

# PIANO DI RECUPERO ATTUATIVO

## “BRISTOLDUE”

in via Catullo, n. 12

**Committenti**

COSTRUZIONI CATULLO S.R.L.  
Via Dominutti n. 20  
37135 Verona (VR)  
C.F. - P.Iva 01614110987

**rev.****data**

R00

Settembre 2018

**Progettista**

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

**RELAZIONE URBANISTICA**

ALLEGATO

A01SU

scala

/









## RELAZIONE URBANISTICA

### INDICE

1.	SITUAZIONE URBANISTICA.....	3
2.	INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO .....	3
2.1	LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE.....	3
2.2	DATI STATISTICI.....	7
2.3	DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO .....	13
3.	ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	26
3.1	PIANO TERRITORIALE REGIONALE .....	27
3.1.1	SISTEMI TERRITORIALI DEL PTR.....	31
3.1.2	AMBITI GEOGRAFICI E UNITÀ TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO.....	32
3.1.3	ELEMENTI IDENTIFICATIVI E PERCORSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO .....	33
3.1.4	ISTITUZIONE PER LA TUTELA DELLA NATURA.....	34
3.1.5	QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA REGIONALE .....	34
3.1.6	QUADRO DI RIFERIMENTO DELLE TUTELE DEI LAGHI INSUBRICI: LAGO DI GARDA – LAGO D'IDRO	35
3.1.7	VIABILITÀ DI RILEVANZA PAESAGGISTICA.....	35
3.1.8	RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA: AMBITI ED AREE DI ATTENZIONE REGIONALE .....	36
3.2	RETE ECOLOGICA REGIONALE .....	36
3.3	ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO PROVINCIALE .....	38
3.3.1	PTCP: STRUTTURA E MOBILITÀ – AMBITI TERRITORIALI – TAVOLA 1.2 .....	38
3.3.2	PTCP: UNITÀ DI PAESAGGIO – TAVOLA 2.1.....	39
3.3.3	PTCP: AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO – TAVOLA 2.2 .....	39
3.3.4	PTCP: AMBIENTE E RISCHI, ATLANTE DEI RISCHI IDRAULICI – TAVOLA 3.1.....	39
3.3.5	RETE ECOLOGICA PROVINCIALE .....	39
3.3.6	PIANO PROVINCIALE DI GESTIONE DEI RIFIUTI .....	41
3.3.7	PIANO CAVE PROVINCIA DI BRESCIA.....	43
3.3.8	PIANO DEL TRAFFICO DELLA VIABILITÀ EXTRAURBANA (PTVE).....	44
3.3.9	PIANO D'INDIRIZZO FORESTALE (PIF) .....	45
4.	ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE LOCALE .....	46
4.1	DOCUMENTO DI PIANO – SISTEMA DEI VINCOLI VIGENTE.....	48
4.2	DOCUMENTO DI PIANO – SISTEMA DELLA MOBILITÀ VIGENTE .....	52
4.3	ANALISI PAESISTICA .....	55
4.4	STUDIO GEOLOGICO COMUNALE .....	65
4.5	RETE ECOLOGICA COMUNALE .....	70
4.6	STUDIO TERRITORIALE AGRONOMICO .....	74
4.7	PIANO DEI SERVIZI .....	76
4.8	ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE .....	80
5.	INTERFERENZE CON SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE.....	81
6.	PROPOSTA DI VARIAZIONE AGLI ATTI DI PGT .....	85







## 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 dei Servizi del PGT (variante n. 1) approvata con DCC 2 del 07/02/2012, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 17 del 26/04/2012;
- variante al Documento di Piano del PGT (variante n.1 Piano di Lottizzazione "*Molini 4*") approvata con DCC 32 del 03/07/2012, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 33 del 16/08/2012;
- variante al Piano delle Regole del PGT (SUAP Camping GAZ Italia SRL) approvata con DCC 45 del 28/09/2012, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 46 del 14/11/2012;
- variante al Piano delle Regole del PGT (SUAP Ventidue SAS) approvata con DCC 42 del 24/11/2014, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 2 del 07/01/2015;
- variante al Piano di Governo del Territorio (varianti e Rettifiche) approvata con DCC 5 del 27/01/2015, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi 19 del 06/05/2015.

## 2. INQUADRAMENTO DELL'AREA OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

### 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 ed a sud, da un territorio morfologicamente pianeggiante, mentre verso est e sud est da un paesaggio collinare contraddistinto da rilievi particolarmente dinamici.



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

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



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

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

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

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



Il reticolo idrografico appare inoltre poco gerarchizzato, con aste di lunghezza limitata che sottendono versanti generalmente poco acclivi.

Fra queste, l'unica ad appartenere al Reticolo Principale è la Fossa del Redone, che ha origine nell'area di località Fornace dei Gorgi e corre nel settore meridionale del territorio comunale, per poi confluire nel Fiume Mincio in territorio mantovano, mentre la rete idrografica minore risulta costituita dal Rio Maguzzano, dal Rio di località Cuccagna (Sedena), dal Rio di San Cipriano (Sopra e Sotto), dal Rio Monte Mario e dal Rio Esenta.

L'assetto idrogeologico e

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

Il progetto proposto dal Piano di Recupero denominato "BRISTOLDUE - Via Catullo 12" consiste in un intervento di *RIQUALIFICAZIONE E DI RIGENERAZIONE URBANA* del Lido di Lonato d/G in accordo con il Comune di Lonato d/G e con la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle province di Bergamo e Brescia e più precisamente prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale in sostituzione di quello esistente e insistente sul lotto identificato al NCT foglio 7, mappale n. 133, posto sulla via Catullo al civico 12.

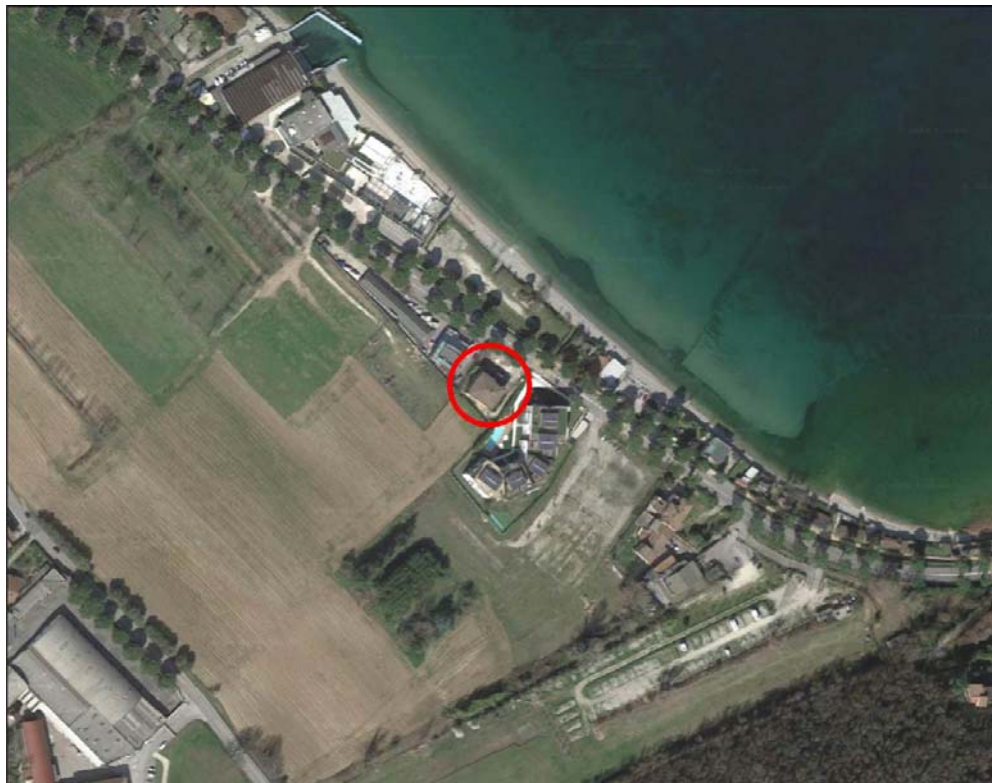
La sagoma del fabbricato di progetto è diversa dall'edificio esistente nel rispetto delle distanze minime dai confini (5,00 m) che l'edificio attuale non rispetta sul lato ovest.

L'edificio si sviluppa in tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) ed un piano seminterrato destinato ad ospitare garage, posti auto e vani tecnici.

L'impianto planimetrico di progetto prevede il rispetto dei 5,00 m dai confini compreso il fronte d'affaccio sulla strada comunale denominata via Catullo. Il progetto prevede che il volume complessivo si articoli distribuendosi sul lotto evitando pertanto la concentrazione sul fronte strada via Catullo.







Il progetto proposto di RIQUALIFICAZIONE E DI RIGENERAZIONE URBANA del Lido di Lonato d/G prevede anche la progettazione di una parte della strada comunale via Catullo; progettazione quest'ultima concertata con il Comune di Lonato d/G e la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle province di Bergamo e Brescia proprio nell'ottica di un intervento di riqualificazione complessiva.

Il progetto mira innanzitutto ad un riordino funzionale complessivo partendo dalla strada carrabile che viene mantenuta con la dimensione attuale e con corsie a doppio senso di circolazione ma per la quale viene previsto un limite di velocità di 30 km/h. È stata ritracciata sul sedime precedente la pista ciclabile per la quale è stata prevista una larghezza media di 4,00 mt all'interno della quale sono state previste delle aiuole di dimensioni differenti che all'occorrenza possono essere attrezzate a panchine.

L'intervento prevede la realizzazione di opere di Compensazione Ecologica finalizzate all'attivazione di interventi di potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, di mantenimento della funzionalità ecologica e di compensazione paesistico-ambientale.

Le aree interessate dalle opere di Compensazione ecologica sono previste in luoghi strettamente relazionati alle aree del comparto di Piano Attuativo, ma risultano funzionali alla costruzione del Verde Paesaggistico. Il Comune individuerà con apposita Delibera di Giunta Comunale, le aree e le opere di compensazione, dando priorità alle aree Verdi del Lido di Lonato.

*Documentazione fotografica dell'immobile oggetto di intervento.*







## 2.2 DATI STATISTICI

### ✓ RISCHIO SISMICO

La classificazione sismica del territorio nazionale ha introdotto normative tecniche specifiche per le costruzioni di edifici, ponti ed altre opere in aree geografiche caratterizzate dal medesimo rischio sismico. In basso è riportata la



zona sismica per il territorio di Lonato d/G, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la DGR della Lombardia dell'11/07/2014 n.2129 entrata in vigore il 10/04/2016.

<b>Zona sismica 2</b>	Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.
<b>AgMax 0,15926</b>	Accelerazione massima presente all'interno del territorio comunale.

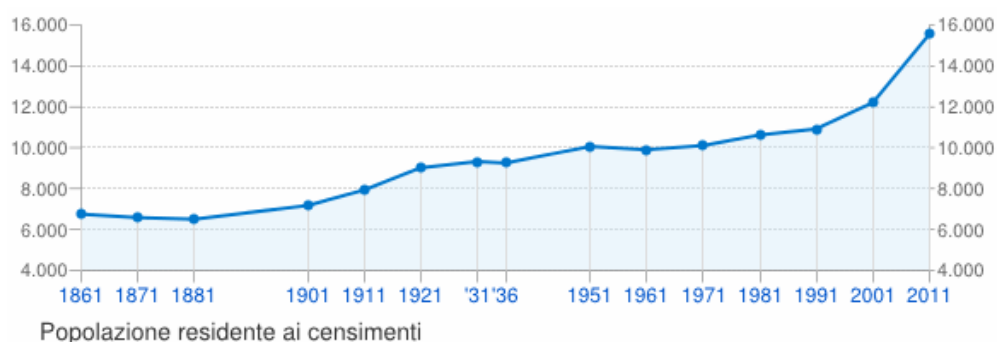
#### ✓ CLASSIFICAZIONE CLIMATICA

La classificazione climatica dei comuni italiani è stata introdotta per regolamentare il funzionamento ed il periodo di esercizio degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia. In basso è riportata la zona climatica di Lonato d/G, assegnata con DPR n. 412 del 26/08/1993 e successivi aggiornamenti fino al 31/04/2009.

<b>Zona climatica: E</b>	Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile (14 ore giornaliere), salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.
<b>Gradi-giorno: 2.399</b>	Il grado-giorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico.

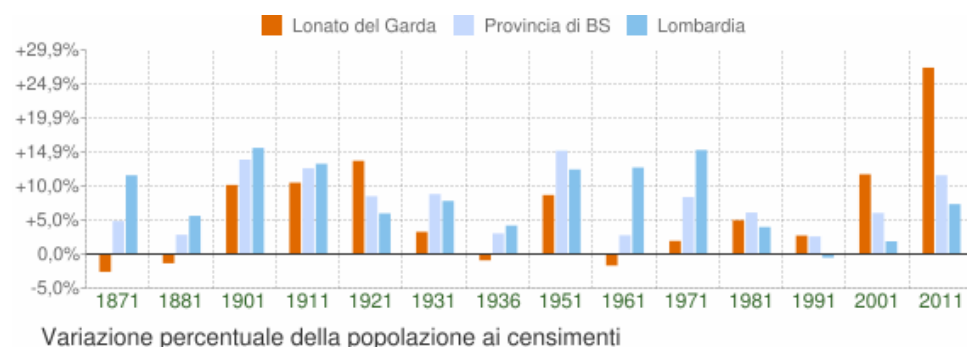
#### ✓ CENSIMENTI POPOLAZIONE 1861-2011 (GRAFICI E STATISTICHE SU DATI ISTAT.)

I censimenti della popolazione italiana hanno avuto cadenza decennale a partire dal 1861 ad oggi, con l'eccezione del censimento del 1936 che si tenne dopo soli cinque anni per Regio Decreto n.1503/1930. Inoltre,



non furono effettuati i censimenti del 1891 e del 1941 per difficoltà finanziarie il primo e per cause belliche il secondo. Il Comune ha avuto in passato delle variazioni territoriali.

Le variazioni della popolazione di Lonato del Garda negli anni di censimento espresse in percentuale a confronto con le variazioni della provincia di Brescia e della Regione Lombardia.



#### ✓ POPOLAZIONE 2001-2017

La popolazione residente a Lonato d/G al censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da 15.559 individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati 15.830. Si è, dunque, verificata una differenza negativa fra popolazione censita e popolazione anagrafica pari a 271 unità (-1,71%).



La successiva tabella riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Vengono riportate ulteriori due righe con i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

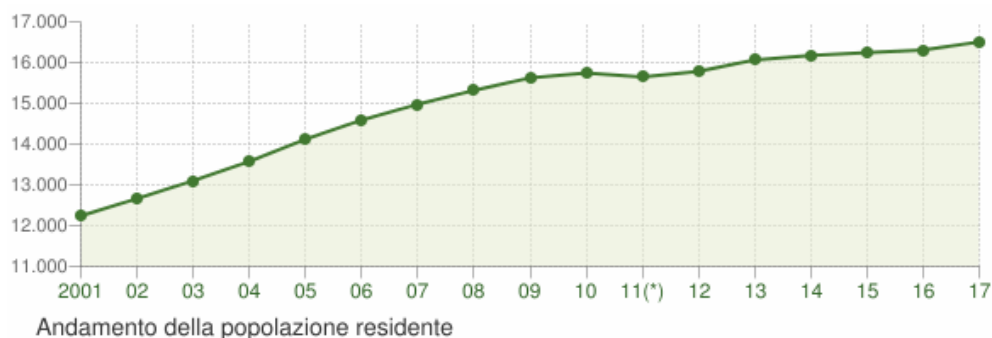
Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
31/12/2001	12.237	-	-	-	-
31/12/2002	12.662	+425	+3,47%	-	-
31/12/2003	13.099	+437	+3,45%	5.083	2,56
31/12/2004	13.571	+472	+3,60%	5.445	2,48
31/12/2051	14.116	+545	+4,02%	5.728	2,45
31/12/2061	14.588	+472	+3,34%	5.761	2,52
31/12/2007	14.975	+387	+2,65%	6.152	2,42
31/12/2008	15.317	+342	+2,28%	6.329	2,41
31/12/2009	15.624	+307	+2,00%	6.456	2,41
31/12/2010	15.744	+120	+0,77%	6.558	2,39
8/10/2011 <sup>(1)</sup>	15.830	+86	+0,55%	6.622	2,38
9/10/2011 <sup>(2)</sup>	15.559	-271	-1,71%	-	-
31/12/2011 <sup>(3)</sup>	15.648	-96	-0,61%	6.670	2,34
31/12/2012	15.784	+136	+0,87%	6.738	2,33
31/12/2013	16.064	+280	+1,77%	6.769	2,36
31/12/2014	16.175	+111	+0,69%	6.816	2,36
31/12/2015	16.246	+71	+0,44%	6.835	2,36
31/12/2016	16.307	+61	+0,38%	6.884	2,35
31/12/2017	16.506	+199	+1,22%	7.001	2,34

(<sup>1</sup>) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011;

(<sup>2</sup>) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011;

(<sup>3</sup>) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

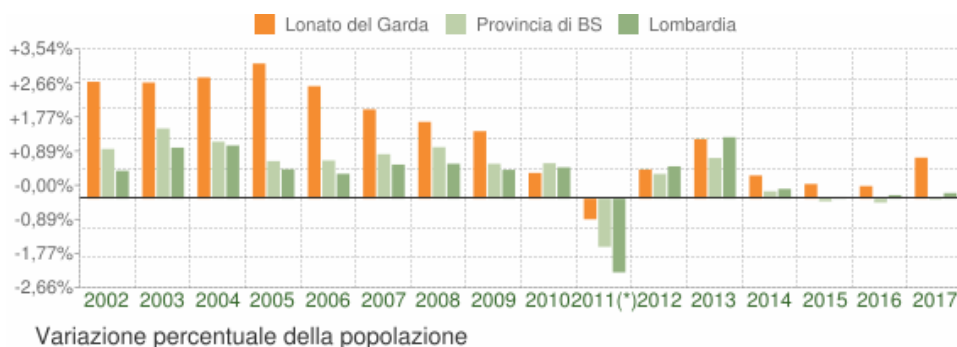
Andamento demografico della popolazione residente a Lonato d/G. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31/12 di ogni anno.





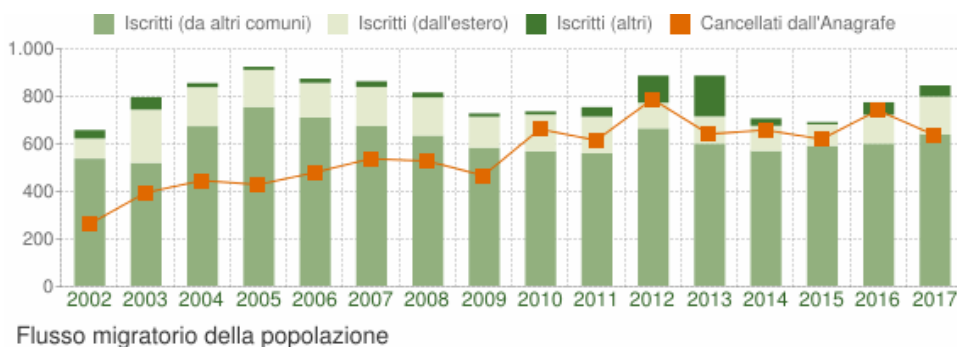
## Variazione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Lonato d/G espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Brescia e della Regione Lombardia.



## Flusso migratorio della popolazione

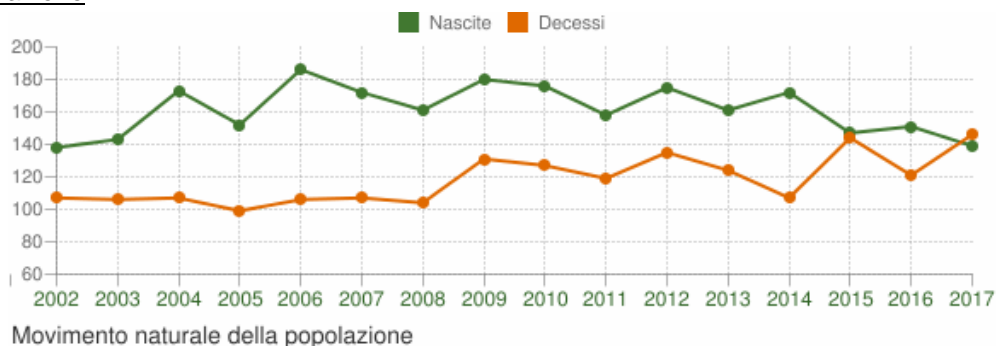
Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Lonato d/G negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del Comune.



Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).

## Movimento naturale della popolazione

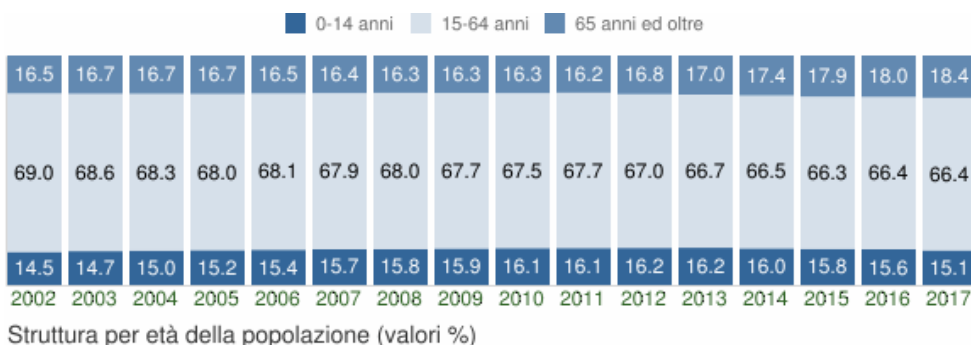
Il movimento naturale di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi



L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.

## Struttura della popolazione

L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: giovani 0-14 anni, adulti 15-64 anni e anziani 65 anni ed oltre.



In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana. Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.



## Cittadini stranieri

Popolazione straniera residente a Lonato d/G al 1° gennaio 2017. Sono



considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.

Gli stranieri residenti a Lonato del Garda al 1° gennaio 2017 sono 1.816 e rappresentano l'11,1% della popolazione residente.

La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla Romania con il 17,5% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dal Marocco (10,8%) e dal Senegal (10,4%).

## ✓ COMUNI LIMITROFI A LONATO DEL GARDA

Elenco dei comuni limitrofi a Lonato d/G ordinati per distanza crescente, calcolata in linea d'area dal centro urbano (popolazione al 01/01/20157, fonte: ISTAT).

COMUNI CONFINANTI	KM	ABITANTI
Desenzano del Garda	4,7	28.856
Calcinato	4,8	12.915
Padenghe sul Garda	5,6	4.543
Bedizzole	6,4	12.337
Calvagese della Riviera	8,0	3.569
Castiglione delle Stiviere (MN)	8,3	23.274
Solferino (MN)	12,9	2.642
Pozzolengo	14,0	3.537
Cavriana (MN)	16,3	3.857

COMUNI CAPOLUOGO DELLA LOMBARDIA	KM	ABITANTI
Brescia	20,4	196.670
Mantova	42,0	49.308
Cremona	50,5	71.924
Bergamo	67,8	120.287
Lecco	93,9	48.131
Monza	94,3	122.955
Milano	100,9	1.351.562
Como	114,4	84.326

## ✓ TURISMO

Nel Comune di Lonato del Garda non si rileva la presenza di campeggi e/o villaggi; contestualmente si sottolinea che i dati ISTAT non riportano dati quantitativi relativi ad alloggi privati non gestiti in forma imprenditoriale.

ANNO	STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE		ALLOGGI PRIVATI GESTITI IN FORMA IMPRENDITORIALE		ALTRI ESERCIZI	
	STRUTTURE	POSTI LETTO	STRUTTURE	POSTI LETTO	STRUTTURE	POSTI LETTO
1996	3	47	3	17	\	\
1997	3	47	4	25	\	\
1998	3	47	3	19	\	\
1999	2	35	3	19	\	\
2000	3	60	3	19	\	\
2001	3	52	3	23	1	6
2002	3	159	4	39	\	\
2003	3	159	4	39	\	\
2004	5	190	4	39	\	\



	STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE		ALLOGGI PRIVATI GESTITI IN FORMA IMPRENDITORIALE		ALTRI ESERCIZI	
ANNO	STRUTTURE	POSTI LETTO	STRUTTURE	POSTI LETTO	STRUTTURE	POSTI LETTO
2005	3	159	4	39	\	\
2006	6	216	6	65	\	\
2007	6	216	6	65	\	\
2008	5	196	7	65	\	\
2009	5	196	6	63	\	\
2010	6	214	6	63	\	\
2011	6	214	6	63	\	\

✓ **PARCO VEICOLARE**

Di seguito si riporta il “parco veicolare” ed i dati relativi agli incidenti stradali rilevati da ISTAT per il Comune di Lonato del Garda. (Fonte dati: Atlante Statistico dei Comuni ISTAT)

ANNO	AUTOBUS	AUTOCARRI	AUTOVETTURE	MOTOCARRI	MOTOCICLI	TRATTORI	ALTRI VEICOLI	TOTALE VEICOLI
2002	17	1.161	7.533	19	929	54	359	10.072
2003	18	1.248	7.732	19	997	56	383	10.453
2004	19	1.329	7.925	18	1.024	55	398	10.768
2005	19	1.387	8.326	16	1.139	54	409	11.350
2006	20	1.459	8.673	16	1.248	56	418	11.890
2007	21	1.517	8.949	16	1.302	47	426	12.278
2008	25	1.515	8.976	15	1.351	47	434	12.363
2009	26	1.545	9.182	17	1.474	47	343	12.634
2010	29	1.586	9.565	17	1.569	54	374	13.194
2011	30	1.590	9.745	16	1.640	56	388	13.465
2012	30	1.551	9.880	16	1.703	57	390	13.627

Di seguito si riportano i dati relativi all'incidentalità rilevata sulla viabilità interna al Comune di Lonato del Garda

[Fonte: ACI]

A 04 - TORINO-TRIESTE			
ANNO	INCIDENTI	MORTI	FERITI
2011	10	0	19
2012	14	2	26
2013	7	0	13
2014	5	0	10
2015	8	0	16
2016	8	0	14

SS 011 - PADANA SUPERIORE			
ANNO	INCIDENTI	MORTI	FERITI
2011	5	1	8
2012	1	0	1
2013	1	0	3
2014	3	0	6
2015	4	0	7
2016	4	0	10

SS 567 - DEL BENACO			
ANNO	INCIDENTI	MORTI	FERITI
2011	12	1	20
2012	2	2	1

SS 567 - DEL BENACO			
ANNO	INCIDENTI	MORTI	FERITI
2013	6	0	12
2014	3	0	4
2015	3	0	3
2016	2	0	4

SS 572 - DI SALÒ			
ANNO	INCIDENTI	MORTI	FERITI
2011	1	0	3
2012			
2013	2	0	3
2014			
2015	3	0	3
2016			

SS 668 - LENESE			
ANNO	INCIDENTI	MORTI	FERITI
2011	4	0	12
2012	7	0	14
2013	7	3	9
2014			

SS 668 - LENESE			
ANNO	INCIDENTI	MORTI	FERITI
2015	2	0	3
2016	1	0	1

TANGENZIALE SUD DI BRESCIA			
ANNO	INCIDENTI	MORTI	FERITI
2011	1	0	2
2012	1	0	1
2013	1	0	2
2014	1	0	1
2015	2	0	2
2016	4	1	6

SP 025 - CUNETTONE-ESENTA			
ANNO	INCIDENTI	MORTI	FERITI
2006	9	0	16
2007	1	0	1
2008	4	0	4
2009	7	0	15
2010	8	0	1
2011	3	0	5
2012	4	1	11



SP 025 - CUNETTONE-ESENTA			
ANNO	INCIDENTI	MORTI	FERITI
2013	6	0	8
2014	4	1	7
2015	5	0	8
2016	7	0	11

SP 078 - CALVAGESE-MOCASINA-LONATO			
ANNO	INCIDENTI	MORTI	FERITI
2006	2	0	2
2007	6	0	8
2008	2	0	2
2009			

SP 078 - CALVAGESE-MOCASINA-LONATO			
ANNO	INCIDENTI	MORTI	FERITI
2010	3	0	4
2011	3	0	3
2012	1	0	1
2013	2	0	2
2014			
2015	1	0	1
2016	2	0	3

SP 004 - DUE PORTE-PADENGHE			
ANNO	INCIDENTI	MORTI	FERITI
2006			

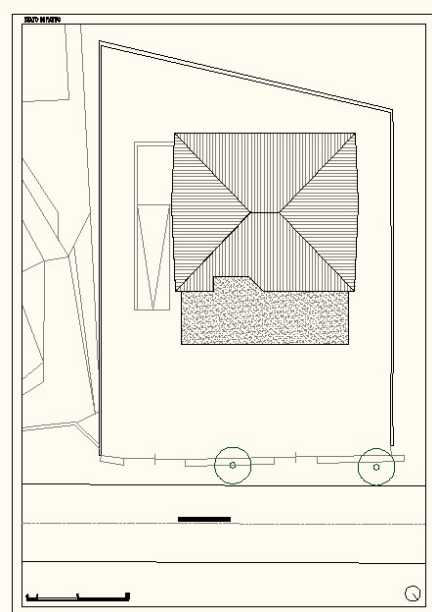
SP 004 - DUE PORTE-PADENGHE			
ANNO	INCIDENTI	MORTI	FERITI
2007			
2008			
2009	1	1	0
2010			
2011	1	0	1
2012			
2013			
2014			
2015	2	0	4
2016			

## 2.3 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO

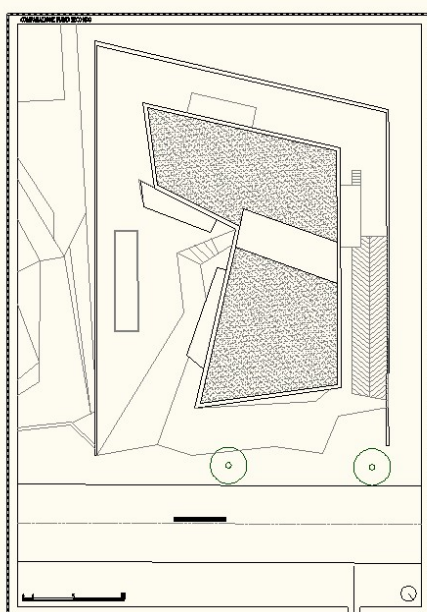
La proposta di Piano di Recupero, in accordo con il Comune di Lonato d/G e con la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle province di Bregano e Brescia, oggetto della presente *Relazione urbanistica* è finalizzata all'analisi di un intervento di RIQUALIFICAZIONE E DI RIGENERAZIONE URBANA sito in località Lido di Lonato d/G.

Nello specifico il progetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale in sostituzione di quello ad oggi esistente e insistente sul lotto identificato al NCT foglio 7, mappale n. 133, posto sulla Via Catullo al numero civico 12. Il progetto in analisi prevede che la sagoma del fabbricato di progetto sia diversa dall'edificio esistente e rispetti le distanze minime dai confini (5,00 m) che l'edificio attuale non rispetta sul lato ovest.

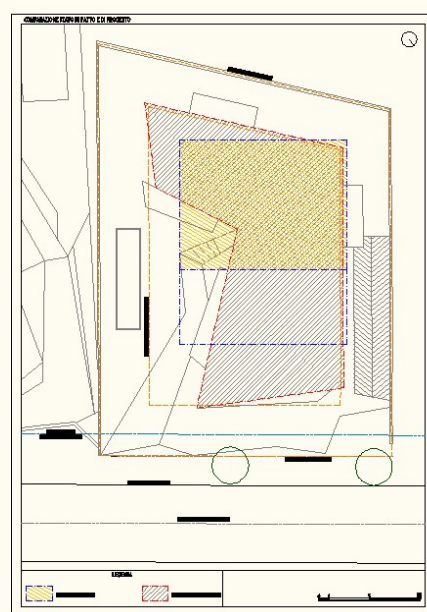
Dal punto di vista morfologico il sito si inserisce in un contesto leggermente e dolcemente degradante dai rilievi collinari retrostanti verso il bacino lacustre. La quota altimetrica si attesta su valori di circa 70 m s.l.m.



STATO DI FATTO



PROGETTO



SOVRAPPOSIZIONE

L'edificio si sviluppa in tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) ed un piano seminterrato destinato ad ospitare i garages e/o i posti auto e vani tecnici. L'impianto planimetrico del fabbricato di futura realizzazione prevede il rispetto dei 5,00 m dai confini (così come previsto dalla Normativa di Piano) compreso il fronte sulla strada comunale via Catullo. Alla copertura, per tutte le necessarie opere di manutenzione, si accede attraverso il vano scale e più precisamente dalla scala condominiale che è contenuta, in copertura, in un piccolo volume vetrato del medesimo ingombro della scala stessa.



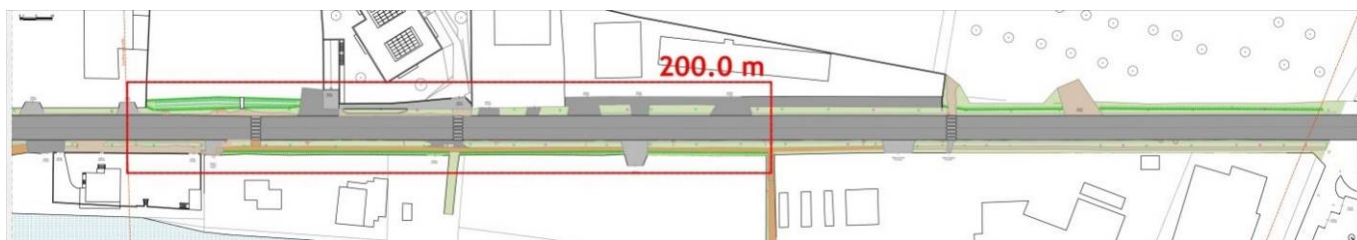
Contestualmente il progetto prevede che il volume complessivo si articoli distribuendosi sul lotto ovvero evitando la concentrazione sul fronte strada via Catullo. I prospetti orientati, verso il lago, presentano delle vetrare atte a catturare frammenti del paesaggio lacustre e ad introiettare la luce data dal posizionamento a nord e nord/ovest. I prospetti a sud ed est presentano invece una caratterizzazione diversa con forometrie meno ampie; per consentire la schermatura dal sole; la previsione progettuale ricorre all'ausilio di una "seconda pelle", realizzata con elementi di maglia metallica, che ha la funzione di "frangisole". Tale elemento di schermatura, che diventa anche "figura architettonica", è ancorato al prospetto strutturale ma ad una distanza pari a un metro dallo stesso.

Contestualmente alla definizione del nuovo fabbricato a destinazione residenziale, il progetto proposto di RIQUALIFICAZIONE E DI RIGENERAZIONE URBANA del Lido di Lonato del Garda prevede anche la progettazione di un tratto della strada comunale denominata via Catullo.

La ridefinizione del succitato tratto viario è stata affrontata e concertata congiuntamente con il Comune di Lonato d/G e la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle province di Bergamo e Brescia proprio nell'ottica di un intervento di riqualificazione complessiva. Il progetto mira innanzitutto ad un riordino funzionale complessivo partendo dalla strada carrabile che viene mantenuta con la dimensione attuale e con corsie a doppio senso di circolazione ma per la quale viene previsto un limite di velocità di 30 km/h.

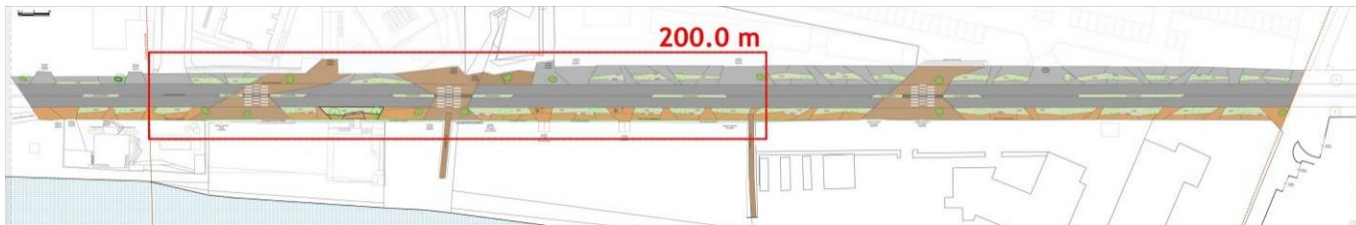
Il manto è previsto venga realizzato in asfalto (come indicato dall'Amministrazione Comunale), la larghezza del sedime stradale è di 7,50 m nella quale sono state ricavate nella mezzeria delle aiuole spartitraffico e delle isole pedonali di 1,00 m di larghezza. È stata ritracciata sul sedime precedente la pista ciclabile per la quale è stata prevista una larghezza media di 4,00 m all'interno della quale sono state previste delle aiuole di dimensioni differenti che all'occorrenza posso essere attrezzate con panchine. Tali aiuole possono ospitare delle specie vegetali che oltre ad avere un ruolo estetico potrebbero fungere da veri e propri filtri atti a mitigare lo scorrimento del traffico, ancorché lento. La pista ciclabile di previsione verrà realizzata in sasso lavato a grana piccola, si ritiene che tale materiale ben dialoghi con l'adiacente spiaggia del Lido.

