



COMUNE DI LONATO DEL GARDA

Progetto di nuova scuderia per cavalli promosso ai sensi dell'art. 97 L.R. 12/2005 e dell'art. 8 D.P.R. 160/2010

in Via Civetta, Comune di Lonato del Garda (BS)

COMMITTENTE

AZIENDA AGRICOLA MELLA ALESSANDRA
Via Felice Bellicini, 11
25040 Bienno – BS

COMPONENTE EDILIZIA

Allegato

URB01

Titolo

RELAZIONE URBANISTICA

Fase

Richiesta PDC

Data

Revisione

10 luglio 2026

Rev-01

--

PROGETTISTI

PIANOzero
p r o g e t t i

S.R.L. STP

Ing. Cesare Bertocchi
Arch. Cristian Piovanelli
Pian. Alessandro Martinelli
Ing. Ilaria Garletti

RESPONSABILE COMMESSA

Arch. Piovanelli Cristian

COLLABORATORI

Ing. Mara Piona
Ing. Francesco Botticini
Geom. Fabrizio Franceschini

**SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE –
SUAP IN VARIANTE AL PGT**

DPR 160/2010 e s.m.i.

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS
Rapporto Preliminare**

Sommario

1	PREMESSA	7
2	INQUADRAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO	7
2.1	INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI SUAP	9
2.2	INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO	12
3	INTRODUZIONE AL RAPPORTO PRELIMINARE FINALIZZATO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS	18
3.1	RIFERIMENTI NORMATIVI	18
3.2	DETERMINAZIONE DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE E DELLA PROCEDURA FINALIZZATA ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DEL SUAP IN VARIANTE	20
3.3	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS	20
4	DESCRIZIONE DEL PROGETTO	24
4.1	DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE ANTE OPERAM	24
4.1.1	RICOGNIZIONE FOTOGRAFICA DEI FABBRICATI ESISTENTI	25
4.2	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	27
4.2.1	SCUDERIA	30
4.2.2	ABITAZIONE	31
4.2.3	CAMPO COPERTO	33
4.2.4	CAPANNINE	34
5	DETERMINAZIONE DEI TEMI DI VARIANTE	35
5.1	DISPOSIZIONI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE	35
5.1.1	PIANO DELLE REGOLE	35
5.1.2	PIANO DEI SERVIZI	44
5.1.3	DOCUMENTO DI PIANO	44
5.1.4	COMPONENTE GEOLOGICA	51
5.2	PROPOSTA DI VARIANTE	55
6	VERIFICA DI COERENZA DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE CON IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO	57
6.1	PTR – PIANO TERRITORIALE REGIONALE	57
6.2	PPR – PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	63
6.3	RER – RETE ECOLOGICA REGIONALE	70
6.4	PTCP – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	74
6.5	PTVE – PIANO DEL TRAFFICO E DELLA VIABILITÀ EXTRAURBANA	87
6.6	PIF – PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE	88
6.7	PPC – PIANO CAVE PROVINCIALE	89

6.8	PTRA – PIANO TERRITORIALE REGIONALE D’AREA MONTICHIARI	90
-----	--	----

1 PREMESSA

La presente relazione è stata redatta per la richiesta di parere preliminare da parte dell'Azienda Agricola Mella Alessandra al Comune di Lonato del Garda, con la finalità di procedere all'avvio della Variante al PGT per ampliamento dell'attività produttiva a mezzo della procedura di SUAP, ex art.7 e 8 del D.P.R. 447/1998.

Si prevede di realizzare un nuovo allevamento di cavalli riqualificando i fabbricati esistenti ed implementando alcune strutture necessarie alla nuova attività; il comparto risulta classificato dallo strumento urbanistico vigente del Comune come "AS – Aree di salvaguardia", di cui all'art.49 delle NTA del Piano delle Regole.

Per quanto concerne il progetto di ampliamento dell'Azienda Agricola, di cui alla presente procedura, si è determinato che le tematiche di variante allo strumento urbanistico saranno afferenti a modifiche riguardanti il riconoscimento di potenzialità edificatorie proprie come da progetto, finalizzate alla implementazione degli spazi oggi a disposizione per l'insediamento di un allevamento di cavalli.

Proponente:

L'azienda Agricola Alessandra Mella. con sede in Bienno (BS) via Felice Bellicini è proprietaria dei terreni e degli immobili a seguito dell'acquisizione a giugno 2025.

2 INQUADRAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO

Area interessata:

L'area di proprietà dell'Azienda Agricola Mella è sita in Via Civetta 2 a Lonato d/G (BS). La proprietà è identificata catastalmente dalle seguenti particelle:

- Foglio 72 mappali 85, 148, 157, 158.
- Foglio 76 mappali 21, 22, 61, 95;

Di seguito si riporta l'individuazione dell'ambito oggetto della presente istanza su base ortofotografica e su base catastale.





2.1 INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI SUAP

L'ambito oggetto di intervento di cui alla presente istanza corrisponde a una porzione dell'area di proprietà precedentemente descritta. L'ambito oggetto di SUAP comprende i mappali di proprietà dell'azienda agricola catastalmente individuati come:

- Foglio 76 mappali 21, 22, 61, 95;



Di seguito si riporta la sovrapposizione tra la base ortofotografica e il perimetro individuato dai mappali catastali ai fini di fornire un'individuazione esaustiva dell'area oggetto di SUAP confrontandola con l'area di proprietà dell'azienda agricola.



Sebbene il perimetro del SUAP risulti chiaramente individuato e delimitato, nelle analisi che seguono si è ritenuto opportuno adottare un approccio cautelativo, assumendo quale ambito di riferimento l'intera proprietà. Tale scelta è finalizzata a valutare in maniera più completa le componenti ambientali potenzialmente interessate dall'intervento e a identificare gli eventuali impatti ed effetti indotti sull'ambiente, considerando l'intero comparto nella disponibilità dei soggetti proponenti.

2.2 INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO



Attestato del Territorio ALLEGATO CARTOGRAFICO

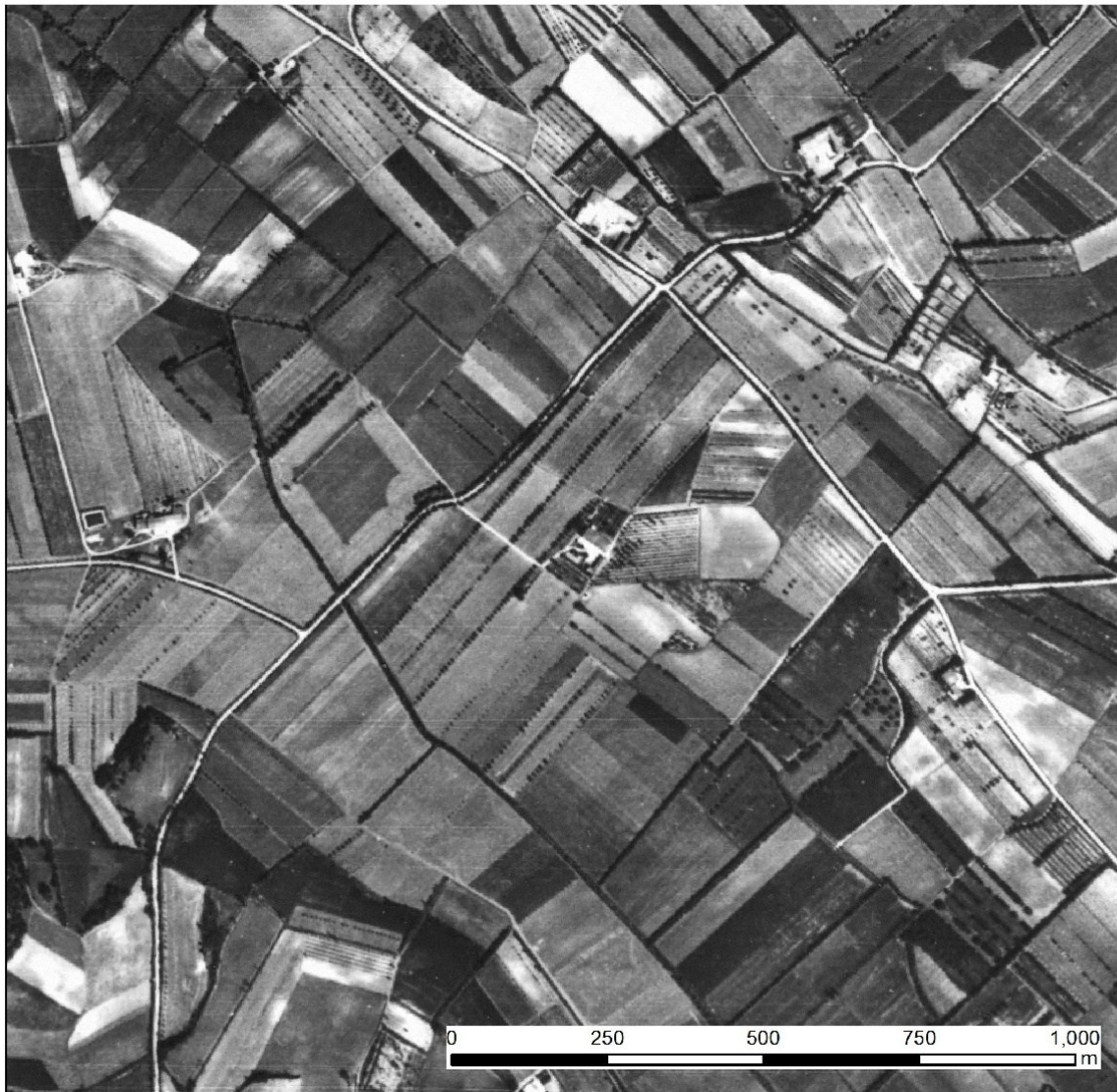


Immagine mosaicata delle foto Aeree Volo GAI (Gruppo Aereo Italiano) 1954-55

Scala 1:10.000

Immagine aerea dell'intero territorio regionale relativa agli anni 1954-1955, ottenuta tramite elaborazione dei fotogrammi del volo GAI, realizzato dal Gruppo Aereo Italiano negli anni 1954-1955, che costituì la prima ripresa stereoscopica in B/N dell'intero territorio italiano. Questo volo è un prezioso documento storico del territorio nell'immediato dopo-guerra. La ripresa è stata condotta in maniera differente per il territorio montano e di pianura. L'altezza di volo nella parte montana è stata di circa 10.000 m con una scala media dei fotogrammi di circa 1:45.000. Nella zona di pianura l'altezza di volo è stata di circa 5.000 m con una scala media dei fotogrammi di circa 1:33.000.



Attestato del Territorio ALLEGATO CARTOGRAFICO



Ortofoto 1975

Scala 1:5.000

Si tratta di ortofoto in b/n realizzate a partire da fotogrammi del volo aereo 'ALIFOTO 1975' con scala media 1:15.000. L'intera area di progetto è stata suddivisa in blocchi e la triangolazione aerea è stata eseguita su ogni singolo blocco. La suddivisione in blocchi ha tenuto conto della topografia del terreno, del piano del volo analogico. La scansione di tutti i negativi è avvenuta con scanner fotogrammetrico ad accuratezza geometrica di $\pm 2\mu\text{m}$ ed elevata performance radiometrica con 'range' dinamico di 12bit e 'density range' a 3.4D o maggiore. La scansione è stata eseguita con risoluzione ottica reale di 1200dpi, con conseguente dimensione del pixel dell'immagine digitale di circa 30cm



Attestato del Territorio ALLEGATO CARTOGRAFICO



Ortofoto 2007

Scala 1:5.000

Ortofoto digitali a colori Terralby it2000 - aggiornamento 2007 - © Compagnia Generale Ripreseeree. Si tratta delle ortofoto digitali relative al territorio regionale, prodotte nell'estate del 2007 alla scala nominale 1:10.000, con risoluzione al terreno 0.5 m. Regione Lombardia ha acquistato la licenza d'uso per l'intero territorio regionale. Le immagini possono essere utilizzate esclusivamente dai soggetti titolari di licenza o sub-licenza e non possono essere diffuse a terzi.



Attestato del Territorio ALLEGATO CARTOGRAFICO



Ortofoto 2015 AGEA

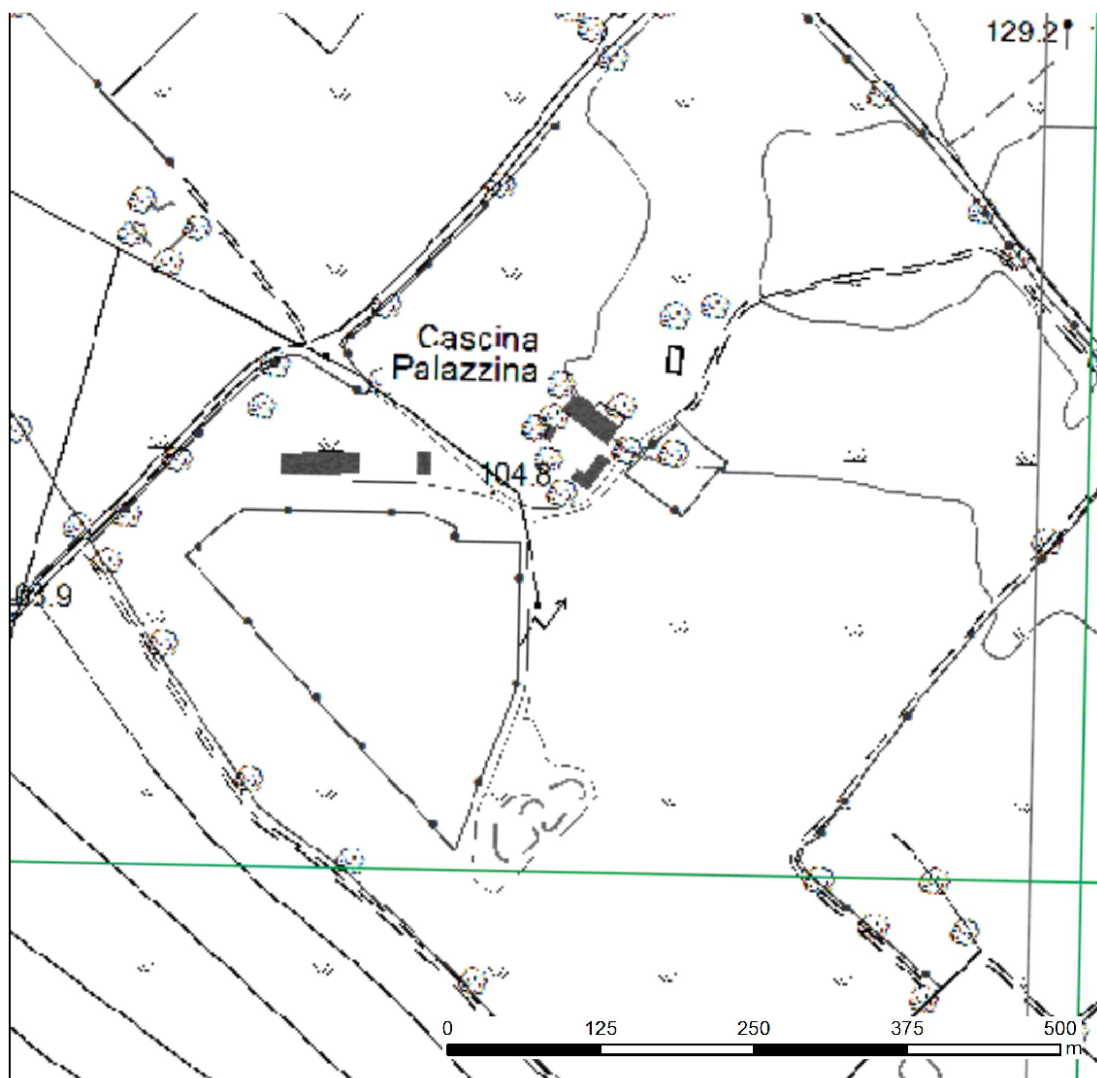
Scala 1:2.000

Immagini rilevate da AGEA (Agenzia per le erogazioni in agricoltura) da giugno a settembre del 2015. La copertura regionale è stata rilevata con due diverse risoluzioni: 50x50 cm nelle zone montane alpine e 20x20 nelle zone di pianura e appenniniche. La scala di visualizzazione consigliata è 1:1.000. I dati sono soggetti a copyright, possono essere forniti solo ad Enti pubblici e non a soggetti privati.



Regione
Lombardia

Attestato del Territorio ALLEGATO CARTOGRAFICO



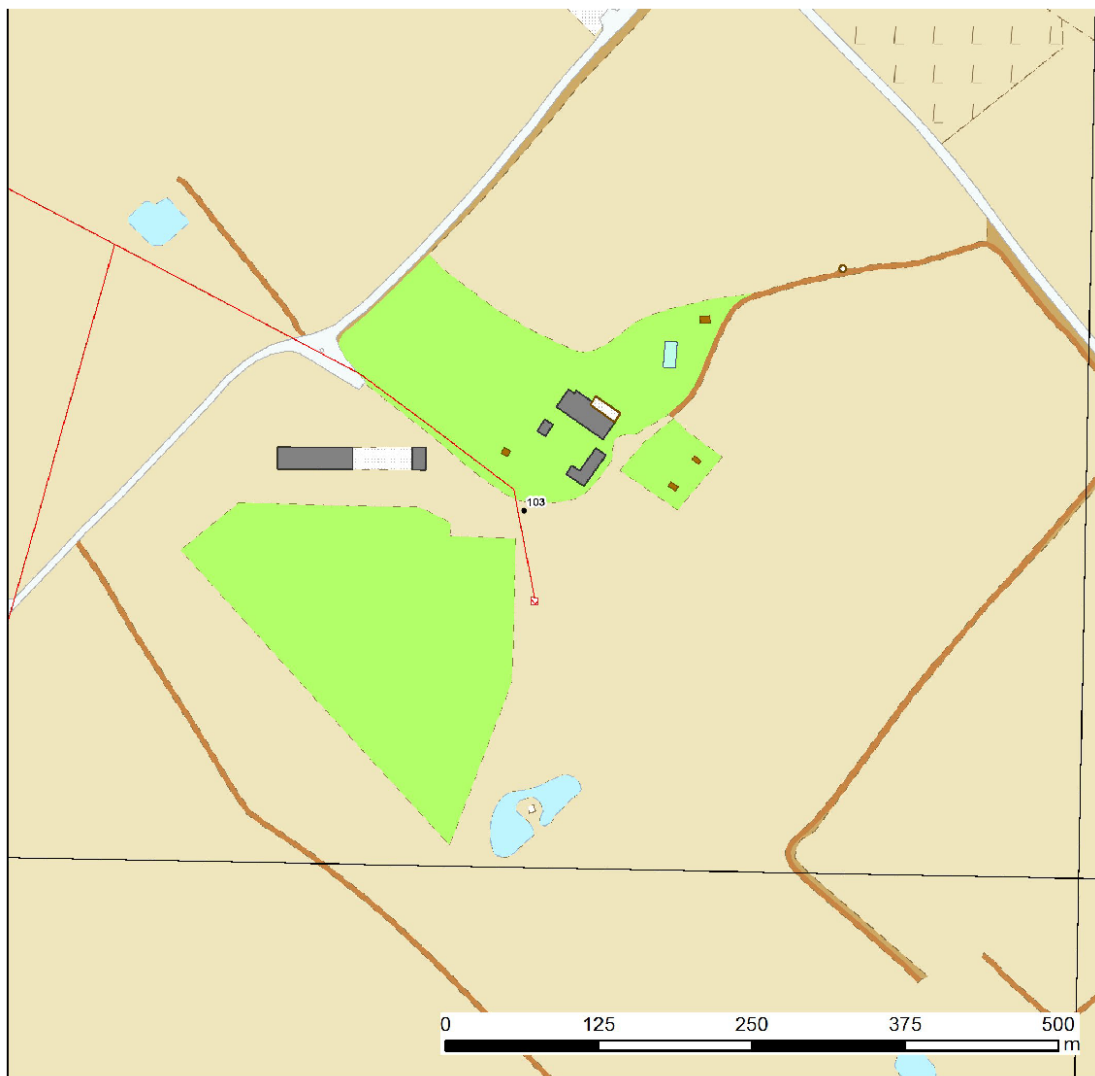
Carta Tecnica Regionale (aggiornata dai Database Topografici)

Scala 1:5.000

Il dato è costituito dalla Carta tecnica Regionale 1:10000 ed. 1980-94, progressivamente aggiornata dai raster della nuova carta tecnica prodotta dai database topografici che costituiscono la nuova base geografica di riferimento sia per il Sistema Informativo Territoriale regionale, sia per i Sistemi Informativi Territoriali locali. I contenuti corrispondono quasi del tutto a quelli della cartografia tecnica e comprendono: 1) elementi/entità di tipo geometrico (reticolato chilometrico, coordinate geografiche, punti quotati, curve di livello); 2) elementi del paesaggio naturale (reticolato idrografico, laghi, rilievi, vegetazione, etc...); 3) elementi del paesaggio antropico (insediamenti, strade, ferrovie, canali, colture agricole, etc...); 4) limiti amministrativi; 5) toponimi.



Attestato del Territorio ALLEGATO CARTOGRAFICO



DbTR - Database topografico regionale

Scala 1:5.000

Il Database Topografico Regionale (DbTR), costituisce la base cartografica digitale di riferimento per tutti gli strumenti di pianificazione predisposti sia dagli enti locali che dalla Regione, come definito all'art. 3 della l.r. 12/2005 per il Governo del territorio. I contenuti principali riguardano: strade, ferrovie, ponti, viadotti, gallerie, edifici e pertinenze, manufatti edilizi, corsi d'acqua naturali e artificiali con relativi alvei, laghi, dighe, opere idrauliche, reti elettriche, cascate, altimetria, cave e discariche, coperture vegetali suddivise in boschi, pascoli, colture agricole, verde urbano e aree prive di vegetazione. Il DBT è realizzato in collaborazione con gli enti locali per avere un riferimento cartografico unitario e omogeneo per tutti i comuni, le province e la regione.

3 INTRODUZIONE AL RAPPORTO PRELIMINARE FINALIZZATO ALLA VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ ALLA VAS

Il presente documento rappresenta il Rapporto Preliminare per la Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi della DGR 10 novembre 2010 – n. 9/761 (Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS – allegato 1a), relativa alla procedura di Variante del comparto AdT8, che al comma 2.2 indica: *“in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a Valutazione ambientale – V.A.S. né a verifica di assoggettabilità, i piani attuativi di piani e programmi già oggetto di valutazione; nei casi in cui lo strumento attuativo comporti variante al piano sovraordinato, la V.A.S. e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti della variante che non sono stati oggetto di valutazione nel piano sovraordinato”*.

L'obiettivo di questo documento è quello di verificare la coerenza delle tematiche di variante con i riferimenti di sostenibilità ambientale e di individuare quali possano essere gli effetti potenzialmente attesi sulle componenti ambientali interferite e quali debbano essere le specifiche risposte da associarvi, tenendo conto dei criteri dell'Allegato II della Direttiva CE/42/2001.

3.1 RIFERIMENTI NORMATIVI

Si riportano di seguito i riferimenti normativi in materia di VAS, specifici per quanto concerne la **Verifica di assoggettabilità** di piani e programmi.

Normativa Europea

L'obiettivo della VAS è quello di mantenere un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di Piani e Programmi, che possono avere effetti significativi sull'ambiente, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile:

La VAS *“deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura legislativa”*.

Per VAS si intende l'elaborazione di un Rapporto Ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione.

Nel rapporto ambientale sono *“individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del Piano o del Programma”*. Le informazioni che il Rapporto Ambientale deve contenere sono elencate nell'Allegato I della Direttiva.

Durante il processo di VAS il redattore della stessa deve coinvolgere il pubblico e le autorità con competenze ambientali specifiche che sono interessate agli effetti ambientali dovuti all'applicazione di piani e programmi sia informandole dell'avvio del procedimento sia facendole partecipare alle consultazioni, permettendo così che pubblico e autorità possano esprimere il proprio parere sulla proposta di Piano o di Programma. Nel caso in cui si ritenga che l'attuazione di un Piano o Programma possa avere degli effetti significativi sull'ambiente di un altro Stato membro, o qualora lo richieda uno Stato membro che potrebbe essere interessato in misura significativa, lo Stato membro sul cui territorio è in fase di elaborazione il Piano o il Programma trasmette, prima della sua adozione o dell'avvio della relativa procedura legislativa, una copia della proposta di Piano o di Programma e del relativo Rapporto Ambientale all'altro Stato membro. Questo ultimo decide se partecipare o meno alle consultazioni.

Prima dell'adozione del Piano o del Programma, si prendono in considerazione il Rapporto Ambientale, i pareri espressi delle autorità e del pubblico, e nel caso i risultati delle consultazioni transfrontaliere.

Una volta presa la decisione in merito agli interventi del piano o del programma il redattore della VAS deve mettere a disposizione delle autorità, del pubblico, e degli stati membri consultati, una Dichiarazione di Sintesi, nella quale si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state

integrate nel piano o nel programma, e le ragioni per le quali è stato scelto il piano o il programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate, e le misure adottate in merito al monitoraggio.

Il monitoraggio deve essere effettuato per controllare che gli effetti ambientali significativi dall'attuazione di piani e programmi, e per individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti ed essere in grado di adottare le misure correttive che si ritengono opportune. Possono essere impiegati i meccanismi di controllo già esistenti per evitare una duplicazione di monitoraggio.

Normativa Nazionale

Nella legislazione italiana si è provveduto a recepire gli obiettivi della Direttiva Comunitaria con l'emanazione del Decreto Legislativo, 3 aprile 2006, n° 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i. In particolare all'articolo 4, comma a), vengono trattati specificamente gli obiettivi della VAS: *"la valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile"*.

Normativa Regionale

La Regione Lombardia con la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i., all'articolo 4 "Valutazione ambientale dei Piani" ha definito nel dettaglio le modalità per la definitiva entrata in vigore della Valutazione Ambientale Strategica nel contesto regionale.

Il Consiglio Regionale ha quindi successivamente approvato gli "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi" con Deliberazione n. 351 del 13 marzo 2007.

In seguito, Regione Lombardia ha completato il quadro normativo in tema di Valutazione Ambientale Strategica attraverso l'emanazione di numerose deliberazioni che hanno permesso di meglio disciplinare il procedimento di VAS:

- delibera della Giunta Regionale del 27 dicembre 2007, n. 8/6420 "Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di piani e programmi";
- delibera della Giunta Regionale del 18 aprile 2008, n. 8/7110 "Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS. Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'art. 4 della legge regionale 11 marzo n. 12, 'Legge per il governo del territorio' e degli 'Indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi' approvati con deliberazione del Consiglio Regionale 13 Marzo 2007, (Provvedimento n. 2)";
- delibera della Giunta Regionale del 11 febbraio 2009, n. 8/8950 "Modalità per la valutazione ambientale dei piani comprensoriali di tutela del territorio rurale e di riordino irriguo (art. 4, LR. 12/05; DCR 351/07)";
- delibera della Giunta Regionale del 30 dicembre 2009, n. 8/10971 "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, LR 12/05; DCR 351/07) - Recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli";
- delibera della Giunta Regionale del 10 novembre 2010, n. 9/761 "Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS- (art. 4, LR 12/05; DCR 351/07) Recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 29 giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle DGR 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971";
- Circolare regionale "L'applicazione della Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS nel contesto comunale" approvata con Decreto dirigenziale 13071 del 14 dicembre 2010.

3.2 DETERMINAZIONE DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE E DELLA PROCEDURA FINALIZZATA ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DEL SUAP IN VARIANTE

2. AMBITO DI APPLICAZIONE

2.1 Valutazione ambientale - VAS

Il Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi dell'articolo 7 della l.r. 12/2005, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole.

Il Documento di Piano (di seguito DdP), ai sensi del comma 2 dell'articolo 4, l.r. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni e del punto 4.5 degli Indirizzi generali, è sempre soggetto a VAS.

Le varianti al Documento di Piano sono di norma assoggettate a VAS, tranne quelle per le quali sussiste la contemporanea presenza dei requisiti seguenti:

- a) non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche
- b) non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE
- c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

Per queste varianti minori si procede a verifica di assoggettabilità alla VAS.

Per le varianti al DdP del PGT che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori del DdP, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del d.lgs. e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del d.lgs., se le varianti al DdP del PGT, diverse dal P/P di cui al comma 2 dell'art. 6, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.

Fino al provvedimento della Giunta Regionale previsto al punto 4.6 degli Indirizzi generali per la Valutazione ambientale, i Comuni accettano, sotto la propria responsabilità, l'esistenza del precedente requisito c).

2.2 Esclusione dalla Valutazione ambientale - VAS

Non rientrano nel campo di applicazione della Valutazione ambientale - VAS:

- a) piani e programmi finanziari o di bilancio;
- b) piani di protezione civile in caso di pericolo per l'incolumità pubblica;

Sono escluse dalla valutazione ambientale le seguenti varianti al Documento di Piano del PGT:

- a) rettifiche degli errori materiali;
- b) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, già oggetto di valutazione ambientale;
- c) varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso;
- d) per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la valutazione ambientale strategica non è necessaria per la localizzazione delle singole opere.

In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a Valutazione ambientale - VAS né a verifica di assoggettabilità, i piani attuativi di piani e programmi già oggetto di valutazione; nei casi in cui lo strumento attuativo comporti variante al piano sovraordinato, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti della variante che non sono stati oggetto di valutazione nel piano sovraordinato.

