

SUAP NUOVO ALBERGO "Località Lido di Lonato"

Committenti

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

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

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

rev.

data

R00

Ottobre 2015

R01

Luglio 2016

Progettista

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

RELAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO

A01SU

scala

/



INDICE

1	- SITUAZIONE URBANISTICA	p.	5
2	- INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DELLA PROPOSTA DI SUAP	p.	6
	2.1 - Localizzazione territoriale	p.	6
	2.2 - Descrizione della proposta di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)	p.	9
3	- ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E LOCALE	p.	22
	3.1 - Piano Territoriale Regionale	p.	22
	3.1.1 - Sistemi territoriali del PTR	p.	23
	3.1.2 - Ambiti geografici e unità tipologiche del paesaggio	p.	25
	3.1.3 - Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico	p.	27
	3.1.4 - Istituzione per la tutela della natura	p.	29
	3.1.5 - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale	p.	31
	3.1.6 - Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Garda - Lago d'Idro	p.	34
	3.1.7 - Viabilità di rilevanza paesaggistica	p.	37
	3.1.8 - Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale	p.	39
	3.2 - Rete Ecologica Regionale	p.	41
	3.3 - Analisi degli strumenti di pianificazione a livello provinciale	p.	44
	3.3.1 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola <i>Struttura e Mobilità - Sistemi territoriali</i>	p.	44
	3.3.2 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola <i>Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio</i>	p.	47
	3.3.3 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola <i>Fenomeni di degrado del paesaggio - Aree a rischio di degrado diffuso</i>	p.	51
	3.3.4 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola <i>Fenomeni di degrado del paesaggio - Elementi puntuali degradati e a rischio di degrado</i>	p.	51
	3.3.5 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola <i>Ambiente e rischi</i>	p.	56
	3.3.6 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola <i>Rete Ecologica Provinciale</i>	p.	59
	3.3.7 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola <i>Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico</i>	p.	62
	3.3.8 - Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti	p.	65
	3.3.9 - Piano Cave Provincia di Brescia	p.	68
	3.3.10 - Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana	p.	70
	3.3.11 - Piano di Indirizzo Forestale	p.	72
	3.4 - Analisi degli strumenti di pianificazione di settore a livello comunale	p.	75
	3.4.1 - Documento di Piano: sistema dei vincoli	p.	75
	3.4.2 - Documento di Piano: sistema della mobilità	p.	87
	3.4.3 - Piano dei Servizi: sistema di approvvigionamento idrico e smaltimento reflui urbani vigenti	p.	89
	3.4.4 - Analisi paesistica comunale vigente	p.	92
	3.4.5 - Studio Territoriale Agronomico	p.	94
	3.4.6 - Zonizzazione acustica vigente	p.	96
	3.4.7 - Studio geologico vigente	p.	97
	3.4.8 - Reticolo Idrico Minore	p.	101
	3.4.9 - Rete Ecologica Comunale	p.	103

4 - CONSUMO DI SUOLO PER FABBISOGNO ENDOGENO ED ESOGENO	p. 109
5 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO E PROPOSTA DI VARIAZIONE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	p. 111
ALLEGATI	
<i>Visure catastali (dei mappali interni al comparto di progetto)</i>	p. 125

1 SITUAZIONE URBANISTICA

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

Successivamente lo strumento urbanistico ha subito le seguenti varianti:

- variante al Piano delle Regole del PGT approvata con DCC 22 del 26/04/2011, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n°27 del 06/07/2011;
- variante al Piano delle Regole del PGT (SUAP PAPA E.) approvata con DCC 77 del 22/11/2011, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n°8 del 22/02/2012;
- variante al Piano delle Regole del PGT (SUAP Camping GAZ Italia SRL) approvata con DCC 45 del 28/09/2012, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 46 del 14/11/2012;
- variante al Piano dei Servizi del PGT (variante n. 1) approvata con DCC 2 del 07/02/2012, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 17 del 26/04/2012;
- variante al Documento di Piano del PGT (variante n.1 Piano di Lottizzazione "*Molini 4*") approvata con DCC 32 del 03/07/2012, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 33 del 16/08/2012;
- variante al Piano di Governo del Territorio (varianti e Rettifiche) approvata con DCC 5 del 27/01/2015, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 19 del 06/05/2015.

2 INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DELLA PROPOSTA DI SUAP

2.1 Localizzazione territoriale

Il territorio amministrativo del comune di Lonato del Garda si colloca a sud-ovest rispetto al Lago di Garda, si estende per una superficie di 70,55 kmq e si trova a circa 23 km dalla Città di Brescia e 44 Km dalla città di Verona. Confina a nord con in comuni di Bedizzole, Padenghe sul Garda, Calvagese della Riviera, a sud con Castiglione delle Stiviere (MN), Cavriana (MN), Solferino (MN), a sud est con Pozzolengo, a est con Desenzano del Garda, a ovest con Calcinato e per un breve tratto di 350 metri circa si affaccia sulla sponda occidentale del Lago di Garda creando una piccola zona balneare denominata "*Lido di Lonato*".

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

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

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

L'abitato del paese è costituito dal nucleo centrale (*Cittadella e Lonatino*) e dalle molte località e frazioni: BarcuZZi, Maguzzano, Sedena, Drugolo, Bettola, Pieve di San Zeno, San Martino, Molini, Campagna, Via Napoleone Tirale, Via dei Pozzoli, Via Monte Grappa, Via Monte Bello, Ex Filatoio, San Cipriano, Rassica, Fossa, Cominello, San Polo, San Tommaso, Ghetto, Brodenella, Malocco, Centenaro, Castel Venzago, Esenta e Madonna della Scoperta. Il Comune rientra nella zona di produzione del Garda Classico che comprende circa 550 ettari di vigneti e si sviluppa sulle colline della riva occidentale del lago, tra il Comune di Limone sul Garda e quello di Pozzolengo.

Le aree produttive-artigianali sono collocate in due ben definiti ambiti del territorio amministrativo: la prima è ubicata ad ovest del nucleo urbano principale, all'interno della zona delimitata dalle infrastrutture viarie della linea ferroviaria Milano-Venezia e l'Autostrada A4; la seconda è localizzata invece nel settore sud-est del tessuto urbano consolidato, al confine con il Comune di Desenzano del Garda.

Il Comune è attraversato da numerose infrastrutture, tra cui la SP 25, Cunettone-Esenta-Castiglione, la SP 668, Lenese, la SP78, Calvagese-Mocasina-Lonato, la SS11 Padana Superiore, l'Autostrada A4 e la rete ferroviaria Milano-Venezia.

Il Comune di Lonato d/G, all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, è inserito nell'ambito denominato Sistema Urbano Sovracomunale n. 6 comprendente 24 comuni ed avente come centri ordinatori le Città di Desenzano e Salò.

ORTOFOTOCARTA

Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di SUAP

scala 1:50.000



Legenda



Confine amministrativo



Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP



QUADRO LOCALIZZATIVO
Localizzazione del territorio comunale rispetto alla
Provincia di Brescia

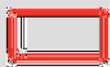
ORTOFOTOCARTA

Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di SUAP

scala 1:5.000



Legenda



Area interessata dalla proposta di SUAP



Localizzazione della SUAP rispetto al territorio amministrativo

2.2 Descrizione della proposta di Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP)

La proposta di SUAP oggetto della presente *Relazione* è finalizzata alla realizzazione di un complesso turistico alberghiero sito nel Comune di Lonato del Garda che coinvolge le aree classificate dallo strumento urbanistico vigente come *Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica*.

Le aree interessate dalla proposta di SUAP sono di proprietà dei soggetti proponenti di seguito specificati:

- GOBO Società Agricola a Responsabilità Limitata (SARL), con sede legale in via Virgilio 8, 37012 Bussolengo – Verona (Partita IVA 01731890982);
- URBANI SRL, con sede legale in via Virgilio 8, 37012 Bussolengo – Verona (Partita IVA 02297880235).

Esclusivamente l'area identificata catastalmente al foglio 7, mappale 140 risulta ad oggi proprietà della società ANTHESA srl, ma si sottolinea che è già in itinere il processo di vendita e acquisto della stessa da parte della Società Urbani srl di cui sopra.

La proposta di SUAP in variante allo strumento urbanistico vigente interessa le aree catastalmente identificate come indicato di seguito (vedasi anche **Allegato 1** alla presente relazione).

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

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

Di seguito si riporta una sintesi dello stato di fatto delle aree interessate dal SUAP nonché i parametri edilizi relativi alla proposta di progetto.

Destinazione urbanistica vigente: *Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica, Ambiti per servizi pubblici o d'interesse pubblico e collettivo.*

Estensione: 95.750 mq [Superficie Territoriale (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva della superficie)].

Ubicazione: il comparto relativo alla proposta di SUAP si colloca nel settore nord orientale del territorio amministrativo del Comune di Lonato, nello specifico nella porzione che si protende e affaccia sulle sponde del Lago di Garda (*Lido di Lonato del Garda*).

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

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

Sensibilità paesistica: l'Analisi Paesistica comunale classifica le aree oggetto della proposta di SUAP in *classe 3 – sensibilità paesistica media*, le sole fasce arborate in *classe 4 – sensibilità paesistica alta*, e le aree poste a lago al di là della *via Catullo* in *classe 5 – sensibilità paesistica molto alta*.

Fattibilità geologica: lo Studio geologico comunale, nella *carta di fattibilità geologica* individua le aree in *classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni (2a area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee, 2c aree di elevato interesse morfologico paesaggistico – ambito delle colline moreniche maggiormente, articolate a morfologia ondulata con ripiani subpianeggianti - alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti e prati permanenti - fascia perilacustre, 2d area con versanti da debolmente a mediamente inclinati (inclinazione compresa tra 5° e 20°), e classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni (3c area con terreni aventi caratteristiche geotecniche scadenti)*.

Interferenze vincoli: le aree oggetto di SUAP sono interessate interamente dal vincolo relativo alle *Bellezze d'insieme* (DLgs 42/2004, art. 136, comma 1, lettera c) e d)); parzialmente dal vincolo *Fascia tutelata fiumi, torrenti, corsi d'acqua* (DLgs 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c)); quasi totalmente dal vincolo *Fascia tutelata lago* (DLgs 42/2004, art. 142, comma 1, lettera b)); parzialmente dal rispetto stradale determinato dalle infrastrutture viarie esistenti poste ad est e ovest del comparto di SUAP stesso.

Si riportano di seguito gli estratti dallo strumento urbanistico vigente con l'individuazione delle aree oggetto della proposta di SUAP in variante al Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio.

PGT - PIANO DELLE REGOLE VIGENTE
NTA, articolo 24.2, comma 1

- Torbiera Spade: sito di epoca preistorica (scheda CAL 927, pag. 132);
 - loc. Catalpa sito di epoca tardo romana-altomedievale (scheda CAL 929, pag. 132);
 - Loc. Monte Reggiago: sito preistorico (ATS);
 - Loc. Pozze - Fenile Schena, sito preistorico (ATS);
 - via Mantova: fornaci romani (ATS);
 - Corte Bettina: sito neolitico (ATS);
 - Corte delle Spade: sito protostorico (ATS).
4. le aree dei nuclei di antica formazione denominate Sedena, Maguzzano, Castel Venzago, Centenaro, Bettola, Campagna di Sotto, Madonna della Scoperta, S. Cipriano, S. Tomaso, Fossa, Cominello, Drugolo, Malocco, Brodena, Salera, S. Polo; le chiese della Madonna di San Martino, di Sant'Antonio Abate, di S. Cipriano, le torbiere e i percorsi storici che conducono alle frazioni potrebbero rivestire interesse archeologico
5. Per i siti e le aree sopraindicate, individuate nelle tavole del Piano, si prescrive che tutti i progetti di scavo, anche di minima entità, vengano trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza.
6. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, si rimanda all'applicazione della normativa vigente in materia di cui al D. Lgs 12/04/2006 n. 163 artt. 95-96, al D.P.R. n. 5/10/2010 n. 207 e alla circolare 10/2012 della Direzione Generale delle Antichità, Ministero per i Beni e le Attività Culturali.
7. Con il perimetro "Aree di importanza storica e archeologica" si individua il Sito UNESCO Lavagnone. All'interno delle aree cartografate nel Piano delle Regole come "Nominated Property" e "Buffer Zone" è vietata qualsiasi trasformazione del territorio sia costituente alterazione del piano di campagna che movimentazione del terreno. È altresì vietata la realizzazione di edifici e manufatti di alcun genere. Viene fatto salvo quanto prescritto per l'Ambito di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o riqualificazione ambientale n. 10 di cui all'articolo 31 delle presenti norme con la prescrizione di concentrare la nuova edificazione all'esterno della "Nominated Property".

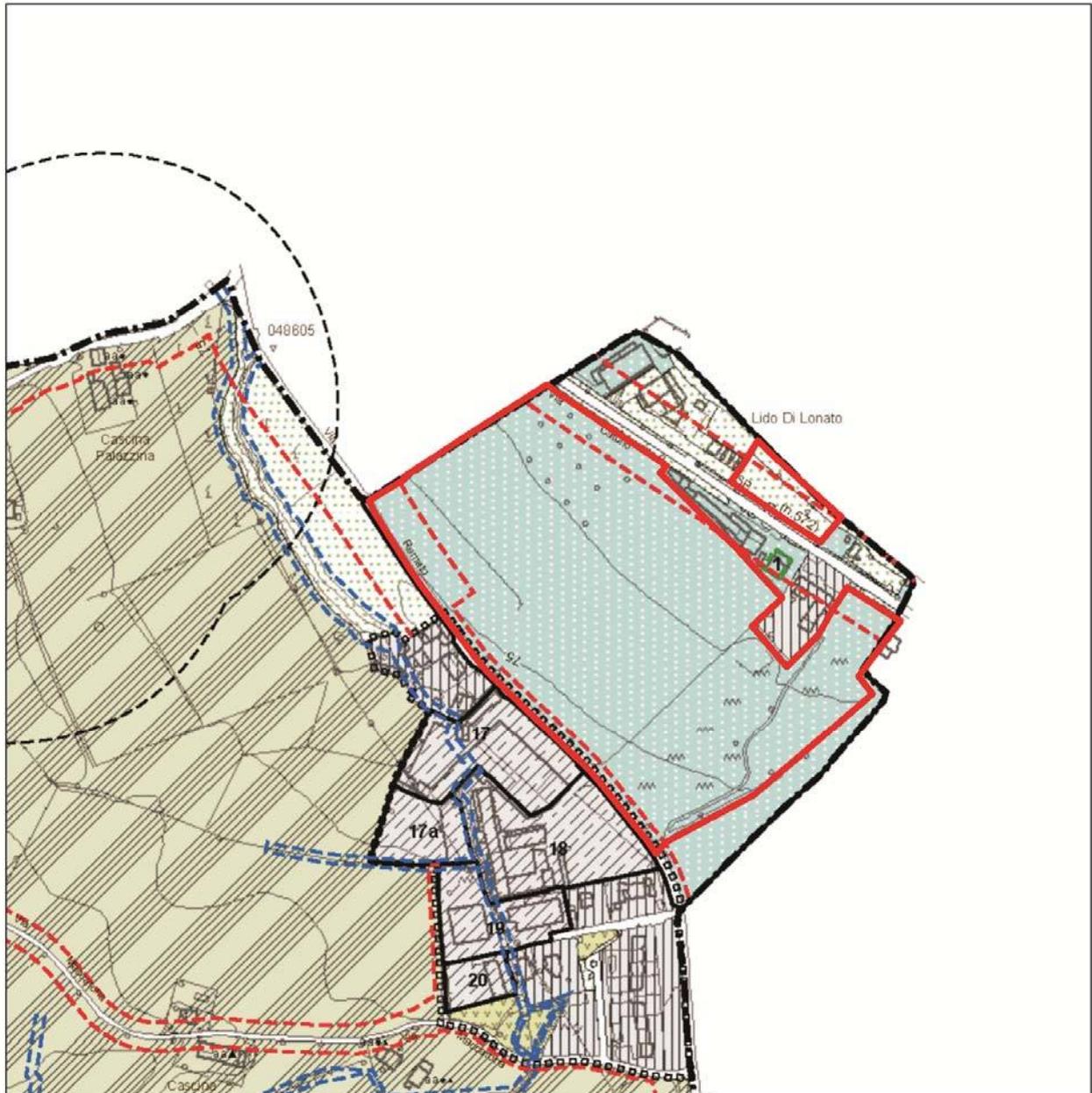
24.2 Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica

1. Per gli interventi in tali ambiti, si richiamano le disposizioni di cui all'articolo 48 delle NTA del DdP del PGT.

24.2.1 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.

Ambito 1	(località: Lido di Lonato)
Assentiti	<input type="checkbox"/> V <input type="checkbox"/> P+20% <input type="checkbox"/> mc <input type="checkbox"/> slp \ <input type="checkbox"/> mq <input type="checkbox"/> SC \ <input type="checkbox"/> mq <input type="checkbox"/> H 7,50 <input type="checkbox"/> m
Destinazione	residenziale
Modalità attuativa	<input checked="" type="checkbox"/> PdC <input type="checkbox"/> PdCc <input type="checkbox"/> PA
Aree per servizi pubblici:	<input type="checkbox"/> indotti \ <input type="checkbox"/> mq/abitante <input type="checkbox"/> di qualità \ <input type="checkbox"/> % slp <input type="checkbox"/> \ <input type="checkbox"/> % slp
Altre norme	<input type="text"/>



Legenda



Limite del comparto oggetto di proposta di SUAP

PGT - PIANO DELLE REGOLE VIGENTE

LEGENDA

(fuori scala)

Confine amministrativo comunale

Perimetro del tessuto urbano consolidato

Aree di rilevanza storico-archeologica

Limite di rispetto per captazione di acque sorgive

Limite di rispetto degli impianti di depurazione

Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici

Rispetto cimiteriale

Linee di arretramento per le fasce di rispetto del RIM

Linee di arretramento per le fasce di rispetto degli elettrodotti

Linee di arretramento per le fasce di rispetto stradale

Corridoio di salvaguardia del tracciato del progetto TAV

Unità Minime di Intervento

ATE - Ambiti territoriali estrattivi

ANT - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Sito UNESCO Lavagnone - Nominated Property

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

AM - Aree di mitigazione ambientale

AS - Aree di salvaguardia

AAS - Aree agricole di salvaguardia

AA - Aree agricole

Elementi idrografici

**SP - Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo (Vedasi Piano dei Servizi)
Per l'ambito individuato con il simbolo grafico "asterisco" vedasi NTA del Pds**

Percorsi ciclopedonali

Norme particolari

Sito UNESCO Lavagnone - Buffer Zone

AZIONI DI PIANO

N AdT - Ambiti di Trasformazione

IL SISTEMA DEI NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE

Perimetro dei Nuclei di Antica Formazione

Edifici appartenenti a NAF **Edifici appartenenti ai NAF adibiti a servizio pubblico e/o di interesse pubblico**

IL SISTEMA RESIDENZIALE

R1 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con l'edificazione del consolidato

R2 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei Nuclei di Antica Formazione

R3 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica

R4 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere

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

IL SISTEMA PRODUTTIVO

P1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva

P3 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da pianificazione attuativa in itinere

SUAP Sportelli unici per le attività produttive

IL SISTEMA COMMERCIALE/DIREZIONALE

C1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale

C3 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione attuativa in itinere

IL SISTEMA TURISTICO/ALBERGHIERO

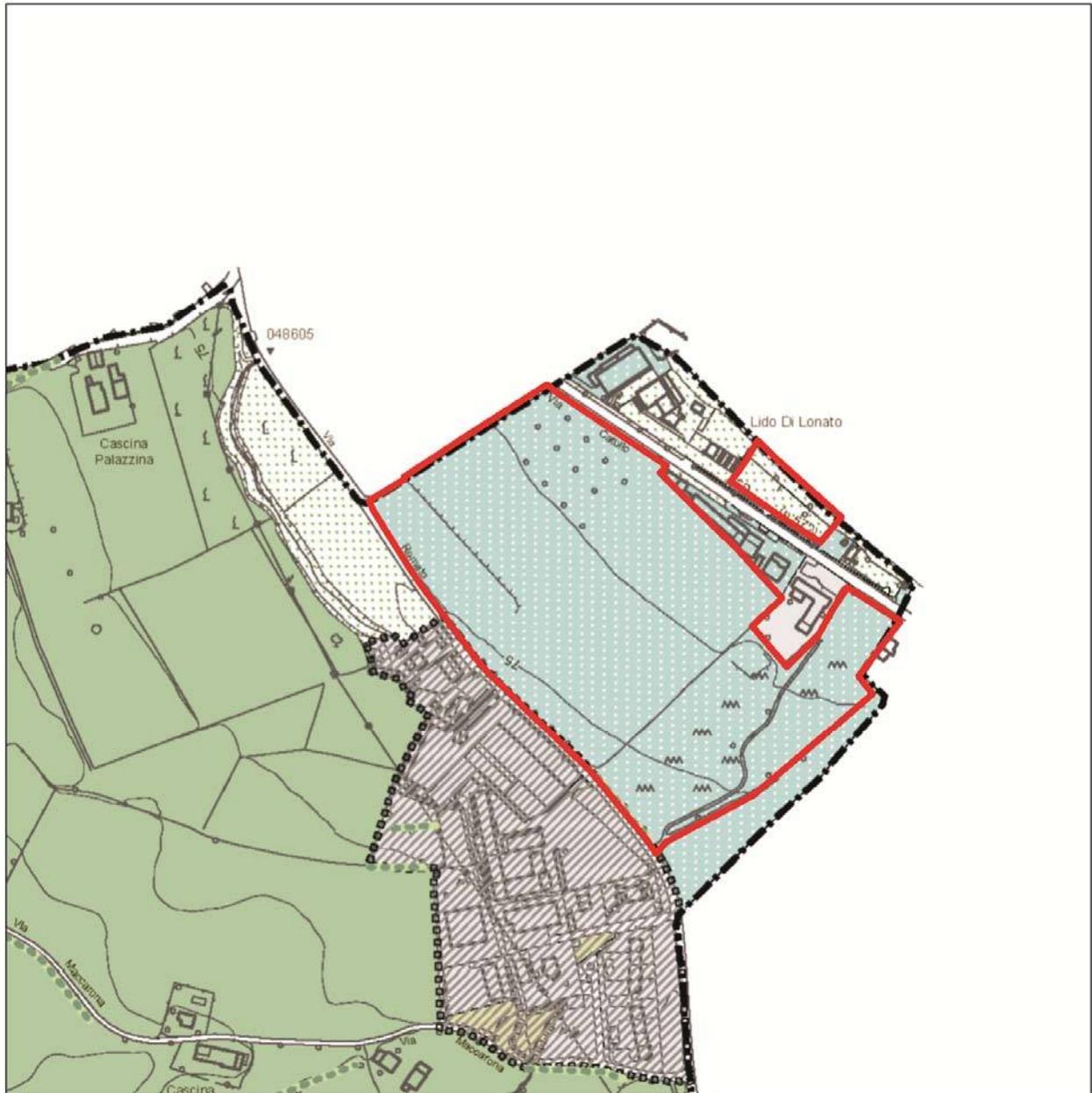
T1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico/alberghiero

ART. 48 AMBITO PER LE AREE PROGETTO FINALIZZATE ALLA FRUIZIONE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA

1. E' perseguito l'obiettivo di tutela e valorizzazione sia dal punto di vista paesaggistico che ambientale e storico-monumentale.
2. L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre la pianificazione attuativa ed il piano paesistico di contesto ed in concertazione con i soggetti proprietari delle aree.
3. Gli ambiti appositamente perimetrati dal PdR dovranno essere sottoposti ad uno studio approfondito dei luoghi, comprese le preesistenze architettoniche, per definire un progetto di tutela e valorizzazione che consideri gli aspetti urbanistico, territoriale, paesaggistico, ambientale, naturalistico, simbolico dei siti.
4. Il progetto definirà le destinazioni dei manufatti esistenti e le eventuali azioni di riconversione, nuova edificazione e/o sostituzione ammissibili. All'interno dello specifico perimetro saranno definiti i tempi e le modalità attuative dei progetti predisposti dall'Amministrazione Comunale.
5. Successivamente alla definizioni della pianificazione attuativa di ogni singolo ambito, si dovranno espletare le procedure di valutazione ambientale e promuove la variante al DdP.
6. Gli edifici ricompresi negli ambiti delle aree progetto, in assenza di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica, potranno essere sottoposti unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria amministrazione.
7. Si segnaleranno i percorsi collinari ad uso pubblico, sia esistenti che da recuperare. Saranno, inoltre, delineati interventi, consistenti nel recupero di percorsi panoramici di attraversamento delle località.
8. Dal punto di vista della flora e delle piantagioni, saranno previste e ripristinate quelle tipicamente autoctone, come vite e ulivo, con possibilità di armonizzarle con piante da frutto alla testata dei filari.

ART. 49 CREDITI VOLUMETRICI

1. Le capacità insediative degli ambiti di trasformazione di cui alle presenti norme sono suscettibili di modificazioni per effetto dei crediti volumetrici ed i relativi criteri di trasferimento previsti dall'articolo 27 delle presenti norme.



Legenda



Limite del comparto oggetto di proposta di SUAP

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

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI PROGETTO DI SUAP

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

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

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

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

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

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

Il complesso alberghiero è costituito da due gruppi diversi di blocchi edilizi che ospitano le varie funzioni della struttura ricettiva per una potenzialità edificatoria complessiva pari a 30.778,41 mc (fuori terra), una slp pari a 9.920,66 mq (fuori terra) ed una superficie coperta pari a 3.926,04 mq.

Il blocco edilizio posto in lato sud ovest, in posizione arretrata rispetto all'hotel limitrofo *Bristol*, è caratterizzato da una struttura a quattro piani, di cui il piano terra impostato ad una quota inferiore (+66,00 metri) rispetto al piano naturale di campagna, che in questo punto è impostato alla quota di 68,00 metri. Di questo blocco edilizio, solo il lato in adiacenza all'hotel *Bristol* risulta interrato.

Il piano terra ospita le strutture relative alla *reception*, *uffici amministrativi*, *ristorante*, *cucina*, *servizi*, *area relax*, *ascensore*, *vano scale* e numero quattro *camere per gli addetti* dotate tutte di portico e giardino.

L'accesso alla struttura turistico alberghiera avviene mediante una rampa, posta ortogonale alla viabilità di progetto, che dalla quota del piano naturale di campagna di 68,00 metri scende a quota 66,00 metri e conduce all'edificio dedicato al check-in/check-out; lungo la viabilità fronte la *reception* si collocano i parcheggi per i disabili (n° 8), proseguendo si risale alla quota 69,79 metri dove si sviluppa l'uliveto di nuovo impianto che definisce, mediante il sesto di impianto degli esemplari, parte degli stalli dei parcheggi pertinenziali.

Salendo internamente in questo primo blocco edilizio, la struttura architettonica si scinde in due distinti volumi che ai piani superiori primo (quota 69,50 metri), secondo (quota 72,70 metri) e terzo (quota 75,90 metri) accolgono esclusivamente le camere per gli ospiti tutte dotate di servizi, balcone esclusivo e, solo per quelle al piano terra, il giardino. Complessivamente questo blocco edilizio ospita n. 60 camere per gli ospiti (20 camere per piano) e 4 camere per gli addetti (a piano terra).

Il secondo blocco edilizio si colloca in allineamento con il complesso limitrofo *Bristol*, in posizione ortogonale alla via *Catullo*; è costituito da quattro volumi collegati tra loro dai necessari locali ascensori e vano scala ed è caratterizzato da quattro piani (di cui tre fuori terra e uno interrato); in questo punto il piano naturale di campagna è posto alla quota di 68,00 metri.

Il piano interrato è posto alla quota di 65,00 metri e si accede mediante la rampa che interseca la viabilità di progetto; ospita esclusivamente i parcheggi pertinenziali della struttura alberghiera (n. 62).

I piani superiori, ai quali si accede mediante apposite rampe scale e ascensori, ospitano esclusivamente le camere riservate agli ospiti della struttura alberghiera, nello specifico si trovano n. 32 camere a piano terra (quota 68,00 metri) dotate tutte di balcone esclusivo e affaccio sul giardino, 32 camere al piano primo (quota 71,20 metri) e ulteriori 32 camere al piano secondo (quota 74,40 metri) per un numero complessivo di 96 camere distribuite in questo blocco edilizio. Tutte le camere poste al piano primo e secondo sono dotate di balcone esclusivo in affaccio ai giardini pertinenziali della struttura alberghiera.

Mediante il percorso pedonale che si frappone tra i due blocchi edilizi della struttura alberghiera si accede all'area della piscina scoperta che si colloca a sud della viabilità privata di accesso, ovvero nelle aree libere dalla vegetazione arborea esistente.

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

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

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

E' prevista la cessione a favore dell'Amministrazione Comunale della nuova viabilità di collegamento tra via *Catullo* e via *Remato* con il relativo percorso ciclopedonale (per una superficie complessiva pari a 2.544,11 mq) e le aree a verde poste a sud est della stessa (2.364,60 mq).

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

PARAMETRI EDILIZI

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

superficie lorda di **pavimento slp** di progetto (fuori terra): **9.920,66 mq**

volume di progetto (fuori terra): **30.778,41 mc**

Superficie **Coperta SC** di progetto: **3.926,04 mq**

Indice di **Utilizzazione Territoriale (UT)**: 10,7%
 Rapporto di **Copertura RC**: 0,04 mq/mq

Standard da reperire (50% SLP) 4.960,33 mq
Standard reperiti **13.824,60 mq**

Dotazione parcheggi pertinenziali (LR 122/89 – 1 mq/10 mc)
 Superficie da reperire 3.077,84 mq
Superficie reperita di progetto (n. 160 parcheggi) **4.619,40 mq**
 di cui: n. 62 interrati (1.890,00 mq), n. 8 per disabili (153,80 mq), n. 90 fuori terra (2.575,60 mq)

Superficie drenante (art. 3.2.3 Capitolo 2 Titolo III – RLI)
 Superficie da reperire 13.843,50 mq
Superficie reperita **15.218,84 mq**

Altezza max di progetto (piano naturale di campagna quota + 68,00 metri)
 Altezza max edificio 1 (piano terra quota +66,00 m – copertura quota +79,10 m): **H max. 12,60 m** (intradosso)
 Altezza max edificio 2 (piano terra quota +68,00 m – copertura quota +77,60 m): **H max. 9,10 m** (intradosso)
 (Altezza copertura edificio limitrofo Bristol: +82,65 metri).

Si riporta un estratto planivolumetrico del progetto di SUAP oggetto della presente *Relazione Urbanistica*.



Il comparto di progetto è definito sui lati nord est e sud ovest dalla viabilità esistente di carattere provinciale, rispettivamente dalla *SP ex 572 – via Catullo* e dalla *SP 572V1 – via Remato*, dalla quale mediante la realizzazione di un nuovo asse che interseca i due esistenti, sarà possibile accedere al complesso alberghiero di nuova previsione.

A tal proposito si è ritenuto necessario, a seguito anche di specifico incontro e richiesta da parte dell'Ente Provinciale, elaborare una soluzione planimetrica che verificasse la fattibilità in merito all'ipotesi di realizzazione di una nuova rotatoria in prossimità dell'intersezione tra la via Remato e la futura strada di accesso al complesso alberghiero.

Si riporta di seguito il planivolumetrico relativo all'ipotesi di realizzazione di una rotatoria in prossimità dell'intersezione tra via Remato e la nuova viabilità di accesso al complesso alberghiero.



3 ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E LOCALE

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

AMBITO	Piano delle Regole	destinazione proposta con SUAP	Rete Ecologica Regionale	PTCP Tavola struttura	PTCP Tavola Paesistica	Rete Ecologica Provinciale	Piano di Indirizzo Forestale	PTVE
	Destinazione							
SUAP	Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica	turistica alberghiera	elementi di primo livello	ambiti a prevalente destinazione residenziale previste	Altre aree impegnate da PGT vigenti, ambiti alto valore percettivo, visuali panoramiche	ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa - ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda	/	/

3.1 Piano Territoriale Regionale

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

La Regione Lombardia ha prima adottato, con deliberazione di Consiglio Regionale del 30 luglio 2009, n. 874 "Adozione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21 LR 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio")", ed in seguito ha approvato il Piano Territoriale Regionale, con deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 19 gennaio 2010, n. 951, "Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Territoriale Regionale adottato con DCR n. 874 del 30 luglio 2009 - approvazione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21, comma 4, l.r. 11 marzo 2005 "Legge per il Governo del Territorio")".

Il Piano Territoriale Regionale, ha acquisito efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010.

In seguito il Consiglio Regionale della Lombardia, con deliberazione n. 56 del 28 settembre 2010, pubblicata sul BURL n. 40, 3° SS dell' 8 ottobre 2010 ha approvato le modifiche e le integrazioni al Piano Territoriale Regionale. Il PTR della Lombardia si compone di una serie di strumenti per la pianificazione: il Documento di Piano, il Piano Paesaggistico, gli Strumenti Operativi, le Sezioni Tematiche e la Valutazione Ambientale.