La realizzazione delle aiuole è previste in acciaio corten così come l'eventuale elemento seduta da ancorare alle aiuole stesse, la succitata seduta verrà eventualmente rifinita nella parte superiore in legno o similari. Gli attraversamenti pedonali verranno mantenuti indicativamente nella posizione attuale e comunque laddove la compresenza di funzioni differenti, o la presenza dell'accesso a lago, rende necessario l'attraversamento da una parte all'altra della strada. Gli attraversamenti verranno evidenziati con l'ausilio di una colorazione differente rispetto al manto stradale con l'obiettivo di evidenziare l'attraversamento stesso. Verso sud viene disegnato ex novo il percorso pedonale, ricavato tra il sedime stradale e le proprietà poste a sud e confinanti con la via Catullo, la cui sezione va da un minimo di 3,00 m ad un massimo di 6,00 m. Il percorso è caratterizzato dalla presenza di aiuole dalle stesse caratteristiche di quelle presenti nella ciclabile ma posizionate centralmente in modo tale da consentire una percorribilità più libera e articolata del percorso stesso e consentendo la seduta in corrispondenza delle aiuole sia guardando verso l'Abazia di Maguzzano, verso le colline a sud, che a nord verso il lago. La pavimentazione viene prevista in lastre di cemento colore grigio chiaro dalle forme differenti che ricalcano idealmente i "coni ottici" prodotti dalle fioriere.



PLANIMETRIA VIA CATULLO – STATO DI FATTO





PLANIMETRIA VIA CATULLO – STATO DI PROGETTO

In merito ai materiali l'intonaco sarà a calce nelle colorazioni neutre, i serramenti saranno in alluminio verniciati colore grigio antracite e la struttura di maglia metallica sarà verniciata di un colore neutro.



GRIGLIA METALLICA



INTONACO A CALCE



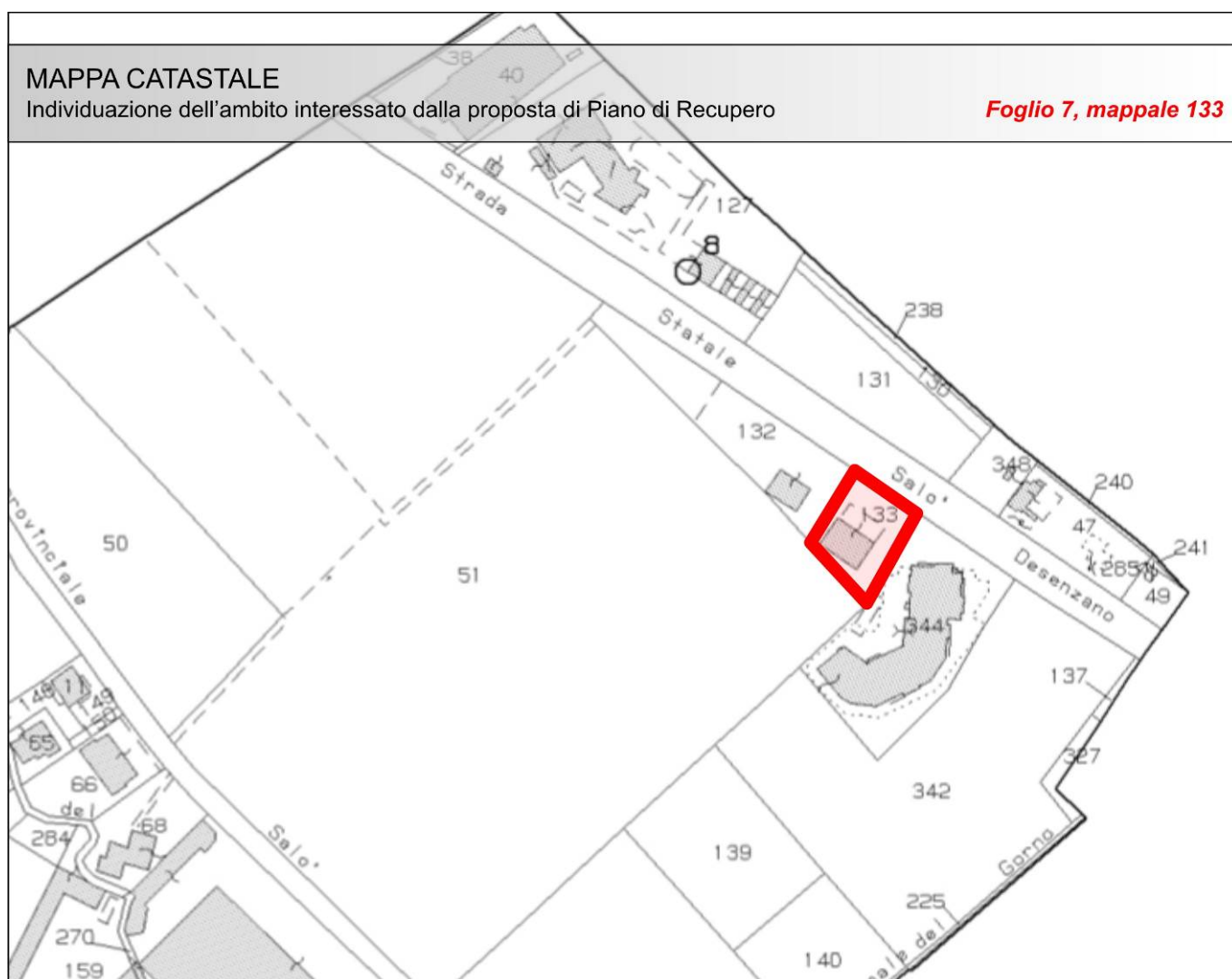
SERRAMENTI IN ALLUMINIO GRIGIO ANTRACITE



Destinazione PGT	Comparto PR (mappale interessato)
Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica.	Foglio 7, mappale 133

Più precisamente l'ambito di intervento è identificato nel Catasto fabbricati e terreni del Comune di Lonato del Garda dalle seguenti particelle:

- **fg. 7, mapp. 133**, sub. 4 categoria A/2
- **fg. 7, mapp. 133**, sub. 5 categoria C/1
- **fg. 7, mapp. 133**, sub. 6 categoria A/2
- **fg. 7, mapp. 133**, sub. 7 categoria A/2
- **fg. 7, mapp. 133**, sub. 8 categoria C/6
- **fg. 7, mapp. 133**, sub. 9 B.C.N.C ai sub. 4-6-7-8 (scale e corte)
- **fg. 7, mapp. 133**, sub.10 B.C.N.C ai sub. 4-5-6-7 (centrale termica, scale e corridoio)
- **fg. 7, mapp. 133**, sub. 11 B.C.N.C ai sub. 4-6-7 (sottotetto)
- **fg. 7, mapp. 133**, ente urbano





Di seguito si riporta in estratto la normativa del Piano delle Regole vigente relativa all'ambito di PR.

## **ART. 24 AREE DI RILEVANZA STORICO-ARCHEOLOGICA E AMBITI PER LE AREE PROGETTO DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA**

### **24.1 Aree di rilevanza storico-archeologica**

1. Le sottoelencate aree sono sottoposte alle norme di tutela di cui al Codice dei Beni Culturali approvato con decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, con particolare riferimento a quelle che definiscono i beni archeologici. In tali aree si prescrive l'obbligo, in caso di scoperta fortuita anche quando non ci sia stata una precedente azione di riconoscimento e di notifica del bene, di evitarne la distruzione e assicurarne la conservazione, avvisando contestualmente le autorità.
  2. Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree di valenza storico- archeologica dovrà essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell'esercizio dei poteri di tutela.
- 
3. Le aree di cui al presente articolo sono le seguenti:
    - loc. Brodena. Collina del Pino, Palude Lunga: sito di epoca preistorica, romana, medievale (scheda CAL 887, pag. 128). Propr. Franzoni: tomba protostorica (scheda CAL 890, pag. 128);
    - torbiera Cattaragna, tra Fenil Vecchio e Fenil Nuovo: resti di abitato palafitticolo, il cui bacino è stato definito nella cartografia inviata con nota prot. 3717 del 27/03/2013 (scheda CAL 889, pag. 128);
    - contrada Malocco, propr. Macerata: tomba (scheda CAL 892, pag. 128). Sito di epoca romana (scheda CAL 928, pag. 132);
    - loc. Predeschera: tomba (scheda CAL 893, pag. 128);
    - chiesa Beata Vergine del Corio: epigrafe romana (scheda CAL 894, pag. 128);
    - viale Roma, ex cava Lorenzoni: necropoli protostorica romana (scheda CAL 896, pag. 129);
    - frazione Maguzzano: epigrafe romana, reperti preistorici e medioevali (schede CAL 902, 907, 9111 pag. 129-13. Loc. BarcuZZi - Convento dei frati Benedettini: cippo età romana (scheda CAL 897, pag. 129);
    - loc. Polada: strutture palafitticole (scheda CAL 898, pag. 129);
    - loc. S.Polo: tombe epoca romana-medievale (scheda CAL 899, pag. 130);
    - frazione Castel Venzago, reperti preistorici e romani (schede CAL 903, 912 pag. 130-131); Monte Regina: strutture di epoca incerta (scheda CAL 901, pag. 129). A s della strada per S.Pietro: epoca romana (scheda CAL 913, pag. 131). Loc. Pietra Pizzola: epoca romana (scheda CAL 916, pag.131);
    - Loc. Monte Ombrellone: sito di epoca protostorica e romana (ATS e scheda CAL 904,pag. 130);
    - Loc. Fenile Bruciato: sito di epoca romana (scheda CAL 905, pag. 130);
    - Loc. Fornasetta: sito di epoca preistorica (scheda CAL 906, pag. 130). Cascina Fornasetta. Sito di epoca preistorica e romana (scheda CAL 924, pag. 132);
    - Loc. Case Vecchie: sito di epoca preistorica (scheda CAL 908, pag. 130);
    - Monte Recciago: sito di epoca preistorica (scheda CAL 909, pag. 130);
    - Loc. Arriga Alta: sito di epoca romana (scheda CAL 9101, pag. 131);
    - Pieve di S. Zeno (scheda CAL 914, pag. 131);
    - loc. Rocca - sito di epoca preistorica e Altomedievale (scheda CAL 915, pag. 131);
    - Loc, i Prè: reperti preistorici (scheda CAL 917, pag. 131);
    - Loc, Monte Polecra: reperti Paleolitico-Mesolitico (scheda CAL 918, pag. 131);
    - Monte Gabbione: sito di epoca preistorica (scheda CAL 919, pag. 131);
    - Loc. Fenil Vecchio: sito di epoca romana (scheda CAL 920, pag. 131);
    - Loc. San Cipriano Sopra: Chiesa di San Cipriano, epoca Altomedievale (scheda CAL 921, pag. 131);
    - Cascina S. Martino: sito di epoca romana e altomedievale (scheda CAL 922-926, pag. 132);
    - Loc. Monte Mario: sito di epoca romana (scheda CAL 923, pag. 132);
    - Loc. Cascina Fenil Vecchio: sito di epoca preistorica (scheda CAL 925, pag. 132);
    - 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

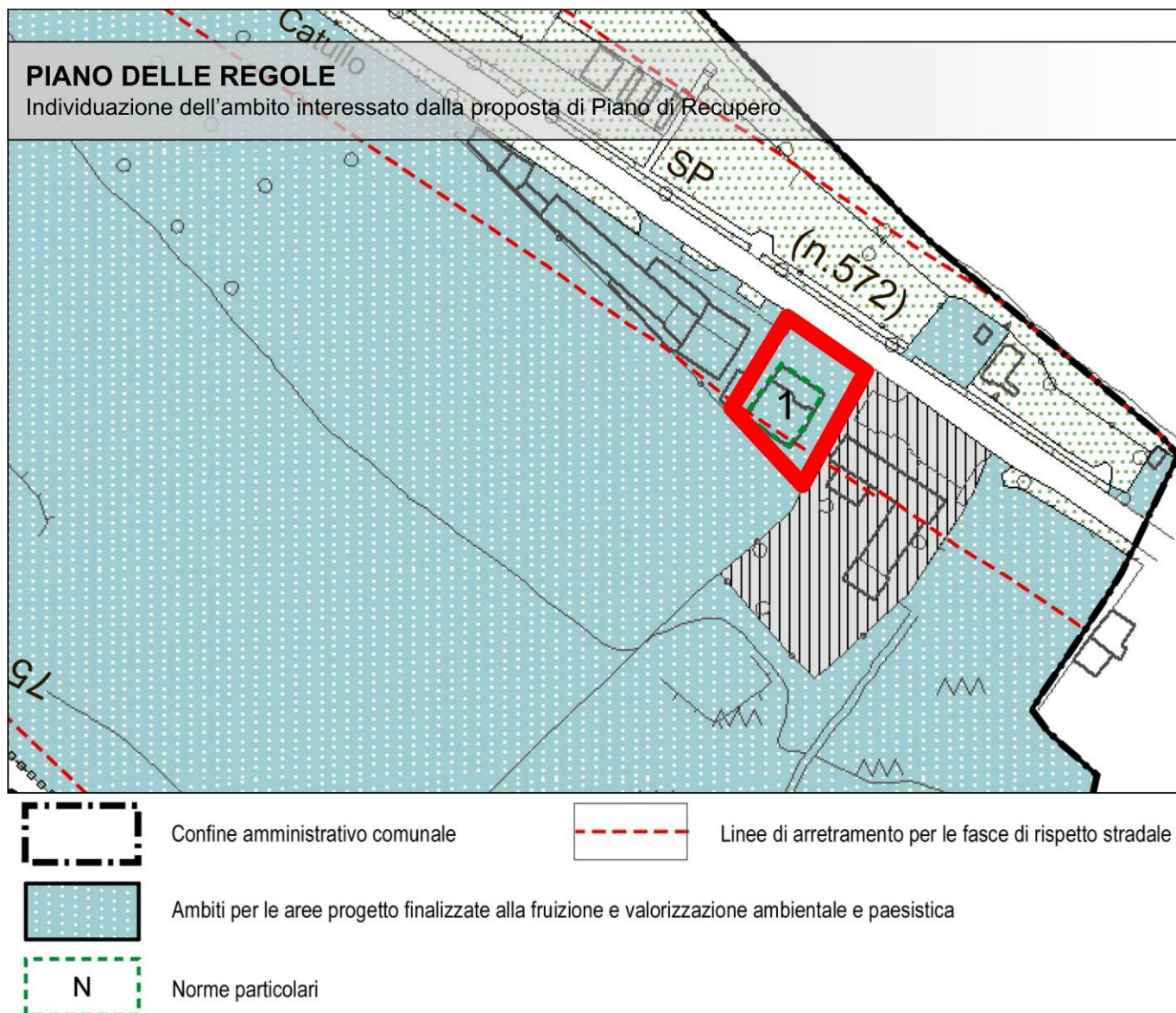
1. Per gli interventi in tali ambiti, si richiamano le disposizioni di cui all'articolo 48 delle NTA del DdP del PGT.

### 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.

<b>Ambito</b>	<b>1</b>	(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"/> \ <input type="checkbox"/> mq <input type="checkbox"/> SC <input type="checkbox"/> \ <input type="checkbox"/> mq <input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> 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"/> \ <input type="checkbox"/> mq/abitante <input type="checkbox"/> di qualità <input type="checkbox"/> \ <input type="checkbox"/> % slp	
Altre norme <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>		





L'articolo 24, comma 2 al punto 1 per le "Aree di rilevanza storico-archeologica e ambiti per le aree progetto di valorizzazione ambientale e paesistica" rimanda all'articolo 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano. Di seguito si riporta integralmente l'articolo delle NTA qui in parola.

#### **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 promuovere 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.

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

**Destinazione urbanistica prevista dal PGT vigente:** Aree di rilevanza storico-archeologica e ambiti per le aree progetto di valorizzazione ambientale e paesistica, *ambito n. 1*.

**Destinazione urbanistica proposta in variante:** Aree di rilevanza storico-archeologica e ambiti per le aree progetto di valorizzazione ambientale e paesistica, *ambito n. 1*.

**Estensione:** 1.083,83 mq [Superficie Territoriale comparto Piano di Recupero (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva della superficie)].

**Ubicazione:** il comparto relativo alla proposta di Piano di Recupero si colloca nel settore nord est del territorio amministrativo del Comune di Lonato del Garda lungo via Catullo, nello specifico appartiene alla porzione di territorio lonatese che si protende e affaccia sulle sponde del Lago di Garda (*Lido di Lonato del Garda*).

Il Piano di Recupero in analisi è interamente collocato nel vasto progetto di riqualificazione e valorizzazione previsto dallo strumento urbanistico vigente che coinvolge tutte le aree di Lonato d/G poste in diretto affaccio con le rive del Lago di Garda.

**Stato dei luoghi:** l'ambito oggetto della proposta di Piano di Recupero è caratterizzata dal punto di vista morfologico da aree pianeggianti, occupate principalmente dall'edificio esistente a carattere residenziale.

**Sensibilità paesistica:** l'Analisi Paesistica comunale classifica le aree oggetto della proposta di Piano di Recupero interamente in *classe 5 – sensibilità paesistica molto alta*.

**Fattibilità geologica:** lo Studio geologico comunale, nella *Carta di fattibilità per l'applicazione delle norme geologiche di piano* individua le aree in classe: *3c – Fattibilità con consistenti limitazioni: aree con terreni aventi caratteristiche geotecniche scadenti*, *2a – Fattibilità con modeste limitazioni: Aree ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (rima falda non sfruttata ad uso idropotabile)*, *2c – Fattibilità con modeste limitazioni: 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 e fascia perilacustre*.

**Interferenze vincoli:** le aree oggetto di Piano di Recupero sono interessate interamente dal vincolo relativo alle *Bellezze d'insieme* (DLgs 42/2004, art. 136, comma 1, lettera c) e d)). Contestualmente si evidenzia che l'ambito di PR è incluso nella *Fascia tutelata: lago* (art. 142, comma 1, lettera c, del D.Lgs 22/01/2004, n. 42).

La prospicienza delle aree alla già citata Via Catullo implica che quest'ultime siano incluse nel *Limite del rispetto stradale*. Si sottolinea che l'area non è interessata dalla presenza del Reticolo Idrico Minore.

#### **DEFINIZIONE DELLA PROPOSTA DI PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO**

Il progetto di Piano di Recupero Attuativo oggetto del presente *Studio* propone la ridefinizione planimetrica e volumetrica di un fabbricato a destinazione residenziale. Contestualmente all'intervento relativo all'edificio il progetto prevede la riqualificazione di un tratto di Via Catullo.

Di seguito si riporta una sintesi dei principali parametri edilizi relativi al progetto di Piano di Recupero proposto nella presente Relazione Urbanistica.

(\*) I percorsi pedonali e carrai privati e la rampa di accesso al piano interrato verranno realizzati in autobloccanti; sono stati conteggiati rispettivamente nel verde profondo e nel verde interessato da costruzioni sottostanti.



#### PARAMETRI EDILIZI

- superficie territoriale:	m <sup>2</sup>	1.083,83
- volume esistente:	m <sup>3</sup>	2.229,45
- incremento volumetrico (art. 24.2.1 NTA del Piano delle Regole) 20%:	m <sup>3</sup>	445,89
- volumetria ammessa (ai sensi dell'art. 24.2.1 NTA del Piano delle Regole)	m <sup>3</sup>	2.675,34
- volumetria di progetto (2.229,45 m <sup>3</sup> + 10% di 229,45 m <sup>3</sup> )	m <sup>3</sup>	2.451,42
- standard urbanistico di PGT (m <sup>3</sup> 2.451,42/150 m <sup>3</sup> /ab = ab 16,34 x 30 m <sup>3</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	490,20
- standard da monetizzare	m <sup>2</sup>	490,20
- standard di qualità di PGT (100% SLP)	m <sup>2</sup>	845,78

#### SUPERFICIE DESTINATA A VERDE PERMEABILE

- 30% della superficie del comparto netto da riservare a verde non interessata da costruzioni nel sottosuolo e da pavimentazioni (art. 44 della LR 12/05)	m <sup>2</sup>	325,15
- verde privato profondo da progetto (in deroga ai sensi della LR 12/05)	m <sup>2</sup>	196,33

#### PARCHEGGI PERTINENZIALI

- Garages pertinenziali	m <sup>2</sup>	311,03
- Corsello di manovra	m <sup>2</sup>	308,13
- Rampa carraioia di accesso	m <sup>2</sup>	62,89
- Posti auto coperti	m <sup>2</sup>	157,31
<i>(parcheggi pertinenziali reperiti)</i>		m <sup>2</sup> 839,36
- Parcheggi pertinenziali da reperire (2.451,42 x 10/100)	m <sup>2</sup>	245,14

#### IMPORTO UNITARIO STANDARD DA MONETIZZARE:

- standard urbanistico	€/m <sup>2</sup>	128,50
- standard di qualità	€/m <sup>2</sup>	50,00
- monetizzazione standard (m <sup>2</sup> 490,20 x €/m <sup>2</sup> 128,50)	€	62.990,70
- standard di qualità (SLP m <sup>2</sup> 845,78 x €/m <sup>2</sup> 50,00)	€	42.289,00
- urbanizzazione primaria (m <sup>2</sup> 2.451,42 x € 3,942)	€	9.663,50
- urbanizzazione secondaria (m <sup>2</sup> 2.451,42 x € 5,652)	€	13.855,42
- verde drenante da reperire (m <sup>2</sup> 1.083,83 x 30%)	m <sup>2</sup>	325,15
- verde drenante reperito con deroga di cui all'art. 66 comma 1 bis della L.R. 12/2005	m <sup>2</sup>	196,33

Il Soggetto Attuatore assumendosi l'onere dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria nel Comune di Lonato del Garda è ammesso al beneficio dello scomputo dell'ammontare del contributo dovuto e sopra calcolato in € 62.990,70 unitamente al contributo dovuto per le opere:

- di urbanizzazione primaria calcolato in € 9.663,50 (art. 7 della convenzione urbanistica);
- di urbanizzazione secondaria calcolato in € 13.855,42 (art. 10 della convenzione urbanistica);
- di compensazione ecologica calcolato in € 15.000,00 (art. 13 della convenzione urbanistica);
- di standard di qualità calcolato in € 42.289,00 (art. 12 della convenzione urbanistica),
- per il valore delle opere di urbanizzazione primaria progettate e da realizzare sulla strada comunale calcolato in € 200.000,00.



Ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, nonché agli artt. 4 e 22, comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente di Lonato del Garda, le aree per gli standard di qualità ammontano a m<sup>2</sup> 851,57 per un valore complessivo di € 42.289,00 (m<sup>2</sup> 845,78 x €/m<sup>2</sup> 50,00).

Il Soggetto Attuatore assumendosi l'onere dell'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria nel Comune di Lonato del Garda, è ammesso al beneficio dello scomputo dell'ammontare del contributo dovuto.

#### COMPENSAZIONE ECOLOGICA

Sono previste opere di Compensazione Ecologica finalizzate all'attivazione di interventi di potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, di mantenimento della funzionalità ecologica e di compensazione paesistico-ambientale.

Le aree interessate dalle opere di Compensazione ecologica sono previste in luoghi strettamente relazionati alle aree del comparto di Piano Attuativo, ma risultano funzionali alla costruzione del Verde Paesaggistico.

Il Comune individuerà con apposita Delibera di Giunta Comunale, le aree e le opere di compensazione, dando priorità alle aree Verdi del Lido di Lonato.

La società proponente s'impegna ad eseguire opere per un importo non superiore ad € 15.000,00.

In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla convenzione urbanistica, tutti gli adempimenti prescritti da questo, dovranno essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della succitata convenzione urbanistica.

La realizzazione delle opere previste in convenzione e interessanti le aree e/o gli immobili pubblici, andrà preventivamente concordata con il Comune di Lonato del Garda, in particolare per quanto riguarda gli interventi afferenti alla pubblica viabilità (strade, percorsi ciclopeditoni, ecc.).

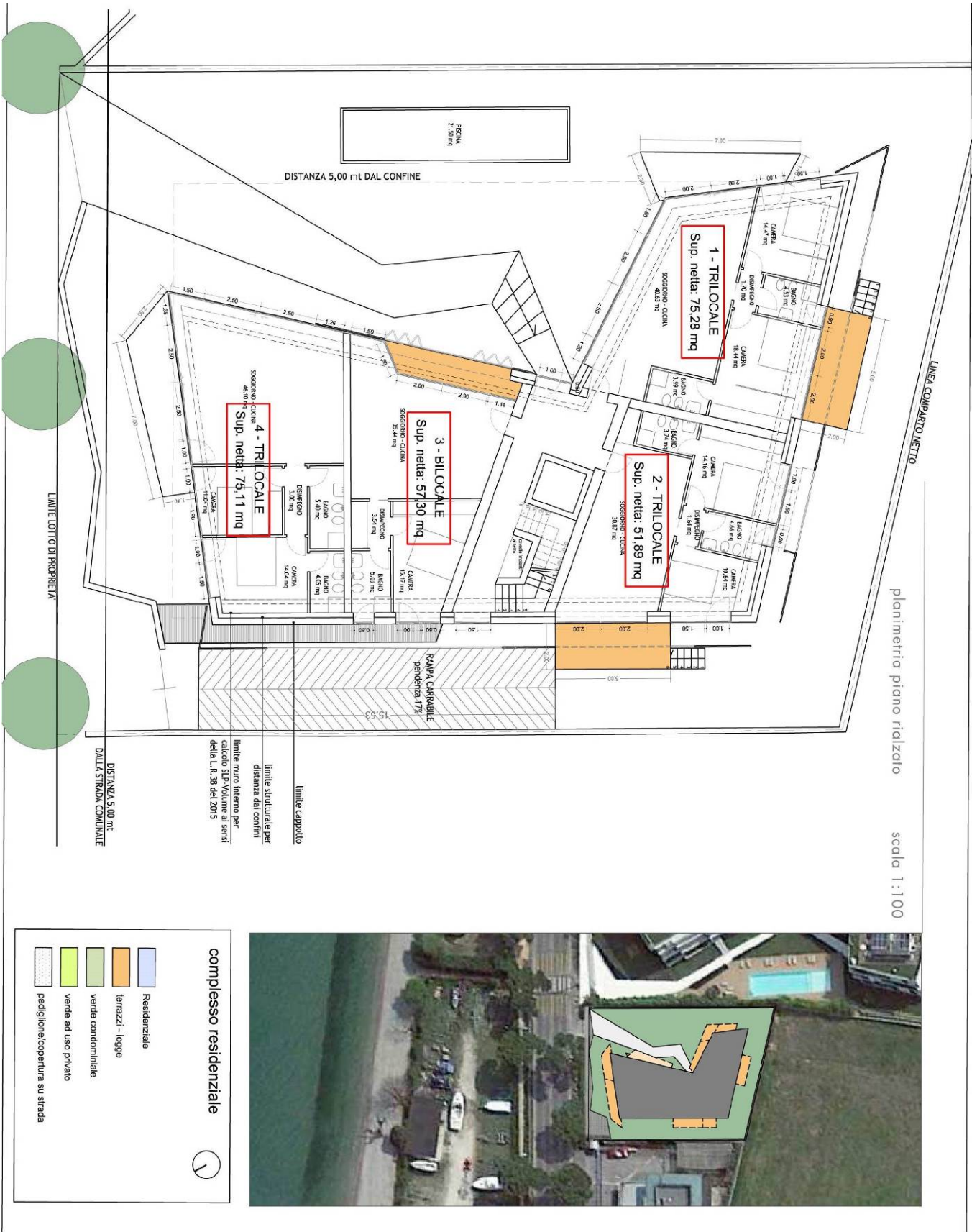
Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto e relative alle opere di riqualificazione della strada comunale, così come evidenziate negli elaborati di progetto del permesso di costruire convenzionato da realizzare su aree messe a disposizione da parte dell'Amministrazione Comunale e di seguito descritte:

- strade veicolari esterne al comparto con raccordo alle aree di proprietà degli Enti Gestori delle strade.
- percorsi pedonali e ciclabili;
- segnaletica stradale;
- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
- spazi di verde pubblico e vegetazione.

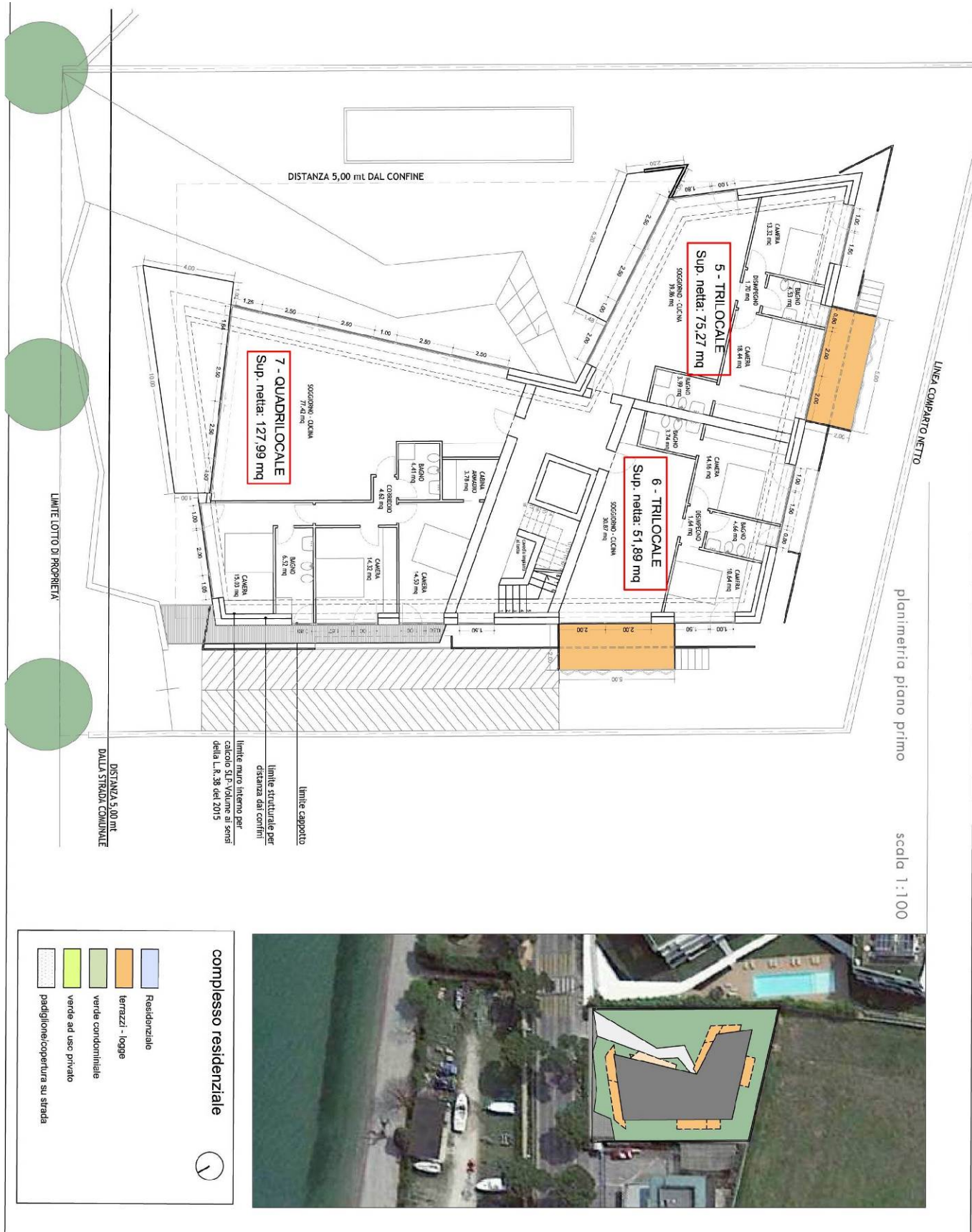


Si riporta di seguito un estratto planivolumetrico del progetto proposto con il Piano di Recupero oggetto della presente *Relazione Urbanistica*.

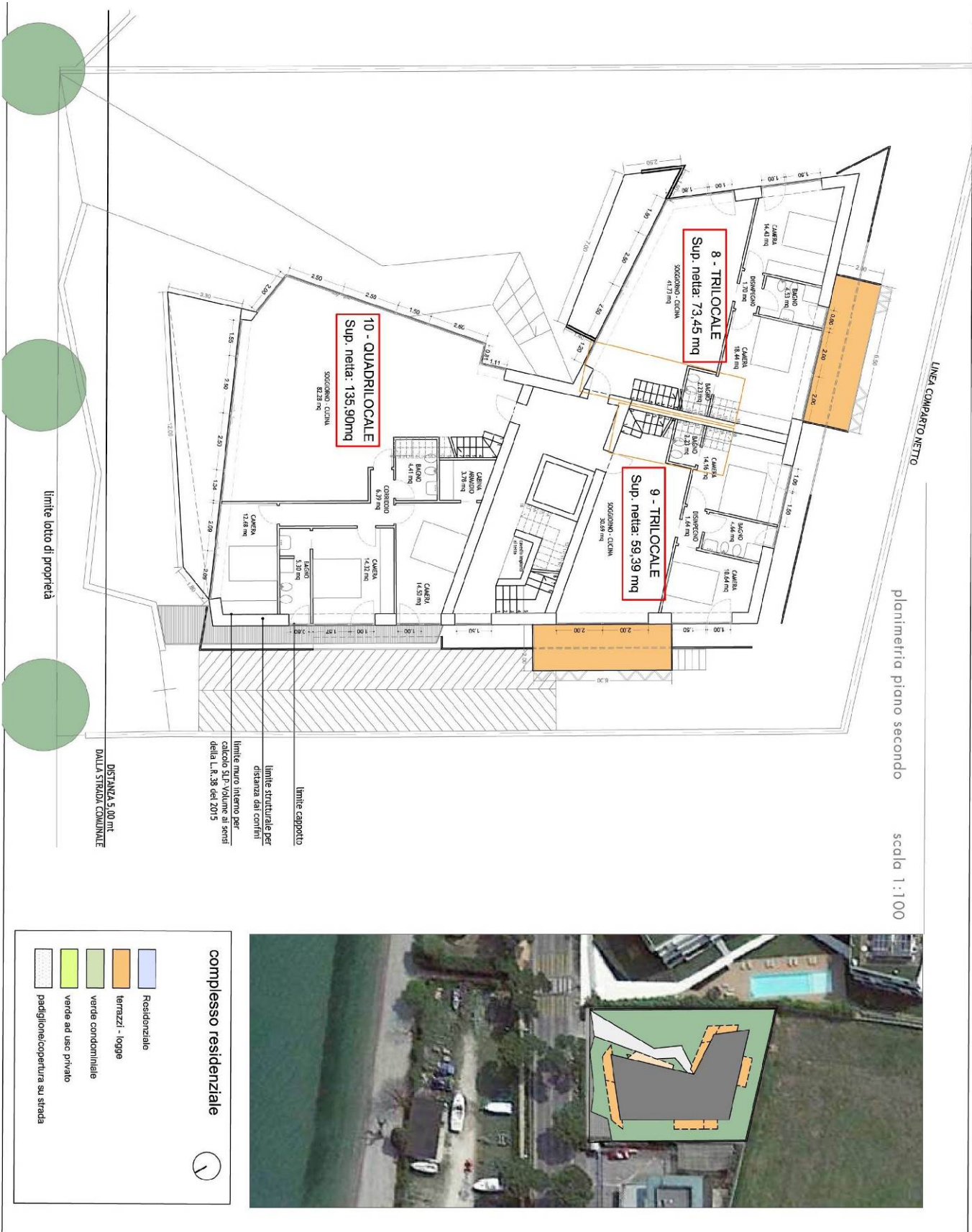
**PIANO RIALZATO (*superfici nette*)**













### 3. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

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

PTCP - RETE ECOLOGICA REGIONALE	<i>NON si è rilevata alcuna interferenza. [codice settore 152 – Padenghe sul Garda]</i>
PTCP – STRUTTURA E MOBILITÀ – AMBITI TERRITORIALI (TAV. 1.2)	SUS Garda – Ambiti a prevalente destinazione residenziale. A nord dell'ambito si rileva la presenza della Linea del Trasporto Pubblico Locale e della Rete della viabilità locale.
PTCP - UNITÀ DI PAESAGGIO (TAV. 2.1)	Fascia rivierasca e colline moreniche del Garda; Cordono morenici recenti; Paesaggi dei laghi insubrici; Tessuto residenziale rado e nucleiforme.
PTCP - AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO (TAV. 2.2)	Componenti del paesaggio fisico e naturale: cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri. A nord dell'ambito si rileva la presenza della Viabilità esistente, dei Tracciati stradali di riferimento e Strade panoramiche.
PTCP – FENOMENI DI DEGRADO DEL PAESAGGIO, AREALI A RISCHIO DI DEGRADO DIFFUSO (TAV. 2.3)	Conurbazioni lineari negli ambiti lacuali e lungo le sponde. Buffer di 30 m della Strada provinciale. Insediamenti interni alle Conurbazioni lineari negli ambiti lacuali e lungo le sponde. Dispersione insediativa/Urbanizzazione diffusa.
PTCP – FENOMENI DI DEGRADO DEL PAESAGGIO, ELEMENTI PUNTUALI DEGRADATI E A RISCHIO DI DEGRADO (TAV. 2.4)	<i>NON si è rilevata alcuna interferenza.</i>
PTCP – PAESAGGI DEI LAGHI INSUBRICI (TAV. 2.5)	Ambiti rurali a naturalità diffusa.
PTCP - RETE VERDE PAESAGGISTICA (TAV. 2.6)	Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali.
PTCP - TUTELE PAESAGGISTICHE (TAV. 2.7)	Ambiti di criticità (PPR, Indirizzi di tutela – Parte III). Territori contermini ai laghi (D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera b; ex L. 431/85). Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1, lettere c) e d); ex L. 1497/39).
PTCP - AMBIENTE E RISCHI (TAV. 3.1)	Aree di ricarica potenziale gruppo A. Aree di ricarica potenziale gruppo B.
PTCP – INVENTARIO DEI DISSESTI (TAV. 3.2)	<i>NON si è rilevata alcuna interferenza.</i>
PTCP - PRESSIONI E SENSIBILITÀ AMBIENTALI (TAV. 3.3)	Cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri. Ambiti a prevalente destinazione residenziale, turistico-ricettiva e servizi. L'ambito è servito dalla Rete acquedotto.
PTCP - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (TAV. 4)	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa.
PTCP - AMBITI AGRICOLI STRATEGICI (TAV. 5)	<u><i>L'area di PR NON è classificato come Ambiti Agricoli Strategici.</i></u> Ambiti non agricoli strategici.
PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE	<i>NON si è rilevata alcuna interferenza.</i>



### 3.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE

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

La Regione Lombardia ha prima adottato, con deliberazione di Consiglio Regionale del 30 luglio 2009, n. 874 "Adozione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21 LR 11/03/2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio")", ed in seguito ha approvato il Piano Territoriale Regionale, con deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 19 gennaio 2010, n. 951, "Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Territoriale Regionale adottato con DCR n. 874 del 30 luglio 2009 - approvazione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21, comma 4, LR 11 marzo 2005 "Legge per il Governo del Territorio")".

