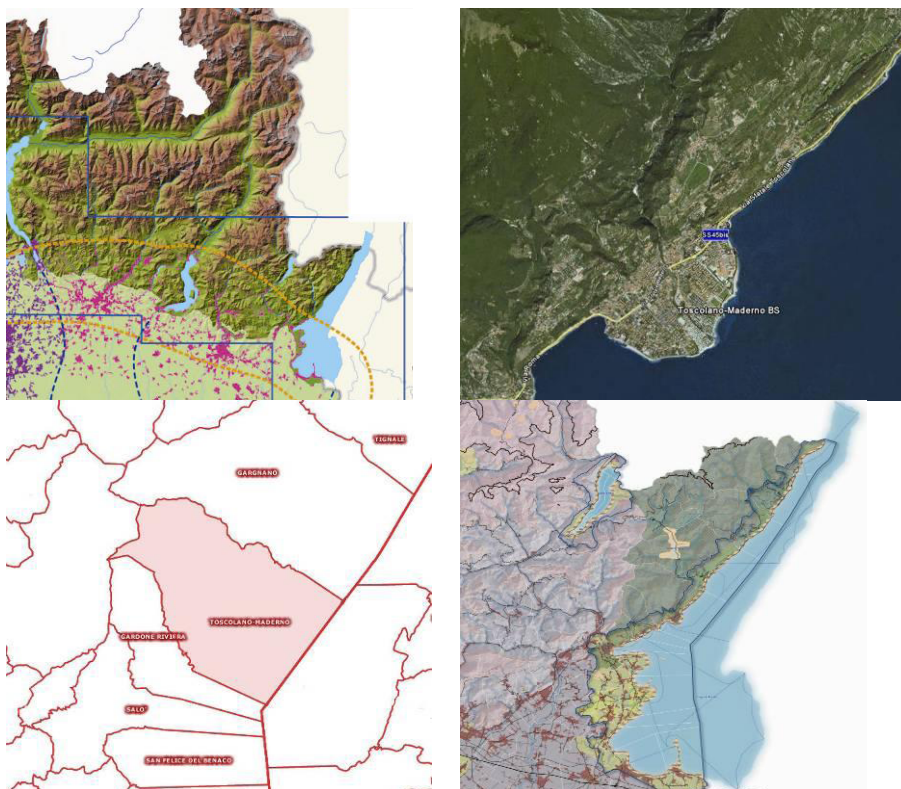




COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO -BS

PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

art 6, 7 - l.r. 12/2005



DOCUMENTO DI PIANO

Art 8 l.r.12/05

Adozione	Delibera . C.C. n° 37 del 21.10.2011	1.1
Pubblicazione Osservazioni	Dal 16.11.2011 al 15.12.2011 Dal 16.12.2011 al 15.01.2012	
Approvazione Rettificato	Delibera. C.C. n° 25 del 11.04.2012 Delibera. C.C. n° 7 del 21.03.2016	

Progettista	Resp.. Procedimento	Sindaco	Segretario
arch Attilio BULLA	Ing Nicola ZANINI	Delia Maria CASTELLINI	Dott.ssa FABRIS EDI

MARZO 2016

La presente Documento di Piano contiene l'aggiornamento con *deliberazione del C.C. n° 37 del 21.10.2011* riguardante le controdeduzioni alle osservazioni dei privati e degli Enti e all'utilizzo della nuova cartografia con volo del 2009.

A seguito della individuazione di errori formali si è proceduto alla loro correzione con deliberazione del C.C. n°7/2016 del 21.03.2016.

Il presente elaborato è stato predisposto da un gruppo interdisciplinare di professionisti composto da:

A cura di

arch Attilio BULLA
arch Roberto ALMAGIONI
arch Alice BULLA
dr Ivan CAZZONI
geom Davide BARONCHELLI
Dr Gabierle ZOLA
dr Salvatore MANZO
geom Alessandro Massa
Campregher Paola
Struttura di supporto
IMPAT srl
Via Roma 3 – 25030 Villachiara (BS)

Progettista Coordinatore

Collaboratore
Paesaggio – N.A.F.
Naturalista
G.I.S
Agricoltura Zootecnica – Studio ZOLA
Agricoltura Zootecnica – Studio ZOLA
Agricoltura Zootecnica – Studio ZOLA
Verifica

Struttura di supporto operativo -GIS
Tel 030.9947516 Mail: info@attiliobulla.it

UfficioTecnico

Ing Nicola ZANINI

SOMMARIO:

PARTE I : FASE CONOSCITIVA	5
0 INTRODUZIONE.....	7
1 Il Documento di Piano (D.d.P.).....	7
1.1.1 <i>Contenuti Generali del DdP</i>	<i>8</i>
1.1.2 <i>Contenuti Analitici del DdP</i>	<i>8</i>
1.2 I criteri di sviluppo sostenibile per il territorio.....	10
1.3 Strumenti innovativi.....	11
1.3.1 <i>Indirizzo</i>	<i>12</i>
1.4 Documento di Piano e Valutazione Ambientale	13
2 RICOGNIZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE	14
2.1 Inquadramento territoriale	14
2.2 Il Piano Territoriale Regionale – Piano Paesistico Regionale	17
2.3 P.T.C. Parco Regionale Alto Garda Bresciano	23
2.4 P.T.C. Parco Naturale dell’ Alto Garda Bresciano.....	26
2.5 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	29
2.6 Piano Provinciale della Viabilità	31
3 IL SISTEMA URBANO	32
3.1 Cronistoria dello sviluppo: cartografie storiche.....	32
1810 Catasto Napoleonico (1:10.000 circa)	32
3.2 Cronistoria della Pianificazione Comunale.....	37
3.3 Lo stato attuale	39
3.4 Stato di attuazione del P.R.G. vigente	41
4 Caratteristiche socio economiche.....	44
4.1 Popolazione	45
4.2 Il sistema dei servizi esistenti.....	49
4.3 Il sistema economico	52
4.4 Trasporti pubblici.....	60
5 IL TERRITORIO NON EDIFICATO	62
6 AMBITI E AREE DI DEGRADO.....	63
6.1 Territorio urbanizzato	64
6.2 Territorio non urbanizzato	64
PARTE II : OSSERVAZIONI PERVENUTE.....	67
7 Contributi della popolazione.....	68
7.1 Contributi pervenuti per la preparazione del PGT;	68
7.1.1 <i>Uso del suolo da PRG delle aree interessate alle istanze presentate</i>	<i>69</i>
7.1.2 <i>Destinazione Istanze presentate.....</i>	<i>70</i>
7.2 Osservazioni a seguito della adozione del PGT;.....	71
7.3 PARERI DI CONFORMITA’ -CONTRODEDUZIONI	77
7.3.1 <i>Parere Parco Alto Garda Bresciano.....</i>	<i>77</i>
7.3.2 <i>Parere della AP di Brescia - PTCP;</i>	<i>77</i>
7.3.3 <i>Parere della AP di Brescia - VIC.....</i>	<i>78</i>
7.3.4 <i>Parere Regione Lombardia.....</i>	<i>79</i>
7.3.5 <i>Parere DG Sistemi Verdi –Paesaggio (F1.2012.0006296)</i>	<i>85</i>
PARTE III : PROGETTO P.G.T.	88
8 IL PROGETTO DI PGT	90
8.1 Premessa.....	90
8.2 Obiettivi	90

8.2.1	Obbiettivi generali nel campo paesaggistico:.....	92
8.2.2	Obiettivi generali dell'azione di piano riguardano :.....	93
8.2.3	Obiettivi specifici.....	95
8.3	AZIONI DI PIANO	100
8.3.1	Azioni generali	100
8.3.2	Azioni specifiche	103
8.3.3	Progetti strategici.....	106
9	MODALITA' DI INTERVENTO.....	116
9.1	Perequazione, Compensazione	116
9.2	Incentivazione	117
9.2.1	Riqualificazione urbana e territoriale.....	117
9.3	Il dimensionamento delle aree	122
9.3.1	Previsione insediativa per i nuovi ambiti di trasformazione.....	122
9.4	Nuovi Ambiti di trasformazione Urbanistica.....	129
PARTE III : N.T.d.P.	134	
10	NORME TECNICHE DI PIANO - N.T.d.P.	135
10.1	Validità ed efficacia delle NTdP del D.d.P. : Prescrizioni e indirizzi	135
10.2	Rinvio a disposizioni di legge e di piano	135
10.3	Difformità fra disposizioni diverse e deroghe	136
10.4	Indirizzi per il Piano dei servizi e per il Piano delle Regole	136
10.5	Criteri per la scelta delle aree da attuare con incentivi edificatori	137
10.5.1	Attribuzione della Incentivazione	138
10.6	Componente Geologica, Idrogeologica, Idrogeologica e Sismica	139
10.7	Componente Agricola Zootecnica	139
10.8	Tutela del Paesaggio	140
10.9	Valenza paesistica del Documento di Piano	140
10.10	Tutela del verde e delle alberature esistenti	141
PARTE IV : AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	143	

PARTE I : FASE CONOSCITIVA

0 INTRODUZIONE

1. Il concetto di governo del territorio, ben più esteso di quello tradizionale della pianificazione comunale, è regolato dal capo II della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, dove si introduce (art.6) il Piano di Governo del Territorio (PGT) quale strumento che “definisce l’assetto dell’intero territorio comunale” (art. 7).
2. Per rispondere nel modo più aderente possibile alla natura complessa del governo delle trasformazioni urbane l’articolazione dei contenuti della pianificazione comunale prevede nella legge una separazione degli strumenti che comunque operano dentro ad un quadro strategico unitario.
3. Secondo questa concezione il PGT si articola in tre atti:

- a. **“Documento di Piano”**

con contenuti di carattere prevalentemente strategico, quale elemento “di regia” di una politica complessiva sul territorio, armonizzata rispetto agli obiettivi ed alle procedure, ma anche attenta a problemi di efficacia e di opportunità, attraverso un sistema di relazioni fondato su meccanismi di reciproca coerenza (non a senso unico) e attenzione alle dinamiche della evoluzione dei sistemi urbani;

- b. **“Piano dei Servizi”**

al quale è affidata l’armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi;

- c. **“Piano delle Regole”**

al quale sono affidati gli aspetti di regolamentazione e gli elementi di qualità della città costruita.

4. Piano dei Servizi e Piano delle Regole, pur congegnati in modo da avere autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, interagiscono costantemente attraverso la coerenza e il reciproco rapporto con il Documento di Piano. Il Documento di Piano si deve dotare di un apparato conoscitivo sufficiente a determinare regole, direttive ed indirizzi che sono poi approfondite e specificate nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi

1 Il Documento di Piano (D.d.P.)

1. Il Documento di Piano, come anticipato, è finalizzato a restituire un’impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo locale e non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (art.8, comma 3). È lo strumento:
 - a. nel quale saranno messe a punto le strategie di breve e medio periodo finalizzate all’attuazione del Governo del Territorio del Comune e a coordinare ed indirizzare le politiche ed i Piani di Settore che concorrono ai processi di riqualificazione urbana;

- b. dove vengono sintetizzate e valutate le analisi svolte sulla città, grazie alle quali individuare le criticità, le potenzialità e le opportunità presenti, e focalizzare gli obiettivi di governo che l'Amministrazione Comunale intende porsi per il breve e medio periodo;
- c. dove sono riportate le indicazioni e gli obiettivi specifici per il Piano dei Servizi, per il Piano delle Regole e per gli interventi di trasformazione urbana.

1.1.1 Contenuti Generali del DdP

1. Il Documento di Piano si sviluppa attraverso contenuti di carattere analitico e progettuali (regole, direttive ed indicazioni) e dà luogo a tre tipi di prodotti principali:

1.1.1.1 relazione

1. nella quale sintetizzare le analisi ed le ricognizioni necessarie, compresa la rassegna dei contributi della popolazione alla azione del governo del territorio;

1.1.1.2 elaborati cartografici:

- a. tavole di analisi
- b. tavole di rappresentazione delle strategie ed obiettivi di sviluppo;
- c. tavole di individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione;

1.1.1.3 assetto normativo

1. definisce l'efficacia del Documento di Piano in termini di prescrizioni, direttive ed indirizzi.

1.1.2 Contenuti Analitici del DdP

1. Per quanto attiene ai contenuti analitici del Documento di Piano essi fanno riferimento a:

1.1.2.1 inquadramento territoriale

1. ricognizione delle programmazioni territoriali degli Enti Superiori:
 - a. regione Lombardia (PTR);
 - b. provincia di Brescia (PTCP: con particolare riferimento alle prescrizioni ed alle direttive per la pianificazione comunale);
 - c. comunità Montana Alto Garda Bresciano (PTC);
 - d. parco regionale Alto Garda Bresciano
 - e. parco naturale Alto Garda Bresciano.
2. Per gli aspetti connessi al sistema ambientale e paesistico le analisi tengono conto degli:
 - a. aspetti rilevati a scala territoriale e riportati nei piani e programmi regionali e provinciali;
 - b. approfondimenti realizzati in sede locale.

Il documento dovrà contenere:

 - i. l'individuazione:
 - o delle aree a rischio archeologico;
 - o delle aree di interesse paesistico o storico monumentale;

- degli elementi del paesaggio agrario;
- ii. le analisi e le conseguenti valutazioni critiche:
 - del Piano generale dei Servizi del sottosuolo (PUGSP) che la legge indica come elemento integrativo obbligatorio nella relazione del Piano dei Servizi;

1.1.2.2 quadro conoscitivo

1. del comune di Toscolano Maderno con le analisi di settore relative:

- a. al sistema urbano;
- b. alle caratteristiche socio-economiche;
- c. al sistema della mobilità;
- d. al sistema dei servizi;
- e. alle aree:
 - iii. a rischio archeologico;
 - iv. di interesse paesistico o storico monumentale;
 - v. degli elementi del paesaggio agrario;
 - vi. verdi ed agricole, ecc.

2. Per ognuna delle tematiche oggetto di indagine il Documento di Piano individua:

- a. criticità;
- b. potenzialità (anche in relazione alle capacità di spesa dell'amministrazione comunale);
allo scopo di individuare le tematiche che possono diventare oggetto delle politiche del Documento di Piano e far emergere le parti da affidare agli approfondimenti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

3. Particolare attenzione viene data al paesaggio con apposita relazione e tavole grafiche per lo studio, le analisi, le proposte e le conseguenti norme di intervento (vedasi relazione e cartografia al punto 1.4.paesaggio).

1.1.2.3 obiettivi assegnati

1. gli obiettivi da perseguire per lo sviluppo del proprio territorio attengono al contenuto progettuale del Documento di Piano volto a definire le politiche di governo del territorio, partendo dalle criticità, potenzialità ed opportunità risultanti dalle analisi precedentemente esposte. Facendo riferimento agli stessi obiettivi strategici e quantitativi, il DdP detta inoltre le regole e le direttive che devono guidare i Piani Attuativi previsti nelle aree di trasformazione, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole e i vari Piani di Settore e specialistici che sono previsti per una corretta gestione del sistema urbano ed agricolo con particolare attenzione al paesaggio.