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

3.1.1 Sistemi territoriali del PTR

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

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

Dall'analisi della cartografia di piano, alla tavola n.4, sono evidenziati due importantissimi Sistemi Territoriali che ricomprendono il comune di Lonato del Garda:

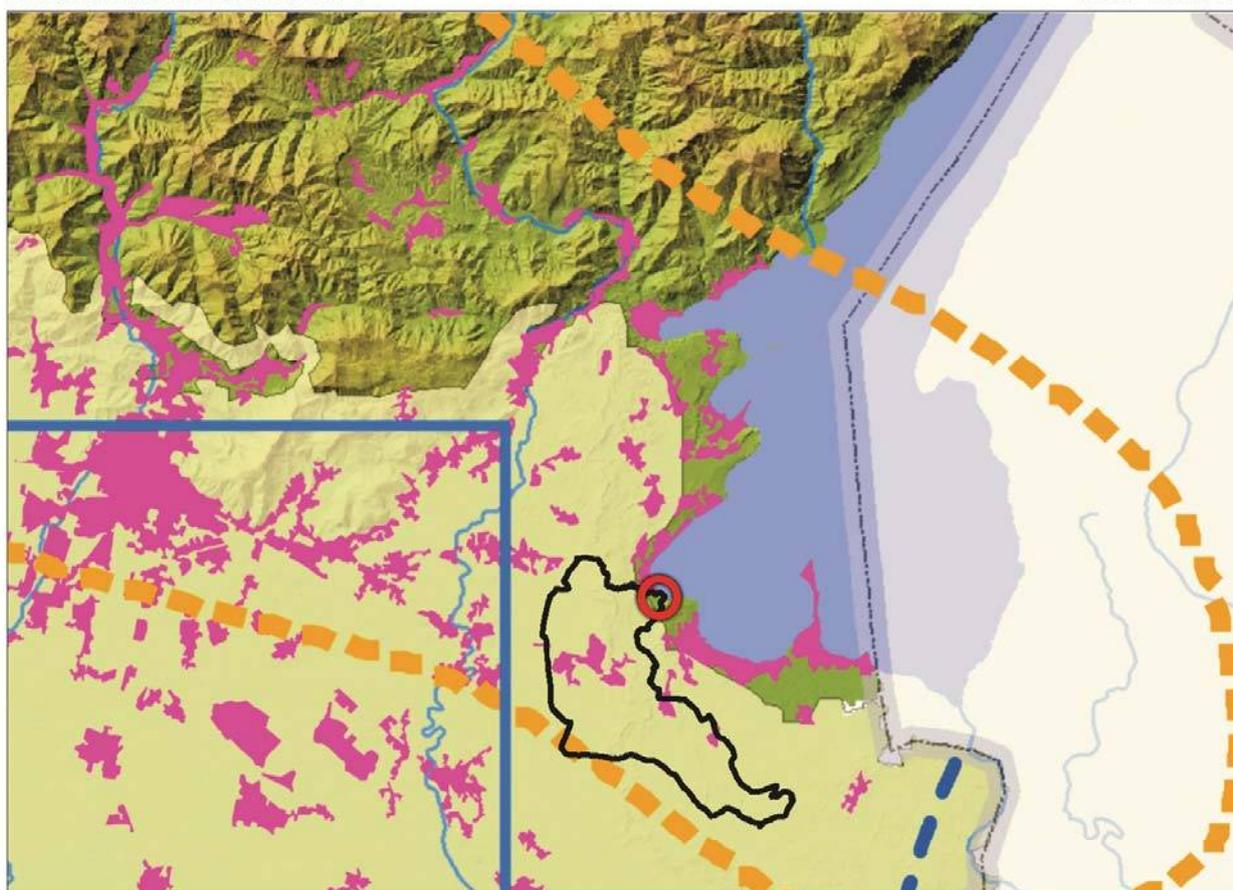
il Sistema territoriale Pedemontano: geograficamente l'area prealpina si salda a quella padana attraverso la fascia pedemontana, linea attrattiva assai popolata che costituisce una sorta di cerniera tra i due diversi ambiti geografici.

Il Sistema Territoriale Pedemontano costituisce zona di passaggio tra gli ambiti meridionali pianeggianti e le vette delle aree montane alpine; è zona di cerniera tra le aree densamente urbanizzate della fascia centrale della Lombardia e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le aree montane, anche attraverso gli sbocchi delle principali valli alpine, con fondovalli fortemente e densamente sfruttati dagli insediamenti residenziali e industriali. Tale Sistema evidenzia strutture insediative che hanno la tendenza alla saldatura, rispetto invece ai nuclei montani caratterizzati da una ben certa riconoscibilità; è sede di forti contraddizioni ambientali tra il consumo delle risorse e l'attenzione alla salvaguardia degli elementi di pregio naturalistico e paesistico;

il Sistema territoriale dei Laghi: la presenza su un territorio fortemente urbanizzato come quello lombardo di numerosi bacini lacuali, con elementi di elevata qualità, dimensioni e conformazioni morfologiche variamente modellate, è una situazione che non ha eguali in Italia e rappresenta un sistema unico anche in Europa.

I 6 laghi principali (Garda, Lugano, Idro, Como, Iseo e Maggiore) sono collocati immediatamente a nord della fascia più urbanizzata della regione e occupano le sezioni terminali delle principali valli alpine. Ciascun lago costituisce un sistema geograficamente unitario, corrispondente al bacino idrogeologico di appartenenza, in cui corpo d'acqua lacustre, affluenti, effluenti e sponde sono integrati tra loro; ciascuno presenta quindi caratteristiche peculiari. Tuttavia, il riconoscimento della natura del sistema nel suo complesso consente di valutarne globalmente le potenzialità non solo per uno sviluppo locale, ma per una strategia di crescita a livello regionale. I laghi lombardi, in particolare quelli maggiori, conferiscono ai territori caratteristiche di grande interesse paesaggistico e ambientale dovute alla varietà della configurazione morfologica d'ambito (aree montane, collinari e di pianura) e della relativa copertura vegetazionale, oltre che alla qualità degli insediamenti storici e delle prestigiose residenze che configurano quadri paesaggistici percepibili lungo i percorsi panoramici di cui è ricco il territorio. Quest'insieme contribuisce alla qualità di vita delle popolazioni locali e costituisce una forte attrattiva per il turismo e per funzioni di primo livello.

Le aree ricomprese nel comparto oggetto della proposta di SUAP appartengono ad entrambi i sistemi territoriali di cui sopra: il sistema Pedemontano e il sistema dei Laghi.



Legenda



Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP



Sistema territoriale della Montagna



Sistema territoriale dei laghi



Sistema territoriale Pedemontano



Sistema territoriale Metropolitan

Settore ovest

Settore est



Sistema territoriale della Pianura irrigua



Sistema territoriale del Po e dei Grandi Fiumi

3.1.2 Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

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

Di seguito si riportano in estratto gli indirizzi di tutela del PPR per quanto riguarda le unità tipologiche in oggetto.

"Fascia Prealpina – Paesaggi dei laghi insubrici": La tutela va esercitata prioritariamente tramite la difesa ambientale, con verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare equilibri locali o sistemici. Difesa, quindi, della naturalità delle sponde, dei corsi d'acqua affluenti, delle condizioni idrologiche che sono alla base della vita biologica del lago (dal colore delle acque alla fauna ittica, ecc.) delle emergenze geomorfologiche. Vanno tutelate e valorizzate, in quanto elementi fondamentali di connotazione, le testimonianze del paesaggio antropico: borghi, porti, percorsi, chiese, ville. In particolare una tutela specifica e interventi di risanamento vanno previsti per il sistema delle ville e dei parchi storici. La disciplina di tutela e valorizzazione dei laghi e dei paesaggi che li connotano è dettata dall'art. 19 della Normativa del PPR."

"Fascia collinare – Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche: 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."

"Fascia bassa pianura – Paesaggi delle colture foraggere: La pianura irrigua è costituita da tre grandi tipi di paesaggi configurati dai tipi di coltura: risicola, cerealicola, foraggera.

I paesaggi della bassa pianura irrigua vanno tutelati rispettandone sia la straordinaria tessitura storica che la condizione agricola altamente produttiva."

Le aree ricomprese nel comparto oggetto della proposta di SUAP appartengono all'unità tipologica della *Fascia prealpina – Paesaggi dei laghi insubrici*.

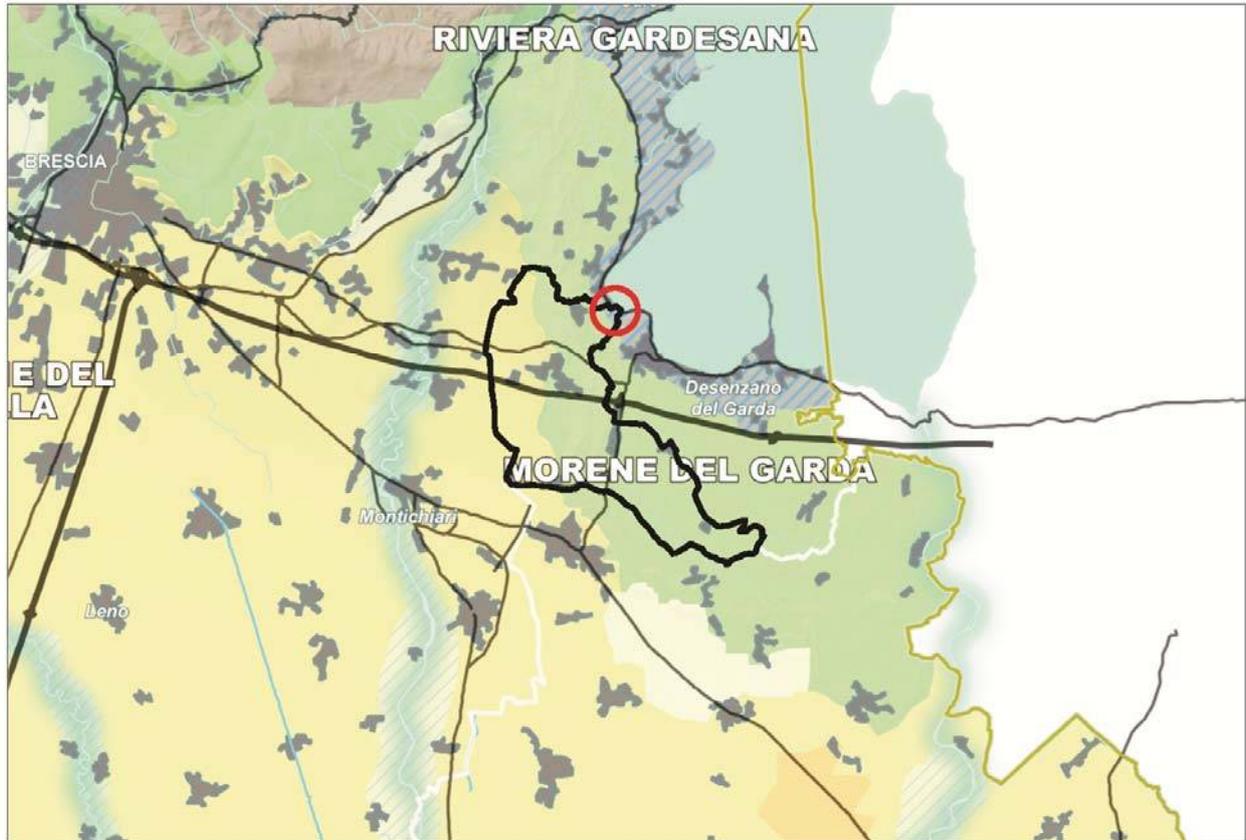
I volumi di progetto si collocano in allineamento ai fabbricati esistenti, andando a completare un lotto parzialmente intercluso nel tessuto urbano consolidato: di fatto a nord confina con la viabilità pubblica, a est e ovest con ambiti già edificati, mentre a sud si inserisce nelle aree libere interposte tra gli edifici esistenti posti lungo la via Catullo e la macchia arborea esistente posta più a sud ovest. L'inserimento delle nuove strutture tiene conto degli elementi emergenti appartenenti al contesto limitrofo, come ad esempio l'Abbazia di Maguzzano, dalla quale la visuale verso il lago e in direzione delle aree di progetto non viene in alcun modo alterata dalle future edificazioni.

L'impianto di un uliveto lungo la fascia che corre in adiacenza alla via Catullo e la scelta di piantumare con filari di ulivi i parcheggi pertinenziali mantenendo il suolo a verde privo di pavimentazioni impermeabili, costituiscono elemento di elevato pregio e contribuiscono al perfetto inserimento e integrazione del progetto nel contesto che lo circonda. Di fatto tutti questi elementi garantiscono una certa continuità nella visione d'insieme del paesaggio contribuendo ad un corretto inserimento dei nuovi volumi.

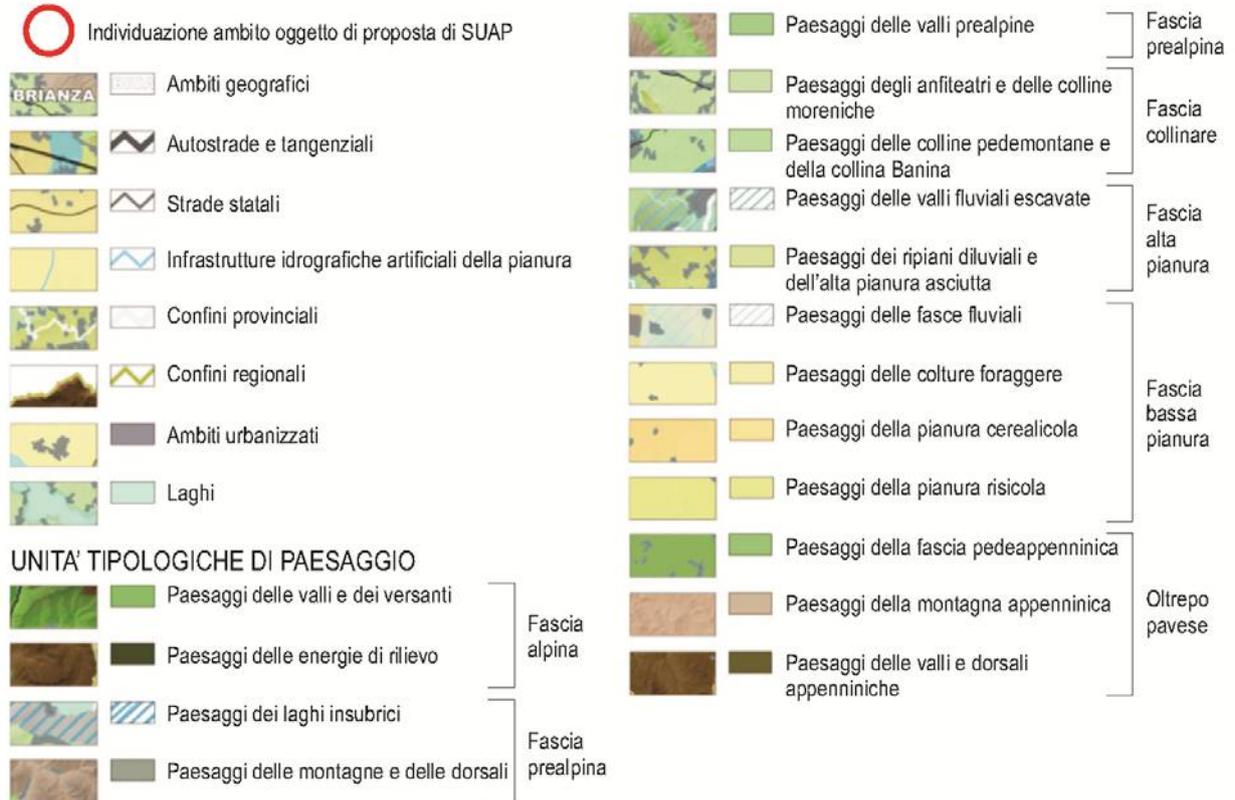
PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola A - 'Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio'

scala 1:300.000



Legenda



3.1.3 Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

Dall'analisi della tavola "B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che il territorio del Comune di Lonato del Garda è caratterizzato dalla presenza di "strade panoramiche", "tracciati guida paesaggistica" e dall'individuazione dei "luoghi dell'identità regionale" (Veduta di Montichiari e Lonato).

Di seguito si riporta in estratto la definizione tratta dall'articolo 26, commi 9, 10, 11 delle NTA del PPR.

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

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

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

"[...] il Piano assume l'obiettivo di mantenerne il carattere di strade panoramiche e di percorsi nel verde, conseguibile attraverso la definizione di fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili secondo opportuni criteri e limitazioni, in relazione allo stato di fatto e al giusto temperamento delle esigenze di tutela e di funzionalità; al fine di valorizzare il carattere di panoramicità e facilitarne la fruizione, su tali strade deve essere favorita la predisposizione di aree di sosta attrezzate e devono essere attentamente riconsiderati barriere e limitatori di traffico laterali al fine di contenerne l'impatto, nel rispetto delle normative vigenti, privilegiando, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili."

Si riporta inoltre in estratto la definizione dei tracciati guida paesaggistici e delle strade panoramiche tratta dalle linee guida dei tracciati del PPR.

"Tracciati guida paesaggistici" e "viabilità di fruizione ambientale": i due termini possono considerarsi omologhi nel rappresentare i grandi itinerari percettivi del paesaggio lombardo."

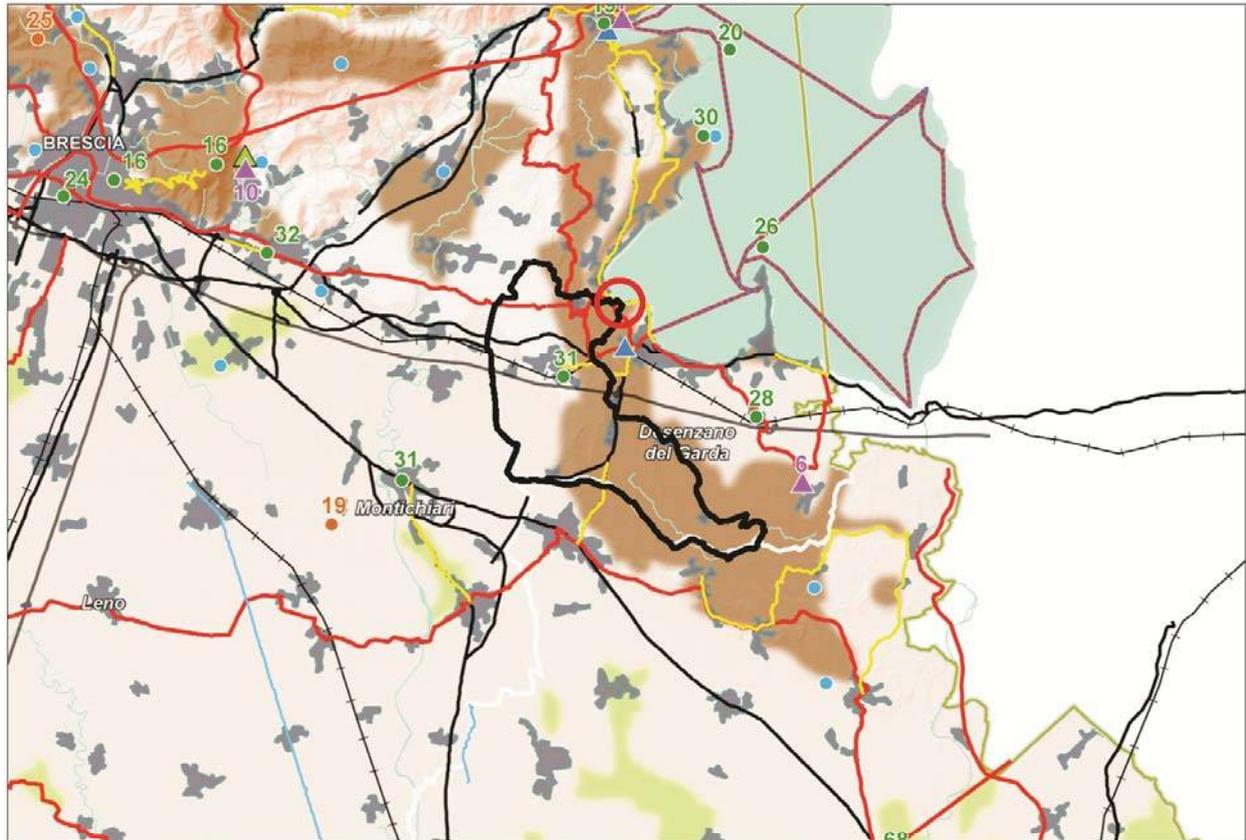
Nello specifico l'area oggetto della proposta di SUAP è interessata dalla presenza della strada panoramica SS572 da Desenzano al Crociale - da Raffa a Tormini e dai tracciati guida paesaggistica tracciato d'interesse storico culturale Cicliopista dei laghi lombardi e Greenway del Benaco.

Lungo la via Catullo (ex SS572) saranno mantenute le alberature esistenti che caratterizzano detta strada panoramica lungo tutto il suo percorso, evitando di frammentare la visione e percezione della stessa che assume quindi il ruolo di elemento di fruizione del paesaggio.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola B - 'Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico'

scala 1:300.000



Legenda

-  Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP
 -   Confini provinciali
 -   Confini regionali
 -   Luoghi dell'identità regionale
 -   Paesaggi agrari tradizionali
 -   Geositi di rilevanza regionale
 -   Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità
 -   Strade panoramiche
 -   Linee di navigazione
 -   Tracciati guida paesaggistici
 -   Belvedere
 -   Visuali sensibili
 -   Punti di osservazione del paesaggio lombardo
 -   Tracciati stradali di riferimento
 -   Bacini idrografici interni
 -   Ferrovie
 -   Ambiti urbanizzati
 -   Idrografia superficiale
 -   Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
- AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE**
-   Della montagna
 -   Dell'Oltrepò
 -   Della pianura

3.1.4 Istituzione per la tutela della natura

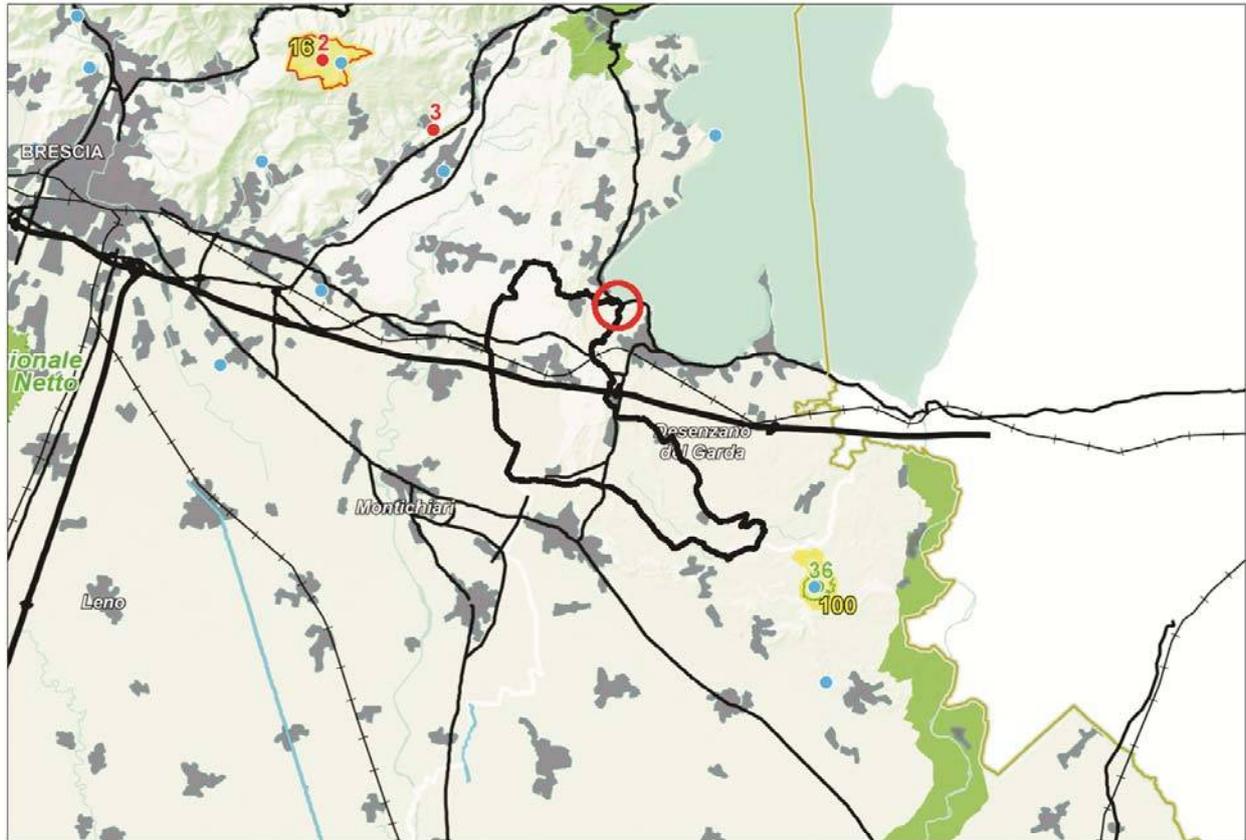
Dall'analisi della tavola "C – *Istituzione per la tutela della natura*", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che il territorio del Comune di Lonato del Garda è attraversato trasversalmente da infrastrutture per la mobilità ovvero "*Ferrovie*", da "*Autostrade e tangenziali*" e da "*Strade Statali*".

Le aree oggetto della proposta di SUAP sono servite da infrastrutture viarie esistenti che lambiscono il comparto sia a sud ovest che a nord est.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola C - 'Istruzioni per la tutela della natura'

scala 1:300.000



Legenda

 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

-  Confini provinciali
-  Confini regionali
-  Bacini idrografici interni
-  Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
-  Idrografia superficiale
-  Ferrovie
-  Strade statali
-  Autostrade e tangenziali
-  Ambiti urbanizzati
-  Parco nazionale dello Stelvio

-  Monumenti naturali
-  Riserve naturali
-  Geositi di rilevanza regionale
-  SIC Siti di importanza comunitaria
-  ZPS Zone a protezione speciale

PARCHI REGIONALI

-  Parchi regionali istituiti con PTCP vigente
-  Parchi regionali istituiti senza PTCP vigente

3.1.5 Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

Dall'analisi della tavola "D – Quadro della disciplina paesaggistica regionale", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge l'appartenenza del territorio del Comune di Lonato del Garda al sistema delle *aree di particolare interesse ambientale – paesistico*. Nello specifico sono rappresentati:

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

Le aree ricomprese nel comparto oggetto della proposta di SUAP si inseriscono in entrambi i sistemi, sia nel sistema dei *Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale*, sia nel sistema degli *ambiti di criticità*, quest'ultimi riguardano comunque l'intero territorio comunale.

Di seguito si riporta in estratto e in sintesi la definizione e gli obiettivi di tutela del sistema dei *laghi insubrici* (articolo 19, commi 4, 5 del PPR).

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

(art. 19, comma 4)

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

(art. 19, comma 5)

- *salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche;*
- *conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi;*
- *preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema;*
- *valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato;*
- *valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza;*
- *recupero degli ambiti degradati o in abbandono;*
- *promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari;*
- *salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso.*

Infine si riporta in estratto la definizione degli *ambiti di criticità* così come descritti nella Parte III degli Indirizzi di tutela:

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

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

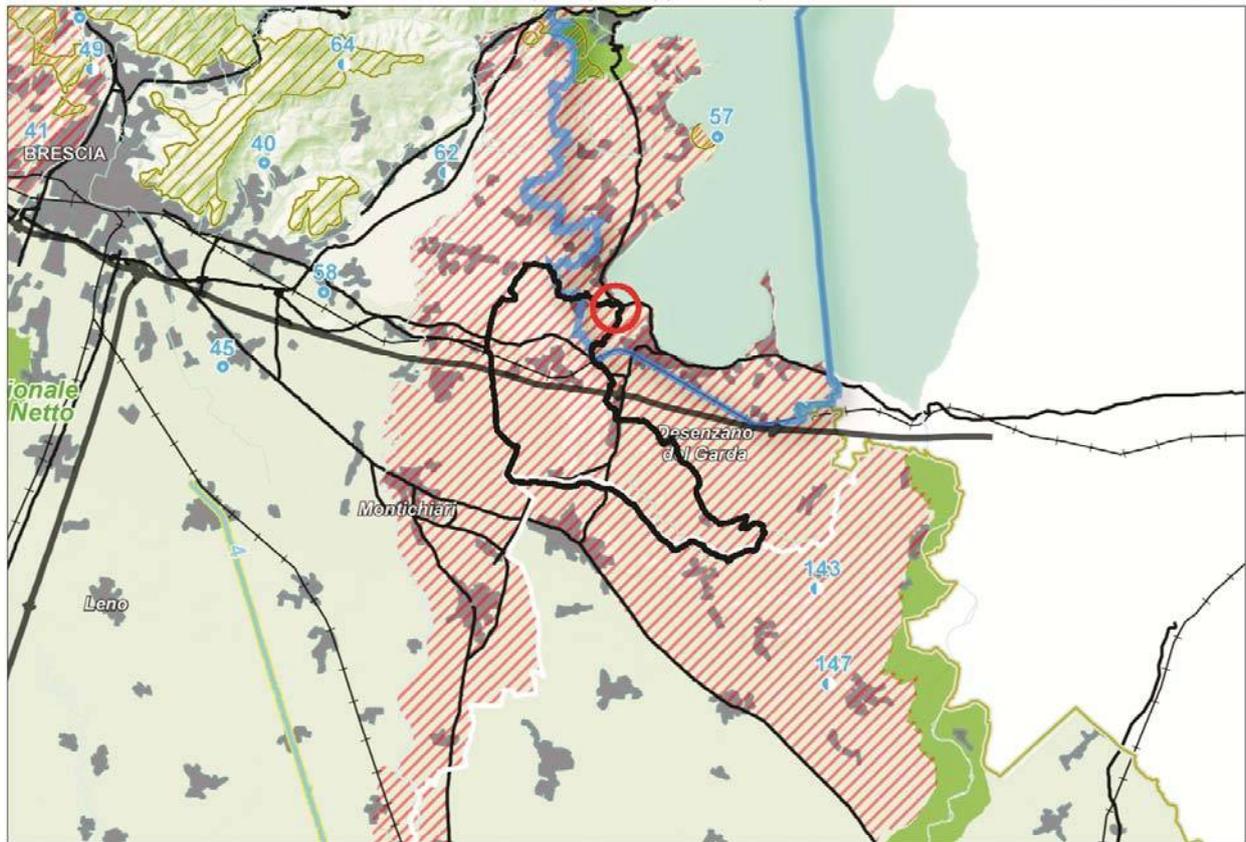
Tali ambiti sono rilevanti in qualità di ambiti caratterizzati dalla presenza di molteplici aree assoggettate a tutela ai sensi della legge 1497/1939, successivamente ricompresa nella Parte III del D. Lgs. 42/2004, per le quali si rende necessaria una verifica di coerenza all'interno dei PTC provinciali, anche proponendo la revisione dei vincoli/ beni paesaggistici. Morene del Garda e Fiume Chiese.

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

PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola D - 'Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale'

scala 1:300.000



Legenda

-  Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP
-  Confini provinciali
-  Confini regionali
-  Bacini idrografici interni
-  Idrografia superficiale
-  Ferrovie
-  Strade statali
-  Autostrade e tangenziali
-  Ambiti urbanizzati
-  Parco nazionale dello Stelvio
-  Parchi regionali istituiti
-  Naviglio Martesana - [art. 21, comma 4]
-  Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale - [art. 21, comma 5]
-  Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico - [art. 22, comma 3]
-  Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, petrografico e vulcanologico - [art. 22, comma 4]
-  Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e mineralogico - [art. 22, comma 5]
-  Oltrepò pavese - ambito di tutela - [art. 22, comma 7]
-  Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'Umanità - [art. 23]
-  Ambiti di criticità - [Indirizzi di tutela - Parte III]

AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO

-  Ambiti di elevata naturalità - [art. 17]
-  Ambito di specifico valore storico ambientale - [art. 18]
-  Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova [art. 19, comma 2]
-  Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4 - vedi anche Tavole D1a - D1b -D1c - D1d]
-  Ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po - [art. 20, comma 8]
-  Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po [art. 20, comma 9]
-  Naviglio Grande e Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3]

3.1.6 Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Garda – Lago d’Idro

Dall’analisi della tavola “D1 – Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Garda – Lago d’Idro”, facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge nuovamente l’appartenenza del territorio del Comune di Lonato del Garda al sistema delle *aree di particolare interesse ambientale – paesistico* dei *Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale*, per il quale in merito ai contenuti si rimanda al precedente paragrafo.

