delle norme geologiche di piano* individua le aree in classe 1 – *Fattibilità senza particolari limitazioni*.

1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri. In questa classe ricadono le aree per le quali non esistono limitazioni di carattere geomorfologico (aree subpianeggianti, poco inclinate, ecc.) idrogeologico (assenza di acquiferi ad elevata vulnerabilità), o geotecnico (terreni di fondazione con caratteristiche geotecniche non scadenti) per l'urbanizzazione o la modifica della destinazione d'uso.

Si raccomanda che anche in questa classe, così come su tutto il territorio comunale, che gli interventi siano corredati da una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/08 e basata su adeguate indagini geognostiche di dettaglio 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. Si dovrà sempre verificare la presenza in superficie di eventuali unità geotecniche scadenti o materiali di riporto e dovranno eventualmente essere attuati idonei approcci progettuali.

Si raccomanda di prevedere ogni necessaria precauzione relativa alla protezione delle falde superficiali, soprattutto in considerazione della loro potenziale interazione con gli acquiferi medi e profondi captati per l'alimentazione della rete dell'acquedotto comunale.

Per qualsiasi intervento di nuova edificazione o ampliamento previsto sull'intero territorio comunale si richiede uno studio idrogeologico per la determinazione delle caratteristiche di permeabilità dei terreni, allo scopo di consentire laddove possibile, lo smaltimento delle acque di pioggia raccolte dalle superfici impermeabili per diretta infiltrazione nel terreno.

Interferenze vincoli: le aree oggetto di SUAP non sono incluse nel *Limite rispetto ferroviario e nelle fasce di rispetto definite dallo studio relativo al RIM*.

4 ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Di seguito si riporta un prospetto sintetico delle principali interferenze relativamente alla proposta variazione al Piano delle Regole con le tematiche di interesse ambientale rilevate rispetto ai principali strumenti di pianificazione sovraordinata.

PTCP RETE ECOLOGICA REGIONALE	<i>NON si è rilevata alcuna interferenza. [codice settore 152 – Padenghe sul Garda]</i>
PTCP STRUTTURA E MOBILITÀ TERRITORIALE (TAV. 1.2)	A nord dell'ambito si rileva la presenza della Linea della ferrovia alta velocità/alta capacità (AV/AC).
PTCP AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO (TAV. 2.2)	Nessuna interferenza
PTCP FENOMENI DI DEGRADO DEL PAESAGGIO A REALI A RISCHIO DI DEGRADO DI FASCE (TAV. 2.3)	Dispersione insediativa/Urbanizzazione diffusa
PTCP FENOMENI DI DEGRADO DEL PAESAGGIO ELEMENTI PUNTUALI DEGRADATI E A RISCHIO DI DEGRADO (TAV. 2.4)	Insediativo: Aree degradate non utilizzate e non vegetate
PTCP PAESAGGI DEI LAGHI INSUBRICI (TAV. 2.5)	Insediativo: Aree degradate non utilizzate e non vegetate
PTCP RETE VERDE PAESAGGISTICA (TAV. 2.6)	Ambiti dei paesaggi rurali di transizione, Aree degradate non utilizzate e non vegetate
PTCP TUTELE PAESAGGISTICHE (TAV. 2.7)	Ambiti di criticità Morene del Garda e fiume Chiese (PPR, Indirizzi di tutela – Parte I)
PTCP AMBIENTE E RISCHIO (TAV. 3.1)	Aree di ricarica potenziale gruppo A e B.
PTCP INVENTARIO DEI DISSIDI (TAV. 3.2)	<i>NON si è rilevata alcuna interferenza.</i>
PTCP PRESSIONI E SENSIBILITÀ AMBIENTALE (TAV. 3.3)	Barriere insediative: Ambiti a prevalente destinazione produttiva Fasce di ambientazione delle infrastrutture limitatamente nella zona a nord Ambiti produttivi sovracomunali (APS)
PTCP RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (TAV. 4)	Ambiti urbani e periurbani preferenziali ricostruzione ecologica diffusa
PTCP AMBITI AGRICOLI STRATEGICI (TAV. 5)	<u>L'area di SUAP non è classificata Ambiti Agricoli Strategici.</u>
PIANO D'INDIRIZZO FORESTALE	<i>NON si è rilevata alcuna interferenza.</i>

4.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Il principale strumento urbanistico a livello regionale è rappresentato dal Piano Territoriale Regionale (PTR) 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 PTR ha anche effetti di Piano Territoriale Paesaggistico. La Regione Lombardia ha prima adottato, con deliberazione di Consiglio Regionale del 30 luglio 2009, n. 874 "Adozione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21 LR 11/03/2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio")", ed in seguito ha approvato il Piano Territoriale Regionale, con deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 19 gennaio 2010, n. 951, "Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Territoriale Regionale adottato con DCR n. 874 del 30 luglio 2009 - approvazione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21, comma 4, LR 11 marzo 2005 "Legge per il Governo del Territorio")". Il Piano Territoriale Regionale, 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 il Consiglio Regionale della Lombardia, con deliberazione n. 56 del 28 settembre 2010, pubblicata sul BURL n. 40, 3° SS dell'8 ottobre 2010 ha approvato le modifiche e le integrazioni al Piano Territoriale Regionale. Come previsto dall'articolo 22 della LR 12/2005 il PTR è stato poi aggiornato annualmente mediante il programma regionale di sviluppo, ovvero mediante il documento strategico annuale:

- l'aggiornamento 2011 è stato approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 276 del 8 novembre 2011, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 48 del 1 dicembre 2011;
- l'aggiornamento 2012/2013 è stato approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 78 del 9 luglio 2013, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 30 del 23 luglio 2013.

Il Consiglio regionale ha approvato l'aggiornamento annuale del Piano Territoriale Regionale (PTR), inserito nel Documento di Economia e Finanza Regionale DEFR 2014 Aggiornamento PRS per il triennio 2015-2017, DCR n.557 del 9/12/2014 e pubblicato sul BURL SO n. 51 del 20/12/2014. L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) costituisce il primo adempimento per l'attuazione della Legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", con cui Regione Lombardia ha introdotto un sistema di norme finalizzate a perseguire, mediante la pianificazione multiscalare - regionale, provinciale e comunale - le politiche in materia di consumo di suolo e rigenerazione urbana, con lo scopo di concretizzare sul territorio il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero. Tale integrazione si inserisce nell'ambito del procedimento di approvazione della Variante finalizzata alla revisione del Piano Territoriale Regionale (PTR) comprensivo del PPR (Piano Paesaggistico Regionale) e si inquadra in un percorso più ampio in cui Regione Lombardia promuove contestualmente anche la revisione della Legge per il governo del territorio (LR 12 del 2005). I contenuti dell'Integrazione PTR sono stati proposti dalla Giunta regionale nel gennaio 2016 e, a seguito della consultazione pubblica VAS, sono stati definiti nel dicembre 2016 e trasmessi al Consiglio regionale per l'adozione, avvenuta a maggio 2017.

Con D.C.R. n. 411 del 19 dicembre 2018 il Consiglio regionale ha adottato l'integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo; tale integrazione al piano regionale ha acquisito efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019). Pertanto allo stato attuale, i PGT e relative varianti adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono risultare coerenti con criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

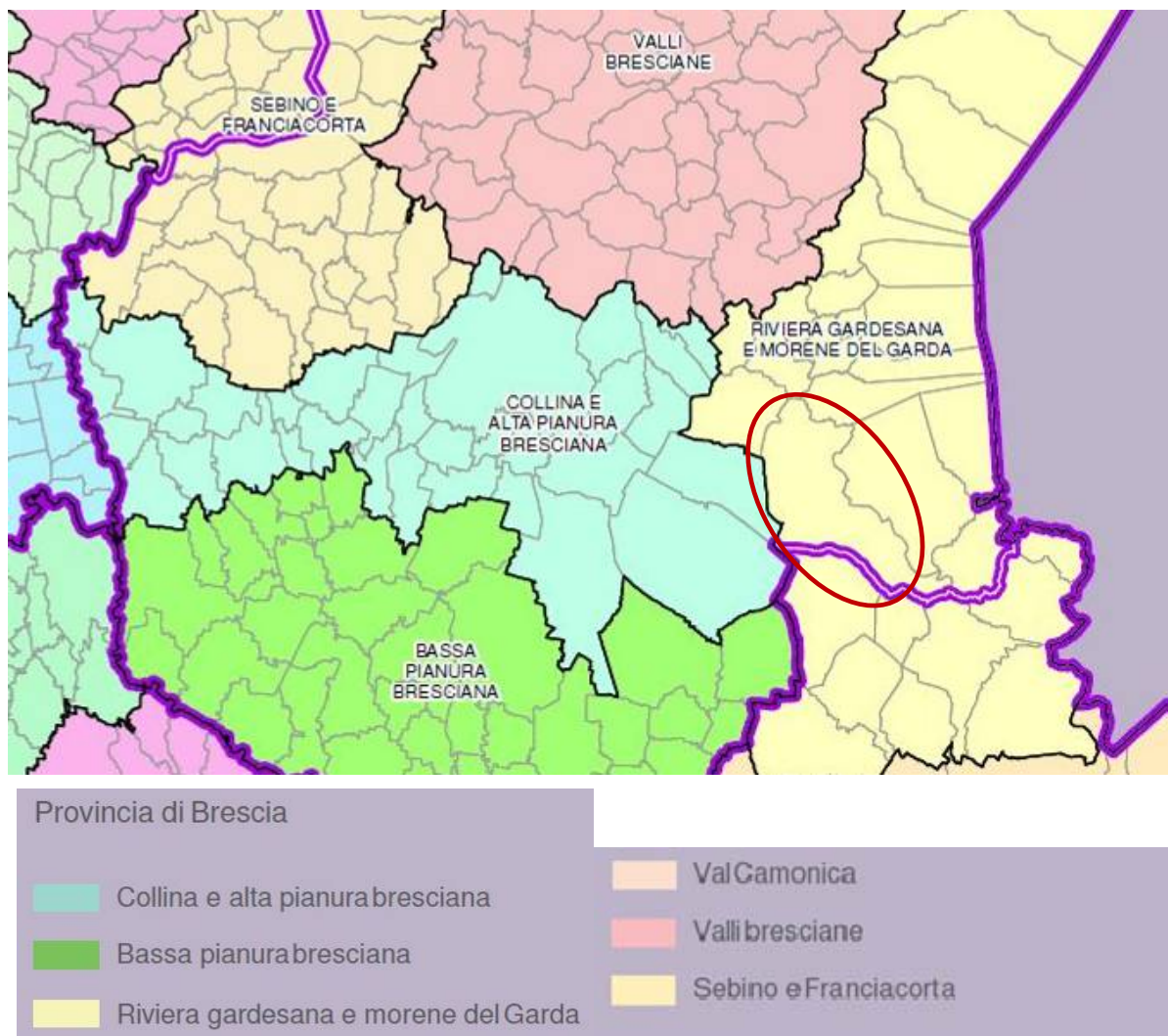
Il progetto di Integrazione del PTR è stato elaborato sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli: è stata stimata l'offerta insediativa derivante dalle previsioni urbanistiche dei PGT (fonte PGTWEB) e la domanda potenziale di abitazioni nel medio-lungo periodo (fonte ISTAT). L'eccedenza di offerta ha orientato la determinazione della soglia di riduzione del consumo di suolo.

La soglia di riduzione del consumo di suolo è calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali degli Ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della l.r. n. 31 del 2014), da ricondurre a superficie agricola o naturale.

All'interno dell'integrazione del Piano, il territorio lombardo è stato suddiviso in 33 ambiti territoriali omogenei (ATO), articolazioni territoriali espressione di ambiti relazionali, caratteri socio-economici, geografici, storici e culturali omogenei, adeguati a consentire l'attuazione dei contenuti della L.R.31/14, e, più in generale, lo sviluppo di politiche e l'attuazione di progetti capaci di integrare i temi attinenti al paesaggio, all'ambiente, alle infrastrutture e agli insediamenti.

In particolare il territorio di Lonato del Garda è stato inserito all'interno dell'ambito della "riviera gardesana e morene del Garda", di cui si riportano i criteri e gli indirizzi del piano:

"L'indice di urbanizzazione dell'ambito (11,0%) è allineato all'indice provinciale (11,6%). Pur in presenza di indici di urbanizzazione non elevati, derivanti dalla scarsa disponibilità di suolo utilizzabile, la condizione critica della conurbazione posta lungo le sponde del lago è efficacemente descritta dall'indice del suolo utile netto della tavola 05.D1. La qualità dei suoli è elevata nelle porzioni moreniche peri-lacuali, dove sono presenti le colture di pregio della riviera (limonaie del Garda, oliveti, vigneti, frutteti) (tavola 05.D3 e tavola 02.A3). Nella porzione morenica sono presenti le maggiori previsioni di consumo di suolo, a destinazione prevalentemente residenziale (tavola 04.C2), che accentuano i caratteri di erosione e dispersione delle aree libere. Gli areali di Salò e Desenzano costituiscono l'epicentro delle potenzialità di rigenerazione, che può assumere un interesse di rilievo regionale in virtù del ruolo svolto dal territorio nel sistema turistico regionale (areali n°18 - tavola 05.D4). In tutta la porzione morenica, laddove sono maggiori le pressioni insediative e i conflitti tra sistema sono più deboli i livelli di tutela ambientale (tavola 05.D2). In questa condizione, la riduzione del consumo di suolo deve essere effettiva, al fine di contenere le pressioni insediative indotte dalla vocazione turistica dei luoghi. Le politiche di rigenerazione saranno attivabili anche con l'ausilio degli strumenti delineati dal PTR per gli areali di rilevanza sovralocale di interesse strategico (areali n° 18 – tavola 05.D4), da dettagliare e sviluppare anche attraverso processi di co-pianificazione (Regione-Provincia-Comuni). La riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione devono essere declinate, anche, rispetto alle gerarchie territoriali dell'ambito e dei poli di gravitazione (Desenzano sul Garda, Salò), con applicazione dei criteri generali dettati dal PTR per le necessità di assetto territoriale (insediamento di servizi o attività strategiche e di rilevanza sovralocale). La ripartizione della soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo può essere differenziata anche rispetto al ruolo svolto nel sistema turistico locale. L'obiettivo primario della politica di riduzione del consumo di suolo deve rimanere quello della tutela dei caratteri paesistici rivieraschi, investiti da intensi processi urbanizzativi, e della produzione agricola di pregio dell'areale. La porzione centrale dell'Ato è ricompresa nella zona A (pianura ad elevata urbanizzazione) di qualità dell'aria di cui alla DGR IX / 2605 del 30/11/2011. In tale porzione la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica. Laddove imprescindibile, il nuovo consumo di suolo dovrà privilegiare localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, prevedendo meccanismi compensativi e/o di mitigazione del sistema ambientale. Gli interventi di rigenerazione e riqualificazione del tessuto urbano dovranno comunque partecipare, più che altrove, alla strutturazione di reti ecologiche locali, anche attraverso la restituzione di aree libere significative. La porzione meridionale dell'Ato è ricompreso nella zona B (pianura) di qualità dell'aria di cui alla DGR IX / 2605 del 30/11/2011. La regolamentazione comunale in materia dovrebbe prevedere incentivi per la realizzazione di edifici che rispondano ad elevati livelli di prestazione energetica, al fine di contenerne le emissioni conseguenti."



Estratto dalla rappresentazione degli ambiti territoriali omogenei (tavola 01)

Per il territorio bresciano, la soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo prevista è tra il 20 e il 25% per le funzioni residenziali e pari al 20% per le altre funzioni urbane (art. 3, comma 1 lett.o, l.r.31/14).

Il PTR costituisce il quadro di riferimento per la programmazione e la pianificazione a livello regionale e comporta anche delle ricadute sulla pianificazione locale. 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. La Regione Lombardia, con il Piano Paesaggistico Regionale (che è parte integrante del PTR), persegue gli obiettivi di tutela, valorizzazione e miglioramento del paesaggio. Di seguito si descrivono le cartografie di Piano rilevanti per quanto concerne lo studio in oggetto e la definizione dei relativi obiettivi.

Lonato del Garda rientra nell'elenco dei Comuni tenuti alla trasmissione del PGT, o sua Variante, in Regione Lombardia, integrato a seguito dell'aggiornamento avvenuto a gennaio 2021.

Un aggiornamento del PTR è stato approvato con d.c.r. n. 766 del 26 novembre 2019 e successivamente pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 50 del 14 dicembre 2019.

Più recentemente, il Consiglio Regionale, con Deliberazione n. XI/2137 del 2 dicembre 2021 ha adottato la Revisione del Piano Territoriale Regionale (PTR), comprensivo del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio (PVP).

Inoltre, con Deliberazione Consiglio regionale 24 novembre 2021 n. XI/2064 «Risoluzione concernente il documento di economia e finanza regionale 2021» (pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 del 7 dicembre 2021) sono stati approvati l'aggiornamento 2021 del PTR e l'Aggiornamento 2021 dell'Integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014.

La Relazione del Documento di Piano del PTR descrive la struttura complessiva del nuovo piano. I temi di nuova attenzione introdotti, con riferimento alle priorità di salvaguardia e preservazione ambientale e paesaggistica del PTR e alle disposizioni del D.Lgs. 42/04 e della L.R. 12/05, riguardano prioritariamente:

- l'idrografia naturale e artificiale, che contraddistingue storicamente la Lombardia come un paesaggio delle acque;
- la rete verde, spesso correlata all'idrografia, che riveste elevate potenzialità in termini di ricomposizione dei paesaggi rurali ma anche di ridefinizione dei rapporti tra città e campagna, di opportunità di fruizione dei paesaggi di Lombardia e di tutela della biodiversità regionale;
- i geositi quali manifestazioni diversificate di luoghi di particolare rilevanza dal punto di vista geologico, morfologico e mineralogico e/o paleontologico;
- i siti inseriti nell'elenco del patrimonio dell'UNESCO, quali rilevanze identitarie di valore sovregionale;
- la rete dei luoghi di contemplazione, percezione e osservazione del paesaggio;
- il tema della riqualificazione delle situazioni di degrado paesaggistico.

Il PTR individua macro obiettivi, principi cui si ispira l'azione del PTR; fanno riferimento alla "Strategia di Lisbona" e sono la declinazione, per la Lombardia, dello sviluppo sostenibile espresso dallo Schema di Sviluppo dello Spazio Europeo:

- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia;
- riequilibrare il territorio lombardo;
- proteggere e valorizzare le risorse della Regione.

I 24 obiettivi del PTR che Regione Lombardia fissa per il perseguimento dei macro obiettivi sul territorio lombardo; sono scaturiti dall'analisi congiunta degli obiettivi settoriali e tratteggiano visioni trasversali e integrate:

- obiettivi tematici sono la declinazione tematica degli obiettivi del PTR. Scaturiscono dall'insieme condiviso degli obiettivi settoriali della programmazione regionale letti alla luce degli obiettivi del PTR.
- obiettivi dei sistemi territoriali, declinazione degli obiettivi del PTR per i 6 sistemi territoriali individuati dal piano.
- linee d'azione del PTR che permettono di raggiungere gli obiettivi del PTR. Possono essere azioni della programmazione regionale che il PTR fa proprie, ovvero linee d'azione proposte specificamente dal PTR.

Di seguito si descrivono le cartografie di Piano rilevanti per quanto concerne lo studio in oggetto e la definizione dei relativi obiettivi.

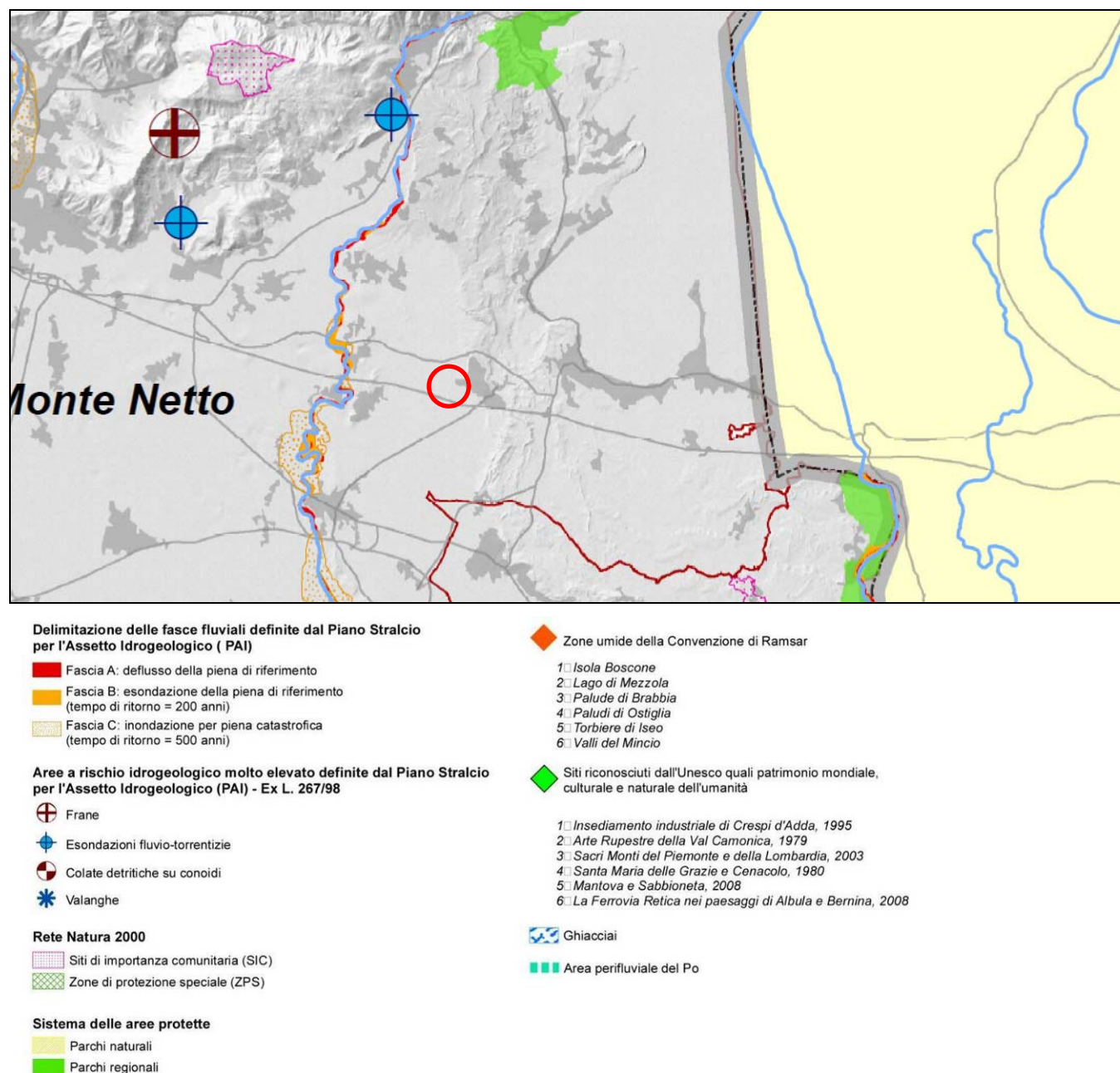
A ZONE DI PRESERVAZIONE E SALVAGUARDIA AMBIENTALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 20 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 (TAV 02)

Il PTR riconosce e rimanda ai diversi piani settoriali e alle specifiche normative il puntuale riconoscimento di tali ambiti e la disciplina specifica, promuovendo nel contempo una forte integrazione tra le politiche settoriali nello sviluppo di processi di pianificazione che coinvolgano le comunità locali. Il PTR inoltre pone attenzione ed evidenzia alcuni elementi considerati strategici e necessari al raggiungimento degli obiettivi di piano tra cui i "Siti di Importanza Comunitari", le "Zone di Protezione Speciale", i "Parchi naturali" ed i "Parchi regionali"; questi elementi rappresentano una risorsa paesaggistica e ambientale di altissimo valore e di elevata notorietà che qualifica in

modo unico il territorio lombardo. Molta parte del territorio regionale presenta caratteri di rilevante interesse ambientale e naturalistico che sono già riconosciuti da specifiche norme e disposizioni di settore che ne tutelano ovvero disciplinano le trasformazioni o le modalità di intervento.

La Tavola n.2 del DdP del PTR per il Comune di Lonato del Garda non evidenzia alcuna interferenza particolare con l'ambito di Variante urbanistica.