Estratto della DGR 9/761 2010

3.3 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

La Verifica di assoggettabilità alla VAS è condotta sulla base di un Documento di Sintesi contenente le seguenti informazioni circa i suoi effetti significativi sull'ambiente e sulla salute (cfr. Allegato II citati Indirizzi generali - Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3 della Direttiva 2001/42/CE):

- 1) Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:
 - *in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
 - *in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*

- *la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
- *la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

2) Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;*
- *carattere cumulativo degli effetti;*
- *natura transfrontaliera degli effetti;*
- *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
 - *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
 - *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;*
 - *dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- *effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

Ai fini della consultazione istituzionale che caratterizza il procedimento generale di Valutazione Ambientale Strategica, la condivisione del Rapporto Preliminare è prevista attraverso uno specifico momento di confronto (la Conferenza di Verifica) rivolto in prima istanza alle Autorità con specifica competenza in materia ambientale ed agli Enti territoriali coinvolti, che vengono consultati per condividere la decisione circa l'esclusione o meno della procedura di SUAP in variante dalla VAS.

5. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

5.1 Le fasi del procedimento

La verifica di assoggettabilità alla VAS è effettuata secondo le indicazioni di cui all'articolo 12 del d.lgs, ed in assonanza con le indicazioni di cui al punto 5.9 degli Indirizzi generali, come specificati nei punti seguenti e declinati nello schema generale – Verifica di assoggettabilità:

1. avviso di avvio del procedimento;
2. individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione;

3. elaborazione di un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva;
4. messa a disposizione del rapporto preliminare e avvio della verifica;
5. convocazione conferenza di verifica;
6. decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS;
7. informazione circa la decisione e le conclusioni adottate.

5.2 Avviso di avvio del procedimento

La verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale VAS è avviata mediante pubblicazione dell'avvio del procedimento di elaborazione del P/P. (fac simile A)

Tale avviso è reso pubblico ad opera dell'autorità procedente mediante pubblicazione sul sito web sivas (vedi allegato 3) e secondo le modalità previste dalla normativa specifica del P/P.

5.3 Individuazione dei soggetti interessati e definizione modalità di informazione e comunicazione

L'Autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, con specifico atto formale (vedi il precedente punto 3.3) individua e definisce:

- i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, ove necessario anche transfrontalieri, da invitare alla conferenza di verifica;
- le modalità di convocazione della conferenza di verifica;
- i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale;
- le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.

5.4 Elaborazione del rapporto preliminare

L'autorità procedente predispone un rapporto preliminare contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale, facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva:

Caratteristiche del P/P, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- *in quale misura il P/P stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
- *in quale misura il P/P influenza altri P/P, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del P/P per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali relativi al P/P;*
- *la rilevanza del P/P per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. P/P connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;*
- *carattere cumulativo degli effetti;*
- *natura transfrontaliera degli effetti;*
- *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 - dell'utilizzo intensivo del suolo;
- *effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

Per la redazione del rapporto preliminare il quadro di riferimento conoscitivo nei vari ambiti di applicazione della VAS è il Sistema Informativo Territoriale integrato previsto dall'art. 3 della Legge di Governo del Territorio. Possono essere utilizzati, se pertinenti, approfondimenti già effettuati ed informazioni ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisite.

Inoltre nel rapporto preliminare è necessario dare conto della verifica delle eventuali interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).

5.5 Messa a disposizione del rapporto preliminare e avvio della verifica

L'autorità procedente mette a disposizione, per trenta giorni, presso i propri uffici e pubblica sul sito web sivas (vedi allegato 3) il rapporto preliminare della proposta di P/P e determinazione dei possibili effetti significativi. Dà notizia dell'avvenuta messa a disposizione e pubblicazione su web. (fac simile B).

L'autorità procedente, in collaborazione con l'autorità competente per la VAS, comunica ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, individuati al punto 5.3, la messa a disposizione e pubblicazione su web del rapporto preliminare (di cui al punto 5.4) al fine dell'espressione del parere, che deve essere inviato, entro trenta giorni dalla messa a disposizione, all'autorità competente per la VAS ed all'autorità procedente.

5.6 Convocazione conferenza di verifica

L'autorità procedente convoca la Conferenza di verifica alla quale partecipano l'autorità competente per la VAS, i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati (vedi punto 3.1).

L'autorità procedente predispose il verbale della Conferenza di verifica.

5.7 Decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS

L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, esaminato il rapporto preliminare, acquisito il verbale della conferenza di verifica, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi, sulla base degli elementi di verifica di cui all'allegato II della Direttiva si pronuncia, entro novanta giorni dalla messa a disposizione, sulla necessità di sottoporre la variante al DdP al procedimento di VAS.

La pronuncia è effettuata con atto formale reso pubblico. (fac simile C)

In caso di non assoggettabilità alla VAS, l'autorità procedente, nella fase di elaborazione della variante al DdP, tiene conto delle eventuali indicazioni e condizioni contenute nel provvedimento di verifica.

L'adozione e/o approvazione della variante al DdP dà atto del provvedimento di verifica nonché del recepimento delle eventuali condizioni in esso contenute.

5.8 Informazione circa la decisione e le conclusioni adottate

Il provvedimento di verifica viene messo a disposizione del pubblico e pubblicato sul sito web sivas (vedi allegato 3). L'autorità procedente ne dà notizia secondo le modalità adottate al precedente punto 5.2.

Il provvedimento di verifica diventa parte integrante della variante al DdP adottata e/o approvata. (fac simile D)

Schema generale – Verifica di assoggettabilità

Fase del P/P	Processo P/P	Verifica di assoggettabilità alla VAS
Fase 0 Preparazione	P0. 1 Pubblicazione avviso di avvio del procedimento di variante al DdP	A0. 1 Incarico per la predisposizione del rapporto preliminare
	P0. 2 Incarico per la stesura della variante al DdP	A0. 2 Individuazione autorità competente per la VAS
	P0. 3 Esame proposte pervenute ed elaborazione della variante al DdP	
Fase 1 Orientamento	P1. 1 Orientamenti iniziali della variante al DdP	A1. 1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic)
	P1. 2 Definizione schema operativo della variante al DdP	A1. 2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
		A1. 3 Rapporto preliminare della proposta di variante al DdP e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni) del rapporto preliminare avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
Conferenza di verifica	verbale conferenza in merito all'assoggettabilità o meno della variante al DdP alla VAS	
Decisione	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante al DdP alla valutazione ambientale (entro 90 giorni dalla messa a disposizione)	
	Informazione circa la decisione e pubblicazione del provvedimento su web	

Estratto della DGR 9/761 2010

4 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

4.1 DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE ANTE OPERAM



Ad oggi sui terreni di proprietà del proponente, come si evince dall'estratto, sono presenti i seguenti fabbricati:

EDIFICI ESISTENTI

	DESCRIZIONE	SL	SC
A	Abitazione esistente a servizio dell'attività agricola *	107,78 m ²	172,02 m ²
B	Fabbricato rustico esistente soggetto a riqualificazione per realizzazione scuderia cavalli *	1.056,25 m ²	1.112,50 m ²
E	Deposito agricolo esistente	1.572,00 m ²	1.572,00 m ²
F	Deposito agricolo esistente	--	21,00 m ²
G	Deposito attrezzi prefabbricato	40,00 m ²	40,00 m ²
H ₂	Capannina esistente per protezione animali a paddok	63,25 m ²	63,25 m ²
	TOTALE ESISTENTI	2.839,28 m ²	2.980,77 m ²

4.1.1 RICOGNIZIONE FOTOGRAFICA DEI FABBRICATI ESISTENTI



Ortofoto con indicazione dei punti di presa



PUNTO DI PRESA 1 – Vista dell'abitazione da Ovest



PUNTO DI PRESA 2 – Vista dell'abitazione da Nord



PUNTO DI PRESA 3 – Vista della scuderia da Nord-Ovest

4.2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'azienda Agricola Alessandra Mella richiede l'attivazione della procedura di SUAP in variante al PGT per l'ampliamento dell'attività a seguito dell'insediamento dell'attività di ricovero e addestramento di cavalli.

Il centro dell'attività sarà quello a nord-ovest, da cui si accede da via civetta dall'ingresso principale e in cui si troveranno la scuderia, la residenza agricola e i campi di addestramento dei cavalli. La restante area sarà suddivisa tramite recinzione lignea per formare un totale di 10 paddock.

In particolare, si chiede di:

- modificare l'abitazione esistente a servizio dell'attività agricola spostando alcune pareti interne e creando disimpegno per ottenere un ulteriore camera da letto;
- realizzare una scuderia da 28 box cavalli con relativi locali di servizio, come la club house con il bagno e la selleria;
- realizzare ex novo un campo coperto (70x30 m) e un campo scoperto (80x40 m) per l'allevamento dei cavalli;
- realizzare n° 7 capannine (8x4 m) una in ogni paddock per la protezione degli animali;



NUOVI EDIFICI

	DESCRIZIONE	SL	SC
C	Nuova struttura campo / area coperta per addestramento cavalli	2.100,00 m ²	2.100,00 m ²
D	Nuovo campo scoperto / area addestramento cavalli (80,00 x 40,00 m)	--	--
H ₁	Nuove capannine 8,00 x 4,00 m per protezione animali a paddok (n.7)	224,00 m ²	224,00 m ²
	TOTALE NUOVI	2.324,00 m ²	2.324,00 m ²

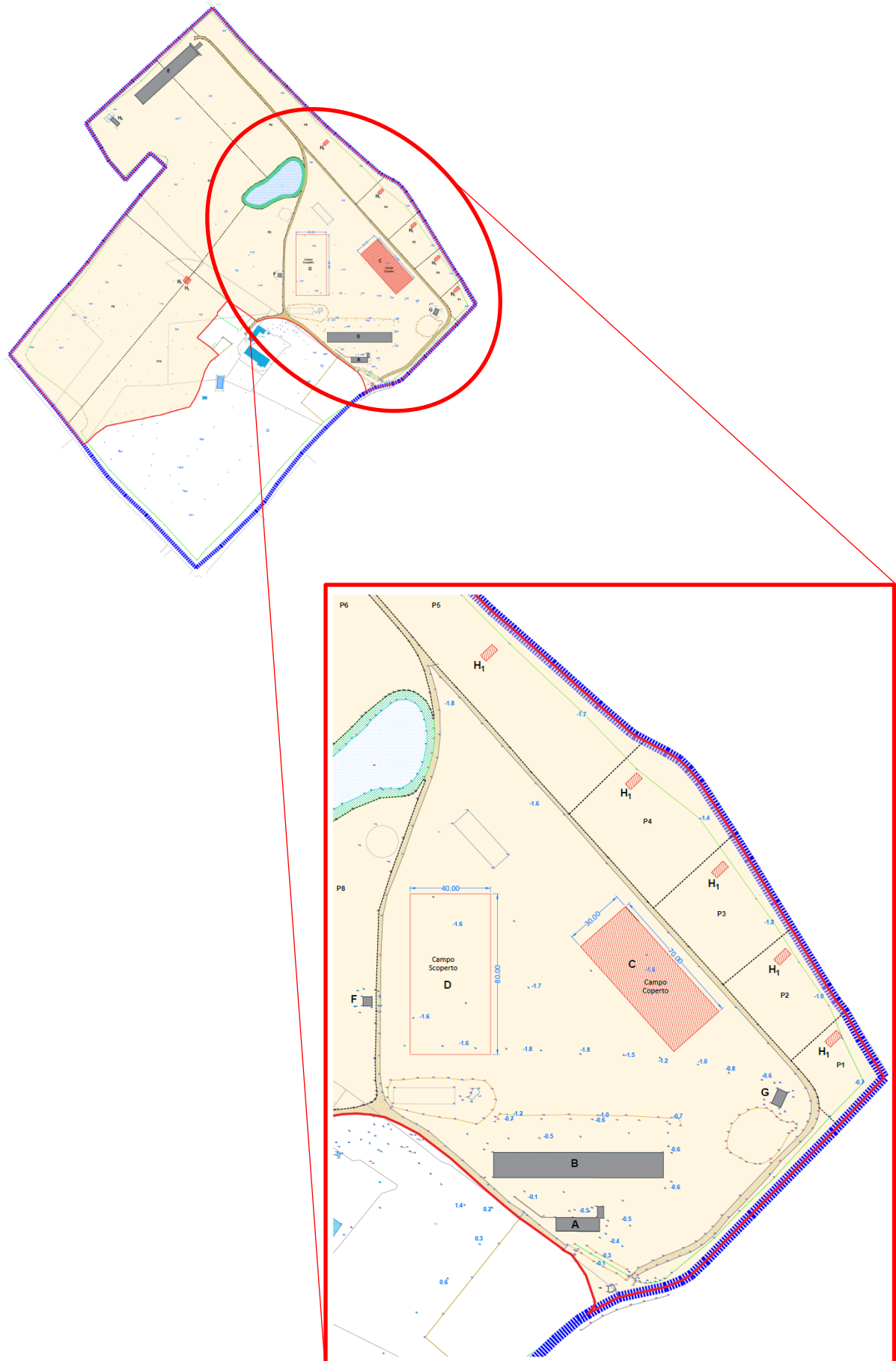
L'individuazione sopra riportata è da intendersi solo dimostrativa degli interventi. Si rimanda al successivo progetto per la configurazione definitiva dei fabbricati e degli spazi.

Estratto dalla norma dell'ambito AS – Aree di salvaguardia

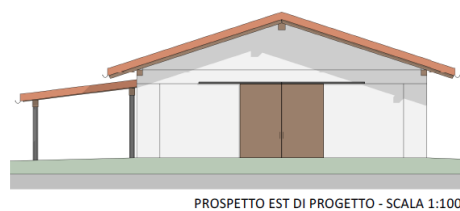
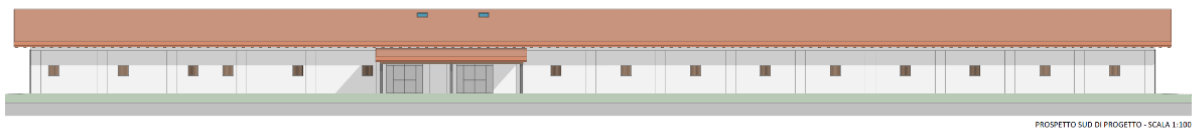
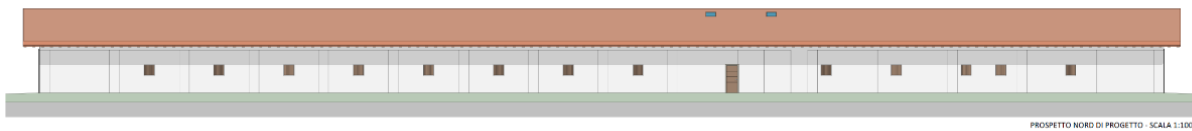
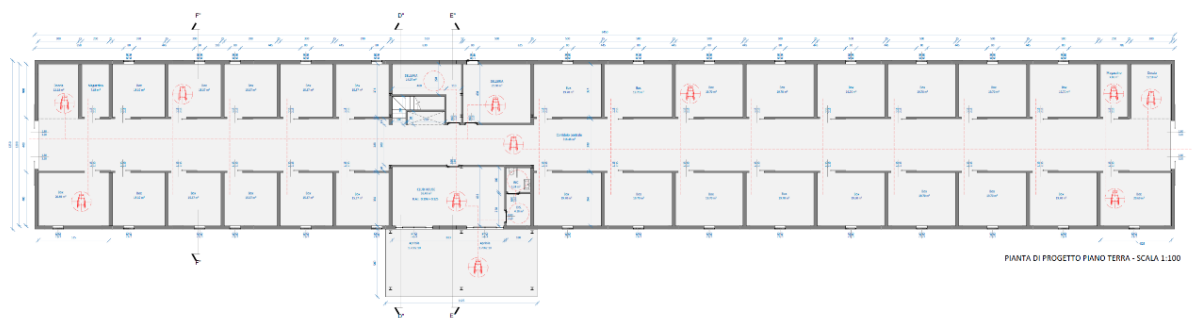
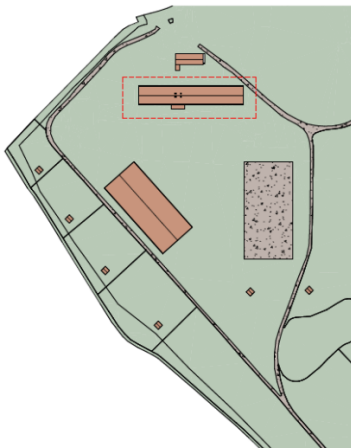
2. SC = P+100%

Per le destinazione 6a, 6b, 6c l'incremento delle preesistenze è consentito fino a un massimo di 1.000 mq (preesistenze escluse) e, comunque, nel rispetto dei parametri massimi fissati dall'articolo 59 della LR 12/05.

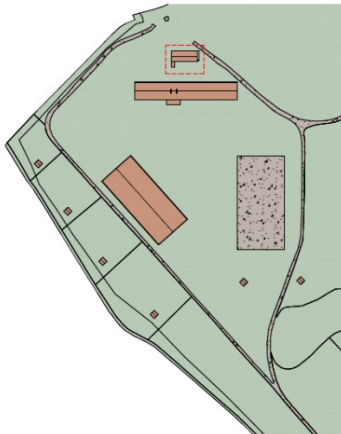
Per poter realizzare gli interventi sopra elencati e necessari per l'insediamento dell'attività di allevamento cavalli si ritiene necessario realizzare opere per una nuova superficie coperta di 2.324 mq.



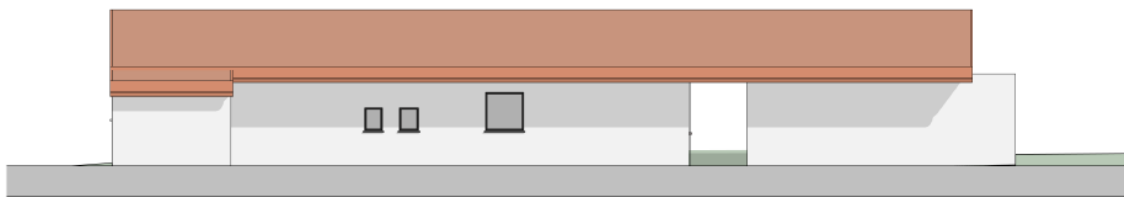
4.2.1 SCUDERIA



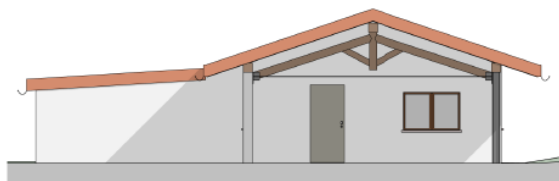
4.2.2 ABITAZIONE



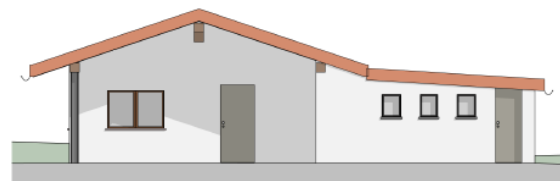
PROSPETTO NORD - SCALA 1:100



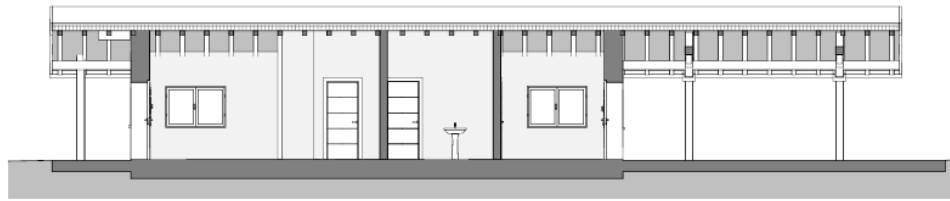
PROSPETTO SUD - SCALA 1:100



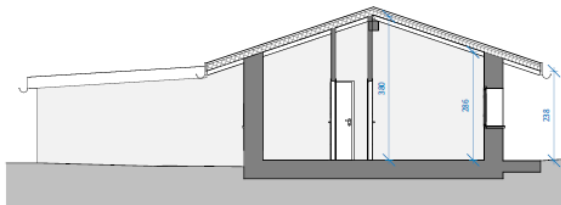
PROSPETTO EST - SCALA 1:100



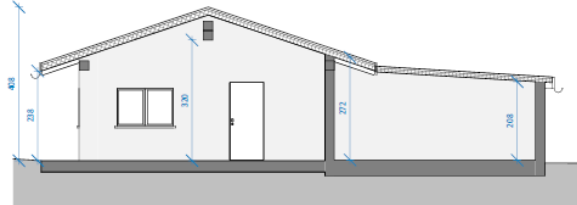
PROSPETTO OVEST - SCALA 1:100



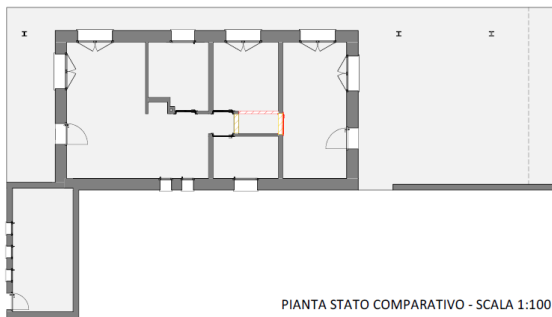
SEZIONE A"-A" DI PROGETTO - SCALA 1:100



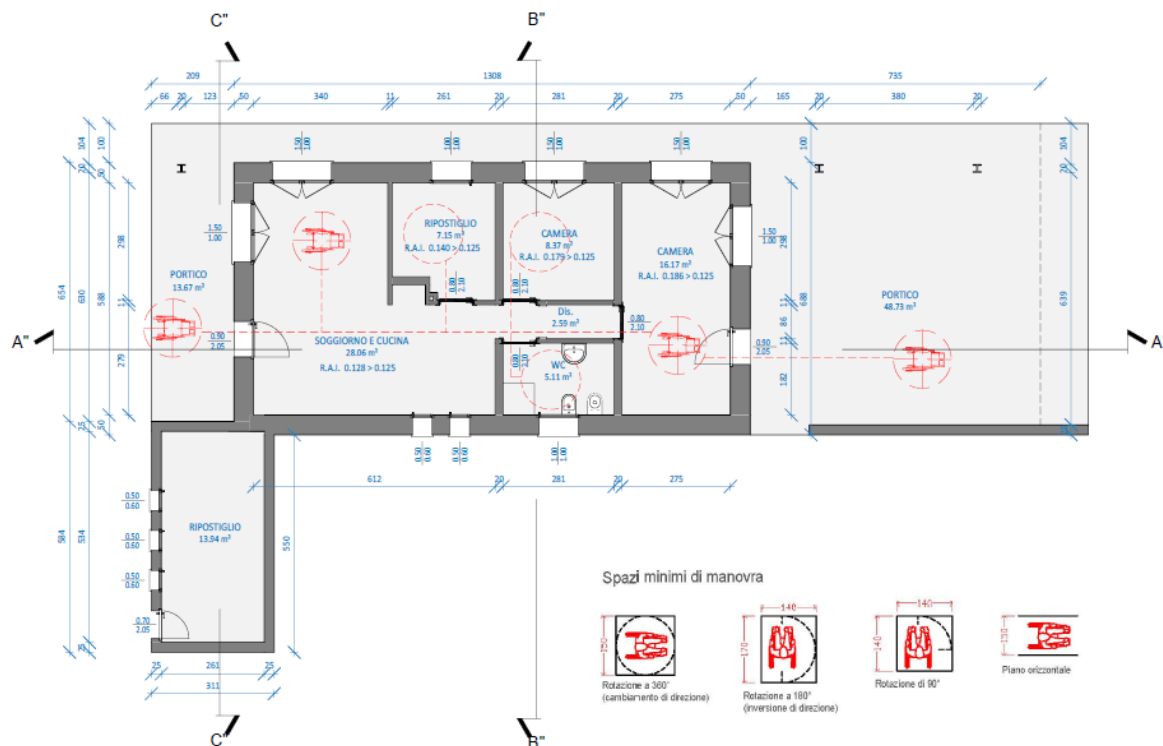
SEZIONE B"-B" DI PROGETTO - SCALA 1:100



SEZIONE C"-C" DI PROGETTO - SCALA 1:100

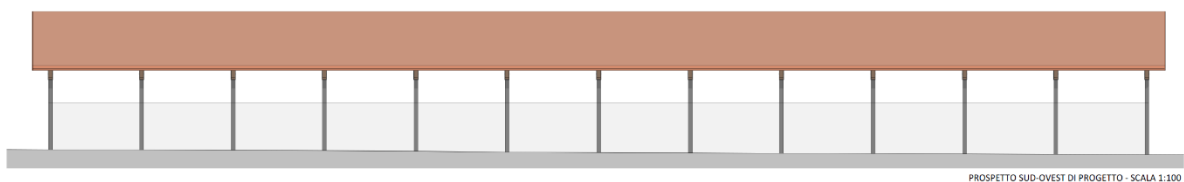
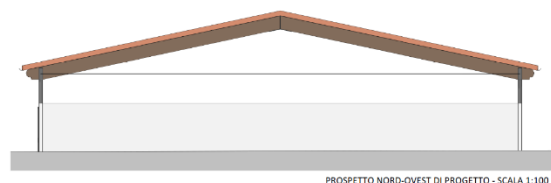
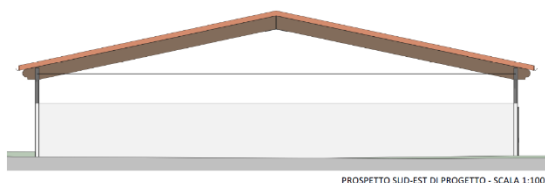
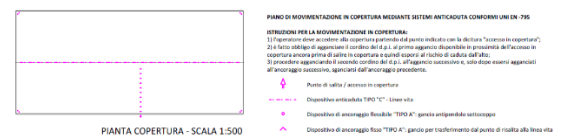
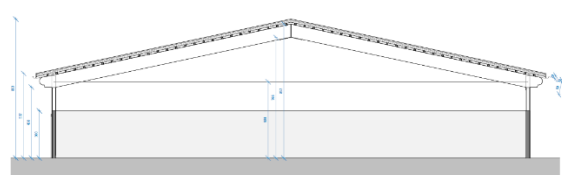
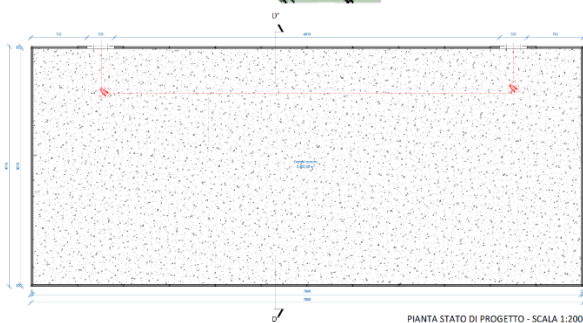
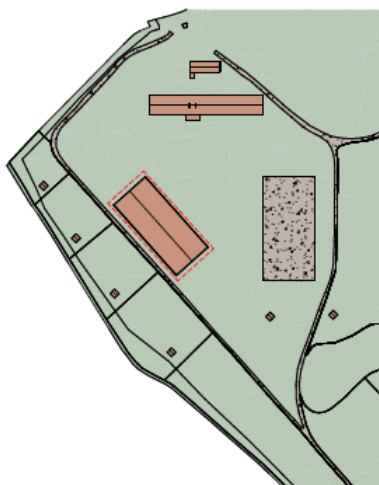


PIANTA STATO COMPARATIVO - SCALA 1:100

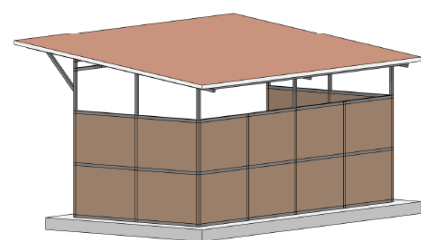
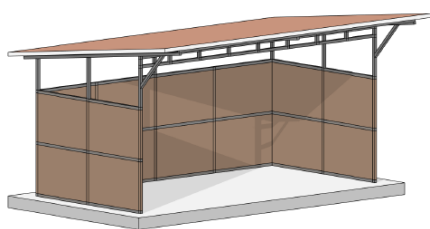
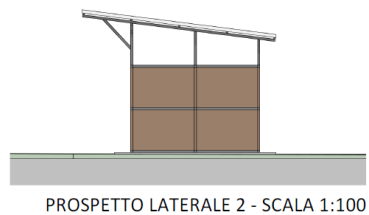
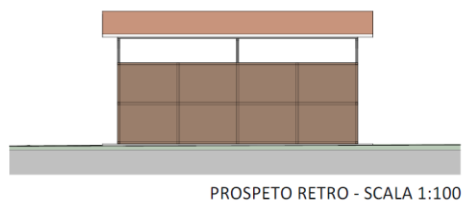
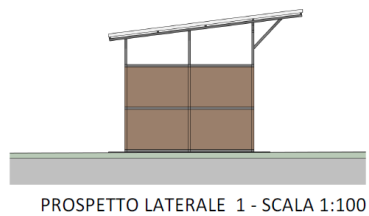
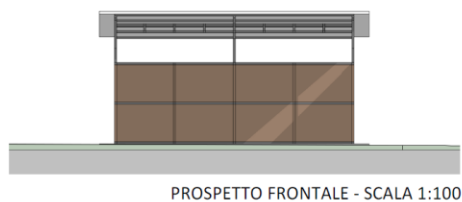
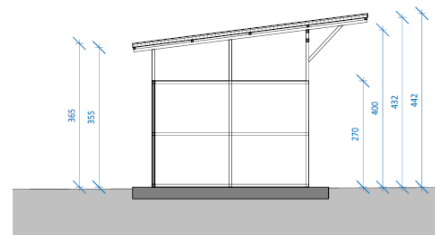
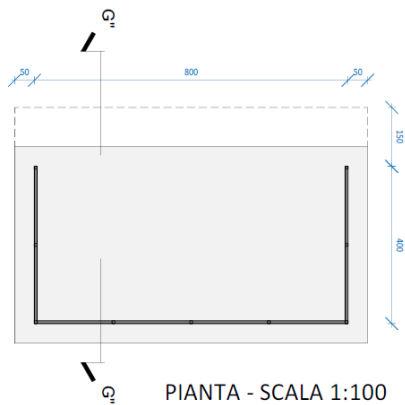