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

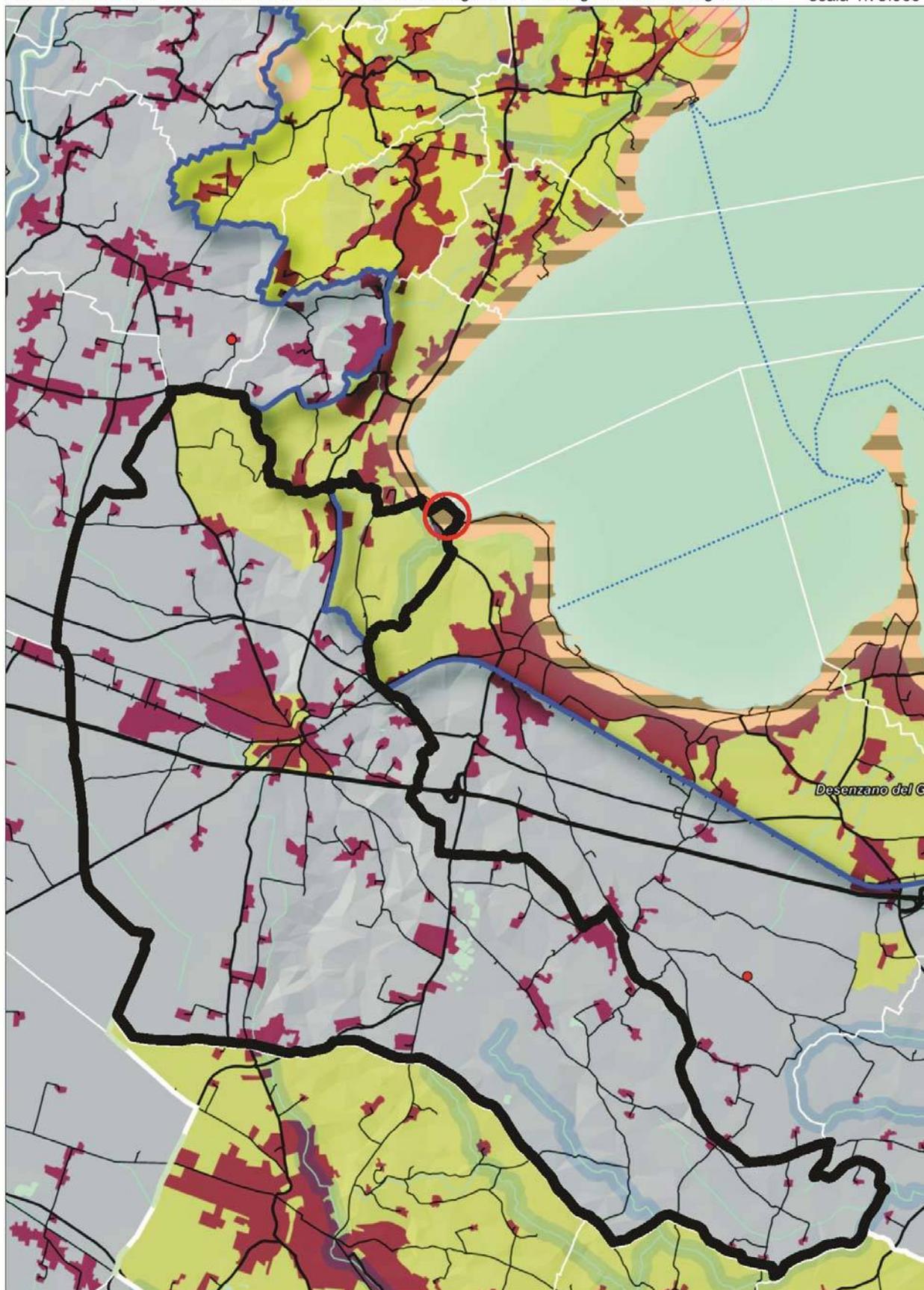
Come in precedenza sottolineato, le aree ricomprese nel comparto oggetto della proposta di SUAP si inseriscono nel sistema dei *Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale* e sono interamente interessate dal vincolo paesaggistico relativo alle *Bellezze d’insieme*.

L’inserimento delle nuove strutture tiene conto degli elementi emergenti appartenenti al contesto limitrofo, come ad esempio l’*Abbazia di Maguzzano*, dalla quale la visuale verso il lago e in direzione delle aree di progetto non viene in alcun modo alterata dalle future edificazioni, o come la visuale relativa all’emergenza morfologica rappresentata dal *Monte Corno*, che è possibile ammirare percorrendo la *via Remato* in direzione *Desenzano d/G*, che si mantiene intatta grazie alla particolare localizzazione delle nuove strutture ricettive, ovvero in allineamento con i fabbricati esistenti limitrofi posti lungo la *via Catullo*.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola D1 - 'Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Garda - Lago d'Idro'

scala 1:75.000



PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola D1 - 'Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Garda - Lago d'Idro'

Legenda

-  Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

-   Confini comunali
-   Confini provinciali
-   Confini regionali
-   Bacini idrografici interni
-   Linee di navigazione
-   Idrografia superficiale
-   Ferrovie
-   Strade locali
-   Strade statali
-   Autostrade e tangenziali
-   Ambiti urbanizzati
-   Parchi regionali istituiti
-   Riserve naturali
-   Bellezze individue
-   Bellezze d'insieme
-   Zone umide
-   Ambito di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua - [art. 142, D.lgs 42/04]
-   Territori alpini - [art. 142, D.lgs 42/04]
-   Territori contermini ai laghi tutelati - [art. 142, D.lgs 42/04]
-   Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici
[art. 19, commi 5 e 6]
-   Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale
[art. 19, comma 4]
-   Ambiti di elevata naturalità

3.1.7 Viabilità di rilevanza paesaggistica

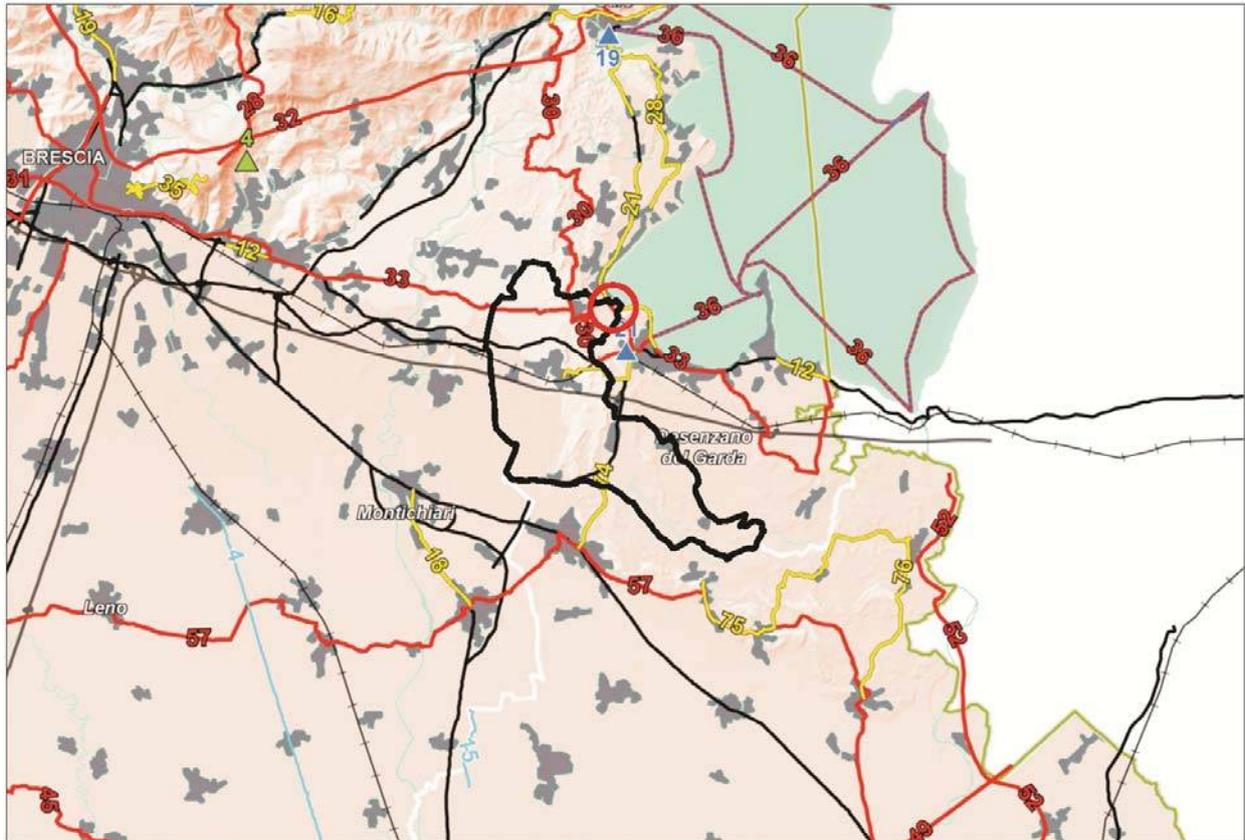
Dall'analisi della tavola "E – Viabilità di rilevanza paesaggistica", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge nuovamente la presenza sul territorio del Comune di Lonato del Garda della *strada panoramica SS572 da Desenzano al Crociale - da Raffa a Tormini (21)* e dei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

Le aree oggetto della proposta di SUAP sono interessate dalla presenza sia del *tracciato guida paesaggistica - tracciato d'interesse storico culturale Cicliopista dei laghi lombardi (33)*, che delimita il comparto verso ovest, sia dalla *strada panoramica SS572 da Desenzano al Crociale - da Raffa a Tormini (21)* che delimita parzialmente il comparto verso est.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola E - 'Viabilità di rilevanza paesaggistica'

scala 1:300.000



Legenda

-  Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP
-   Confini provinciali
-   Confini regionali
-   Strade panoramiche - [art. 26, comma 9]
-   Linee di navigazione
-   Tracciati guida paesaggistici - [art. 26, comma 10]
-   Belvedere - [art. 27, comma 2]
-   Visuali sensibili - [art. 27, comma 3]
-   Tracciati stradali di riferimento
-   Bacini idrografici interni
-   Ferrovie
-   Ambiti urbanizzati
-   Idrografia superficiale
-   Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

3.1.8 Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale

Dall'analisi della tavola "F – Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che tutto il territorio del Comune di Lonato del Garda è caratterizzato dalla presenza di "Ambiti del Sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate – par. 2.1".

Tali ambiti sono così definiti all'interno degli indirizzi di tutela: "Per aree di frangia destrutturate si intendono quelle parti del territorio periurbano costituite da piccoli e medi agglomerati, dove spazi aperti urbanizzati e oggetti architettonici molto eterogenei fra loro, privi di relazioni spaziali significative, alterano fortemente le regole dell'impianto morfologico preesistente fino a determinarne la sua totale cancellazione e la sostituzione con un nuovo assetto privo di alcun valore paesaggistico ed ecosistemico, che presenta situazioni in essere o a rischio di degrado e/o compromissione. Territori maggiormente interessati: centri urbani maggiori ed in particolare le aree della "megalopoli padana" che comprendono le aree densamente urbanizzate lungo l'asse del Sempione, nell'area metropolitana milanese, nella Brianza e lungo la direttrice Milano Verona (Bergamo – Brescia).

Ambito a rischio: l'area compresa tra la direttrice Milano - Verona e la strada Paullese (Milano-Crema-Orzinuovi-Ghedi-Castiglione delle Stiviere verso il Mantovano) che sarà innervata da nuove grandi infrastrutture di trasporto."

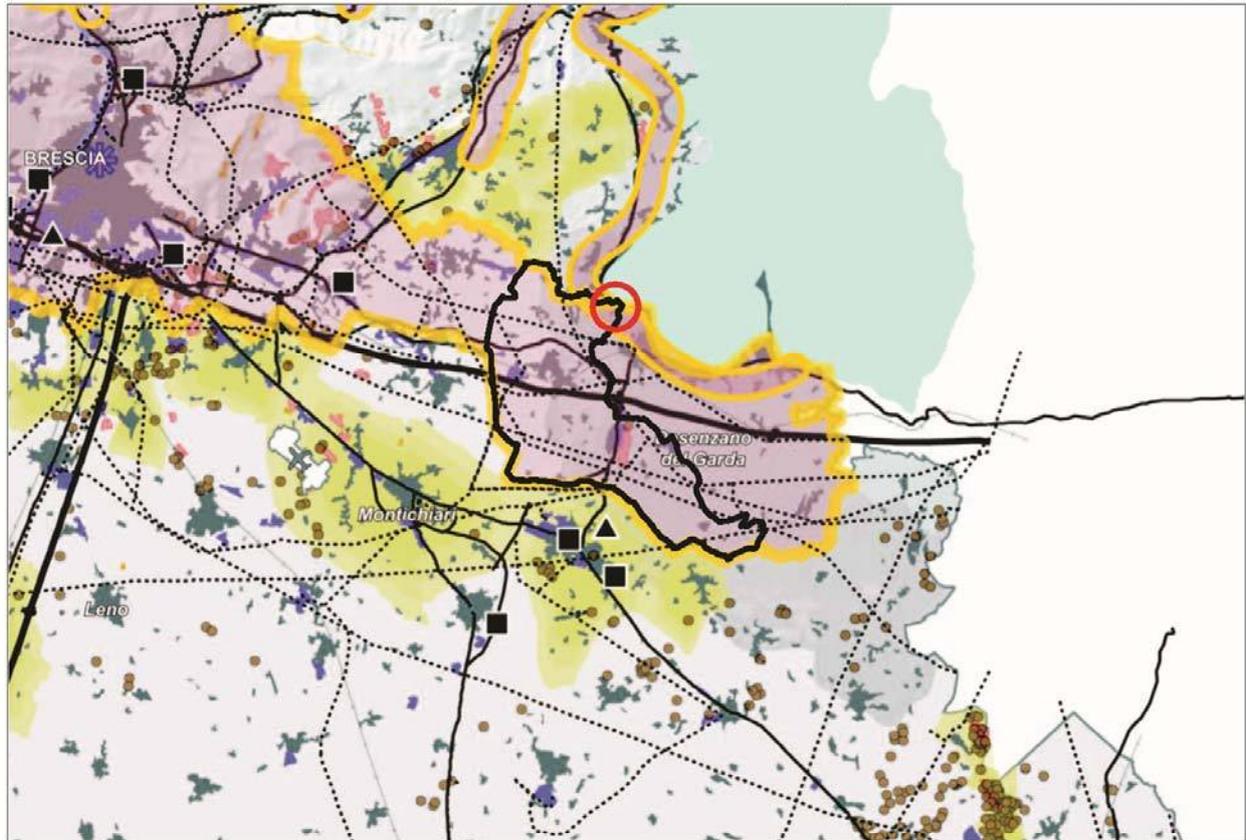
Le aree oggetto della proposta di SUAP sono interamente caratterizzate dalla presenza di "Ambiti del Sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate – par. 2.1".

Come descritto in precedenza, le scelte progettuali proposte pongono la massima attenzione al contenimento delle edificazioni sparse, collocando i futuri volumi in allineamento con l'edificato esistente che, sia a est che a ovest, interclude parzialmente il comparto di progetto. Così facendo il disegno urbano non subisce ulteriori frammentazioni, anzi, attraverso le opere di mitigazione e l'innesto di un ampio uliveto acquisisce valore e continuità nella lettura del proprio disegno in relazione al paesaggio naturale.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola F - 'Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale'

scala 1:300.000



Legenda

 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

-  Laghi e fiumi principali
-  Idrografia superficiale
-  Tessuto urbanizzato
-  Rete ferroviaria
-  Rete viaria di interesse regionale

1. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA DISSESTI IDROGEOLOGICI E AVVENIMENTI CALAMITOSI E CATASTROFICI

-  Aree sottoposte a fenomeni franosi - [par. 1.2]

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

-  Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par. 2.1]
-  Conurbazioni lineari (lungo i tracciati, di fondovalle, lacuale, ...) - [par. 2.2]
-  Aeroporti - [par. 2.3]
-  Rete autostradale - [par. 2.3]
-  Elettrodotti - [par. 2.3]
-  Principali centri commerciali - [par. 2.4]
-  Multisale cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4]
-  Aree industriali-logistiche - [par. 2.5]

-  Ambiti sciabili (per numero di impianti) - [par. 2.6]

-  Ambiti estrattivi in attività - [par. 2.7]

-  Impianti di smaltimento e recupero rifiuti - [par. 2.8]

3. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA TRASFORMAZIONI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA

-  Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi - [par. 3.4]

4. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA SOTTOUTILIZZO, ABBANDONO E DISMISSIONE

-  Cave abbandonate - [par. 4.1]

-  Aree agricole dismesse - [par. 4.8]
diminuzione di sup maggiore del 10% (periodo di riferimento 1999-2004)

5. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA CRITICITA' AMBIENTALI

-  Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati - [par. 5.2]

-  Siti contaminati di interesse nazionale - [par. 5.4]

3.2 Rete Ecologica Regionale

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

La RER è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce uno strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

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

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

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

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

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

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

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

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

“1) Elementi primari:

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

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

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

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

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

Varchi: /"

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

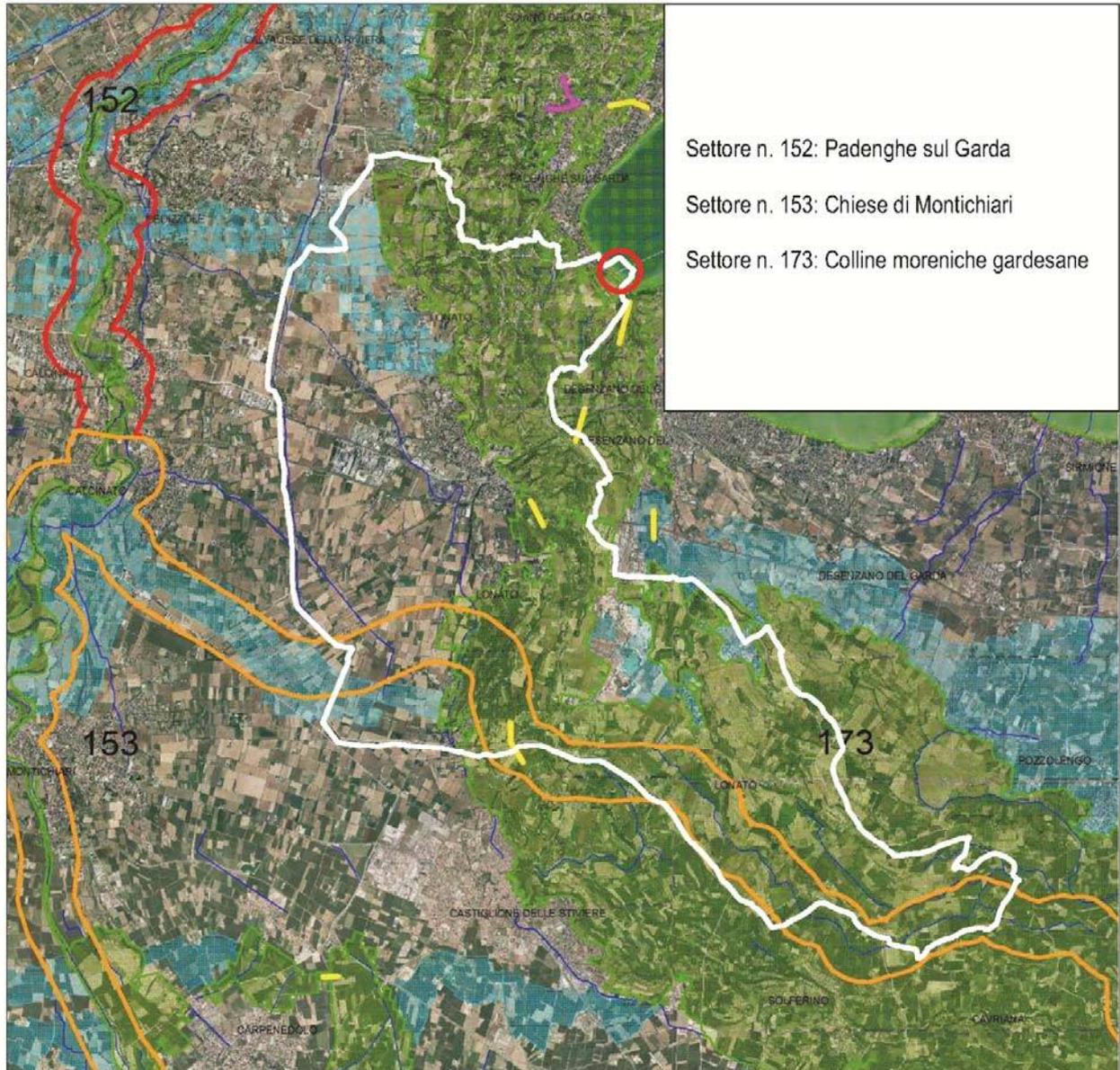
Come già detto nei precedenti paragrafi, l'impianto di un uliveto lungo la fascia che corre in adiacenza alla via Catullo, la scelta di piantumare con filari di ulivi i parcheggi pertinenziali mantenendo le aree a verde, il mantenimento delle alberature esistenti e la creazione di ampie fasce verdi arboree e arbustive, costituiscono elemento di elevato pregio e contribuiscono al perfetto inserimento e integrazione del progetto nel contesto che lo circonda.

Di fatto tutti questi elementi garantiscono una certa continuità nella visione d'insieme del paesaggio, in coerenza con i contenuti di cui ai disposti sovraordinati sopra richiamati.

RETE ECOLOGICA REGIONALE

Estratto dalle tavole dell'analisi della RER vigente

scala 1:100.000



Settore n. 152: Padenghe sul Garda
 Settore n. 153: Chiese di Montichiari
 Settore n. 173: Colline moreniche gardesane

Legenda

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

3.3 Analisi degli strumenti di pianificazione a livello provinciale

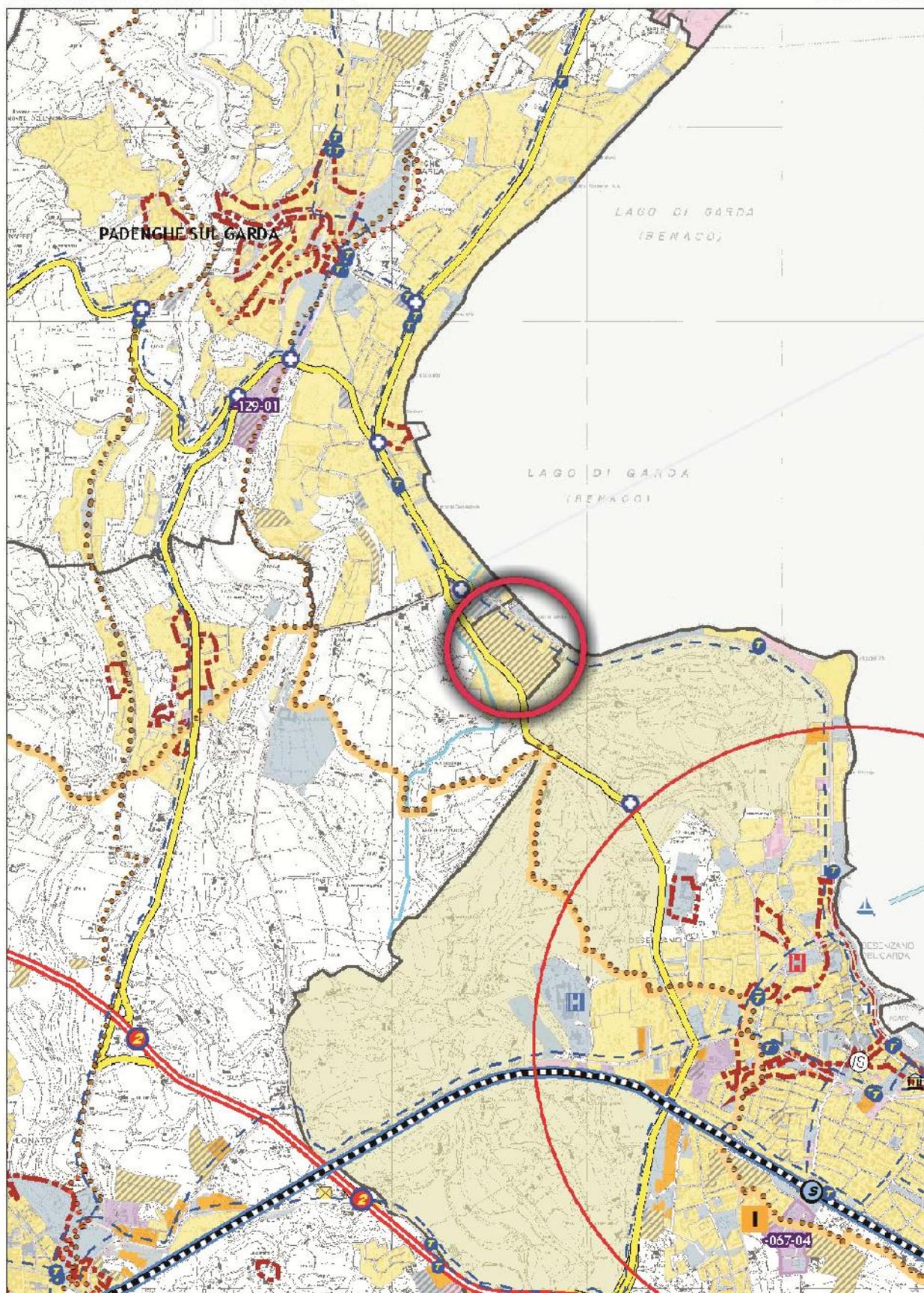
La Provincia di Brescia ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento con Delibera del Consiglio Provinciale n.22 del 22 aprile 2004; successivamente, in seguito alla emanazione della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ha provveduto ad adeguare il Piano alle nuove disposizioni normative.

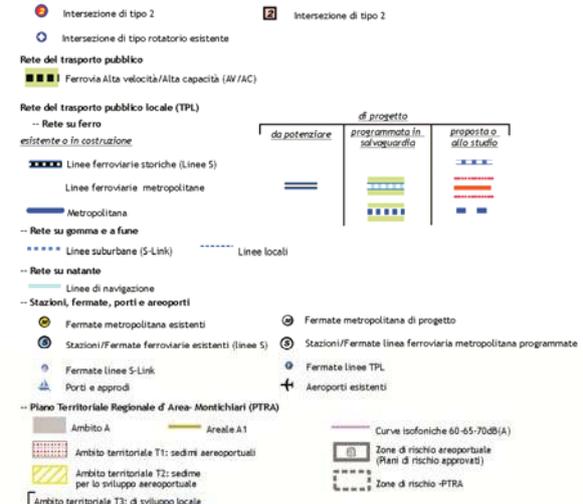
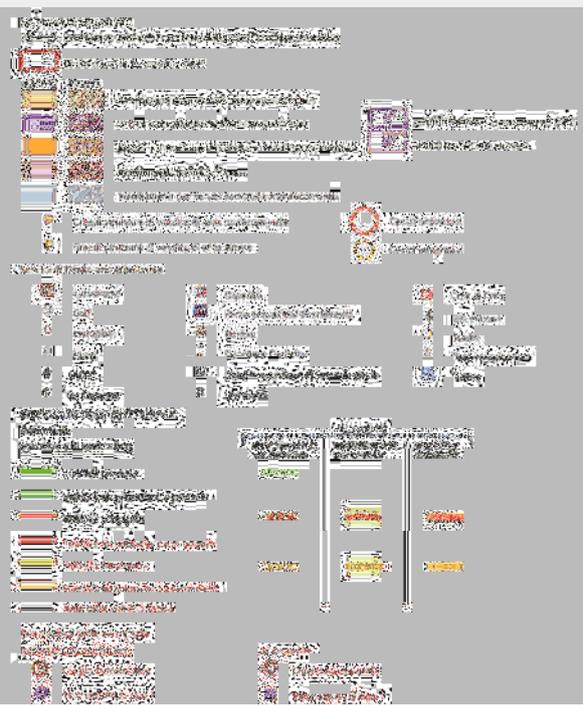
Con delibera di Consiglio Provinciale n. 14 del 31 marzo 2009 è stata adottata la variante di adeguamento del PTCP, confermando la struttura del Piano vigente e approfondendo i temi prescrittivi della nuova disposizione normativa. Variante quest'ultima, successivamente decaduta in quanto non è mai stata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

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

3.3.1 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola *Struttura e Mobilità* – *Sistemi territoriali*

Dall'analisi relativa alla tavola *Struttura e Mobilità*, facente parte della variante del PTCP ad oggi vigente, la quale recepisce le previsioni di cui agli strumenti urbanistici comunali, emerge che l'area interessata dalla proposta di SUAP è interamente classificata in *Ambiti a prevalente destinazione residenziale previsti* e non è interessata da alcuna disposizione specifica di cui alla tavola in esame del PTCP.





3.3.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola *Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio*

Dall'analisi relativa alla tavola *Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio*, facente parte della variante del PTCP ad oggi vigente, emerge che l'area oggetto di SUAP è interessata dalla presenza di *ambiti alto valore percettivo, visuali panoramiche* ed è individuata quale *area impegnata dal PGT vigente*.

L'Allegato I alla Normativa "Disciplina per la tutela e la valorizzazione di *ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio della provincia di Brescia*" definisce per gli *ambiti di elevato valore percettivo* quanto di seguito specificato.

"Omissis

c. Luoghi della rilevanza percettiva

IV.c.1 *Ambiti di elevato valore percettivo*

Ambiti connotati dalla presenza

1. *congiunta di fattori fisico - ambientali e storico culturali che ne*
2. *determinano la qualità nell'insieme. Tali ambiti svolgono un*
3. *ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni*
4. *storico - culturali e delle permanenze insediative, nonché per la*
5. *salvaguardia di quadri paesistici d'elevata significatività.*

a) Caratteri identificativi

Sono gli ambiti che per rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura storico-culturale o ambientale costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme, spesso sovracomunali e, pertanto, richiedono una specifica tutela specifica dell'integrità e della fruizione fruizione visiva.

La reciprocità del rapporto di percezione che dipende, oltre che da fattori oggettivi del quadro percepito, da condizioni di natura soggettiva, nonché di contesto del fruitore.

Sono compresi, indipendentemente dalla loro individuazione cartografica, i "luoghi dell'identità", "i paesaggi agrari tradizionali", "i siti d'importanza comunitaria e nazionale" rientranti nelle caratteristiche dell'oggetto, di cui ai Repertori vol.2 P.P.R.

b) Elementi di criticità

- *Introduzione di elementi d'ostacolo di tipo fisico (edilizio, infrastrutturale) alla percezione del quadro paesistico.*
- *Compromissione dell'unitarietà e della significatività percettiva del quadro mediante l'immissione, nel medesimo, di elementi di disturbo (edilizi o infrastrutturali), che per caratteristiche e dimensione costituiscono anomalia agli equilibri d'insieme.*
- *Riduzione delle componenti significative del quadro attraverso l'eliminazione sostituzione di elementi peculiari (es. taglio di vegetazione di cornice o eliminazione-sostituzione di manufatti significativi).*

c) Indirizzi di tutela

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

- *Mantenimento dell'immagine originaria ed unitaria del quadro paesistico, attraverso un uso del suolo agronomico;*
- *Evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visiva;*
- *Favorire la tutela della fruizione visiva dei fattori fisico-ambientali o storico culturali;*
- *In caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva dei quadri paesistici dai sentieri, dalle rogge, dalle strade e dalle aree che le contornano;*
- *Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi;*
- *Vanno vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione;*
- *Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente.*

Per l'utilizzo agricolo

- *Il mantenimento di un utilizzo agricolo con limitazioni per allevamenti zootecnici intensivo e le opere tecnologiche di supporto sono le uniche attività compatibili con la tutela del ruolo paesistico della componente.*
- *Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.*
- *Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale.*
- *Evitare opere edilizie e infrastrutturali ed ogni movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.*
- *Conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale e le stesse tecniche costruttive.*

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei piani comunali.

- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come parcheggi a raso di limitate dimensioni o interrati, acquedotti, raccordi viari, di servizio poderalo, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.

- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'impatto paesistico dei medesimi.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura, con la tutela e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per la fruizione dei quadri paesistici nonché per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici. Sono altresì ammesse strutture agro-produttive purché tipologicamente e morfologicamente coerenti con il contesto paesistico di contorno; dovranno essere evitate soluzioni formali e materiche che creino contrasto con l'edilizia tradizionale che caratterizza il quadro paesistico consolidato.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile dei nuclei abitati

- È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente; tuttavia, in ambiti territoriali particolari, in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente medesima.

- Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con dettagli di approfondimento al contesto interessato. I piani paesistici comunali, effettueranno un'attenta ricognizione delle condizioni delle preesistenze dei manufatti in oggetto e l'attribuzione di una diversificata valenza paesistica.

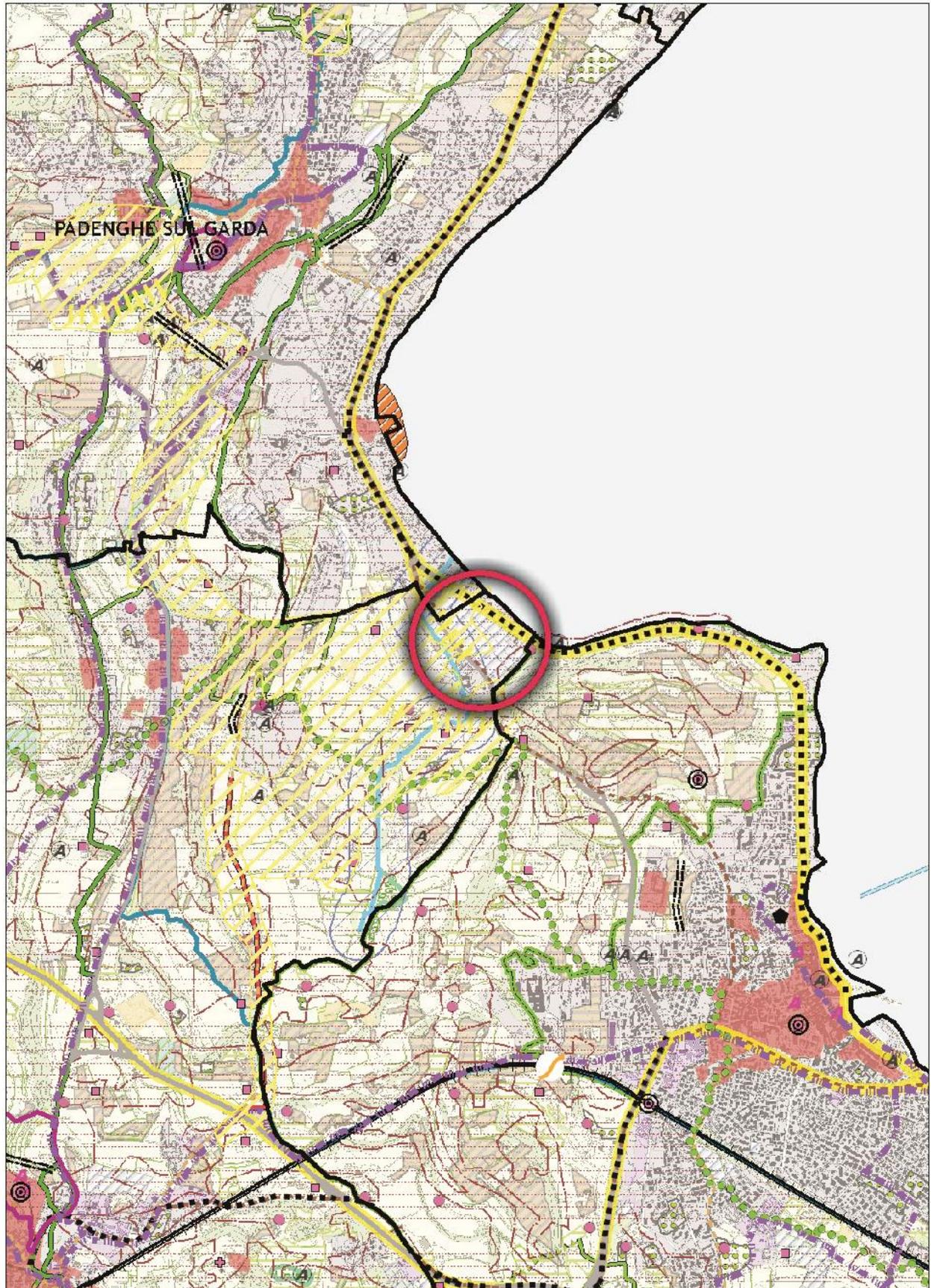
- In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a. giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b. ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti;
- c. eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- d. utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura assolutamente omogenei alle preesistenze.

