



COMUNE DI PUEGNAGO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE AL PGT

Art. 14, c. 5, L.R. 12/2005

Via Squassa
PUEGNAGO DEL GARDA (BS)
NCT - Fg. 9 - Mapp. 1349-1350

COMMITTENTE	<p>KERMA di Maffizzoli Lucio e C. snc Via Nazionale, 64 25124 - Puegnago del Garda P.I. 00582360988 Pec: kermasnc@legalmail.it Legale rappresentante: sig. Maffizzoli Lucio C.F. MFFLCU51T06G801K residente in Via Nazionale, 64, 25124 - Puegnago del Garda</p>
PROGETTISTI	<p>Arch. Silvano Buzzi di SILVANO BUZZI & PARTNERS srl 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail: info@buzzipartners.it pec: buzzipartnersrl@pec.it C.F. - P.I. 04036720987</p> <p>MONGIELLO architettura associato 25087 Salò (Bs) via F. Aporti, 10 Tel/fax. 0365.521314 e-mail: tecnico.mongiello@gmail.com pec: michele.mongiello@geopec.it C.F. MNGMHL83H07D284L P.I. 03372260988</p>
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	S01

DOCUMENTO	<h2>RELAZIONE URBANISTICA</h2>			
A 01 PA				
01 - PA				
r00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U 730	GIUGNO 2019	S		VERIFICATO S01
				REDATTO

INDICE

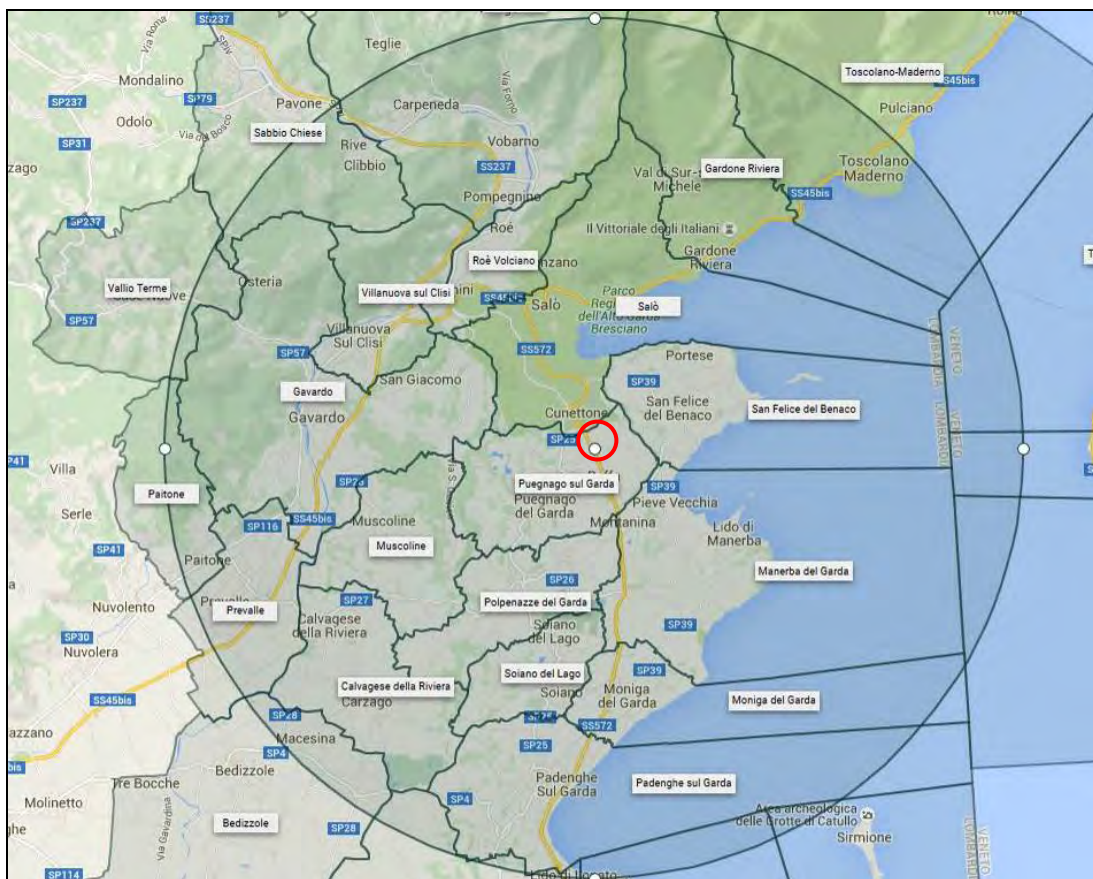
1	SITUAZIONE URBANISTICA.....	2
2	INQUADRAMENTO DELLE AREE OGGETTO DELLA VARIANTE AL PGT	4
2.1	LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE	4
2.2	DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE.....	7
3	ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	30
3.1	PIANO TERRITORIALE REGIONALE	30
3.1.1	SISTEMI TERRITORIALI DEL PTR	33
3.1.2	AMBITI GEOGRAFICI E UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO.....	35
3.1.3	ELEMENTI IDENTIFICATIVI E PERCORSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO.....	36
3.1.4	QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA REGIONALE.....	38
3.1.5	QUADRO DI RIFERIMENTO DELLE TUTELE DEI LAGHI INSUBRICI: LAGO DI GARDA – LAGO D'IDRO.....	39
3.1.6	VIABILITA' DI RILEVANZA PAESAGGISTICA.....	40
3.1.7	RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA: AMBITI ED AREE DI ATTENZIONE REGIONALE	40
3.2	RETE ECOLOGICA REGIONALE	42
3.3	ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO PROVINCIALE	47
3.3.1	STRUTTURA E MOBILITÀ - AMBITI TERRITORIALI.....	47
3.3.2	AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO.	49
3.3.3	RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	49
3.3.4	AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO	51
3.3.5	PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF).....	51
3.3.6	PIANO DEL TRAFFICO DELLA VIABILITÀ EXTRAURBANA	52
3.3.7	PIANO PROVINCIALE GESTIONE RIFIUTI	55
3.3.8	CAVE E/O ATTIVITÀ ESTRATTIVE	57
3.4	ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DI SETTORE A LIVELLO COMUNALE.....	58
3.4.1	DOCUMENTO DI PIANO	59
3.4.2	SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....	62
3.4.3	CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA	66
3.4.4	PIANO DELLE REGOLE.....	71
3.4.5	PIANO DEI SERVIZI.....	75
3.4.6	STUDIO GEOLOGICO COMUNALE.....	78
3.4.7	RETICOLO IDRICO MINORE.....	80
3.4.8	ZONIZZAZIONE ACUSTICA.....	84
4	DESCRIZIONE DEL PROGETTO DEL NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE C27	85
4.1	DOCUMENTO DI PIANO VARIATO	86
4.2	PROGETTO E MODIFICA DEI LUOGHI.....	89

1 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Puegnago del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.32 del 11 novembre 2009 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia Serie Inserzioni e Concorsi n. 10 del 10 marzo 2011.

Successivamente lo strumento urbanistico ha subito la seguente variante:

- variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 18 marzo 2013 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 25 del 19 giugno 2013.



Individuazione dell'area interessata dalla presente proposta di variante rispetto ai Comuni limitrofi



Individuazione dell'area interessata dalla presente proposta di variante su ortofotocarta



Immagine dell'area interessata dalla presente proposta di variante ripresa dalla SP 572 Salò - Desenzano



Immagine dell'area interessata dalla presente proposta di variante ripresa dalla Via S. Vincenzo

2 INQUADRAMENTO DELLE AREE OGGETTO DELLA VARIANTE AL PGT

2.1 LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE

Il Comune di Puegnago del Garda si colloca nella zona denominata Valtenesi che comprende i comuni di Padenghe s/G, Manerba d/G, Moniga d/G, Polpenazze d/G, Soiano d/L e San Felice d/B. Puegnago presenta un territorio prevalentemente collinare caratterizzato dalla morfologia morenica. La sua collocazione lo rende un territorio a sismicità rilevante. L'altitudine va da un minimo di 130 m.s.l.m. ad un massimo di 367 m.s.l.m. con un'escursione altimetrica di 237 metri. Il Comune ha una superficie di 10,97 Km² e una densità di 311,71 abitanti/Km² al 31.12.2014. Puegnago si trova nella zona collinare del territorio, mentre la frazione di Raffa è distribuita lungo la Strada Provinciale 572 (Via Nazionale) che attraversa il paese e lo divide. Il territorio ha una vocazione fortemente agricola, in particolare caratterizzato da forme agricole di pregio.

Il Comune è formato dal nucleo di Raffa e dalle diverse frazioni che ne costituiscono il tessuto storico (Mura, Palude, Castello, San Quirico, Montecuto); le succitate frazioni si unirono nel 1928 in un'unica amministrazione comunale. Castello è la frazione centrale perché sede del Municipio e della Parrocchia, della biblioteca comunale e dell'Ufficio Postale. Come testimoniano i reperti archeologici e la presenza di palafitte rinvenute presso i laghi di Sovenigo, Puegnago fu abitato sin dall'età del bronzo. Il nome sembra derivi dal nome latino di Popinius, (da cui Popiniacus e il toponimo medievale Puviniaco); all'epoca romana (primo secolo A.C.) risalgono le vestigia di una villa romana rinvenute nel 1971 e, secondo testimonianze del X secolo, sembra fosse stato eretto anche un tempio dedicato alla dea Vittoria. Durante il X secolo gli abitanti eressero un fortilizio dalla pianta irregolare vagamente esagonale al fine di fronteggiare le incursioni di popolazioni nordiche, particolarmente di origine ungarica. Dotato di torri, una di esse fu trasformata nell'attuale torre campanaria. Passò nel Quattrocento dalla signoria dei Visconti al dominio della repubblica di Venezia, fino all'occupazione napoleonica e poi austriaca. Seguì poi le vicende storiche successive all'unità d'Italia. Negli antichi borghi non mancano preziose opere d'arte e particolari angoli suggestivi: a Castello spicca l'ottocentesca Torre campanaria (1827), circondata dal Castello con torri rettangolari ai lati. Le mura di cinta seguono la forma irregolare del cucuzzolo sul quale sono state erette. Tra le rilevanze storico-architettoniche figurano la parrocchiale di San Michele Arcangelo, degli inizi del '600, che custodisce una Via Crucis di Antonio Dusi, e la chiesa della Madonna della Neve, edificata sul finire dell'Ottocento.

Del territorio comunale fa parte l'oasi naturalistica dei Laghi di Sovenigo, tre specchi d'acqua di origine intramorenica; nel più grande di essi è caratteristica, in luglio e agosto, la fioritura dei fiori di loto, importati, secondo la tradizione, dal Giappone.

Il territorio amministrativo di Puegnago d/G è interessato dai seguenti Decreti Ministeriali:

- DM 15 giugno 1960: Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona in frazione Raffa;
- DM 12 novembre 1962: Dichiarazione di notevole interesse pubblico del complesso della collina e torre medioevale;
- DM 22 febbraio 1967: Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'abitato e di parte del comprensorio comunale di Puegnago;

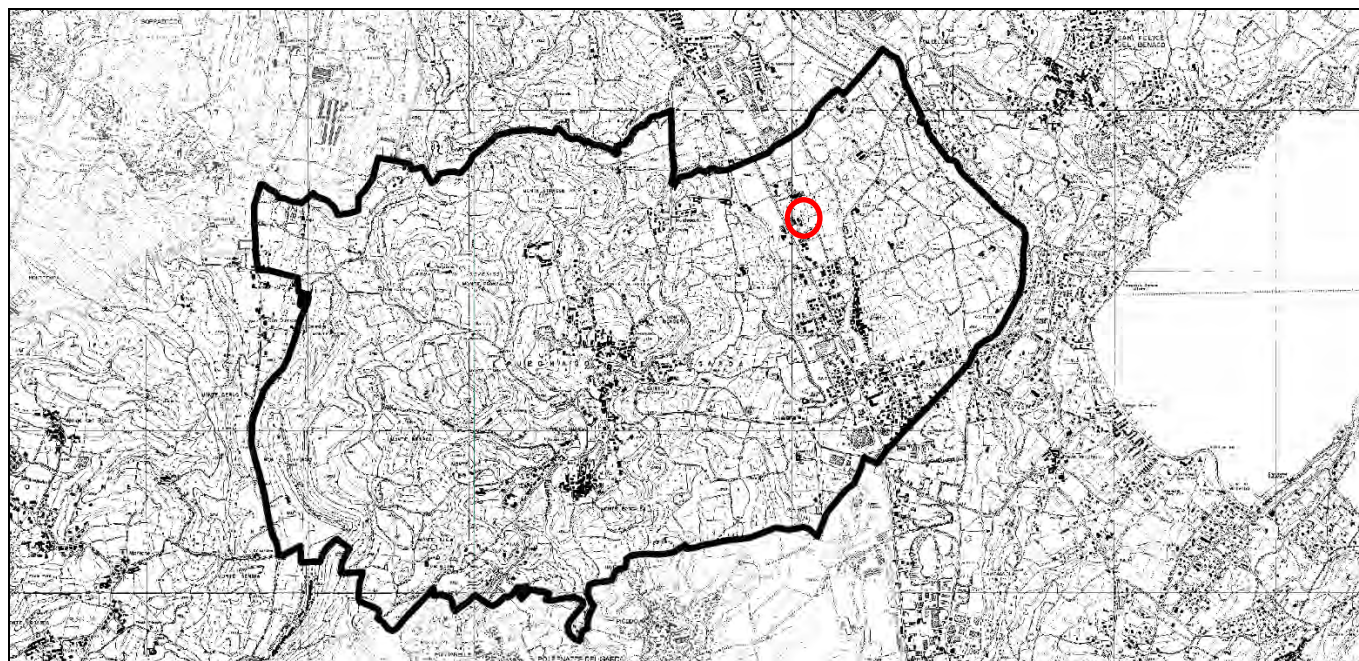
La rete idrografica del territorio di Puegnago si caratterizza per la presenza di torrenti ad andamento tortuoso che sfociano nel lago di Garda. Non sono tuttavia presenti corsi d'acqua appartenenti al reticolo principale così come individuati dall'allegato A della DGR 7/7868 del 2002. Lo studio del reticolo idrico minore (approvato con delibera di Consiglio n° 24 del 13.06.2008) ha evidenziato la presenza dei seguenti corsi d'acqua:

- Fosso Riotto;
- Fosso Montecuto;
- Fosso C.na il Dosso;
- Fosso Crociale Raffa;
- Fosso Aione;
- Fosso Monte Soffaino;
- Rio Naviglio.

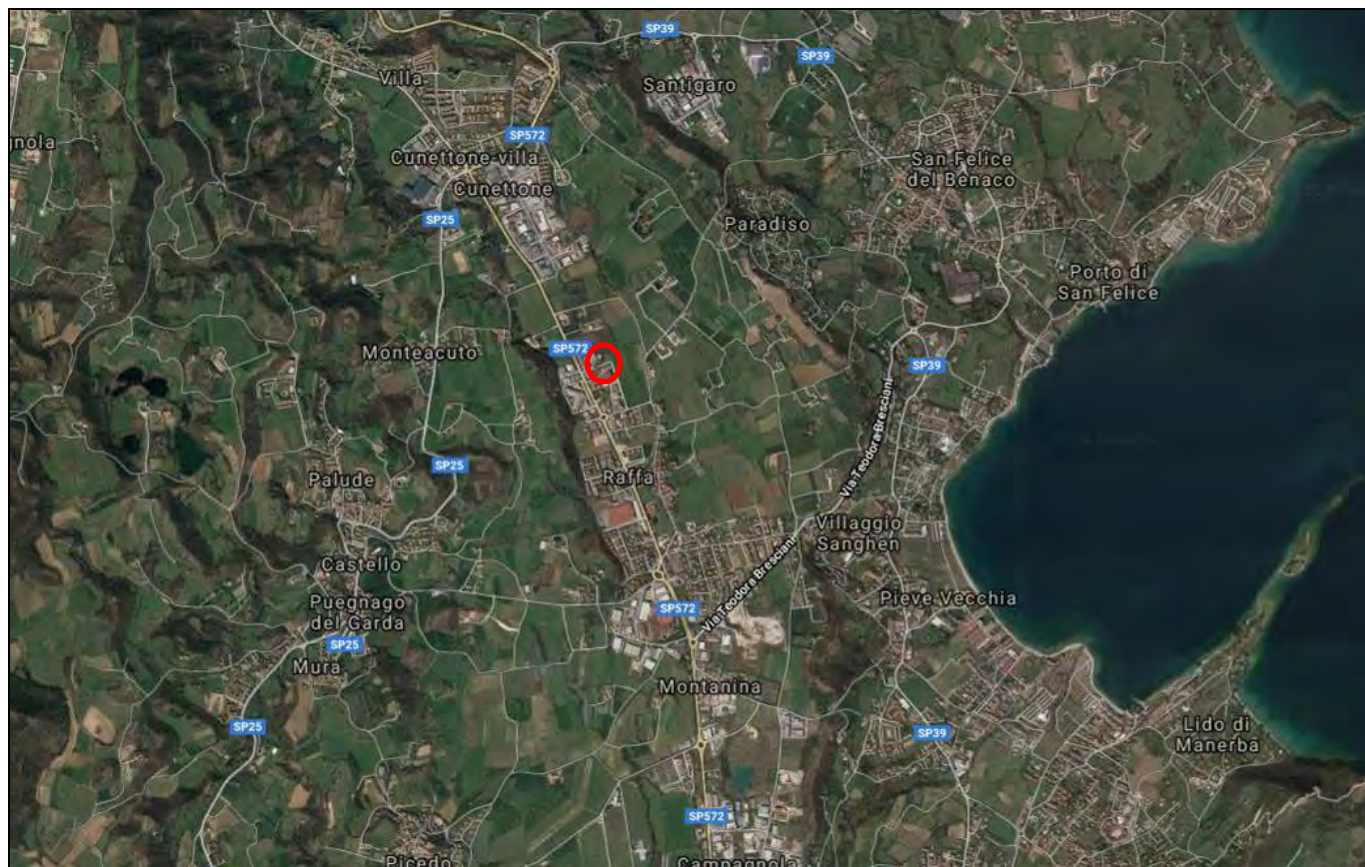
I più importanti sono il Fosso Riotto e il Rio Naviglio. Il Fosso Riotto delimita a nord il Comune, attraversa la zona pianeggiante della Raffa e proseguendo in direzione sud verso il Crociale di Manerba confluisce nel Rio Bergognini. Il Rio

Bergognini si origina a Puegnago del Garda, dove prende il nome di Rio Naviglio e nasce dalla conca dei laghi di Sovenigo, attraversa il territorio di Polpenazze e poi, unendosi al Fosso Riotto, dà origine al Rio d'Avigo. L'origine glaciale del territorio di Puegnago lo ha reso ricco di laghi di sbarramento e di acqua in generale, tuttavia, la mancanza di immissari e la successiva crescita della vegetazione ha trasformato i laghi di sbarramento in paludi che hanno poi finito con il prosciugarsi. L'unico lago rimasto è quello di Sovenigo, attualmente diviso in tre porzioni tra loro comunicanti e collocato intorno alla collinetta morenica denominata Roccolo. Gli interventi antropici più rilevanti sono stati l'estrazione di torba fin dagli inizi del '900 e la realizzazione della galleria drenante nel settore sudorientale della depressione, galleria crollata agli inizi degli anni '50 causando la formazione dell'attuale terzo lago.

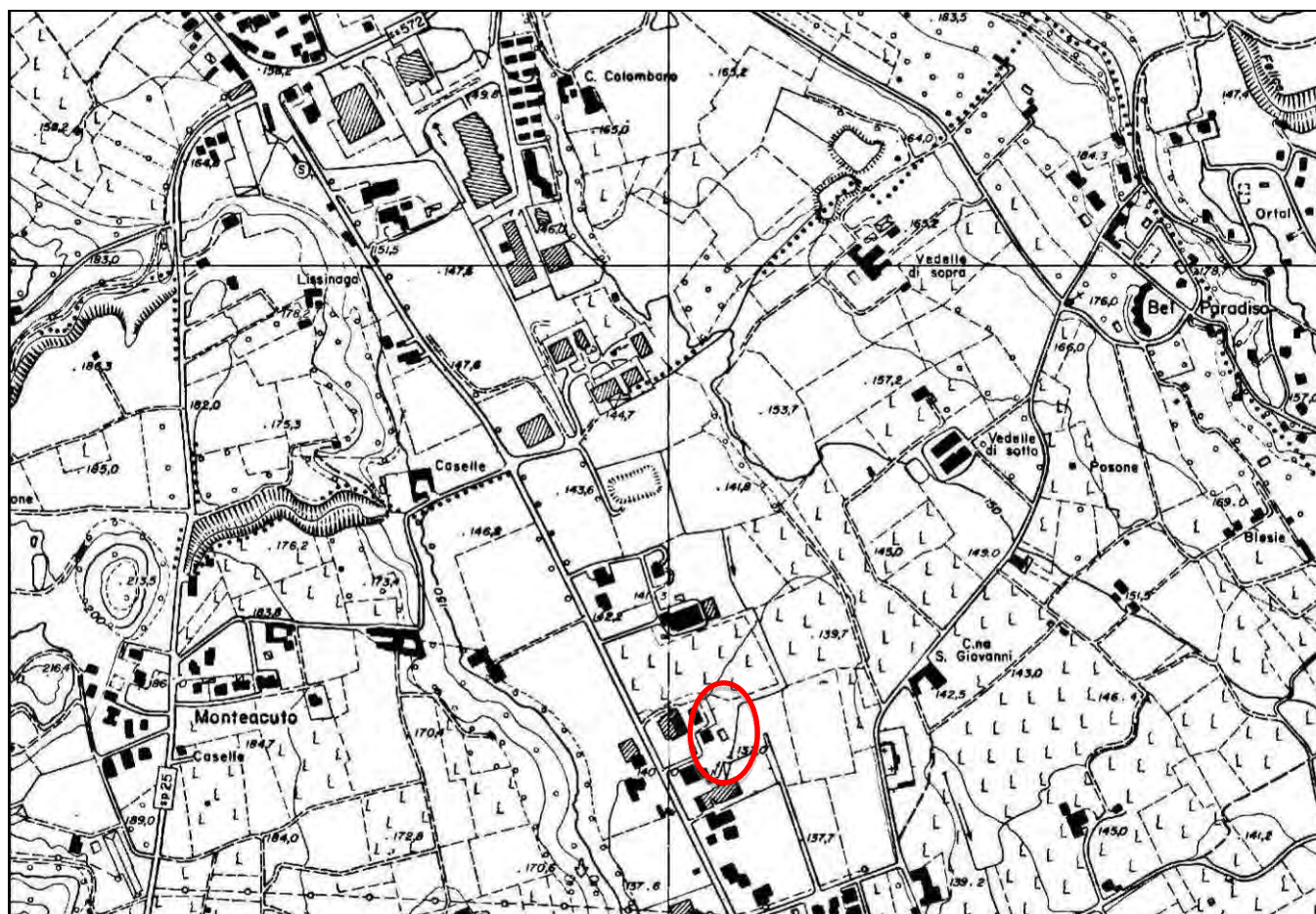
Il clima mite generato dal Benaco favorisce la presenza di oleacee, tra cui spicca, naturalmente, l'olivo che produce uno degli oli più pregiati d'Italia. Anche il lauro o alloro sono molto presenti e a gruppi isolati si trovano cipressi, mirti e ginepri, oltre a betulle e magnolie nei giardini. I boschi che rivestono i dossi e i versanti delle colline sono costituiti da latifoglie termofile riconducibili, in linea di massima, a querceti misti. Specie dominante è la roverella accompagnata dal carpino nero. Sui pendii più esposti si trovano anche orniello, scotano, biancospino, pruni selvatici, lantana, ligustro, pungitopo. Nelle località più fresche si trovano l'acero campestre, il carpino bianco, l'olmo, il nocciolo. Nei laghetti di Sovenigo si trovano anche ninfee e fiori di loto assenti in altre parti della Riviera. I laghi sono circondati da una fitta fascia di canne palustri mentre arretrando si trovano pioppi e salici. I laghi di Sovenigo, per le caratteristiche proprie, sono considerati un biotipo estremamente significativo. Olivi e vigneti costituiscono gli elementi più caratteristici e qualificanti del paesaggio agricolo dell'entroterra Gardesano. Nel territorio comunale l'olivo è diffuso un po' ovunque, sia in impianti di una certa estensione, che come elemento isolato sparso in gruppi e filari nei campi, negli orti, nei giardini o frammisto ai filari in molti vigneti. Numerosi, in passato, gli interventi di sistemazione con terrazzamenti e ciglioni inerbiti. L'olivo, associato a prato stabile o avvicendato, costituisce un elemento paesistico di grande valore. La vite è ampiamente diffusa in tutto il territorio comunale, dove trova condizioni climatiche e pedologiche ideali. La coltivazione della vite ha ormai assunto connotati di tipo moderno, con impianti specializzati che hanno soppiantato i tradizionali metodi. Notevole importanza rivestono le aree floristiche del territorio comunale: diverse specie di orchidee, pulsatilla montana etc. Le aree interne alla perimetrazione del nuovo ambito di trasformazione, oggetto della presente relazione, risultano interessate dalla presenza di un prato e dalla presenza sporadica di ulivi.



Individuazione dell'area interessata dalla presente proposta di variante su base CTR



Individuazione dell'area interessata dalla presente proposta di variante su base Ortofoto (fonte google)



CTR. Estratto a maggior scala

2.2 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

L'Area oggetto di variante risulta nel PGT vigente inclusa nel perimetro del centro edificato e classificata come D1 - Ambito produttivo polifunzionale.

La variante qui proposta consiste nella modifica della destinazione urbanistica dell'area in oggetto in ambiti residenziali prevalenti di trasformazione.

Si riporta di seguito l'estratto dello strumento urbanistico vigente con l'individuazione dell'area oggetto della proposta di variante al PGT e la relativa norma vigente.



Individuazione dell'area interessata dalla presente proposta di variante

Art. 77 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – D1

Le aree e gli immobili produttive esistenti, considerate ambito D1, comprendono le aree urbanizzate produttive e terziarie prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, spesso a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo le direttrici di viabilità principale. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio completate o in via di completamento.

L'ambito D1 è considerato "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 26 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

Destinazioni d'uso

Per l'ambito D1 le destinazioni principali ammesse sono la funzione artigianale e industriale (esistente), commerciale, e direzionale, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili, tra cui la residenza di servizio.

Non è ammesso il nuovo insediamento di industrie.

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni quali:

- le associazioni culturali;
- i servizi pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza di servizio, uno o più alloggi per ogni attività insediata, nei limiti del 30% della SLP produttiva : sono confermati gli alloggi esistenti superiori al suddetto limite con possibilità di ampliamento, una tantum, nei limiti del 20% della SLP abitativa attuale.

In particolare sono ammessi:

- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC) e le medie strutture di vendita (MS) nei limiti di mq. 1.500 sia per alimentari che per non alimentari;
- le attività terziarie e direzionali.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene.

È vincolante che, la dotazione minima di superficie a parcheggi pubblici o di uso pubblico (misurata comprendendo gli spazi di manovra) da individuare all'interno dell'area interessata dai nuovi interventi o in presenza di cambio di destinazione d'uso, al di fuori dei piani attuativi, sia pari:

- al 50% della SLP per le nuove destinazioni direzionali, alberghiere e commerciali;
- al 50% della SLP per le nuove attività di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- al 5% della SLP per le nuove destinazioni artigianali.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale obbligo, gli interventi possono essere consentiti dall'Amministrazione Comunale previa monetizzazione dei suddetti spazi a parcheggio.

Per i piani attuativi valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti norme.

In tali dotazioni di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, non si considerano compresi gli spazi per parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122.

Nella zona D1 sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze

paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Nei comparti di completamento attuati mediante piani attuativi convenzionati, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammissa	Non ammissa
Residenza	Residenza (di servizio)	x	
Att. primarie	Agricoltura		X
Att. secondarie	Industria	X (esistente)	X
	Artigianato	x	
	Artigianato di servizio	x	
	Depositi e magazzini	x	
	Logistica > mq. 2.000		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA (nuovo impianto)		X
Att. terziarie	Ricettivo		x
	Esercizio di vicinato	x	
	Medie strutture di vendita	x	
	Grandi strutture di vendita (nuovo impianto)		X
	Centro commerciale (nuovo impianto)		X
	Uffici direzionali	x	
	Laboratori	x	
Att. private	Attrezzature private	x	
	Impianti tecnologici	x	
Att. pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	x	
	Residenza pubblica		X

Modalità di intervento

Gli interventi ammessi nell'ambito D1 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Sono ammessi (con permesso di costruire/DIA) tutti gli interventi, compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di modifica della destinazione d'uso che interessino più di un'unità fondiaria e gli interventi di nuova costruzione.

Sono sempre ammessi (con permesso di costruire/DIA) gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche mediante modifiche dell'assetto planivolumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante, nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi di zona.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti eccedenti l'indice di zona fondiario sono ammessi previa approvazione di Piano Attuativo esteso all'intero comparto di intervento. In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

E' fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di cortine alberate lungo i confini di proprietà.

Oltre i limiti di capacità edificatoria consentita, è ammesso un ampliamento una tantum nei limiti del 10%. Ulteriormente, solo in sede di pianificazione attuativa, può essere consentita la premialità nei limiti del 15% della capacità edificatoria.

Nei comparti in completamento attuati mediante piani attuativi o di edilizia convenzionata, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

UF	Indice di utilizzazione fondiaria	SLP/mq	1,00
RC	Rapporto di copertura fondiario	mq/mq	0,50
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	5
H	Altezza massima	ml.	8,00 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00 (esistente se <)
Df	Distanza minima tra fabbricati	ml.	10,00-0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00 (esistente se <)

Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Le previsioni nei piani attuativi ovvero, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi comunque non inferiore a 100 mq /100 mq di SLP per le destinazioni commerciali e terziarie e 10 mq /100 mq di SLP per le destinazioni produttive secondarie. E' facoltà dell'Amministrazione consentire la monetizzazione in sede di convenzione urbanistica da valutarsi secondo le caratteristiche dell'intervento.

Attuazione del comparto P.A.1

In sede esecutiva, mediante presentazione di un piano attuativo unitario e riferito all'intero comparto territoriale (mq. 23.488 di St), dovrà essere prevista la cessione gratuita di un'area agricola alla stipula convenzione urbanistica; tale area concorre alla dotazione dei servizi per la quota a verde.

La capacità edificatoria complessiva (mq. 13.556 di SLP) è determinata dal concorso dell'intera superficie territoriale, intendendosi applicabile il principio della perequazione di comparto di cui all'art. 28 della L. n.1150/1942.

Il piano attuativo dovrà inoltre prevedere la cessione e realizzazione all'interno del perimetro del comparto come viabilità obbligatoria della strada di progetto denominata "Nuova strada comunale di Raffa".

In sede esecutiva potrà applicarsi, da parte dell'A.C., la premialità prevista all'art.30 delle NTA del DdP, con obiettivo prioritario la cessione al comune dell'area agricola e la realizzazione della suddetta viabilità strategica che dovrà rispondere a requisiti di qualità e di mitigazione ambientale degli impatti.

Dovranno prevedersi, inoltre, dotazioni di parcheggi pertinenziali nonché parcheggi a servizio dell'attività in ragione delle destinazioni insediabili, come previsto all'art. 56 ~~51~~ dalle presenti norme.

Comparto speciale Santa Chiara

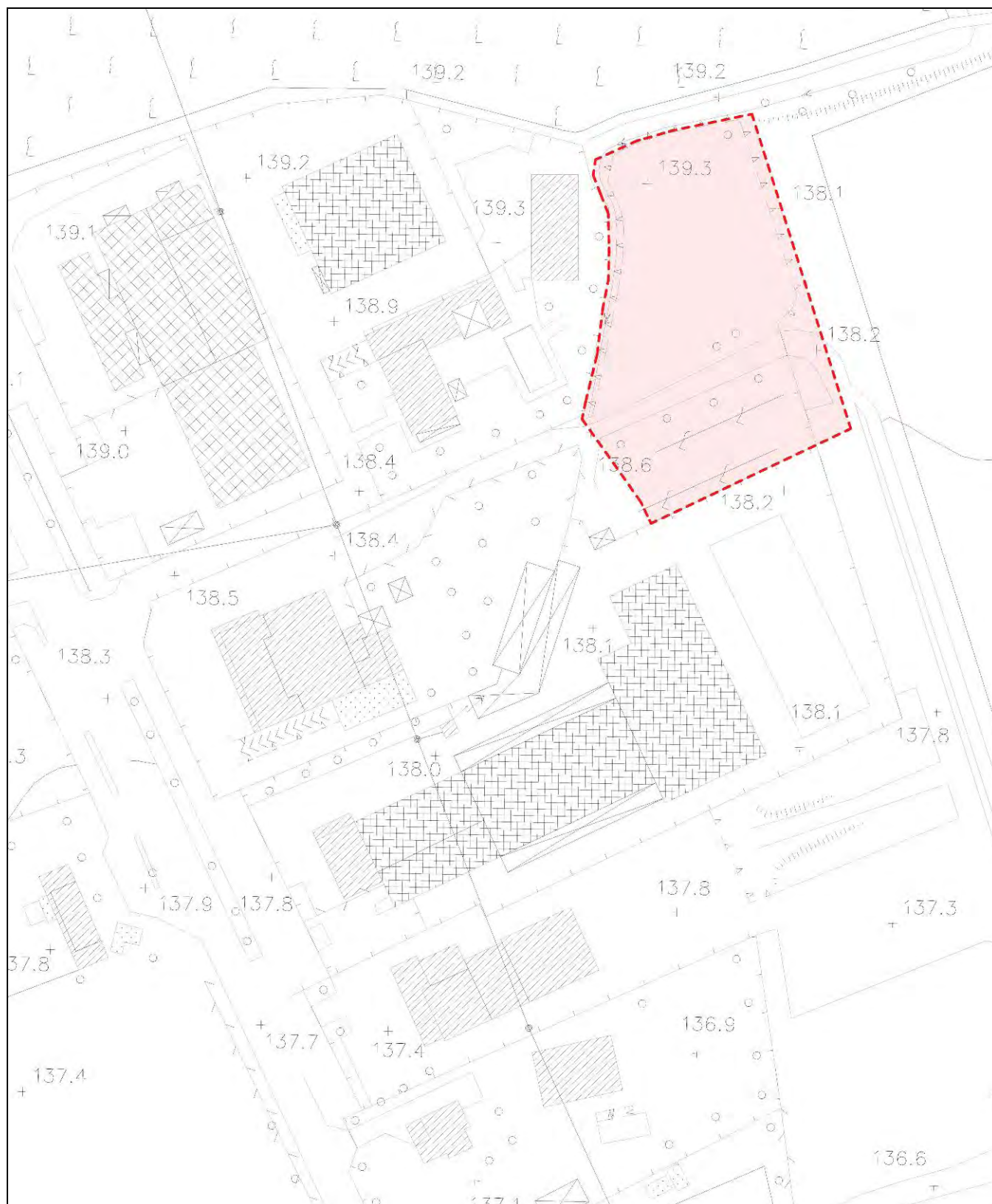
Per l'area D1 di via Nazionale denominata "Borgo Santa Chiara" si confermano le prescrizioni previste nella convenzione urbanistica vigente e quanto previsto dall'art. 9 delle presenti norme.