Il Piano Territoriale Regionale, ha acquisito efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010. In seguito il Consiglio Regionale della Lombardia, con deliberazione n. 56 del 28 settembre 2010, pubblicata sul BURL n. 40, 3° SS dell' 8 ottobre 2010 ha approvato le modifiche e le integrazioni al Piano Territoriale Regionale.

Come previsto dall'articolo 22 della LR 12/2005 il PTR è stato poi aggiornato annualmente mediante il programma regionale di sviluppo, ovvero mediante il documento strategico annuale:

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

Il Consiglio regionale ha approvato l'aggiornamento annuale del Piano Territoriale Regionale (PTR), inserito nel Documento di Economia e Finanza Regionale DEFR 2014 Aggiornamento PRS per il triennio 2015-2017, DCR n.557 del 9/12/2014 e pubblicato sul BURL SO n. 51 del 20/12/2014.

L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) costituisce il primo adempimento per l'attuazione della Legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", con cui Regione Lombardia ha introdotto un sistema di norme finalizzate a perseguire, mediante la pianificazione multiscalare - regionale, provinciale e comunale - le politiche in materia di consumo di suolo e rigenerazione urbana, con lo scopo di concretizzare sul territorio il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero.

Tale integrazione si inserisce nell'ambito del procedimento di approvazione della Variante finalizzata alla revisione del Piano Territoriale Regionale (PTR) comprensivo del PPR (Piano Paesaggistico Regionale) e si inquadra in un percorso più ampio in cui Regione Lombardia promuove contestualmente anche la revisione della Legge per il governo del territorio (LR 12 del 2005).

I contenuti dell'Integrazione PTR sono stati proposti dalla Giunta regionale nel gennaio 2016 e, a seguito della consultazione pubblica VAS, sono stati definiti nel dicembre 2016 e trasmessi al Consiglio regionale per l'adozione, avvenuta a maggio 2017.

Il PTR costituisce il quadro di riferimento per la programmazione e la pianificazione a livello regionale e comporta anche delle ricadute sulla pianificazione locale. Il PTR della Lombardia si compone di una serie di strumenti per la pianificazione: il Documento di Piano, il Piano Paesaggistico, gli Strumenti Operativi, le Sezioni Tematiche e la Valutazione Ambientale.

La Regione Lombardia, con il Piano Paesaggistico Regionale (che è parte integrante del PTR), persegue gli obiettivi di tutela, valorizzazione e miglioramento del paesaggio. Di seguito si descrivono le cartografie di piano rilevanti per quanto concerne lo studio in oggetto e la definizione dei relativi obiettivi.



**Lonato del Garda rientra nell'elenco dei Comuni tenuti alla trasmissione del PGT, o sua Variante, in Regione Lombardia, integrato a seguito dell'aggiornamento avvenuto a dicembre 2017 (rif. All. 4 – Strumenti operativi).**

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

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

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

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

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

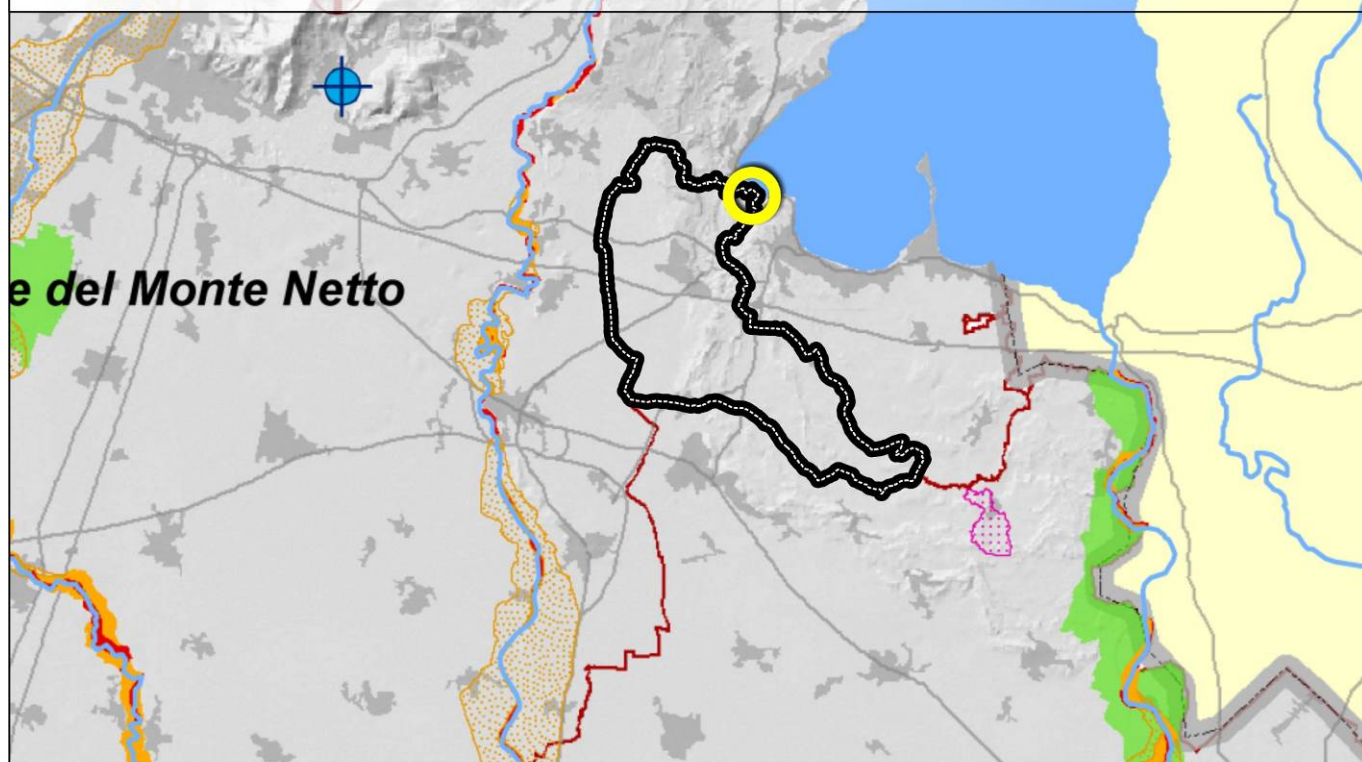
- obiettivi tematici sono la declinazione tematica degli obiettivi del PTR. Scaturiscono dall'insieme condiviso degli obiettivi settoriali della programmazione regionale letti alla luce degli obiettivi del PTR.
- obiettivi dei sistemi territoriali, declinazione degli obiettivi del PTR per i 6 sistemi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

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



## PTR - TAV 02 - ZONE DI PRESERVAZIONE E SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di Piano di Recupero



### Delimitazione delle fasce fluviali definite dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

- Fascia A: deflusso della piena di riferimento
- Fascia B: esondazione della piena di riferimento (tempo di ritorno = 200 anni)
- Fascia C: inondazione per piena catastrofica (tempo di ritorno = 500 anni)

### Aree a rischio idrogeologico molto elevato definite dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) - Ex L. 267/98

- ⊕ Frane
- ⊕ Esondazioni fluvio-torrenzie
- ⊕ Colate detritiche su conoidi
- ✱ Valanghe

### Rete Natura 2000

- Siti di importanza comunitaria (SIC)
- Zone di protezione speciale (ZPS)

### Sistema delle aree protette

- Parchi naturali
- Parchi regionali

### Zone umide della Convenzione di Ramsar

- 1 □ Isola Boscone
- 2 □ Lago di Mezzola
- 3 □ Palude di Brabbia
- 4 □ Paludi di Ostiglia
- 5 □ Torbiere di Iseo
- 6 □ Valli del Mincio

### Siti riconosciuti dall'Unesco quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità

- 1 □ Insediamento industriale di Crespi d'Adda, 1995
- 2 □ Arte Rupestre della Val Camonica, 1979
- 3 □ Sacri Monti del Piemonte e della Lombardia, 2003
- 4 □ Santa Maria delle Grazie e Cenacolo, 1980
- 5 □ Mantova e Sabbioneta, 2008
- 6 □ La Ferrovia Retica nei paesaggi di Albula e Bernina, 2008

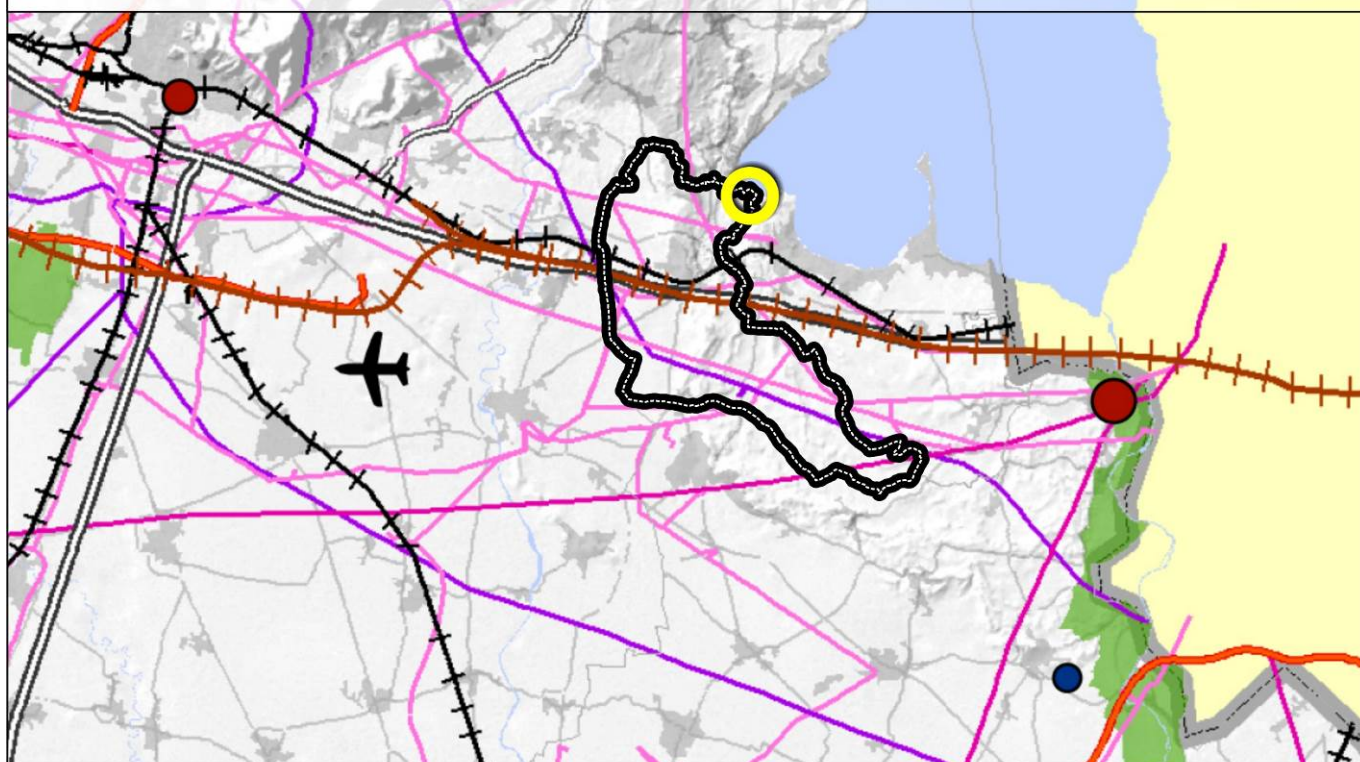
### Ghiacciai

### Area perfluviale del Po



## PTR - TAV 03 - INFRASTRUTTURE PRIORITARIE PER LA LOMBARDIA

Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di Piano di Recupero



### INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

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

### Parco termoelettrico - potenza installata

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

### Elettrodotti alta tensione

- 132 KV
- 220 KV
- 400 KV

### INFRASTRUTTURE PER LA PRODUZIONE E IL TRASPORTO DI ENERGIA

#### Parco idroelettrico - potenza installata

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

### INFRASTRUTTURE PER LA DIFESA DEL SUOLO

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

### PARCHI E RISERVE

- Parchi Naturali
- Parchi Regionali e Nazionali



### 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 (oltre al Sistema territoriale Metropolitano – settore est):

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

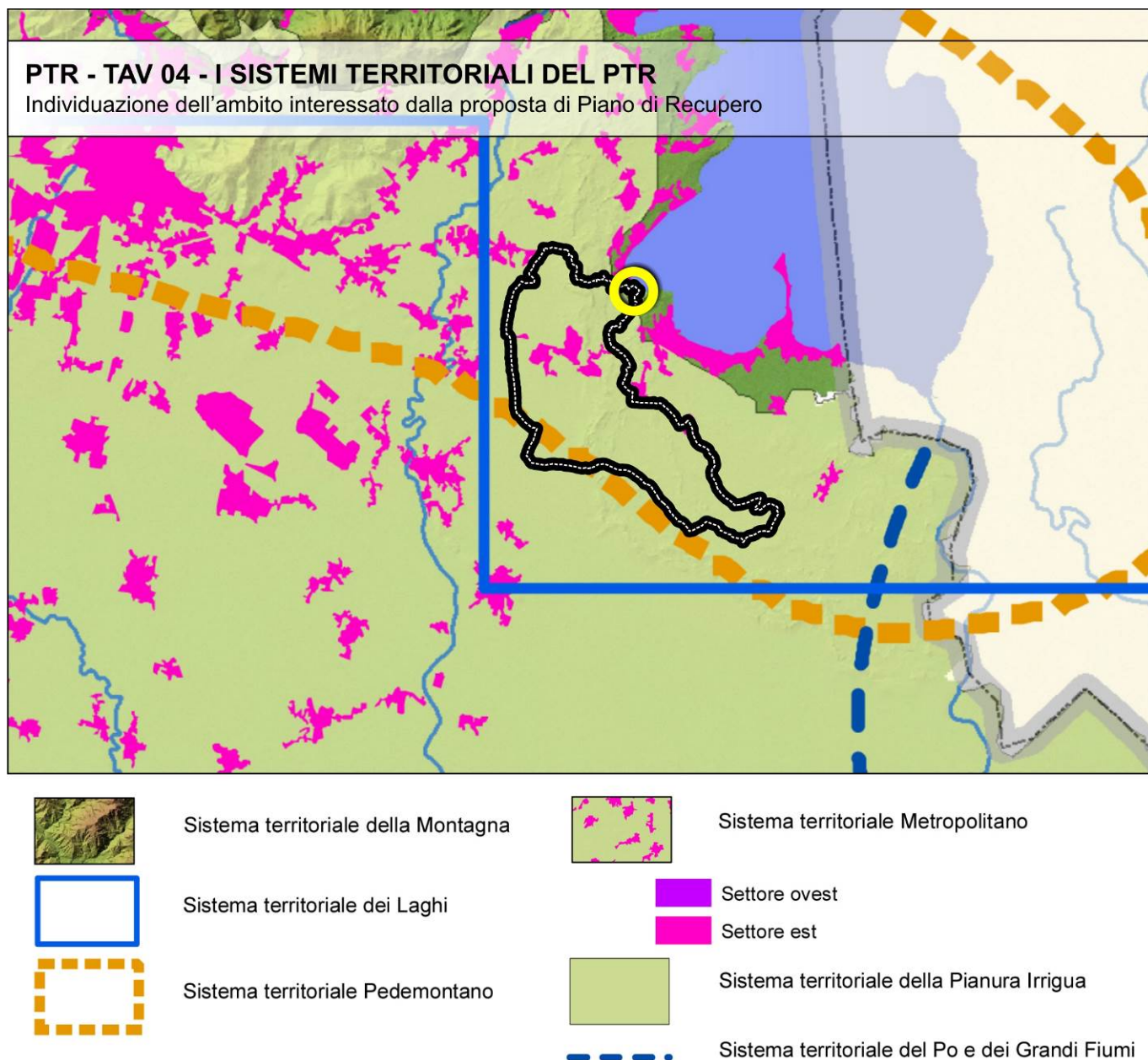
Il Sistema Territoriale Pedemontano costituisce zona di passaggio tra gli ambiti meridionali pianeggianti e le vette delle aree montane alpine; è zona di cerniera tra le aree densamente urbanizzate della fascia centrale della Lombardia e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le aree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

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

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

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





### 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 Piano di Recupero appartengono all'unità tipologica della *Fascia prealpina – Paesaggi dei laghi insubrici.***

### **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).

**Nello specifico l'area oggetto di Piano di Recupero è interessata dalla presenza del tracciato guida paesaggistica tracciato d'interesse storico culturale Cicliopista dei laghi lombardi.**

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 dismesse;*
- tende alla separazione, ovunque sia possibile, dalla rete stradale ordinaria;*
- persegue l'interazione con il sistema dei trasporti pubblici locali e con la rete dell'ospitalità diffusa.”*

*“[...] 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 reconsiderati 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.”*



### 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 del Piano di Recupero sono servite da un'infrastruttura viaria esistente che lambisce il comparto a nord.**

### 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 di Piano di Recupero 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.

### **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 di Piano di Recupero si inseriscono nel sistema dei *Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale* e sono interamente interessate dal *Territori contermini ai laghi tutelati* (art. 142, D.Lgs 42/02).**

### **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 del Piano di Recupero sono prossime al tracciato guida paesaggistica - tracciato d'interesse storico culturale Cicliopista dei laghi lombardi (33), e confinano in lato nord con un percorso viaria definito come Strade panoramiche.**

### 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 "megapolì 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-Ghedì-Castiglione delle Stiviere verso il Mantovano) che sarà innervata da nuove grandi infrastrutture di trasporto."*

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

### 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 Carpine 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 culturali 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-Ghedo-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 culturali 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.

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

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

*"1) Elementi primari:*

*Alto Garda Bresciano, Val Sabbia, Parco Alto Garda Bresciano: conservazione della continuità territoriale; definizione di un coefficiente naturalistico del DMV per tutti i corpi idrici soggetti 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 chiroterti; adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici.

Varchi: /

### **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 PTCP: STRUTTURA E MOBILITÀ – AMBITI TERRITORIALI – TAVOLA 1.2**

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

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

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

*Sono le aree nelle quali il P.T.C.P. si attua attraverso particolari piani per lo più gestiti o da organismi propri o in forma consortile tra gli Enti Locali interessati.*

*Obiettivi: Obiettivo del P.T.C.P. è l'estensione di tali ambiti in continuità con funzioni di elementi primari della rete ecologica provinciale ai sensi anche del precedente art.77.*

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

**L'area interessata dalla proposta di Piano di Recupero 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. A nord dell'ambito si rileva la presenza della Linea del Trasporto Pubblico Locale e della Rete della viabilità locale.**



### 3.3.2 PTCP: UNITÀ DI PAESAGGIO – TAVOLA 2.1

Nel quadro strutturale dei sistemi paesistico e ambientale del PTCP vigente, il territorio di Lonato del Garda assume un ruolo di rilievo; infatti vengono indicati “Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico – ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d'insieme”, unitamente ad ampie aree agricole di valenza paesistica, zone boscate, colture specializzate vigneti, etc. Il PTCP rileva altresì la presenza di itinerari di fruizione paesistica.

**L'area interessata dalla proposta di Piano di Recupero è interamente classificata come *Fascia rivierasca e colline moreniche del Garda, Cordono morenici recenti, Paesaggi dei laghi insubrici e Tessuto residenziale rado e nucleiforme.***

### 3.3.3 PTCP: AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO – TAVOLA 2.2

**L'area oggetto di Piano di Recupero è inclusa nelle Componenti del paesaggio fisico e naturale: cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri.**

**A nord dell'ambito si rileva la presenza della Viabilità esistente, dei Tracciati stradali di riferimento e Strade panoramiche.**

### 3.3.4 PTCP: AMBIENTE E RISCHI, ATLANTE DEI RISCHI IDRAULICI – TAVOLA 3.1

Dall'analisi dell'elaborato cartografico denominato “*Rischi e vulnerabilità, Atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici*” risulta che **l'area oggetto di intervento non è caratterizzata da alcun elemento di rilievo.** Si sottolinea che in tutto il territorio comunale di Lonato del Garda si registra esclusivamente, nei pressi della località Castel Venzago, la presenza di “Laghetti di cava”. Si sottolinea comunque che il territorio comunale di Lonato del Garda è interessato interamente dalle *Aree di ricarica potenziale – Gruppo A e Gruppo B.*

### 3.3.5 RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Dall'analisi relativa alla tavola *Rete ecologica Provinciale*, facente parte della variante del PTCP ad oggi vigente, emerge che l'area oggetto di Piano di Recupero è interessata esclusivamente dagli “*Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa*”.

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

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

1. *Sono gli ambiti provinciali ove si rileva la maggiore frammistione tra sistemi urbani, sistema infrastrutturale ed aree agricole e corrispondono alle seguenti definizioni:*
  - a) *zone periurbane, limitrofe o intercluse tra porzioni di urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione;*
  - b) *aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.*
2. *Obiettivi della Rete Ecologica:*
  - a) *Riequilibrio di un ambito territoriale fortemente problematico attraverso la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) valorizzando l'esplicitarsi dei servizi ecosistemici da loro offerti per concorrere alla riduzione delle criticità ambientali derivanti dalla pressione esercitata dal sistema insediativo urbano e migliorare la resilienza territoriale.*
3. *Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:*



- a) *contenimento del consumo di suolo finalizzato alla realizzazione di espansioni dei tessuti urbanizzati favorendo la rigenerazione urbana;*
  - b) *sfavorire in linea di massima l'incremento delle urbanizzazioni lineari lungo le infrastrutture viarie;*
  - c) *favorire la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) internamente ed esternamente agli ambiti urbani;*
  - d) *prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale favorendo la predisposizione di apposite "aree filtro" a valenza ecopaesistica che possano svolgere anche un ruolo all'interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale;*
  - e) *favorire politiche di qualità ambientale per le aree industriali al fine di minimizzare le esternalità negative di questi elementi sul contesto agricolo e naturale circostante;*
  - f) *rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nel documento Rete Ecologica Regionale (giugno 2010) all'interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia (nn. da 111 a 114, da 126 a 135, da 144 a 155, da 169 a 173) alla voce "Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale – Elementi di secondo livello".*
4. *La provincia, in collaborazione con i comuni interessati:*
- a) *verifica che gli strumenti di governo del territorio comunali rispettino le indicazioni di contenimento delle espansioni urbane e di limitazione delle espansioni lineari lungo le infrastrutture viarie e suggerisce interventi di mitigazione paesistico – ambientale a mitigazione delle pressioni indotte dalle trasformazioni;*
  - b) *favorisce politiche di concentrazione delle funzioni produttive con l'obiettivo di tendere alla realizzazione di aree ecologicamente attrezzate che minimizzino gli impatti sul contesto circostante;*
  - c) *verifica che gli elementi costitutivi delle reti ecologiche comunali si integrino con le indicazioni di livello provinciale e regionale e siano coerenti con le analoghe previsioni dei comuni contermini.*

*Omissis"*



### 3.3.6 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)

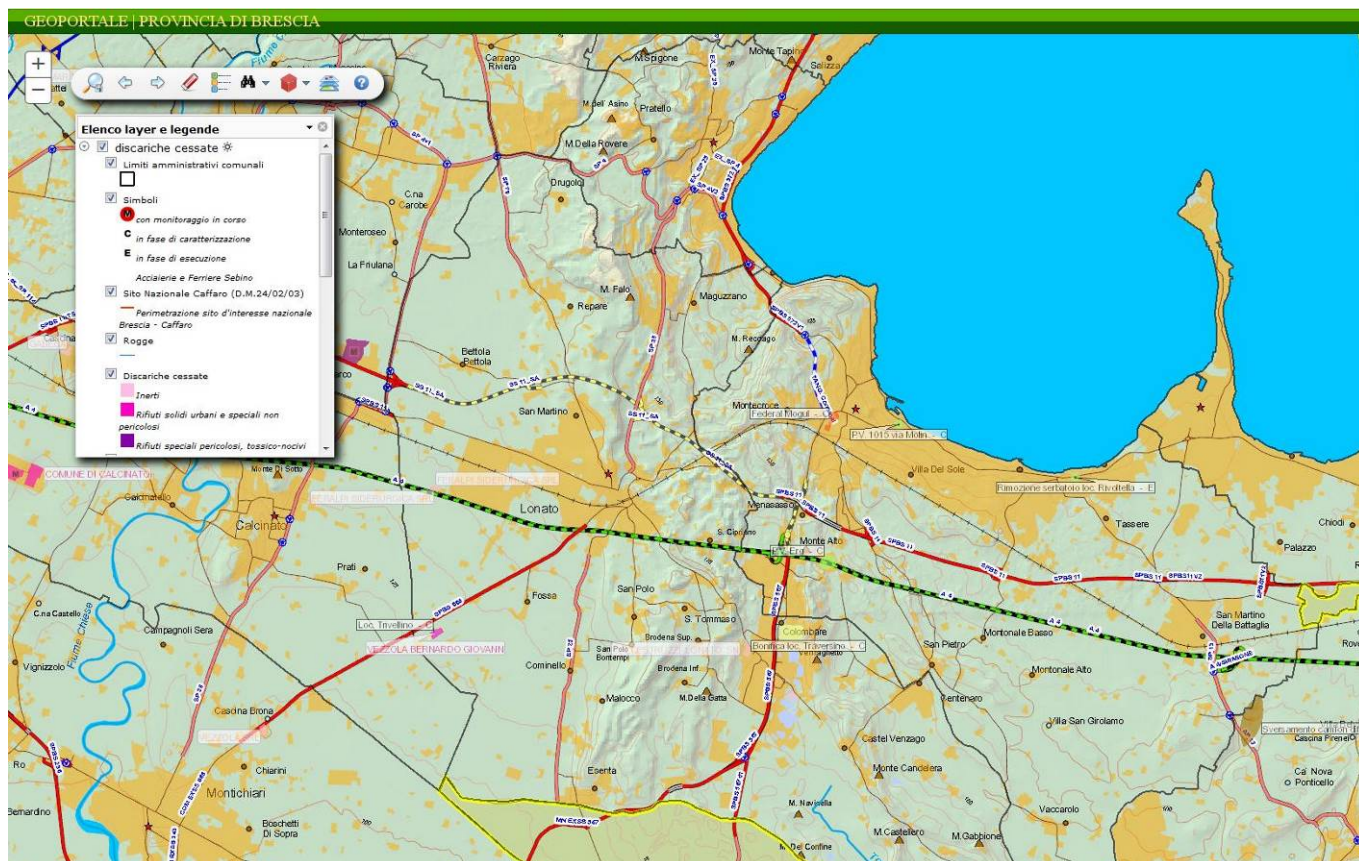
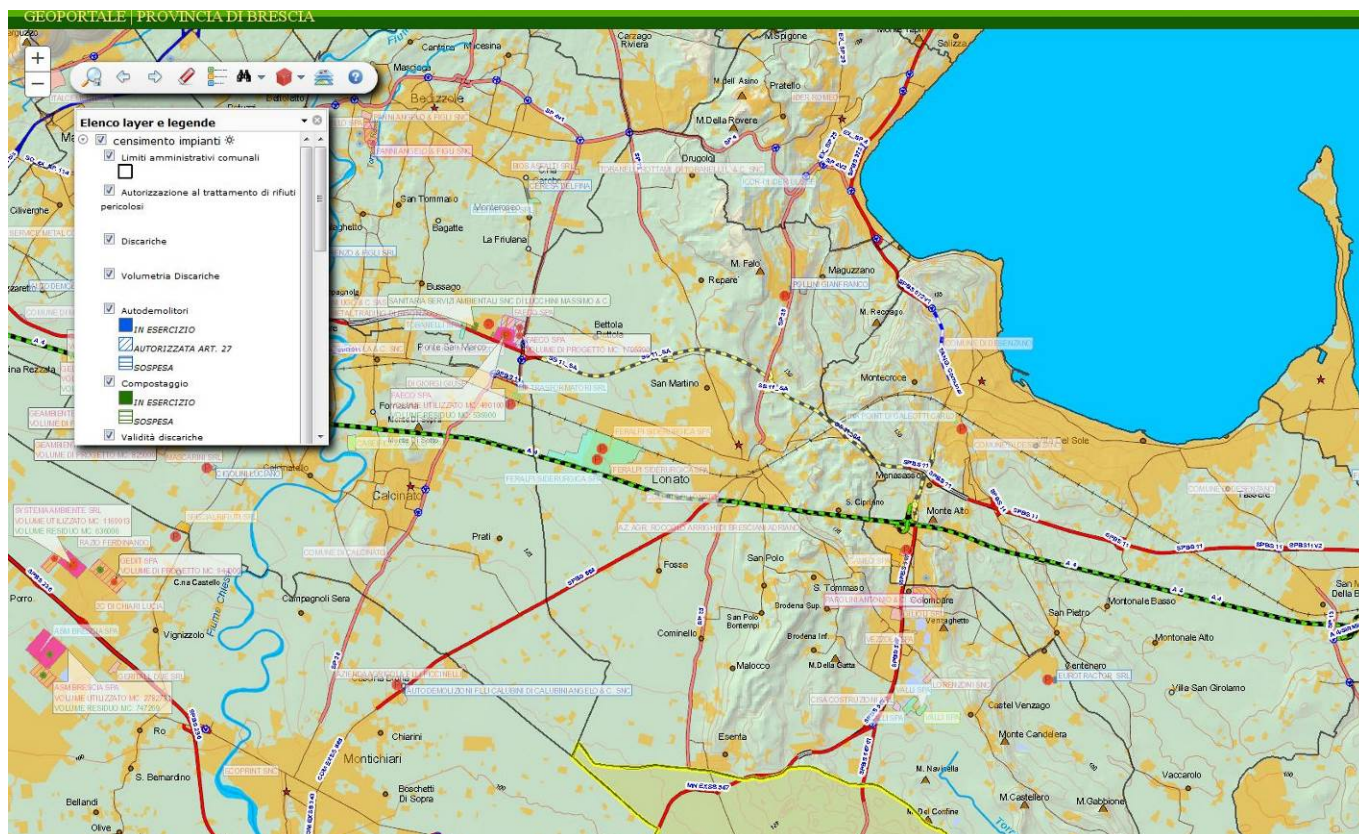
- *Az. Agr. Roccolo Arrighi di Bresciani Adriano* (Via Roccolo Arrighini, 1);
- *Cisa Costruzioni srl* (Via Mantova – Loc. Campagnoli);
- *Feralpi Siderurgica spa* (Via Carlo Nicola Pasini, 11);
- *Gilioli srl* (Via Mantova, 20);
- *Lorenzoni snc* (Via Mantova – Loc. Campagnoli);
- *Vezzola spa* (Via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

SITI DA BONIFICARE

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

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





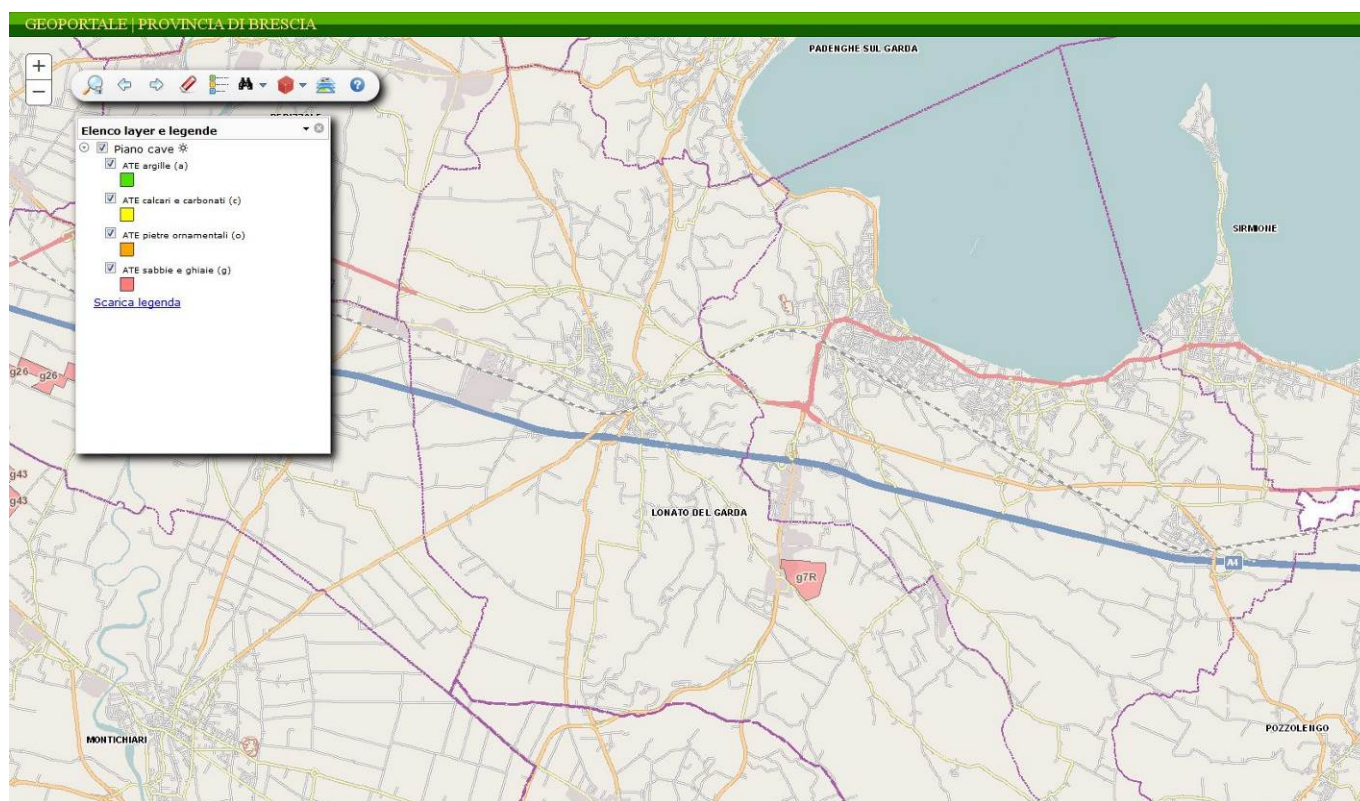


### 3.3.7 PIANO CAVE PROVINCIA DI BRESCIA

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 al Piano di Recupero.