Omissis”

Come anticipato nei paragrafi precedenti, il progetto tiene conto dei caratteri naturali che possiedono le aree interessate e garantisce la percezione visiva dei quadri paesistici visibili dalle strade, dagli elementi appartenenti al paesaggio storico culturale e dallo specchio lacuale.

In alcun modo viene alterata la percezione, nel suo insieme, del paesaggio del contesto in cui si inserisce il progetto grazie sia alla collocazione dei nuovi volumi, sia all'inserimento di nuovi elementi naturali (ulivi, fasce arboree e arbustive di mitigazione ambientale).



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Legenda Tavola *Ambiti, Sistemi ed elementi del paesaggio*

(fuori scala)

Legenda unificata ai sensi DGR B/6421- Allegato I. alla Normativa di Piano del PTC

1) AMBITI DI PREVALENTE VALORE NATURALE

Sistema delle rilevance geomorfologiche

- Crinali e loro ambiti di tutela
- Terrazzi naturali
- Terrazzi fluviali
- Cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri
- Rilievi isolati della pianura
- Elementi sommitali dei cordoni morenici del Sebino e del Garda

Sistema dell'idrografia naturale

- Aree idriche e laghetti alpini
- Ghiacciai, nevai
- Reticolo idrico minore
- Corsi idrici principali: fiumi, torrenti e loro aree adiacenti

Sistema dei geositi (art.22 NTA-PPR/art.73 NTA-PTCP)

▲ GEOLOGIA STRATIGRAFICA	▲ GEOLOGIA STRUTTURALE	▲ GEOMNERARIO	▲ GEOMORFOLOGICO	▲ IDROGEOLOGICO	▲ MINERALOGICO	▲ NATURALISTICO	▲ PALEANTROPOLOGICO	▲ PALEONTOLOGICO	▲ SEDIMENTOLOGICO	▲ VULCANOLOGICO
--------------------------	------------------------	---------------	------------------	-----------------	----------------	-----------------	---------------------	------------------	-------------------	-----------------

Sistema delle aree di rilevanza ambientale

- Alberi monumentali (art.40 NTA-PTCP)
- Monumenti naturali
- SIC e ZPS
- Ambiti ad elevata naturalità (PPR art. 17/art.41 NTA-PTCP)
- Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (PPR art.19)
- Fontanili attivi
- Fascia dei fontanili
- Siepi e filari (art.39 NTA-PTCP)
- Zone umide (art.41 NTA-PTCP)
- Parchi regionali nazionali
- Parchi Locali di Interesse Sovacomunale
- Riserve naturali
- Parchi naturali riconosciuti

- Boschi, macchie e frange boscate
- Pascoli e prati permanenti/ Alpeggi
- Vegetazione naturale erbacea e cespuglieti dei versanti
- Vegetazione palustre e delle torbiere
- Accumuli detritici e affioramenti litoidi
- Aree sabbiose e ghiaiose

2) AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE

Sistema dei siti di valore archeologico (art.23 NTA-PPR/art.71 NTA-PTCP)

- Siti Unesco - Arte rupestre Val Camonica - i luoghi del potere Longobardi (art.23 NTA-PPR)
- Siti paleofittici preistorici dell'arco alpino

Aree archeologiche

- vincolata con decreto
- non vincolata
- Parchi archeologici

Siti di valore archeologico

- vincolata con decreto
- non vincolata

Sistemi dell'idrografia artificiale

- Navigli storici: borella (art.21 NTA-PPR)
- Altri navigli, canali irrigui,cavi, rogge
- Bacini idrici da attività estrattive interessanti la falda
- Fascia di contesto alla rete idrica artificiale

Sistema dell'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale

- Paesaggi agrari tradizionali di rilevanza regionale
- Aree a forte concentrazione di preesistenze agricole

Culture specializzate

Oliveti	Seminativi arborati
Vigneti	Poppeti
Frutteti e frutti minori	Seminativi e prati in rotazione
Castagneti da frutto	Altre colture specializzate

- Terrazzamenti con muro a secco e gradonature
- Aree agricole di valenza paesistica

Sistemi della viabilità storica (art.26 NTA-PPR)

- Rete ferroviaria storica
- Rete stradale storica principale
- Rete stradale storica secondaria

Sistemi dei centri e nuclei urbani

- Nuclei di antica formazione (levata IGM)
- Aree produttive realizzate
- Altre aree edificate
- Aree produttive impegnate da PGT vigenti
- Altre aree impegnate da PGT vigenti

Sistema fondamentale della struttura insediativa storica di matrice urbana

- Testimonianze estensive dell'antica centuriazione
- Architettura fortificata
- Architetture civili
- Parchi e giardini
- Architetture della montagna
- Architetture della produzione
- Architetture religiose
- Architetture rurali
- Manufatti territoriali

3) AMBITI DI PREVALENTE VALORE SIMBOLICO SOCIALE

- Luoghi dell'identità, della memoria storica e della leggenda

Luoghi significativi per la collettività insediata

- Mercati storici
- Sistema fieristico

4) AMBITI DI PREVALENTE VALORE FRUITIVO E VISIVO PERCETTIVO

Sistema della viabilità storica paesaggistica a livello regionale (art.26 NTA-PPR)

- Tracciati stradali di riferimento
- Strade panoramiche
- Tracciati guida paesaggistici (art.26 NTA-PPR)
- Ferrovia Storica
- Sentieri
- Tracciati guida paesaggistici
- Strade
- Vie navigabili
- Strade del vino

Sistema della viabilità di fruizione paesaggistica a livello provinciale

- Sentieri valenze paesistica
- Piste ciclabili provinciali
- Itinerari fruizione paesistica
- Ippovie
- Linea di navigazione Lago d'Iso

Luoghi della rilevanza percettiva a livello regionale

- Belvedere, visuali sensibili regionali e punti di osservazione del paesaggio lombardo (art.27 NTA-PPR)

Luoghi della rilevanza percettiva a livello provinciale

- Ambiti alto valore percettivo
- Contesti di rilevanza storico-testimoniale
- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land mark)
- Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate
- Viabilità esistente
- Viabilità in progetto
- Cave

Ambiti alto valore percettivo proposti

- Punti panoramici
- Visuali panoramiche
- Varchi
- Limite varco
- Direttrice di permeabilità

Confini provinciali

- Confini comunali

3.3.3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola *Fenomeni di degrado del paesaggio – Areali a rischio di degrado diffuso*

Dall'analisi relativa alla tavola *Fenomeni di degrado del paesaggio – Areali a rischio di degrado diffuso*, facente parte del PTCP vigente, emerge che l'area oggetto di SUAP è individuata parzialmente tra gli *Areali di rischio di degrado in essere* quale *Conurbazioni lineari negli ambiti lacuali e lungo le sponde*.

La normativa del PTCP definisce per tali ambiti quanto di seguito specificato.

“Art. 63 Degrado paesaggistico

[...]

A - Areali a rischio di degrado in essere:

[...]

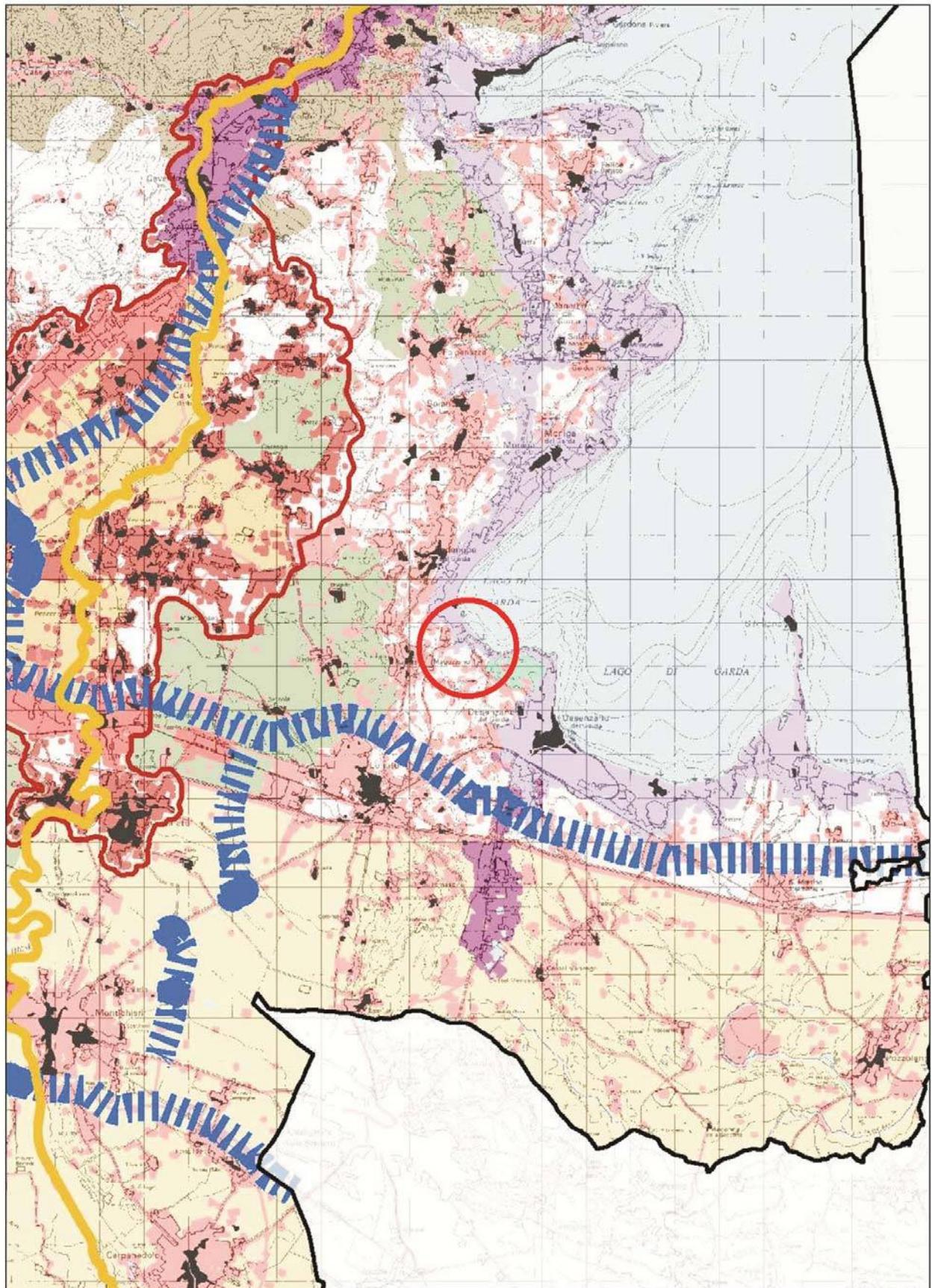
VI. *Conurbazioni lineari negli ambiti lacuali e lungo le sponde*: si tratta di conurbazioni lineari in cui si aggiunge il rischio di interferenza estetica in ambiti di particolare pregio, di interferenza con l'equilibrio idrogeologico e di barriera nei confronti dei laghi che hanno generato i paesaggi lacuali;

[...]”

Data l'identificazione delle aree oggetto di SUAP e del contesto limitrofo tra gli areali di degrado in essere quali conurbazioni lineari negli ambiti lacuali e lungo le sponde, si considera la proposta di progetto un'occasione per migliorare la percezione d'insieme di detti ambiti attraverso le opere di mitigazione ambientale previste dalla proposta di progetto.

3.3.4 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola *Fenomeni di degrado del paesaggio – Elementi puntuali degradati e a rischio di degrado*

Dall'analisi relativa alla tavola *Fenomeni di degrado del paesaggio – Elementi puntuali degradati e a rischio di degrado*, facente parte del PTCP ad oggi vigente, non emergono specifiche indicazioni circa le aree oggetto di SUAP.



 Confine Provinciale

Idrografia

 Laghi e specchi d'acqua minori

 Fiumi e corsi d'acqua minori

Aree di rischio di degrado in essere

 Conurbazione metropolitana

 Conurbazioni lineari generate dal capoluogo

 Aree di frangia destrutturate generate dalla conurbazione metropolitana

 Dispersione insediativa/Urbanizzazione diffusa

 Conurbazioni lineari

 Conurbazioni lineari negli ambiti lacuali e lungo le sponde

 Ambito aeroportuale e territori contermini

 Ambiti estrattivi in attività

 Ambiti estrattivi in via di dismissione con potenzialità di recupero

 Ambiti interessati da produzione agricola intensiva e monocoltura

 Perdita della struttura originaria del paesaggio rurale (Lame e Fontanili)

 Ambiti sciabili (da PPR)

 Corsi d'acqua fortemente inquinati

Fenomeni di degrado potenziali

 Rischi derivati dalla realizzazione o dal potenziamento di infrastrutture

 Rischio di conurbazione in aree rurali

 Riduzione della leggibilità e perdita di elementi di rilevanza del paesaggio

 Rischio di abbandono del governo del bosco

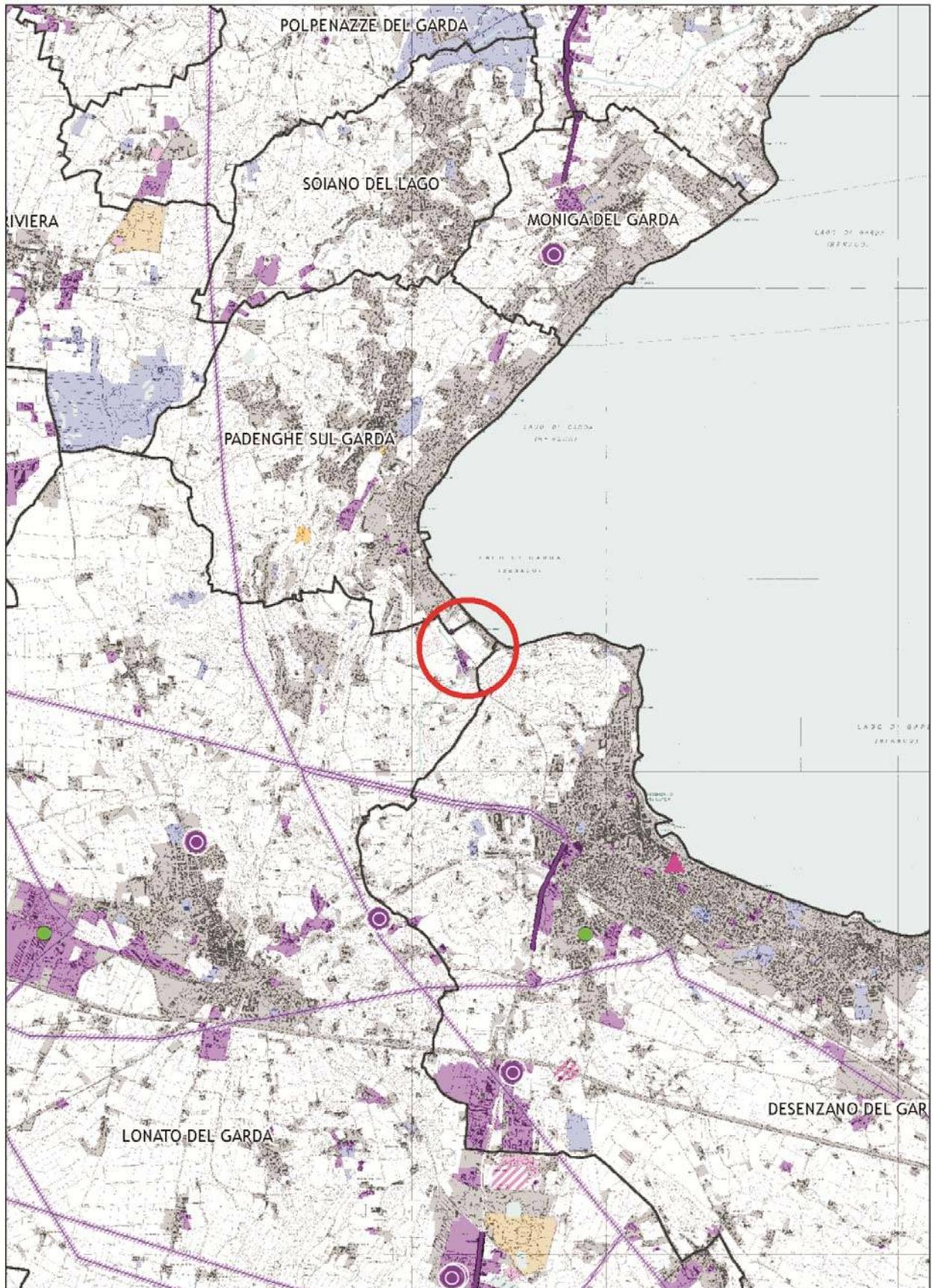
 Rischio di abbandono delle aree agricole di montagna

 Perdita di leggibilità dei Centri Storici

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Tavola Fenomeni di degrado del paesaggio - Elementi puntuali degradati e a rischio di degrado

scala 1:50.000



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Legenda Tavola *Fenomeni di degrado del paesaggio - Elementi puntuali degradati e a rischio di degrado* (fuori scala)

 Confine Provinciale  Confini Comunali

Idrografia

 Laghi e specchi d'acqua minori
 Fiumi e corsi d'acqua minori

Sistema insediativo e infrastrutturale (RL-DUSAF)

 Aree insediate  Infrastrutture stradali

Degradi determinati dallo sviluppo del sistema insediativo

Generatori di traffico e disturbi

 Grandi Superfici di Vendita
 Strade ad alta concentrazione di superfici commerciali
 Attrezzature collettive (Fiere e autodromi)
 Impianti e attrezzature sportive (RL-DUSAF)
 Areale A (PTRA Montichiari)
 Aree industriali e artigianali, commerciali e depositi caorici di materiali e Impianti tecnologici (RL-DUSAF)
 Aziende RIR ai sensi della Direttiva Seveso

Ambiti degradati soggetti ad usi diversi

 Ambiti estrattivi
 Discariche
 Altre aree soggette a degradi o abbandono (RL-DUSAF)

Degradi determinati da abbandono o dismissione

 Aree interessate da bonifica
 Individuazione puntuale bonifiche
 Sito Interesse Nazionale Caffaro
 Aree dismesse
 Aree dismesse recuperate o in corso di recupero
 Ambiti (Cluster) con presenza rilevante di aree in dismissione

Degradi determinati da rischio idrogeologico e sismico

 Aree franose o soggette a crolli, franosità e sprofondamenti (RL_Geoiffi)
 Deformazioni gravitative profonde di versante (RL_Geoiffi)
 Frane lineari (RL_Geoiffi)
 Grandi dighe
 Opere di ingegneria idraulica_RL_Geoambientale
 Opere di difesa / regimazione idraulica_RL_Geoambientale
 A Fasce PAI
 B
 B progetto
 C Fasce PAI
 Insediamenti insistenti su aree a rischio idrogeologico (fascia PAI, aree allagabili, aree alluvionali, aree franose e conoidi di deiezione)

Degrado vegetazionale e indotti dall'attività agricola (RL-Geoambientali)

 Aree degradate da fenomeni valanghivi
 Aree degradate da scorrette forme d'uso e di governo
 Aree relitte e intercluse
 Aree soggette ad incendi frequenti
 Aree verdi degradate da eccesso di carico antropico a scopi ricreativi
 Boschi degradati da attacchi parassitari o patologie diverse
 Pascoli sovraccarichi con rotture di cotica erbosa
 Superfici agricole abbandonate o infestate
 Superfici agricole non correttamente utilizzate o coltivate
 Rimboschimenti recenti (RL-DUSAF)
 Coltivazioni in serra
 Vulnerabilità della falda (nitrati) (PTUA 2006)

Rischio di degrado derivato da criticità ambientali

 Comuni senza impianti di depurazione attivi
Rischio di degrado derivati da emissioni gassose (RL-Geoambientale)
 Intenso/Forte
 Moderato/Tenue
Rischi derivati dal degrado del clima acustico (RL-Geoambientale)
 Intenso/Forte
 Moderato/Tenue
 Curve isofoniche 60-65-70dB(A) (PTRA Montichiari)
Rischi legati all'elettromagnetismo
 Linee elettriche aeree
 Distanza di Prima Approssimazione massima (DPA) 32 m per lato (DPA definita da DM 29/05/2008)

3.3.5 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola *Ambiente e rischi*

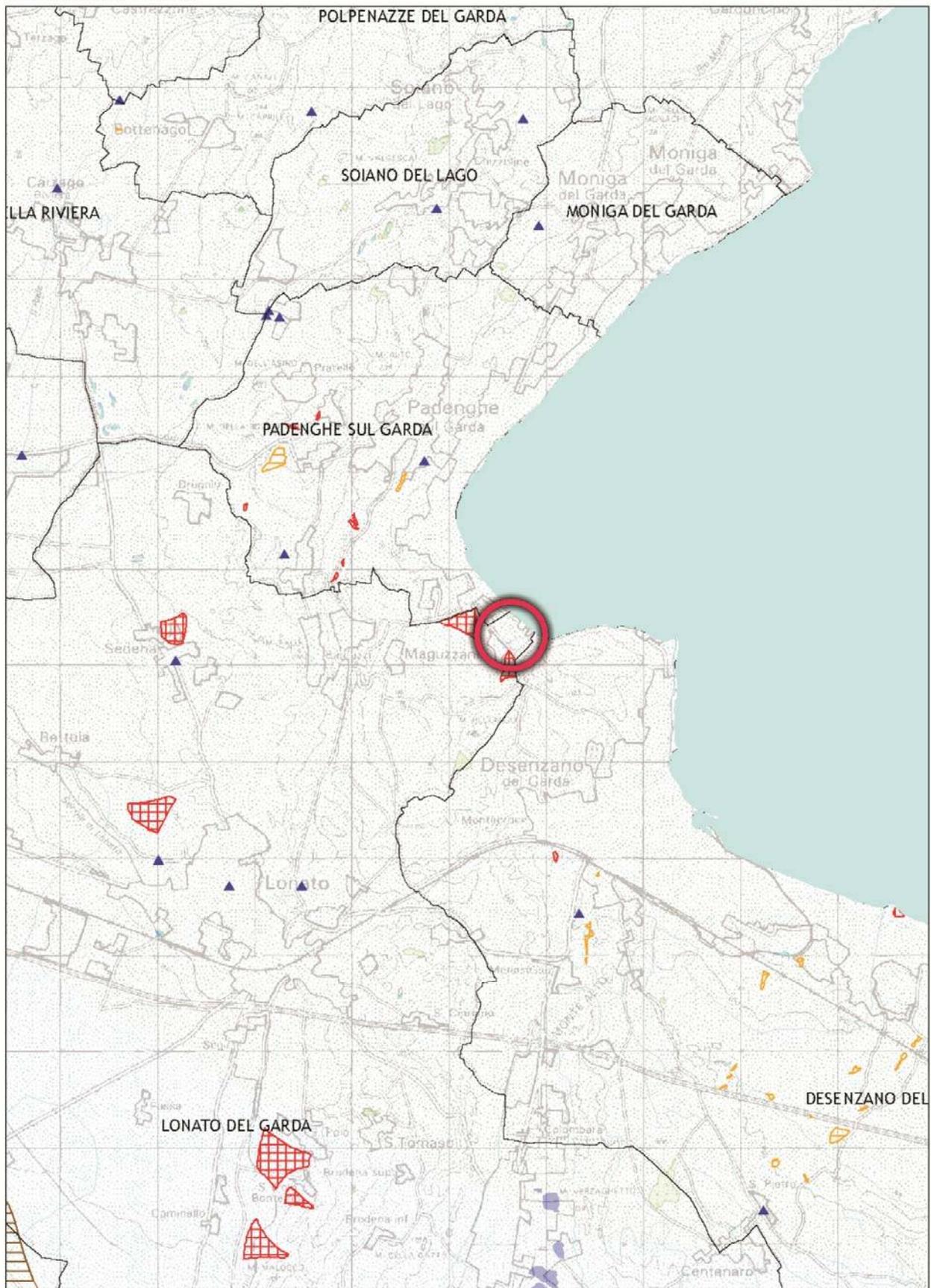
Dall'analisi relativa alla tavola *Ambiente e rischi*, *atlante dei rischi idraulici*, facente parte della variante del PTCP ad oggi vigente, emerge che l'area oggetto della proposta di SUAP non è interessata dalla presenza di alcuna disposizione specifica di cui alla tavola in esame del PTCP.

Si sottolinea comunque che il territorio comunale di Lonato del Garda è interessato interamente dalle *Aree di ricarica potenziale – Gruppo A*.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Tavola Ambiente e Rischi

scala 1:50.000



Fasce PAI

- | | |
|--|---|
|  Fascia a |  Fascia fluviale PAI B di progetto |
|  Fascia b |  Fascia fluviale PAI A |
|  Fascia c |  Fascia fluviale PAI B |
| |  Fascia fluviale PAI C |

Dissesti di dimensioni non cartografabili

-  Area di frana attiva non perimetrata (Fa)
-  Area di frana quiescente non perimetrata (Fq)
-  Area di frana stabilizzata non perimetrata (Fs)

Dissesti lineari

-  Area a pericolosità molto elevata non perimetrata (Ee)
-  Area a pericolosità molto elevata o elevata non perimetrata (Va)
-  Area a pericolosità elevata non perimetrata (Eb)
-  Area a pericolosità media o moderata non perimetrata (Em)
-  Area a pericolosità media o moderata non perimetrata (Vm)

Aree a rischio idrogeologico molto elevato 267/98

-  CONOIDI: Zona 1
-  CONOIDI: Zona 2
-  ESONDAZIONI: Zona 1
-  ESONDAZIONI: Zona 2
-  ESONDAZIONI: Zona B-Pr
-  ESONDAZIONI: Zona I
-  FRANE: Zona 1
-  FRANE: Zona 2

Aree di cui all'art. 9 NTA P.A.I.

-  Area a pericolosità elevata (Eb)
-  Area a pericolosità media o moderata (Em)
-  Area a pericolosità media o moderata (Vm)
-  Area a pericolosità molto elevata (Ee)
-  Area a pericolosità molto elevata o elevata (Va)
-  Area di conolde attivo non protetta (Ca)
-  Area di conolde attivo parzialmente protetta (Cp)
-  Area di conolde non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)
-  Area di frana attiva (Fa)
-  Area di frana quiescente (Fq)
-  Area di frana stabilizzata (Fs)

Idrografia

-  Reticolo idrografico principale
-  Fiumi afferenti ai laghi per un tratto di 10 km
-  Ghiacciai e nevali perenni
-  Bacini idrici naturali
-  Bacini idrici artificiali
-  Bacini idrici da attività estrattive interessanti la falda

Aree vulnerabili

-  Aree a vulnerabilità estremamente alta delle acque sotterranee per la presenza di circuiti idrici di tipo carsico ben sviluppati
-  Vulnerabilità alta e molto alta della falda
-  Geositi
-  Aree Umide della pianura bresciana e degli anfiteatri morenici
 -  Fontanili
 -  Pozzo
 -  Sorgente

Aree di ricarica potenziale

-  Gruppo A
-  Gruppo B

3.3.6 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola *Rete Ecologica Provinciale*

Dall'analisi relativa alla tavola *Rete ecologica Provinciale*, facente parte della variante del PTCP ad oggi vigente, emerge che il territorio del Comune di Lonato del Garda come "Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda", "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema" e "Ambiti urbani per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema".

L'area oggetto della proposta di SUAP è interessata esclusivamente dagli "Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda".

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

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

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

2. Obiettivi della Rete Ecologica:

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

3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:

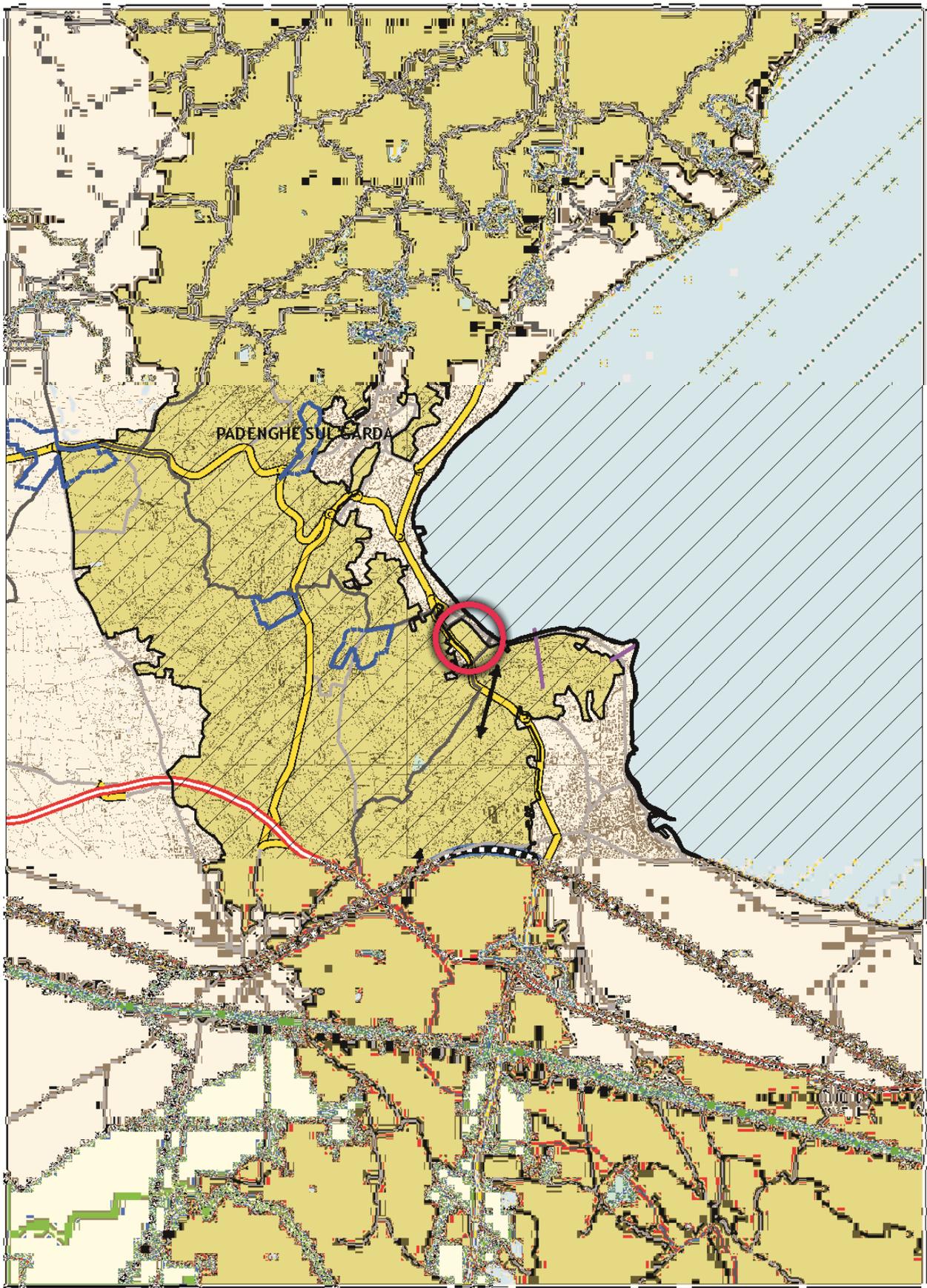
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione,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

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

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

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

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



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

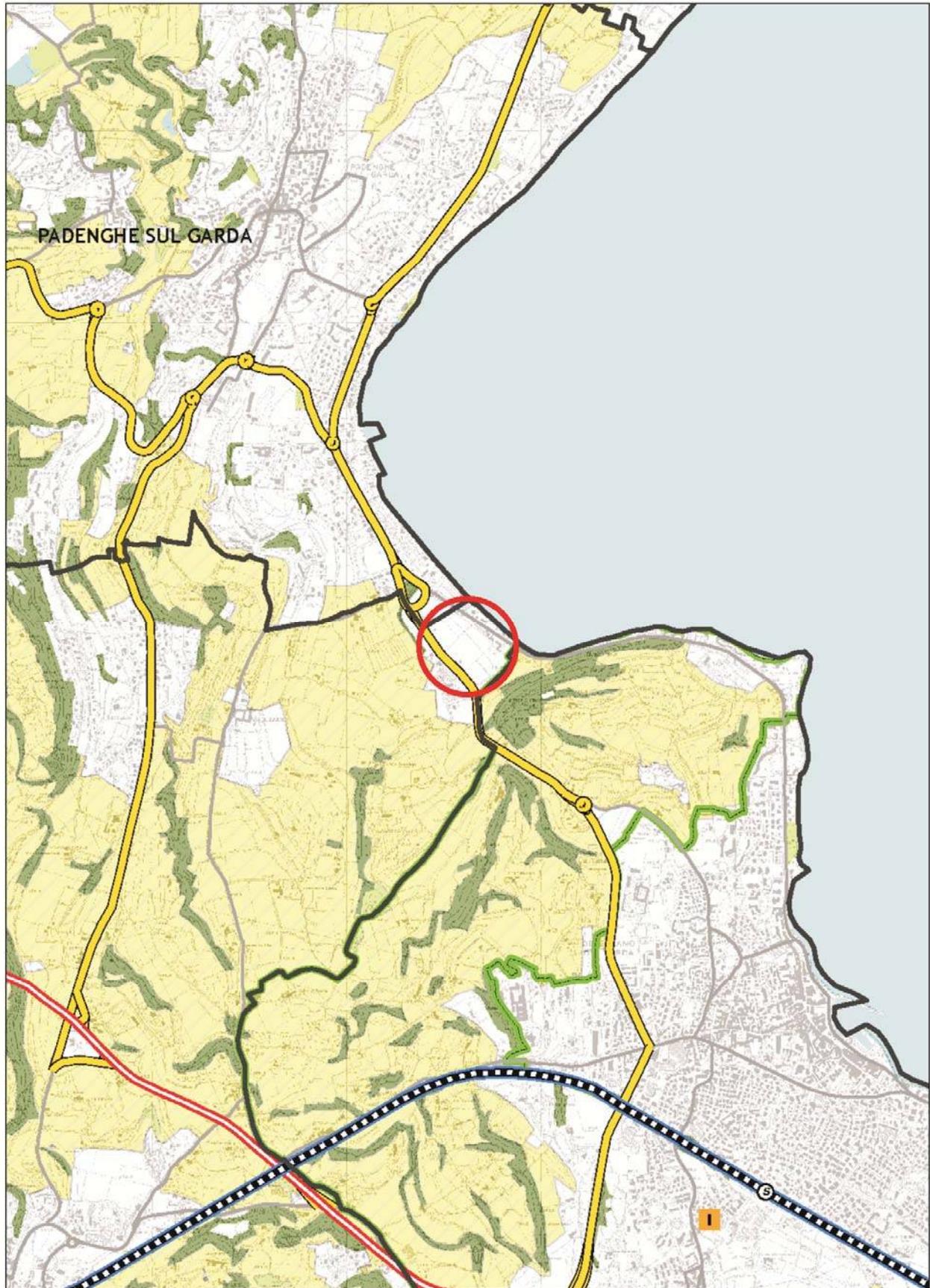
Legenda Tavola Rete Ecologica Provinciale

(fuori scala)



3.3.7 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola *Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico*

Dall'analisi relativa alla tavola *Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico*, facente parte del PTCP vigente, emerge che l'area oggetto di SUAP è interamente esclusa dalla determinazione degli *Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico*.



AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)

 Alpeggi

 Controdeduzione osservazione n°345/2014/140/1

Ambiti di valore ambientale-naturalistico

 Parchi nazionali

 PLIS

 Parchi regionali

 Riserve naturali

 Parchi naturali

 Sic

 ZPS

 Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano

 Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale

 Ecosistemi acquatici (DUSAF)

 Boschi (DUSAF e PIF)

 Aree sterili

 Reticolo idrico principale ai fini della polizia idraulica

 Laghi

Ambiti di valore paesistico

 Ambiti di valore paesistico ambientale

 Ambiti elevata naturalità art. 17 PPR

 Ambiti estrattivi

 Viabilità locale

 Viabilità primaria

 Viabilità da potenziare a primaria

 Viabilità principale

 Viabilità da potenziare a principale

 Viabilità principale (di progetto)

 Viabilità secondaria

 Viabilità da potenziare a secondaria

 Viabilità secondaria (di progetto)

 Metropolitana

 Metropolitana in progetto

 Linee ferroviarie metropolitane

 Linee ferroviarie di progetto

 AV/AC  Ferrovia storica

 Interscambi tra rete della viabilità e sistemi di trasporto pubblico

 Nodi logistici di livello sovra-provinciale; Nodi logistici di livello locale

 Stazioni Ferroviarie

 Nodo del trasporto pubblico

 Fermate metropolitana

 Aeroporti esistenti

 Areale A- PTR A Montichiari

 Confini amministrativi comunali

3.3.8 Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti

Con riferimento al Piano Provinciale di Gestione Rifiuti della Provincia di Brescia, approvato dalla Regione Lombardia con DG n. 9/661 del 20/10/2010 pubblicata sul B.U.R.L. 1° S.S. al n. 45 del 09/11/2010, dalla lettura delle tavole “*Carta delle discariche cessate e dei siti da bonificare*”, “*Censimento degli impianti in attività*” e dell’allegato “*Censimento Impianti (aggiornamento 2010)*” emerge che sul territorio del Comune di Lonato del Garda sono presenti gli impianti di seguito elencati:

DISCARICHE IN ATTIVITA' E NUOVE ISTANZE (discariche per rifiuti con conferimenti ultimati)

- *Parolini Antonio e C. sa* (Loc. Colombare).

DISCARICHE CESSATE (discariche per rifiuti inerti);

- *Calcestruzzi Lonato sn* (Loc. Tiracollo di Lonato);
- *Feralpi Siderurgica srl* (Loc. Faccendina);
- *Lorenzoni snc* (Loc. Campagnoli);
- *Vezzola Bernardo Giovanni* (Casc. Colombera Girelli).

IMPIANTI DI STOCCAGGIO IN ATTIVITA'

- *Feralpi Siderurgica spa* (Via Carlo Nicola Pasini, 11);

IMPIANTI PER LO SPANDIMENTO DEI FANGHI IN AGRICOLTURA IN ATTIVITA'

- *Valli spa* (Loc. Campagnoli);

AUTODEMOLITORI IN ESERCIZIO

- *Pollini Gianfranco* (Via Barcuzzi, 15);
- *Eurotractor srl* (Via Panizze, 2);

ISOLE ECOLOGICHE IN ATTIVITA'

- *Via Rassica*.

IMPIANTI DI TRATTAMENTO PER RECUPERO E SMALTIMENTO IN ATTIVITA' E AUTORIZZATI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 27 E 28 DEL D.LGS 22/97

- *Feralpi Siderurgica spa* (Via Carlo Nicola Pasini, 11);
- *Valli spa* (Loc. Campagnoli).

IMPIANTI DI TRATTAMENTO E RECUPERO IN ATTIVITA' IN PROCEDURA SEMPLIFICATA (ARTT. 31 E 33 D.LGS 22/97)

- *Az. Agr. Roccolo Arrighi di Bresciani Adriano* (Via Roccolo Arrighini, 1);
- *Cisa Costruzioni srl* (Via Mantova – Loc. Campagnoli);
- *Feralpi Siderurgica spa* (Via Carlo Nicola Pasini, 11);
- *Gilioli srl* (Via Mantova, 20);
- *Lorenzoni snc* (Via Mantova – Loc. Campagnoli);
- *Vezzola spa* (Via Mantova, 39).

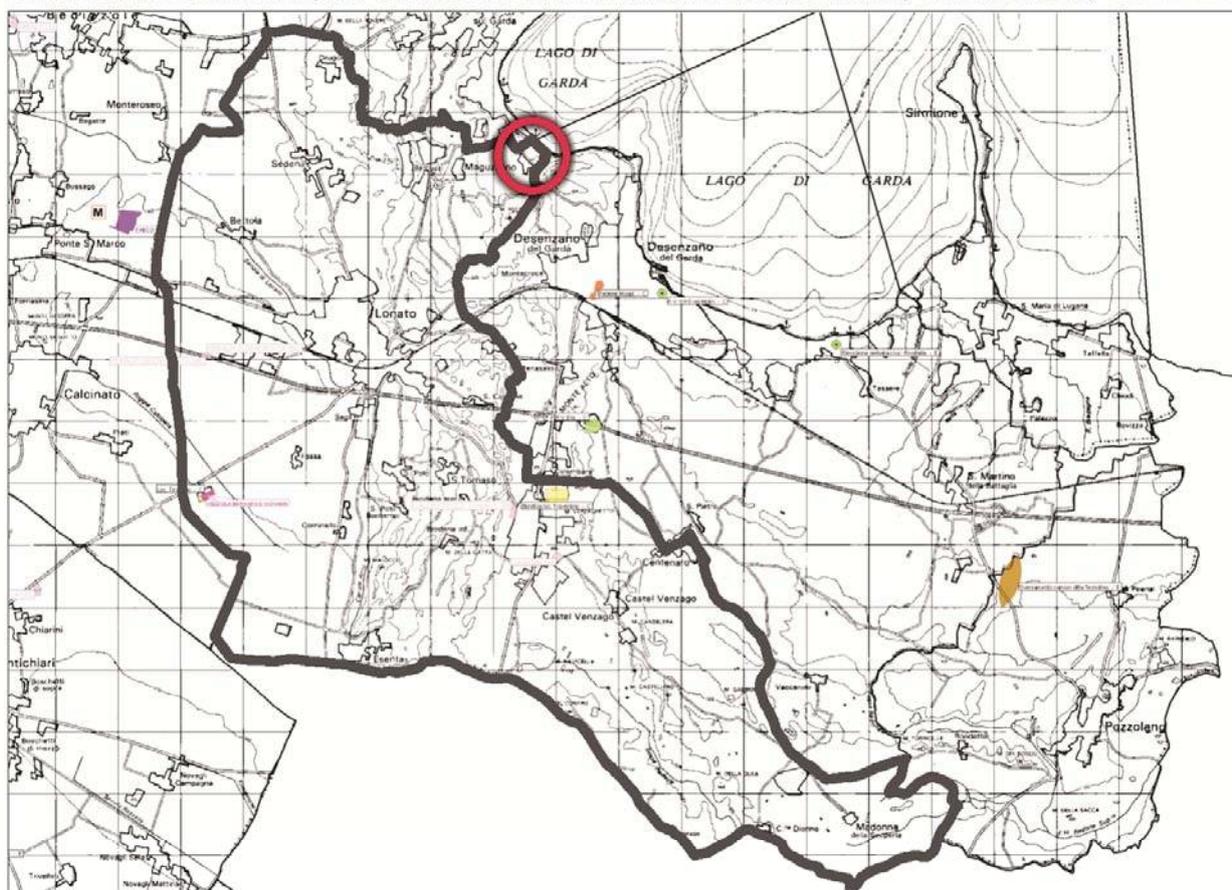
SITI DA BONIFICARE

- *Bonifica in Loc. Traversino* (rifiuti inerti);
- *Loc. Traversino* (rifiuti inerti).

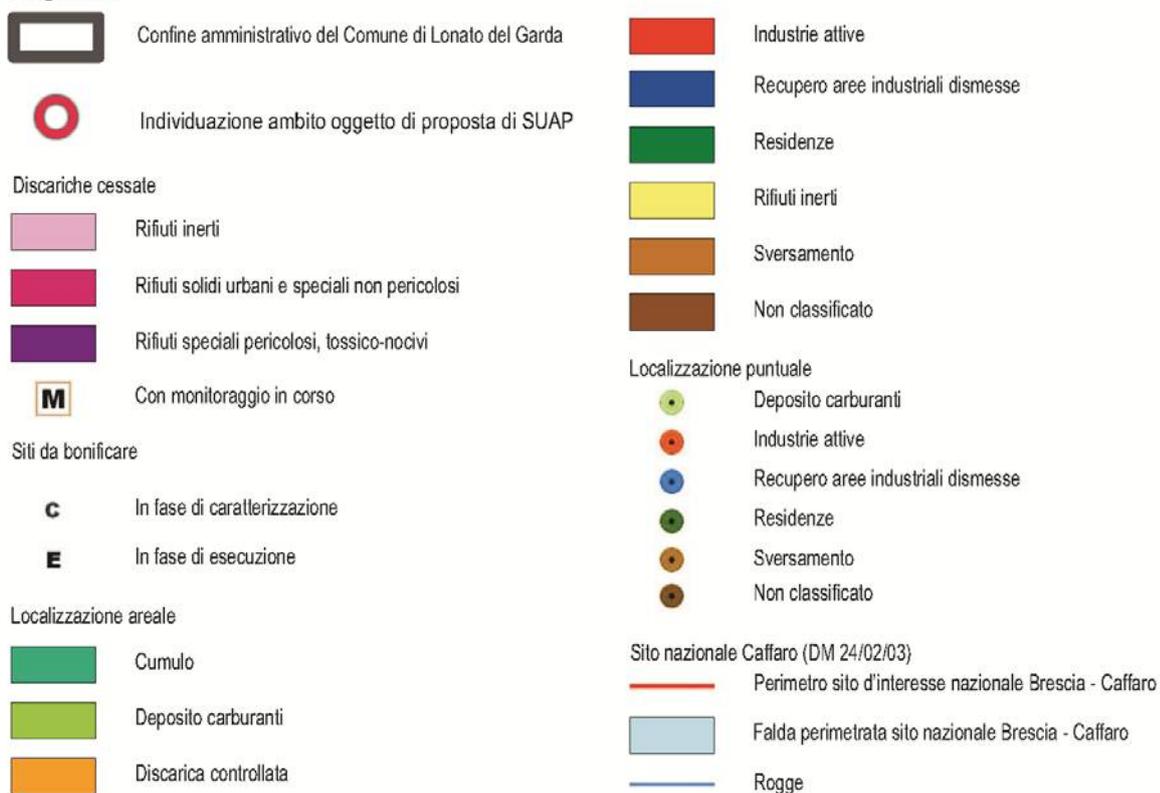
Si sottolinea che l'area oggetto della proposta di SUAP non è interessata da alcun impianto di cui al Piano di Gestione dei Rifiuti sopra menzionato.

CARTA DELLE DISCARICHE CESSATE E DEI SITI DA BONIFICARE

Estratto della Tav. Censimento Impianti - stato di fatto del Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (Provincia di Brescia) scala 1:100.000

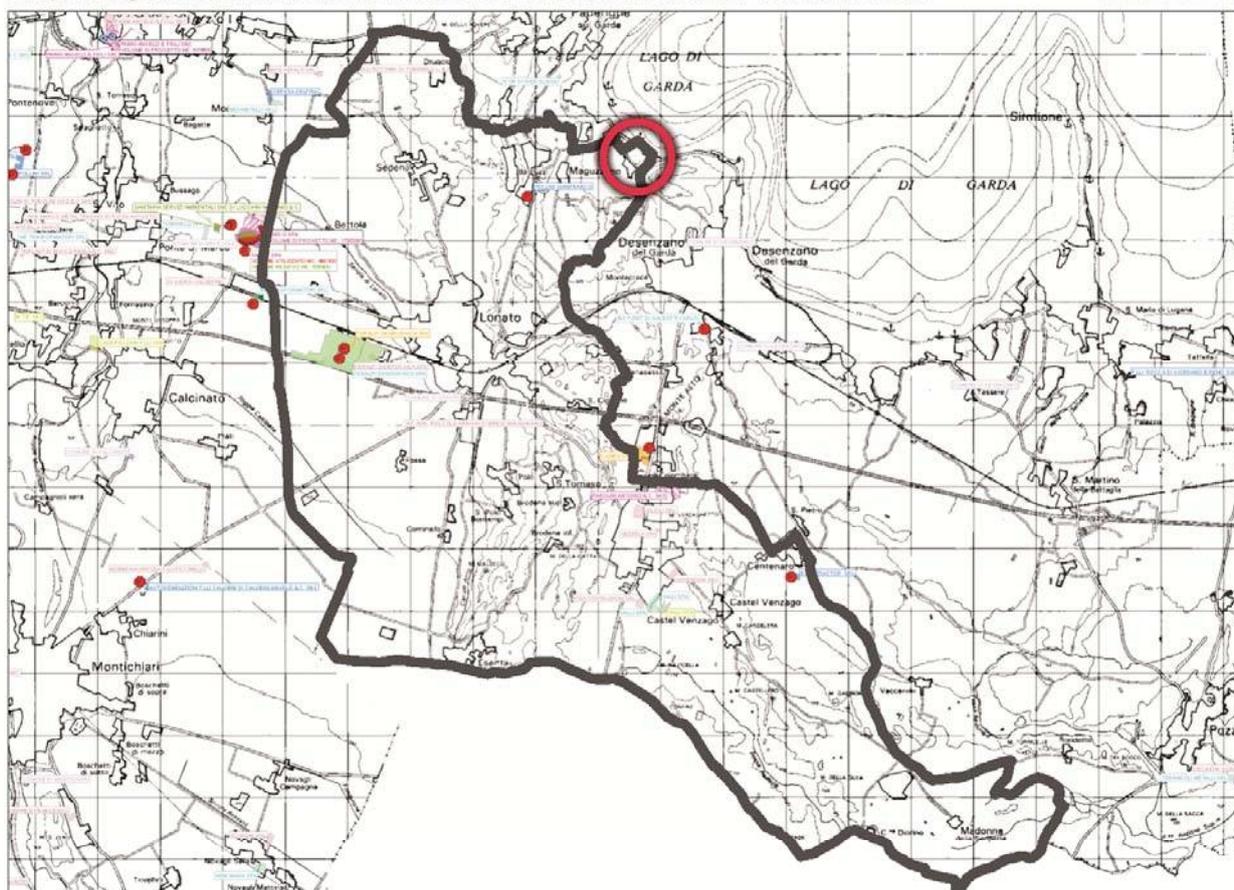


Legenda



CARTA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI

Estratto della Tavola Individuazione delle aree non idonee alla localizzazione di impianti di gestione dei rifiuti del Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti della Provincia di Brescia scala 1:100.000



Legenda

Confine amministrativo del Comune di Lonato del Garda

Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

Validità discariche

Gestione operativa con conferimenti rifiuti
 Gestione operativa con conferimenti ultimati
 Sospesa
 Nuova istanza

Tipologia discariche

Inerti
 Non pericolosi
 Pericolosi

Volumetria discariche

Volume residuo
 Volume utilizzato

Stoccaggio

In esercizio
 In realizzazione

Compostaggio

In esercizio

Sospesa

Trattamento fanghi per spandimento

In esercizio
 In realizzazione
 Sospesa

Autodemolitori

In esercizio
 In realizzazione
 Sospesa

Termo utilizzatori

In esercizio

Isole ecologiche

In esercizio
 In realizzazione
 Nuova istanza
 In rinnovo

Trattamento e recupero

In esercizio
 In realizzazione
 In sospeso

Impianti in procedura semplificata

3.3.9 Piano Cave Provincia di Brescia

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

I Piani approvati possono subire variazioni o revisioni per l'intervento di eventuali fabbisogni aggiuntivi o per eventuali adeguamenti tecnici normativi: hanno validità massima di dieci anni per i settori sabbia, ghiaia e argille e di venti per il settore lapideo.

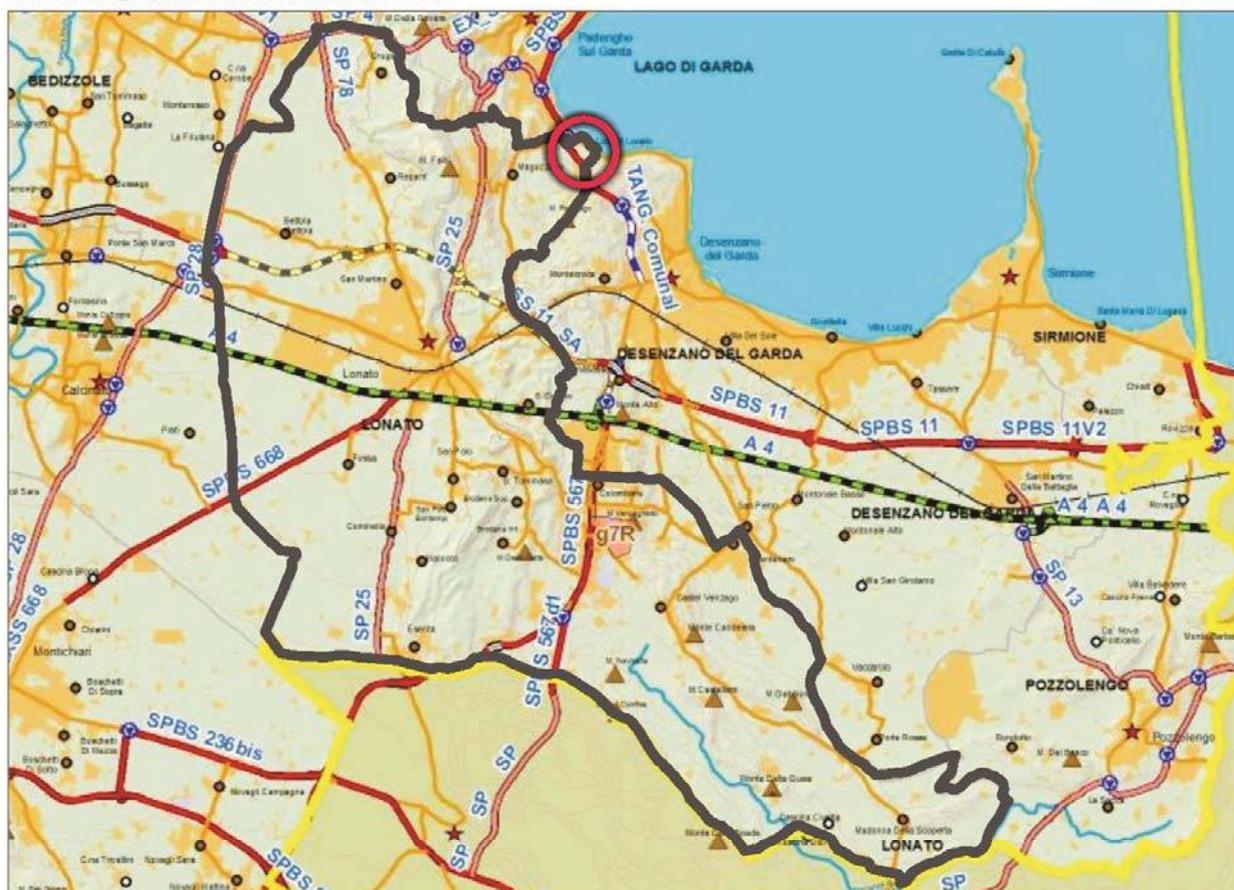
Nel territorio del comune di Lonato del Garda, nella porzione sud orientale, si rileva la presenza di una sola cava (codice g7R) del settore sabbie e ghiaie che non interessa comunque il comparto relativo alla proposta di SUAP.

Si riporta di seguito un estratto dal geoportale della Provincia di Brescia relativo al Piano Cave provinciale.

PIANO PROVINCIALE CAVE

Estratto dal geoportale della Provincia di Brescia

scala 1:100.000



Legenda

-  Confine amministrativo del Comune di Lonato del Garda
-  Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

Piano cave della Provincia di Brescia

-  ATE sabbie e ghiaie

3.3.10 Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana

Il Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana della Provincia di Brescia è stato approvato con DCP n. 27 del 24/09/2007 e successivamente modificato e aggiornato con successive delibere DCP n. 18 del 31/03/2009, DCP n. 43 del 27/09/2010 e DCP n. 19 del 30/05/2011.

La tavola 2 “*Classificazione tecnico funzionale della rete stradale esistente*” individua all’interno del territorio comunale tracciati viari di competenza provinciale:

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

L'area oggetto della proposta di SUAP è interessata dalla *SP 572V1 di Salò Variante 1* che delimita verso ovest, sud ovest il comparto stesso.

CLASSIFICAZIONE TECNICO-FUNZIONALE DELLA RETE STRADALE ESISTENTE

Estratto della Tavola 2 del Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana della Provincia di Brescia

scala 1:150.000



Legenda

 Confine amministrativo del Comune di Lonato del Garda

 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

Strade in gestione alla Provincia di Brescia

 Strade di tipo B

 Strade di tipo C

 Strade di tipo E

 Strade di tipo F (Interzonali se urbane)

Strade non di competenza

 Strade di tipo A

 Strade di tipo B

 Strade di tipo C

 Strade di tipo D

 Strade di tipo F

Altro

 Tratti in galleria

 Strade in costruzione

 Confini Provinciali

 Confini Comunali

 Laghi

 Ferrovie

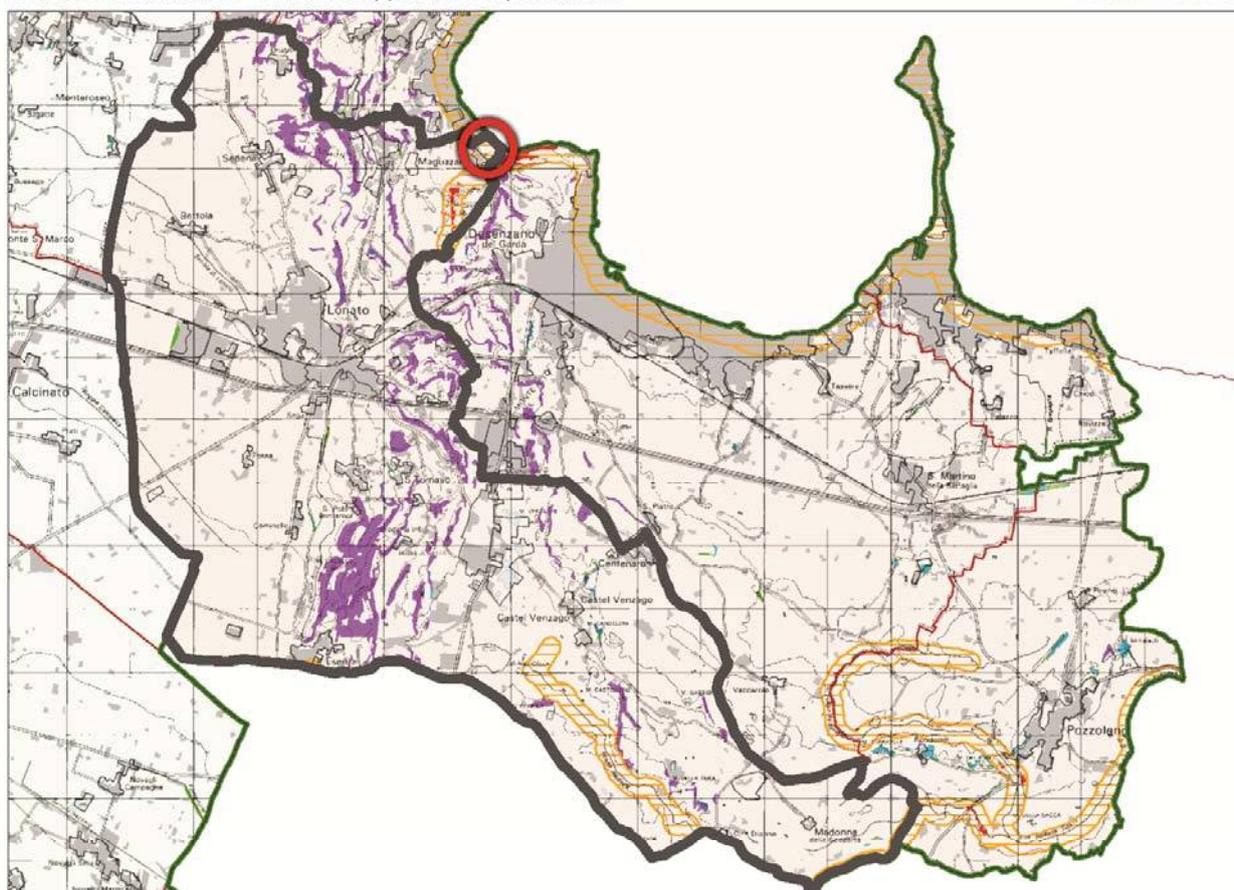
 Zone urbanizzate

 Fiumi principali

3.3.11 Piano d'Indirizzo Forestale

Il Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia è stato approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 26 del 20 aprile 2009; successivamente, il Piano ha subito alcune rettifiche (D.D. n.1943 del 10/09/2009) e modifiche (d.G.P. n. 462 del 21/09/2009 e d.G.P. n. 185 del 23/04/2010).

Dalla lettura degli elaborati cartografici del Piano di Indirizzo Forestale è possibile verificare che l'area relativa alla proposta di SUAP oggetto della presente *Relazione* non è interessata dalla presenza di aree boscate.



Legenda

 Confine amministrativo del Comune di Lonato del Garda

 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

RAPPORTO DI COMPENSAZIONE

 1:1

 1:2

 1:3

 1:4

 1:5

 Boschi trasformabili per pubblica utilità

 Boschi non trasformabili

 Vincolo di tipo paesaggistico
(D.Lgs. 42/04, art. 142, lett. b, c)

ZONE ALTIMETRICHE ISTAT

 Collina

 Pianura

 Area di indagine del PIF

 Parco Regionale Monte Netto

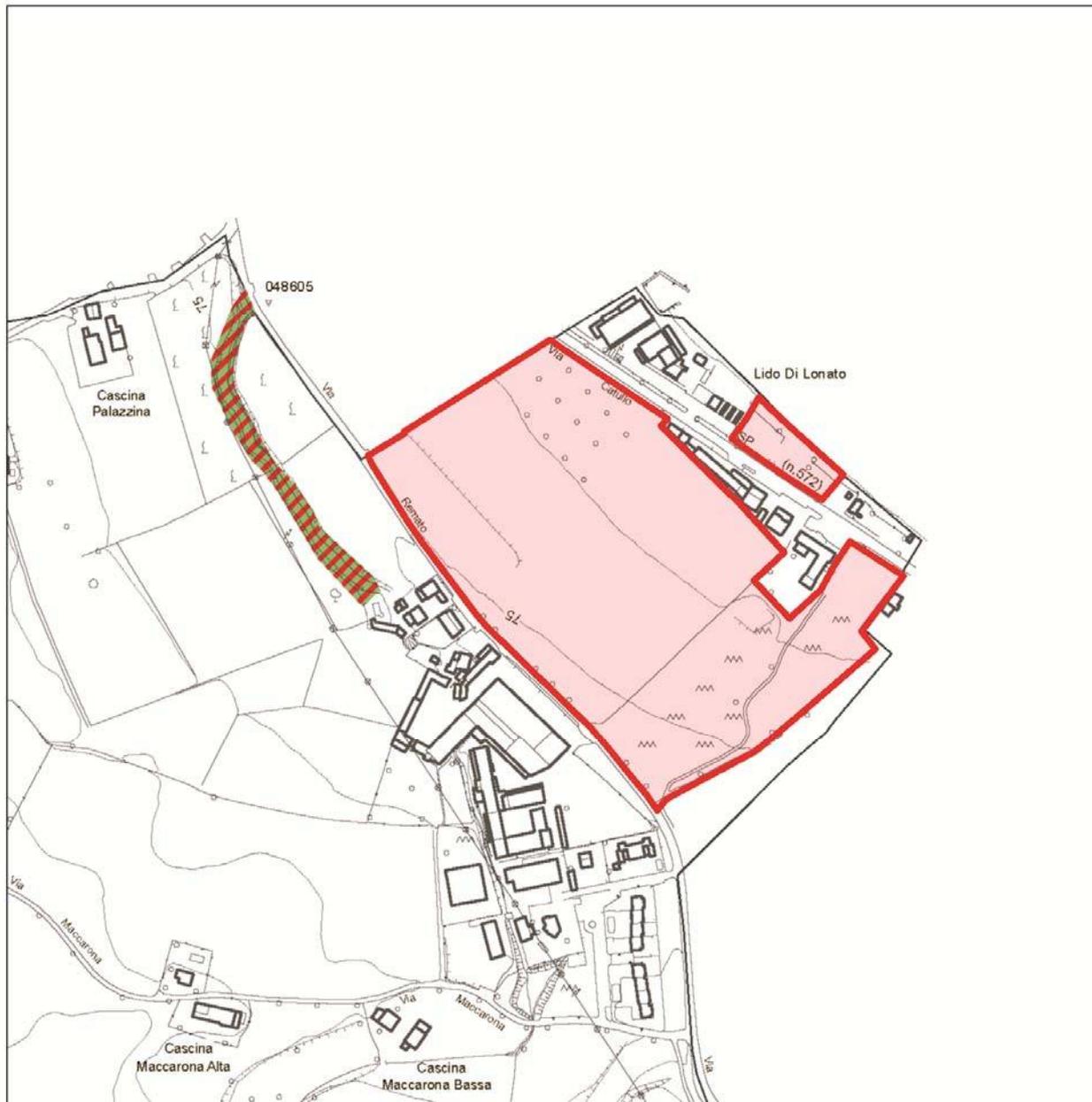
 Parco Regionale Oglio Nord

 Siti di Interesse Comunitario (SIC)

 Confini Comunali

 Laghi

 Urbanizzato



Legenda

 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

 Boschi

 Boschi trasformabili per pubblica utilità

 Boschi non trasformabili

3.4 Analisi degli strumenti di pianificazione di settore a livello comunale

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

AMBITO	Piano delle Regole	richiesta di Variante	ambito interno al Tessuto Urbano Consolidato	ambito esterno al Tessuto Urbano Consolidato	ambito esterno al Tessuto Urbano Consolidato ed isolato	Classi finali di sensibilità paesistica	Vincoli Amministrativi	Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Zonizzazione Acustica	Studio Agronomico	Carenze urbanizzative (rete)			
	Destinazione											acquedottistica	smaltimento reflui urbani	energia elettrica	distribuzione gas
SUAP	Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica	turistico alberghiero	/	X	/	3, 4, 5	bellezze d'insieme, fascia tutelata fiumi, fascia tutelata lago, rispetto stradale	2a-2c 2d-3c	/	III	alto	X	X	X	X

Si prendono ora in esame, nel dettaglio, i principali sistemi che costituiscono Il Piano di Governo del Territorio di Lonato d/G al fine di verificare le eventuali interferenze con l'area oggetto di proposta di SUAP in variante al PGT.