Estratto tavola 2 PTR – Zone di preservazione e salvaguardia ambientale



B INFRASTRUTTURE PRIORITARIE PER LA LOMBARDIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 20 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 (TAV 03)

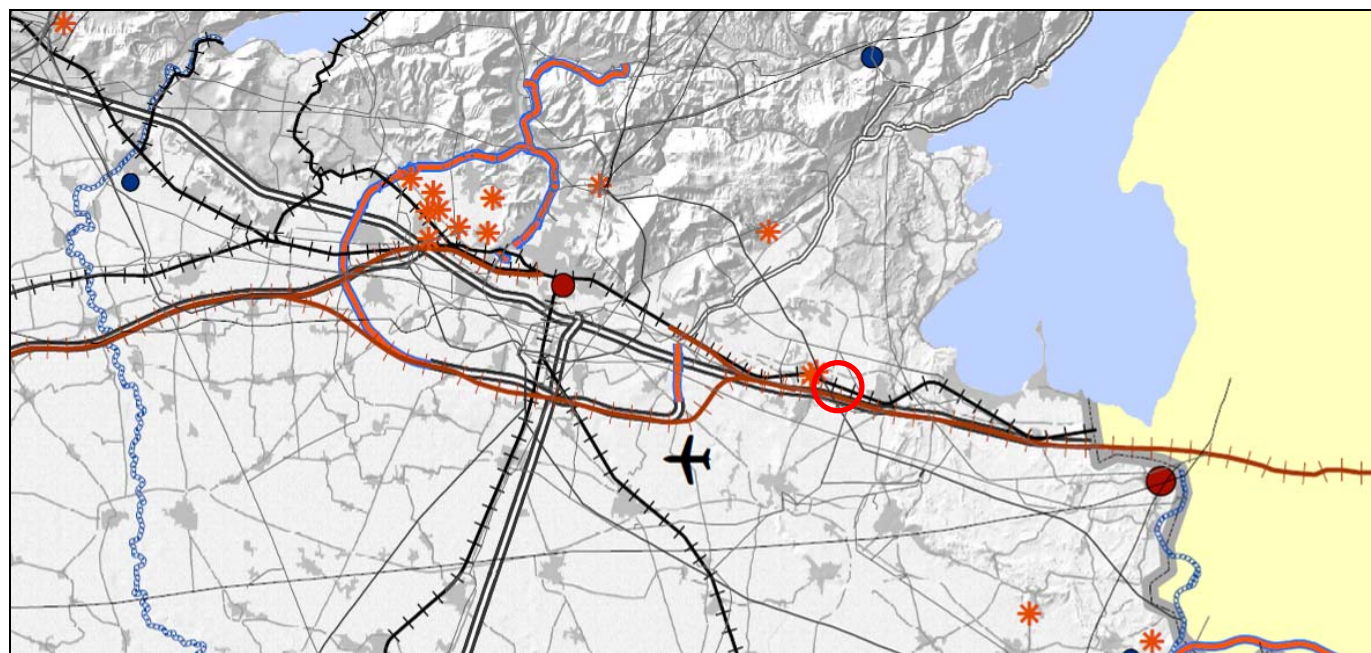
Il PTR individua le infrastrutture strategiche per il conseguimento degli obiettivi di Piano: Rete Verde Regionale, Rete Ecologica Regionale, Rete Ciclabile Regionale, Rete Sentieristica Regionale, Rete dei corsi d'acqua, infrastrutture per la mobilità, infrastrutture per la difesa del suolo, infrastruttura per l'Informazione Territoriale, infrastrutture per la Banda Larga, infrastrutture per la produzione e il trasporto di energia. Come si evince dalla

cartografia di piano alla tavola n. 3, il territorio di Lonato del Garda è caratterizzato dalla presenza di “Elettrodotti alta tensione” ed “Infrastrutture per la mobilità”.

Si sottolinea che per le aree oggetto di Variante urbanistica l'elaborato qui in esame evidenzia che l'ambito si trova nelle immediate vicinanze di ferrovie esistenti.

Contestualmente si specifica che la variante al PGT non ha ad oggetto l'individuazione o la modifica di tracciati viari di rilevanza Regionale.

Estratto tavola 3 PTR – Infrastrutture prioritarie per la Lombardia



INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

- Aeroporti principali
- Idroscalo Internazionale di Como
- Infrastrutture viarie - in progetto
- Infrastrutture ferroviarie - in progetto
- Viabilità autostradale esistente
- Viabilità principale esistente
- Viabilità secondaria esistente
- Ferrovie esistenti
- Fiumi/Canali navigabili

INFRASTRUTTURE PER LA PRODUZIONE E IL TRASPORTO DI ENERGIA

Parco idroelettrico - potenza installata

- fino a 10 MW
- da 11 a 50 MW
- da 51 a 100 MW
- da 101 a 500 MW
- da 501 a 1040 MW

Parco termoelettrico - potenza installata

- Fino a 50 MW
- da 51 a 150 MW
- da 151 a 780 MW
- da 781 a 1840 MW

Elettrodotti alta tensione

- 132 KV
- 220 KV
- 400 KV

INFRASTRUTTURE PER LA DIFESA DEL SUOLO

- Bacino Lambro - Seveso - Olona
- Bacino del Lago d'Idro

PARCHI E RISERVE

- Parchi Naturali
- Parchi Regionali e Nazionali

C SISTEMI TERRITORIALI DEL PTR (TAV 04)

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*, denso e continuo contenitore di importanti risorse propulsive per lo sviluppo, ma anche generatore di effetti negativi sul territorio circostante come la congestione o l'inquinamento; il *Sistema della Montagna* ricco di risorse naturali e paesaggistiche spesso non valorizzate e in via di spopolamento; il *Sistema Pedemontano* connotato da una rilevante pressione antropica e infrastrutturale e da criticità ambientali; il *Sistema dei Laghi* con un ricco potenziale e capacità di attrarre funzioni di eccellenza; il *Sistema del Po e dei Grandi Fiumi* interessato da fattori di rischio, ma anche connotati da alti valori ambientali ed infine il *Sistema della Pianura Irrigua*, che svolge un ruolo di presidio nei confronti della pressione insediativa.

Dall'analisi della cartografia di piano, alla tavola n.4, sono evidenziati due importantissimi Sistemi Territoriali che ricomprendono il comune di Lonato del Garda (oltre al Sistema territoriale Metropolitano – settore est):

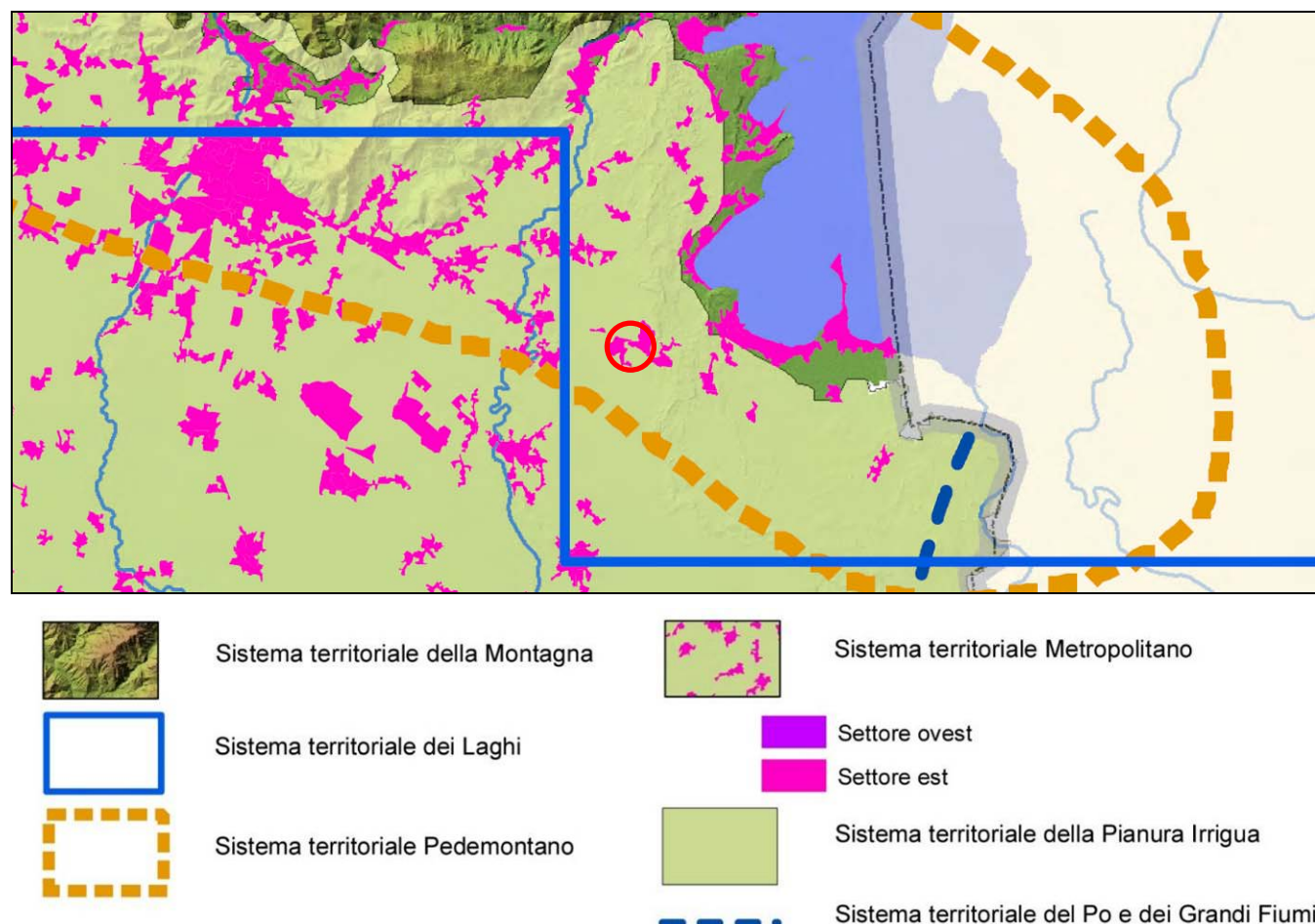
Il Sistema territoriale Pedemontano: geograficamente l'area prealpina si salda a quella padana attraverso la fascia pedemontana, linea attrattiva assai popolata che costituisce una sorta di cerniera tra i due diversi ambiti geografici. Il Sistema Territoriale Pedemontano costituisce zona di passaggio 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. Tale Sistema evidenzia strutture insediative 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 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.

Le aree ricomprese nel comparto oggetto della proposta di SUAP appartengono ad entrambi i sistemi territoriali di cui sopra: il *SISTEMA PEDEMONTANO* ed il *SISTEMA DEI LAGHI*.

Estratto tavola 4 PTR– I sistemi territoriali del PTR



D PIANO PAESISTICO REGIONALE

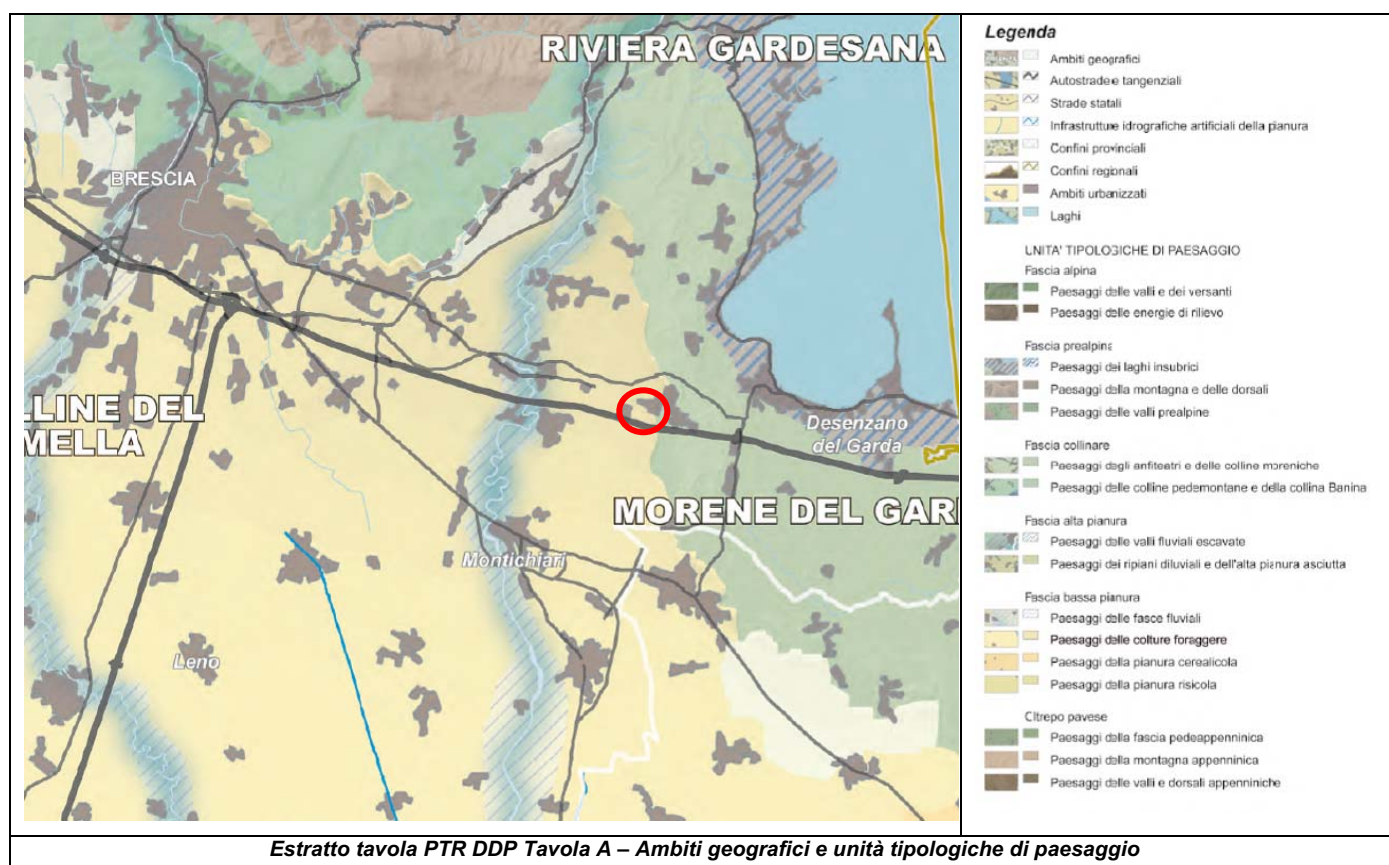
Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della LR. 12/2005, ha natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (Dlgs.n.42/2004). Il PTR in tal senso recepisce, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone l'impianto generale e finalità di tutela. Il Piano Paesaggistico Regionale diviene così sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità. Le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi di Lombardia, nel quadro del PTR, consolidano e rafforzano le scelte già operate dal PTPR pre-vigente in merito all'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e all'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando nuove correlazioni anche con altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali. Le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di maggiore rilevanza regionale: laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti UNESCO, percorsi e luoghi di valore panoramico e di fruizione del paesaggio. L'approccio integrato e dinamico al paesaggio si coniuga con l'attenta lettura dei processi di trasformazione dello stesso e l'individuazione di strumenti operativi e progettuali per la riqualificazione paesaggistica e il contenimento dei fenomeni di degrado, anche tramite la costruzione della rete verde. Il PTR contiene così una serie di elaborati che vanno ad integrare ed aggiornare il Piano Territoriale Paesistico Regionale.

approvato nel 2001, assumendo gli aggiornamenti apportati allo stesso dalla Giunta Regionale nel corso del 2008 e tenendo conto degli atti con i quali in questi anni la Giunta ha definito compiti e contenuti paesaggistici di piani e progetti. Gli elaborati approvati sono di diversa natura:

- La Relazione Generale, che esplicita contenuti, obiettivi e processo di adeguamento del Piano;
- Il Quadro di Riferimento Paesaggistico che introduce nuovi significativi elaborati e aggiorna i Repertori esistenti;
- La Cartografia di Piano, che aggiorna quella pre-vigente e introduce nuove tavole;
- I contenuti Dispositivi e di indirizzo, che comprendono da una parte la nuova Normativa e dall'altra l'integrazione e l'aggiornamento dei documenti di indirizzo.

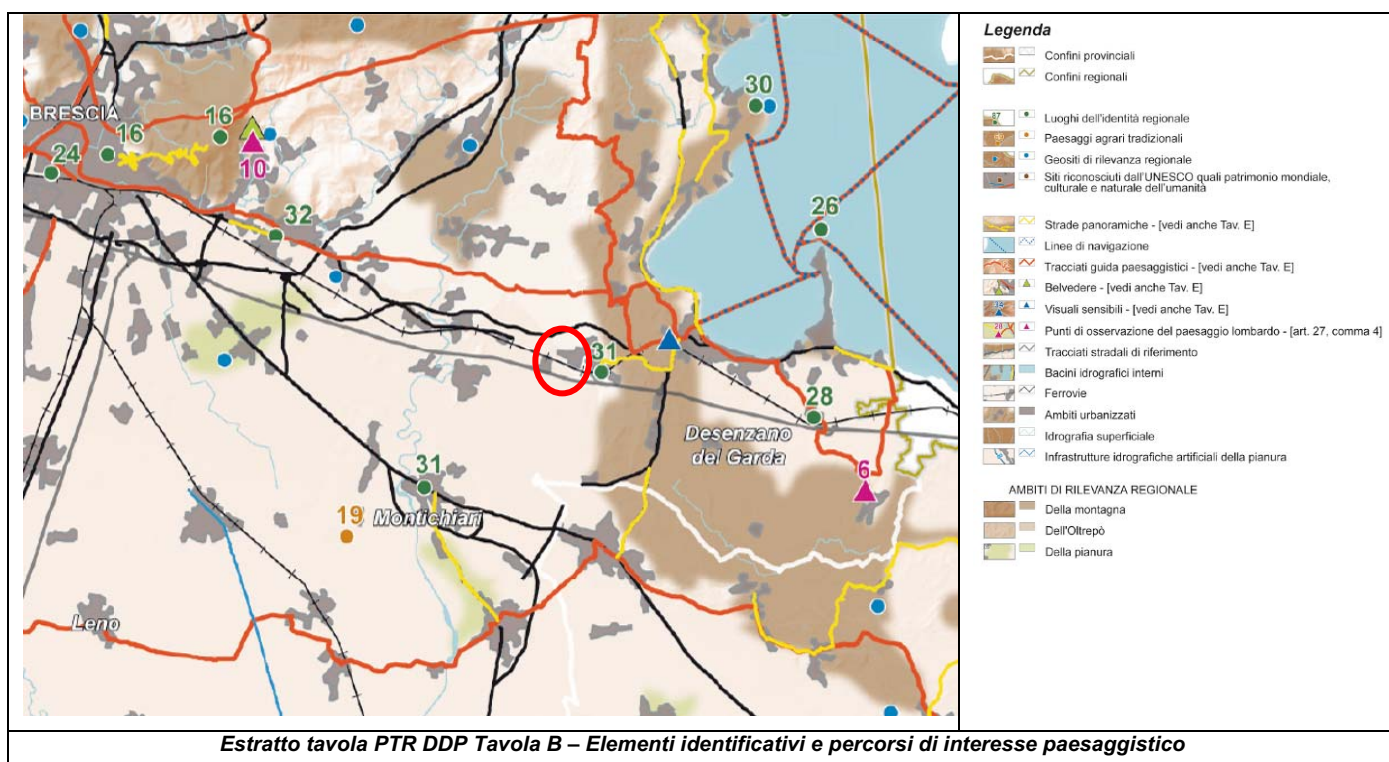
❖ Dall'analisi della tavola **"A - AMBITI GEOGRAFICI E UNITÀ TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO"**, facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che il territorio del Comune di Lonato del Garda è caratterizzato dalle unità tipologiche denominate *"Fascia prealpina – Paesaggi dei laghi insubrici"*, *"Fascia collinare – Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche"* e *"Fascia bassa pianura – Paesaggi delle colture foraggere"*.

Le aree ricomprese nel comparto oggetto della proposta di SUAP appartengono all'unità tipologica della *Fascia collinare – Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche*.



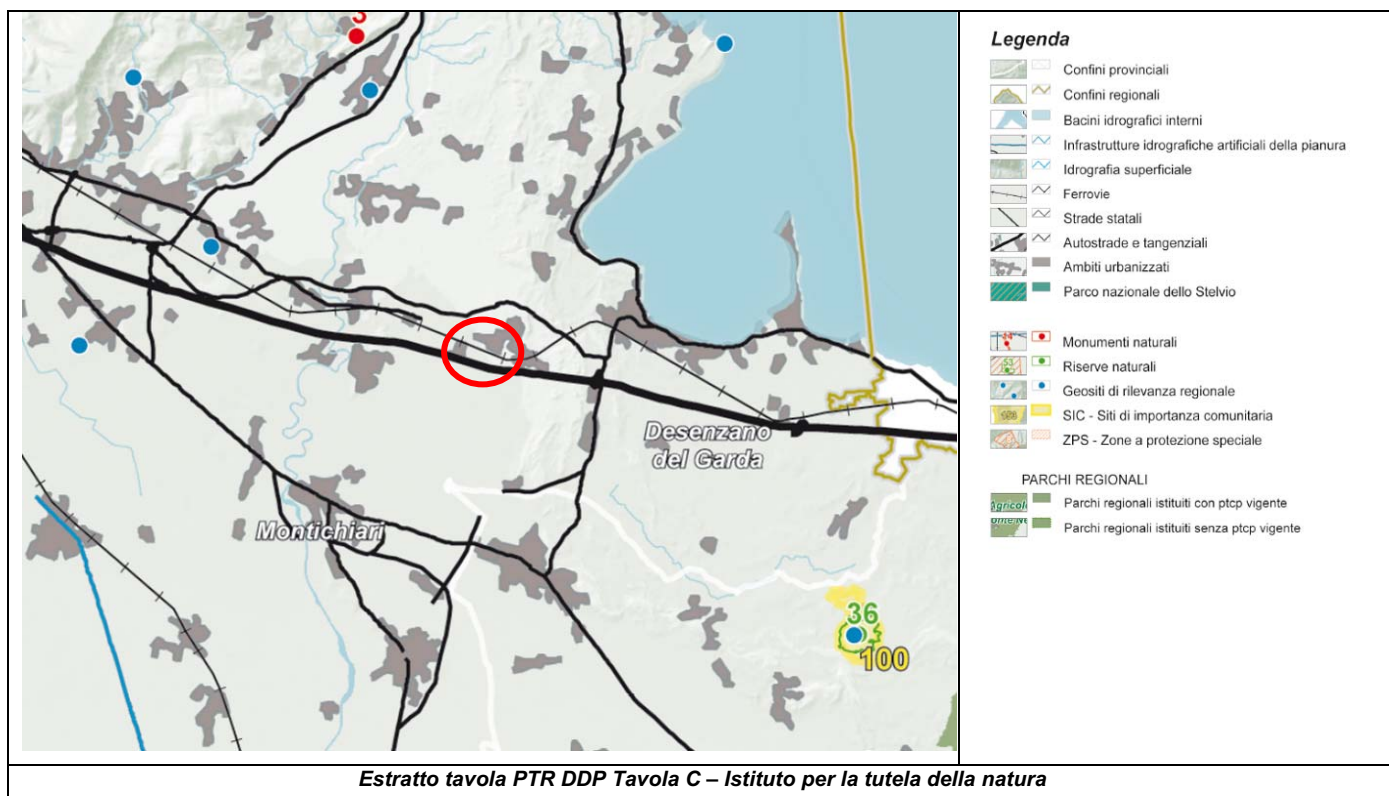
❖ Dall'analisi della tavola **"B – ELEMENTI IDENTIFICATIVI E PERCORSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO"**, facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che il territorio del Comune di Lonato del Garda è caratterizzato dalla presenza di *"strade panoramiche"*, *"tracciati guida paesaggistica"* e dall'individuazione dei *"luoghi dell'identità regionale"* (Veduta di Montichiari e Lonato).

Nello specifico l'area oggetto di SUAP risulta nelle immediate vicinanze della ferrovia.