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





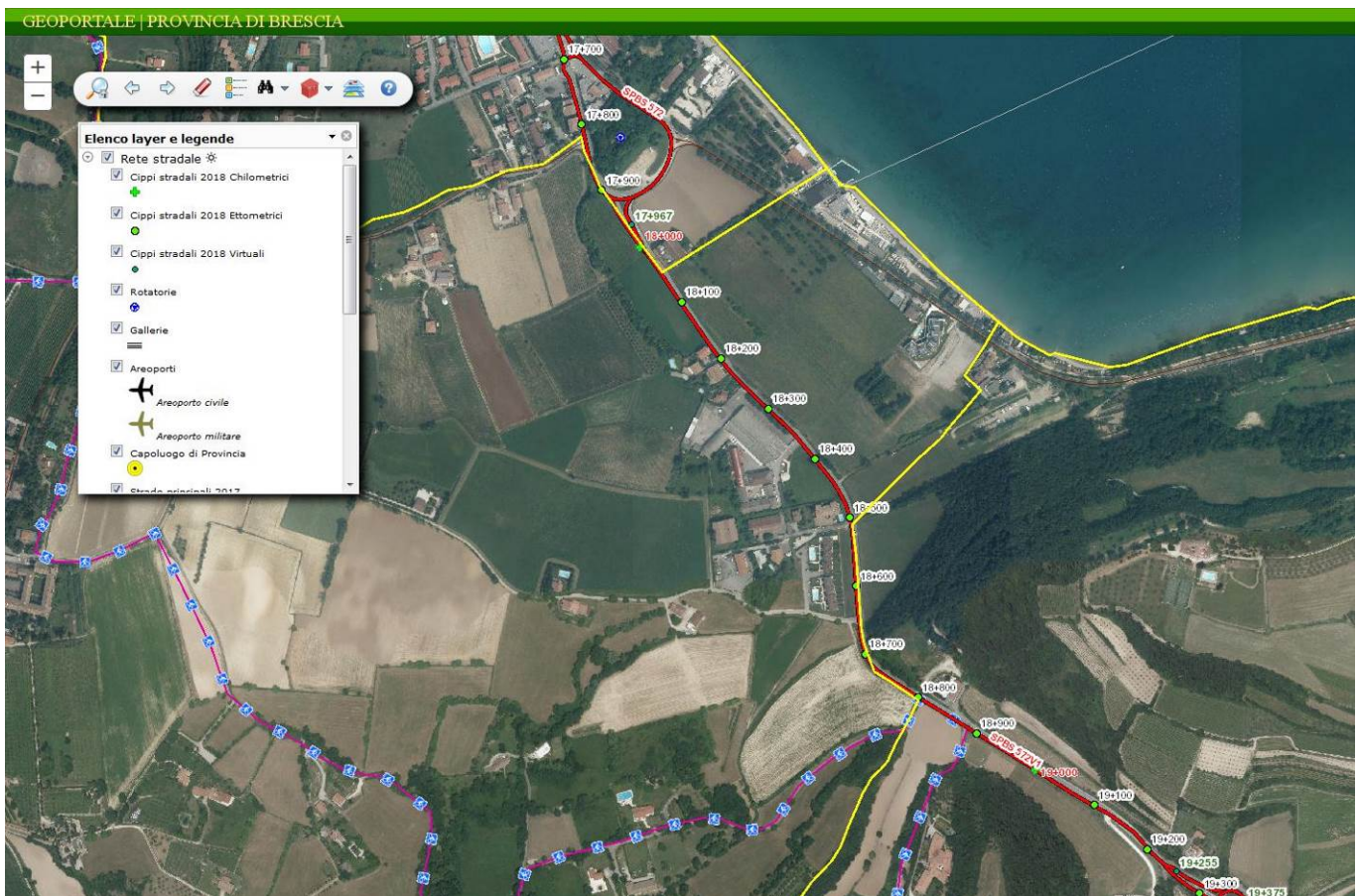
### 3.3.8 PIANO DEL TRAFFICO DELLA VIABILITÀ EXTRAURBANA (PTVE)

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

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 di Piano di Recupero è servita dalla SP 572V1 di Salò Variante 1.**

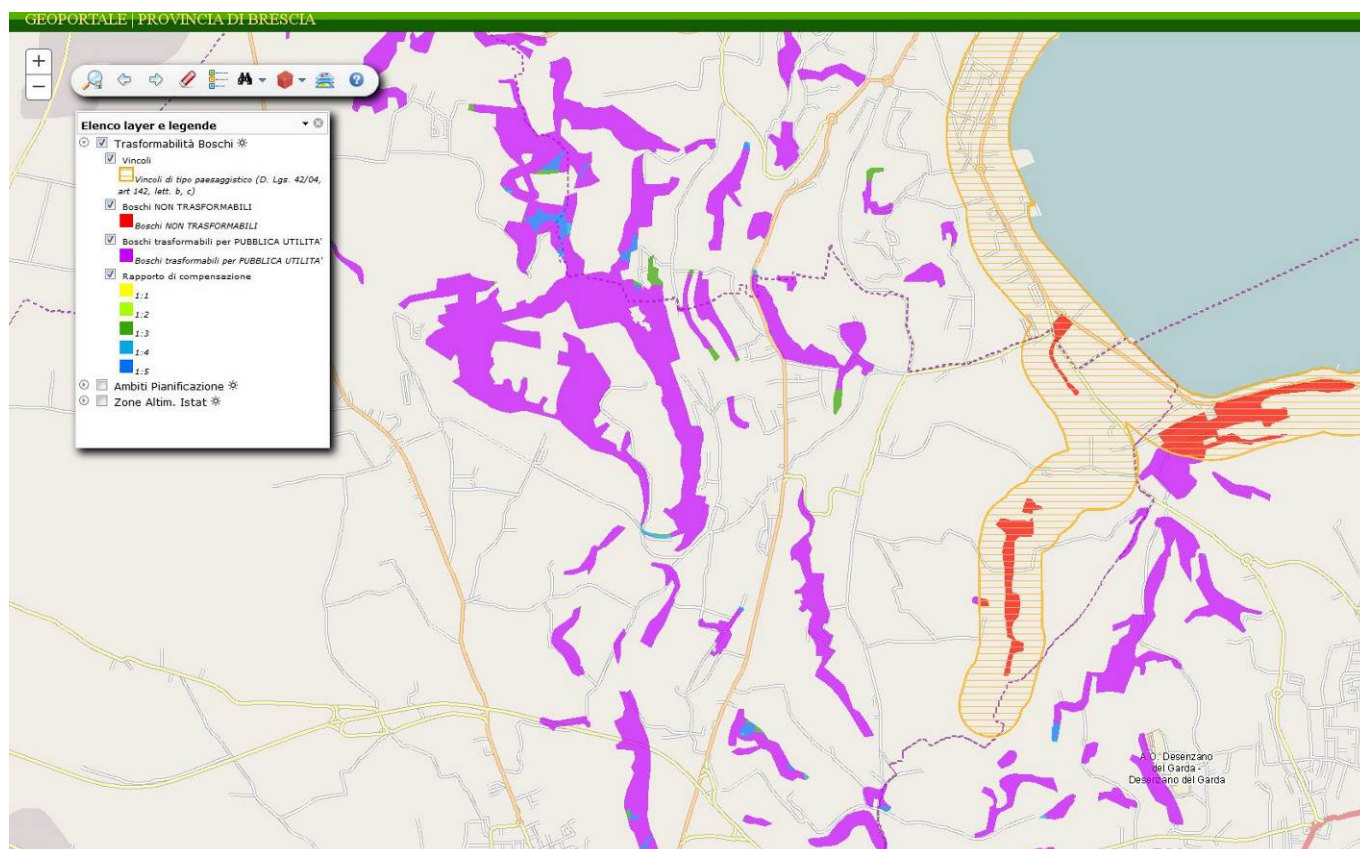




### 3.3.9 PIANO D'INDIRIZZO FORESTALE (PIF)

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 (DGP n. 462 del 21/09/2009 e DGP n. 185 del 23/04/2010).

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





#### 4. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE LOCALE

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

DdP – SISTEMA DEI VINCOLI	L'area d'intervento è prevalentemente interessata dal Limite rispetto stradale. Si rileva che l'ambito di PR è totalmente incluso nella Fascia tutela: lago (art. 142 – 1 - c, D.Lgs 22/01/2004, n. 42) e nelle Bellezze d'insieme (art. 142 – 1 – c/d, D.Lgs 22/01/2004, n. 42).
DdP – SISTEMA DELLA MOBILITÀ	L'ambito di PR è in diretto affaccio, in lato nord, con il tracciato viario denominato Via Catullo. La viabilità qui in parola è classificata come Strada di tipo “c” – extraurbana secondaria. L'area è interessata dal Rispetto stradale della SP 572.
DdP – TRASPORTO PUBBLICO LOCALE E ACCESSIBILITÀ PEDONALE ALLE FERMATE	Via Catullo è percorsa dalla linea del Trasporto Pubblico Locale.
DdP – PERCORSI DI FRUIZIONE	L'ambito di PR non è direttamente servito da percorsi di fruizione.

AP – CARTA DELLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO-NATURALE	L'area è totalmente inclusa nella Fascia tutela: lago (Art. 142, comma 1, lettera b, D.Lgs 22/01/2004, n. 42) e Cordoni morenici.
AP – CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ DEL PAESAGGIO FISICO-NATURALE	Classe 3 – sensibilità paesistica media
AP – CARTA DELLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO	<i>Per l'area in analisi non è stata assegnata alcuna classificazione.</i>
AP – CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ DEL PAESAGGIO AGRARIO	<i>Per l'area in analisi non è stata assegnata alcuna classificazione.</i>
AP – CARTA DELLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO-CULTURALE	Le aree d'intervento sono soggette ai disposti di cui al D.Lgs, 42/04, art. 136, comma 1, lettere c, d – Beni Vincolati.
AP – CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ DEL PAESAGGIO STORICO-CULTURALE	<i>Per l'area in analisi non è stata assegnata alcuna classificazione.</i>
AP – CARTA DELLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO	L'ambito è totalmente classificato come Aree edificate prevalentemente produttive ed Ambiti degradati.
AP – CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ DEL PAESAGGIO URBANO	Classe 5 – sensibilità paesistica molto alta
AP – CARTA DI SINTESI DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA	Classe 5 – sensibilità paesistica molto alta
AP – CARTA DELLE CLASSI FINALI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA	Classe 5 – sensibilità paesistica molto alta



CARTA DELLA FATTIBILITÀ PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME GEOLOGICHE DI PIANO	L'ambito è totalmente classificato come: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (3c)</li> <li>- Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni (2a e 2c)</li> <li>- Norme geologiche di piano correlate al rischio sismico, pericolosità sismica locale (Scenari PSL Z1c e Z2c)</li> </ul>
CARTA DEL RETICOLO IDRICO CON INDICAZIONE DELLE FASCE DI TUTELA	Le aree in oggetto non sono interessate dalla presenza di corsi d'acqua.
REC – QUADRO RICOGNITIVO	L'ambito di interesse è definito come Elementi di frammentazione - barriere insediative
REC – TAVOLA DI PROGETTO DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE	L'ambito di interesse è definito come Elementi di frammentazione - barriere insediative e come Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica.
REC – CORRIDOIO DI CONNESSIONE FRA I PLIS ISTITUITI DAI COMUNI DI DESENZANO D/G E CASTIGLIONE D/S	L'ambito di PR non interferisce in alcun modo con i corridoi di connessione previsti tra i PLIS istituiti nei comuni contermini.
SA – ELEMENTI GENERALI DEL SETTORE AGRICOLO	Le aree qui in analisi non sono state classificate dallo Studio Agronomico comunale.
PIANO DELLE REGOLE	Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica – Norma particolare n. 1
PdS – AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO – STATO DI FATTO	L'ambito di intervento non coinvolge servizi pubblici e/o di interesse pubblico esistenti.
PdS – AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO – PROGETTO	L'ambito di intervento non coinvolge servizi pubblici e/o di interesse pubblico di nuova previsione.
PdS – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E STRUTTURE TECNOLOGICHE DI SERVIZIO	Le aree interessate dal progetto di PR sono servite dalla Rete di distribuzione dell'acqua potabile.
PdS – STIMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI URBANI E STRUTTURE TECNOLOGICHE DI SERVIZIO	Le aree interessate dal progetto di PR sono servite dalla Rete smaltimento dei reflui urbani.
PdS – OSSIGENODOTTO E STRUTTURE TECNOLOGICHE DI SERVIZIO	Dall'analisi della cartografia di riferimento si evince che, alla data di redazione di quest'ultima, la Rete di distribuzione dell'ossigenodotto non serviva direttamente le aree coinvolte dal progetto di Piano di Recupero.
PdS – ELETTRODOTTO E STRUTTURE TECNOLOGICHE DI SERVIZIO	Sulle aree interessate dal progetto non si rileva la presenza della Rete dell'elettrodotto.

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 Piano di Recupero.

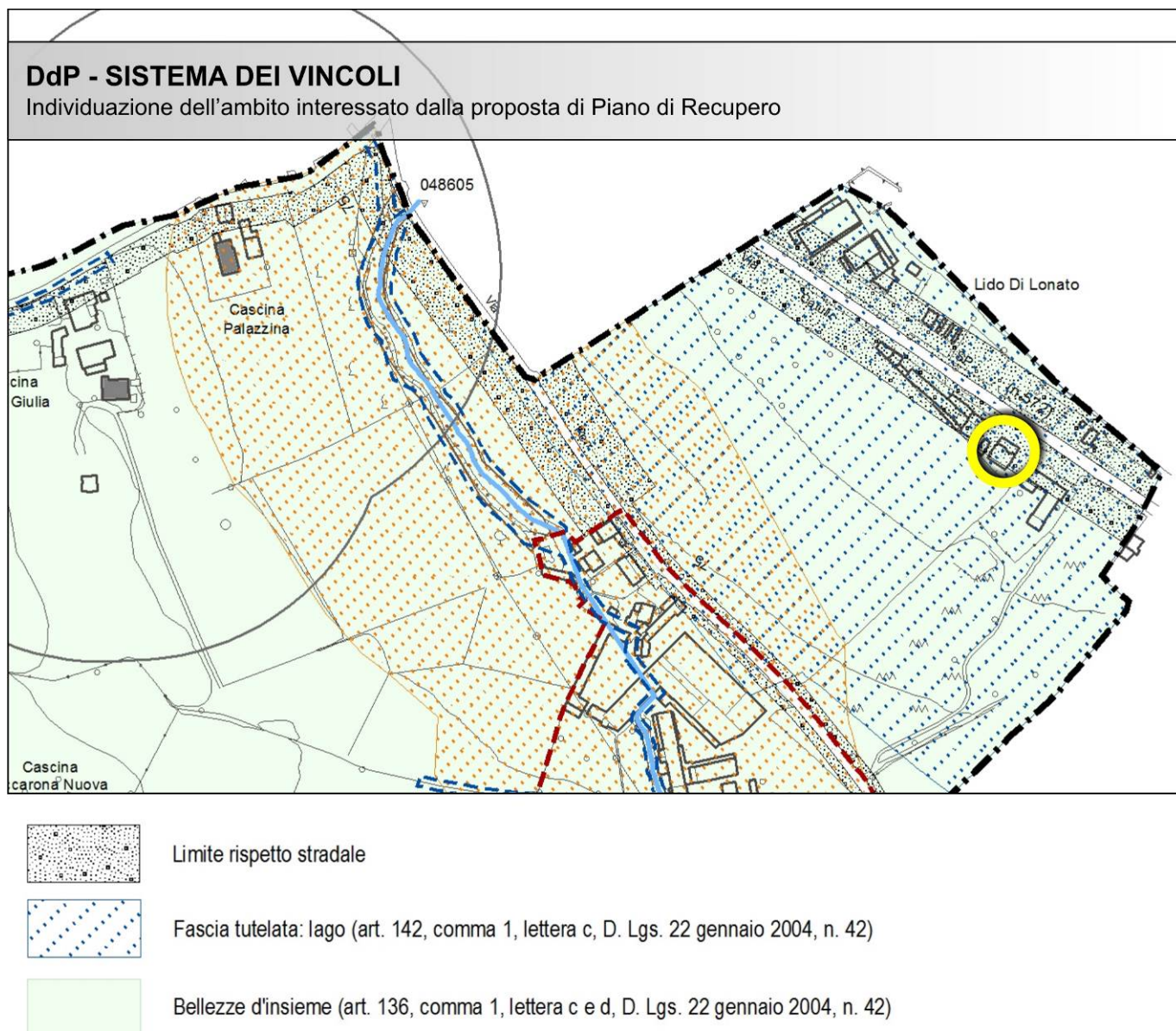


#### 4.1 DOCUMENTO DI PIANO – SISTEMA DEI VINCOLI VIGENTE

Dall'analisi della carta del Sistema dei Vincoli Amministrativi facente parte del Documento di Piano del PGT vigente, relativamente l'area oggetto di Piano di Recupero, si sottolinea la presenza di una fascia relativa al rispetto stradale che interessa la totalità comparto.

Si rileva inoltre la presenza del vincolo paesaggistico relativo alla Fascia di tutela del lago (DLgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera b)) che interessa interamente il comparto di PR.

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*".





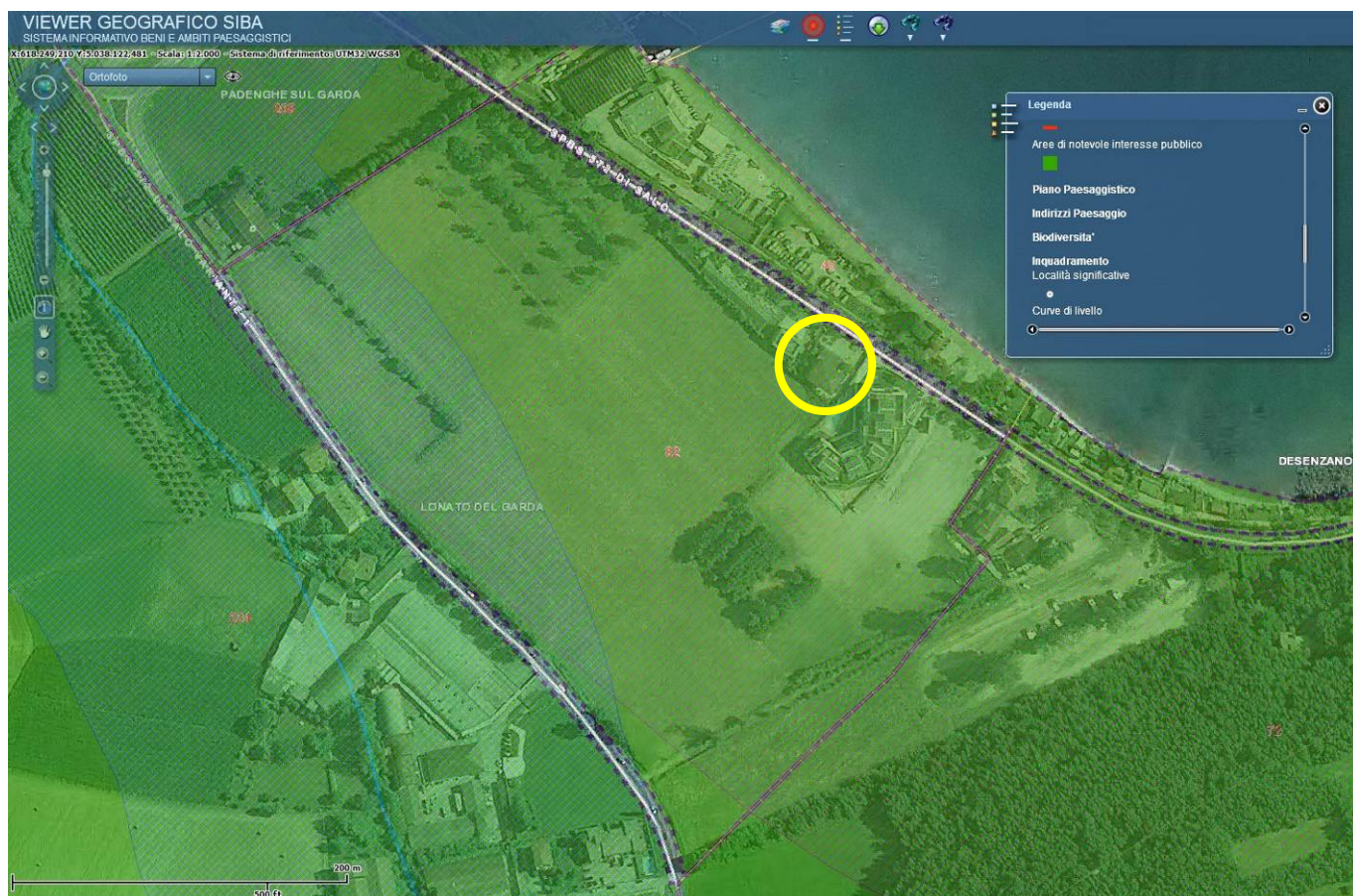
Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole all'articolo 49 disciplinano le "Aree di rispetto delle infrastrutture per la mobilità". Di seguito viene riportato l'articolo in oggetto.

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

1. Nelle aree di rispetto infrastrutturale (ovvero gli spazi compresi fra le infrastrutture pubbliche e le relative linee di arretramento dell'edificabilità) non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra. Gli ampliamenti sono, in caso, ammessi nel rispetto dei precedenti articoli delle presenti norme. Le recinzioni, così come realizzate, non saranno soggette ad alcun indennizzo nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.
2. Le distanze di arretramento dalle infrastrutture per l'edificazione devono rispettare le prescrizioni, per le strade di competenza della Provincia di Brescia, di cui al regolamento viario provinciale. Per la determinazione delle ulteriori linee d'arretramento deve essere applicato quanto disposto dal nuovo codice della strada D.Lgs 285/92. Per ciò che attiene agli arretramenti dalle infrastrutture ferroviarie ci si attiene all'articolo 49 del DM 753/80. All'interno del centro abitato (coincidente con il perimetro del tessuto urbano consolidato) nelle aree edificabili ad attuazione diretta esterne al centro abitato (comprese quelle a norma particolare), le distanze d'arretramento - ad esclusione della viabilità a fondo cieco - dovranno rispettare i parametri minimi previsti dal DM 1444/68 pari 5 m per strade con sezione inferiore a 7 m; 7,5 m relativamente a strade con sezione compresa tra 7 m e 15 m; 10 m relativamente a strade con sezione superiore a 15 m.
3. Le linee di arretramento rappresentate graficamente dalle cartografie di piano potranno essere ridefinite a seguito di accertamenti/rettifiche sulla situazione giuridica degli assi stradali, sull'esatta posizione del confine stradale e sulla classificazione funzionale da Codice della Strada a seguito di ulteriori approfondimenti ed accertamenti (senza che ciò costituisca variante).
4. Nelle aree di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione e la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi, impianti per la telecomunicazioni e la telefonia mobile, guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di 10,00 mq cadauno.
5. Sono consentiti gli interventi volti alla realizzazione di autorimesse interrate assoggettate a vincolo di pertinenzialità da registrare e trascrivere a favore delle unità immobiliari già esistenti, nel limite prefissato dalla L 122/89 di 1 mq ogni 10 mc.
6. Le realizzazioni di cui ai commi 4 e 5 devono essere subordinate alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto da parte del soggetto interessato di rinuncia all'indennizzo del valore del manufatto nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.
7. Le nuove infrastrutture stradali e ferroviarie di natura sovraordinata (così come definite dal PTCP vigente) comportano corridoi di salvaguardia rispettivamente della larghezza di 60 m dal ciglio prevedibile (in analogia alle fasce di rispetto del Codice della strada) e di 70 m simmetrici per ciascun lato all'asse dell'infrastruttura; tali corridoi a decorrere dall'approvazione dello studio di fattibilità e fino all'approvazione del progetto definitivo vanno considerati come zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio.
8. All'interno degli ambiti appositamente contrassegnati con apposito simbolo grafico \* (asterisco) ed ubicati in via Folzone, è possibile prevedere una deroga al rispetto delle distanze dalla zona ferroviaria, al fine di, previa autorizzazione rilasciata dalla Società che gestisce il trasporto ferroviario, consentire un ampliamento dell'edificio esistente fino a un tetto massimo pari al 20% dei valori preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme. Tale deroga è applicabile a tutti i fabbricati esistenti interessati dalla fascia di rispetto ferroviario, previo rilascio della sopraccitata autorizzazione.



Il Sistema Informativo dei Beni e Ambiti Paesaggistici (SIBA) fornisce precise indicazioni in merito al Decreto Ministeriale che coinvolge le aree oggetto di intervento. di seguito si riporta il testo del DM 1 ottobre 1959.



### **Sistema informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.)**

### **DECRETO MINISTERIALE 1 OTTOBRE 1959.**

#### **DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLA ZONA A MONTE DELLA STRADA DESENZANO-PADENGHE, SITA NELL'AMBITO DEL COMUNE DI LONATO (BRESCIA).**

#### **IL MINISTRO PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE**

***VISTA LA LEGGE 29 GIUGNO 1939, N. 1497, SULLA PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI;***

***VISTO IL REGOLAMENTO APPROVATO CON REGIO DECRETO 3 GIUGNO 1940, N. 1357, PER L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE PREDETTA;***

***CONSIDERATO CHE LA COMMISSIONE PROVINCIALE DI BRESCIA PER LA PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI, NELLA ADUNANZA DEL 29 LUGLIO 1957 HA INCLUSO NELL'ELENCO DELLE COSE DA SOTTOPORRE ALLA TUTELA PAESISTICA, COMPILATO AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA LEGGE SOPRACITATA, LA ZONA A MONTE DELLA STRADA DESENZANO-PADENGHE, SITA NELL'AMBITO DEL COMUNE DI LONATO (BRESCIA);***

***CONSIDERATO CHE IL VERBALE DELLA SUDETTA COMMISSIONE E' STATO PUBBLICATO NEI MODI PRESCRITTI DALL'ART. 2 DELLA PRECITATA LEGGE, ALL'ALBO DEL COMUNE DI LONATO;***

***RICONOSCIUTO CHE LA ZONA PREDETTA HA NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO PERCHE' OLTRE A FORMARE UN QUADRO NATURALE DI NON COMUNE BELLEZZA,***



OFFRE NUMEROSI PUNTI DI VISTA ACCESSIBILI AL PUBBLICO DAI QUALI SI  
PUO' GODERE LA VISIONE PANORAMICA DELL'AMPIA DISTESA DEL LAGO DI  
GARDA, DELLA PENISOLA DI SIRMIONE E DELL'OPPOSTA SPONDA VERONESE;

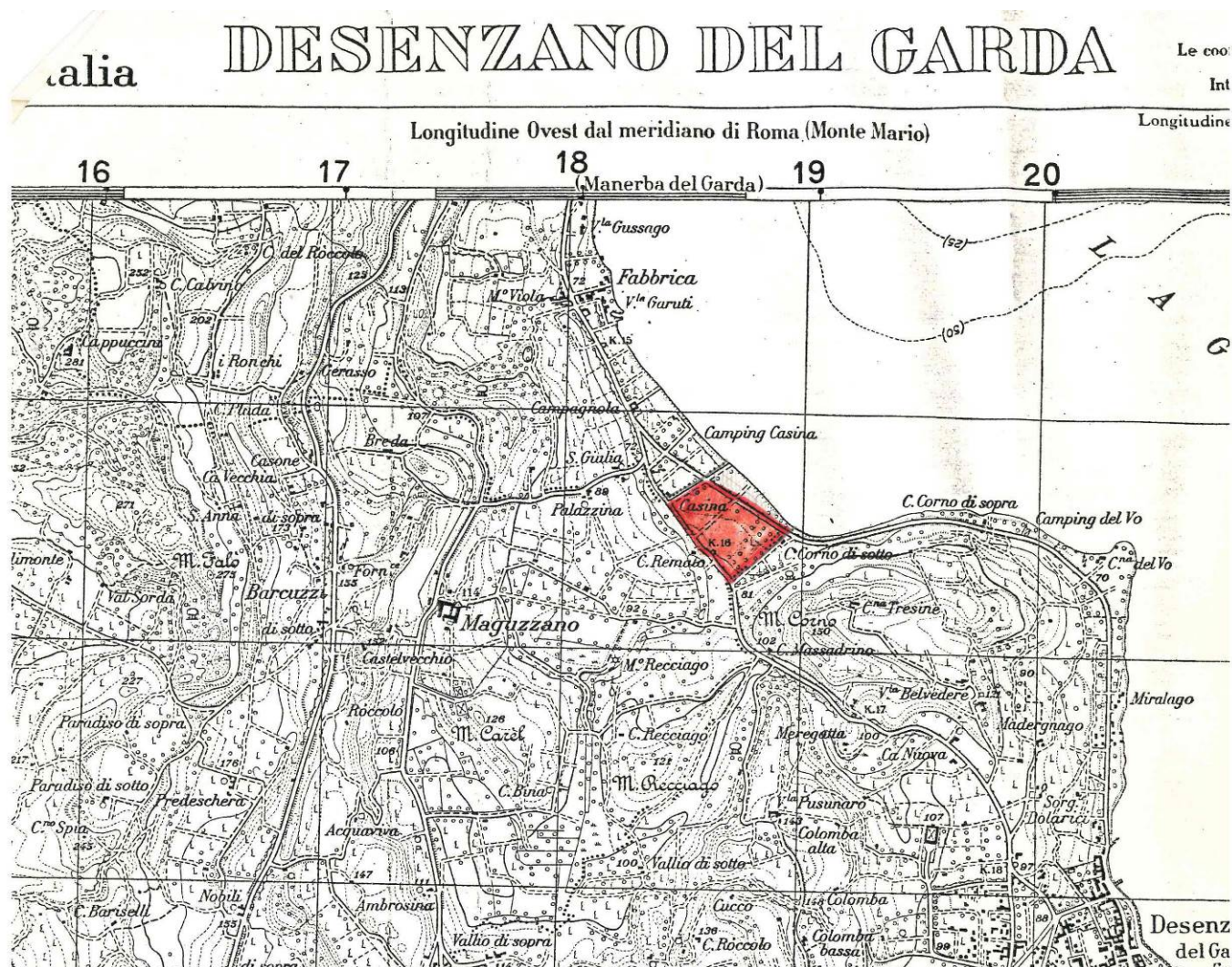
**DECRETA:**

LA ZONA A MONTE DELLA STRADA DESENZANO-PADENGHE, SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI LONATO (BRESCIA),  
COMPRENDE TUTTA LA ZONA FRA LA NUOVA E LA VECCHIA STRADA PROVINCIALE, ED IL LIMITE DEL COMUNE DI  
DESENZANO DA UNA PARTE E IL LIMITE DEL COMUNE DI PADENGHE DALL'ALTRA, HA NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO  
PERCHE' OLTRE A FORMARE UN QUADRO NATURALE DI NON COMUNE BELLEZZA, OFFRE NUMEROSI PUNTI DI VISTA  
ACCESSIBILI AL PUBBLICO DAI QUALI SI PUO' GODERE LA VISIONE PANORAMICA DELL'AMPIA DISTESA DEL LAGO DI  
GARDA, DELLA PENISOLA DI SIRMIONE E DELL'OPPOSTA SPONDA VERONESE, ED E', QUINDI, SOTTOPOSTA A TUTTE LE  
DISPOSIZIONI CONTENUTE NELLA LEGGE 29 GIUGNO 1939, N. 1497.

IL PRESENTE DECRETO SARA' PUBBLICATO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 12 DEL REGOLAMENTO 3 GIUGNO 1940,  
N. 1357, NELLA GAZZETTA UFFICIALE INSIEME CON IL VERBALE DELLA COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA TUTELA DELLE  
BELLEZZE NATURALI DI BRESCIA.

LA SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI DI MILANO CURERA' CHE IL COMUNE DI LONATO PROVVEDA ALL'AFFISSIONE DELLA  
GAZZETTA UFFICIALE CONTENENTE IL PRESENTE DECRETO ALL'ALBO COMUNALE ENTRO UN MESE DALLA DATA DELLA SUA  
PUBBLICAZIONE, E CHE IL COMUNE STESSO TENGA A DISPOSIZIONE DEGLI INTERESSATI ALTRA COPIA DELLA GAZZETTA  
UFFICIALE CON LA PLANIMETRIA DELLA ZONA VINCOLATA, GIUSTA L'ART. 4 DELLA LEGGE SOPRACITATA.  
LA SOPRINTENDENZA COMUNICHERA' AL MINISTERO LA DATA DELLA EFFETTIVA AFFISSIONE DELLA GAZZETTA UFFICIALE  
STESSA.

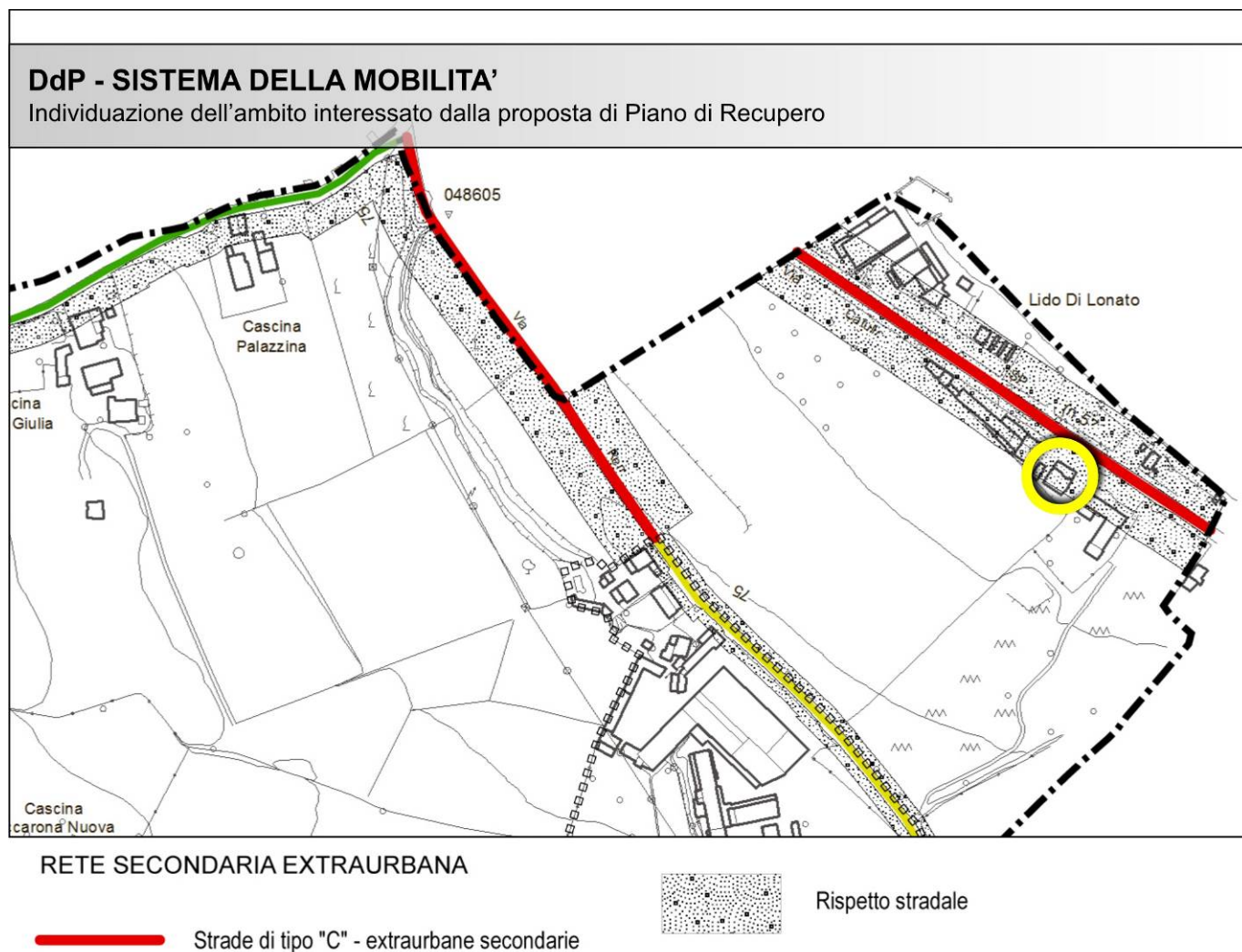
ROMA, ADDI' 1 OTTOBRE 1959.





