

PROVINCIA DI BRESCIA
COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

PIANO di RECUPERO
VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT

A01-RAPPORTO PRELIMINARE
PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Revisione 15-09

Il proponente
Vezzola spa

Il tecnico
Arch. Agostino Baronchelli



| | |
|---|-----------|
| 1. Premessa | 3 |
| 2. La verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.. | 3 |
| Riferimenti normativi..... | 3 |
| Schema metodologico e procedura | 5 |
| Fase di avvio..... | 6 |
| Individuazione dei soggetti e delle modalità informative..... | 6 |
| Elaborazione del Rapporto Preliminare | 6 |
| Messa a disposizione e pubblicazione | 7 |
| Decisione | 7 |
| 3. Caratteristiche della variante | 8 |
| Inquadramento territoriale | 8 |
| L'area interessata | 8 |
| Le strutture esistenti | 13 |
| Descrizione del progetto | 18 |
| Contenuti della variante..... | 21 |
| 4. Analisi per la verifica di assoggettabilità..... | 24 |
| Compatibilità con il PTR | 24 |
| Verifica d'interferenza con i Siti di Rete Natura 2000 | 25 |
| Compatibilità con il PTCP | 26 |
| Compatibilità con il PIF | 27 |
| Coerenza interna al PGT | 28 |
| Effetti dell'intervento sulle tematiche ambientali | 35 |
| Conclusioni | 36 |
| Allegato 1 - SCHEDA DI ANALISI n. 104 | 38 |
| Allegato 2 - ESTRATTI PTCP | 43 |

1. Premessa

Il presente documento rappresenta il Rapporto preliminare per la Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - ai sensi delle vigenti norme in materia come di seguito individuate - della variante alle norme del Piano delle Regole del PGT vigente del comune di Desenzano d.G., nello specifico all'art. 40 - *Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola*; tale variante si sostanzia nel modificare la percentuale della destinazione "**Da complessi per uffici ed uffici**", attualmente già prevista fino al 30% del peso insediativo ammissibile, per portarla al 100%.

L'inserimento della nuova percentuale è previsto all'interno di un Piano di Recupero (P.R.), che sarà approvato in variante al PdR, per i soli contenuti normativi legati alla percentuale della destinazione d'uso. La necessità di ricorrere ad un P.R. deriva dalle norme vigenti, infatti l'art. 40 recita: "*nel caso il progetto di recupero con nuove destinazioni preveda una superficie londa di pavimento complessiva superiore a mq 500 l'intervento sarà condizionato dalla preventiva approvazione di Piano di Recupero*"; il piano attuativo permette inoltre di proporre un progetto che coinvolga due zone urbanistiche diverse, che fanno riferimento alla medesima proprietà, e di redistribuire le volumetrie esistenti all'interno di un perimetro complessivo.

2. La verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica

Il rapporto preliminare contiene le informazioni ed i dati necessari alla verifica degli aspetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale della variante, con i seguenti obiettivi e tenendo conto dei criteri dell'Allegato II della Direttiva CE/42/2001:

- verificare la coerenza delle azioni previste dall'intervento con i riferimenti di sostenibilità ambientale contenuti negli strumenti di pianificazione vigenti;
- individuare quali possano essere gli effetti potenzialmente attesi sulle componenti ambientali con le quali l'intervento interferisce;
- proporre quali possano essere gli strumenti di attenuazione degli eventuali effetti.

Riferimenti normativi

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è stata introdotta dalla Direttiva Comunitaria 2001/42/CE con l'obiettivo "*garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente*".

La direttiva europea è stata recepita a livello nazionale dal Decreto Legislativo n.152 del 3 aprile 2006, nella sua parte seconda.

Regione Lombardia, nell'ambito delle sue competenze, ha previsto nel proprio ordinamento legislativo lo strumento della Valutazione Ambientale con la Legge regionale per il governo del territorio n. 12 del 11 marzo 2005; in particolare, prevedendo inizialmente che solo il Documento di Piano (DdP) dei Piani di Governo del Territorio fosse obbligatoriamente da assoggettare a VAS (articolo 4 comma 2).

Nel marzo 2007, con D. C. R. n. 351, il Consiglio Regionale Lombardo ha emanato, ai sensi del comma 1 dell'art. 4 della L.R. 12/2005, gli "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi"; la Giunta Regionale ha poi disciplinato i procedimenti di VAS con una serie di atti:

- D.G.R. n. 6420 del 27 dicembre 2007 "Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di piani e programmi" che individua e precisa le fasi metodologiche e procedurali per la valutazione ambientale e strategica di piani e di programmi;
- D.G.R. n. 7110 del 18 aprile 2008 avente per oggetto "Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS – Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12";
- D.G.R. n. 8950 del 11 febbraio 2009 "Modalità per la valutazione ambientale dei piani comprensoriali di tutela del territorio rurale e di riordino irriguo (art. 4, L. R. n. 12/2005, D. C. R. n. 351/2007)";
- D.G.R. n. 10971 del 30 dicembre 2009 "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi -VAS (art. 4, L.R. n. 12/2005, D. C. R. n. 351/2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al D. Lgs 16 gennaio 2008, n. 4 modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli".
- D.G.R. n. 761 del 10 novembre 2010 "Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS - (art. 4, L.R. n. 12/2005; D.C.R. n. 351/2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle DD.G.R. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971".
- Circolare regionale approvata con Decreto Direzione Generale Territorio ed urbanistica n. 13071 del 14/12/2010 "L'applicazione della Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS nel contesto comunale".

Una ulteriore ed importante variazione normativa viene introdotta con la L.R. 13 marzo 2012 n. 4: si stabilisce che le varianti al piano dei servizi ed al piano delle regole siano soggette a verifica di assoggettabilità alla VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS; tale modifica integra la LR 12/05 con l'aggiunta, all'articolo 4, del comma 2bis.

Conseguentemente Regione Lombardia ha completato gli schemi procedurali, introducendo il modello 1u, specificamente dedicato alle varianti al piano dei servizi ed al piano delle regole (D.G.R. n. 3836 del 25 luglio 2012).

In sintesi, il quadro normativo vigente prevede che, nel caso in cui esista il PGT, i piani attuativi coerenti con il Documento di piano non siano soggetti né alla VAS né alla verifica di assoggettabilità a VAS; le varianti e i piani attuativi in variante al DdP siano di norma soggetti a VAS solo quando ricadono nei punti a) e b) della direttiva 2001/42/CE così come previsto dal D.Lgs. 152/06; di conseguenza quindi possono essere sottoposte a verifica di assoggettabilità a VAS, le varianti al DdP per le quali sussiste la contemporanea presenza dei seguenti requisiti:

- a. non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche così come specificati negli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/06 (ovvero i progetti da sottoporre a verifica di VIA oppure a VIA);
- b. non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE (SIC e ZPS);
- c. determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori;

Le varianti al piano dei servizi ed al piano delle regole possono essere sottoposte a verifica di assoggettabilità, per accertare la necessità di procedere a Valutazione Ambientale in relazione all'incidenza degli effetti previsti.

Ricade in questa ultima fattispecie la presente variante puntuale al PGT del comune di Desenzano d.G.

Schema metodologico e procedura

Nei casi di verifica di assoggettabilità per varianti al PdS ed al PdR, la citata D.G.R. n. 3836 del 25 luglio 2012 prevede, quale modello metodologico ed organizzativo, la procedura di seguito schematizzata:

| Fase del P/P | Processo P/P | Verifica di assoggettabilità alla VAS |
|--------------------------------|---|--|
| Fase 1 Orientamento | P1. 1 Orientamenti iniziali della variante al PdS e al PdR P1. 2 Definizione schema operativo della variante | A1. 1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 - Valutazione di incidenza (zps / sic) A1. 2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti A1. 3 Rapporto preliminare della proposta di variante e determinazione degli effetti significativi - allegato II, Direttiva 2001/42/CE |
| | | massa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni) del rapporto preliminare avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati |
| Decisione | | L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità precedente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla valutazione ambientale (entro 45 giorni dalla messa a disposizione) e informazione circa la decisione assunta |

Fase di avvio

L'Avviso di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità dalla VAS avviene con deliberazione di Giunta comunale e viene pubblicato su web - Sivas.

Nel caso in oggetto l'Avvio del Procedimento sarà fatto con apposita delibera di Giunta Comunale.

Saranno individuati:

- soggetto proponente: proprietario/legale rappresentante della proprietà dell'area sottoposta a variante;
- autorità procedente: nella persona del Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Desenzano d.G.;
- l'autorità competente: nella persona del del Comune di Desenzano d.G. o di altro ente.

Individuazione dei soggetti e delle modalità informative

Avvenuto l'avvio del procedimento o in contemporanea con esso, l'autorità procedente d'intesa con l'autorità competente, con specifico atto formale, definisce:

- i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, da coinvolgere nell'iter;
- i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale;
- le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.

Nel caso in oggetto gli enti territorialmente competenti e le autorità con specifiche competenze in materia ambientale nella saranno individuati nella citata Deliberazione della Giunta Comunale.

Elaborazione del Rapporto Preliminare

Il documento principale per la verifica di assoggettabilità dalla VAS è il Rapporto Preliminare della proposta di variante al PdR, il cui contenuto è messo a disposizione per trenta giorni presso gli uffici dell'Autorità Procedente, nonché inviato ai Soggetti competenti in materia ambientale e gli Enti territorialmente interessati, per l'espressione del parere.

Il rapporto, redatto o fatto proprio dall'autorità procedente, contiene le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale, facendo riferimento ai criteri dell'Allegato II della Direttiva inerente gli Indirizzi generali.

La verifica dei potenziali effetti della variante si costruisce prendendo in considerazione:

- a) la verifica della potenziale incidenza delle modifiche chieste sulle previsioni degli strumenti urbanistici sovraordinati;
- b) la coerenza con lo strumento urbanistico vigente;

c) gli effetti dell'intervento sulle criticità ambientali.

Messa a disposizione e pubblicazione

L'Autorità Procedente mette a disposizione per 30 giorni, presso i propri uffici, e pubblica su web Sivas, il Rapporto Preliminare della proposta di variante di Piano e determinazione dei possibili effetti significativi; dà notizia dell'avvenuta messa a disposizione e pubblicazione sul web.

L'Autorità Competente per la VAS in collaborazione con l'autorità procedente comunica inoltre ai soggetti competenti in materia ambientale ed agli enti territorialmente interessati la messa a disposizione e pubblicazione sul web del Rapporto Preliminare, al fine dell'espressione del parere, che deve essere inviato entro 30 gg. dalla messa a disposizione all'autorità competente per la VAS ed all'autorità procedente (punto 5.4 dell'Allegato 1u).

Decisione

L'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, esaminato il Rapporto preliminare della proposta di variante e di determinazione dei possibili effetti significativi, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi, sulla base degli elementi di verifica di cui all'Allegato II della Direttiva, si pronuncia, entro 45 gg. dalla messa a disposizione, sulla necessità di sottoporre la variante al procedimento di VAS (punto 5.5 dell'Allegato 1u).

La pronuncia è effettuata con atto reso pubblico.

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

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

Il provvedimento di verifica viene messo a disposizione del pubblico e pubblicato su web Sivas; l'autorità procedente ne dà notizia. Esso diventa parte integrante della variante al Piano adottata e approvata.

3. Caratteristiche della variante

Inquadramento territoriale

Il territorio comunale di Desenzano del Garda è localizzato all'estremità sud/ovest del Lago di Garda, al centro di un ampio golfo delimitato ad ovest dall'altura del Monte Corno e ad est dalla penisola di Sirmione. Il paesaggio è tipico dell'ambiente collinare morenico con quote che vanno dal livello del lago (65 m slm) ai 170 m slm di Monte Lungo, che rappresenta il rilievo altimetricamente più elevato.

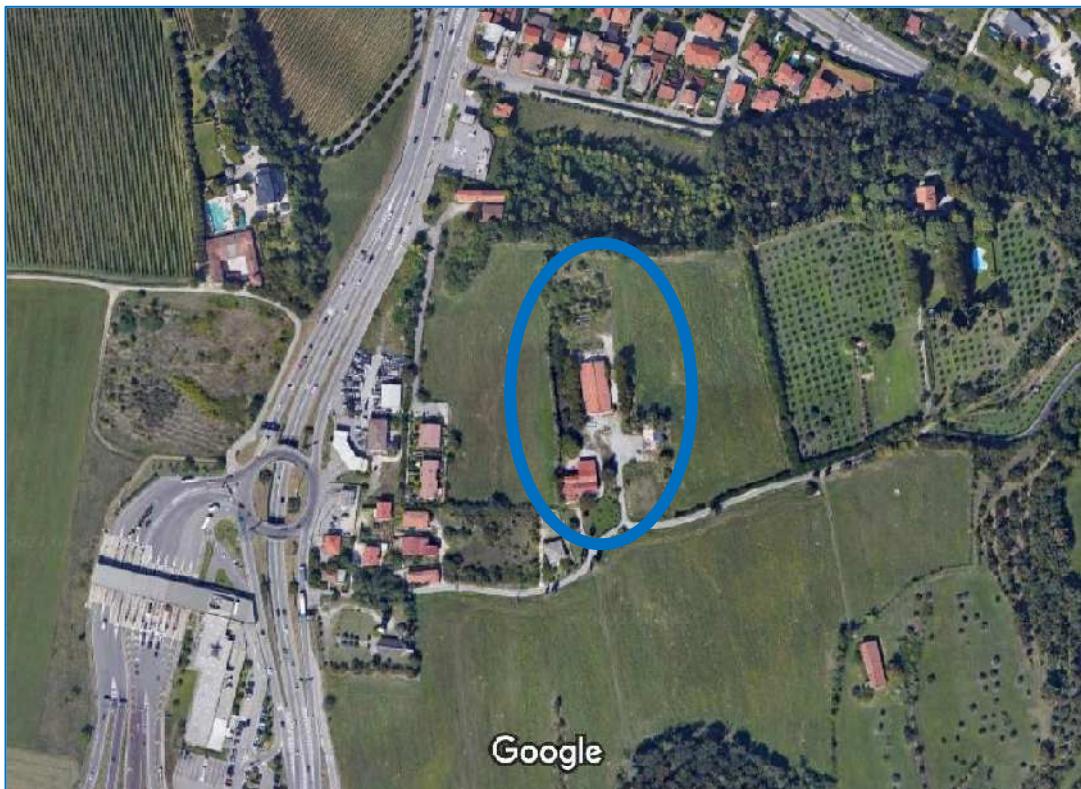
Il territorio ha una superficie complessiva di circa 64 kmq, è delimitato a nord dal lago di Garda, e confina a nord/ovest con il comune di Padenghe sul Garda, a ovest e a sud con il comune di Lonato e ad est con i comuni di Pozzolengo, Sirmione. È attraversato da strutture viabili di primaria importanza (linea ferroviaria Milano-Venezia, autostrada A4 Milano-Venezia, SS11 Padana Superiore, SS567 e SS572), alcune delle quali sono in corso di trasformazione e di completamento in relazione alle moderne esigenze del traffico stradale; sarà inoltre interessato dal passaggio della linea ferroviaria AV/AC Milano-Verona, Lotto funzionale Brescia-Verona, i cui cantieri sono in corso.

Nell'ambito del territorio comunale è presente una zona densamente urbanizzata a ridosso della linea di costa, che occupa la fascia di territorio posto tra l'infrastruttura ferroviaria e il lago, per poi restringersi a est del nucleo storico di Rivoltella; nella porzione meridionale del territorio si trova un'altra zona densamente urbanizzata posta a sud del casello autostradale che, con gli ultimi sviluppi urbanistici, tende a saldarsi con il resto dell'urbanizzato, seguendo l'andamento della SS 567 e della ex SS11: l'area oggetto di P.R. si colloca su questa direttrice. Altri nuclei edificati sono rappresentati dalle frazioni esterne al nucleo principale.

Verso l'entroterra prevale il paesaggio rurale, dove sono presenti gli spazi destinati principalmente all'agricoltura e dove sono inseriti i piccoli nuclei abitati delle frazioni di S. Pietro, Montagnole e Vaccarolo. Si registra comunque una crescita urbanistica accentuata presso alcune località poste nell'entroterra. La frazione di S. Martino della Battaglia ha avuto un notevole sviluppo caratterizzato da nuove aree residenziali e artigianali.

L'area interessata

La variante al Piano delle Regole del comune di Desenzano del Garda interessata dal presente procedimento di non assoggettabilità a VAS riguarda un compendio di edifici esistenti, realizzati al servizio di una azienda agricola e successivamente sottoposti a cambio d'uso con Concessione Edilizia n. 128 del 21/8/1997, attraverso la presentazione di una pratica di condono.



Estratto volo aereo (da Google Maps)

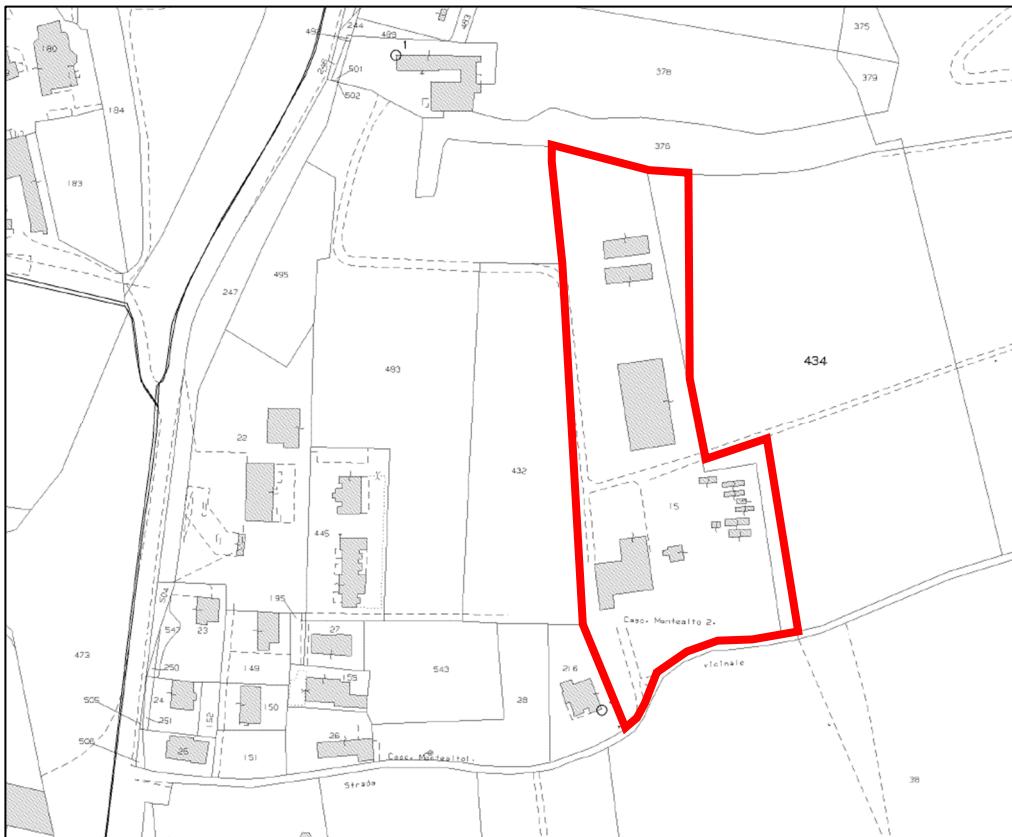
Si tratta di un lotto limitrofo all'edificato della località Montealto, piccolo agglomerato a ridosso del casello di Desenzano sull'autostrada A4, i cui edifici, a destinazione mista (produttiva, commerciale, residenziale ed a servizi pubblici) si affacciano sulla viabilità sovracomunale costituita dalla SPBS 567 del Benaco.

L'area presenta due accessi: il primo da sud sulla via Monte Alto, una via in leggera salita, verso la sommità dell'adiacente collina morenica, piuttosto stretta e delimitata dalle recinzioni esistenti; il secondo ingresso avviene da via Mantova, attraverso la rampa di uscita per l'autostrada, imboccando la strada privata che serve la cascina bassa ed entrando sul lotto dal lato nord-ovest.

Il perimetro del P.R. è stato definito in coerenza con lo stato dei luoghi: comprende gli edifici agricoli non destinati all'attività agricola e la pertinenza già utilizzata, in conformità alla citata concessione edilizia in sanatoria ed alle aree individuate come urbanizzate in alcune delle tavole del PGT, di cui si darà conto più avanti.

La proprietà del compendio risulta in capo alla società Vezzola spa, che è intestataria anche dei mappali circostanti.

L'estratto di seguito riportato individua l'area oggetto di intervento dal punto di vista catastale.

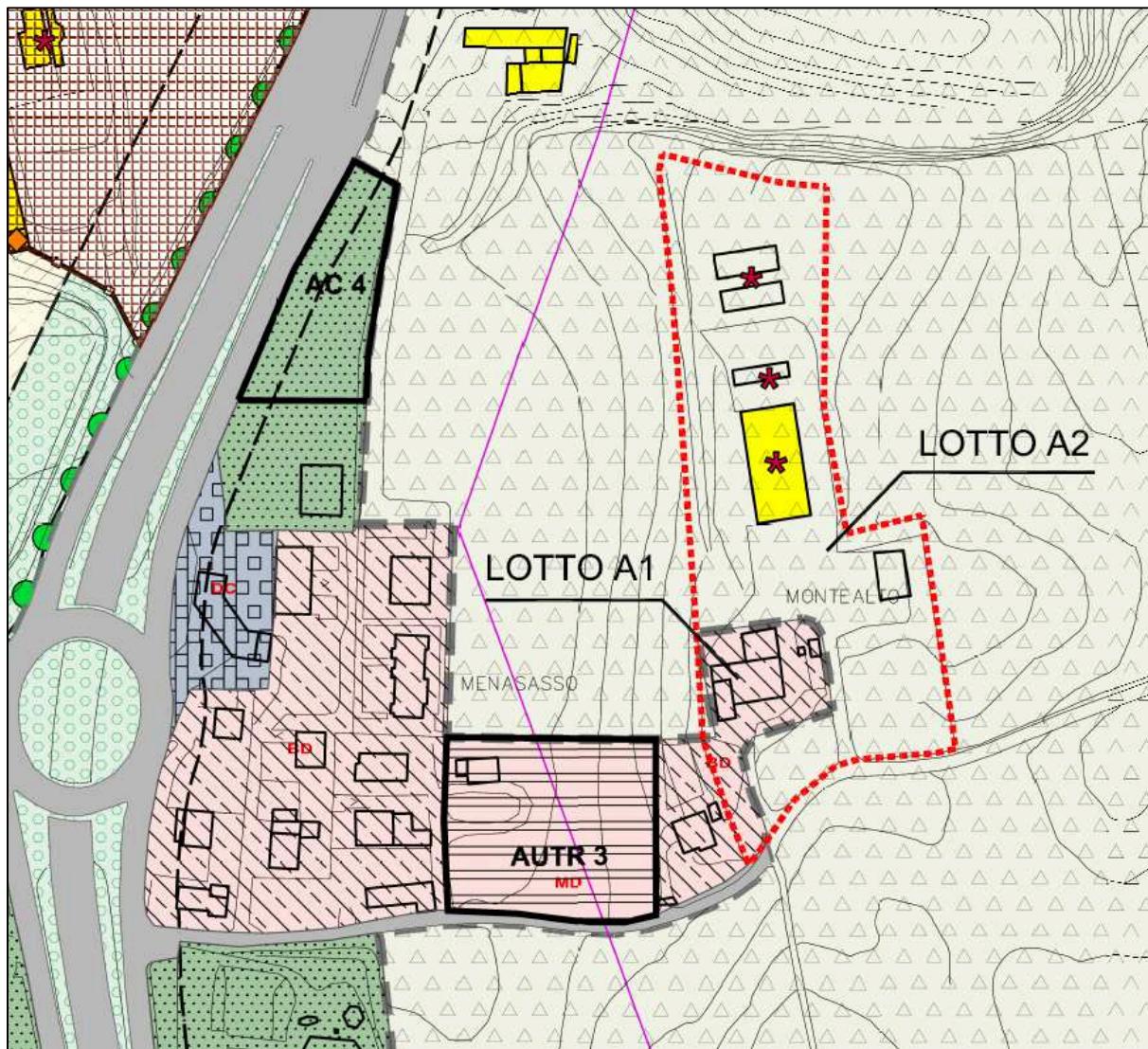


Estratto Mappa Foglio 32 mappali 15 - 434 parte

Sotto il profilo urbanistico, nel vigente piano di governo del territorio l'area come sopra perimetrata ha una doppia zonizzazione (riferimento all'estratto del Piano delle Regole a pagina ...):

- il lotto definito **A1** è edificato e classificato come "Ambito residenziale a bassa densità"; le destinazioni legittime per l'immobile sono quelle derivanti dalla citata concessione edilizia in sanatoria;
- il lotto definito **A2** è edificato e ricompreso nelle "Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico". I fabbricati riportati sul volo areo utilizzato come base del PGT sono riconosciuti dal piano delle regole come "Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola" e sottoposti alla disciplina di dettaglio prevista dall'art. 40 delle NTA; gli interventi ammessi per tali edifici sono la ristrutturazione, la ricostruzione e l'ampliamento con trasposizione volumi.