❖ Dall'analisi della tavola "C – ISTITUZIONE PER LA TUTELA DELLA NATURA", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che il territorio del Comune di Lonato del Garda è attraversato trasversalmente da infrastrutture per la mobilità ovvero "Ferrovie", da "Autostrade e tangenziali" e da "Strade Statali".

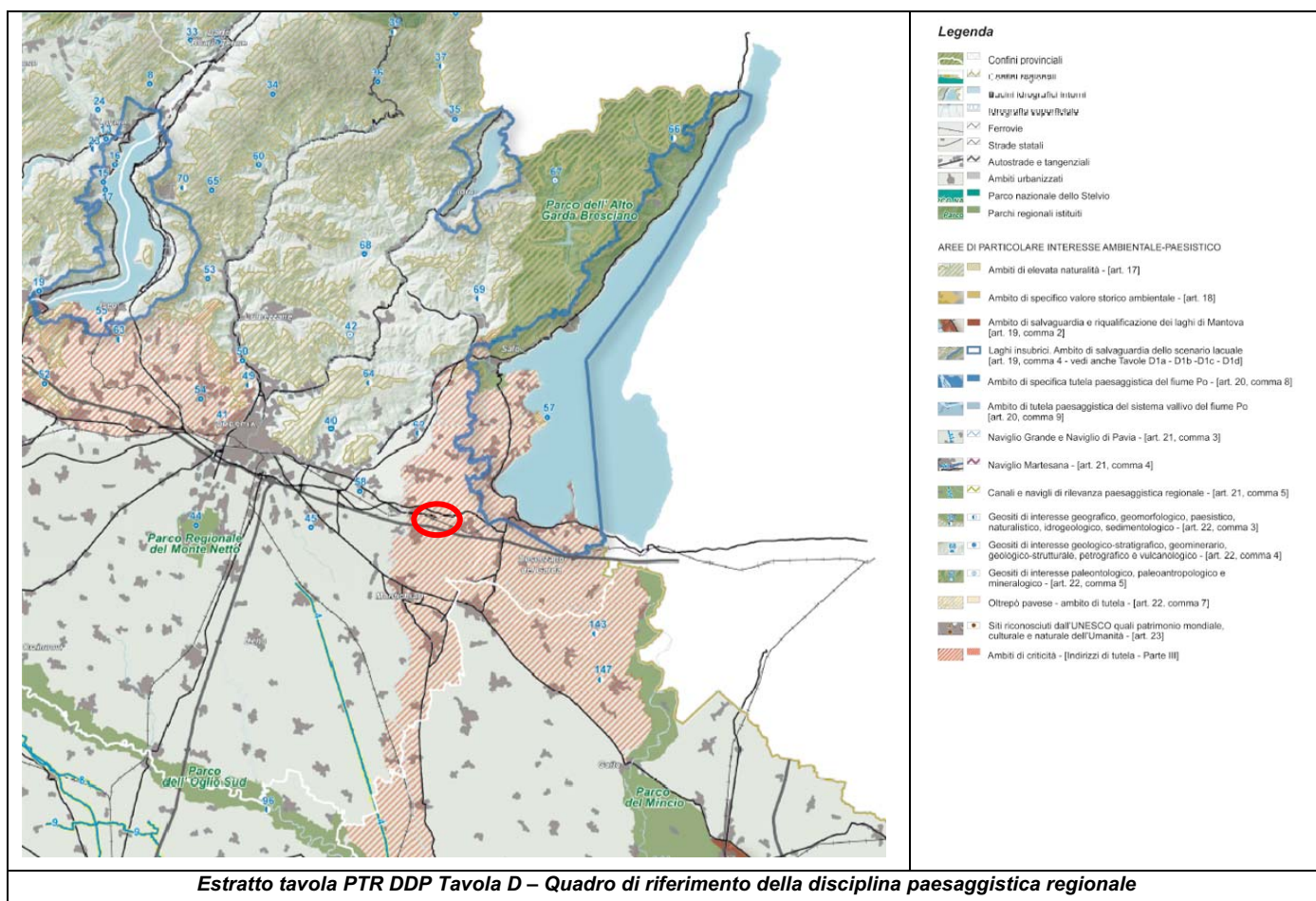
Le aree oggetto del SUAP sono servite da un'infrastruttura viaria comunale esistente che lambisce il comparto a sud-est e a nord dalla ferrovia.



❖ Dall'analisi della tavola **“D – QUADRO DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA REGIONALE”**, facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge l'appartenenza del territorio del Comune di Lonato del Garda al sistema delle *aree di particolare interesse ambientale – paesistico*. Nello specifico sono rappresentati:

- *Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale* [art. 19, comma 4];
- *Ambiti di criticità* [indirizzi di tutela Parte III].

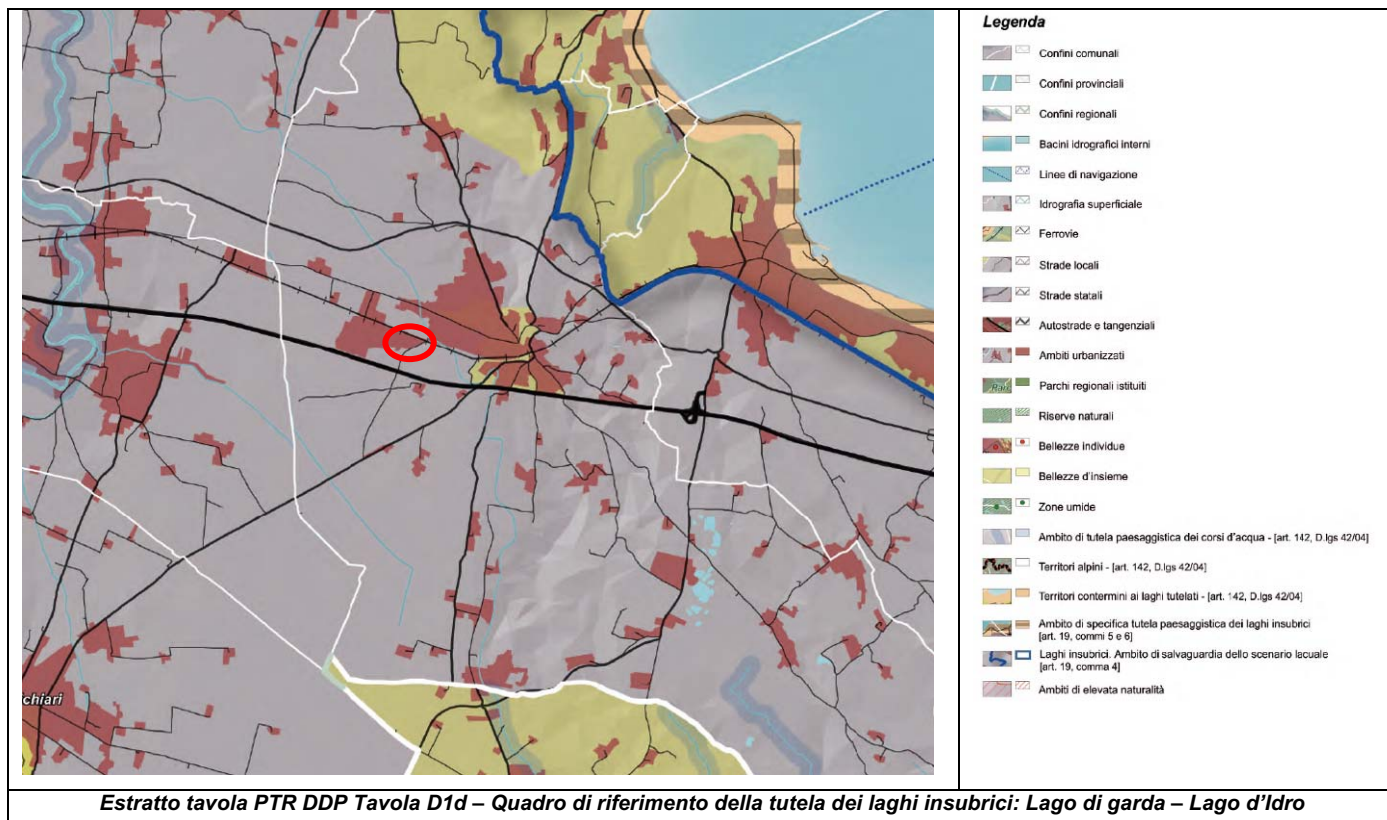
Le aree ricomprese nel comparto oggetto di SUAP si inseriscono nel sistema degli *ambiti di criticità*, quest'ultimi riguardano comunque l'intero territorio comunale.



❖ Dall'analisi della tavola **“D1 – QUADRO DI RIFERIMENTO DELLE TUTELE DEI LAGHI INSUBRICI: LAGO DI GARDA – LAGO D'IDRO”**, facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge nuovamente l'appartenenza del territorio del Comune di Lonato del Garda al sistema delle *aree di particolare interesse ambientale – paesistico* dei *Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale*, per il quale in merito ai contenuti si rimanda al precedente paragrafo.

Si rileva altresì, sia nella parte nord-est che nella parte centrale del territorio comunale, la presenza di *Bellezze d'insieme* e di *Ambiti urbanizzati*.

Le aree ricomprese nel comparto oggetto di SUAP si inseriscono negli ambiti urbanizzati.

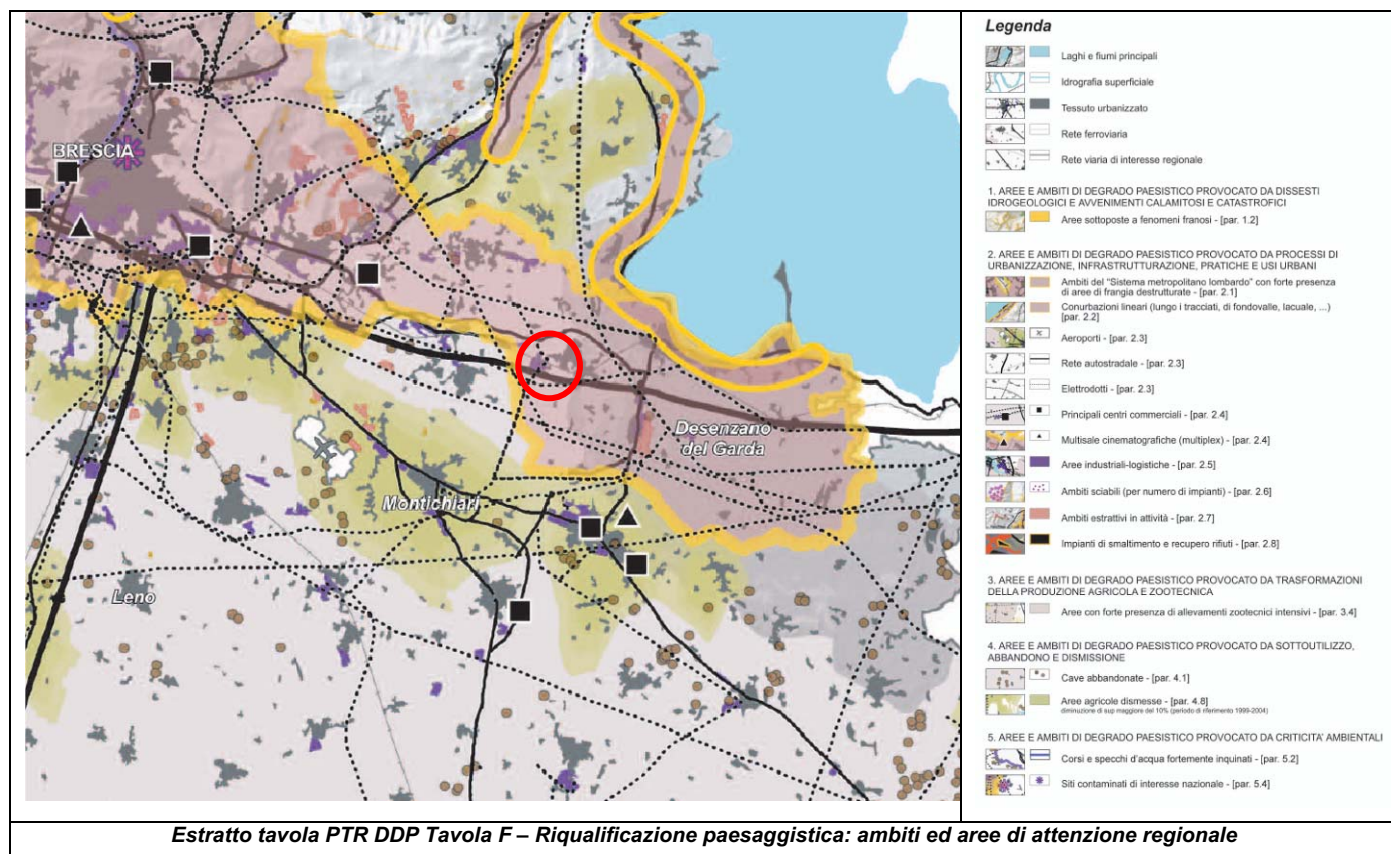


❖ Dall'analisi della tavola **"E – VIABILITÀ DI RILEVANZA PAESAGGISTICA"**, facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge nuovamente la presenza sul territorio del Comune di Lonato del Garda della *strada panoramica SS572 da Desenzano al Crociale - da Raffa a Tormini (21)* e dei *tracciati guida paesaggistica - tracciati d'interesse storico culturale Cicliopista dei laghi lombardi (33) e Greenway del Benaco (30)*.

Le aree oggetto del SUAP non sono prossime a nessun tracciato.

❖ Dall'analisi della tavola **"F – RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA: AMBITI ED AREE DI ATTENZIONE REGIONALE"**, facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che tutto il territorio del Comune di Lonato del Garda è caratterizzato dalla presenza di *"Ambiti del Sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate – par. 2.1"*.

Le aree oggetto di SUAP sono interamente caratterizzate dalla presenza di *"Ambiti del Sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate – par. 2.1"*.



E 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 RER fornisce al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, nonché di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; infine svolge una funzione di collaborazione con il PTR nello svolgere una funzione di indirizzo per i PTCP provinciali e i PGT/PRG comunali.

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

Settore 152 Area situata tra le colline bresciane settentrionali e la sponda occidentale del Lago di Garda. Area prioritaria, importante soprattutto per l'ittofauna (in particolare l'endemico *Capitone*, ma anche per altre specie di grande interesse ittico quali, Cheppia, Barbo comune, Vairone), per l'avifauna acquatica che riveste per l'equilibrio dell'ecosistema circostante, per la sua influenza sul clima locale e per la naturale di auto depurazione e il sostentamento di comunità 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 del Garda, caratterizzata da una forte connotazione ambientale in termini di mosaici colturali diversificati compenetranti con fasce di rifugio, praterie di carpate ed importanti praterie nidificanti (si segnalano ad esempio Calandro, Ortolano e Succisa pratensis), per la presenza di specie rare (Lucertola campestre, Rana di Lataste) e per la presenza di Orchidee e di Miceti.

La parte occidentale dell'area è invece caratterizzata da zone intervallate da filari e da siepi in buone condizioni, e include una parte delle Colline carsiche bresciane, area particolarmente importante per l'avifauna nidificante interessata da numerose cave".

"Settore 15 Settore situato a Sud-Ovest del lago di Garda e con l'area prioritaria 19 Colline Gardesane (a est) e gli elementi di primo livello dei Fontanili di Calvisano-Ghedi-Leno (a Sud-Ovest) e dei Fontanili di Carpenedolo (a Sud). La parte centrale del settore è caratterizzata dalla presenza di aree collinari a Nord e a Sud dell'area prioritaria 18 Fiume Chiese, mentre la parte orientale, prettamente pianiziale, è contraddistinta da zone agricole intervallate da filari e da siepi in buone condizioni di conservazione. La zona orientale rientra invece nei cordoni montani delle colline gardesane ed è caratterizzata da mosaici culturali diversificati con fasce significative di boschi, praterie, zone umide, ed è particolarmente importante per l'avifauna e per numerose specie di orchidee e di Miceti.

Il territorio del Comune di Lonato del Garda è caratterizzato dalla presenza degli elementi di primo e secondo livello di cui alla Rete Ecologica Regionale.

Le aree oggetto di SUAP NON sono interessate da Elementi di primo e/o di secondo livello della Rete Ecologica Regionale. Contestualmente si sottolinea che l'area di intervento non è interessata da Varchi.

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

"1) Elementi primari:

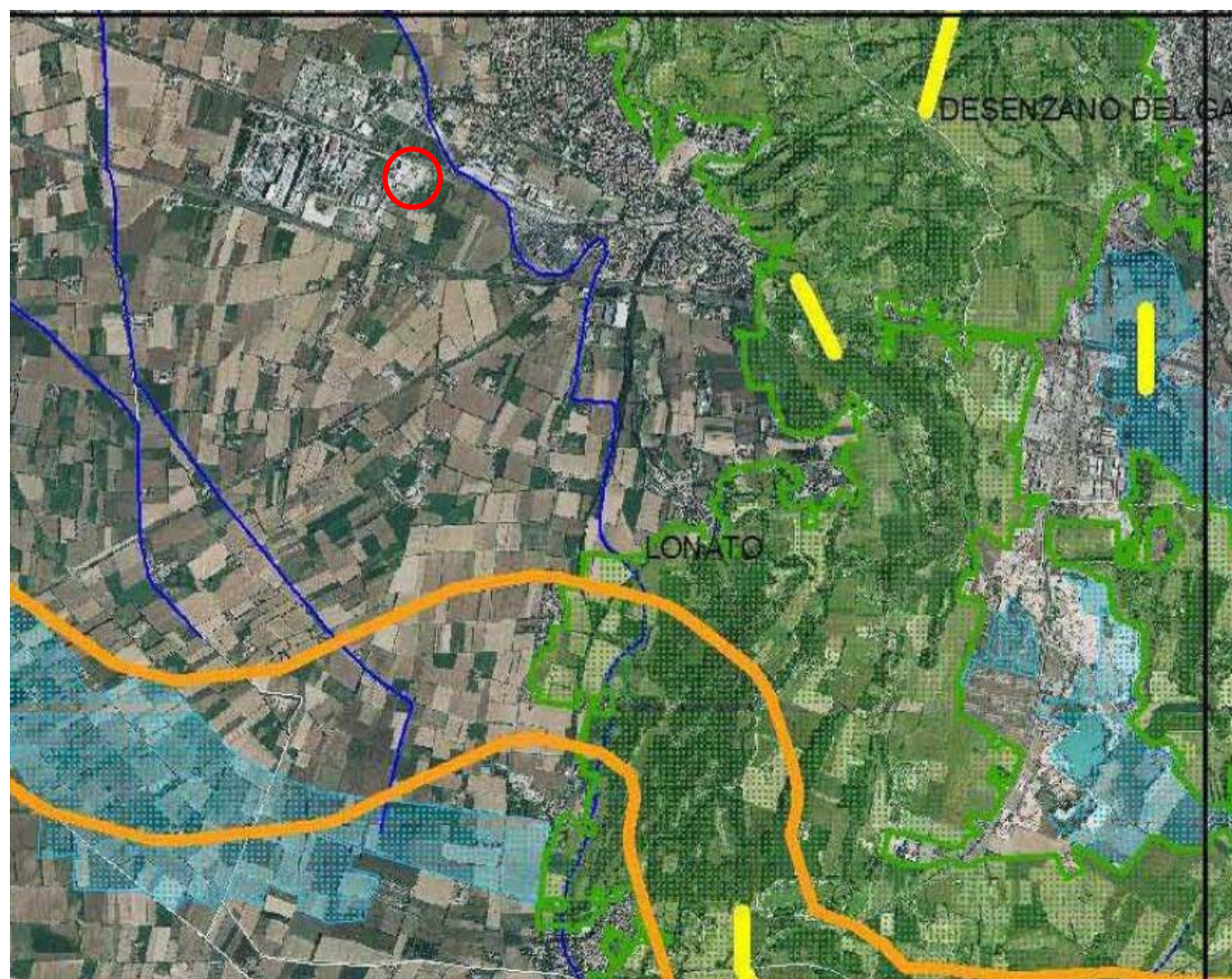
Alto Garda Bresciano, Val Sabbia, Parco Alto Garda Bresciano: conservazione della continuità territoriale; definizione di un coefficiente naturalistico del DMV per tutti i corpi idrici soggetti, con particolare attenzione alla regolazione dell'uso delle acque nei periodi di magra; sorveglianza rispetto al rischio di incendio soprattutto nel periodo estivo e nelle aree termofile, limitrofe al Lago di Garda; nella fascia costiera la coltivazione dell'olivo va mantenuta per la permanenza dei prati termofili, ricchi di orchidee, e sono lo strato erbaceo degli uliveti (es. nel SIC Cima Cometa); disinquinamento e frammentazione dei cavi aerei che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria; mantenimento/ miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; attuazione di pratiche di selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste e creazione di legna; conservazione della lettiera; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie arboree decidue); prevenzione della conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; incentivazione di pascolo bovino ed equino gestito a rotazione a favore del mantenimento di ambienti pratici; studio e monitoraggio di avifauna nidificante, entomofauna e di flora; incentivazione di pratiche agricole tradizionali; regolamentazione dell'utilizzo di strade sterrate e secondarie; conservazione degli elementi primari tradizionali dell'agroecosistema e incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestiti diversamente per la flora e la fauna; incentivazione del mantenimento di elementi naturali del paesaggio agrario tradizionale quali, siepi, ecc.; mantenimento dei prati stabili e incentivazione per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento e incremento dell'uso di filari e siepi di specie autoctone; mantenimento delle piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e reintrodotto in aree a prato e radure boschive; incentivazione delle pratiche agricole per la zootecnia a basso impiego di biocidi, praterie e agricoltura biologica; capitozzatura e incentivazione per il mantenimento della biodiversità floristica (specie selvatiche); studio e monitoraggio della flora selvatica, dell'avifauna nidificante e della lepidotterofauna degli ambienti agricoli e delle praterie

Colline Gardesane: conservazione delle fasce boschive; conservazione delle praterie mediante incentivi allo sfalcio ed alla concimazione; conservazione/creazione di zone umide; mantenimento e creazione di zone umide; mantenimento delle piante vetuste; mantenimento del paesaggio agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.

Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni per il recupero delle acque; creazione di aree umide lungo tratti costieri; dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni; monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpine del Garda.

Aree urbane mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi e attuazione di misure di attenzione alla fauna selvatica nell'attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici.

Varchi/



Base cartografica:

Ortofoto 2003
Compagnia Generale
di Riprese Aeree
e banche dati prodotte
da Regione Lombardia -
Infrastruttura per
l'Informazione Territoriale

ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

- varco da deframmentare
- varco da tenere
- — varco da tenere e deframmentare
- corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
- corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
- elementi di primo livello della RER

ALTRI ELEMENTI

- griglia di riferimento
- reticolo idrografico
- elementi di secondo livello della RER
- comuni



4.2 ANALISI DEGLI 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. e i. ha provveduto ad adeguare il Piano alle nuove disposizioni normative.

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

Successivamente con DGP n° 451 del 21 novembre 2011 è stata avviata la revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottata con DCP n. 2 del 13/01/2014, approvata con DCP 31 del 13/06/2014 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 05/11/2014. Ai sensi dell'art.18 c.2 della LR 12/05 le previsioni del PTCP con valenza prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT sono:

- le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici;
- l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità di interesse sovracomunale;
- l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico;
- l'indicazione per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico o sismico delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.

Una seconda serie di tematiche, non prescrittive, afferisce ad aspetti più legati alle dinamiche locali, quali la quantificazione dello sviluppo comunale, che deve essere indirizzata alla minimizzazione del consumo di suolo ed orientata preferibilmente ad azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale.

Si procede nel seguito, all'analisi degli elementi cartografici di maggior rilievo per il territorio di Lonato del Garda.

Nei paragrafi successivi si analizzano puntualmente le tavole "T1.2 – Struttura e mobilità – ambiti territoriali", "T2.2 – Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio", "T2.6 – Rete verde paesaggistica" e "T04 – Rete Ecologica Provinciale".