PIANTA STATO DI PROGETTO - SCALA 1:100

4.2.3 CAMPO COPERTO



4.2.4 CAPANNINE



5 DETERMINAZIONE DEI TEMI DI VARIANTE

5.1 DISPOSIZIONI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

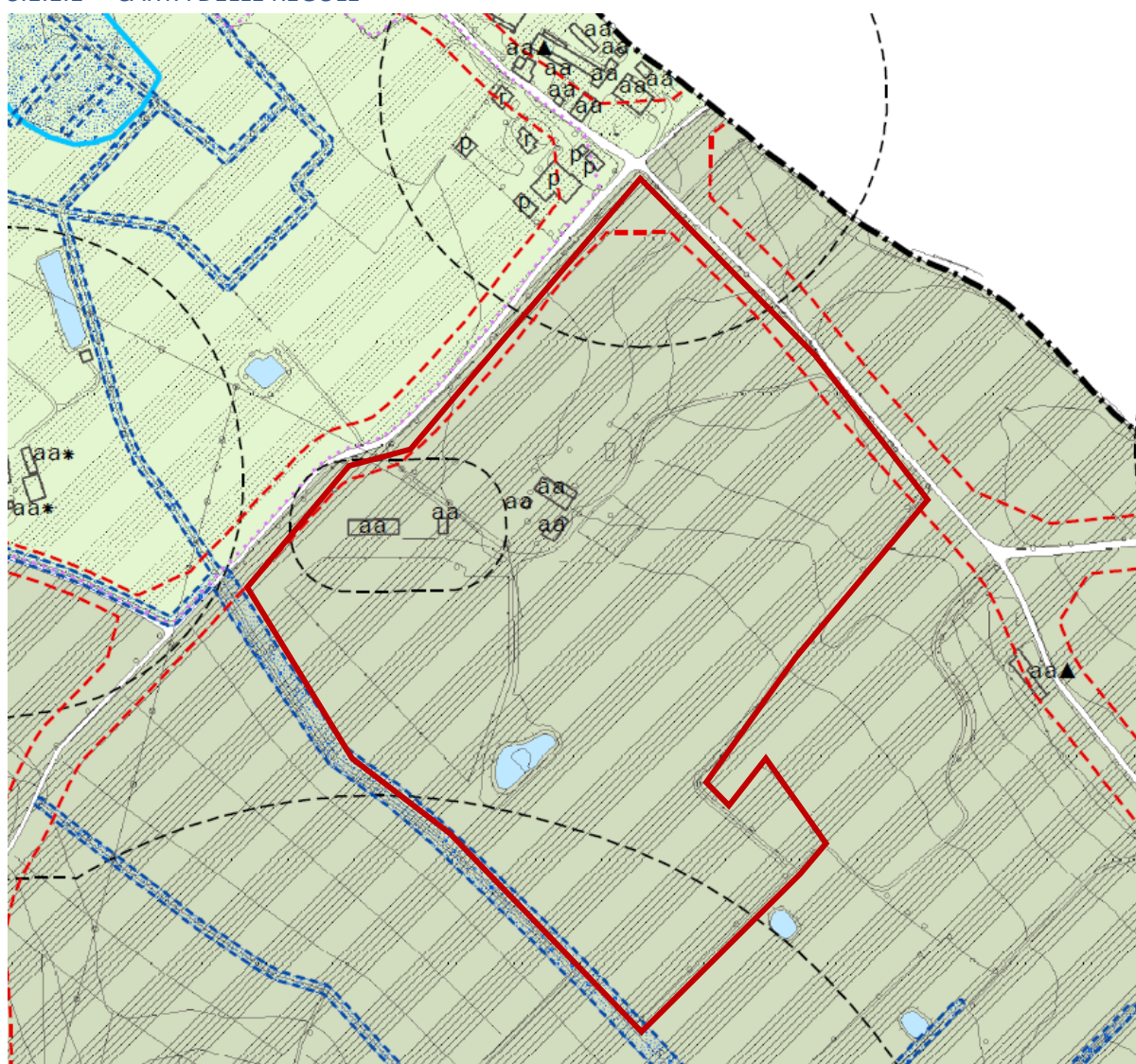
Il comune di Lonato del Garda è dotato di strumento urbanistico approvato con DCC n.15 del 09/02/2010 e pubblicato sul BURL in data 11/08/2010. In seguito, sono state redatte due varianti generali e diverse varianti puntuali.

Attualmente lo strumento urbanistico vigente è composto nel modo seguente:

DOCUMENTO	DCC APPROVAZIONE	PUBBLICAZIONE BURL
PIANO DEI SERVIZI	27 del 03/07/2025	06/08/2025
PIANO DELLE REGOLE	47 del 23/12/2024	26/03/2025
DOCUMENTO DI PIANO	3 del 15/03/2022	09/11/2022
COMPONENTE GEOLOGICA	3 del 15/03/2022	09/11/2022

5.1.1 PIANO DELLE REGOLE

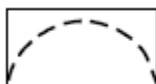
5.1.1.1 CARTA DELLE REGOLE



Linee di arretramento per le fasce di rispetto del RIM



Linee di arretramento per le fasce di rispetto stradale



Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici



AS - Aree di salvaguardia

Fonte: NTA del PGT vigente

ART. 49 AREE DI SALVAGUARDIA (AS)

49.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Sono aree di elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologico con una funzione strategica per la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale-ecologico. Con esse il piano individua gli ambiti territoriali non particolarmente significativi da un punto di vista di produttività agricola ed aventi classe di sensibilità paesistica notevole (ovvero appartenenti ad un più vasto sistema ambientale con notevoli connotati paesistico-ambientali).
2. Tali ambiti ricomprendono, altresì, le "Aree di valenza paesistica", nonché gli "Ambiti di elevato valore percettivo" connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d'insieme.

49.2 Indici

	Destinazioni		1b	1c (r) (aa▲)	5a (p)	5a (a)	4f
Volume	IT	mc/mq	\	\	\	\	\
	IF	mc/mq	\	\	\	\	\
	Volume predefinito	mc	preesistente	\	\	\	\
SL	IT	mq/mq	\	\	\	\	\
	IF	mq/mq	\	\	\	\	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\	\	preesistente	preesistente	preesistente
SCOP	IC	% ST	\	\	\	\	\
		% SF	\	\	\	\	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20	% SL	150	150	100	\	\
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20	% SL	50	50	50	\	\
	SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse	% SL	33	33	33	\	\
	SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi	% SL	\	\	\	\	\
Incremento lotti saturi	SL	%	20	cf. comma 1	20	\	\
	SA	%	20	cf. comma 1	20	\	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	9,33	9,33	9,33	9,33	9,33
	H3 - altezza urbanistica	m	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

	Destinazioni		6a	6b	6c	6d	6f
Volume	IT	mc/mq	\	\	\	\	\
	IF	mc/mq	\	\	\	\	\
	Volume predefinito	mc	\	\	\	\	preesistente
SL	IT	mq/mq	\	\	\	\	\
	IF	mq/mq	\	\	\	\	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\	\	\	\	\
SCOP	IC	% ST	cf. comma 2	cf. comma 2	cf. comma 2	SC	\
		% SF	\	\	\	preesistente	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20	% SL	\	\	\	\	\
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20	% SL	\	\	\	\	\
	SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse	% SL	\	\	\	\	\
	SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi	% SL	\	\	\	\	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\	\	\	\	20
	SA	%	\	\	\	\	20
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	7,00	7,00	7,00	7,00	preesistente
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	9,33	9,33	9,33	9,33	preesistente
	H3 - altezza urbanistica	m	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

1. Per gli edifici con destinazione residenziale extra-agricola, ad eccezione delle parti produttive connesse alle aziende agricole dismesse, con volumetrie preesistenti:

a) fino a 500 mc è concesso un incremento non superiore al 20%;

b) oltre 500 a 1.000 mc è concesso un incremento non superiore al 10%;

c) oltre 1.000 mc è concesso un incremento non superiore al 5%.

1.1 Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme aventi almeno 50 mq SL viene riconosciuto un incremento predefinito di 150 mc indipendentemente dall'applicazione degli incrementi percentuali di cui sopra.

1.2 In caso di edifici bifamiliari l'incremento di cui al precedente comma 1.1 verrà applicato alle singole unità abitative.

2. SC = P+100%

Per le destinazioni 6a, 6b, 6c l'incremento delle preesistenze è consentito fino a un massimo di 1.000 mq (preesistenze escluse) e, comunque, nel rispetto dei parametri massimi fissati dall'articolo 59 della LR 12/05.

3. Per le destinazioni 1b, in luogo del volume predefinito di cui alla tabella, è consentito applicare un indice fondiario pari a 0,03 mc/mq nel caso di aziende agricole già insediate nell'ambito con fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

4. Per gli edifici con destinazione extra agricola con volumetria preesistente alla data d'adozione delle presenti norme: censiti con le sigle "aa▲" (per la sola parte residenziale già assentita e per la parte con destinazione agricola fino a una superficie lorda di pavimento massima di progetto di 300 mq) "a", è consentito il mutamento di destinazione d'uso in residenza extra agricola. Gli interventi previsti al punto 49.5 sono consentiti esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente all'anno 1967, oppure definitivamente condonati. Gli edifici rappresentati graficamente nelle tavole del PdR e sprovvisti di titolo abilitativo potranno essere oggetto esclusivamente di opere di ordinaria manutenzione senza cambio di destinazione d'uso. Gli edifici censiti con le sigle "r", "aa▲" (comprehensive delle parti produttive concesse alle aziende agricole dismesse), "p", potranno essere riconvertiti in destinazioni ricettive e ristorative (2a, 2b, 3b, 4a, 4f) nel rispetto delle altezze definite dal presente articolo.

Nel caso di registrazione del vincolo di destinazione per un periodo di almeno 10 anni gli indici d'incremento sopra prescritti vengono raddoppiati.

5. Alle superfici aziendali non inferiori a 50.000 mq relativamente alle colture erbacee e non inferiori a 30.000 mq relativamente alle colture specializzate (vigneti, uliveti, frutticole, orticole e/o floricole) potranno essere applicati i seguenti indici. In quest'ultimo caso le colture specializzate dovranno interessare almeno il 50% della superficie aziendale.

		Destinazioni	1b	6a	6b	6c	6e
Volume	IT	mc/mq	0,02	\	\	\	\
	IF	mc/mq	\	\	\	\	\
	Volume predefinito	mc	\	\	\	\	\
SL	IT	mq/mq	\	\	\	\	\
	IF	mq/mq	\	\	\	\	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\	\	\	\	\
SCOP	IC	% ST	\	\	\	\	\
		% SF	\	1	1	1	2
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20	% SL	150	\	\	\	\
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20	% SL	50	\	\	\	\
	SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse	% SL	33	\	\	\	\
	SA4, punto 8 art. 10.20 – corridoi alberghi	% SL	\	\	\	\	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\	\	\	\	\
	SA	%	\	\	\	\	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	9,33	9,33	9,33	9,33	9,33
	H3 - altezza urbanistica	m	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

49.3 Interventi sugli edifici in aree di salvaguardia

1. Gli interventi sugli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo o dismessi dalla attività agricola dovranno essere finalizzati al recupero e mantenimento delle preesistenze, delle caratteristiche distributive e dei materiali impiegati nelle costruzioni.

2. Tutti gli interventi edilizi relativi alla ristrutturazione o ampliamento di strutture destinate alla attività agricola quali: stalle, serre, depositi attrezzi e macchinari agricoli, fienili, etc., dovranno proporre soluzioni tipologiche ed architettoniche conformi agli obiettivi di tutela dei valori paesistici dei luoghi. Si dovrà privilegiare l'impiego di murature intonacate e tinteggiate nella gamma delle tonalità previste dalla presenti norme al precedente articolo 21; coperture a falde inclinate ed, ad esclusione delle serre, l'impiego di manti di copertura in coppi. Nei casi in cui non sia possibile utilizzare materiali tradizionali, dovrà essere prevista una zona di mitigazione ambientale per la tutela paesaggistica del territorio.

49.4 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. Ambito 1 (località: a sud di BarcuZZi)

- Assentiti: SL: 620 mq
H max: 7,00 m
- Destinazione: (*)
- Modalità attuative: Permesso di Costruire
- Aree per servizi pubblici: \
- Altre norme: (*) Dei valori di SL di cui sopra 500 mq saranno funzionali a strutture florovivaistiche e 120 mq di SL ad un alloggio di pertinenza all'attività agricola.

3. Ambito 2 (località: a nord del cimitero di Lonato centro)

- Assentiti: SL: 3.000 mq
H max: 7,00 m
- Destinazione: RTA
- Modalità attuative: Permesso di Costruire
- Aree per servizi pubblici: \
- Altre norme: L'attuazione delle previsioni dovrà prevedere una fascia di mitigazione ambientale, da costituire con la posa di arbusti a medio e alto fusto di specie autoctona, con l'adiacente edificio di valore storico architettonico.

4. Ambito 3 (località: a est rispetto a BarcuZZi)

- Assentiti: volume: 3.200 mc
H max: 7,00 m
- Destinazione: residenziale
- Modalità attuative: Permesso di Costruire
- Aree per servizi pubblici: \
- Altre norme: \

5. Nell'ambito contrassegnato dal numero 5, collocato a meridione del territorio comunale a confine con il comune di Castiglione delle Stiviere, è consentita la realizzazione di recinzioni per l'addestramento di cavalli.

6. Per gli ambiti contrassegnati con i numeri **6** e **7** si applicano, in deroga agli indici ed ai parametri generali di cui al presente articolo, gli indici di seguito specificati.

- a)** per la destinazione 1b, IF=0,03 mc/mq;
- b)** per le destinazioni 6a, 6b, 6c, 6d RC=0,10 mq/mq;
- c)** per la destinazione 6e, RC=0,20 mq/mq;

7. Per l'ambito appositamente contrassegnato dal numero **8** è consentito il cambio di destinazione ed il recupero delle aree secondo i parametri di seguito specificati.

- a)** per la destinazione ricettiva-ristorativa, 2.000,00 mc;
- b)** per la destinazione alberghiera, 3.000,00 mc.

I fabbricati dovranno avere altezza massima non superiore a 7,50 m; il verde percolante è fissato nella misura minima del 15%. Le cubature di cui alle lettere a) e b) del presente comma si intendono al netto dei volumi preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.

8. Ambito 9, 10 (località: **San Polo**)

- Assentiti: volume: 500 mc
H max: 7,00 m
- Destinazione: residenziale
- Modalità attuative: Permesso di Costruire
- Aree per servizi pubblici: \
- Altre norme: \

9. Ambito 11 (località: **via Brodenella e via Centenaro**)

- Assentiti: IF: 0,60 mc/mq
H max: 7,00 m
- Destinazione: residenziale
- Modalità attuative: Permesso di Costruire
- Aree per servizi pubblici: \
- Altre norme: \

10. Ambito 12 (località: **Ronchi**)

- Assentiti: volume: 600 mc
H max: 7,00 m
- Destinazione: residenziale
- Modalità attuative: Permesso di Costruire
- Aree per servizi pubblici: \
- Altre norme: \

11. Ambito 13 (località: **via Battaglie**)

- Assentiti: volume: 4.000 mc
H max: 7,00 / 5,50 m
- Destinazione: residenziale (1a)
- Modalità attuative: Programma Integrato di Intervento
- Aree per servizi pubblici: \
- Altre norme: Il progetto insediativo non potrà superare i due piani fuori terra, né eccedere l'altezza massima di 5,50 m nel caso si tratti di edifici con ultimo solaio orizzontale

(7,00 m a media falda nel caso di edifici con ultimo solaio inclinato). L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è subordinata all'approvazione di apposito programma integrato d'intervento ex art.91 e seg. LR 12/05 e s. m. e i.

12. Ambito 14

(località: **Monte Regina**)

- Assentiti: volume: 1.400 mc
H max: (*)
- Destinazione: (*)
- Modalità attuative: Permesso di Costruire
- Aree per servizi pubblici: \
- Altre norme: (*) E' consentita la realizzazione di 1.400 mc come trasferimento delle volumetrie preesistenti su altre aree di proprietà in ordine a quanto previsto dal PdC di cui alla pratica n. P204-2008 del 17 Marzo 2009. Le destinazioni degli edifici ed i parametri stereometrici devono far riferimento al titolo abilitativo sunnominato.

13. Ambito 15

(località: **San Polo**)

- Assentiti: SC: 600 mq
H max: 5,50 m
- Destinazione: agricolo produttivo
- Modalità attuative: Permesso di Costruire
- Aree per servizi pubblici: \
- Altre norme: Le possibilità edificatorie assentite sono funzionali alla realizzazione di edifici produttivi per l'azienda agricola in essere alla data di adozione delle presenti norme. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'inserimento dei manufatti dal punto di vista paesistico/ambientale.

14. Ambito 16

(località: **Cascina Monte Falcone**)

- Assentiti: SL: (*)
H max: 7,00 m
- Destinazione: azienda agricola
- Modalità attuative: Permesso di Costruire
- Aree per servizi pubblici: \
- Altre norme: (*) Si applicano i parametri prescritti dall'articolo 59 della LR 12/05.

15. Ambito 17

(località: **via Civetta**)

- Assentiti: SL: (*)
H max: 7,00 m
- Destinazione: azienda agricola
- Modalità attuative: Permesso di Costruire
- Aree per servizi pubblici: \
- Altre norme: (*) Si applicano i parametri prescritti dall'articolo 59 della LR 12/05.

16. Ambito 18 (località: **Madonna della Scoperta**)

- Assentiti: SL: preesistente + 20% mq
H max: 7,00 m
- Destinazione: ristorante-albergo
- Modalità attuative: Permesso di Costruire
- Aree per servizi pubblici: \
- Altre norme: \

17. Ambito 20 (località: **San Polo**)

- Assentiti: volume: preesistente + 400 mc
H max: 4,00 m
- Destinazione: residenziale
- Modalità attuative: Permesso di Costruire
- Aree per servizi pubblici: \
- Altre norme: \

18. Ambito 21 (località: **via Navicella**)

- Assentiti: SL: preesistente + 100 mq
H: 7,00 m
- Destinazione: agricola
- Modalità attuative: Permesso di Costruire
- Aree per servizi pubblici: \
- Altre norme: La SL ammessa è finalizzata alla realizzazione di un deposito attrezzi agricoli.

19. Ambito 22 (località: **San Polo**)

- Assentiti: volume: preesistente + 300 mc
H max: 7,00 m
- Destinazione: residenziale
- Modalità attuative: Permesso di Costruire
- Aree per servizi pubblici: \
- Altre norme: L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite dovrà essere subordinata alla predisposizione di un progetto di approfondimento ecologico e paesaggistico prestando particolare cautela nell'inserimento nel contesto dei manufatti che si andranno a realizzare, prevedendo altresì adeguate opere di mitigazioni e/o compensazioni ecologiche

20. Ambito 23 (località: **via Civetta**)

- Assentiti: SL: (*)
H max: 7,00 m
- Destinazione: azienda agricola
- Modalità attuative: Permesso di Costruire
- Aree per servizi pubblici: \
- Altre norme: (*) Si applicano i parametri prescritti dall'articolo 59 della LR 12/05.

21. Per il piano di recupero convenzionato evidenziato come **29b** nelle tavole grafiche del PdR valgono le disposizioni di cui alla convenzione del 9 giugno 2009.

22. Per l'ambito contrassegnato con il numero **24** si applicano, in deroga agli indici ed ai parametri generali di cui al presente articolo, gli indici ed i parametri previsti per gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva (P1) delle presenti Norme. Sono altresì ammesse, in deroga, le destinazioni "3a – complesso per uffici" e "3b – studio professionale" per una quota massima pari al 50 % della SL.

23. Il comparto appositamente individuato presso le cartografie operative del PdR e rubricato al numero **25** individua strutture e pertinenze che definiscono un ambito consolidato, urbanizzato ed edificato in disuso. Obiettivo delle presenti disposizioni particolareggiate, integrative ed in deroga parziale alle norme di cui al presente articolo, è la riqualificazione funzionale ed il miglioramento/potenziamento dei siti e delle strutture attraverso opere edilizie tese ad un adeguamento generale opportunamente relazionato con il contesto e con i luoghi di rilevanza ed attrattività immediatamente adiacenti. In tal senso, è previsto il recupero dei valori di SL esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, incrementabili una tantum di un ulteriore 10%, con contestuale riconversione funzionale ai fini prevalentemente ricettivi-ristorativi (4f). E' obbligatorio il convenzionamento con il Comune funzionalmente alla regolamentazione di attività anche di promozione culturale, da prevedersi attraverso la destinazione dei locali ad attività espositive, eventi culturali e manifestazioni, il cui calendario deve essere stabilito attraverso la convenzione con l'Amministrazione Comunale. Sono ammesse quote minori per funzioni residenziali di servizio, complementari all'attività principale, nel limite massimo di 80 mq SL. L'altezza massima delle strutture ammissibile nel comparto è fissata in 7,50 m. L'intervento, attuabile mediante titolo edilizio convenzionato, è vincolato alla corresponsione dello standard urbanistico indotto ai sensi dell'articolo 20 "Suddivisione in ambiti del territorio comunale" delle presenti norme. L'intervento è altresì subordinato alla realizzazione di misure mitigative per il miglioramento della permeabilità ecologica e per il miglior inserimento di edifici e manufatti nel contesto rurale d'intervento; è prevista in tal senso la creazione di fasce verdi, opportunamente dimensionate, lungo l'intero perimetro del comparto, eccettuate le parti strettamente necessarie all'accesso veicolare e pedonale. Tali fasce sono da realizzare mediante la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive disetanee di specie autoctona. Valgono le ulteriori norme di cui al presente articolo non in contrasto con le presenti disposizioni particolareggiate. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite dovrà essere subordinata alla predisposizione di un progetto di approfondimento ecologico e paesaggistico prestando particolare cautela nell'inserimento nel contesto dei manufatti che si andranno a realizzare, prevedendo altresì adeguate opere di mitigazioni e/o compensazioni ecologiche.

Le opere mitigative di futura previsione dovranno aumentare la valenza ecopaesistica del contesto, senza snaturare le presenze di identità del paesaggio rappresentate da uliveti e cipressi.

Al fine di garantire la tutela del contesto paesaggistico dell'Abbazia di Maguzzano le misure mitigative devono essere modificate prevedendo il mantenimento dell'assetto della vegetazione presente quale forma di mitigazione già in essere, integrandola con le medesime essenze o con essenze autoctone coerenti con il contesto dell'Abazia e minimizzando l'impatto delle attività di cantiere.

Il progetto deve essere accompagnato da un elaborato che dia conto del recepimento delle suddette indicazioni le quali devono essere recepite anche nell'atto convenzionale

49.5 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici											
			Atti P.T.	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdC		SP di qualità		Esecuzione opere					
				%Vol.	mq/L								reg.	%L	reg.	%L	reg.	%L	a)	b)	c)	d)	b)	e)
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Residenza agricola	1b	A	X	1	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	A	X	1	PdC	PdC	PdC	1	PdC	PdC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Resid. non riconosciute negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Turistico	Albergo	2a	A	*	1	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
	Residenza turistico-alberghiera	2b	A	*	1	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
	Condottorio	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Attività ricettive non alberghiere	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Studio professionale	3b	A	*	1	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
	Uffici complementari ad altre attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	*	1	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Autosalone alle esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Pubblico esercizio	4f	A	*	1	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Produttiva	Prod. extra-agricola in ambito extra-urbano	5a	A	X	1	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
	Artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Attività non riconosciute negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Artigianato e industrie	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Deposito e ciclo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	A	X	1	PdC	PdC	PdC	1	PdC	PdC	PdC	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
	Allevamenti zootecnici familiari	6b	A	X	1	PdC	PdC	PdC	1	PdC	PdC	PdC	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	A	X	1	PdC	PdC	PdC	1	PdC	PdC	PdC	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	A	X	1	PdC	PdC	PdC	1	PdC	PdC	PdC	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
	Semi fissi	6e	A	X	1	PdC	PdC	PdC	1	PdC	PdC	PdC	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
	Attività agrituristiche	6f	A	X	1	PdC	PdC	PdC	1	PdC	PdC	PdC	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	Parcheggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

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)
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)
*: vedesi punto 49.2, comma 4
X: vedesi punto 49.2

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

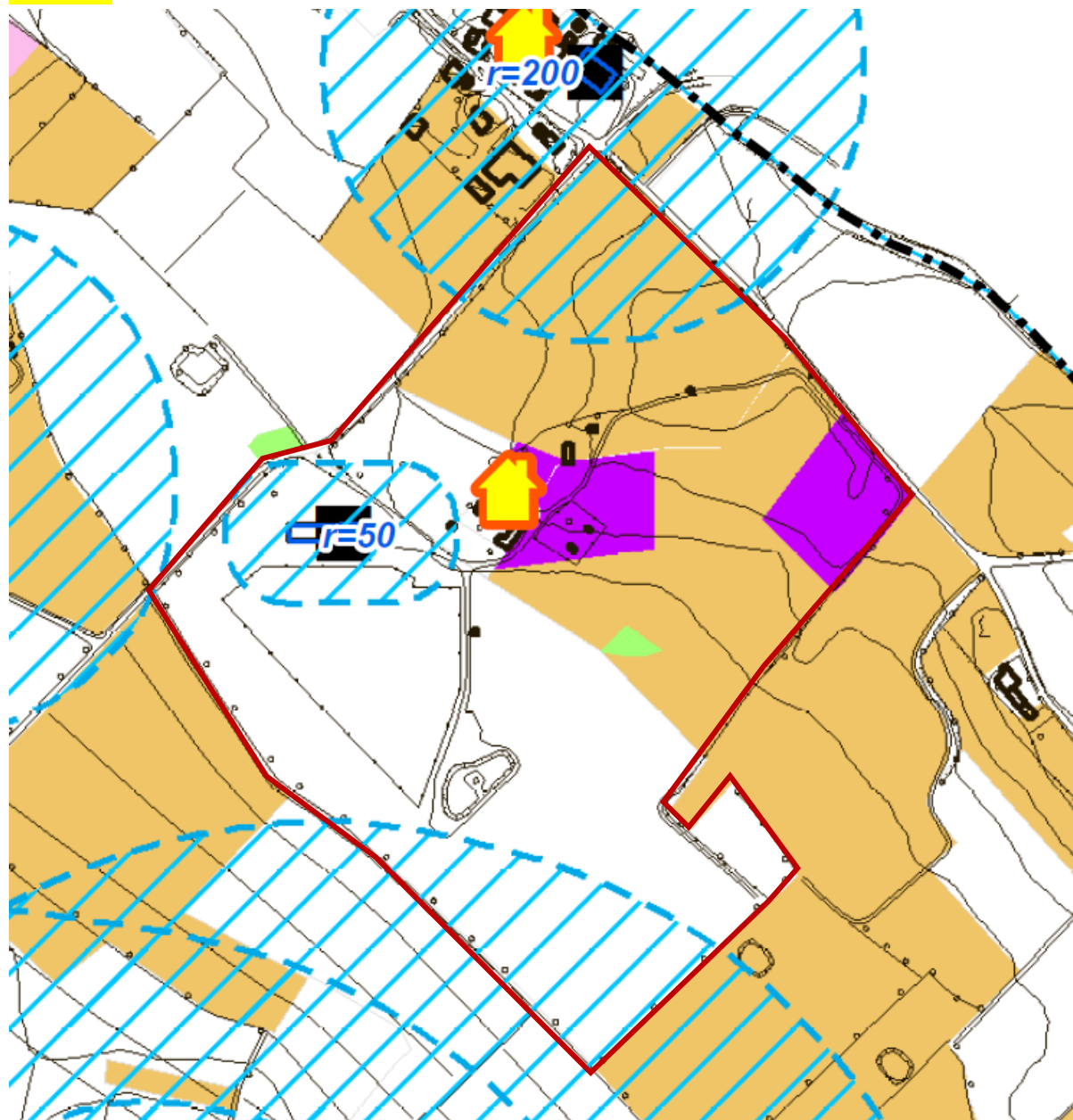
PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'intervento)
PdC: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima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

5.1.2 PIANO DEI SERVIZI

Nessuna componente intercettata

5.1.3 DOCUMENTO DI PIANO

5.1.3.1 PROGETTO DI PIANO



-  SEMINATIVI
-  PRATI E PASCOLI
-  COLTURE LEGNOSE AGRARIE
-  Agriturismo (fonte: Provincia di Brescia)