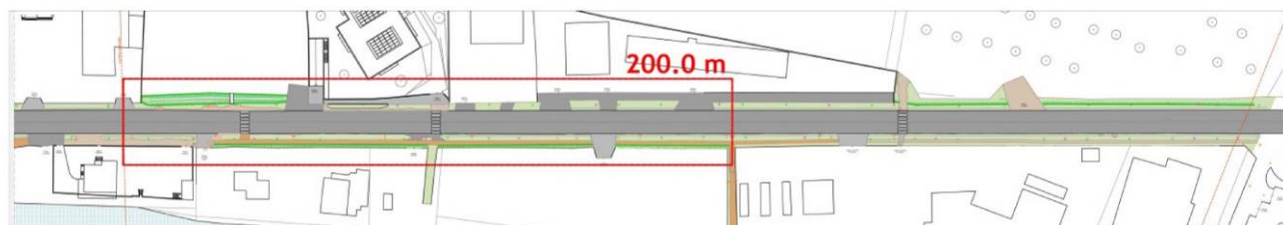
## 4.2 DOCUMENTO DI PIANO – SISTEMA DELLA MOBILITÀ VIGENTE

Dall'analisi della carta del Sistema della Mobilità facente parte del Documento di Piano del PGT vigente emerge, come già anticipato nel paragrafo precedente, la presenza della fascia relativa al rispetto stradale.

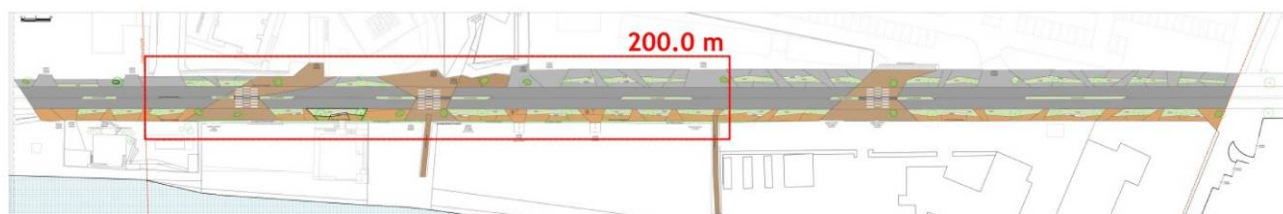


Il progetto proposto di riqualificazione e di rigenerazione urbana del Lido di Lonato d/G prevede, contestualmente alla ridefinizione del volume residenziale, anche la progettazione della strada comunale via Catullo, affrontata e concertata con il comune di Lonato d/G e la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle province di Brescia, Cremona proprio nell'ottica di un intervento di riqualificazione complessiva.

Planimetria Via Catullo – stato di fatto



Planimetria Via Catullo – progetto





Il progetto mira innanzitutto ad un riordino funzionale complessivo partendo dalla strada carrabile che viene mantenuta con la dimensione attuale e con corsie a doppio senso di circolazione ma per la quale viene previsto un limite di velocità di 30 km/h. Il manto è in asfalto, assecondando le esigenze manifestate dall'amministrazione, la larghezza del sedime stradale è di 7,50 m nella quale sono state ricavate nella mezzzeria delle aiuole spartitraffico e delle isole pedonali di 1,00 m di larghezza.

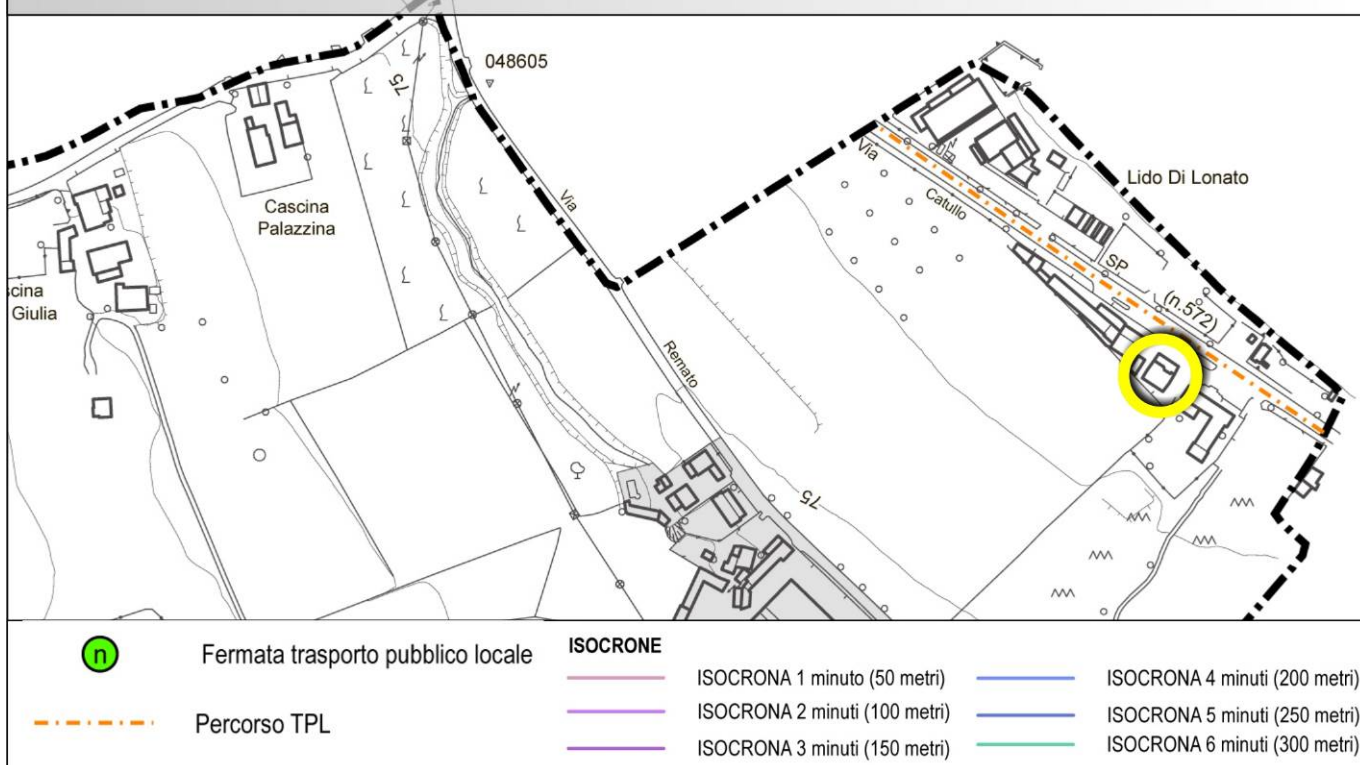


È stata ritracciata sul sedime precedente la pista ciclabile per la quale è stata prevista una larghezza media di 4,00 m all'interno della quale sono state previste delle aiuole di dimensioni differenti che all'occorrenza posso essere attrezzate a panchine. Tali aiuole possono dimorare delle specie vegetali che oltre ad avere un ruolo estetico potrebbero fungere da veri e propri filtri atti a mitigare lo scorrimento del traffico, ancorché lento. La pista ciclabile è stata pensata in sasso lavato a grana piccola pensando che tale materiale avrebbe ben dialogato con l'adiacente spiaggia del Lido. Le aiuole sono previste in acciaio corten così come l'eventuale elemento seduta da ancorare alle aiuole stesse e rifinita nella parte superiore in legno o similari. Gli attraversamenti pedonali vengono mantenuti indicativamente nella posizione attuale e comunque laddove la compresenza di funzioni differenti o la presenza dell'accesso a lago rende necessario l'attraversamento da una parte all'altra della strada. Gli attraversamenti vengono evidenziati con l'ausilio di una colorazione lievemente diversa rispetto al manto stradale con l'obiettivo di evidenziare l'attraversamento stesso. Verso sud viene disegnato ex novo il percorso pedonale, ricavato tra il sedime stradale e le proprietà poste a sud e confinanti con la via Catullo, la cui sezione va da un minimo di 3,00 m ad un massimo di 6,00 m. Il percorso è caratterizzato dalla presenza di aiuole dalle stesse caratteristiche di quelle presenti nella ciclabile ma posizionate centralmente in modo tale da consentire una percorribilità più libera e articolata del percorso stesso e consentendo la seduta in corrispondenza delle aiuole sia guardando verso l'Abazia di Maguzzano, verso le colline a sud, che a nord verso il lago. La pavimentazione viene prevista in lastre di cemento colore grigio chiaro dalle forme differenti che ricalcano idealmente i "coni ottici" prodotti dalle fioriere.



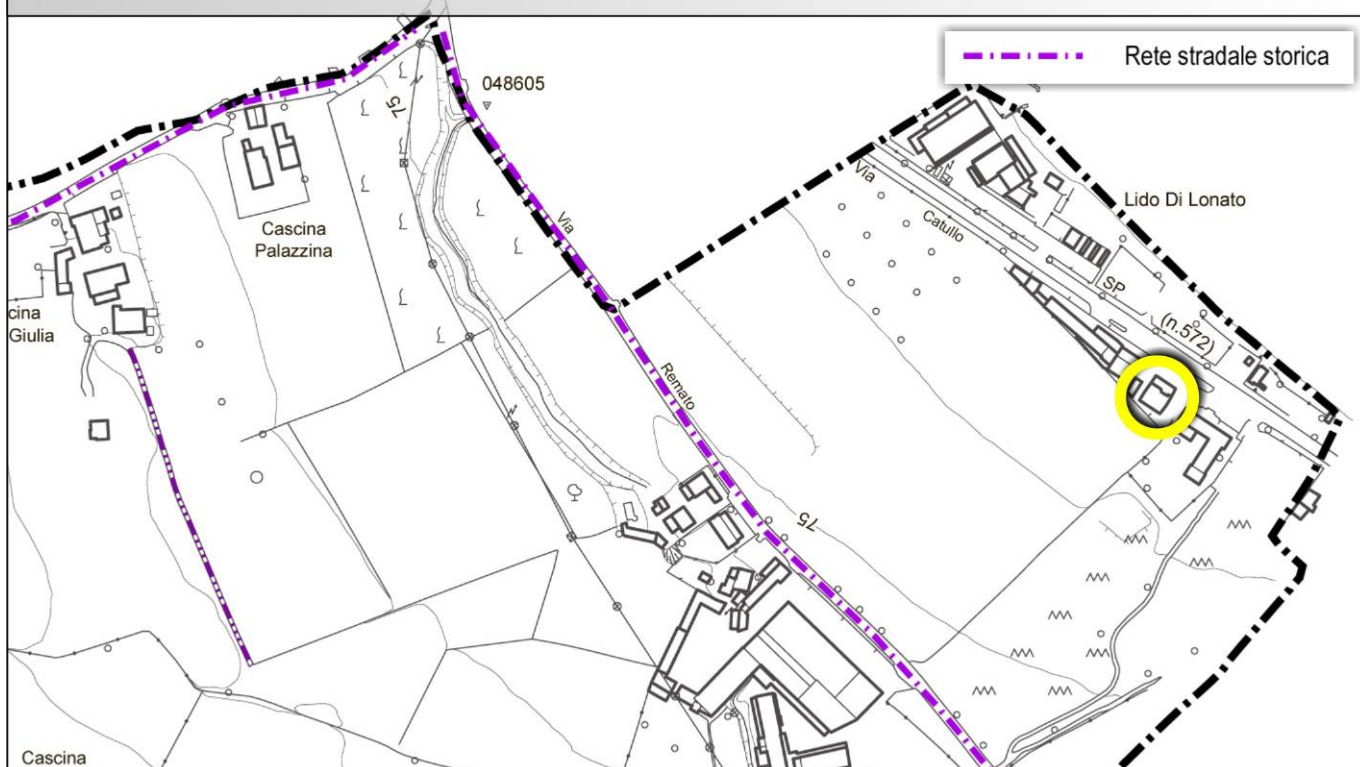
## DdP - TRASPORTO PUBBLICO LOCALE E ACCESSIBILITA' PEDONALE ALLE FERMATE

Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di Piano di Recupero



## DdP - PERCORSI DI FRUIZIONE

Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di Piano di Recupero





### 4.3 ANALISI PAESISTICA

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

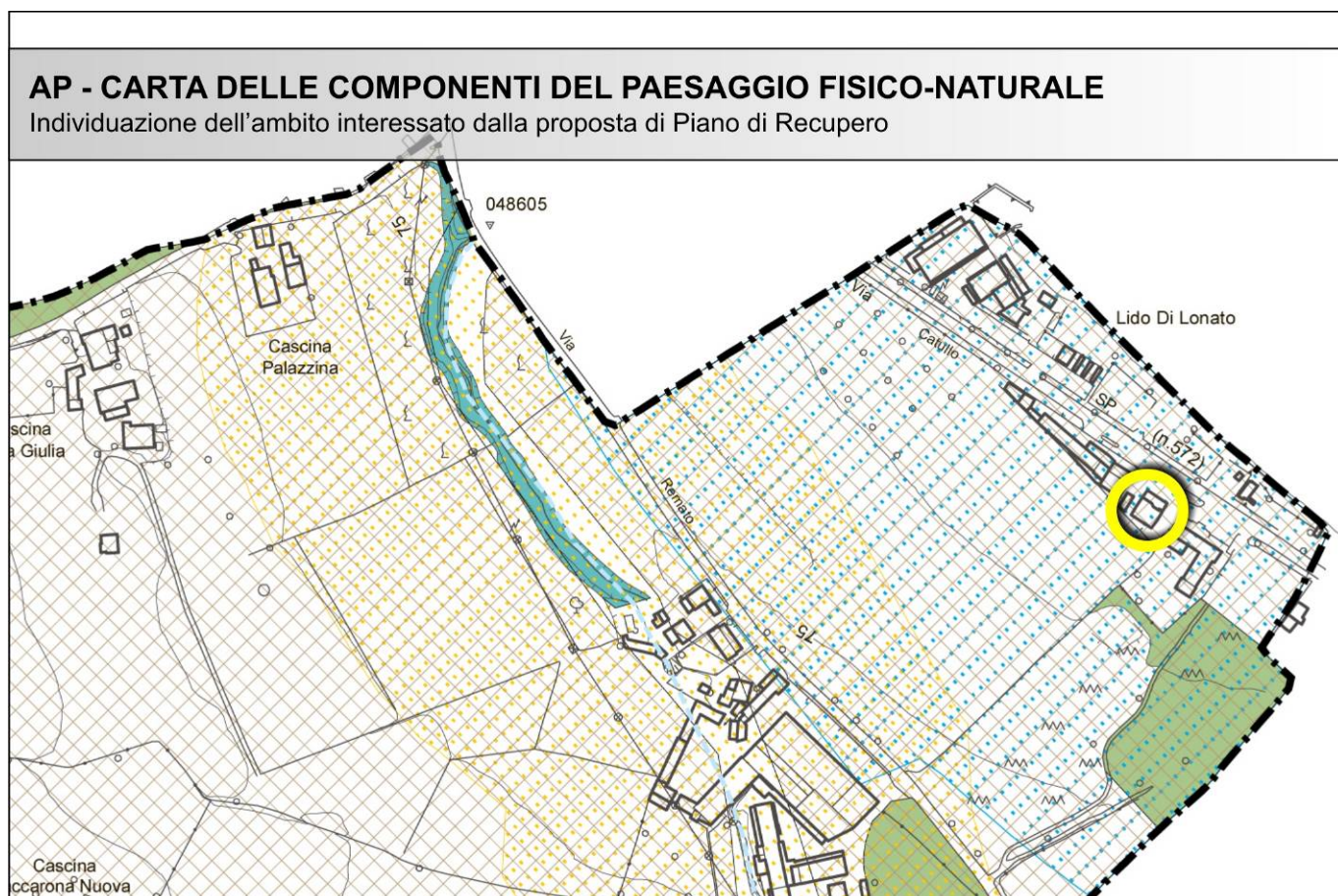
Il Piano Paesistico Comunale è parte fondamentale ed integrante del quadro ricognitivo del Documento di Piano, primo elemento del Piano di Governo del Territorio: la figura di questa analisi, il suo ruolo e il suo impianto derivano dall'insieme di prescrizioni espresse nelle Norme di Attuazione del Piano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

#### ✓ CARTA DELLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO-NATURALE

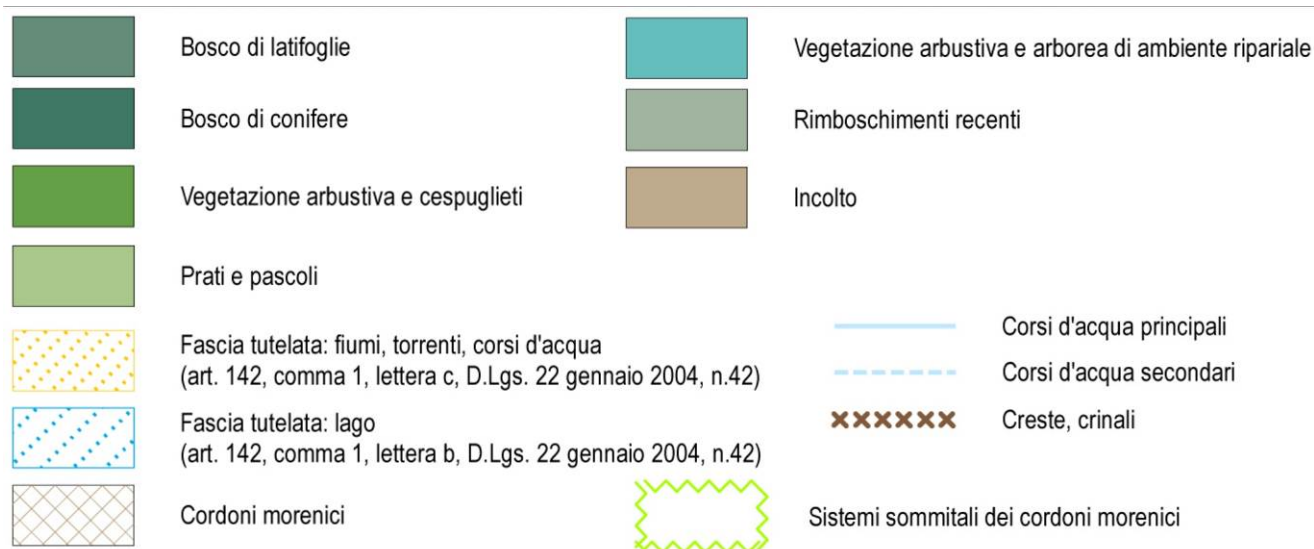
Il quadro del paesaggio fisico naturale prende in considerazione le aree del territorio che conservano gli elementi naturali presenti nel territorio comunale: sono aree paesisticamente meritevoli per un intrinseco valore dei suoli e costituiscono il patrimonio ambientale locale. Tuttavia l'attribuzione di un valore paesistico elevato, oltre a dipendere dalla qualità dell'elemento naturale in sé è legata imprescindibilmente anche al contesto di riferimento: usualmente si valorizzano maggiormente le zone appartenenti a tipologie di paesaggio omogeneamente raggruppate per spazi contigui più o meno vasti e, analogamente, si attribuiscono classi di sensibilità elevate alle componenti fisiche e naturali in grado di restituire il reale valore ecologico ed ambientale del territorio in esame.

Diversamente, in considerazione dell'interazione dell'elemento umano con gli elementi naturali, è necessario addurre considerazioni differenti per la successiva valutazione del paesaggio, specialmente quando la componente naturale occupa spazi ridotti e/o ricompresi in contesti più antropizzati (agricoli o urbanizzati).

L'area analizzata nella presente Relazione è totalmente inclusa nella Fascia tutela: lago (Art. 142, comma 1, lettera b, D.Lgs 22/01/2004, n. 42) e Cordoni morenici.

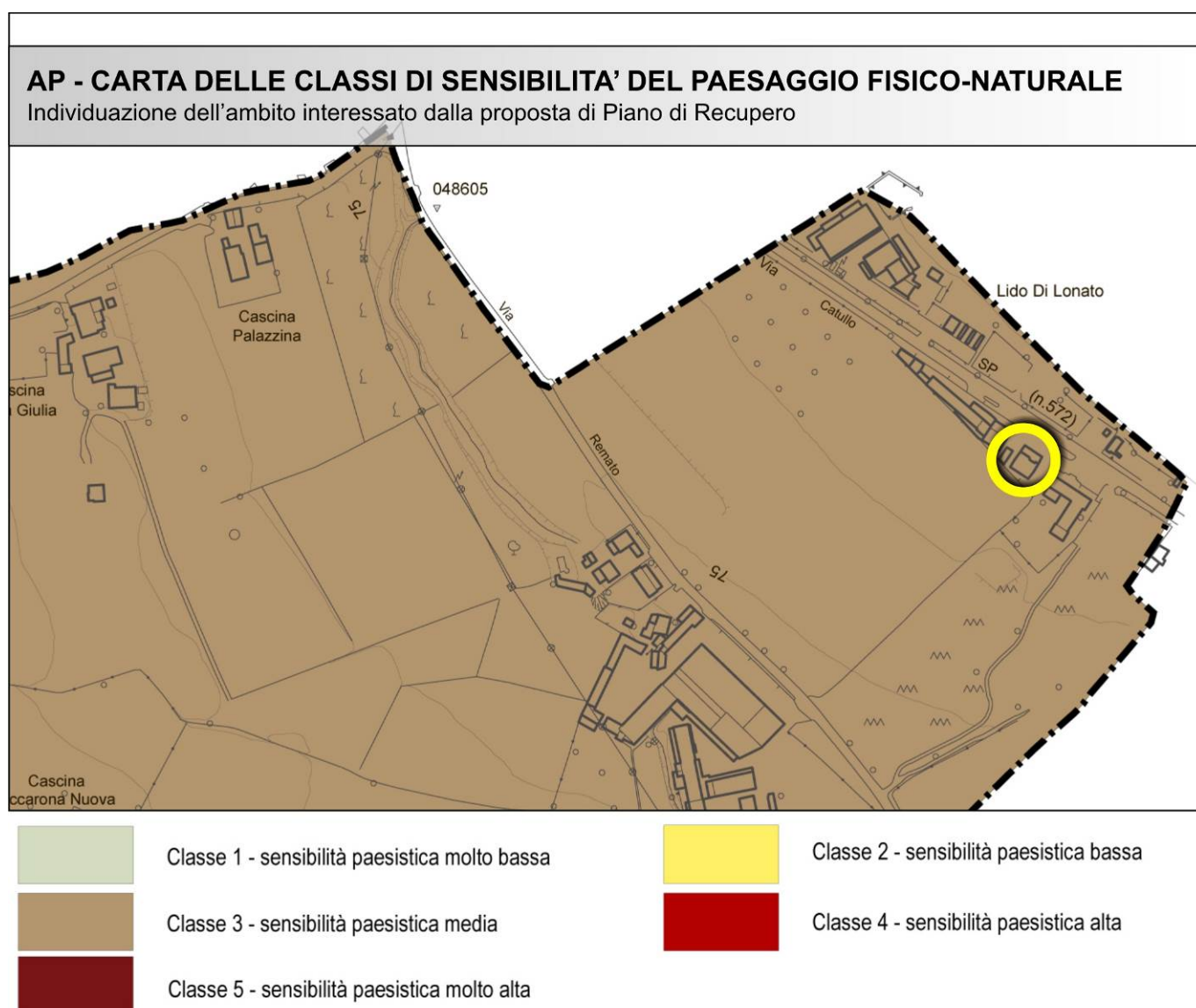






✓ **CLASSI DI SENSIBILITÀ DEL PAESAGGIO FISICO-NATURALE**

L'elaborato cartografico in analisi include le aree oggetto del presente studio in Classe 3 – sensibilità paesistica media.

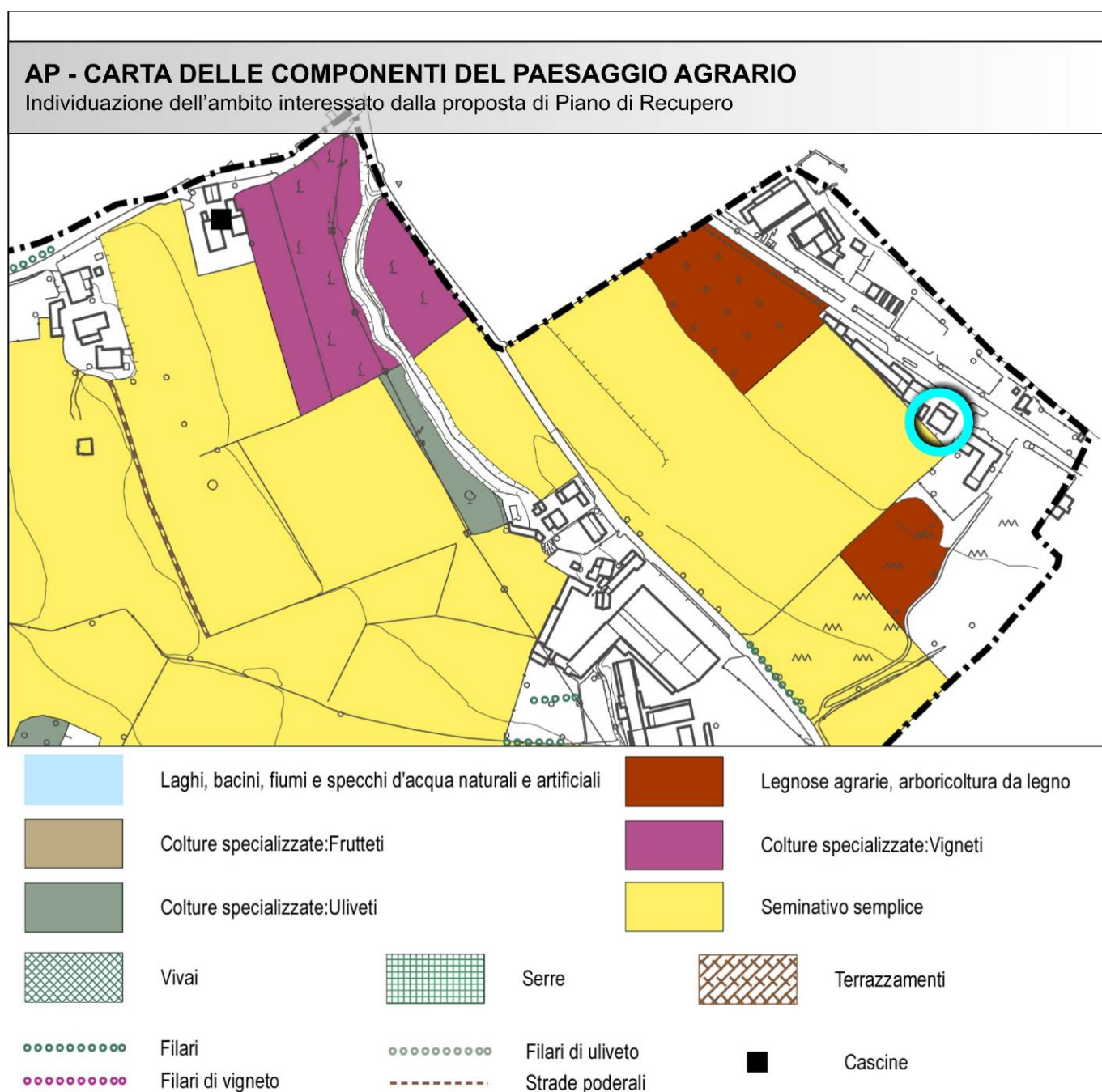




## ✓ CARTA DELLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO

L'ambito agricolo del comune di Lonato rispecchia la tipicità del territorio che caratterizza la pianura bresciana, con cascine e terreni divisi da fossi irrigatori spesso costeggiati da filari di alberi che donano al paesaggio un'immagine complessivamente piacevole. Nonostante il forte sviluppo edilizio avvenuto soprattutto a ovest del centro urbano e in particolare lungo le principali infrastrutture viabilistiche, si è riusciti a mantenere e salvaguardare quanto possibile dell'effettiva vocazione agricola dell'area. Difatti la zona ovest risulta essere la più pianeggiante e pertanto la meglio sfruttata dal punto di vista rurale. Gran parte del territorio collinare è comunque il risultato di effettive trasformazioni operate dall'uomo nel corso dei secoli per rendere le terre le più produttive possibile. La zona a sud, dove i pendii sono più dolci infatti è stata la più soggetta a tali interventi di sistemazione. In alcuni punti infatti è ben visibile come i terreni coltivati seguano l'andamento dei rilievi, il bosco a sua volta è stato risparmiato solo dove non era possibile coltivare. A nord sono numerose le coltivazioni specializzate quali l'olivo e la vite. Mentre a sud sono prevalenti i campi destinati a seminativo quali l'orzo, il frumento e il mais. Sono presenti anche numerosi vivai, situati soprattutto lungo la SS 11.

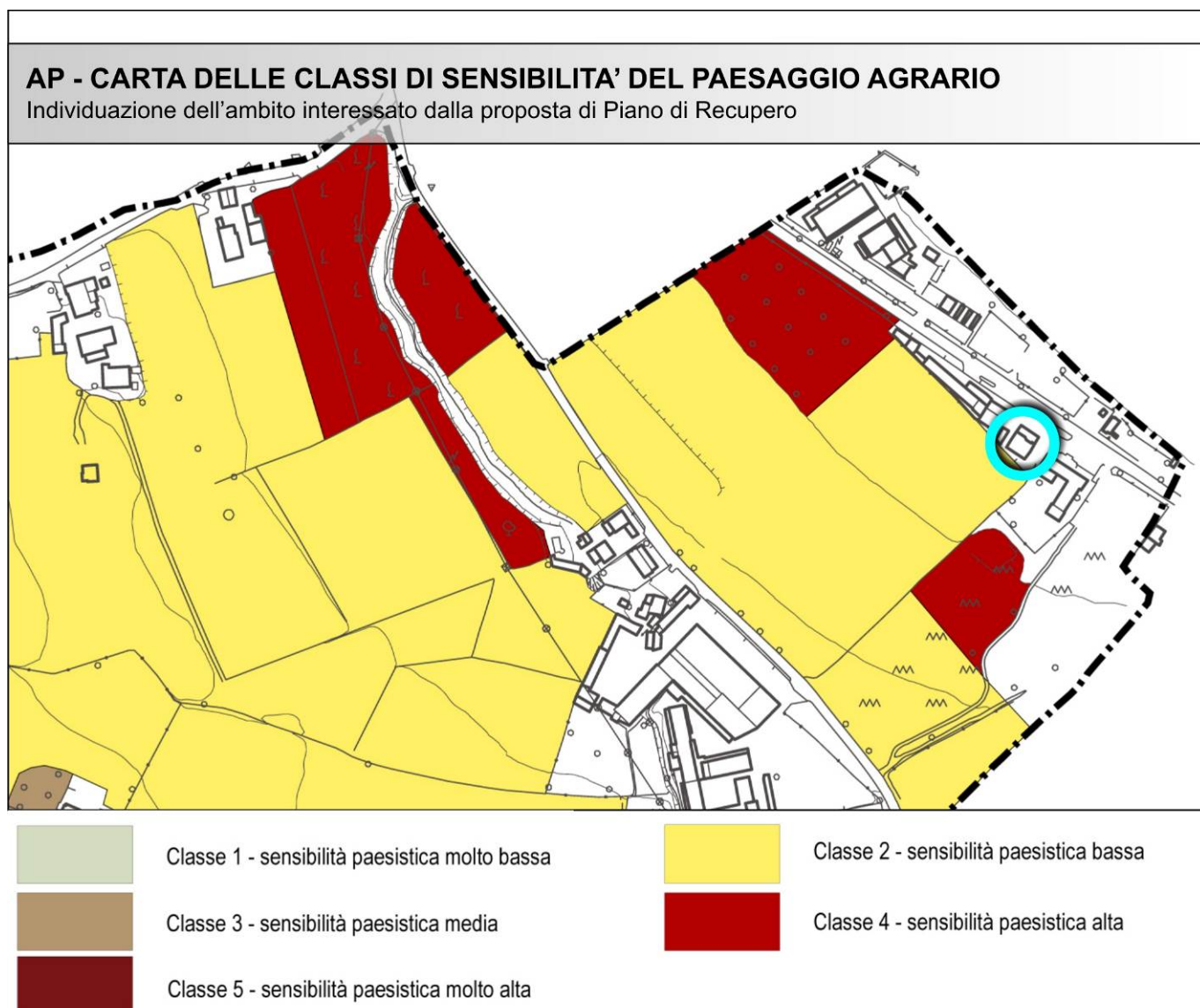
La Carta delle componenti del paesaggio agrario per l'area in analisi non assegna alcuna classificazione.





✓ **CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ DEL PAESAGGIO AGRARIO**

La Carta delle classi di sensibilità del paesaggio agrario per l'area in analisi non assegnata alcuna classificazione.



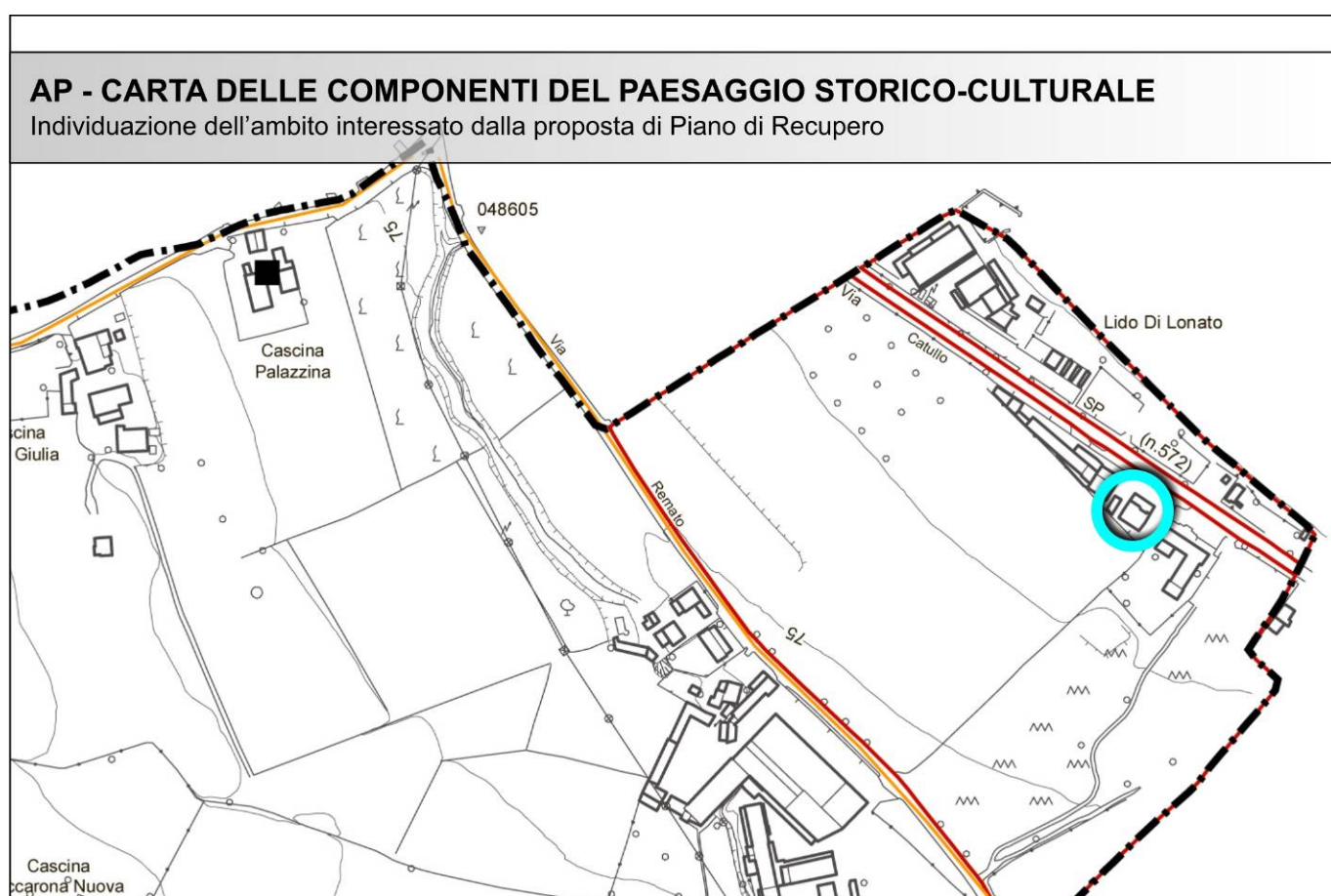
✓ **CARTA DELLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO-CULTURALE**

Lonato è un comune ricco di beni storici e architettonici simbolo delle numerose e tormentate vicende che lo hanno reso protagonista rispetto ai comuni limitrofi e in più casi rispetto agli avvenimenti importanti della storia bresciana. Vanta di un borgo antico ben conservato che racchiude un notevole numero di edifici di vario interesse che raccontano di questo territorio. Nel corso degli ultimi due secoli sono stati rinvenuti numerosi reperti archeologici dell'era Paleolitica ed altri risalenti invece al 1800-1500 a.c. che testimoniano la presenza di una sviluppata civiltà agricola insediatasi precisamente nelle zone di Polecra, Recciago e Lavagnone. Dal VI sec a.c. al I sec d.c., è la volta invece del popolo celtico decisamente più ingegnoso è più avanzato in materia di bonifica dei terreni. Sono numerosi i borghi e i nuclei storici che riflettono questa vera vocazione del territorio lonatense, da sempre legato alla produzione agricola e pastorale grazie alle caratteristiche geologiche del suo suolo, alla buona esposizione e alla ricchezza d'acqua adatto cioè a diversi tipi di coltivazioni e allevamento (ad esempio Fossa, Cominello, Malocco, Bettola, Campagna, Barcuzzi, Brodena, Centenaro). L'insediamento originario, ovvero quello di Sedena, sorse su una strada militare lungo la quale venne eretta anche la prima pieve dedicata a S. Zeno. Trattandosi però di un territorio ampio e di facile accesso alla via padana che conduce al mare, è sempre stato oggetto di frequenti



incursioni barbariche, pertanto intorno al 1300 si decise di riedificare il paese in una posizione più salubre e difendibile. L'attuale centro storico di Lonato si compone della rocca e del borgo medievale chiamato "cittadella" che segue l'andamento del colle e si sviluppa tuttora secondo due vie principali d'ingresso al paese: via Tarello (con andamento nord-sud) e Corso Garibaldi (con andamento est-ovest). A partire dal XIV sec. questo comune inizia ad essere conteso da tutte le più importanti famiglie del nord Italia, dai Gonzaga ai Visconti, proprio per la sua posizione strategica e la sua fortunata collocazione lungo una delle vie commerciali principali tra Lombardia e Veneto. Il periodo più vivace sia da un punto di vista economico che artistico e culturale ha però inizio nel 1516 con la Repubblica veneta che dominò qui per ben tre secoli, ovvero fino all'arrivo di Napoleone a seguito del quale entra a far parte della Repubblica cisalpina prima e del Regno Lombardo Veneto dopo il congresso di Vienna. Nel 1859 il comune di Lonato e in particolare le zone di Esenta, Brodena, S. Tommaso, Centenaro, Castel Venzago sono investite da uno dei passaggi decisivi del Risorgimento Italiano. Proprio qui durante la battaglia di san Martino e Solferino le truppe franco-piemontesi liberarono il territorio bresciano dal dominio austriaco.