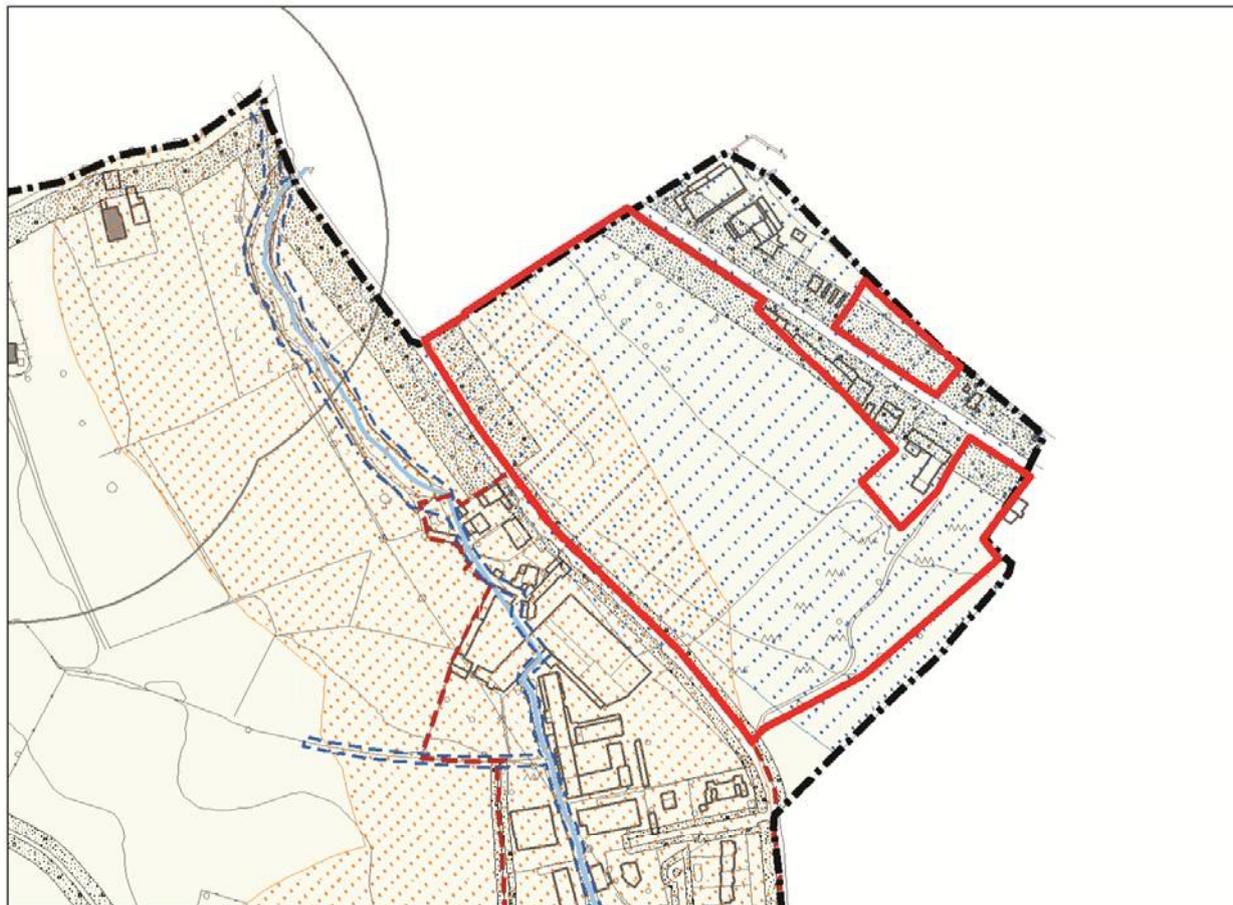
3.4.1 Documento di Piano – Sistema dei Vincoli

Dall'analisi della carta del Sistema dei Vincoli Amministrativi facente parte del Documento di Piano del PGT vigente, relativamente l'area oggetto della proposta di SUAP, si sottolinea la presenza di tratti di fasce relative al rispetto stradale, lungo i limiti nord est e nord ovest del comparto, determinate rispettivamente dalla *via Catullo* e dalla *via Remato (SP 572V1)*. Per quanto riguarda il rispetto stradale determinato da *via Catullo* si sottolinea che detto tratto di strada è stato oggetto di declassamento ed è divenuto di competenza comunale, pertanto il rispetto stradale indicato nel PGT non è coerente con la situazione reale.

Si rileva inoltre la presenza dei vincoli paesaggistici relativi alla *fascia di tutela di fiumi, torrenti, corsi d'acqua* (DLgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera c)) e la fascia di tutela del lago (DLgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera b)) che interessano, la prima solo parzialmente il comparto di SUAP proposto nella parte ovest, mentre la seconda lo occupa quasi totalmente.

Infine è presente il vincolo di *Bellezza di Insieme*, aree dichiarate di notevole interesse pubblico dal DM 16 marzo 1956 esteso poi dal DM 1 ottobre 1959, DM 25 agosto 1965, DM 18 febbraio 1972, nonché dal D.Lgs. 42/2004, articolo 136, comma 1, lettere c) e d) "*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*", che interessa parzialmente il territorio comunale e interamente il comparto del progetto di SUAP proposto.

Di recente il Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del turismo ha emesso il DM 2 luglio 2015 con il quale istituisce l'apposizione di vincolo ai sensi dell'articolo 15 del D.Lgs 42/2004 e s.m. e i.



Legenda

 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

 Confine amministrativo

 Centro abitato (art. 4, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285)

BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

 Bellezze d'insieme (art. 136, comma1, lettere c) e d), Dlgs 42/2004)

 Corsi d'acqua sottoposti a vincolo (art. 142, comma1, lettera c), Dlgs 42/2004)

 Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lettera c), Dlgs 42/2004))

 Fascia tutelata: lago (art. 142, comma 1, lettera b), DLgs 42/2004)

ALTRI VINCOLI

 Limite rispetto stradale

 Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune
(art. 41 NTA PTCP: fasce di rispetto definite dallo studio relativo al Reticolo Idrico Minore)

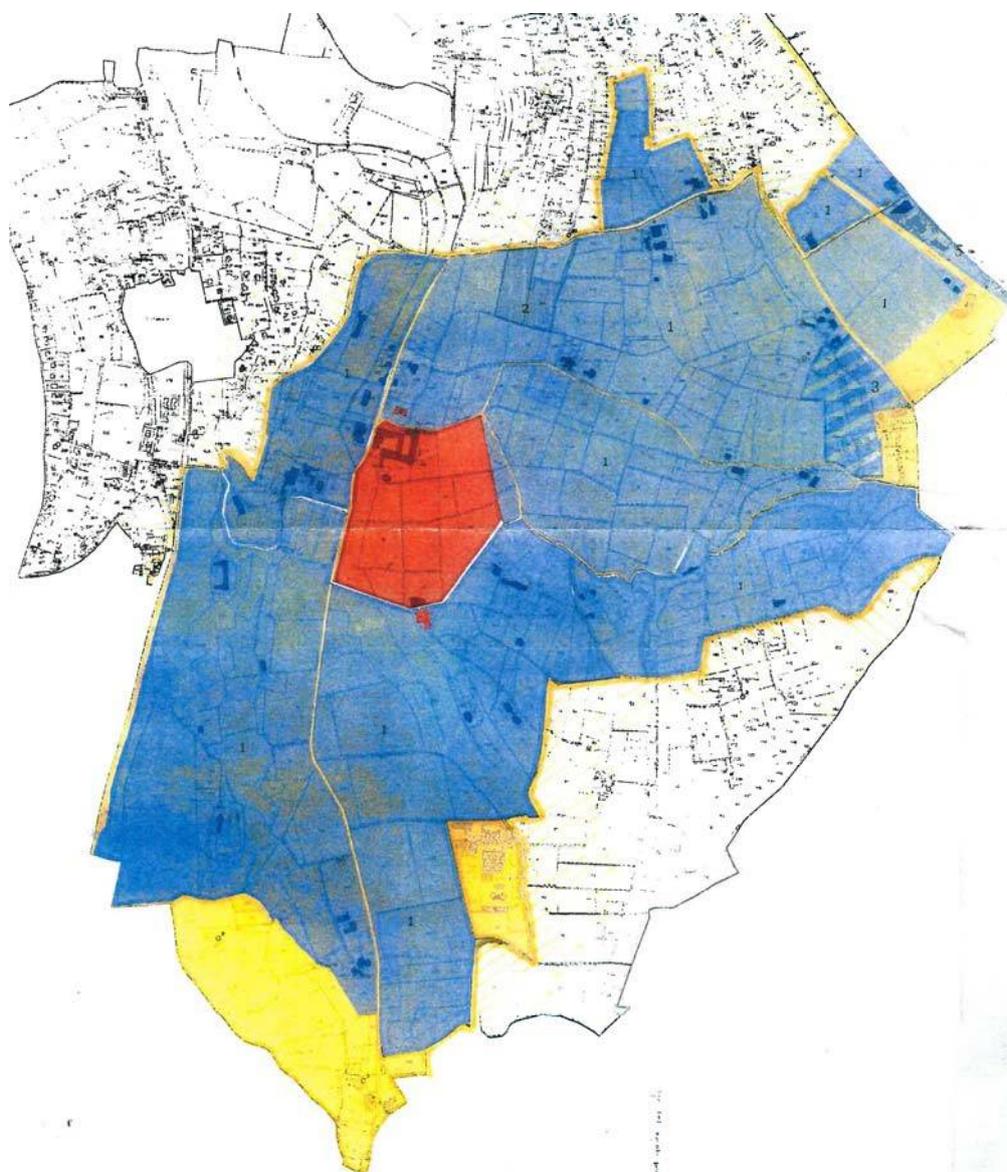
 Limite rispetto allevamenti zootecnici
(Regolamento Locale di Igiene)
- limite rispetto allevamenti a carattere familiare = 50 metri
- limite rispetto allevamenti a carattere non intensivo = 200 metri
- limite rispetto allevamenti a carattere intensivo = 500 metri

Si rende noto che la *Sovrintendenza per i beni architettonici e paesaggistici*, con protocollo 3080 del 06/03/2015, ha proposto alla competente *Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia* le seguenti istanze relative al territorio circostante l'Abbazia di Maguzzano:

- l'adozione di un provvedimento di dichiarazione di interesse culturale particolarmente importante ai sensi dell'articolo 10 comma 3 lettera a) e articoli 12, 13 D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i. (;
- adozione di un provvedimento di tutela indiretta con prescrizioni, predisposto al fine di individuare per gli stessi immobili, una zona di rispetto atta a garantire le condizioni di ambiente e di decoro, per la salvaguardia e la conservazione dei beni culturali evitando inoltre che vengano danneggiate la luce e le visuali prospettiche, mediante apposite prescrizioni proposte ai sensi degli articoli 45, 46 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i..

Successivamente il Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del turismo ha emesso il DM 2 luglio 2015 con il quale istituisce l'apposizione di vincolo ai sensi dell'articolo 15 del D.Lgs 42/2004 e s.m. e i.

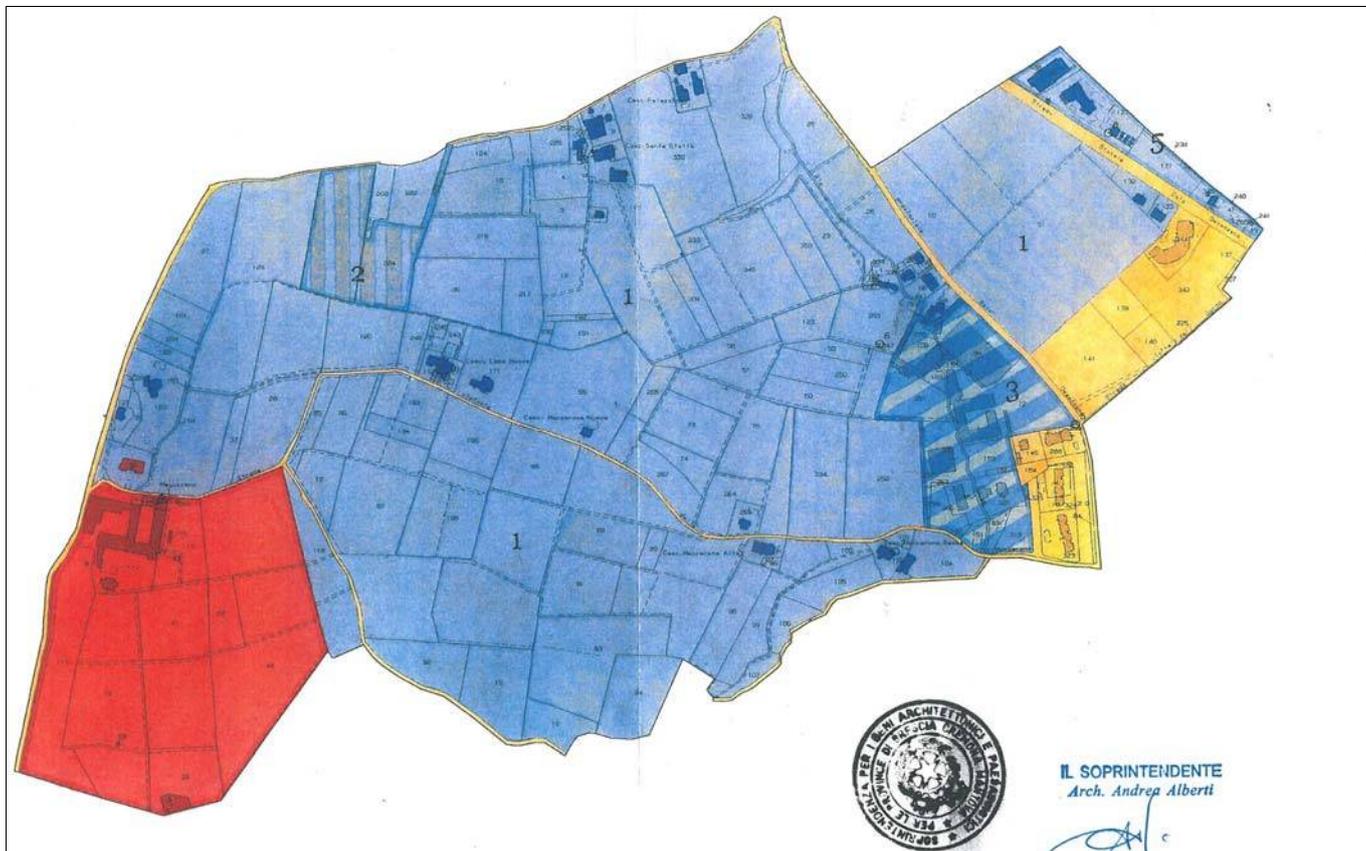
Si riporta di seguito parte degli elaborati allegati all'istanza e facenti parte integrante del decreto di vincolo.



IL SOPRINTENDENTE
Arch. *Aurea Alberti*



Il comparto oggetto della proposta di SUAP è ricompreso parte nella *zona 1 tutela indiretta con prescrizioni* (artt. 45, 46 D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i. (colore azzurro) e parte in *Ambiti sottoposti a tutela paesistica* (colore giallo); solo quest'ultima sarà interessata parzialmente dalle future edificazioni di cui al progetto, mentre parte delle aree ricomprese nella *zona 1* sopra citata saranno riservate alla creazione dei parcheggi pertinenziali e della spiaggia esclusiva del complesso alberghiero ma senza la realizzazione di opere e/o di strutture.



CITTA' DI LONATO D/G
 Provincia di Brescia
 Prot. 20160007183 A
 Data 12-03-2015 TR 01 C/28
 UN 1° Codice di Ufficio 1/2015/028

Legenda

- Beni Culturali, *tutela diretta* artt. n°10, 12 e 13 del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.
- Zona 1, *tutela indiretta con prescrizioni* artt. n°45 e 46 del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.
- Zona 2, *tutela indiretta con prescrizioni* artt. n°45 e 46 del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i., aree perimetrate all'interno di piani attuativi, i cui interventi sono stati in precedenza autorizzati ai sensi dell' articolo n°146 del Codice dei beni Culturali
- Zona 3, *tutela indiretta con prescrizioni* artt. n°45 e 46 del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i., zona all'interno di strumento urbanistico (piano attuativo) per la riqualificazione urbanistico /edilizia dell'intero ambito (cambio d'uso) da produttivo/artigianale a residenziale.
- 4 Costruzioni esistenti
- Zona 5, fascia di terreno sulla riva del lago, *tutela indiretta con prescrizioni* artt. n°45 e 46 del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.,
- 6 *Ambiti sottoposti a tutela paesistica*
 D.M. 1.10.1959 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona a monte della strada Desenzano – Padenghe
 Comune di Lonato del Garda
 D.M. 25.08.1965 Dichiarazione di notevole interesse pubblico di due zone panoramiche
 Comune di Padenghe sul Garda
 D.M. 25.08.1956 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Lago di Garda
 D.M. 23.02.1967 Estensione del vincolo panoramico già esistente nel Comune di Padenghe

IL SOPRINTENDENTE
 Arch. Andrea Alberti

In riferimento alla posizione dei volumi di progetto, si sottolinea che la particolare collocazione delle future edificazioni nasce da un diretto confronto con la Soprintendenza in occasione di richiesta di parere preliminare di compatibilità paesaggistica del progetto stesso. La Soprintendenza ha chiesto di posizionare il più possibile a nord i volumi del complesso ricettivo, in allineamento con il fabbricato già esistente a ovest (*Hotel Bristol*), al fine di evitare qualsiasi interferenza visiva che si manifesta nella percezione del paesaggio lacustre e delle emergenze (*Monte Corno*) visibili percorrendo la *via Remato* in direzione di Desenzano d/G.

Si riportano di seguito le cartografie di analisi relative alle visuali da Lago, dal *Monte Corno* e quelle relative alle distanze degli edifici di progetto dalle strade per una lettura completa del progetto stesso (**Allegati A, B, C**).

PERCEZIONE DEL MONTE CORNO

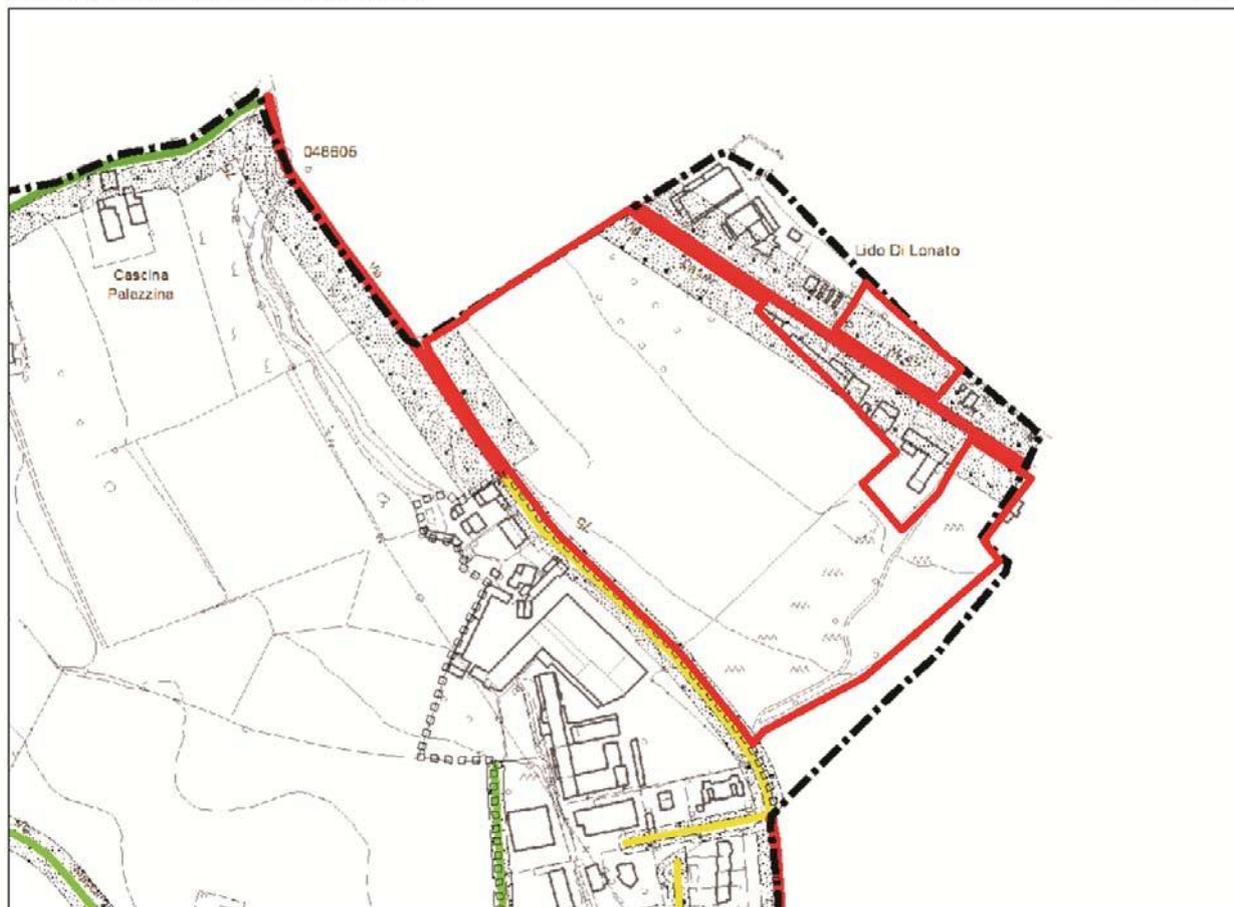
- Proveniendo da Padenghe, dal primo punto di percezione 1, superata la cascina esistente, abbiamo una visuale a quota 75,50 e libera verso il monte Corno.
- Dal punto 2, a metà del percorso per giungere all'area d'intervento, lo sguardo è a quota 77,10, (m.1,50 rispetto al suolo. Veduta libera senza ostacoli.
- Dal confine dell'area d'intervento sottoposta a vincolo paesaggistico (punto 3) la visuale riferita a quota 79,00 risulta essere ostacolata dagli edifici 1a e 1b e in secondo piano dalla struttura dell' "ex Bristol". In entrambi i casi è visibile il lago.
- Il confine tra il comune di Lonato ed il comune di Desenzano del Garda, è identificabile con una capezzagna esistente che separa l'area d'intervento da un campo incolto che termina al piede del monte Corno.
- La percezione del Lago dai punti (3), (4), (5) non è ostacolata da alcun elemento nella parte di comparto in prossimità di via Remato.



3.4.2 Documento di Piano – Sistema della Mobilità

Dall'analisi della carta del Sistema della Mobilità facente parte del Documento di Piano del PGT vigente, come anticipato nel paragrafo precedente, in merito all'area oggetto di proposta di SUAP si sottolinea la presenza di due fasce relative al rispetto stradale, lungo i limiti est ed ovest del comparto.

Si rimanda ai contenuti di cui al precedente paragrafo per le considerazioni relative al progetto di SUAP.

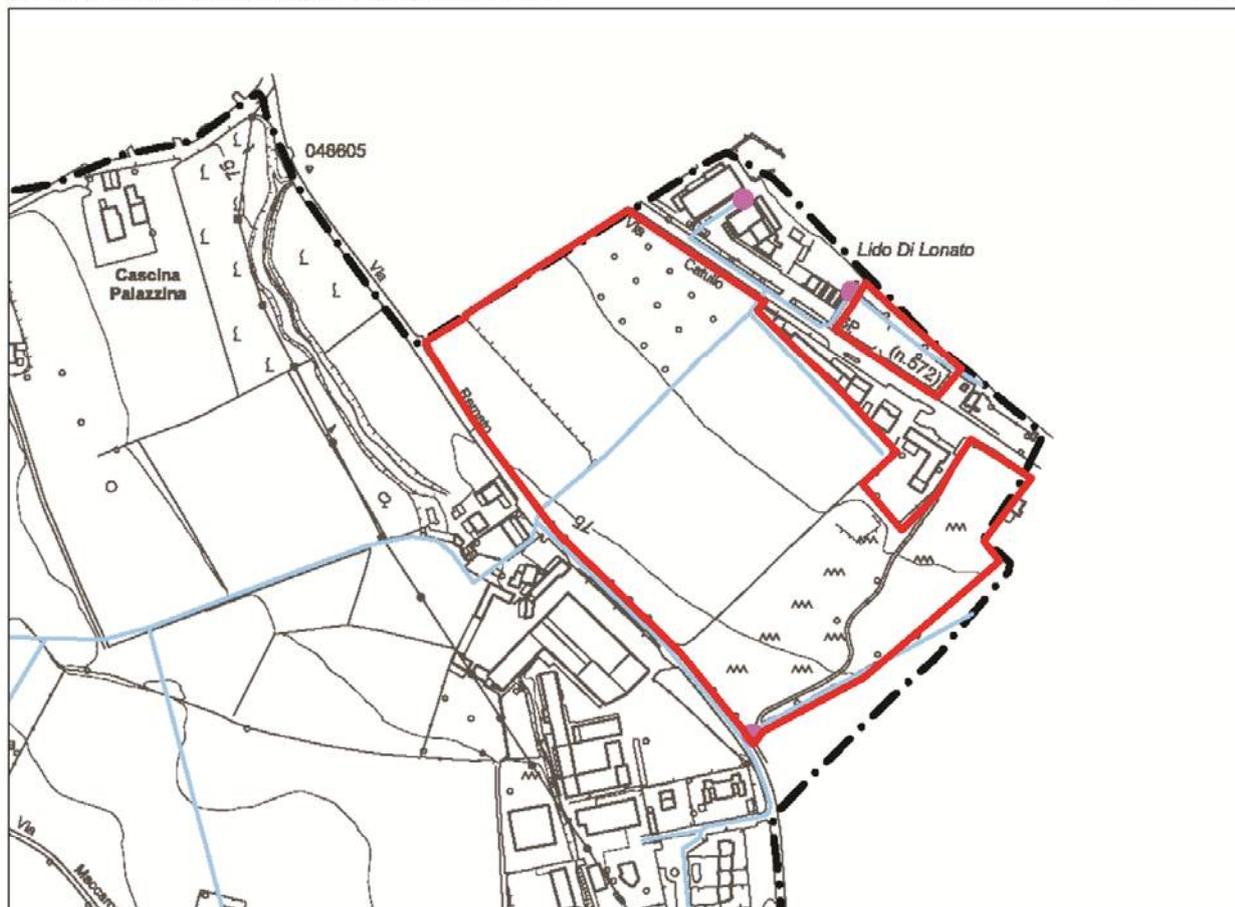


Legenda



3.4.3 Piano dei Servizi – Sistema approvvigionamento idrico e smaltimento reflui urbani vigenti

Dall'analisi delle cartografie relative ai sottoservizi *Sistema di approvvigionamento idrico* e *Sistema smaltimento dei reflui urbani*, facenti parte del Piano dei Servizi vigente del PGT, si evidenzia che le suddette reti servono le aree di immediata vicinanza al comparto oggetto di proposta di SUAP, pertanto al momento non si rilevano criticità per i futuri allacciamenti alle reti esistenti.



Legenda

 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

 Confine amministrativo

 SP 09 - 01/1
Rete di distribuzione dell'acqua potabile

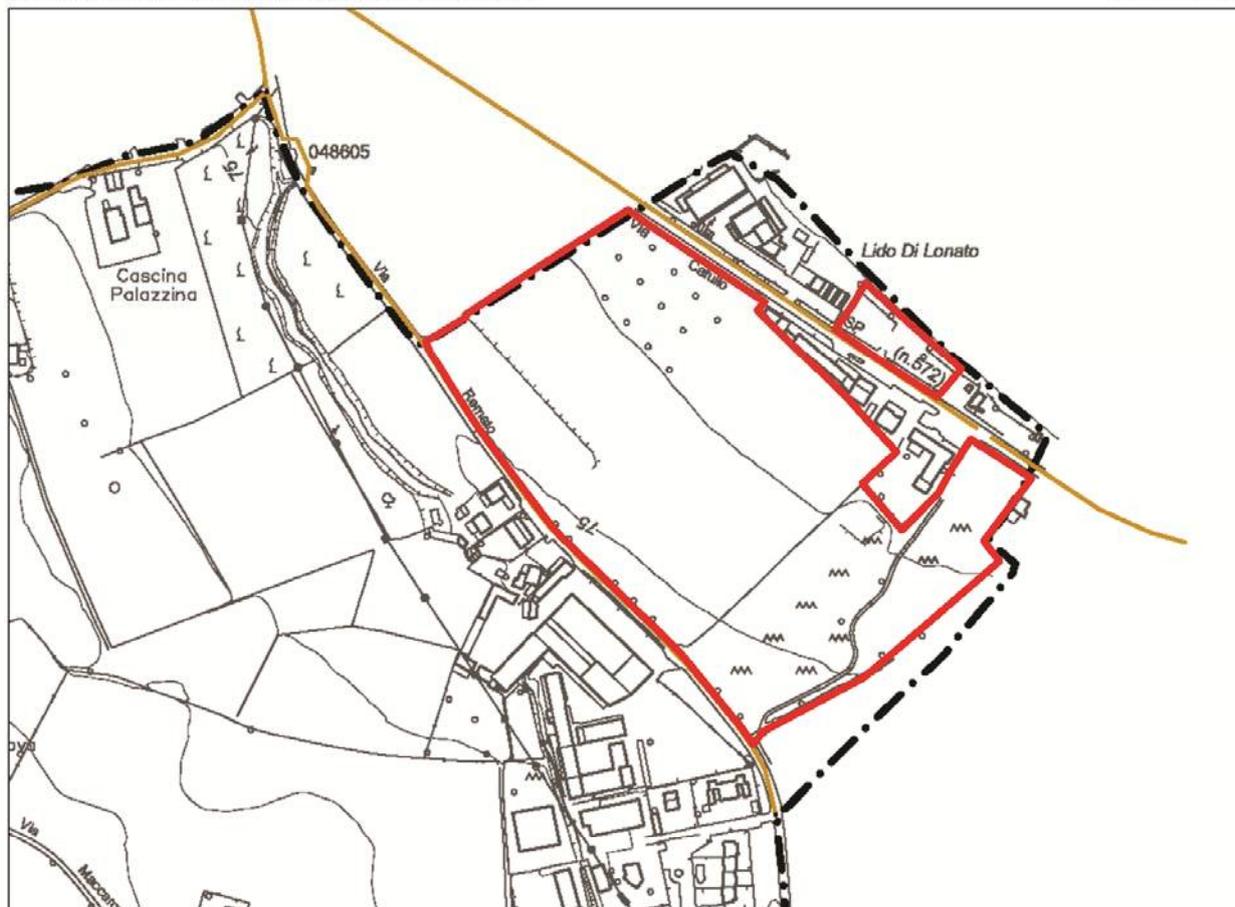
 Serbatoio

 Idrante interrato

 Pozzo esistente

 Impianto di sollevamento acqua potabile

 Trattamento filtrazione



Legenda

 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

-  Confine amministrativo
-  SP 09 - 0401
Rete di smaltimento dei reflui urbani (acque bianche)
-  SP 09 - 0402
Rete di smaltimento dei reflui urbani (acque nere)
-  SP 09 - 0403
Rete di smaltimento dei reflui urbani (acque mista)
-  SP 09 - 0404
Rete di smaltimento dei reflui urbani (fossato intubato)
-  Impianto di depurazione
-  Pompa del vuoto per aspirazione
-  Scaricatore di piena
-  Impianto di sollevamento
-  Impianto di sfioro

3.4.4 Analisi Paesistica comunale vigente

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

L'area oggetto della proposta di SUAP è interessata principalmente dalla classe 3 sensibilità paesistica media, le fasce arborate esistenti in classe 4 sensibilità paesistica alta, mentre le porzioni in affaccio sul Lago di Garda (Lido di Lonato) e lungo la strada panoramica SP ex 572 sono inserite in classe 5 sensibilità paesistica molto alta.