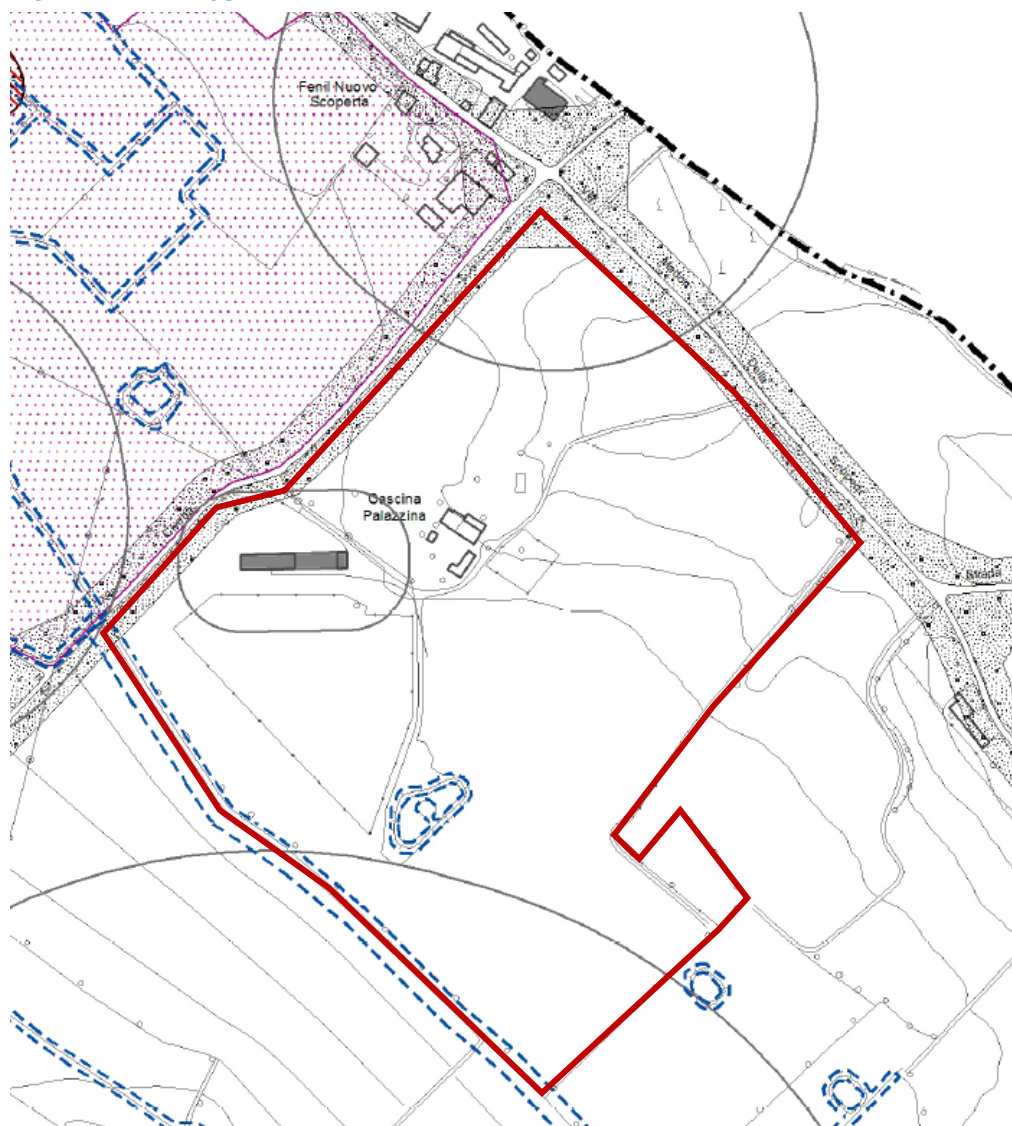
Limite di rispetto degli allevamenti di animali siti nel Comune di Lonato d/G

Tipologia allevamento



Bovini

5.1.3.2 CARTA DEI VINCOLI



Limite rispetto stradale



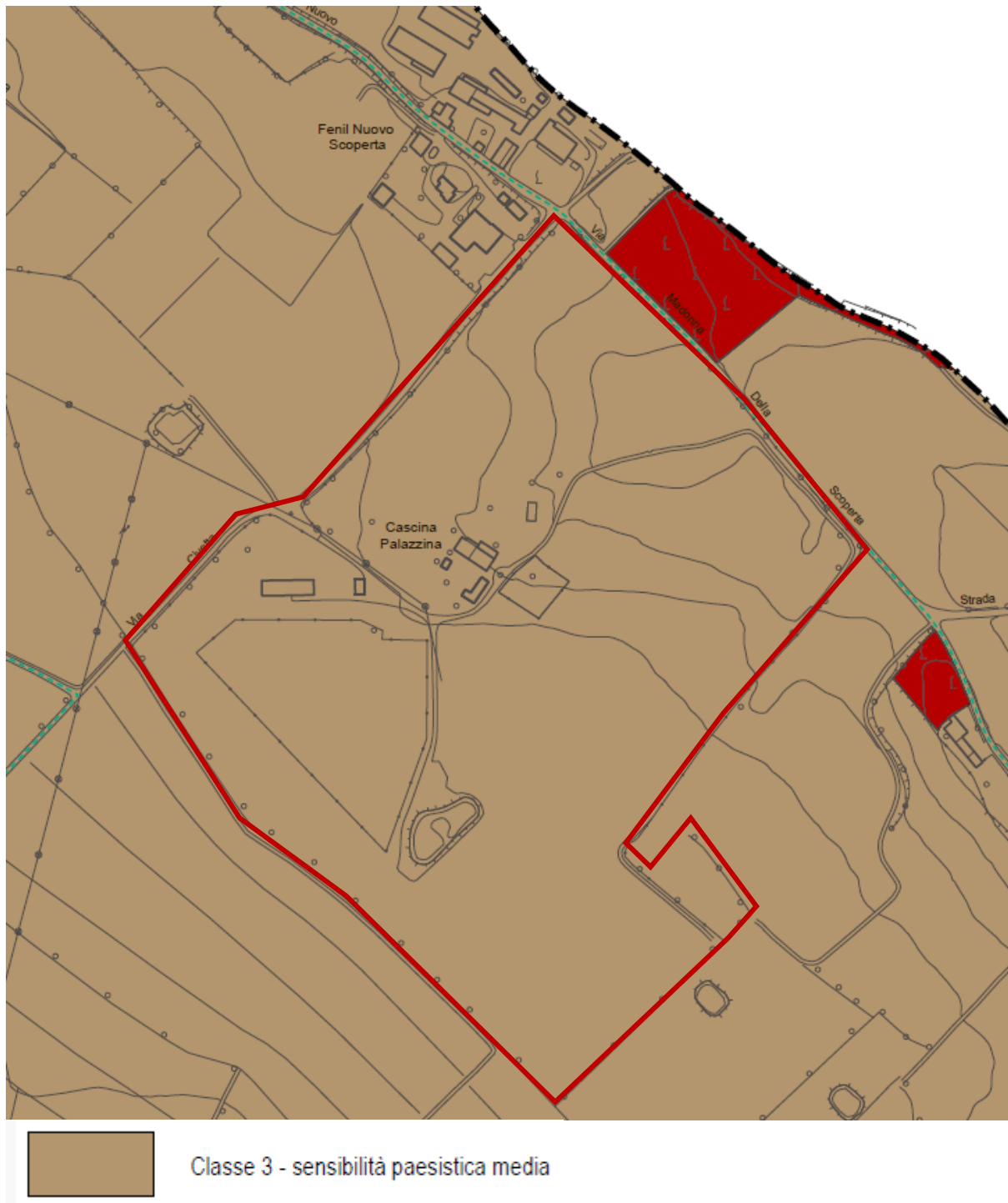
Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune
 (art. 41 Norme Tecniche di Attuazione PTCP: fasce di rispetto definite dallo studio relativo al Reticolo Idrografico Minore)



Limite rispetto allevamenti zootecnici
 (Regolamento Locale di Igiene)

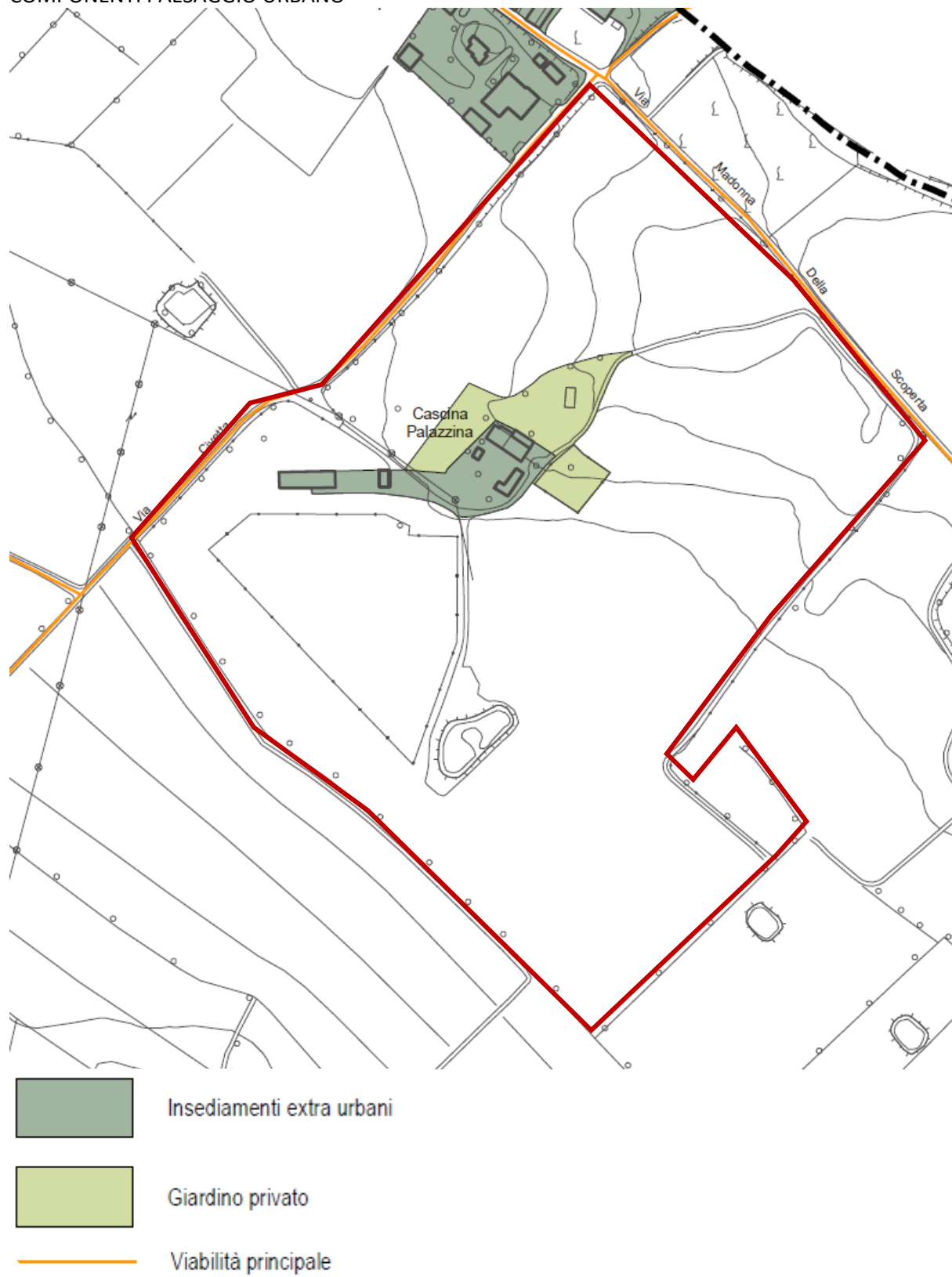
- limite rispetto allevamenti a carattere familiare = 50 metri
- limite rispetto allevamenti a carattere non intensivo = 200 metri
- limite rispetto allevamenti a carattere intensivo = 500 metri

5.1.3.3 CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA

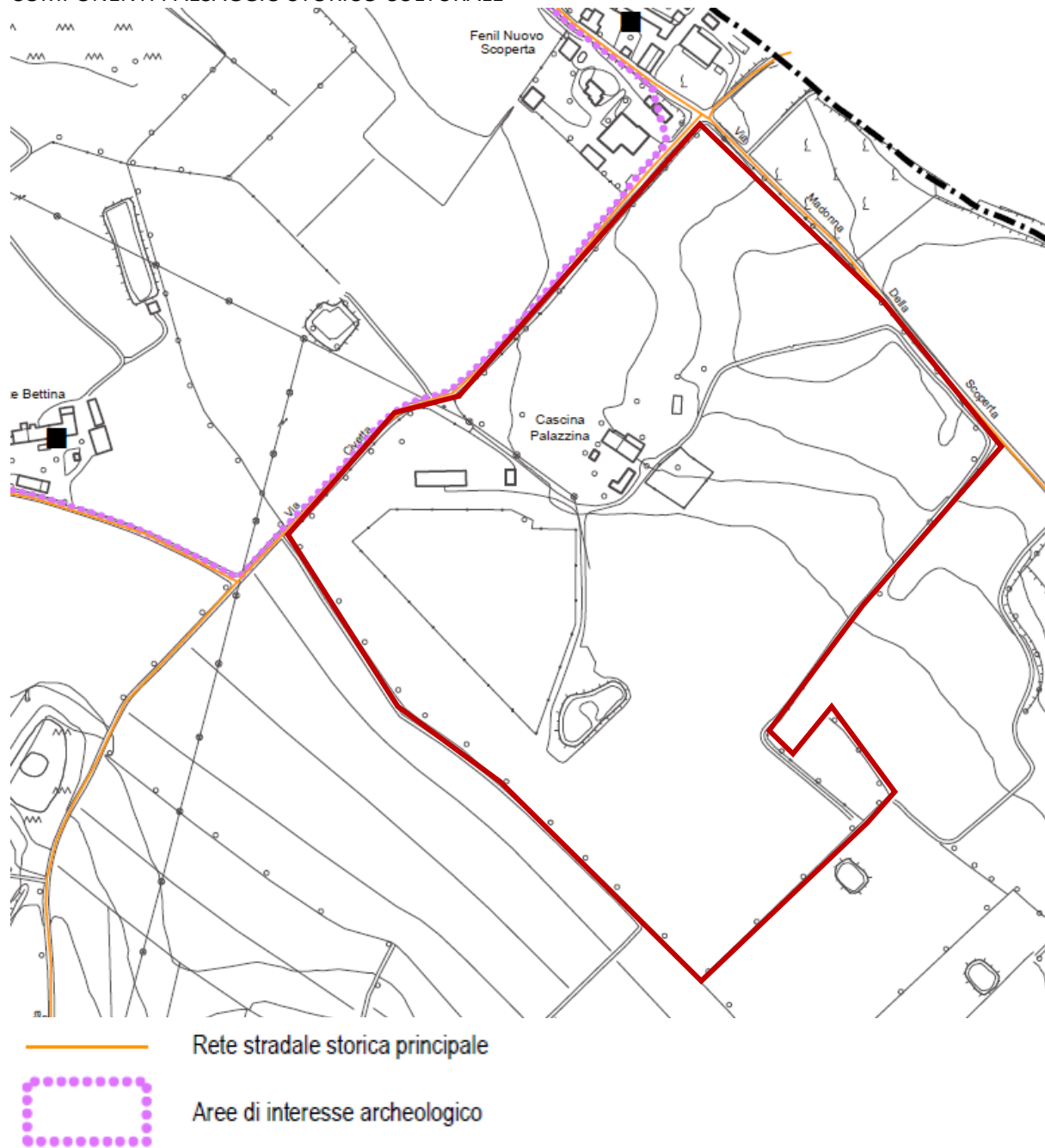


5.1.3.4 CARTA DEL PAESAGGIO

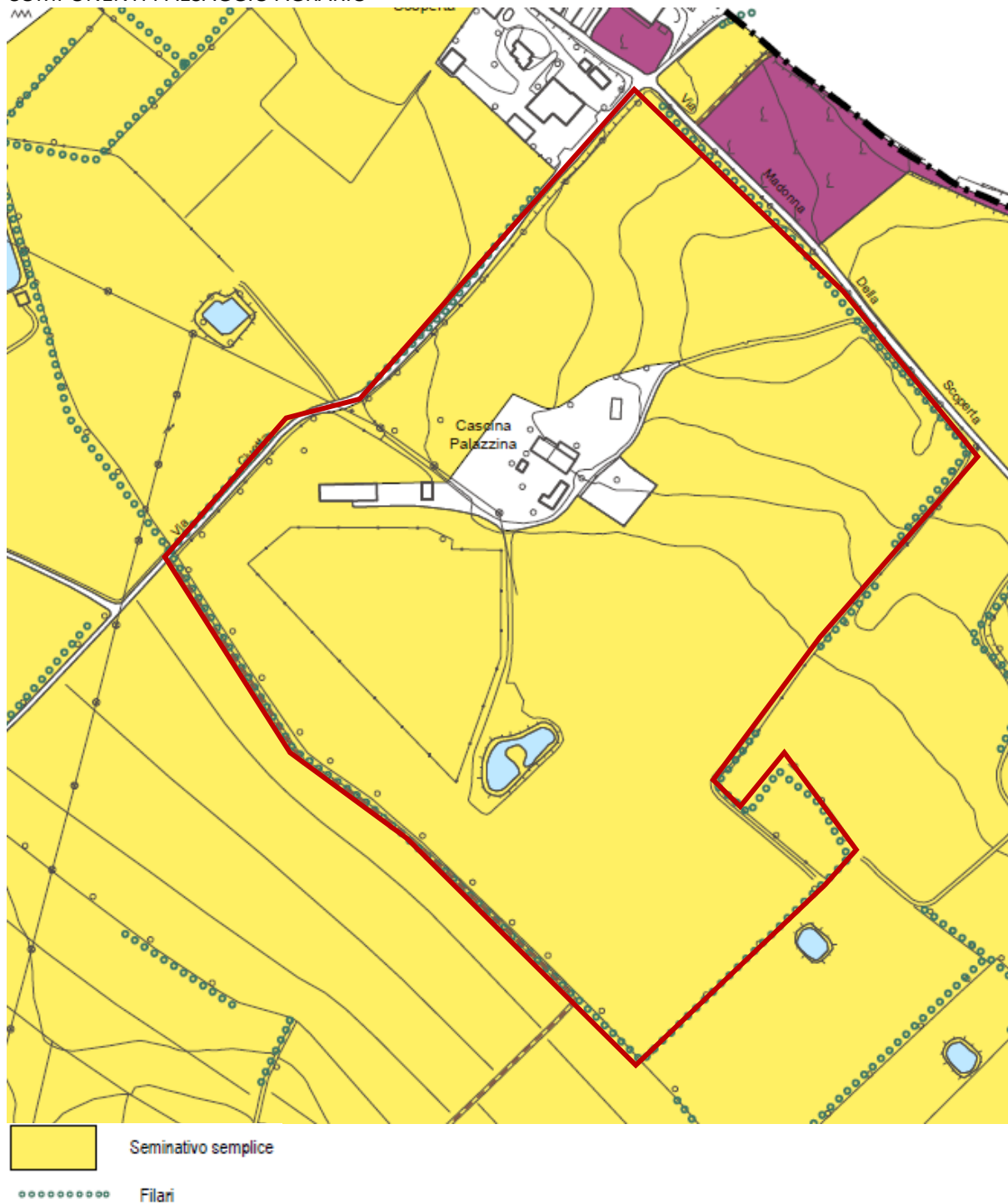
COMPONENTI PAESAGGIO URBANO



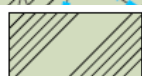
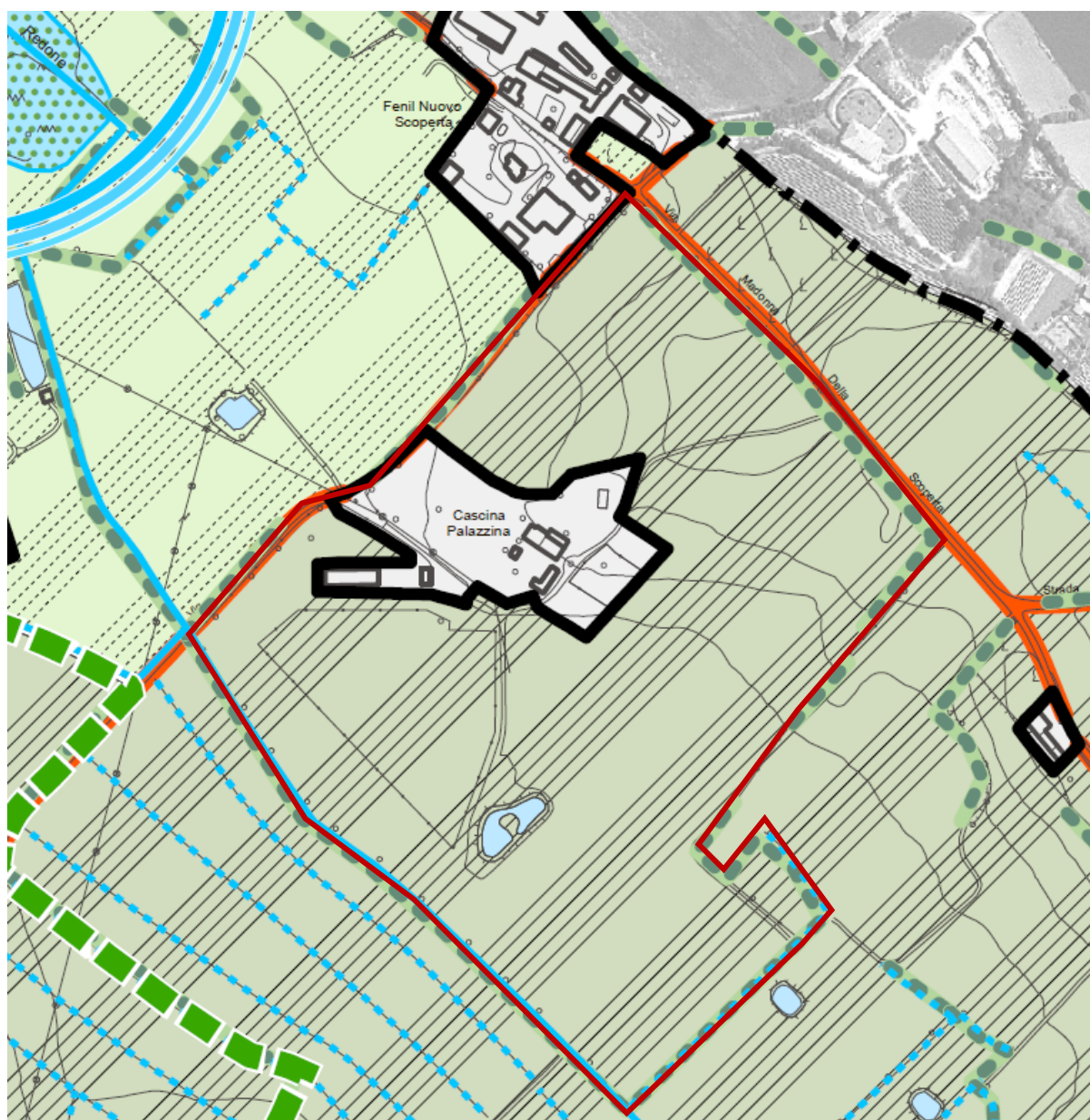
COMPONENTI PAESAGGIO STORICO CULTURALE



COMPONENTI PAESAGGIO AGRARIO



5.1.3.5 PROGETTO DELLA RETE ECOLOGICA



Aree di salvaguardia

ELEMENTI DI FRAMMENTAZIONE



Barriere insediative



Tessuto produttivo



Barriere infrastrutturali

ELEMENTI AMBIENTALI RILEVANTI



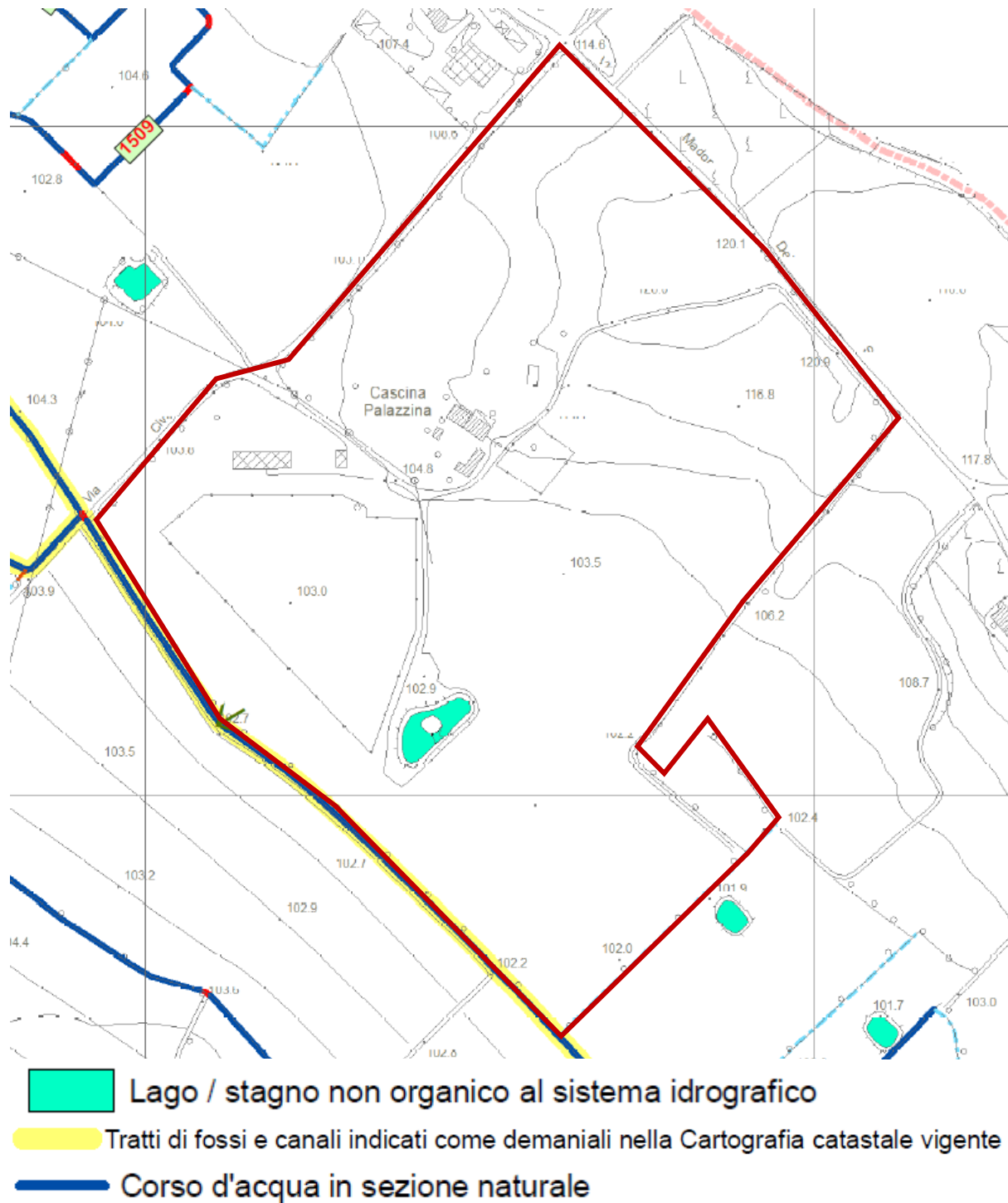
Siepi e filari (DUSAF 4)