Si ricorda che ai sensi della DGR 8059/2008 si considerano Ambiti agricoli strategici (AAS) *"ai fini dell'applicazione del comma 4 dell'art. 15 della L.R. 12/05, quelle parti di territorio provinciale connotate da uno specifico e peculiare rilievo, sotto il profilo congiunto dell'esercizio dell'attività agricola, dell'estensione e delle caratteristiche agronomiche del territorio. L'individuazione degli ambiti agricoli strategici deve quindi avvenire sulla base dei singoli elementi:*

- *il riconoscimento della particolare rilevanza dell'attività agricola;*
- *estensione e continuità territoriale di scala sovracomunale, anche in rapporto alla continuità e all'economia di scala produttiva e alla qualificazione di particolari filiere e di produzioni tipiche;*
- *le condizioni di specifica produttività dei suoli.*

Gli ambiti agricoli strategici che la Provincia deve individuare non ricomprendono tutte le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, ma quelle parti di territorio ("ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico") caratterizzate dagli elementi di particolare rilievo sopraindicati, in modo che per il territorio restante, rimane pienamente salvaguardata la competenza primaria del comune in ordine alla disciplina urbanistica".

Gli artt.75-76 delle NTA del PTCP disciplinano gli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico:

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 mq;
 - 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.*

Si vuole a questo punto porre l'attenzione alla normativa del PTCP che individua i criteri e le modalità per l'individuazione delle aree agricole strategiche, nello specifico si riportano di seguito detti contenuti.

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 riqualificare 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.*

Come indicato dalla normativa sopra richiamata, è facoltà dell'A.C. definire con maggiore dettaglio nel PGT, ed eventualmente proporre lo stralcio, gli ambiti classificati dallo strumento sovraordinato quali Ambiti agricoli strategici in ordine alla reale situazione dei luoghi e sulla base di oggettive risultanze alla scala locale.



Come si può evincere dall'estratto cartografico riportato, le aree coinvolte dall'intervento di SUAP in variante al PGT vigente non sono individuate dal PTCP come "Ambiti agricoli strategici".

A TAVOLA 1.2: STRUTTURA E MOBILITÀ – SISTEMI TERRITORIALI

Ai sensi dell'art. 15 della LR 12/05 ed in coerenza con i contenuti della pianificazione e programmazione sovraordinata, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale definisce l'assetto generale delle maggiori infrastrutture di mobilità in rapporto all'assetto del territorio provinciale.

Questa tavola evidenzia i principali elementi del sistema infrastrutturale della provincia:

- rete viaria con relative intersezioni e parcheggi
- rete ferroviaria con relative stazioni e fermate
- sistema di trasporto pubblico a guida vincolata e su gomma con relative stazioni e fermate
- aeroporti
- porti, approdi ed installazioni per il trasporto pubblico su natante
- centri di interscambio merci e passeggeri
- linee di mobilità dolce (piste ciclabili)

La rete viaria è classificata in relazione al tipo prevalente di movimento servito o di servizio, mentre le sue intersezioni sono classificate in funzione della tipologia. Le infrastrutture sono anche classificate in relazione allo stato di avanzamento progettuale ed operativo.

Nella tavola, al fine di favorire la lettura della connettività delle reti infrastrutturali, è rappresentato il sistema insediativo nelle sue componenti di specializzazione d'uso.

Il PTCP approvato individua il territorio del Comune di Lonato del Garda interamente all'interno dell'areale che definisce gli "Ambiti a statuto particolare proposti".

Si riportano in seguito un breve estratto delle NTA del PTCP attualmente vigenti inerente agli "Ambiti a statuto particolare proposti".

"Titolo IV Il Sistema insediativo Capo IV – Ambiti a Statuto Particolare

Sono le aree nelle quali il P.T.C. ha adottato diversi particolari piani per lo più gestiti o da organismi propri o in collaborazione con gli Enti Locali interessati.

Obiettivi: Obiettivo del P.T.C.P. è l'estensione di ~~tutela~~ ~~contributo~~ ~~ai sensi anche del precedente art.77.~~ *ai sensi anche del precedente art.77.*

Indirizzi: Il P.T.C.P. promuove la pianificazione, i ~~progetti~~ ~~programmi~~ ~~costituzione di organismi~~ ~~sortili attraverso i~~ ~~atti~~ *strategici di cui un primo elenco fa parte dello stesso P.T.C.P. oppure attraverso i Piani di Settore o pareri di V.I.A.."*

L'area interessata dalla proposta di SUAP non è interessata da nessun ambito in particolare.

La Variante proposta si ritiene non sia in contrasto con quanto disciplinato dalla "Tavola 1: Struttura e mobilità – sistemi territoriali" del PTCP.

B TAVOLA 2.2 - AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO

I contenuti di natura paesaggistico - ambientale del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, oltre a rispondere ai già citati disposti della legislazione vigente, devono assolvere ai compiti degli atti confluenti nel cosiddetto Piano del Paesaggio Lombardo, con specifica attenzione a configurare una disciplina paesaggistica del territorio coerente e di maggior articolazione e definizione di quella di livello regionale del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

In questo quadro il PTCP assume il ruolo di indirizzo e coordinamento delle politiche paesaggistiche comunali e locali, risultando efficace ed esplicito nella definizione di priorità ed indirizzi, al fine di permettere ai comuni di attuare in coerenza con esso i contenuti paesaggistici dei Piani di Governo del Territorio.

In particolare questa tavola risulta utile nel supportare i Comuni nella definizione della carta condivisa del paesaggio e della carta delle sensibilità e vulnerabilità del paesaggio comunale.

Nella tavola sono individuati gli ambiti, i sistemi e gli elementi di rilevanza paesaggistica provinciale. La tavola fa riferimento all'Allegato 1 della Normativa "Disciplina per la tutela e la valorizzazione di ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio della Provincia di Brescia".

In questo allegato sono analiticamente descritti gli elementi di tutela del paesaggio:

- i caratteri identificativi (descrizione e/o sottoclassificazione)
- gli elementi di criticità
- gli indirizzi di tutela per i diversi aspetti d'uso (paesaggistico, agricolo, infrastrutturale, sviluppo sostenibile).

La tavola è scomposta in tre livelli informativi principali:

- Ambiti di prevalente valore naturale
- Ambiti di prevalente valore storico e culturale
- Ambiti di prevalente valore storico sociale e ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo percettivo.

Dall'analisi relativa alla tavola *Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio*, facente parte della variante del PTCP ad oggi vigente, emerge che l'area oggetto di SUAP non è inclusa in nessun ambito in particolare.

C 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 a verde, definisce lo scenario paesaggistico provinciale.

La Tavola 2.6 di cui all'art. 67 "Elementi della rete verde e indirizzi specifici" della normativa di piano, con il contributo dei Piani d'Indirizzo Forestale, di parchi locali di interesse sovracomunale, di progetti di sistemi verdi rurali, di progetti provinciali e sovracomunali di green valley, di progetti di Rete Ecologica, di progetti di ricomposizione paesaggistica ed equipaggiamento verde delle fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici:

- rappresenta gli elementi che costituiscono la rete verde;
- indica le azioni prioritarie relative alla tutela, conservazione, valorizzazione e fruizione sostenibile;
- costituisce il luogo preferenziale per l'attivazione dell'insieme delle azioni di contenimento dei processi di degrado e/o di riqualificazione degli ambiti di paesaggio.

Le aree oggetto di Variante urbanistica, sono classificate come “Ambiti dei paesaggi rurali di transizione” e come Aree degradate non utilizzate e non vegetate.

La Norma di Piano propria del PTCP all'articolo 67 specifica quanto segue.

“Art. 67 Elementi della rete verde e indirizzi specifici

1. La tavola 2.6 rappresenta gli elementi che costituiscono la rete provinciale. Sono individuate tre tipologie di informazioni:
 - a) gli ambiti e gli elementi, esistenti e potenziali, che insieme costituiscono i paesaggi naturali e culturali soggetti a tutela e conservazione;
 - b) gli ambiti prioritari dove attivare politiche di ripristino, riqualificazione;
 - c) i nodi e gli itinerari, esistenti e potenziali, relativi al patrimonio paesaggistico provinciale;
 2. Di seguito si elencano gli elementi della Rete verde e i corrispondenti indirizzi specifici:
- A - Ambiti per la tutela/ripristino della continuità dei paesaggi naturali:
- a) Parchi Regionali e Nazionali, per i quali si rimanda alla normativa di riferimento.
 - b) Ambiti della Rete ecologica provinciale, comprendenti:
 - Elementi di primo livello della RER
 - Aree ad elevato valore naturalistico
 - Aree naturali di completamento
 - Corridoi ecologici primari
 - Corridoi ecologici secondari
 - Siti di Rete Natura 2000
 per i quali si rimanda alla normativa della rete ecologica, artt. da 42 a 58.

[...]

La variante proposte si ritiene non sia in contrasto con quanto disciplinato dalla “Tavola 2.6: Rete verde paesaggistica” del PTCP.

D 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. La Rete Ecologica Provinciale detta gli indirizzi per la costruzione delle singole reti ecologiche comunali la cui elaborazione spetta ai comuni in sede di redazione dei PGT o delle loro varianti. Dall'analisi relativa alla tavola *Rete ecologica Provinciale*, facente parte della variante del PTCP ad oggi

vigente, emerge che l'area oggetto di SUAP è interessata esclusivamente dagli “ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa”.

Di seguito si riporta in estratto dalla Normativa del PTCP gli indirizzi relativi agli ambiti di cui sopra.

Art. 51 Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa

1. Sono gli ambiti provinciali ove si rileva la maggiore presenza di sistemi urbani, sistema infrastrutturale ed aree agricole corrispondono alle seguenti definizioni:

a) zone periurbane, limitrofe o intercluse tra porzioni di territorio urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana caratterizzate da caratteri di degrado e frammentazione;

b) aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti caratterizzate dalla presenza di consistenti vegetazioni.

2. Obiettivi della Rete Ecologica:

a) Riequilibrio di un ambito territoriale fortemente produttivo attraverso la realizzazione di infrastrutture verdi (infrastrutture) valorizzando l'esplicitazione dei servizi ecosistemici da loro offrire, alla riduzione delle criticità ambientali della pressione esercitata dal sistema insediativo urbano e migliorare la resilienza territoriale.

3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:

a) contenimento del consumo di suolo e alla realizzazione di espansioni insediative urbanizzate favorendo la rigenerazione urbana;

b) sfavorire in linea di massima l'incremento delle urbanizzazioni lineari lungo le infrastrutture viarie;

c) favorire la realizzazione di infrastrutture verdi (infrastrutture) internamente ed esternamente agli ambiti urbani;

d) prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale predisposizione di apposite “aree filtro” a valenza eco paesistica che possano svolgere anche un ruolo di collegamento delle reti ecologiche a livello comunale e provinciale;

e) favorire politiche di qualità ambientale per le aree agricole da minimizzare le externalità negative del contesto agricolo e naturale circostante;

f) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti governativi del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nel documento Rete Ecologica Regionale (giugno 2010) all'interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia (126 da 111 a 135, da 144 a 155, da 169 a 173) alla voce "Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale - Elementi di seconda fascia".

4. La provincia, in collaborazione con i comuni interessati:

a) verifica che gli strumenti di governo del territorio comunali rispettino le indicazioni di contenimento delle espansioni urbane delle espansioni lineari lungo le infrastrutture viarie e di interventi di mitigazione paesistico – ambientale delle pressioni indotte dalle trasformazioni;

b) favorisce politiche di concentrazione delle funzioni produttive con l'obiettivo di realizzare di aree ecologicamente attrezzate che minimizzino gli impatti sul contesto circostante;

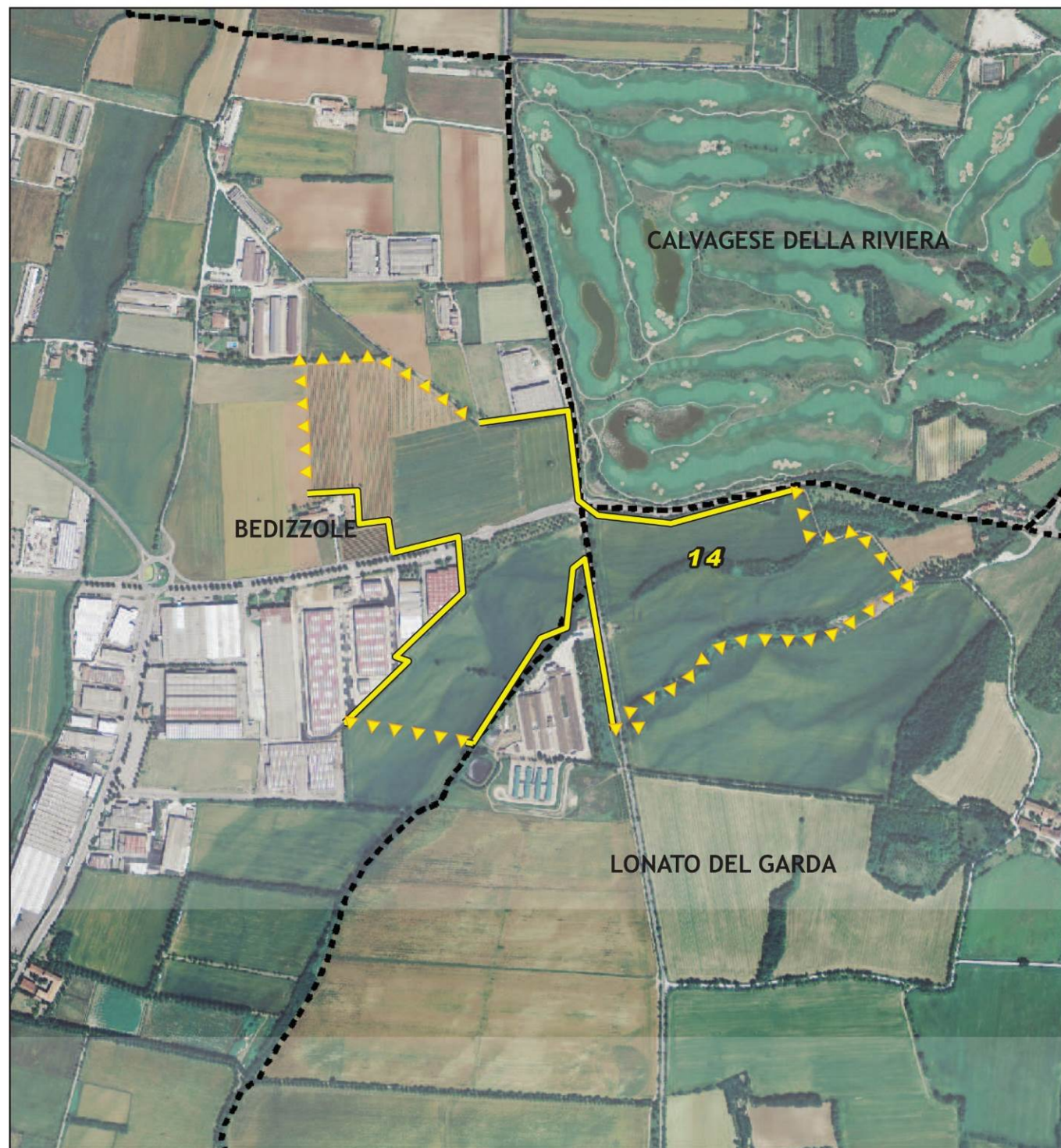
c) verifica che gli elementi costitutivi delle reti ecologiche si integrino con le azioni di livello provinciale e regionale e siano coerenti con le analoghe previsioni dei comuni contermini.

La variante proposta si ritiene non sia in contrasto con quanto disciplinato dalla “Tavola 4: Rete Ecologica Provinciale” del PTCP.

L'Allegato IV alla Normativa: Repertorio dei varchi insediativi di supporto alla Rete Ecologica cartografa con precisione le aree interessate da varchi. Nel comune di Lonato del Garda sono presenti tre varchi, nello specifico ci si riferisce ai varchi n. 14, 81 e 82. Tutti e tre i varchi qui in parola risultano essere collocati ad una distanza considerevole dall'ambito di Variante al Piano delle Regole del PGT qui in esame.

- Delimitazione del varco
- Direttrice di permeabilità
- Corridoi Rete ecologica provinciale
- Confini comunali
- Confine provinciale

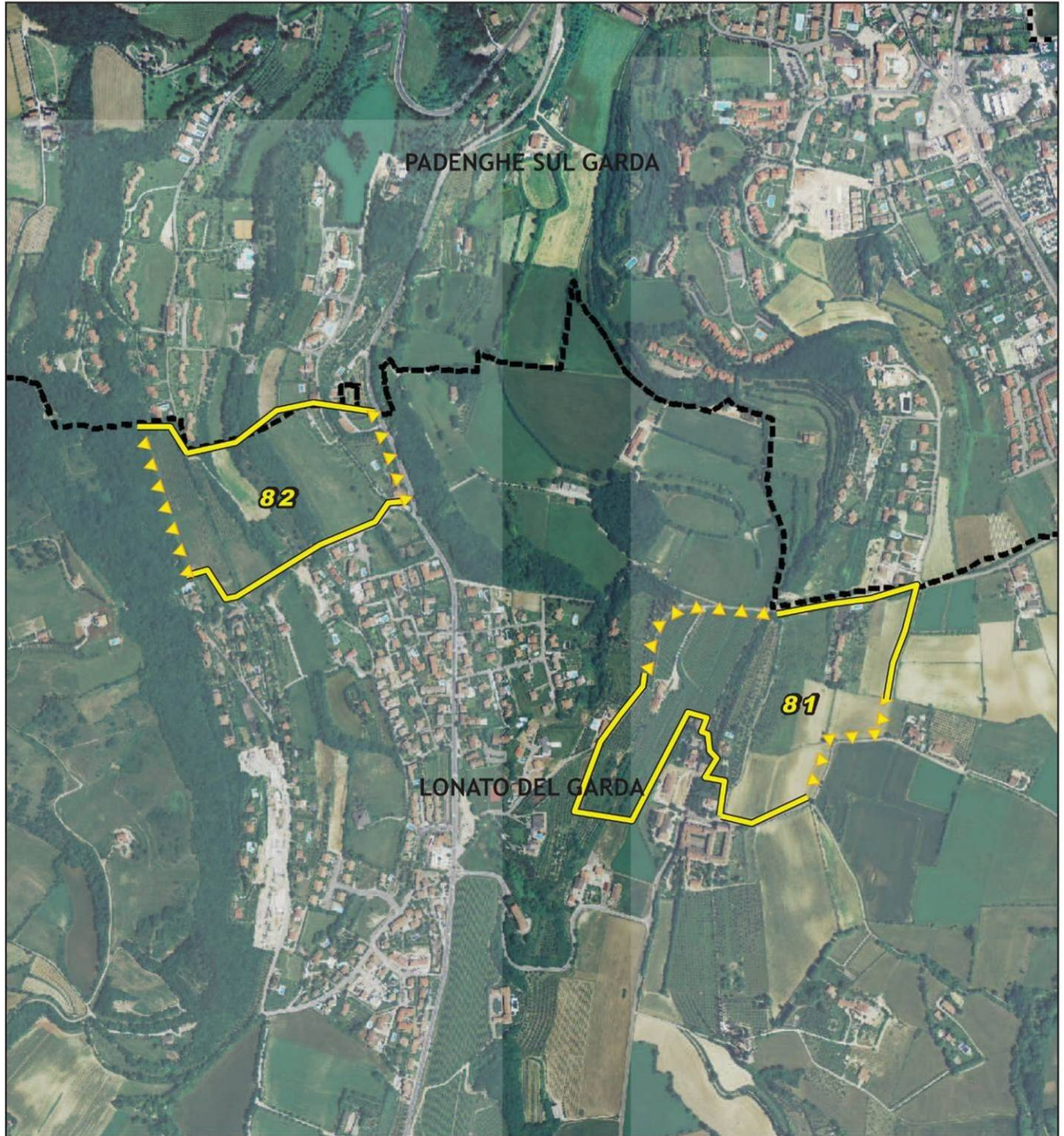
VARCO N. 14



Estratto "Allegato IV alla Normativa: REPERTORIO DEI VARCHI INSEDIATIVI DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA"

- Delimitazione del varco
- Direttrice di permeabilità
- Corridoi Rete ecologica provinciale
- Confini comunali
- Confine provinciale

VARCO N. 81, 82



Estratto "Allegato IV alla Normativa: REPERTORIO DEI VARCHI INSEDIATIVI DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA"

5. PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF)

I “Piani di Indirizzo Forestale” sono strumenti di pianificazione settoriale concernenti 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. L'atlante “Piano di Indirizzo Forestale (PIF)” è costituito da tavole relative al territorio di pianura e collina, contenenti mappe che rappresentano ubicazione, tipologia e attitudine (naturalistica, produttiva, paesaggistica, ecc.) dei boschi, zonazione delle aree di rischio incendi, delimitazione di aree a valore multifunzionale (paesaggistico, naturalistico, didattico, ecc), vincoli, piani di trasformabilità, viabilità, ecc. informazioni orientate a fornire indicazioni per interventi e azioni di pianificazione territoriale. Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) 2009-2024 della Provincia di Brescia è stato approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n.26 del 20 aprile 2009; successivamente, il Piano ha subito alcune rettifiche (D.D. n.1943 del 10/09/2009) e modifiche (DGP n. 462 del 21/09/2009 e DGP n. 185 del 23/04/2010). Il PIF classifica i soprassuoli forestali nel territorio di competenza della Provincia secondo le caratteristiche ecologiche e quelle culturali. La distribuzione territoriale dei soprassuoli così classificati è riportata nella “Tavola 3 – Carta delle tipologie forestali”. In coerenza con gli orientamenti ed i principi ispiratori del PIF, la Provincia promuove ed indirizza la realizzazione di interventi e la gestione delle risorse forestali secondo destinazioni o funzioni prevalenti, indicate dal PIF medesimo in un quadro di azioni orientate alla valorizzazione multifunzionale dei boschi. In particolare, la Provincia orienta la propria progettualità e la gestione forestale al fine di valorizzare: la funzione naturalistica, la funzione didattico-fruttiva, la funzione di ricostituzione ambientale, la funzione paesaggistica, la funzione protettiva e la funzione produttiva. Il Piano di Indirizzo Forestale (o semplicemente “PIF”) è previsto dalla LR 31/2008, che lo definisce (art. 47, comma 3) come strumento:

- di analisi e di indirizzo per la gestione dell'intero territorio forestale assoggettato al piano;
- di raccordo tra la pianificazione forestale e la pianificazione territoriale;
- di supporto per la definizione delle priorità nell'erogazione di incentivi e contributi;
- per la individuazione delle attività selvicolturali da svolgere.

In altri articoli, inoltre, la LR 31/2008 assegna al PIF il compito di:

- individuare e delimitare le aree qualificate bosco, in conformità alle disposizioni dell'art. 3 della legge in parola (art. 42, c. 6);
- delimitare le aree in cui la trasformazione del bosco può essere autorizzata; definire modalità e limiti, anche quantitativi, per le autorizzazioni alla trasformazione del bosco; stabilire tipologie, caratteristiche qualitative e quantitative e localizzazione dei relativi interventi di natura compensativa, in conformità alla legge stessa, ed ai provvedimenti della Giunta regionale (art. 43, c. 5: si tratta della DGR 675/2005 e s.m.i.);
- prevedere eventualmente obblighi di compensazione di minima entità ovvero l'esenzione dall'obbligo di compensazione in relazione ad alcuni particolare interventi (art. 43, c. 6);
- poter derogare alle norme forestali regionali, previo parere obbligatorio e vincolante della Giunta Regionale;
- regolamentare il pascolo, definendo aree e modalità per l'utilizzo di mandrie e greggi per la ripulitura di boschi e di terreni incolti a scopo di prevenzione degli incendi boschivi e di conservazione del paesaggio rurale, secondo le modalità e nel rispetto dei limiti stabiliti nel regolamento di cui all'articolo 50, comma 4 (Norme Forestali Regionali, R.R. 5/2007);
- contenere al suo interno i piani di viabilità agro-silvo-pastorale, da redigere allo scopo di razionalizzare le nuove infrastrutture e di valorizzare la interconnessione della viabilità esistente (art. 59, c. 2).

Ulteriori informazioni possono essere chieste agli Uffici Territoriali Regionali o a comunità montane e parchi regionali.

I presenti criteri sono stati approvati con DGR 7728 del 24 luglio 2008 e pubblicati sul BURL n° 34, 1° supplemento straordinario, del 19.08.2008.