L'edificio di dimensioni maggiori è ulteriormente classificato come "Cascine/patrimonio edilizio esterno al TUC" ai quali si applica la disciplina di cui all'articolo 39 - "*Insediamenti di origine rurale di valore storico*", (**allegato 1** - scheda di analisi n. 104) che a sua volta rimanda ai contenuti dell'articolo 30 "Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione"; risulta sottoposto ad "interventi di quinto livello", attraverso i quali è possibile la demolizione e ricostruzione con revisione impianto morfologico e tipologico, con il solo mantenimento dell'assonanza materica e delle modalità aggregative, in coerenza con quanto previsto per gli edifici dismessi dall'attività agricola.



AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI



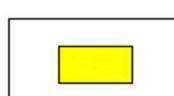
Ambiti residenziali a bassa densità - **art. 33** -

AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE



Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico - **art. 37 ter** -

INSEDIAMENTI IN ZONE AGRICOLE DI INTERESSE AMBIENTALE / E EDIFICI NON AGRICOLI



Cascine / Patrimonio edilizio esterno al TUC

rif. PR_4A Schede di analisi del Patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato - **art. 39.1** -



Edifici non agricoli e loro pertinenze
in zona agricola - **art. 40** -

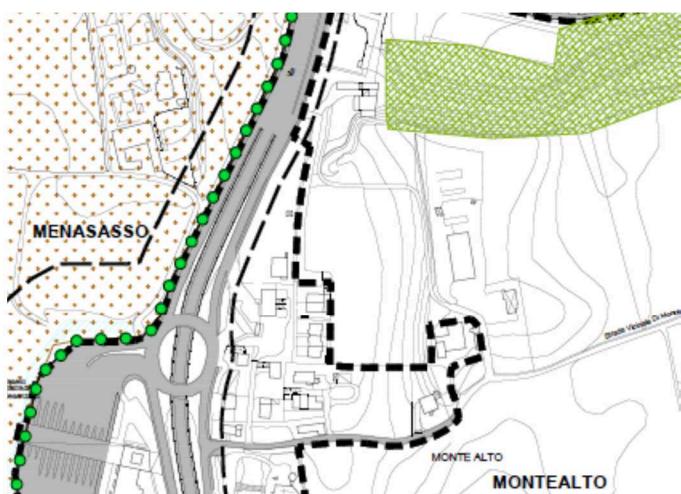
Estratto Piano delle Regole vigente Tavola PR 2 quadrante 7

| NORMATIVA COMUNALE | |
|------------------------------------|--|
| LIVELLI D'INTERVENTO DA SCHEDE PGT | DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI |
| PRIMO livello | interventi di manutenzione ordinaria interventi di manutenzione straordinaria |
| SECONDO livello | interventi di restauro e di risanamento conservativo |
| TERZO livello | interventi di ristrutturazione edilizia |
| QUARTO livello | |
| QUINTO livello | interventi di nuova ricostruzione/sostituzione |
| SESTO livello | recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti |



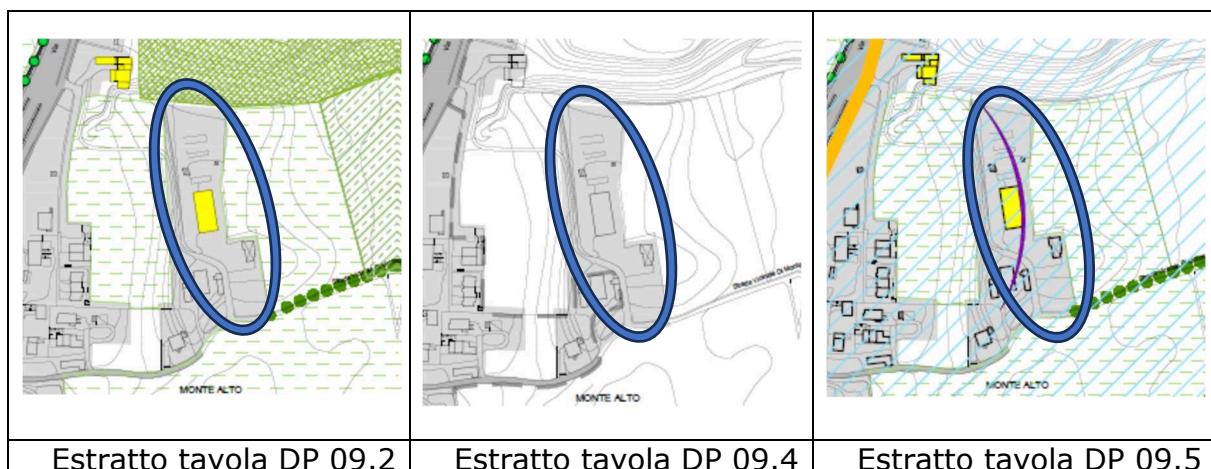
Estratto Piano delle Regole vigente - NTA art. 30.6

L'area non è interessata dalla presenza di alcun vincolo specifico; il lotto **A1** è ricompreso nel perimetro del tessuto consolidato, il lotto **A2** è rappresentato come area urbanizzata in diversi elaborati di analisi del PGT (si vedano ad esempio le tavole paesistiche DP 09.2-DP 09.4-DP 09.5).



Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

Estratto Tavola dei vincoli
Tavola DO05.1 nord



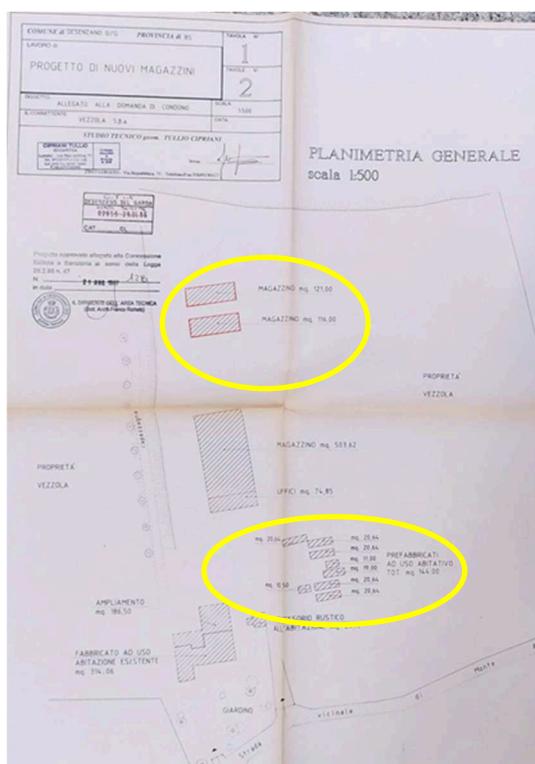
Le strutture esistenti

Come risulta dagli estratti, sull'area oggetto di P.R. insistono immobili residenziali, magazzini ed uffici; dalla relazione tecnico illustrativa è possibile derivare le superfici dei lotti e delle strutture esistenti, anche in riferimento alla normativa specifica per la ricostruzione di edifici crollati o demoliti:

"La superficie territoriale dell'area oggetto di intervento individuato dal presente Piano di Recupero in Variante risulta pari a 11.864,44 di cui 10.092,59 a destinazione Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo del sviluppo urbanistico art 37 ter NTA e mq 1.771,85 come ambiti residenziali a bassa densità art 33 NTA.

.....

Gli edifici insistenti sull'area sono stati autorizzati con concessione edilizia in sanatoria n. 128 del 1997 e di seguito si riporta la tavola in stralcio.



Le superfici degli immobili ad oggi autorizzati e presenti su lotto sono così suddivise:

1. *A destinazione residenziale in ambito a bassa densità* = mq 529,73;
2. *A destinazione magazzino in area agricola* = mq 740,62;
3. *A destinazione residenziale in area agricola* = mq 144,00;
4. *A destinazione uffici in area agricola* = mq 74,85;

Totale superficie lorda presente sull'area mq 1489,20 (1+2+3+4)

Gli edifici che nello stralcio della tavola vengono cerchiati con colore giallo non sono più presenti in loco in quanto risultano crollati; il progetto prevede comunque di recuperarne le quantità edificatorie, in forza della normativa vigente, contenuta in particolare nel cd.

Decreto del Fare, D.L. 21 giugno 2013, n. 69, che ha espressamente introdotto, nella definizione della categoria edilizia della ristrutturazione, di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, la ricostruzione di edifici crollati o demoliti, all'unica condizione che sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

La ratio e la dichiarata finalità dell'innovazione normativa è quella di riqualificare il patrimonio ed evitare il più possibile l'ulteriore consumo di suolo, agevolando il recupero di aree già trasformate o urbanizzate, come si ricava dai lavori preparatori e, segnatamente, dalla relazione illustrativa del decreto-legge, ("Al fine di favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed evitare ulteriore consumo del territorio, si agevolano gli interventi di ristrutturazione edilizia volti a ricostruire un edificio con il medesimo volume dell'edificio demolito, ma anche con sagoma diversa dal precedente, e si ricoprendono tra gli interventi di demolizione e ricostruzione classificati come interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza").

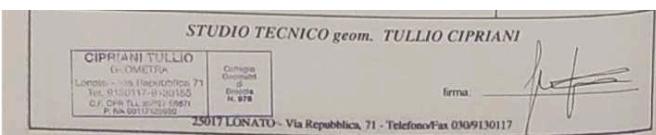
La nuova disciplina ha, quindi, espressamente normato il ripristino degli edifici crollati, senza prescrivere alcun limite temporale di prossimità per procedere alla ricostruzione, né alcun requisito quanto alla permanenza fisica di strutture edificatorie, richiedendo, invece, il rigoroso accertamento di ogni parametro edilizio della, legittima, consistenza anteriore al crollo che nel caso specificato risulta ben comprovabile dalle pratiche edilizie e catastali".

Dalla descrizione degli immobili esistenti, ripresa dagli elaborati del piano di recupero, emerge come non siano presenti caratteristiche architettoniche tali da attribuire agli stessi edifici una valenza storico o tipologica, e questo vale sia per l'edificio principale in zona agricola di rispetto sia per quello presente nella zona classificata come residenziale:

"....infatti l'edificio ad oggi adibito a magazzini/uffici risulta essere costituito da una struttura in calcestruzzo armato prefabbricato con copertura a falde, tipologia non caratteristica ma di comune uso, mentre il corpo residenziale realizzato in anni diversi, presenta anch'esso una tipologia degli anni '70/'80" con copertura a falde inclinate con gronda in calcestruzzo intonacato, porticato con pilastri in calcestruzzo intonacati e murature finite al civile".

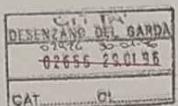
Di seguito lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento, reso attraverso:

1. la sintesi delle destinazioni degli immobili presenti nell'area, come derivano dagli elaborati della pratica in sanatoria;
2. la rappresentazione fotografica degli edifici.



PLANIMETRIA GENERALE

scala 1:500



Progetto approvato allegato alla Concessione
Edilizia a Sanatoria ai sensi della Legge

28.2.85 n. 47

N. 128
in data 21.06.1997



IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
(Dott. Arch. Franco Richetti)

PROPRIETÀ

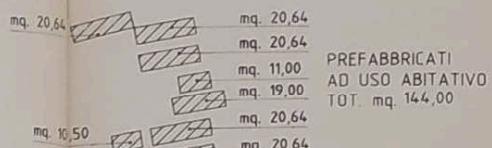
VEZZOLA

AMPLIAMENTO
mq. 186,50

FABBRICATO AD USO
abitazione esistente
mq. 314,06



UFFICI mq. 74,85



ACCESSORIO RUSTICO
ALL'abitazione mq. 29,17

GIARDINO

Strada

vicinale

Alto

Monte



Foto 1 Vista d'insieme del complesso oggetto di Piano di Recupero



Foto 2 L'edificio principale visto da nord est



Foto 3 L'edificio principale visto da sud ovest



Foto 4 – L'edificio residenziale visto dalla via Montelungo



Foto 5 – L'edificio residenziale: il portico sul lato nord



Foto 6 – L'edificio residenziale: il prospetto sud

Descrizione del progetto

Per la descrizione del progetto si fa nuovamente riferimento alla relazione tecnico illustrativa del P.R.:

"Il progetto proposto prevede la demolizione di tutti i fabbricati e l'unione delle relative superfici in un unico corpo, che verrà destinato ad uffici e a cui si accederà da via Mantova [SP567], sul lato Ovest della proprietà, tramite un accesso carraio esistente e una strada di progetto che ripercorre in parte l'andamento della viabilità agricola utilizzata. I parcheggi privati pertinenziali verranno realizzati sul lato Sud, il nuovo fabbricato verrà traslato verso nord rispetto al magazzino esistente, come meglio indicato nelle tavole del progetto allegate.

L'accesso principale si diparte dalla pertinenza della cascina che si affaccia su via Mantova; anziché seguire il percorso dalla capeczagna esistente, presente anche in mappa, che taglia in senso ortogonale la balza sulla cui sommità si trova l'edificio, è stato deviato verso Nord, piega poi verso Sud, passa oltre il filare di cipressi e sale con gradualità verso la pertinenza del nuovo edificio.

La capeczagna esistente occupava circa 500 mq, la strada di progetto occuperà circa 1050 mq. Il nuovo tratto sarà pavimentato con materiale drenante tipo "I.DRO DRAIN" di ITALCEMENTI con colore NCS S 1505-Y50R.

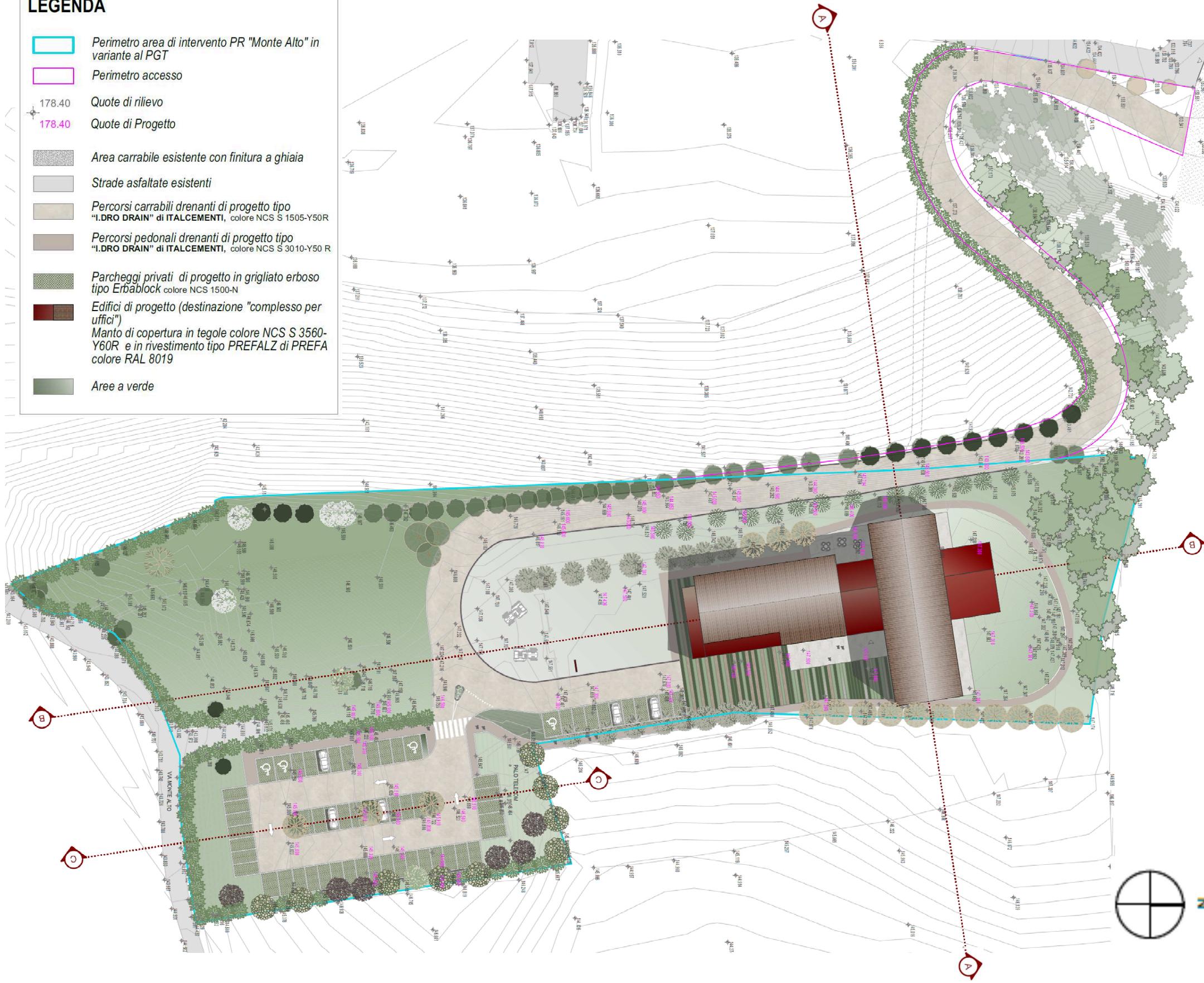
L'andamento del percorso di progetto è dettato dalla volontà di mantenere il tracciato nascosto, a valle dalla macchia boscata ed in sommità dal filare degli antichi cipressi esistenti.

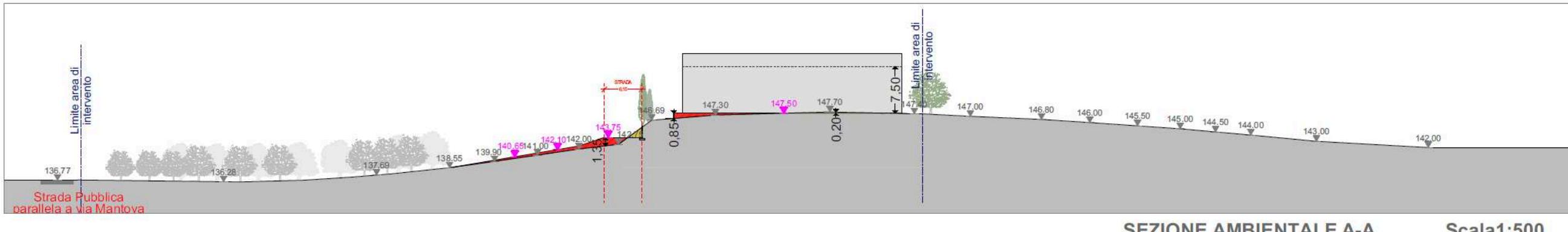
La localizzazione dei parcheggi e del fabbricato è stata inserita senza invadere aree verdi, ma mantenendo ogni opera all'interno dell'area urbanizzata come individuata nelle tavole del documento di piano denominate "DP09.4". La demolizione dell'edificio in ambito residenziale rende libero un lotto di dimensioni significative, pari a circa 2.300,00 mq, che rimane inedificato e permeabile, in quanto destinato a prato.

Il nuovo edificio verrà collegato alla rete fognaria delle acque nere presente sulla via Mantova mentre per le reti di energia elettrica ed acqua sulla via Monte Alto.

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà in conformità al regolamento regionale 07/2017 come da relazione di invarianza idraulica allegata al presente piano di recupero. L'edificio in progetto, che sarà parte ad un piano fuori terra e parte a due, verrà realizzato con finitura a materiali consoni all'inserimento nel contesto in cui si trova ed indicati nella tavole E04 ed E06a. Nel piano di recupero vengono riportati profili di insieme e si indicano le previsioni planivolumetriche dei percorsi pedonali e carrai nonché viene allegata la tavola E06 indicante le opere di mitigazione ambientale".

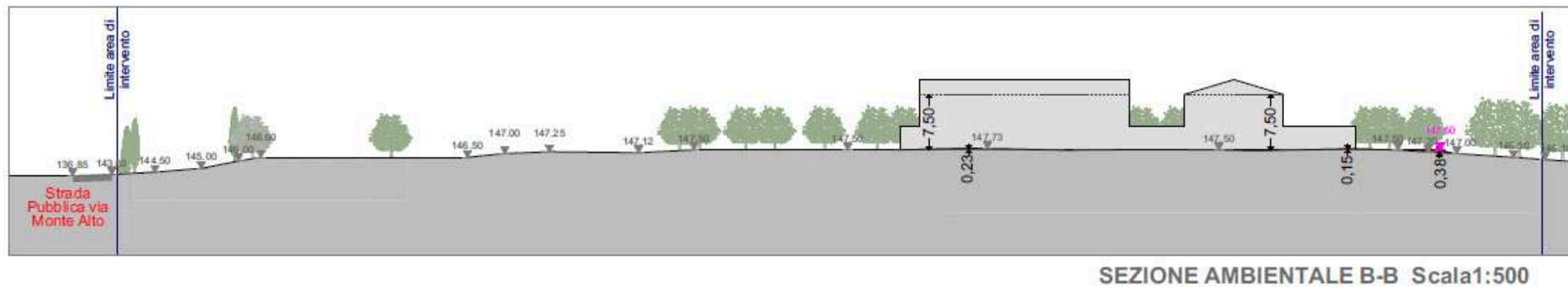
Di seguito il planivolumetrico di progetto; sono schematicamente rappresentate le sezioni ambientali, dalle quali emergono i modesti movimenti terra necessari a realizzare le opere .