Le aree d'intervento sono soggette ai disposti di cui al Decreto Legislativo 42/04, art. 136, comma 1, lettere c, d – Beni Vincolati.



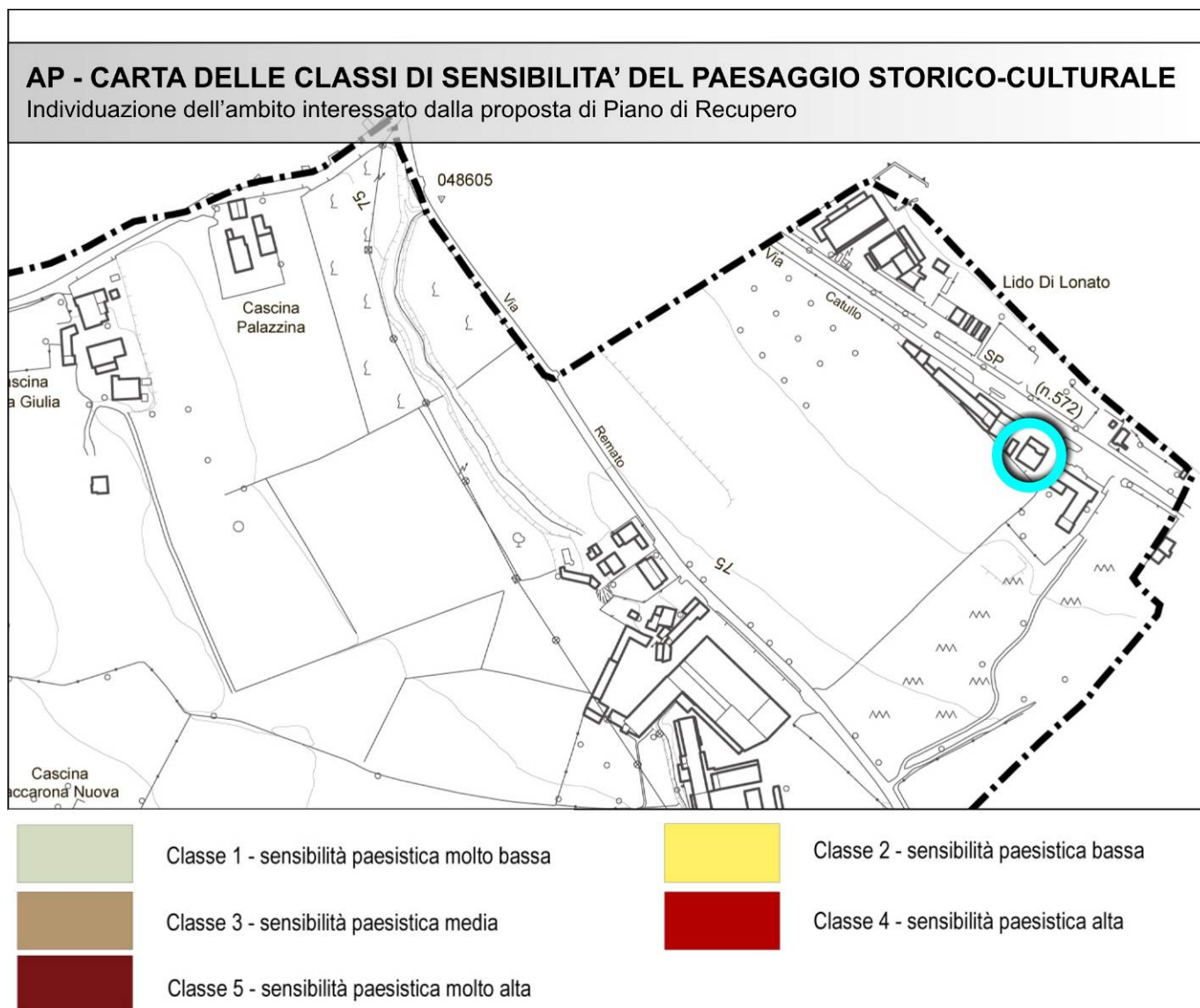
#### Beni storico-architettonici

- |  |                                  |  |   |
|--|----------------------------------|--|---|
|  | Rete stradale storica principale |  | Beni vincolati dal D.Lgs. 42/04, artt.10, 11, 12  |
|  | Rete ferroviaria storica         |  | Beni individuati dal P.T.C.P.   |
|  | Santella                         |  | Beni di interesse locale  |
|  | Ponte                            |  | Beni vincolati dal D.Lgs. 42/04 art.136, comma 1, lettera c, d  |
|  | Cascine                          |  | Zone sottoposte a vincolo archeologico (art. 142, comma 1, lettera m, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) |
|  |                                  |  | Aree di interesse archeologico  |



✓ **CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ DEL PAESAGGIO STORICO-CULTURALE**

La Carta delle classi di sensibilità del paesaggio storico-culturale per l'area in analisi non assegnata alcuna classificazione.

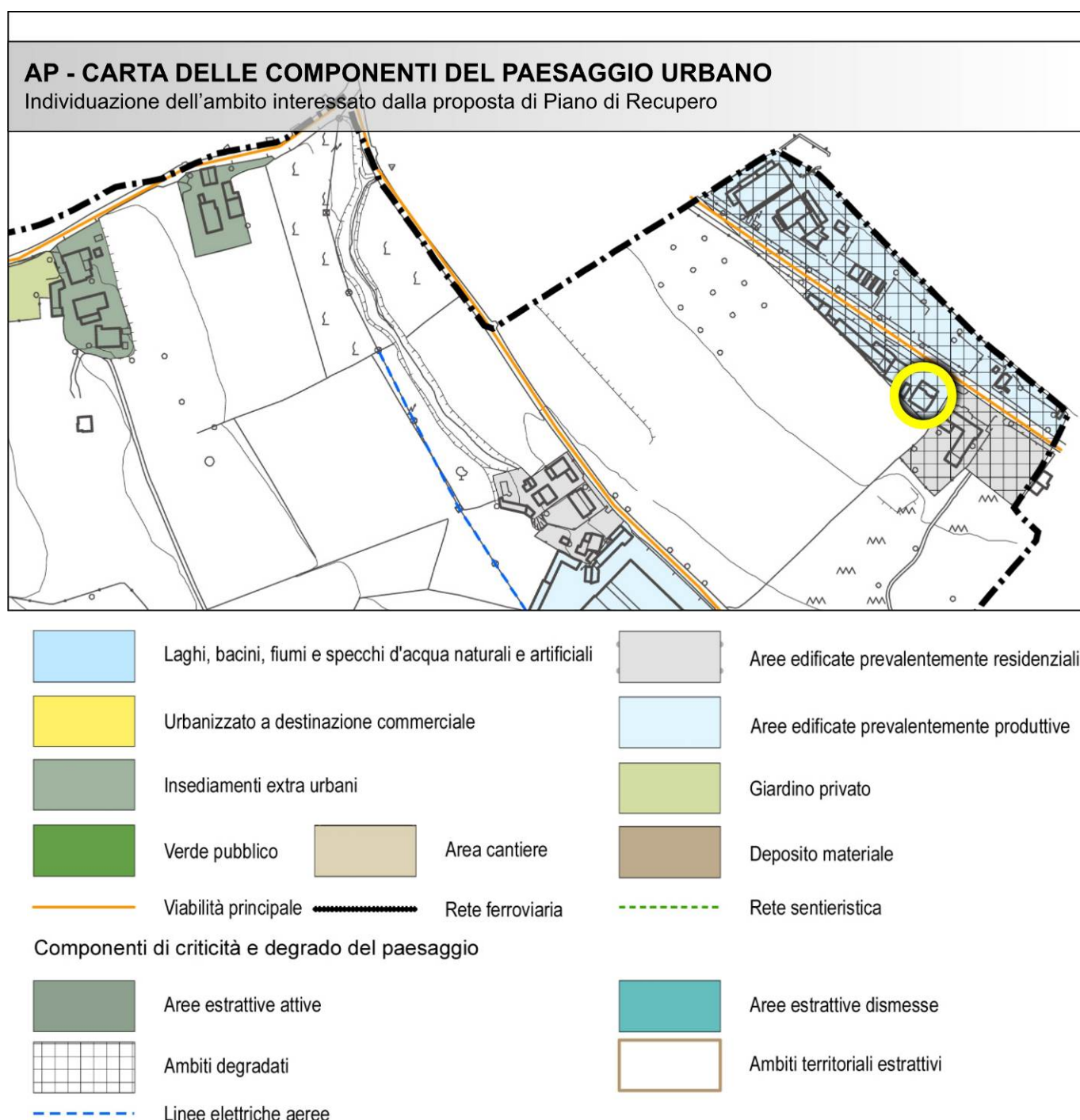


✓ **CARTA DELLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO**

A differenza di quanto avviene per gli ambiti che compongono il quadro del paesaggio fisico-naturale ed agrario, le componenti del paesaggio urbano segnalano in modo inequivocabile la presenza del fattore antropico: l'organizzazione del paesaggio appare chiaramente modellata a favore dell'elemento umano per un utilizzo funzionale e razionale. Lonato nonostante la sua notevole dimensione superficiale è riuscito a mantenere e a concentrare le sue maggiori espansioni attorno al suo principale centro storico e lungo le infrastrutture viabilistiche principali, quali l'autostrada A4, la linea ferroviaria Milano-Venezia e le strade statali n.567, n.668 e n.11. Per tanto non si è ancora verificata la vera crisi tra sistema urbano e agricolo, dovuto alla crescita edilizia incontrollata (il cosiddetto fenomeno dello sprawl urbano), grazie alla riconosciuta vocazione agricola del territorio da parte dell'Amministrazione Comunale. A differenza di quanto avvenuto in particolare nei comuni di Desenzano e Padenghe, le ambite zone di villeggiature con vista panoramica sul Lago di Garda non sono ancora esplose e pertanto bisogna cercare di salvaguardare quanto possibile le aree più soggette all'uso privatistico di questo bene d'interesse comune. I numerosi nuclei agricoli sparsi per il territorio, sono riusciti a mantenere immutate le immagini e i profili più rappresentativi del paesaggio lonatense. Il paesaggio urbano non è però descritto solo dai manufatti



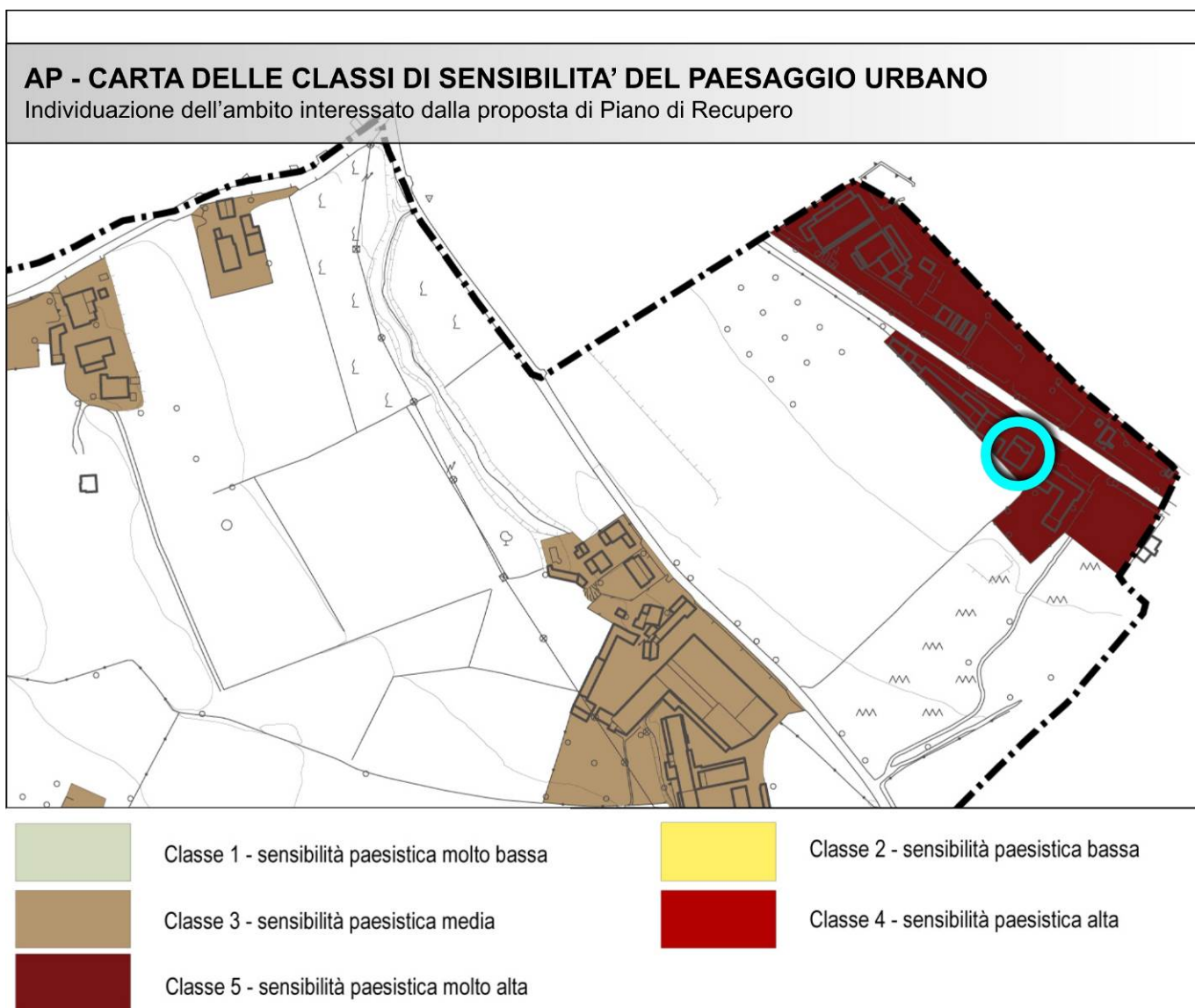
edilizi e infrastrutture per la viabilità, ma da tutta la rete di servizi che si appoggia al territorio, quali ad esempio le linee elettriche di media e alta tensione collocati in superficie. In un territorio pianeggiante come quello di Lonato, tali strutture si impongono e dominano rispetto al paesaggio circostante generando un complessivo disturbo nell'osservazione. In particolare nella zona a sud-ovest viene restituita un'immagine della regione agricola molto compromessa proprio per la presenza dei numerosi tralicci e degli incroci di rete. Altri ambiti degradati che sono stati presi in considerazione nelle tavole del piano paesistico si riferiscono alle aree destinate a cava ed in particolare quelle localizzate ad est della SS567 del Benaco, all'area nei pressi della discoteca e del cinema multisala e nei dintorni del centro commerciale, nonché il polo industriale collocato nella zona occidentale del Comune collocata tra la ferrovia e l'autostrada A4. Un'ulteriore zona degradata ma paesisticamente molto caratteristica, perché collocata sulla sommità di una collina, è la vecchia pista da motocross. Nella zona nord tra la Chiesa di San Zeno e la Chiesa di San. Martino è stato inserito il nuovo complesso missionario come degrado in quanto interrompe il cono visivo verso il nucleo storico di Lonato. L'ambito di Piano di Recupero è totalmente classificato come Aree edificate prevalentemente produttive ed Ambiti degradati.





✓ **CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ DEL PAESAGGIO URBANO**

L'elaborato in analisi include le aree oggetto del presente studio in Classe 5 – sensibilità paesistica molto alta.



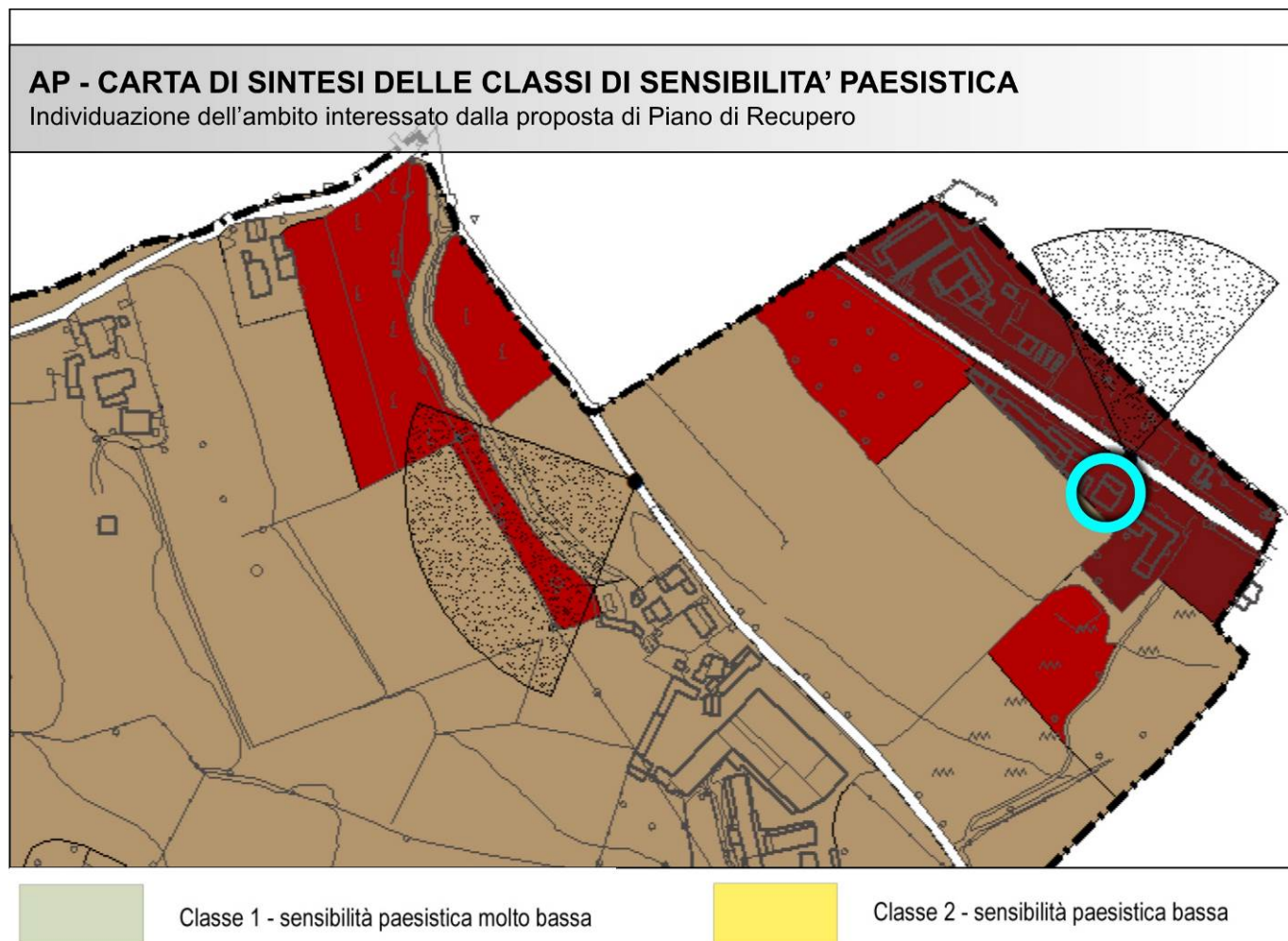
✓ **CARTA DI SINTESI DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA**

Il passaggio fra lo studio del paesaggio sintetizzato e rappresentato attraverso la scomposizione strutturale dei sistemi di componenti (naturali, agrarie, ...) e l'attribuzione finale di classi di sensibilità paesistica prevede necessariamente uno studio intermedio in cui ogni ambito che compone il mosaico territoriale viene valutato dal punto di vista qualitativo: come già accennato in precedenza, l'interazione fra componenti da luogo a macro aree definibili come ambiti percettivi in cui si riscontra un'uniformità di paesaggio e dunque di sensibilità anche e soprattutto in luogo della varietà di elementi presenti. Senza ripetere ulteriormente il concetto, è comunque importante dare riscontro di questa molteplicità di componenti all'interno dell'analisi transitoria che porterà alle valutazioni finali: pertanto, attraverso una cartografia mirata alla restituzione delle valutazioni preliminari di ogni singola componente si effettua l'attribuzione a ciascuna di uno specifico valore, non ancora rivisto e ridimensionato in funzione dell'inserimento all'interno del contesto generale a cui la componente appartiene. A supporto della zonizzazione paesistica territoriale finale, tali giudizi preliminari trovano mezzo di rivalutazione attraverso l'individuazione di punti panoramici, significativi e dei rispettivi ambiti di percezione del paesaggio. Dal punto di vista grafico, tali punti di vista vengono rappresentati come coni ottici, integrando l'identificazione puntuale con la

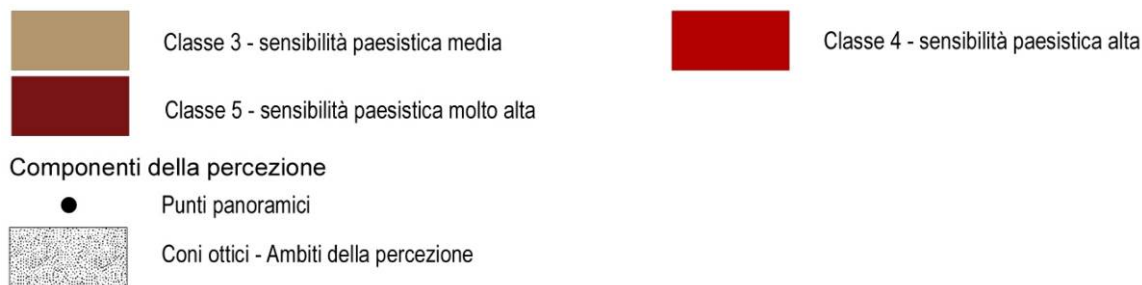


rappresentazione dell'ampiezza della visuale. In cartografia la componente oggettiva (l'ampiezza) della rappresentazione viene sostituita da una inevitabilmente simbolica, il raggio, che in realtà sarebbe quantitativamente indefinito. La presenza di coni ottici di ampiezza 360° è data dalla morfologia del territorio, in quanto zone aperte pianeggianti o elementi rilevati (quali ad esempio i cavalcavia) permettono una visione completamente libera da ostacoli. Questi punti - significativi in quanto luoghi chiave per la lettura del sistema ambientale e supportati dalla maglia delle percorrenze insistenti sul territorio che hanno efficacia effettiva per la fruibilità del paesaggio - permettono di rivedere il grado di sensibilità paesistica ed ambientale globale e il valore, aggiunto o ridotto, che ogni singolo ambito riflette sul contesto immediatamente limitrofo. Il fine di questa sintesi sta nella possibilità di poter rivalutare gli spazi che si interpongono tra il punto di osservazione e il quadro panoramico, determinando a seconda dei casi la variazione o la conferma delle classi di sensibilità paesistica precedentemente individuate: le classi precedentemente assegnate, infatti, consideravano la componente in sé, mentre la valutazione "vedutistica" prende in esame ambiti di territorio indipendentemente dagli elementi presenti; l'analisi iniziale è dunque seguita da una sorta di valutazione a doppia via, che troverà compimento nelle classi finali della tavola successiva. L'assenza dei coni ottici non significa comunque una scarsa qualità percettiva degli ambiti: ad esempio un nucleo antico non ha ampie visuali al suo interno ma solo dalle aree aperte circostanti, ma spesso gli elementi di pregio del centro storico sono fisicamente molto vicini al fruitore, che dunque li percepisce in maniera diversa e – talvolta – più "concreta". Complessivamente, i punti panoramici, gli ambiti della percezione del paesaggio ed il sistema della viabilità determinano la riqualificazione del territorio in classi di sensibilità paesistica distinte per macro ambiti omogenei, che saranno espressi dalle classi finali di sensibilità paesistica.

L'elaborato denominato carta di sintesi delle classi di sensibilità paesistica classifica le aree analizzate nella presente Relazione come Classe 5 – sensibilità paesistica molto alta.





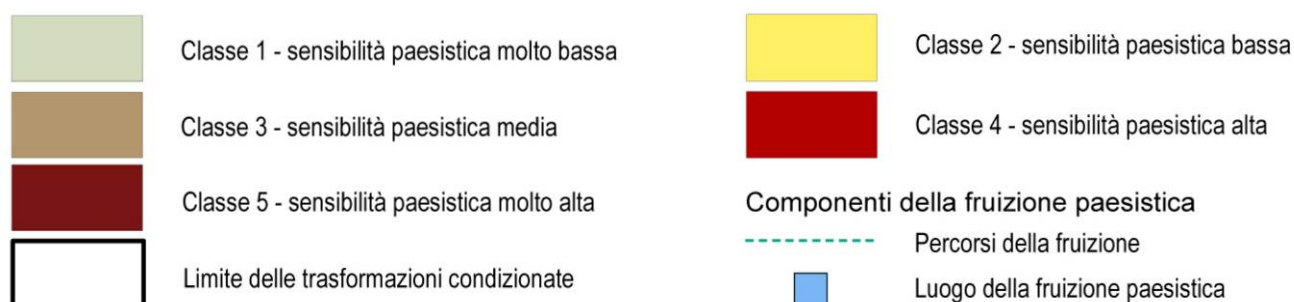


#### ✓ CARTA DELLE CLASSI FINALI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

Attraverso l'analisi dedotta dalla sintesi delle classi, vengono infine restituite le valutazioni paesistiche finali in un'unica rappresentazione cartografica con la quale si conclude l'iter analitico-valutativo del Piano Paesistico Comunale. Le classi di sensibilità paesistica sono state sintetizzate mediante opportune correzioni dei perimetri delle classi precedentemente individuate, al fine di definire ambiti omogenei e compatti: a partire quindi dal grado più basso, attribuito alla classe 1, è stato valutato l'intero territorio. All'ambito oggetto di Piano di Recupero l'Analisi Paesistica comunale assegna la classe finale di sensibilità paesistica: CLASSE 5 – SENSIBILITÀ PAESISTICA MOLTO ALTA.

L'allegato A01AP – Relazione definisce la classe 5 come di seguito riportato:

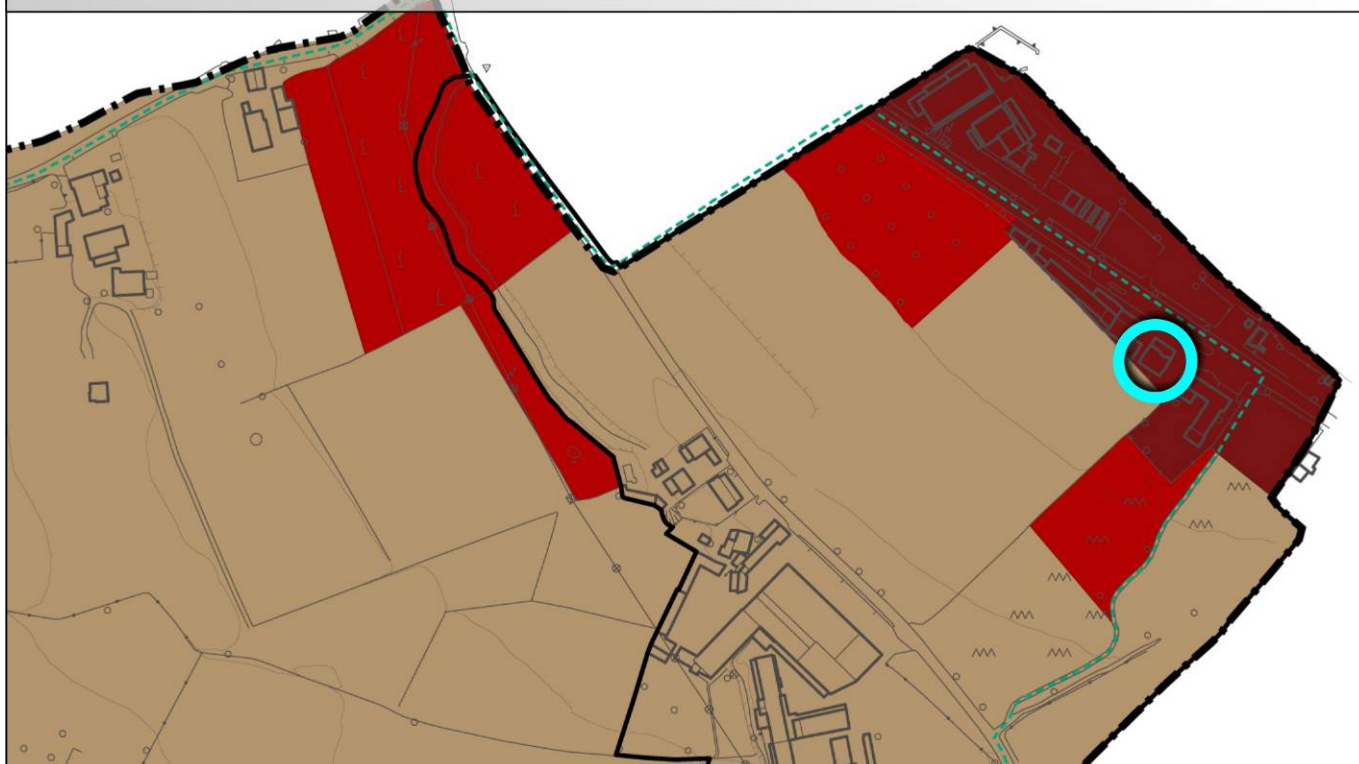
*"Componenti emergenti di valore eccezionale rispetto all'intorno locale e sovralocale, che acquistano un valore preponderante all'interno dell'ambito territoriale di riferimento in virtù di un elevato valore naturalistico o architettonico o per via di una posizione dominante molto evidente. Internamente all'ambito territoriale, si è riservata classe di sensibilità paesistica molto alta alla parte più significativa del centro storico di Lonato il perimetro così ottenuto ingloba gli edifici di maggior interesse e di notevole pregio quali il Duomo, la Torre Civica e sullo sfondo la Rocca con il Castello. Non a caso questi tre elementi, insieme agli edifici che li circondano, sono stati scelti e tutelati maggiormente rispetto agli altri, essi sono posizionati su un'asse tale che da ogni direzione si provenga appaiono alla vista a rappresentanza del Comune di Lonato. La stessa classe è stata riservata al Castello di Drugolo con le sue pertinenze. Questi elementi presi in considerazione sono inoltre significativi da un punto di vista storico e dal forte richiamo culturale, sono anche ubicati in una posizione predominante rispetto l'intorno."*





## AP - CARTA DELLE CLASSI FINALI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di Piano di Recupero



### 4.4 STUDIO GEOLOGICO COMUNALE

Il Comune di Lonato del Garda è dotato della "Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio", redatto ai sensi dell'art. 25 della L.R. 12/05 e secondo la D.G.R. 8/7374 del 28/05/2008. Si riportano di seguito, in estratto, le disposizioni relative alle classi di fattibilità geologica del territorio comunale, desunte dalla relazione dello studio geologico vigente che interessano l'area di cui al Piano di Recupero (classi di fattibilità geologica 3c, 2a, 2c).

#### "CLASSE 3 - FATTIBILITA' 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.*

[...]



### 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.

[...]

### CLASSE 2 - FATTIBILITA' 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.

[...]



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.

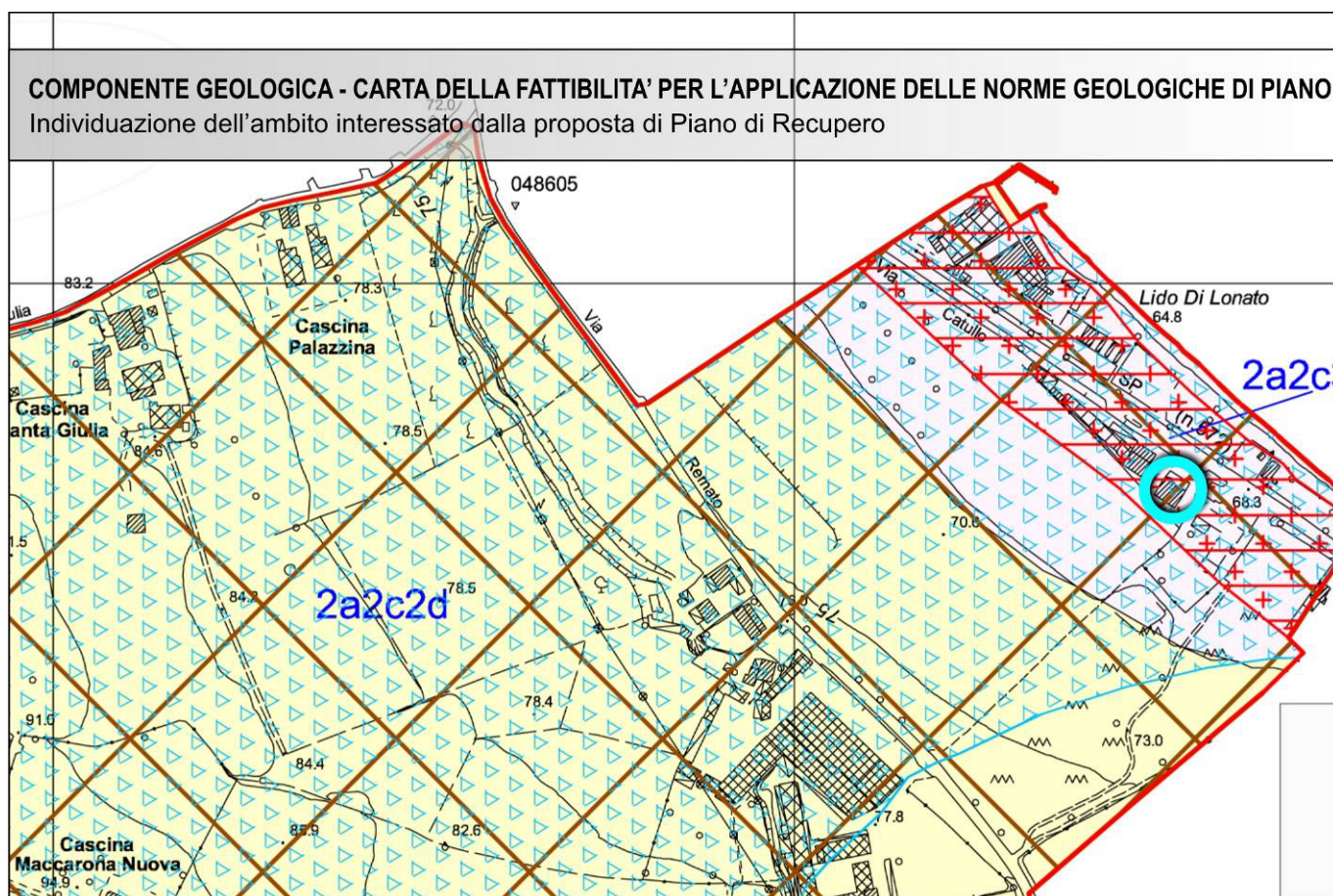
Si raccomanda, a tal fine, di non modificare il naturale scorrimento delle acque meteoriche e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiali, al fine di non alterare l'equilibrio naturale dei pendii.