La parte III, "Procedure amministrative" è stata interamente sostituita con DGR 6089 del 29 dicembre 2016, pubblicata sul BURL serie ordinaria n. 2 del 9 gennaio 2016.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PIF al "Titolo II – Rapporto con gli altri strumenti di pianificazione" specifica che:

"Art. 16 – Rapporti con il PTCP e con la pianificazione paesistica"

Il presente PIF è redatto in coerenza con gli indirizzi e i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) d.C.P. n. 22 del 2 aprile 2004. In forza dell'art. 48, comma 2, della l.r. 31/2008, nonché dell'art. 16 "Progetti strategici" del PTCP, il PIF assume la valenza di specifico piano di settore del PTCP in riferimento alla cartografia "Paesaggio" del PTCP, per il del territorio dei comuni elencati nel precedente art. 16, e per la tutela dei boschi e delle foreste contenuta nel presente PIF, costituisce atto di maggior dettaglio, sostituisce, anche con effetti sostitutivi, la tutela paesistica del PTCP, l'analoga perimetrazione della tav. 2 del PTCP stesso. L'approvazione da parte della Provincia delle porzioni territoriali ricadenti in Comune di Marche, ai sensi dell'art. 47, comma 4, della l.r. 31/2008, comporta i medesimi effetti sostitutivi. Il presente PIF costituisce strumento della rete ecologica provinciale per gli aspetti riguardanti il settore forestale.

[...]"

"Art. 18 – Rapporti con la pianificazione comunale"

Ai sensi dell'art. 48, comma 3, della l.r. 31/2008, le delimitazioni delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione al presente PIF sono immediatamente esecutive e costituiscono automaticamente variante agli strumenti urbanistici vigenti. al Piano di Governo del Territorio il PIF costituisce presupposto per la redazione del "quadro ricognitivo" e per gli riferimenti per lo sviluppo economico e sociale del comune e del territorio comunale" di cui alle lettere a) e b) dell'art. 8 (Documento di piano) del DGR 422/2005. In sede di redazione dei PGT e di variante o adeguamenti urbanistici comunali le individuazioni, anche cartografiche, di cui all'art. 15, comma 2, lett. a) delle presenti NTA devono essere supportate da un parere tecnico obbligatorio e vincente dell'Ufficio Agricoltura della Provincia. Ai fini pianificatori:

- a) i piani comunali dovranno essere redatti in coerenza con i contenuti del PIF per tutti gli aspetti paesaggistici del naturale e agrario, anche sulla base delle informazioni messe a disposizione nell'ambito del SITFOR;
- b) in particolare compete al piano comunale rilevare, a più alta scala di dettaglio, gli elementi individuati dal PIF ad una scala semidettaglio, con particolare riguardo alle coperte da bosco, così come definito nella legislazione regionale vigente, ed agli elementi vegetazionali minori (ad es. rive boschive, siepi), verificandone l'effettiva presenza ed estensione territoriale;
- c) la VAS dei piani e programmi comunali deve espressamente considerare gli effetti delle scelte sulle superfici forestali derivanti dall'analisi di maggior dettaglio del piano locale, e prevedere la partecipazione del competente ufficio provinciale.

Le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regioni e gli strumenti di attuazione del Documento di Piano dovranno espressamente riprodurre i propri, ancorché eventualmente adattati alle condizioni specifiche verificate in dettaglio, i contenuti dell'art. 16 della parte III delle pr [...]"

"Art. 33 – Trasformazioni a fini urbanistici"

Qualora per specifiche esigenze si ravvisasse, in sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali, di altri strumenti del territorio o di loro varianti, la necessità di procedere a trasformazioni di bosco a fini urbanistici dovrà essere redatta apposita motivata con allegata relazione contenente: l'attestazione di aree alternative a quelle previste per la realizzazione dell'intervento urbanistico comportante trasformazione, con riferimento alle aree esterne agli ambiti di attività agricola di interesse strategico individuati dal Piano territoriale di coordinamento provinciale;

- b) la perimetrazione di dettaglio (scala 1:2.000, su base catastale) della superficie forestale da trasformare

c) una relazione forestale che verifichi la compatibilità della trasformazione con le valenze ecologiche e funzionali del bosco, forma di governo, tipologia forestale, attitudine funzionale, ecc., con particolare attenzione alle tipologie forestali presenti negli inventari individuati in sede di analisi e sintetizzati nelle carte delle destinazioni di cui alle Tavv. n. 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 3j, 3k, 3l, 3m, 3n, 3o, 3p, 3q, 3r, 3s, 3t, 3u, 3v, 3w, 3x, 3y, 3z, 3aa, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 3ai, 3aj, 3ak, 3al, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3aq, 3ar, 3as, 3at, 3au, 3av, 3aw, 3ax, 3ay, 3az, 3ba, 3bb, 3bc, 3bd, 3be, 3bf, 3bg, 3bh, 3bi, 3bj, 3bk, 3bl, 3bm, 3bn, 3bo, 3bp, 3bq, 3br, 3bs, 3bt, 3bu, 3bv, 3bw, 3bx, 3by, 3bz, 3ca, 3cb, 3cc, 3cd, 3ce, 3cf, 3cg, 3ch, 3ci, 3cj, 3ck, 3cl, 3cm, 3cn, 3co, 3cp, 3cq, 3cr, 3cs, 3ct, 3cu, 3cv, 3cw, 3cx, 3cy, 3cz, 3da, 3db, 3dc, 3dd, 3de, 3df, 3dg, 3dh, 3di, 3dj, 3dk, 3dl, 3dm, 3dn, 3do, 3dp, 3dq, 3dr, 3ds, 3dt, 3du, 3dv, 3dw, 3dx, 3dy, 3dz, 3ea, 3eb, 3ec, 3ed, 3ee, 3ef, 3eg, 3eh, 3ei, 3ej, 3ek, 3el, 3em, 3en, 3eo, 3ep, 3eq, 3er, 3es, 3et, 3eu, 3ev, 3ew, 3ex, 3ey, 3ez, 3fa, 3fb, 3fc, 3fd, 3fe, 3ff, 3fg, 3fh, 3fi, 3fj, 3fk, 3fl, 3fm, 3fn, 3fo, 3fp, 3fq, 3fr, 3fs, 3ft, 3fu, 3fv, 3fw, 3fx, 3fy, 3fz, 3ga, 3gb, 3gc, 3gd, 3ge, 3gf, 3gg, 3gh, 3gi, 3gj, 3gk, 3gl, 3gm, 3gn, 3go, 3gp, 3gq, 3gr, 3gs, 3gt, 3gu, 3gv, 3gw, 3gx, 3gy, 3gz, 3ha, 3hb, 3hc, 3hd, 3he, 3hf, 3hg, 3hh, 3hi, 3hj, 3hk, 3hl, 3hm, 3hn, 3ho, 3hp, 3hq, 3hr, 3hs, 3ht, 3hu, 3hv, 3hw, 3hx, 3hy, 3hz, 3ia, 3ib, 3ic, 3id, 3ie, 3if, 3ig, 3ih, 3ii, 3ij, 3ik, 3il, 3im, 3in, 3io, 3ip, 3iq, 3ir, 3is, 3it, 3iu, 3iv, 3iw, 3ix, 3iy, 3iz, 3ja, 3jb, 3jc, 3jd, 3je, 3jf, 3jg, 3jh, 3ji, 3jj, 3jk, 3jl, 3jm, 3jn, 3jo, 3jp, 3jq, 3jr, 3js, 3jt, 3ju, 3jv, 3jw, 3jx, 3jy, 3jz, 3ka, 3kb, 3kc, 3kd, 3ke, 3kf, 3kg, 3kh, 3ki, 3kj, 3kk, 3kl, 3km, 3kn, 3ko, 3kp, 3kq, 3kr, 3ks, 3kt, 3ku, 3kv, 3kw, 3kx, 3ky, 3kz, 3la, 3lb, 3lc, 3ld, 3le, 3lf, 3lg, 3lh, 3li, 3lj, 3lk, 3ll, 3lm, 3ln, 3lo, 3lp, 3lq, 3lr, 3ls, 3lt, 3lu, 3lv, 3lw, 3lx, 3ly, 3lz, 3ma, 3mb, 3mc, 3md, 3me, 3mf, 3mg, 3mh, 3mi, 3mj, 3mk, 3ml, 3mm, 3mn, 3mo, 3mp, 3mq, 3mr, 3ms, 3mt, 3mu, 3mv, 3mw, 3mx, 3my, 3mz, 3na, 3nb, 3nc, 3nd, 3ne, 3nf, 3ng, 3nh, 3ni, 3nj, 3nk, 3nl, 3nm, 3nn, 3no, 3np, 3nq, 3nr, 3ns, 3nt, 3nu, 3nv, 3nw, 3nx, 3ny, 3nz, 3oa, 3ob, 3oc, 3od, 3oe, 3of, 3og, 3oh, 3oi, 3oj, 3ok, 3ol, 3om, 3on, 3oo, 3op, 3oq, 3or, 3os, 3ot, 3ou, 3ov, 3ow, 3ox, 3oy, 3oz, 3pa, 3pb, 3pc, 3pd, 3pe, 3pf, 3pg, 3ph, 3pi, 3pj, 3pk, 3pl, 3pm, 3pn, 3po, 3pp, 3pq, 3pr, 3ps, 3pt, 3pu, 3pv, 3pw, 3px, 3py, 3pz, 3qa, 3qb, 3qc, 3qd, 3qe, 3qf, 3qg, 3qh, 3qi, 3qj, 3qk, 3ql, 3qm, 3qn, 3qo, 3qp, 3qq, 3qr, 3qs, 3qt, 3qu, 3qv, 3qw, 3qx, 3qy, 3qz, 3ra, 3rb, 3rc, 3rd, 3re, 3rf, 3rg, 3rh, 3ri, 3rj, 3rk, 3rl, 3rm, 3rn, 3ro, 3rp, 3rq, 3rr, 3rs, 3rt, 3ru, 3rv, 3rw, 3rx, 3ry, 3rz, 3sa, 3sb, 3sc, 3sd, 3se, 3sf, 3sg, 3sh, 3si, 3sj, 3sk, 3sl, 3sm, 3sn, 3so, 3sp, 3sq, 3sr, 3ss, 3st, 3su, 3sv, 3sw, 3sx, 3sy, 3sz, 3ta, 3tb, 3tc, 3td, 3te, 3tf, 3tg, 3th, 3ti, 3tj, 3tk, 3tl, 3tm, 3tn, 3to, 3tp, 3tq, 3tr, 3ts, 3tt, 3tu, 3tv, 3tw, 3tx, 3ty, 3tz, 3ua, 3ub, 3uc, 3ud, 3ue, 3uf, 3ug, 3uh, 3ui, 3uj, 3uk, 3ul, 3um, 3un, 3uo, 3up, 3uq, 3ur, 3us, 3ut, 3uu, 3uv, 3uw, 3ux, 3uy, 3uz, 3va, 3vb, 3vc, 3vd, 3ve, 3vf, 3vg, 3vh, 3vi, 3vj, 3vk, 3vl, 3vm, 3vn, 3vo, 3vp, 3vq, 3vr, 3vs, 3vt, 3vu, 3vv, 3vw, 3vx, 3vy, 3vz, 3wa, 3wb, 3wc, 3wd, 3we, 3wf, 3wg, 3wh, 3wi, 3wj, 3wk, 3wl, 3wm, 3wn, 3wo, 3wp, 3wq, 3wr, 3ws, 3wt, 3wu, 3wv, 3ww, 3wx, 3wy, 3wz, 3xa, 3xb, 3xc, 3xd, 3xe, 3xf, 3xg, 3xh, 3xi, 3xj, 3xk, 3xl, 3xm, 3xn, 3xo, 3xp, 3xq, 3xr, 3xs, 3xt, 3xu, 3xv, 3xw, 3xx, 3xy, 3xz, 3ya, 3yb, 3yc, 3yd, 3ye, 3yf, 3yg, 3yh, 3yi, 3yj, 3yk, 3yl, 3ym, 3yn, 3yo, 3yp, 3yq, 3yr, 3ys, 3yt, 3yu, 3yv, 3yw, 3yx, 3yy, 3yz, 3za, 3zb, 3zc, 3zd, 3ze, 3zf, 3zg, 3zh, 3zi, 3zj, 3zk, 3zl, 3zm, 3zn, 3zo, 3zp, 3zq, 3zr, 3zs, 3zt, 3zu, 3zv, 3zw, 3zx, 3zy, 3zz, 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4h, 4i, 4j, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4w, 4x, 4y, 4z, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i, 5j, 5k, 5l, 5m, 5n, 5o, 5p, 5q, 5r, 5s, 5t, 5u, 5v, 5w, 5x, 5y, 5z, 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f, 6g, 6h, 6i, 6j, 6k, 6l, 6m, 6n, 6o, 6p, 6q, 6r, 6s, 6t, 6u, 6v, 6w, 6x, 6y, 6z, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 7h, 7i, 7j, 7k, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 7t, 7u, 7v, 7w, 7x, 7y, 7z, 8a, 8b, 8c, 8d, 8e, 8f, 8g, 8h, 8i, 8j, 8k, 8l, 8m, 8n, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8w, 8x, 8y, 8z, 9a, 9b, 9c, 9d, 9e, 9f, 9g, 9h, 9i, 9j, 9k, 9l, 9m, 9n, 9o, 9p, 9q, 9r, 9s, 9t, 9u, 9v, 9w, 9x, 9y, 9z, 10a, 10b, 10c, 10d, 10e, 10f, 10g, 10h, 10i, 10j, 10k, 10l, 10m, 10n, 10o, 10p, 10q, 10r, 10s, 10t, 10u, 10v, 10w, 10x, 10y, 10z, 11a, 11b, 11c, 11d, 11e, 11f, 11g, 11h, 11i, 11j, 11k, 11l, 11m, 11n, 11o, 11p, 11q, 11r, 11s, 11t, 11u, 11v, 11w, 11x, 11y, 11z, 12a, 12b, 12c, 12d, 12e, 12f, 12g, 12h, 12i, 12j, 12k, 12l, 12m, 12n, 12o, 12p, 12q, 12r, 12s, 12t, 12u, 12v, 12w, 12x, 12y, 12z, 13a, 13b, 13c, 13d, 13e, 13f, 13g, 13h, 13i, 13j, 13k, 13l, 13m, 13n, 13o, 13p, 13q, 13r, 13s, 13t, 13u, 13v, 13w, 13x, 13y, 13z, 14a, 14b, 14c, 14d, 14e, 14f, 14g, 14h, 14i, 14j, 14k, 14l, 14m, 14n, 14o, 14p, 14q, 14r, 14s, 14t, 14u, 14v, 14w, 14x, 14y, 14z, 15a, 15b, 15c, 15d, 15e, 15f, 15g, 15h, 15i, 15j, 15k, 15l, 15m, 15n, 15o, 15p, 15q, 15r, 15s, 15t, 15u, 15v, 15w, 15x, 15y, 15z, 16a, 16b, 16c, 16d, 16e, 16f, 16g, 16h, 16i, 16j, 16k, 16l, 16m, 16n, 16o, 16p, 16q, 16r, 16s, 16t, 16u, 16v, 16w, 16x, 16y, 16z, 17a, 17b, 17c, 17d, 17e, 17f, 17g, 17h, 17i, 17j, 17k, 17l, 17m, 17n, 17o, 17p, 17q, 17r, 17s, 17t, 17u, 17v, 17w, 17x, 17y, 17z, 18a, 18b, 18c, 18d, 18e, 18f, 18g, 18h, 18i, 18j, 18k, 18l, 18m, 18n, 18o, 18p, 18q, 18r, 18s, 18t, 18u, 18v, 18w, 18x, 18y, 18z, 19a, 19b, 19c, 19d, 19e, 19f, 19g, 19h, 19i, 19j, 19k, 19l, 19m, 19n, 19o, 19p, 19q, 19r, 19s, 19t, 19u, 19v, 19w, 19x, 19y, 19z, 20a, 20b, 20c, 20d, 20e, 20f, 20g, 20h, 20i, 20j, 20k, 20l, 20m, 20n, 20o, 20p, 20q, 20r, 20s, 20t, 20u, 20v, 20w, 20x, 20y, 20z, 21a, 21b, 21c, 21d, 21e, 21f, 21g, 21h, 21i, 21j, 21k, 21l, 21m, 21n, 21o, 21p, 21q, 21r, 21s, 21t, 21u, 21v, 21w, 21x, 21y, 21z, 22a, 22b, 22c, 22d, 22e, 22f, 22g, 22h, 22i, 22j, 22k, 22l, 22m, 22n, 22o, 22p, 22q, 22r, 22s, 22t, 22u, 22v, 22w, 22x, 22y, 22z, 23a, 23b, 23c, 23d, 23e, 23f, 23g, 23h, 23i, 23j, 23k, 23l, 23m, 23n, 23o, 23p, 23q, 23r, 23s, 23t, 23u, 23v, 23w, 23x, 23y, 23z, 24a, 24b, 24c, 24d, 24e, 24f, 24g, 24h, 24i, 24j, 24k, 24l, 24m, 24n, 24o, 24p, 24q, 24r, 24s, 24t, 24u, 24v, 24w, 24x, 24y, 24z, 25a, 25b, 25c, 25d, 25e, 25f, 25g, 25h, 25i, 25j, 25k, 25l, 25m, 25n, 25o, 25p, 25q, 25r, 25s, 25t, 25u, 25v, 25w, 25x, 25y, 25z, 26a, 26b, 26c, 26d, 26e, 26f, 26g, 26h, 26i, 26j, 26k, 26l, 26m, 26n, 26o, 26p, 26q, 26r, 26s, 26t, 26u, 26v, 26w, 26x, 26y, 26z, 27a, 27b, 27c, 27d, 27e, 27f, 27g, 27h, 27i, 27j, 27k, 27l, 27m, 27n, 27o, 27p, 27q, 27r, 27s, 27t, 27u, 27v, 27w, 27x, 27y, 27z, 28a, 28b, 28c, 28d, 28e, 28f, 28g, 28h, 28i, 28j, 28k, 28l, 28m, 28n, 28o, 28p, 28q, 28r, 28s, 28t, 28u, 28v, 28w, 28x, 28y, 28z, 29a, 29b, 29c, 29d, 29e, 29f, 29g, 29h, 29i, 29j, 29k, 29l, 29m, 29n, 29o, 29p, 29q, 29r, 29s, 29t, 29u, 29v, 29w, 29x, 29y, 29z, 30a, 30b, 30c, 30d, 30e, 30f, 30g, 30h, 30i, 30j, 30k, 30l, 30m, 30n, 30o, 30p, 30q, 30r, 30s, 30t, 30u, 30v, 30w, 30x, 30y, 30z, 31a, 31b, 31c, 31d, 31e, 31f, 31g, 31h, 31i, 31j, 31k, 31l, 31m, 31n, 31o, 31p, 31q, 31r, 31s, 31t, 31u, 31v, 31w, 31x, 31y, 31z, 32a, 32b, 32c, 32d, 32e, 32f, 32g, 32h, 32i, 32j, 32k, 32l, 32m, 32n, 32o, 32p, 32q, 32r, 32s, 32t, 32u, 32v, 32w, 32x, 32y, 32z, 33a, 33b, 33c, 33d, 33e, 33f, 33g, 33h, 33i, 33j, 33k, 33l, 33m, 33n, 33o, 33p, 33q, 33r, 33s, 33t, 33u, 33v, 33w, 33x, 33y, 33z, 34a, 34b, 34c, 34d, 34e, 34f, 34g, 34h, 34i, 34j, 34k, 34l, 34m, 34n, 34o, 34p, 34q, 34r, 34s, 34t, 34u, 34v, 34w, 34x, 34y, 34z, 35a, 35b, 35c, 35d, 35e, 35f, 35g, 35h, 35i, 35j, 35k, 35l, 35m, 35n, 35o, 35p, 35q, 35r, 35s, 35t, 35u, 35v, 35w, 35x, 35y, 35z, 36a, 36b, 36c, 36d, 36e, 36f, 36g, 36h, 36i, 36j, 36k, 36l, 36m, 36n, 36o, 36p, 36q, 36r, 36s, 36t, 36u, 36v, 36w, 36x, 36y, 36z, 37a, 37b, 37c, 37d, 37e, 37f, 37g, 37h, 37i, 37j, 37k, 37l, 37m, 37n, 37o, 37p, 37q, 37r, 37s, 37t, 37u, 37v, 37w, 37x, 37y, 37z, 38a, 38b, 38c, 38d, 38e, 38f, 38g, 38h, 38i, 38j, 38k, 38l, 38m, 38n, 38o, 38p, 38q, 38r, 38s, 38t, 38u, 38v, 38w, 38x, 38y, 38z, 39a, 39b, 39c, 39d, 39e, 39f, 39g, 39h, 39i, 39j, 39k, 39l, 39m, 39n, 39o, 39p, 39q, 39r, 39s, 39t, 39u, 39v, 39w, 39x, 39y, 39z, 40a, 40b, 40c, 40d, 40e, 40f, 40g, 40h, 40i, 40j, 40k, 40l, 40m, 40n, 40o, 40p, 40q, 40r, 40s, 40t, 40u, 40v, 40w, 40x, 40y, 40z, 41a, 41b, 41c, 41d, 41e, 41f, 41g, 41h, 41i, 41j, 41k, 41l, 41m, 41n, 41o, 41p, 41q, 41r, 41s, 41t, 41u, 41v, 41w, 41x, 41y, 41z, 42a, 42b, 42c, 42d, 42e, 42f, 42g, 42h, 42i, 42j, 42k, 42l, 42m, 42n, 42o, 42p, 42q, 42r, 42s, 42t, 42u, 42v, 42w, 42x, 42y, 42z, 43a, 43b, 43c, 43d, 43e, 43f, 43g, 43h, 43i, 43j, 43k, 43l, 43m, 43n, 43o, 43p, 43q, 43r, 43s, 43t, 43u, 43v, 43w, 43x, 43y, 43z, 44a, 44b, 44c, 44d, 44e, 44f, 44g, 44h, 44i, 44j, 44k, 44l, 44m, 44n, 44o, 44p, 44q, 44r, 44s, 44t, 44u, 44v, 44w, 44x, 44y, 44z, 45a, 45b, 45c, 45d, 45e, 45f, 45g, 45h, 45i, 45j, 45k, 45l, 45m, 45n, 45o, 45p, 45q, 45r, 45s, 45t, 45u, 45v, 45w, 45x, 45y, 45z, 46a, 46b, 46c, 46d, 46e, 46f, 46g, 46h, 46i, 46j, 46k, 46l, 46m, 46n, 46o, 46p, 46q, 46r, 46s, 46t, 46u, 46v, 46w, 46x, 46y, 46z, 47a, 47b, 47c, 47d, 47e, 47f, 47g, 47h, 47i, 47j, 47k, 47l, 47m, 47n, 47o, 47p, 47q, 47r, 47s, 47t, 47u, 47v, 47w, 47x, 47y, 47z, 48a, 48b, 48c, 48d, 48e, 48f, 48g, 48h, 48i, 48j, 48k, 48l, 48m, 48n, 48o, 48p, 48q, 48r, 48s, 48t, 48u, 48v, 48w, 48x, 48y, 48z, 49a, 49b, 49c, 49d, 49e, 49f, 49g, 49h, 49i, 49j, 49k, 49l, 49m, 49n, 49o, 49p, 49q, 49r, 49s, 49t, 49u, 49v, 49w, 49x, 49y, 49z, 50a, 50b, 50c, 50d, 50e, 50f, 50g, 50h, 50i, 50j, 50k, 50l, 50m, 50n, 50o, 50p, 50q, 50r, 50s, 50t, 50u, 50v, 50w, 50x, 50y, 50z, 51a, 51b, 51c, 51d, 51e, 51f, 51g, 51h, 51i, 51j, 51k, 51l, 51m, 51n, 51o, 51p, 51q, 51r, 51s, 51t, 51u, 51v, 51w, 51x, 51y, 51z, 52a, 52b, 52c, 52d, 52e, 52f, 52g, 52h, 52i, 52j, 52k, 52l, 52m, 52n, 52o, 52p, 52q, 52r, 52s, 52t, 52u, 52v, 52w, 52x, 52y, 52z, 53a, 53b, 53c, 53d, 53e, 53f, 53g, 53h, 53i, 53j, 53k, 53l, 53m, 53n, 53o, 53p, 53q, 53r, 53s, 53t, 53u, 53v, 53w, 53x, 53y, 53z, 54a, 54b, 54c, 54d, 54e, 54f, 54g, 54h, 54i, 54j, 54k, 54l, 54m, 54n, 54o, 54p, 54q, 54r, 54s, 54t, 54u, 54v, 54w, 54x, 54y, 54z, 55a, 55b, 55c, 55d, 55e, 55f, 55g, 55h, 55i, 55j, 55k, 55l, 55m, 55n, 55o, 55p, 55q, 55r, 55s, 55t, 55u, 55v, 55w, 55x, 55y, 55z, 56a, 56b, 56c, 56d, 56e, 56f, 56g, 56h, 56i, 56j, 56k, 56l, 56m, 56n, 56o, 56p, 56q, 56r, 56s, 56t, 56u, 56v, 56w, 56x, 56y, 56z, 57a, 57b, 57c, 57d, 57e, 57f, 57g, 57h, 57i, 57j, 57k, 57l, 57m, 57n, 57o, 57p, 57q, 57r, 57s, 57t, 57u, 57v, 57w, 57x, 57y, 57z, 58a, 58b, 58c, 58d, 58e, 58f, 58g, 58h, 58i, 58j, 58k, 58l, 58m, 58n, 58o, 58p, 58q, 58r, 58s, 58t, 58u, 58v, 58w, 58x, 58y, 58z, 59a, 59b, 59c, 59d, 59e, 59f, 59g, 59h, 59i, 59j, 59k, 59l, 59m, 59n, 59o, 59p, 59q, 59r, 59s, 59t, 59u, 59v, 59w, 59x, 59y, 59z, 60a, 60b, 60c, 60d, 60e, 60f, 60g, 60h, 60i, 60j, 60k, 60l, 60m, 60n, 60o, 60p, 60q, 60r, 60s, 60t, 60u, 60v, 60w, 60x, 60y, 60z, 61a, 61b, 61c, 61d, 61e, 61f, 61g, 61h, 61i, 61j, 61k, 61l, 61m, 61n, 61o, 61p, 61q, 61r, 61s, 61t, 61u, 61v, 61w, 61x, 61y, 61z, 62a, 62b, 62c, 62d, 62e, 62f, 62g, 62h, 62i, 62j, 62k, 62l, 62m, 62n, 62o, 62p, 62q, 62r, 62s, 62t, 62u, 62v, 62w, 62x, 62y, 62z, 63a, 63b, 63c, 63d, 63e, 63f, 63g, 63h, 63i, 63j, 63k, 63l, 63m, 63n, 63o, 63p, 63q, 63r, 63s, 63t, 63u, 63v, 63w, 63x, 63y, 63z, 64a, 64b, 64c, 64d, 64e, 64f, 64g, 64h, 64i, 64j, 64k, 64l, 64m, 64n, 64o, 64p, 64q, 64r, 64s, 64t, 64u, 64v, 64w, 64x, 64y, 64z, 65a, 65b, 65c, 65d, 65e, 65f, 65g, 65h, 65i, 65j, 65k, 65l, 65m, 65n, 65o, 65p, 65q, 65r, 65s, 65t, 65u, 65v, 65w, 65x, 65y, 65z, 66a, 66b, 66c, 66d, 66e, 66f, 66g, 66h, 66i, 66j, 66k, 66l, 66m, 66n, 66o, 66p, 66q, 66r, 66s, 66t, 66u, 66v, 66w, 66x, 66y, 66z, 67a, 67b, 67c, 67d, 67e, 67f, 67g, 67h, 67i, 67j, 67k, 67l, 67m, 67n, 67o, 67p, 67q, 67r, 67s, 67t, 67u, 67v, 67w, 67x, 67y, 67z, 68a, 68b, 68c, 68d, 68e, 68f, 68g, 68h, 68i, 68j, 68k, 68l, 68m, 68n, 68o, 68p, 68q, 68r, 68s, 68t, 68u, 68v, 68w, 68x, 68y, 68z, 69a, 69b, 69c, 69d, 69e, 69f, 69g, 69h, 69i, 69j, 69k, 69l, 69m, 69n, 69o, 69p, 69q, 69r, 69s, 69t, 69u, 69v, 69w, 69x, 69y, 69z, 70a, 70b, 70c, 70d, 70e, 70f, 70g, 70h, 70i, 70j, 70k, 70l, 70m, 70n, 70o, 70p, 70q, 70r, 70s, 70t, 70u, 70v, 70w, 70x, 70y, 70z, 71a, 71b, 71c, 71d, 71e, 71f, 71g, 71h, 71i, 71j, 71k, 71l, 71m, 71n, 71o, 71p, 71q, 71r, 71s, 71t, 71u, 71v, 71w, 71x, 71y, 71z, 72a, 72b, 72c, 72d, 72e, 72f, 72g, 72h, 72i, 72j, 72k, 72l, 72m, 72n, 72o, 72p, 72q, 72r, 72s, 72t, 72u, 72v, 72w, 72x, 72y, 72z, 73a, 73b, 73c, 73d, 73e, 73f, 73g, 73h, 73i, 73j, 73k, 73l, 73m, 73n, 73o, 73p, 73q, 73r, 73s, 73t, 73u, 73v, 73w, 73x, 73y, 73z, 74a, 74b, 74c, 74d, 74e, 74f, 74g, 74h, 74i, 74j, 74k, 74l, 74m, 74n, 74o, 74p, 74q, 74r, 74s, 74t, 74u, 74v, 74w, 74x, 74y, 74z, 75a, 75b, 75c, 75d, 75e, 75f, 75g, 75h, 75i, 75j, 75k, 75l, 75m, 75n, 75o, 75p, 75q, 75r, 75s, 75t, 75u, 75v, 75w, 75x, 75y, 75z, 76a, 76b, 76c, 76d, 76e, 76f, 76g, 76h, 76i, 76j, 76k, 76l, 76m, 76n, 76o, 76p, 76q, 76r, 76s, 76t, 76u, 76v, 76w, 76x, 76y, 76z, 77a, 77b, 77c, 77d, 77e, 77f, 77g, 77h, 77i, 77j, 77k, 77l, 77m, 77n, 77o, 77p, 77q, 77r, 77s,