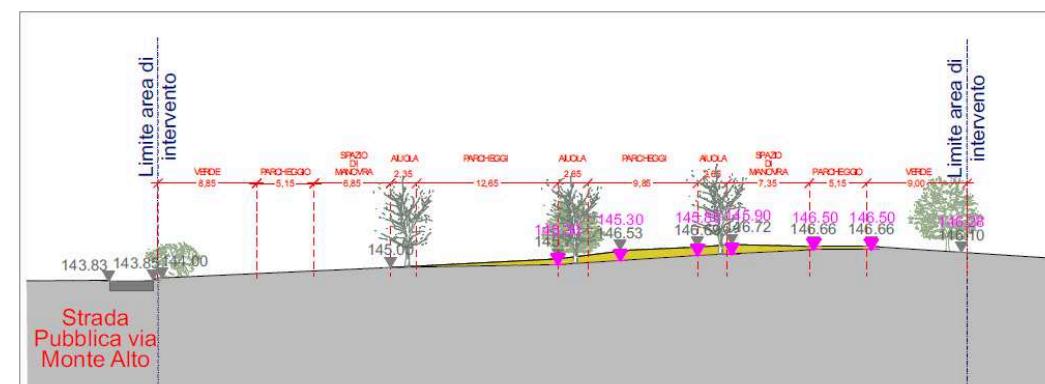


SEZIONE AMBIENTALE A-A

Scala1:500



SEZIONE AMBIENTALE B-B Scala1:500



SEZIONE AMBIENTALE C-C

Scala 1:500

Gli estratti sopra riportati illustrano il progetto, attraverso il quale vengono ricollocate nel lotto le volumetrie esistenti, senza alcun incremento volumetrico: non è pertanto previsto alcun aumento del peso insediativo; inoltre per l'edificio e le sue pertinenze non c'è alcuna occupazione di nuovo suolo, in quanto il sedime rimane all'interno della superficie già definita come urbanizzata dagli elaborati di PGT. Va sottolineato che la demolizione dell'edificio in ambito residenziale attua una riqualificazione ambientale che passa attraverso la rinaturalizzazione di un lotto di dimensioni significative, pari a circa 2.300,00 mq.

In relazione alla scelta di preferire l'ingresso da nord ovest, attraverso il potenziamento del percorso esistente, ma con andamento modificato rispetto a quello che taglia in ortogonale la balza, si sottolineano due aspetti positivi:

1. il traffico a servizio dell'insediamento non percorrerà la via Monte Alto, con sezione limitata, ed è una viabilità storica, che risale la collina morenica e collega tra loro ambiti di valenza paesistica del territorio comunale; per renderla adeguata al nuovo traffico sarebbe stato necessario ampliarla per circa 250 metri, con opere che avrebbero inciso i fianchi della collina, considerato che l'allargamento avrebbe dovuto essere collocato sul lato sud;
2. il percorso scelto può essere facilmente mitigato: nel primo tratto, l'andamento "sinuoso" a ridosso del bosco permette di mascherarne la presenza a chi percorre via Mantova; il secondo tratto passa oltre il filare di cipressi, che nuovamente funge da barriera visiva.

In entrambi i casi il progetto del verde, rappresentato sulla tavola E06, prevede specifici interventi di mitigazione, quali la siepe che ne accompagna il percorso ed il potenziamento del filare dei cipressi.

Contenuti della variante

La variazione alle norme richiesta con il Piano di Recupero riguarda la destinazione d'uso finale del compendio che sarà "Da - Complessi per uffici ed uffici"; tale destinazione è già ammessa fino al 30% sia per l'ambito residenziale che per gli edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola, in quanto considerata destinazione complementare; il progetto contenuto nel P.R. prevede di insediarla fino al 100% della capacità edificatoria del lotto.

La modifica proposta - incrementare la percentuale della destinazione direzionale già ammessa - risulta in linea con le scelte del PGT, che già ammette la possibilità di insediare al 100% altre destinazioni del tutto analoghe a quella direzionale, quale la destinazione turistico-ricettiva: entrambe rientrano nella più ampia categoria delle destinazioni terziarie e richiedono la stessa dotazione di standard pari al 100% della SIp; questo significa che sono considerate equivalenti dal punto di vista degli impatti complessivi sul sistema insediativo. Lo stesso paragone vale per la destinazione a pubblici esercizi consentita fino al 100% della capacità edificatoria, in fase di recupero degli edifici non più agricoli.

La riorganizzazione planimetrica ed edilizia degli edifici oggetto di P.R. porta ad un significativo miglioramento dello stato dei luoghi che risulta conforme ai contenuti delle specifiche norme di zona, ovvero quel "*miglioramento paesistico dello stato di fatto*" che la pianificazione si è posta come l'obiettivo primario per gli interventi sugli edifici non più agricoli in zona agricola (cfr art. 40.1 delle NTA del piano delle regole); i materiali di finitura saranno definiti in fase di progetto del nuovo edificio ad uffici e saranno consoni all'inserimento nel contesto uniformandosi ai criteri contenuti nelle norme del piano delle regole e nelle norme paesistiche.

Per quanto sopra descritto – ovvero l'analogia tra le destinazioni ammesse e quella richiesta - il progetto non genera impatti diversi da quelli già considerati nell'elaborazione del PGT.

Inoltre l'intervento, nel suo complesso, produce un significativo incremento del valore ecologico derivante dalla rinaturalizzazione del lotto a sud ovest, attualmente occupato da un edificio residenziale e ricadente nella zona urbanizzata, per una superficie di circa 2.300 metri quadrati.

Il P.R. è accompagnato dal progetto del verde di mitigazione, rappresentato nell'apposito elaborato E06, la cui impostazione trova giustificazione nel piano paesistico di contesto; la relazione così sintetizza la fase di analisi:

"Dall'Analisi del contesto paesistico esistente e delle valutazioni paesistiche del PGT vigente emerge che l'aspetto unico e significativo da tutelare nella trasformazione dei luoghi è quello fisico-naturale, inteso come il mantenimento della leggibilità delle caratteristiche morfologiche-vegetazionali derivanti dalla natura morenica del territorio, così riassumibili:

- *controllo della posizione e del rapporto tra costruito e rilievi del terreno;*
- *mantenimento e miglioramento della vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base del riconoscimento di un sistema arboreo vegetazionale costituito da*
 - *filari, segni lineari sul territorio a sottolineare assi viari o confini*
 - *alberature isolate come segni puntuali (landmark)*
 - *boschetti, macchie che evidenziano i rilievi nello scenario panoramico vasto."*

Nel medesimo elaborato si possono individuare gli interventi di carattere vegetazionale in progetto:

- *Conferma dell'elemento bosco costituito da specie miste di roverella, orniello, carpino nero ed acero, che evidenziano i rilievi nello scenario panoramico vasto;*
- *Uso del segno dei filari, confermando quelli esistenti ed integrandoli per dare continuità ed usarli come mitigazione del volume edificato (acero campestre e pioppo nero) e come sottolineatura dei viali di ingresso (cipressi) ;*
- *Uso delle siepi per accompagnare le recinzioni e quindi confini di proprietà (segno storico che delimitava le stanze agrarie) con due diversi tipi di funzione percettiva: alta come barriera visiva (Lauro Ceraso e alloro), bassa come cornice delle vedute lontane (lavanda Medicinalis o Selvatica).*

Dal punto di vista della percezione visiva dell'intervento, dopo avere documentato che “*sull'area non sono segnalate particolari valenze percettive e visuali: non vi sono ambiti ad elevato valore percettivo neanche nelle vicinanze, non ci sono visuali sensibili o panoramiche le mitigazioni programmate ed il potenziamento dell'apparato vegetazionale sono state pensate per ridurre comunque una potenziale incidenza visiva dalle strade pubbliche*”.

In sintesi l'intervento:

- avviene riproponendo lo stesso rapporto esistente tra costruito e spazio aperto, in termini di posizione, orientamento ed altezza dei volumi, concentrando l'edificato nella porzione piana già dotata di piantumazione esistente in grado di occultare il costruito che viene conservata e potenziata;
- prevede un “progetto del verde” che mantiene la vegetazione esistente sana e potenzia l'apparato arboreo ed arbustivo, in coerenza con le specie esistenti sul luogo e nel paesaggio circostante;
- prevede un edificio che verrà realizzato con finitura a materiali consoni all'inserimento nel contesto;
- non incide sui tracciati pubblici esistenti e modifica lievemente i tracciati interni alla proprietà esistenti confermandone la configurazione;
- non incide sui percorsi panoramici esistenti;
- non incide in nessuna maniera sulle visuali non costituisce ingombro visivo per le visuali verso landmarks territoriali.

Pertanto le scelte progettuali risultano coerenti, sotto il profilo paesaggistico, con gli Indirizzi di tutela del Sistema dei cordoni morenici, cui il P.R. appartiene.

Alla luce delle considerazioni fatte, non vengono ritenuti necessari ulteriori interventi compensativi - quali ad esempio la realizzazione di opere di urbanizzazione aggiuntive alle minime previste dalla legge; la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, aggiuntive alla quota minima prevista dal Piano dei Servizi; la realizzazione o il finanziamento di interventi rivolti al miglioramento ecologico del territorio comunale (opere di mitigazione ambientale (rimboschimento di aree, opere di recupero del sistema idrografico, barriere acustiche...) - cui la proprietà sia chiamata a farsi carico.

I restanti contenuti del Piano di Recupero sono conformi alle norme del PGT vigente; infatti:

1. gli interventi previsti - demolizione e ricostruzione con accorpamento delle volumetrie esistenti, senza alcuna modifica delle quantità edificatorie - sono ammesse sia nel lotto A1 classificato quale “Ambiti residenziali a bassa densità” che per gli edifici non agricoli e loro pertinenze che insistono sul lotto A2 nelle “Aree agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico”; anche per l'edificio principale, ritenuto di valore storico e sottoposto ad intervento di quinto livello, è possibile “l'operazione congiunta di demolizione e ricostruzione” (art. 30.6.5);

2. le quantità edificatorie sono quelle esistenti e legittime, non è previsto alcun incremento, come risulta dagli elaborati allegati al Piano di Recupero;
3. la viabilità di accesso riprende il percorso agricolo esistente e ne modifica, in meglio, l'andamento; il fondo carrabile viene realizzato con materiale drenante e finitura superficiale colorata;
4. lo strumento attuativo del Piano di Recupero, preordinato alla realizzazione del progetto edilizio, è del tutto coerente con le previsioni già inserite nel PGT, che attribuisce al livello intermedio di pianificazione un controllo più efficace in termini di impatti complessivi sul sistema infrastrutturale e dei servizi.

4. Analisi per la verifica di assoggettabilità

Come già delineato in fase di descrizione della procedura, la presente verifica di assoggettabilità interessa una variante al piano delle regole dello strumento urbanistico vigente; pertanto l'analisi per l'esame dei potenziali effetti della variante in oggetto viene effettuata considerando:

- la verifica d'incidenza sulla compatibilità con gli strumenti sovraordinati, in particolare il PTR ed il PTCP, nonché il piano di indirizzo forestale;
- la coerenza con il PGT vigente;
- la valutazione del grado di influenza della variante proposta sulle criticità ambientali.

Tale analisi parte però da un presupposto consolidato, che è emerso dalla descrizione della variante richiesta: il progetto è coerente con le scelte del PGT, in quanto di portata assolutamente puntuale, senza alcun impatto sul dimensionamento del piano ed incrementando il suolo libero.

Compatibilità con il PTR

Le indicazioni paesaggistiche del Piano Territoriale Regionale relative ai singoli territori comunali sono sintetizzate nel documento denominato "Abaco delle principali informazioni paesistico-ambientali", che rappresenta un sussidio operativo volto a facilitare la consultazione del PTR; permette infatti di collocare il territorio comunale nel quadro di riferimento paesaggistico regionale e la rapida individuazione dei contenuti della disciplina paesaggistica regionale e degli indirizzi di tutela contenuti nella normativa di piano.

Il comune di Desenzano del Garda è inserito nella fascia collinare delle Morene del Garda e del fiume Chiese ed interessata da due ambiti del Piano Paesaggistico Regionale:

- il primo, di specifica tutela paesaggistica, che riguarda i territori contermini al lago, inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, normato dai commi 5 e 6 dell'art. 19 delle NTA del PPR;

- il secondo, di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, è 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 tale ambito la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i PGT, persegue obiettivi di salvaguardia e valorizzazione, definiti dal comma 4 dell'art. 19 delle NTA del PPR.

Dall'allegato estratto della tavola D1d risulta che l'area oggetto di Piano di Recupero non è ricompresa in nessuno degli ambiti normati dal PPR.



Per quanto riguarda le restanti indicazioni paesaggistiche contenute nel PTR, non si evidenziano particolari emergenze, né la presenza di parchi nazionali o regionali, di riserve o monumenti.

Verifica d'interferenza con i Siti di Rete Natura 2000

Le aree appartenenti a Rete Natura 2000 sono costituite da:

- ZPS: Zone a Protezione Speciale istituite ai sensi della Direttiva Uccelli (79/409/CEE) per tutelare in modo rigoroso i siti in cui vivono determinate specie ornitiche. (all. 1 – direttiva 79/409/CEE). Le ZPS vengono istituite anche per la protezione delle specie migratrici, con particolare riferimento alle zone umide di importanza internazionale ai sensi della Convenzione di Ramsar.
- SIC: Siti di Importanza Comunitaria istituiti ai sensi della Direttiva Habitat al fine di contribuire in modo significativo a mantenere o a ripristinare un

habitat naturale (all.1 -direttiva 92/43/CEE) o una specie (all.2 - direttiva 92/43/CEE) in uno stato di conservazione soddisfacente.

Nel territorio di Desenzano del Garda non sono presenti siti appartenenti alla Rete Natura 2000 per cui non risulta necessario contemplare, nel presente Rapporto preliminare, lo Studio relativo all’Incidenza potenziale che le azioni della proposta potrebbero avere su tali siti protetti.

Compatibilità con il PTCP

La verifica di compatibilità tra quanto previsto dalla variante e le tutele disciplinate dal PTCP vigente viene effettuata in riferimento agli elaborati cartografici dispositivi – ovvero che contengono le indicazioni cogenti – riportati in calce come **allegato 2**.

| Tavola P.T.C.P. | | CLASSIFICAZIONE |
|-----------------|---|--|
| 1.2 | Struttura | LOTTO A1: Residenziale consolidato LOTTO A2: non classificato |
| 2.1 | Unità di paesaggio | Fascia rivierasca e colline moreniche del Garda sovrapposta ad area insediativa/cascine . |
| 2.2 | Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio | Componenti del paesaggio fisico e naturale Ambito I – ambiti di prevalente valore naturale Sistema a -sistema delle rilevanze geomorfologiche Elemento I.a.2 Cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri Elemento I.a.3 Sistemi sommitali dei cordoni morenici del Sebino e del Garda |
| 2.3 | Fenomeni di degrado Areali a rischio di degrado diffuso | Areali a rischio di degrado in essere: Conurbazioni lineari |
| 2.4 | Fenomeni di degrado Elementi puntuali | LOTTO A1: Insediativo LOTTO A2: Cascine |
| 2.5 | Paesaggi dei laghi insubrici | Lago di Garda: Fascia di transizione Paesaggio Paesaggi Rurali Ambito Ambiti rurali produttivi |
| 2.6 | Rete verde paesaggistica | Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Lugana Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale |
| 2.7 | Ricognizione tutele paesaggistiche | Morene del Garda e fiume Chiese |
| 3.1 | Ambiente e rischi | Area di ricarica potenziale degli acquiferi gruppo A e B – con capacità moderata |
| 3.2 | Inventario dei dissesti | Non sono presenti dissesti puntuali |
| 3.3 | Pressioni e sensibilità ambientali | LOTTO A1: Barriere insediativa - Residenziale consolidato LOTTO A2: Cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri |
| 4 | Rete ecologica | Ambito di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda |
| 5.2 | Ambiti destinati all’attività agricola strategica | Nessuno dei lotti è ricompreso negli AAS |

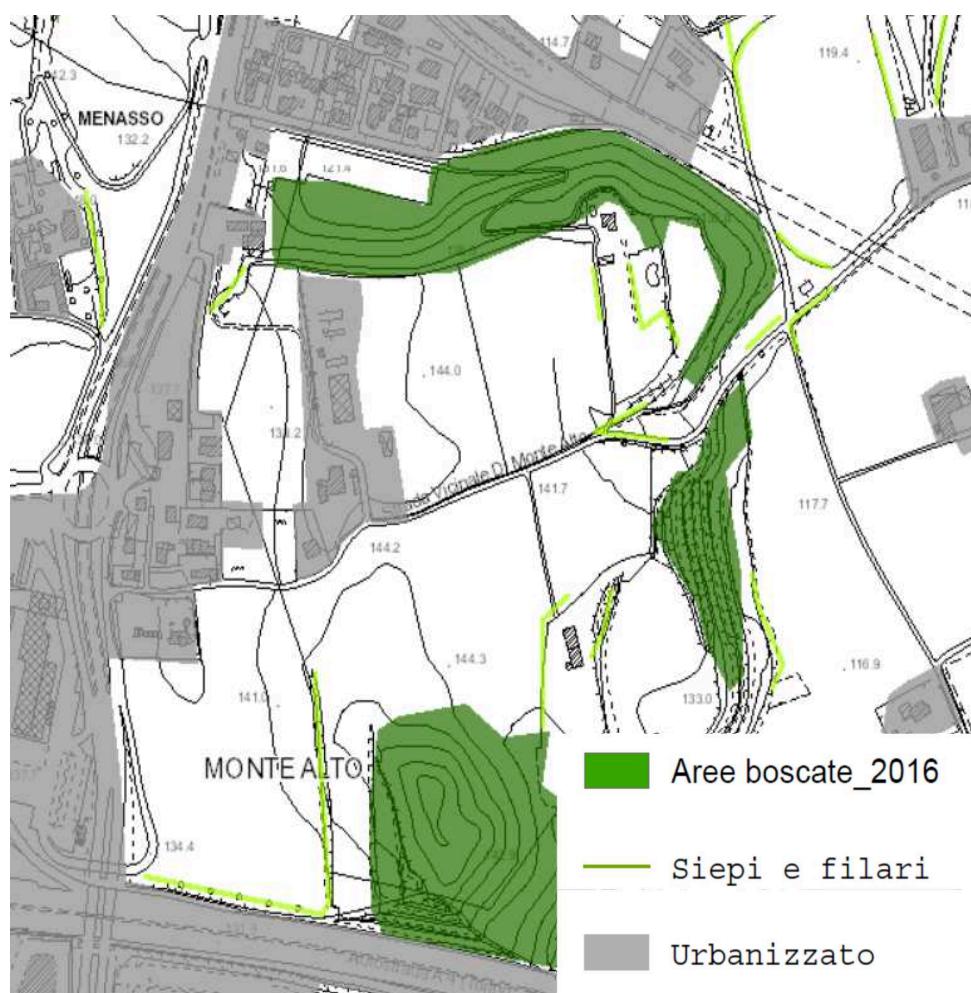
Le classificazioni sopra riportate, pur riconoscendo all’ambito una collocazione in aree di valore paesistico ambientale, legate alla posizione nel vasto sistema dei colli morenici, individuano l’area oggetto di Piano di Recupero all’interno del

sistema urbanizzato e ne attestano la caratteristica di suolo consumato, per insediamenti residenziali o agricoli.

Compatibilità con il PIF

Il piano di indirizzo forestale (PIF) è il piano di Settore del Piano Territoriale di Coordinamento per la tutela delle superfici boscate e la valorizzazione delle risorse silvo-pastorali; era di specifica competenza della Provincia per le aree di pianura - come nel caso del comune di Desenzano D.G. - e di competenza delle comunità montane o gli enti gestori dei parchi per le aree ivi ricomprese.

La provincia di Brescia ha approvato il Piano di Indirizzo Forestale con Delibera di Consiglio Provinciale n. 26 del 20 aprile 2009, modificato con D.C.P. n.49 del 16/11/2012 e successivamente nel 2016. A partire dal 1 aprile 2016 la competenza è passata a Regione Lombardia.



L'area oggetto di Piano di Recupero è ricompresa nella macro area definita "Ambito boscato delle colline moreniche di Desenzano e Lonato", con attitudine paesaggistica, ma come risulta dall'estratto sopra riportato non interessata da bosco; per altro anche gli elaborati di tale piano ne ribadiscono l'appartenenza al sistema urbanizzato.

Coerenza interna al PGT

Il comune di Desenzano del Garda, con delibera di C.C. n. 123 del 21/12/2012 ha approvato il Piano di governo del territorio, vigente in seguito alla pubblicazione sul Burl serie Inserzioni e concorsi n. 26 del 26/06/2013; ad oggi sono state approvate diverse varianti puntuale al piano delle regole ed al piano dei servizi, nonché una variante più complessiva che ha interessato anche il documento di Piano approvata con deliberazione di C.C. n. 48 del 24/03/2017 ed efficace in seguito a pubblicazione sul BURL serie Avvisi e concorsi n. 26 del 28/6/2017.

La verifica di coerenza del Piano di Recupero in variante con lo strumento urbanistico vigente viene effettuata in relazione agli obiettivi che l'amministrazione comunale ha inteso perseguire mediante il PGT e che sono stati sottoposti alla valutazione ambientale strategica. Il set di obiettivi, molto articolato e suddiviso in obiettivi generali ed obiettivi legati ai diversi sistemi del territorio, ha dato forma ai contenuti del PGT nelle sue articolazioni; tra le "azioni di piano" presenti nello strumento urbanistico si possono evidenziare alcune scelte che trovano riscontro anche nei contenuti del Piano di Recupero oggetto della presente valutazione, in particolare:

- sviluppo sostenibile e moratoria nel consumo di nuovo suolo agricolo,
- qualità dell'ambiente e recupero delle aree dismesse,
- densificazione dei vuoti nelle aree già urbanizzate.

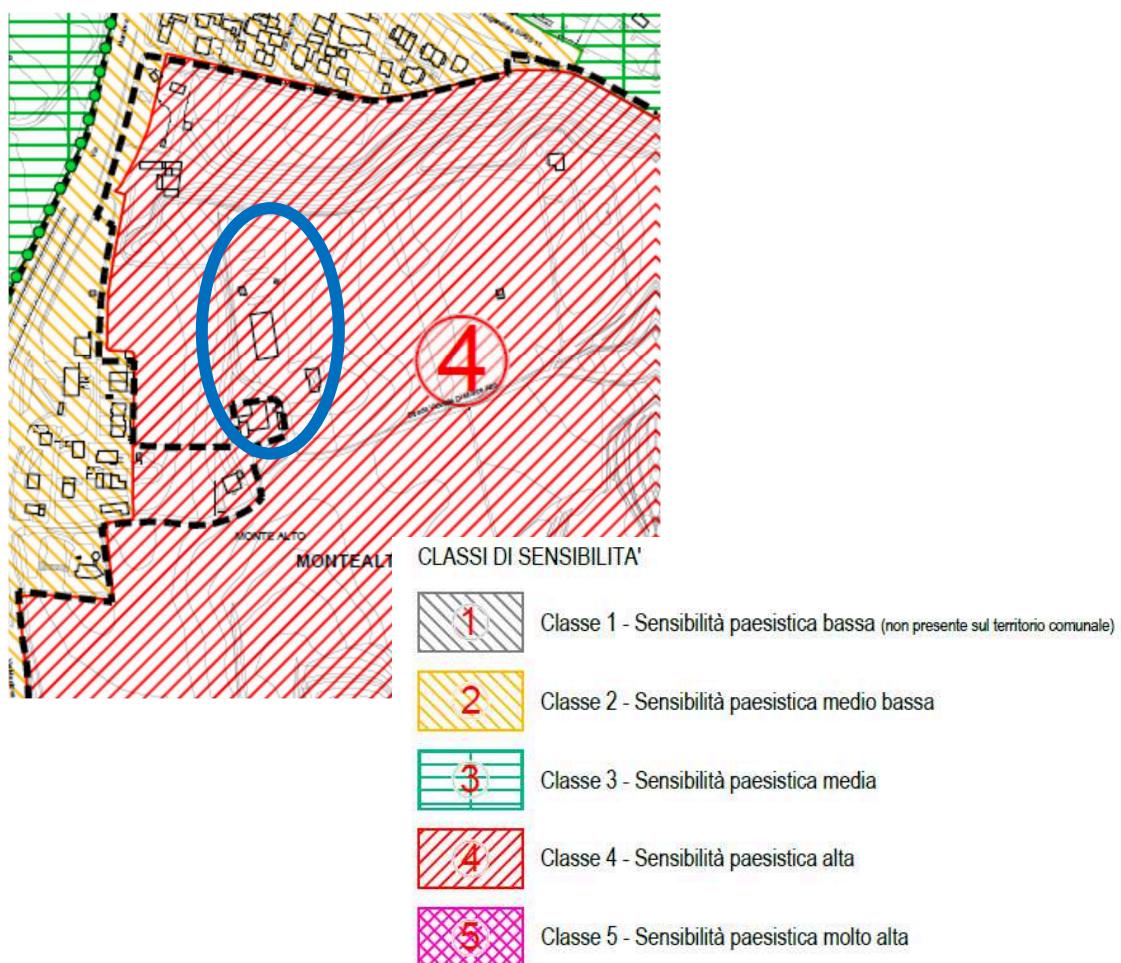
Infatti, come risulta dalla descrizione del progetto e della variante:

- la superficie su cui si estende il Piano di Recupero coincide con l'area a diverso titolo definita come urbanizzata dagli elaborati di PGT, senza utilizzo di nuovo suolo agricolo;
- la riorganizzazione planimetrica ed edilizia degli edifici oggetto di P.R. costituisce un significativo miglioramento dello stato dei luoghi e va a sostituire con nuovi manufatti gli immobili esistenti, da tempo dismessi; anche i materiali utilizzati nella fase esecutiva successiva al Piano di Recupero saranno consoni al contesto e coerenti con le norme vigenti;
- l'ottimizzazione dell'edificazione sul lotto contribuisce a razionalizzare l'edificazione "sfrangiata" limitrofa all'urbanizzato.

Pertanto l'intervento risulta coerente con l'impostazione del PGT, senza alcun impatto sul dimensionamento del piano ed incrementando il suolo libero.

Per completezza di analisi dell'area interessata dal P.R. di seguito si dà conto della classificazione della stessa rispetto ai diversi tematismi presenti nel PGT, completando la classificazione urbanistica e l'individuazione dei vincoli già descritte al capitolo 3 ed accompagnandola con le specifiche valutazioni di coerenza.

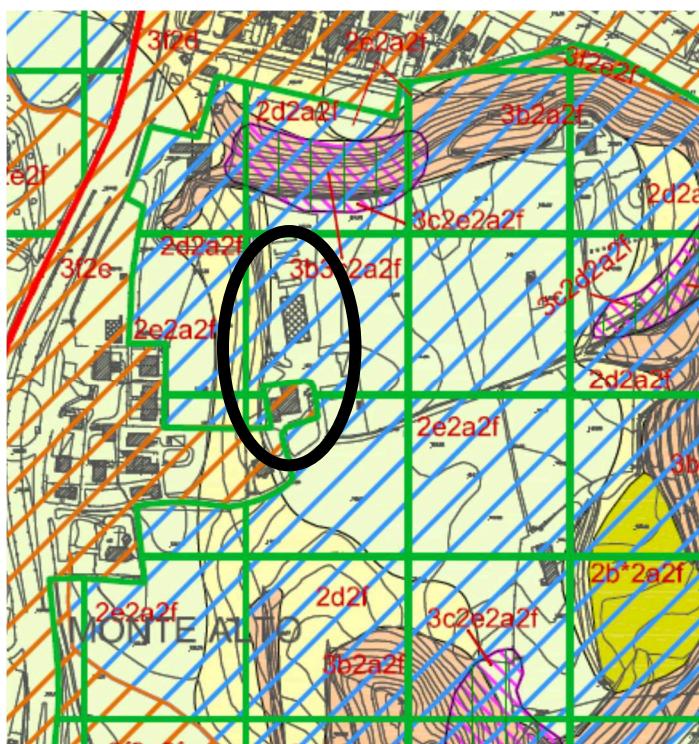
PGT: sensibilità paesistica



Il PGT attribuisce all'area oggetto di Piano di Recupero una sensibilità paesistica alta; le valutazioni puntuali sull'impatto paesistico del progetto vengono rimandate al momento dell'atto abilitativo, ma la classificazione dell'edificio principale, contenuta nella scheda di cui all'allegato 1, attribuisce un valore "negativo-contrastante" in quanto "*manufatti che per loro caratteristiche e natura contribuiscono alla formazione e persistenza di degrado paesistico percettivo dell'ambito preso in esame*"; gli interventi proposti si configurano quindi come significativa mitigazione degli effetti negativi dell'esistente sul contesto ambientale e paesaggistico.

Sul territorio comunale è presente un Parco Locale di Interesse sovracomunale definito "PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano", la cui perimetrazione non interessa l'area in oggetto.

PGT: studio geologico



CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI



2a - Area a media vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda)



2d - Aree con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone e condizioni di versanti mediamente acclivi.



2e - Aree con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone e condizioni pianeggianti o con versanti debolmente acclivi.

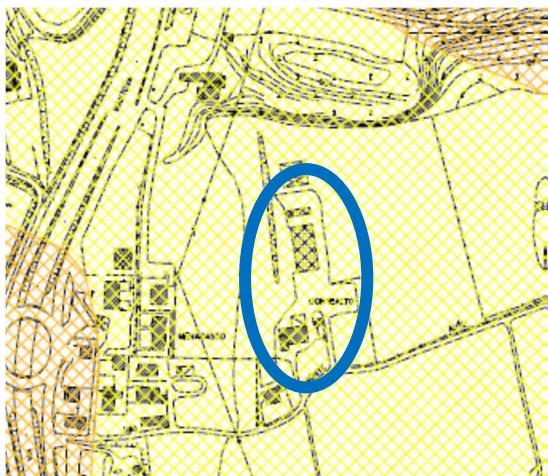


2f - Ambiti di elevato interesse morfologico paesaggistico:
- Ambito del cordoncino morenico maggiormente pronunciati, a morfologia ondulata con ripiani subplaneggianti; alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti e prati permanenti;

La carta della fattibilità geologica per le azioni di piano colloca l'area oggetto di Piano di Recupero in classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni, nello specifico, all'interno delle due sottoclassi 2a e 2f, che indicano rispettivamente le "Aree a media vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda)" e gli "Ambiti di elevato interesse morfologico paesaggistico" nonché - per quanto riguarda le caratteristiche geotecniche - all'interno della sottoclasse 2e "Aree con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone e condizioni pianeggianti o di versanti debolmente acclivi" e per una parte più ridotta all'interno della sottoclasse 2d "Aree con terreni a caratteristiche geotecniche da discrete a buone e condizioni di versante mediamente acclivi". Tali classificazioni non ostano all'attuazione degli interventi proposti.

Al P.R. è allegata specifica relazione di fattibilità geologica e geotecnica, che dà conto anche della classificazione sismica e degli obblighi consequenti.

PGT: zonizzazione acustica



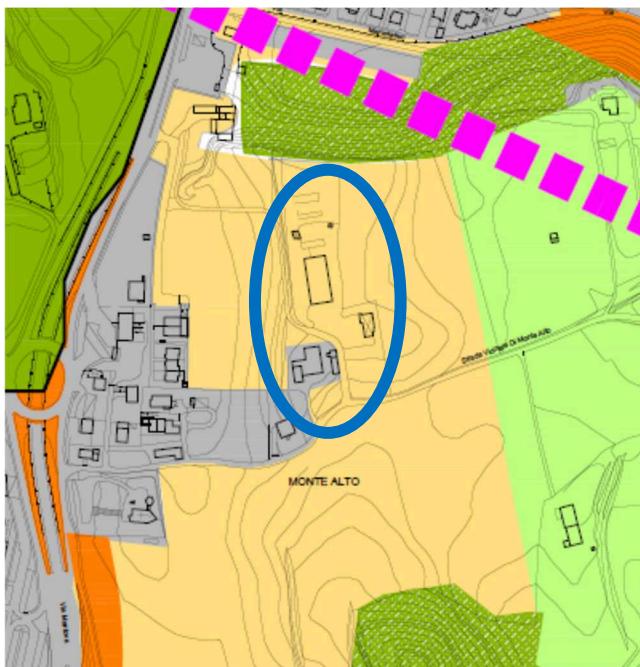
LEGENDA DEI SIMBOLI GRAFICI

| | | |
|--|-----|-----------------------------------|
| | I | AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE |
| | II | AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI |
| | III | AREE DI TIPO MISTO |
| | IV | AREE DI INTESA ATTIVITA' UMANA |
| | V | AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI |
| | VI | AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI |

L'area oggetto di Piano di Recupero è collocata in Classe III "Aree di tipo misto"; rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, le aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

La destinazione d'uso richiesta è compatibile con la classificazione acustica della porzione di territorio interessata dall'intervento.

PGT: Rete Ecologica Comunale (REC)



| Livello Comunale PGT | Livello Regionale RER | Livello Provinciale RE |
|--|-------------------------|--|
| Aree di riequilibrio ecologico | | Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa |
| Sorgenti areali di pressione | | Principali barriere insediative |
| Elementi naturali Marginali "Boschi" | | |
| Varchi insediativi a rischio di frammentazione | Varchi da deframmentare | Varchi insediativi a rischio |

Il Progetto di Rete Ecologica Regionale, parte integrante del PTR, prevede che i Comuni nella predisposizione del loro strumento di governo del territorio, progettino una rete ecologica dettagliata sulla base delle indicazioni fornite alle rispettive scale dalla Regione e dalla Provincia, a supporto del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

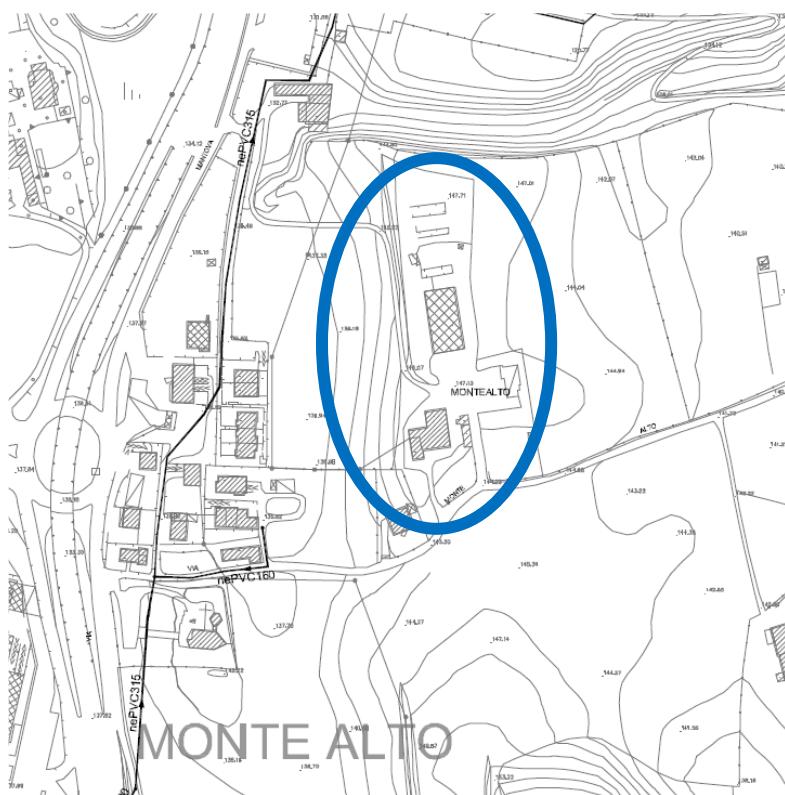
Nell'ambito della redazione degli atti che costituiscono il PGT di Desenzano del Garda, attraverso il recepimento dei contenuti della rete ecologica Regionale e Provinciale, si è realizzato il progetto di rete ecologica comunale REC, anche attraverso sistemi, azioni mirate ed interventi prioritari specifici a partire delle tematiche sovracomunali già individuate.

Gli elaborati della Rete Ecologica Comunale individuano l'area oggetto di Piano di Recupero in parte come "Sorgenti areali di pressione – principali barriere

infrastrutturali insediative” ed in parte come “Aree di riequilibrio ecologico”. Le prime corrispondono al Lotto A1 e “Rappresentano il complesso delle barriere alla permeabilità ecologica del territorio....”; le seconde, che corrispondono al Lotto A2, sono “aree corrispondenti alle zone periurbane, limitrofe o intercluse tra l’urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado”.

Per tali ambiti sono individuate raccomandazioni operative per l’attuazione dei previsti obiettivi di mantenimento e/o recupero della continuità ecologica e territoriale nonché di riqualificazione; tali raccomandazioni, che già emergono dalla descrizione dell’intervento e della variante richiesta, troveranno riscontro puntuale nel progetto edilizio successivo al piano di recupero.

PGT: reticolo idrico minore



Sull’area oggetto di Piano di Recupero non sono presenti corsi d’acqua appartenenti al reticolo idrico comunale (RIM).

PGT: Rete verde



La "Rete Verde" è strumento di pianificazione del territorio dall'art. 24 ai sensi della Normativa del Piano Paesistico Regionale vigente; in particolare alla Rete Verde Regionale si riconosce un valore strategico, quale sistema integrato di boschi, alberate e spazi verdi, ai fini della qualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione dei paesaggi di Lombardia.

Il PPR prevede che le province ed i comuni partecipino all'attuazione della Rete Verde Regionale con la definizione del sistema del verde comunale nei propri PGT, sulla base della lettura delle rilevanze e delle esigenze di riqualificazione del paesaggio locale e degli scenari di rete ecologica, in particolare, tramite l'individuazione dei corridoi ecologici e di un sistema organico del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.

L'area oggetto di Piano di Recupero è individuata come ambito del tessuto consolidato, e l'intervento previsto risulta coerente con tale classificazione; la siepe presente lungo la via Montelungo - che inizia poco oltre il perimetro del P.R. - sarà salvaguardata e potenziata, come emerge dal progetto del verde.

Effetti dell'intervento sulle tematiche ambientali

Il Piano di Recupero in variante, oggetto del presente rapporto preliminare, di fatto non produce modifiche dello stato dei luoghi, in quanto ha per oggetto il solo incremento percentuale della destinazione ad uffici, già ammessa dal PGT, che passa dal 30% al 100% della SIp esistente, senza incidere sul peso insediativo per altro incrementando il suolo libero. Tale destinazione è analoga, in termini di impatti, alla destinazione ricettiva già prevista dalle norme del Piano delle Regole e pertanto già analizzata nelle sue ricadute sul territorio comunale.

A completamento del rapporto preliminare si dà comunque conto dei possibili effetti dell'intervento sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale.

Per quanto riguarda gli impatti sulla salute pubblica, non essendo previste nuove attività nocive o pericolose, non si è ritenuto di inserire nel presente documento un'analisi approfondita della tematica specifica, rimandando per i dati a precedenti documenti già agli atti del comune, a partire dalla VAS del PGT.

Valori dell'area interessata dall'intervento

Come emerge dalla descrizione del progetto e dal confronto con le tavole paesistiche del PTCP e del PGT, l'intervento non interessa elementi puntuali di rilevanza paesistica o aspetti significativi del paesaggio storico e culturale.

Alterazioni dei dinamismi del paesaggio

Come risulta dalle analisi precedenti, l'intervento interessa aree già urbanizzate, anche se attorniate da ambiti con specifiche caratteristiche paesaggistiche, per le quali la riorganizzazione planimetrica ed edilizia costituisce una drastica attenuazione dell'impatto complessivo sull'intorno.

Il progetto non modifica in negativo i dinamismi del paesaggio, anzi gli edifici in progetto sono di per sé un miglioramento dello stato dei luoghi, per l'utilizzo di materiali ed il controllo delle altezze. Infatti il Piano di Recupero prevede di limitare l'altezza a 2 piani al fine di contenere l'impatto visivo, comunque mascherato dalla previsione del potenziamento della piantumazione perimetrale mitigativa, volta a schermare la vista del nuovo edificio sia verso ovest, per chi percorre la viabilità sovracomunale, sia verso l'area agricola inedificata ad est; a tal proposito si rimanda alla tavola E06 del P.R. "Planimetria generale di progetto opere a verde e mitigazione ambientale" ed al Piano Paesistico di Contesto, che contengono le indicazioni progettuali per rendere efficace il sistema delle alberature, attraverso

- l'integrazione dei filari esistenti sui bordi dell'area,
- il potenziamento dell'area boschiva presente a nord
- l'inserimento di nuovi alberi lungo i percorsi di accesso all'edificio in progetto:

Nel progetto edilizio successivo al piano di recupero saranno accuratamente definiti i materiali da utilizzare, di massima già descritti negli elaborati progettuali del P.R.

Emissioni in suolo, acqua o aria

L'attività che si insedierà, di tipo direzionale, non produrrà emissioni nocive, né per l'aria né per le risorse idriche e non modificherà il sistema esistente di raccolta e smaltimento delle acque.

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà come da apposito elaborato specialistico allegato al P.R. in conformità al regolamento regionale 7/2017. Le acque nere, provenienti dagli scarichi dei bagni, saranno collegate con la rete di raccolta esistente su via Mantova.

Produzione di rifiuti

L'attività che si insedierà, di tipo direzionale, produrrà unicamente rifiuti solidi urbani, gestiti in coerenza con la modalità impostata dal comune di Desenzano.

Impatto sul sistema dei servizi a rete

L'area oggetto di Piano di Recupero sorge al limite della zona urbanizzata e servita dalle principali reti tecnologiche; sono presenti le reti dell'acqua e dell'energia elettrica, alle quali è già collegato l'edificio esistente in zona prevalentemente residenziale.

Le dimensioni e la destinazione d'uso del nuovo edificio non sono tali da produrre impatti significativi sul sistema delle reti, o da richiederne un diverso dimensionamento.

Impatto sul sistema dei servizi pubblici

L'intervento oggetto di P.R. si colloca al limite esterno della zona edificata, che non presenta particolari necessità in termini di standard; le necessità di parcheggi vengono soddisfatte attraverso la realizzazione dei posti macchina ai soli fini pertinenziali .Nella relazione illustrativa sono calcolati gli standard urbanistici dovuti per la destinazione in progetto, che a richiesta del comune potrebbero anche essere monetizzati.

Impatto sul sistema della mobilità

L'area oggetto di Piano di Recupero è adeguatamente servita dal sistema stradale esistente; in particolare la scelta di utilizzare l'accesso esistente su via Mantova preserva la via Monte Alto da un possibile incremento dei flussi di traffico.

Conclusioni

Esaminata l'appartenenza dell'area oggetto di Piano di Recupero ai diversi sistemi paesistici e ambientali e verificato che non sono presenti elementi puntuali di sensibilità o criticità ambientale, non emergono indicazioni particolari che possano evidenziare la non sostenibilità della variante, ovvero richiedere particolari azioni mitigative della variante, che si sostanzia nella proposta di incrementare la percentuale della destinazione per uffici, attualmente già prevista fino al 30% del peso insediativo ammissibile, elevandola al 100%.

Considerato anche che non è previsto aumento del peso insediativo e si aumenta il suolo libero, la proposta di incremento della destinazione urbanistica

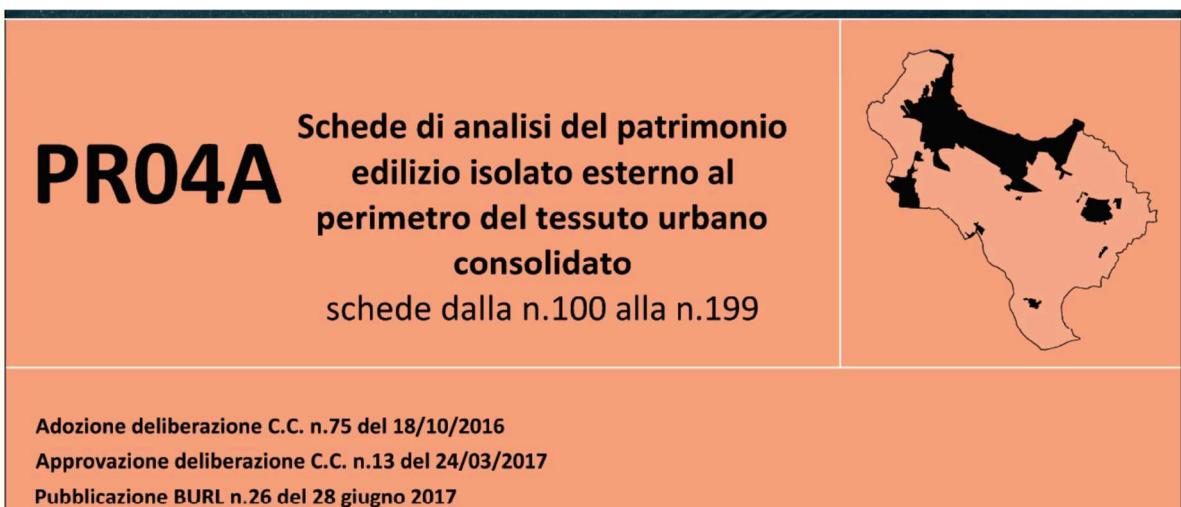
attiene a scelte di portata strettamente locale, senza implicazioni sotto il profilo della rilevanza strategica a scala urbanistica.

I contenuti del presente rapporto, unitamente alle valutazioni della conferenza di verifica, ai pareri espressi ed alle eventuali osservazioni che perverranno nella fase di messa a disposizione, permetteranno all'autorità competente di pronunciarsi sulla non necessità di sottoporre al procedimento di VAS la variante al PGT vigente del comune di Desenzano del Garda.

arch. Agostino Baronchelli



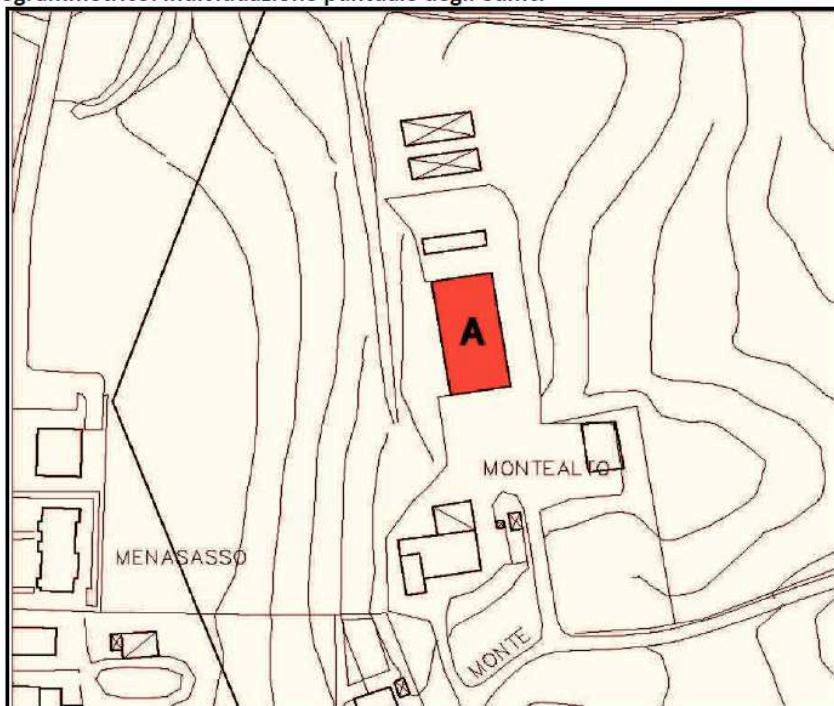
Allegato 1 - SCHEDA DI ANALISI n. 104



|  Comune di Desenzano del Garda SCHEDA DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|---------------------|--------|-------|--------------------------|------------------------|--------------------|----------------------|--|--------------------|---------------------|--------|-------|--------------------------|------------------------|--------------------|-------|---------------------|--|--|--|--|--|--|--|---|---------------|--|--|--|--|--|--|--|--------|---------|--|--|--|--|--|--|--|----------------|------------------------|--|--|--|--|--|--|--|---------|-------------------|--|--|--|--|--|--|--|----------------------|-------------------|--|--|--|--|--|--|--|-----------------|
| Denominazione: Montealto 2 Codice ID: PE_104 Ubicazione: Località Montealto | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tipologia architettonica <input type="checkbox"/> NUCLEO RURALE <input type="checkbox"/> COMPLESSO A CORTE <input checked="" type="checkbox"/> BLOCCO ISOLATO <input type="checkbox"/> EDIFICIO A SCHIERA <input type="checkbox"/> ALTRO Note: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="background-color: #cccccc;">DESTINAZIONE</th> <th colspan="4" style="background-color: #cccccc;">AGRICOLA</th> <th colspan="4" style="background-color: #cccccc;">EXTRA AGRICOLA</th> </tr> <tr> <th>Residenza agricola</th> <th>Accessorio agricolo</th> <th>Stalla</th> <th>Altro</th> <th>Residenza extra agricola</th> <th>Produttivo artigianale</th> <th>Attività ricettiva</th> <th>Altro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Edificio o porzione</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>A</td> </tr> <tr> <td>Epoca storica</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>XX sec</td> </tr> <tr> <td>Vincolo</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>nessun vincolo</td> </tr> <tr> <td>Stato di conservazione</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>integro</td> </tr> <tr> <td>Stato di dissesto</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>lesioni non presenti</td> </tr> <tr> <td>Tipo di interesse</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>neutro/ nessuno</td> </tr> </tbody> </table> | DESTINAZIONE | AGRICOLA | | | | EXTRA AGRICOLA | | | | Residenza agricola | Accessorio agricolo | Stalla | Altro | Residenza extra agricola | Produttivo artigianale | Attività ricettiva | Altro | Edificio o porzione | | | | | | | | A | Epoca storica | | | | | | | | XX sec | Vincolo | | | | | | | | nessun vincolo | Stato di conservazione | | | | | | | | integro | Stato di dissesto | | | | | | | | lesioni non presenti | Tipo di interesse | | | | | | | | neutro/ nessuno |
| DESTINAZIONE | | AGRICOLA | | | | EXTRA AGRICOLA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Residenza agricola | Accessorio agricolo | Stalla | Altro | Residenza extra agricola | Produttivo artigianale | Attività ricettiva | Altro | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Edificio o porzione | | | | | | | | A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Epoca storica | | | | | | | | XX sec | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vincolo | | | | | | | | nessun vincolo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stato di conservazione | | | | | | | | integro | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stato di dissesto | | | | | | | | lesioni non presenti | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tipo di interesse | | | | | | | | neutro/ nessuno | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Elementi architettonici significativi <input type="checkbox"/> COP. COPPI <input type="checkbox"/> GRONDE <input type="checkbox"/> ARCHIVOLTE <input type="checkbox"/> INTONACO <input type="checkbox"/> PARAPETTI <input type="checkbox"/> COLONNE <input type="checkbox"/> PORTALI <input type="checkbox"/> ZOCCOLATURA <input type="checkbox"/> TINTEGGIATURE <input type="checkbox"/> ABBAINI <input type="checkbox"/> STIPITI <input type="checkbox"/> PORTICI <input type="checkbox"/> AFFRESCHI <input type="checkbox"/> INFERRIATE <input type="checkbox"/> TORRE COLOMBAIA <input type="checkbox"/> MURATURE <input type="checkbox"/> INFISSI <input type="checkbox"/> DECORAZIONI <input type="checkbox"/> POGGIOLE <input type="checkbox"/> CORTILI ANTICHI Note: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rilevanza paesistica <input type="checkbox"/> NEGATIVO CONTRASTANTE <input checked="" type="checkbox"/> NEUTRO SENZA RILEVANZA <input type="checkbox"/> COMPLEMENTARE AL PAESAGGIO <input type="checkbox"/> MIGLIORATIVO DEL PAESAGGIO <input type="checkbox"/> CARATTERIZZANTE IL PAESAGGIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vegetazione arborea da tutelare <input type="checkbox"/> PRESENTE <input checked="" type="checkbox"/> ASSENTE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Elementi di criticità del paesaggio <input type="checkbox"/> ELETTRODOTTO <input type="checkbox"/> SP11/AUTOSTRADA <input type="checkbox"/> FERROVIA <input type="checkbox"/> TRALICCIO <input type="checkbox"/> ANTENNA/RIPETITORE <input type="checkbox"/> ALTRO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ambiti Agricoli Strategici <input checked="" type="checkbox"/> ESTERNO AGLI A.A.S. <input type="checkbox"/> INTERNO AGLI A.A.S. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Note paesistiche: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|-------------------------------|
| | Comune di Desenzano del Garda |
| SCHEDA DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | |
| Denominazione: | Montealto 2 |
| Ubicazione: | Località Montealto |

Estratto aerofotogrammetrico: individuazione puntuale degli edifici



Inquadramento ortofotografico



| | | | |
|---|-------------------------------|-------------------|--------|
|  | Comune di Desenzano del Garda | | |
| SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | | | |
| <i>Denominazione:</i> | Montealto 2 | <i>Codice ID:</i> | PE_104 |
| <i>Ubicazione:</i> | Località Montealto | | |

Immagine 1



Immagine 2



Note descrittive:

| |
|---|
|  Comune di Desenzano del Garda SCHEDA DI ANALISI E PROGETTO DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO |
| <i>Denominazione:</i> Montealto 2 <i>Codice ID:</i> PE_104 <i>Ubicazione:</i> Località Montealto |

Veduta aerea**Interventi ammessi come da N.T.A.**

| | LIVELLO PRIMO | LIVELLO SECONDO | LIVELLO TERZO | LIVELLO QUARTO | LIVELLO QUINTO | LIVELLO SESTO | CONSOLID. STATICO | PIANO ATTUATIVO |
|----------------------------|---------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|-------------------|-----------------|
| Edificio o porzione | | | | | A | | | |

Note prescrittive:

Allegato 2 - ESTRATTI PTCP

Tav. 1 - Struttura

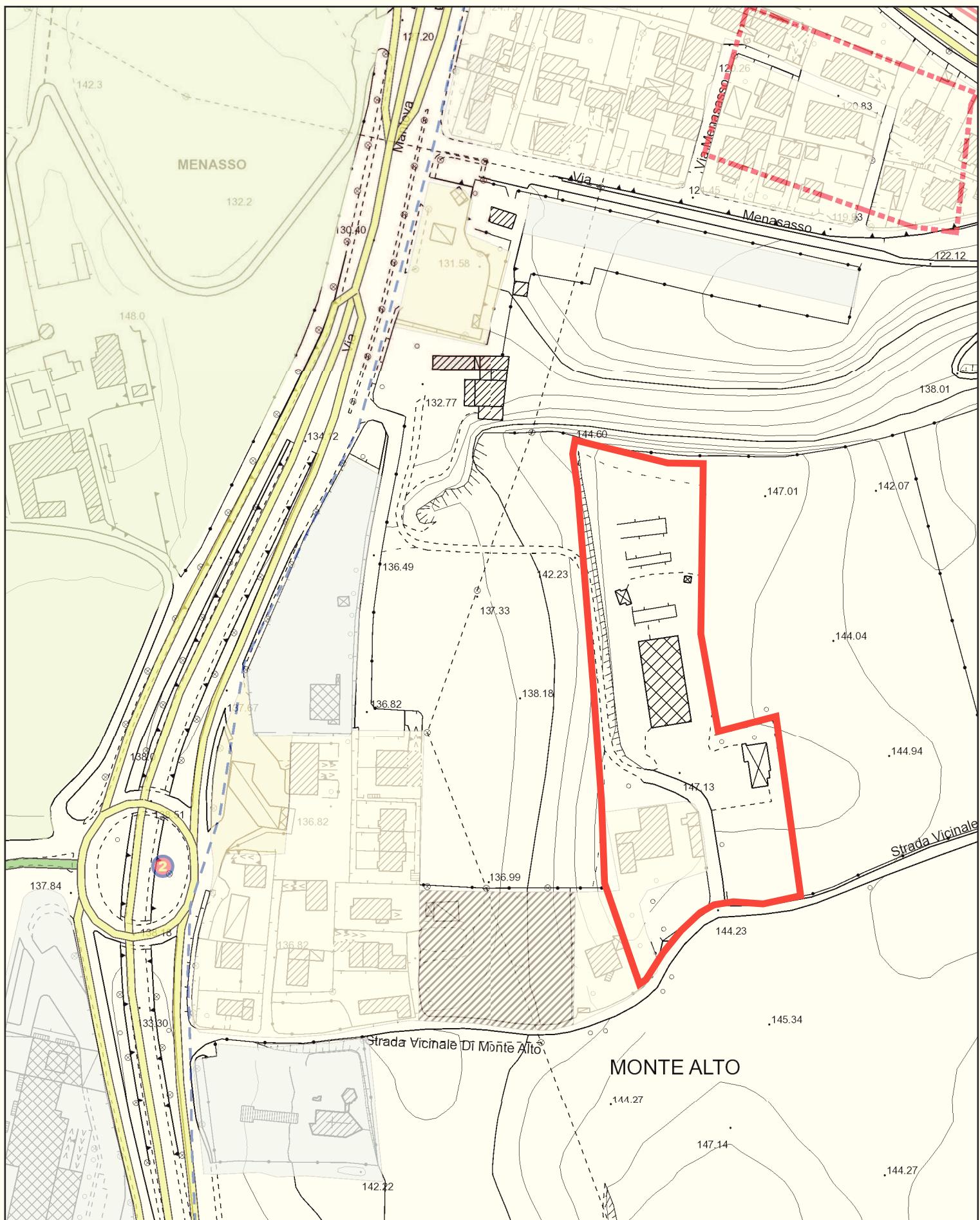


Tavola 1.2 Struttura

SISTEMA INSEDIATIVO

Tipologie insediative esistenti o previste dalla pianificazione comunale



Nuclei d'antica formazione (NAF)

esistenti

previste

Ambiti a prevalente destinazione residenziale



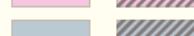
Ambiti a prevalente destinazione produttiva



Ambiti a prevalente destinazione terziaria-commerciale



Insediamenti turistici-ricettivi



Insediamenti per servizi comunale e sovra comunali



Grandi strutture di vendita di area sovra comunale



Grandi strutture di vendita di area estesa



Ambiti Produttivi Sovra comunali (APS)



Ambiti Produttivi Comunali



Centri ordinatori



Centri integrativi

Servizi di livello sovra comunale



Autodromo



Ospedali



Case di Cura



Golf



Parco acquatico/divertimenti



Siti militari



Istituzioni



Piscine



Stadio



Musei



Quartiere fieristico



Teatri/Auditorium



VV.FF.



Scuole secondarie di secondo grado



Terme



ex Caserme



Università

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Rete viaria

esistente o in costruzione

Viabilità primaria

Viabilità da potenziare a primaria

Viabilità principale

Viabilità da potenziare a principale

Viabilità secondaria

Viabilità da potenziare a secondaria

Rete della viabilità locale

di progetto

programmata in via definitiva



programmata in salvaguardia



proposta o allo studio



Intersezioni della rete viaria

esistente o in costruzione

di progetto



A Casello autostradale



A Casello autostradale



1 Intersezione di tipo 1



1 Intersezione di tipo 1



2 Intersezione di tipo 2



2 Intersezione di tipo 2



+ Intersezione di tipo rotatorio esistente

Rete del trasporto pubblico

Ferrovia Alta velocità/Alta capacità (AV/AC)

Rete del trasporto pubblico locale (TPL)

-- Rete su ferro

esistente o in costruzione

Linee ferroviarie storiche (Linee S)

Linee ferroviarie metropolitane

Metropolitana

-- Rete su gomma e a fune

Linee suburbane (S-Link)

Linee locali

-- Rete su natante

Linee di navigazione

-- Stazioni, fermate, porti e aeroporti

Fermate metropolitana esistenti

Fermate metropolitana di progetto

Stazioni/Fermate ferroviarie esistenti (linee S)

Stazioni/Fermate linea ferroviaria metropolitana programmate

Fermate linee S-Link

Fermate linee TPL

Porti e approdi

Aeroporti esistenti

-- Piano Territoriale Regionale d'Area- Montichiari (PTRa)

Ambito A

Areale A1

Ambito territoriale T1: sedimi aeroportuali

Ambito territoriale T2: sedime per lo sviluppo aeroportuale

Ambito territoriale T3: di sviluppo locale

Sub-Ambito T3.2

Sub-Ambito T3.4

Sub-Ambito T3.3

Sub-Ambito T3.5

Curve isofoniche 60-65-70dB(A)

Zone di rischio aeroportuale (Piani di rischio approvati)

Zone di rischio -PTRa

-- Rete della mobilità dolce

esistente o in costruzione

Itinerari ciclo-pedonali di livello regionale e provinciale

Itinerari ciclopedenali di fruizione di livello regionale

Centri di interscambio modale di livello primario

Nodo del trasporto pubblico esistente

Nodo del trasporto pubblico programmato

Centri di interscambio modale di livello secondario

-- Interscambi passeggeri

Interscambi ferro-gomma-acqua

Interscambi gomma pubblica-gomma privata

Interscambi tra rete della viabilità e sistemi di trasporto pubblico

Arene parcheggio attrezzate

Domini sciabili

esistenti

Impianti di risalita sciistici

ampliamento

Reticolo idrografico principale

Laghi

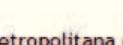
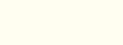
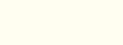
Reticolo idrografico minore

Rete verde

di progetto

programmata in salvaguardia

proposta o allo studio



Fermate metropolitana di progetto

Stazioni/Fermate linea ferroviaria metropolitana programmate

Fermate linee TPL

Aeroporti esistenti

Curve isofoniche 60-65-70dB(A)

Zone di rischio aeroportuale (Piani di rischio approvati)

Zone di rischio -PTRa

Sub-Ambito T3.2

Sub-Ambito T3.4

Sub-Ambito T3.5

Fermate metropolitana di progetto

Stazioni/Fermate linea ferroviaria metropolitana programmate

Aeroporti esistenti

Fermate metropolitana di progetto

Stazioni/Fermate linea ferroviaria metropolitana programmate

Aeroporti esistenti

-- Interscambio modale merci

L1 Nodi logistici di livello sovra-provinciale

L2 Nodi logistici di livello locale



Confini amministrativi comunali

Tav 2.1 - Unità di paesaggio

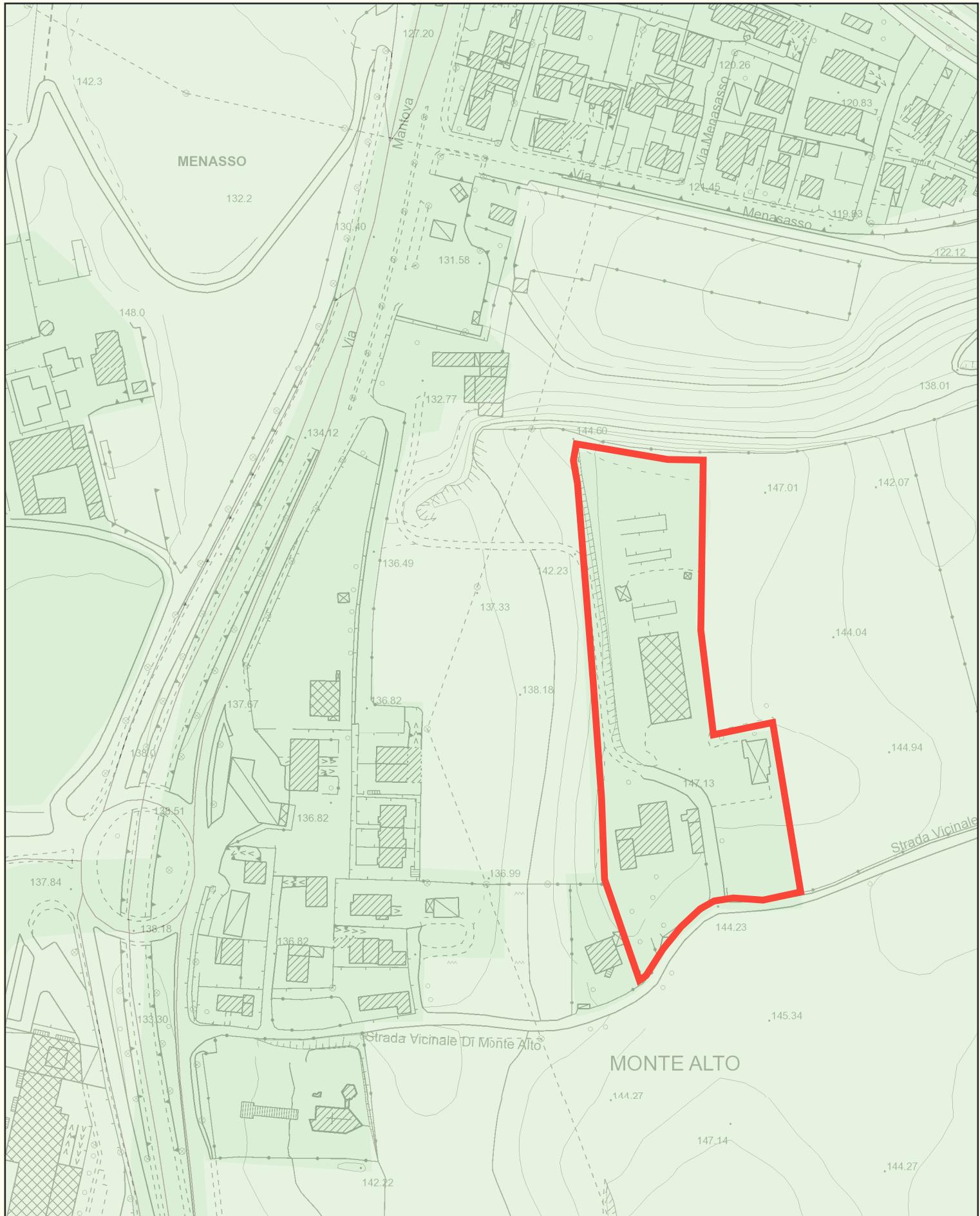


Tavola 2.1 Unità di paesaggio

 Confine Provinciale

Idrografia

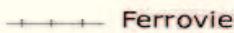
 Laghi e specchi d'acqua minori

 Fiumi e corsi d'acqua minori

Sistema insediativo e infrastrutturale

 Aree insediate

 Infrastrutture stradali

 Ferrovie

Unità di Paesaggio

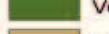
 Versanti dell'Alta Val Camonica

 Fondovalle dell'Alta Val Camonica da Sellero a Ponte di Legno

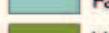
 Adamello

 Versanti ovest della Bassa Val Camonica

 Fondovalle della Bassa Val Camonica da Piancamuno a Capo di Ponte

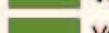
 Versanti della Bassa Val Camonica e Valsaviore

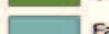
 Valle del Caffaro a Alta Valsabbia

 Fascia rivierasca del Sebino e Montisola

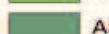
 Versanti della Val Trompia

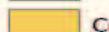
 Fondovalle della Val Trompia

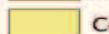
 Versanti della Val Sabbia da Sabbio Chiese al confine con la Val Trompia

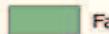
 Versanti della Val Sabbia e la Val Degagna

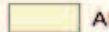
 Fascia rivierasca del lago d'Idro

 Fondovalle della Val Sabbia e alto corso del fiume Chiese

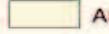
 Alto Garda bresciano

 Colline della Franciacorta

 Colline pedemontane e pendici del Monte Maddalena

 Fascia rivierasca e colline moreniche del Garda

 Alta pianura asciutta tra Chiari e Rovato

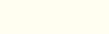
 Area metropolitana di bresca e conurbazione pedecollinare

 Alta pianura asciutta da Montichiari a Bedizzole

 Valle fluviale dell'Oglio

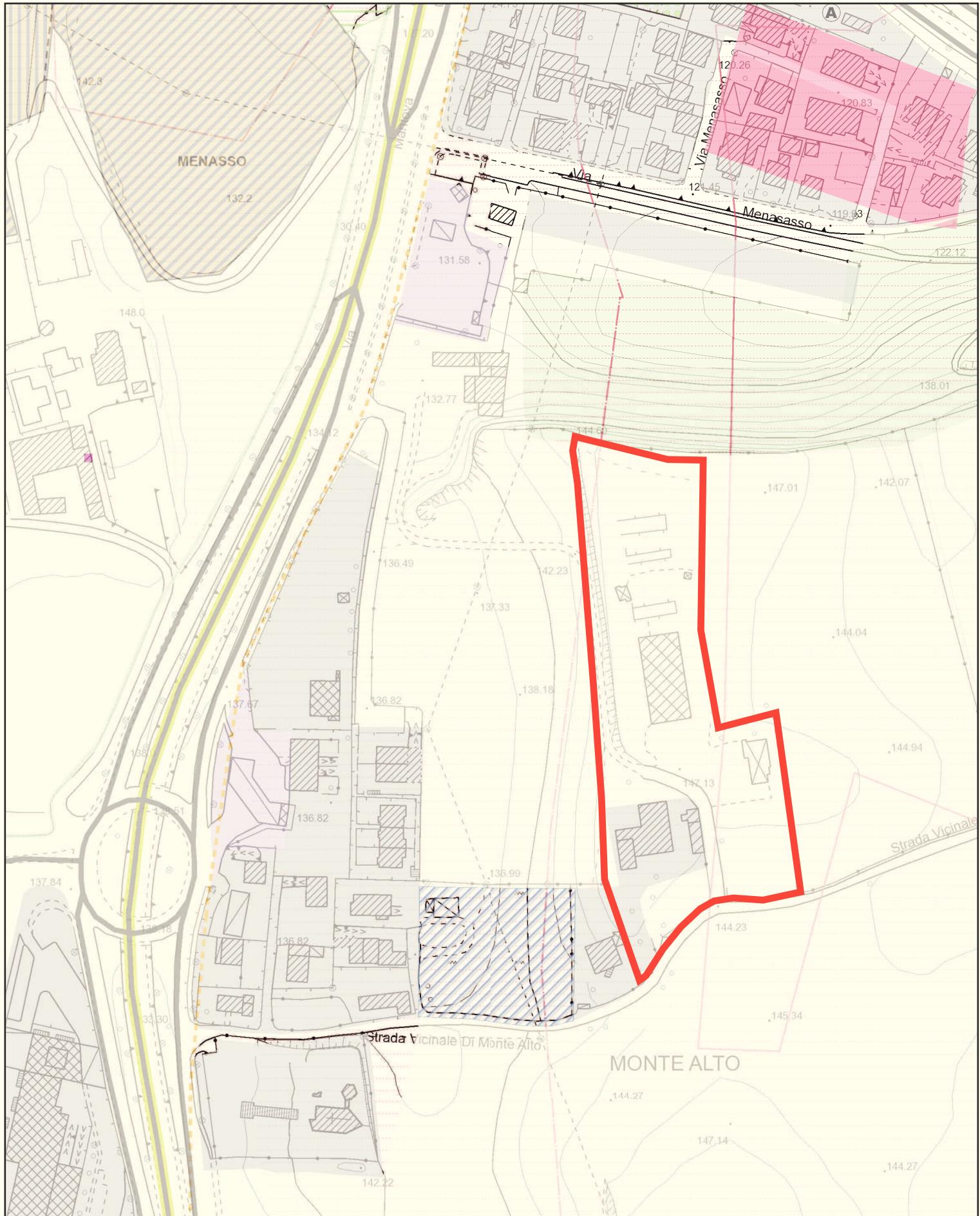
 Ambito dei fontanili e pianura di Orzinuovi

 Bassa pianura irrigua tra l'Oglio e il Mella

 Bassa pianura irrigua da Leno al fiume Chiese (ex ambito dei fontanili e delle lame)



Tav. 2.2 - Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio



60m

1:2.000

Tav. 2.2 - Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio

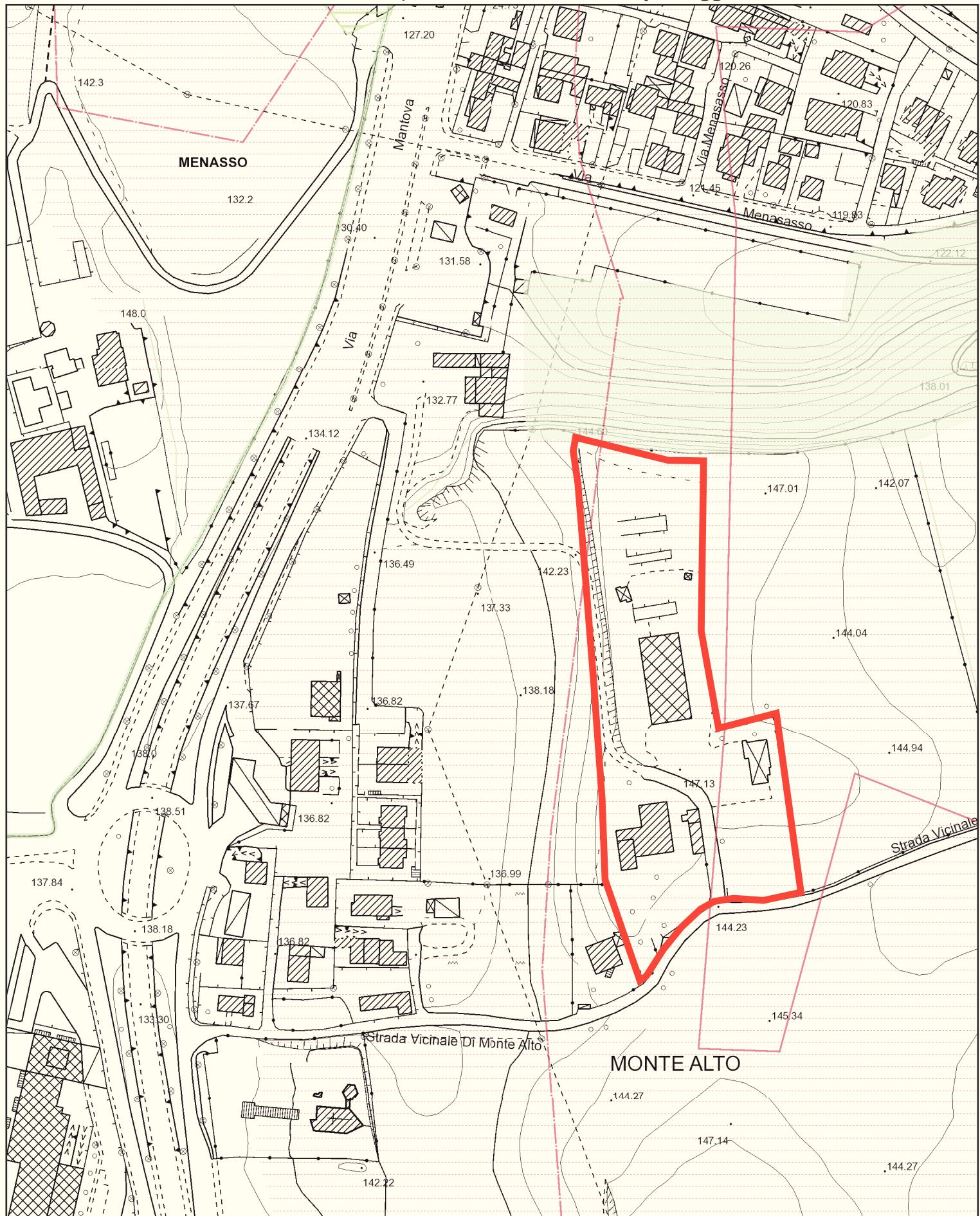


Tavola 2.2 Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio

- AMBITI
- Sistemi
- Elementi

Legenda unificata ai sensi DGR 8/6421- Allegato I. alla Normativa di Piano del PTCP

1) AMBITI DI PREVALENTE VALORE NATURALE

Sistema delle rilevanze geomorfologiche

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

Sistema dell' idrografia naturale

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

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

- | | | |
|--|---|--|
|  GEOLOGIA STRATIGRAFICA |  GEOMORFOLOGICO |  PALEOANTROPOLOGICO |
|  GEOLOGIA STRUTTURALE |  IDROGEOLOGICO |  PALEONTOLOGICO |
|  GEOMINERARIO |  MINERALOGICO |  SEDIMENTOLOGICO |
| |  NATURALISTICO |  VULCANOLOGICO |

Sistema delle aree di rilevanza ambientale

-  Alberi monumentali (art.40 ITA-PTCP)
-  Zone umide (art.41 ITA-PTCP)
-  Riserve naturali
-  Monumenti naturali
-  Parchi regionali nazionali
-  Parchi naturali riconosciuti
-  SIC e ZPS
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale
-  Ambiti ad elevata naturalità (PPR art. 17/art.41 ITA-PTCP)
-  Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (PPR art.19)
-  Fontanili attivi
-  Fascia dei fontanili
-  Siepi e filari (art.39 ITA-PTCP)
-  Boschi, macchie e frange boscate
-  Accumuli detritici e affioramenti litoidi
-  Pascoli e prati permanenti/ Alpeggi
-  Aree sabbiose e ghiaiose
-  Vegetazione naturale erbacea e cespuglieti dei versanti
-  Vegetazione palustre e delle torbiere

Tavola 2.2 Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio

2) AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE

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

● Siti Unesco - Arte rupestre Val Camonica- I luoghi del potere Longobardi (art.23 IITA-PPR)

Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino

Aree archeologiche Siti di valore archeologico

vincolata con decreto

vincolato con decreto

non vincolata

non vincolato

● Parchi archeologici

Sistemi dell'idrografia artificiale

Navigli storici: Isorella (art.21 IITA-PPR)

Altri canali, canali irrigui, canali, ruscelli

Sistema dell'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale

Paesaggi agrari tradizionali di rilevanza regionale

Aree a forte concentrazione di preesistenze agricole

Culture specializzate

Oliveti

Seminativi arborati

Vigneti

Pioppetti

Frutteti e frutti minori

Seminativi e prati in rotazione

Castagneti da frutto

Altre colture specializzate

Terrazzamenti con muro a secco e gradonature

Aree agricole di valenza paesistica

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

Rete ferroviaria storica

Rete stradale storica principale

Rete stradale storica secondaria

Sistemi dei centri e nuclei urbani

Nuclei di antica formazione (levata IGM)

Aree produttive realizzate

Aree produttive impegnate da PGT vigenti

Altre aree edificate

Altre aree impegnate da PGT vigenti

Sistema fondamentale della struttura insediativa storica di matrice urbana

Testimonianze estensive dell'antica centuriazione

Architettura fortificata

Architetture della montagna

Architetture rurali

Architetture civili

Architetture della produzione

Manufatti territoriali

Parchi e giardini

Architetture religiose

Tavola 2.2 Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio

3) AMBITI DI PREVALENTE VALORE SIMBOLICO SOCIALE

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

Nuovi luoghi significativi per la collettività insediativa

■ Mercati storici

■ Sistemi fieristici

4) AMBITI DI PREVALENTE VALORE FRUITIVO E VISIVO PERCETTIVO

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

— Tracciati stradali di riferimento

■■■■■ Strade panoramiche

Tracciati guida paesaggistici (art.26 IITA -PPR)

○ ○ Ferrovia Storica

○ ○ ○ Sentieri

○ ○ ○ Tracciati guida paesaggistici

○ ○ ○ Strade

— Vie navigabili

— Strade del vino

Luoghi della rilevanza percettiva

a livello regionale

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

a livello provinciale

— Ambiti alto valore percettivo

■ Contesti di rilevanza storico-testimoniale

◎ Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)

— Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate

— Viabilità esistente

— Viabilità in progetto

Sistema della viabilità di fruizione paesaggistica a livello provinciale

— Sentieri valenza paesistica

— Piste ciclabili provinciali

— Itinerari fruizione paesistica

● ● ● Ippovie

— Linea di navigazione Lago d'Iseo

— Ambiti alto valore percettivo proposti

* Punti panoramici

— Visuali panoramiche

Varchi — Limite varco

▲▲▲ Diretrice di permeabilità

Cave

Confine provinciale

Confini comunali

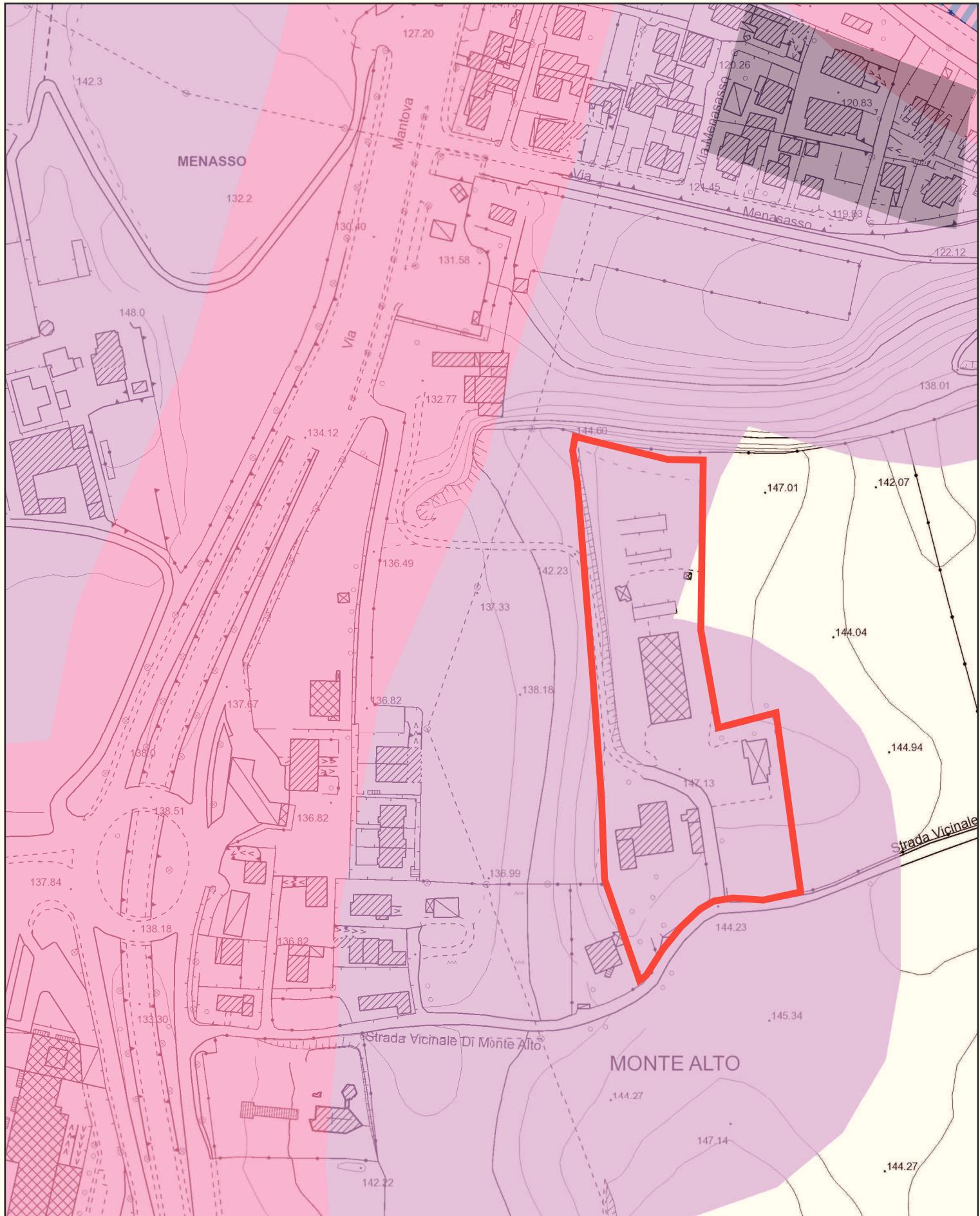
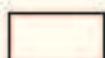
Tav 2.3 Fenomeni di degrado del paesaggio - Areali a rischio di degrado diffuso

Tavola 2.3 Fenomeni di degrado del paesaggio – Areali a rischio di degrado diffuso



Confine Provinciale

Idrografia

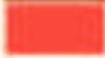
Laghi e specchi d'acqua minori

Fiumi e corsi d'acqua minori

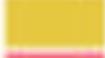
Areali di rischio di degrado in essere



Conurbazione metropolitana



Conurbazioni lineari generate dal capoluogo



Aree di frangia destrutturate generate dalla conurbazione metropolitana



Dispersione insediativa/Urbanizzazione diffusa



Conurbazioni lineari



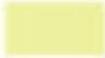
Conurbazioni lineari negli ambiti lacuali e lungo le sponde



Ambito aeroportuale e territori contermini



Ambiti estrattivi in attività



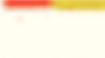
Ambiti estrattivi in via di dismissione con potenzialità di recupero



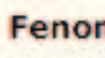
Ambiti interessati da produzione agricola intensiva e monocultura



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



Ambiti sciabili (da PPR)



Corsi d'acqua fortemente inquinati

Fenomeni di degrado potenziali



Rischi derivati dalla realizzazione o dal potenziamento di infrastrutture



Rischio di conurbazione in aree rurali



Riduzione della leggibilità e perdita di elementi di rilevanza del paesaggio



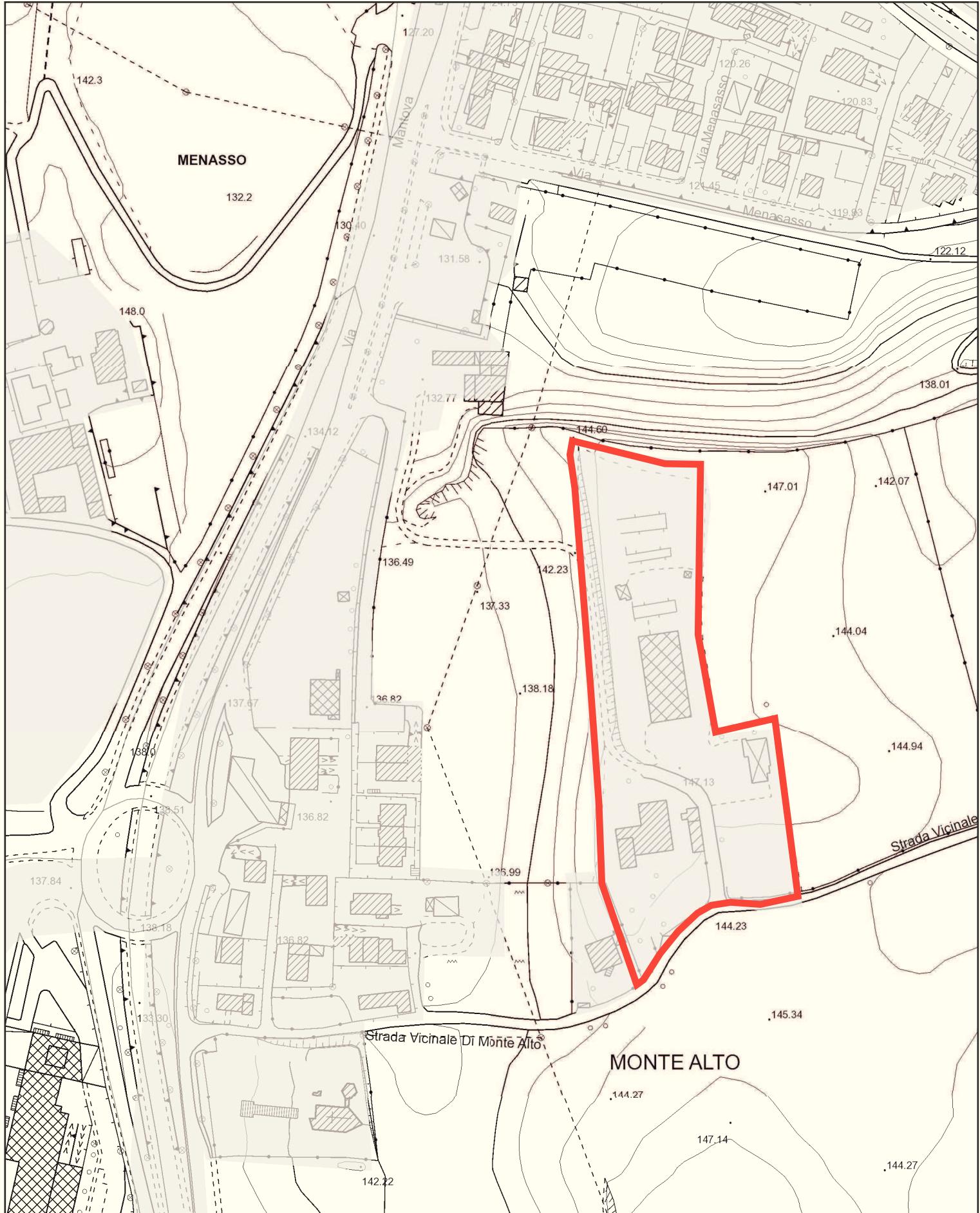
Rischio di abbandono del governo del bosco



Rischio di abbandono delle aree agricole di montagna



Perdita di leggibilità dei Centri Storici

Tav 2.4 Fenomeni di degrado del paesaggio - Elementi puntuali degradati e a rischio degrado

60m

1:2.000

Tavola 2.4 Fenomeni di degrado del paesaggio – Elementi puntuali degradati e a rischio di degrado



Confine Provinciale



Confini Comunali

Idrografia

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

Sistema insediativo e infrastrutturale (RL-DUSAf)



Aree insediate



Infrastrutture stradali

Degradi determinati dallo sviluppo del sistema insediativo

Generatori di traffico e disturbi

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

Ambiti degradati soggetti ad usi diversi

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

Degradi determinati da abbandono o dismissione

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

Degredi determinati da rischio idrogeologico e sismico

Aree franose o soggette a crolli, franosita e sprofondamenti (RL_Geoiffi)

Deformazioni gravitative profonde di versante (RL_Geoiffi)

Frane lineari (RL_Geoiffi)

Grandi dighe

Opere di ingegneria idraulica_RL_Geoambientale

• Opere di difesa / regimazione idraulica_RL_Geoambientale

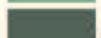
 A  B  B progetto  C Fasce PAI

Insediamenti insistenti su aree a rischio idrogeologico
(fascia PAI, aree allagabili, aree alluvionali, aree franose e conoidi di deiezione)

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

 Aree degradate da fenomeni valanghivi

 Aree degradate da scorrette forme d'uso e di governo

 Aree relitte e intercluse

 Aree soggette ad incendi frequenti

 Aree verdi degradate da eccesso di carico antropico a scopi ricreativi

 Boschi degradati da attacchi parassitari o patologie diverse

 Pascoli sovraccarichi con rotture di cotica erbosa

 Superfici agricole abbandonate o infestate

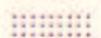
 Superfici agricole non correttamente utilizzate o coltivate

 Rimboschimenti recenti (RL-DUSAF)

 Coltivazioni in serra

 Vulnerabilità della falda (nitrati) (PTUA 2006)

Rischio di degrado derivato da criticità ambientali

 Comuni senza impianti di depurazione attivi

Rischio di degrado derivati da emissioni gassose (RL-Geoambientale)

 Intenso/Forte

 Moderato/Tenue

Rischi derivati dal degrado del clima acustico (RL-Geoambientale)

 Intenso/Forte

 Moderato/Tenue

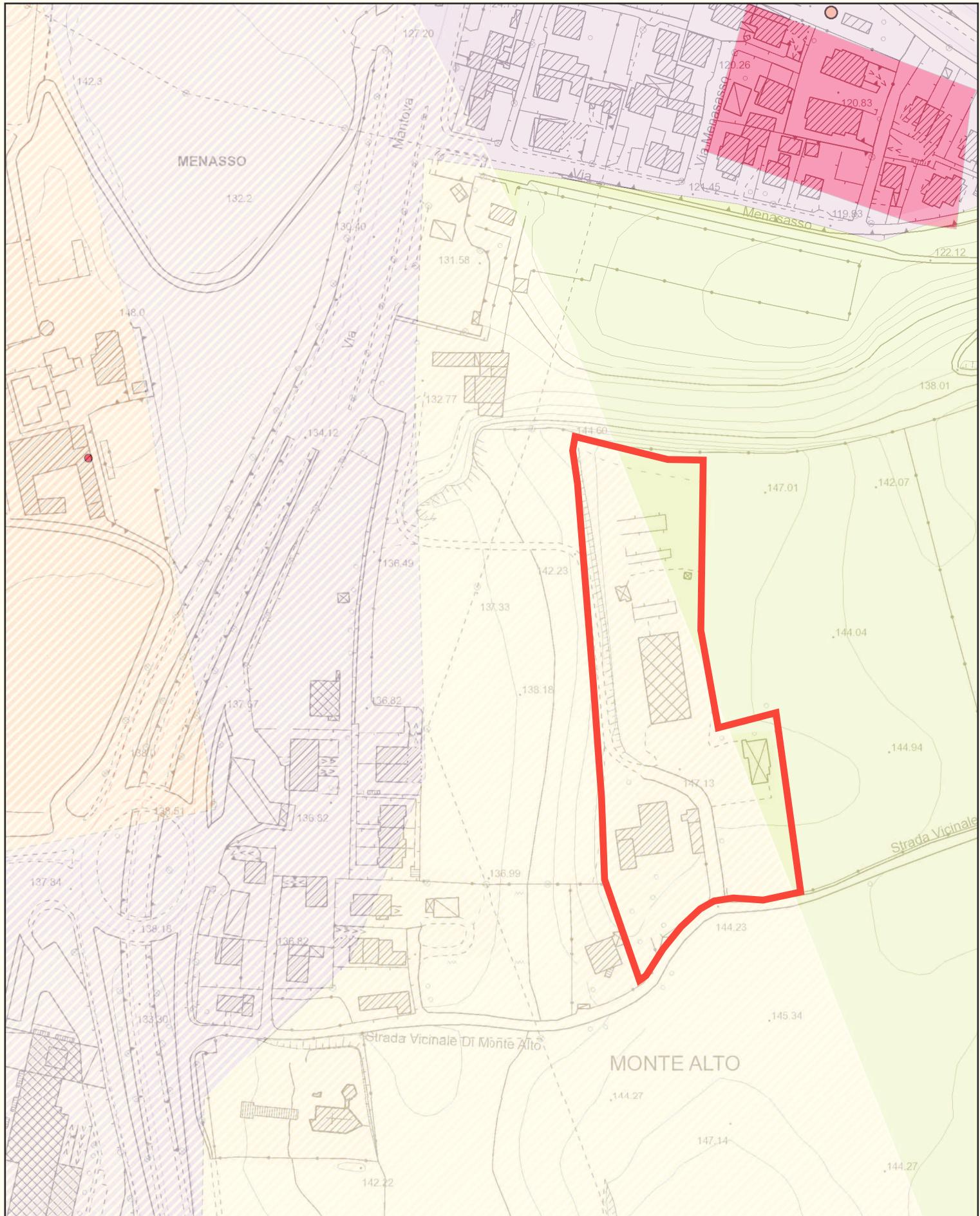
 Curve isofoniche 60-65-70dB(A) (PTRA Montichiari)