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.

[...]






### 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.

### 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 litostratigrafiche a buone caratteristiche geotecniche, comporta l'annullamento dei potenziali fenomeni di amplificazione sismica dovuti sia ai cedimenti che alla potenziale liquefacibilità dei terreni.

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





Le aree oggetto di intervento NON sono interessate dalla presenza né di corsi d'acqua né dalle relative fasce di rispetto.





	Corso d'acqua appartenente al reticolo idrografico principale (D.G.R. 7/13950 del 01/08/2003 all. A).		
	Corso d'acqua appartenente al reticolo idrografico minore di competenza comunale (D.G.R. 7/13950 del 01/08/2003 all. B).		
	Corso d'acqua appartenente al reticolo idrografico minore di competenza comunale (D.G.R. 7/13950 del 01/08/2003 all. B) con alveo e/o sponde artificiali.		
	Corso d'acqua appartenente al reticolo idrografico minore poco marcato.		Sorgente.
	Corso d'acqua appartenente al reticolo idrografico minore di competenza consortile (DGR 7/20552 del 11/02/2005) (in viola: tratto con alveo artificiale - canaletta in prefabbricato)		Lagheti.
	Corso d'acqua segnalato nella cartografia ufficiale e/o catastale e non più rilevato sul terreno.		Zone Umide.
	Tratto di corso d'acqua intubato (tratteggiato: tratti di rete fognaria).		Lagheti di cava.
	Punto critico della rete idrografica per insufficienza della sezione dell'alveo e/o dei tratti intubati.		Aree esondabili.
	Tratto di corso d'acqua critico per insufficienza della sezione dell'alveo.		
	Tratto di corso d'acqua con situazioni di degrado dell'alveo e/o delle sponde per mancanza di manutenzione.		
	Punto critico della rete idrografica per accumulo di materiale lungo le sponde e/o in alveo che può ostacolare il deflusso delle acque di piena.		

#### 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"		



#### 4.5 RETE ECOLOGICA COMUNALE

La pianificazione delle reti ecologiche si pone come obiettivo prioritario quello di fornire agli ecosistemi residui in paesaggi frammentati le condizioni necessarie a mantenere in essi la vitalità in tempi lunghi di popolazioni e specie, con effetti anche a livelli ecologici superiori.

Dall'inizio degli anni '90 il Consiglio d'Europa è impegnato nell'attuazione di una strategia comune in difesa della diversità biologica e dei paesaggi. Nell'elaborazione di questa strategia si è assistito ad una vera e propria rivoluzione nel modo di intendere la politica della natura in un ambiente a forte antropizzazione.

Si è, infatti, abbandonata la tradizionale concezione della tutela della natura per "isole" adottando una concezione della valorizzazione della natura per "reti ecologiche" con una logica "reticolare".

Per "rete ecologica" si intende un sistema interconnesso di unità ecosistemiche, al cui interno si riconoscono numerosi elementi territoriali con funzioni diverse. Tale interconnessione, solo di rado e per limitate estensioni di territorio, è esistente mentre nella maggior parte dei casi è solo potenziale, da realizzare attraverso specifiche strategie di ripristino ambientale.

Risulta importante riconoscere ed, eventualmente, ricreare le connessioni naturali al fine di limitare il processo di frammentazione ambientale. Esso interviene su una preesistente eterogeneità naturale portando alla giustapposizione di tipologie ecosistemiche, di tipo naturale, seminaturale ed artificiale, differenti strutturalmente e funzionalmente tra loro.

Costituendo una gravissima minaccia alla biodiversità ecologica è un processo in fase di accelerazione esponenziale a livello globale. Si sovrappone ad altri disturbi antropogenici influenzando i movimenti degli individui e la loro presenza, abbondanza e persistenza con ricadute a livello di comunità e di ecosistema.

Obiettivo di una rete ecologica tradizionale è quello di offrire alle popolazioni di specie mobili (quindi soprattutto animali) che concorrono alla biodiversità la possibilità di scambiare individui e geni tra unità di habitat tra loro spazialmente distinte.

In particolare, l'intento deve essere quello di offrire un substrato polivalente alla tutela dell'ambiente e ad uno sviluppo sostenibile del territorio.

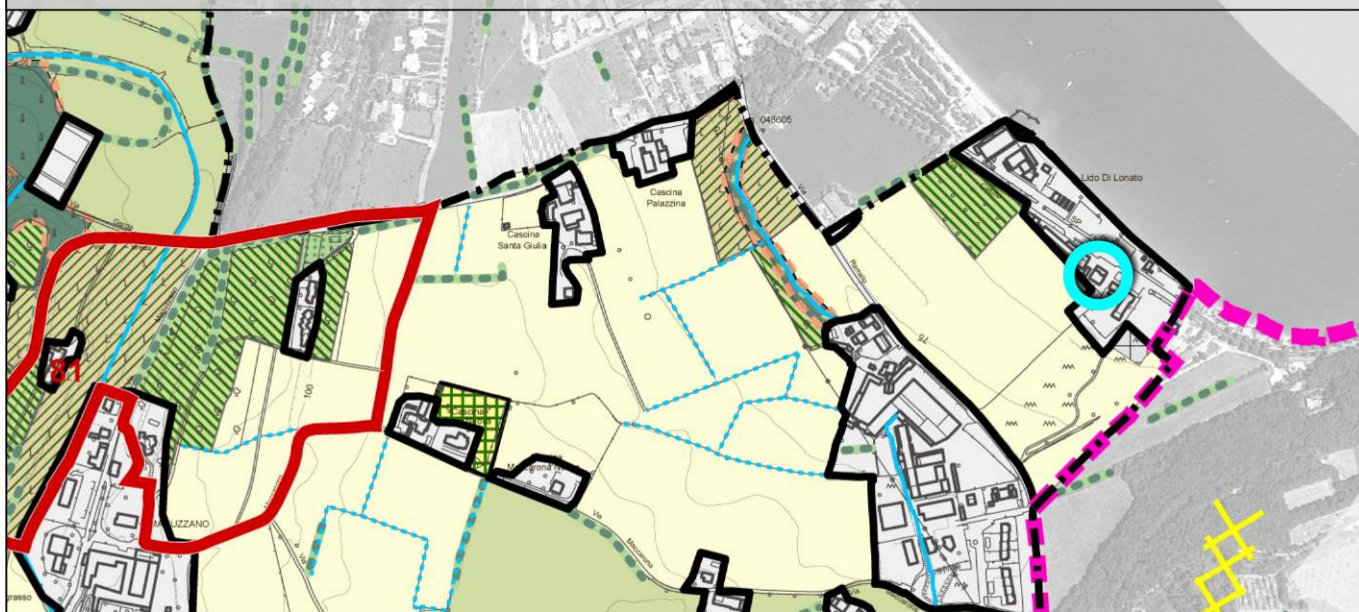
Gli elaborati della Rete Ecologica Comunale facenti parte del Piano di Governo del Territorio vigente di Lonato d/G classificano l'area oggetto dell'intervento di Piano di Recupero come di seguito riportato:

- T01REC – Quadro ricognitivo: L'ambito di interesse è definito come *Elementi di frammentazione - barriere insediative*
- T02REC – Tavola di progetto della Rete Ecologica Comunale: L'ambito di interesse è definito come *Elementi di frammentazione - barriere insediative e come Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica.*
- T03REC – Corridoio di connessione fra i PLIS istituiti dai comuni di Desenzano d/G e Castiglione d/S: L'ambito di PR non interferisce in alcun modo con i corridoi di connessione previsti tra i PLIS istituiti nei comuni contermini.

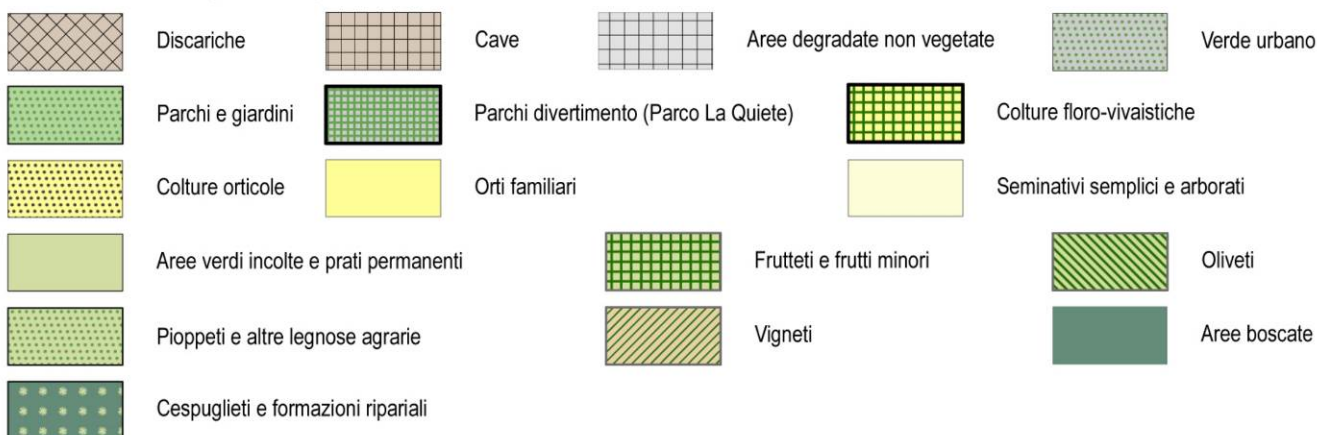


## REC - QUADRO RICOGNITIVO

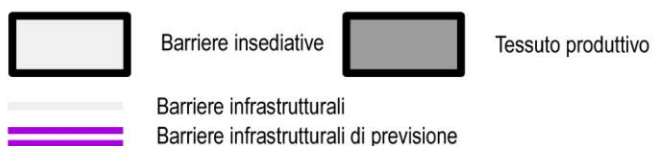
Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di Piano di Recupero



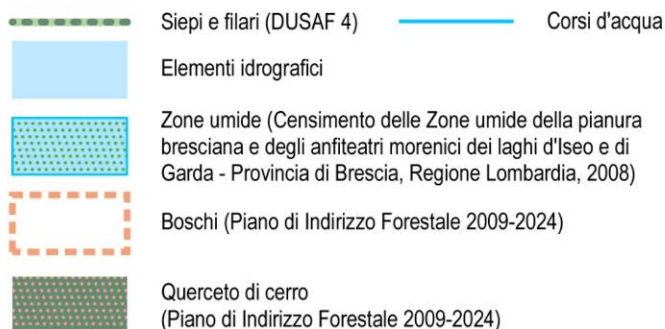
### USO DEL SUOLO (DUSAF 4)



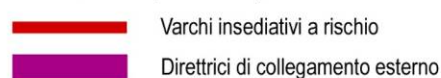
### ELEMENTI DI FRAMMENTAZIONE



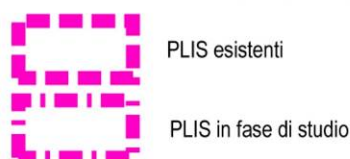
### ELEMENTI AMBIENTALI RILEVANTI



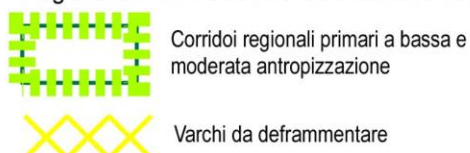
### ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (PTCP approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 22 del 21 aprile 2004)



### PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE



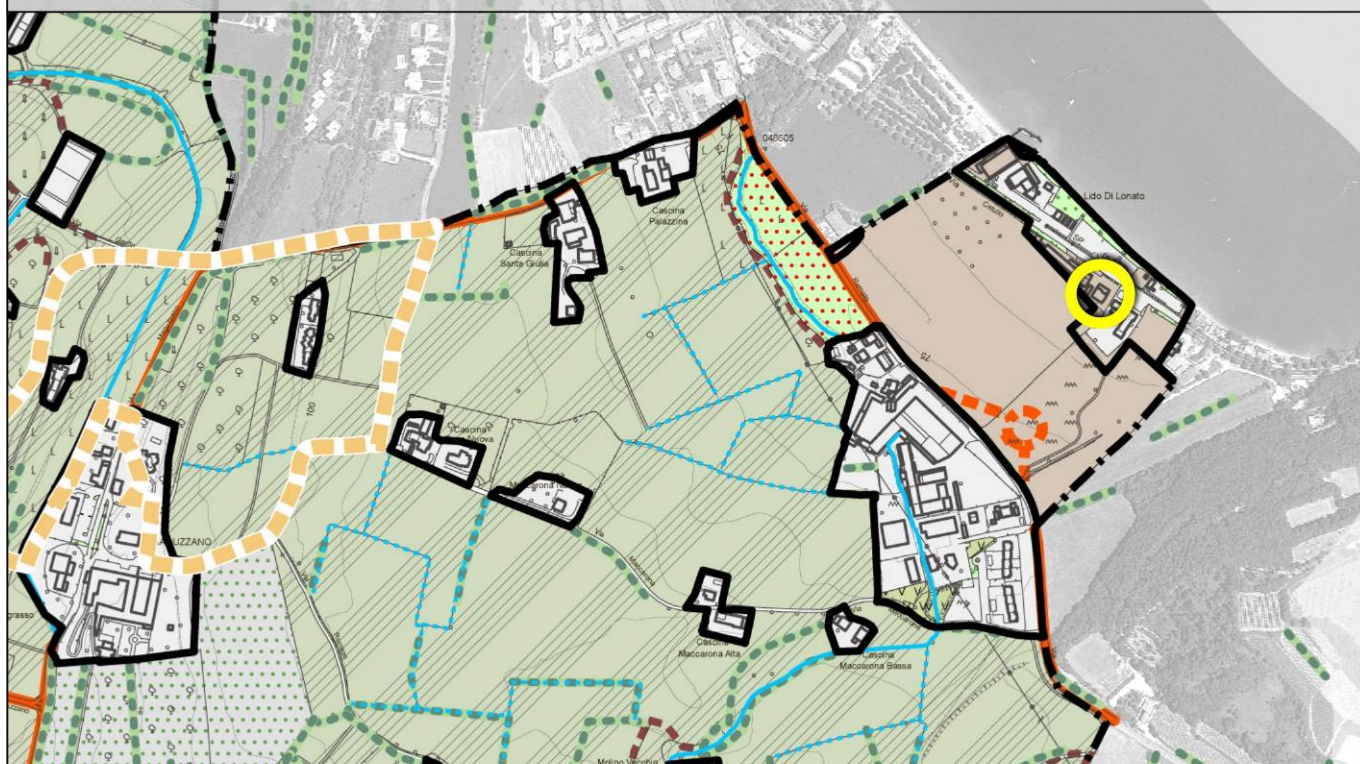
### ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE (Approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Regionale n.VIII/10962 del 30 dicembre 2009)





# REC - TAVOLA DI PROGETTO DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

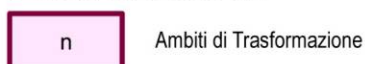
Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di Piano di Recupero



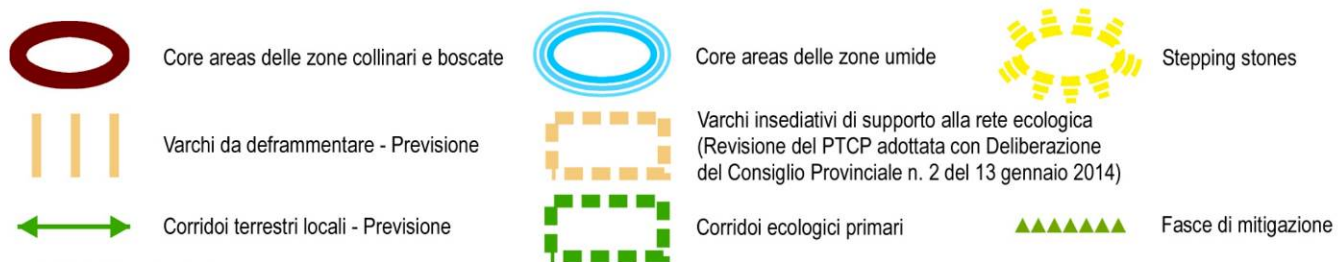
## PIANO DELLE REGOLE



## DOCUMENTO DI PIANO



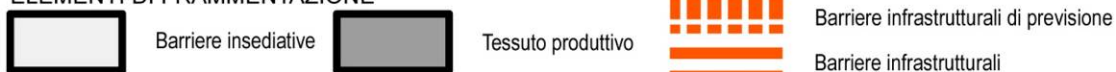
## ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE



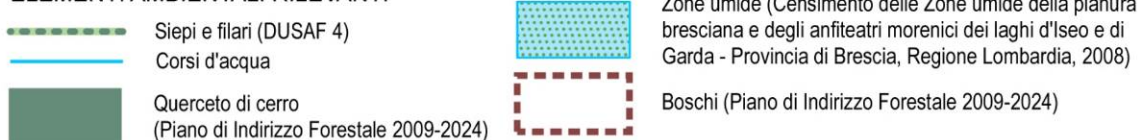
## PIANO DEI SERVIZI



## ELEMENTI DI FRAMMENTAZIONE



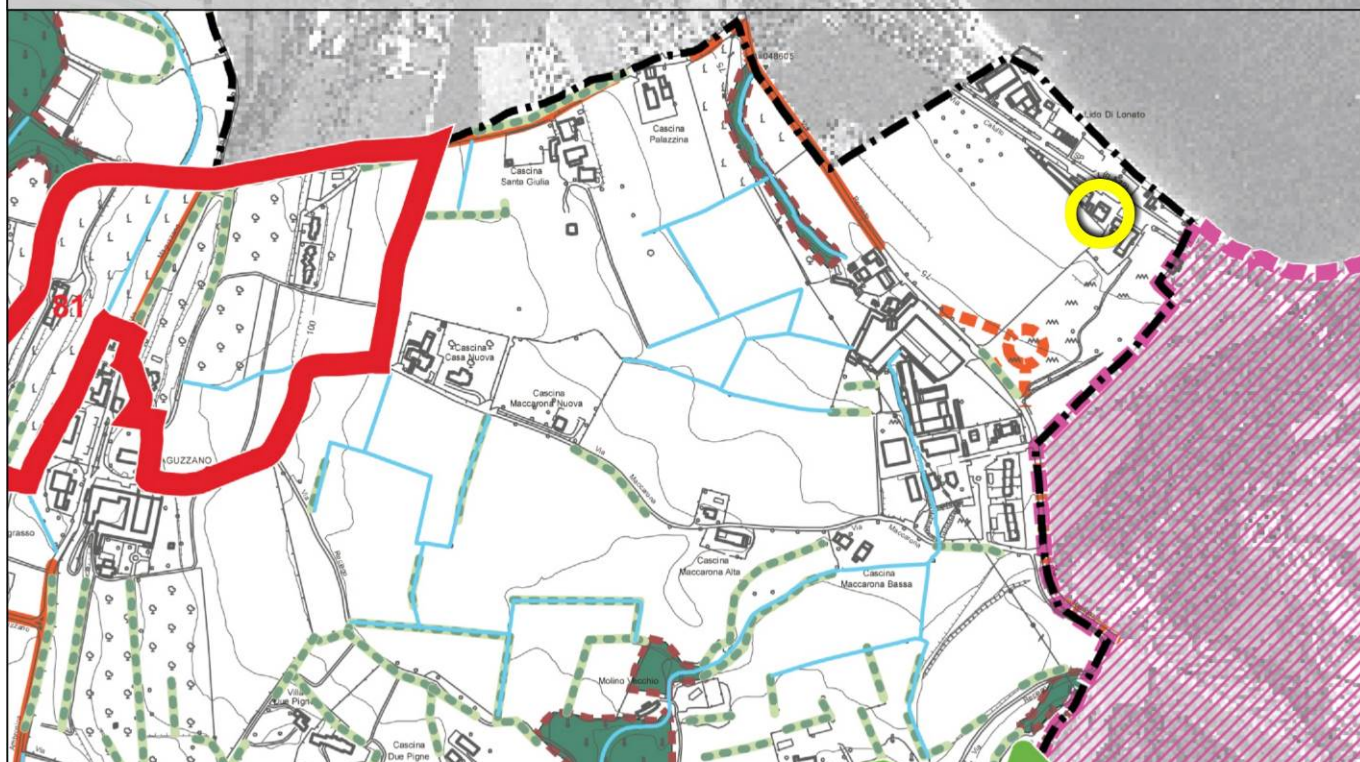
## ELEMENTI AMBIENTALI RILEVANTI





# REC - CORRIDOIO DI CONNESSIONE FRA I PLIS ISTITUITI DAI COMUNI DI DESENZANO D/G E CASTIGLIONE D/S

Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di Piano di Recupero



## 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)



Corridoi regionali primari 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 insediativi a rischio



Direttrici di collegamento esterno



Punti di conflitto



Corridoi fluviali secondari

## ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE



Core areas delle zone collinari e boscate



Core areas delle zone umide



Varchi da deframmentare - Previsione



Corridoi terrestri locali - Previsione



Punti di conflitto locali



Stepping stones



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



Corridoi ecologici primari



Fasce di mitigazione

## 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)



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

#### **4.6 STUDIO TERRITORIALE AGRONOMICO**

L'analisi dello Studio Territoriale Agronomico del Piano di Governo del Territorio vigente ha suddiviso il territorio comunale di Lonato del Garda in cinque classi di sensibilità del paesaggio agrario: molto bassa, bassa, media, alta, molto alta. Di seguito si riporta in estratto e in sintesi il punto 4 della Relazione Agronomica.

*"9 - Conclusioni*

*Il sistema agrario lonatense ha grande importanza sia in termini di superfici coltivate, sia in termini di filiera produttiva agro-zootecnica. Il comparto della produzione primaria è rappresentato da una grande estensione di superfici coltivate, alle quali si sviluppa in parallelo il comparto delle produzioni zootecniche: principalmente bovini e suini.*

*[...]*

*Il contesto agrario è molto articolato per la ricchezza di ambienti molto diversi che si possono incontrare. Sul territorio sono individuate tre tipologie di paesaggio agrario:*

- paesaggio agrario di pianura collinare collocato nella parte occidentale del comune: è delimitato ad Est dall'apparato delle colline moreniche e si sviluppa fino al confine, posto ad Ovest, con i comuni di Bedizzole e Calcinato;*
- paesaggio agrario di pianura di congiunzione tra due serie di catene collinari, ubicato nella zona orientale del comune di Lonato del Garda, compreso entro i confini Nord e Sud, rispettivamente, con Desenzano del Garda e Castiglione delle Stiviere.*
- paesaggio agrario collinare che interessa il territorio comunale lungo l'asse Nord-Sud, a partire dal confine Nord con Padenghe sul Garda e Calvagese delle Riviera fino a Castiglione delle Stiviere nella zona meridionale.*

*[...]*

*Complessivamente nel comune di Lonato d/G. è presente una pressione insediativa piuttosto intensa, soprattutto negli ambiti collinari a maggior valenza paesaggistica.*

*Le linee guida di tutela e sviluppo del comparto agricolo dovrebbero tener conto dell'opportunità di favorire la salvaguardia dell'intero territorio collinare, promuovendo una maggior fruibilità di tale ambito attraverso il mantenimento delle strade bianche ed un ripristino della sentieristica presente, favorendo un turismo con un'impostazione ecosostenibile.*

*[...]*

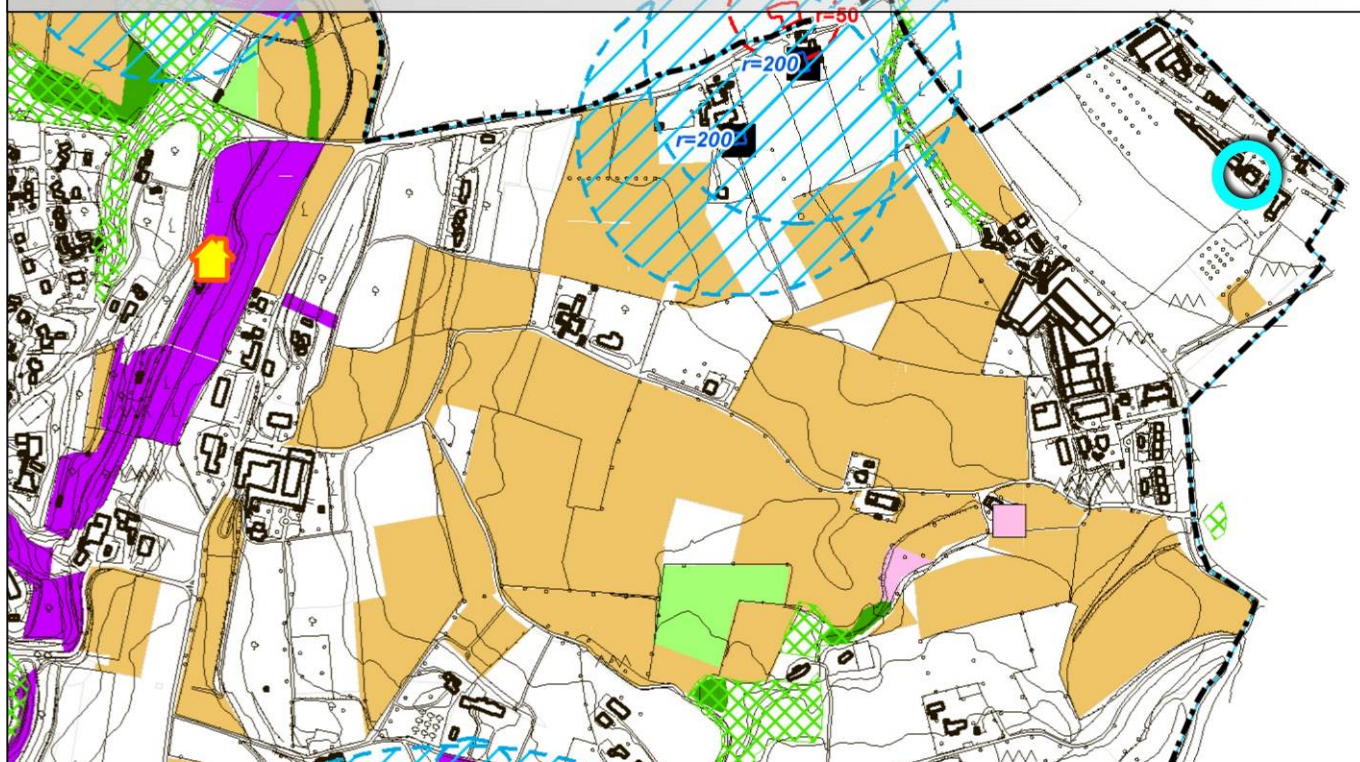
*Per le zone agricole e rurali, si dovranno tenere in considerazione le valutazioni del presente studio ai fini di una migliore pianificazione territoriale, differenziando la normativa urbanistica."*

L'area oggetto di Piano di Recupero non è ricompresa in alcuna classe a valore agroambientale di cui allo Studio Agronomico vigente.



## SA - ELEMENTI GENERALI DEL SETTORE AGRICOLO

Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di Piano di Recupero



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



Cantina



Albero monumentale (fonte: Provincia di Brescia)



Frantoio: non presente



Agriturismo (fonte: Provincia di Brescia)

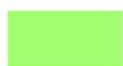


Fattoria didattica (fonte: Provincia di Brescia)

### Culture (fonte: SIARL)



SEMINATIVI



PRATI E PASCOLI



BOSCHI



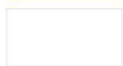
COLTURE LEGNOSE AGRARIE



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



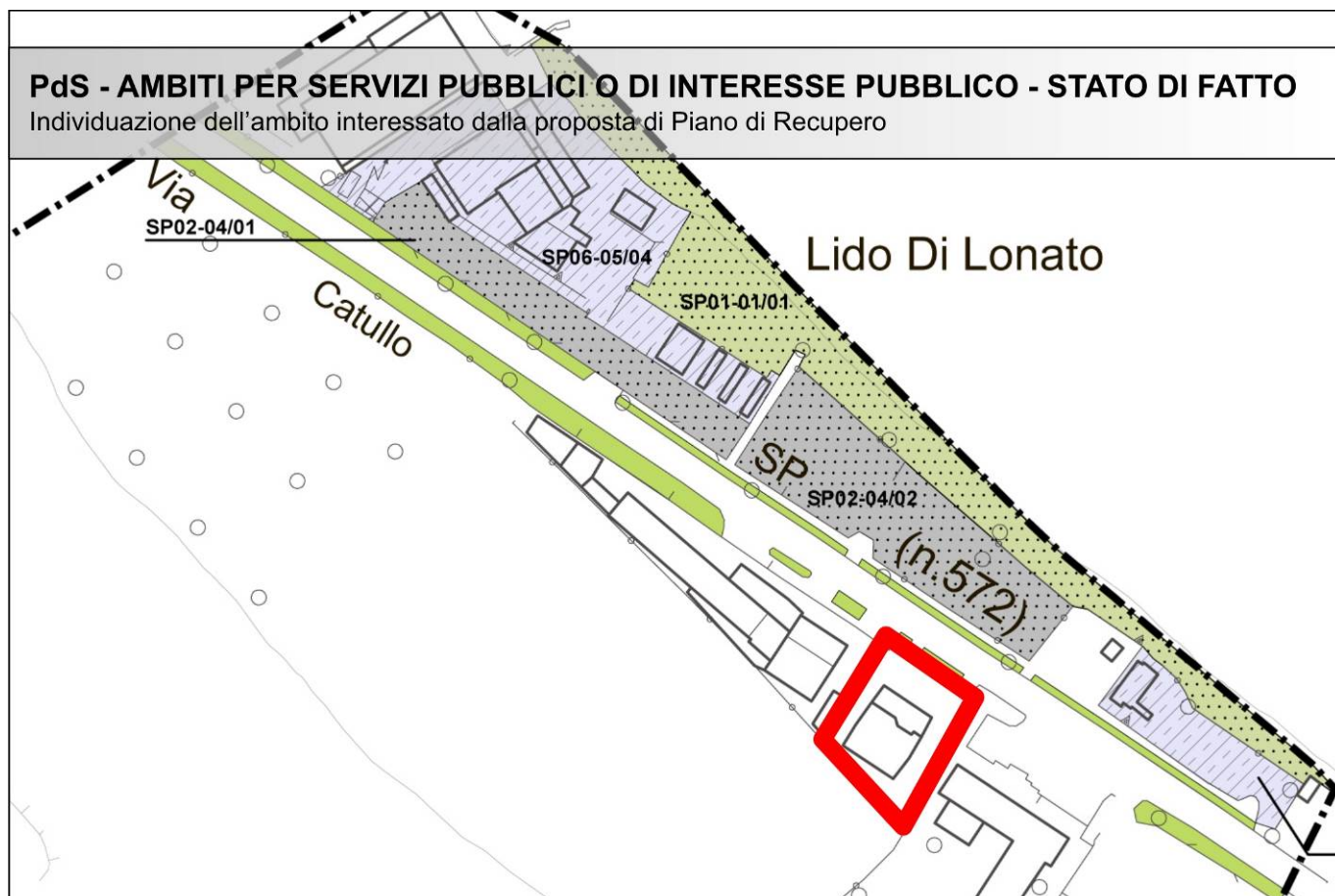
Allevamenti intensivi sottoposti ad AIA (fonte: Provincia di Brescia)



#### 4.7 PIANO DEI SERVIZI

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

Di seguito si riportano in estratto le menzionate cartografie.