2. Nelle parti che seguono sono illustrati i contenuti del Documento di piano secondo la struttura sopra indicata.

1.2 I criteri di sviluppo sostenibile per il territorio

1. La definizione di sviluppo sostenibile generalmente riconosciuta è la seguente:

- a. è lo sviluppo che soddisfa i bisogni delle popolazioni attuali senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni (Rapporto Brundtland, 1987);
- b. è un miglioramento di qualità della vita, senza eccedere la capacità di carico degli ecosistemi alla base¹
- c. è lo sviluppo che offre servizi ambientali, sociali ed economici di base a tutti i membri di una comunità, senza minacciare l'operabilità del sistema naturale, edificato e sociale da cui dipende la fornitura di tali servizi (ICLEI 1994).

2. Le strategie di sostenibilità ambientale della pianificazione potrebbero essere definite molto sinteticamente nel modo seguente :

- d. limitare il consumo delle risorse rinnovabili (acqua, energia elettrica e termica) entro la capacità del sistema naturale di ricostituirle;
- e. contenere il consumo della risorsa "suolo", mediante una concentrazione nella parte pianeggiante del promontorio e una riqualificazione dello stesso nell'area collinare;
- f. limitare l'emissione di inquinanti entro la capacità di assorbimento e trasformazione di aria, acqua, suolo;
- g. assicurare un livello qualitativo di aria, acqua e suolo sufficiente a garantire la vita ed il benessere dell'uomo e la vita animale e vegetale;
- h. protezione e, ove possibile, implementazione delle biodiversità e produzione ed utilizzo delle biomasse;

3. Con riferimento al Piano di Governo del Territorio questi temi possono essere tradotti in:

- i. ordinato sviluppo del territorio e riqualificazione dei tessuti urbani e del sistema collinare produttivo;
- j. compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- k. miglioramento della qualità della vita e della salubrità degli insediamenti;
- l. riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- m. miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano e sua riqualificazione;

¹ ONU – WCU / World Conservation Union, UNEP / UN Environment Programme, WWF / World Wildlife Fund for Nature - 1992

- n. consumo di nuovo territorio solo in mancanza di alternative nei tessuti insediativi esistenti mediante interventi di sostituzione e/o riorganizzazione-riqualificazione;
 - o. miglioramento del bilancio energetico del territorio e del suo patrimonio edilizio;
 - p. riqualificazione e utilizzo ambientalmente sostenibile delle potenzialità turistiche esistenti nel territorio quali:
 - i. patrimonio archeologico e architettonico dell'edificato;
 - ii. patrimonio culturale pittorico e della memoria;
 - iii. patrimonio naturale lacuale (spiagge, golfo e porti) e montano (colline e montagne);
4. La strategia di governo del territorio del PGT di Toscolano Maderno, in riferimento ai temi richiamati, si rivolge a componenti da valorizzare e potenziare, quali:
- q. la qualità paesistico-ambientale del territorio aperto, anche mediante il ritorno all'utilizzo agricolo degli appezzamenti o reliquati di pertinenza alle abitazioni realizzati nella parte collinare o in abbandono per la dismissione dell'attività agricola come attività principale, anche mediante la partecipazione dei proprietari a consorzi agricoli che la A.C. può promuovere per garantire un livello di conduzione agricola possibile ed efficiente;
 - r. la presenza di beni storico-culturali-ambientali diffusi sul territorio da inserire nei processi di complessiva riqualificazione degli insediamenti;
- che richiedono una nuova progettualità finalizzata a un innalzamento della qualità complessiva del territorio comunale.

1.3 Strumenti innovativi

1. L'articolo 11 della LR 12/2005 introduce i meccanismi perequativi, compensativi - finanziari ed ambientali - nonché di incentivazione urbanistica. Il meccanismo perequativo, la cui applicazione ha conosciuto un costante aumento, deve il successo a due ordini di ragioni:
 - a. la chiarezza del messaggio e delle funzioni, che si basano sul concetto di equità per i suoli per cui i proprietari si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto (equità distributiva della rendita fondiaria);
 - b. la possibilità per la pubblica amministrazione di acquisire aree per uso pubblico senza dover corrispondere indennizzi per l'esproprio o, nel caso di reiterazione dei vincoli, i dovuti indennizzi.
2. Sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi e tutti gli interventi con valenza territoriale (negoziata o meno, nel territorio urbanisticamente consolidato e in quello di trasformazione) ripartiscono, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree o per l'ampliamento degli edifici esistenti per opere di urbanizzazione².

² Dalla perequazione sono esclusi solo gli interventi degli edifici esistenti qualora gli interventi richiesti non riguardino ampliamento dell'edificio o aumento della SLP.

3. L'istituto della compensazione risponde anch'esso a finalità perequative: alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT, anche non soggette a piano attuativo.
4. I diritti edificatori potranno essere commercializzati secondo quanto previsto nel Piano delle Regole e in modo da garantire l'acquisizione delle aree e la realizzazione dei servizi ritenuti prioritari dall'amministrazione.
5. Il Documento di Piano prevede anche, a fronte di rilevanti benefici pubblici, una disciplina di incentivazione – tramite il riconoscimento di maggiori diritti edificatori, come previsto nel Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione e dal Piano delle Regole per il territorio urbanisticamente consolidato – in misura non superiore al 15% della SLP ammessa, per interventi finalizzati alla riqualificazione urbana e sociale e per la promozione di interventi di edilizia bio-climatica e/o finalizzati al risparmio energetico, nel qual caso verranno applicate riduzioni degli oneri di urbanizzazione così come previsto dall'art. 44, comma 18 della legge 12/2005.
6. La disciplina dell'incentivazione vale sia per gli ambiti di nuova trasformazione che per le aree di completamento e per gli ampliamenti degli edifici esistenti,

1.3.1 Indirizzo

1. In base a queste nuove possibilità si individuano tre elementi importanti nella strategia del PGT di Toscolano Maderno:
 - c. l'uso della perequazione come modalità di gestione delle trasformazioni urbane e di realizzazione dei servizi,
 - d. l'introduzione di un meccanismo competitivo nella trasformazione urbana, quale strumento per accrescere la qualità degli interventi;
 - e. l'integrazione tra politiche settoriali (politiche agricole e qualità urbana/territoriale) e l'uso degli incentivi come strumenti per raggiungere obiettivi di riqualificazione ambientale, di aumento dei livelli di fruibilità delle aree verdi e di condivisione e sostenibilità economica nella realizzazione degli obiettivi di piano.

1.4 Documento di Piano e Valutazione Ambientale

1. La formazione del piano ha tenuto conto della dimensione ambientale, con il confronto e la imprescindibile consultazione delle parti interessate³ nelle diverse fasi di sviluppo del processo, fino all'elaborazione del Rapporto ambientale, che contiene le informazioni relative alla valutazione degli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente.
2. Le risorse ambientali sono gli elementi di maggiore importanza nella valorizzazione della qualità della vita del sistema territoriale comunale, e si è sviluppata una forte integrazione delle considerazioni ambientali nelle analisi preliminari, con un conseguente elevato livello di protezione dell'ambiente nella ricerca di uno sviluppo sostenibile nel territorio comunale.
3. Nella fase di impostazione del Documento di Piano la Valutazione Ambientale (VAS) ha affrontato lo stato di fatto della situazione ambientale e delle risorse naturali del territorio comunale e del contesto, descrivendo:
 - f. inquadramento ambientale, analisi delle componenti ambientali, sistema insediativo, sistema delle acque superficiali e sotterranee, suolo e sottosuolo, aspetti paesistici, aspetti naturalistici, qualità dell'aria, sistema delle infrastrutture, traffico e mobilità, aree sensibili e degradate, sistema dei rifiuti;
 - g. inquadramento programmatico con la individuazione della pianificazione territoriale sovraordinata, riguardante la pianificazione di bacino e di tutela delle acque, di settore in materia di qualità dell'aria, inquinamento acustico, rifiuti, ecc., e nella pianificazione delle infrastrutture anche per l'enorme peso ambientale dato dalla attuale SS 45bis;
 - h. messa a fuoco delle criticità ambientali e territoriali e degli obiettivi strategici di sostenibilità ambientale da considerare nell'elaborazione e nella valutazione del Documento di Piano.
4. Nella stesura del piano è stato predisposto il Rapporto Ambientale che:
 - i. disegna un quadro, in continua implementazione anche dopo la adozione del PGT, dello stato dell' ambiente del territorio comunale;
 - j. valuta la conformità delle azioni di piano con gli obiettivi di sostenibilità ambientale;
 - k. individua le misure di mitigazione/compensazione per ridurre gli eventuali impatti negativi sull'ambiente derivanti dalle azioni di piano;
 - l. individua gli indicatori ambientali e il sistema di riferimento per il monitoraggio e la valutazione periodica per il controllo degli effetti significativi delle azioni di piano sull'ambiente.

³ In particolare nel tavolo tecnico operato costantemente con Amministrazione Provinciale –settore ambiente , ARPA, ASL, Comunità Montana Alto Garda Bresciano-

2 RICOGNIZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

2.1 Inquadramento territoriale

1. Il Comune di Toscolano Maderno è collocato nel settore orientale della Provincia di Brescia, e confina a Nord e Nord Est con il comune di Gargnano, ad Est e Sud Est è delimitato dallo specchio lacuale; confina a Sud con il comune di Gardone Riviera; il confine ad ovest con il comune di Vobarno non dà luogo a comunicazione tra i due territori limitrofi, che sono collocati in due bacini imbriferi diversi. La sua collocazione all'estremo confine orientale della Provincia di Brescia lo situa in un punto di transizione tra la provincia di Brescia e quella di Verona, tra Lombardia e Veneto.
2. Il territorio comunale è costituito da ha 5.673 ; il centro abitato ha una altitudine minima di 65 mt slm nella parte pianeggiante (promontorio), un'altitudine media di mt 86 slm nella parte collinare e di mt 1.583 slm nella parte montuosa.

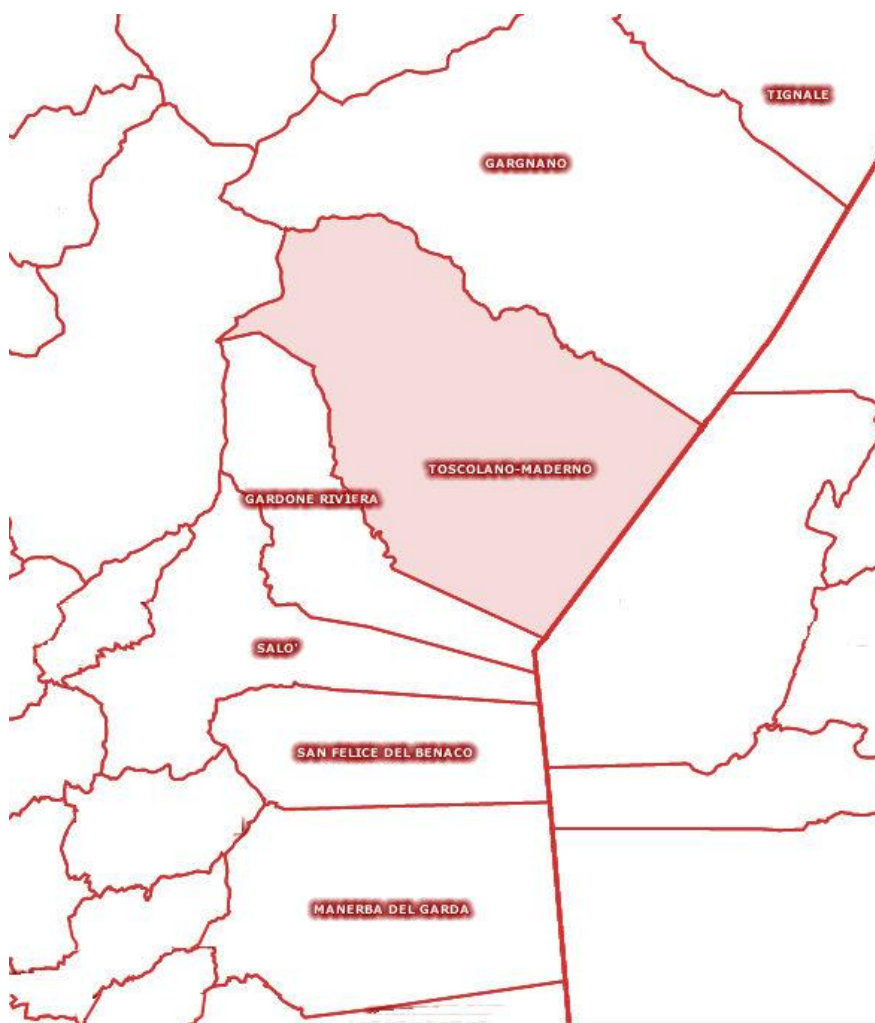


Figura 1 Collocazione del territorio comunale

Il territorio comunale è attraversato dalla S.S. 45 bis Gardesana.