Rischi legati all'elettromagnetismo

 Linee elettriche aeree

 Distanza di Prima Approssimazione massima (DPA)
32 m per lato (DPA definita da DM 29/05/2008)

Tav. 2.5 Paesaggi dei laghi insubrici



60m

1:2.000

TAV. 2.5 : PAESAGGI DEI LAGHI INSUBRICI

 Confine Provinciale

Idrografia

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

Sistema insediativo e infrastrutturale

 Aree insediate
 Infrastrutture stradali
 Ferrovie

Rilevanze paesaggistiche

 Centri storici
➤ Punti panoramici e belvedere
 Contesti storici
 Geositi

Rilevanze storico architettoniche

 Siti ed Aree archeologiche
■ Architetture civili (alberghi, ospedali, palazzi, stazioni ferroviarie, ville)
● Architetture rurali (cascine, nuclei rurali permanenti)
▲ Architetture della produzione (industrie, case operaie, centrali elettriche)
▣ Architetture fortificate (castello)
◆ Architetture religiose (chiese, monasteri, santelle)
△ Architetture della montagna (malghe, rifugi)
■ Manufatti territoriali (monumenti, ponti)

Luoghi dell'identità regionale

- ① A, Lame di Iseo e monastero di S. Pietro in Lamosa
- ① B, Adamello e Lobbia Alta
- ① C, Castello di Brescia e Monte Maddalena
- ① D, Colle e castello di Breno
- ① E, Isola di Garda
- ① F, Limonaie di Limone del Garda
- ① H, Montisola
- ① I, Piazza della Loggia e Piazza della Vittoria a Brescia
- ① L, Pieve di S. Siro a Capo di Ponte
- ① M, Punta di Sirmione
- ① N, Rifugio e passo di Gavia
- ① O, S. Martino della Battaglia e siti risorgimentali
- ① P, Santuario della Madonna di Montecastello o Madonna di Tignale
- ① Q, Veduta della rocca di Manerba
- ① R, Vedutadi Montichiari e Lonato
- ① S, Villa Fenaroli a Rezzato
- ① T, Conca di Pontedilegno
- ① U, Golfo di Salò'
- ① V, Vittoriale di Gardone Riviera

Paesaggi agrari tradizionali

- A, Campagna della "Prada" di Malonno
- B, Castagneti della bassa val Camonica e della valle di Cortenedolo
- C, Conca delle "tese" di Bagolino
- D, Prati e pascoli del Mortirolo
- E, Prati e pascoli della conca del Golem
- F, Prati irrigui della campagna bresciana (Ghedi)
- G, Prati umidi degli altopiani di Tremosine e Tignale
- H, Terrazzi e coltivi del colle di Breno e del crinale di Astrio
- I, Uliveti di Montisola
- L, Uliveti e limonaie del Garda
- M, Vigneti del Monte Netto
- N, Vigneti della Franciacorta, di Gussago e Cellatica
- O, Casine del M. Rest

Paesaggi del Garda

-  Paesaggio dell'Alto Garda
-  Paesaggio del Medio Garda
-  Paesaggio del Basso Garda collinare
-  Paesaggio del Basso Garda di pianura
-  Paesaggio della penisola di Sirmione

Visuali

-  vista
-  foto

Ambiti e sistemi

-  Fascia d'affaccio
-  Fascia di transizione

Sistema naturale

-  Ambiti delle rupi e dei versanti rocciosi
-  Ambiti lacustri
-  Ambiti silvo-pastorali

Sistema Rurale

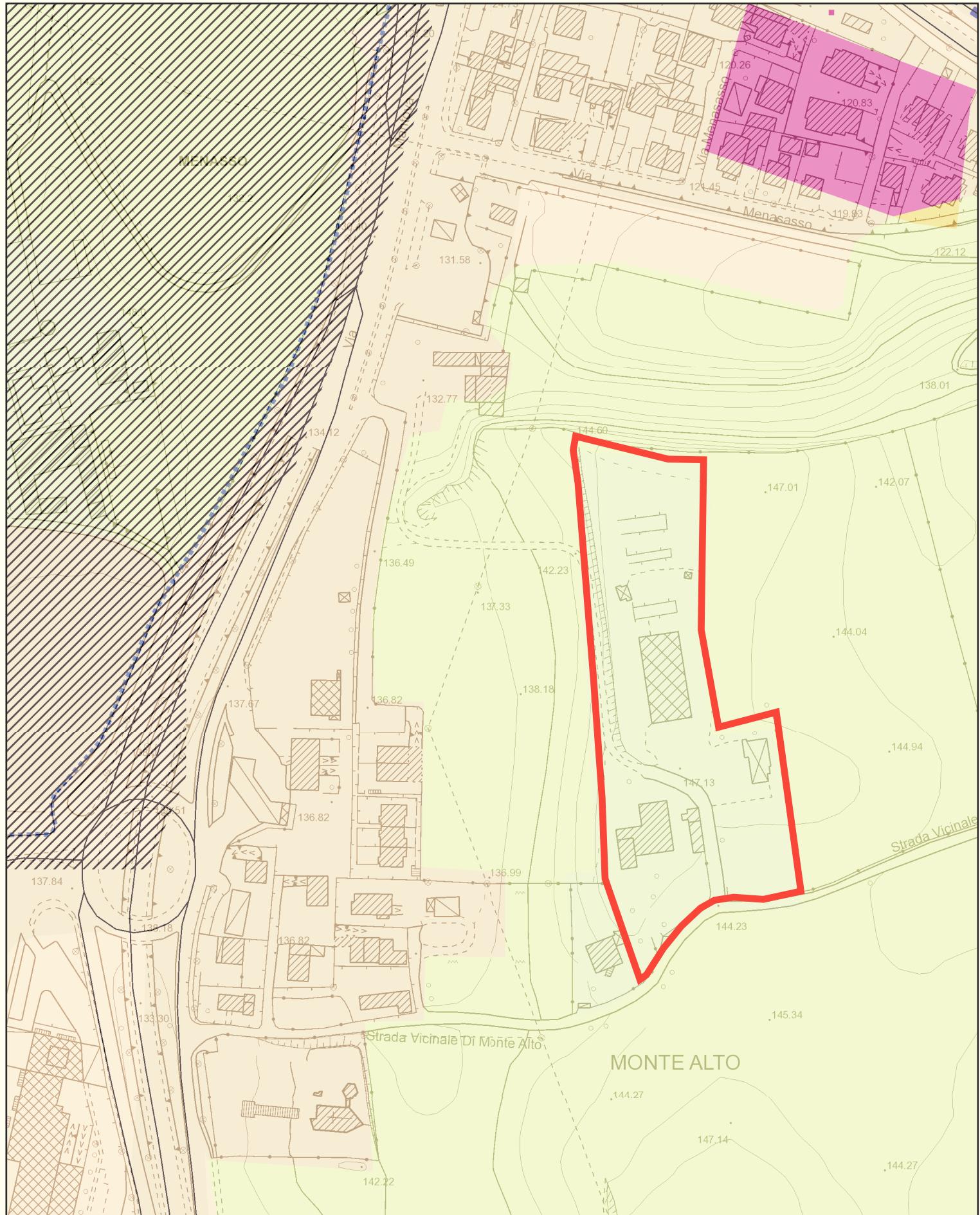
-  Ambiti rurali a naturalità diffusa
-  Ambiti culturali identitari (oliveti, vigneti, limonaie, terrazzamenti)
-  Ambiti rurali produttivi
-  Ambiti rurali a urbanizzazione diffusa
-  Ambiti rurali di transizione

Sistema Urbano/Tecnologico

-  Centri storici e ville e parchi storici
-  Ambiti urbanizzati qualificati dal verde
-  Ambiti urbani densi/discontinui
-  Strutture turistico-ricreative
-  Ambito estrattivo



Tav. 2.6 Rete verde paesaggistica



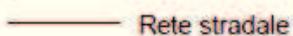
60m

1:2.000

Tavola 2.6 Rete verde paesaggistica



Confine provinciale



Rete stradale

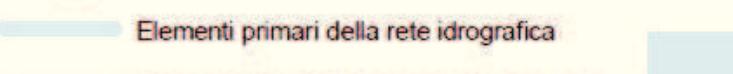


Ferrovie

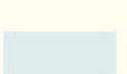


Insediativo

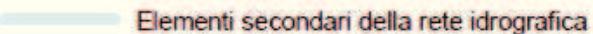
Idrografia



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 | RIFERIMENTI/AZIONI |
| | |
| | |
| | Cfr. Tav. 4 Rete ecologica e Articoli delle NdA riferiti alla Rete Ecologica Provinciale |
| | |
| | |

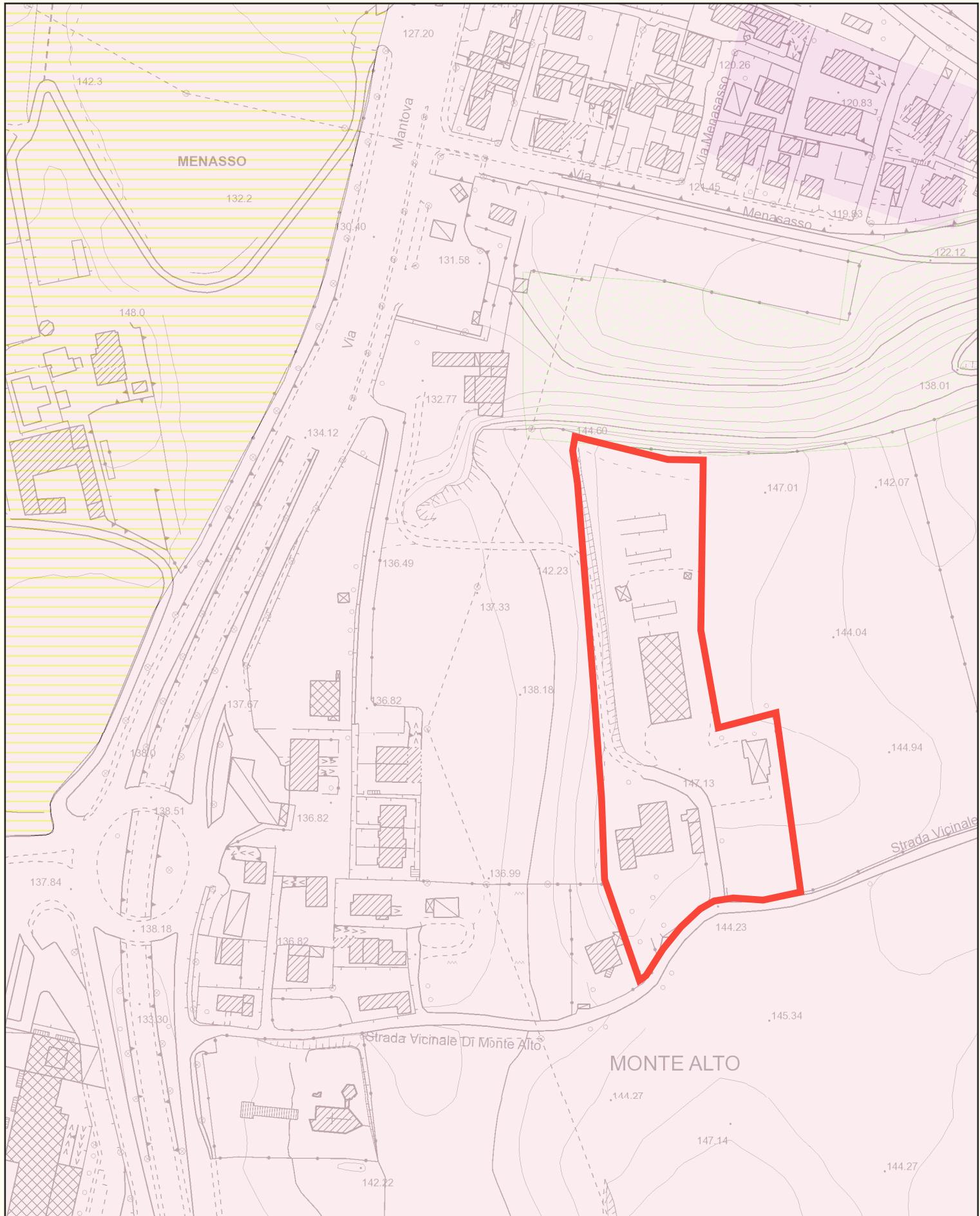
| AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALI E PLIS | |
|--|--|
| TIPOLOGIA | RIFERIMENTI/AZIONI |
| | Potenziamento degli elementi di naturalezza diffusa nel rispetto della struttura paesistica originaria |
| | Cfr. Articoli delle NdA della Rete Ecologica Provinciale |

| AMBITI SPECIFICI DELLA RETE VERDE PAESAGGISTICA: tutela/valorizzazione | |
|---|---|
| TIPOLOGIA | RIFERIMENTI/AZIONI |
| Nodi strategici delle valli fluviali | Attivazione di processi complessivi di riqualificazione |
| Ambiti fortemente antropizzati delle valli fluviali | Riqualificazione delle aree agricole frammentate e/o residuali |
| Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Lugana | Contenimento del consumo di suolo e potenziamento dei caratteri identitari |
| Ambiti rurali di frangia urbana | Contenimento del consumo di suolo e ricomposizione del paesaggio locale |
| Ambiti dei paesaggi rurali di transizione | Contenimento del consumo di suolo, potenziamento delle connessioni con gli ambiti a contorno |
| Elementi di rilevanza paesaggistica | Contenimento della pressione antropica, attivazione di processi di riqualificazione |
| Margini delle conurbazioni | Contestualizzazione, ricomposizione e riqualificazione |
| Territorio interessato da potenziamento e nuove strade | Predisposizione di scenari di riqualificazione paesistica complessiva |
| Tratti stradali ad alta interferenza con il mosaico paesistico ambientale | Attivazione di interventi di mitigazione e di ricomposizione del paesaggio |
| Domini sciabili da PTCP | Riqualificazione delle aree interessate, Cfr. Tav. 1 Struttura e mobilità e Articoli delle NdA riferiti |
| Elementi di potenziale valore paesistico | Attivazione di processi di rigenerazione urbana e costruzione di nuovi paesaggi di qualità |

| ELEMENTI IDENTITARI DEI PAESAGGI CULTURALI: tutela/valorizzazione | |
|---|---|
| TIPOLOGIA | RIFERIMENTI/AZIONI |
| Nuclei di antica formazione | Tutela della fisionomia di nuclei storici |
| Elementi di rilevanza dei paesaggi culturali | Cfr. Tav 2.2 - Tutela e valorizzazione |
| Orditure significative dei paesaggi agricoli | Conservazione |

| ELEMENTI DELLA RETE FRUITIVA DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO: fruizione | |
|--|--|
| TIPOLOGIA | RIFERIMENTI/AZIONI |
| Nodi dell'intermodalità dolce | Incremento e /o miglioramento di attrezzature e servizi |
| Sentieri | Miglioramento e potenziamento della rete, della segnaletica, dei servizi e delle attrezzature. |
| Percorsi ciclabili | Attivazione di sinergie con il sistema ricettivo |
| Strade del vino | |

Tav. 2.7 Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici



60m

1:2.000

Tavola 2.7 Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici

Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs.42/2004)

- Beni di interesse storico-architettonico
(D.Lgs. 42/2004 art.10 e 116; ex L.1089/39)
- Beni di interesse archeologico
(D.Lgs. 42/2004 art.10; ex L.1089/39)
- Bellezze individue (D.Lgs. 42/2004 art.136, comma 1, lettere a e b, e art. 157; ex L.1497/85)

- Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lettere c e d, e art.157; ex L. 1497/39)

- Territori contermini ai laghi (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera b; ex L.431/85)

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde
(D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera c; ex. L.431/85)

- Parchi regionali (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera f; ex L.431/85)

- Riserve regionali (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera f; ex L.431/85)

- Foreste e boschi (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera g; ex L.431/85)

- Territori alpini ed appenninici (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera d; ex L.431/85)

- Ghiacciai (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera e; ex L.431/85)

- Zone umide (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera i; ex L.431/85)

- ★ Parchi archeologici (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera m; ex L.431/85)


Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della Rete Natura 2000

 Siti di Interesse Comunitario (SIC-Direttiva 92/43/CEE "Habitat")

 Zone di Protezione Speciale (ZPS-Direttiva 79/409/CEE "Uccelli")

Siti patrimonio dell'Unesco (World Heritage Convention, 1972-PPR, art.23)

 Arte Rupestre della Val Camonica

 I luoghi del potere - I Longobardi in Italia

 Parchi d'arte rupestre della Valle Camonica- SITO UNESCO n°94

- a) Parco Nazionale delle Incisioni Rupestri e Parco Archeologico Nazionale dei Massi di Cemmo, Capo di Ponte
- b) Riserva Naturale delle Incisioni Rupestri di Ceto, Cimbergo e Paspardo
- c) Parco Archeologico Comunale di Seradina-Bedolina, Capo di Ponte
- d) Parco Comunale di Sellero
- e) Parco pluritematico del "Coren de le Fate", Sonico

 Buffer zone-Parchi d'arte rupestre Valle Camonica

 Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino

- a) La Maraschina Tafella, Sirmione
- b) Lavagnone, Desenzano del Garda e Lonato del Garda
- c) Lucone, Polpenazze del Garda
- d) Lugana Vecchia, Sirmione
- e) San Sivino - Gabbiano, Manerba del Garda
- f) West Garda - La Fabbrica, Padenghe sul Garda

 Buffer zone-Siti archeologici

Sistema delle aree protette

 Parchi naturali istituiti (L.394/91)

 Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (LR.86/83)

 Monumenti naturali

Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della pianificazione paesaggistica Regionale

— Infrastruttura idrografica artificiale della pianura (PPR, art.21, cc.4-5-6)

+ Geositi (PPR, art.22)

■ Ambiti di criticità (PPR, Indirizzi di tutela-Parte III)

■■■ Ambiti ad elevata naturalità (PPR, art.17)

— Ambiti di tutela dello scenario lacuale (PPR,art.19)

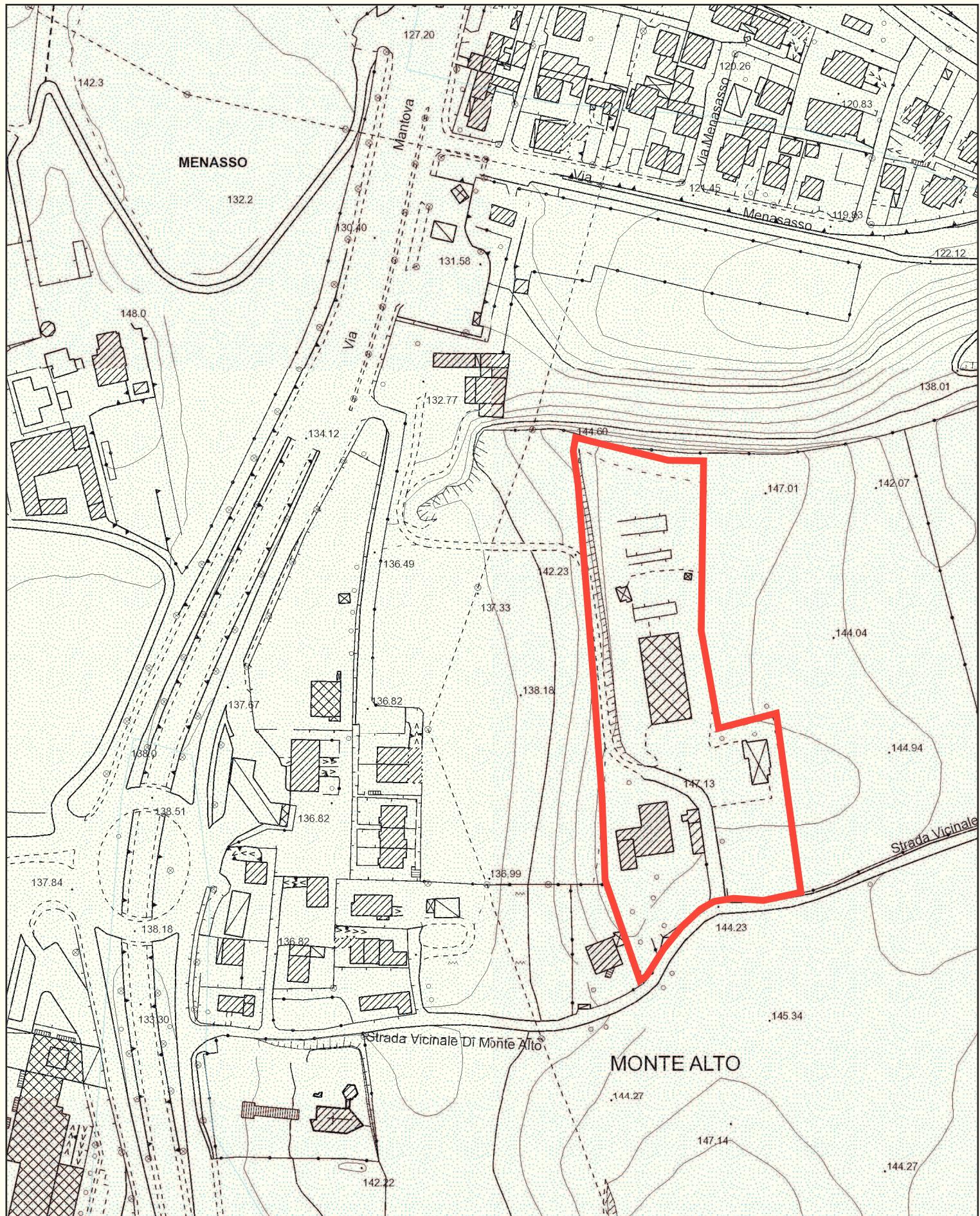
■ Laghi (PPR,ART.19)