Ottemperati gli obblighi convenzionali per il comparto suddetto si applicheranno le norme del presente

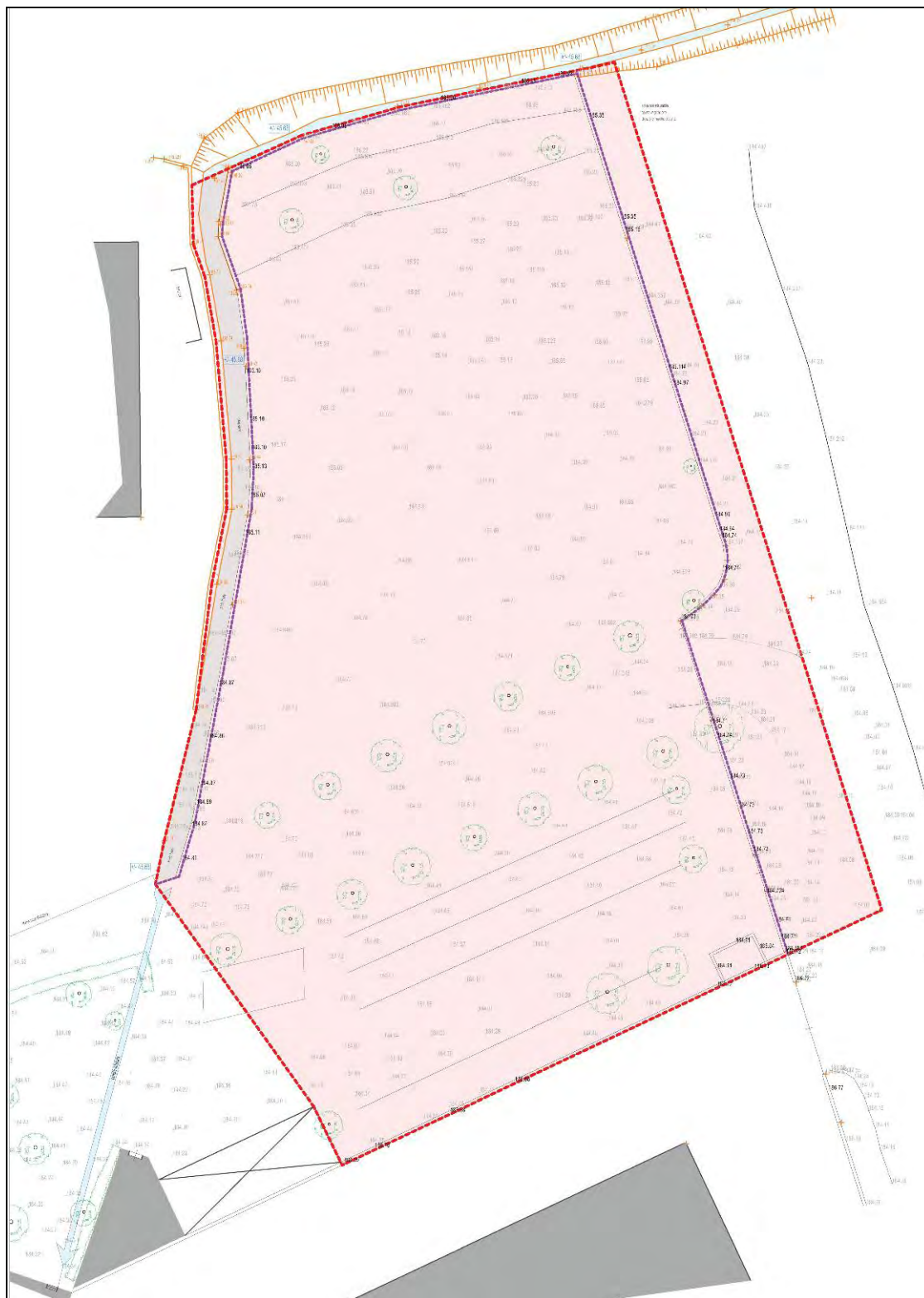
Il progetto di Piano di Lottizzazione oggetto del presente Relazione propone la definizione di un nuovo ambito di Trasformazione (C27) a destinazione prevalentemente residenziale all'interno di un'area già classificata come urbanizzata ed inserita nel perimetro del centro edificato.



Estratto del PGT modificato a seguito di proposta di variante



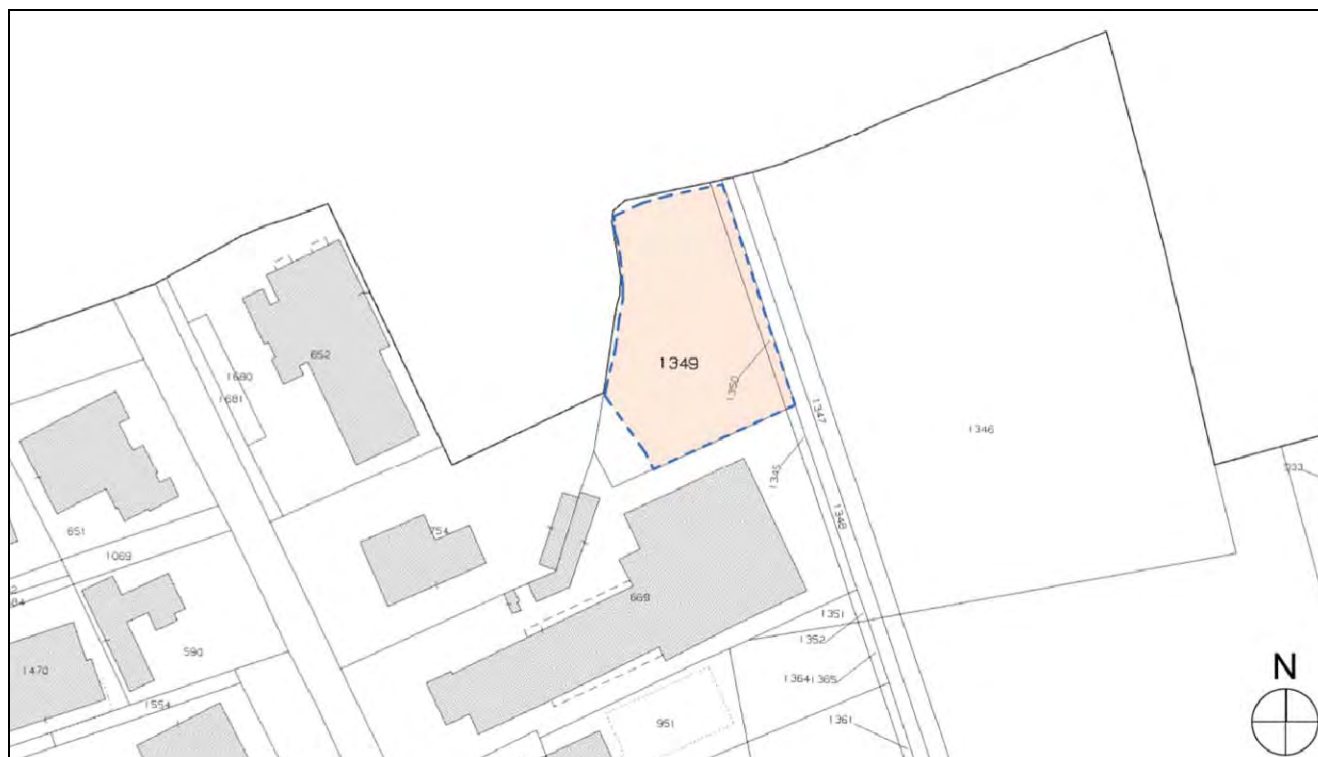
Individuazione dell'area interessata dalla presente proposta di variante su base aerofotogrammetrica



Individuazione dell'area interessata dalla presente proposta di variante su planimetria generale di rilievo

Il comparto di progetto è costituito dai seguenti mappali di proprietà della società KERMA

- Sezione NCT di Puegnago del Garda - Foglio 9 mappale 1349p e 1350



Estratto mappa catastale foglio 9 map. 1349p e 1350

La superficie territoriale, interne al perimetro del Piano di Lottizzazione, calcolata mediante rilievo topografico è pari a 3.190,00 mq.

Il comparto è sottoposto a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 22/01/2004 n. 42, art.142, punto1, comma c).

Sul comparto di PL non gravano vincoli di natura storico-architettonica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino la realizzazione del piano di lottizzazione o che la subordinino ad autorizzazione di altre autorità;

Destinazione da PGT vigente	mappali interessati
D1 – Ambito produttivo polifunzionale	Foglio 902, mappale 1349p e 1350

La proposta di variante in esame con il presente Rapporto Preliminare, intende attribuire alle aree in questione, classificate dallo strumento urbanistico vigente in “D1 – Ambito produttivo polifunzionale”, la possibilità di insediare edifici residenziali attraverso l’inserimento di un nuovo comparto residenziale di trasformazione.

Per definire i possibili effetti indotti dalle trasformazioni proposte con la presente variante pare opportuno presentarne le caratteristiche, seppur sinteticamente, del progetto di Piano di Lottizzazione.

Il progetto propone, attraverso il riconoscimento dell’area in oggetto, in un ambito di trasformazione residenziale una riduzione significativa sia della superficie lorda di pavimento che dell’altezza massima assentite.

Di seguito si riportano in sintesi i parametri edilizi relativi alla proposta di Piano di Lottizzazione in variante oggetto della presente relazione.

PARAMETRI EDILIZI

DATI PARAMETRICI P.L. KERMA					
Fg 9 mappali	1349 parte	3.187			
	1350	203			
superficie comparto				rilievo S.T.	3.190,00

S.F. AL NETTO CANALE E AREE ESTERNE RCINZIONE					2.721,00
PARAMETRI	VOLUME It		0,40	3.190,00	1.276,00
Art. 20 AdT residenziale	SUP. COP. - R.C. fondiario		0,50	2.722,00	1.360,50
	SUP. PERMEABILE		0,30	2.722,00	816,30
	ALTEZZA MASSIMA				7,00
	STANDARD		18 m² ABIT		
	PARCH. PRIVATI		1 m²/ 10m³		
DATI DI PROGETTO					
VOLUME UTILIZZATO				1.276,00	= m³ 1.276,00
SUPERFICIE COPERTA				270,00	<m² 1.360,50

Si riporta di seguito un estratto della tavola T03 - Planivolumetrico facente parte integrante del progetto proposto con il Piano di Lottizzazione oggetto della presente Relazione.



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

Destinazione urbanistica: D1 – Ambito produttivo polifunzionale;

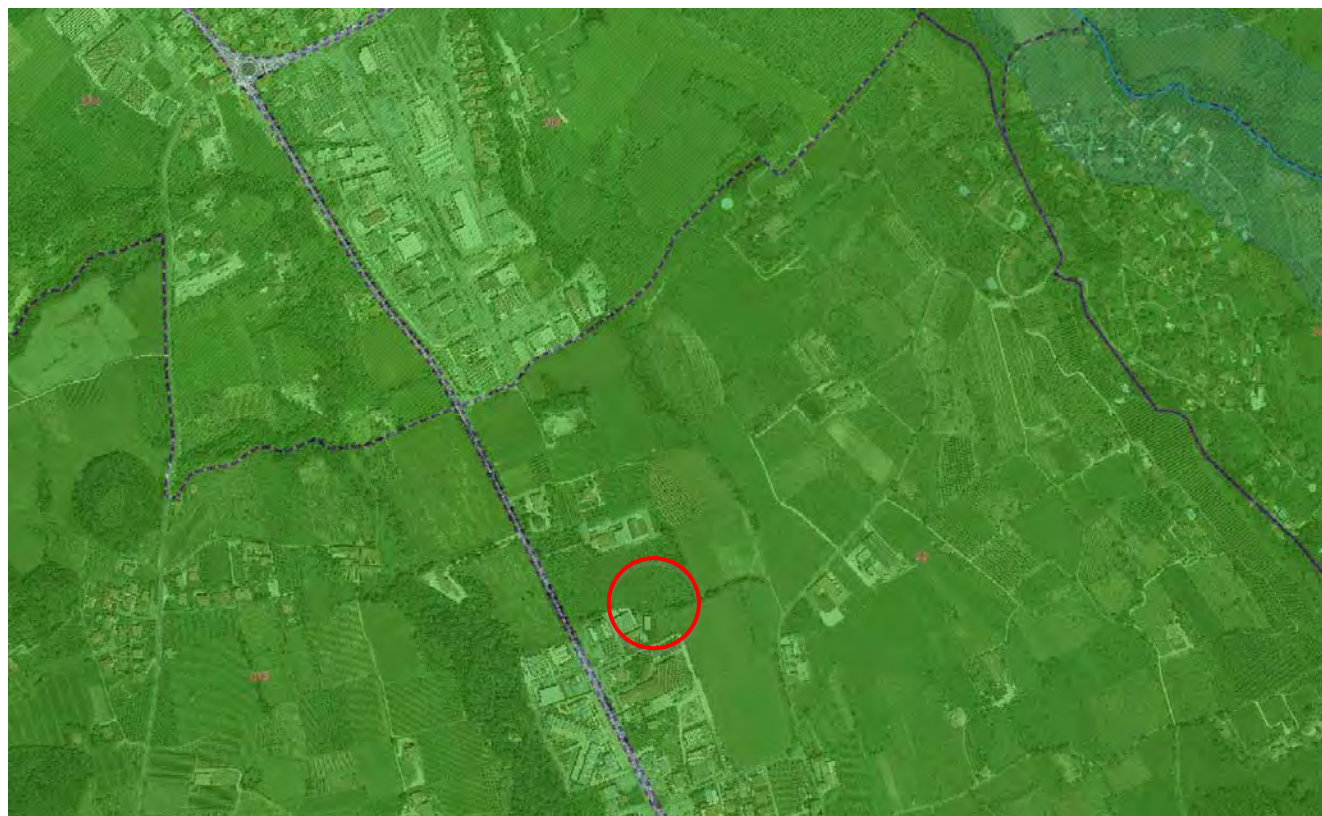
Estensione: 3.190 mq [Superficie Territoriale comparto PL come da rilievo];

Ubicazione: il comparto relativo alla proposta di Piano di Lottizzazione si colloca nel settore nord-est del territorio amministrativo del Comune di Puegnago d/G; nello specifico a circa 350 m dal confine comunale di Salò. L'Ambito in oggetto confina a nord, sud e ovest con ambiti classificati dal Piano di Governo del Territorio vigente come D1 – Ambiti produttivi polifunzionali, ad est con Ambiti agricoli di valenza paesistica ;

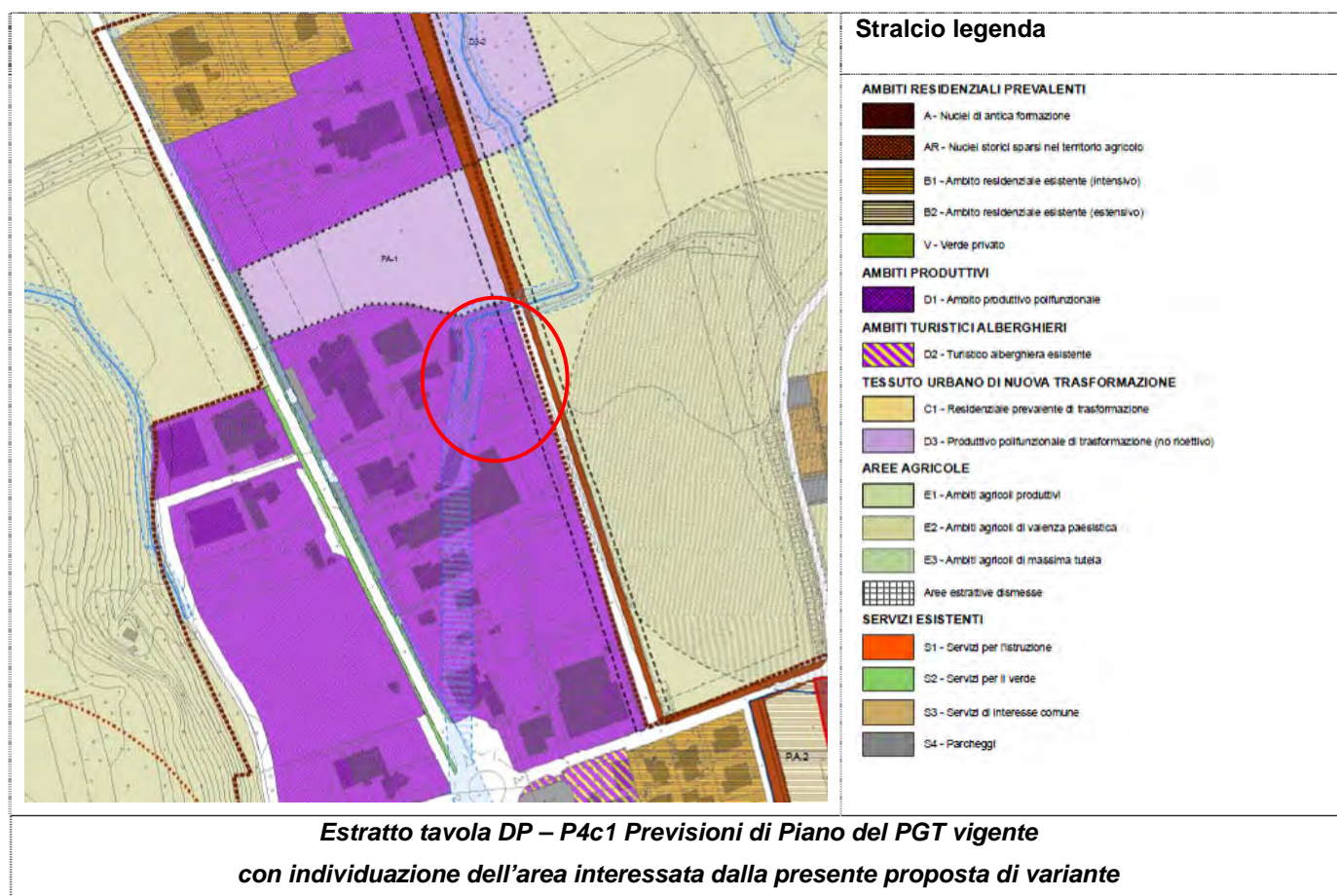
Stato dei luoghi:	le aree oggetto della proposta di Piano di Lottizzazione sono caratterizzate dal punto di vista morfologico da aree pianeggianti. La conformazione dell'area risulta essere compatta. Le aree interessate sono occupate principalmente da prato e due filari di ulivi posti lungo la via di accesso al lotto;
Sensibilità paesistica:	l'Analisi Paesistica comunale classifica le aree oggetto della proposta di Piano di Lottizzazione come Classe 3 – sensibilità media;
Fattibilità geologica:	lo Studio Geologico comunale, nella carta di fattibilità geologica individua l'area in Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni e aree per l'esercizio di polizia idraulica di competenza comunale – fascia di rispetto (10 m);
Interferenze vincoli:	le aree oggetto di Piano di Lottizzazione sono interessate interamente dal Decreto Ministeriale 15 giugno 1960 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona in frazione Raffa, sita nell'ambito del Comune di Puegnago (Brescia)". Gli altri vincoli non ancora qui menzionati, indicati dallo strumento urbanistico vigente, che interessano le aree in esame sono: Fasce di rispetto stradale di strada in progetto e aree allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali.



Ortofoto (Viewer geografico SIBA – Sistema informativo Beni e Ambiti paesaggistici) – individuazione dell'area d'intervento.



Ortofoto (Viewer geografico SIBA – Sistema informativo Beni e Ambiti paesaggistici) - individuazione dell'area d'intervento.



Di seguito si riporta lo stralcio della scheda del nuovo ambito di trasformazione proposto.

Allegato: DP – C7c ALLEGATO SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE con inserita la nuova scheda dell'AdT C27 proposto dalla presente variante.

Ambito residenziale prevalente di trasformazione - C27 (NTA DdP, art.20)



VOCAZIONE FUNZIONALE (NTA - DP, art. 20.d)	AMMESSA	SUP. DA PREVEDERE
Residenza	x	min 60 %
Attività del settore commerciale		max 40 %
Esercizio di vicinato	x	
Medie strutture di vendita (FOOD)	x	
Medie strutture di vendita (NO FOOD)	x	
(*max mq rif. NTA-DP)		
Attività del settore terziario		max 40 %
Attività di servizi direzionali, professionali	x	

MODALITA' DI INTERVENTO	Ambito residenziale prevalente di trasformazione	udm	C27
PARAMETRI	Area d'intervento soggetta a PA		x
	Superficie territoriale complessiva : St	mq	3.190
	Indice di utilizzazione territoriale: Ut	mc/mq	0,40
	Volumetria massima consentita	mc	1.276
	Abitanti equivalenti insediabili	N	13
	Aree minime per servizi	mq	230
	Rapporto di copertura fondiario (massimo): Rc	%	50
	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30
	Altezza massima : H	ml	7
	DC: Distanza dai confini	ml	5,00
	DS: Distanza dal ciglio stradale	ml	5,00
	DO: Distanza minima degli edifici	ml	10,00
PRESCRIZIONI SPECIALI			
	- Viabilità minima predeterminata	mq	
CLASSE GEOLOGICA	Classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni		



AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI

- A - Nuclei di antica formazione
- AR - Nuclei storici sparsi nel territorio agricolo
- Ambito residenziale esistente (intensivo)
- Ambito residenziale esistente (estensivo)
- V - Verde privato

AMBITI PRODUTTIVI

- D1 - Ambito produttivo polifunzionale

TESSUTO URBANO DI NUOVA TRASFORMAZIONE

- C1 - Residenziale prevalente di trasformazione
- Produttivo polifunzionale di trasformazione (no ricettivo)

AREE AGRICOLE

- Ambiti agricoli di massima tutela
- Ambiti agricoli di valenza paesistica
- Ambiti agricoli produttivi

AMBITI TURISTICI ALBERGHIERI

- D2 - Turistico alberghiera esistente
- Allevamento (Proposta Delibera Comunale)
- Nuovi servizi legati all'ambito
- Viabilità di progetto

C27

Ambito residenziale prevalente di trasformazione - C27 (NTA DdP, art.20)



- Comparti di futura edificazione
- Perimetro ambito
- Viabilità di accesso
- Collegamenti con viabilità esistente
- Nodi viari esistenti
- Parcheggi
- Verde di mitigazione
- Area a verde

OBIETTIVI DA PERSEGUIRE NELL' ATTUAZIONE DEL COMPARTO

_ Garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

_ Provvedere ad uno studio di compatibilità idraulica finalizzato a prevedere la realizzazione di idonee misure che abbiano funzioni compensative dall'alterazione provocata dalle previsioni urbanistiche, volte a garantire l'invarianza idraulica della rete idrica superficiale (fosso Riotto);



C27





Individuazione dell'area interessata su base Ortofoto (fonte google) – Stato di fatto e progetto



Vista 1 – Stato di fatto



Vista 1 – Stato di progetto simulazione



Vista 2 – Stato di fatto



Vista 2 – Stato di progetto simulazione



Vista 3 – Stato di fatto



Vista 3 – Stato di progetto simulazione



I volumi di progetto sono distribuiti in modo da avere la maggior parte del lotto occupata da spazi a verde.

La viabilità interna al comparto è collegata alla strada statale per Desenzano mediante la via Squassa.

L'intervento prevede elementi che mantengano la continuità con le aree rurali circostanti di pregio paesaggistico quali uliveti e vigneti posti nel comparto.



Estratto tavola T03 – Planivolumetrico

Di Seguito vengono proposte tutte le indicazioni sulle finiture che verranno adottate per il progetto.

ESTRATTO ORTOFOTO - PROGETTO

FUORI SCALA



piscina interrata

copertura "tetto verde"

copertura a falda in coppi

copertura piana con pannelli fotovoltaici

piscina interrata

copertura a falda in coppi

copertura "tetto verde"

copertura piana con pannelli fotovoltaici

SIMULAZIONI PROGETTO

VISTA 1



VISTA 2

copertura plana
pannelli solari fotovoltaici
lattoneria in lamiera preverniciata



VISTA 3

lattoneria in lamiera preverniciata
intonaco al civile
copertura in legno
serramenti in alluminio
pavimento in gres porcellanato



VISTA 4

copertura a falda in coppi
copertura "tetto verde"
serramenti in alluminio
intonaco al civile
piscina interrata
pavimento in gres porcellanato



3 ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

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

PTR - Rete Ecologica Regionale	Elementi di secondo livello della RER
PTCP - Struttura	Ambiti produttivi comunali
PTCP - Unità di paesaggio (Tav. 2.1)	Paesaggi dei laghi insubrici, Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche, Piane intermoreniche
PTCP - Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio (Tav. 2.2)	Corridoi morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri, Aree produttive realizzate.
PTCP - Rete Verde Paesaggistica (Tav. 2.6)	/
PTCP - Tutele paesaggistiche (Tav. 2.7)	Bellezze d'insieme (DLgs 42/04, art. 136, comma 1, lettera c) e d), ed art. 157; ex L 149/39), Ambiti di criticità (PPR, Indirizzi di tutela – Parte III)
PTCP - Ambiente e rischi (Tav. 3.1)	Area di ricarica potenziale gruppo A, Area di ricarica potenziale gruppo B
PTCP - Pressioni e sensibilità ambientali (Tav. 3.3)	Ambiti a prevalente destinazione produttiva, Sistema produttivo, Cordoni morenici.
PTCP - Rete Ecologica Provinciale (Tav. 4)	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa
PTCP - Ambiti agricoli strategici (Tav. 5)	Ambiti agricoli non strategici
Piano di Indirizzo Forestale	<i>Boschi non presenti</i>

L'ambito oggetto della presente variante non è interessato in alcun modo dalla disciplina del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia.

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)". I Piano Territoriale Regionale, ha acquisito efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010. In seguito il Consiglio Regionale della Lombardia, con deliberazione n. 56 del 28 settembre 2010, pubblicata sul BURL n. 40, 3° SS dell'8 ottobre 2010 ha approvato le modifiche e le integrazioni al Piano Territoriale Regionale. Come previsto dall'articolo 22 della LR 12/2005 il PTR è stato poi aggiornato annualmente mediante il programma regionale di sviluppo, ovvero mediante il documento strategico annuale:

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

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

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

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

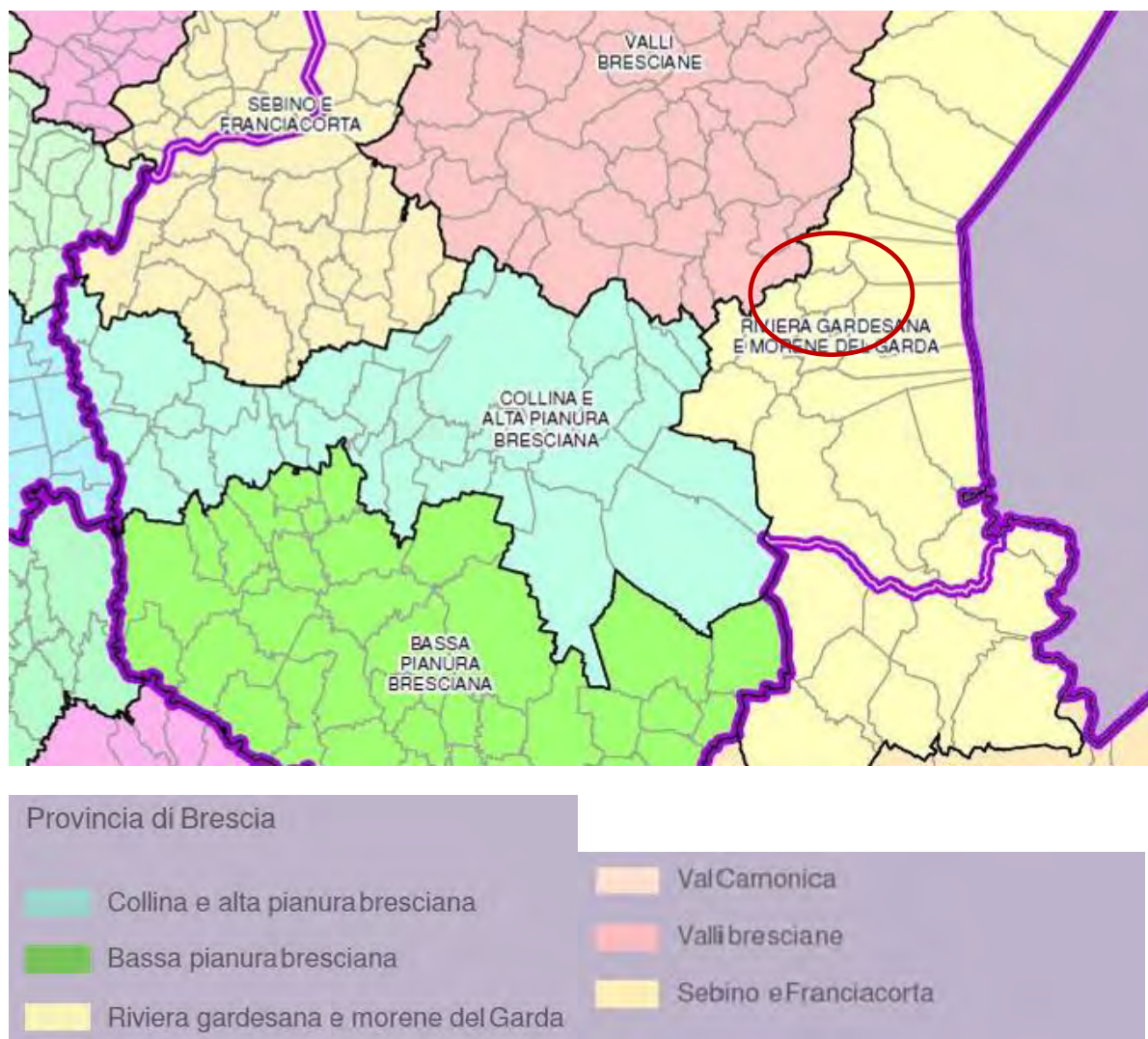
La soglia di riduzione del consumo di suolo è calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali degli Ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della l.r. n. 31 del 2014), da ricondurre a superficie agricola o naturale.

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

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

"L'indice di urbanizzazione dell'ambito (11,0%) è allineato all'indice provinciale (11,6%). Pur in presenza di indici di urbanizzazione non elevati, derivanti dalla scarsa disponibilità di suolo utilizzabile, la condizione critica della conurbazione posta lungo le sponde del lago è efficacemente descritta dall'indice del suolo utile netto della tavola 05.D1. La qualità dei suoli è elevata nelle porzioni moreniche peri-lacuali, dove sono presenti le colture di pregio della riviera (limonaie del Garda, oliveti, vigneti, frutteti) (tavola 05.D3 e tavola 02.A3). Nella porzione morenica sono presenti le maggiori previsioni di consumo di suolo, a destinazione prevalentemente residenziale (tavola 04.C2), che accentuano i caratteri di erosione e dispersione delle aree libere. Gli areali di Salò e Desenzano costituiscono l'epicentro delle potenzialità di rigenerazione, che può assumere un interesse di rilievo regionale in virtù del ruolo svolto dal territorio nel sistema turistico regionale (areali n°18 - tavola 05.D4). In tutta la porzione morenica, laddove sono maggiori le pressioni insediative e i conflitti tra sistema sono più deboli i livelli di tutela ambientale (tavola 05.D2). In questa condizione, la riduzione del consumo di suolo deve essere effettiva, al fine di contenere le pressioni insediative indotte dalla vocazione turistica dei luoghi. Le politiche di rigenerazione saranno attivabili anche con l'ausilio degli strumenti delineati dal PTR per gli areali di rilevanza sovralocale di interesse strategico (areali n° 18 – tavola 05.D4), da dettagliare e sviluppare anche attraverso processi di co-pianificazione (Regione-Provincia-Comuni). La riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione devono essere declinate, anche, rispetto alle gerarchie territoriali dell'ambito e dei poli di gravitazione (Desenzano sul Garda, Salò), con applicazione dei criteri generali dettati dal PTR per le necessità di assetto territoriale

(insediamento di servizi o attività strategiche e di rilevanza sovralocale). La ripartizione della soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo può essere differenziata anche rispetto al ruolo svolto nel sistema turistico locale. L'obiettivo primario della politica di riduzione del consumo di suolo deve rimanere quello della tutela dei caratteri paesistici rivieraschi, investiti da intensi processi urbanizzativi, e della produzione agricola di pregio dell'areale. La porzione centrale dell'Ato è ricompresa nella zona A (pianura ad elevata urbanizzazione) di qualità dell'aria di cui alla DGR IX / 2605 del 30/11/2011. In tale porzione la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica. Laddove imprescindibile, il nuovo consumo di suolo dovrà privilegiare localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, prevedendo meccanismi compensativi e/o di mitigazione del sistema ambientale. Gli interventi di rigenerazione e riqualificazione del tessuto urbano dovranno comunque partecipare, più che altrove, alla strutturazione di reti ecologiche locali, anche attraverso la restituzione di aree libere significative. La porzione meridionale dell'Ato è ricompreso nella zona B (pianura) di qualità dell'aria di cui alla DGR IX / 2605 del 30/11/2011. La regolamentazione comunale in materia dovrebbe prevedere incentivi per la realizzazione di edifici che rispondano ad elevati livelli di prestazione energetica, al fine di contenerne le emissioni conseguenti."



Estratto dalla rappresentazione degli ambiti territoriali omogenei (tavola 01)

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

Il PTR costituisce il quadro di riferimento per la programmazione e la pianificazione a livello regionale e comporta anche delle ricadute sulla pianificazione locale. Il PTR della Lombardia si compone di una serie di strumenti per la pianificazione: il Documento di Piano, il Piano Paesaggistico, gli Strumenti Operativi, le Sezioni Tematiche e la Valutazione Ambientale. La Regione Lombardia, con il Piano Paesaggistico Regionale (che è parte integrante del PTR), persegue gli obiettivi di tutela, valorizzazione e miglioramento del paesaggio.

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:

- o l'idrografia naturale e artificiale, che contraddistingue storicamente la Lombardia come un paesaggio delle acque;
- o 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;
- o i geositi quali manifestazioni diversificate di luoghi di particolare rilevanza dal punto di vista geologico, morfologico e mineralogico e/o paleontologico;
- o i siti inseriti nell'elenco del patrimonio dell'UNESCO, quali rilevanze identitarie di valore sovraregionale;
- o la rete dei luoghi di contemplazione, percezione e osservazione del paesaggio;
- o 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:

- o rafforzare la competitività dei territori della Lombardia;
- o riequilibrare il territorio lombardo;
- o 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:

- o 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.
- o obiettivi dei sistemi territoriali, declinazione degli obiettivi del PTR per i 6 sistemi territoriali individuati dal piano.
- o 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.

Il PTR assume a tutti gli effetti anche valore di Piano Paesistico i cui contenuti saranno analizzati nei paragrafi successivi.

3.1.1 SISTEMI TERRITORIALI DEL PTR

Il territorio della Regione Lombardia è costituito da diverse tipologie di sistemi territoriali che coesistono e che rivestono ruoli complementari ai fini del miglioramento della competitività ma molto differenti dal punto di vista del percorso di sviluppo intrapreso. Si individuano: il Sistema Metropolitano, il Sistema della Montagna, il Sistema Pedemontano, il Sistema dei Laghi, il Sistema del Po e dei Grandi Fiumi ed infine il Sistema della Pianura Irrigua. Dall'analisi della cartografia del Documento di Piano di cui al PTR, alla tavola n.4, sono evidenziati quattro importantissimi Sistemi Territoriali che interessano l'intero ambito del Comune di Puegnago d/G e l'area oggetto di Piano di Lottizzazione in variante:

- ✓ il Sistema territoriale della Montagna;
- ✓ il Sistema territoriale dei Laghi;
- ✓ il Sistema territoriale Pedemontano;
- ✓ Il Sistema territoriale Metropolitano – Settore est

Il Sistema territoriale della Montagna: costituisce un sistema territoriale articolato nella struttura geografica, con altitudini, situazioni climatiche e ambientali molto diverse ma, nel complesso, tutti i differenti ambiti che la compongono intrattengono con la restante parte del territorio regionale relazioni (talora di dipendenza e di conflitto) che ne fanno un

tutt'uno distinguibile, su cui peraltro si è incentrata molta parte dell'azione regionale volta alla valorizzazione, allo sviluppo e alla tutela del territorio montano, oltre che agli interventi di difesa del suolo.