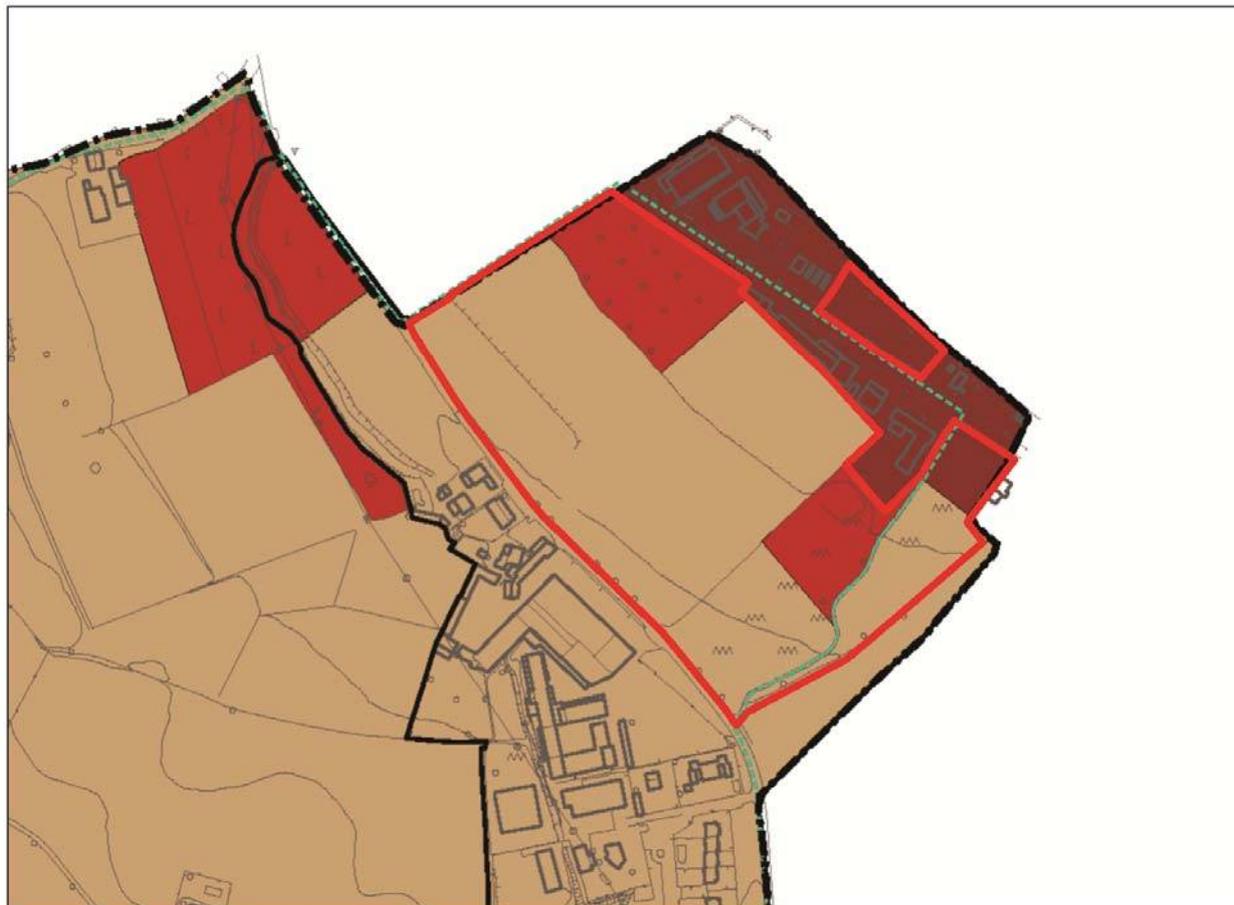
Il progetto di SUAP si colloca, secondo gli strumenti di pianificazione, in aree classificate in classe di sensibilità paesistica media (classe 3) e solo a modeste porzioni di aree attribuisce una classe di sensibilità paesistica alta (classe 4) e molto alta (classe 5).

Le linee di tutela indicate individuano particolari misure cautelative nei confronti degli interventi da realizzare negli ambiti collinari morenici, per le loro intrinseche condizioni di fragilità e per la conseguente e potenziale perdita di qualità visiva di tutto il sistema paesistico del lago.

Gli indirizzi di tutela comunali mirano a limitare gli interventi in prossimità degli elementi vegetazionali diffusi al fine di evitare modifiche nelle relazioni visive e culturali suggerite dagli stessi; detti elementi sono da considerarsi parte integrante della qualità paesaggistica dei luoghi.

Le azioni raccomandate dagli indirizzi paesaggistici comunali sono: la realizzazione di tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale, anche mediante opere volte al recupero paesistico ambientale e alla ricomposizione di un'immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente; la costruzione di nuovi edifici e complessi insediativi, purché s' inseriscano armoniosamente nel contesto circostante sia dal punto di vista estetico che funzionale attraverso anche una maggiore definizione e organizzazione degli spazi aperti; che gli interventi proposti dovranno altresì prevedere, contestualmente, opere volte al recupero paesistico ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente; all'interno degli areali interessati e di contesto, gli interventi devono essere volti a riorganizzare o riqualificare le parti di territorio degradate recuperando, ove possibile, identità tra elementi naturalistici agrari e il paesaggio urbano; la realizzazione di opere di mitigazione e di riassetto del sistema degradato in modo da creare una continuità tra il paesaggio e le zone di diversa destinazione urbanistica.

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



Legenda



Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP



Confine amministrativo comunale

Classi di sensibilità



Classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa



Classe 2 - sensibilità paesistica bassa



Classe 3 - sensibilità paesistica media



Classe 4 - sensibilità paesistica alta



Classe 5 - sensibilità paesistica molto alta



Limite delle trasformazioni condizionate

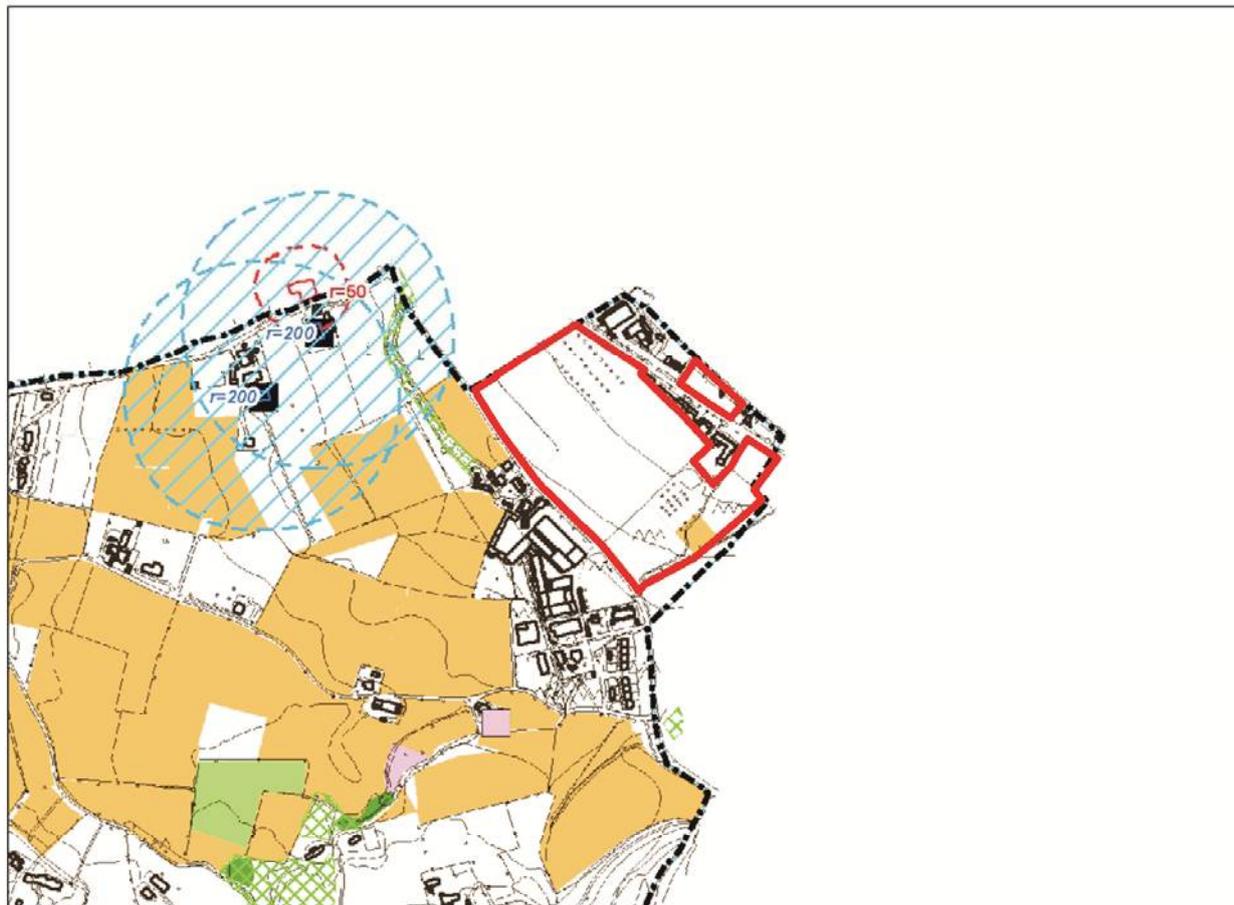
Componenti della fruizione paesistica



Percorsi della fruizione

3.4.5 Studio Territoriale Agronomico

L'analisi dello Studio Territoriale Agronomico allegato al Piano di Governo del Territorio vigente non individua le aree oggetto di SUAP tra gli elementi del paesaggio agricolo; esclusivamente una modesta area posta lungo il limite sud est del comparto viene classificata tra i *seminativi* (fonte *SIARL*).



Legenda

 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

 Confine comunale

 Aree boscate (fonte: PIF 2009-2024 della Provincia di Brescia)

 Albero monumentale (fonte: Provincia di Brescia)

 Agriturismo (fonte: Provincia di Brescia)

 Fattoria didattica (fonte: Provincia di Brescia)

 Cantina

 Frantoio: non presente

Colture (fonte: SIARL)

 SEMINATIVI

 PRATI E PASCOLI

 BOSCHI

 COLTURE LEGNOSE AGRARIE

 COLTURE ORTICOLE

 INCOLTO PRODUTTIVO

 ALTRE SUPERFICI

 Coltivazioni con metodo biologico

 Terreni in conversione

Allevamenti (fonte: ASL)

(rif. Regolamento di igiene, ex art. 53, L.R. 26 ottobre 1981, n.64 e s.m.)

 Limite di rispetto degli allevamenti di animali siti nei comuni contermini

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

r = distanza dall'allevamento (espressa in metri)

Tipologia allevamento

 Bovini

 Suini

 Equini

 Avicunicoli

 Ovini, Caprini

 Api

 Allevamenti intensivi sottoposti ad AIA (fonte: Provincia di Brescia)

3.4.6 Zonizzazione Acustica vigente

Il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Classificazione Acustica, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.73 del 27/12/96 (antecedente quindi all'emanazione della Legge Regionale in materia).

Tale zonizzazione acustica del territorio comunale fa riferimento ancora ai limiti definiti dal DPCM del 01/03/1991, successivamente modificati dal DCPM del 14/11/1997, che prevede una classificazione del Territorio Comunale in zone di sei classi:

CLASSE I- aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo e allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

CLASSE II- aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

CLASSE III- aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

CLASSE IV- aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali ed uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità stradale di grande comunicazione e di linee ferroviarie; aree portuali, aree con limitata presenza di piccole industrie.

CLASSE V- aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

CLASSE VI- aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Viene inoltre fissata una suddivisione dei livelli massimi in relazione al periodo di emissione del rumore, definito dal decreto come "tempo di riferimento":

- periodo diurno: dalle ore 6.00 alle ore 22.00;
- periodo notturno: dalle ore 22.00 alle ore 6.00.

Il piano di zonizzazione acustica è attualmente in fase di aggiornamento e adeguamento al PGT e alle normative vigenti in materia.

L'area oggetto della proposta di SUAP è ricompresa nella *classe III aree di tipo misto*, classificazione coerente con le previsioni proposte dal SUAP oggetto della presente *Relazione*.

3.4.7 Studio Geologico vigente

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

Si riportano, di seguito, in estratto le disposizioni relative alle classi di fattibilità geologica del territorio comunale, desunte dalla relazione dello studio geologico vigente, che interessano l'area oggetto della proposta di SUAP (classi di fattibilità geologica 2a, 2c, 2d, 3c).

"Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni"

In questa classe sono comprese zone con modeste limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni ed all'utilizzo a scopi edificatori, che possono essere superate mediante approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe sono stati indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori. Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti dalle norme di fattibilità geologica (limitamente ai casi consentiti) dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piani Attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di Permesso di Costruire (L.R. 12/05, art. 389). Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 11 Marzo 1988 e/o D.M. 14/09/05 e successive revisioni.

Vengono assegnate alla classe 2 le normative di vincolo connesse alle "Aree di conoide non recentemente riattivatosi o completamente protetta (Cn)" evidenziate al cap. 10.1.1., cui si rimanda per ogni dettaglio prescrittivo.

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

In questa sottoclasse si riconosce una limitazione alla modifica delle destinazioni d'uso correlata alla vulnerabilità degli acquiferi. Sono consentite tutte le tipologie di intervento. La loro realizzazione è in ogni caso subordinata ad uno studio idrogeologico che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee, valutando il possibile impatto sulle acque sotterranee, e che preveda, se necessario, l'adozione di accorgimenti in grado di tutelare la falda acquifera e di sistemi di controllo.

omissis

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

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

- ✓ Fascia Perilacustre

Per queste aree si riconoscono limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso legate al valore morfologico-paesaggistico e naturalistico di queste aree. Sono consentite tutte le tipologie d'intervento. Si raccomanda particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali ed alla modifica dello stato dei luoghi. Si raccomanda, a tal fine, di non modificare il naturale scorrimento delle acque meteoriche e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiali, al fine di non alterare l'equilibrio naturale dei pendii. L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove strettamente.

Per la fascia perilacustre si raccomanda inoltre:

- ✓ *il rimodellamento del terreno può essere concesso solo laddove necessario per interesse pubblico;*

- ✓ la realizzazione di qualsiasi intervento dovrà in ogni caso tenere in considerazione i fenomeni geomorfici connessi con la dinamica lacustre;
 - ✓ sono consentiti, anzi auspicati, periodici interventi di pulizia della spiaggia e delle zone confinanti.
- 2d – Area con versanti da debolmente a mediamente inclinati (inclinazione compresa tra 5° e 20°).

In questa sottoclasse sono consentiti:

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

La loro realizzazione è subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/2008, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno. Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione ed alla verifica della stabilità dei versanti. Dovranno essere valutate attentamente le modalità realizzative per qualsiasi tipo d'intervento ed in particolare per quelli che prevedano l'esecuzione di operazione di scavo o interventi di riprofilatura dei versanti, predisponendo all'occorrenza opere di contenimento preventivo dei fronti di scavo e/o di consolidamento del pendio.

omissis

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

In questa classe sono comprese aree per le quali sono state riscontrate consistenti limitazione alla destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Laddove possibile sono state definite, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del poligono individuato, alcune prescrizioni inerenti gli eventuali interventi urbanistici, le opere di mitigazione del rischio e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

In altri casi sono stati definiti i supplementi d'indagine (finalità, tipologia, problematiche da approfondire, ecc.) da eseguire per la verifica della compatibilità degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale. A seguito della realizzazione delle indagini richieste potranno essere individuate le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti dalle norme di fattibilità geologica (limitamente ai casi consentiti) dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piani Attuativi (L.R. 12/05, art.14) o in sede di Permesso di Costruire (L.R.12/05, art.389).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14/01/2008.

Omissis

- 3c - Area con terreni aventi caratteristiche geotecniche scadenti.

La presenza in superficie di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti (depositi di piana intermorenica, depositi torbosi e materiali di riporto) associata talora a fenomeni di circolazione idrica a scarsa profondità dal p.c. può comportare l'utilizzo di opere di fondazione speciali o tecniche di consolidamento.

Sono consentiti:

- ✓ *opere di urbanizzazione e reti tecnologiche*
- ✓ *interventi di rimodellamento del terreno*
- ✓ *interventi di viabilità privata e pubblica*
- ✓ *nuove edificazioni*
- ✓ *interventi di ricostruzione*
- ✓ *ampliamenti in planimetria ed in elevazione*
- ✓ *attività produttive.*

La realizzazione di ogni intervento è in ogni caso subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/2008, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche dinamiche standard o statiche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla definizione delle caratteristiche geotecniche e dello spessore dei depositi a caratteristiche scadenti e/o dei materiali di riporto presenti. al fine di valutare in fase progettuale le problematiche realizzative e la necessità di utilizzare opere di fondazioni profonde (pali, micropali, ecc.).

Si ritiene, quindi, opportuno che le indagini comprendano almeno un sondaggio a carotaggio continuo spinto fino alle unità a buone caratteristiche geotecniche, eventualmente attrezzato a piezometro per la verifica della presenza di fenomeni di circolazione d'acqua.

Poichè a questa classe sono frequentemente associati potenziali fenomeni di amplificazione sismica correlati alla litologia e/o a fenomeni di cedimento e/o liquefazione dei terreni (vedi Normative inerenti il Rischio Sismico), si ritiene opportuno che siano eseguite indagini sismiche in situ, per la definizione del profilo sismostratigrafico dei terreni e della Categoria di Sottosuolo. Si sottolinea che l'utilizzo di fondazioni profonde comporta l'annullamento dei potenziali fenomeni di amplificazione correlati a cedimenti e/o liquefazione.

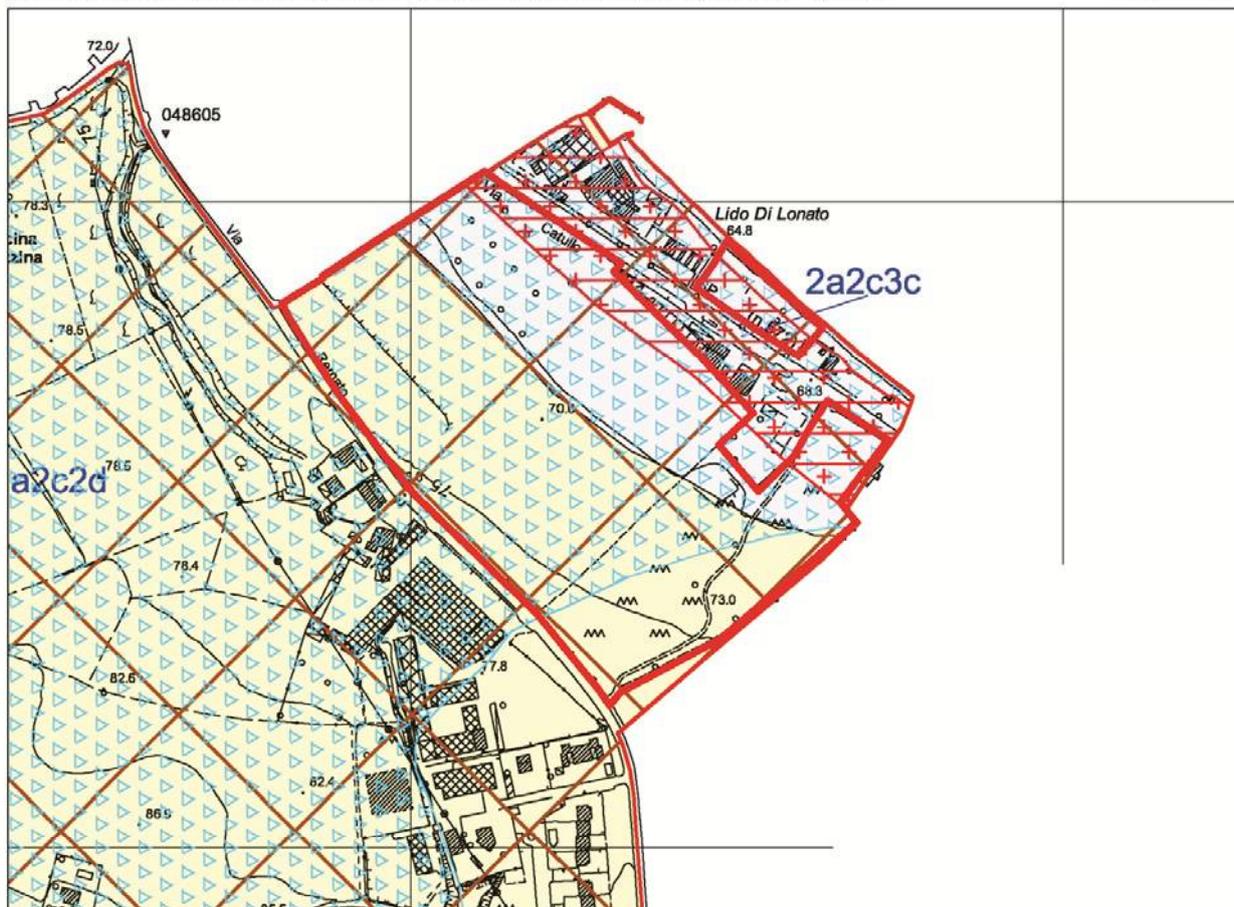
Omissis".

Per maggiori dettagli si rimanda ai contenuti di cui allo specifico studio geologico allegato al progetto stesso.

STUDIO GEOLOGICO COMUNALE - CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA

Analisi della tavola Carta di fattibilità per l'applicazione delle norme geologiche di Piano

scala 1:5.000



Legenda

 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

 3c - Area con terreni aventi caratteristiche geotecniche scadenti

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

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

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

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

 Scenari PSL Z1c e Z2: Aree con obbligo di approfondimento di 3° livello
 Le aree cui corrispondono scenari PSL Z1c e Z2 richiedono in fase progettuale un approfondimento di 3° livello. In fase progettuale tale limitazione può essere rimossa qualora si operi in modo tale da eliminare eventuali terreni di fondazione non idonei o disomogenei o si prevedano interventi di stabilizzazione dei versanti. L'eventuale utilizzo di fondazioni profonde, intestate in corrispondenza delle unità litostigrafiche a buone caratteristiche geotecniche, comporta l'annullamento dei potenziali fenomeni di amplificazione sismica dovuti sia ai cedimenti che alla potenziale liquefaccibilità dei terreni.

3.4.8 Reticolo Idrico Minore

Il Comune di Lonato del Garda ha predisposto l'Elaborato Tecnico Normativo, redatto ai sensi della D.G.R. 7/7868 del 25/01/2002 e la "*Carta del Reticolo Idrico con indicazione delle fasce di rispetto*", che individua il reticolo idrografico, delimitando le fasce di tutela e istituendo norme di polizia idraulica.

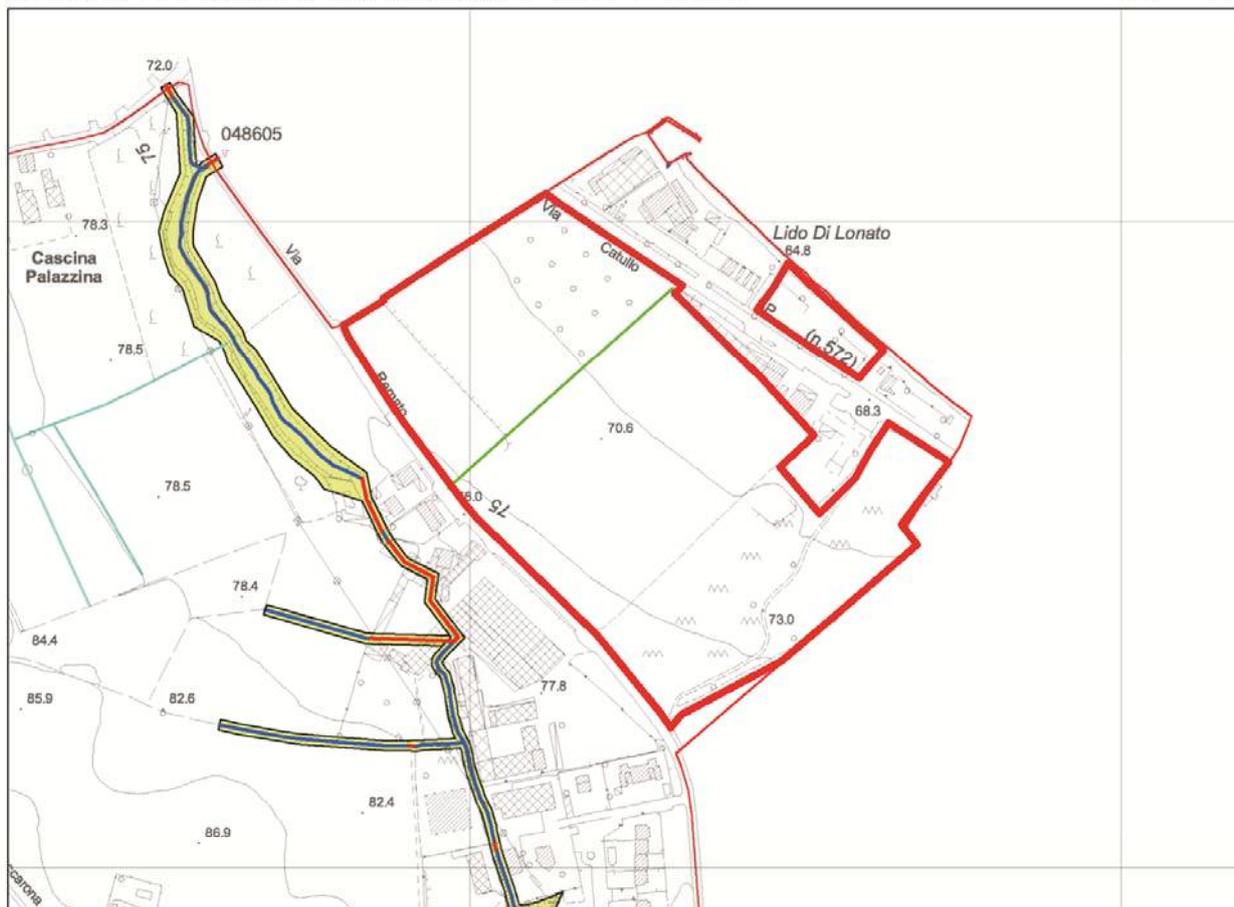
Si precisa che lo stesso studio, invariato, è stato allegato alla "*Componente geologica, idrogeologica, e sismica del Piano di Governo del Territorio*".

L'area oggetto della proposta di SUAP non è interessata da alcuna fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore.

RETICOLO IDRICO MINORE

Analisi della *Carta del Reticolo Idrico* con indicazione delle fasce di tutela

scala 1:5.000



Legenda

 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

IDROGRAFIA

-  Corso d'acqua appartenente al reticolo idrografico minore poco marcato.
-  Corso d'acqua segnalato nella cartografia ufficiale e/o catastale e non più rilevato sul terreno.

FASCE DI TUTELA

-  Fasce ad alto grado di tutela.
-  Fasce a medio grado di tutela.
-  Fasce di competenza consortile del Consorzio di Bonifica "Medio Chiese"
-  Fasce di competenza consortile del Consorzio di Bonifica "Alta e Media Pianura Mantovana"

3.4.9 Rete Ecologica Comunale

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

Preme sottolineare che lo schema relativo alla rotatoria indicata quale infrastruttura di previsione in alcune delle tavole di cui alla *Rete Ecologica Comunale* vigente è un'indicazione errata in quanto con la variante al PGT oggi vigente tale previsione è stata oggetto di stralcio proposto dall'Amministrazione Comunale.

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

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

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

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

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

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

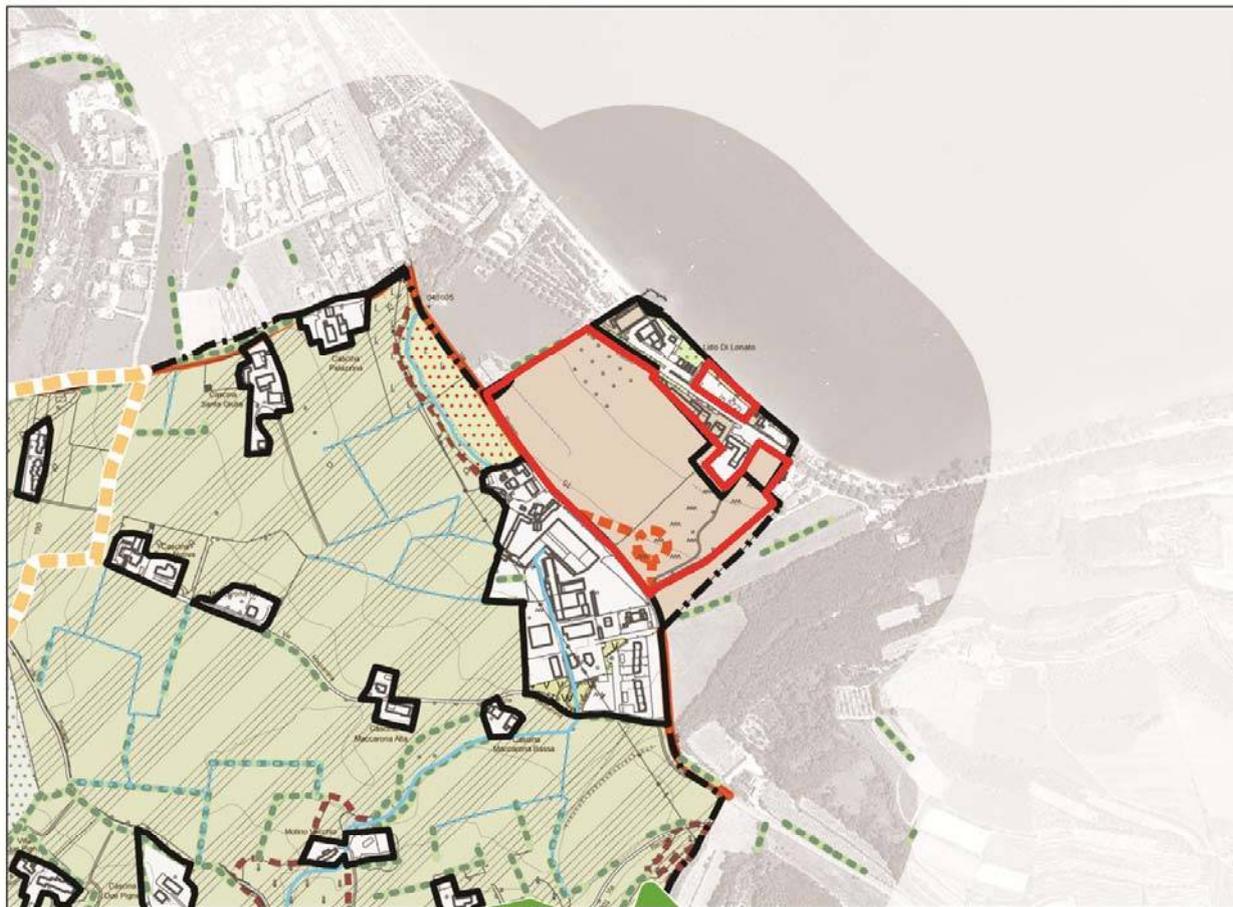
Il progetto prevede l'edificazione di strutture aventi massimo tre/quattro piani fuori terra e poste nella porzione di lotto confinante con ambiti già edificati e collocati lungo la *via Catullo*, quest'ultimi occupati da strutture a tre/quattro piani che risultano comunque più alte di quelle di progetto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

Inoltre l'assenza di edificazioni lungo la *via Remato* garantisce la visione non frammentata del paesaggio e contribuisce a rafforzare la funzione di *corridoio terrestre principale dell'asse viario*.