##### AREE NATURALI, VERDE

- SP01-01 Spiagge lacustri o fluviali
- SP01-02 Zona di salvaguardia - area protetta
- SP01-05 Verde attrezzato
- SP01-06 Verde di quartiere
- SP01-03 Verde di arredo

##### PARCHEGGI

- SP02-01 Parcheggi di interscambio
- SP02-02 Parcheggi di rotazione
- SP02-03 Parcheggi di accoglienza
- SP02-04 Parcheggi di destinazione

##### ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

- SP03-01 Asili nido
- SP03-02 Scuola dell'infanzia
- SP03-03 Scuola primaria
- SP03-04 Scuola secondaria di primo grado
- SP03-05 Scuola secondaria di secondo grado
- SP03-09 Alta formazione artistica, musicale, coreutica

##### ATTREZZATURE SPORTIVE

- SP04-01 Impianti sportivi
- SP04-02 Associazione sportiva

##### ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE

- SP05-01 Distretti ASL
- SP05-02 Centro di assistenza primaria
- SP05-03 Centro di assistenza secondaria
- SP05-05 Centro per anziani
- SP05-08 Ambulatorio, clinica veterinaria, ricovero per animali
- SP05-09 Farmacia
- SP05-10 Associazioni socio-sanitarie

##### ATTREZZATURE CULTURALI, SOCIALI E RICREATIVE

- SP06-01 Musei
- SP06-02 Biblioteche
- SP06-03 Teatri
- SP06-04 Centri culturali
- SP06-05 Centri sociali
- SP06-06 Centri ricreativi
- SP06-07 Centri di culto
- SP06-08 Associazioni culturali, sociali, ricreative, umanitarie
- SP06-09 Impianti turistici
- SP06-11 Edilizia Residenziale Pubblica

##### ATTREZZATURE DI SUPPORTO AL MONDO DEL LAVORO

- SP07-06 Servizi di supporto al mondo del lavoro

##### ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE

- SP08-01 Enti territoriali
- SP08-02 Strutture urbanizzative per il commercio
- SP08-03 Istituzioni, Enti, Fondazioni
- SP08-04 Sicurezza del cittadino
- SP08-05 Difesa
- SP08-06 Strutture mortuarie
- SP08-07 Spazi aggregativi a cielo aperto

##### IMPIANTI URBANIZZATIVI

- SP09-07 Rete per servizi di telecomunicazione
- SP09-09 Strutture tecnologiche dell'acquedotto potabile
- SP09-11 Strutture tecnologiche delle reti di distribuzione dell'energia elettrica
- SP09-13 Strutture tecnologiche delle reti di distribuzione di gas
- SP09-17 Attrezzature tecnologiche
- SP09-10 Strutture tecnologiche dell'acquedotto ad uso non potabile

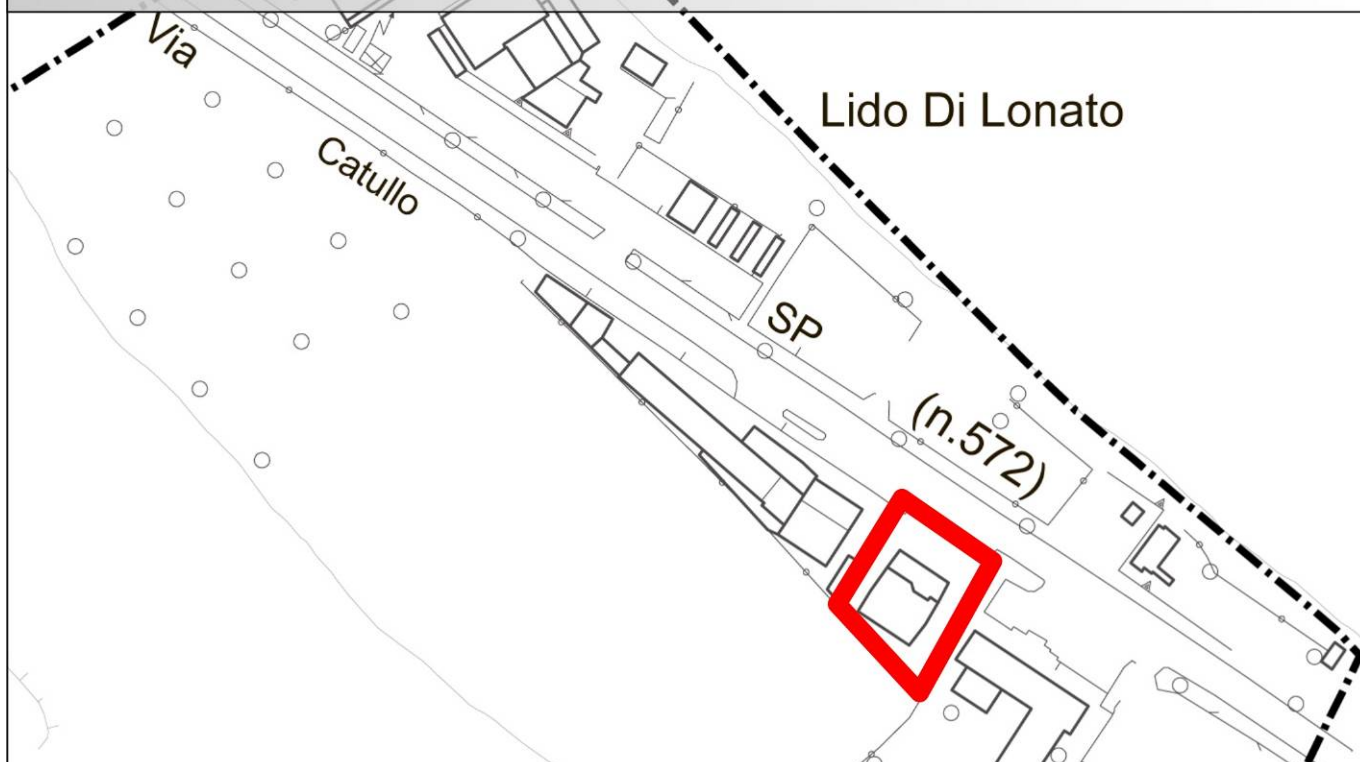
##### MOBILITA'

- SP10-13 Strutture per il trasporto pubblico locale
- SP10-14 Strutture per la mobilità ferroviaria



## PdS - AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO - PROGETTO



Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di Piano di Recupero



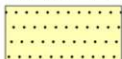
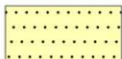
### AREE NATURALI, VERDE

-  SP01-03 Verde di arredo
-  SP01-05 Verde attrezzato


### PARCHEGGI

-  SP02-03 Parcheggi di accoglienza
-  SP02-04 Parcheggi di destinazione

### ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

-  SP03-02 Scuola dell'infanzia
-  SP03-03 Scuola primaria





### ATTREZZATURE SPORTIVE

-  SP04-01 Impianti sportivi

### ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE

-  SP05-03 Centro di assistenza secondaria



### MOBILITA'

-  SP10-03 Strade extraurbane secondarie
-  SP10-08 Strade locali (urbane ed extraurbane)
-  SP10-10 Percorsi pedonali e ciclabili
-  SP10-14 Strutture per la mobilità ferroviaria



### ATTREZZATURE CULTURALI, SOCIALI E RICREATIVE

-  SP06-01 Musei
-  SP06-04 Centri culturali
-  SP06-06 Centri ricreativi
-  SP06-11 Edilizia Residenziale Pubblica


### ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE

-  SP08-01 Enti territoriali
-  SP08-06 Strutture mortuarie

### IMPIANTI URBANIZZATIVI

-  SP09-04 Rete di smaltimento dei reflui urbani
-  SP09-17 Attrezzature tecnologiche

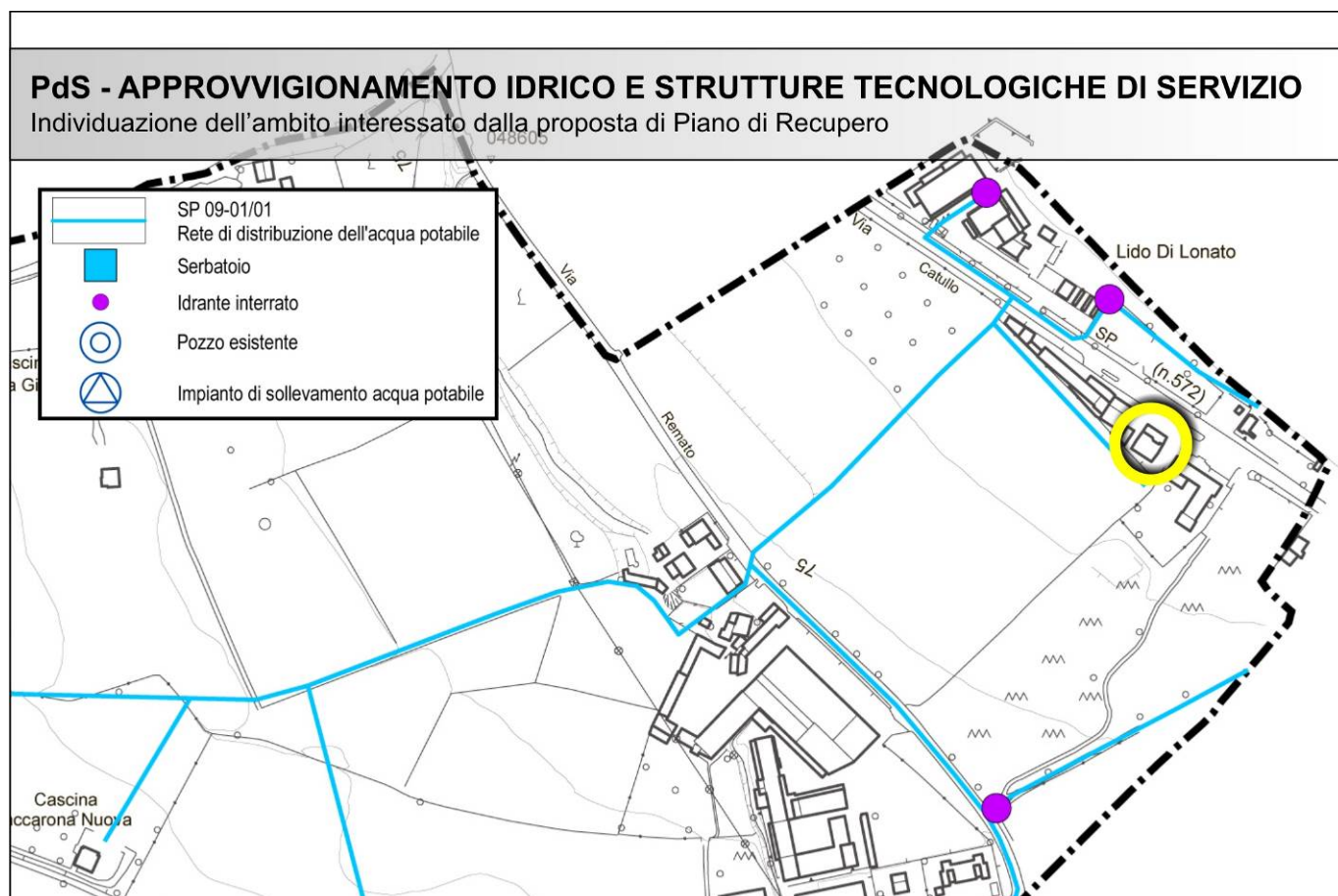
### PATRIMONIO IMMOBILIARE

-  SPXX-XX Acquisizione/cessione di aree edificabili

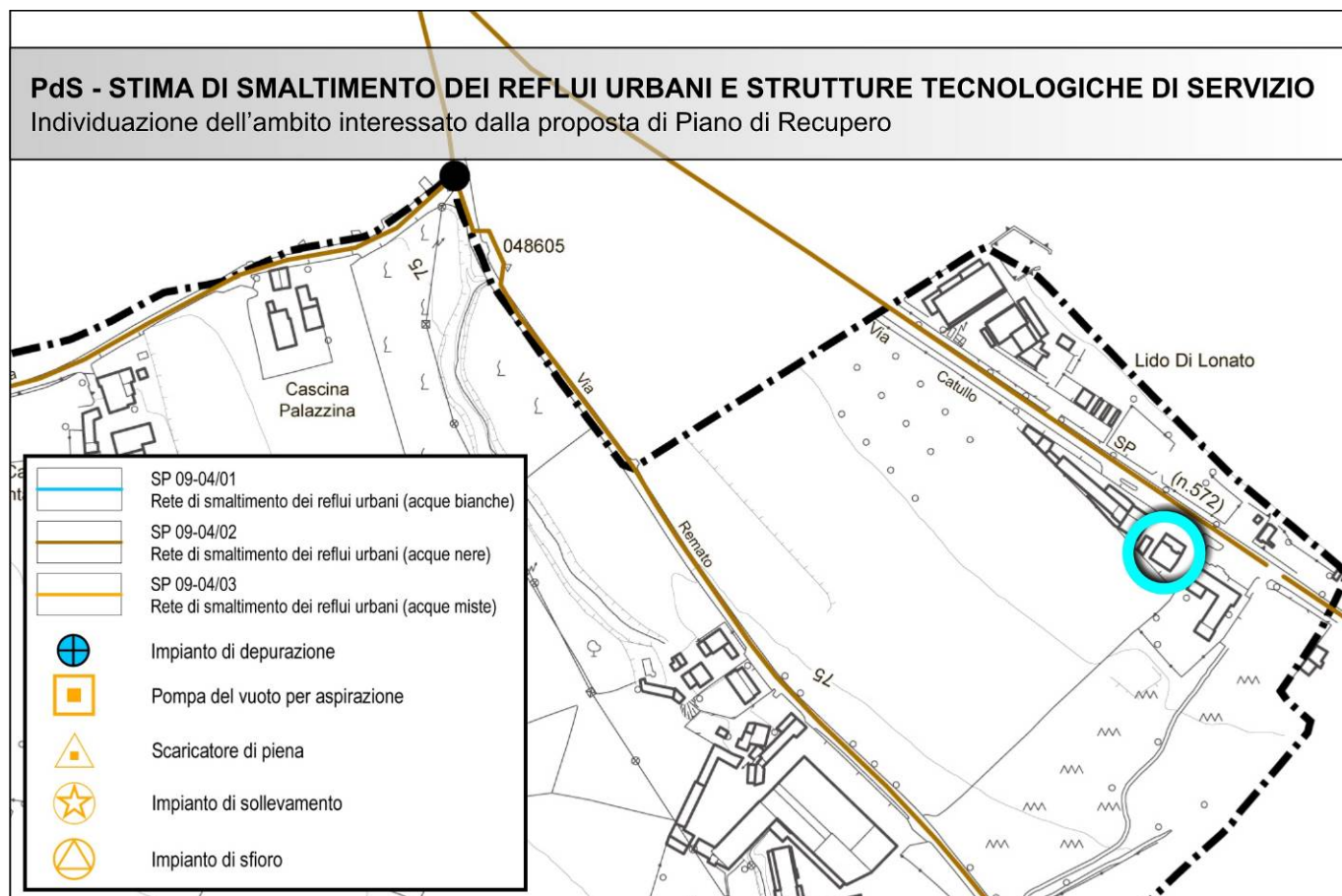
L'ambito di Piano di Recupero alla data di redazione della presente Relazione urbanistica risulta essere già servito da tutti i principali sottoservizi a rete presenti nel Comune di Lonato del Garda.



Di seguito si riportano le cartografie di riferimento facenti parte integrante e sostanziale del Piano di Governo del Territorio vigente.



Le aree interessate dal progetto di PR sono servite dalla Rete di distribuzione dell'acqua potabile.

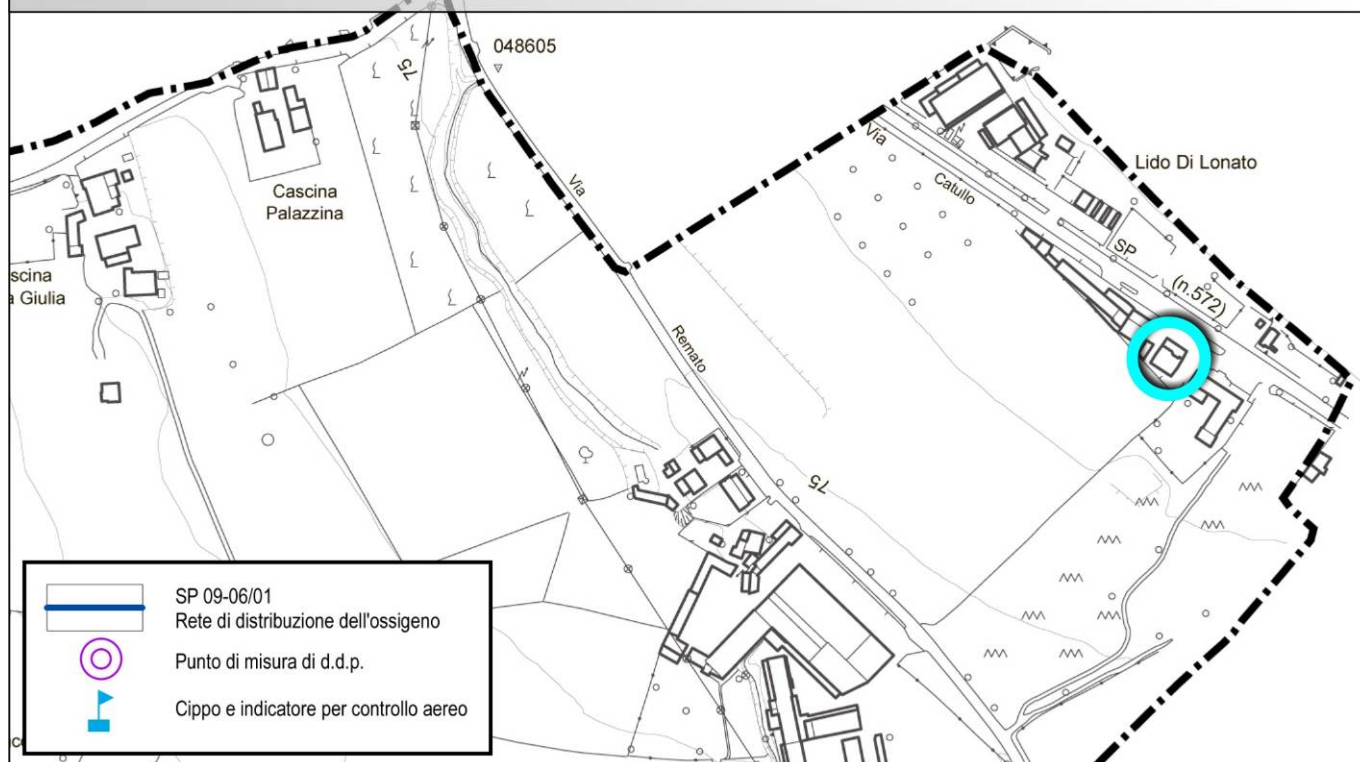


Le aree interessate dal progetto di PR sono servite dalla Rete smaltimento dei reflui urbani.



## PdS - OSSIGENODOTTO E STRUTTURE TECNOLOGICHE DI SERVIZIO

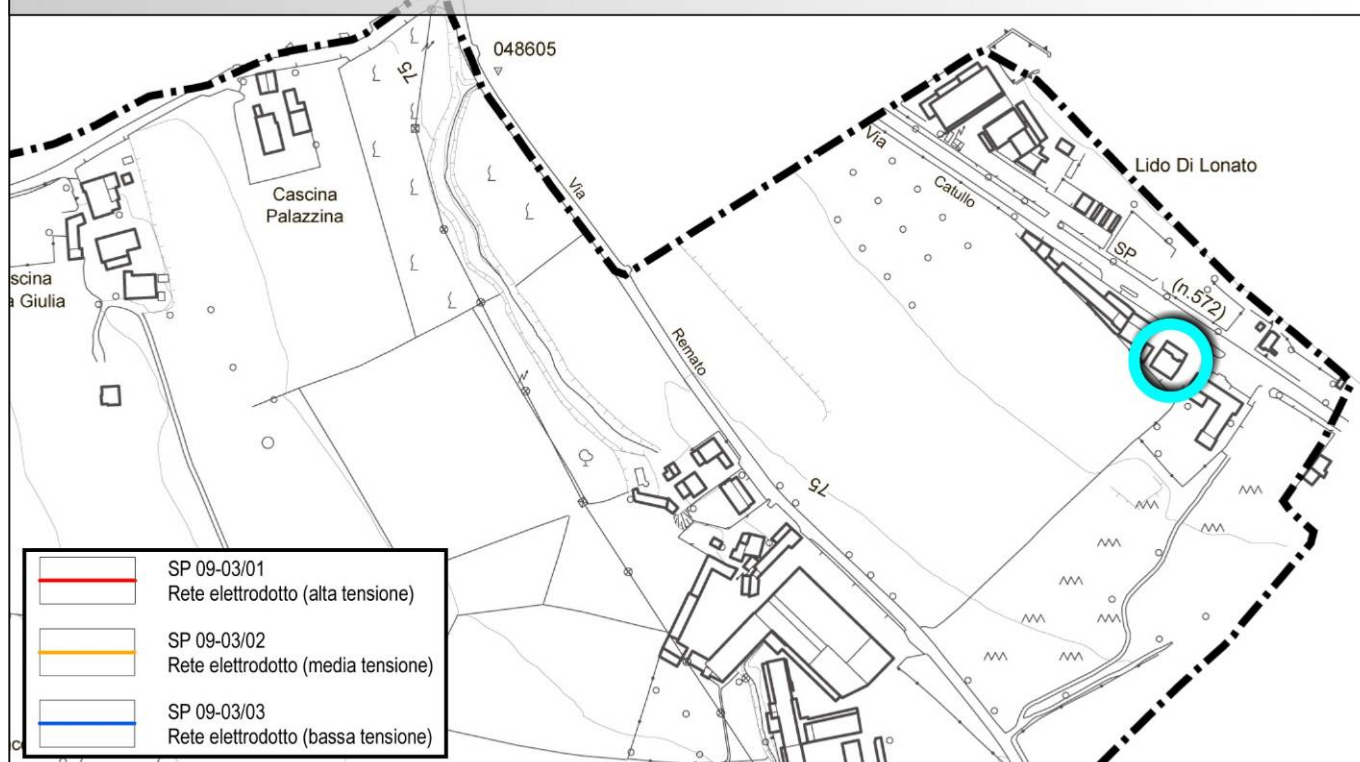
Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di Piano di Recupero



Dall'analisi della cartografia di riferimento si evince che, alla data di redazione di quest'ultima, la Rete di distribuzione dell'ossigenodotto non serviva direttamente le aree coinvolte dal progetto di Piano di Recupero.

## PdS - ELETTRODOTTO E STRUTTURE TECNOLOGICHE DI SERVIZIO

Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di Piano di Recupero



Sulle aree interessate dal progetto non si rileva la presenza della Rete dell'elettrodotto.



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

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

#### **4.8 ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE**

Le problematiche legate all'inquinamento acustico sono emerse nella loro reale e significativa consistenza solo da pochi anni. La causa principale del ritardato interesse è riconducibile alla minor valenza generalmente attribuita ai particolari aspetti connessi a questa tematica, rispetto alle questioni legate all'inquinamento atmosferico, all'inquinamento delle acque o la gestione dei rifiuti.

Il rumore è spesso considerato un problema di natura prettamente locale, nei confronti del quale esiste da sempre una diversa sensibilità nei paesi della Comunità Europea ma anche in ambito nazionale, in funzione della cultura, delle abitudini di vita, della gestione del territorio.

Ulteriore fattore che ha generalmente portato a sottovalutare questa tematica è riconducibile alla natura degli effetti dell'inquinamento acustico, che sono poco evidenti, subdoli, non eclatanti, come invece accade per le conseguenze di altre forme di inquinamento ambientale.

Tra le strategie volte alla riduzione del rumore, la classificazione acustica del territorio risulta essere uno strumento di pianificazione essenziale per poter disciplinare l'uso e le attività svolte nel territorio stesso.

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

Le aree coinvolte dal progetto di Piano di Recupero sono classificate come "Classe IV – Aree di intensa attività umana" con un limite massimo diurno di 65 dB(A) ed un limite massimo notturno di 55 dB(A).

Fanno parte della Classe IV le aree urbane caratterizzate da elevata presenza di attività commerciali e uffici, o da presenza di attività artigianali o piccole industrie.

Sono stati inseriti in Classe IV, i centri commerciali, i supermercati, e le zone destinate ad attività con grande affluenza di pubblico, fanno sempre parte di questa classe le aree interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali e presenza di attività artigianali.

Contestualmente è stata assegnata la classe IV ad alcuni tracciati viari (l'autostrada, la tangenziale, la rete ferroviaria). Sono state inserite in classe IV le aree con limitata presenza di piccole industrie da identificarsi con le zone di sviluppo promiscuo residenziale - produttivo e con le aree agricole.



Per tali aree i valori limite stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 sono:

Tempi di riferimento	Valori limite assoluti di emissione Leq dB(a)	Valori limite assoluti di immissione Leq dB(a)	Valori di qualità leq dB(a)
Diurno (06.00÷22.00)	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>62</b>
Notturno (22.00÷06.00)	<b>50</b>	<b>55</b>	<b>52</b>

Rientrano in questa classe: la zona del Lido e via Remato, l'inizio della zona artigianale che si affaccia su via Molini, la zona artigianale in via Rassica, parte della zona artigianale di Centenaro, tutta la zona artigianale e commerciale di via Mantova e le aree all'interno della fascia di pertinenza delle grandi vie di comunicazione.

## 5. INTERFERENZE CON SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE

Ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, del DPR 12 marzo 2003, n.120, della LR 86/83 e s.m.i. e della DGR 8 agosto 2003, n. 7/14106, all'interno del territorio comunale non sono presenti siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS). Il sito più prossimo al Comune di Lonato del Garda è rappresentato dal SIC "Complesso Morenico di Castellaro Lagusello" (IT20B0012), situato nel Comune di Cavriana (MN) confinante a sud- est con il territorio amministrativo di Lonato del Garda.

Tale sito dista circa 10,00 chilometri in linea d'aria dal territorio del Comune di Lonato del Garda e ricomprende al suo interno la Riserva Naturale "Complesso Morenico di Castellaro Lagusello", istituita nel 1984. La riserva presenta una morfologia complessa caratterizzata dalla presenza di colli morenici e di una conca lacustre e altre situazioni peculiari; questa complessità morfologica si traduce in un'elevata variabilità ambientale, anche per quanto concerne la ricchezza della fauna. Sono inoltre rilevabili altri siti Rete Natura 2000 nei comuni non confinanti con Lonato del Garda, di seguito descritti. All'interno del Comune di Serle, non confinante con il Comune di Lonato del Garda, ad una distanza di circa 17,00 chilometri in linea d'aria da quest'ultimo, si registra la presenza del SIC denominato "Altopiano di Cariadeghe" (codice IT2070018).

Nel Comune di Vobarno, non confinante con il Comune di Lonato del Garda, ad una distanza di circa 22 chilometri, vi è il SIC denominato "Sorgente Funtani" (codice IT20700019), mentre ad una distanza di circa 23 chilometri in linea d'aria si trova la ZPS "Alto Garda Bresciano" che coinvolge i comuni di Toscolano Maderno, Gargnano, Valvestino, Tignale, Magasa e Tremosine.

La Direttiva Habitat 92/43/CEE, sottoscritta dai paesi membri della comunità europea, prevede la creazione di una rete ecologica, denominata Rete Natura 2000, formata da siti in cui si trovano habitat naturali, specie faunistiche e floristiche contemplate negli allegati I e II della direttiva e rappresentativi delle diverse regioni biogeografiche europee. Il DPR 357/1997 e s.m.e.i introduce, all'articolo 5, la procedura della Valutazione d'Incidenza, cui sottoporre qualsiasi piano o progetto che possa avere incidenze significative su un sito (SIC e/o ZPS) della Rete Natura 2000.

Lo studio presentato dal proponente viene valutato dalle autorità competenti che individuano l'effettiva incidenza sul sito e sugli elementi peculiari per cui il sito è stato istituito e definiscono eventuali interventi di mitigazione o compensazione necessari. L'iter logico proposto dalla guida redatta dalla Commissione europea DG Ambiente, nella quale vengono suggerite quattro fasi, non obbligatorie ma consequenziali, di analisi e valutazione progressiva del piano/progetto è il seguente:



*Fase 1 – Screening:* processo di verifica delle possibili incidenze significative sul sito del piano/progetto, singolarmente o congiuntamente ad altri piani/progetti e determinazione del possibile grado di significatività di tali incidenze;

*Fase 2 - Valutazione appropriata:* analisi dell'incidenza del piano/progetto sull'integrità del sito Rete Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri piani/progetti, tenendo conto della struttura, della funzione e degli obiettivi di conservazione del sito e, in caso di incidenza negativa, individuazione delle misure di mitigazione necessarie;

*Fase 3 – Analisi di soluzioni alternative:* individuazione e analisi di soluzioni alternative per l'attuazione del piano/progetto che non comportino incidenze negative sul sito Rete Natura 2000;

*Fase 4 - Definizione di misure di compensazione:* valutazione delle necessarie misure compensative laddove, per motivi di rilevante interesse pubblico, sia necessario realizzare il piano/progetto, nonostante la provata incidenza negativa sul sito.

La Legge Regionale 30 novembre 1983, n. 86 e s.m.i., "Piano generale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale", all'articolo 25 bis, "Rete Natura 2000", commi 5 e 6, riporta:

*"5. Le province:*

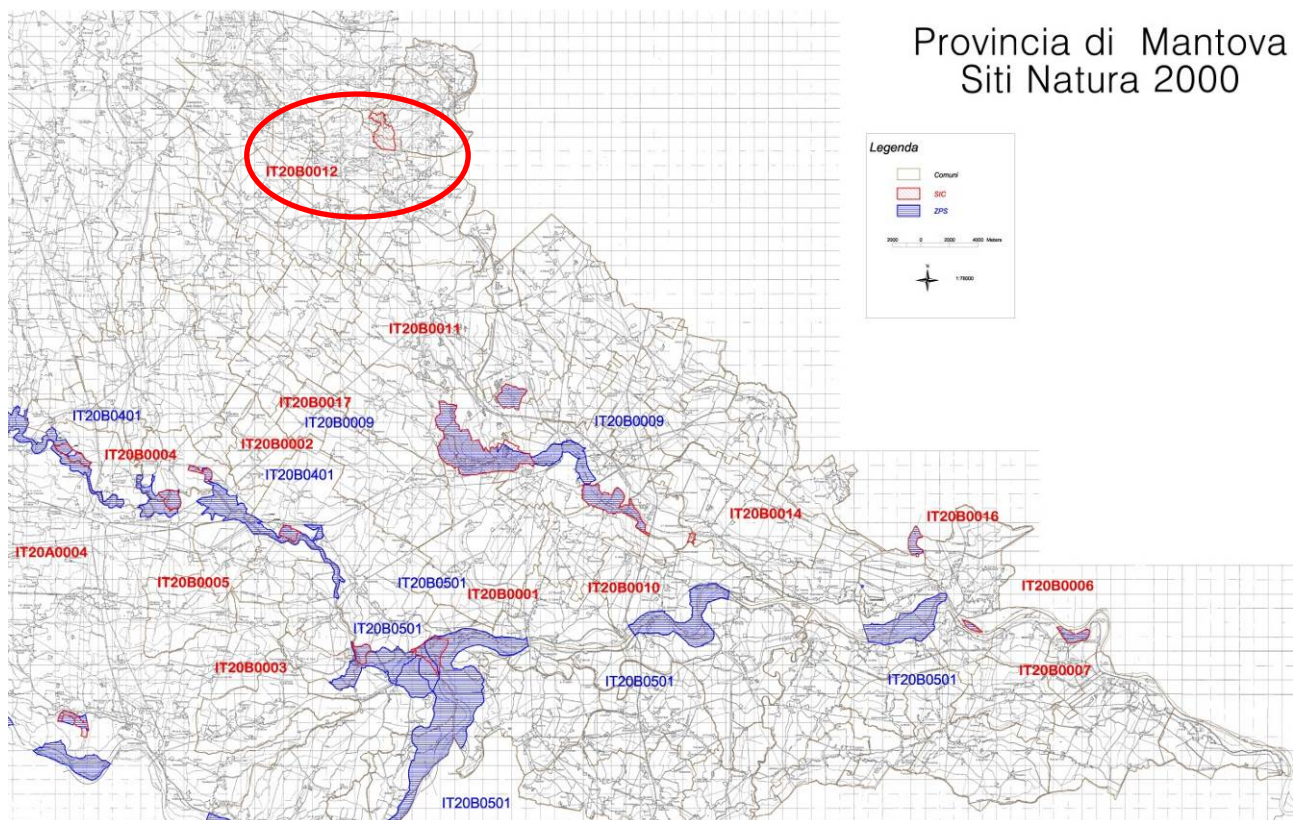
- a) effettuano la valutazione di incidenza di tutti gli atti del piano di governo del territorio e sue varianti, anteriormente all'adozione del piano, verificandola ed eventualmente aggiornandola in sede di parere motivato finale di valutazione ambientale strategica (VAS). In caso di presenza dei siti di cui al comma 3, lettera b), la valutazione ambientale del PGT è estesa al piano delle regole e al piano dei servizi, limitatamente ai profili conseguenti alla valutazione di incidenza;*
  - b) effettuano la valutazione di incidenza delle varianti dei piani regolatori generali, nonché dei piani attuativi dei piani regolatori generali e dei piani di governo del territorio non già assoggettati a valutazione di incidenza, che interessano aree comprese e contermini a SIC, ZSC e ZPS;*
  - c) definiscono intese con le province confinanti per la gestione dei siti di Rete Natura 2000 e delle aree protette regionali contermini di loro competenza.*
- 6. La valutazione di incidenza degli atti di pianificazione viene espressa previo parere obbligatorio dell'ente di gestione dei siti interessati dalla pianificazione".*

Il SIC "Complesso Morenico di Castellarò Lagusello" (IT20B0012) si estende su un'area di circa 271 ettari sul territorio dei comuni di Monzambano e Cavriana, in provincia di Mantova, ed occupa la conca intermorenica posta nella parte centrale dell'anfiteatro morenico gardesano, costituito da colline basse e arrotondate disposte ad arco, nella fascia compresa tra il Garda e la pianura. Il sito presenta un'altezza massima pari a 156 m s.l.m. e minima pari a 101 m s.l.m.. Dalla lettura dei dati relativi al sopracitato SIC emerge:

- QUALITA' E IMPORTANZA - Elevata varietà di habitat: sui colli morenici si trovano prati aridi e risorgive che confluiscono nel laghetto posto al centro dell'area dove è possibile osservare una buona varietà di habitat caratteristici di ambienti umidi. Elevata è anche la ricchezza della fauna.
- VULNERABILITA' - Attività che potrebbero comportare inquinamento dell'immissario del lago di Castellarò; eventuali impatti rappresentati nei confronti della Torbierina. La eventuale presenza di inquinanti nelle acque entranti nei due specchi d'acqua può accentuare la fragilità intrinseca e il delicato equilibrio ecologico che contraddistingue le zone umide".



## Individuazione SIC - Complesso Morenico di Castellaro Lagusello IT20B0012:



Questo sito è caratterizzato dalla presenza di un lago morenico alimentato da un immissario principale, il Fosso Dugale, e da altri immissari di minore portata, di cui solo pochi sono perenni, ma che nel periodo estivo non vengono più alimentati a monte, mantenendo pochi cm d'acqua fermi.

L'unico emissario, il Fosso Redone, è regolato mediante una soglia artificiale e prosegue il suo percorso intubato sino a quando riemerge per alimentare una zona umida di torbiera, prima di proseguire il suo decorso fuori dal perimetro del SIC ed immettersi nel Mincio; tributario del Redone è il Fosso Canova.

Il sito presenta una elevata varietà di habitat: sui colli morenici si trovano prati aridi e risorgive che confluiscono nel laghetto posto al centro dell'area dove è possibile osservare habitat caratteristici di ambienti umidi. Elevata è anche la ricchezza della fauna. Gli habitat presenti nel sito sono in regressione sia per motivi naturali, quali l'interramento delle zone umide, sia per motivi antropici.

In Torbierina, infatti, entrano le acque di scarico del depuratore comunale posto a breve distanza; tuttavia sembra che, attualmente, il depuratore sia ben dimensionato rispetto al carico di inquinanti che deve smaltire e che la qualità delle acque in uscita sia buona.

### CODICE HABITAT DENOMINAZIONE

3150 Laghi eutrofici naturali con vegetazione del Magnopotamion o Hydrocharition

6210 Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco-Brometalia)

\*91E0 Foreste alluvionali di *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion-incanae, Salicion albae)

CORINE 22.4311 Comunità di idrofite ancorate sul fondo con foglie larghe a *Nymphaea alba* e *Nuphar luteum*

CORINE 44.921 Formazioni igrofile a *Salix cinerea*

CORINE 53.21 Vegetazione erbacea a grandi carici

Di seguito sono riportate le specie animali elencate nell'Allegato I della Direttiva 79/409/CEE e nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE, secondo quanto riportato nei formulari scaricabili dal sito della Regione Lombardia, aggiornati al settembre 2004.



#### CODICE NOME SCIENTIFICO - NOME COMUNE

##### ▪ UCCELLI

A021 Botaurus stellaris Tarabuso

A022 Ixobrychus minutus Tarabusino

A023 Nycticorax nycticorax Nitticora

A026 Egretta garzetta Garzetta

A029 Ardea purpurea Airone rosso

A073 Milvus migrans Nibbio bruno

A081 Circus aeruginosus Falco di palude

A213 Tyto alba Barbagianni

A214 Otus scops Assiolo

A229 Alcedo atthis Martin pescatore

A285 Turdus philomelos Tordo

A338 Lanius collurio Averla minore

##### ▪ MAMMIFERI

1307 Myotis cfr. myotis/blythii Vespertilio maggiore/minore

##### ▪ PESCI

1131 Leuciscus souffia Vairone

1149 Cobitis taenia Cobite comune

1137 Barbus plebejus Barbo comune

##### ▪ ANFIBI E RETILI

1215 Rana latastei Rana di Lataste

1167 Triturus carnifex Tritone crestato

La presenza del Barbo comune e del Vairone nel Lago di Castellaro è indicata come molto rara; per quanto riguarda il Cobite comune, la sua presenza è accertata solo nel Fosso Redone e con abbondanza rara ma anche altri corpi d'acqua presenti all'interno della perimetrazione del SIC, sono segnalati come vocati ad ospitare la specie.

Viste le caratteristiche del sito, le sue possibili vulnerabilità e la distanza che intercorre con il territorio del Comune di Lonato d/G, non si rileva alcun presupposto per il quale le due aree possano entrare in contatto dal punto di vista corografico ed idrografico. Quindi si conclude sottolineando come la posizione geografica del Comune di Lonato del Garda rispetto al SIC "Complesso Morenico di Castellaro Lagusello" non comporti in alcun modo incidenze dirette ed indirette agli habitat ed alle specie.



## 6. PROPOSTA DI VARIAZIONE AGLI ATTI DI PGT

Come già anticipato la proposta di Piano di Recupero comporta la modifica agli atti di PGT.

Nello specifico la variante urbanistica analizzata nella presente *Relazione* non implica una rettifica degli elaborati cartografici del Piano delle Regole vigente in quanto la destinazione urbanistica di “Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica” assegnata alle aree viene riconfermata.

Il favorevole accoglimento del progetto di Piano di Recupero comporta una modifica alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e nello specifico all'articolo 24, comma 2, punto 1 “Ambiti sottoposti a disposizioni particolari”.

Di seguito si riporta l'estratto di Norma variato.

**I nuovi testi introdotti sono in grassetto rosso**

~~I testi soppressi sono in grassetto blu barrato~~

### ART. 24 AREE DI RILEVANZA STORICO-ARCHEOLOGICA E AMBITI PER LE AREE PROGETTO DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA

[...]

#### 24.1 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.

##### 24.1.1 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.

<b>Ambito 1</b>	(località: Lido di Lonato)											
Assentiti	V	<del>P+20%</del> <b>2.451,42</b>	mc	slp	<b>845,78</b>	mq	SC	\	mq	H	7,50	m
Destinazione	residenziale											
Modalità attuativa	<input checked="" type="checkbox"/>	PdC		<input type="checkbox"/>	\	PdCc	<input checked="" type="checkbox"/>	<del>PA</del> <b>PA</b>	<b>PIANO DI RECUPERO</b>			
Aree per servizi pubblici:	indotti		<b>30</b>	mq/abitante		di qualità		<b>39</b>	% slp			
	\		% slp									
<i>Altre norme</i>												
<b>Le risorse derivanti dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dall'eventuale monetizzazione di standard, dallo standard di qualità e dagli oneri di compensazione ecologica dovranno essere impiegati per la riqualificazione di Via Catullo.</b>												