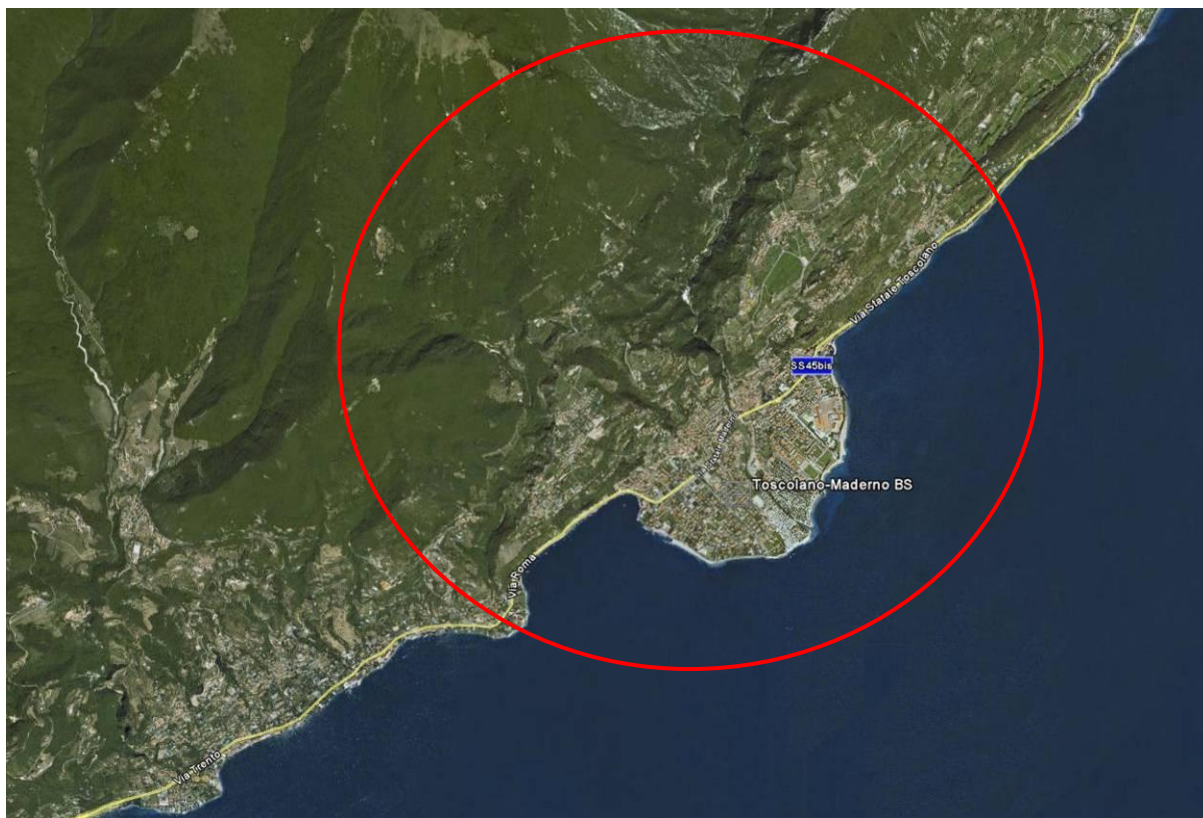


Figura 2 La viabilità principale di accesso

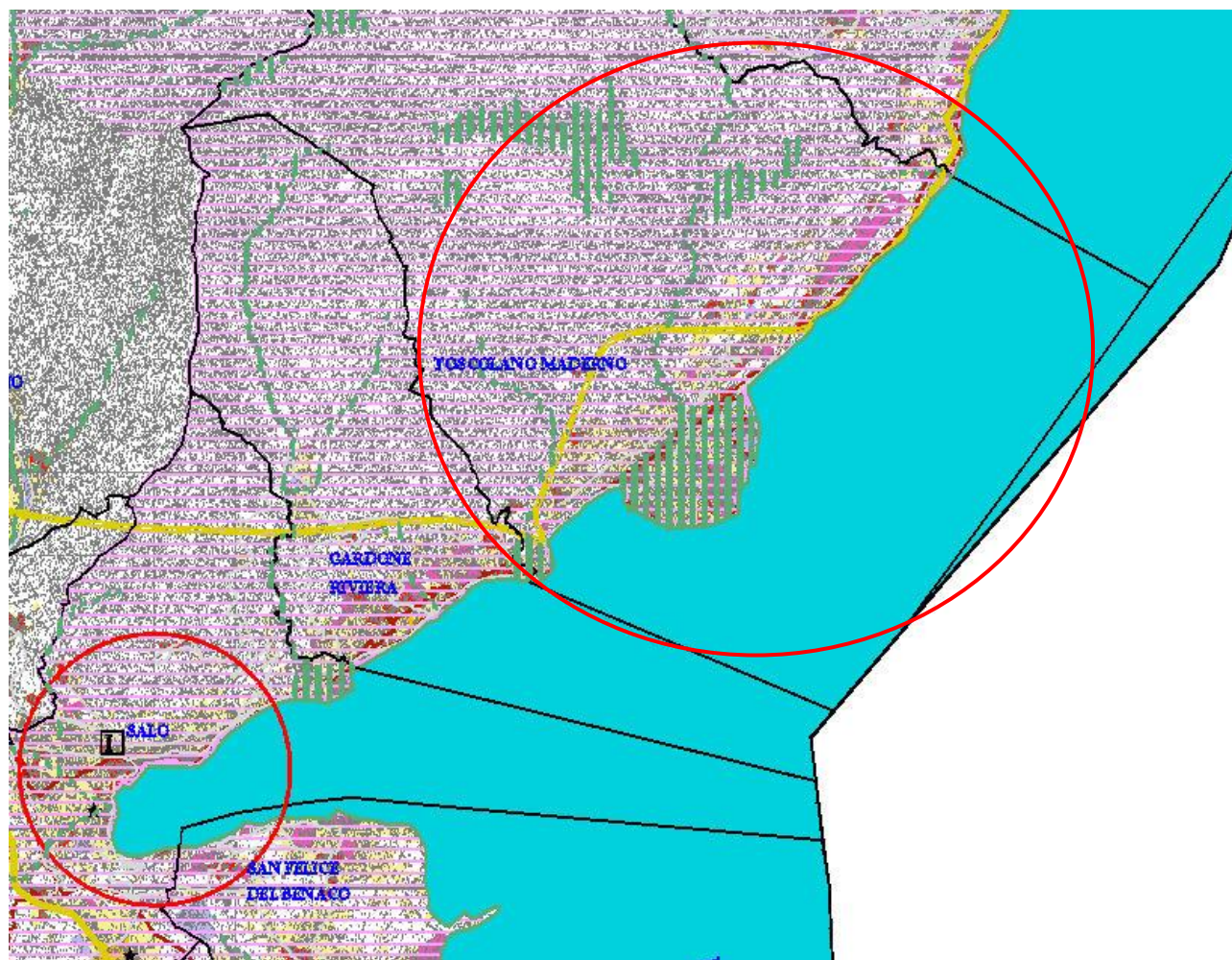
Il Piano Territoriale Provinciale vigente colloca il Comune di Toscolano Maderno, sotto il profilo urbanistico ed economico nel sistema urbano di:

GARDA BRESCIANO, con 24 Comuni (Bedizzole, Calvagese della Riviera, Desenzano del Garda, Gardone Riviera, Gargnano, Limone sul Garda, Lonato, Magasa, Manerba del Garda, Moniga del Garda, Muscoline, Padenghe sul Garda, Polpenazze del Garda, Pozzolengo, Prevalle, Puegnago sul Garda, Salò, San Felice del Benaco, Sirmione, Soiano del Lago, Tignale, **Toscolano Maderno**, Tremosine, Valvestino). Centri ordinatori: Salò, Desenzano

sotto il profilo ambientale colloca invece il comune di Toscolano Maderno negli ecomosaici:

ECM 50, Ambito della Valvestino, con i Comuni di Valvestino, Capovalle, Magasa, Gargnano, Vobarno, **Toscolano Maderno**, Tignale e Tremosine.

ECM 52 Cornice termofila occidentale del Lago di Garda, con i Comuni di Limone sul Garda, Tremosine, Tignale, Gargnano, **Toscolano Maderno**, Gardone Riviera e Salò.



Legenda:

Vocazioni d'uso del Territorio

- Zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio
- Zone di Controllo
- Tipologie insediative esistenti o previste dalla pianificazione comunale**
- Centri storici
- Zone a mix prevalentemente residenziale
- Zone a mix prevalentemente industriale
- Insediamenti Terziari e Servizi
- Insediamenti Turistici
- Zone Agricolo - Boschive

Ambiti a Statuto particolare

- Esistenti
- Proposti

Sistema della mobilità

Opere esistenti e programmate

- Strade Primarie
- Strade Principali
- Strade Secondarie
- Corridoio di Salvaguardia (60 m)
- Corridoio di Salvaguardia (60 m)
- Corridoio di Salvaguardia (60 m)
- Ferrovie Alta Capacità Corridoio di Salvaguardia (70 m)
- Ferrovie storiche
- Metropolitana urbana
- Piste ciclabili e sentieri
- Fermate metropolitana urbana
- Stazioni Ferroviarie
- Svincoli su strade principali
- Svincoli su strade primarie

Opere da programmare a seguito di valutazione costi/benefici

- Strade Principali
- Strade Secondarie
- Linee ferroviarie e metropolitane
- Linee dirette autobus

Figura 3 La tavola strutturale del PTCP (estratto) e la legenda (semplificata)

Il territorio comunale è caratterizzato da una estensione lungo un asse da nord ovest a sud est per poco più di 7 km, mentre la sua estensione in direzione sud ovest nord est (lungo la costa lacuale) è di circa 6,8 km.

Il territorio comunale ha una superficie complessiva di 56,73 km².

2.2 Il Piano Territoriale Regionale – Piano Paesistico Regionale

1. Va anche richiamata la presenza del Piano Territoriale Regionale e del Piano Paesaggistico Regionale che contengono, sia pure ad una scala macro-territoriale indicazioni e criteri per una lettura in chiave paesistico ambientale del territorio e, all'interno di queste, anche delle caratteristiche salienti del territorio della provincia di Brescia, cui Toscolano Maderno appartiene.
2. Le indicazioni grafiche del Piano Territoriale Regionale sono contenute nella Tav.1.2 del Documento di Piano.

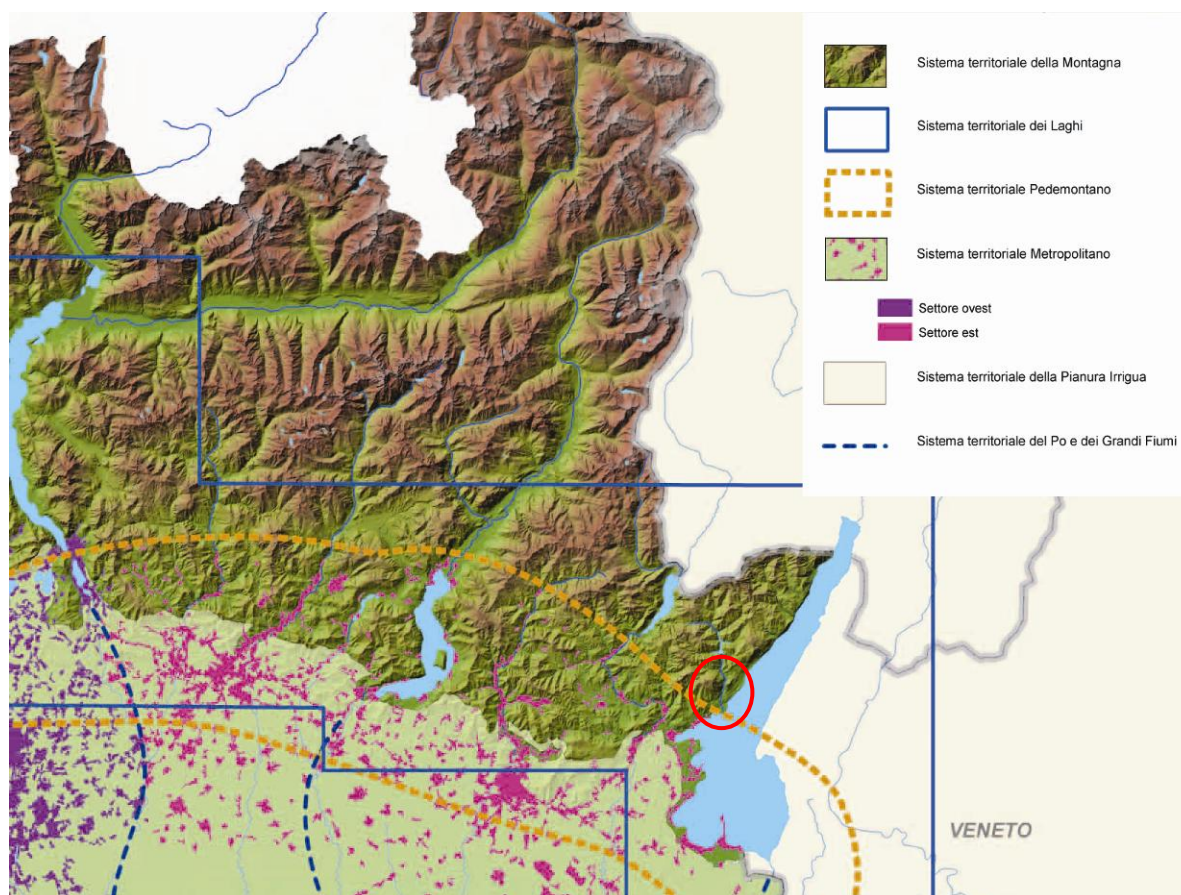


Figura 4 La Tav. 1.2.a contenente le principali indicazioni del P.T.P.R.

3. Le principali indicazioni grafiche del Piano Paesaggistico Regionale sono contenute nella Tav.1.2 Quadro di riferimento delle Tutele dei Laghi Insubrici: Lago di Garda e Lago d'Idro;

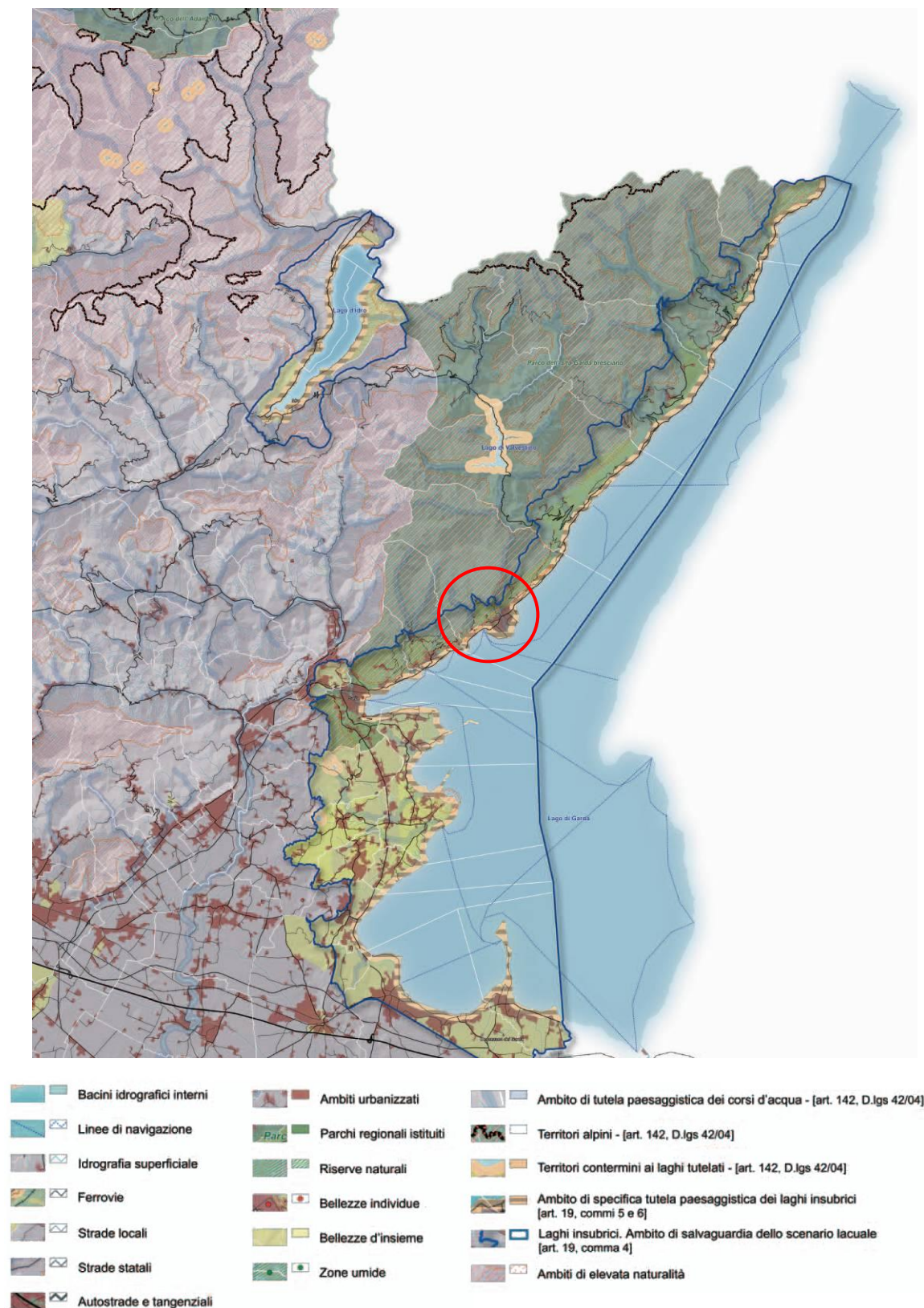














Figura 5 Estratto della Tav. 1.2.a contenente le principali indicazioni del P.T.R.























Legenda

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



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

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

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

		Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par. 2.1]
		Conurbazioni lineari (lungo i tracciati, di fondovalle, lacuale, ...) [par. 2.2]
		Aeroporti - [par. 2.3]
		Rete autostradale - [par. 2.3]
		Elettrodotti - [par. 2.3]
		Principali centri commerciali - [par. 2.4]
		Multisale cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4]
		Aree industriali-logistiche - [par. 2.5]
		Ambiti sciabili (per numero di impianti) - [par. 2.6]
		Ambiti estrattivi in attività - [par. 2.7]
		Impianti di smaltimento e recupero rifiuti - [par. 2.8]





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

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

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

		Cave abbandonate - [par. 4.1]
		Aree agricole dismesse - [par. 4.8] diminuzione di sup maggiore del 10% (periodo di riferimento 1999-2004)

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

		Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati - [par. 5.2]
		Siti contaminati di interesse nazionale - [par. 5.4]

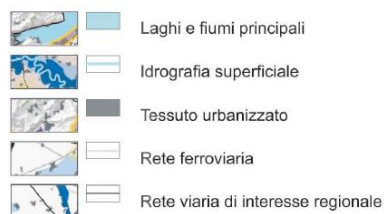
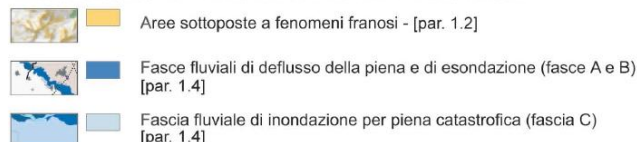
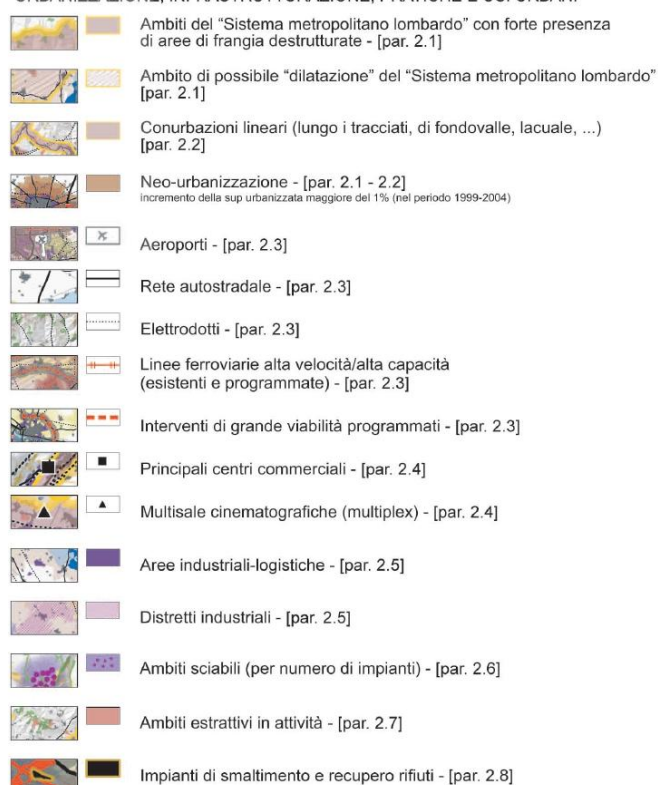
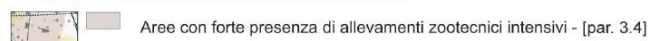
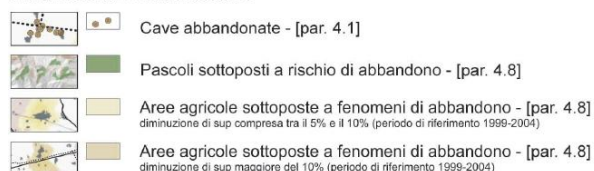
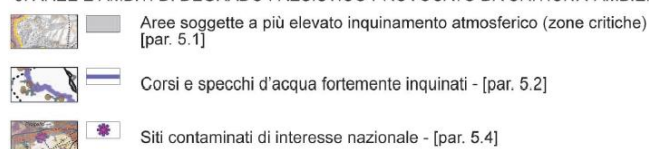
legenda



Estratto PPR - Tavola F

So no riportate a grande scala le aree/ambiti di degrado territoriali; il territorio di Toscolano Maderno è interessato da:

- zone franose riguardanti le falesie prospicienti lo specchio del lago , la zona collinare e sul monte Castello e Pizzoccolo;
- conurbazioni lineari lacuali;

Legenda**1. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA DISSESTI IDROGEOLOGICI E AVVENIMENTI CALAMITOSI E CATASTROFICI****2. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI****3. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA TRASFORMAZIONI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA****4. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA SOTTOUTILIZZO, ABBANDONO E DISMISSIONE****5. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA CRITICITA' AMBIENTALI**



Estratto PPR - Tavola G

Sono riportate a grande scala le aree/ambiti di degrado territoriali; il territorio di Toscolano Maderno è interessato da:

- zone franose riguardanti le falesie prospicienti lo specchio del lago , la zona collinare e sul monte Castello e Pizzoccolo;
- conurbazioni lineari lacuali;
- pascolo soggetto a rischio di abbandono

2.3 P.T.C. Parco Regionale Alto Garda Bresciano

Il Comune di Toscolano Maderno della Comunità Montana e del Parco Regionale Alto Garda Bresciano, dal 1 agosto 2003 è governato dal Piano di coordinamento per la tutela e valorizzazione del patrimonio paesistico e naturalistico secondo il concetto dello sviluppo sostenibile.

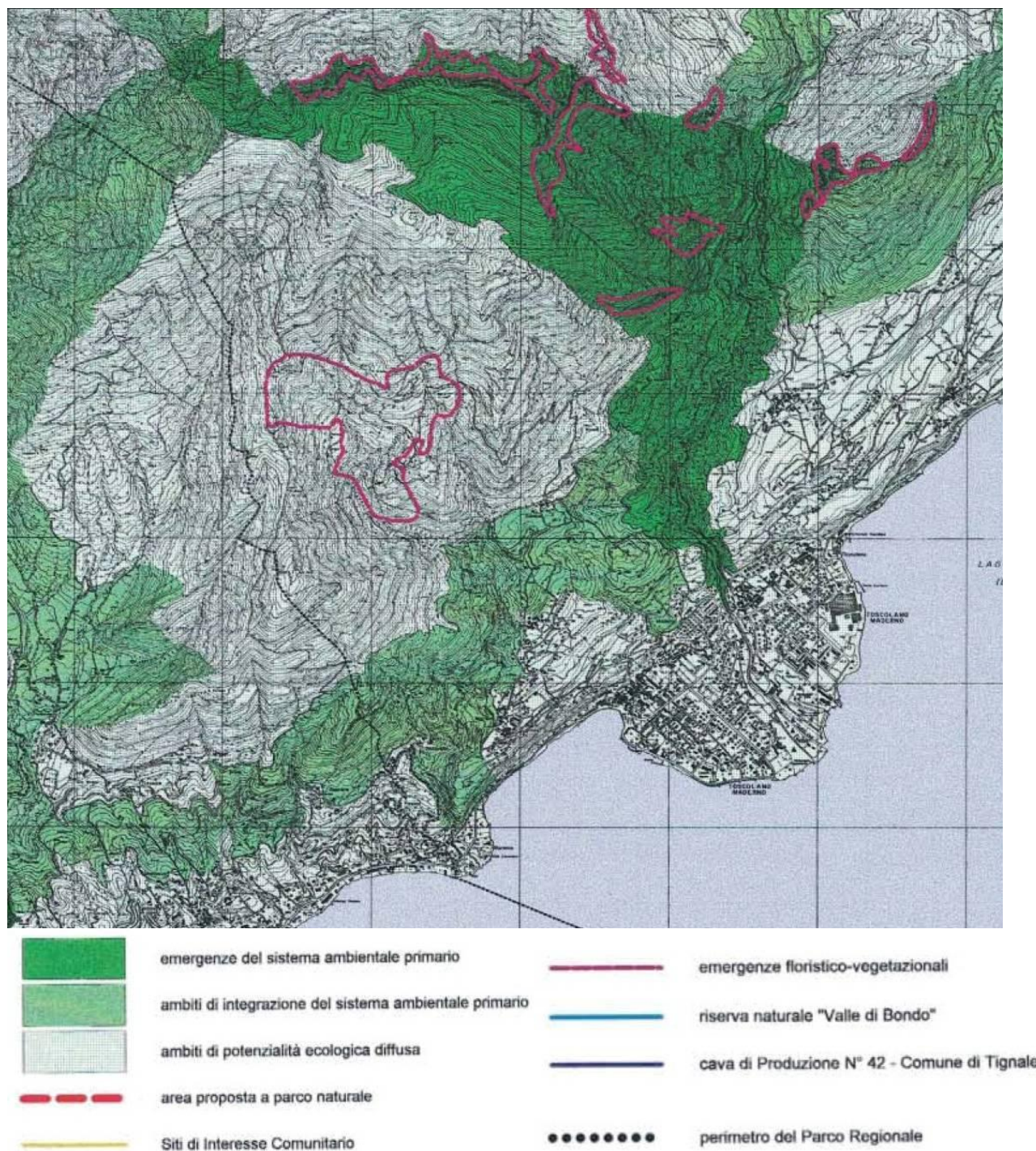


Figura 6 Tav 1.2.c. Inquadramento territoriale – Parco Regionale

Il sistema ambientale è dato dalla articolazione della diversificata presenza di naturalità nell'entroterra montuoso

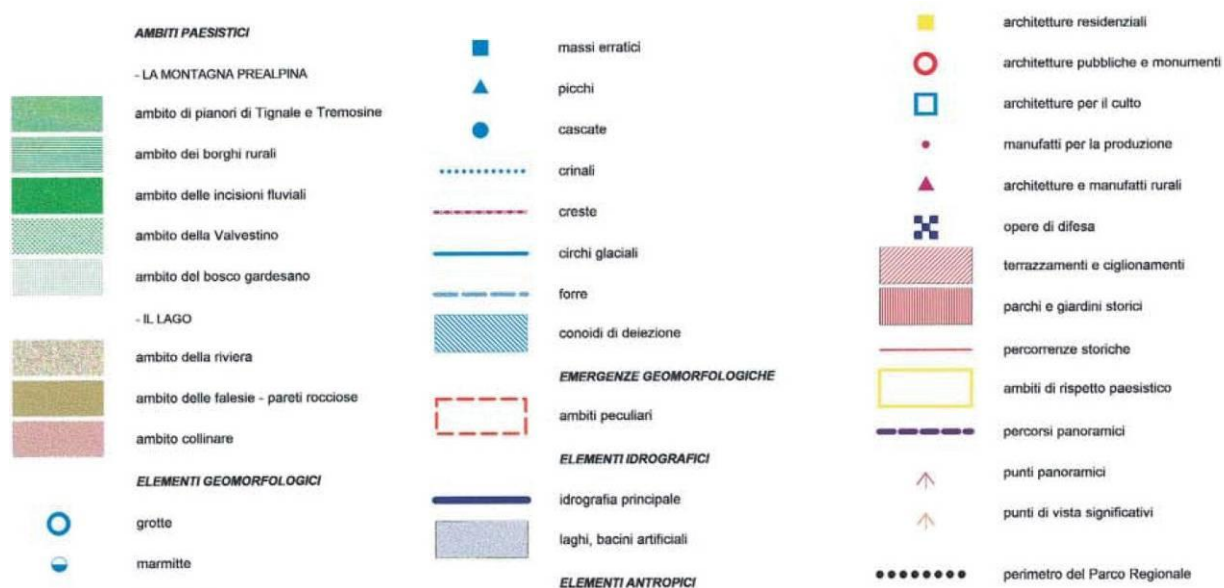
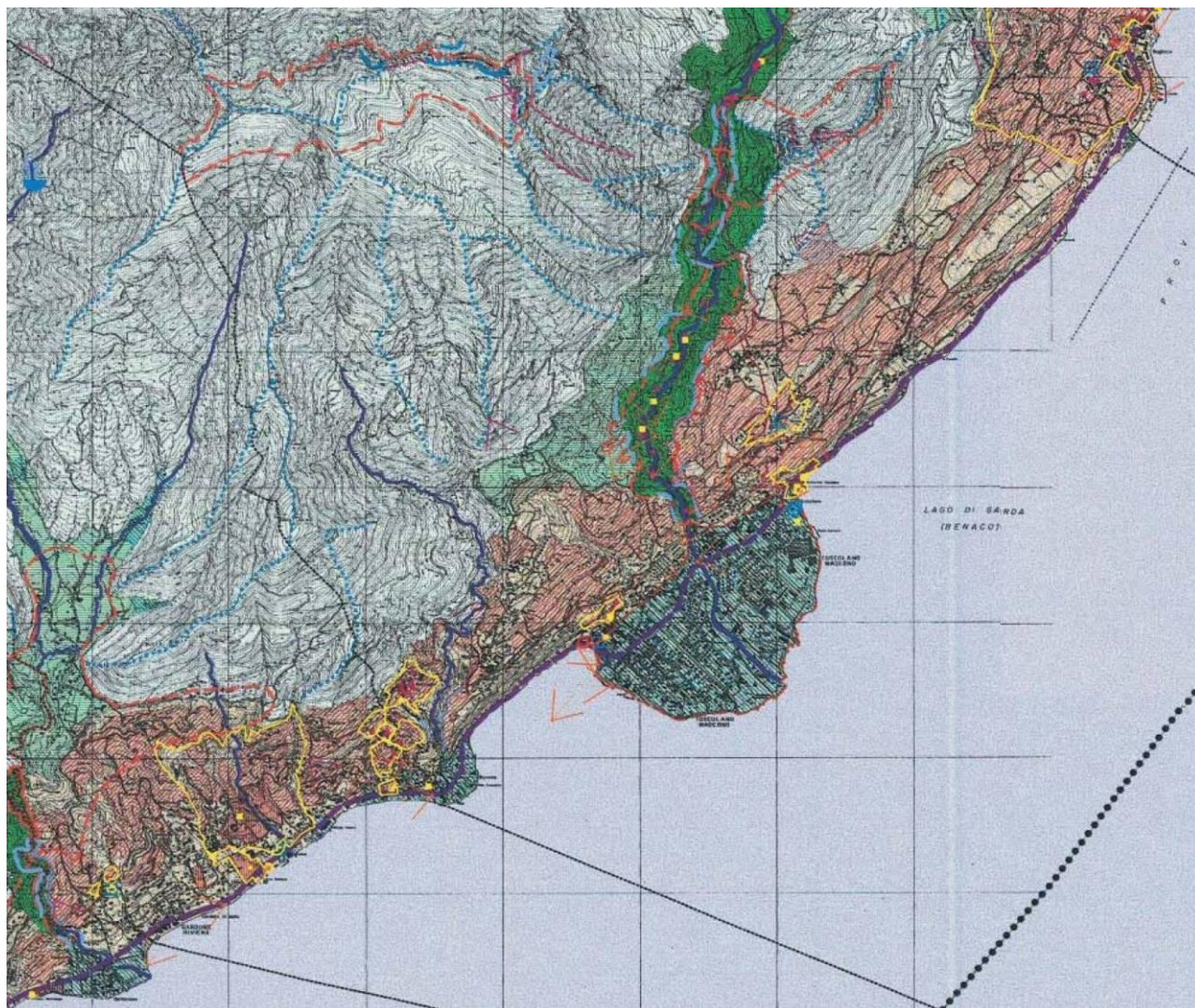


Figura 7 Tav 1.2.c. Inquadramento territoriale – Parco Regionale

Il sistema paesistico è costituito da tre areali: l'area pianeggiante prospiciente il lago e costitutivo del promontorio, l'area collinare che costituisce la 1' quinta paesistica, completato dal complesso quadro paesistico della realtà montana retrostante e soprastante.

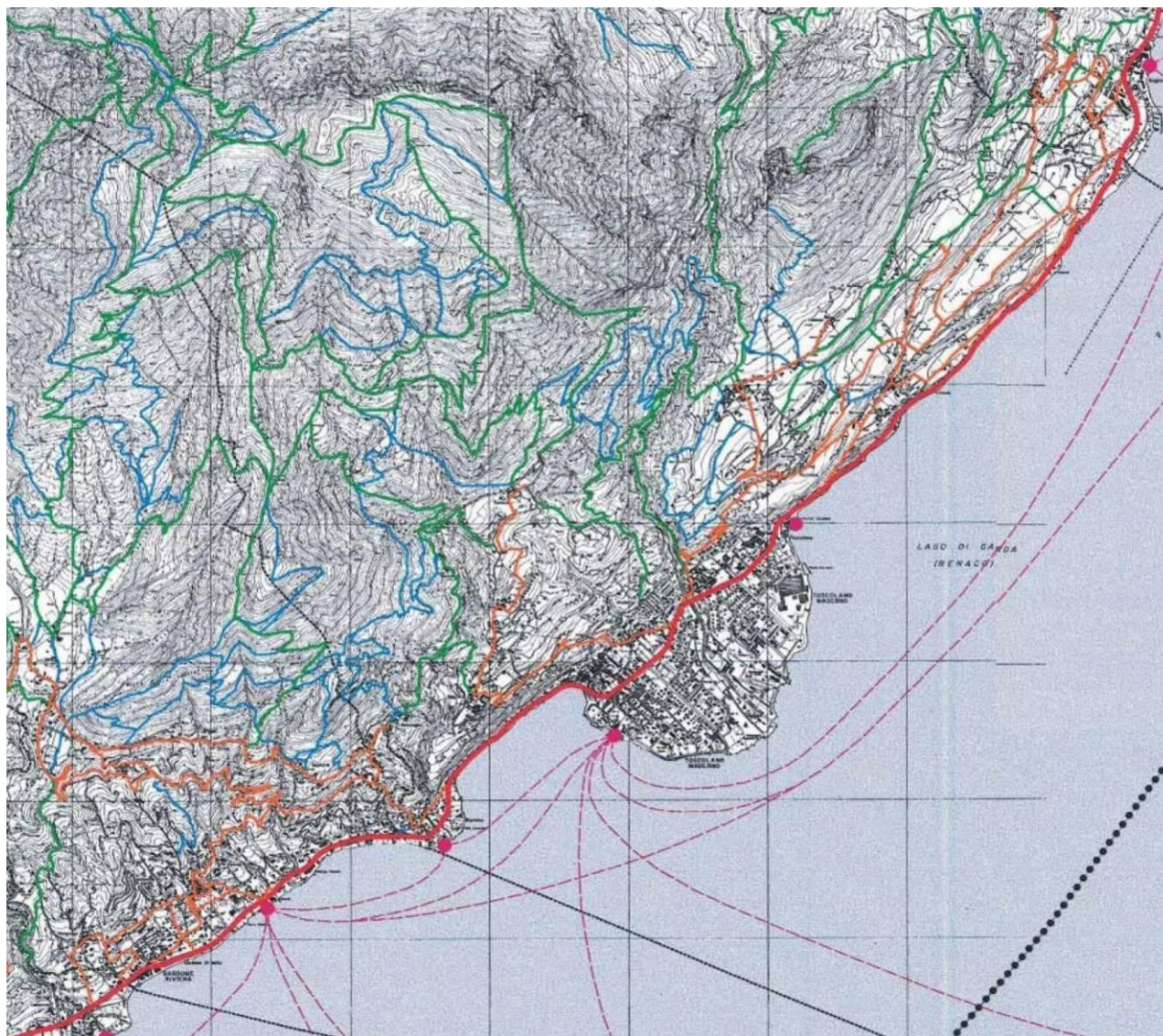


Figura 8 Tav 1.2.c. Inquadramento territoriale – Parco Regionale

Il sistema infrastrutturale è costituito essenzialmente da 4 livelli, con articolazioni al loro interno:

- viabilità/navigabilità lacuale pubblica (civile e commerciale) e privata;
- viabilità su gomma di livello primario costituita dalla SS 45bis che costituisce l'unica infrastruttura portante della costa occidentale, con notevoli problemi ambientali e di sicurezza;
- viabilità interna locale a servizio dei centri abitati (lacuali e collinari);
- viabilità esterna collinare e montana nelle diverse declinazioni (dalle strade asfaltate alle mulattiere, ai sentieri...)

2.4 P.T.C. Parco Naturale dell' Alto Garda Bresciano

La parte nord ovest del territorio comunale è interessata parzialmente dal Parco Naturale dell'alto Garda Bresciano.

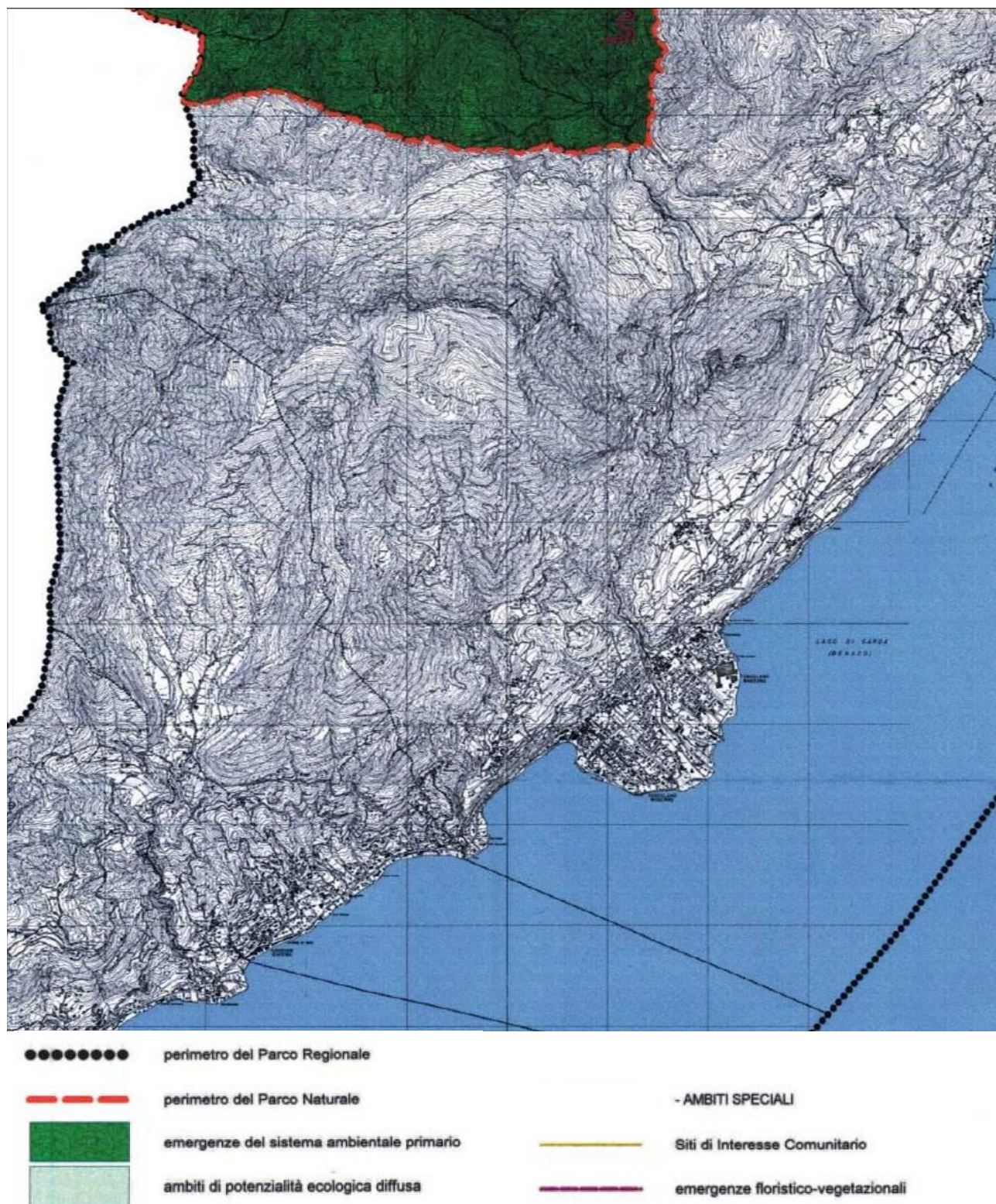


Figura 9 Tav 1.2.d Inquadramento territoriale – Parco Naturale

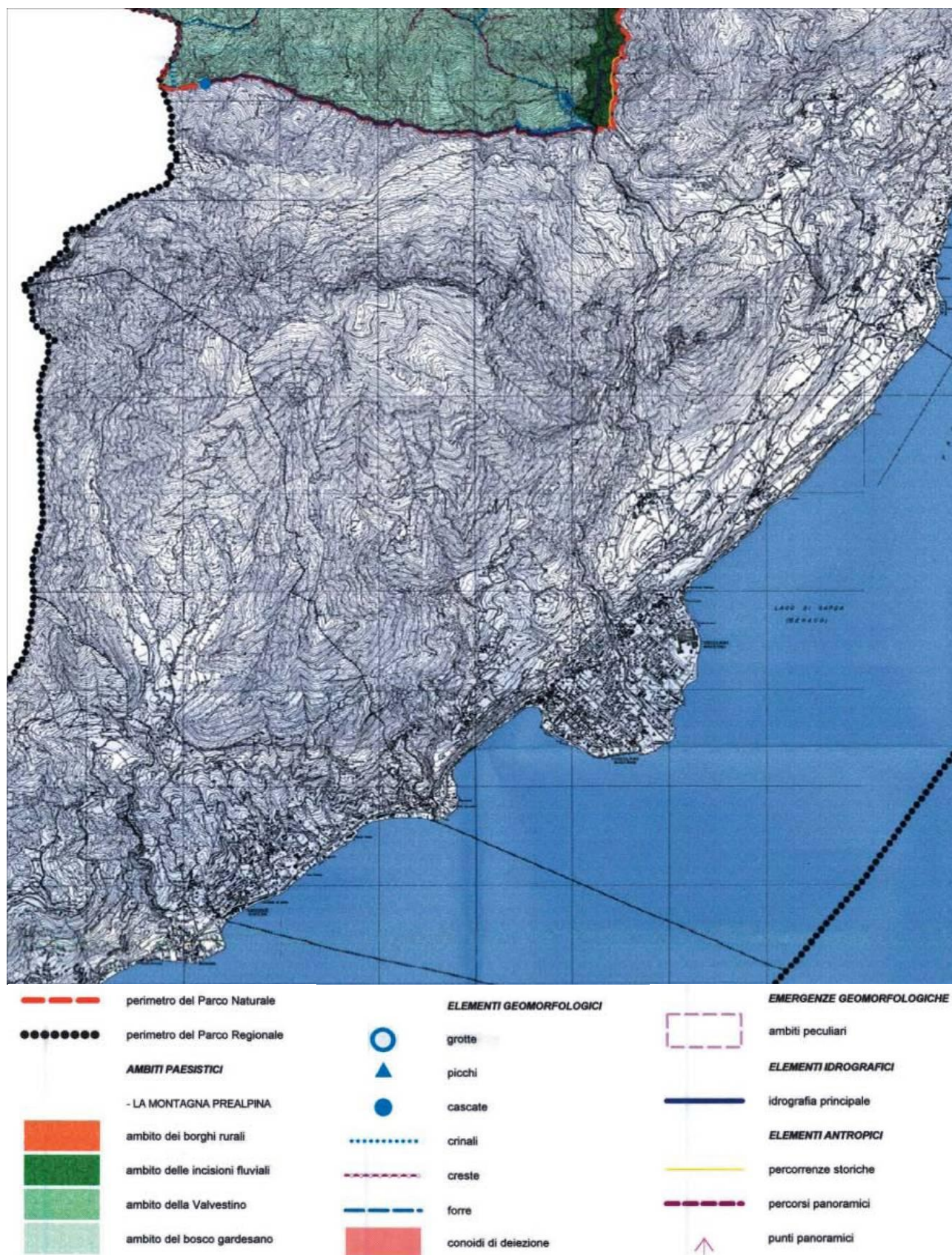


Figura 10 Tav 1.2.d Inquadramento territoriale – Parco Naturale

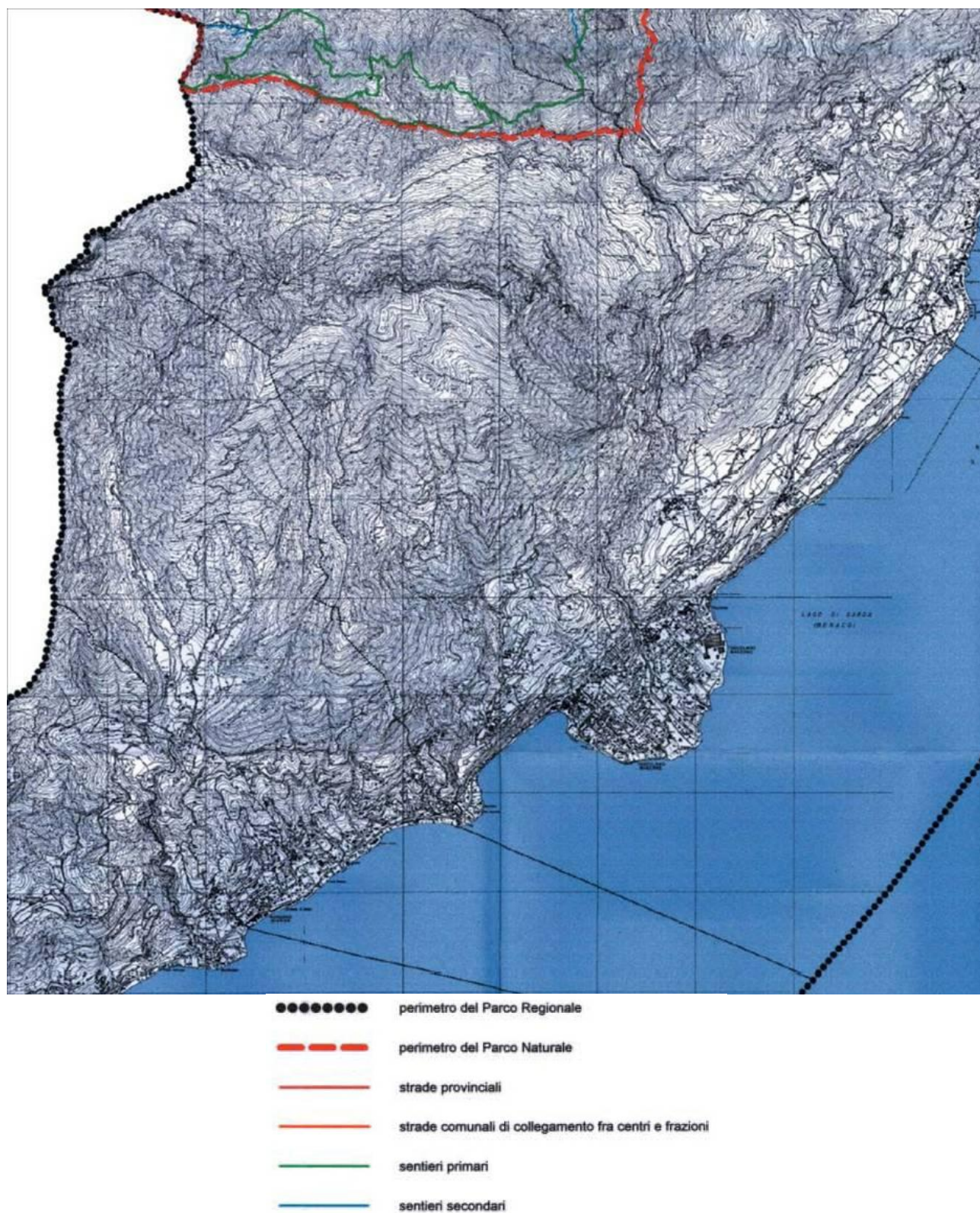
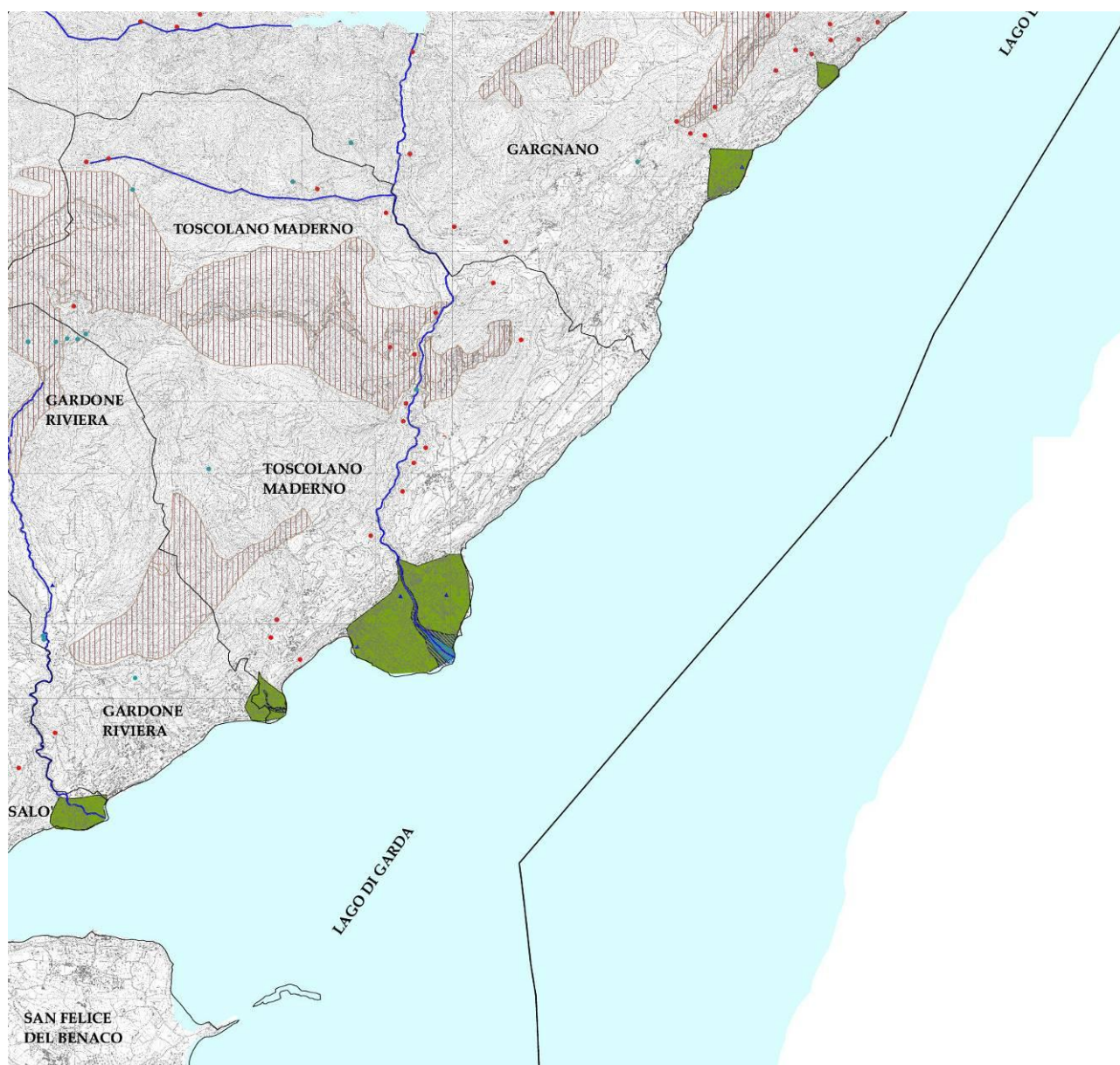


Figura 11 Tav 1.2.d Inquadramento territoriale – Parco Naturale



Legenda:

Piano di Assetto Idrogeologico

Delimitazioni delle Aree in Dissesto

- Frana quiescente di dimensioni non cartografabili
- Frana attiva di dimensioni non cartografabili
- Aree soggette a fenomeni torrentizi
- Frana stabilizzata
- Frana quiescente
- Aree di conoide attivo non protetto
- Frana attiva

Aree per le quali vigono le salvaguardie di cui all'art.9 NTA P.A.I.

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

Aree a rischio idrogeologico molto elevato

- Zona 1
- Zona 2
- Zona I
- Zona B-PR

Fasce Fluviali

- Limite tra Fascia A e Fascia B
- Limite tra Fascia B e Fascia C
- Limite esterno Fascia C
- Modifiche relative alla fascia B di progetto
- Limite fascia B di progetto
- Modifiche relative al limite tra fascia A e fascia B
- Modifiche relative al limite tra fascia B e fascia C
- Modifiche relative al limite esterno della fascia C

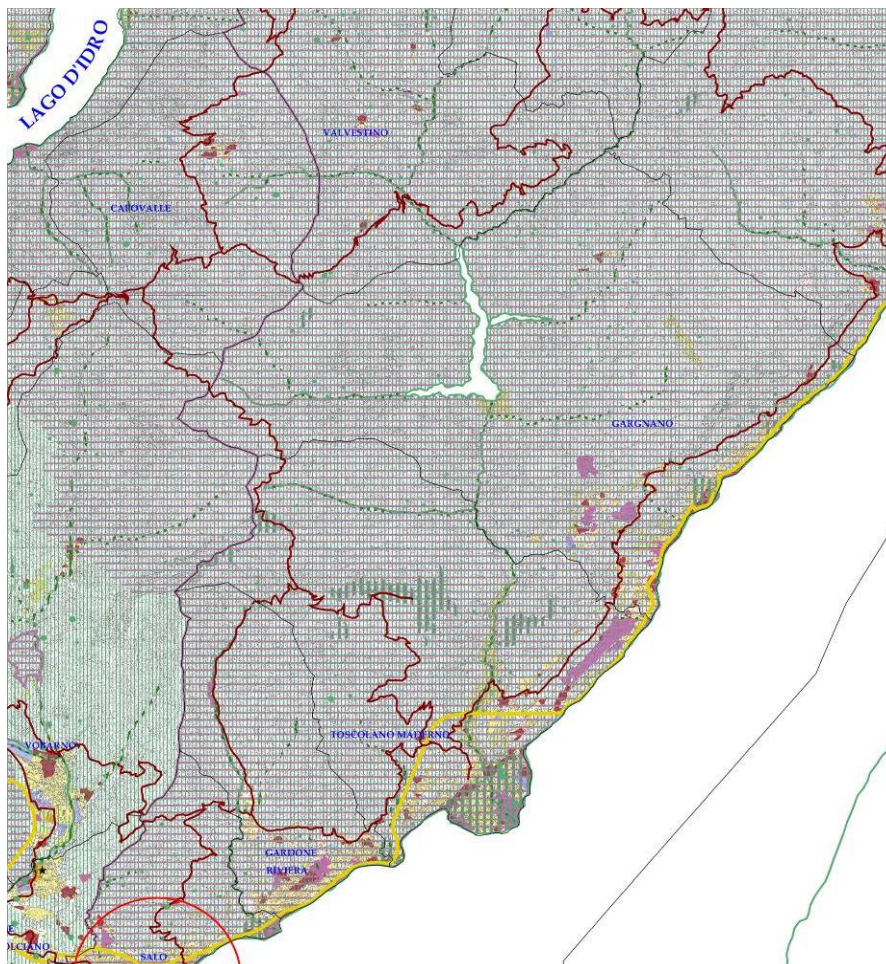
Pericolosità Idrogeologica

- Aree a vulnerabilità estremamente alta delle acque sotterranee per la presenza di circuiti idrici di tipo carsico ben sviluppati
- Aree a vulnerabilità alta e molto alta della falda
- Reticolo Idrografico C.T.R.
- Corsi d'acqua afferenti ai laghi per un tratto di 10 Km
- Laghi e zone umide
- laghetti di cava
- Nivali
- ▲ Pozzi
- Sorgenti
- Fontanili

Figura 13 La Tavola Ambiente e Rischi, Atlante dei Idraulici e Idrogeologici del PTCP (estratto)

2.6 Piano Provinciale della Viabilità

Il piano Provinciale della viabilità prevede di bypassare il centro abitato di Toscolano Maderno mediante una nuova deviante/circonvallazione in galleria dalla zona nord della attuale SS45 in corrispondenza della SC per Cecina per confluire a sud in zona Bornico.



Legenda:

Vocazioni d'uso del Territorio

- Zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio
- Zone di Controllo
- Zone degradate
- Aree dimesse esistenti

Tipologie insediative esistenti o previste dalla pianificazione comunale

- Centri storici
- Zone a mix prevalentemente residenziale
- Zone a mix prevalentemente industriale
- Insedimenti Terziari e Servizi
- Insedimenti Turistici
- Zone Agricole - Boschive
- Grandi strutture di vendita di area estesa
- Grandi strutture di vendita di area sovracomunale
- Quartieri Fieristici

Ambiti a Statuto particolare

- Esistenti
- Proposti

Sistema della mobilità

- Aeroporti esistenti
- Salvaguardia Aeroporto di Montichiari

Opere esistenti e programmate

- Strade Primarie
- Strade Principali
- Strade Secondarie
- Ferrovia Alta Capacità Corridoio di Salvaguardia (70 m)
- Ferrovia storica
- Metropolitana urbana
- Piste ciclabili e sentieri
- Fermate metropolitana urbana
- Stazioni Ferroviarie
- Svincoli su strade principali
- Svincoli su strade primarie

Opere da programmare a seguito di valutazione costi/benefici

- Strade Principali
- Strade Secondarie
- Linee ferroviarie e metropolitane
- Linee dirette autobus

Interscambi

- Interscambi Logistici
- Interscambi tra strade principali e secondarie e ferrovie in ambito metropolitano
- Ambiti di Pianificazione complessa
- Centri Ordinatori

Figura 14 Estratto piano del traffico della Provincia di Brescia

3 IL SISTEMA URBANO



3.1 Cronistoria dello sviluppo: cartografie storiche

1810 Catasto Napoleonico⁴ (1:10.000 circa)

Come nel resto del nord Italia la prima cartografia che illustra "realisticamente" lo stato del territorio è il catasto napoleonico redatto all' inizio dell' 800 per iniziativa francese; è da considerarsi la prima carta moderna dell'uso metrico e della rappresentazione urbana ambientale, agricola e forestale

Figura 15 Comune di Maderno

Riproduzione non in scala

⁴ Attualmente in disponibilità dell' Archivio di Stato e dei comuni che l'hanno conservato



Figura 16 Comune di di Toscolano

Riproduzione non in scala

1840/60 1° Catasto Autriaco (1:2.000- 1:4.000))⁵

L'impero austroungarico procede, con le nuove tecniche affinate di rilevamento, alla creazione del nuovo catasto fino alla scala del 1:2.000 del territorio urbanizzato mentre l'intero territorio è in scala 1:4.000

Levate IGM (1:25.000)⁶

Dopo l'Unità d'Italia si procede alla rilevazione del territorio⁷ del nuovo stato, unificando le cartografie delle levate precedenti: napoleoniche o teresiane nel nord Italia, pontificie al centro, supplendo alle carenze dello stato borbonico al sud. Nello stesso periodo si dà inizio anche al primo catasto italico.