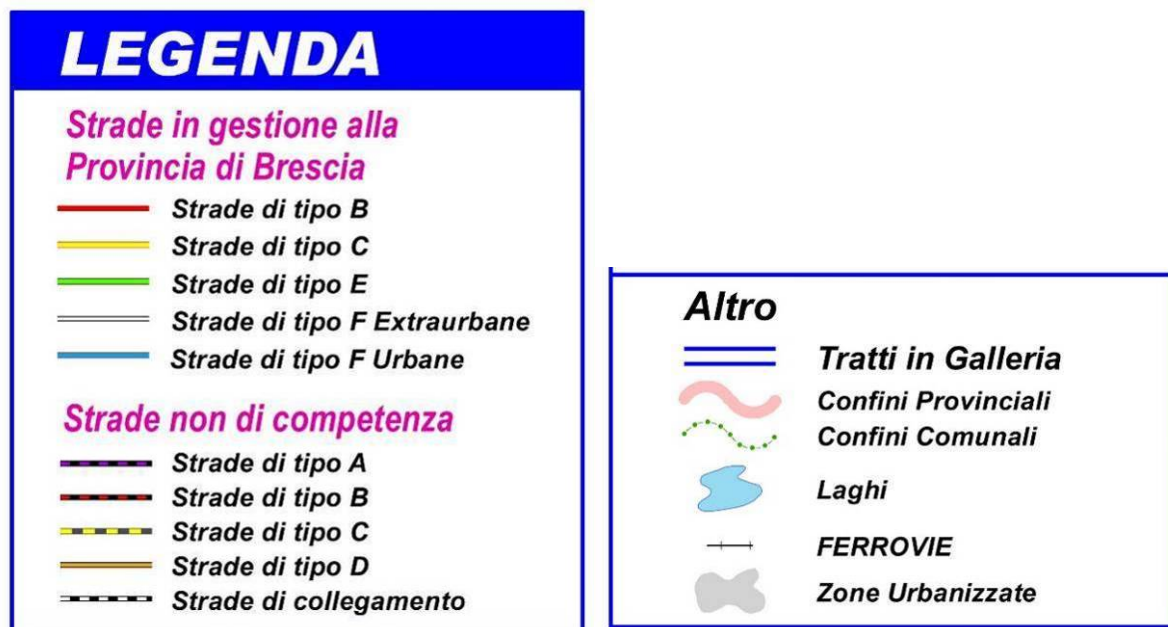
6. PIANO DEL TRAFFICO DELLA VIABILITÀ EXTRAURBANA (PTVE)

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 e DCP 47 del 23/12/2015.). 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 2 "Classificazione tecnico funzionale della rete stradale esistente", aggiornata a settembre 2015, individua all'interno del territorio comunale il seguente tracciato viario di competenza provinciale:

- ✓ SP 04 Due Porte - Padenghe: classificata come "strada di tipo C", è collocata lungo il confine nord del Comune di Lonato d/G;
- ✓ SP 25 Cunettone – Esenta: classificata parzialmente come "strada di tipo F extraurbana" e parzialmente come "strada di tipo C";
- ✓ SP 28 Mocasina – Bedizzole – Calcinato - Montichiari: classificata come "strada di tipo C", è collocata lungo il confine nord-ovest del Comune di Lonato d/G;
- ✓ SP 567 del Benaco: classificata come "strada di tipo C";
- ✓ SP 572V1 di Salò Variante 1: classificata come "strada di tipo C", è collocata lungo il confine nord-est del Comune di Lonato d/G;

L'area oggetto di SUAP è servita dalla viabilità locale.



PTVE – Tavola 2 – Classificazione tecnico-funzionale delle strade esistenti (Fonte: <http://orari linee.trasportibrescia.it>)

A MONITORAGGIO DEL TRAFFICO

Il sistema di monitoraggio del traffico della Provincia di Brescia è costituito da 47 sezioni stradali poste lungo la rete provinciale e statale del territorio provinciale, attrezzate permanentemente con spire ad induzione magnetica collegabili a strumenti di misura per il rilievo dei flussi di traffico (quantità e lunghezza dei veicoli) e delle velocità veicolari, per periodi continuativi di dieci giorni, quattro volte l'anno. L'unica eccezione è costituita dalla postazione della Tangenziale Sud di Brescia, in cui il rilievo si effettua, salvo problemi agli strumenti, tutti i giorni, con un sistema a microonde. I dati relativi ai flussi di traffico costituiscono informazioni essenziali nella valutazione degli interventi manutentivi, di adeguamento o sviluppo della rete infrastrutturale, oltre che nella valutazione dell'opportunità di iniziative di carattere amministrativo. La Provincia di Brescia utilizza per il rilievo dei flussi veicolari strumenti Marksman 680 di Famas System (Ora, Bolzano), apparecchiature alimentate a batteria e gestibili da PC, collegabili a spire ad induzione elettromagnetica inserite nella pavimentazione stradale. La spira induttiva è ottenuta con tre giri di filo disposti secondo una forma quadrata (con lato di 2 m) ed è alloggiata all'interno di solchi (con profondità di 7 cm) praticati nella pavimentazione stradale per mezzo di una fresa. Una singola spira installata su una corsia stradale consente la misura della portata veicolare sulla base del seguente principio di funzionamento. La corrente elettrica fornita da un generatore a batteria (di cui è dotato l'apparecchio di misura) attraversa il filo costituente la spira, generando un campo magnetico. Quando la massa metallica di un autoveicolo transita sulla spira si verifica una variazione di questo campo magnetico riducendo l'intensità della corrente circolante nella spira. Questa variazione produce un segnale elettrico (che dura per tutto il tempo di permanenza del veicolo nella zona di rilevazione) consentendo così la segnalazione della presenza del veicolo e quindi il conteggio. L'apparecchio registratore è dotato di un timer interno per cui il conteggio può essere tradotto in portate veicolari su prefissati intervalli di tempo. La Provincia di Brescia ha stabilito quest'ultimo parametro in modo che lo strumento registri i dati di flusso ad intervalli orari. È opportuno precisare che il tempo di occupazione da parte di un veicolo della zona di rilevazione dipende dalla lunghezza del veicolo stesso, nonché dal suo tempo di passaggio. Se con una sola spira si misurano la portata veicolare, il tasso di occupazione e la densità, con due spire induttive disposte su una stessa corsia è possibile risalire alla velocità istantanea dei veicoli in transito. I vantaggi della tecnica di rilevamento con spire induttive risiedono nella facilità di installazione dei sensori e nel costo contenuto, imputabile in massima parte ai lavori di installazione. Questa tecnica di misura può comportare,

tuttavia, una certa distorsione dei dati; infatti le spire conteggiano accuratamente i veicoli viaggianti ad alta velocità, ma generano errori considerevoli nei casi di basse velocità o di veicoli in fase di arresto. Il rilevamento interessa le principali direttrici di traffico lungo la viabilità provinciale e statale, incluse le sezioni ai confini provinciali, in coordinamento con le Amministrazioni provinciali confinanti. Ai fini dell'individuazione delle sezioni sono stati utilizzati anche i dati della matrice origine-destinazione ISTAT 2001, valutando l'applicabilità dei risultati derivanti dall'indagine alla possibilità di sviluppare modelli matematici di simulazione del traffico. In ciascuna sezione il rilievo viene ripetuto quattro volte nel corso dell'anno (uno per stagione). La durata dell'indagine è di dieci giorni continuativi, comprensivi di un solo fine settimana. Tra due successivi rilievi intercorre un periodo di almeno un mese. La Provincia di Brescia ha cura nell'evitare periodi caratterizzati da condizioni di traffico "atipiche", quali festività, variazioni negli orari scolastici, eventi speciali e occasionali (fiere, manifestazioni sportive, ecc.), verificando l'assenza di fattori di perturbazione (cantieri stradali, incidenti stradali, ecc.). All'interno del Comune di Lonato del Garda, ad oggi, sono localizzate 2 sezioni di rilievo.

SIGLA STRADA	STRADA	PROG.	COMUNE	CODICE POSTAZIONE
BSSPEXSS567	SPBS 567 DEL BENACO	7+400	Lonato d/G	BSSPEXSS567_01
BSSPEXSS567	SPBS 567 DEL BENACO	7+400	Lonato d/G	BSSPEXSS567_02

Riguardo al monitoraggio del traffico della Provincia di Brescia si rimanda al Rapporto Ambientale del PGT vigente.

B TRASPORTO PUBBLICO LOCALE

Il Comune di Lonato del Garda è servito dalle seguenti linee di Trasporto Pubblico Locale:

- LN008 Carpenedolo – Sirmione (prol. Calvisano);
- LS034 Carpenedolo – Desenzano - Brescia;
- LN026 Brescia - Verona.

Inoltre il territorio viene attraversato dalla seguente linea di TPL

- LN009 Brescia – Padenghe sul Garda – Portese.



Immagine – Mappa trasporti Brescia e Bassa Bresciana Est (Fonte: marilinee.trasportibrescia.it)

C PISTE CICLOPEDONALI

Lonato del Garda è interessato da varie piste ciclopedonali come mostrato di seguito.

Sono evidenziati in color rosa i percorsi ciclopedonali adiacenti alle strade mentre in color verde quelli sui sentieri; inoltre viene riportata una tabella in cui vengono esplicitate le distanze di ogni percorso, il tipo di fondo, la pendenza e il dislivello.

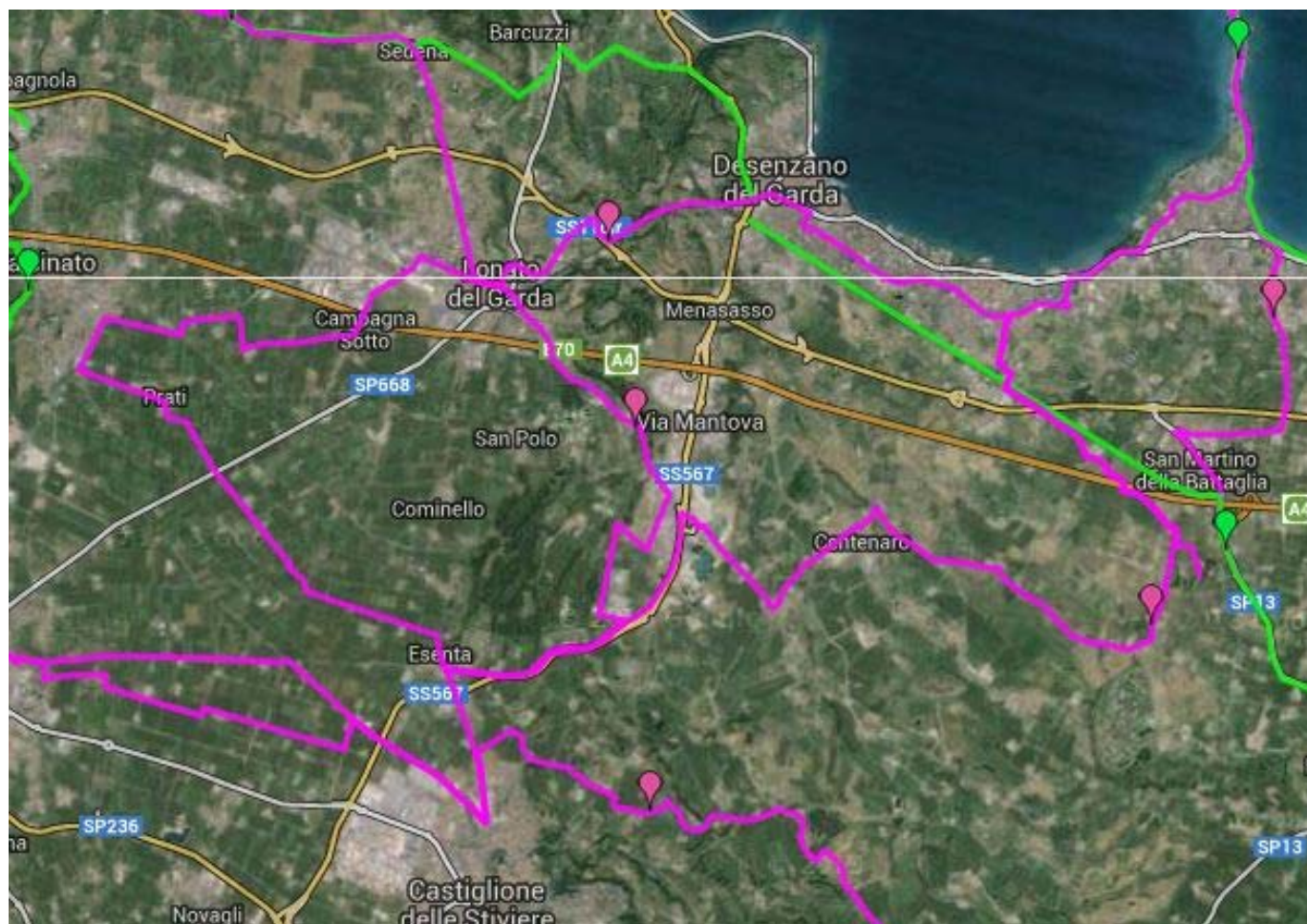


Immagine – Mappa piste ciclopedonali di Lonato del Garda (Fonte: <http://www.piste-ciclabili.com>)

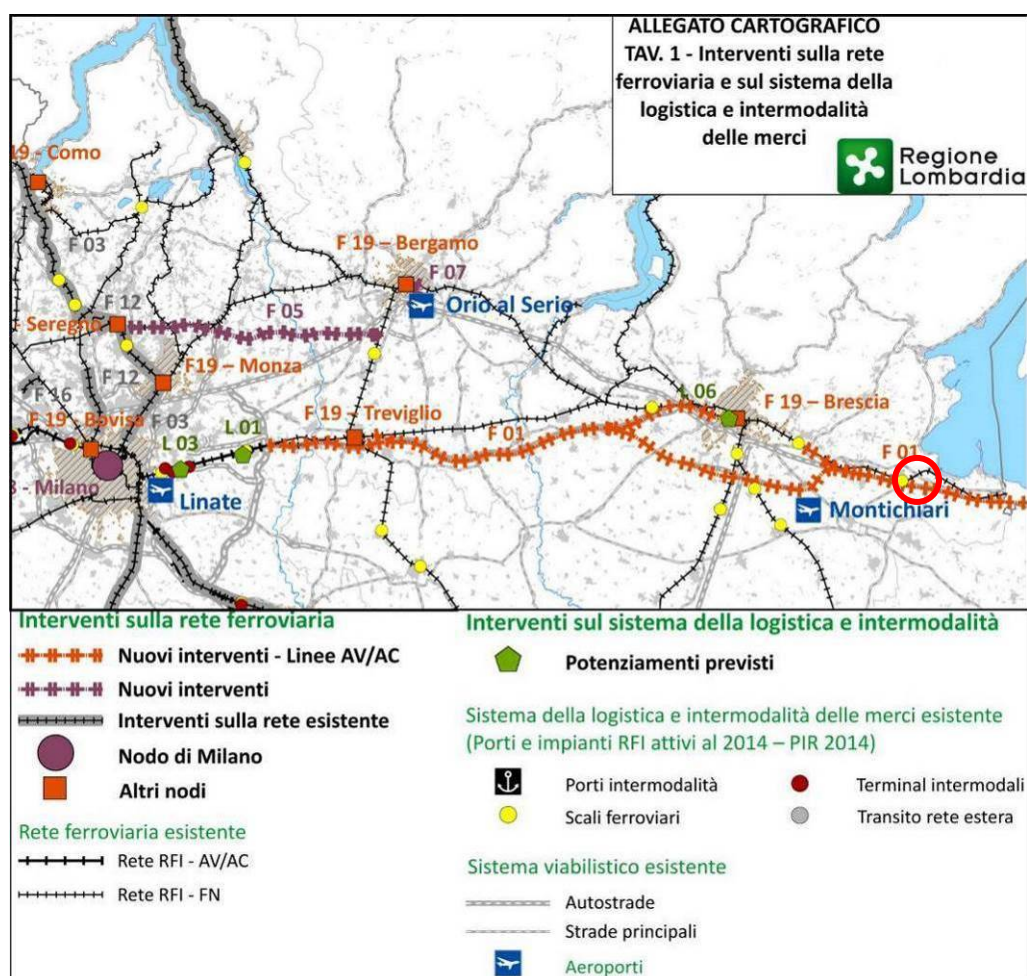
Nome	Distanza	Tipo	Fondo	Pend.max	Dislivello
Brescia - Peschiera - Mantova	83 km	strada	misto	8 %	164 m
Calcinato - Esenta - Lonato - Campagna di Lonato - Calcinato	23 km	strada	asfalto	0 %	0 m
Ciclabile della Valtenesi: Lonato - Salò	20 km	ciclabile	asfalto	0 %	0 m
Desenzano - Pozzolengo	12 km	ciclabile	misto	0 %	0 m
Giro basso lago di Garda	68 km	strada	asfalto	11 %	178 m
Lago di Garda: Brescia - Peschiera - Verona (anello)	73 km	strada	asfalto	20 %	102 m
Manerba - Mantova - Governolo (1ª tappa del Manerba - Venezia)	93 km	ciclostrada	asfalto	0 %	0 m
Molinetto - Desenzano	16 km	ciclabile	asfalto	0 %	0 m
Molinetto - Desenzano - San Martino della Battaglia	26 km	strada	asfalto	12 %	122 m
Montichiari - Sirmione	34 km	strada	asfalto	10 %	82 m
Montichiari - Solferino (Parco pubblico)	19 km	strada	asfalto	10 %	54 m
Rezzato - Gavardo - Salò - Lonato (anello)	51 km	ciclabile	asfalto	0 %	0 m
Sirmione San Martino della Battaglia	10 km	ciclostrada	asfalto	0 %	0 m