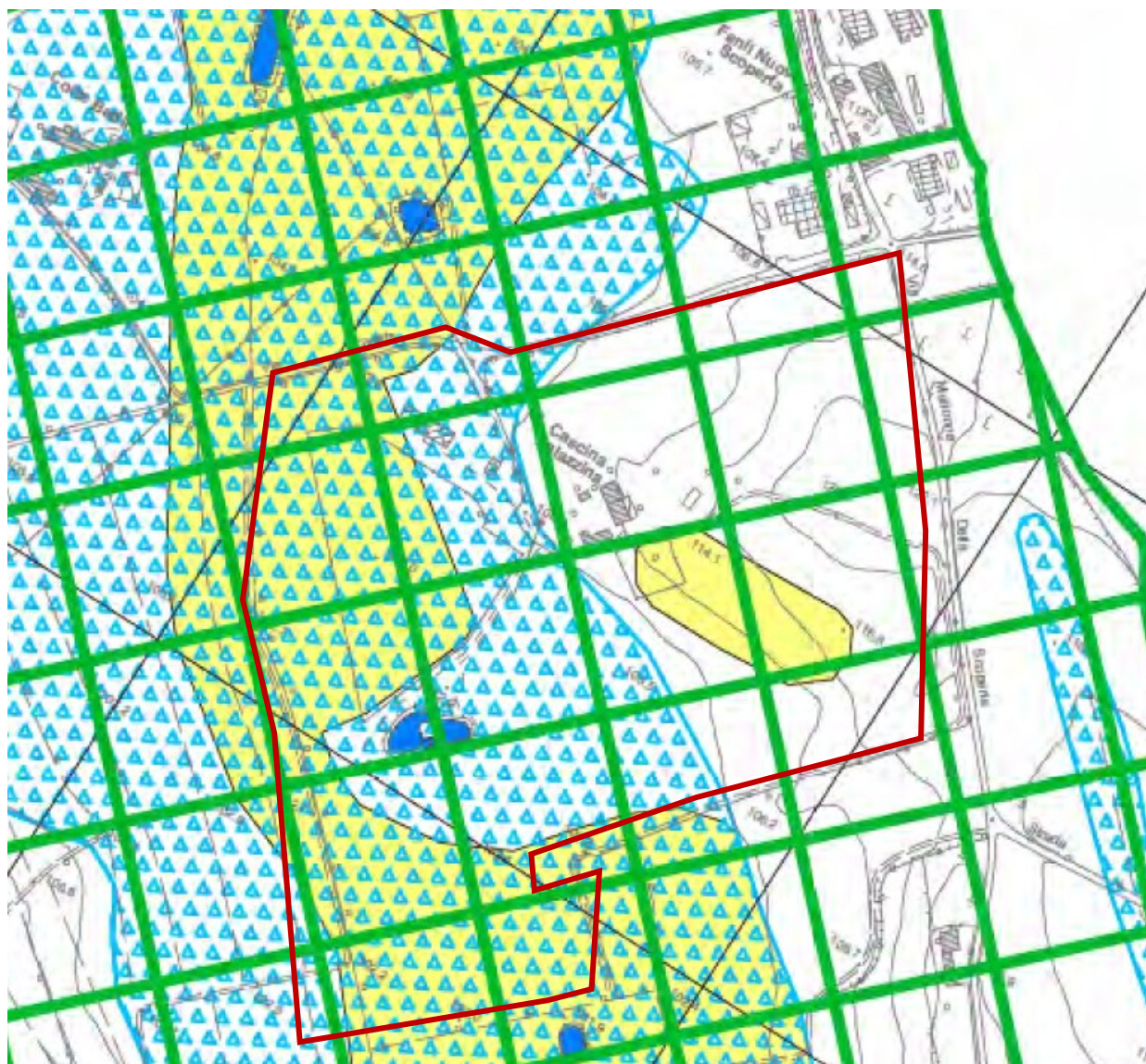
Corsi d'acqua

5.1.4 COMPONENTE GEOLOGICA

5.1.4.1 CARTA DEL SISTEMA IDROGRAFICO

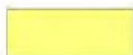


5.1.4.2 CARTA DI SINTESI DEI VINCOLI IDROGEOLOGICI



Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda non sfruttata ad uso potabile)

AREE CHE PRESENTANO SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE



Area con terreni a caratteristiche geotecniche scadenti

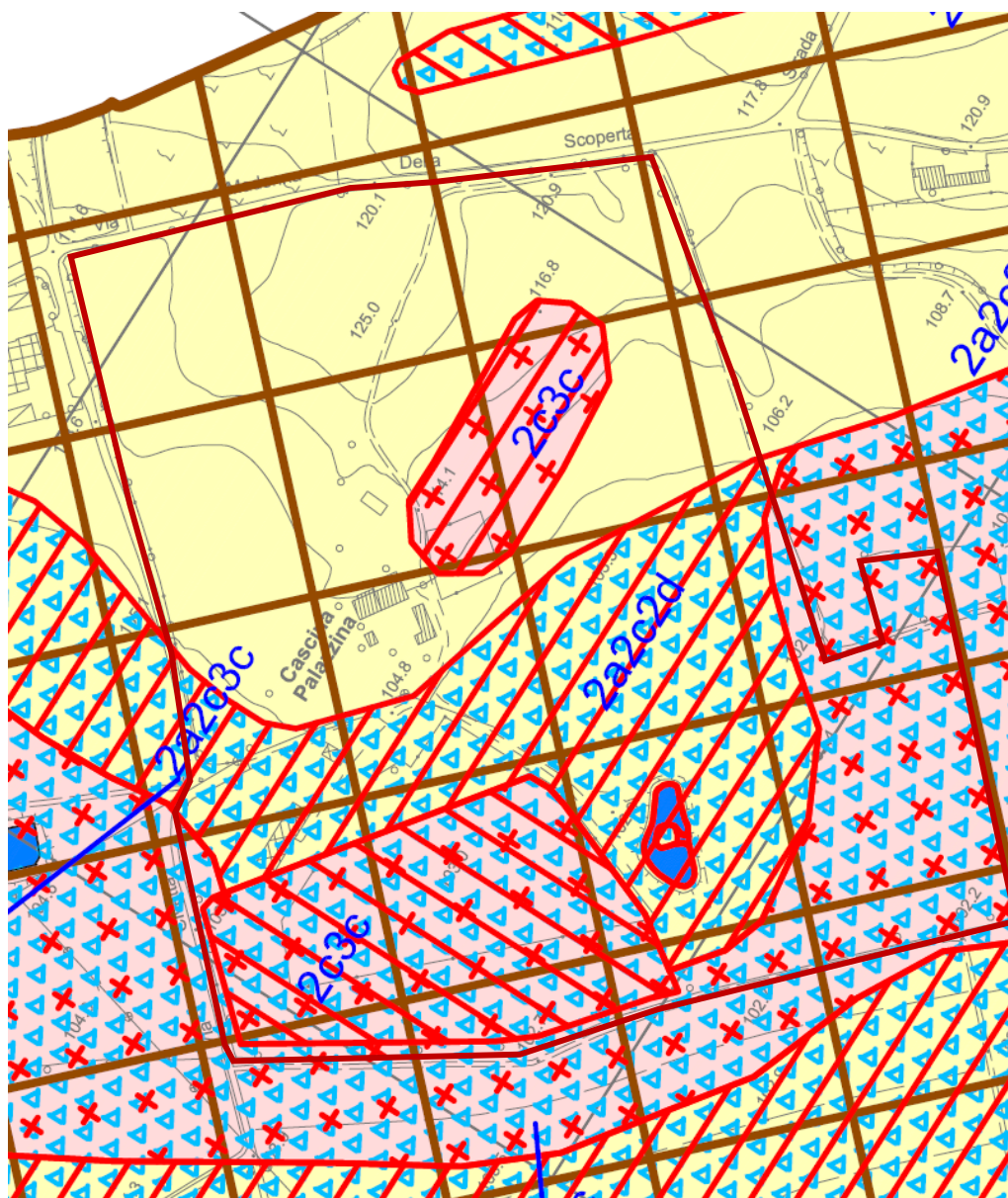
AREE DI INTERESSE GEOMORFOLOGICO-PAESAGGISTICO



Aree di elevato interesse morfologico paesaggistico (peraltro in parte già rientranti in zone a vincolo ambientale ed idrogeologico):

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

5.1.4.3 CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA

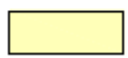


 3c* - Area con terreni aventi caratteristiche geotecniche scadenti

CLASSE 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI - ART. 3

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

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

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

TITOLO III - NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (PSL)



ART. 9: Aree con obbligo di approfondimento di 3° livello (D.G.R. 9/2616/2011)
Scenari PSL Z1c-Z2a-Z2b

ART. 10: Obbligo di applicazione della procedura di 2° livello (D.G.R. 9/2616/2011) "Sito-Specifica" per la definizione della categoria di sottosuolo di progetto

ovvero

Obbligo di approfondimento di 3° livello

Scenari PSL Z4a-Z4b-Z4c con valori locali di F_a di sito (FAC) > F_a di soglia (FAS) - per edifici con periodo 0,1s-0,5s



$FAC > FAS$; per Categoria di Sottosuolo "B"

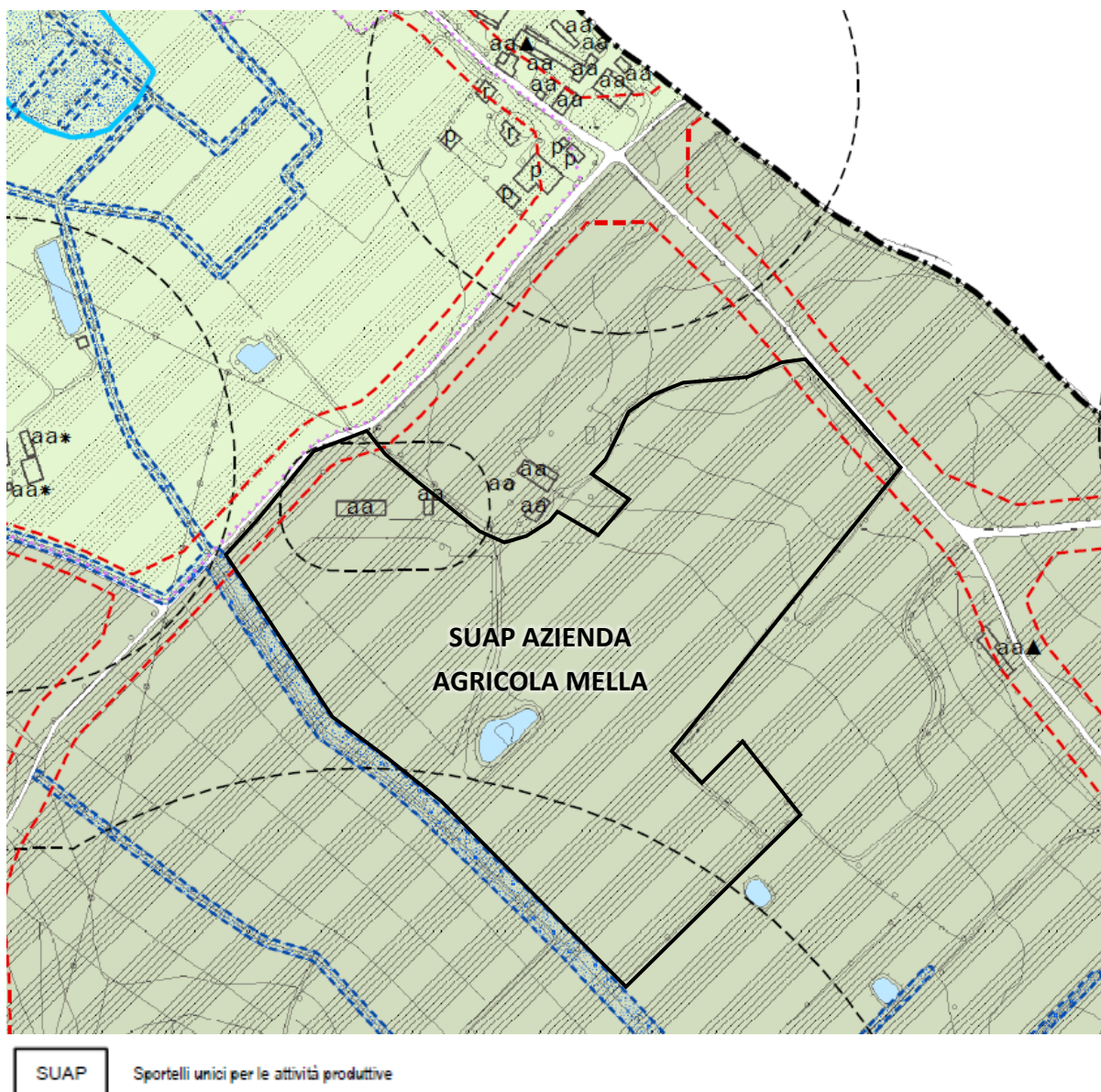
5.2 PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di variante consta nella modifica dell'azzoneamento e delle NTA del Piano delle regole.
La componente di tale variante sarà riferibile a questi aspetti:

- modifica al Piano delle Regole: nella componente cartografica in cui l'ambito verrà identificato con l'apposito perimetro e la sigla SUAP Azienda Agricola Mella;
- modifica al Piano delle Regole: nella componente normativa, consistente nell'integrazione delle NTA del Piano delle regole con l'aggiunta di una normativa specifica che preveda il rispetto e il non superamento delle nuove previsioni urbanistiche di piano.

TAVOLA DEL PGT

AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE



22. Per l'ambito contrassegnato con il numero **24** si applicano, in deroga agli indici ed ai parametri generali di cui al presente articolo, gli indici ed i parametri previsti per gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva (P1) delle presenti Norme. Sono altresì ammesse, in deroga, le destinazioni "3a – complesso per uffici" e "3b – studio professionale" per una quota massima pari al 50 % della SL.

23. Il comparto appositamente individuato presso le cartografie operative del PdR e rubricato al numero **25** individua strutture e pertinenze che definiscono un ambito consolidato, urbanizzato ed edificato in disuso. Obiettivo delle presenti disposizioni particolareggiate, integrative ed in deroga parziale alle norme di cui al presente articolo, è la riqualificazione funzionale ed il miglioramento/potenziamento dei siti e delle strutture attraverso opere edilizie tese ad un adeguamento generale opportunamente relazionato con il contesto e con i luoghi di rilevanza ed attrattività immediatamente adiacenti. In tal senso, è previsto il recupero dei valori di SL esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, incrementabili in un tantum di un ulteriore 10%, con contestuale riconversione funzionale ai fini prevalentemente ricettivi-ristorativi (4f). E' obbligatorio il convenzionamento con il Comune funzionalmente alla regolamentazione di attività anche di promozione culturale, da prevedersi attraverso la destinazione dei locali ad attività espositive, eventi culturali e manifestazioni, il cui calendario deve essere stabilito attraverso la convenzione con l'Amministrazione Comunale. Sono ammesse quote minori per funzioni residenziali di servizio, complementari all'attività principale, nel limite massimo di 80 mq SL. L'altezza massima delle strutture ammissibile nel comparto è fissata in 7,50 m. L'intervento, attuabile mediante titolo edilizio convenzionato, è vincolato alla corresponsione dello standard urbanistico indotto ai sensi dell'articolo 20 "Suddivisione in ambiti del territorio comunale" delle presenti norme. L'intervento è altresì subordinato alla realizzazione di misure mitigative per il miglioramento della permeabilità ecologica e per il miglior inserimento di edifici e manufatti nel contesto rurale d'intervento; è prevista in tal senso la creazione di fasce verdi, opportunamente dimensionate, lungo l'intero perimetro del comparto, eccettuate le parti strettamente necessarie all'accesso veicolare e pedonale. Tali fasce sono da realizzare mediante la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive disetanee di specie autoctona. Valgono le ulteriori norme di cui al presente articolo non in contrasto con le presenti disposizioni particolareggiate. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite dovrà essere subordinata alla predisposizione di un progetto di approfondimento ecologico e paesaggistico prestando particolare cautela nell'inserimento nel contesto dei manufatti che si andranno a realizzare, prevedendo altresì adeguate opere di mitigazioni e/o compensazioni ecologiche.

Le opere mitigative di futura previsione dovranno aumentare la valenza ecopaesistica del contesto, senza snaturare le presenze di identità del paesaggio rappresentate da uliveti e cipressi.

Al fine di garantire la tutela del contesto paesaggistico dell'Abbazia di Maguzzano le misure mitigative devono essere modificate prevedendo il mantenimento dell'assetto della vegetazione presente quale forma di mitigazione già in essere, integrandola con le medesime essenze o con essenze autoctone coerenti con il contesto dell'Abazia e minimizzando l'impatto delle attività di cantiere.

Il progetto deve essere accompagnato da un elaborato che dia conto del recepimento delle suddette indicazioni le quali devono essere recepite anche nell'atto convenzionale

24. Per l'ambito individuato nella cartografia del Piano delle Regole con la denominazione "SUAP Azienda Agricola Mella" trovano applicazione gli indici urbanistico-edilizi, i parametri dimensionali, le destinazioni d'uso e le disposizioni contenute nel progetto approvato ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

Gli elaborati del Piano delle Regole individuano mediante apposita perimetrazione l'area interessata dall'intervento di ampliamento dell'attività produttiva esistente oggetto della procedura SUAP.

L'attuazione degli interventi all'interno dell'ambito è disciplinata dai contenuti grafici e normativi del progetto approvato, nonché dalle prescrizioni, condizioni e misure impartite dagli enti competenti nell'ambito dei relativi procedimenti autorizzativi.

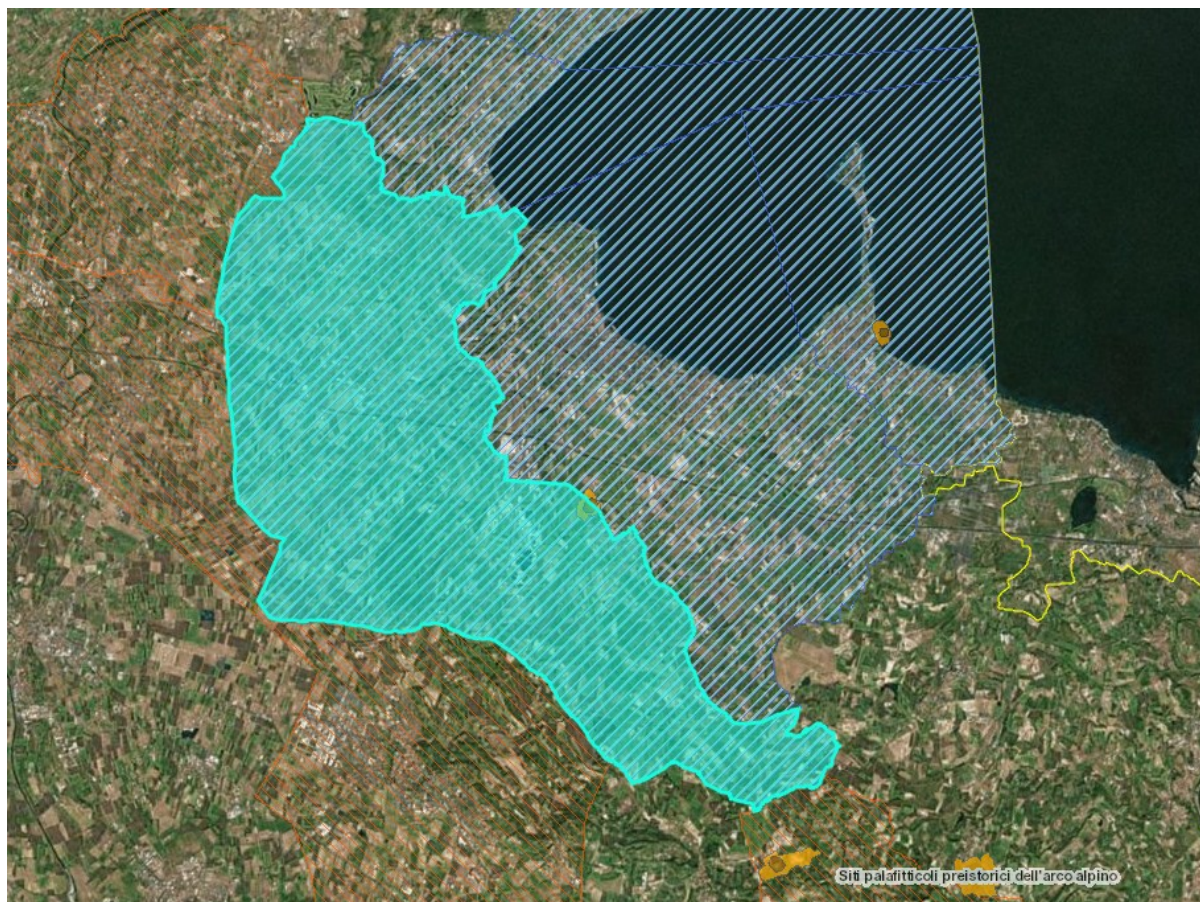
I contenuti del progetto di SUAP approvato prevalgono rispetto alle disposizioni di cui al presente articolo.

6 VERIFICA DI COERENZA DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE CON IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO

6.1 PTR – PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Il PTR contiene solo alcuni elementi di immediata operatività, in quanto generalmente la sua concreta attuazione risiede nella “traduzione” che ne verrà fatta a livello locale, livello che la L.R. 12/2005 ha fortemente responsabilizzato nel governo del territorio. D’altro canto, il PTR fornisce agli strumenti di pianificazione locale la “vista d’insieme” e l’ottica di un quadro di riferimento più ampio, che consente di riconoscere anche alla scala locale le opportunità che emergono aprendosi ad una visione che abbraccia l’intera Regione ovvero gli elementi di attenzione che derivano da rischi diffusi o da fenomeni alla macro-scala.

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



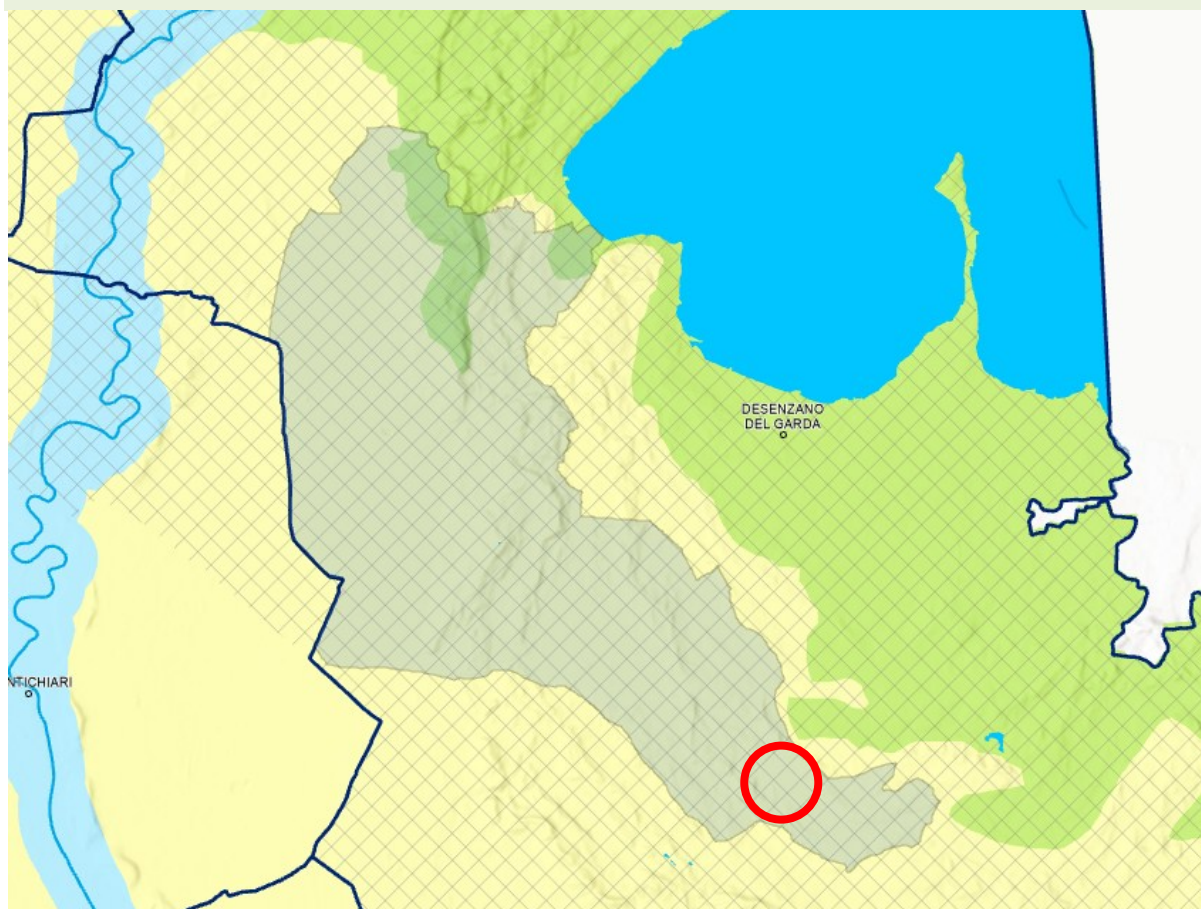
Il territorio di Lonato intercetta obiettivi prioritari di interesse regionale e sovra regionale del PTR, tra i quali: Laghi insubrici e di Mantova – ambiti del Lago di Garda. Pertanto, il PGT di Lonato deve essere trasmesso in Regione.

a. Elementi per il quadro conoscitivo e orientativo

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

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

L'ambito territoriale di Lonato interessa il Sistema territoriale Metropolitano, il Sistema territoriale Pedemontano e il Sistema territoriale della Pianura.



Estratto grafico "I sistemi territoriali del PTR"

SISTEMI TERRITORIALI

 Sistema Territoriale della Montagna

 Sistema Territoriale Appennino Lombardo-Oltrepò pavese

 Sistema Territoriale pedemontano

 Sistema Territoriale della Pianura

 Sistema metropolitano

 Sistema Territoriale delle valli fluviali e del fiume Po

 Sistema Territoriale dei Laghi

AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

 Perimetro degli Ambiti territoriali omogenei

RIFERIMENTI TERRITORIALI

 Sistema idrico superficiale: fiumi e laghi principali

 Reticolo idrico principale

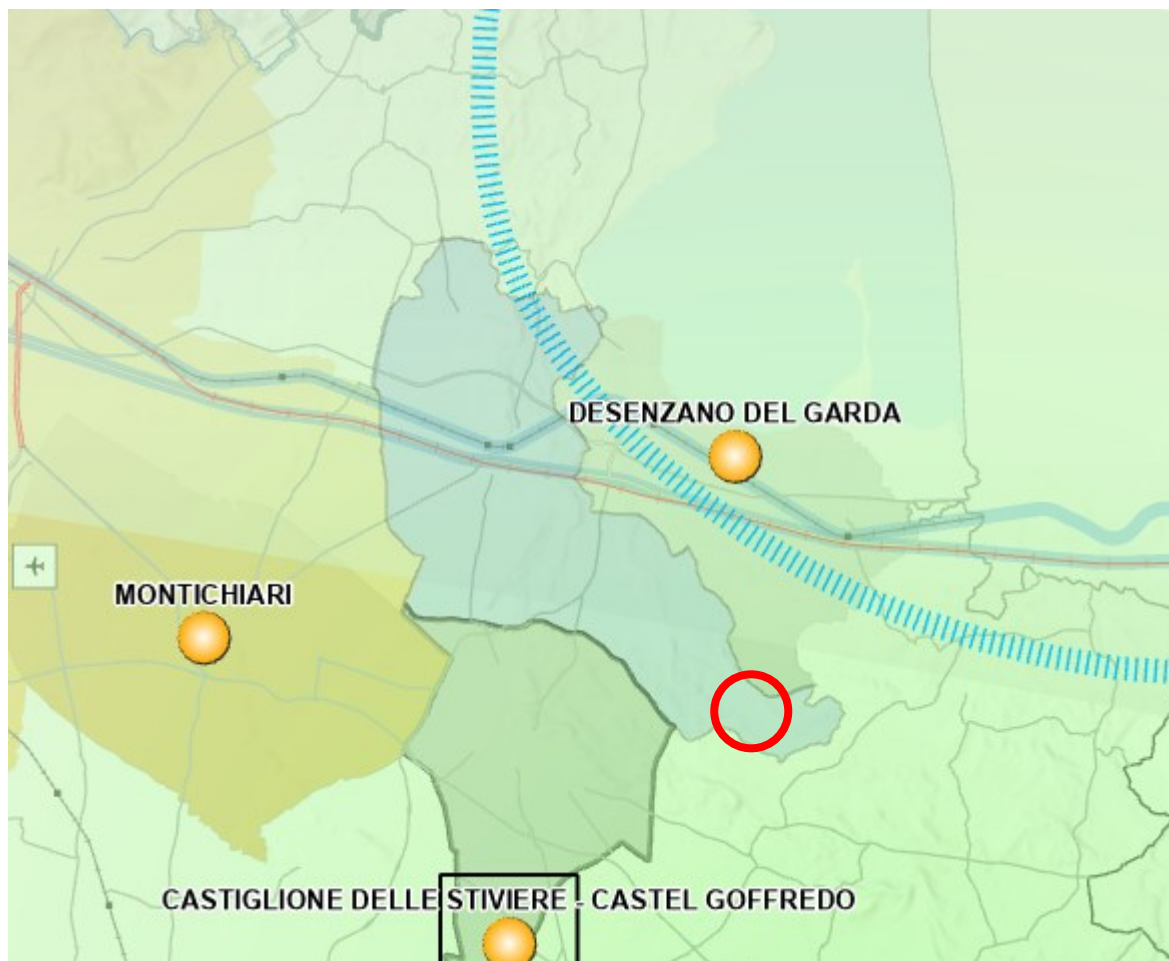
 Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale

b. Elementi per il quadro conoscitivo e orientativo

A partire dalle strategie per il rafforzamento della struttura policentrica regionale e di pianificazione per il Sistema rurale-paesistico-ambientale nel suo insieme, il PTR identifica per il livello regionale:

- i principali poli di sviluppo regionale;
- le zone di preservazione e salvaguardia ambientale;
- le infrastrutture prioritarie.

Tali elementi rappresentano le scelte regionali prioritarie per lo sviluppo del territorio e sono i riferimenti fondamentali per orientare l'azione di tutti i soggetti che operano e hanno responsabilità di governo in Lombardia.