Sono riconoscibili tre ambiti territoriali che compongono e caratterizzano la montagna lombarda:

- la fascia alpina, caratterizzata da un assetto territoriale, socio- economico, produttivo, consolidato e da un'alta qualità ambientale, in cui assumono rilievo le relazioni transfrontaliere e transnazionali;
- l'area prealpina, che si completa con le zone collinari e dei laghi insubrici e gli sbocchi delle valli principali, che rappresenta una situazione molto ricca di risorse naturali ed economiche, caratterizzata da una posizione di prossimità all'area metropolitana urbanizzata che le procura effetti positivi congiuntamente ad impatti negativi;
- la zona appenninica, delimitata dall'area dell'Oltrepò Pavese, caratterizzata da marginalità e notevole fragilità ambientale e che richiede un progetto mirato di valorizzazione delle potenzialità.

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

Il Sistema territoriale Pedemontano: geograficamente l'area prealpina si salda a quella padana attraverso la fascia pedemontana, linea attrattiva assai popolata che costituisce una sorta di cerniera tra i due diversi ambiti geografici. Il Sistema Territoriale Pedemontano costituisce zona di passaggio tra gli ambiti meridionali pianeggianti e le vette delle aree montane alpine; è zona di cerniera tra le aree densamente urbanizzate della fascia centrale della Lombardia e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le aree montane, anche attraverso gli sbocchi delle principali valli alpine, con fondovalle 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 Metropolitano – Settore est:

ancor più rispetto agli altri Sistemi del PTR, non corrisponde ad un ambito geografico-morfologico; interessa l'asse est-ovest compreso tra la fascia pedemontana e la parte più settentrionale della Pianura Irrigua, coinvolgendo, per la quasi totalità, la pianura asciutta. Esso fa parte del più esteso Sistema Metropolitano del nord Italia che attraversa Piemonte, Lombardia e Veneto e caratterizza fortemente i rapporti tra le tre realtà regionali, ma si "irradia" verso un areale ben più ampio, che comprende l'intero nord Italia e i vicini Cantoni Svizzeri, e intrattiene relazioni forti in un contesto internazionale. Le caratteristiche fisiche dell'area sono state determinanti per il suo sviluppo storico: il territorio pianeggiante ha facilitato infatti gli insediamenti, le relazioni e gli scambi che hanno permesso l'affermarsi di una struttura economica così rilevante. La ricchezza di acqua del sistema idrografico e freatico, è stata fondamentale per la produzione agricola e la produzione di energia per i processi industriali. La Pianura Irrigua, su una parte della quale si colloca il Sistema Metropolitano, è sempre stata una regione ricca grazie all'agricoltura fiorente, permessa dalla presenza

di terreni fertili e di acque, utilizzate sapientemente dall'uomo (ne sono un esempio le risaie e le marcite). Il Sistema Metropolitano lombardo può essere distinto in due sub sistemi, divisi dal corso del fiume Adda, che si differenziano per modalità e tempi di sviluppo e per i caratteri insediativi. Ad ovest dell'Adda si situa l'area metropolitana storica incentrata sul tradizionale triangolo industriale Varese-Lecco- Milano. Ad est dell'Adda, il Sistema Metropolitano è impostato sui poli di Bergamo e Brescia con sviluppo prevalente lungo la linea pedemontana, con una densità mediamente inferiore a fronte di un'elevata dispersione degli insediamenti, sia residenziali che industriali, che lo assimilano, per molti aspetti, alla "città diffusa" tipica del Veneto, ma presente anche in altre regioni, nelle quali la piccola industria è stata il motore dello sviluppo.



L'area ricompresa nella presente proposta di Variante al PGT ricade nel sistema territoriale metropolitano – Settore est.

3.1.2 AMBITI GEOGRAFICI E UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della LR. 12/2005, ha natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (Dlgs.n.42/2004). Il PTR in tal senso recepisce e consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela. Il Piano Paesaggistico Regionale diviene così sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità. Le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi di Lombardia, nel quadro del PTR, consolidano e rafforzano le scelte già operate dal PTPR pre-vigente in merito all'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e all'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando nuove correlazioni anche con altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali. Le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di maggiore rilevanza regionale : laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti UNESCO, percorsi e luoghi di valore panoramico e di fruizione del paesaggio. L'approccio integrato e dinamico al paesaggio si coniuga con l'attenta lettura dei processi di trasformazione dello stesso e l'individuazione di strumenti operativi e progettuali per la riqualificazione paesaggistica e il contenimento dei fenomeni di degrado, anche tramite la costruzione della rete verde. Il PTR contiene così una serie di elaborati che vanno ad integrare ed aggiornare il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato nel 2001, assumendo gli aggiornamenti apportati allo stesso dalla Giunta Regionale nel corso del 2008 e tenendo conto degli

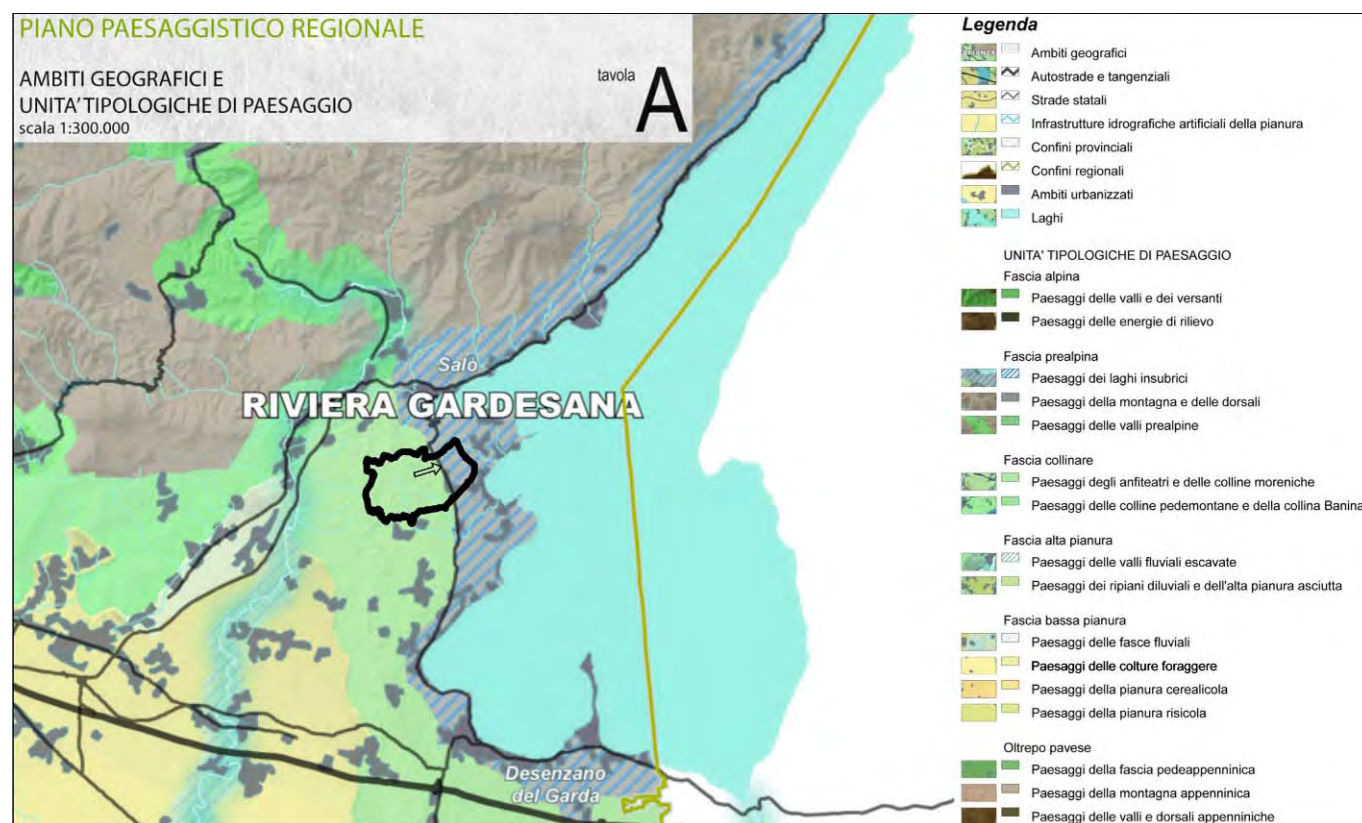
atti con i quali in questi anni la Giunta ha definito compiti e contenuti paesaggistici di piani e progetti. Gli elaborati approvati sono di diversa natura:

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

Dall'analisi della tavola **"A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio"**, facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che l'area interessata dalla presente proposta di variante è classificata come "Fascia prealpina – Paesaggi dei laghi insubrici".

Di seguito si riportano in estratto gli indirizzi di tutela del PPR per quanto riguarda la unità tipologica 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."



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 Puegnago del Garda è caratterizzato dalla presenza di "strade panoramiche". Si specifica che l'area oggetto di variante non risulta direttamente interessata dalla presenza di "Strada panoramica".

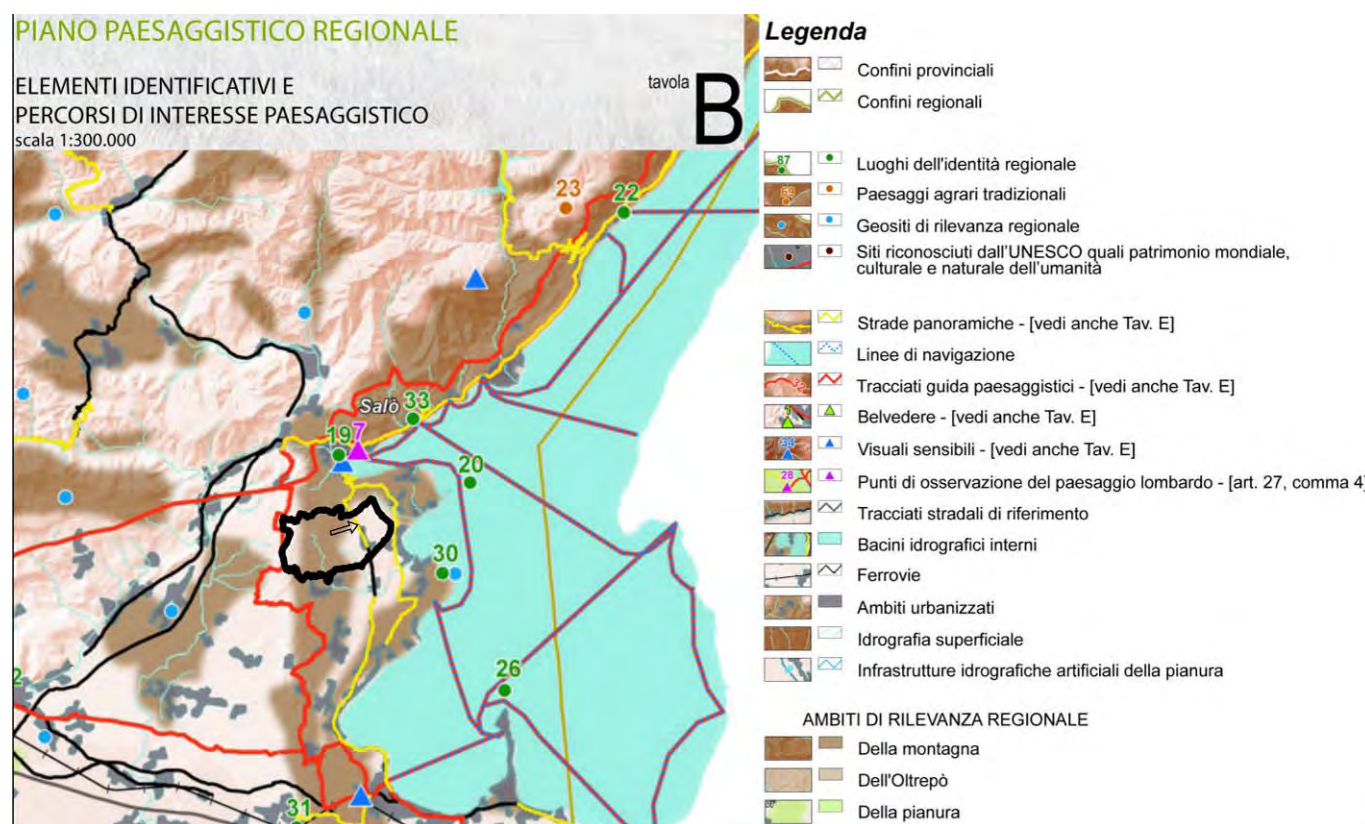
Di seguito si riporta in estratto la definizione tratta dall'articolo 26, commi 9, 10, 11 delle NTA del PPR.

“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 riconsiderati barriere e limitatori di traffico laterali al fine di contenerne l’impatto, nel rispetto delle normative vigenti, privilegiando, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili.”



3.1.4 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 Puegnago 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].

L'aree oggetto di variante si inserisce in entrambi i sistemi, sia nel sistema dei Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale, sia nel sistema degli ambiti di criticità, entrambi 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;

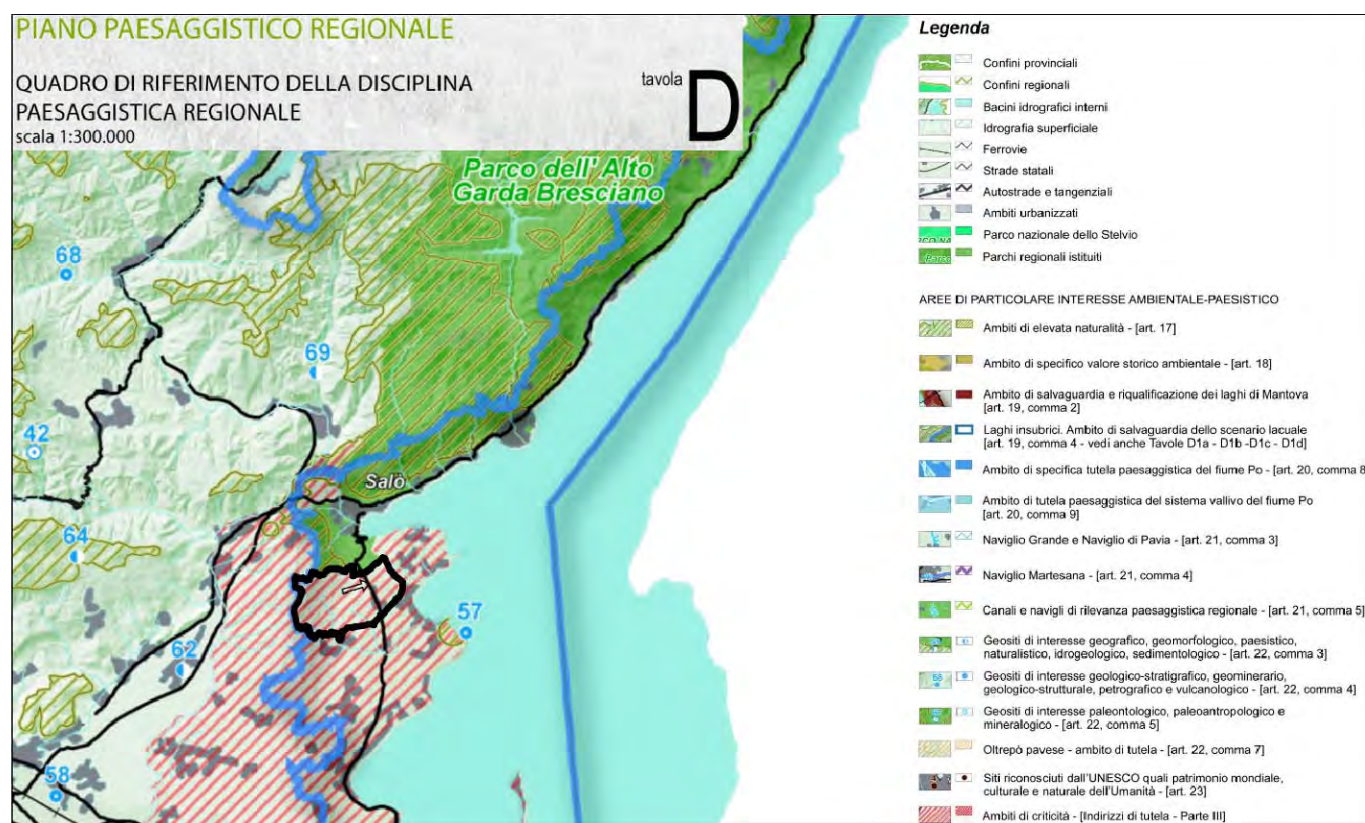
- salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso.

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.

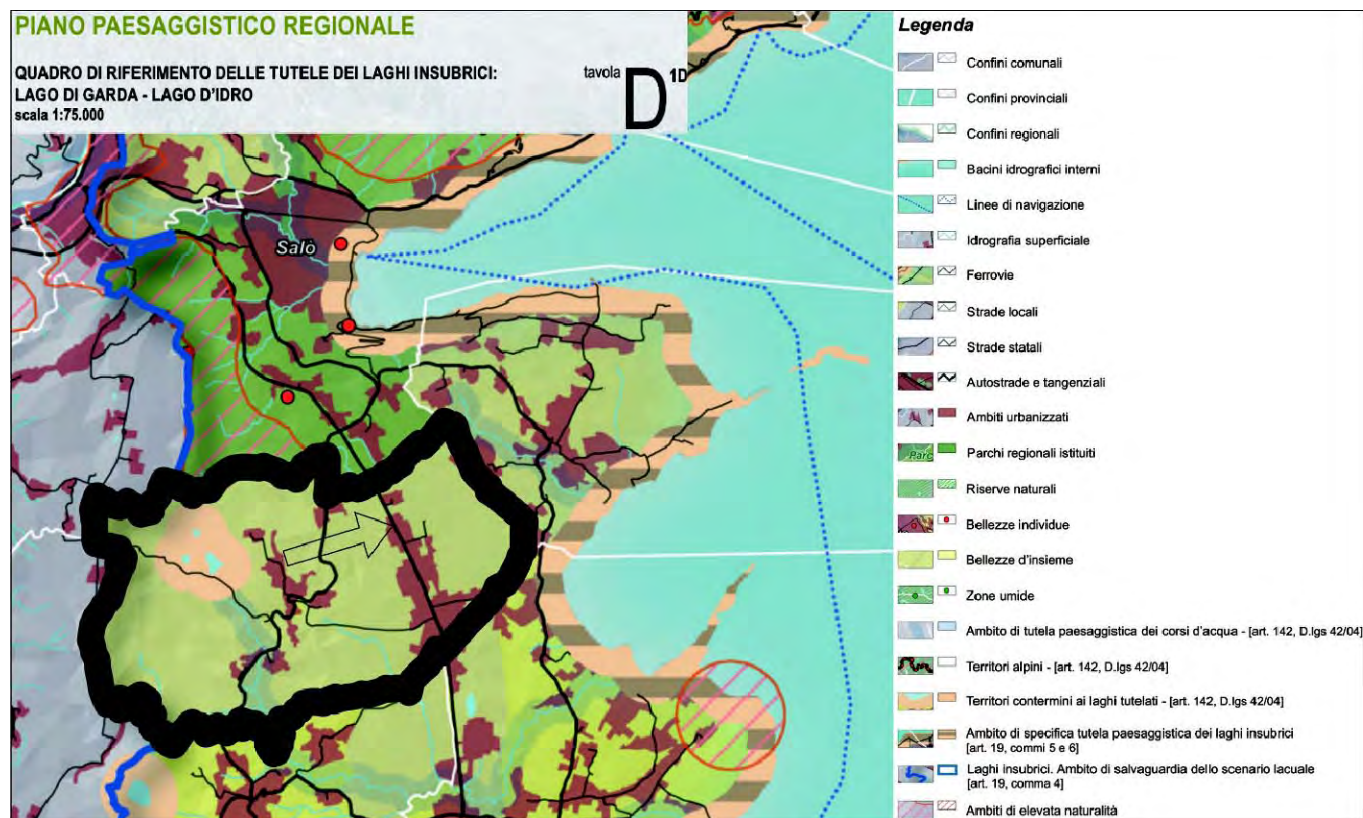


3.1.5 QUADRO DI RIFERIMENTO DELLE TUTELE DEI LAGHI INSUBRICI: LAGO DI GARDA – LAGO D'IDRO

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 Puegnago 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, nella parte nord-ovest del territorio comunale, la presenza di Territori contermini ai laghi tutelati.

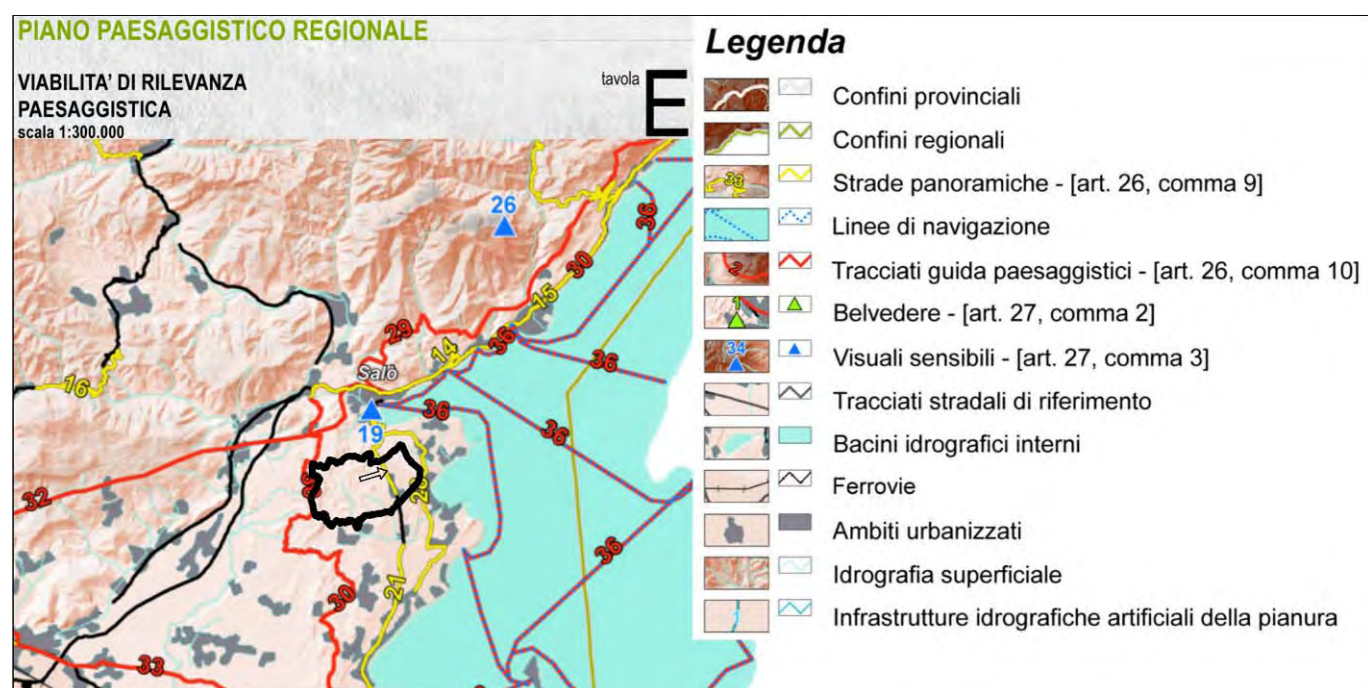
L’area oggetto di variante risulta prevalentemente classificata come Ambiti urbanizzati ed inserita nel sistema dei Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale.



3.1.6 VIABILITA' 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 Puegnago del Garda della strada panoramica SS572 da Desenzano al Crociale - da Raffa a Tormini (21).

L'area oggetto della presente variante si colloca ad est del succitato tracciato viario.



3.1.7 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 la porzione est del territorio comunale di Puegnago d/G

è classificata come "Conurbazioni lineari" mentre la maggior parte dell'ambito amministrativo, comprese le aree qui in esame, sono identificate come "Tessuto urbanizzato" e "Aree agricole dismesse".

A sud-est di Puegnago del Garda si può notare la presenza di una "Cava abbandonata". Gli Indirizzi di tutela del PPR al paragrafo 4.8, del capitolo 4 "Aree e ambiti di degrado e/o compromissione paesaggistica provocata da sottoutilizzo, abbandono e dismissione" specificano quanto segue:

"4.8 Aree agricole dismesse"

Si tratta di aree e infrastrutture agricole per le quali la sospensione delle pratiche colturali provoca significative trasformazioni dell'assetto da un lato verso l'incolto e dall'altro verso l'imboschimento spontaneo di scarsa qualità, sia ecologica che estetico-percettiva, con elevato rischio di possibili effetti di degrado/compromissione a catena. Le cause di abbandono sono generalmente dovute a:

- frammentazione delle superfici agricole a seguito di frazionamenti delle proprietà, interventi di infrastrutturazione, etc.;
- attesa di usi diversi, più redditizi, legati all'espansione urbana ;
- forte diminuzione della redditività di alcune colture, in particolare dei pascoli.

Territori maggiormente interessati:

fascia alpina e prealpina (aree a pascolo), fascia della alta pianura asciutta e, in misura più o meno consistente, le zone periurbane di tutti i centri maggiori, e alcuni ambiti della bassa pianura, in particolare nel basso bresciano e nel mantovano.

Criticità

- progressiva alterazione del paesaggio agrario tradizionale con perdita di valore e significato ecologico
- degrado/compromissione di manufatti e infrastrutture agricole
- elevato rischio di usi impropri, occupazioni abusive, etc.

Si segnala in proposito come l'applicazione della normativa europea sui Nitrati 16 potrebbe innescare nuove forme di abbandono e degrado, in particolare per le attività di allevamento dei suini, coinvolgendo anche allevamenti di grandi dimensioni. In riferimento a questo scenario ci si potrebbe trovare a dover fronteggiare due opposte situazioni di rischio/criticità paesaggistica :

- abbandono e degrado di manufatti di scarso pregio e dimensioni rilevanti in contesti rurali di pregio non direttamente correlati ai corridoi della mobilità, con difficoltà di messa in atto di azioni per il recupero ambientale, funzionale e paesaggistico
- alta pressione trasformativa verso usi residenziali, turistici o logistici, a seconda del pregio e dell'accessibilità dell'area, dei manufatti e delle infrastrutture in abbandono in aree più direttamente interessate dai corridoi della mobilità, utile per il recupero, ma che necessita grande attenzione in riferimento al contenimento dei consumi di suolo (vedi punto 5.3)

Indirizzi di riqualificazione

Integrazione degli aspetti paesaggistici nelle politiche e nelle azioni di Programmazione e Gestione agroforestale (PSR regionale e provinciali), di Pianificazione territoriale (PTCP-ambiti agricoli) e di Governo locale del territorio (PGT)

Azioni :

- promozione di progetti integrati di uso multiplo degli spazi agricoli
- interventi di riqualificazione finalizzati al potenziamento del sistema verde comunale e delle reti verdi provinciali
- valorizzazione del patrimonio edilizio rurale di valore storico-testimoniale anche in funzione di usi turistici e fruitivi sostenibili

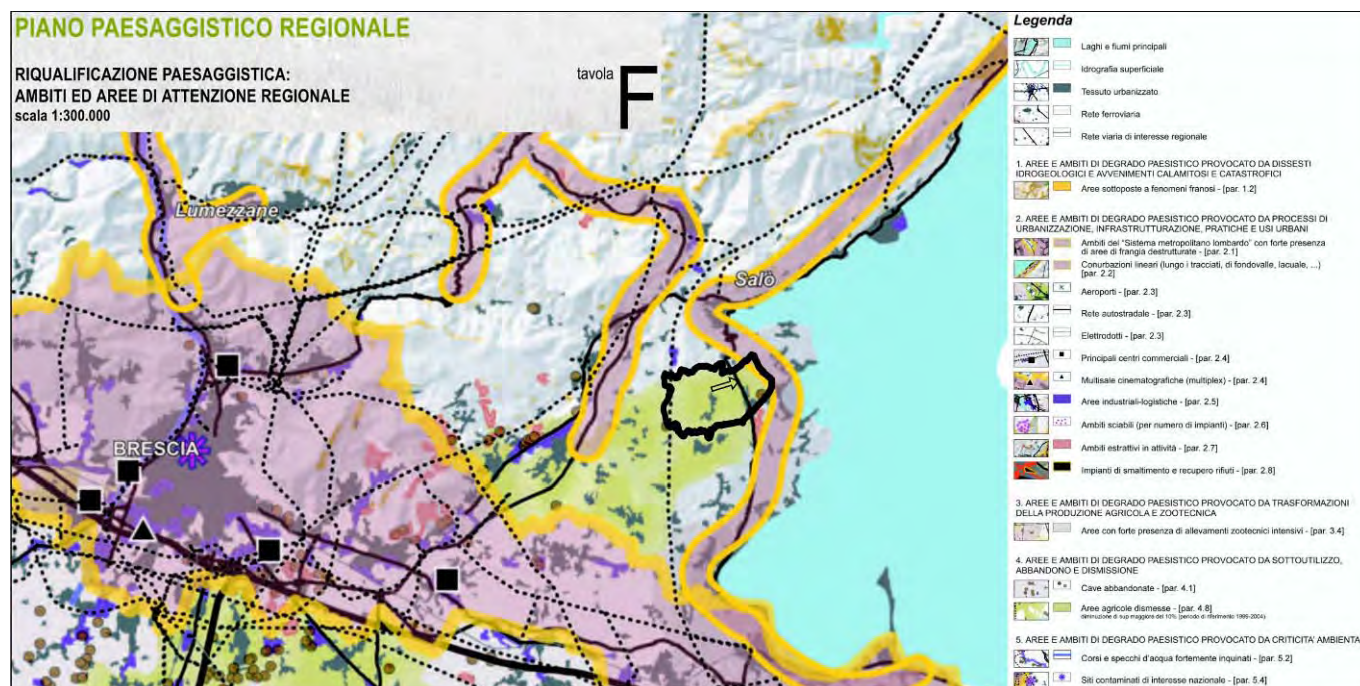
Indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio

Integrazione degli aspetti paesaggistici nelle politiche e nelle azioni di Programmazione e Gestione agroforestale (PSR regionale e provinciali), di Pianificazione territoriale (PTCP-ambiti agricoli) e di Governo locale del territorio (PGT)

Azioni :

- attenta valutazione degli effetti di frammentazione e marginalizzazione degli spazi agricoli determinata da previsioni urbanistiche e infrastrutturali

- promozione di politiche, piani e programmi connessi alle misure agro-ambientali di uso multiplo dello spazio rurale valutando gli aspetti paesaggistici, ambientali e di potenziale fruizione



La soluzione progettuale del PL consente di salvaguardare gli elementi connotativi del paesaggio; in questo caso dal punto di vista morfologico le aree oggetto di intervento non subiscono particolari variazioni.

Si sottolinea inoltre che dal confronto tra elaborati menzionati nel presente capitolo e le previsioni di cui alla proposta di Variante non è emerso alcun elemento di conflitto.

3.2 RETE ECOLOGICA REGIONALE

Con la deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, la Giunta Regionale ha approvato il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale, aggiungendo l'area alpina e prealpina. Successivamente con BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010 è stata pubblicata la versione cartacea e digitale degli elaborati. La Rete Ecologica Regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale. La RER, e i criteri per la sua implementazione, forniscono 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, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; aiuta il PTR a svolgere una funzione di indirizzo per i PTCP provinciali e i PGT comunali; aiuta il PTR a svolgere una funzione di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, e ad individuare le sensibilità prioritarie ed a fissare i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico; anche per quanto riguarda le Pianificazioni regionali di settore può fornire un quadro orientativo di natura naturalistica ed ecosistemica, e delle opportunità per individuare azioni di piano compatibili; fornire agli uffici deputati all'assegnazione di contributi per misure di tipo agroambientale e indicazioni di priorità spaziali per un miglioramento complessivo del sistema. I documenti "RER - Rete Ecologica Regionale" illustrano la struttura della Rete e degli elementi che la costituiscono, rimandando ai settori in scala 1:25.000, in cui è suddiviso il territorio regionale. Il documento "Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali" fornisce indispensabili indicazioni per la composizione e la concreta salvaguardia della Rete nell'ambito dell'attività di pianificazione e programmazione.

La Rete Ecologica Regionale include il Comune di Puegnago del Garda all'interno dei Settori:

- ✓ 151 – Altopiano di Cariatoghe;

- ✓ 152 – Padenghe sul Garda;
- ✓ 171 – Alto Garda bresciano e Lago di Garda
- ✓ 172 – Basso Benaco

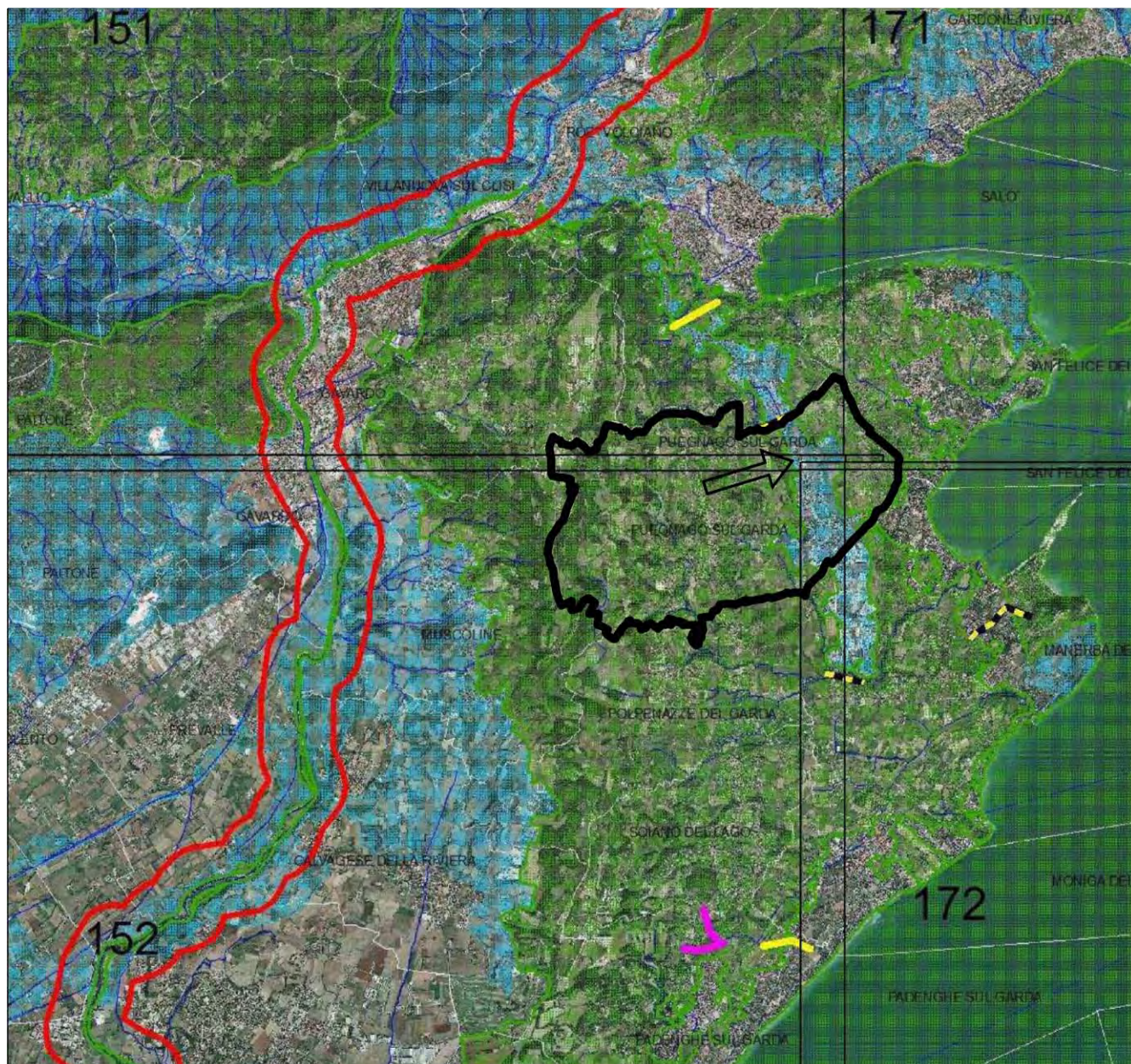
“Settore 151: Comprende una parte delle Prealpi carsiche bresciane, incentrate sul Monumento Naturale Regionale dell’Altopiano di Cariadeghe, il settore più meridionale del Parco Alto Garda Bresciano, un ampio tratto di Fiume Chiese e di Val Sabbia e il Monte Prealpa. L’Altopiano di Cariadeghe è un sito molto significativo dal punto di vista naturalistico anche grazie alla particolare geomorfologia del territorio, trattandosi di un altopiano carsico con grotte e doline pressoché uniche in Lombardia; rilevante è la presenza di una ricca entomofauna specializzata per ambienti di grotta, costituita da numerosi endemismi appartenenti soprattutto ai generi Boldoriella, Boldoria e Allegrettia tra i Coleotteri, e Zospeum tra i molluschi Gasteropodi. Le cavità ipogee assumono una maggiore importanza per i chiroterteri nella stagione autunnoinvernale, in corrispondenza del periodo degli accoppiamenti e della formazione delle colonie invernali. La zoocenosi a chiroterteri assume un’importanza elevata in relazione alla presenza di numerose specie di interesse conservazionistico. Per quanto concerne l’avifauna, gli ambienti aperti ospitano una significativa popolazione nidificante di Averla piccola, nonché il Succiacapre, il Torcicollo e la rara Bigia padovana. Anche la val Sabbia (in particolare con la Riserva regionale Sorgente Funtani) e il Monte Prealpa sono aree prealpine carsiche, ricche di invertebrati endemici, quali Iglica vobarnensis, Insubriella paradoxa e Cryptobathyscia gavardensis. I tratti terminali degli affluenti del fiume Chiese, infine, sono molto importanti come aree di frega per i pesci e per il Gambero di fiume. Tra i principali elementi di frammentazione si segnalano il consumo di suolo derivante dalla espansione dell’urbanizzato, le attività estrattive, le infrastrutture lineari (S.P. 237), i cavi aerei sospesi, che possono rappresentare una minaccia per numerose specie ornitiche nidificanti (in primo luogo il Gufo reale) e migratrici (avifauna di grandi dimensioni quali rapaci, ardeidi, ecc.), il degrado degli ambienti carsici sotterranei causato da attività antropiche esterne che hanno ripercussioni sugli habitat ipogei.”

“Settore 152: Area situata tra le colline bresciane di Botticino e la sponda occidentale del Lago di Garda, Area prioritaria, importante soprattutto per l’ittiofauna (in particolare per l’endemico Carpione del Garda, ma anche per altre specie di grande interesse naturalistico quali Cheppia, Barbo comune, Vairone), per l’avifauna acquatica (soprattutto quella svernante, con alcune migliaia di individui) e per il ruolo fondamentale che riveste per l’equilibrio ecologico del territorio circostante, per la sua influenza sul clima locale, per la capacità naturale di autodepurazione e il sostentamento di comunità animali e vegetali ampie e diversificate, alcune delle quali rivestono anche un certo valore commerciale. La parte centrale è percorsa in senso longitudinale dal fiume Chiese. Comprende inoltre un ampio settore dell’Area prioritaria Colline Gardesane, caratterizzata da una forte connotazione mediterranea, ricca di mosaici culturali diversificati compenetrati con fasce significative di boschi, praterie aride, scarpate ed importante per l’avifauna nidificante (si segnalano ad esempio Calandro, Ortolano e Succiacapre), l’erpetofauna (Lucertola campestre, Rana di Lataste) e per numerose specie di Orchidee e di Miceti. 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 171: I settori 169, 170, 171 e 189 vengono trattati congiuntamente in quanto nel loro insieme comprendono gran parte della superficie del Parco dell’Alto Garda Bresciano, una delle più importanti aree sorgente di biodiversità di Lombardia, che include aree di grandissimo valore naturalistico quali Valvestino, Corno della Marogna, Monte Tombea e, lungo la fascia costiera, Cima Comer e le vaste falesie costiere tra Gardone e Punta di Corlor. La Foresta Demaniale “Gardesana Occidentale”, la più estesa di Lombardia con i suoi 11.000 ettari, ricade quasi interamente nei confini del Parco ed è gestita dall’ERSAF. Il sito ospita emergenze naturalistiche notevoli, sia in campo faunistico che floristico e vegetazionale. La vegetazione casmofitica che occupa le cenge rocciose è ricchissima di elementi endemici pregiati e unici e sul Monte Tombea assume il massimo valore naturalistico possibile. Sono qui presenti tre specie inserite nell’Allegato II della Direttiva Habitat: Dafne delle rupi (Daphne petraea), Sassifraga del Monte Tombea (Saxifraga

tombeanensis) e *Scarpetta di Venere* (*Cypripedium calceolus*). Tra gli uccelli nidificanti si segnalano numerosi rapaci diurni, quali *Biancone*, *Pecchiaiolo*, *Pellegrino*, *Nibbio bruno*, *Aquila reale*, mentre tra i galliformi di montagna spicca il *Gallo cedrone*, che qui presenta uno degli ultimi siti di presenza certa in territorio lombardo. L'area ospita occasionalmente la *Lince* e l'*Orso*. L'entomofauna è anch'essa ricca e variegata e comprende specie di grande interesse conservazionistico, in particolare tra i *Lepidotteri*; tra le specie di maggiore interesse conservazionistico si segnalano in particolare *Coenonympha oedippus*, *Lopinga achine*, *Maculinea arion*, *Maculinea rebeli*. Tali settori comprendono inoltre un ampio tratto di *Lago di Garda*, *Area prioritaria per la biodiversità*, importante soprattutto per l'ittiofauna (in particolare per l'endemico *Carpione del Garda*, ma anche per altre specie di grande interesse naturalistico quali *Cheppia*, *Barbo comune*, *Vairone*), per l'avifauna acquatica (soprattutto quella svernante, con alcune migliaia di individui) e per il ruolo fondamentale che riveste per l'equilibrio ecologico del territorio circostante, per la sua influenza sul clima locale, per la capacità naturale di autodepurazione e il sostentamento di comunità animali e vegetali ampie e diversificate, alcune delle quali rivestono anche un certo valore commerciale.”

“Settore 172: *Settore della RER che comprende gran parte del tratto meridionale del Lago di Garda ricadente in territorio lombardo, Area prioritaria per la biodiversità, importante soprattutto per l'ittiofauna (in particolare per l'endemico Carpione del Garda, ma anche per altre specie di grande interesse naturalistico quali Cheppia, Barbo comune, Vairone), per l'avifauna acquatica (soprattutto quella svernante, con alcune migliaia di individui) e per il ruolo fondamentale che riveste per l'equilibrio ecologico del territorio circostante, per la sua influenza sul clima locale, per la capacità naturale di autodepurazione e il sostentamento di comunità animali e vegetali ampie e diversificate, alcune delle quali rivestono anche un certo valore commerciale. Il territorio in esame comprende anche un lembo dell'area prioritaria 19 Colline Gardesane, lungo le sponde occidentali del lago, in corrispondenza del PLIS della Rocca e del Sasso di Manerba, area importante per l'avifauna nidificante, legata ad ambienti termofili e rupicoli.”*



ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

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

ALTRI ELEMENTI

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

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

Le aree oggetto di intervento ricadono negli "Elementi di secondo livello" della RER, per i quali sono definite le seguenti indicazioni.

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

"CODICE SETTORE: 151

NOME SETTORE: ALTOPIANO DI CARIADEGHE

Elementi di secondo livello:

Conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli; conservazione della continuità territoriale; interventi di deframmentazione dei cavi aerei che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria; mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; attuazione di pratiche di selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone); incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti pratici; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali; regolamentazione dell'utilizzo di strade sterrate e secondarie, per evitare il disturbo alla fauna selvatica.

CODICE SETTORE: 152

NOME SETTORE: PADENGHE SUL GARDA

Elementi di secondo livello:

Necessario intervenire attraverso il ripristino della vegetazione lungo i canali e le rogge, il mantenimento delle siepi, il mantenimento del mosaico agricolo, la creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli, la gestione delle specie alloctone sia terrestri che acquatiche. Di fondamentale importanza attuare una attenta ed accurata gestione naturalistica della rete idrica minore.

Varchi

Necessario intervenire attraverso opere sia di deframmentazione ecologica che di mantenimento dei varchi presenti al fine di incrementare la connettività ecologica:

Varchi da mantenere:1)

due varchi presenti nel comune di Padenghe sul Garda, a confine con Soiano del Lago.

Varchi da deframmentare:

1) in comune di Desenzano del Garda, tra il Monte Recciago e l'abitato di Maguzzano, al fine di permettere il superamento della strada Maguzzano - Desenzano del Garda;

2) in comune di Padenghe sul Garda, al fine di consentire l'attraversamento della strada che collega l'abitato di Padenghe sul Garda con Moniga del Garda.

Varchi da mantenere e deframmentare:

1) tra i comuni di Manerba del Garda e Polpenazze del Garda, all'altezza di Crociale.

CODICE SETTORE: 169, 170, 171, 189

NOME SETTORE: ALTO GARDA BRESCIANO E LAGO DI GARDA

Elementi di secondo livello:

Conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli; conservazione della continuità territoriale; interventi di deframmentazione dei cavi aerei che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria; mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; attuazione di pratiche di selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone); incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti pratici; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali; regolamentazione dell'utilizzo di strade sterrate e secondarie, per evitare il disturbo alla fauna selvatica.

CODICE SETTORE: 172

NOME SETTORE: BASSO BENACO

Elementi di secondo livello:

La proposta di variante al PGT vigente tiene conto del paesaggio in cui si colloca e pone particolare attenzione al corretto inserimento dei nuovi manufatti edilizi, limitando l'impatto visivo e preservando la percezione del paesaggio del contesto in cui si inserisce.

Di fatto, come anticipato nei precedenti paragrafi, il progetto ha come obiettivo principale la realizzazione di strutture a destinazione prevalentemente residenziale.

Si ricorda altresì che i manufatti di progetto presenteranno altezza inferiore a quella consentita dalla normativa vigente così da preservare la visuale verso est.

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. e i. ha provveduto ad adeguare il Piano alle nuove disposizioni normative. Con delibera di Consiglio Provinciale n. 14 del 31 marzo 2009 è stata adottata la variante di adeguamento del PTCP, confermando la struttura del Piano vigente e approfondendo i temi prescrittivi della nuova disposizione normativa. Variante quest'ultima, successivamente decaduta in quanto non è mai stata approvata. Successivamente con DGP n° 451 del 21 novembre 2011 è stata avviata la revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottata con DCP n. 2 del 13/01/2014, approvata con DCP 31 del 13/06/2014 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 05/11/2014. Ai sensi dell'articolo 18, comma 2 della LR 12/05 le previsioni del PTCP con valenza prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT sono:

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

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

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

3.3.1 STRUTTURA E MOBILITÀ - AMBITI TERRITORIALI.

Dall'analisi relativa alla tavola *Struttura e Mobilità – Sistemi Territoriali*, emerge l'area interessata dalla proposta di Piano di Lottizzazione è classificata in Ambiti produttivi comunali e non è interessata da alcuna disposizione specifica di cui alla tavola in esame del PTCP.

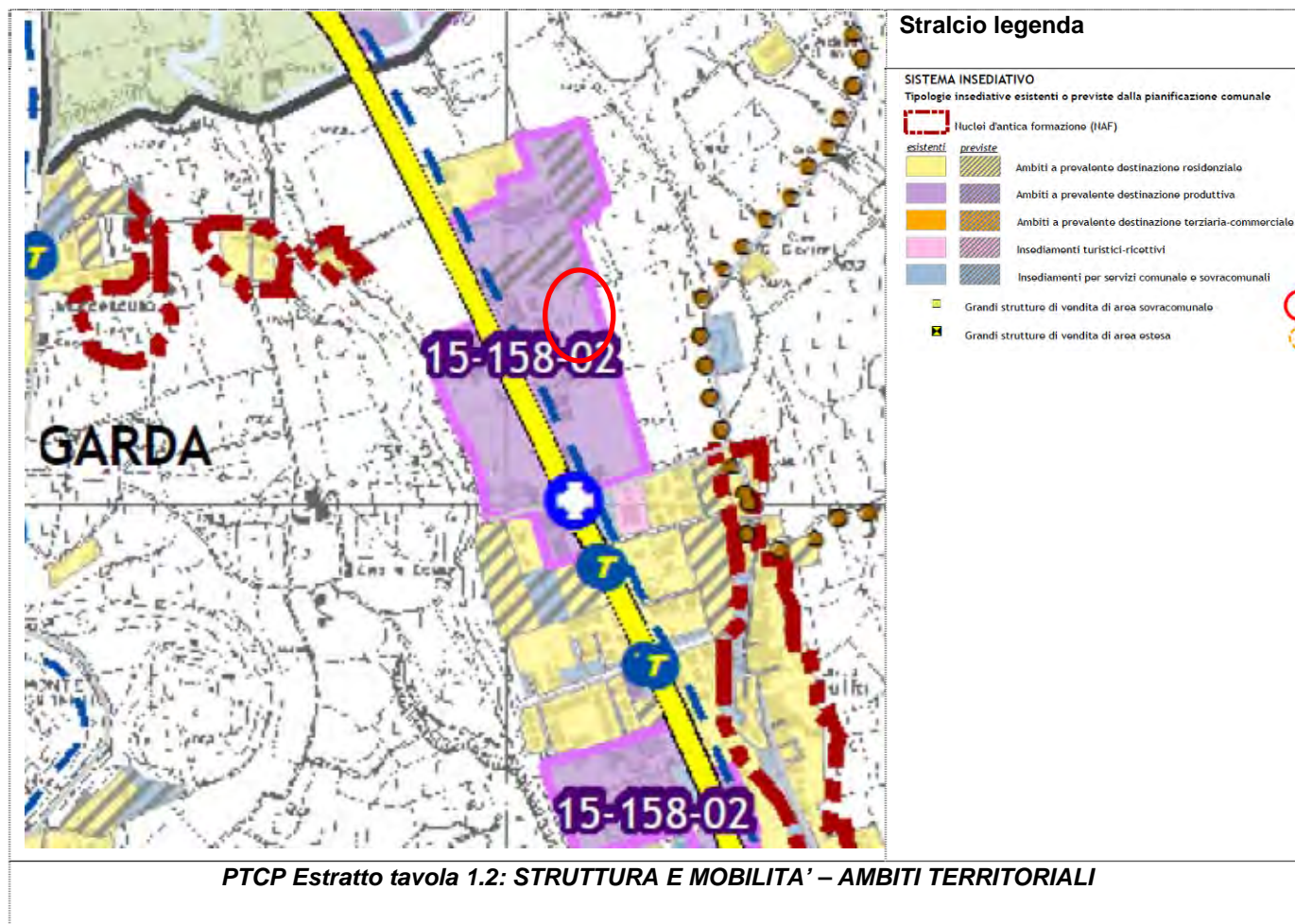
La Normativa del PTCP per gli "Ambiti produttivi comunali" disciplina quanto segue:

"Art. 84 Ambiti produttivi comunali e sovracomunali (APS)

[...]

5. I comuni, attraverso le previsioni di PGT e loro varianti, provvedono ad allocare in corrispondenza degli ambiti produttivi comunali la domanda locale (endogena) verificandone preventivamente la sostenibilità rispetto alle interferenze ambientali e territoriali con le altre funzioni urbane ed in particolare con le funzioni residenziali, di servizio e di tutela e connessione ecologica e paesaggistica. Inoltre, provvedono alla delocalizzazione di attività incompatibili in ambiti comunali organizzati o in ambiti sovracomunali ed evitano la commistione di funzioni produttive e residenziali mantenendo distanze per la tutela della salute umana dalle ricadute dei principali inquinanti analoghe a quelle stabilite

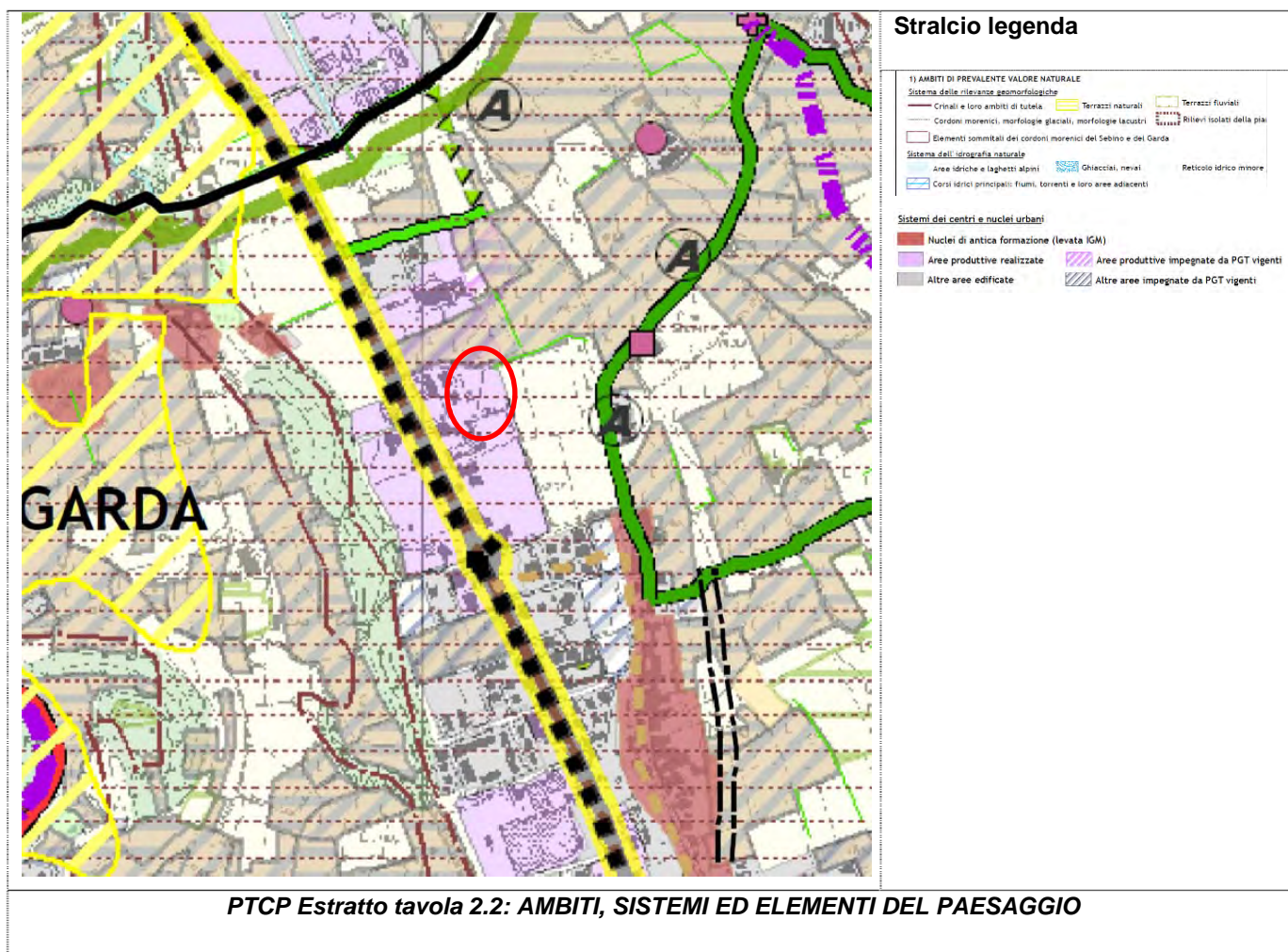
per le APS. In caso di delocalizzazione l'indagine ambientale dei siti di origine ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs 152/06 e l'eventuale progetto di bonifica intervengono prima del rilascio del permesso di costruire per l'insediamento dei nuovi siti o della sottoscrizione degli eventuali atti convenzionali previsti. Per quanto compatibili si applicano anche gli indirizzi del comma 3, lettere b), c), h), i), j).”



3.3.2 AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO.

Dall'analisi relativa alla tavola *Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio*, emerge che l'area oggetto di Piano di Lottizzazione è interessata dalla presenza di Componenti del paesaggio fisico e naturale, Corridoi morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri.

La proposta di progetto tiene conto della morfologia dei terreni e della trama delle strade poderali esistenti, nonché pone l'attenzione al corretto inserimento dei nuovi manufatti evitando di interferire con la percezione del sistema collinare.



3.3.3 RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Dall'analisi relativa alla tavola *Rete Ecologica Provinciale*, emerge che l'area di progetto, così come quasi la totalità del territorio amministrativo, è identificata in *Aree ad elevato valore naturalistico*, che coincidono con gli *Elementi di primo livello della RER* e gli *ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa ambito in cui ricade il progetto di PL*.

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

“CAPO IV. RETE ECOLOGICA PROVINCIALE omissis

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

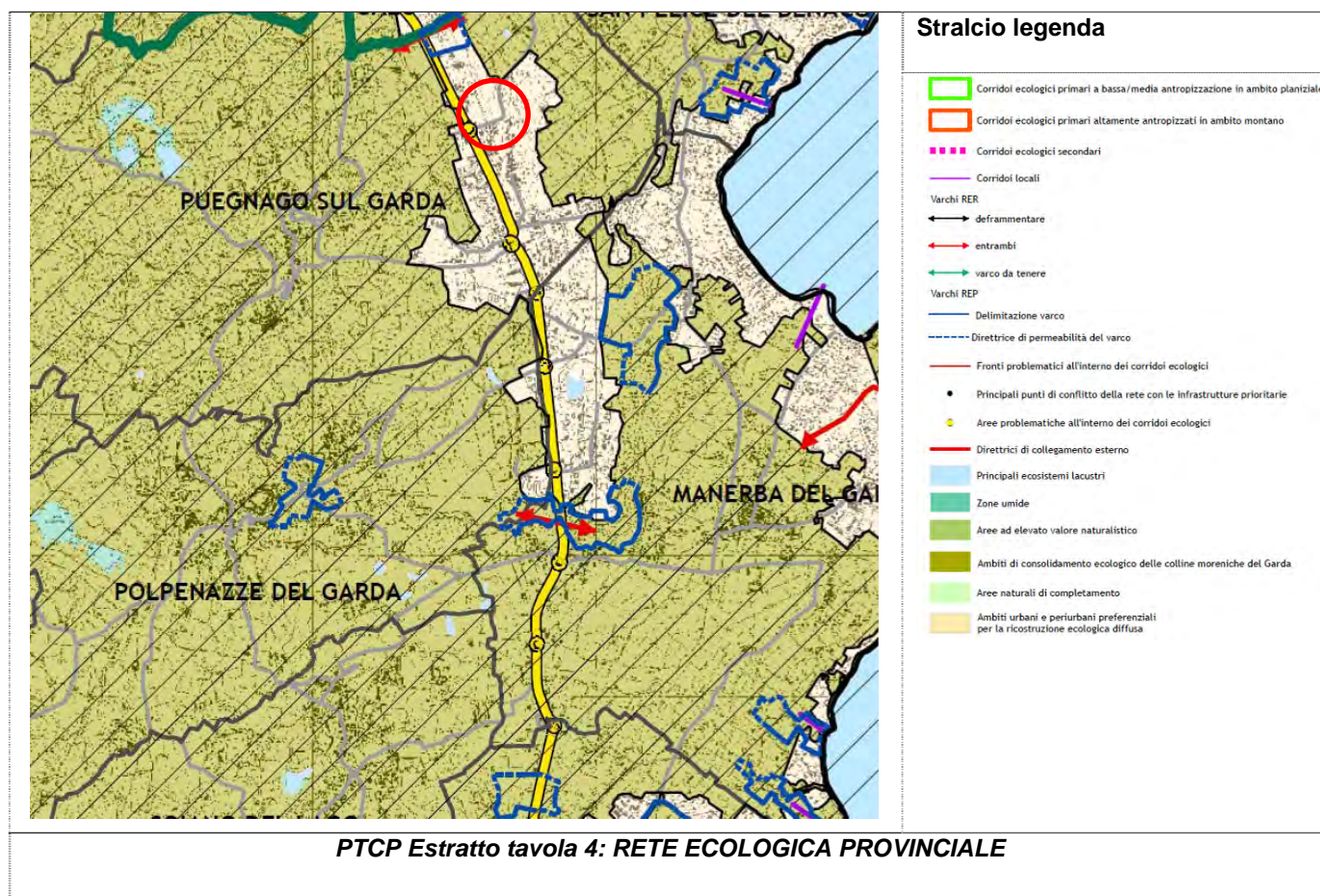
1. Sono gli ambiti provinciali ove si rileva la maggiore frammistione tra sistemi urbani, sistema infrastrutturale ed aree agricole e corrispondono alle seguenti definizioni:

- zone periurbane, limitrofe o intercluse tra porzioni di urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione;
- 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."*

<p>La proposta di PL tiene conto del paesaggio in cui si colloca e pone particolare attenzione al corretto inserimento dei manufatti edilizi, limitandone l'impatto visivo e preservando la percezione del paesaggio del contesto in cui si inserisce.</p>
--

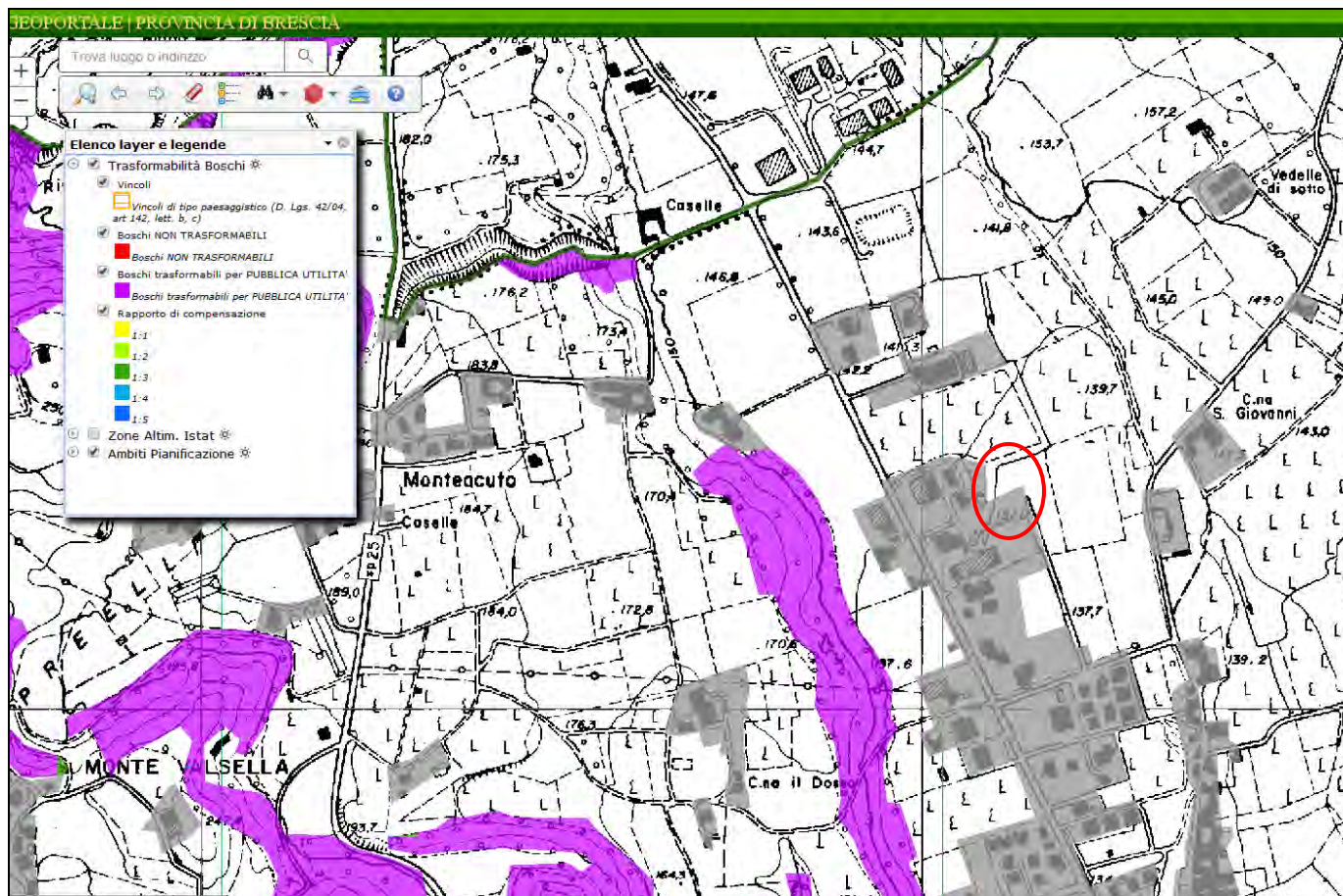


3.3.4 AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

Dall'analisi relativa alla tavola *Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico*, facente parte del PTCP vigente, emerge che l'area di progetto non è identificata tra gli *Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico*.

3.3.5 PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF).

I "Piani di Indirizzo Forestale" sono strumenti di pianificazione settoriale concernenti l'analisi e la pianificazione del territorio forestale, necessari alle scelte di politica forestale, quindi attuativi della pianificazione territoriale urbanistica con valenza paesistico-ambientale, di raccordo tra la pianificazione forestale e la pianificazione territoriale e di supporto per le scelte di politica forestale. L'atlante "Piano di Indirizzo Forestale (PIF)" è costituito da tavole relative al territorio di pianura e collina, contenenti mappe che rappresentano ubicazione, tipologia e attitudine (naturalistica, produttiva, paesaggistica, ecc.) dei boschi, zonazione delle aree di rischio incendi, delimitazione di aree a valore multifunzionale (paesaggistico, naturalistico, didattico, ecc), vincoli, piani di trasformabilità, viabilità, ecc. informazioni orientate a fornire indicazioni per interventi e azioni di pianificazione territoriale. Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) 2009-2024 della Provincia di Brescia è stato approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n.26 del 20 aprile 2009; successivamente, il Piano ha subito alcune rettifiche (D.D. n.1943 del 10/09/2009) e modifiche (DGP n. 462 del 21/09/2009 e DGP n. 185 del 23/04/2010). Il PIF classifica i soprassuoli forestali nel territorio di competenza della Provincia secondo le caratteristiche ecologiche e quelle culturali. La distribuzione territoriale dei soprassuoli così classificati è riportata nella "Tavola 3 – Carta delle tipologie forestali".



Il Piano di Lottizzazione oggetto della presente proposta di variante non è interessato in alcun modo dalla disciplina del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia.

3.3.6 PIANO DEL TRAFFICO DELLA VIABILITÀ EXTRAURBANA

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

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

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

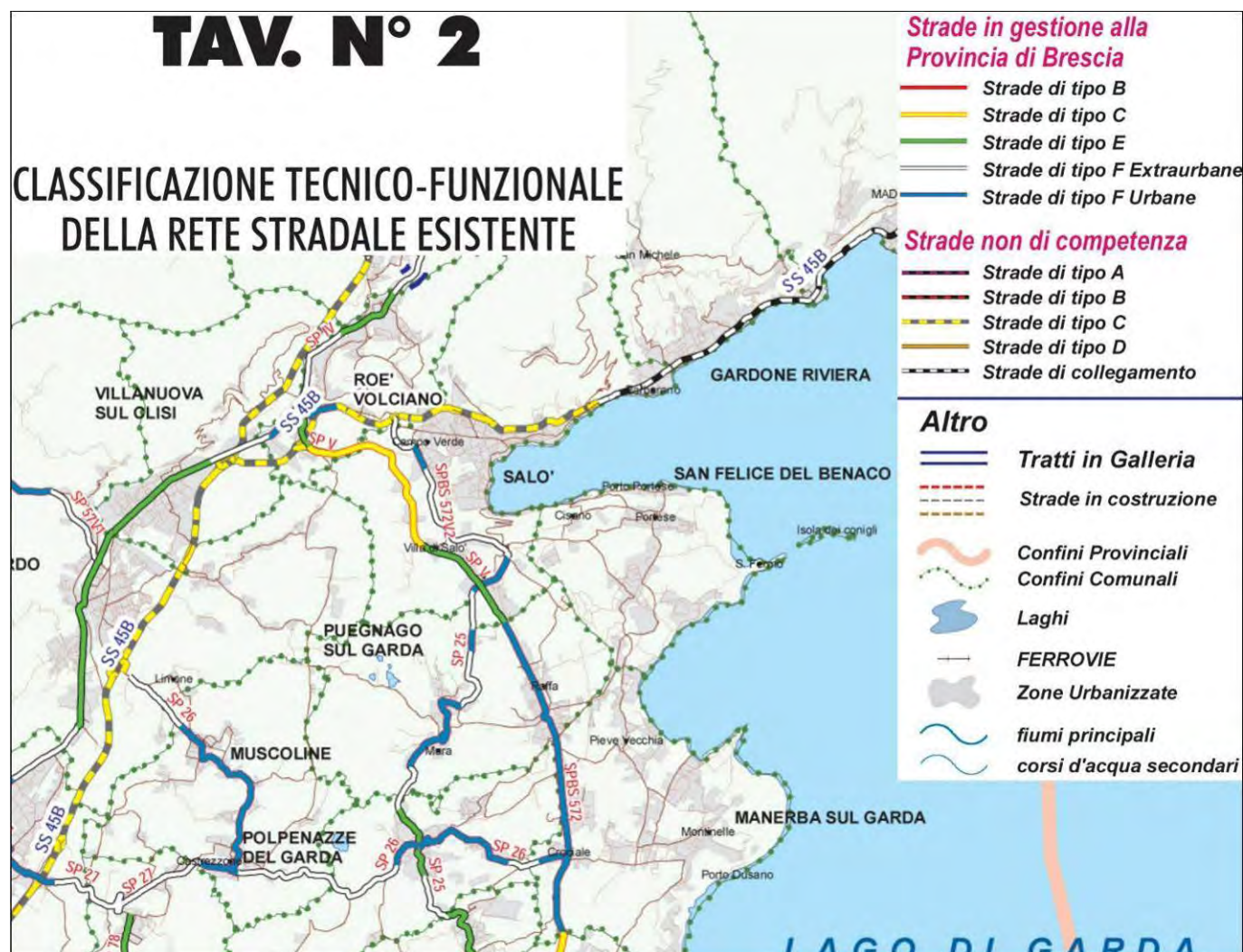
Per raggiungere tali obiettivi, è stato assunto il principio della gerarchizzazione e specializzazione della rete viaria in applicazione al Codice della strada, ricercando condizioni di compatibilità tra esigenze di accessibilità e caratteristiche insediative ed ambientali del territorio.

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

La tavola 2 "Classificazione tecnico funzionale della rete stradale esistente", aggiornata a settembre 2015, individua all'interno del territorio comunale i seguenti tracciati viari di competenza provinciale:

- SPBS 572 "di Salò": classificata come "strada di tipo F urbana";
- SP 25 "Cunettone – Esenta": classificata parzialmente come "strada di tipo E extraurbana" e parzialmente come "strada di tipo F urbana".

Le aree qui in esame sono direttamente servite dal tracciato viario SPBS 572.



MONITORAGGIO DEL TRAFFICO

Il sistema di monitoraggio del traffico della Provincia di Brescia è costituito da 47 sezioni stradali poste lungo la rete provinciale e statale del territorio provinciale, attrezzate permanentemente con spire ad induzione magnetica collegabili a strumenti di misura per il rilievo dei flussi di traffico (quantità e lunghezza dei veicoli) e delle velocità veicolari, per periodi continuativi di dieci giorni, quattro volte l'anno. L'unica eccezione è costituita dalla postazione della Tangenziale Sud di Brescia, in cui il rilievo si effettua, salvo problemi agli strumenti, tutti i giorni, con un sistema a microonde.

I dati relativi ai flussi di traffico costituiscono informazioni essenziali nella valutazione degli interventi manutentivi, di adeguamento o sviluppo della rete infrastrutturale, oltre che nella valutazione dell'opportunità di iniziative di carattere amministrativo.

La Provincia di Brescia utilizza per il rilievo dei flussi veicolari strumenti Marksman 680 di Famas System (Ora, Bolzano), apparecchiature alimentate a batteria e gestibili da PC, collegabili a spire ad induzione elettromagnetica inserite nella pavimentazione stradale. La spira induttiva è ottenuta con tre giri di filo disposti secondo una forma quadrata (con lato di 2 m) ed è alloggiata all'interno di solchi (con profondità di 7 cm) praticati nella pavimentazione stradale per mezzo di una

fresa. Una singola spira installata su una corsia stradale consente la misura della portata veicolare sulla base del seguente principio di funzionamento.

La corrente elettrica fornita da un generatore a batteria (di cui è dotato l'apparecchio di misura) attraversa il filo costituente la spira, generando un campo magnetico. Quando la massa metallica di un autoveicolo transita sulla spira si verifica una variazione di questo campo magnetico riducendo l'intensità della corrente circolante nella spira. Questa variazione produce un segnale elettrico (che dura per tutto il tempo di permanenza del veicolo nella zona di rilevazione) consentendo così la segnalazione della presenza del veicolo e quindi il conteggio. L'apparecchio registratore è dotato di un timer interno per cui il conteggio può essere tradotto in portate veicolari su prefissati intervalli di tempo.

La Provincia di Brescia ha stabilito quest'ultimo parametro in modo che lo strumento registri i dati di flusso ad intervalli orari. È opportuno precisare che il tempo di occupazione da parte di un veicolo della zona di rilevazione dipende dalla lunghezza del veicolo stesso, nonché dal suo tempo di passaggio.

Se con una sola spira si misurano la portata veicolare, il tasso di occupazione e la densità, con due spire induttive disposte su una stessa corsia è possibile risalire alla velocità istantanea dei veicoli in transito. I vantaggi della tecnica di rilevamento con spire induttive risiedono nella facilità di installazione dei sensori e nel costo contenuto, imputabile in massima parte ai lavori di installazione.

Questa tecnica di misura può comportare, tuttavia, una certa distorsione dei dati; infatti le spire conteggiano accuratamente i veicoli viaggianti ad alta velocità, ma generano errori considerevoli nei casi di basse velocità o di veicoli in fase di arresto. Il rilevamento interessa le principali direttrici di traffico lungo la viabilità provinciale e statale, incluse le sezioni ai confini provinciali, in coordinamento con le Amministrazioni provinciali confinanti. Ai fini dell'individuazione delle sezioni sono stati utilizzati anche i dati della matrice origine-destinazione ISTAT 2001, valutando l'applicabilità dei risultati derivanti dall'indagine alla possibilità di sviluppare modelli matematici di simulazione del traffico. In ciascuna sezione il rilievo viene ripetuto quattro volte nel corso dell'anno (uno per stagione).

La durata dell'indagine è di dieci giorni continuativi, comprensivi di un solo fine settimana.

Tra due successivi rilievi intercorre un periodo di almeno un mese.

La Provincia di Brescia ha cura nell'evitare periodi caratterizzati da condizioni di traffico "atipiche", quali festività, variazioni negli orari scolastici, eventi speciali e occasionali (fiere, manifestazioni sportive, ecc.), verificando l'assenza di fattori di perturbazione (cantieri stradali, incidenti stradali, ecc.).

All'interno del Comune di Puegnago del Garda e nello specifico lungo la SP 572 – Salò, ad oggi, non è localizzata una sezione di rilievo. La stazione di rilievo più vicina all'ambito di intervento si trova in Comune di Padenghe sul Garda (codice postazione BSSPEXSS572_02).



Appare pertanto doveroso evidenziare che l'attuazione delle previsioni di cui al PL oggetto della presente relazione urbanistica potenzialmente porterà un'influente intensificazione del traffico veicolare locale.

3.3.7 PIANO PROVINCIALE GESTIONE RIFIUTI

Il progetto di Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) è stato depositato ai fini della formulazione delle osservazioni con DGP n. 340 R.V. del 11.07.2008 e, successivamente all'esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate, è stato adottato con DCP. n. 1 R.V. del 20.01.2009. La Regione Lombardia con DGR n. 8/10271 del 07.10.2009 ha successivamente diffidato la Provincia a riadottare il progetto di Piano recependo le indicazioni regionali dettate e, con il provvedimento della giunta n. 8/10903 del 23.12.2009, ha poi nominato il Presidente della Provincia commissario ad acta ai fini della riadozione del progetto di PPGR adeguato alle indicazioni regionali. Il PPGR è stato riadottato recependo tali indicazioni con decreto del Presidente della Provincia n. 1 del 22.01.2010 ed è stato definitivamente approvato dalla Regione Lombardia con deliberazione della giunta n. 9/661 del 20.10.2010 pubblicata sul B.U.R.L. 1° S.S. al n. 45 del 09.11.2010. Secondo quanto previsto dall'art. 20, comma 5 della LR n. 26/2003 e s.m.i. il PPGR ha efficacia quinquennale.

Tra le competenze delle Province vi sono le funzioni amministrative riguardanti la programmazione e l'organizzazione dello smaltimento dei rifiuti a livello provinciale. La Legge Regionale n. 26/03 stabilisce, all'art. 16 comma 1 lettera a), che alle Province spetta l'adozione dei piani provinciali di gestione dei rifiuti sulla base dei contenuti della pianificazione regionale; e la medesima legge, all'art. 20 comma 1, recita che "le Province, sulla base delle linee guida di redazione

contenute nella pianificazione regionale, elaborano, con il concorso dei Comuni, i piani provinciali di gestione dei rifiuti urbani e speciali, nella logica della programmazione integrata dei servizi ..."

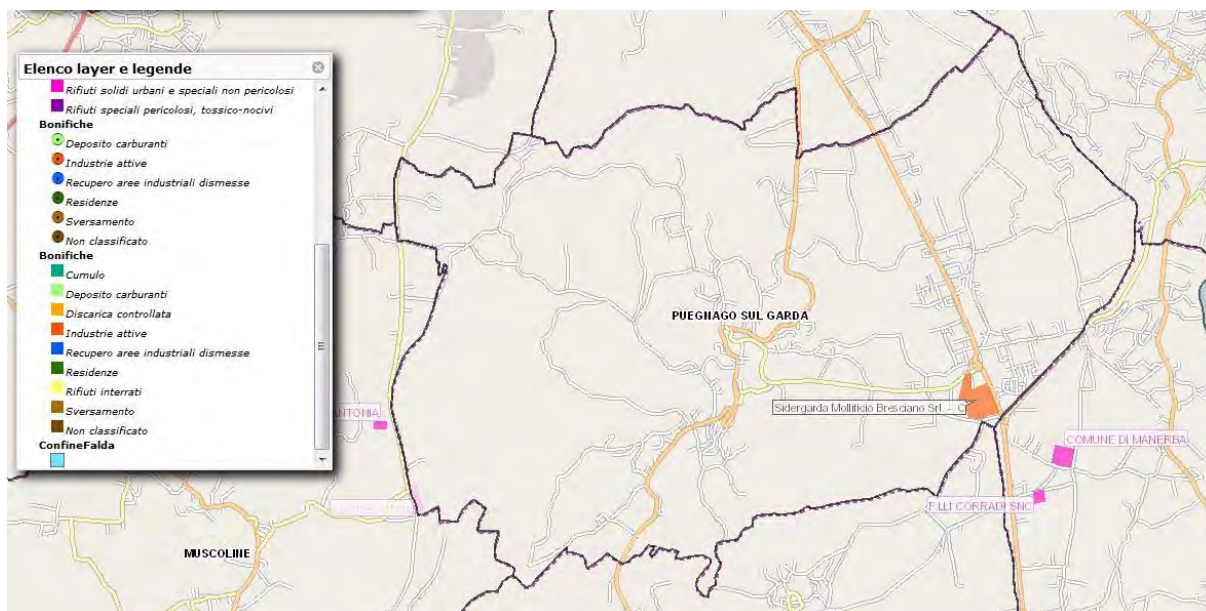
L'atlante "Piano Rifiuti 2010" contiene tutte le tavole del Piano Provinciale Gestione Rifiuti della Provincia di Brescia; comprende perciò, fra le altre, tavole di censimento degli impianti attivi, di quelli non più attivi e delle aree soggette a bonifiche; tavole nelle quali sono riportate le aree non idonee alla localizzazione di nuovi impianti di recupero e smaltimento di rifiuti e tavole dei vincoli. L'Osservatorio Provinciale Rifiuti nasce, ai sensi della L.R.21/93, come strumento operativo dell'Amministrazione, per la raccolta e l'elaborazione dei dati relativi all'andamento della produzione dei Rifiuti Urbani e Speciali e della Raccolta Differenziata nell'ambito provinciale, ai fini della programmazione degli interventi per la gestione integrata dei rifiuti. Il campo di interesse delle analisi dell'Osservatorio è stato esteso alle fasi di raccolta, recupero e smaltimento.

La Legge Regionale n. 26 del 12 dicembre 2003 conferma il ruolo degli Osservatori Provinciali in merito all'attività di "rilevamento statistico dei dati inerenti la produzione e la gestione dei Rifiuti Urbani, nonché il monitoraggio della percentuale delle frazioni merceologiche avviate a recupero". L'attività dell'Osservatorio è inoltre essenziale alla luce dei contenuti del Programma Regionale per la Gestione dei Rifiuti Urbani (PRGR), che attribuisce alle Province il compito di elaborare i Piani Provinciali di Gestione dei Rifiuti relativi alla gestione dei Rifiuti Urbani e Speciali, e i cui contenuti sono sinteticamente elencati nel seguito:

- raccolta dei dati di rilevazione, stima della produzione dei rifiuti e determinazione dei flussi da avviare a recupero e smaltimento, ivi compresi i flussi destinati all'incenerimento;
- definizione degli obiettivi di contenimento della produzione dei rifiuti, di recupero e di riduzione del conferimento in discarica; definizione di un programma per il riutilizzo ed il recupero dei Rifiuti Urbani;
- programmazione di obiettivi di Raccolta Differenziata di Rifiuti Urbani in funzione di specifiche situazioni locali;
- censimento degli impianti esistenti ed individuazione delle necessità impiantistiche di completamento;
- individuazione dell'offerta di recupero e smaltimento da parte del sistema industriale per i Rifiuti Urbani e Speciali;
- individuazione delle aree non idonee alla localizzazione degli impianti di recupero e smaltimento dei Rifiuti Urbani e Speciali;
- stima dei costi per le operazioni di recupero e smaltimento per i Rifiuti Urbani.

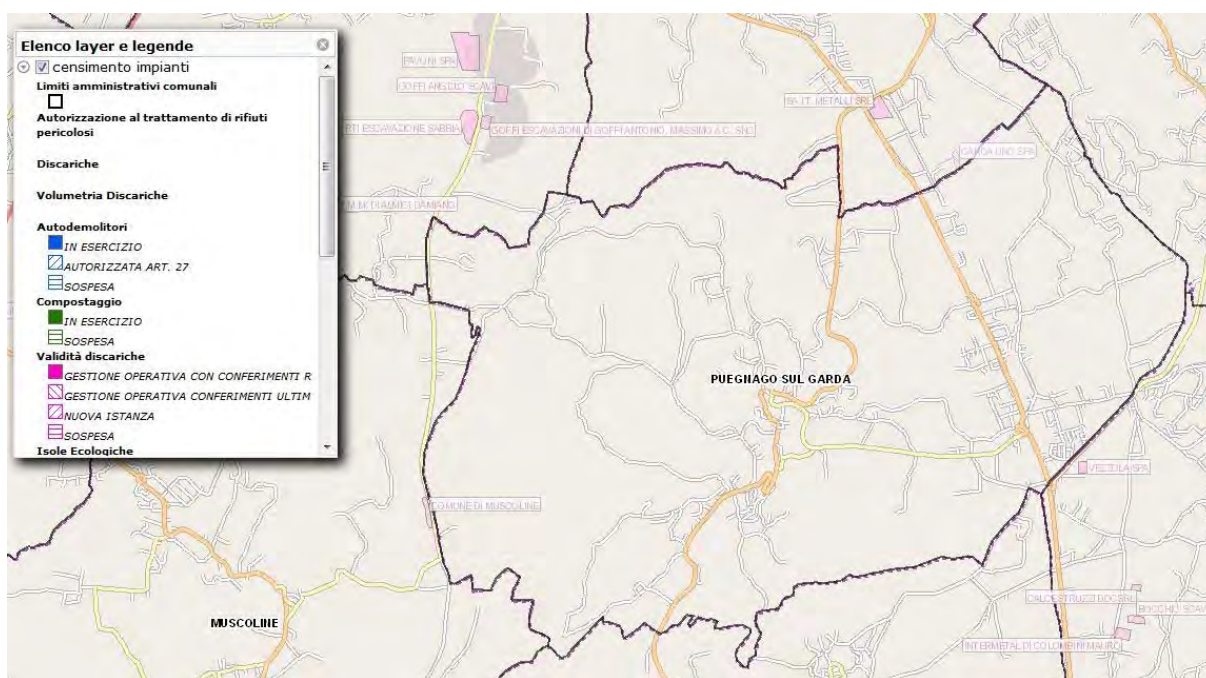
Il Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti individua precise modalità per il controllo e la verifica dell'attuazione delle linee guida del Piano, confermando l'attività di rilevamento ed analisi dei dati di produzione di Rifiuti Urbani e Speciali, svolta dall'Osservatorio Rifiuti, quale strumento essenziale per il monitoraggio e la divulgazione dei dati relativi ai trend di produzione dei rifiuti, dell'andamento delle Raccolte Differenziate, dei costi sostenuti dai Comuni per la gestione dei propri rifiuti e dello "stato" delle infrastrutture comunali per la Raccolta Differenziata (centri di raccolta).

Dalla lettura della Tavola "Carta delle discariche cessate e dei siti da bonificare" emerge che sul territorio del Comune di Puegnago del Garda vi è la presenza di una sola "discarica controllata". Nello specifico ci si riferisce all'Azienda "Sidergarda Mollificio Bresciano srl" (codice 252) collocata lungo il confine sud-est del territorio comunale.



FONTE: Geoportale Provincia di Brescia

Dall'analisi della Tavola “*Censimento degli impianti in attività*” emerge che nel territorio Comune di Puegnago del Garda non vi sono impianti da segnalare.



FONTE: Geoportale Provincia di Brescia

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

3.3.8 CAVE E/O ATTIVITÀ ESTRATTIVE

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

Il Piano Cave per i settori sabbie e ghiaie della Provincia di Brescia è stato approvato dalla Regione Lombardia con D.C.R 25 novembre 2004 n. VII/1114

Il Piano Cave per i settori argille, pietre ornamentali e calcari della Provincia di Brescia è stato approvato con DCR 21 dicembre 2000 n. VI/120) e variato e rettificato con D.C.R. n. VIII/582 del 19.03.2008.

Il Rapporto Ambientale del PGT vigente specifica che: *“Sul territorio di Puegnago si trova una cava di sabbia e ghiaia situata in località S. Quirico ed esercitata dalla ditta F.Ili Feranti s.n.c. (censuario foglio n° 2 mapp. N° 1148 – 1149 e 4271). Ambito territoriale estrattivo G8. L'attività esercitata è stata autorizzata dalla Provincia di Brescia con provvedimento dirigenziale 1470/03 e successiva proroga al 31.12.2007 con determina 3226/06. E' stata richiesta ulteriore proroga per l'escavazione del quantitativo originariamente previsto dai provvedimenti sopra citati e non ancora cavati (relazione tecnica F.Ili Feranti s.n.c). E' comunque stata definitivamente chiusa a giugno 2008 e riconvertita. Il nuovo Piano cave - sabbie e ghiaia della Provincia di Brescia ha previsto la soppressione dell'ATE G8 e i 100.000 mc sono stati ricollocati nell'ATE G26 nel Comune di Calcinato.”*

Visto quanto sopra esposto è implicito che le aree oggetto della proposta di intervento non ricadono in alcuna cava e/o attività estrattiva.

3.4 ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DI SETTORE A LIVELLO COMUNALE

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

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

Con la presente variante si propone lo stralcio della previsione urbanistiche vigenti D1 - Ambito produttivo polifunzionale e l'inserimento per la stessa area di un nuovo ambito residenziale di trasformazione denominato “C27”.

Analisi delle interferenze dell'Ambito di Trasformazione C27 così come da proposta di variante sono:

PDR vigente	D1 – Ambito produttivo polifunzionale;
DDP/PDR proposta di variante	Comparto residenziale di trasformazione – C27

Ambito interno al perimetro del centro edificato	X
Ambito esterno al perimetro del centro edificato	
Ambito esterno perimetro del centro edificato ed isolato	

Classi di sensibilità paesistica	Classe 3 – sensibilità media	
Vincoli e Sensibilità	Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni; Fasce di rispetto idrografia (RIM); Fasce di rispetto stradale in progetto; Aree allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali	
Fattibilità geologica	Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni; Aree per l'esercizio di polizia idraulica di competenza comunale – fascia di rispetto (10 m)	
Reticolo Idrico Minore	X	
Zonizzazione Acustica	Classe 4 – Aree di intensa attività umana	
Sistema urbanizzativo	Rete acquedotto	X
	Rete gasdotto	X
	Rete fognature	X
	Rete illuminazione	

Di seguito si prendono in esame i principali sistemi che costituiscono il Piano di Governo del Territorio di Puegnago del Garda al fine di verificare le eventuali interferenze con le aree oggetto di proposta di variante.

3.4.1 DOCUMENTO DI PIANO

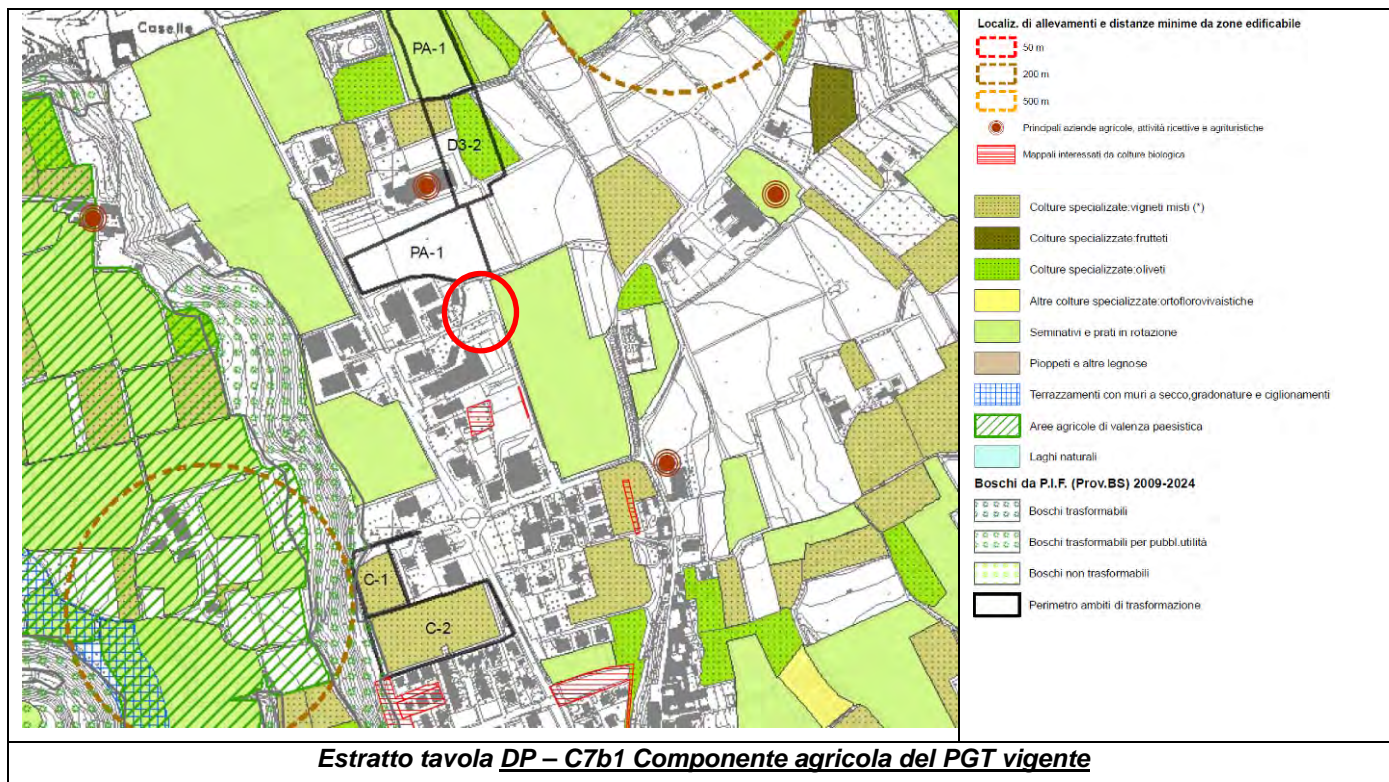
Di seguito verranno analizzati gli elaborati cartografici e testuali propri del DdP del PGT vigente che si ritengono essere maggiormente significativi per le indicazioni fornite in merito all'Ambito in oggetto.

Il DdP vigente è stato adottato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 25/03/2009 e definitivamente approvato con DCC n. 32 del 11/11/2009 (BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 10 del 10/03/2010).

DP – COMPONENTE AGRICOLA

L'elaborato cartografico "DP – C7b1 Componente agricola" non classifica l'ambito oggetto della presente relazione urbanistica in ambiti particolari.

Dalla cartografia in analisi si deduce che l'area di riferimento non è interessata: dalla fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici, dai terrazzamenti, dalle aree agricole di valenza paesistica e dai boschi così come indicati dal PIF provinciale.

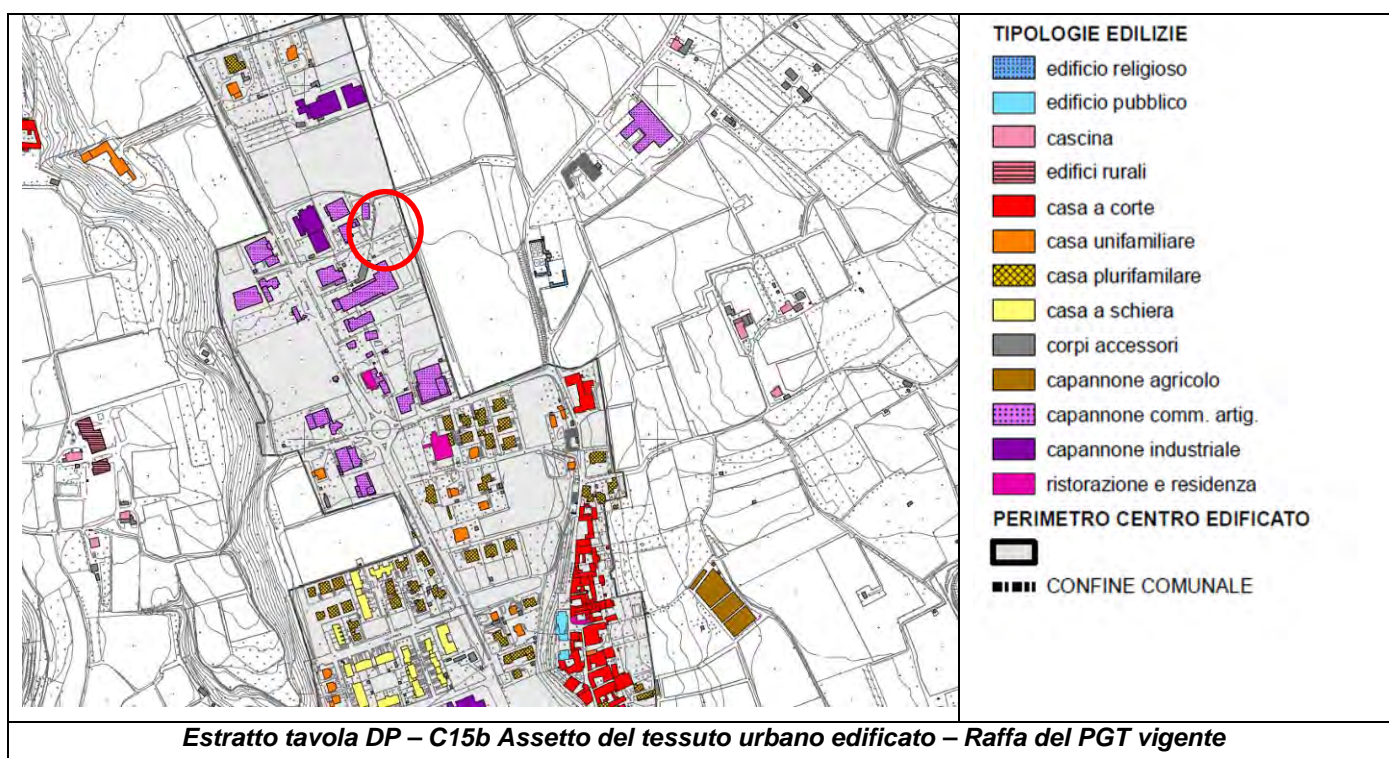


DP – ASSETTO DEL TESSUTO URBANO EDIFICATO

La tavola “DP – C15b Assetto del tessuto urbano edificato – Raffa” riporta le tipologie edilizie presenti nel Comune di Puegnago del Garda. L’Area oggetto della presente variante risulta inclusa completamente nel perimetro del centro edificato.

Al confine sud ed ovest dell’ambito vi è la presenza di capannoni artigianali e commerciali e a nord e est con aree non specificate.

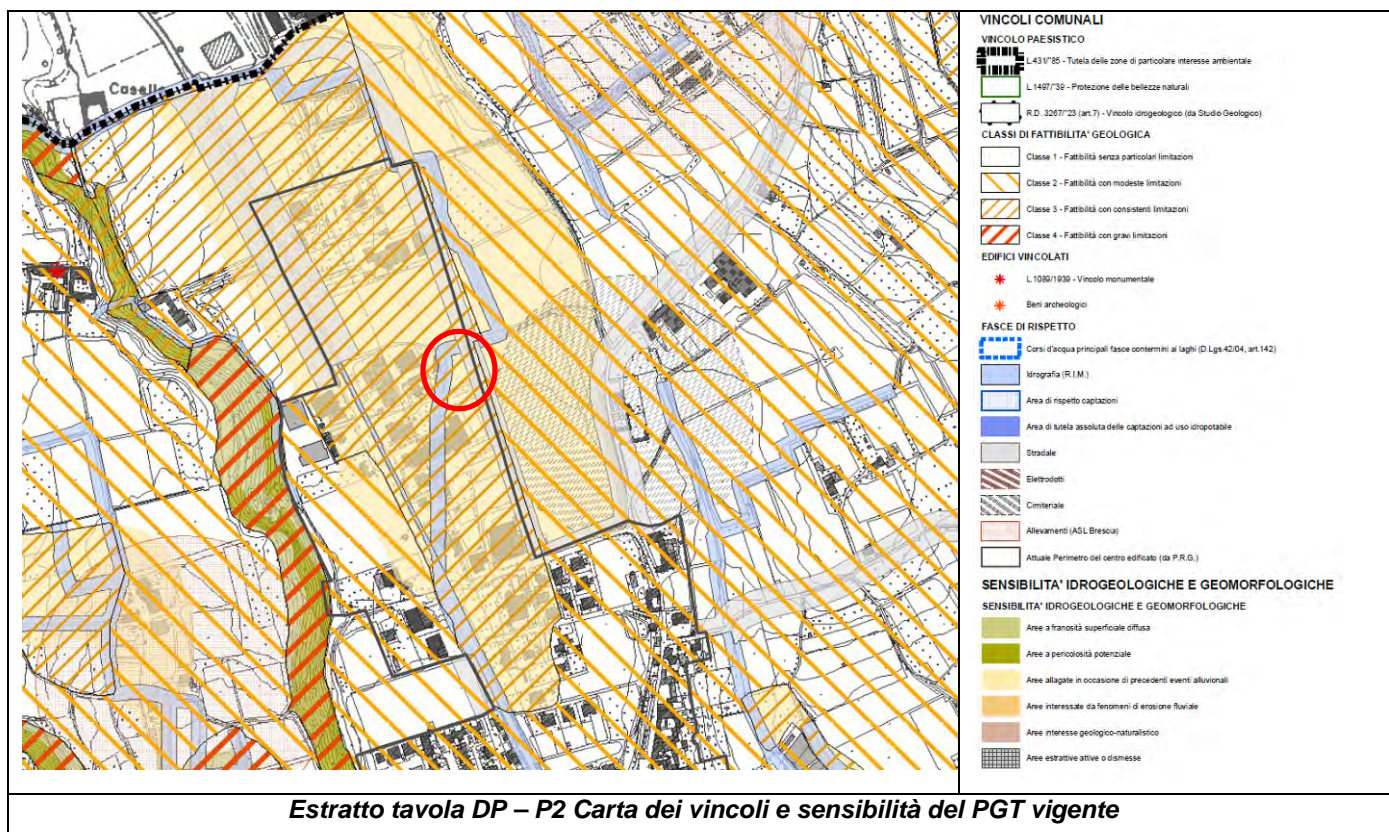
Visto quanto esposto si ritiene che la destinazione urbanistica proposta con la Variante sia compatibile con il contesto circostante.



DP – CARTA DEI VINCOLI E SENSIBILITÀ

L'elaborato cartografico “DP – P2 Carta dei vincoli e sensibilità”, per l'ambito in analisi, indica le seguenti criticità:

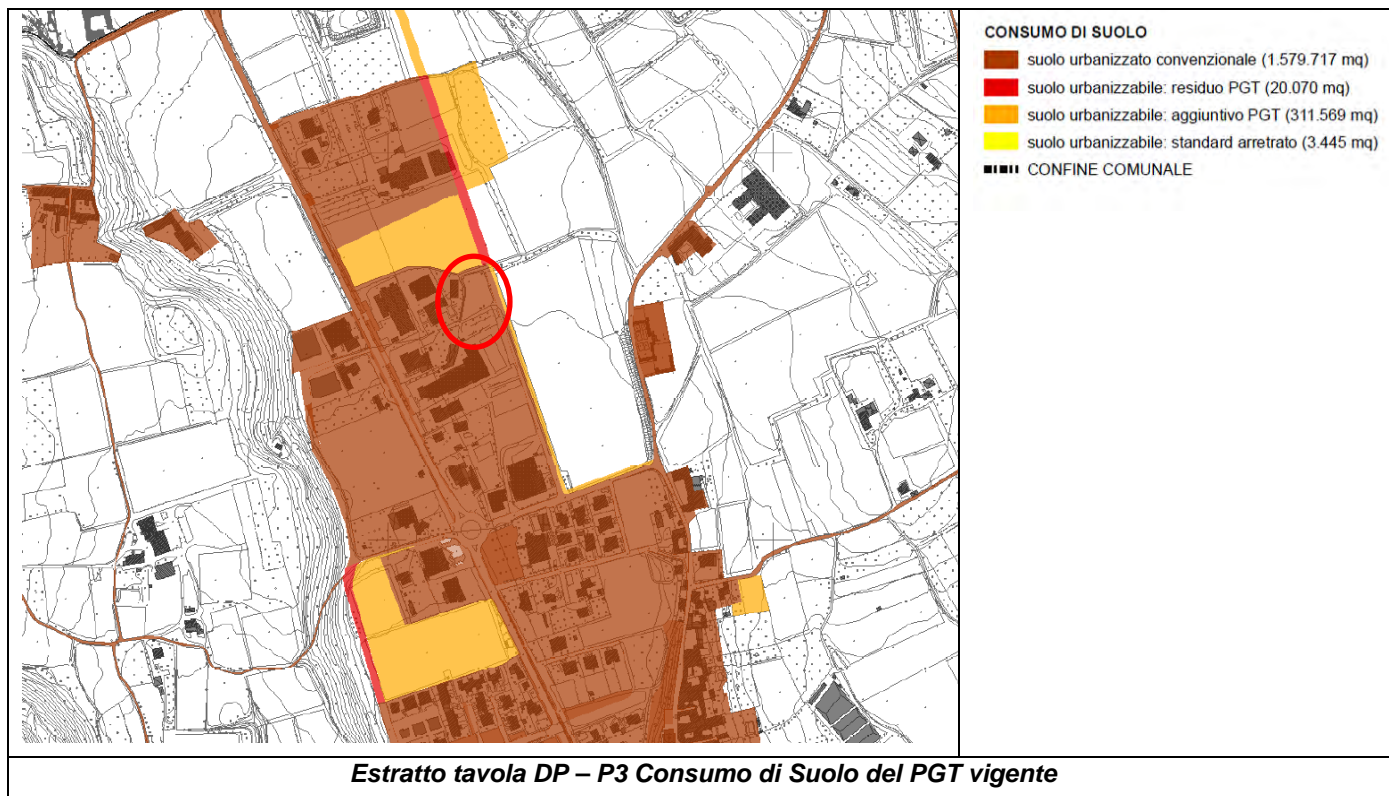
- ✓ Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni;
- ✓ Aree allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali;
- ✓ Fascia di rispetto idrografico (RIM);
- ✓ Fascia di rispetto stradale.



In merito ai vincoli dettati dallo Studio Geologico vigente si rimanda al successivo capitolo. Si dichiara che i fabbricati di nuova costruzione saranno realizzati esternamente alla fascia di rispetto stradale del tratto viario di collegamento tra la SP 572 e Via Squassa. In merito alla presenza della fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore si sottolinea che quest'ultima interessa la porzione di ambito in lato ovest e anche in questo caso l'edificazione dei futuri manufatti non andrà ad interferire con la fascia di rispetto.

DP – CONSUMO DI SUOLO

Dall'analisi della tavola denominata “DP – P3 Consumo di Suolo” emerge che le aree in esame relative al Piano di Lottizzazione sono classificate come “suolo urbanizzato convenzionabile”.

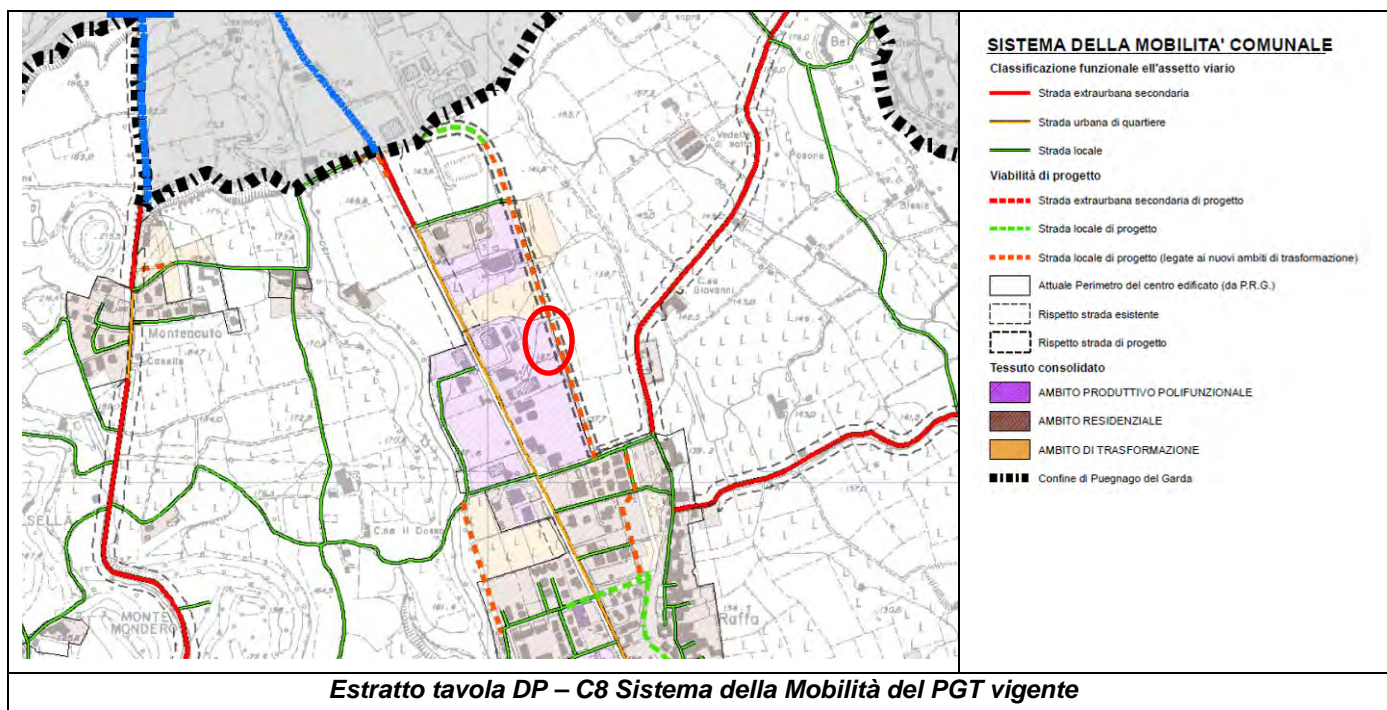


3.4.2 SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Il Comune di Puegnago del Garda è situato nella zona collinare della Valtenesi e la morfologia del territorio lo pone come terrazza naturale aperta a est verso il Lago di Garda. Le principali infrastrutture viarie che garantiscono l'accessibilità al territorio comunale dall'asse viario Brescia-Verona (Autostrada A4, exSS11) sono: la provinciale SPBS572 (Salò-Desenzano) relativamente al traffico proveniente da Verona e la SP4 o la exSS45 bis (Gardesana occidentale) per il flusso veicolare proveniente da Brescia. Quest'ultima prosegue poi lungo la costale lacustre fino al confine trentino dove subisce un declassamento a strada provinciale. La SP IV funge invece da ponte verso nord-ovest e la val Camonica. Tutti gli itinerari citati, includono la percorrenza dell'autostrada A4 che si delinea quindi come principale arteria di collegamento stradale. Solo l'itinerario verso Brescia esclude la tratta autostradale includendo invece la SP4 e successivamente la exSS11 che praticamente parallela all'autostrada, offre, comunque, elevate prestazioni viabilistiche.

DP – SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Dall'analisi della cartografia denominata “DP – C8 Sistema della Mobilità” facente parte integrante del PGT vigente si può verificare che le aree qui in esame sono servite dal tracciato viario denominati Via Squassa. Nella porzione est del Piano di Lottizzazione è riportato il sedime del nuovo tracciato viario, classificato come “Strada locale di progetto (legata ai nuovi ambiti di trasformazione)”.



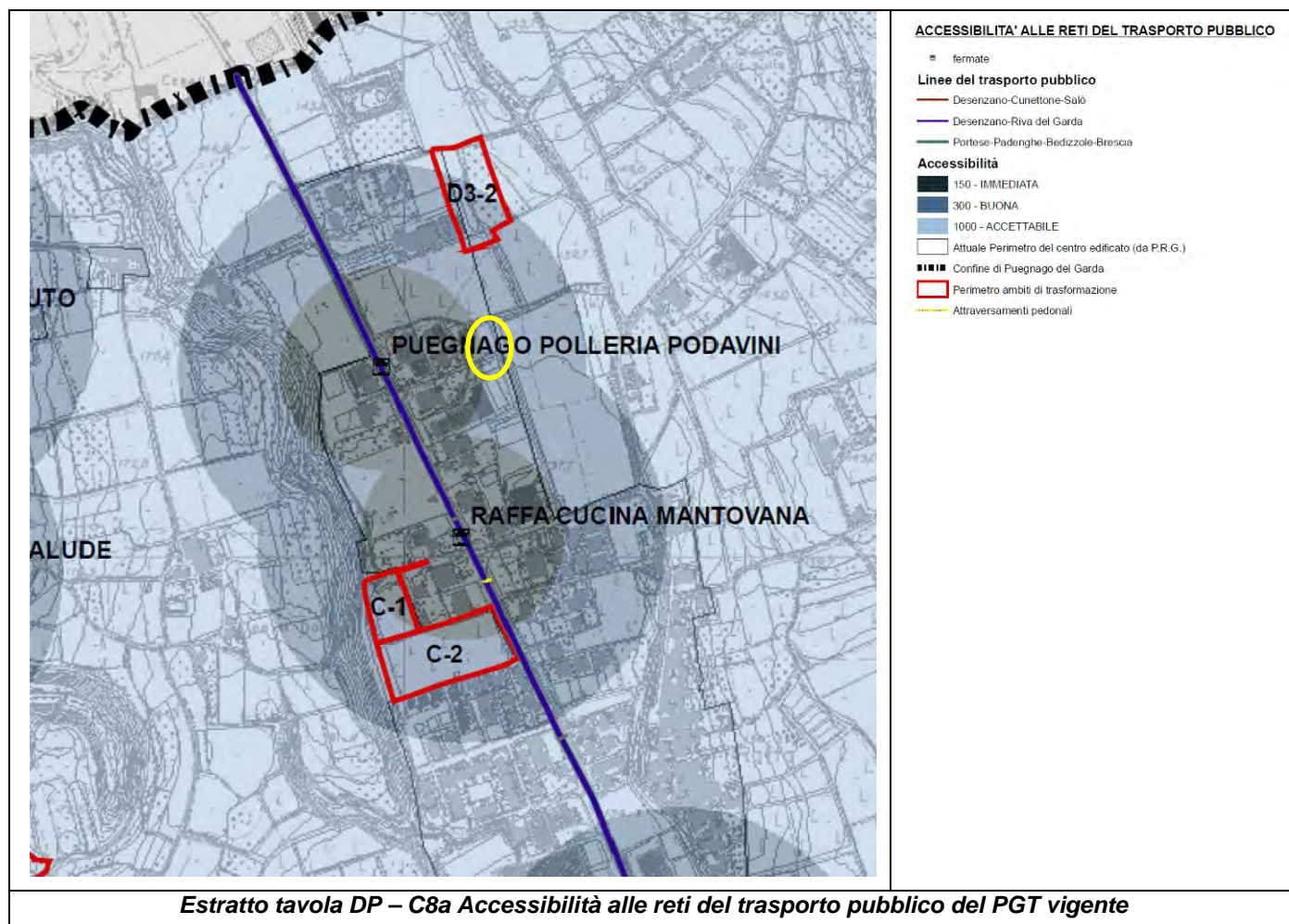
Si ricorda che la proposta di PL prevede l'edificazione di nuove strutture prevalentemente residenziali da realizzarsi al di fuori dei rispetti stradali, in applicazione delle disposizioni normative vigenti in materia.



Immagini relative al sistema viario presente nei pressi dell'Ambito di intervento
[Fonte: Geoportale della Provincia di Brescia]

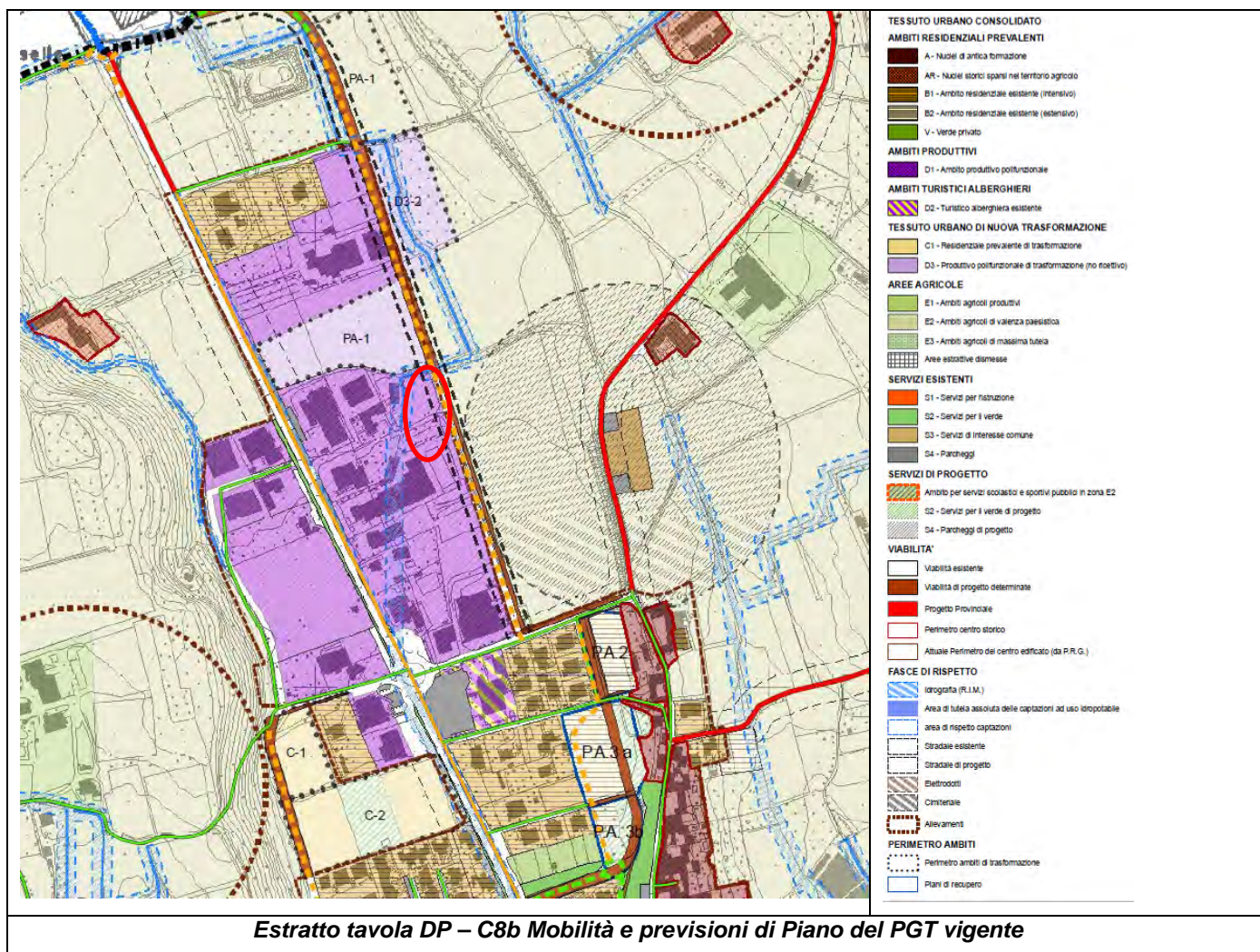
Dall'analisi della cartografia denominata "DP – C8a Accessibilità alle reti del trasporto pubblico" facente parte integrante del PGT vigente si può evincere che l'area in esame è servita dal trasporto pubblico locale.

Nello specifico l'area oggetto del Piano di Lottizzazione ha una accessibilità immediata (150 m) alla fermata denominata "Puegnago polleria Podavini" che serve la linea del TPL "Desenzano del Garda - Riva del Garda". Ad una distanza di circa 300 metri dall'Area, con una accessibilità pertanto accettabile, si trova la fermata denominata "Raffa Cucina mantovana"; anche quest'ultima serve la linea del TPL "Desenzano del Garda – Riva del Garda".



Il servizio di TPL presente a Puegnago d/G è gestito da Trasporti Brescia Nord. Nello specifico le linee presenti sono:

- LN006: Desenzano - Cunettone - Salò;
- LN006: Brescia - Padenghe sul Garda - Portese, Brescia - Padenghe sul Garda - Puegnago, Brescia - Bedizzole - Desenzano del Garda.



3.4.3 CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

Ogni intervento che opera una trasformazione del territorio è potenzialmente un intervento di trasformazione del paesaggio.

L'aspetto di un intervento e il conseguente esito paesistico sono sostanzialmente valutabili solo a seguito della completa definizione progettuale dello stesso relazionata al contesto.

La valutazione degli esiti paesistici ha, per sua natura, carattere discrezionale e là dove la conoscenza e l'apprezzamento dei valori paesistici del territorio siano radicati e diffusi si realizzeranno condizioni di sintonia culturale tra istituzioni e cittadini per una comune condivisione del giudizio. Tale discrezionalità deve essere fondata su criteri di giudizio il più possibile espliciti e noti a priori a chiunque si accinga a compiere un intervento potenzialmente rilevante in termini paesistici.

A ciascuna componente del paesaggio viene attribuito un grado di sensibilità, alla quale farà riferimento l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto. Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

I gradi o classi di sensibilità paesistica, avuto riguardo dei criteri di cui alla DGR 11045/2002 e DGR n. 2121/2006, per il Comune di Puegnago del Garda sono :

- ✓ classe 3: sensibilità paesistica media;
- ✓ classe 4: sensibilità paesistica alta;
- ✓ classe 5: sensibilità paesistica molto alta.

Per Puegnago non sono stati individuati gradi o classi di sensibilità paesistica molto bassa (classe 1) e bassa (classe 2). Gli ambiti ricompresi nelle classi 3, 4 e 5 sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica ai sensi dell'art. 91 delle N.T.A. del PTCP e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto.

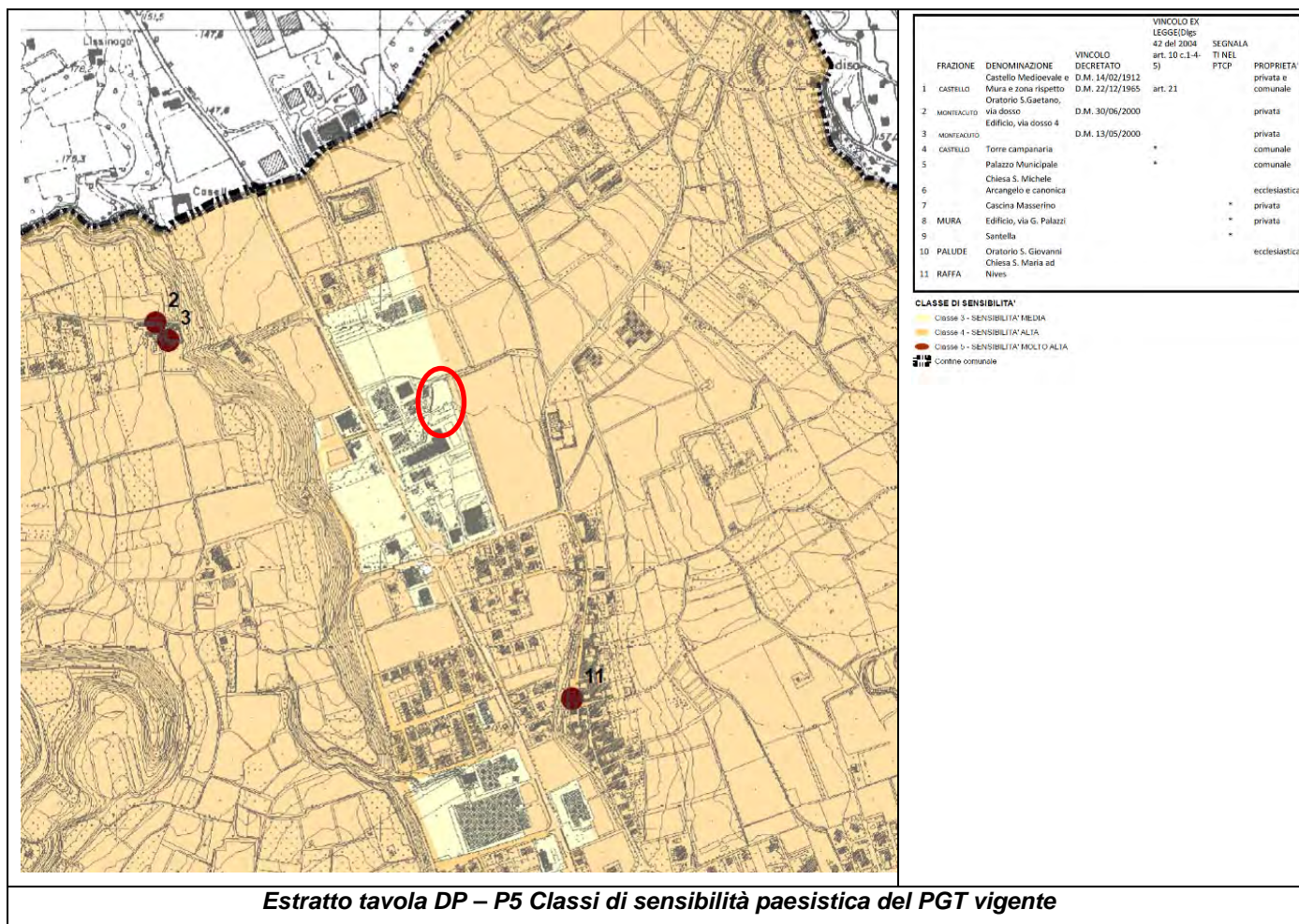
Ogni componente a seconda della classe di sensibilità assegnata è soggetta ad una serie di indirizzi che descrivono diversi gradi d'intervento al fine di definire i modi di uso del territorio ed al fine di salvaguardare, mantenere, recuperare, valorizzare o riqualificare l'ambito di paesaggio in esame e la sua percettibilità.

L'allegato denominato "PR – P2 Norme di tutela e indirizzo paesaggistico (carta del paesaggio)" all'articolo 6 "Valutazione di compatibilità paesistica del progetto", comma 6.3 "Nuovi interventi" specifica quanto segue:

6.3 Nuovi interventi

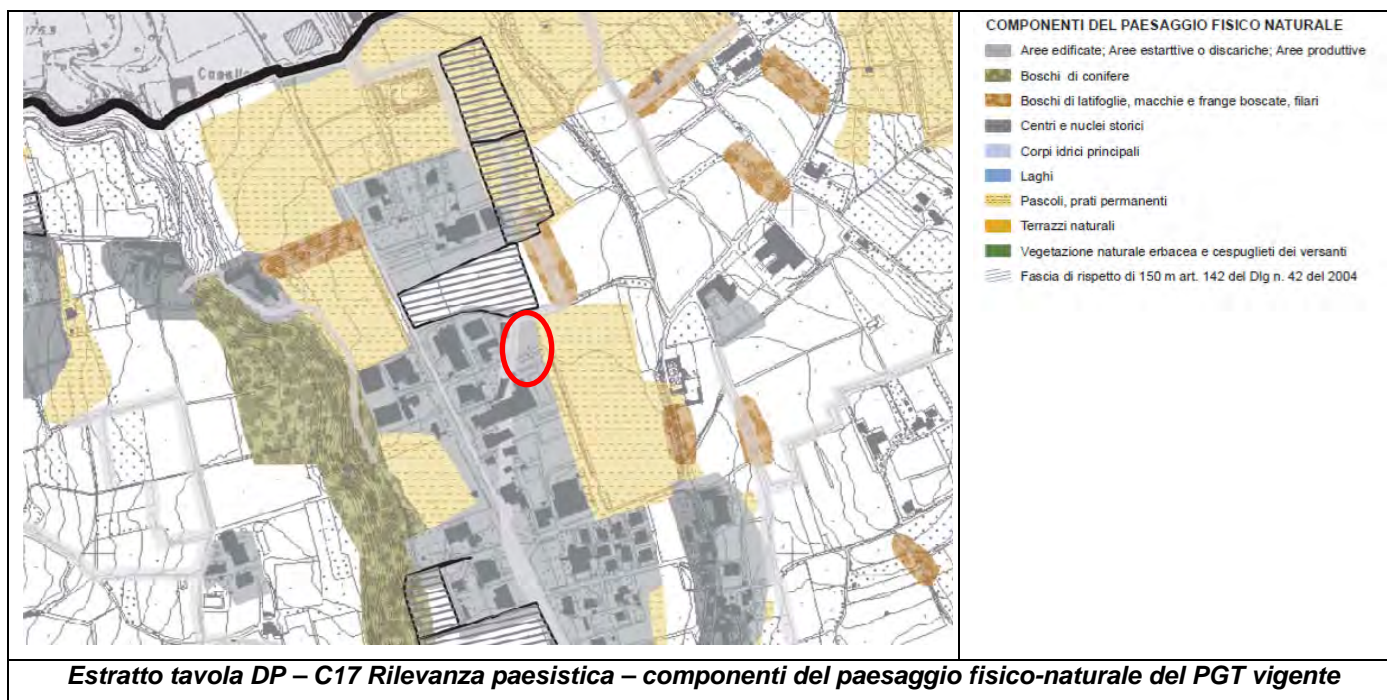
- 6.3.1 *Il rispetto dei valori paesaggistici relativo a progetti di edifici di nuova costruzione avviene attraverso un percorso metodologico della progettazione che deve accertare gli effetti indotti sull'ambiente dall'intervento proposto per dimostrarne la compatibilità con il paesaggio inteso come contesto ambientale, storico-culturale e naturale.*
- 6.3.2 *Il percorso progettuale, operativamente, potrà essere così articolato :*
- a) *analisi descrittiva del paesaggio, dell'ambiente e del contesto territoriale interessato;*
 - b) *elaborazione del progetto che si ponga come obiettivo primario il rispetto dei caratteri strutturali del paesaggio interessato (storico-culturali), l'assonanza con le peculiarità morfologiche esistenti, la particolare attenzione alle caratteristiche costruttive, ai materiali e colori coerenti con i caratteri e valori del contesto;*
 - c) *relazione descrittiva circa l'ammissibilità del progetto proposto in termini di compatibilità paesistica e le eventuali opere di mitigazione dell'impatto visuale adottate.*
- 6.3.3 *Nell'applicazione della suddetta metodologia si dovrà tenere conto dei caratteri connotativi dei differenti tipi di paesaggi urbanizzati (tessuto urbano consolidato, ambiti di trasformazione e le aree agricole) e degli specifici indirizzi di tutela delle presenti norme e delle N.T.A del Documento di piano e del Piano delle regole.*
- 6.3.4 *La tutela paesaggistica dei centri urbani e degli insediamenti sparsi, deve tendere al recupero dei valori perduti, alla valorizzazione delle aree degradate, degli interstizi senza uso, delle aree industriali dismesse. In particolare va favorito il recupero del borgo rurale nei suoi caratteri e connotati pervenuti ad oggi o rintracciabili nell'orditura del tessuto edilizio consolidato. Le vecchie cascine, le ville e i giardini storici, case signorili, le alberature dei viali, sono testimonianze da salvaguardare. Una particolare attenzione dovrà essere posta nei confronti del fenomeno della dismissione di edifici ed aree che hanno assunto una dimensione e un impatto sempre maggiori e che hanno, nel tempo, determinato spazi vuoti e liberi senza identità che contribuiscono al degrado dell'ambiente urbano. In sede di Pianificazione esecutiva potranno essere derogate le prescrizioni delle presenti norme a fronte di rilevanti interessi pubblici o di rilevanti compensazioni a carattere ambientale ivi stabilite.*
- 6.3.5 *Per la tutela del paesaggio agrario diventa fondamentale disincentivare le dismissioni agricole e l'occupazione di nuove aree, impedire le saldature fra i centri abitati che principalmente tendono ad evidenziarsi lungo gli assi viari, riducendo le visuali e la percezione di ampi panorami. Dovrà essere condotta una attenta tutela rivolta a consentire gli usi compatibili e mantenere la "leggibilità" del ruolo e della funzione storicamente avuta nella organizzazione del territorio agricolo che dei suoi caratteri architettonici. La nuova edificazione in aree agricole dovrà prestare particolare attenzione alle tessiture territoriali (viottoli, tracciati, centurie, santelle e mulini, rogge, alberature, ecc.) e dovrà ricercare modalità costruttive che non alterino i caratteri del paesaggio circostante : in sede di Pianificazione esecutiva per nuovi insediamenti agricoli potranno essere derogate le prescrizioni delle presenti norme a fronte di rilevanti interessi pubblici o di rilevanti compensazioni a carattere ambientale ivi stabilite."*

Dall'analisi della cartografia denominata **"DP – P5 Classi di sensibilità paesistica"** facente parte integrante del PGT emerge che l'area in esame è classificata come "Classe 3 – sensibilità media".



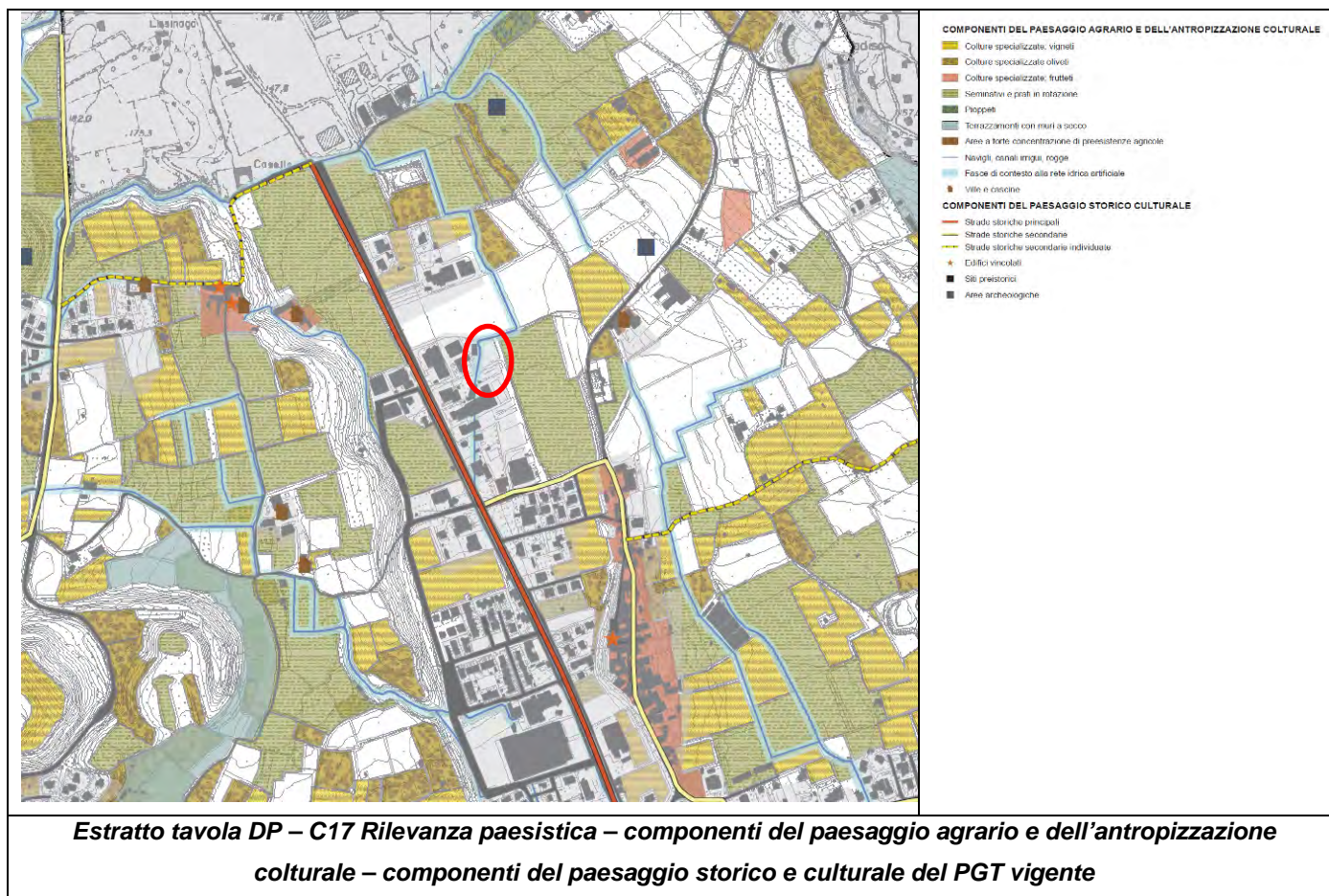
Estratto tavola DP – P5 Classi di sensibilità paesistica del PGT vigente

Dall'analisi della cartografia denominata **"DP – C17 Rilevanza paesistica – componenti del paesaggio fisico-naturale"** facente parte integrante del PGT emerge che l'area oggetto della presente relazione è classificata in aree edificate, aree estrattive o discariche, aree produttive.

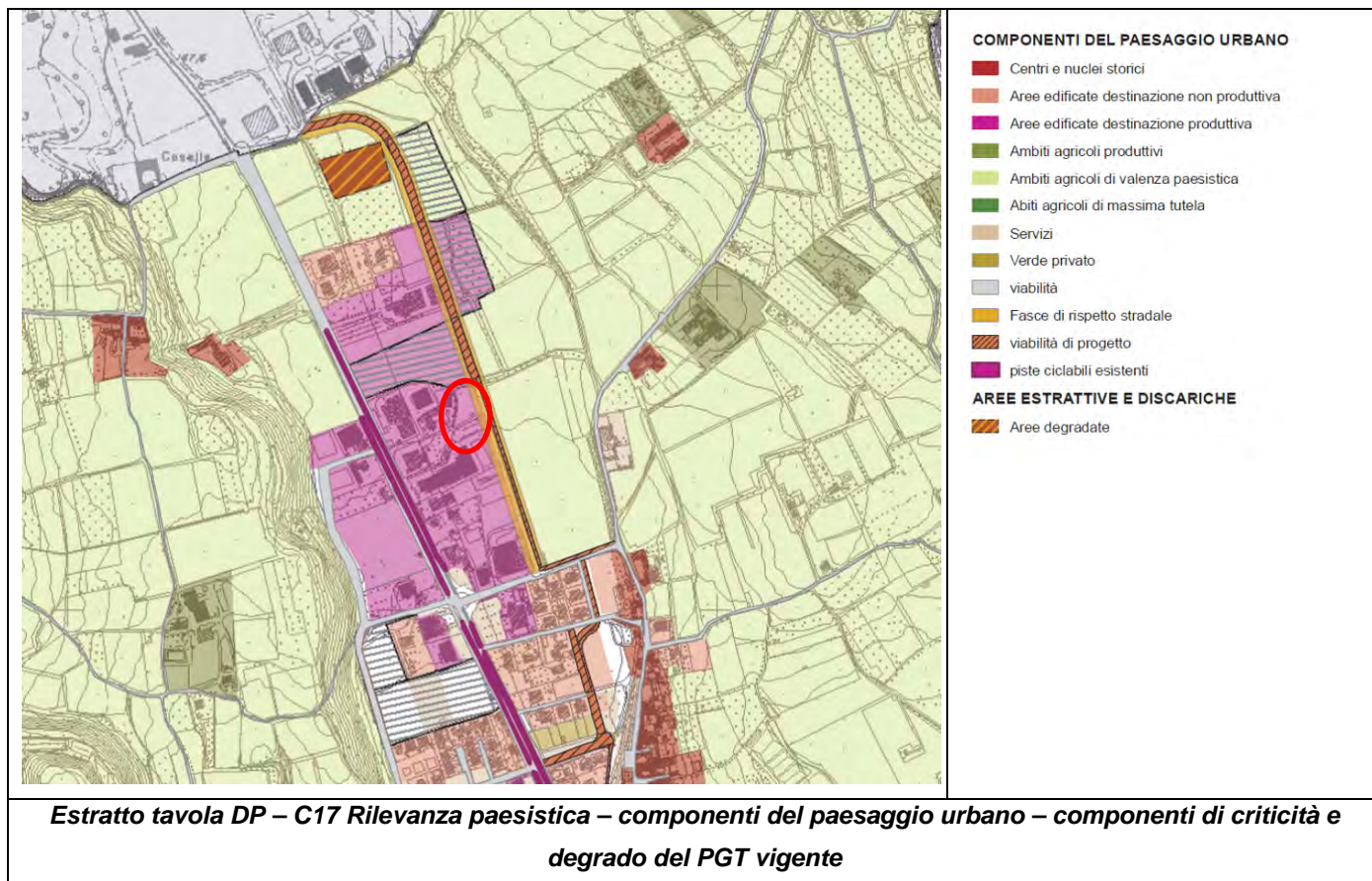


Estratto tavola DP – C17 Rilevanza paesistica – componenti del paesaggio fisico-naturale del PGT vigente

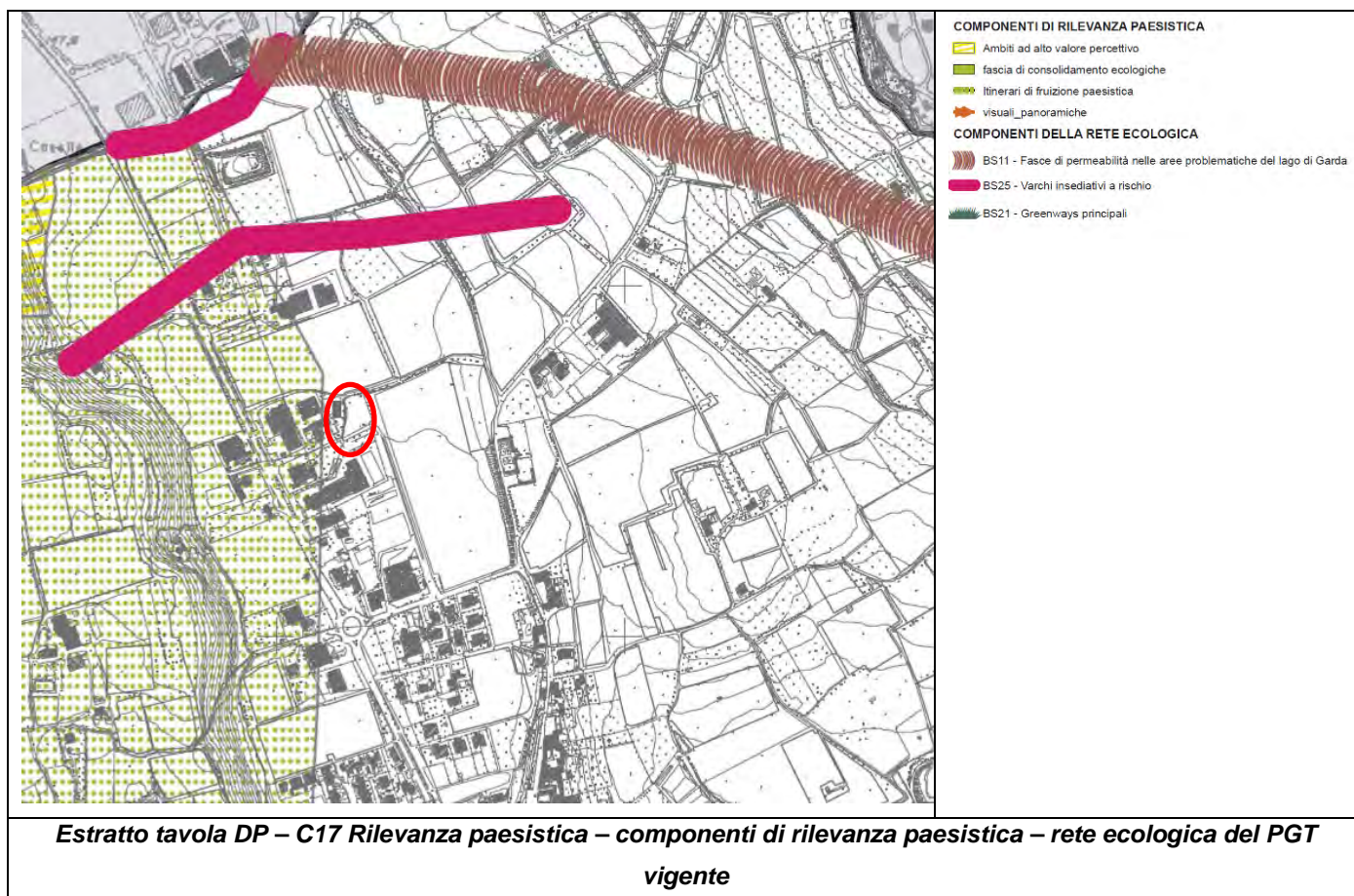
Dall'analisi della cartografia denominata **“DP – C17 Rilevanza paesistica – componenti del paesaggio agrario e dell’antropizzazione culturale – componenti del paesaggio storico e culturale”** facente parte integrante del PGT vigente emerge che l’Area non è interessata dalla presenza di “componenti del paesaggio storico culturale”, mentre risulta parzialmente interessata dalla presenza di “componenti del paesaggio agrario e dell’antropizzazione culturale” fasce di contesto alla rete idrica artificiale.



Dall'analisi della cartografia denominata **“DP – C17 Rilevanza paesistica – componenti del paesaggio urbano – componenti di criticità e degrado”** facente parte integrante del Piano di Governo del Territorio emerge che l’Area prevalentemente classificata come “Aree edificate destinazione produttiva”. Le aree poste lungo il confine est sono identificate come “Ambiti agricoli di valenza paesistica”.



Dall'analisi della cartografia denominata **“DP – C17 Rilevanza paesistica – componenti di rilevanza paesistica – rete ecologica”** facente parte integrante dello strumento urbanistico vigente emerge che l'area non risulta interessata da nessun ambito e componente della rete ecologica.



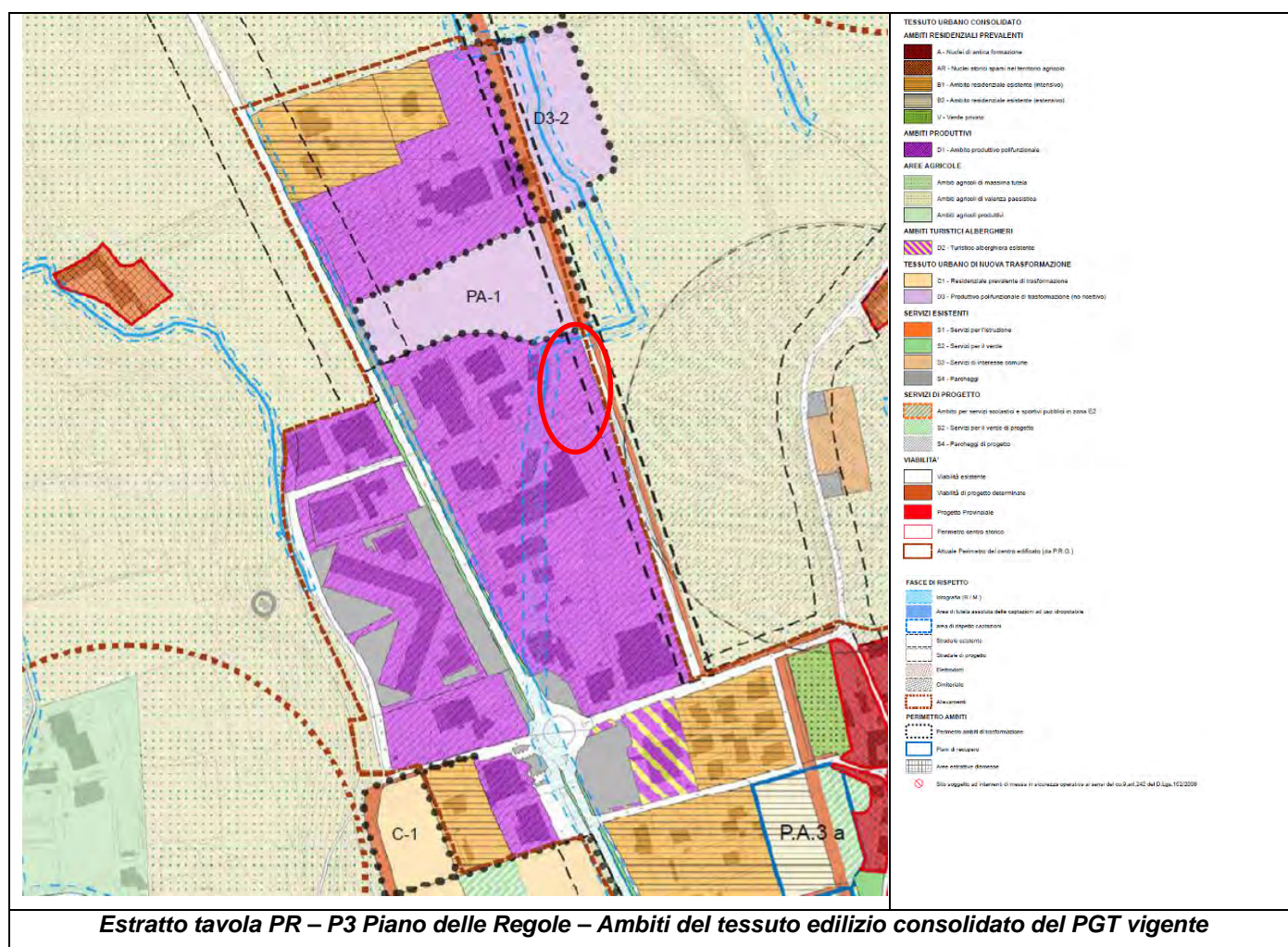
3.4.4 PIANO DELLE REGOLE

Il Comune di Puegnago del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 11/11/2009 (BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 10 del 10/03/2010).

Con la deliberazione di Consigli Comunale n. 6 del 18/03/2013 (BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 25 del 19/06/2013) il Comune di Puegnago del Garda ha approvato la I Variante al PGT avente ad oggetto il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi.

L'elaborato cartografico denominato **"PR – P3 Piano delle Regole – Ambiti del tessuto edilizio consolidato"** classifica le aree oggetto della proposta di Piano di Lottizzazione come:

- ✓ D1 – Ambito produttivo polifunzionale;



Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole vigenti per le aree classificate come "D1 - Ambito produttivo polifunzionale" specifica quanto segue:

Art. 77 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – D1

Le aree e gli immobili produttive esistenti, considerate ambito D1, comprendono le aree urbanizzate produttive e terziarie prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, spesso a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo le direttrici di viabilità principale. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio completate o in via di completamento.

L'ambito D1 è considerato "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 26 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

Destinazioni d'uso

Per l'ambito D1 le destinazioni principali ammesse sono la funzione artigianale e industriale (esistente), commerciale, e direzionale, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili, tra cui la residenza di servizio.

Non è ammesso il nuovo insediamento di industrie.

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni quali:

- le associazioni culturali;
- i servizi pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza di servizio, uno o più alloggi per ogni attività insediata, nei limiti del 30% della SLP produttiva : sono confermati gli alloggi esistenti superiori al suddetto limite con possibilità di ampliamento, una tantum, nei limiti del 20% della SLP abitativa attuale.

In particolare sono ammessi:

- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC) e le medie strutture di vendita (MS) nei limiti di mq. 1.500 sia per alimentari che per non alimentari;
- le attività terziarie e direzionali.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene.

È vincolante che, la dotazione minima di superficie a parcheggi pubblici o di uso pubblico (misurata comprendendo gli spazi di manovra) da individuare all'interno dell'area interessata dai nuovi interventi o in presenza di cambio di destinazione d'uso, al di fuori dei piani attuativi, sia pari:

- al 50% della SLP per le nuove destinazioni direzionali, alberghiere e commerciali;
- al 50% della SLP per le nuove attività di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- al 5% della SLP per le nuove destinazioni artigianali.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale obbligo, gli interventi possono essere consentiti dall'Amministrazione Comunale previa monetizzazione dei suddetti spazi a parcheggio.

Per i piani attuativi valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti norme.

In tali dotazioni di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, non si considerano compresi gli spazi per parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122.

Nella zona D1 sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze

paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Nei comparti di completamento attuati mediante piani attuativi convenzionati, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammissa	Non ammissa
Residenza	Residenza (di servizio)	x	
Att. primarie	Agricoltura		X
Att. secondarie	Industria	X (esistente)	X
	Artigianato	x	
	Artigianato di servizio	x	
	Depositi e magazzini	x	
	Logistica > mq. 2.000		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA (nuovo impianto)		X
Att. terziarie	Ricettivo		x
	Esercizio di vicinato	x	
	Medie strutture di vendita	x	
	Grandi strutture di vendita (nuovo impianto)		X
	Centro commerciale (nuovo impianto)		X
	Uffici direzionali	x	
	Laboratori	x	
Att. private	Attrezzature private	x	
	Impianti tecnologici	x	
Att. pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	x	
	Residenza pubblica		X

Modalità di intervento

Gli interventi ammessi nell'ambito D1 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Sono ammessi (con permesso di costruire/DIA) tutti gli interventi, compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di modifica della destinazione d'uso che interessino più di un'unità fondiaria e gli interventi di nuova costruzione.

Sono sempre ammessi (con permesso di costruire/DIA) gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche mediante modifiche dell'assetto planivolumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante, nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi di zona.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti eccedenti l'indice di zona fondiario sono ammessi previa approvazione di Piano Attuativo esteso all'intero comparto di intervento. In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

E' fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di cortine alberate lungo i confini di proprietà.

Oltre i limiti di capacità edificatoria consentita, è ammesso un ampliamento una tantum nei limiti del 10%. Ulteriormente, solo in sede di pianificazione attuativa, può essere consentita la premialità nei limiti del 15% della capacità edificatoria.

Nei comparti in completamento attuati mediante piani attuativi o di edilizia convenzionata, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

UF	Indice di utilizzazione fondiaria	SLP/mq	1,00
RC	Rapporto di copertura fondiario	mq/mq	0,50
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	5
H	Altezza massima	ml.	8,00 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00 (esistente se <)
Df	Distanza minima tra fabbricati	ml.	10,00-0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00 (esistente se <)

Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Le previsioni nei piani attuativi ovvero, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi comunque non inferiore a 100 mq /100 mq di SLP per le destinazioni commerciali e terziarie e 10 mq /100 mq di SLP per le destinazioni produttive secondarie. E' facoltà dell'Amministrazione consentire la monetizzazione in sede di convenzione urbanistica da valutarsi secondo le caratteristiche dell'intervento.

Attuazione del comparto P.A.1

In sede esecutiva, mediante presentazione di un piano attuativo unitario e riferito all'intero comparto territoriale (mq. 23.488 di St), dovrà essere prevista la cessione gratuita di un'area agricola alla stipula convenzione urbanistica; tale area concorre alla dotazione dei servizi per la quota a verde.

La capacità edificatoria complessiva (mq. 13.556 di SLP) è determinata dal concorso dell'intera superficie territoriale, intendendosi applicabile il principio della perequazione di comparto di cui all'art. 28 della L. n.1150/1942.

Il piano attuativo dovrà inoltre prevedere la cessione e realizzazione all'interno del perimetro del comparto come viabilità obbligatoria della strada di progetto denominata "Nuova strada comunale di Raffa".

In sede esecutiva potrà applicarsi, da parte dell'A.C., la premialità prevista all'art.30 delle NTA del DdP, con obiettivo prioritario la cessione al comune dell'area agricola e la realizzazione della suddetta viabilità strategica che dovrà rispondere a requisiti di qualità e di mitigazione ambientale degli impatti.

Dovranno prevedersi, inoltre, dotazioni di parcheggi pertinenziali nonché parcheggi a servizio dell'attività in ragione delle destinazioni insediabili, come previsto all'art. 56 ~~51~~ dalle presenti norme.

Comparto speciale Santa Chiara

Per l'area D1 di via Nazionale denominata "Borgo Santa Chiara" si confermano le prescrizioni previste nella convenzione urbanistica vigente e quanto previsto dall'art. 9 delle presenti norme.

Ottemperati gli obblighi convenzionali per il comparto suddetto si applicheranno le norme del presente

3.4.5 PIANO DEI SERVIZI

L'elaborato cartografico denominato **"PS – C4 Servizi esistenti"** individua puntualmente, all'interno del territorio amministrativo di Puegnago del Garda, i seguenti servizi pubblici esistenti:

- S1 – Servizi per l'istruzione (S1a – asili nido, S1b – scuole materne, S1c – scuole primarie);
- S2 – Servizi per il verde (S2a – verde di quartiere, S2b – verde non attrezzato, S2c – verde sportivo, S2d – percorsi ciclo-pedonali; S2e – verde attrezzato, S2f – altro);
- S3 – Servizi di interesse comunale (S3a – attrezzature di interesse pubblico o generale, S3b – servizi religiosi, S3d – servizi tecnologici);
- S4 – Parcheggi (S4a – per la residenza, S4b – per il produttivo, S4c – polifunzionali, S4d – commerciali, S4e – altro, Parcheggi di proprietà privata.

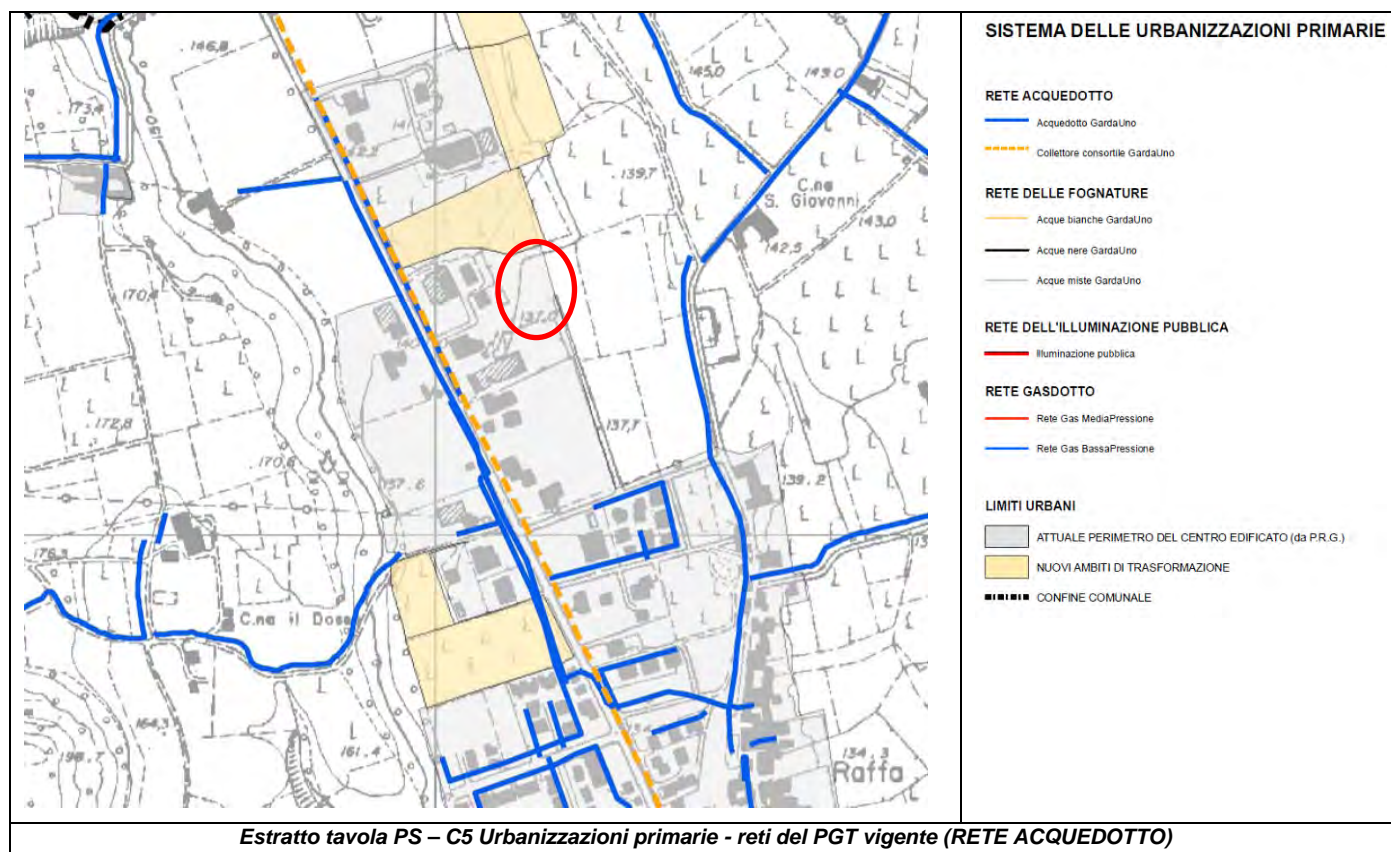
Dall'analisi dell'elaborato **"PS – C4 Servizi esistenti"** emerge che le aree interessate dal progetto di Piano di Lottizzazione non interessano servizi per l'istruzione e servizi di interesse comunale.

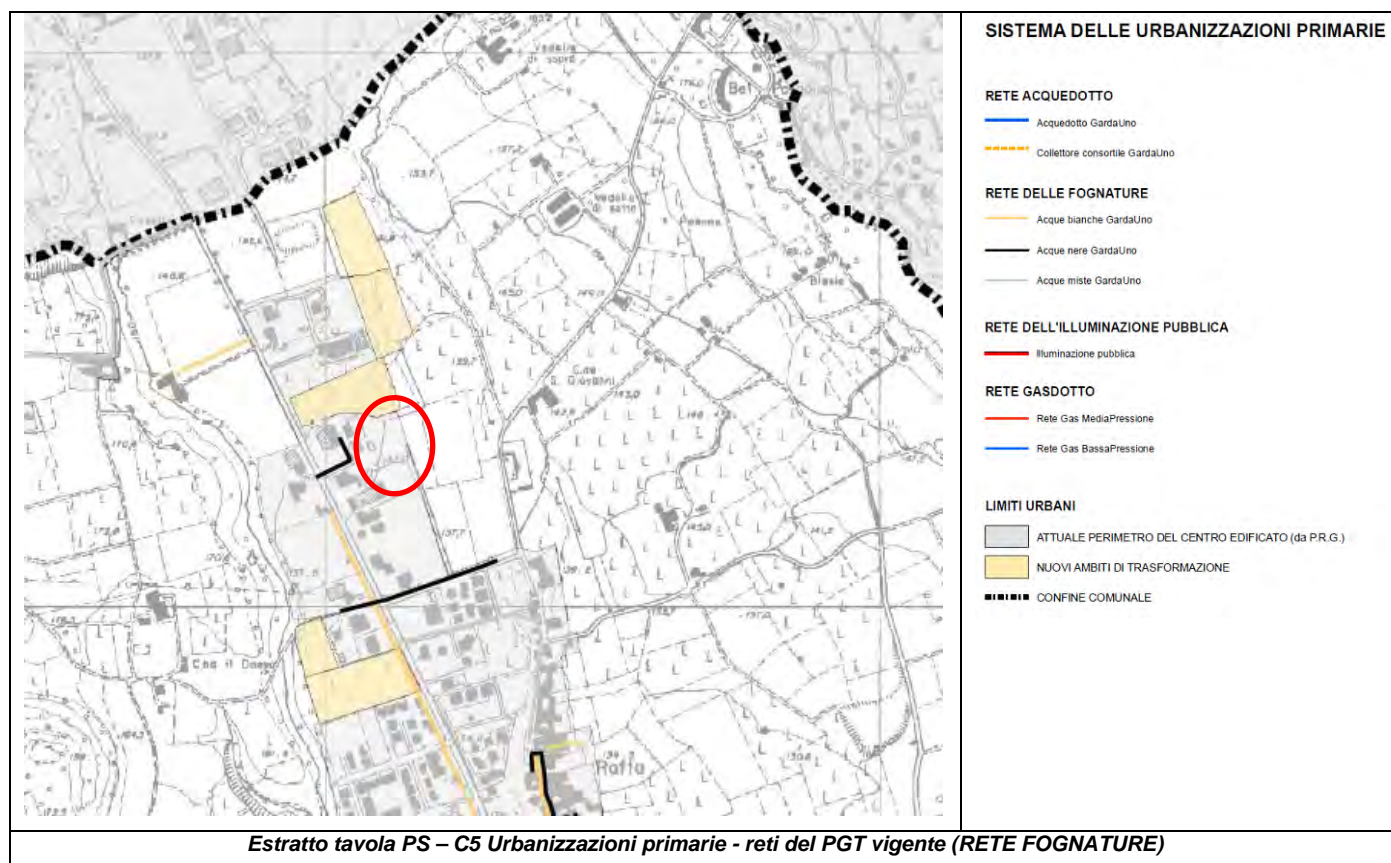
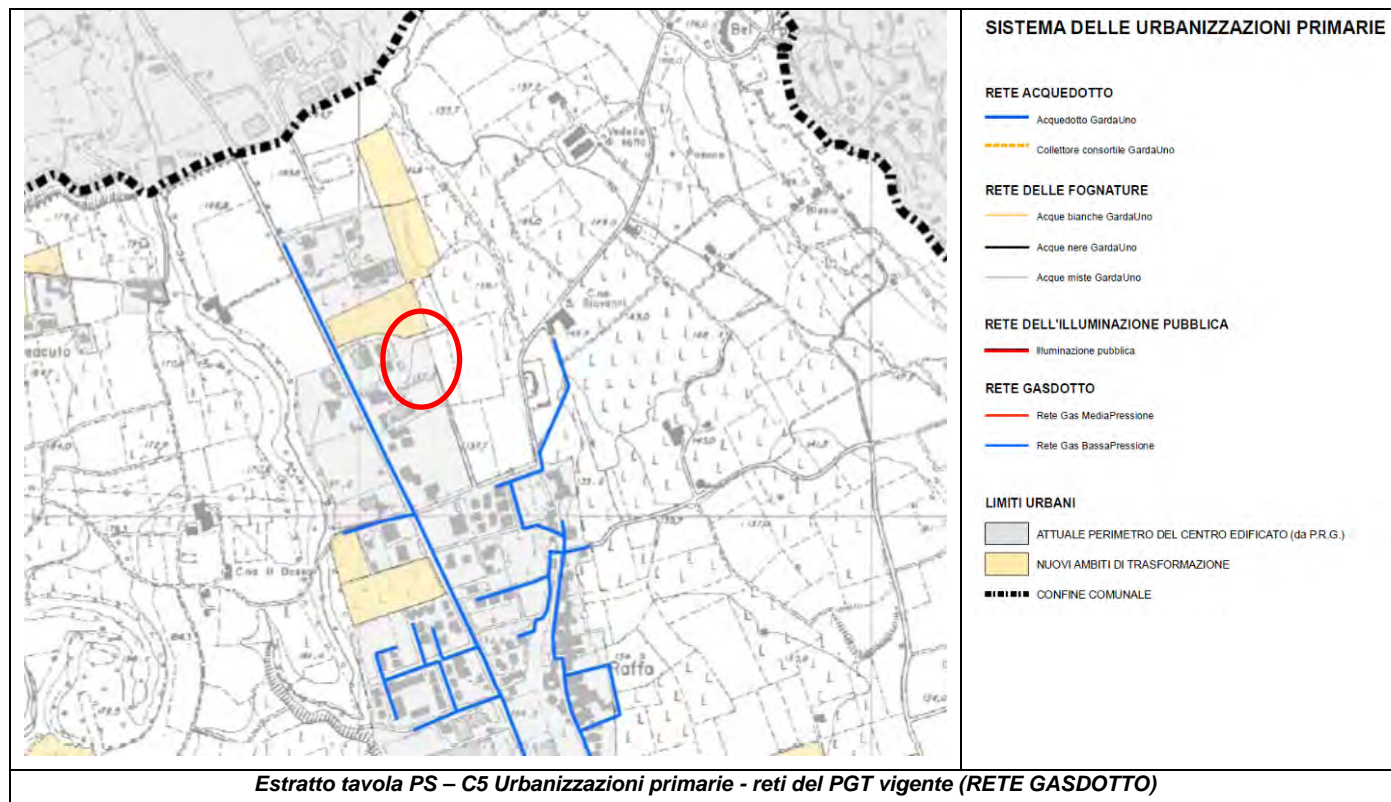
Anche dall'analisi dell'elaborato **"PS – P2 Piano dei Servizi – Servizi esistenti e di progetto"** emerge che l'area interessata dalla proposta di variante non coinvolge progetti relativi ai servizi per l'istruzione e ai servizi di interesse comunale.

L'elaborato, aggiornato a novembre 2009, denominato "Urbanizzazioni primarie – reti" cartografa i seguenti servizi pubblici:

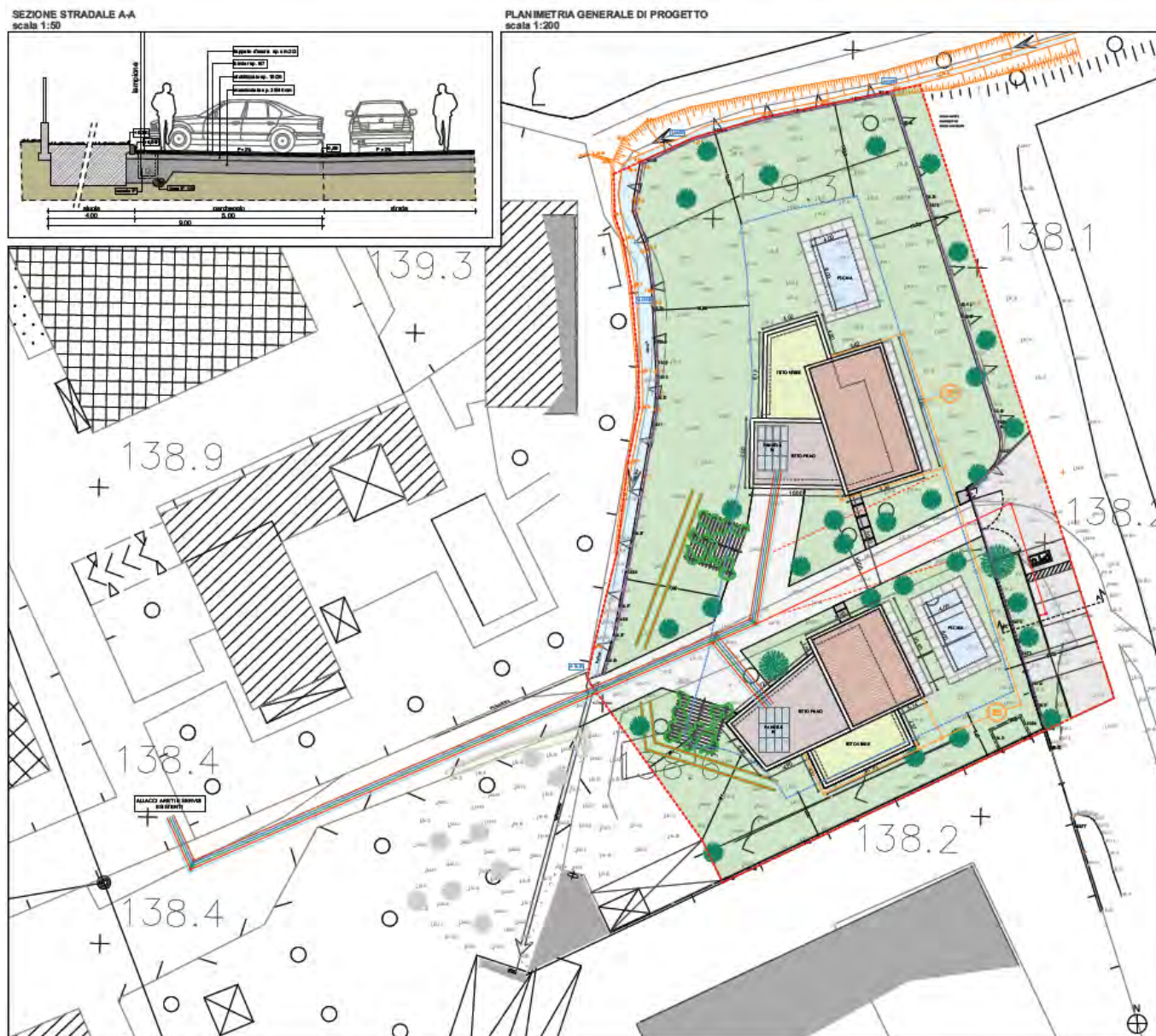
- Rete acquedotto (Gestore: Garda UNO);
- Rete delle fognature (Gestore: Garda UNO);
- Rete gasdotto (Gestore: Rete PLUS srl);
- Rete dell'illuminazione pubblica (Gestore: Censimento ENEL SOLE)

Di seguito si riportano le cartografie delle reti.





Dall'analisi dell'elaborato si evince che nelle immediate vicinanze dell'ambito di Piano di Lottizzazione vi sono la rete acquedottistica, la rete del gasdotto e la rete di smaltimento delle fogne.



Estratto tavola di progetto T05 –Urbanizzazioni sottoservizi e allaccio utenze



3.4.6 STUDIO GEOLOGICO COMUNALE

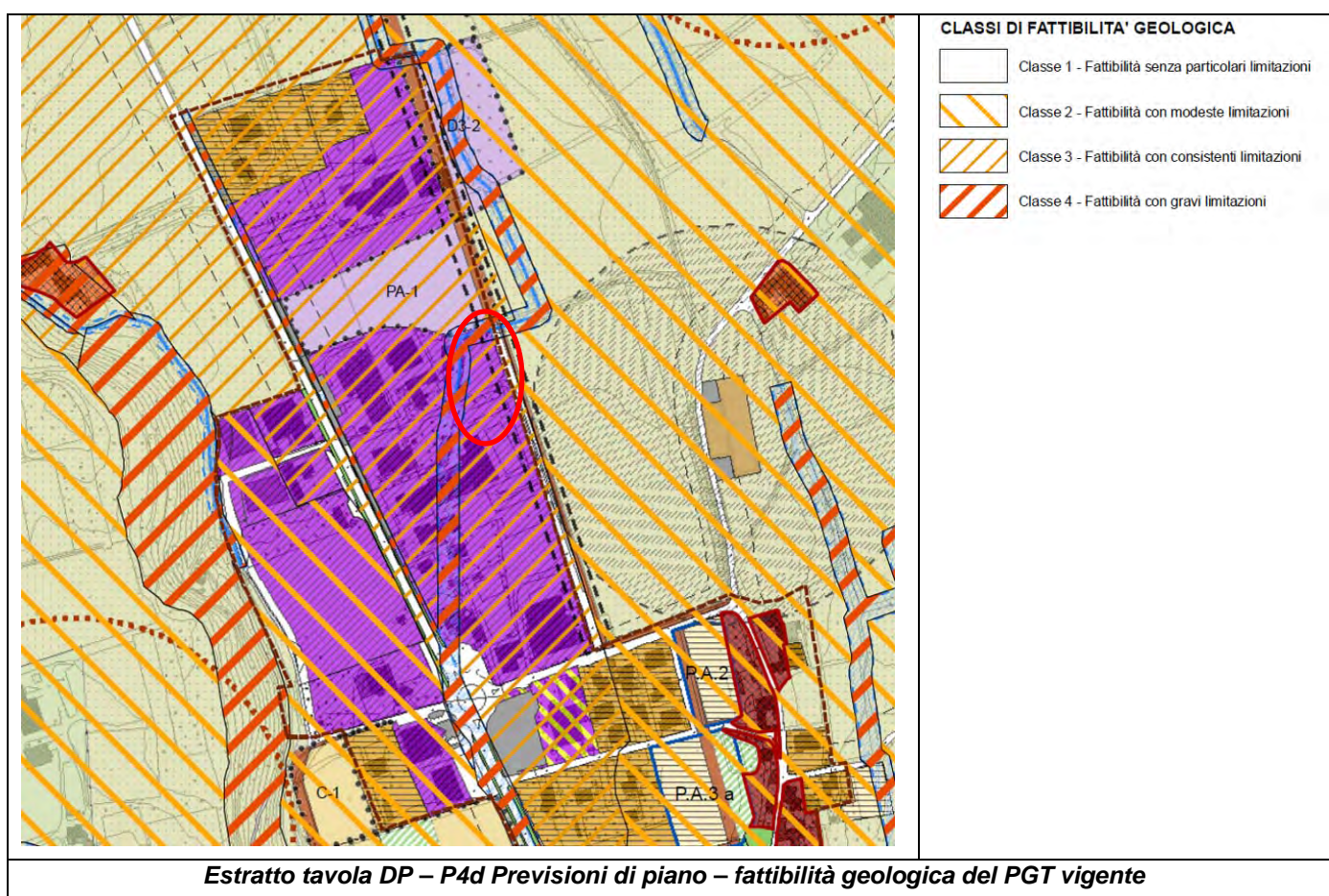
Il Comune di Puegnago del Garda è dotato di Studio Geologico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 dell'11/11/2009.

Dalla lettura della tavola denominata **“DP – P4d Previsioni di piano – fattibilità geologica”**, facente parte integrante del Piano di Governo del Territorio vigente, emerge che le aree interessate dalla presente variante sono prevalentemente classificate come “Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni”.

Lungo tutto il confine ovest dell'ambito si sottolinea la presenza dell'idrografia e nello specifico del Reticolo Idrico Minore. Le aree interessate dal RIM sono classificate come “Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni”.

Il Comune di Puegnago del Garda è dotato di Reticolo Idrico Minore (RIM) individuato con deliberazione C.C. n. 49 del 20.10.2008, esecutiva ai sensi di legge, pubblicata sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 12 del 21.01.2009, ai sensi della D.G.R. numero 7/7868 del 25.01.2003 e L.R. n. 7 del 20.06.2003 e della D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003.

Si ricorda che i fabbricati di nuova realizzazione non interferiranno ne con il percorso del RIM ne con la relativa fascia di rispetto.



La “Relazione” dello Studio Geologico Comunale al capitolo 5.3 “Carta della Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano”, comma 5.3.1 “Classi di fattibilità” specifica che:

“Per le finalità del presente documento si è ritenuto più significativo redigere una carta applicativa mirata a dimostrare la fattibilità geologica, piuttosto che una carta del rischio in senso tradizionale. Infatti le classi di fattibilità qui proposte tengono conto delle valutazioni della pericolosità dei singoli fenomeni, degli scenari di rischio conseguenti e della componente geologico-ambientale.

In tale ottica sono state individuate, dal punto di vista delle condizioni geologiche, quattro classi di fattibilità, definite secondo le indicazioni della vigente normativa regionale (D.G.R. 6/37918/1998 e s.m.i.).

[...]

5.3.1.3 - Classe 3 (arancione) - Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici ed opere di difesa.

Più in dettaglio andrà posta particolare attenzione a quanto segue:

- aree potenzialmente interessate da fenomeni di versante legata alla presenza di terreni a granulometria fine su pendii inclinati: si dovranno considerare le condizioni di smaltimento delle acque superficiali e prevedere, in caso di nuove edificazioni, sistemi di smaltimento e collettamento delle acque, prevedendo le opportune verifiche idrogeologiche per definire i sistemi di drenaggio più idonei; dovranno altresì essere verificate le condizioni di stabilità locali e la compatibilità degli interventi urbanistici;
- aree di tutela assoluta e di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile: si dovranno osservare i vincoli e limitazioni d'uso del territorio ai sensi del d.lgs. 258/2000; - aree a valle delle zone dove si evidenziano potenziali fenomeni erosivi: si dovranno effettuare precise valutazioni in merito alla possibilità di innesco di colate di detrito e fenomeni di trasporto in massa finalizzate alla predisposizione degli opportuni interventi di contenimento;
- aree interessate da fenomeni di erosione fluviale: si dovranno effettuare precise valutazioni in merito al rischio idraulico e idrogeologico al fine di mitigare la pericolosità per erosione spondale dei corsi d'acqua; dovranno altresì essere verificate le compatibilità degli interventi urbanistici;
- aree interessate da attività estrattive attive o dismesse se non ancora recuperate: si dovranno effettuare precise valutazioni in merito al degrado ambientale e alle situazioni di pericolo dovute alle profondità di scavo, alla ripidità delle scarpate e dei fronti di cava, nonché alla parametrizzazione geomeccanica dei materiali impiegati o da impiegare per i ritombamenti; dovranno altresì essere verificate le condizioni di stabilità locali e la compatibilità degli interventi urbanistici;
- aree interessate da potenziali fenomeni di esondazione e di sovralluvionamento: si dovranno effettuare precise valutazioni in merito al rischio idraulico e idrogeologico al fine di mitigare la pericolosità per esondazione dei corsi d'acqua e di insufficienza della rete scolante superficiale; dovranno altresì essere verificate la compatibilità degli interventi urbanistici;
- aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche: si dovranno effettuare precise valutazioni in merito alle capacità portanti ed ai cedimenti dei terreni e dovranno altresì essere verificata la compatibilità degli interventi urbanistici.

5.3.1.4 - Classe 4 (rossa) - Fattibilità con gravi limitazioni

In tale classe rientrano le zone in cui l'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso.

Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Il professionista deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che

determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

A prescindere dalle classi di fattibilità individuate, si precisa comunque che, ai sensi della vigente normativa nazionale (D.M. 11 marzo 1988 e s.m.i.), per tutte le opere pubbliche e private da realizzare, le scelte, i calcoli e le verifiche di progetto devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geologica e geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove, i cui risultati devono essere esposti in una relazione geotecnica (accompagnata, quando previsto, da una relazione geologica e/o geotecnica), parte integrante degli atti progettuali.

Ne consegue che alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale dovrà essere sempre allegata apposita relazione geotecnica e geologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con le caratteristiche del territorio, al fine di garantire la sicurezza e la funzionalità del complesso opere-terreni e di assicurarne la stabilità.”

Si specifica che le aree interessate dalla “Classe di fattibilità geologica 4” interne al proposto perimetro di Piano di Lottizzazione non saranno interessate da alcuna nuova edificazione.

3.4.7 RETICOLO IDRICO MINORE

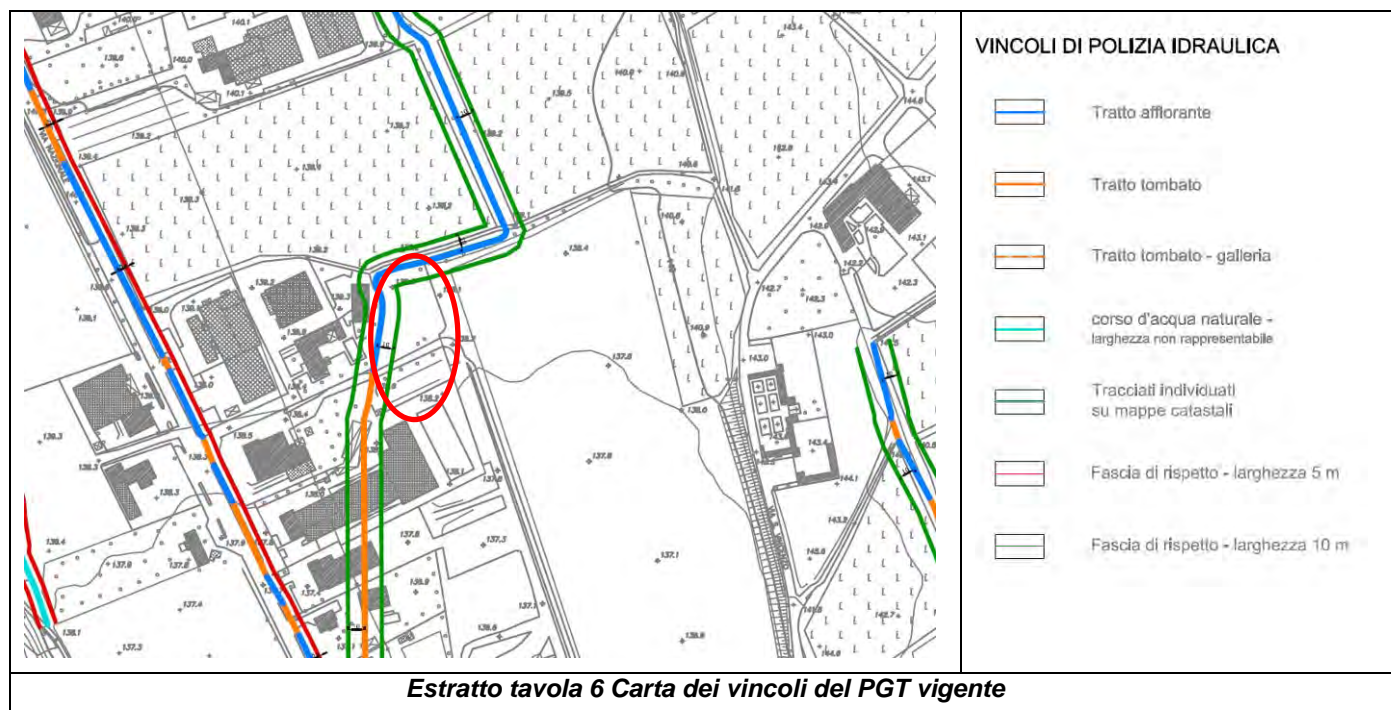
Come già anticipato nei precedenti capitoli il Comune di Puegnago del Garda è dotato di proprio studio relativo al Reticolo Idrico Minore (RIM).

Nel territorio del Comune di Puegnago d/G non sono presenti corsi d'acqua appartenenti al Reticolo idrico principale, come individuato nell'Allegato A della D.G.R. 1 agosto 2003, n. 7/13950. Il Reticolo minore è individuato conformemente ai criteri contenuti nell'Allegato B della D.G.R. 13950/2003, a seguito dall'esame della categoria ufficiale e della verifica sul territorio dello stato attuale. Fanno parte del reticolo idrico minore i seguenti corsi d'acqua presenti sul territorio comunale presenti da nord a sud:

N° progressivo	Denominazione	Fonte	Foce o Sbocco	Reticolo	Competenza polizia idraulica
1	Fosso Riotto	fuori territorio	Rio D'Avigo	Minore	Comune
2	Fosso Monteacuto	M. Strasse	Rio D'Avigo	Minore	Comune
3	Fosso Cascina il Dosso	M. Valsella	Rio D'Avigo	Minore	Comune
4	Fosso Crociale Raffa	C.na S. Giovanni	Rio D'Avigo	Minore	Comune
5	Fosso Aione	Loc. Castello	Rio D'Avigo	Minore	Comune
6	Rio Naviglio	M. Bespoli – Laghi di Sovenigo	Rio D'Avigo	Minore	Comune
7	Fosso Monte Soffaino	M. Soffaino	Rio D'Avigo	Minore	Comune

Il reticolo idrografico presente nel territorio comunale è piuttosto articolato con numerosi rii naturali e canali artificiali, impiegati per lo più nel settore agricolo; l'originario assetto idrografico naturale è stato nel corso dei secoli trasformato in più punti in particolare all'interno dei nuclei urbanizzati (tombinature). L'autorità deputata allo svolgimento dell'Attività di Polizia Idraulica (Autorità con competenze idrauliche) è:

- per il reticolo idrico principale regionale (ai sensi delle DD.GG.RR. 7868/02 e 13950/03): la Sede Territoriale competente per Provincia (per Milano e Monza la D.G. Casa e Opere Pubbliche);
- per il reticolo principale di competenza dell'Agenzia Interregionale per il fiume Po (AIPO): AIPO (L.R. 5/2002);
- per il reticolo idrico minore: i Comuni (ai sensi dell'art. 3, c. 114, L.R. 1/2000).



Il Comune esercita l'attività di Polizia Idraulica su tutti i corsi d'acqua presenti sul proprio territorio non appartenenti al reticolo idrico principale o al reticolo idrico di competenza dei consorzi di bonifica. Per i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico di competenza dei consorzi di bonifica, nelle more dell'approvazione da parte della Giunta Regionale dello specifico regolamento di polizia idraulica (art. 10 comma 5 della L.R. 7/03), si applicano le disposizioni di cui al titolo VI del R.D. 368/1904. La polizia idraulica consiste nel controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, ai fini della tutela e della preservazione del corso d'acqua stesso e delle sue pertinenze.

Il "Regolamento dell'attività di polizia idraulica di competenza del Comune di Puegnago del Garda con l'indicazione delle attività vietate o soggette ad autorizzazione all'interno delle fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore" (esaminato con parere favorevole della Regione Lombardia n. 160 del 04/09/2008) all'articolo 6.2 "Norme per le fasce di rispetto" specifica quanto di seguito riportato:

6.2.1. Attività vietate

Nelle aree comprese nelle fasce di rispetto, i seguenti lavori ed atti sono vietati:

- a. *Qualsiasi tipo di edificazione e qualunque tipo di fabbricato o manufatto (anche in ampliamento all'esistente) per il quale siano previste opere di fondazione, salvo quelle consentite previa autorizzazione ed indicate nel paragrafo successivo. In merito al tema delle recinzioni e opere di protezione valgono le disposizioni di cui all'art. 13 (Recinzioni e opere di protezione) della presente Parte Normativa;*
- b. *L'accumulo, ancorché provvisorio, di rifiuti;*
- c. *Ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso, alle derivazioni;*
- d. *Attività di trasformazione dei luoghi che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni indicate dalle norme per le attività soggette ad autorizzazione;*
- e. *Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;*
- f. *Qualunque manufatto, opera o piantagione che possa ostacolare l'uso cui sono destinate le fasce di rispetto;*
- g. *L'apertura di cavi, fontanili e simili nelle fasce di rispetto per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni d'acque;*

- h. La realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti (se esistenti), nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti così come definito dalle norme per le attività soggette ad autorizzazione;
- i. L'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, fermo restando le disposizioni del D.Lgs. 03/04/2006 n. 152;
- j. La realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto prescritto dalle norme per le attività soggette ad autorizzazione;
- k. Le coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone o naturalizzate, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia contigua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

6.2.2. Attività soggette ad autorizzazione

Nelle aree comprese nelle fasce di tutela, i seguenti lavori ed atti sono eseguibili solo dopo espressa autorizzazione e/o nulla osta idraulico da parte dell'Autorità con competenze idrauliche, che può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio. I lavori e gli atti in oggetto sono i seguenti:

- a. Interventi che non siano in grado di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua;
- b. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- c. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli edifici come meglio precisato dal successivo art. 11 (Fabbricati e altri immobili esistenti nelle fasce di rispetto) della presente Parte Normativa;
- d. Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- e. Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- f. I cambi culturali, che potranno interessare esclusivamente aree coltivate;
- g. Gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- h. Le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- i. La ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari (viabilità, percorsi pedonali e ciclabili) e a rete riferite a servizi pubblici essenziali e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità con competenze idrauliche. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti. Gli interventi non devono comportare una riduzione della sezione del corso d'acqua. Il progetto dell'intervento andrà accompagnato da: verifica idraulica del deflusso della portata di piena attraverso la sezione situata a monte dell'area interessata dalle opere; verifica della necessità di eventuali opere di difesa delle aree circostanti. Si rimanda all'art. 8 (Opere di attraversamento) della presente Parte Normativa per ogni approfondimento relativo alle prescrizioni specifiche ;
- j. Interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto ideologico ed idraulico dell'area. Il progetto di queste opere dovrà essere accompagnato da uno studio idrogeologico ed idraulico del bacino di riferimento;
- k. Impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti: i relativi interventi saranno soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità con competenze idrauliche. Il progetto di queste opere dovrà essere accompagnato da uno studio idraulico del bacino di riferimento;

- l. La realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;*
 - m. I prelievi manuali di ciottoli, senza tagli vegetazione, per quantitativi non superiori a mc 150 annui;*
 - n. I depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;*
 - o. Il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;*
 - p. Il deposito temporaneo di rifiuti come definito dal D.Lgs. 03/04/2006 n. 152;*
 - q. L'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. n. 22/1997 e s.m.i., del D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati dal D.Lgs. 03/04/2006 n. 152), del D.Lgs. 18/02/2005 n. 59, alla data di entrata in vigore della presente Parte Normativa, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'Autorità con competenze idrauliche. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito;*
 - r. Interventi di sistemazione a verde;*
 - s. Rampe di collegamento agli argini pedonali e carreggiabili;*
 - t. Posizionamento di cartelli pubblicitari e simili su pali, pali e sostegni di linee elettriche p telefoniche ecc.*
 - u. Movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno purché finalizzati alla realizzazione di progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza del rischio idraulico;*
 - v. Il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia.*
- [...]

8. Opere di attraversamento

Come per il progetto di ogni opera sul corso d'acqua del reticolo idrico minore e all'interno della relativa fascia di rispetto, anche per le opere di attraversamento dovrà essere predisposta la documentazione tecnica come da specifiche dettate dall'art. 15 (Rilascio di concessioni o autorizzazioni) della presente Parte Normativa, comprensiva di uno studio ideologico - idraulico che verifichi le condizioni idrauliche di deflusso delle piene. In merito alla realizzazione di tali opere si precisa che:

- *Gli attraversamenti con luci superiori a 6.00 m dovranno essere realizzati secondo i dettami della direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B" (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n. 2/99);*
- *Per gli attraversamenti con luci inferiori a 6.00 m (rimanendo facoltà dell'autorità competente di richiedere l'applicazione, in tutto o in parte della sopraccitata direttiva) il progetto dovrà comunque essere accompagnato da apposita relazione idrologico - idraulica attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni e un franco minimo di 1.00 m;*
- *In casi eccezionali, quando si tratti di corsi d'acqua dolce di piccole dimensioni e di infrastrutture di modesta importanza sempre con luci inferiori a 6.00 m, possono essere assunti tempi di ritorno inferiori.*

È comunque necessario verificare che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante per piene superiori a quelle di progetto. Per il calcolo delle portate di piena si dovranno utilizzare i metodi contenuti nella direttiva n. 2 dell'Autorità di Bacino "Direttiva sulla piena di progetto da assumere per le progettazioni e le verifiche di compatibilità idraulica" e quelli contenuti nella D.G.R. 29/10/2001 n. 7/6645.

In caso i manufatti di attraversamento non devono:

- *Restringere la sezione idraulica mediante le spalle e i rilevati di accesso;*
- *Avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna;*

- Comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.

È vietato il posizionamento di infrastrutture longitudinalmente in alveo che riducano la sezione. In caso di necessità e di impossibilità di diversa localizzazione le stesse potranno essere interrato.

Gli attraversamenti in subalveo di gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere, dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dall'alveo, e dovranno essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua. In ogni caso i manufatti non dovranno comunque comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo. Il progetto di tale intervento dovrà essere accompagnato da una relazione geologica che attesti la fattibilità dell'intervento in funzione dell'evoluzione morfologica prevista dell'alveo.

Si ricorda che il progetto di Piano di Lottizzazione proposto con la presente relazione urbanistica è corredato da apposito Studio Geologico.

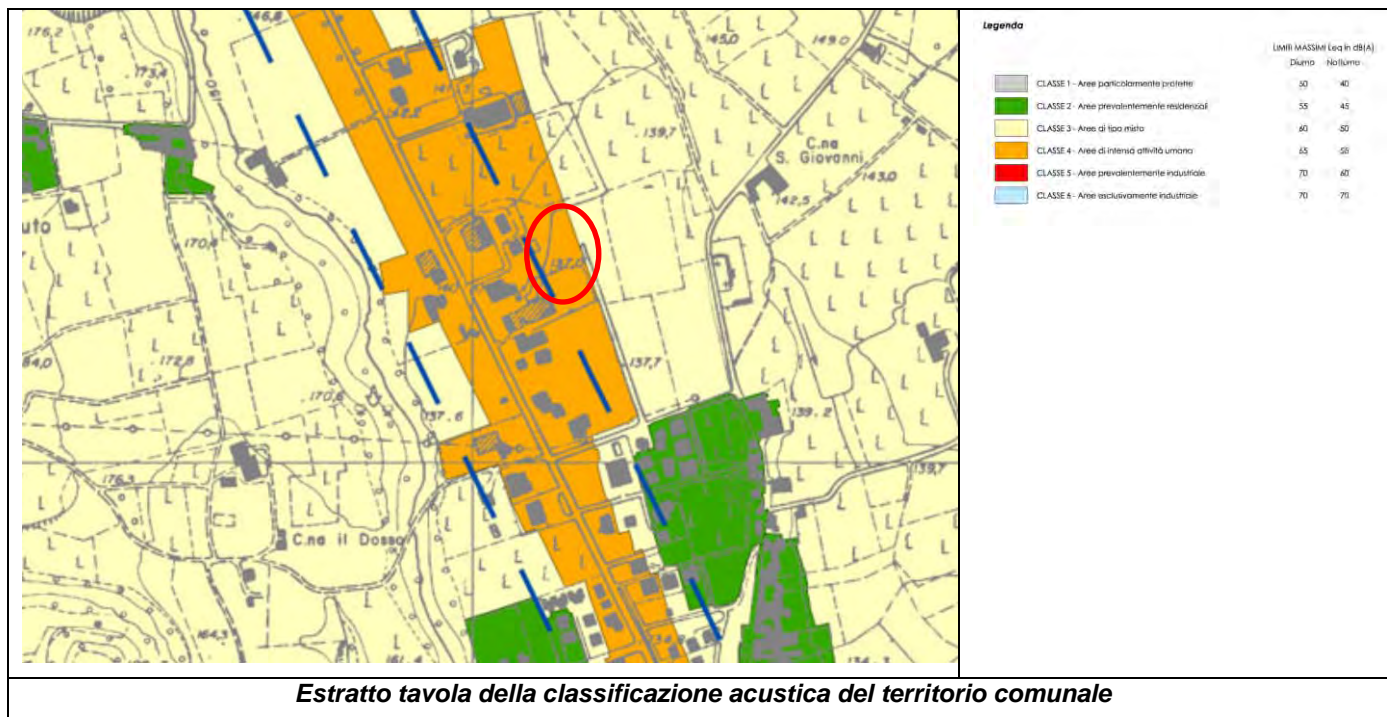
Tenuto anche conto della LR 33/2015 del 12/10/2015 e della DGR n.10/5001 del 30/03/2016 (rilascio dell'Autorizzazione Sismica di cui all'art.8 comma 1 della LR 33/2015) viene inoltre richiesta per la realizzazione dei nuovi fabbricati di progetto un relazione geologica, in ottemperanza alle vigenti normative nazionali ed alle norme di fattibilità/vincolo/pericolosità sismica regionali individuate nel PGT per il sito di progetto (par. 6.1.2 e 6.2.1 NTC 2008; DGR 9/2616/2011), ed una relazione geotecnica (par. 6.1.2 NTC 2008; p.to C 6.2.2.5 Circolare esplicativa n. 617 del 02/02/2009).

Lo Studio Geologico è redatto sulla base degli standard richiesti dalla Provincia di Brescia ed è stato predisposto ai sensi dell'art. 25 della LR 12/05 e secondo i "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della LR 11/03/05 n° 12", emanate, in ultimo, con DGR n° 9/2616 del 30/11/2011 e con DGR X/2129 del 11/07/14 e DGR n. X/4144 del 08/10/15.

Verificato che il Comune di Puegnago del Garda è, allo stato attuale, fornito di studio di Aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT redatto da Dott. Geol. A. Trivioli redatto in ultimo nell'ottobre 2009, predisposto ai sensi della LR 12/05 e secondo i criteri dell'allora vigente DGR 8/7374 del 28/05/2008, la Relazione è stata quindi eseguita in conformità alla nuova normativa, tenuto conto della tipologia dell'opera e delle modifiche legislative in campo di pianificazione territoriale succedutesi negli ultimi anni.

3.4.8 ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Il Comune di Puegnago del Garda è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 23 del 13/06/2008, esecutiva ai sensi di legge, pubblicata sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 141 del 09/07/2008. Le aree interessate dal progetto di Piano di Lottizzazione sono prevalentemente classificate come "Classe 4 – Aree di intensa attività umana" e solo per la loro porzione est sono classificate come "Classe 3 – Aree di tipo misto". Contestualmente si sottolinea che tutta la porzione centro ovest dell'ambito è inclusa nella "Fascia di pertinenza acustica ex DPR 20/03/04 n. 142 su rumore derivante da traffico veicolare – limite fascia unica (100 m)".



Di seguito si riportano le specifiche relative alle classi di zonizzazione acustica di interesse.

“CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE – RELAZIONE TECNICA

4.7 ATTRIBUZIONE DELLE CLASSI II, III, IV

4.7.2 CLASSE IV: AREE DI INTENSA ATTIVITÀ UMANA

Si è assegnata la IV classe alle aree commerciali - artigianali individuate dal PRG ad est ed ovest della SPBS 572-via Nazionale, ed alle attività estrattive in località S. Quirico, al confine comunale con Gavardo e Muscoline.

Si è attribuita questa classe ad aree “cuscinetto” di ampiezza variabile in situazioni di possibile accostamento critico tra zone inserite in IIIa ed in Va classe, tra le quali una fascia di rispetto lungo il confine con il comune di Salò, caratterizzato dalla presenza di attività produttive.

E' stata inoltre inserita in tale classe una fascia di rispetto prospiciente le via Nazionale (SPBS 572), considerata come “urbana di scorrimento”, per un arretramento dal margine stradale pari a 50 m.”

Si ritiene che l'intervento proposto con la presente relazione urbanistica sia conforme a quanto previsto dal Piano di Classificazione Acustica del Comune di Puegnago del Garda.

4 DESCRIZIONE DEL PROGETTO DEL NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE C27

Come già anticipato nei capitoli precedenti, l'area interessata dalla presente variante risulta inserita nel PGT vigente in ambiti D1 – Ambito produttivo polifunzionale e si colloca sul territorio amministrativo di Puegnago d/G, nel settore nord-est, in località Raffa.

Il Piano di Lottizzazione confina a sud ed ovest con “Ambiti produttivi polifunzionali”, a est con “Ambiti agricoli di valenza paesistica”, a nord con il comparto produttivo PA-1.

L'Area è caratterizzata dal punto di vista morfologica da aree pianeggianti, principalmente occupate da prato con la presenza sporadica di ulivi ed una fascia boscata posta lungo il reticolo idrico.

La proposta di PL, in variante al PGT, oggetto della presente relazione urbanistica, intende attribuire alle aree in questione, classificate dallo strumento urbanistico vigente in “D1 – Ambito produttivo polifunzionale”, la destinazione ambiti residenziali di trasformazione denominata “C27”.

Con la presente relazione urbanistica si propone pertanto di apportare modifica allo strumento urbanistico vigente ovvero alle schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano e alle cartografie del Documento di Piano e al Piano delle Regole.

Destinazione urbanistica prevista: C27 – Ambito residenziale di trasformazione;

Volume 1.276,00 mq

Sup. Coperta ammissibile 1.360,50 mq

Sup. coperta da progetto 270,00 mq

Estensione: 3.190 mq [Superficie Territoriale comparto PL come da rilievo];

Ubicazione: il comparto relativo alla proposta di Piano di Lottizzazione si colloca nel settore nord-est del territorio amministrativo del Comune di Puegnago d/G; nello specifico a circa 350 m dal confine comunale di Salò. L'Ambito in oggetto confina a nord, sud e ovest con ambiti classificati dal Piano di Governo del Territorio vigente come D1 – Ambiti produttivi polifunzionali, ad est con Ambiti agricoli di valenza paesistica ;

Stato dei luoghi: le aree oggetto della proposta di Piano di Lottizzazione sono caratterizzate dal punto di vista morfologico da aree pianeggianti. La conformazione dell'area risulta essere compatta. Le aree interessate sono occupate principalmente da prato e due filari di ulivi posti lungo la via di accesso al lotto;

Sensibilità paesistica: l'Analisi Paesistica comunale classifica le aree oggetto della proposta di Piano di Lottizzazione come Classe 3 – sensibilità media;

Fattibilità geologica: lo Studio Geologico comunale, nella carta di fattibilità geologica individua l'area in Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni e aree per l'esercizio di polizia idraulica di competenza comunale – fascia di rispetto (10 m);

Interferenze vincoli: le aree oggetto di Piano di Lottizzazione sono interessate interamente dal Decreto Ministeriale 15 giugno 1960 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona in frazione Raffa, sita nell'ambito del Comune di Puegnago (Brescia)”. Gli altri vincoli non ancora qui menzionati, indicati dallo strumento urbanistico vigente, che interessano le aree in esame sono: Fasce di rispetto stradale di strada in progetto e aree allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali.

4.1 DOCUMENTO DI PIANO VARIATO

Allegato: DP – C7c ALLEGATO SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ambito residenziale prevalente di trasformazione - C27 (NTA DdP, art.20)



VOCAZIONE FUNZIONALE (NTA - DP, art. 20.d)	AMMESSA	SUP. DA PREVEDERE
Residenza	x	min 60 %
Attività del settore commerciale		max 40 %
Esercizio di vicinato	x	
Medie strutture di vendita (FOOD)	x	
Medie strutture di vendita (NO FOOD)	x	
(*max mq rif. NTA-DP)		
Attività del settore terziario		max 40 %
Attività di servizi direzionali, professionali	x	



MODALITA' DI INTERVENTO	Ambito residenziale prevalente di trasformazione	udm	C27
PARAMETRI	Area d'intervento soggetta a PA		x
	Superficie territoriale complessiva : St	mq	3.190
	Indice di utilizzazione territoriale: Ut	mc/mq	0,40
	Volumetria massima consentita	mc	1.276
	Abitanti equivalenti insediabili	N	13
	Aree minime per servizi	mq	230
	Rapporto di copertura fondiario (massimo): Rc	%	50
	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30
	Altezza massima : H	ml	7
	DC: Distanza dai confini	ml	5,00
	DS: Distanza dal ciglio stradale	ml	5,00
	DO: Distanza minima degli edifici	ml	10,00
PRESCRIZIONI SPECIALI	Viabilità minima predeterminata	mq	
CLASSE GEOLOGICA	Classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni		

AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI

- A - Nuclei di antica formazione
- AR - Nuclei storici sparsi nel territorio agricolo
- Ambito residenziale esistente (intensivo)
- Ambito residenziale esistente (estensivo)

AMBITI PRODUTTIVI

- D1 - Ambito produttivo polifunzionale
- TESSUTO URBANO DI NUOVA TRASFORMAZIONE
- C1 - Residenziale prevalente di trasformazione
- Produttivo polifunzionale di trasformazione (no ricettivo)

AREE AGRICOLE

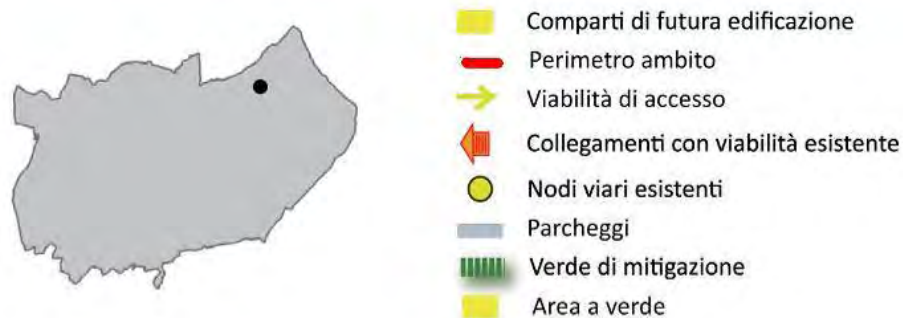
- Ambiti agricoli di massima tutela
- Ambiti agricoli di valenza paesistica
- Ambiti agricoli produttivi

AMBITI TURISTICI ALBERGHIERI

- D2 - Turistico alberghiera esistente
- Allevamenti (Proposta Delibera Comunale)
- Nuovi servizi legati all'ambito
- Viabilità di progetto

C27

Ambito residenziale prevalente di trasformazione - C27 (NTA DdP, art.20)



OBIETTIVI DA PERSEGUIRE NELL' ATTUAZIONE DEL COMPARTO

_ Garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

_ Provvedere ad uno studio di compatibilità idraulica finalizzato a prevedere la realizzazione di idonee misure che abbiano funzioni compensative dall'alterazione provocata dalle previsioni urbanistiche, volte a garantire l'invarianza idraulica della rete idrica superficiale (fosso Riotto);



C27

4.2 PROGETTO E MODIFICA DEI LUOGHI.

Come già accennato il lotto di progetto si colloca in una zona già edificata, si tratta della realizzazione di strutture edilizie residenziali la cui volumetria risulta distribuita nel lotto come si evince dall'immagine sotto riportata.



Individuazione dell'area interessata su base Ortofoto (fonte google) – Stato di fatto e progetto

Il sistema del verde evidenzia come, in fase di progettazione, si vogliano ricollocare e integrare le essenze autoctone allo scopo di dare continuità al sistema che caratterizza il paesaggio circostante.

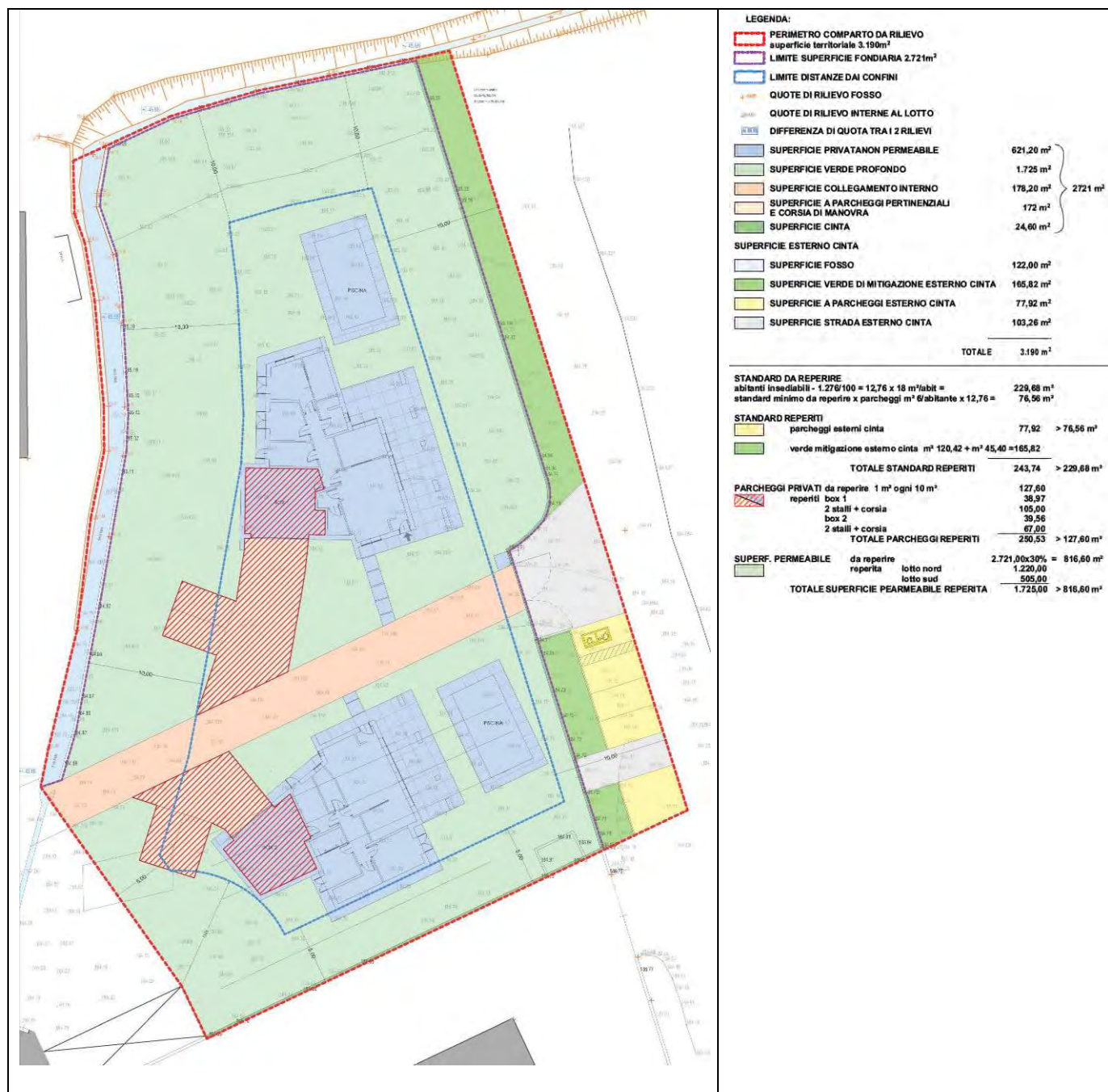
Per evidenziare il legame con il lotto adiacente già edificato verranno inseriti ulivi in posizione tale da integrare al meglio gli edifici residenziali con il contesto paesistico del luogo.

Saranno inoltre ricollocati i filari delle vigne presenti seguendo uno schema di suddivisione con le aree già edificate.

Il disegno e il posizionamento degli edifici viene in tal modo condizionato dal contesto, assecondando l'andamento del verde, mentre dal punto di vista urbanistico gli edifici così posizionati si integreranno al meglio con la trama urbanizzata al contorno, donando un senso di coesione e di completezza all'area.

La previsione insediativa è stata per tale motivo, traslata verso la strada di accesso interna in modo da essere parallela sia alla strada che al confine di proprietà posto ad est.

Oltre a garantire un'adeguata distanza dai confini, dagli edifici esistenti il progetto ha tenuto in considerazione il vincolo del reticolo idrico minore insistenti sul lotto.



Estratto tavola T02 – Regime delle aree e standard urbanistici



Estratto tavola T04 – Mitigazione



Vista aerea stato di fatto



Vista aerea simulazione



Vista aerea stato di fatto



Vista aerea simulazione



Vista aerea stato di fatto



Vista aerea simulazione



Vista stato di fatto



Vista simulazione