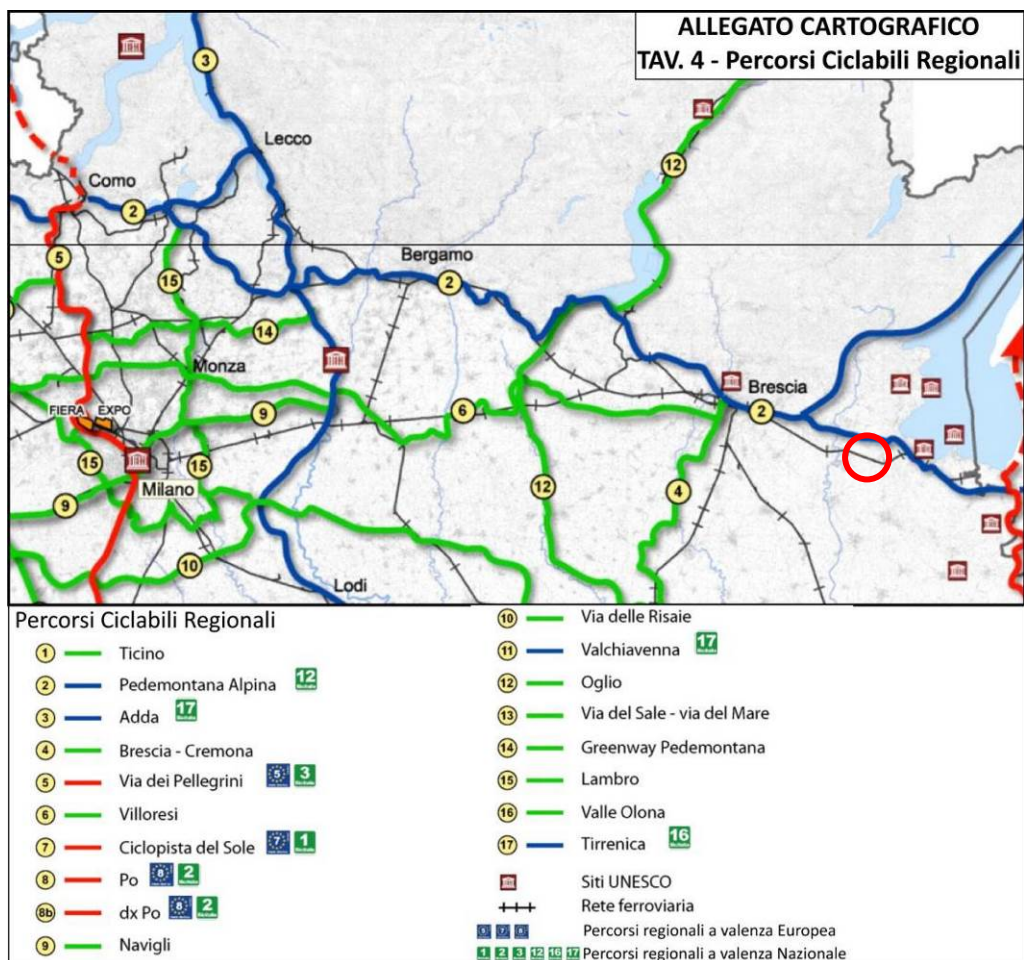
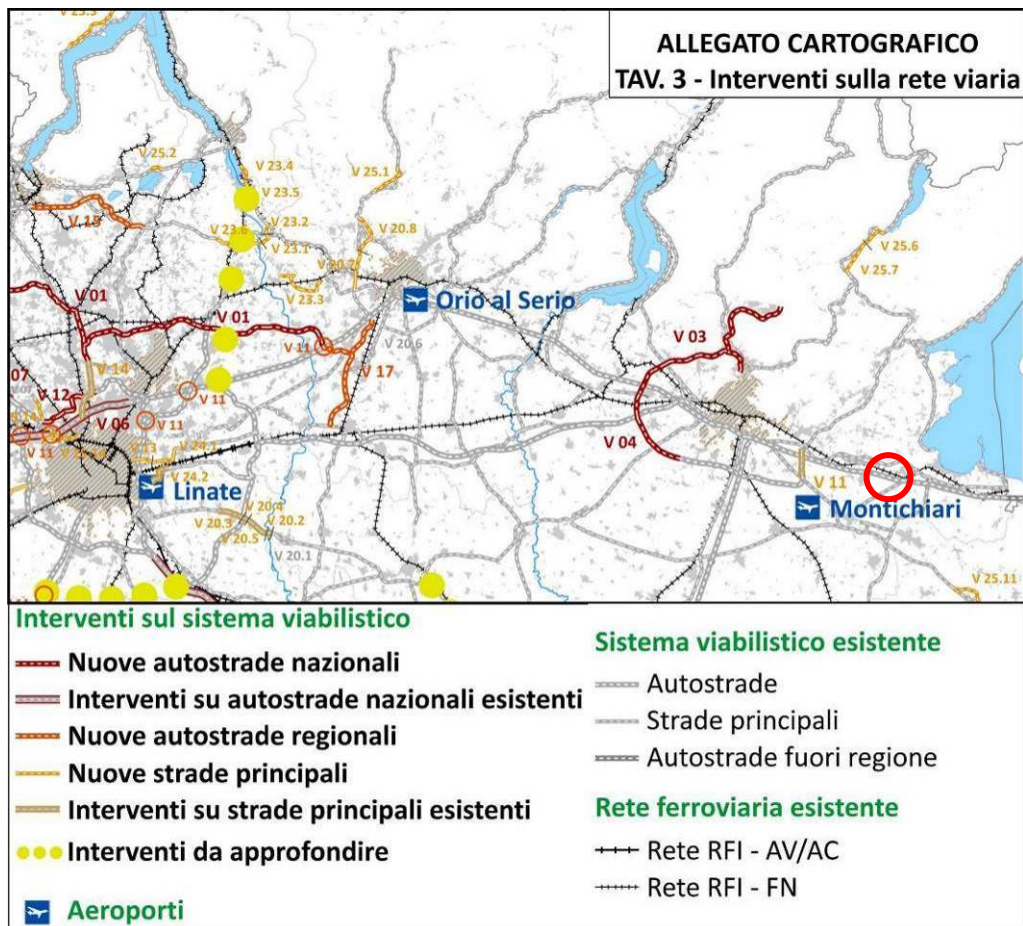
La variante in oggetto non prevede la realizzazione di piste ciclo-pedonali.

D PROGRAMMA REGIONALE DELLA MOBILITÀ E DEI TRASPORTI (PRMT)

Il Programma Regionale della Mobilità e dei Trasporti, previsto dalla LR 6/2012, orienta le scelte infrastrutturali e rafforza la programmazione integrata di tutti i servizi (trasporto su ferro e su gomma, navigazione, mobilità ciclistica) per migliorare la qualità dell'offerta e l'efficienza della spesa. Con questo strumento, Regione Lombardia indica l'assetto fondamentale delle reti infrastrutturali prioritarie e individua il sistema degli interventi da attuare, sulla base della domanda di mobilità e degli obiettivi di programmazione socio-economica e governo del territorio. Il Programma Regionale della Mobilità e dei Trasporti (PRMT) è stato approvato dal Consiglio Regionale il 20 settembre 2016 e si caratterizza per un approccio innovativo ed integrato al tema dei trasporti e delle relazioni esistenti tra mobilità e territorio, ambiente e sistema economico, ponendo al centro l'analisi delle esigenze di mobilità dei cittadini. Il Programma delinea una Lombardia "connessa col mondo" e competitiva, accessibile, con trasporti di qualità sicuri, integrati e sostenibili, sia per la mobilità delle persone che delle merci. Con queste finalità sviluppa una serie di interventi per:

- ridurre la congestione stradale, principalmente nelle aree e lungo gli assi più trafficati;
- migliorare i servizi del trasporto collettivo;
- incrementare l'offerta di trasporto intermodale;
- contribuire a ridurre gli impatti sull'ambiente;
- favorire la riduzione dell'incidentalità stradale rispettando gli obiettivi posti dalla UE.





7 ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DI SETTORE A LIVELLO COMUNALE

Per poter procedere ad analizzare gli effetti significativi sull'ambiente, sul paesaggio, sul patrimonio culturale e sulla salute umana derivanti dalle proposte di Variante al Piano delle Regole del PGT vigente di Lonato del Garda risulta indispensabile delineare un prospetto sintetico delle principali interferenze della variante stessa con le tematiche di interesse ambientale rilevate rispetto ai principali strumenti di pianificazione comunale. In particolar modo nei successivi capitoli si affronteranno i seguenti temi:

- ✓ l'individuazione della destinazione urbanistica vigente e quella eventualmente proposta con la Variante;
- ✓ la collocazione geografica rispetto al Tessuto Urbano Consolidato;
- ✓ le classi finali di sensibilità paesistica;
- ✓ i vincoli amministrativi e sovraordinati eventualmente riscontrabili;
- ✓ la classe di fattibilità geologica;
- ✓ la presenza del Reticolo Idrico Minore;
- ✓ le presenze urbanizzative eventualmente rilevate.

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

PDR/VIGENTE	P1 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva.	
PDR/PROPOSTA VARIANTE	P1 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva.)	assoggetta
	a SUAP.	
DdP – SISTEMA DEI VINCOLI	le aree oggetto di SUAP sono parzialmente incluse nel Limite rispetto ferroviario	
	e solo marginalmente nelle fasce di rispetto definite dallo studio relativo al RIM	
DdP – SISTEMA DELLA MOBILITÀ	L'ambito di SUAP è in diretto affaccio, in lato sud, con il tracciato viario	
	denominato Via Campagna sopra.	
DdP – TRASPORTO PUBBLICO LOCALE E ACCESSI PEDONALE ALLE FERMATE	Non vi è la presenza di trasporto pubblico nella zona	
AP – CARTA DELLE CLASSIFICAZIONI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA	Classe 4 – sensibilità paesistica alta	
CARTA DELLA FATTIBILITÀ PER APPLICAZIONE DELLE NORME GEOLOGICHE DI PIANO	L'ambito è totalmente classificato come: Classe 1 fattibilità senza particolari limitazioni.	
CARTA DEL RETICOLO IDRICO CON INDICAZIONE DI FASCE DI TUTELA	Le aree in oggetto non sono interessate direttamente dalla presenza di corsi d'acqua.	
REC – QUADRO RICOGNITIVO	L'ambito di interesse è definito come Tessuto produttivo.	
REC – TAVOLA DI PROGETTO DEL RETICOLO ECOLOGICO COMUNALE	L'ambito di interesse è definito come Tessuto produttivo.	
REC – CORRIDOIO DI CONNESSIONE PLIS SOSTITUITI DAI COMUNI DESENZANO/SECASTIGLIONE/SE	L'ambito di SUAP non interferisce in alcun modo con i corridoi di connessione previsti tra i PLIS istituiti nei comuni contermini.	
PdS – AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO STATO DI FATTO	L'ambito di intervento non coinvolge servizi pubblici e/o di interesse pubblico esistenti.	
PdS – AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO PROGETTO	L'ambito di intervento non coinvolge servizi pubblici e/o di interesse pubblico di nuova previsione.	

PdS – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E STRUTTURE TECNOLOGICHE DI SERVIZIO	Le aree interessate dal progetto di SUAP sono servite dalla Rete di distribuzione dell'acqua potabile.
PdS – STIMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI URBANI E STRUTTURE TECNOLOGICHE DI SERVIZIO	Le aree interessate dal progetto di SUAP sono servite dalla Rete di smaltimento dei reflui urbani.
PdS – OSSIGENODOTTO E STRUTTURE TECNOLOGICHE DI SERVIZIO	Dall'analisi della cartografia di riferimento si evince che nelle immediate vicinanze al SUAP vi è la rete dell'ossigenodotto.
PdS – ELETTRODOTTO E STRUTTURE TECNOLOGICHE DI SERVIZIO	Dall'analisi della cartografia di riferimento si evince che nelle immediate vicinanze al SUAP vi è la Rete dell'elettrodotto.

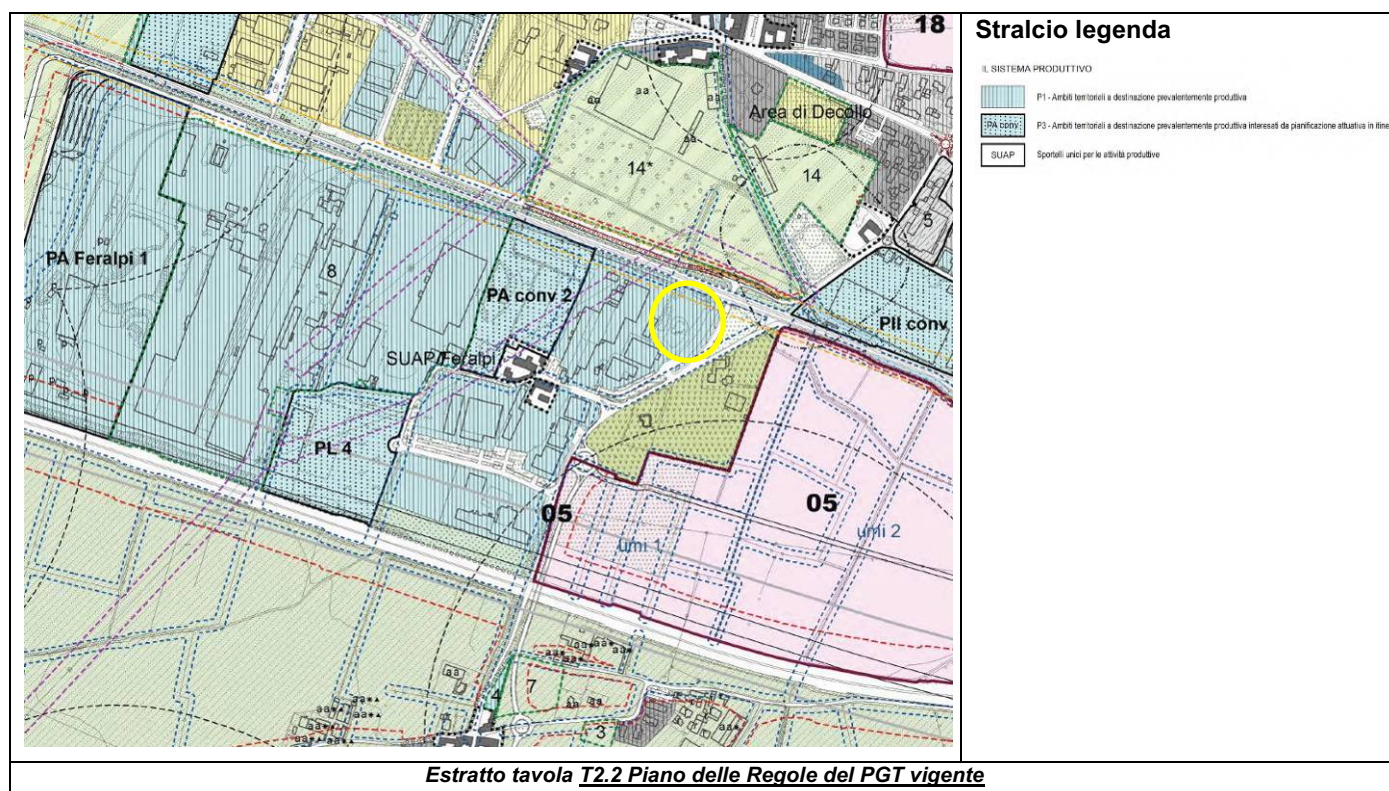
Di seguito si procede all'analisi delle indicazioni fornite dal Piano delle Regole, Documento di Piano, Piano dei Servizi, Rete Ecologica Comunale, Studio Geologico e Zonizzazione Acustica vigente vigenti per l'area oggetto di intervento.

A PIANO DELLE REGOLE

Il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.56 del 04/12/2020 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 10/02/2021.

L'elaborato cartografico denominato **"T2.2 - Piano delle Regole"** classifica le aree oggetto della proposta di Variante come:

- ✓ P1 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva.



Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole vigenti per le aree classificate come "P1 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva " specificano quanto segue:

ART. 37 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (P1)

37.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente produttive di carattere artigianale ed industriale delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali in ambiti urbanisticamente dedicati e consoni al sistema di contesto.
2. Gli alloggi riservati al personale di custodia o al titolare dell'attività dovranno avere un vincolo di pertinenzialità dell'edificio destinato all'attività produttiva registrato e trascritto.
3. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano alle aree definite "Aree di Decollo".

37.2 Indici

Volume	IT	mc/mq	
	IF	mc/mq	
	Volume predefinito	mc	
SL	IT	mq/mq	
	IF	mq/mq	1,00
	Superficie lorda predefinita	mq	
SCOP	IC	% ST	
		% SF	50
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20	% SL	40
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20	% SL	20
	SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse	% SL	33
	SA4, punto 8 art. 10.20 – corridoi alberghi	% SL	
Incremento lotti saturi	SL	%	10
	SA	%	
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	12,50
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	16,67
	H3 - altezza urbanistica	m	3,00

37.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Per l'ambito contrassegnato alla voce "SUAP Feralpi" è consentito l'intervento di ristrutturazione e ampliamento degli uffici in deroga alle norme relative l'arretramento stradale previsto dal PdR vigente, secondo quanto indicato dal progetto "SUAP Feralpi Siderurgica spa", ai sensi dell'art. 5 del DPR 20 ottobre 1998 n. 447, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 26 Aprile 2011, in variante al PGT. Fatto salvo quanto disposto dall'art. 97, comma 5 bis della LR 12/05 e s.m.i.
3. Nell'ambito contrassegnato al numero 8 è ammessa un'altezza massima del fronte non superiore a 14,00 m.

4. Ambito 1

(località: Traversino)

Volume massimo:

ex punto 37.2

H massima:

ex punto 37.2

Destinazione:

produttiva, direzionale (complesso per uffici)

Modalità attuativa:

PdCc

Standard indotto:

20%SL

Standard di qualità:

/

Altre norme:

il 100% della SL relativa al primo piano dei fabbricati può essere destinato a complessi per uffici (vedasi simbolo nota in calce alla tabella del successivo punto 37.4 delle presenti norme), con perequazione predefinita di 80 €/mq SL. Valgono tutti gli altri parametri ed indici del presente articolo.

5. Ambito 2

(località: via Molini)

Volume massimo:

/

H massima:

/

Destinazione:

di servizio ad attività produttive e/o direzionali

Modalità attuativa:

PdCc

Standard indotto:

20%SL

Standard di qualità:

/

Altre norme:

il comparto, privo di potenzialità edificatoria, è riservato esclusivamente alla realizzazione di parcheggi privati a servizio delle attività principali esistenti o ammissibili.

6. Ambito 3

(località: Rassica)

Volume massimo:

ex punto 37.2

H massima:

ex punto 37.2

Destinazione:

complessi per uffici e studi professionali

Modalità attuativa:

PdCc

Standard indotto:

20%SL

Standard di qualità:

/

Altre norme:

le quote massime ammesse per le destinazioni 3a e 3b sono definite al successivo punto 37.4, come contrassegnate dai simboli * e + in calce alla tabella.

7. Ambito 4

(località: Campagna)

Volume massimo:

preesistente alla data di adozione delle presenti norme, incrementabile di 450 mc

H massima:

11,00 m

Destinazione:

produttiva

Modalità attuativa:

PdCc

Standard indotto:

20% SL

Standard di qualità:

/

8. Ambito 5

(località: Colonello)

Volume massimo: preesistente alla data di adozione delle presenti norme, incrementabile di 150 mc
H massima: 11,00 m
Destinazione: (per i valori ammessi ad incremento) residenza di servizio
Modalità attuativa: PdCc
Standard indotto: 30 mq/abitante
Standard di qualità: /

9. Ambito 7

(località: Colonello)

SC: preesistente alla data di adozione delle presenti norme, incrementabile di 2.500 mq
H massima: 11,00 m
Destinazione: produttiva
Modalità attuativa: PdCc
Standard indotto: 20% SL
Standard di qualità: /

10. Ambito 9

(località: Colombè)

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	
												a)		b)		c)		d)	
												mq/ab	% SL	% di	mq/ab	% SL	% di	% SL	% di
Complesso per uffici	3a	A	50	1	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1
Studio professionale	3b	A	50	1	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1
Ufficio complementare ad altra attività	3c	A	30	1	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1
Esercizio di vicinato	4a	A	80	250 SV (4)	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1
Media distribuzione di vendita	4b	A	100	2.500 SV (4)	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	150	100	1	150	100	1	1

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

Sono fatti salvi gli indici previsti al comma 2 del presente articolo

11. Ambito 10

(località: Colombè)

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	
												a)		b)		c)		d)	
												mq/ab	% SL	% di	mq/ab	% SL	% di	% SL	% di
Complesso per uffici	3a	A	50	1	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1
Studio professionale	3b	A	50	1	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1
Ufficio complementare ad altra attività	3c	A	30	1	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1
Esercizio di vicinato	4a	A	80	250 SV (4)	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1
Media distribuzione di vendita	4b	A	100	2.500 SV (4)	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	150	100	1	150	100	1	1

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

Sono fatti salvi gli indici previsti al comma 2 del presente articolo

12.Ambito 11 (località: Colombè)

Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici																									
Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni			Modalità d'intervento								Servizi pubblici												
		QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA				PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere						
											a)		b)		c)	b)	d)	b)	e)						
											mq ab	% SL	% d	mq ab					% SL	% ci	% SL	% d	a.d	I	II
Complesso per uffici	3a	A	50	1	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA			
Studio professionale	3b	A	50	1	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA			
Ufficio complementare ad altra attività	3c	A	30	1	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA			
Esercizio di vicinato	4a	A	80	250 SV (4)	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA			
Media distribuzione di vendita	4b	A	100	2.500 SV (4)	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	150	100	1	150	100	1	1	A	A	NA			

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

Sono fatti salvi gli indici previsti al comma 2 del presente articolo

13.Ambito 12 (località: Colombè)

Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici																									
Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento								Servizi pubblici													
		QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere								
											a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)								
																		mq ab	% SL	% d	mq ab	% SL	% ci	% SL	% d
Complesso per uffici	3a	A	50	1	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA			
Studio professionale	3b	A	100	1	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA			
Sono fatti salvi gli indici previsti al comma 2 del presente articolo																									

14.Ambito 13 (località: Via Mantova)

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		
												a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)					
																			mq ab	% SL	% di	% SL	% ci
Esercizio di vicinato		4a	A	100	250 SV es	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	\	\	A	A	NA
Media distribuzione di vendita		4b	A	100	2500 SV es	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	\	\	A	A	NA
Centro commerciale		4c	A	100	2500 SV lo	PdC	PdC	PdCc	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	\	\	A	A	NA

Sono fatti salvi gli indici previsti al comma 2 del presente articolo.

Le presenti disposizioni integrano quanto definito al successivo comma 4 del presente articolo.

La presente previsione urbanistica dovrà essere sottoposta a ulteriori valutazioni alla procedura di VAS in sede di pianificazione attuativa, con particolare riferimento ai temi inerenti l'accessibilità dell'area e alla strutturazione eco-paesistica e degli effetti cumulativi rispetto alle previsioni del contesto

15. Per l'ambito appositamente perimetrato e rubricato al n. 14 presso le cartografie operative del PdR è ammessa la riconversione ai fini residenziali (residenza di servizio dell'attività principale insediata) delle SL direzionali esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

16.Ambito PIANO ATTUATIVO "FERALPI 1"

SC:

H massima alla via del carroponete:

Destinazione:

Modalità attuativa:

Standard indotto:

Standard di qualità:

(località: Via Carlo Nicola Pasini)

8.853,59 mq (comprensiva delle preesistenze)

13,50 m

produttiva

Piano Attuativo

20% SL

Dovrà essere realizzata la rotonda fra Via Molini e Via Statale come indicato dagli elaborati operativi del Piano dei Servizi.