■ Centri e nuclei storici (PPR,art.25)

▲ ⚪ ● Belvedere, visuali sensibili, punti di osservazione del
paesaggio lombardo (art.27 c.4 PPR)



Tav. 3.1 - Ambiente e Rischi



60m

1:2.000

Tavola 3.1 Ambiente e rischi

Fasce PAI

| | |
|--|----------|
| | Fascia a |
| | Fascia b |
| | Fascia c |

| | |
|--|-----------------------------------|
| | Fascia fluviale PAI B di progetto |
| | Fascia fluviale PAI A |
| | Fascia fluviale PAI B |
| | Fascia fluviale PAI C |

Dissesti di dimensioni non cartografabili

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

Dissesti lineari

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

Aree a rischio idrogeologico molto elevato 267/98

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

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

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

Idrografia

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

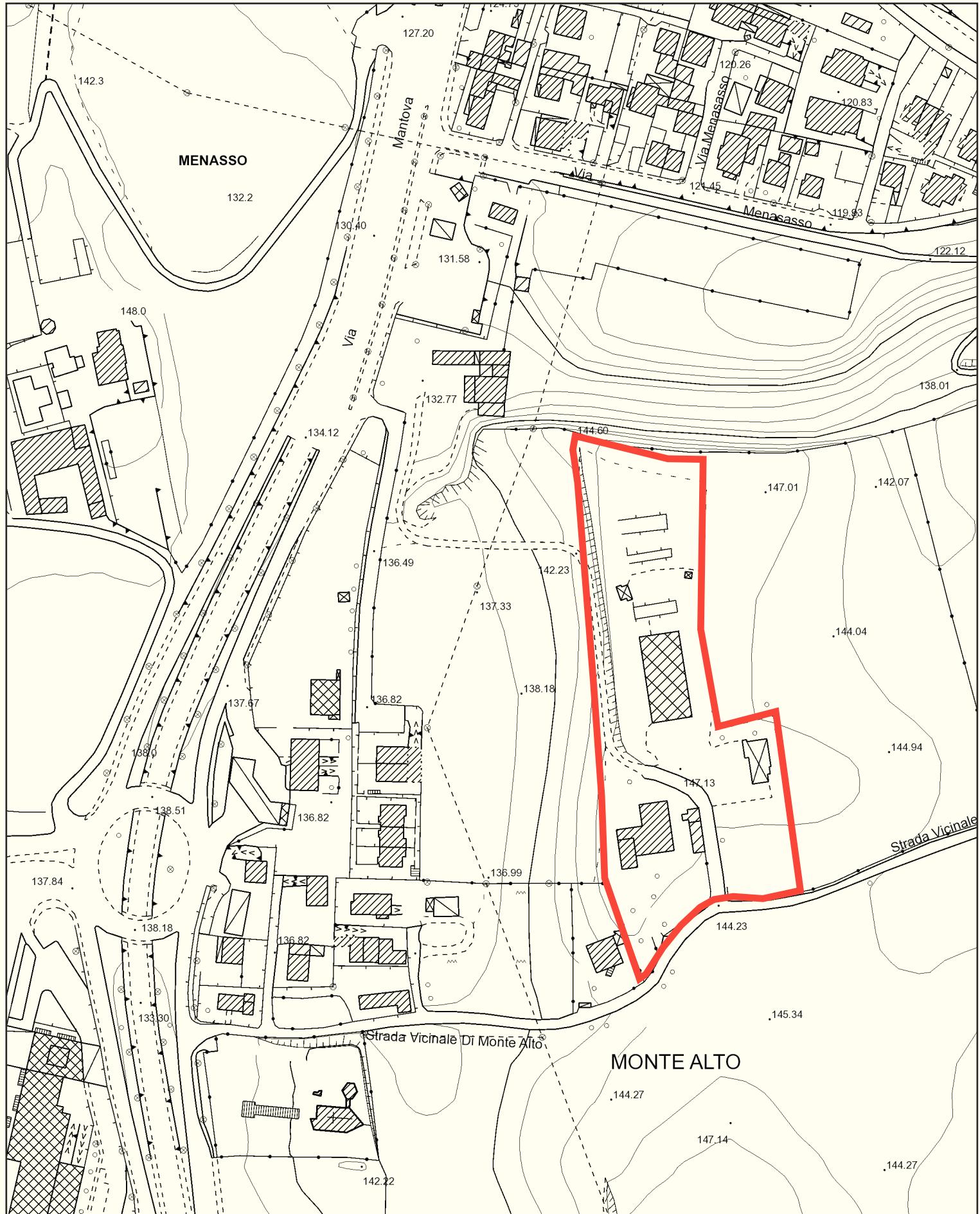
Arearie vulnerabili

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

Arearie di ricarica potenziale

-  Gruppo A
-  Gruppo B

Tav. 3.2 - Inventario dei dissesti



60m

1:2.000

Tavola 3.2 Inventario dei dissesti

- Punto identificativo del fenomeno franoso
- ▲ Scheda valanghe

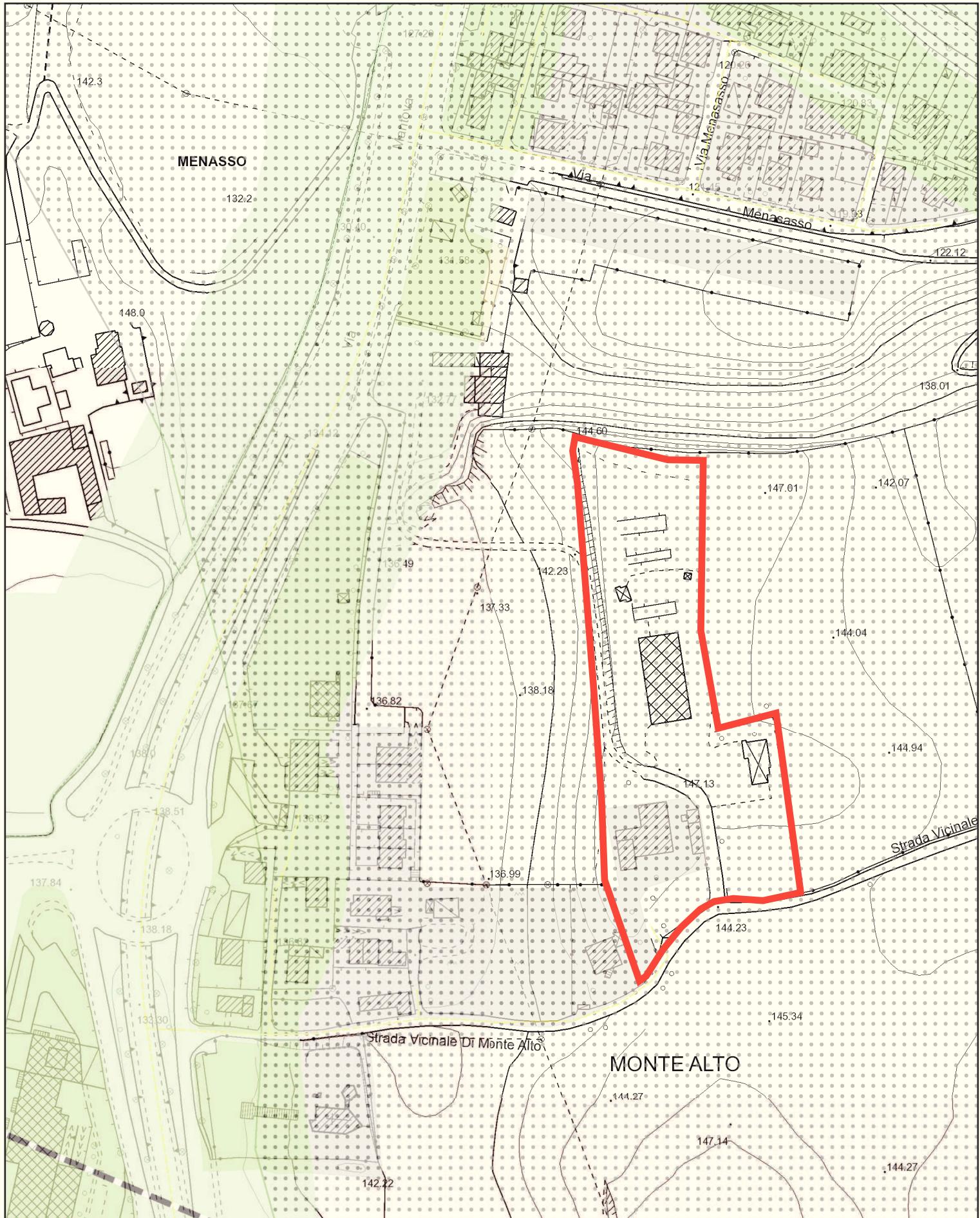
Frane lineari

- colamento "rapido" Attivo/riattivato/sospeso
- colamento "rapido" Quiescente generico
- Pericolo_localizzato_da_rilevamento_line

Arene franose

- Aree soggette a crolli/ribaltamenti diffusi
- Aree soggette a frane superficiali diffuse
- Aree soggette a sprofondamenti diffusi
- Colamento lento, non determinato
- Colamento lento, attivo/riattivo/sospeso
- Colamento lento, quiescente
- Colamento rapido, non determinato
- Colamento rapido, attivo/riattivo/sospeso
- Colamento rapido, quiescente
- Colamento rapido, stabilizzato generico
- Complesso, non determinato
- Complesso, attivo/riattivo/sospeso
- Complesso, quiescente
- Complesso, relitto
- Crollo/Ribaltamento, non determinato
- Crollo/Ribaltamento, attivo/riattivo/sospeso
- Crollo/Ribaltamento, relitto
- Scivolamento rotazionale/traslativo, non determinato
- Scivolamento rotazionale/traslativo, attivo/riattivo/sospeso
- Scivolamento rotazionale/traslativo, quiescente
- Scivolamento rotazionale/traslativo, relitto
- n.d., non determinato
- n.d., attivo/riattivato/sospeso
- n.d., quiescente
- Conoidi
- DGPV - Deformazioni gravitative profonde
- Siti valanghivi da rilevamento

Tav. 3.3 - Pressioni e sensibilità ambientali



60m

1:2.000

Tavola 3.3 Pressioni e sensibilità ambientali

| <u>Legenda</u> | |
|---|---|
| <u>Elementi di sensibilità ambientale</u> | |
| Laghi | Parchi regionali |
| Ambiti elevata naturalità art.17 PPR | PLIS |
| Monumenti naturali | Riserve naturali |
| Parchi naturali | Sic |
| Parchi nazionali | ZPS |
| Fiumi afferenti ai laghi per un tratto di 10 km | Delimitazione del varco |
| Reticolo idrico principale ai fini della politica idraulica | Direttive per la permeabilità del varco |
| Ghiacciai e nevai perenni | Bacini idrici naturali e artificiali |
| Corridoi ecologici da REP | Fasce di ambientazione delle infrastrutture |
| * Fontanili | Sorgenti |
| Ambiti a prevalente destinazione residenziale | |
| <u>Elementi di pressione ambientale</u> | |
| <u>Barriere insediativa</u> | |
| Ambiti a prevalente destinazione residenziale, turistico-ricettivi e a servizi | Sistemi produttivi |
| Ambiti a prevalente destinazione commerciale | Sistema produttivo |
| Ambiti a prevalente destinazione produttiva | Polarità funzionali |
| Ambiti produttivi sovracomunali (APS) | Margini urbani degradati |
| | Domini sciabili |
| | Ambiti produttivi comunali |
| <u>Barriere infrastrutturale</u> | |
| Viabilità primaria | Aeroporto |
| Viabilità da potenziare a primaria | Linee ferroviarie metropolitane |
| Viabilità principale | Ferrovia AV/AC |
| Viabilità da potenziare a principale | Linee ferroviarie storiche "S" |
| Viabilità principale di progetto | Metropolitana in progetto |
| Viabilità secondaria | Metropolitana |
| Viabilità secondaria di progetto | Metropolitana in programmazione |
| Viabilità da potenziare a secondaria | Rete viabilità locale |
| <u>Elementi di rischio ambientale</u> | |
| ATE calcari e carbonati, pietre ornamentali, sabbie e ghiaie | |
| <u>Rischio industriale</u> | |
| RIR Art. 6 | RIR Art. 8 |
| Industrie IPPC | Aree industriali dismesse |
| Perimetrazione sito di interesse nazionale Brescia - Caffaro | |
| Perimetrazione sito Brescia - Caffaro- Ordinanza Comune di Brescia settembre 2014 | |

Discariche

- (D) cessata, archiviata, sospesa
- (D) nuova istanza
- (D) gestione operativa con conferimenti rinnovato
- (D) gestione operativa conferimento ultimato

Discariche

Bonifiche

- | | |
|--|----------------------|
| (B) Deposito carburanti | (B) Residenze |
| (B) Industrie attive | (B) Sversamento |
| (B) Recupero aree industriali dismesse | (B) Non classificato |

Siti da bonificare

Impianti trattamento rifiuti

- (R) Autorizzazione al trattamento di rifiuti pericolosi
- (R) Impianti semplificati
- (R) Trattamento e Recupero

Termo Utilizzatori in esercizio

Sistemi di collettamento

- | | |
|---|--------------------------------|
| (S) Prese superficiali (comuni gestiti) | (S) Pozzi (comuni gestiti) |
| (S) Prese superficiali (comuni non gestiti) | (S) Pozzi (comuni non gestiti) |

Reti Acquedotto

Vulnerabilità della falda

Vulnerabilità alta e molto alta della falda

Aree a vulnerabilità molto alta delle acque sotterranee per circuiti idrici di tipo carsico

Fasce fluviali (PAI)

- | | |
|---|---|
|  A |  Fascia fluviale PAI B di progetto |
|  B |  Fascia fluviale PAI A |
|  C |  Fascia fluviale PAI B |
| |  Fascia fluviale PAI C |

Dissesti poligonali

Aree a rischio idrogeologico molto elevato 267/98

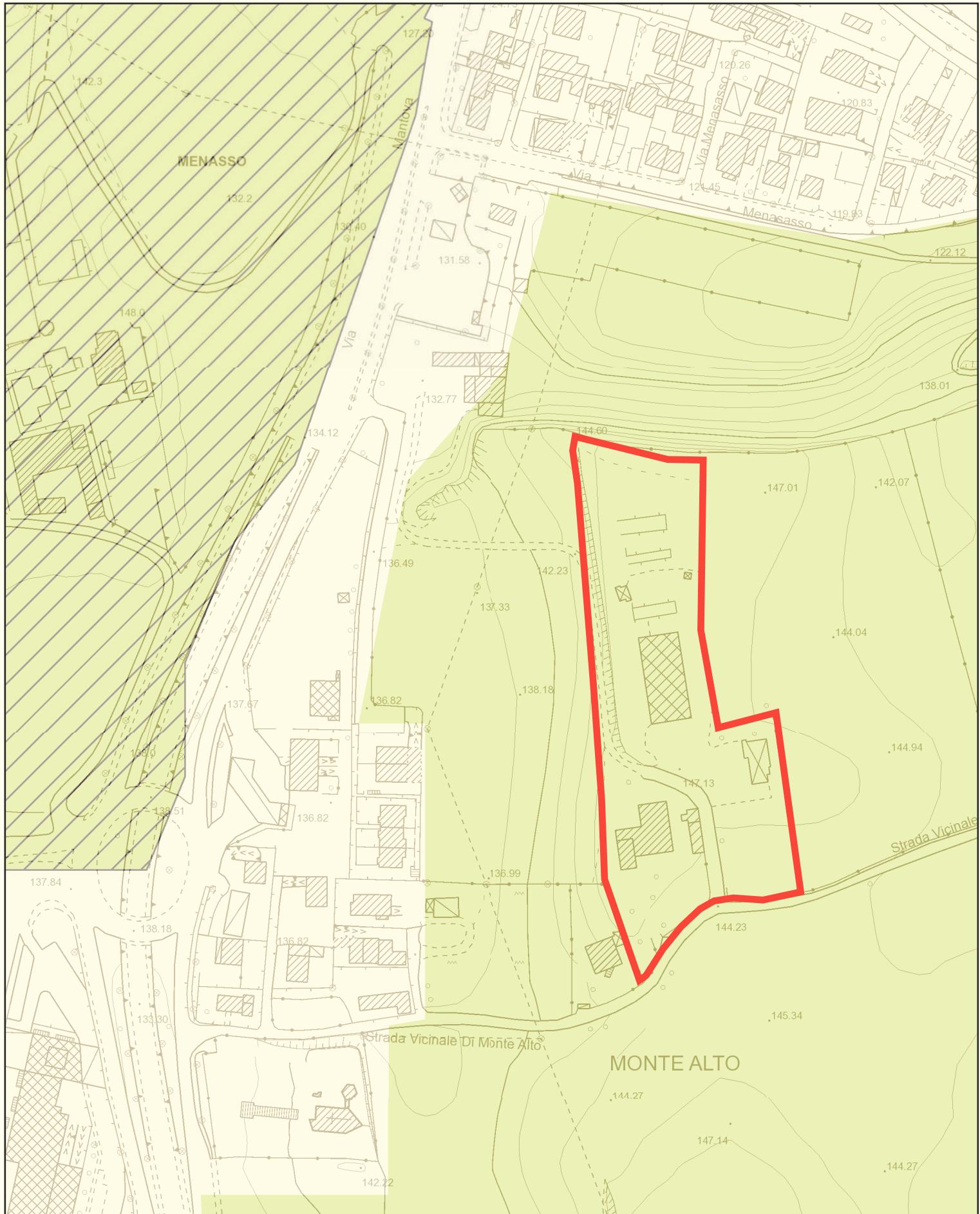
-  Area a pericolosità elevata (Eb)
-  Area a pericolosità media o moderata (Em)
-  Area a pericolosità media o moderata (Vm)
-  Area a pericolosità molto elevata (Ee)
-  Area a pericolosità molto elevata o elevata (Va)
-  Area di conoide attivo non protetta (Ca)
-  Area di conoide attivo parzialmente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

Elettrodotti

-  Tensione 132 KV
-  Tensione 220 KV
-  Tensione 400 KV

 Area di frana stabilizzata (Fs)

Tavv. 4-14 - Rete ecologica-Analisi di supporto alla rete ecologica



60m

1:2.000

Tavola 4 Rete ecologica

Legenda

| | |
|------------|---|
| | Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito planiziale |
| | 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 |
| ● | Areæ problematiche all'interno dei corridoi ecologici |
| | Direttrici di collegamento esterno |
| | Principali ecosistemi lacustri |
| | Zone umide |
| | Areæ ad elevato valore naturalistico |
| | Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda |
| | Areæ naturali di completamento |
| | Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa |
| | Ambiti dei fontanili |
| | Areæ 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)
- Metropolitana
- Metropolitana in progetto
- Linee ferroviarie metropolitane
- Linee ferroviarie di progetto
- AC/AV ■■■■■ Ferrovia storica
- [white rectangle] Confini comunali
- [white rectangle] Confine provinciale

Tav. 5 - Ambiti agricoli strategici

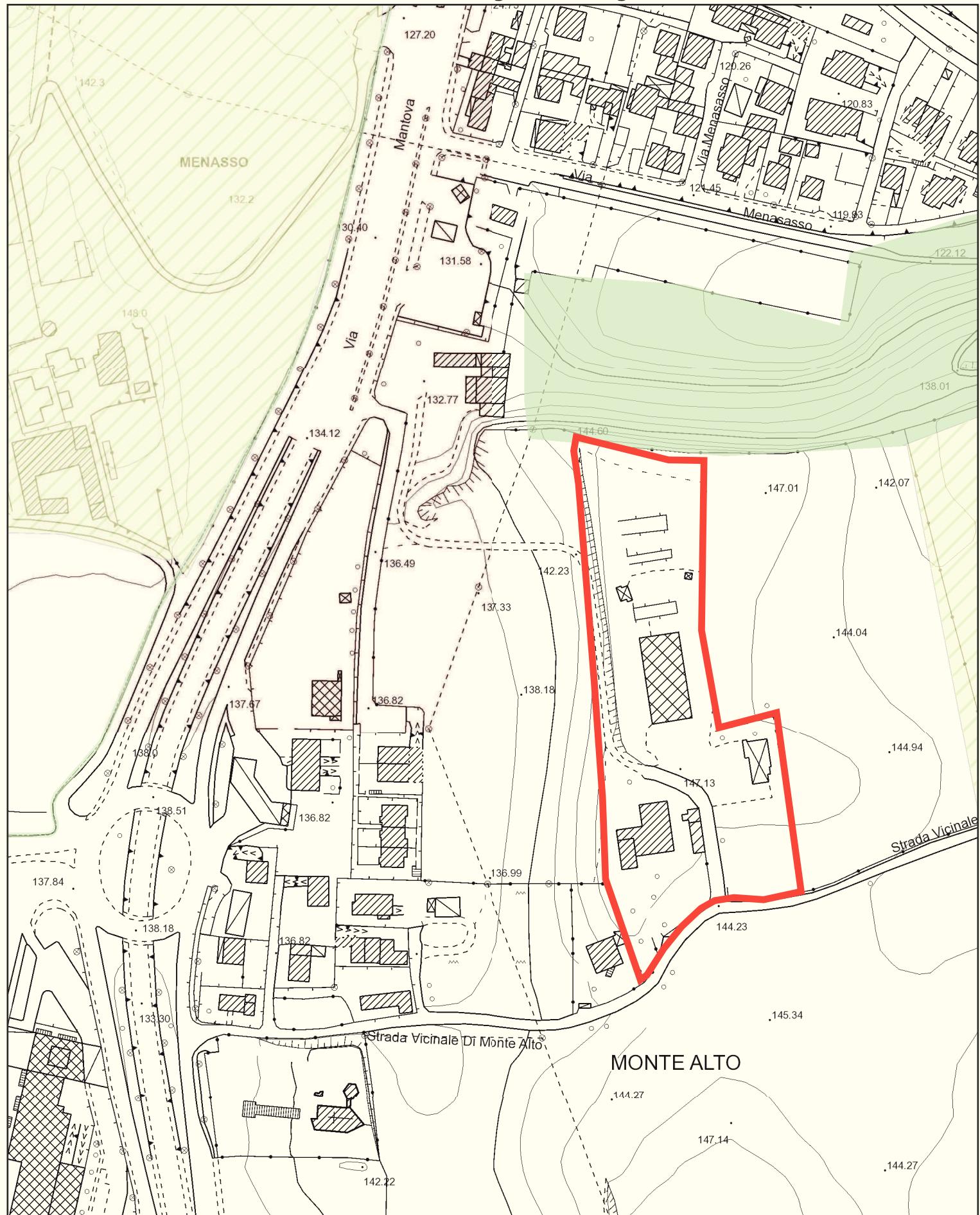


Tavola 5.2 ambiti agricoli strategici 1:25000

AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

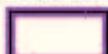
Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)



Alpeghi

▲ Controdeduzione osservazione n° 345/2014/140/1

Ambiti di valore ambientale-naturalistico



Parchi nazionali



PLIS



Parchi regionali



Riserve naturali



Parchi naturali



Sic



ZPS



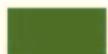
Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano



Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito planiziale



Ecosistemi acquatici (DUSAf)



Boschi (DUSAf e PIF)



Aree sterili



Reticolo idrico principale ai fini della polizia idraulica



Laghi

Ambiti di valore paesistico



Ambiti di valore paesistico ambientale



Ambiti elevata naturalità art.17 PPR