⁵ Attualmente in disponibilità dell'Archivio di Stato e dei comuni che l'hanno conservato

⁶ Attualmente in disponibilità e commercializzato come documento di studio dall'IGM

⁷ A cura dell'I.G.M. (Istituto Geografico Militare)

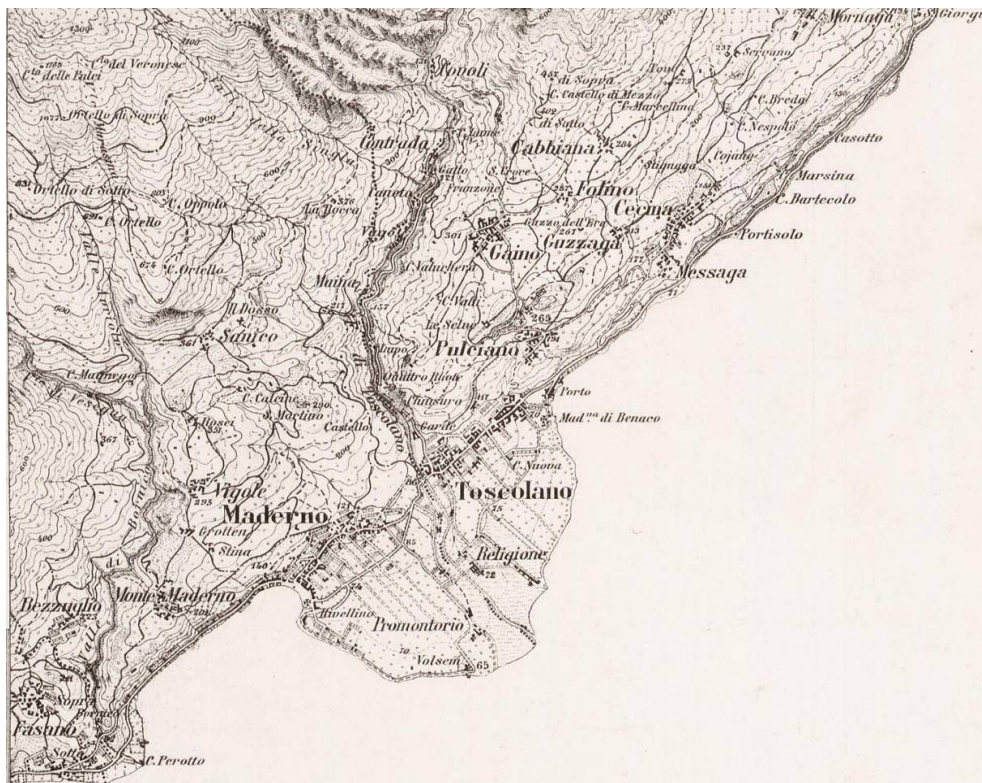
1886 1' levata IGM (1:25.000)⁸

Figura 17 Estratto Tavoletta I.G.M.

1935 2' levata IGM (1:25.000)⁹

Figura 18 Estratto Tavoletta I.G.M.

⁸ Attualmente in disponibilità e commercializzato come documento di studio dall'IGM⁹ Attualmente in disponibilità e commercializzato come documento di studio dall'IGM

1963 3' levata IGM (1:25.000)¹⁰

Figura 19 Estratto Tavoletta I.G.M.

1983 CARTA Tecnica regionale

Con la istituzione delle Regioni negli anni '70 si procede alla costruzione delle CTR in scala 1:10.00

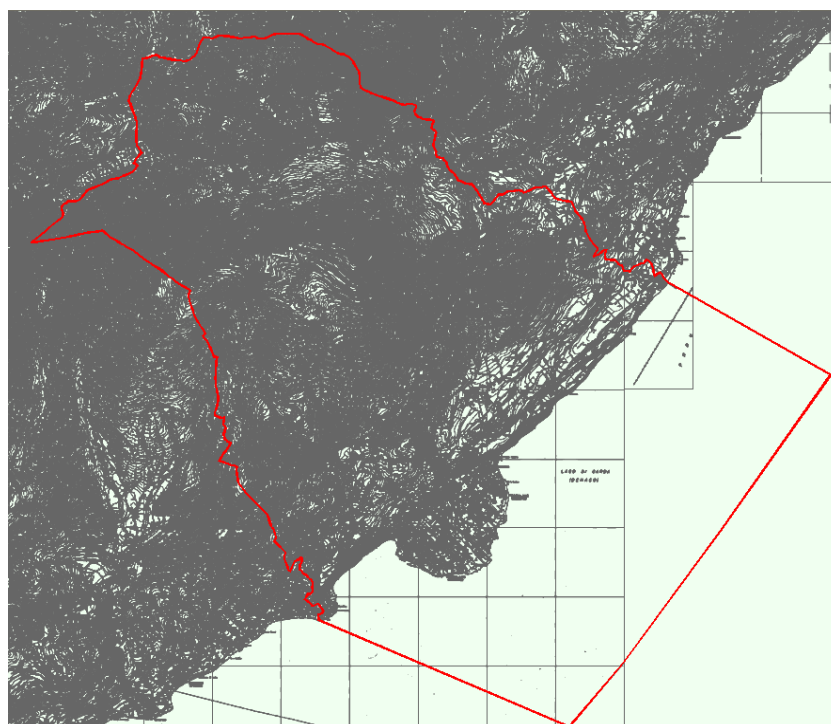


Figura 20 Estratto C.T.R. Lombardia

¹⁰ Attualmente in disponibilità e commercializzato come documento di studio dall'IGM

1944 foto aeree RAF (Royal Air Force – aviazione inglese)¹¹

Non si hanno rilevamenti topografici, ma foto aeree utilizzate da ambo le parti per il controllo di posizioni militari del territorio di maggior interesse strategico come la costa ovest del Garda, vuoi per l'asse di comunicazione stradale Roma-Berlino prima, e poi per la presenza di uffici, caserme e residenze nel periodo della Repubblica di Salò.



Figura 21 Foto aerea R.A.F.

Dagli anni '90 le varie Amministrazioni comunali procedono alla realizzazione dei rilievi in scala 1:5000 (tutto il territorio) 2000 (centri abitati) 500/200 (centri storici) senza un coordinamento generale

Dagli anni 2000/10 le AC procedono alla realizzazione delle ortofoto con restituzione del DB Topografico finalizzato alle creazioni del GIS- il comune di Toscolano Maderno ha proceduto alla realizzazione di questo strumento con volo aereo del 2008 con ortofoto (già in possesso) e del db topografico di prossima consegna -

¹¹ Attualmente in disponibilità e commercializzato come documento di studio dal Ministero dei BBCCAA

3.2 Cronistoria della Pianificazione Comunale

1. La L 1150/42 è l'1ª legge urbanistica nazionale, ma solo alla fine degli anni 60 trova applicazione nel nostro paese, essendo maturata la necessità di una pianificazione per guidare la crescita, soprattutto economica, ed urbana poi, nel periodo postbellico.
2. In Lombardia fino al 1975 si aveva l'obbligo di redigere il Programma di Fabbricazione (PdF) che indicava le nuove aree di sviluppo e lo standard minimo di salubrità.
3. Nel 1975 la Regione Lombardia emana la l.r. 75 che è l'1ª legge urbanistica regionale che prevede l'obbligo per i comuni di redigere il Piano Regolatore Generale (PRG), che richiede uno standard e qualità urbana maggiore nello sviluppo e introduce il pagamento degli oneri di urbanizzazione per contribuire alle necessità delle opere pubbliche da realizzare.
4. Nel 2005 la Regione Lombardia emana la l.r. 12 che è la 2ª legge urbanistica regionale; la l.r. obbliga i comuni alla redazione del Piano di Governo del Territorio superando i contenuti del PRG regolamentando, incentivando o dissuadendo processi economici, sociali e imprenditoriali sul territorio.
5. Con la variazione nel 2001/4 dell'art 118 al titolo V¹² della Costituzione della nostra Repubblica si abolisce, il principio della gerarchia dei piani (dal piano superiore - al piano inferiore e cioè dal Piano regionale al Provinciale e al piano comunale) introducendo il principio della sussidiarietà e le competenze amministrative al comune.
6. In questo scenario normativo che ha regolato lo sviluppo degli ultimi 50 anni del nostro paese, il comune di Toscolano Maderno ha vissuto l'espansione urbana, trasformando, nel bene o nel male, la sua economia e il suo territorio partendo dalle aree del promontorio fino alla parte collinare. Da qui la necessità di guidare il processo di sviluppo redigendo diversi strumenti urbanistici, adeguandoli sempre più ai tempi e alle necessità del territorio.

12

L'articolo 118 della Costituzione italiana, che dopo la riforma del 3/2001 introduce all'ultimo comma il principio di sussidiarietà orizzontale: "Le funzioni amministrative sono attribuite ai Comuni salvo che, per assicurarne l'esercizio unitario, siano conferite a Province, Città metropolitane, Regioni e Stato, sulla base dei principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza. I Comuni, le Province e le Città metropolitane sono titolari di funzioni amministrative proprie e di quelle conferite con legge statale o regionale, secondo le rispettive competenze. La legge statale disciplina forme di coordinamento fra Stato e Regioni nelle materie di cui alle lettere b) e h) del secondo comma dell'articolo 117, e disciplina inoltre forme di intesa e coordinamento nella materia della tutela dei beni culturali. Stato, Regioni, Città metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà".

7. Di seguito si elenca la serie di piani redatti ed approvati dagli anni 60 ad oggi ; verificando i tempi di predisposizione, adozione ed approvazione dei piani si evidenzia la complessità e la diversificazione delle problematiche in gioco nello strumento urbanistico generale.

STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO			
Piano urbanistico.	Anno Adozione Approvazione	A cura di	Soggetti, Tempi e Atti della procedura amministrativa
1'- P.d.F	1969/71	arch Perini-arch. Lazzarini	Adottato con delib. C.C. n° 10 del 14.07.1971 Approvato con Decreto Provveditoriale n° 11813 del 13.07.71;
Perimetro centri abitati Art.18 L 865/71			Perimetrazione centri e nuclei abitati ex art 18 L 865/71 Adottato con deli. CC n° 112 del 28.12.1971;
1' PRG	1975/78	arch Perini	Adottato con delib CC n° 42/1975 del 1975e Approvato D G,R n° 14664 del 01.09.1978
1' rilevazione Centri Storici		arch Bocchio	
2' PRG	1993/94	Urb Damiani	Adottato con delib. Del C.C. n° 44 del 19.03.1990 e Approvato con G.R. n° 36664 del 25.05.1993;
Variante	1995/98	arch Cigognetti	Adottato in 1' adozione con delib. Del C.C. n° 44/90 del 1990 Riadottato con controdeduzioni delib del C.C. n° 1 del 1996 approvato con DG.R. n° 45845 del 22.10.1999
3' PRG e Piano dei servizi	2002	arch Abba	Adottato in 1' adozione con delib. Del C.C. n° 98/2001 del 05.11.2001 Approvato con Comunicazione Provincia Prot. 0071391/05 del 20.05.2005;
1' PGT	2011	arch Bulla	
1' VAS	2009 - 2011	arch Bulla arch Corno geom Bulla	
1' VIC	2011	arch Bulla dr Cazzoni	

Tabella 1

3.3 Lo stato attuale

1. Il territorio comunale ha una estensione di circa 5.759 ha, dei quali

- 781 (pari al 13,57%) urbanizzati;
- 4.978 (pari al 86,43%) liberi da edificazione.

La superficie urbanizzata attualmente attuata si sviluppa su ha. 781; considerando il suolo ancora non attuato dalle previsioni di piano, risulta una quantità residua pari a solo lo 0,75%, evidenziando una quasi totale attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il PRG vigente ha prodotto, all'oggi, suolo urbanizzato nelle seguenti quantità, sia per le aree attuate sia per quelle previste ma ancora non attuate :

SUOLO URBANIZZATO CONSOLIDATO SULL APREVISIONE DEL P.R.G.			
Zona	Descrizione	ha	%
Zona A	Centri e nuclei storici	53.32	6.82
Zona B	Residenziale di completamento	328.30	41.99
Zona C	Residenziale di espansione	10.61	1,36
Zona D	Produttivo	51.34	6.57
Zona F	Standard	138.23	17.68
Infrastrutture stradali		200.00	25.58
Suolo urbanizzato complessivo		781.10	

SUOLO URBANIZZABILE DI ESPANSIONE(NON ATTUATO)			
Zona	Descrizione	ha	%
Zona B	Residenziale di completamento	3.35	56.97
Zona C	Residenziale di espansione	1.39	23.64
Zona D	Produttivo	1.14	19.39
Suolo urbanizzato complessivo		5.88	

Tabella 2

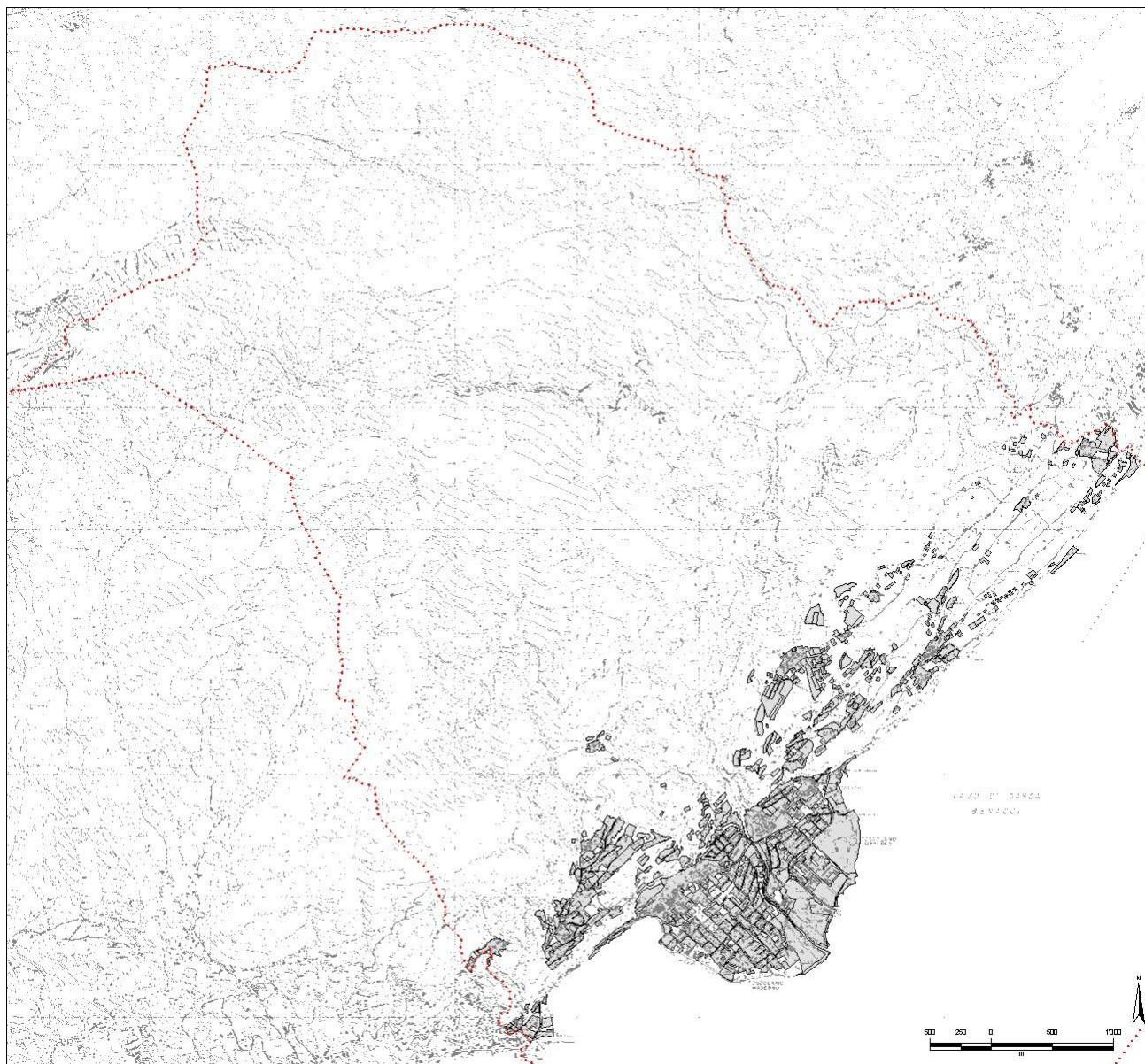
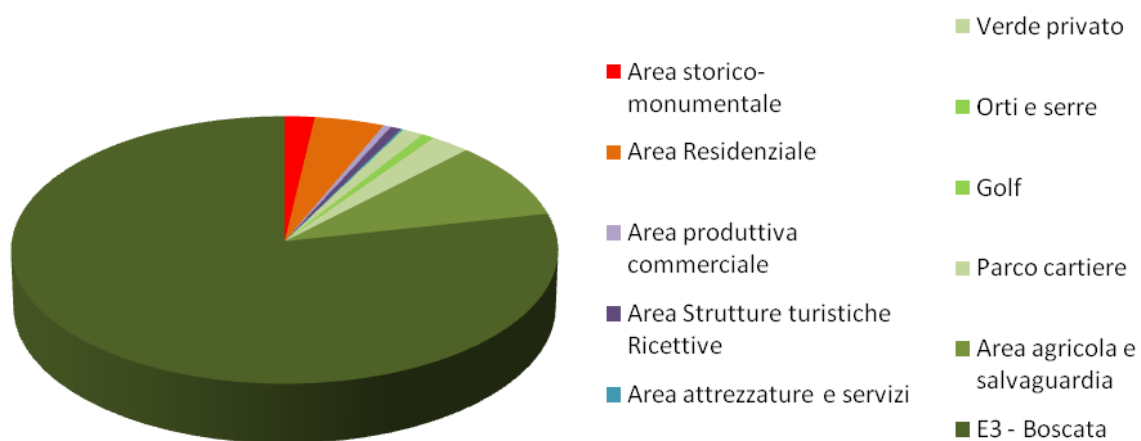