104

37.4 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				
													mq ab.	% SL	mq ab.	% SL	mq ab.	% SL	mq ab.	% SL	a	b	c	d	e
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza di servizio	1d	A	30	150 al	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	30	1	50	1	1	1	1	1	1	1	NA	NA	NA
	Resid. non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	A	P	1	PdC	PdC	PdC	PA	1	1	1	SP in funzione al cambio di destinazione										1	1	1
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	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*	50	1	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	1	1	A	A	NA
	Studio professionale	3b	A+	100	1	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	1	1	A	A	NA
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	A	20	1	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	1	1	A	A	NA
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	20	250 SVes	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	1	1	A	A	NA
	Media distribuzione di vendita	4b	A	30	2500 SVat	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	150	100	1	150	100	1	1	1	1	A	A	NA
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	A	100	2500 SVat	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	1	1	A	A	NA
	Pubblico esercizio	4f	A	20	1	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	PdCc	1	200	100	1	200	100	1	1	1	1	A	A	NA
Produttivo	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato di servizio	5b	A	20	1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	1	20	100	1	1	1	1	1	1	1	A	A	NA
	Attività non riconosciute negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato e industria	5d	A	100	1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	1	20	100	1	1	1	1	1	1	1	A	A	NA
	Commercio all'ingrosso	5e	A	100	1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	1	20	100	1	1	1	1	1	1	1	A	A	NA
Agricolo	Deposito a cielo aperto	5f	A	100	1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	1	20	100	1	1	1	1	1	1	1	A	A	NA
	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	Attività agrituristiche	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Parcheggi privati	7b	A	100	1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdCc	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

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 gli ambiti 1 e 3 PdR; solo per l'ambito 3:
QM=100%
+*: esclusivamente per l'ambito 3 PdR

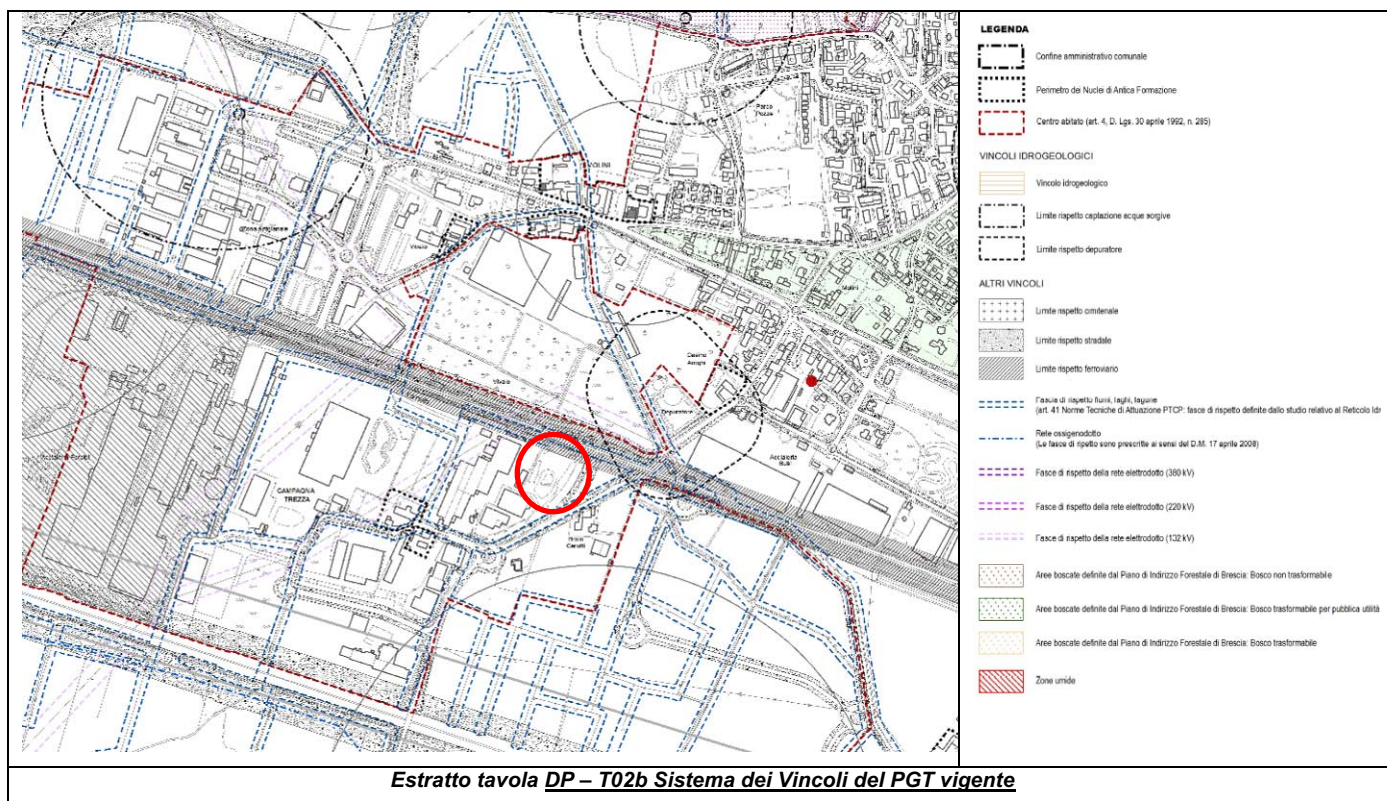
MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare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

B DOCUMENTO DI PIANO – SISTEMA DEI VINCOLI VIGENTE

Dall'analisi della carta del Sistema dei Vincoli Amministrativi facente parte del Documento di Piano del PGT vigente, relativamente l'area oggetto di SUAP, si sottolinea la presenza di una fascia di rispetto ferroviario e le fasce di rispetto del RIM che interessano una piccola porzione del comparto a nord.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole all'articolo 49 disciplinano le "Aree di rispetto delle infrastrutture per la mobilità". Di seguito viene riportato l'articolo in oggetto.



ART. 49 AREE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

1. Nelle aree di rispetto infrastrutturale (ovvero gli spazi compresi fra le infrastrutture pubbliche e le relative linee di arretramento dell'edificabilità) non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra. Gli ampliamenti sono, in caso, ammessi nel rispetto dei precedenti articoli delle presenti norme. Le recinzioni, così come realizzate, non saranno soggette ad alcun indennizzo nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.
2. Le distanze di arretramento dalle infrastrutture per l'edificazione devono rispettare le prescrizioni, per le strade di competenza della Provincia di Brescia, di cui al regolamento viario provinciale. Per la determinazione delle ulteriori linee d'arretramento deve essere applicato quanto disposto dal nuovo codice della strada D.Lgs 285/92. Per ciò che attiene agli arretramenti dalle infrastrutture ferroviarie ci si attiene all'articolo 49 del DM 753/80. All'interno del centro abitato (coincidente con il perimetro del tessuto urbano consolidato) nelle aree edificabili ad attuazione diretta esterne al centro abitato (comprese quelle a norma particolare), le distanze d'arretramento - ad esclusione della viabilità a fondo cieco - dovranno rispettare i parametri minimi previsti dal DM 1444/68 pari 5 m per strade con sezione inferiore a 7 m; 7,5 m relativamente a strade con sezione compresa tra 7 m e 15 m; 10 m relativamente a strade con sezione superiore a 15 m.
3. Le linee di arretramento rappresentate graficamente dalle cartografie di piano potranno essere ridefinite a seguito di accertamenti/rettifiche sulla situazione giuridica degli assi stradali, sull'esatta posizione del confine stradale e sulla classificazione funzionale da Codice della Strada a seguito di ulteriori approfondimenti ed accertamenti (senza che ciò costituisca variante).

4. Nelle aree di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione e la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi, impianti per la telecomunicazioni e la telefonia mobile, guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di 10,00 mq cadauno.
5. Sono consentiti gli interventi volti alla realizzazione di autorimesse interraste assoggettate a vincolo di pertinenzialità da registrare e trascrivere a favore delle unità immobiliari già esistenti, nel limite prefissato dalla L. 122/89 di 1 mq ogni 10 mc.
6. Le realizzazioni di cui ai commi 4 e 5 devono essere subordinate alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto da parte del soggetto interessato di rinuncia all'indennizzo del valore del manufatto nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.
7. Le nuove infrastrutture stradali e ferroviarie di natura sovraordinata (così come definite dal PTCP vigente) comportano corridoi di salvaguardia rispettivamente della larghezza di 60 m dal ciglio prevedibile (in analogia alle fasce di rispetto del Codice della strada) e di 70 m simmetrici per ciascun lato all'asse dell'infrastruttura; tali corridoi a decorrere dall'approvazione dello studio di fattibilità e fino all'approvazione del progetto definitivo vanno considerati come zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio.
8. All'interno degli ambiti appositamente contrassegnati con apposito simbolo grafico * (asterisco) ed ubicati in via Folzone, è possibile prevedere una deroga al rispetto delle distanze dalla zona ferroviaria, al fine di, previa autorizzazione rilasciata dalla Società che gestisce il trasporto ferroviario, consentire un ampliamento dell'edificio esistente fino a un tetto massimo pari al 20% dei valori preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme. Tale deroga è applicabile a tutti i fabbricati esistenti interessati dalla fascia di rispetto ferroviario, previo rilascio della sopraccitata autorizzazione.

C ANALISI PAESISTICA

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

Il Piano Paesistico Comunale è parte fondamentale ed integrante del quadro ricognitivo del Documento di Piano, primo elemento del Piano di Governo del Territorio: la figura di questa analisi, il suo ruolo e il suo impianto derivano dall'insieme di prescrizioni espresse nelle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale e nella Legge Regionale n.12 dell'11 Marzo 2005. Di seguito verranno puntualmente analizzate tutti gli elaborati cartografici costituenti l'Analisi Paesistica comunale.

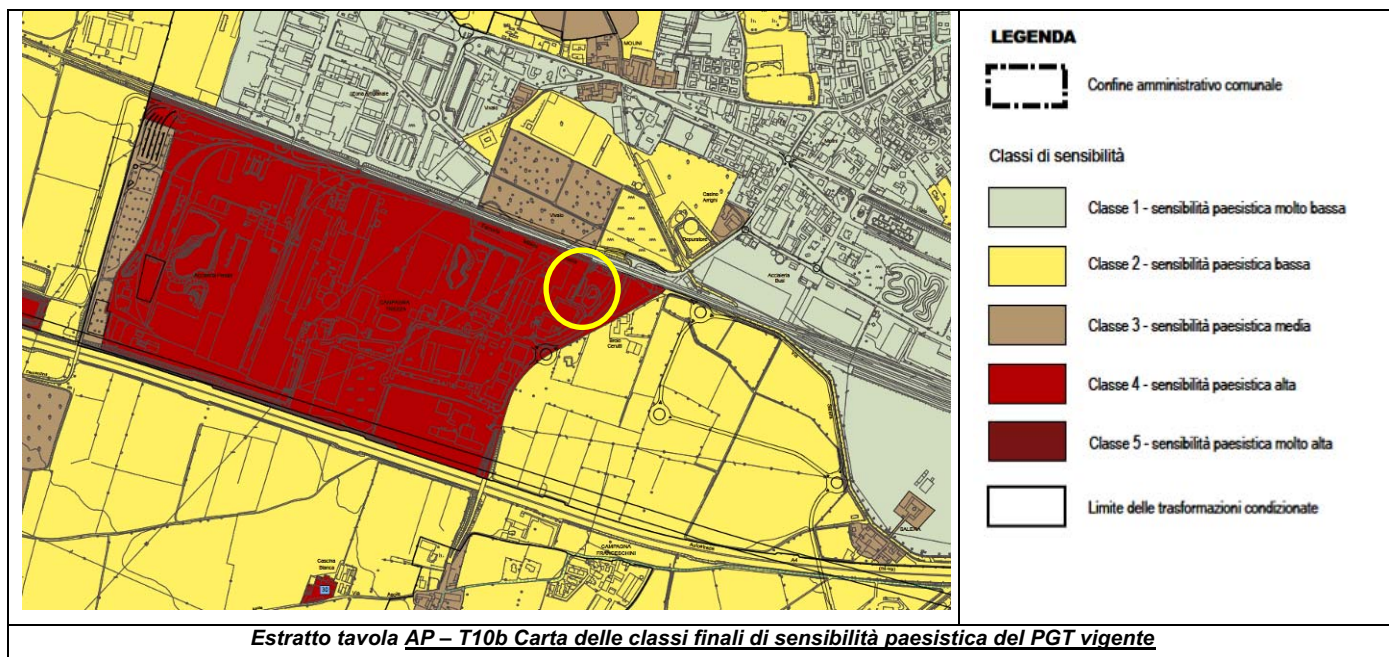
✓ CARTA DELLE CLASSI FINALI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

Attraverso l'analisi dedotta dalla sintesi delle classi, vengono restituite le valutazioni paesistiche finali in un'unica rappresentazione cartografica con la quale si conclude l'iter analitico-valutativo del Piano Paesistico Comunale. Le classi di sensibilità paesistica sono state sintetizzate mediante opportune correzioni dei perimetri delle classi precedentemente individuate, al fine di definire ambiti omogenei e compatti: a partire quindi dal grado più basso, attribuito alla classe 1, è stato valutato l'intero territorio.

All'ambito oggetto di SUAP l'Analisi Paesistica comunale assegna la classe finale di sensibilità paesistica: CLASSE 4 – SENSIBILITÀ PAESISTICA ALTA.

L'allegato A01AP – Relazione definisce la classe 4 come di seguito riportato:

“sono le zone in cui i parametri della classe precedente sono più forti, con correlazione di elementi di paesaggio a livello regionale, che di relazione intrinseca fra le componenti degli ambiti che mantengono forte la loro integrità paesistica e la biodiversità che un paesaggio diversificato riesce a conservare. In questa classificazione rientrano anche alcuni ambiti storici e culturali e beni vincolati. E' stata assegnata tale classe al boschivo collinare, agli ambiti dei crinali, che caratterizzano il territorio comunale ed alle preesistenze storiche ad esso connesse. Si è medesima classe ai luoghi di complessivo interesse, compresi quelli in cui sono state individuate estese coltivazioni frutteti e uliveti, ed alcune parti di boschi caratterizzate da sopralluogo di particolare bellezza, per la qualità del territorio delle diverse componenti paesaggistiche. In particolare sono state classificate in questo modo le zone di Lonato, tra il Drugolo e la frazione di Barcuzzi. Rientrano in questa classe parte del centro storico di Lonato con tutti i suoi valori architettonici e documentari e alcuni beni isolati, quali un mulino e la chiesa di S. Zeno e la Chiesa Madonna della Scoperta.”



D STUDIO GEOLOGICO COMUNALE

Il Comune di Lonato del Garda è dotato della "Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio", redatto ai sensi dell'art. 25 della L.R. 12/05 e secondo la D.G.R. 8/7374 del 28/05/2008.

Si riportano di seguito, in estratto, le disposizioni relative alle classi di fattibilità geologica del territorio comunale, desunte dalla relazione dello studio geologico vigente che interessano l'area di cui al SUAP (classi di fattibilità geologica 1).

CLASSE 1 – FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI.

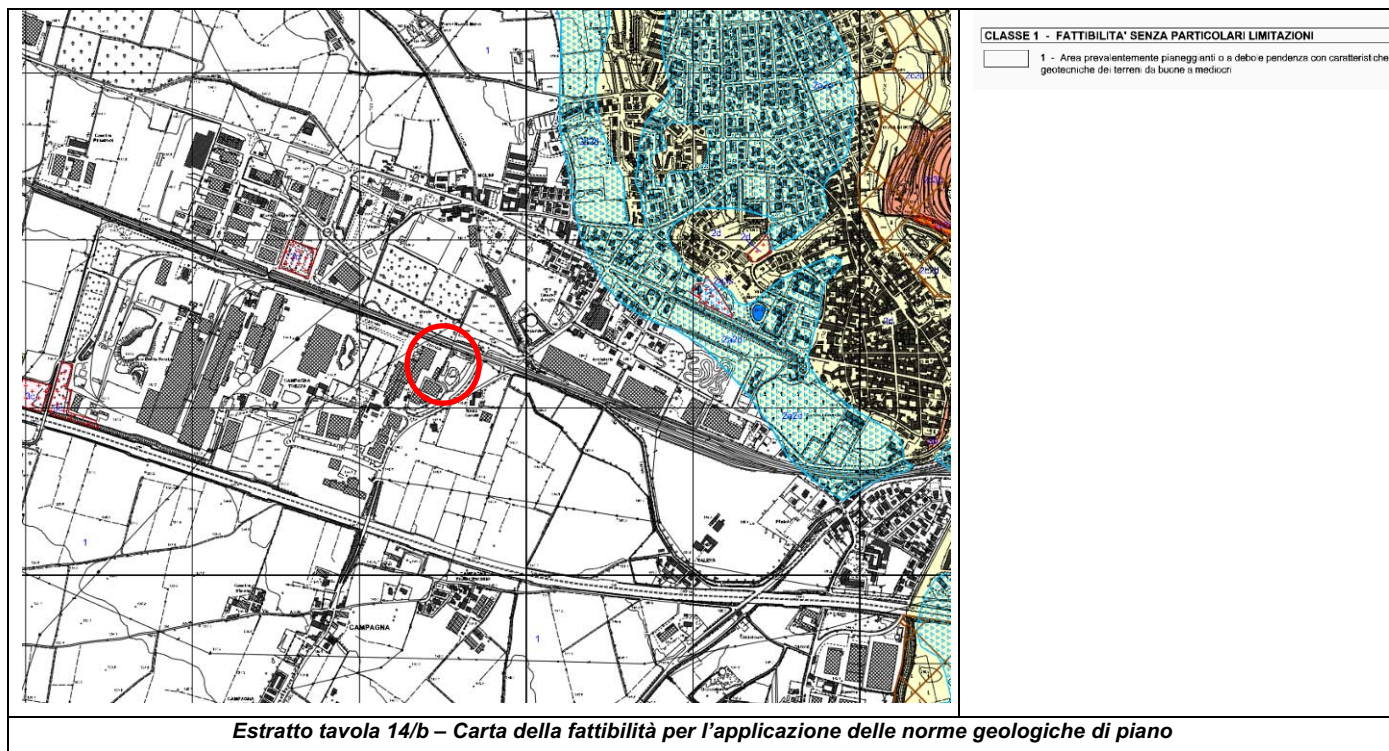
1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a deboli pendenze, in cui le caratteristiche tecniche dei terreni da buone a medie. In questa classe ricadono le aree per le quali non esistono limitazioni di tipo geomorfologico (aree subpianeggianti, poco inclinate), idrogeologico (assenza di acquiferi ad elevata vulnerabilità), o geotecnico (terreni di fondazione con caratteristiche geotecniche scadenti) per l'urbanizzazione o la modifica della destinazione d'uso.

Si raccomanda che anche in questa classe, così come su tutto il territorio comunale, che gli interventi siano precedati da una indagine geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/08 e adeguata a indagini geognostiche di dettaglio mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area. Si dovrà sempre verificare la presenza in superficie di eventuali unità geotecniche scadenti e dotarsi di rapporti geologici che eventualmente essere attuati idonei approcci progettuali.

Si raccomanda di prevedere ogni necessaria precauzione per evitare l'erosione delle falde superficiali, soprattutto in relazione alla loro potenziale interazione con gli acquiferi medi e profondi captati per l'alimentazione della rete dell'acquedotto comunale.

Per qualsiasi intervento di nuova edificazione o ampliamento sul territorio comunale si richiede uno studio geologico per la determinazione delle caratteristiche di permeabilità del terreno e, dove possibile, lo smaltimento delle acque piovane raccolte dalle superfici impermeabili per diretta infiltrazione nel terreno.



La componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio con l'elaborato cartografico "T 3/A" individua il reticolo idrico del Comune di Lonato del Garda con le relative fasce di tutela.

Le aree oggetto di intervento NON sono interessate direttamente dalla presenza né di corsi d'acqua né dalle relative fasce di rispetto ad eccezione di una parte posta a nord dell'ambito.

E RETE ECOLOGICA COMUNALE

La pianificazione delle reti ecologiche si pone come obiettivo prioritario quello di fornire agli ecosistemi residui in paesaggi frammentati le condizioni necessarie a mantenere in essi la vitalità in tempi lunghi di popolazioni e specie, con effetti anche a livelli ecologici superiori. Dall'inizio degli anni '90 il Consiglio d'Europa è impegnato nell'attuazione di una strategia comune in difesa della diversità biologica e dei paesaggi. Nell'elaborazione di questa strategia si è assistito ad una vera e propria rivoluzione nel modo di intendere la politica della natura in un ambiente a forte antropizzazione. Si è, infatti, abbandonata la tradizionale concezione della tutela della natura per "isole" adottando una concezione della valorizzazione della natura per "reti ecologiche" con una logica "reticolare". Per "rete ecologica" si intende un sistema interconnesso di unità ecosistemiche, al cui interno si riconoscono numerosi elementi territoriali con funzioni diverse. Tale interconnessione, solo di rado e per limitate estensioni di territorio, è esistente mentre nella maggior parte dei casi è solo potenziale, da realizzare attraverso specifiche strategie di ripristino ambientale.

Risulta importante riconoscere ed, eventualmente, ricreare le connessioni naturali al fine di limitare il processo di frammentazione ambientale. Esso interviene su una preesistente eterogeneità naturale portando alla giustapposizione di tipologie ecosistemiche, di tipo naturale, seminaturale ed artificiale, differenti strutturalmente e funzionalmente tra loro. Costituendo una gravissima minaccia alla biodiversità ecologica è un processo in fase di accelerazione esponenziale a livello globale. Si sovrappone ad altri disturbi antropogenici influenzando i movimenti degli individui e la loro presenza, abbondanza e persistenza con ricadute a livello di comunità e di ecosistema.

Obiettivo di una rete ecologica tradizionale è quello di offrire alle popolazioni di specie mobili (quindi soprattutto animali) che concorrono alla biodiversità la possibilità di scambiare individui e geni tra unità di habitat tra loro spazialmente distinte. In particolare, l'intento deve essere quello di offrire un substrato polivalente alla tutela dell'ambiente e ad uno sviluppo sostenibile del territorio.

Gli elaborati della Rete Ecologica Comunale facenti parte del Piano di Governo del Territorio vigente di Lonato d/G classificano l'area oggetto dell'intervento di SUAP come di seguito riportato:

- T01REC – Quadro ricognitivo: L'ambito di interesse è definito come Tessuto produttivo.
- T02REC – Tavola di progetto della Rete Ecologica Comunale: L'ambito di interesse è definito come Tessuto produttivo.
- T03REC – Corridoio di connessione fra i PLIS istituiti dai comuni di Desenzano d/G e Castiglione d/S:
L'ambito di SUAP non interferisce in alcun modo con i corridoi di connessione previsti tra i PLIS istituiti nei comuni contermini.

Si ricorda che qualora vengano indicate misure di mitigazione che prevedano l'inserimento di alberature sarà necessario ricorrere alla scelta di vegetazione autoctona. Per facilitare tale operazione vengono, nell'allegato A01REC – Relazione allegato al PGT, riportate, le schede delle essenze arboree e delle essenze arbustive utilizzabili.

F PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi vigente del Comune di Lonato del Garda individua in due distinti elaborati cartografici, stato di fatto e di progetto, i servizi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo. In entrambe le cartografie non emerge, per le aree oggetto di SUAP, né la preesistenza né la futura previsione di servizi pubblici.

L'ambito di SUAP alla data di redazione della presente relazione risulta essere già servito da tutti i principali sottoservizi a rete presenti nel Comune di Lonato del Garda.

Si ricorda comunque che tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla «Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo» impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'ARPA o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al D.Lgs. 152/2006.

G ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE

Le problematiche legate all'inquinamento acustico sono emerse nella loro reale e significativa consistenza solo da pochi anni. La causa principale del ritardato interesse è riconducibile alla minor valenza generalmente attribuita ai particolari aspetti connessi a questa tematica, rispetto alle questioni legate all'inquinamento atmosferico, all'inquinamento delle acque o la gestione dei rifiuti. Il rumore è spesso considerato un problema di natura prettamente locale, nei confronti del quale esiste da sempre una diversa sensibilità nei paesi della Comunità Europea ma anche in ambito nazionale, in funzione della cultura, delle abitudini di vita, della gestione del territorio. Ulteriore fattore che ha generalmente portato a sottovalutare questa tematica è riconducibile alla natura degli effetti dell'inquinamento acustico, che sono poco evidenti, subdoli, non eclatanti, come invece accade per le conseguenze di altre forme di inquinamento ambientale. Tra le strategie volte alla riduzione del rumore, la classificazione acustica del territorio risulta essere uno strumento di pianificazione essenziale per poter disciplinare l'uso e le attività svolte nel territorio stesso.

L'Amministrazione Comunale di Lonato del Garda, osservando i principi fondamentali in materia di tutela dell'ambiente e della salute del cittadino dall'inquinamento acustico, in attuazione del DPCM del 1 marzo 1991, della Legge 26 ottobre 1995 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e della L.R. 10 agosto 2001 n.13 "Norme in materia di inquinamento acustico", ha provveduto affinché il Comune di Lonato del Garda si dotasse di un Piano di classificazione acustica del territorio comunale, al fine di poter assegnare a ciascuna porzione del territorio una delle sei classi indicate nella Tabella A del DPCM 14 novembre 1997.

Le aree coinvolte dal progetto di SUAP sono classificate come "Classe V – Aree prevalentemente industriali" con un limite massimo diurno di 70 dB(A) ed un limite massimo notturno di 60 dB(A).