RETE ECOLOGICA COMUNALE

Analisi della Tavola di progetto della Rete Ecologica Comunale

scala 1:10.000



Legenda

 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

 Confine amministrativo comunale

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

PIANO DEI SERVIZI

 Servizi a verde esistenti

 Servizi a verde di progetto

 Altri servizi esistenti

 Altri servizi di progetto

ELEMENTI DI FRAMMENTAZIONE

 Barriere insediative  Tessuto produttivo

 Barriere infrastrutturali

 Barriere infrastrutturali di previsione

ELEMENTI AMBIENTALI RILEVANTI

 Siepi e filari (DUSAF 4)

 Corsi d'acqua

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

 Boschi (Piano di Indirizzo Forestale 2009-2024)

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

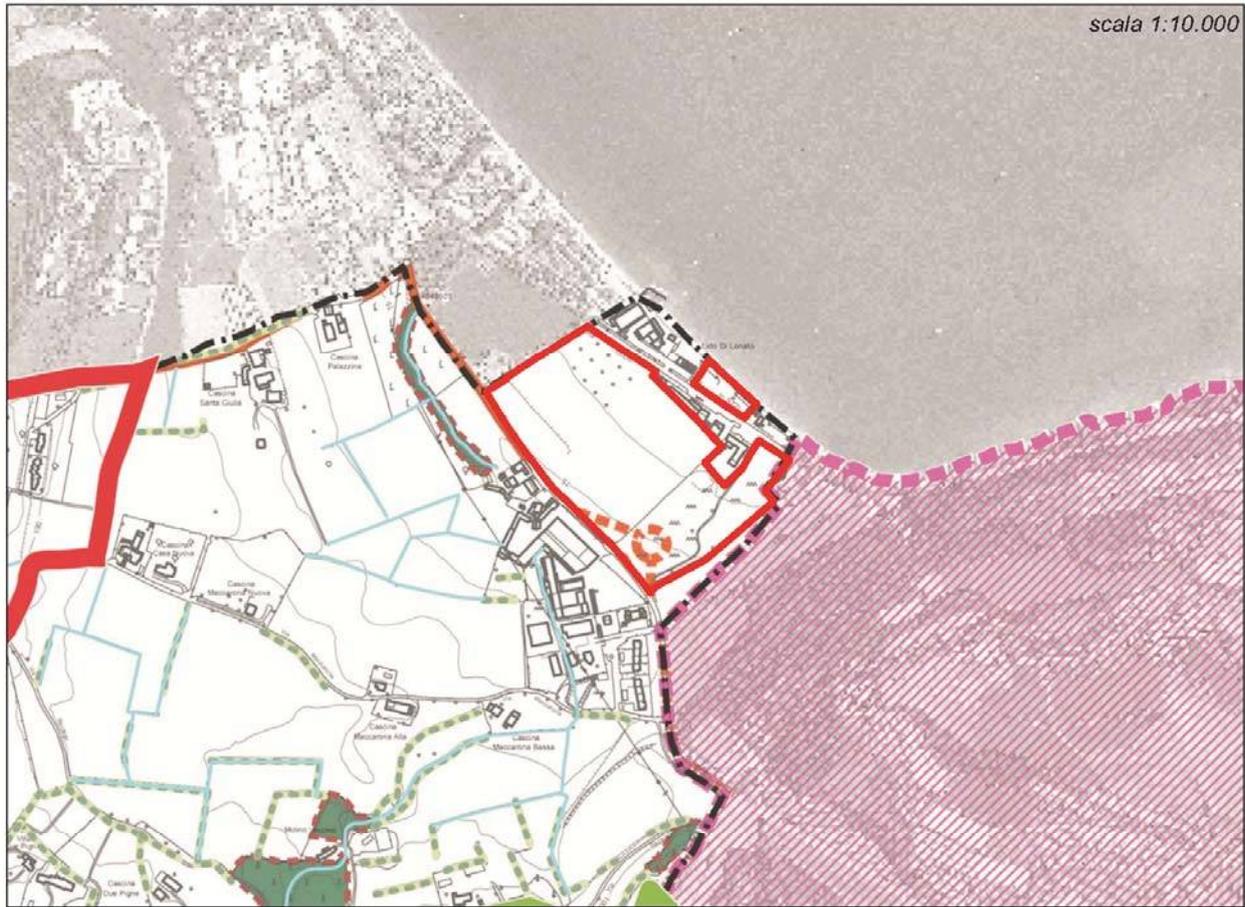
ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

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

RETE ECOLOGICA COMUNALE

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

scala 1:10.000



Legenda

 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

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

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

-  Corridoio regionale primario a bassa e moderata antropizzazione
-  Varchi da deframmentare

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

-  Varchi insediati a rischio
-  Direttori di collegamento esterno
-  Corridoi fluviali secondari
-  Punti di conflitto

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

-  Core areas delle zone collinari e boscate
-  Core areas delle zone umide
-  Varchi da deframmentare - Previsione
-  Varchi insediati di supporto alla rete ecologica (Revisione del PTCP adottata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 2 del 13 gennaio 2014)
-  Punti di conflitto locali
-  Stopping stones

 Corridoi tematici locali - Previsione

 Corridoi ecologici primari

 Fasce di mitigazione

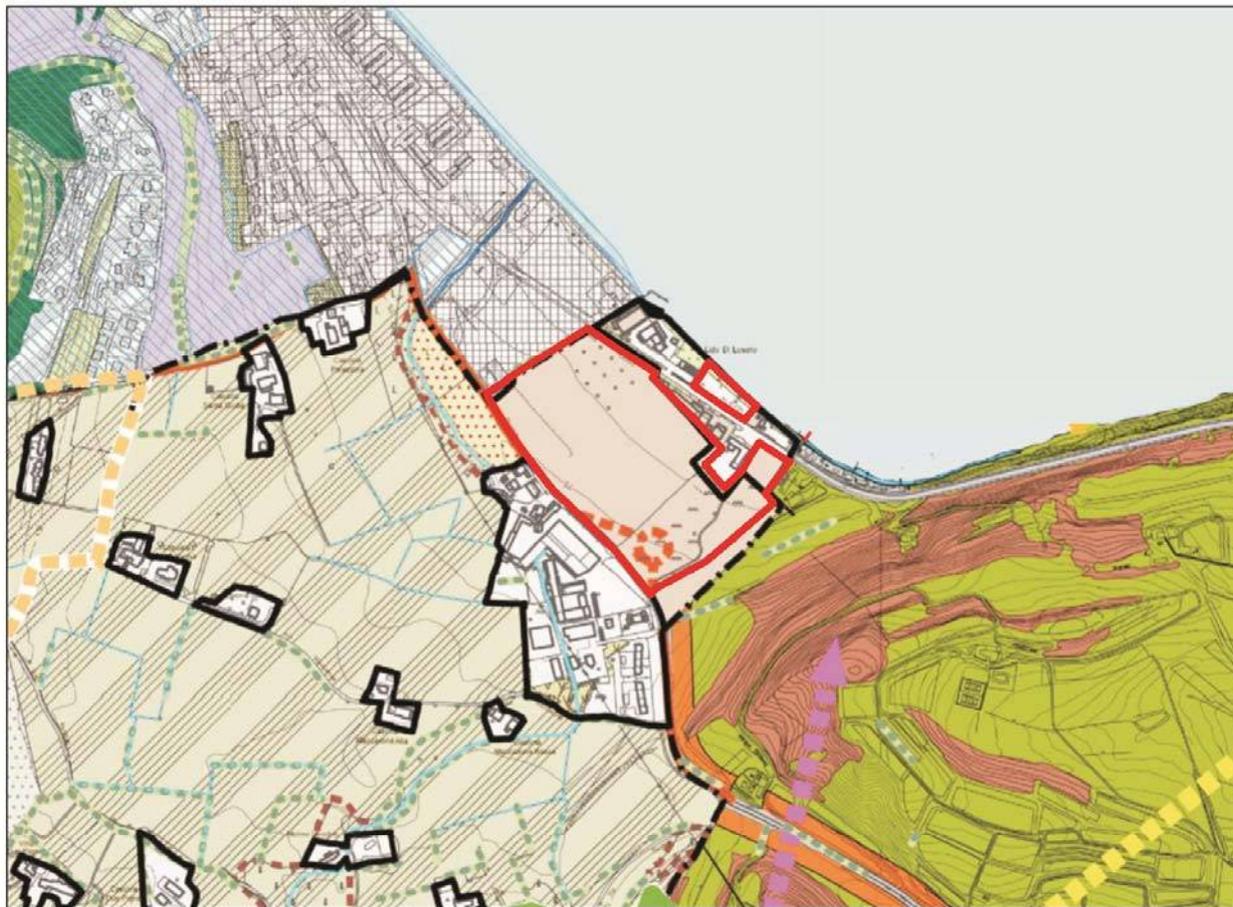
ELEMENTI AMBIENTALI RILEVANTI

-  Siepi e filari (DUSAF 4)
-  Corsi d'acqua
-  Zone umide (Consorzio delle Zone umide della pianura bresciana e degli arenili/morene dei laghi d'Iseo e di Garda - Provincia di Brescia, Regione Lombardia, 2008)
-  Boschi (Piano di Indirizzo Forestale 2009-2024)
-  Quercoleto di pino (Piano di Indirizzo Forestale 2009-2024)

RETE ECOLOGICA COMUNALE

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

scala 1:10.000



Legenda



Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

Contine amministrativo comunale

PIANO DELLE REGOLE

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

DOCUMENTO DI PIANO

- Ambiti di Trasformazione

PIANO DEI SERVIZI

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

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

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

ELEMENTI DI FRAMMENTAZIONE

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

ELEMENTI AMBIENTALI RILEVANTI

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

RETE ECOLOGICA COMUNALE

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

COMUNE DI PADENGHE s/GARDA

----- Confine comunale

VARCHI DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE (RER)

----- varco da deframmentare

----- varco da tenere

----- Varchi della Rete Ecologica Provinciale (REP)

AREE TUTELATE

----- Parco Locale d'Interesse Sovracomunale (PLIS) della Valtènesi

----- Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda

----- Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa

----- Elementi di primo livello della RER

----- Corsi d'acqua

----- Principali ecosistemi lacustri ----- Attività estrattive dismesse

----- Zone umide

----- Filari alberati

----- Canneti ----- Boschi, macchie e frange boschive

----- Uliveti ----- Vigneti

VERDE DI CONNESSIONE CON L'EDIFICATO

----- Verde Urbano di Salvaguardia

AMBITI EXTRAURBANI PER LA RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA

----- Aree agricole produttive

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

----- Aree di salvaguardia ambientale

----- Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale

COMUNE DI DESENZANO d/G

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

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (Dominio del Documento di Piano)

	Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale
	Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva

----- Confine Comunale

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

4 CONSUMO DI SUOLO PER FABBISOGNO ENDOGENO ED ESOGENO

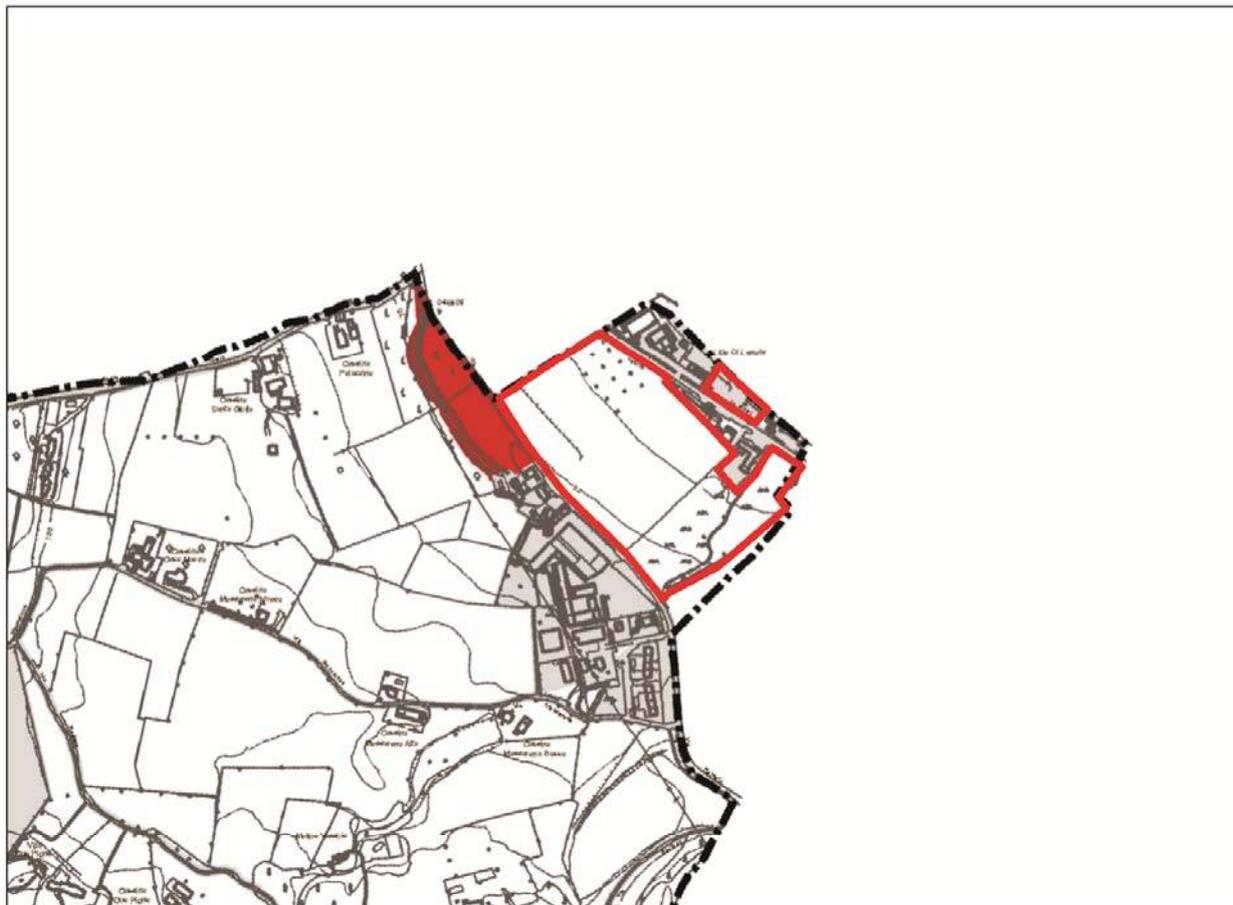
Con riferimento alle disposizioni di cui al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Brescia, in merito alle determinazioni di consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno, in ottemperanza a quanto stabilito dalla normativa provinciale, ed in considerazione dello stato urbanistico attuale dell'ambito interessato dalla presente proposta di SUAP in variante al PGT, non si riscontrano particolari criticità inerenti al consumo di suolo in quanto le modifiche apportate dal presente progetto comportano un incremento del territorio urbanizzato.

Di fatto solo la porzione sud est del comparto di SUAP sarà interessata dalle future edificazioni, mentre la restante parte sarà oggetto di realizzazione di opere di mitigazione e sistemazione del verde mediante l'impianto di nuovi esemplari di ulivo e fasce arborate di mitigazione ambientale.

L'Ambito oggetto della proposta di SUAP è individuato nel PGT vigente del Comune di Lonato del Garda come ambito non urbanizzato.

Esaminati gli elaborati progettuali relativi alla proposta di SUAP ed allegati alla presente *Relazione*, si può affermare che il progetto così come presentato genera consumo di suolo per una superficie pari a circa 13.623,26 mq, rispetto alla superficie complessiva del comparto di SUAP che misura 95.750 mq.

Di seguito si allega l'estratto dell'elaborato cartografico di cui al PGT vigente relativo alla tavola *del Consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno* che indica lo stato di fatto per le aree di progetto.



Legenda

-  Limite del comparto oggetto di proposta di SUAP
-  Confine amministrativo comunale
-  a) Ambiti territoriali già urbanizzati (suolo consumato): 8.819.243 mq
-  b) Ambiti territoriali da urbanizzare in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente: 1.241.461 mq
-  c) Ambiti territoriali da urbanizzare in attuazione delle previsioni del PGT: 139.054 mq

b) + c) = 1.380.515 mq

CRESCITA ENDOGENA + ESOGENA

FABBISOGNO TEORICO TOTALE DI CONSUMO DI SUOLO = $\text{mq } \frac{2.452.455}{2} = 1.226.228 \text{ mq}$
quinquennio

Ipotesi di suolo consumabile secondo le strategie di piano

a) Ambiti territoriali già urbanizzati (suolo consumato):	8.819.243
b) Ambiti territoriali da urbanizzare in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente:	1.241.461
c) Ambiti territoriali da urbanizzare in attuazione delle previsioni del PGT:	139.054
	b) + c) = 1.380.515 mq

5 DESCRIZIONE DEL PROGETTO E PROPOSTA DI VARIAZIONE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

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

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

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

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

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

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

Il complesso alberghiero è costituito da due gruppi diversi di blocchi edilizi che ospitano le varie funzioni della struttura ricettiva per una potenzialità edificatoria complessiva pari a 30.778,41 mc (fuori terra), una slp pari a 9.920,66 mq (fuori terra) ed una superficie coperta pari a 3.926,04 mq.

Il blocco edilizio posto in lato sud ovest, in posizione arretrata rispetto all'hotel limitrofo *Bristol*, è caratterizzato da una struttura a quattro piani, di cui il piano terra impostato ad una quota inferiore (+66,00 metri) rispetto al piano naturale di campagna, che in questo punto è impostato alla quota di 68,00 metri. Di questo blocco edilizio, solo il lato in adiacenza all'hotel *Bristol* risulta interrato.

Il piano terra ospita le strutture relative alla *reception*, *uffici amministrativi*, *ristorante*, *cucina*, *servizi*, *area relax*, *ascensore*, *vano scale* e numero quattro *camere per gli addetti* dotate tutte di portico e giardino.

L'accesso alla struttura turistico alberghiera avviene mediante una rampa, posta ortogonale alla viabilità di progetto, che dalla quota del piano naturale di campagna di 68,00 metri scende a quota 66,00 metri e conduce all'edificio dedicato al check-in/check-out; lungo la viabilità fronte la *reception* si collocano i parcheggi per i disabili (n° 8), proseguendo si risale alla quota 69,79 metri dove si sviluppa l'uliveto di nuovo impianto che definisce, mediante il sesto di impianto degli esemplari, parte degli stalli dei parcheggi pertinenziali.

Salendo internamente in questo primo blocco edilizio, la struttura architettonica si scinde in due distinti volumi che ai piani superiori primo (quota 69,50 metri), secondo (quota 72,70 metri) e terzo (quota 75,90 metri) accolgono esclusivamente le camere per gli ospiti tutte dotate di servizi, balcone esclusivo e, solo per quelle al piano terra, il giardino. Complessivamente questo blocco edilizio ospita n. 60 camere per gli ospiti (20 camere per piano) e 4 camere per gli addetti (a piano terra).

Il secondo blocco edilizio si colloca in allineamento con il complesso limitrofo *Bristol*, in posizione ortogonale alla via *Catullo*; è costituito da quattro volumi collegati tra loro dai necessari locali ascensori e vano scala ed è caratterizzato da quattro piani (di cui tre fuori terra e uno interrato); in questo punto il piano naturale di campagna è posto alla quota di 68,00 metri.

Il piano interrato è posto alla quota di 65,00 metri e si accede mediante la rampa che interseca la viabilità di progetto; ospita esclusivamente i parcheggi pertinenziali della struttura alberghiera (n. 62).

I piani superiori, ai quali si accede mediante apposite rampe scale e ascensori, ospitano esclusivamente le camere riservate agli ospiti della struttura alberghiera, nello specifico si trovano n. 32 camere a piano terra (quota 68,00 metri) dotate tutte di balcone esclusivo e affaccio sul giardino, 32 camere al piano primo (quota 71,20 metri) e ulteriori 32 camere al piano secondo (quota 74,40 metri) per un numero complessivo di 96 camere distribuite in questo blocco edilizio. Tutte le camere poste al piano primo e secondo sono dotate di balcone esclusivo in affaccio ai giardini pertinenziali della struttura alberghiera.

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

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

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

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

E' prevista la cessione a favore dell'Amministrazione Comunale della nuova viabilità di collegamento tra via *Catullo* e via *Remato* con il relativo percorso ciclopedonale (per una superficie complessiva pari a 2.544,11 mq) e le aree a verde poste a sud est della stessa (2.364,60 mq).

PARAMETRI EDILIZI

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

superficie lorda di **pavimento slp** di progetto (fuori terra): **9.920,66 mq**

volume di progetto (fuori terra): **30.778,41 mc**

Superficie Coperta **SC** di progetto: **3.926,04 mq**

Indice di Utilizzazione Territoriale (**UT**): 10,7%

Rapporto di Copertura **RC**: 0,04 mq/mq

Standard da reperire (50% SLP) 4.960,33 mq

Standard reperiti **13.824,60 mq**

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

Superficie da reperire 3.077,84 mq

Superficie reperita di progetto (n. 160 parcheggi) **4.619,40 mq**

di cui: n. 62 interrati (1.890,00 mq), n. 8 per disabili (153,80 mq), n. 90 fuori terra (2.575,60 mq)

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

Superficie da reperire 13.843,50 mq

Superficie reperita **15.218,84 mq**

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

Altezza max edificio 1 (piano terra quota +66,00 m – copertura quota +79,10 m): **H max. 12,60 m** (intradosso)

Altezza max edificio 2 (piano terra quota +68,00 m – copertura quota +77,60 m): **H max. 9,10 m** (intradosso)

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

Di seguito si riporta in dettaglio i parametri edilizi relativi ai singoli corpi di fabbrica.

CONTEGGIO SLP E VOLUME

EDIFICIO	PIANO	DESTINAZIONE	SLP	PORTICI LOGGE	PARCHEGGI INTERRATI	ALTEZZA	VOLUME	SUPERFICIE COPERTA
----------	-------	--------------	-----	------------------	------------------------	---------	--------	-----------------------

1	TERRA	attività	1.469,45			3,50	5.143,08	
		servizi accessori		65,90			-	
		totali	1.469,45	65,90			5.143,08	

1A	PRIMO	attività	511,25			3,20	1.636,00	
		p.comuni - logge		131,80			-	
	SECONDO	attività	511,25			3,20	1.636,00	
		p.comuni - logge		131,80			-	
	TERZO	attività	511,25			2,70	1.380,38	
		p.comuni - logge		131,80			-	
	totali	1.533,75	395,40			4.652,38		

1B	PRIMO	attività	511,25			3,20	1.636,00	
		p.comuni - logge		131,80			-	
	SECONDO	attività	511,25			3,20	1.636,00	
		p.comuni - logge		131,80			-	
	TERZO	attività	511,25			2,70	1.380,38	
		p.comuni - logge		131,80			-	
	totali	1.533,75	395,40			4.652,38		

TOTALE EDIFICIO 1			4.536,95	856,70	-		14.447,83	1.705,97
--------------------------	--	--	-----------------	---------------	----------	--	------------------	-----------------

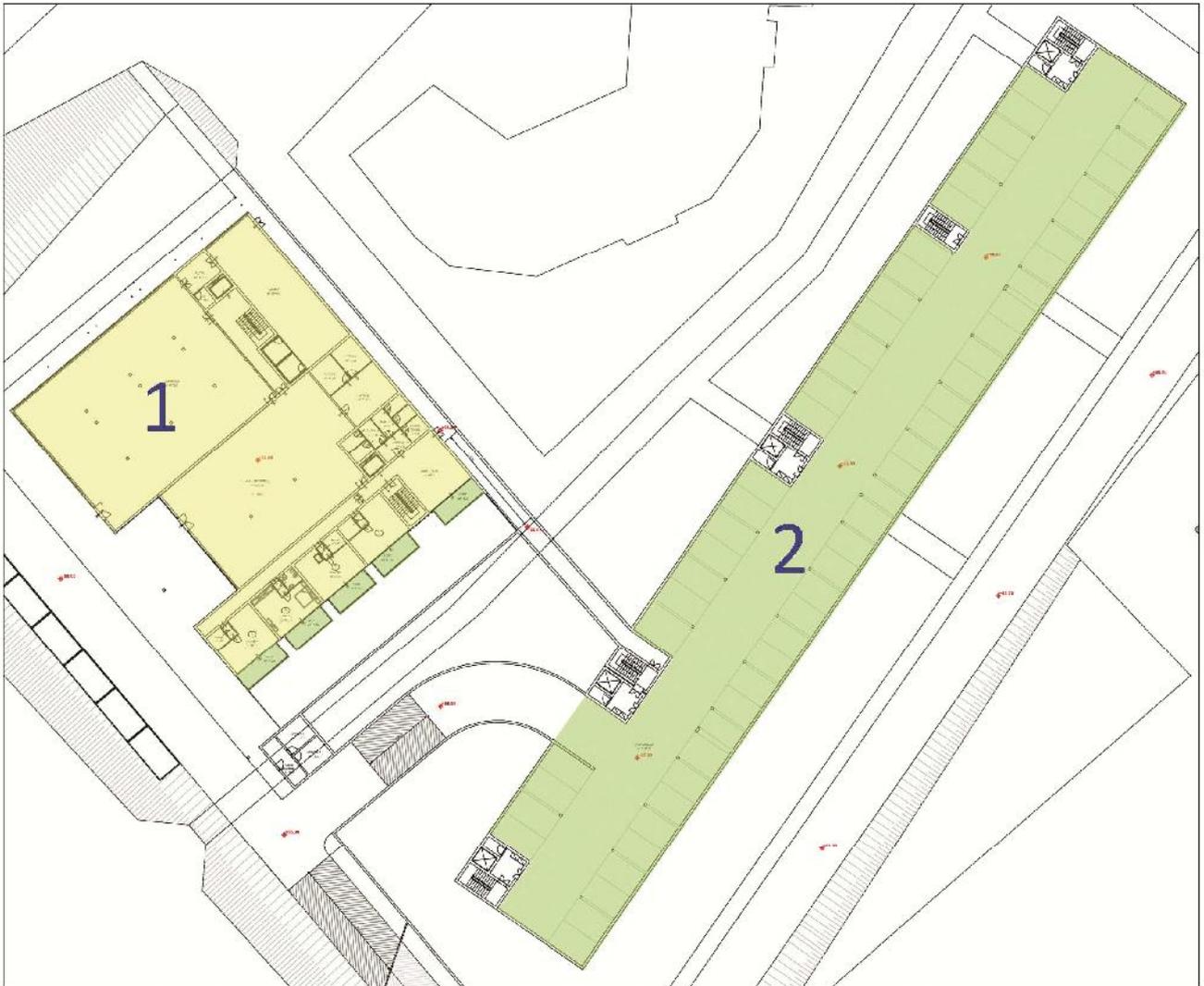
2	INTERRATO	attività						
		servizi accessori			2.169,70			
	TERRA	attività	1.794,57			3,20	5.742,62	1.794,57
		p.comuni - logge		425,50				425,50
	PRIMO	attività	1.794,57			3,20	5.742,62	
		p.comuni - logge		452,20				
SECONDO	attività	1.794,57			2,70	4.845,34		
	p.comuni - logge		452,20					

TOTALE EDIFICIO 2			5.383,71	1.329,90	2.169,70		16.330,59	2.220,07
--------------------------	--	--	-----------------	-----------------	-----------------	--	------------------	-----------------

TOTALE			9.920,66				30.778,41	3.926,04
---------------	--	--	-----------------	--	--	--	------------------	-----------------

PIANO TERRA EDIFICIO 1 quota +66,00
PIANO INTERRATO EDIFICIO 2 quota +65,00

- SLP
- ACCESSORI



PIANO PRIMO EDIFICIO 1 quota +69,50
PIANO TERRA EDIFICIO 2 quota +68,00

- SLP
- ACCESSORI



PIANO SECONDO EDIFICIO 1 quota +72,70
PIANO PRIMO EDIFICIO 2 quota +71,20

- SLP
- ACCESSORI



PIANO TERZO EDIFICIO 1 quota +75,90
PIANO SECONDO EDIFICIO 2 quota +74,40

- SLP
- ACCESSORI



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



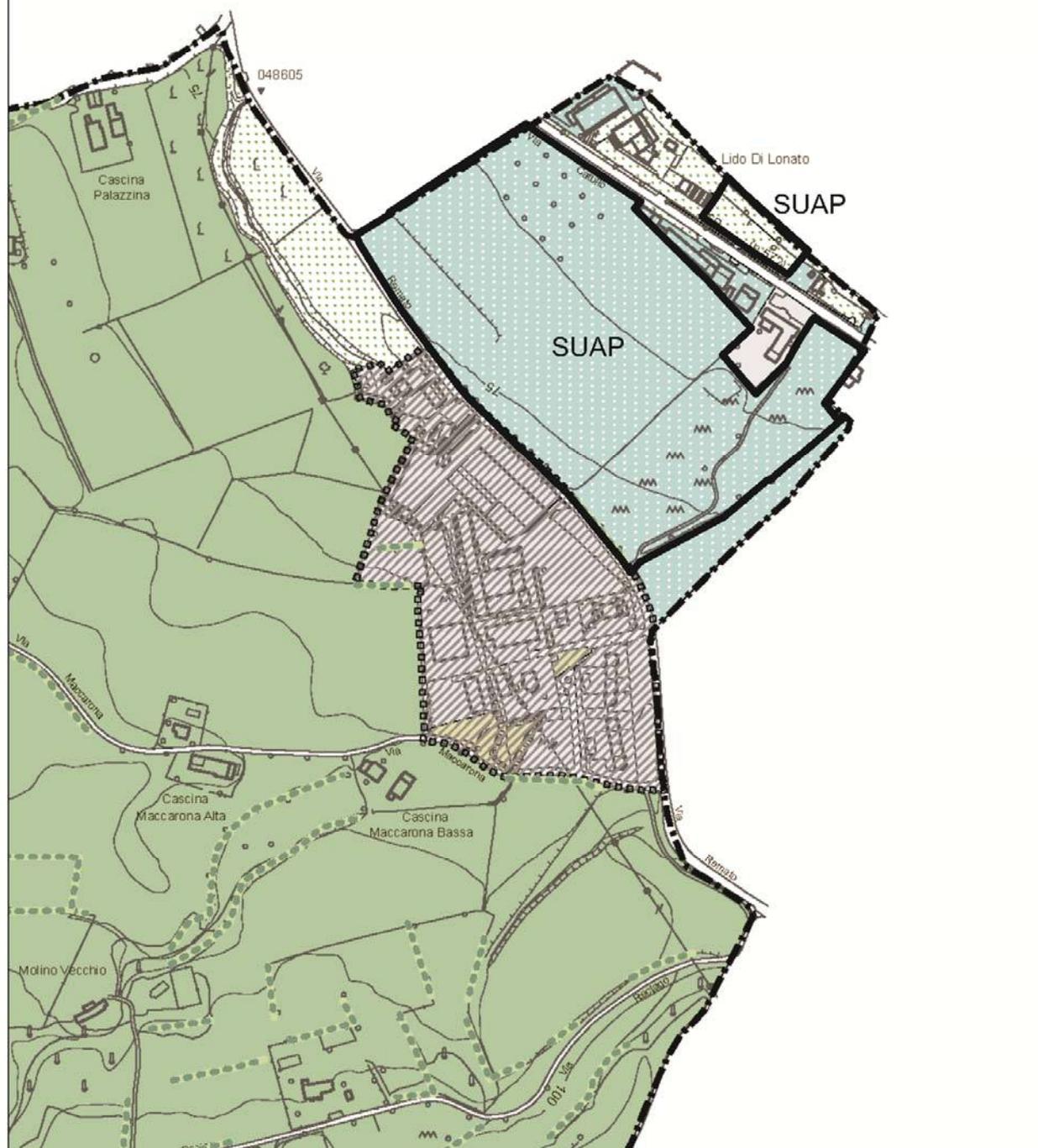
Viste le specifiche disposizioni normative del PGT vigente che regolano gli *Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica*, si ritiene corretto ricondurre il SUAP ad una variante al Documento di Piano, individuando l'ambito oggetto di intervento con specifica perimetrazione contrassegnata con la sigla "**SUAP**".

Le Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano, all'articolo relativo agli *Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica*, saranno integrate con specifiche disposizioni come di seguito indicato negli estratti del Piano di Governo del Territorio modificati a seguito dell'eventuale recepimento della proposta di SUAP oggetto della presente *Relazione*.

PROPOSTA DI MODIFICA DEL DOCUMENTO DI PIANO VIGENTE

Tavola *Previsioni di Piano* variata a seguito del recepimento della proposta di SUAP oggetto della presente Relazione

scala 1:5.000



PROPOSTA DI MODIFICA DEL DOCUMENTO DI PIANO VIGENTE

Legenda tavola *Previsioni di Piano* variata a seguito del recepimento della proposta di SUAP oggetto della presente Relazione

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

ALLEGATI

Dati della richiesta	Denominazione: GOBO SOCIETA' AGRICOLA A RESPONSABILITA' LIMITATA	
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di LONATO (Codice: E667) Provincia di BRESCIA GOBO SOCIETA' AGRICOLA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in BUSSOLENGO C.F.: 01731890982	

1. Immobili siti nel Comune di LONATO(Codice E667) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	7	50		-	VIGNETO 2	85 40		Dominicale Euro 99,24 L. 192.150	Agrario Euro 55,13 L. 106.750	Impianto meccanografico del 03/11/1971
2	7	51		-	SEMIN IRRIG 2	64 00	P1A	Euro 436,92 L. 846.000	Euro 407,79 L. 789.600	Impianto meccanografico del 03/11/1971

Totale: Superficie 06.49.40 Redditi: Dominicale Euro 536,16 Agrario Euro 462,92

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GOBO SOCIETA' AGRICOLA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in BUSSOLENGO	01731890982*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 27825 .1/2007 in atti dal 09/08/2007 Repertorio n. : 46170 Rogante: DEFENDI CORRADO Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 01/09/2014

Dati della richiesta	Denominazione: GOBO S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di LONATO (Codice: E667) Provincia di BRESCIA GOBO S.R.L. con sede in DESENZANO DEL GARDA C.F.: 01731890982

1. Immobili siti nel Comune di LONATO(Codice E667) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	7	141		-	SEMIN IRRIG	1	12	20	ha are ca	Dominicale Euro 86,92 L. 168.300	Agrario Euro 81,13 L. 157.080	Impianto meccanografico del 03/11/1971

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GOBO S.R.L. con sede in DESENZANO DEL GARDA	01731890982	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/1993 Voltura n. 6079.1/1993 in atti dal 19/01/1994 Repertorio n.: 6631 Rogante: POZZOLI M. Sede: GAMBARA Registrazione:			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Dati della richiesta	Denominazione: URBANI S.R.L.	
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di LONATO (Codice: E667) Provincia di BRESCIA URBANI S.R.L. con sede in BUSSOLENGO C.F.: 02297880235	

1. Immobili siti nel Comune di LONATO(Codice E667) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	7	130		-	INCOLT STER	05 02			Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/12/1989 n. 9 .F03/1989 in atti dal 05/10/1995
2	7	131		-	SEMIN IRRIG	27 20	P1A	Euro 21,07 L. 40.800		Impianto meccanografico del 03/11/1971
3	7	139		-	SEMIN IRRIG	30 00	P1A	Euro 23,24 L. 45.000		VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/08/1990 n. 2 .1/1990 in atti dal 05/10/1995
4	7	225		-	RELT STRAD	01 60				VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/04/1981 n. 481 in atti dal 15/04/1984
5	7	238		-	INCOLT STER	02 38				VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/12/1989 n. 9 .F03/1989 in atti dal 05/10/1995
6	7	342		-	SEMIN IRRIG	07 90	P1A	Euro 83,59		FRAZIONAMENTO del 25/10/2010 n. 342001 .1/2010 in atti dal 25/10/2010 (protocollo n. . BS0342001) presentato il 22/10/2010

Immobile 3: Annotazione: vivaio u - per comparazione al comune di toscolano maderno

Totale: Superficie 01.74.10 Redditi: Dominicale Euro 127,90 Agrario Euro 119,38

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 01/09/2014

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	URBANI S.R.L. con sede in BUSSOLENGO	02297880235*	(1) Proprietà` per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/11/2010 Voltura n. 7341 .1/2011 in atti dal 29/03/2011 (protocollo n. BS0170448) Repertorio n. : 36661 Rogante: ROSSILUIGI Sede: BUSSOLENGO Registrazione: UU Sede: VERONA n: 24008 del 21/12/2010 VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA			

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura per soggetto

limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 01/09/2014

Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Denominazione: ANTHESA S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di LONATO (Codice: E667) Provincia di BRESCIA ANTHESA S.R.L. con sede in CALCINATO C.F.: 02181050986

1. Immobili siti nel Comune di LONATO(Codice E667) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	7	140		-	SEMIN IRRIG	21	80	ha are ca	Dominicale Euro 16,89 L. 32.700	Agrario Euro 15,76 L. 30.520	Impianto meccanografico del 03/11/1971

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ANTHESA S.R.L. con sede in CALCINATO	02181050986*	(1) Proprietà` per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/02/2006 Nota presentata con Modello Unico n . 7542 . 1/2006 in atti dal 13/03/2006 Repertorio n . : 28000 Rogante: REGA MARIANNA Sede: CALCINATO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica