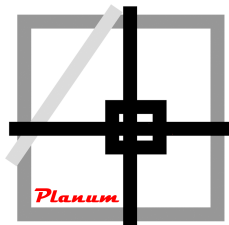


**COMUNE DI
PUEGNAGO DEL GARDA****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE PUNTUALE
FRATELLI FERANDI S.r.l. e FRATELLI FERANDI snc****PIANO DELLE REGOLE
A01
RELAZIONE DI VARIANTE**

PROGETTISTA VARIANTE
Pian. ALESSIO LODA

**Planum****Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio**

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)
tel - fax: 0365374499 - web: planumstudio.it
email: info@planumstudio.it - pec: pec@pec.planumstudio.it
P.IVA - C.F.:03871130989

PROGETTISTA PGT
Arch. ALESSANDRO MAGLI, CPU srl

COMMITTENTE
FRATELLI FERANDI S.r.l.
Via Campolungo n. 10
25080 - RAFFA di Puegnago del Garda (BS)

FRATELLI FERANDI Snc
Via Roma n. 17
25080 - Vallio Terme (BS)

COMMESSA: 104PGN
FASE: 01-VAS
REVISIONE: 00
DATA: DICEMBRE 2022

A01

INDICE

PREMESSA.....	5
1. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE.....	6
1.1. Localizzazione territoriale	6
1.2. Situazione urbanistica	7
2. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO REGIONALE.....	7
2.1. Piano Territoriale Regionale	7
2.2. Rete Ecologica Regionale	8
2.3. Piano di Gestione Rischio Alluvioni	10
3. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO PROVINCIALE.....	11
3.1. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	11
4. QUADRO VIGENTE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	18
4.1. Vincoli	18
4.2. Componente geologica, idrogeologica e sismica	18
4.3. Piano paesistico	18
4.4. Aree agricole strategiche	18
4.5. Rete ecologica	18
4.6. Destinazione urbanistica	18
5. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE	24
5.1. Contenuti	24
5.2. Modifiche agli atti di PGT	25

PREMESSA

La presente relazione urbanistica descrive il procedimento di Variante puntuale al Piano delle Regole del PGT vigente ai sensi dell'art. 10 comma 6 e dell'art. 13 comma 13 della LR 12/2005, proposto dalla ditta Fratelli Ferandi S.r.l. e Fratelli Ferandi snc.

1. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

1.1. Localizzazione territoriale

Il Comune di Puegnago del Garda, inserito nelle Colline Moreniche della Valtenesi, si estende per 10,9 Km² nella zona ad est della provincia di Brescia, in prossimità della costa occidentale del bacino idrografico del lago di Garda; l'altitudine varia dai 130 m. ai 367 m. s.l.m..

Il territorio comunale confina a nord con il Comune di Salò, ad est con il Comune di San Felice del Benaco, a sud con i Comuni di Manerba del Garda e Polpenazze del Garda e ad ovest con i Comuni di Muscoline e Gavardo.

Le principali vie di comunicazione sono la SP572, che attraversa il territorio di Puegnago da nord-ovest a sud-est, e la provinciale n. 25 Cunettone-Esenta-Castiglione, che funge da collegamento verticale nord-sud.

Gli elementi idrografici rilevanti nel territorio sono i Laghi di Sovenigo.

L'abitato urbano è composto dal centro capoluogo, denominato Castello, e dalle frazioni di Mura, Palude, Raffa, San Quirico e Montecatuto.

L'area si localizza nella porzione nord-ovest del territorio comunale, in prossimità dell'incrocio stradale tra Via del Colombaro e Via della Cuca, in comune di Gavardo.



Individuazione del territorio comunale su ortofoto - Scala 1:50.000



Individuazione dell'area di intervento su ortofoto - Scala 1:5.000

1.2. Situazione urbanistica

Il Comune di Puegnago del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 32 del 11.11.2009 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 10 del 10 marzo 2010.

Il piano è stato successivamente modificato con:

- Variante al PGT: approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 18 marzo 2013 e pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 25 del 19 giugno 2013;
- SUAP in Variante al Piano delle Regole – ditta Giardini Conti Thun: approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 17 dicembre 2020 e pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 3 del 3 febbraio 2021;
- SUAP in Variante al Piano delle Regole – ditta Stamper S.r.l.: approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 23 settembre 2021 e pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 50 del 15 dicembre 2021;
- Piano di Lottizzazione in variante al Piano delle Regole e al Documento di Piano ditta Kerma S.n.c.: approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 26 maggio 2022 e pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 31 del 3 agosto 2022.

2. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO REGIONALE

2.1. Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è stato approvato con deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 19 gennaio 2010, n. 951, ed 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, sono state effettuate alcune modifiche ed integrazioni con deliberazione n. 56 del 28 settembre 2010 (pubblicazione sul BURL n. 40, 3° SS dell'8 ottobre 2010). In particolare, il Consiglio Regionale l'8 novembre 2011 ha approvato con DCR IX/0276 l'aggiornamento 2011 al PTR che ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL n. 48 del 1 dicembre 2011. Infine, con DCR N. XI/411 del 19/12/2018 è stato approvato il progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14 entrato in vigore con pubblicazione sul BURL n.11 del 13 marzo 2019.

Parte integrante del PTR è il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), il quale persegue gli obiettivi di tutela, valorizzazione e miglioramento del paesaggio.

Per l'area in oggetto si rilevano le seguenti indicazioni:

A "Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio"	Fascia collinare: Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche
B "Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico"	Ambiti di rilevanza regionale della montagna
C "Istruzioni per la tutela della Natura"	-
D "Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale"	Ambito di criticità
D1 "Quadri di riferimento della tutela dei laghi insubrici: Lago di Garda"	Laghi insubrici: ambito di salvaguardia dello scenario lacuale. Bellezze d'insieme
E "Viabilità di rilevanza paesaggistica"	-
F "Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale"	Aree agricole dismesse
G "Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale"	Cave abbandonate. Aree agricole sottoposte a fenomeni di abbandono (dim. Sup. tra il 5% e il 10%)
H1 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocati da dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici"	Comuni a rischio sismico (fasce 2 e 3)
H2 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocati da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani"	Distretti industriali
H3 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da trasformazioni della produzione agricola e zootecnica"	Frutteti
H4 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono e dismissione"	Abbandono aree agricole: Diminuzione di sup compresa tra il 5% e il 10%
H5 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da criticità ambientali"	-

2.2. Rete Ecologica Regionale

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

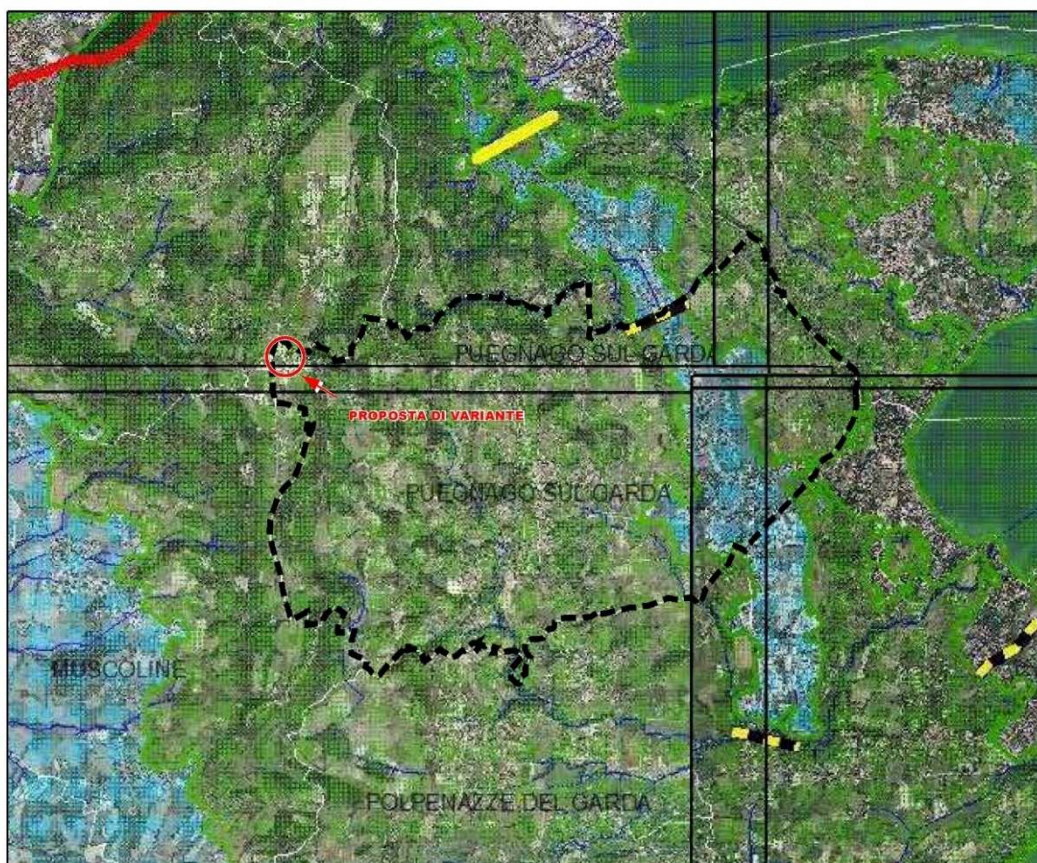
La RER è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce uno strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale. La RER fornisce al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, nonché di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; svolge inoltre una funzione di indirizzo, in collaborazione con il PTR, per i PTCP provinciali e i PGT comunali.

La Rete Ecologica Regionale include il Comune di Puegnago del Garda all'interno di 151 "Padenghe sul Garda" che individua per l'area in oggetto i seguenti elementi:

- *Elementi primari*: 19-Colline gardesane
- *Elementi di secondo livello*: Fasce agricole tra il Chiese e le colline gardesane.

Si riportano le seguenti indicazioni:

- *Elementi primari*: *conservazione dei boschi; controllo delle specie vegetali arboree alloctone e frutto di interventi di rimboschimento e graduale sostituzione con essenze arboree autoctone; mantenimento/sfalcio dei prati stabili polifiti; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle piante vetuste e di quelle morte; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle colture legnose tradizionali (vite).*
- *Elementi di secondo livello*: *Per quanto riguarda le aree collinari e caratterizzate da aree boscate in discrete condizioni, è auspicabile l'attuazione di pratiche di: selvicoltura naturalistica, mantenimento della disetaneità del bosco, rimboschimenti con specie autoctone, mantenimento delle piante vetuste. Per quanto riguarda le aree pianeggianti, si consiglia di applicare interventi volti a conservare le fasce boschive relitte, i prati stabili polifiti, le fasce ecotonali (al fine di garantire la presenza delle fitocenosi caratteristiche), il mosaico agricolo in senso lato e la creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*



Rete Ecologica Regionale - Scala 1:50.000

ELEMENTI PRIMARI DELLA RER	ALTRI ELEMENTI
varco da deframmentare	griglia di riferimento
varco da tenere	reticolo idrografico
varco da tenere e deframmentare	elementi di secondo livello della RER
corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione	comuni
corridoi regionali primari ad alta antropizzazione	
elementi di primo livello della RER	

2.3. Piano di Gestione Rischio Alluvioni

Il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) è lo strumento operativo previsto dalla legge italiana, in particolare dal d.lgs. n. 49 del 2010, che dà attuazione alla Direttiva Europea 2007/60/CE, per individuare e programmare le azioni necessarie a ridurre le conseguenze negative delle alluvioni per la salute umana, per il territorio, per i beni, per l'ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche e sociali. Esso deve essere predisposto a livello di distretto idrografico.

Il PGRA, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con delibera n. 4 del 17 dicembre 2015 e approvato con delibera n. 2 del 3 marzo 2016 è definitivamente approvato con d.p.c.m. del 27 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 30, serie Generale, del 6 febbraio 2017.

Le mappe di pericolosità evidenziano le aree potenzialmente interessate da eventi alluvionali secondo gli scenari di bassa probabilità (P1 - alluvioni rare con T=500 anni), di media probabilità (P2 - alluvioni poco frequenti T=100-200 anni) e alta probabilità (P3 - alluvioni frequenti T=20-50 anni), caratterizzandone l'intensità (estensione dell'inondazione, altezze idriche, velocità e portata). Le mappe identificano ambiti territoriali omogenei distinti in relazione alle caratteristiche e

all'importanza del reticolo idrografico e alla tipologia e gravità dei processi di alluvioni prevalenti ad esso associati, secondo la seguente classificazione:

- Reticolo idrografico principale (RP)
- Reticolo idrografico secondario collinare e montano (RSCM)
- Reticolo idrografico secondario di pianura artificiale (RSP)
- Aree costiere lacuali (ACL)

Nel territorio di Puegnago è riscontrabile la presenza di aree potenzialmente interessate da eventi alluvionali rari in relazione al Reticolo idrografico secondario collinare e montano (RSCM). Non si segnalano tuttavia interferenze con l'area in oggetto.

3. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO PROVINCIALE

3.1. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

La Provincia di Brescia ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento con Delibera del Consiglio Provinciale n. 31 del 13 giugno 2014, pubblicato sul BURL n. 45 del 5 novembre 2014, confermando la struttura del Piano vigente e approfondendo i temi relativi agli ambiti agricoli di interesse strategico, agli elementi di degrado paesaggistico, alla rete ecologica provinciale.

3.1.1. Tavola di Struttura

Nella Tavola 1.2 *Struttura e Mobilità*, il PTCP vigente evidenzia la distribuzione del tessuto edificato del Comune di Puegnago e lo sviluppo delle reti infrastrutturali esistenti o previste.

I tessuti produttivi sono concentrati sia in piccolissima parte nelle vicinanze dell'area oggetto della presente richiesta di Variante, sia nell'ambito di livello comunale posto nelle adiacenze della SP572.

3.1.2. Tavola paesistica

Nella Tavola paesistica del PTCP vigente, il territorio di Puegnago del Garda assume un ruolo di rilievo ricco di emergenze: le parti pedemontane a est, ad ovest e a sud del centro abitato sono indicate come *ambiti di elevato valore percettivo*, unitamente a *vaste aree caratterizzate dalla presenza di vigneti e uliveti*.

Il territorio è altresì compreso in un *contesto di rilevanza storico-testimoniale*, nonché interessato dal passaggio della *Strada del vino*.

Si rilevano altresì: *siti di interesse archeologico vincolati e non, architetture civili e rurali di pregio*.

L'area interessata dalla proposta di Variante è individuata interamente come Area agricola di valenza paesistica.

3.1.3. Rete verde paesaggistica

Nella Tavola 2.6 *"Rete verde paesaggistica"*, nel territorio di Puegnago sono individuati prevalentemente i seguenti ambiti: *Elementi di primo livello della RER e Ambiti rurali di frangia urbana*.

Si evidenzia che l'area interessata dalla proposta di Variante è compresa in un'area di primo livello della RER.

3.1.4. Rete Ecologica Provinciale

Il disegno della Rete Ecologica Provinciale della Provincia di Brescia costituisce parte integrante del PTCP vigente, in adeguamento alle disposizioni della LR 12/05 e s.m.i..

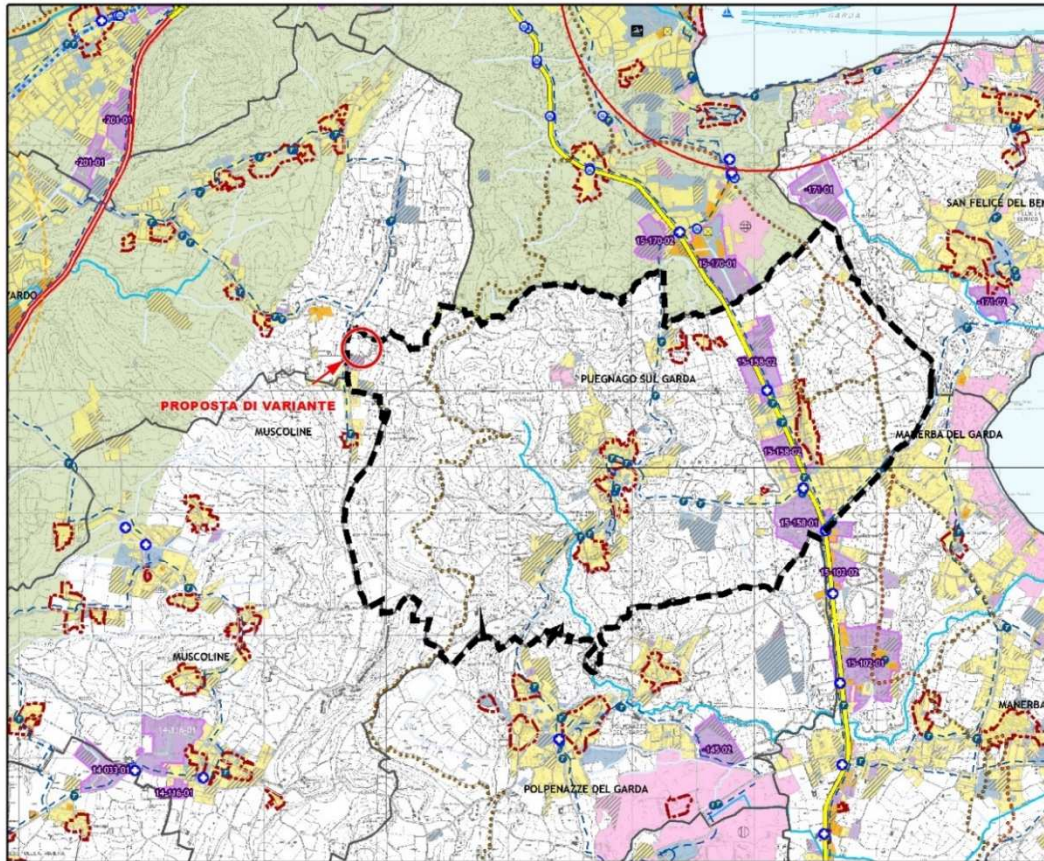
Dall'analisi dell'elaborato cartografico Tavola 4 *Rete Ecologica Provinciale* emerge che buona parte del territorio comunale è classificato come *Elemento di Primo Livello della RER* ed *Area di elevato valore naturalistico*.

L'area oggetto di proposta di Variante si trova in un Area di elevato valore naturalistico, classificata come Elemento di Primo Livello della RER.

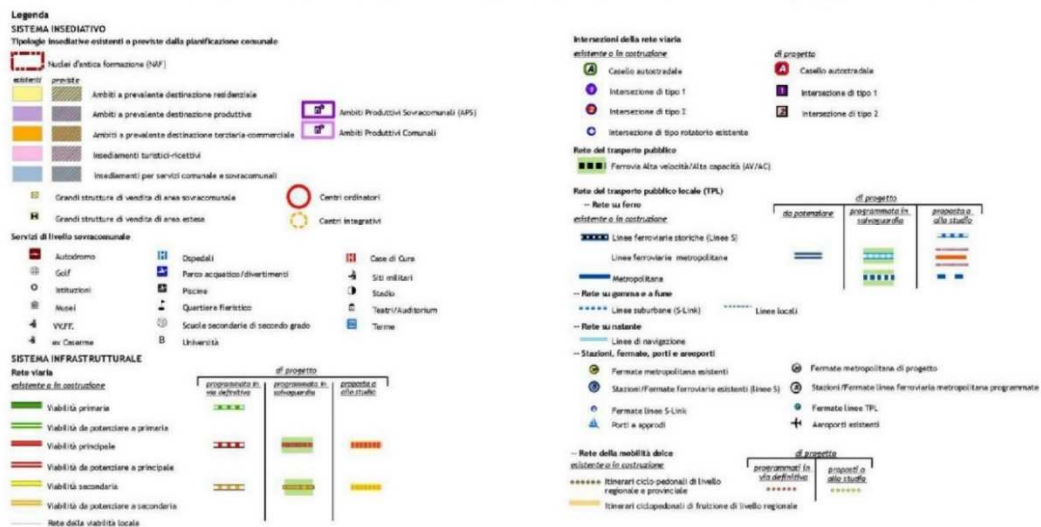
3.1.5. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

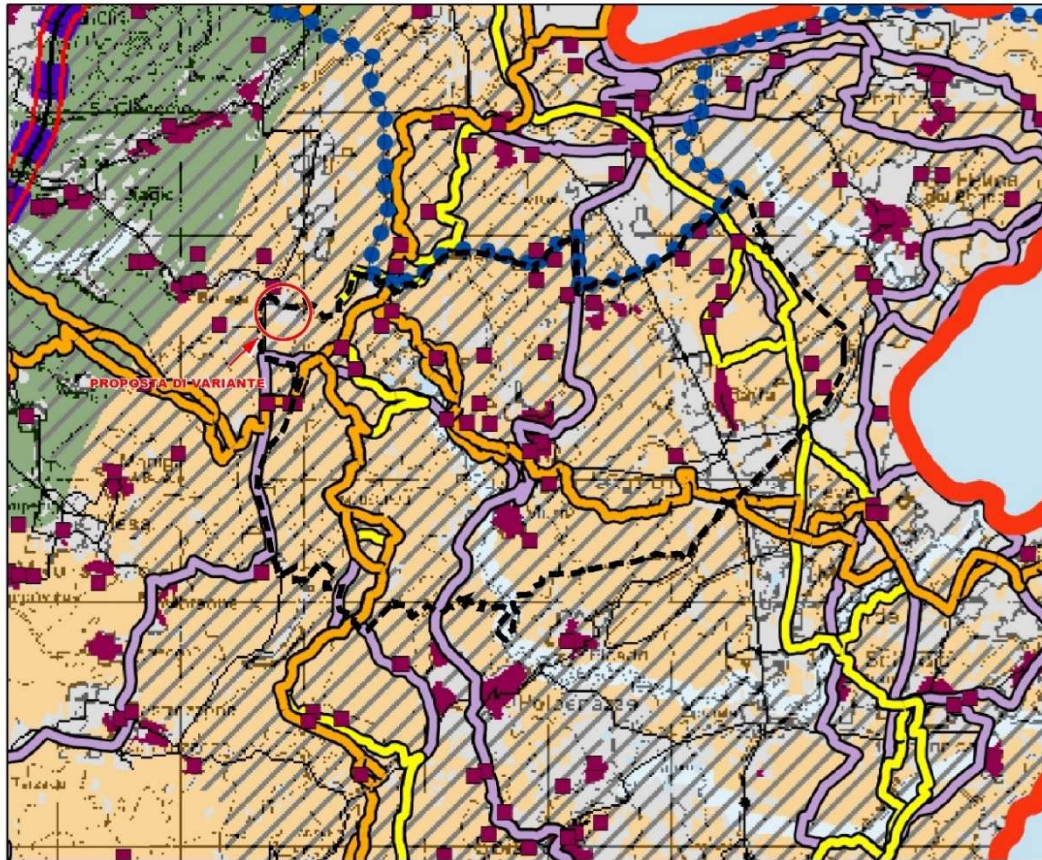
Dall'analisi dell'elaborato cartografico Tavola 5 *Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico* risulta che gli ambiti di rilevanza strategica in relazione alla loro funzione agricola interessano gran parte del territorio non urbanizzato del Comune di Puegnago.

*L'area oggetto di proposta di Variante è compresa negli ambiti agricoli di interesse strategico. Come descritto al capitolo **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, essendo l'attività della scrivente ditta già riconosciuta nel PGT del 2009, deve ritenersi ininfluenza la classificazione di ambito agricolo strategico provinciale che interessa l'area in oggetto.*



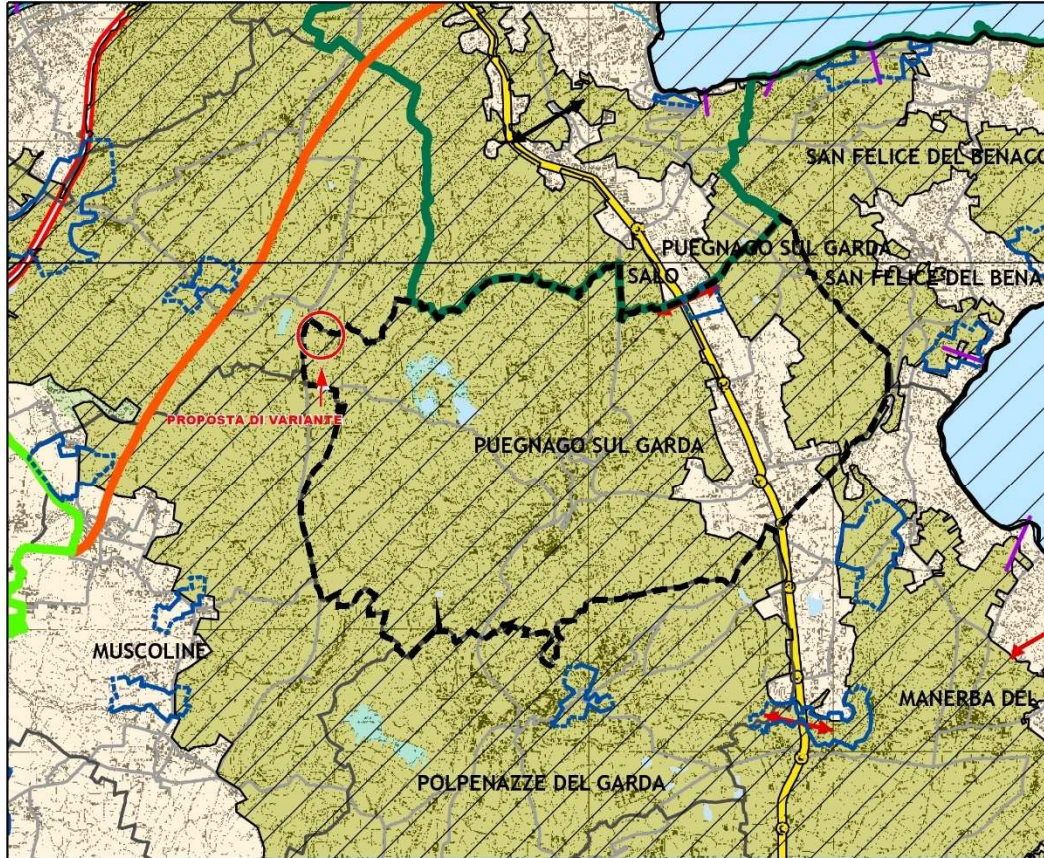
PTCP - Tavola 1.2 - Struttura e mobilità - Ambiti territoriali - Scala 1:50.000 (originale 1:25.000)





PTCP - Tavola 2.6 - Rete verde paesaggistica - Scala 1:50.000

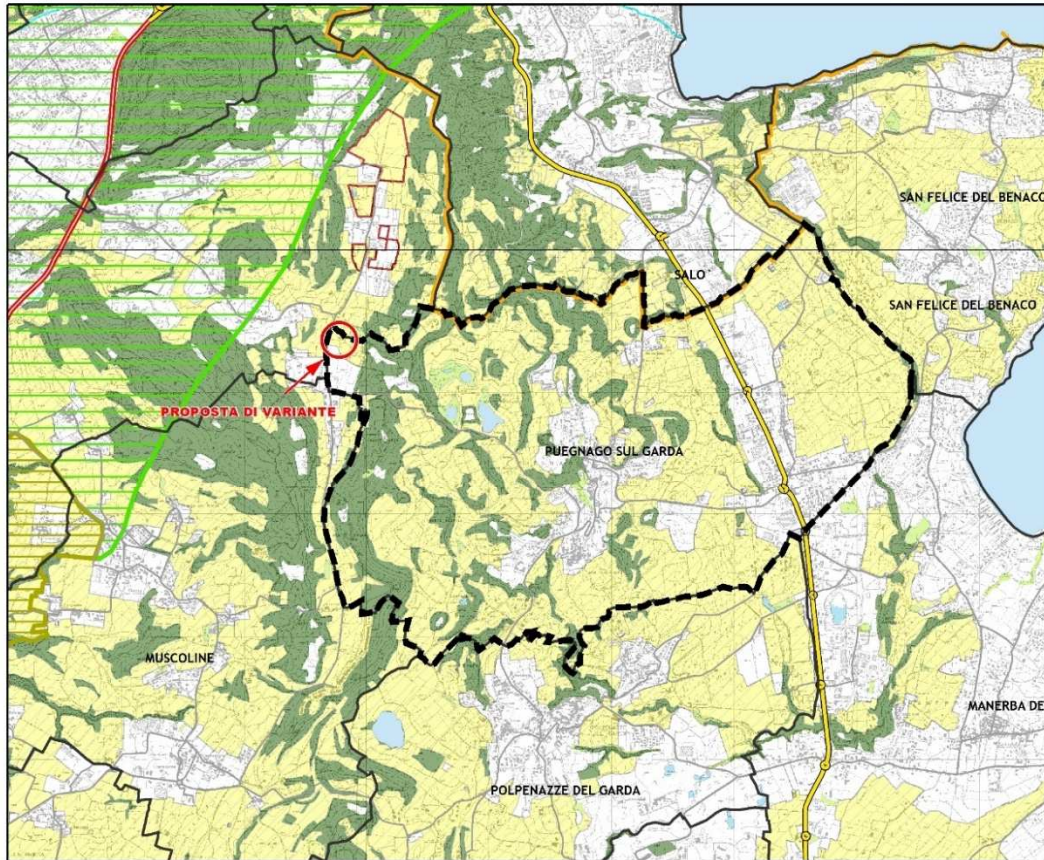
	Confine provinciale		Insediativo
	Rete stradale		
	Ferrovie		
Idrografia			
	Elementi primari della rete idrografica		Laghi
	Elementi secondari della rete idrografica		
AMBITI PER LA TUTELA/RIPRISTINO DELLA CONTINUITA' DEI PAESAGGI NATURALI			
	Parchi Nazionali e Regionali	Si rimanda alla normativa di riferimento	
AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE			
TIPOLOGIA	RIFERIMENTAZIONI		
	Elementi di primo livello della RER, inclusi i siti della Rete Natura 2000		
	Aree ad elevato naturalistico		
	Aree naturali di completamento		
	Corridoi ecologici primari		
	Corridoi ecologici secondari		
AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALI E PLIS			
TIPOLOGIA	RIFERIMENTAZIONI		
	Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale		
	PLIS		
	Cfr. Articoli delle NdA della Rete Ecologica Provinciale		
AMBITI SPECIFICI DELLA RETE VERDE PAESAGGISTICA: tutela/valorizzazione			
TIPOLOGIA	RIFERIMENTAZIONI		
	Nodi strategici delle valli fluviali		
	Ambiti fortemente antropizzati delle valli fluviali		
	Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Lugana		
	Ambiti rurali di frangia urbana		
	Ambiti dei paesaggi rurali di transizione		
	Elementi di rilevanza paesaggistica		
	Margini delle conurbazioni		
	Territorio interessato da potenziamento e nuove strade		
	Tratti stradali ad alta interferenza con il mosaico paesistico ambientale		
	Domini sciolti da PTCP		
	Elementi di potenziale valore paesistico		
ELEMENTI IDENTITARI DEI PAESAGGI CULTURALI: tutela/valorizzazione			
TIPOLOGIA	RIFERIMENTAZIONI		
	Nuclei di antica formazione		
	Elementi di rilevanza dei paesaggi culturali		
	Orditure significative dei paesaggi agricoli		
ELEMENTI DELLA RETE FRUITIVA DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO: fruizione			
TIPOLOGIA	RIFERIMENTAZIONI		
	Nodi dell'intermodalità dolce		
	Sentieri		
	Percorsi ciclabili		
	Strade del vino		
	Incremento e/o miglioramento di attrezzature e servizi		
	Miglioramento e potenziamento della rete, della segnaletica, dei servizi e delle attrezzature. Attivazione di sinergie con il sistema ricevitivo.		



PTCP - Tavola 4 - Rete Ecologica Provinciale - Scala 1:50.000

Legenda

- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▭ Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale ▭ Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano ▭ Corridoi ecologici secondari ▭ Corridoi locali Varchi RER ← deframmentare ↔ entrambi → varco da tenere Varchi REP — Delimitazione varco - - - Diretrice di permeabilità del varco — Fronti problematici all'interno dei corridoi ecologici • Principali punti di conflitto della rete con le Infrastrutture prioritarie ● Aree problematiche all'interno dei corridoi ecologici — Diretrici di collegamento esterno ■ Principali ecosistemi lacustri ■ Zone umide ■ Aree ad elevato valore naturalistico ■ Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda | <ul style="list-style-type: none"> ■ Aree naturali di completamento ■ Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa ■ Ambiti dei fontanili ■ Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema ■ Rete Natura 2000 ■ Elementi di primo livello della RER ■ Parchi regionali nazionali — Reticolo idrico principale — Viabilità locale — Viabilità primaria — Viabilità da potenziare a primaria — Viabilità principale — Viabilità da potenziare a principale — Viabilità principale (di progetto) — Viabilità secondaria — Viabilità da potenziare a secondaria — Viabilità secondaria (di progetto) | <ul style="list-style-type: none"> — Metropolitana - - - Metropolitana in progetto — Linee ferroviarie metropolitane - - - Linee ferroviarie di progetto ■ AC/AV ■ Ferrovie storiche ▭ Confini comunali ▭ Confine provinciale |
|---|---|---|



PTCP - Tavola 5 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - Scala 1:50.000



4. QUADRO VIGENTE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

4.1. Vincoli

Dall'analisi dell'elaborato *Tavola P2 - Carta dei vincoli e della sensibilità* risulta che l'area oggetto di proposta di Variante è interessata da:

- *Fascia di rispetto: Allevamenti;*

4.2. Componente geologica, idrogeologica e sismica

Dall'analisi della *Tavola P2 - Carta dei vincoli e della sensibilità*, l'area oggetto della proposta di Variante è classificata parzialmente in *Classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni*.

In relazione alla sismicità, l'area è individuata nello scenario "*Aree estrattive attive o dismesse*"

4.3. Piano paesistico

Dall'analisi dell'elaborato cartografico P5 - *Carta della sensibilità* si evidenzia che l'intera area oggetto di proposta di SUAP è classificata in Classe 4 - sensibilità paesistica alta.

4.4. Aree agricole strategiche

L'analisi della tavola P3 – *Ambiti del tessuto urbano consolidato*, che recepisce e integra a livello comunale le aree agricole strategiche, ai sensi dell'art. 75 della *Normativa* del PTCP, conferma quanto evidenziato nel paragrafo 3.1.5.

L'area oggetto di proposta di Variante è compresa negli ambiti agricoli di interesse strategico. Essendo l'attività della ditta proponente già riconosciuta nel PGT del 2009, deve ritenersi ininfluente, ai fini della presente variante, la classificazione di ambito agricolo strategico provinciale che interessa l'area in oggetto.

4.5. Rete ecologica

Il PGT del Comune di Puegnago è integrato dalla Rete Ecologica Comunale.

L'analisi della tavola C17 – *Rilevanze paesistiche del Documento di Piano* mostra che parte dell'area interessata è considerata *Ambito ad alto valore percettivo* e, in prossimità, insiste un *Itinerario di fruizione paesistica*.

La variante non determina nuove volumetrie o diverse destinazioni d'uso rispetto al PGT vigente.

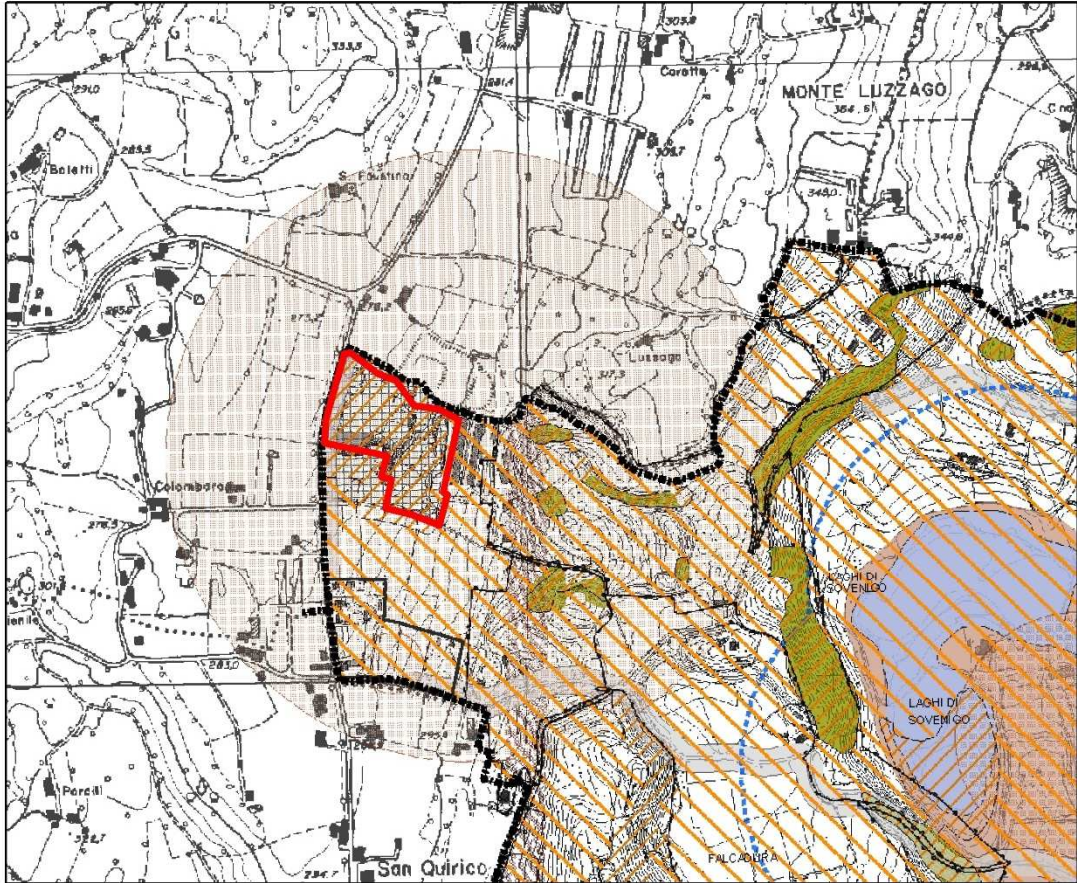
4.6. Destinazione urbanistica

Attualmente, nella cartografia del Piano delle Regole l'area in oggetto è interessata da due differenti classificazioni sovrapposte:

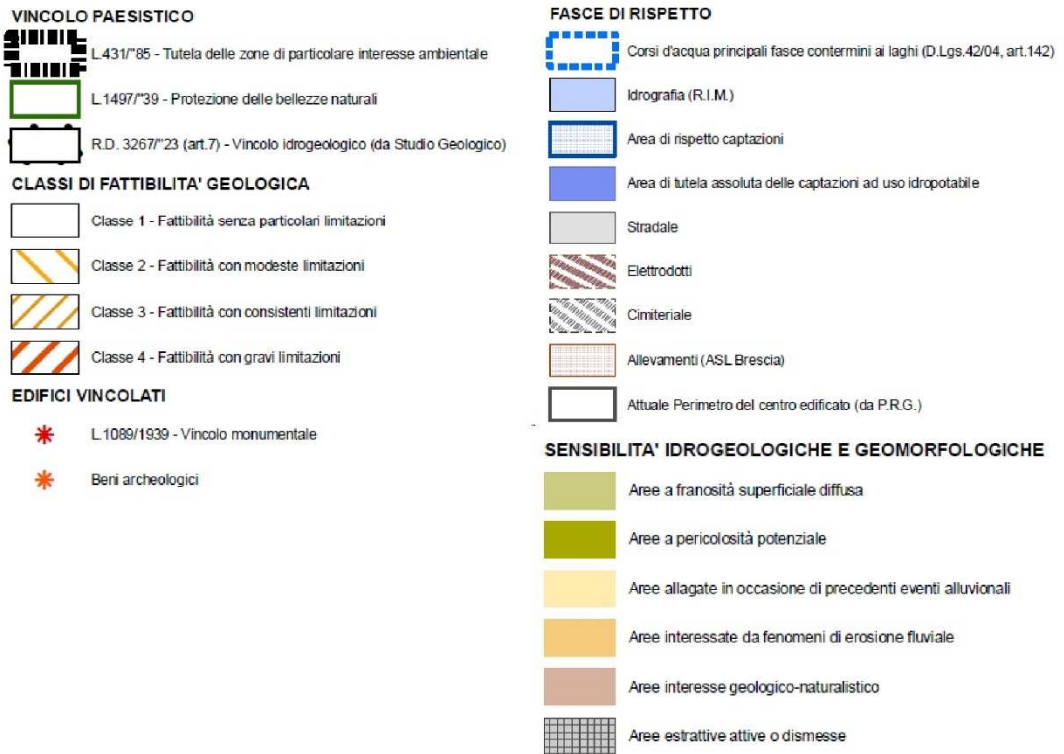
- a) Aree estrattive dismesse: la classificazione e la relativa normativa di attuazione di cui all'art. 83-Edifici esistenti in ambiti E alla data di adozione delle presenti norme non adibiti ad usi agricoli, corrispondono correttamente alla destinazione allo stato di fatto, riconoscendo che nel perimetro dell'ex ATEg08 sono presenti attività produttive, edificate in diverse epoche mediante provvedimenti autorizzativi, che vengono confermate con possibilità di incremento nella misura massima del 20% della SLP esistente. Tali attività presenti sono di tipo artigianale dedicate al ciclo produttivo di lavorazione e trattamento di aggregati inerti per uso nell'edilizia in generale, mediante impianti ed attrezzature di separazione, trattamento, betonaggio, accumulo e deposito, edifici per il ricovero macchine ed automezzi, nonché attività accessorie quali uffici aziendali e l'eventuale residenza di servizio

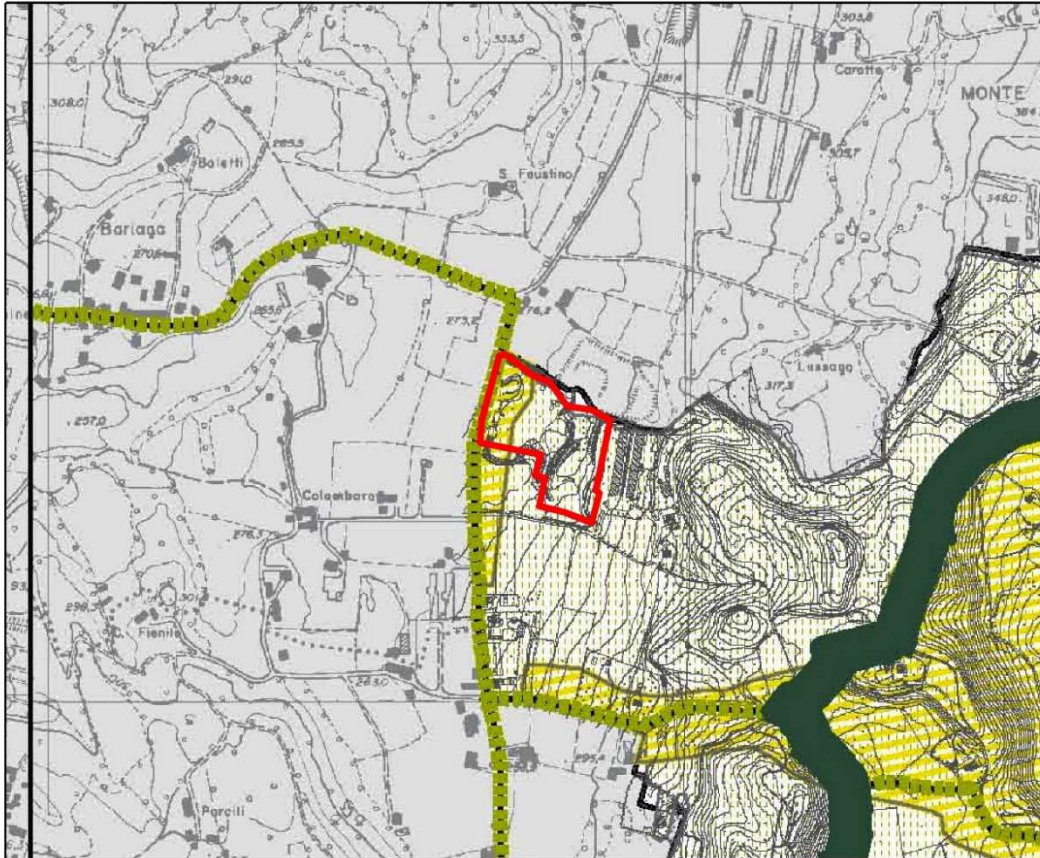
(nei limiti del 30% della SLP esistente). Il suddetto ampliamento è condizionato all'esecuzione di opere di recupero e riqualificazione ambientale dell'ex ambito estrattivo;

- b) Ambito agricolo di valenza paesistica – E2 le cui previsioni insediative risultano in contrasto sia con l'attività autorizzata in esercizio sia con la destinazione finale prevista dal Piano Cave previgente per l'ex ATEg08, ad uso insediativo.



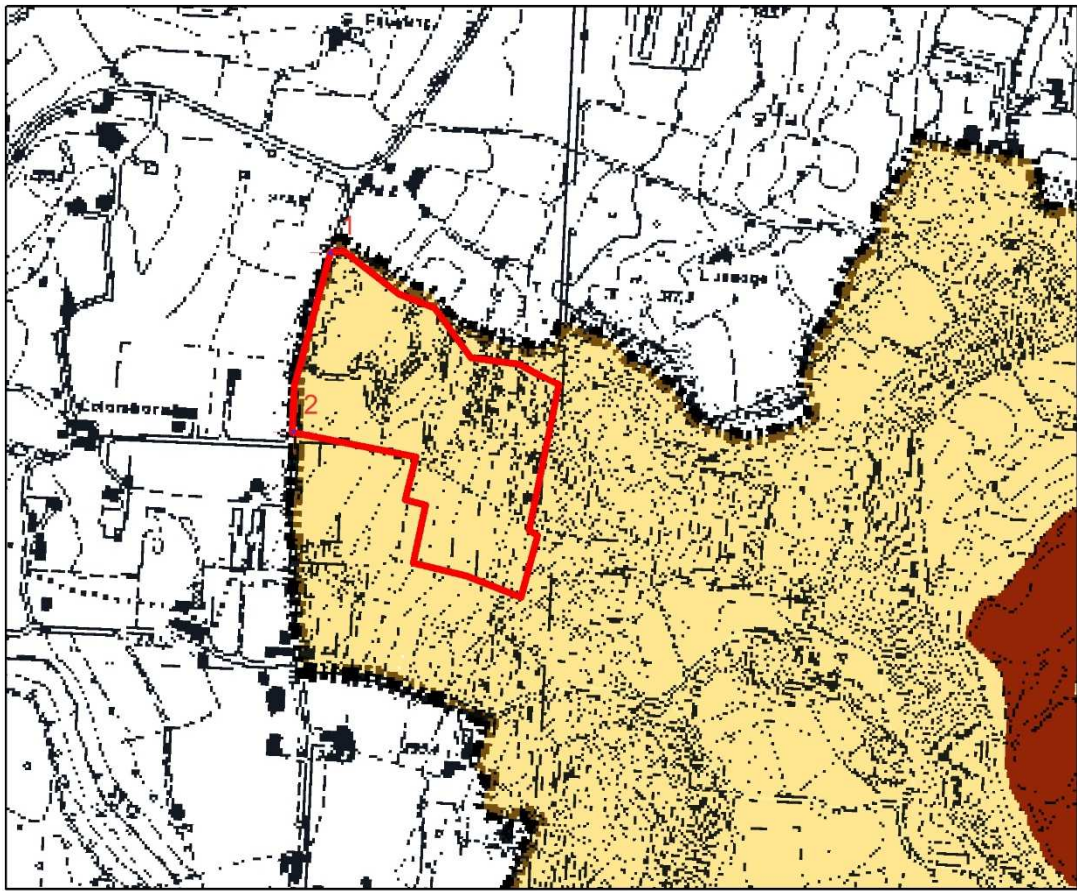
Documento di Piano - Tavola P2 - Carta dei Vincoli e delle sensibilità - Scala 1: 10.000





Documento di Piano - Tavola C17 - Rilevanze paesistiche - Scala 1:10.000

- COMPONENTI DI RILEVANZA PAESISTICA**
- Ambiti ad alto valore percettivo
 - fascia di consolidamento ecologiche
 - itinerari di fruizione paesistica
 - visuali panoramiche
- COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA**
- BS11 - Fasce di permeabilità nelle aree problematiche del lago di Garda
 - BS25 - Varchi insediativi a rischio
 - BS21 - Greenways principali

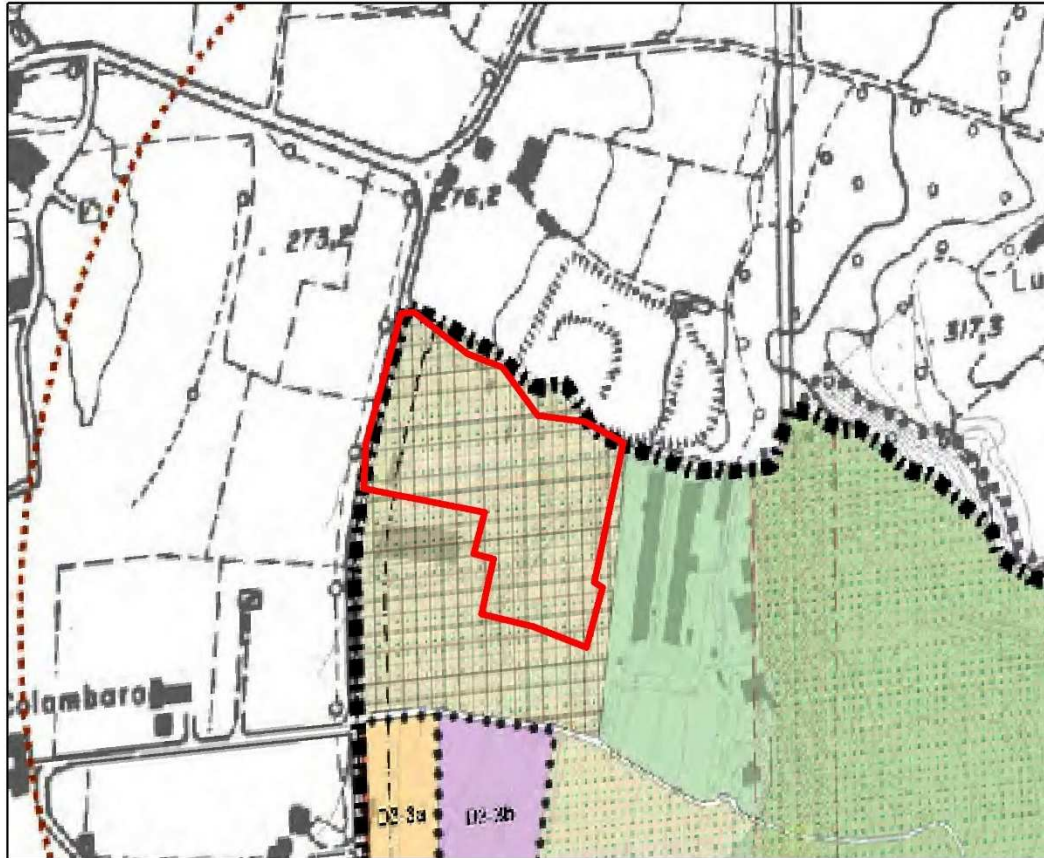


DP - P5 - Carta della sensibilità paesistica - Scala 1: 5.000

LEGENDA

CLASSE DI SENSIBILITA'

-  Classe 3 - SENSIBILITA' MEDIA
-  Classe 4 - SENSIBILITA' ALTA
-  Classe 5 - SENSIBILITA' MOLTO ALTA
-  Confine comunale



Piano delle Regole - Tavola P3 Ambiti del tessuto urbano consolidato - Scala 1:5.000

AREE AGRICOLE

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

5. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

5.1. Contenuti

L'attuale destinazione urbanistica in aree agricole E2 non consente la gestione e il recupero dei "rifiuti", comportando sostanziali limitazioni per l'insediamento di alcune attività, oltretutto premiali per il settore, ad esempio quelle che impiegano prodotti di scarto da altre produzioni nel confezionamento del calcestruzzo con benefici diretti sulla riduzione del consumo delle risorse minerarie non rinnovabili. Queste limitazioni, connesse all'attuale destinazione urbanistica, pongono quindi l'azienda in una condizione sfavorevole rispetto ad altre in concorrenza, libere di esercitare interventi di sviluppo aziendale nell'efficienza e nell'ottimizzazione dello sfruttamento delle risorse che oggi, più che nel passato, favoriscono le attività garantendone la competitività sul mercato nonché l'accesso ai selettivi bandi in opere pubbliche.

Pertanto, si chiede di stralciare dal Piano delle Regole vigente la classificazione di area agricola E2 con una procedura di variante puntuale.

Si specifica che la proposta risulta compatibile sia con le disposizioni della pianificazione sovraordinata regionale e provinciale, come di seguito dettagliato.

- Relativamente al consumo di suolo, i criteri di attuazione del Piano Territoriale Regionale del 2018 in attuazione della L.R. 31/2014 definiscono come superficie urbanizzata le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. [...]

Nella superficie urbanizzata rientrano:

a) *le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;*

[...]

f) *le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti;*

g) *le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.*

Per quanto sopra lo stralcio della destinazione agricola all'area in oggetto **non implica alcuna trasformazione comportante consumo di suolo** rientrando già attualmente i terreni in oggetto nella superficie definita urbanizzata e non nel suolo libero nello stato di fatto naturale.

- Relativamente agli ambiti agricoli strategici disciplinati dal PTC della Provincia di Brescia del 2014, l'art. 75. c. 3, della Normativa dispone che non sono qualificate fra gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, anche se rappresentate alla tavola 5 del PTCP:

[...]

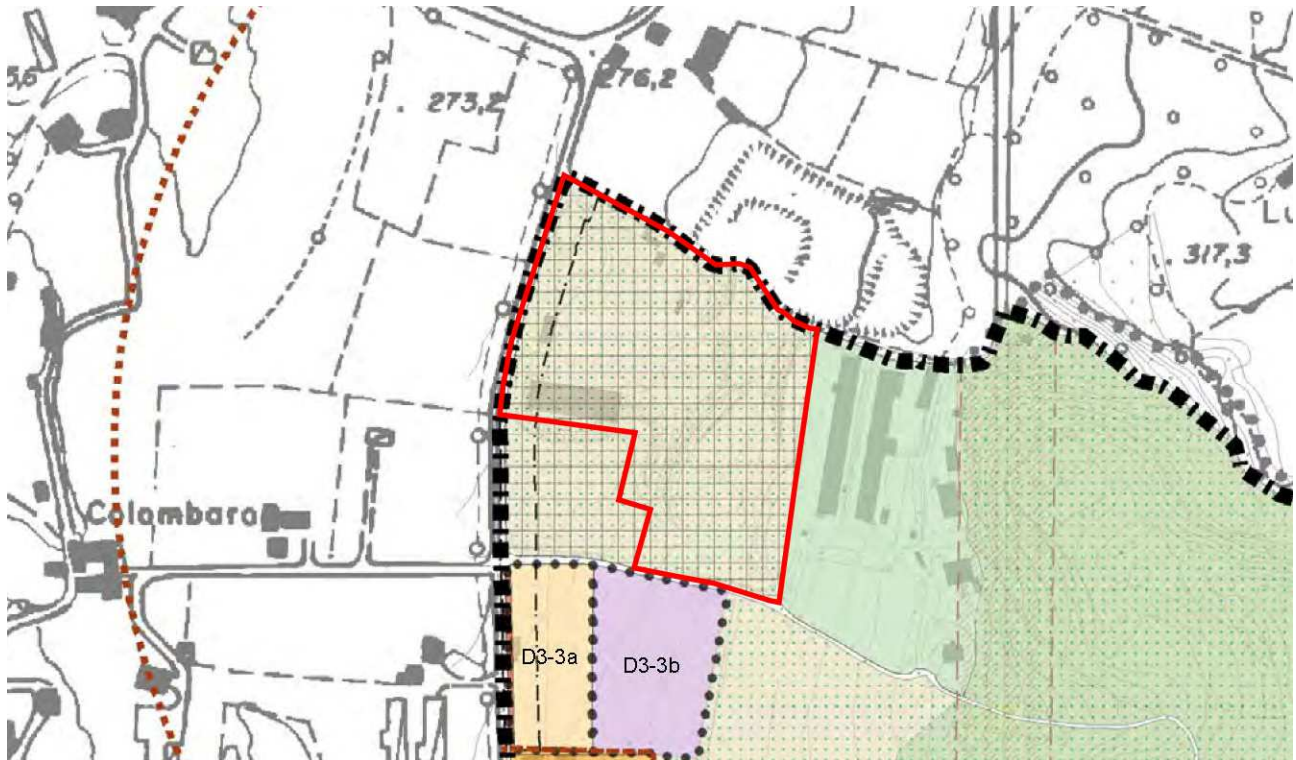
e) *le previsioni dei PGT approvati e compatibili con il PTCP alla data di efficacia del presente piano.*

Essendo l'attività delle ditte proponenti già riconosciuta nel PGT del 2009, per quanto sopra valutato deve ritenersi ininfluenza, ai fini della presente variante, la classificazione di ambito agricolo strategico provinciale che interessa l'area in oggetto.

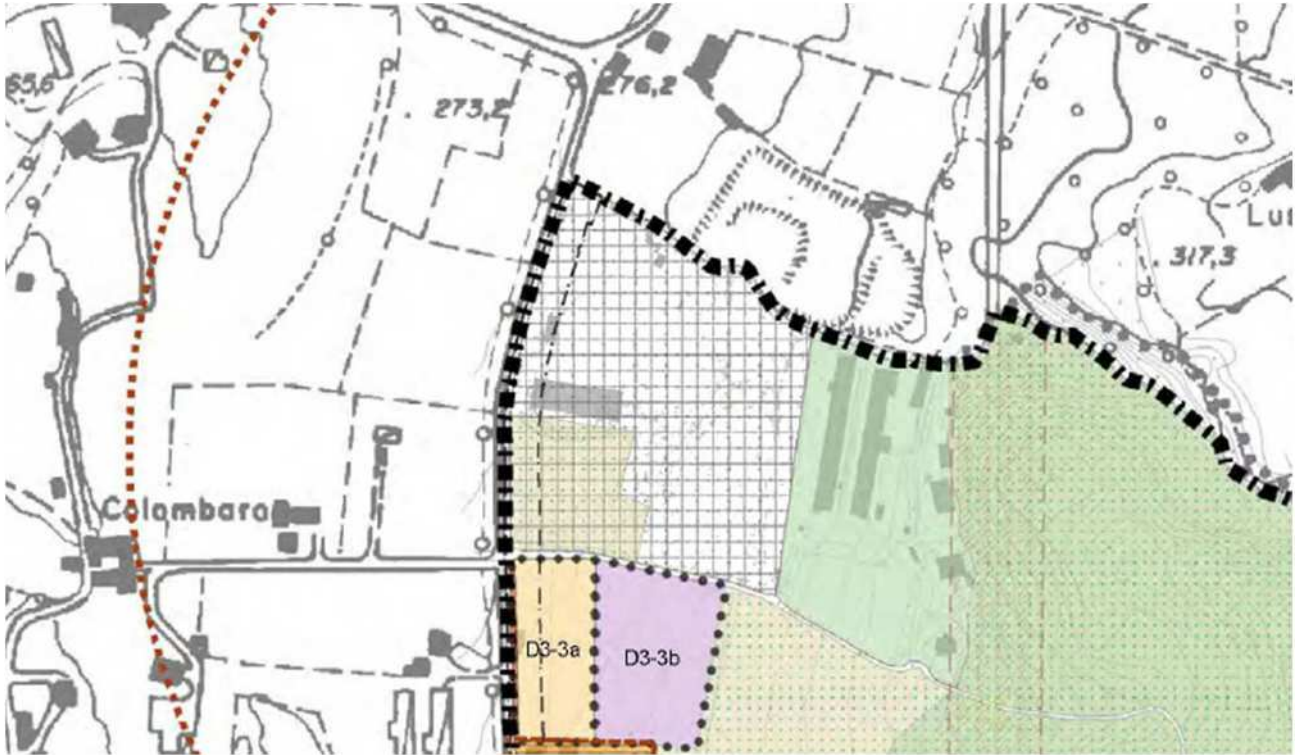
5.2. Modifiche agli atti di PGT

Come anticipato, l'area in oggetto è interessata, nella cartografia del Piano delle regole, da due differenti classificazioni sovrapposte: Aree estrattive dismesse; e Ambito agricolo di valenza paesistica – E2.

Considerate le esigenze aziendali delle ditte Ferandi, si propone di stralciare dal Piano delle Regole vigente la classificazione di area agricola E2.



PR-P3 – Tavola PdR vigente - Scala 1: 5.000



PR-P3 – Tavola PdR variata - Scala 1: 5.000