Estratto grafico "Polarità e poli di sviluppo Regionale"

LE POLARITA' DI LOMBARDIA

- Milano motore d'Europa
- Il Sempione e la Malpensa
- Le polarità della fascia prealpina: Varese - Como - Lecco
- Il triangolo Brescia - Mantova - Verona
- Bergamo e la sua conurbazione
- Il triangolo Lodi - Crema - Cremona
- Lomellina - Novara
- Sondrio e la Valtellina

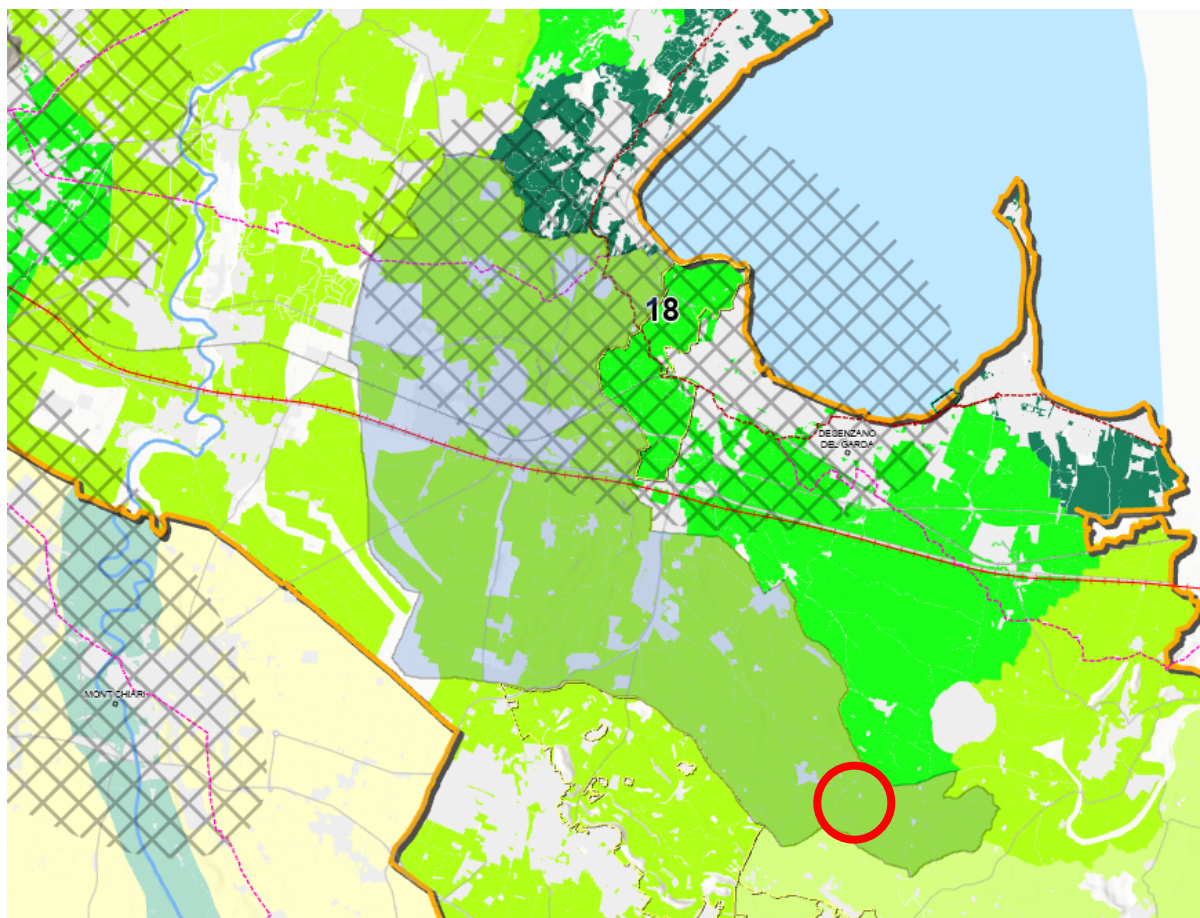
TURISMO, IDENTITA' E FRUIZIONE

- Il sistema ambientale, turistico e identitario dei grandi laghi

LE CENTRALITA' DELL'ACCESSIBILITA' REGIONALE

I corridoi europei

- Corridoi europei
- Rete "Core"
- Rete "Comprehensive"



Estratto grafico "Spazi aperti metropolitan"

Gli spazi liberi e la loro rarità

- Indice di Suolo Libero molto critico (< 40%)
- Indice di Suolo Libero critico (40% - 60%)
- Indice di Suolo Libero moderato (60% - 80%)
- Indice di Suolo Libero non critico (> 80%)**
- I canali e i navigli di rilevanza paesaggistica regionale
- Gli ambiti paesaggistici dei grandi laghi

GLI AREALI DI PROGRAMMAZIONE DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE

Areali di rigenerazione del PTR Integrazione l.r. 31/14

L'ambito territoriale di Lonato del Garda è identificato per quanto riguarda le "Polarità e poli di sviluppo regionale" all'interno del Triangolo Brescia-Mantova-Verona. Il territorio comunale di Lonato è interessato da passaggio di infrastrutture prioritarie per la mobilità "tratta AC/AV Milano-Verona".

Si evidenzia fin da ora la non interferenza tra l'area oggetto di SUAP e i sedimi interessati dall'infrastruttura prioritaria.

6.2 PPR – PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Oltre ad una verifica della compatibilità del progetto con gli elaborati del Documento di Piano, è necessario verificare che l'area oggetto di SUAP non intercetti componenti rilevanti del Piano Paesaggistico regionale.

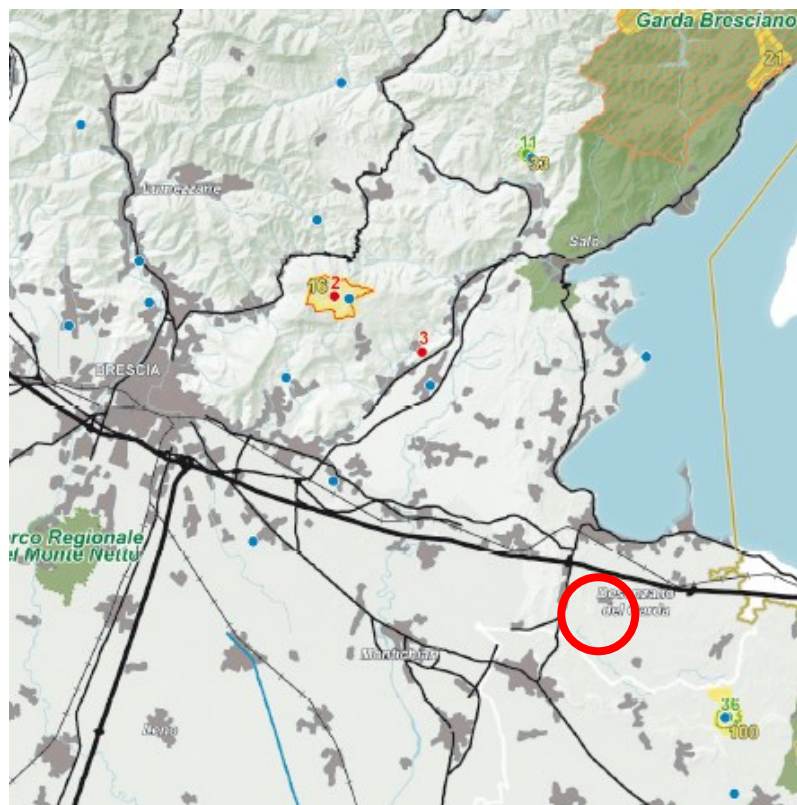
Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva degli elaborati del PPR con le componenti intercettate dall'area oggetto d'intervento.



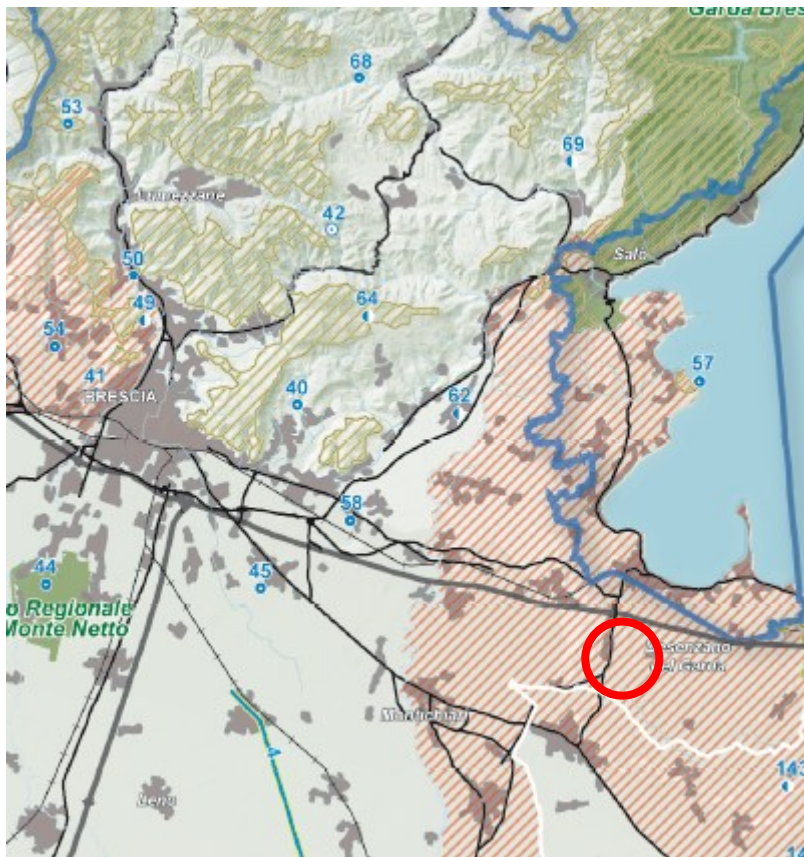
Estratto grafico "Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio"



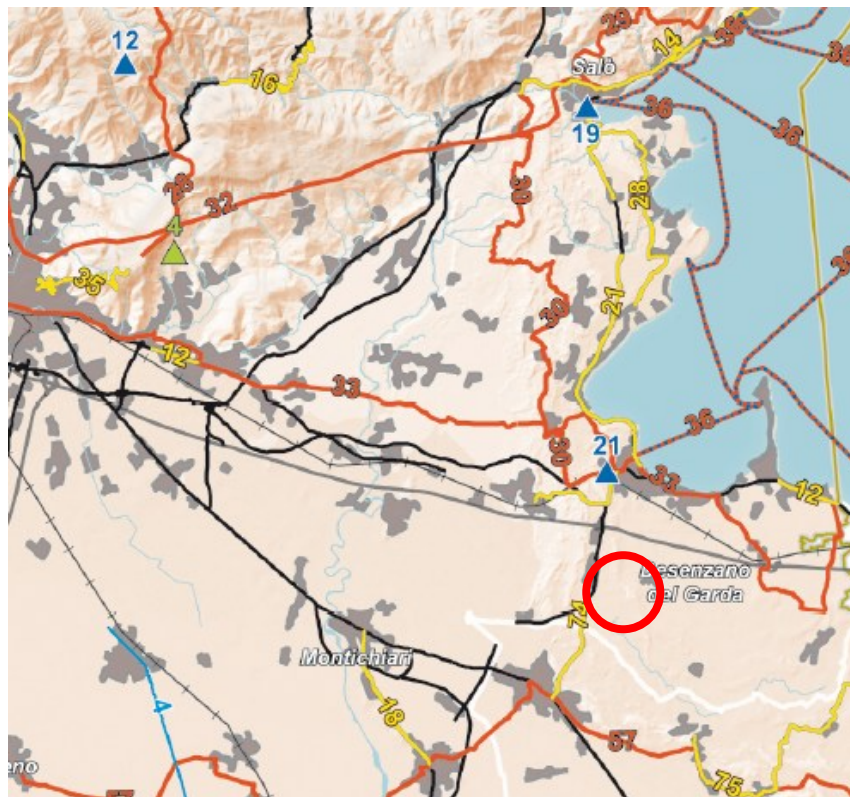
Estratto grafico “Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico”



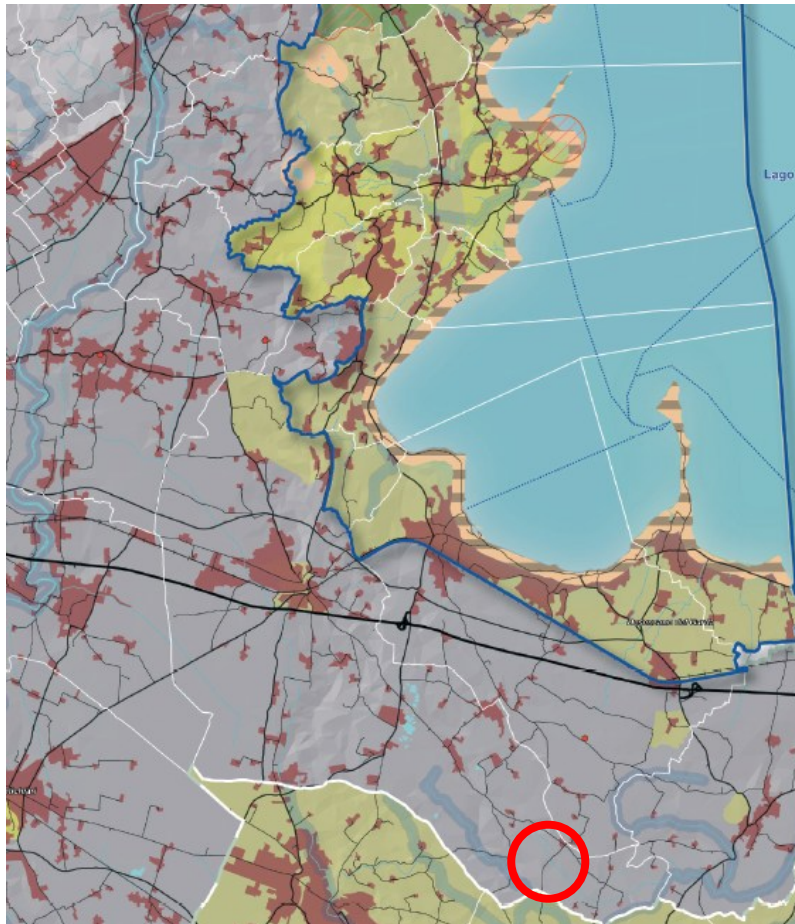
Estratto grafico “istruzioni per la tutela della natura”



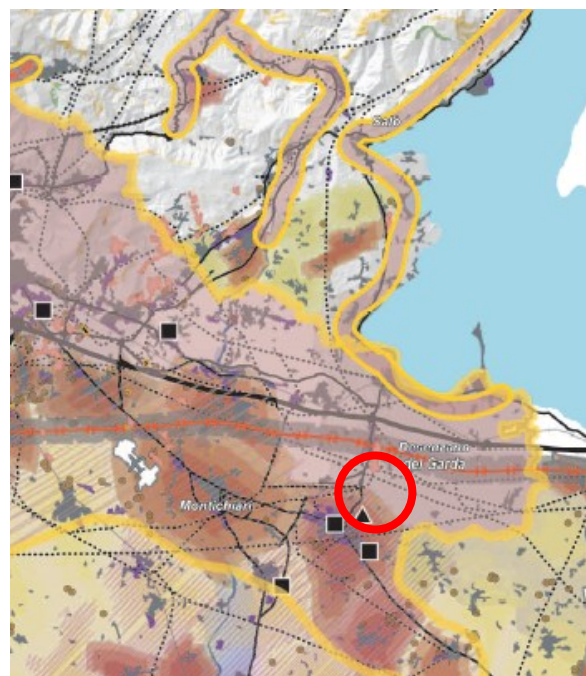
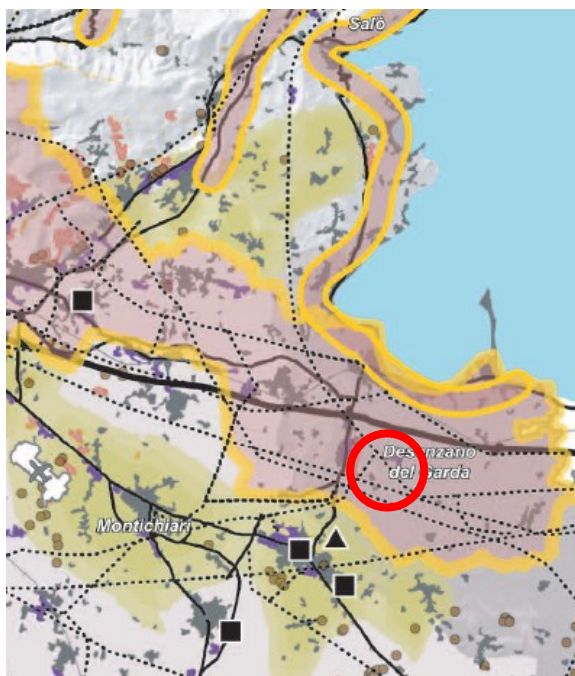
Estratto grafico “quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale”



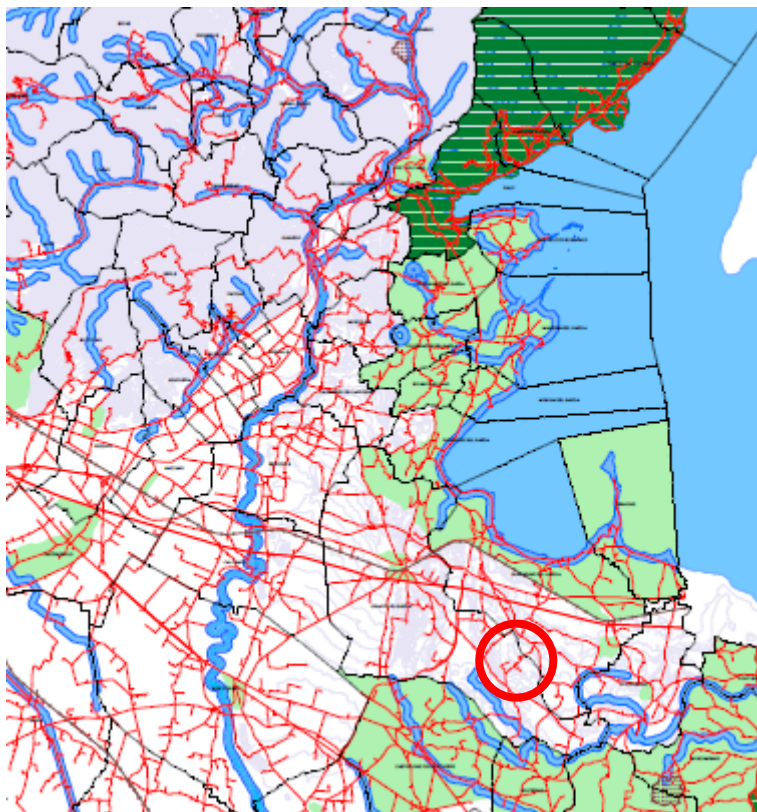
Estratto grafico “viabilità di rilevanza paesaggistica”



Estratto grafico “quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici – lago di Garda e d’Idro”



Estratto grafico “ambiti e aree di attenzione regionale – contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica”



Estratto grafico “quadro sinottico delle tutele paesaggistiche di legge”

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL P.P.R.

ELABORATO DEL PPR	Componenti intercettate
TAV.A “AMBITI GEOGRAFICI E UNITÀ TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO”	Fascia collinare – paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche
TAV.B “ELEMENTI IDENTIFICATIVI E PERCORSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO”	Ambiti di rilevanza regionale della montagna
TAV.C “ISTITUZIONI PER LA TUTELA DELLA NATURA”	Nessuna componente intercettata
TAV.D “QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA REGIONALE”	Ambiti di criticità – indirizzi di tutela
TAV.E “VIABILITÀ DI RILEVANZA PAESAGGISTICA”	Nessuna componente intercettata
TAV.F “RIQUALIFICAZIONE PAESISTICA AMBITI ED AREE DI ATTENZIONE REGIONALE”	Ambiti del sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate
TAV.G “CONTENIMENTO DEI PROCESSI DI DEGRADO E QUALIFICAZIONE	Ambiti del sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate

PAESAGGISTICA: AMBITI ED AREE DI ATTENZIONE REGIONALE"	Neo urbanizzazione
TAV.I "QUADRO SINOTTICO TUTELE PAESAGGISTICHE DI LEGGE – ARTICOLI 136 E 142 DEL D.LGS. 42/04"	Rete viaria secondaria

Si riporta di seguito un estratto degli Indirizzi di tutela per le categorie di elementi individuate nella cartografia contenuta nel quadro di riferimento paesaggistico regionale.

Tali indirizzi, come specificato all'art.16 della Normativa del PPR, hanno valore indicativo e di indirizzo e *"... sono principalmente diretti agli enti locali per orientarne, nell'ambito dell'attività di pianificazione territoriale, le scelte a specifica valenza paesaggistica. Fino a quando non siano vigenti strumenti di pianificazione a specifica valenza paesaggistica di maggiore definizione, tutti i soggetti che intervengono sul territorio regionale sono tenuti ad utilizzare gli Indirizzi di tutela, quali indicatori base preliminari della sensibilità paesistica dei luoghi, ai fini dell'esame paesistico degli interventi di cui alla Parte IV delle presenti norme"*.

UNITÀ TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO:

FASCIA COLLINARE – PAESAGGI DELLE COLLINE E DEGLI ANFITEATRI MORENICI

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

INDIRIZZI DI TUTELA:

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

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

AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI:

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

INDIRIZZI DI RIQUALIFICAZIONE:

Integrazione degli aspetti paesaggistici nelle politiche e nelle azioni di Pianificazione territoriale e di Governo locale del territorio, di progettazione e di realizzazione degli interventi.

Le ipotesi di riqualificazione saranno definite valutando il territorio considerato sotto il profilo paesaggistico in base alla rilevazione, alla lettura e alla interpretazione dei fattori fisici, naturali,

storico-culturali, estetico-visuali ed alla possibile ricomposizione relazionale dei vari fattori e in particolare sulla base di un'attenta lettura/valutazione dei seguenti aspetti:

- grado di tenuta delle trame territoriali (naturali e antropiche) e dei sistemi paesaggistici storicamente definitesi*
- connotazioni paesistiche del contesto di riferimento e rapporti dell'area degradata con esso*
- individuazione delle occasioni di intervento urbanistico e ottimizzazione delle loro potenzialità di riqualificazione paesaggistica*

INDIRIZZI DI CONTENIMENTO E PREVENZIONE DEL RISCHIO:

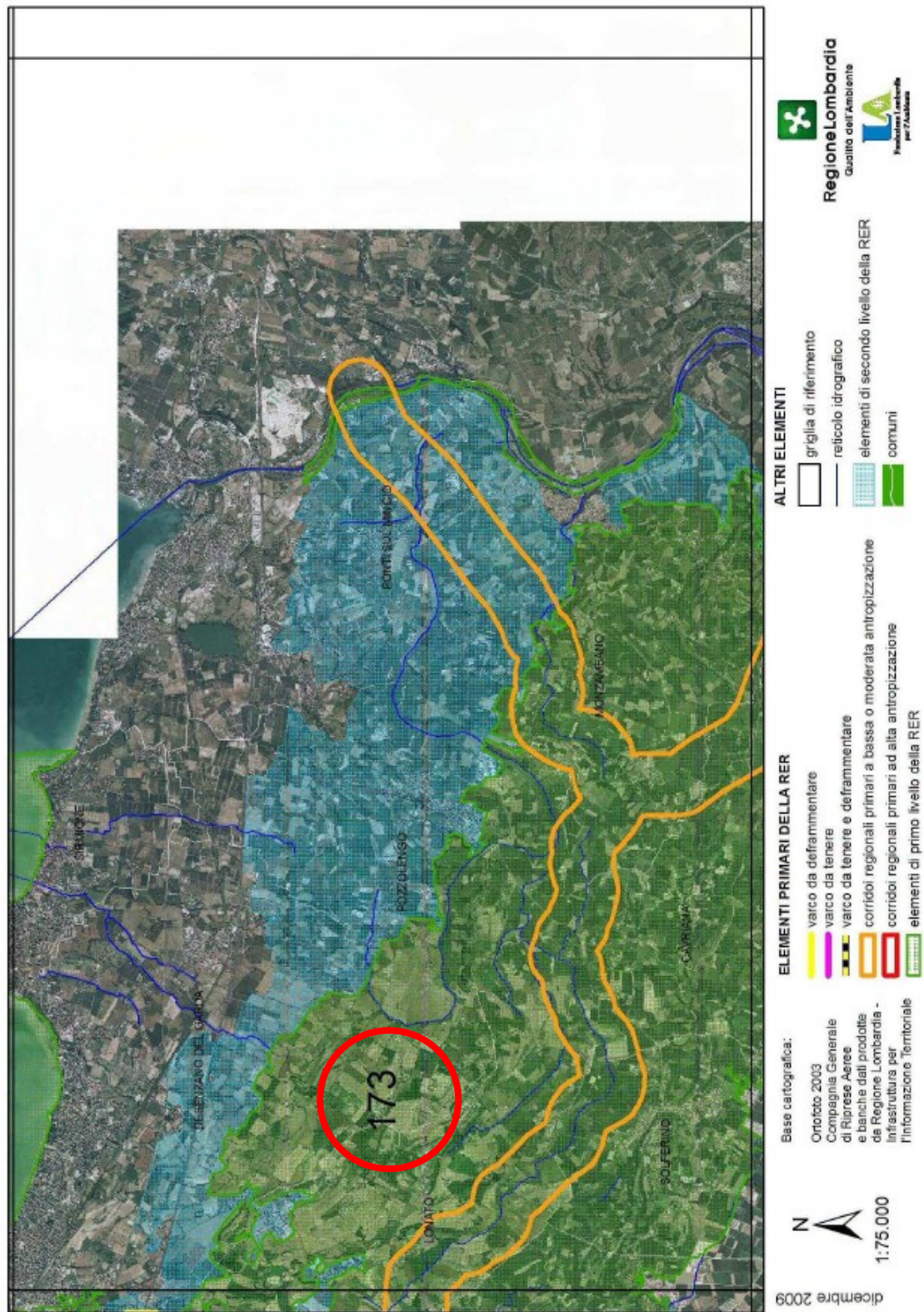
Integrazione degli aspetti paesaggistici nelle politiche e nelle azioni di Pianificazione territoriale, di Governo locale del territorio, di progettazione e di realizzazione degli interventi I nuovi interventi di urbanizzazione saranno definiti sia in termini localizzativi che di assetto sulla base di una approfondita analisi descrittiva del paesaggio, dell'ambiente e del contesto interessato ponendo come obiettivi primari:

- il rispetto dei caratteri strutturali del paesaggio interessato (naturali e storici)*
- l'assonanza con le peculiarità morfologiche dei luoghi*
- la ricostruzione di un rapporto più equilibrato tra parti urbanizzate e spazi aperti, che dovranno essere messi in valore, riscoprendone i caratteri sostantivi e identitari, anche in correlazione con la definizione della rete verde provinciale e dei sistemi verdi comunali*

Per quanto concerne l'area oggetto di SUAP in via preliminare non si evidenziano particolari elementi ostativi alla realizzazione della proposta di ampliamento.

6.3 RER – RETE ECOLOGICA REGIONALE

Il comune di Lonato del Garda è inserito all'interno del settore 173 della Rete Ecologica Regionale:
 Colline moreniche gardesane



RETE ECOLOGICA REGIONALE

CODICE SETTORE:	173
NOME SETTORE:	COLLINE MORENICHE GARDESANE

Province: BS, MN

DESCRIZIONE GENERALE

Area situata immediatamente a sud del lago di Garda. La parte settentrionale ricade in territorio bresciano mentre la parte meridionale è compresa nella provincia di Mantova. È percorsa in senso longitudinale dal torrente Redone e comprende il tratto più settentrionale del fiume Mincio.

La gran parte del territorio è caratterizzata dalla presenza del nucleo di territorio più esteso ricadente nell'Area prioritaria 19 Colline Gardesane, una fascia collinare con mosaici culturali diversificati compenetrati con aree boscate, zone umide, praterie aride. Si tratta di un'area caratterizzata da una forte connotazione mediterranea, ricca di mosaici culturali diversificati compenetrati con fasce significative di boschi, praterie aride, scarpate ed importante per l'avifauna nidificante (si segnalano ad esempio Calandro, Ortolano e Succiacapre), l'erpetofauna (Lucertola campestre, Rana di Lataste) e per numerose specie di Orchidee e di Miceti.

Vi è compreso l'importante sistema di zone umide del Complesso Morenico di Castellaro Lagusello, designata quale SIC e come Riserva Naturale, che comprende piccole depressioni occupate da paludi e torbiere ed un lago e che ospita specie di pregio quali Rana di Lataste, Tarabusino, Pendolino, Cannaiola verdognola.

ELEMENTI DI TUTELA

SIC- Siti di Importanza Comunitaria: IT20B0012 Complesso morenico di Castellaro Lagusello.

ZPS – Zone di Protezione Speciale: -

Parchi Regionali: PR del Mincio.

Riserve Naturali Regionali/Statali: RNR Castellaro Lagusello

Monumenti Naturali Regionali: -

Aree di Rilevanza Ambientale: ARA "Anfiteatro Morenico del Garda"

PLIS: -

Altro: IBA – Important Bird Area "Lago di Garda". Numerose aree umide all'interno dell'Area prioritaria 19 Colline Gardesane di particolare rilevanza fisica e vegetazionale individuate da "Il censimento delle zone umide della pianura e degli anfiteatri morenici della Provincia di Brescia" a cura dell'Ufficio Ambiente Naturale e GEV della Provincia di Brescia, 2006. Tra le più significative si segnalano:

- Le Paludi (nei pressi del torrente Redone)
- Palude Mantellina
- Lavagnone
- Laghetto di Abadia San Vigilio
- Zona umida Cataragna
- Stagno di Palazzo del Giglio
- Stagni di Vaccarolo

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Elementi primari

Gangli primari: -

Corridoi primari: Corridoio delle Colline gardesane; Corridoio Castellaro Lagusello – Mincio.

Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda; 22 Fiume Mincio e Laghi di Mantova.

Elementi di secondo livello

Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie (vedi Bogliani *et al.*, 2007. *Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda*. FLA e Regione Lombardia; Bogliani *et al.*, 2009. *Aree prioritarie per la biodiversità nelle Alpi e Prealpi lombarde*. FLA e Regione Lombardia): -

Altri elementi di secondo livello: -

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

Per le indicazioni generali vedi:

- *Piano Territoriale Regionale (PTR)* approvato con deliberazione di Giunta regionale del 16 gennaio 2008, n. 6447, e adottato con deliberazione di Consiglio regionale del 30 luglio

2009, n. 874, ove la Rete Ecologica Regionale è identificata quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale;

- Deliberazione di Giunta regionale del 30 dicembre 2009 – n. 8/10962 "Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi";
- Documento "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", approvato con deliberazione di Giunta regionale del 26 novembre 2008, n. 8515.

1) Elementi primari:

19 Colline Gardesane; Corridoio delle Colline gardesane; Corridoio Castellarò Lagusello – Mincio: conservazione delle fasce boschive; conservazione dei prati stabili polifiti, anche attraverso incentivi allo sfalcio e concimazione; conservazione/creazione di zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.

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

22 Fiume Mincio e Laghi di Mantova: definizione del coefficiente naturalistico del DMV, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra; ripristino di zone umide laterali; mantenimento del letto del fiume in condizioni naturali, evitando la costruzione di difese spondali a meno che non si presentino problemi legati alla pubblica sicurezza (ponti, abitazioni); collettare gli scarichi fognari; mantenimento delle fasce tampone; eventuale ripristino di legnaie (nursery per pesci); mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci e degli anfibi; interventi di contenimento ed eradicazione di specie alloctone (es. Nutria, pesci alloctoni); interventi di conservazione delle zone umide tramite escavazione e parziale eliminazione della vegetazione invasiva (canna e tifa); riapertura/ampliamento di "chiari" soggetti a naturale / artificiale interrimento.

2) Elementi di secondo livello

Conservazione e ripristino delle fasce boschive; conservazione dei prati stabili polifiti, anche attraverso incentivi allo sfalcio e concimazione; conservazione/creazione di zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.

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

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

Infrastrutture lineari: prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con le aree sorgente principali costituite dalle Colline Gardesane e dal fiume Mincio.

CRITICITÀ

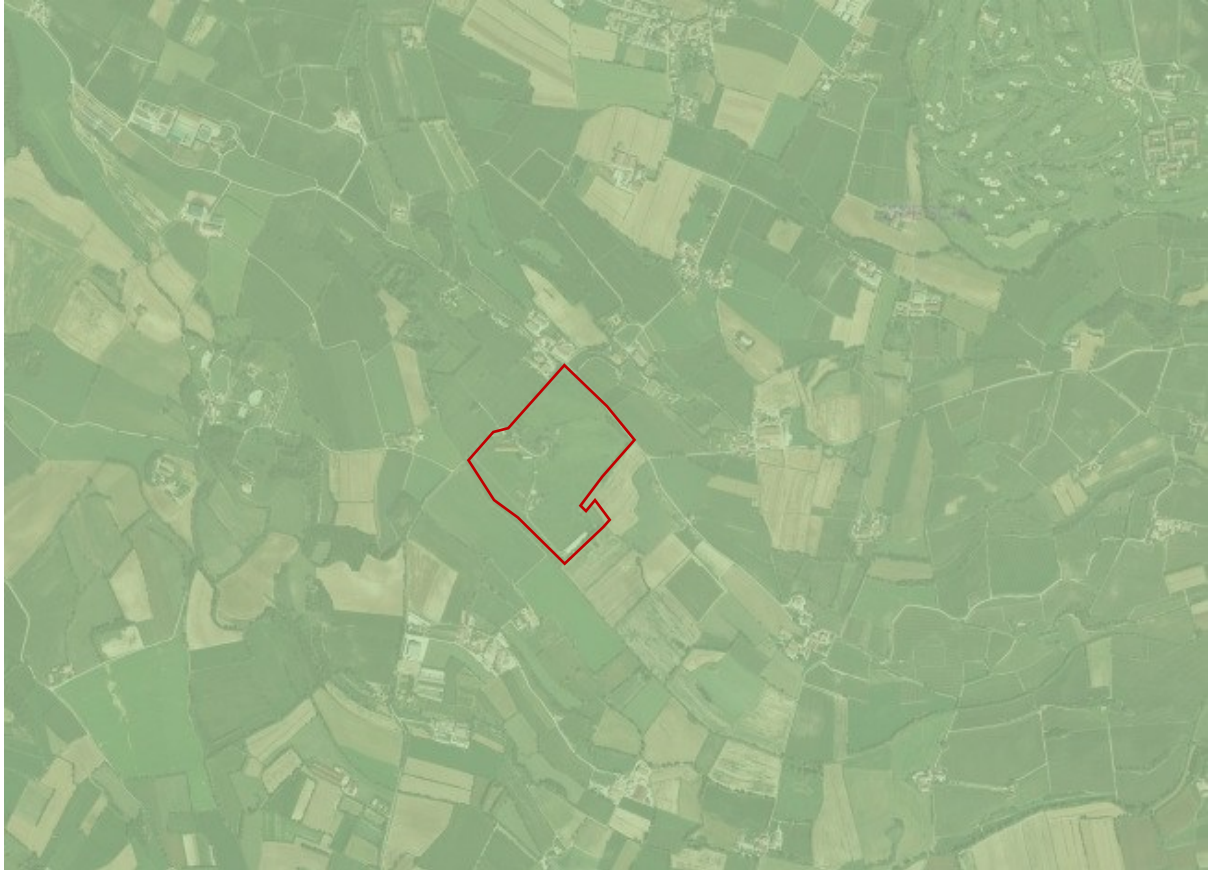
Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 – n. 4517 "Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale" per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

a) Infrastrutture lineari: presenti soprattutto nella parte settentrionale dell'area in esame, ove transitano, con percorrenza da ovest ad est, l'autostrada A4 MI-VE, la linea ferroviaria MI-VE e una strada statale fortemente trafficata che costeggia le sponde meridionali del Lago di Garda;

b) Urbanizzato: il territorio in esame risulta fortemente urbanizzato lungo la fascia costiera del lago di Garda, mentre il restante territorio, prevalentemente a matrice agricola, presenta un livello di urbanizzazione moderato.

c) Cave, discariche e altre aree degradate: presenza di cave distribuite in maniera abbastanza uniforme nell'area delle Colline Gardesane. È necessario il ripristino della vegetazione naturale al termine del periodo di escavazione. Le ex cave possono svolgere un significativo ruolo di *stepping stone* qualora fossero oggetto di oculati interventi di rinaturalizzazione, in particolare attraverso la realizzazione di aree umide con ambienti prativi e fasce boscate ripariali.

Di seguito si riporta un dettaglio della Rete Ecologica Regionale, ricavato dal geoportale regionale in cui è identificata l'area oggetto di SUAP.



Per quanto concerne l'area oggetto di SUAP si riscontra come l'ambito intercetti ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER.

6.4 PTCP – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

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

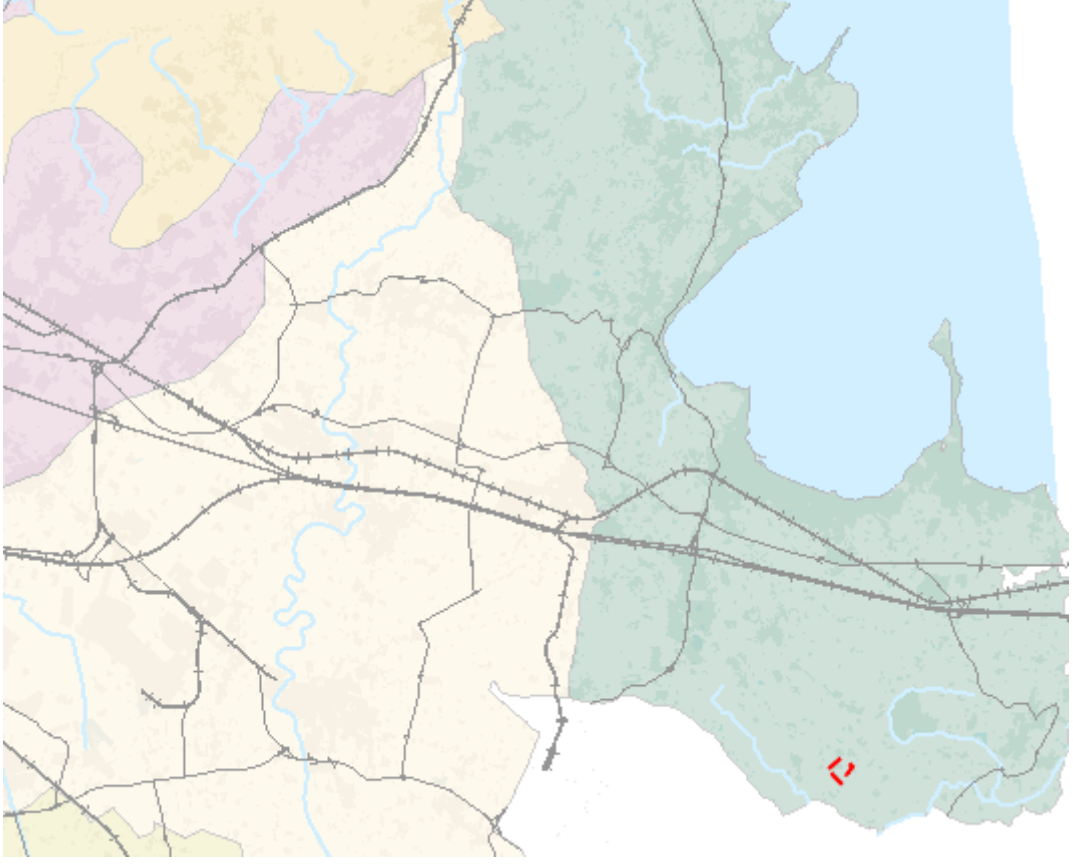
Il PTCP costituisce quadro di riferimento per la pianificazione e programmazione comunale e di settore e supporto alla pianificazione e programmazione regionale.

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

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

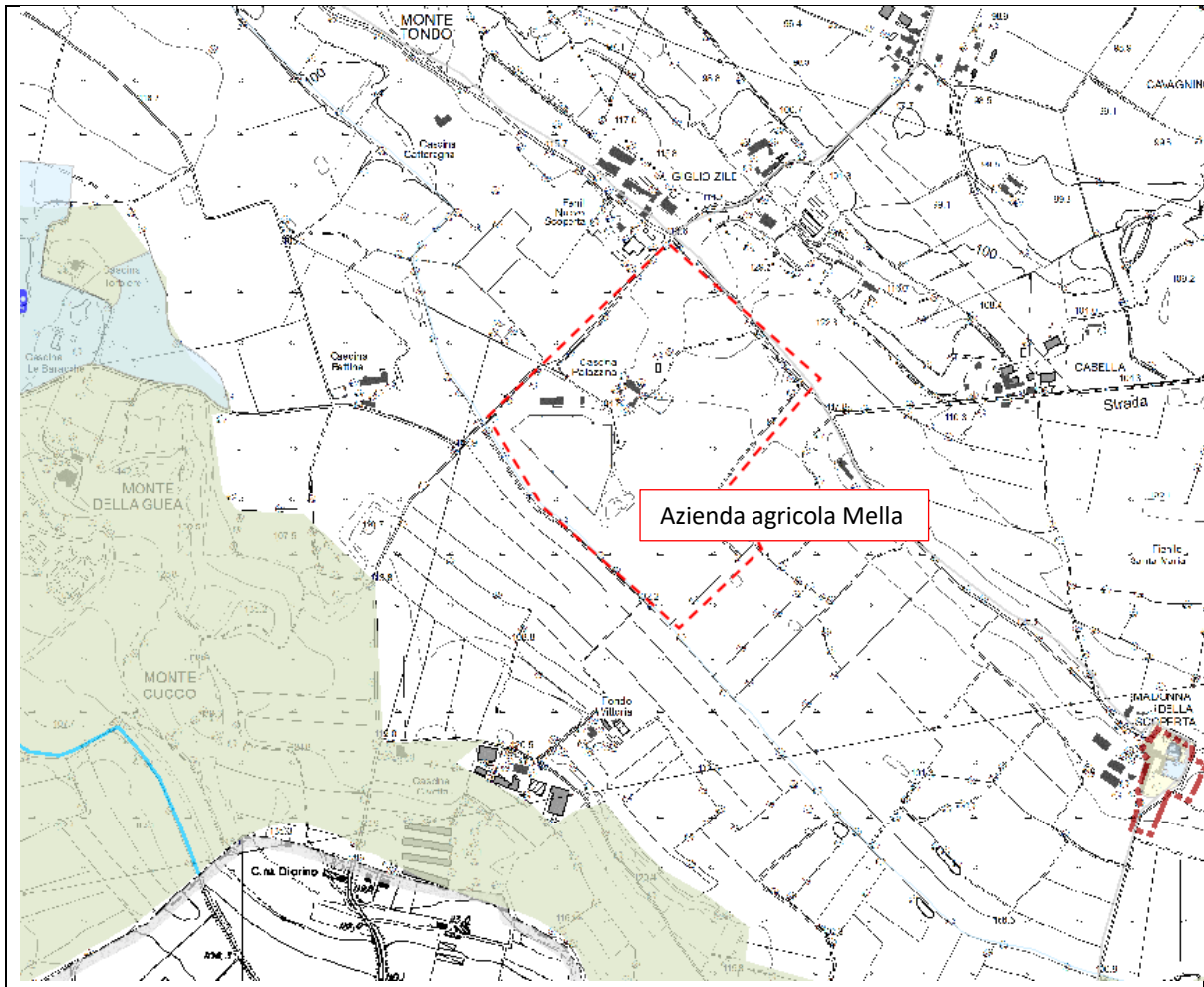
Di seguito si riportano sinteticamente gli elementi che il sub-comparto interessato dal SUAP intercetta rispetto ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

UNITÀ DI PAESAGGIO (Tav.2.1 del PTCP)

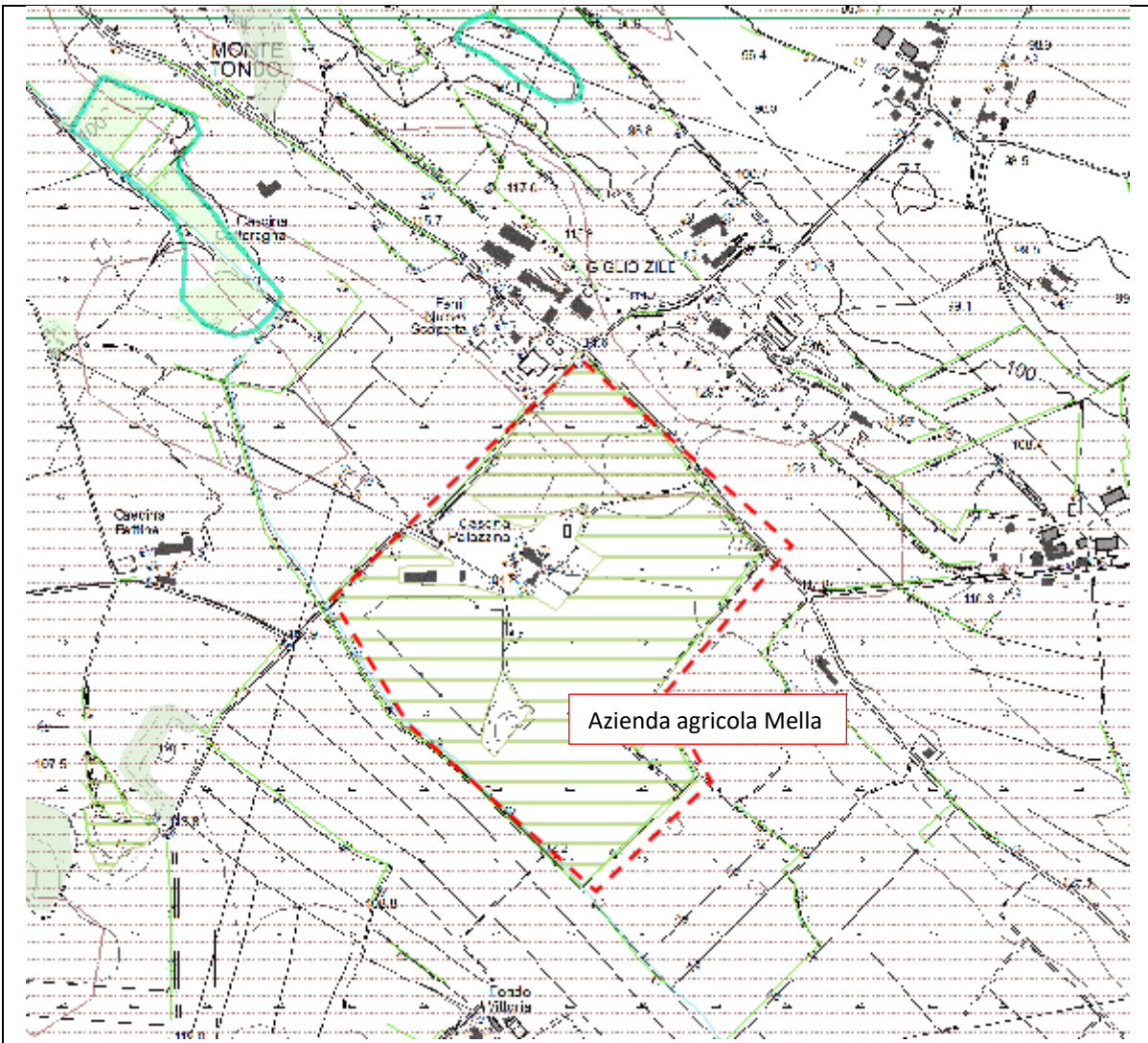
	
COMPONENTI INTERCETTATE	DESCRIZIONE
FASCIA RIVERASCA E COLLINE MORENICHE DEL GARDA	<i>a) Caratteri identificativi</i> - Sistema sommitale delle successioni di "morene", ossia, di dossi collinari costituiti da materiali rocciosi, terrosi o limosi, trasportati e depositati da un ghiacciaio. Sono peculiari e caratterizzanti il paesaggio del basso lago. - Formazioni geologiche che danno luogo a morfologie ampie e dolci, presenti nel paesaggio collinare e pedecollinare. <i>b) Elementi di criticità</i> - Perdita della leggibilità dei caratteri morfologici e dei complessi vegetazionali autoctoni o comunque peculiari e consolidati nella immagine locale; perdita dell'equilibrio bio-ecologico dell'ambiente. Perdita dell'immagine del paesaggio agrario tradizionale. - Presenza diffusa di elementi tecnologici "intrusivi" (elettrodotti), con presenza episodica di ulteriori fattori di disturbo costituiti da edilizia recente, che determinano la possibile alterazione della morfologia e dello stato di naturalità dei luoghi e con effetti negativi dal punto di vista percettivo. <i>c) Indirizzi di tutela</i>

	- <i>Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario - Tutela della morfologia e degli assetti vegetazionali originari; tutela della percezione visiva.</i> - <i>Vietare interventi di trasformazione che comportino alterazioni della morfologia e degli assetti vegetazionali e che alterino la percezione visiva degli elementi, come le edificazioni di crinale e/o di sommità.</i> - <i>Sono soggetti a tutela attiva l'assetto idrico di superficie nonché la morfologia a gradoni terrazzati, e deve essere limitata la canalizzazione artificiale dei corpi idrici esistenti</i> - <i>Favorire la tutela della fruizione visiva delle emergenze; in caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree prative che le contornano.</i> - <i>Vanno vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; va inoltre evitata la costruzione di strade o di altre infrastrutture che incidano direttamente sui caratteri morfologici dell'elemento.</i> - <i>Evitare nuove costruzioni in prossimità delle emergenze, salvo interventi pubblici mirati alla valorizzazione turistica e culturale dei luoghi.</i>
--	--

STRUTTURA E MOBILITÀ – AMBITI TERRITORIALI (Tav.1.2 del PTCP)



COMPONENTI INTERCETTATE	DESCRIZIONE
Nessun elemento di rilevanza intercettato	

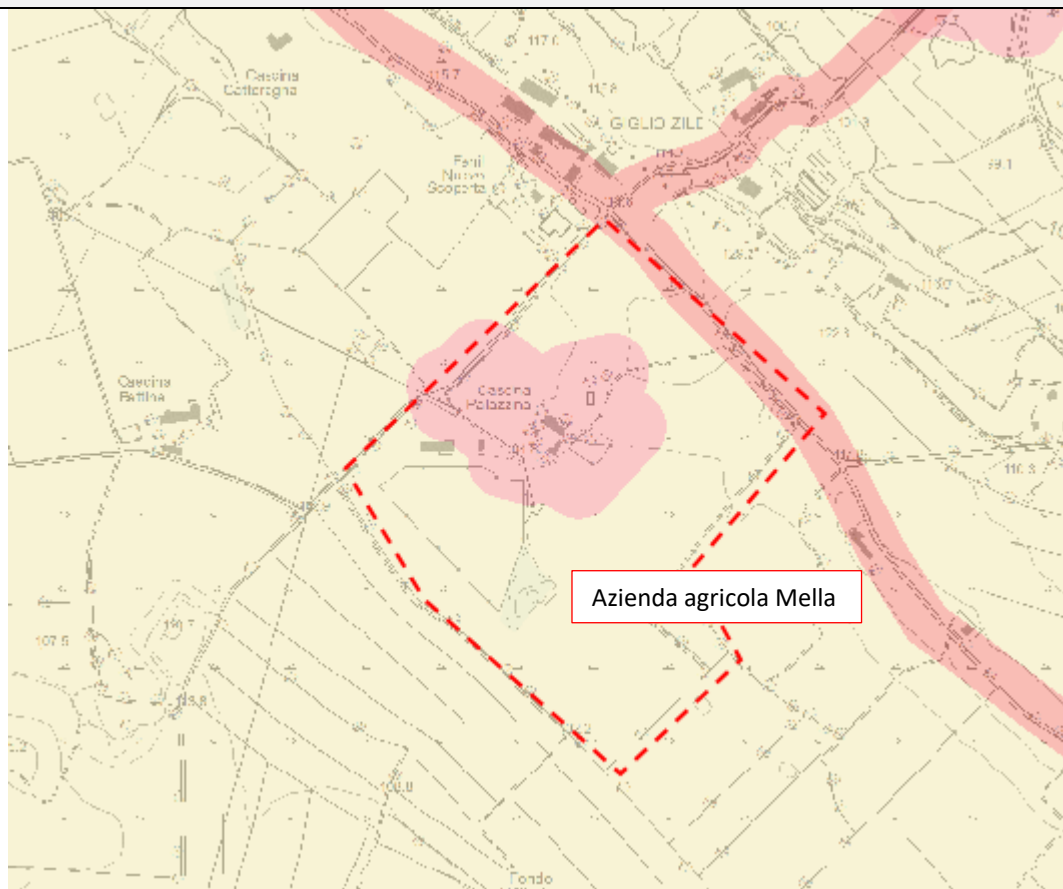


COMPONENTI INTERCETTATE	DESCRIZIONE
PASCOLI E PRATI PERMANENTI	<i>a) Caratteri identificativi</i> <i>Prati e pascoli</i> <i>Elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio della montagna e delle valli prealpine. All'interno dell'omogeneità visiva data dalle estese coperture boschive, le porzioni di prati e pascoli costituiscono, infatti, un elemento paesistico di grande rilevanza.</i> <i>Oltre ad individuare la sede, periodica o stabile, dell'insediamento umano contribuiscono a diversificare i caratteri del paesaggio di versante individuando le aree di più densa antropizzazione montana e stabiliscono connotazioni di tipo verticale fra fondovalle ed alte quote, in relazione ai diversi piani altitudinali.</i> <i>Si distinguono le seguenti tipologie peculiari:</i>

	<i>Prati-pascoli di mezzacosta: aree ubicate in posizione mediana lungo il versante di una valle alpina o prealpina, tra i 1000 e i 1600 metri, generalmente circondate da boschi; vi sosta il bestiame nella stagione primaverile, durante gli spostamenti tra i pascoli d'alta quota (alpeggi) e il fondovalle.</i> <i>Prati e pascoli di fondovalle: aree ubicate nei fondovalle alpini e prealpini, tra i 300 e i 1000 metri, utilizzate prevalentemente a sfalcio periodico o a sfalcio e pascolo (prati-pascoli).</i> <i>b) Elementi di criticità</i> <i>Prati e pascoli</i> - <i>Progressiva colonizzazione spontanea del bosco, che riduce progressivamente i pascoli e i prati coltivati. Si tratta delle porzioni di paesaggio agrario più delicate e passibili di scomparsa, perché legate ad attività di allevamento transumante di difficile tenuta, considerate le difficoltà oggettive di questa consuetudine e le non proporzionate rese economiche.</i> - <i>Abbandono della manutenzione del sottobosco in assenza di pascolo stagionale.</i> - <i>Processi di urbanizzazione aggressivi, specie nel paesaggio della riviera.</i> - <i>Apertura di nuove strade carrabili, che non rispettano il disegno del paesaggio agrario tradizionale.</i>
--	--

FENOMENI DI DEGRADO DEL PAESAGGIO (Tav. 2.3 del PTCP)

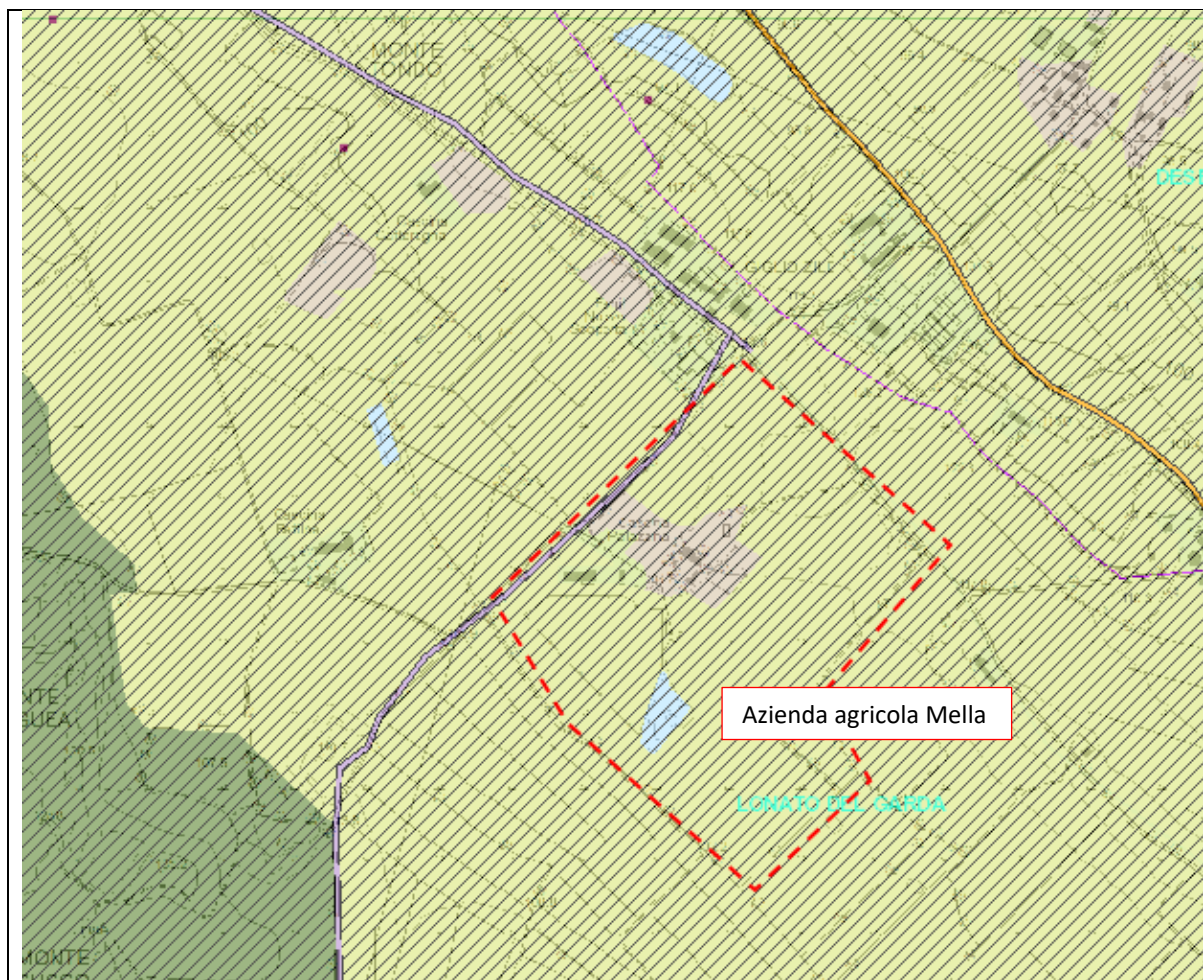
Aree a rischio di degrado diffuso



COMPONENTI INTERCETTATE	DESCRIZIONE
DISPERSIONE INSEDIATIVA – URBANIZZAZIONE DIFFUSA AMBITI INTERESSATI DA PRODUZIONE AGRICOLA INTENSIVA E MONOCOLTURA	<i>Sono gli ambiti, prevalentemente ineditati, contigui o non agli abitati. Tali ambiti sono suscettibili ad una trasformazione urbanistica, compatibile paesisticamente con le componenti di contesto.</i> <i>Sono aree caratterizzate da fattori di naturalità residuale, ambiti agricoli in via di dismissione o con caratteri di marginalità produttiva e da presenza di frange urbane, anche nella forma conurbativa.</i> <i>Trattasi per lo più di aree liminari rispetto ai sistemi insediativi prevalenti, sovente caratterizzate da aspetti di compromissione urbanistica, dispersione di frange urbane, infrastrutturazione etc.</i> <i>L'individuazione delle direzioni dello sviluppo urbano, da verificarsi e dettagliarsi in sede di piano paesistico comunale, è da ricercarsi coerentemente agli indirizzi di tutela delle componenti areali, lineari o puntuali interessate.</i>

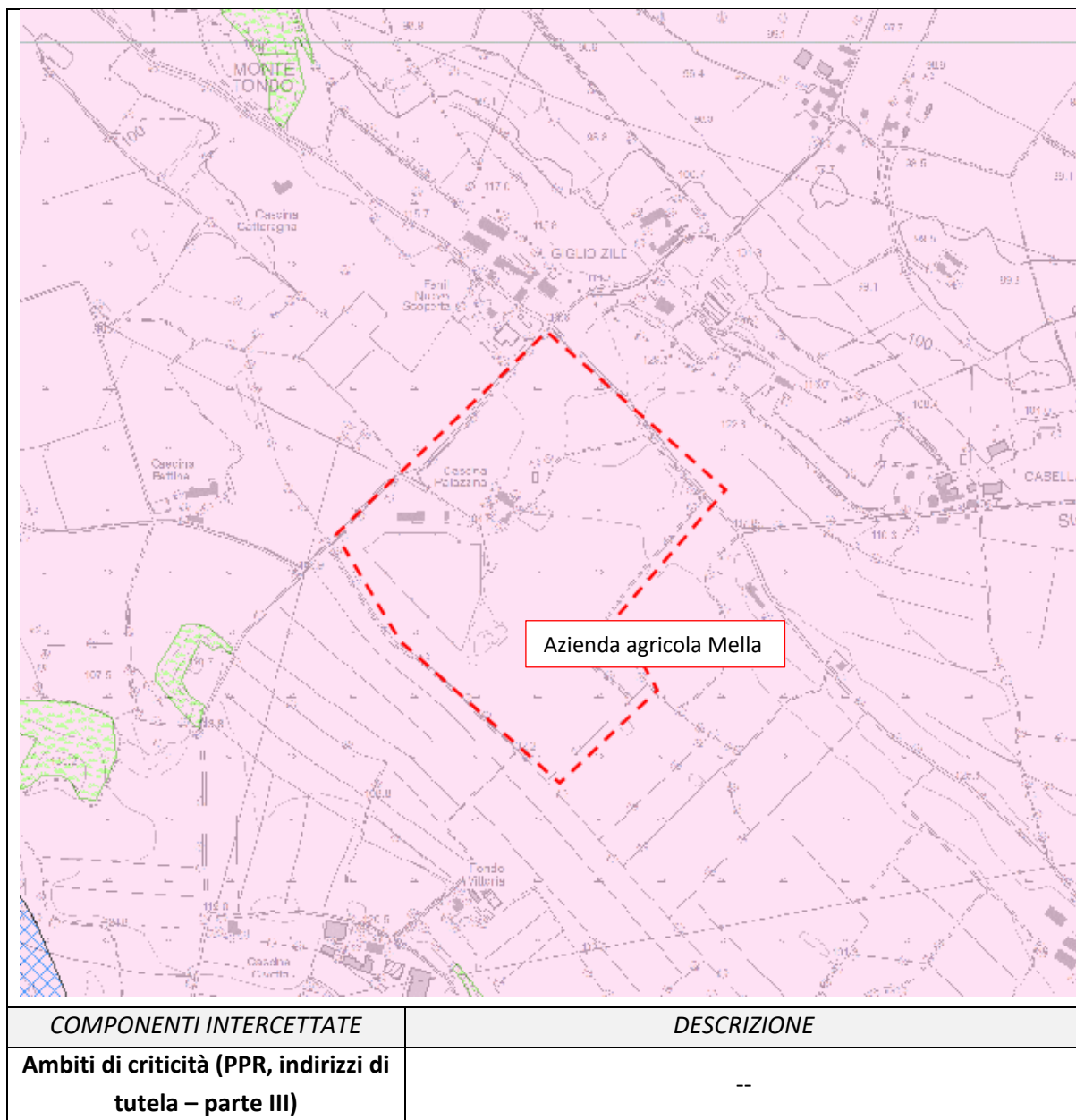
	<i>La cartografia del P.T.C.P. indica invece le direzioni sconsigliate finalizzate ad evitare fenomeni di conurbazione o di eccessiva perdita di rilevanza delle componenti paesistiche interessate.</i>
--	--

RETE VERDE PAESAGGISTICA (Tav. 2.6 del PTCP)

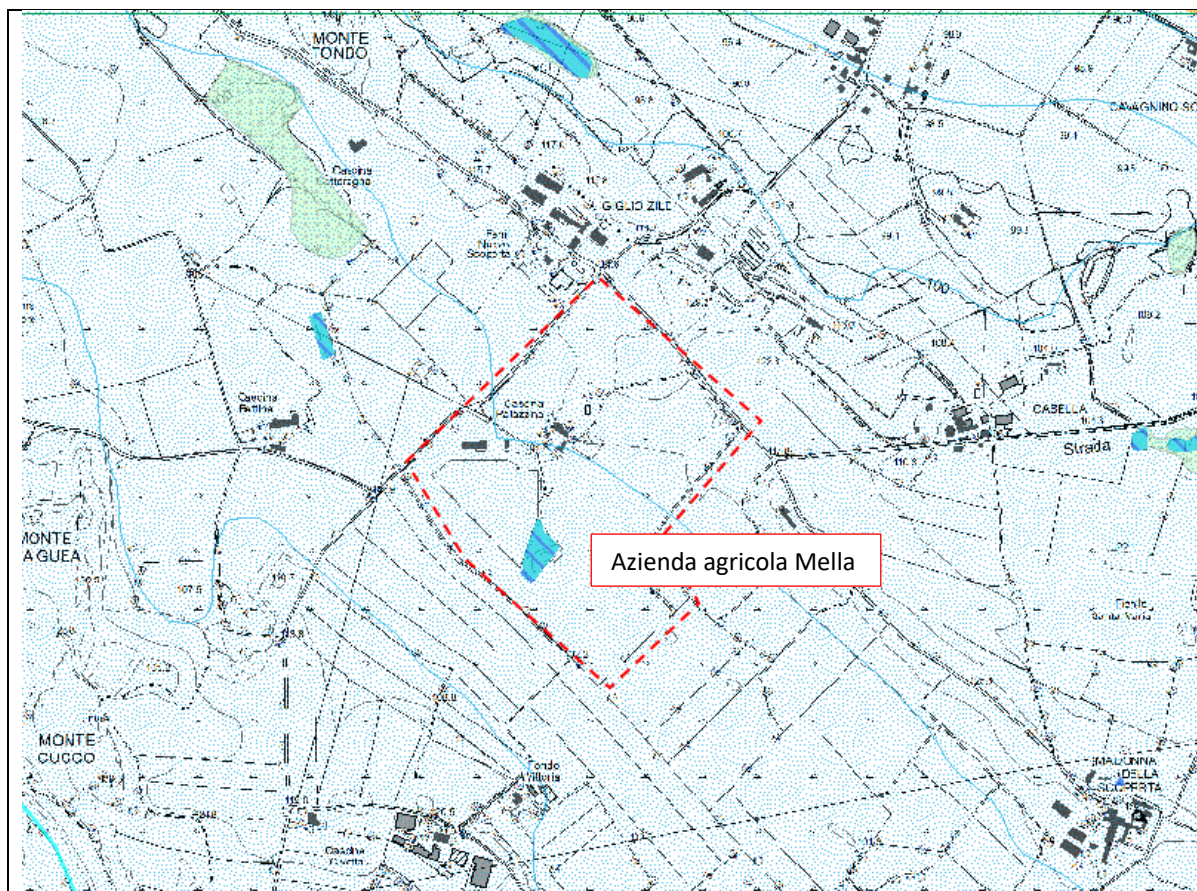


COMPONENTI INTERCETTATE	DESCRIZIONE
ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER AMBITI DEI PAESAGGI RURALI DI TRANSIZIONE INSEDIATIVO LAGHI	

RICOGNIZIONE DELLE TUTELE E DEI BENI PAESAGGISTICI (Tav. 2.7 del PTCP)

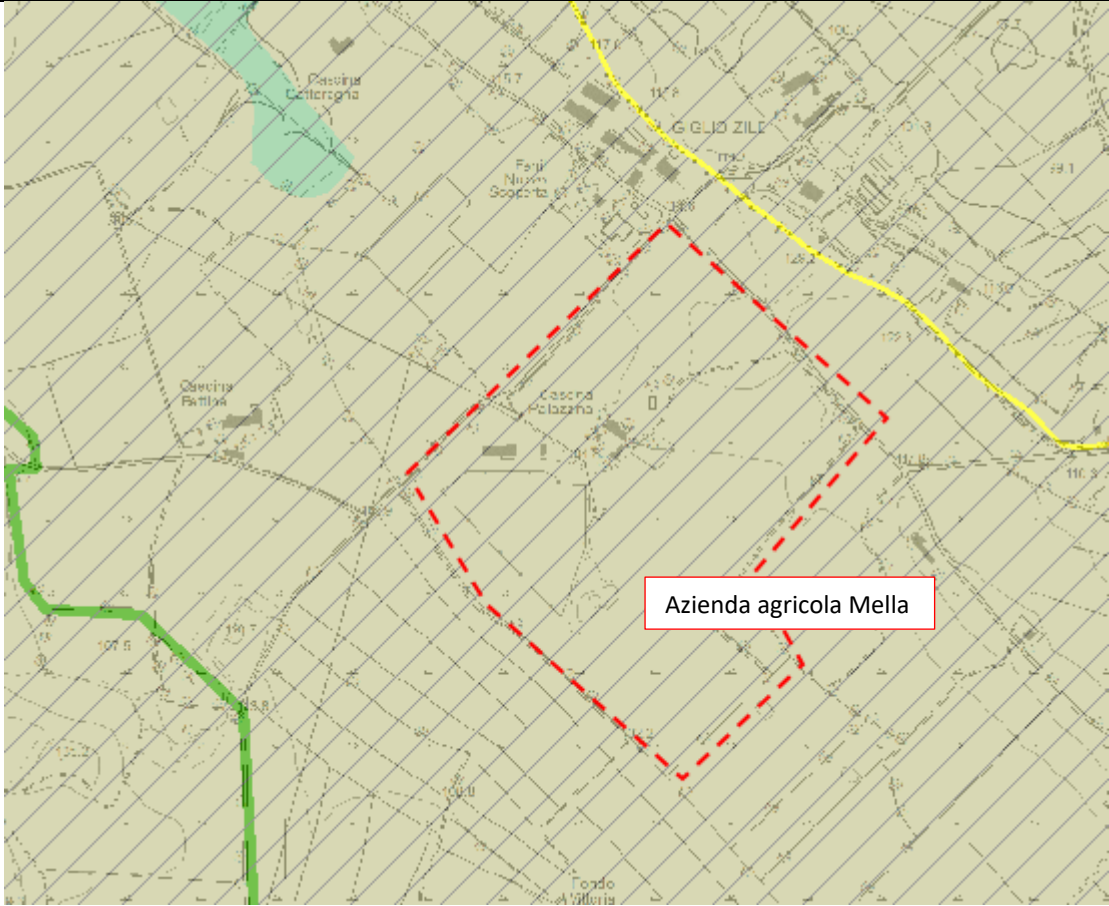


AMBIENTE E RISCHI (Tav. 3.1 del PTCP)

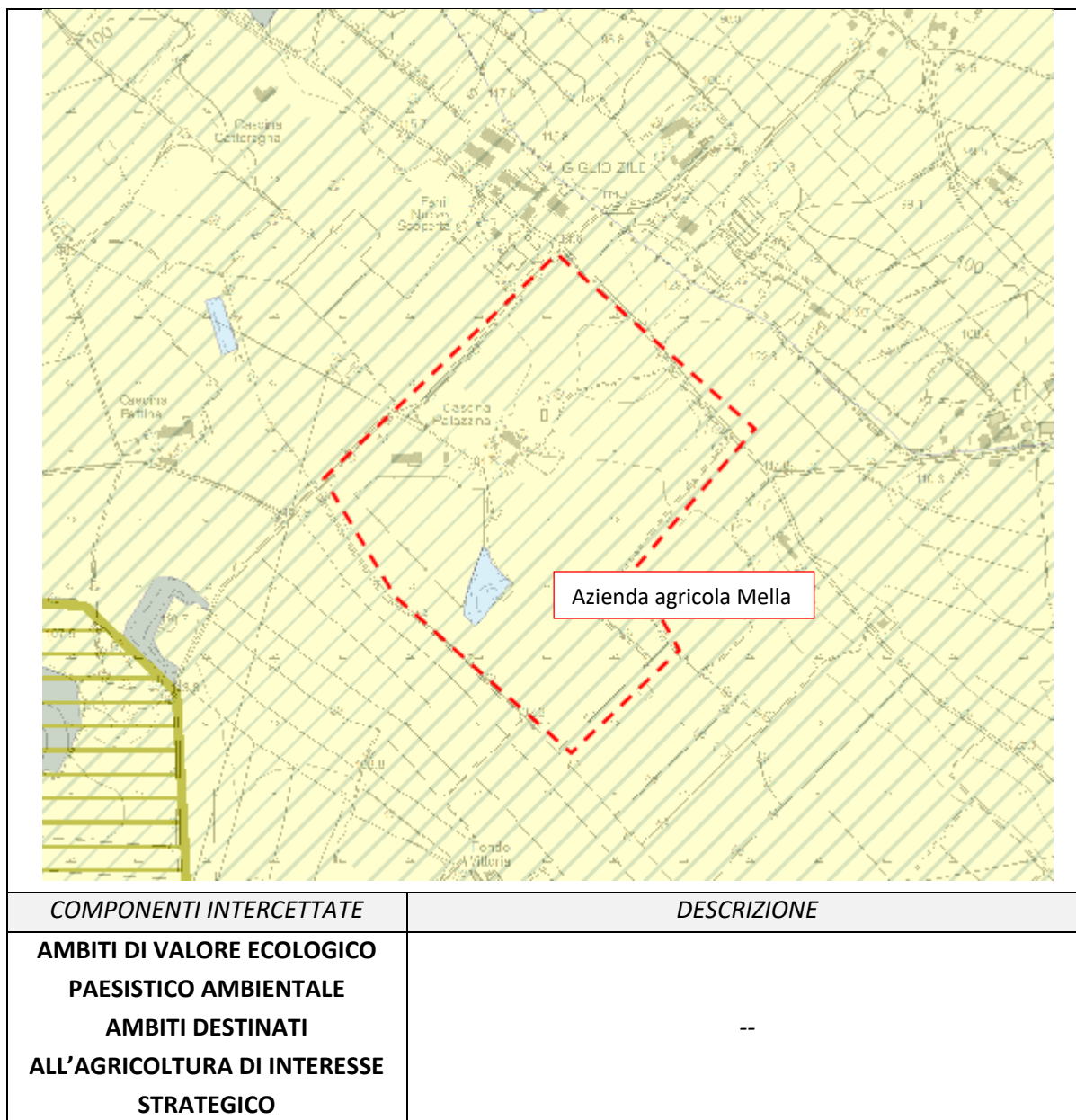


COMPONENTI INTERCETTATE	DESCRIZIONE
AREE DI RICARICA POTENZIALE - GRUPPO A	Il PTCP contribuisce alla prevenzione del rischio idrogeologico e idraulico ed alla tutela del suolo in conformità con quanto indicato dal piano di assetto idrogeologico (PAI), dalla LR 12/05 e s.m.i. e dalle DGR applicative della legge regionale stessa, attraverso l'approfondimento delle conoscenze del territorio provinciale, con particolare riferimento agli ambiti in cui si possa verificare un dissesto idrogeologico e idraulico.
BACINI IDRICI ARTIFICIALI	

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (Tav. 4 del PTCP)

	
COMPONENTI INTERCETTATE	DESCRIZIONE
ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER AMBITI DI CONSOLIDAMENTO ECOLOGICO DELLE COLLINE MORENICHE DEL GARDA	Il PTCP contribuisce alla prevenzione del rischio idrogeologico e idraulico ed alla tutela del suolo in conformità con quanto indicato dal piano di assetto idrogeologico (PAI), dalla LR 12/05 e s.m.i. e dalle DGR applicative della legge regionale stessa, attraverso l'approfondimento delle conoscenze del territorio provinciale, con particolare riferimento agli ambiti in cui si possa verificare un dissesto idrogeologico e idraulico.

AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (Tav. 5.2 del PTCP)



Le analisi mettono in evidenza come l'intervento proposto non determina contrasto con gli indirizzi normativi propri degli strumenti di pianificazione preordinata.

In particolare, si può notare come l'area intercetti ambiti agricoli classificati come di interesse strategico, tuttavia, si specifica come la destinazione urbanistica del comparto e delle aree oggetto di SUAP, afferente ad attività agricola, sia compatibile.

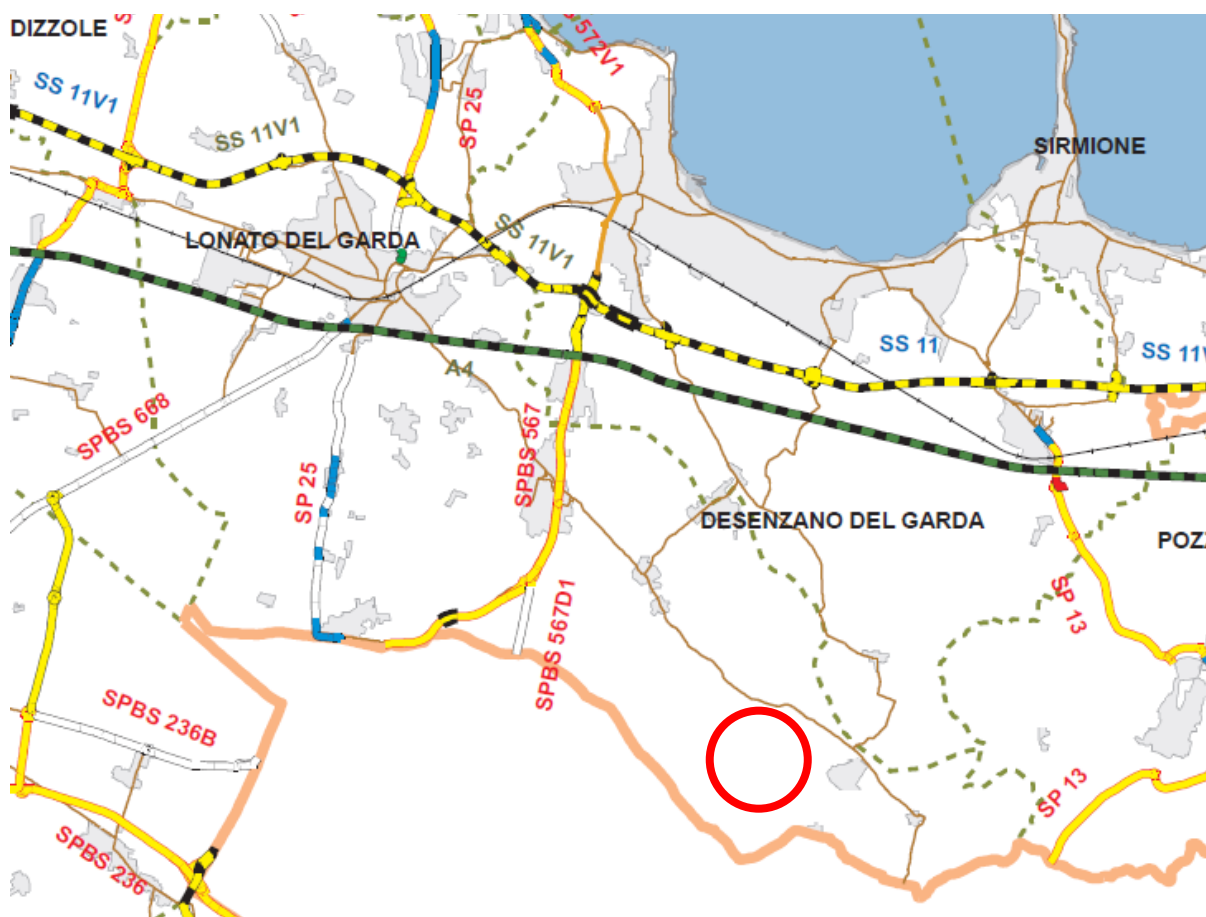
6.5 PTVE – PIANO DEL TRAFFICO E DELLA VIABILITÀ EXTRAURBANA

Il Piano del traffico della viabilità extraurbana (PTVE) è uno strumento di pianificazione redatto in attuazione al codice della strada.

Obiettivo del PTVE è ottimizzare il traffico stradale attraverso la gestione razionale delle infrastrutture esistenti. Il piano individua la rete stradale nelle sue articolazioni, stabilendo una gerarchia fra le strade che costituiscono le direttrici maggiori, di interesse sovra-provinciale (maglia principale), quelle di penetrazione distribuzione (maglia secondaria) e quelle locali, con funzione di accesso ai centri abitati (rete locale).

Il Regolamento viario allegato al Piano è uno strumento tecnico e normativo a disposizione di chiunque abbia necessità di intervenire lungo una strada provinciale. L'ampiezza dei contenuti ed il relativo livello di approfondimento fanno sì che il Regolamento viario non possa considerarsi un documento compiuto, bensì un elaborato di natura dinamica da aggiornare periodicamente.

L'area oggetto di proposta di SUAP in variante non risulta in contrasto con gli obiettivi e con le previsioni di progetto sovraordinati del Piano del Traffico e della Viabilità Extraurbana, in quanto localizzato in area dove non sono previsti interventi sulla viabilità esistente o di nuova previsione di carattere sovralocale.



Nessuna componente intercettata

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

6.7 PPC – PIANO CAVE PROVINCIALE

Il Piano Cave della Provincia di Brescia è stato adottato con DCP n.28 del 13/07/2021.

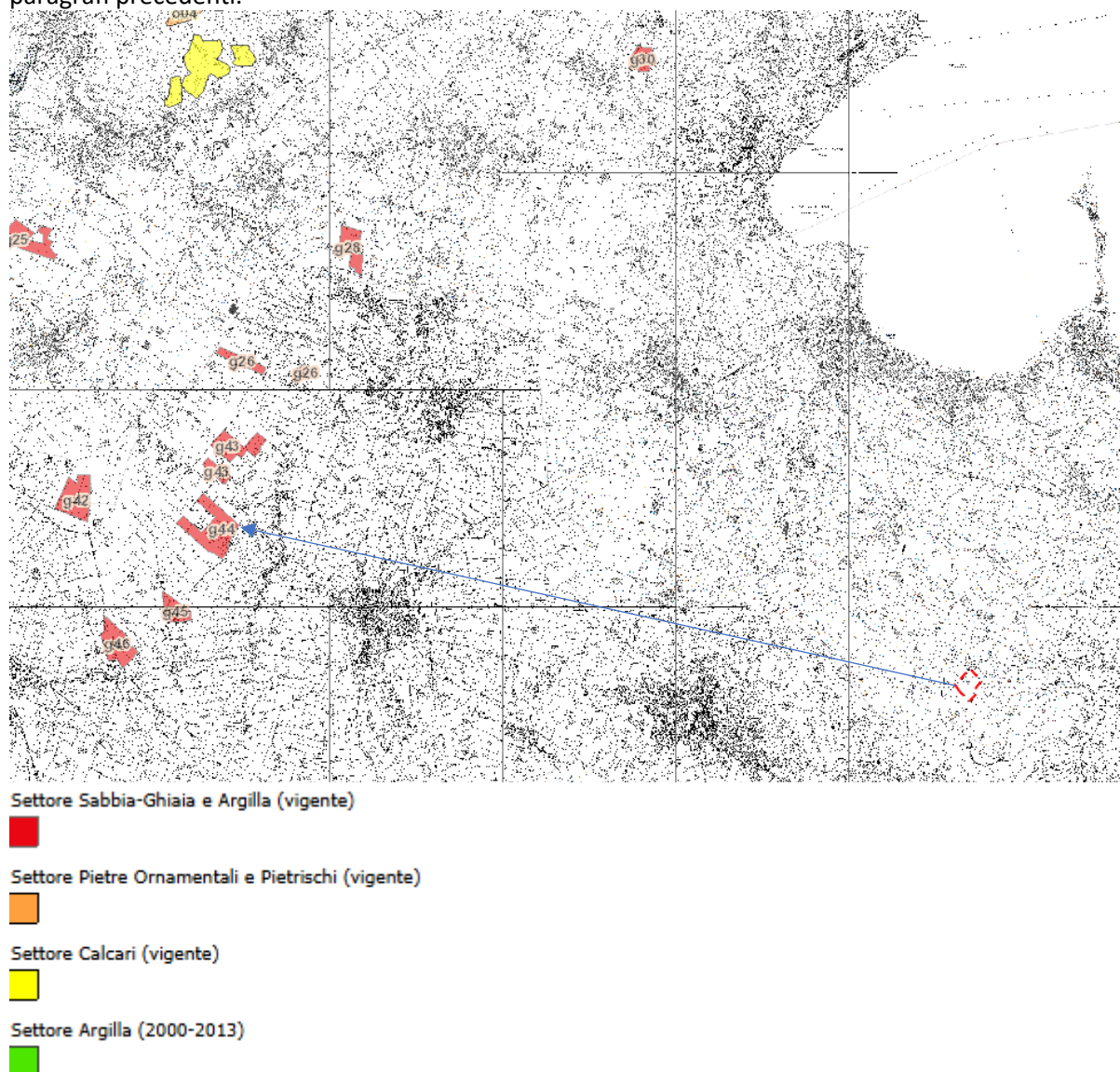
Il Piano è stato successivamente trasmesso in Regione Lombardia al fine di acquisire il parere per il prosieguo dell'iter amministrativo.

In data 30/06/2022 è stata pubblicata la documentazione relativa al Piano adottato sul sito SIVAS al fine di procedere con la fase di osservazioni propedeutiche all'approvazione definitiva.

Il periodo per la visualizzazione degli elaborati è decorso a partire dal 01/07/2022 e si è chiuso in data 14/08/2022.

Stando a quanto riportato negli elaborati a disposizione, si evince come nel territorio comunale di Lonato non ci siano ATE attivi; il più prossimo al sito oggetto di SUAP è posto a circa 17 km ed è ubicato nel comune di Ghedi.

Di seguito si riporta un estratto del Piano Cave Provinciale da cui si evince quanto specificato nei paragrafi precedenti.



6.8 PTR – PIANO TERRITORIALE REGIONALE D'AREA MONTICHIARI

Il **Piano Territoriale Regionale d'Area (PTRA) dell'Aeroporto di Montichiari** si configura come uno strumento di pianificazione territoriale di livello sovraordinato, previsto dall'art. 20 della L.R. 12/2005, finalizzato alla disciplina e al coordinamento degli ambiti interessati da interventi e funzioni di rilevanza regionale o sovraregionale. In coerenza con il Piano Territoriale Regionale (PTR), il PTRA approfondisce a scala di maggior dettaglio gli obiettivi di sviluppo socioeconomico e infrastrutturale, definendo indirizzi puntuali per il governo del territorio, le trasformazioni insediative e le misure di compensazione e riequilibrio ambientale. Nel caso specifico di Montichiari, il Piano assume come obiettivo strategico il potenziamento e la valorizzazione dello scalo aeroportuale all'interno del sistema aeroportuale lombardo, promuovendo contestualmente uno sviluppo territoriale integrato, sostenibile e compatibile con le componenti ambientali e paesaggistiche. Il PTRA presenta efficacia diretta e cogente nei confronti degli enti locali coinvolti, costituendo riferimento vincolante per la pianificazione comunale e provinciale e garantendo il coordinamento tra le diverse politiche di settore, con particolare attenzione alle infrastrutture, alla mobilità, alla rete ecologica e alla qualità ambientale complessiva del territorio.

Il Piano influenza un più vasto territorio, coinvolgendo la Provincia di Brescia, in quanto ente territoriale che ha competenza diretta nella gestione del territorio del PTR, e la provincia di Mantova, in quanto gli effetti dell'aeroporto si sviluppano in parte anche in taluni comuni mantovani (rotte, rumore).

Gli effetti dello sviluppo aeroportuale e delle infrastrutture ad esso connesse coinvolgono un territorio più vasto. Di seguito vengono elencati i comuni dell'ambito spaziale allargato: Comune di Bagnolo Mella, Borgosatollo, Brescia, Calcinato, Calvisano, Carpendolo, Castiglione delle Stiviere, Gottolengo, Isorella, Leno, Lonato del Garda, Mazzano, Poncarale, Rezzato, San Zeno.

Come si evince dalla mappa di seguito riportata, sebbene il territorio di Lonato del Garda ricada tra i comuni interessati dall'ambito dello sviluppo dell'aeroporto,