Figura 22 La Tav. indica lo stato di consumo del suolo sull'intero territorio comunale (estratto)



Distinzione dell'uso del suolo per tipologie

3.4 Stato di attuazione del P.R.G. vigente

La situazione relativa allo stato di attuazione del vigente P.R.G. è contenuta nella Tav. 1.3.1.f di analisi del Documento di Piano ed è la seguente:

N. PROG.	ZONIZZAZIONE P.R.G.	AREA TERRENO MQ	VOLUMETRIA AMMISSIBILE MC	VOLUMETRIA UTILIZZATA MC
36	B C Residenziale	11.050	13.200	13.200
29	B Residenziale	16.450	19.750	19.750
39	B Residenziale	5.970	7.160	7.160
50	B Residenziale	4.980	14.980	14.980
51	B Residenziale	3.402	5.470	5.470
52	B Residenziale	3.420	4.100	700
53	B Residenziale	7.968	17.950	17.950
58	B Residenziale	1.320	2.376	2.376
2	B Residenziale	2.580	4.650	3.100
19	B Residenziale	1.740	2.088	2.088
3	B Residenziale	2.070	2.485	0
4	B Residenziale	2.350	2.820	0
12	B Residenziale	1.260	1.512	0
14	B Residenziale	900	1.080	0
15	B Residenziale	3.050	3.660	0
16	B Residenziale	8.000	8.000	0
18	B Residenziale	5.000	6.000	0
21	B Residenziale	2.290	2.748	0
22	B Residenziale	2.687	3.224	0
24	B Residenziale	1.350	1.620	0
25	B Residenziale	1.185	1.422	0
26	B Residenziale	2.770	3.324	0
27	B Residenziale	2.058	2.460	0
28	B Residenziale	1.720	2.060	0
30	B Residenziale	1.250	1.500	0
31	B Residenziale	6.560	7.872	0
32	B Residenziale	3.260	3.912	0
37	B Residenziale	4.078	4.890	0
40	B Residenziale	2.300	2.760	0
41	B Residenziale	4.176	5.011	0
44	B Residenziale	2.950	3.540	0
45	B Residenziale	7.990	9.588	0
47	B Residenziale	2.150	2.580	0
48	B Residenziale	6.040	5.073	0
49	B Residenziale	6.250	7.500	0
56	B Residenziale	6.449	7.730	0
57	B Residenziale	1.600	1.920	0
Totale Residenziale di completamento		150.623	198.015	86.774
6	C Residenziale	9.250	11.100	11.100
7	C Residenziale	18.300	21.960	21.960
10	C Residenziale	9.369	11.243	11.243
11	C Residenziale	10.310	12.372	12.372
33	C Residenziale	20.000	24.000	24.000
35	C Residenziale	7.580	9.090	9.090
46	C Residenziale	7.250	8.700	8.700
1	C Residenziale	1.790	2.150	0
5	C Residenziale	9.070	10.884	0
8	C Residenziale	7.797	9.356	0
42	C Residenziale	5.740	6.888	0
43	C Residenziale	10.425	12.510	0
Totale Residenziale di espansione		116.881	140.253	98.465
20	Produttivo	7.750	7.700	7.700
34	Produttivo	4.490	3.800 V.D.	3.800
9	Produttivo	4.670	7.000	0
13	Produttivo	4.700	7.110	0
17	Produttivo	17.150	14.000	0
23	Produttivo	16.360	16.000	0
38	Produttivo	5.800	6.960	0
54	Produttivo	16.877	28.000	0
55	Produttivo	8.680	13.000	0
Totale Produttivo di espansione		86.477	99.770	11.500

Tabella 3

E, riassumendo per tipologia di strumento attuativo:

TIPO	SUPERFICIE	VOLUME	
		PREVISTO	ATTUATO
Residenziale	267.504	338.286	185.239
Produttivo	86.477	97.770	11.500
TOTALE	353.981	438.038	196.739

Tabella 4

Tradotto in termini percentuali ciò significa che le previsioni di espansione del vigente P.R.G. sono state attuate per il 44,91% in termini di volumetrie previste da piani attuativi e il 55,09% sono invece ancora inattuate per volume complessivo di 241.299 mc.

Variano significativamente le percentuali relative alla parte attuata, se si distinguono i Piani per destinazione d'uso;

- i Piani residenziali infatti risultano attuati per il 54,76%,;
- i Piani produttivi risultano attuati solo per l'11,53%.

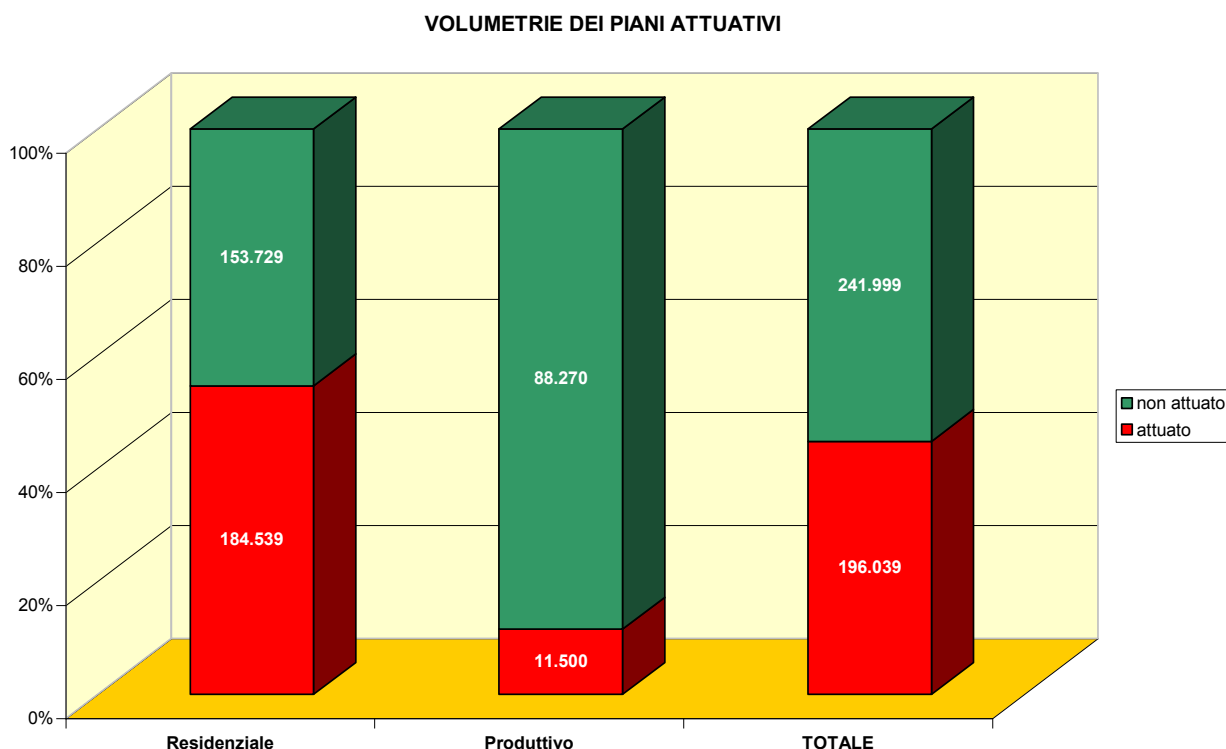


Figura 23 Stato di attuazione dei Piani attuativi residenziali (per superficie interessata)

Per la localizzazione territoriale le aree non ancora attuate previste dal vigente P.R.G. vedasi la apposita tavola allegata di cui si riporta un estratto.

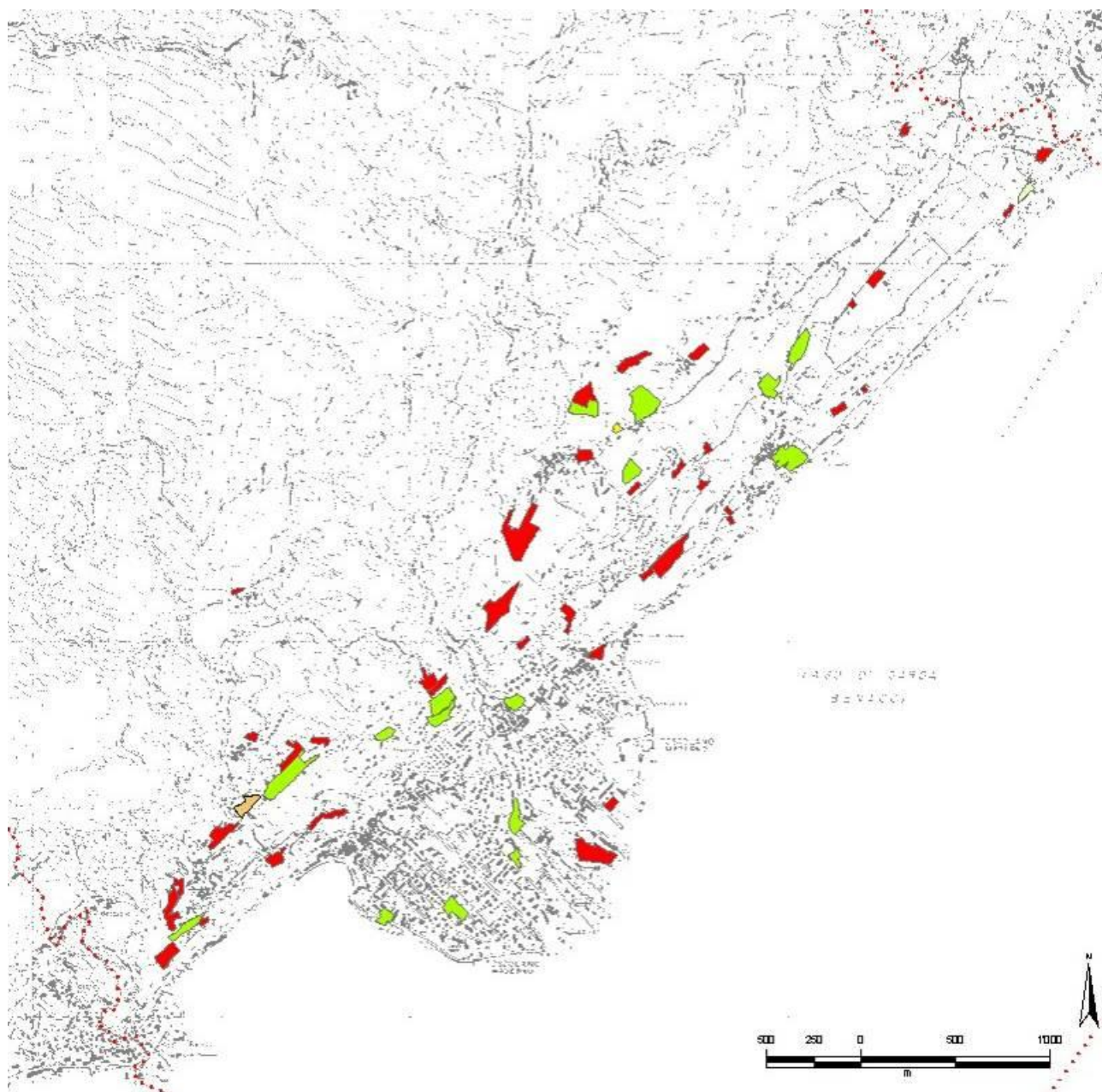
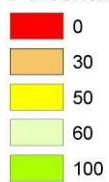
**Percentuale di realizzazione**

Figura 24 I Piani attuativi previsti dal vigente P.R.G.

4 Caratteristiche socio economiche

1. Per analizzare le caratteristiche socio economiche del comune è opportuno definire un ambito amministrativo rispetto al quale valutare il peso relativo dei fenomeni locali.
2. Il PTCP della Provincia di Brescia definisce un ambito socioeconomico di appartenenza (SUS n.6 GARDA BRESCIANO), costituito da 24 Comuni (Bedizzole, Calvagese della Riviera, Desenzano del Garda, Gardone Riviera, Gargnano, Limone sul Garda, Lonato, Magasa, Manerba del Garda, Moniga del Garda, Muscoline, Padenghe sul Garda, Polpenazze del Garda, Pozzolengo, Prevalle, Puegnago sul Garda, Salò, San Felice del Benaco, Sirmione, Soiano del Lago, Tignale, Toscolano Maderno, Tremosine, Valvestino); va tuttavia notato che la particolare collocazione geografica del comune di Toscolano Maderno sulla sponda del lago e la particolare configurazione morfologica del territorio, non può definire relazioni di tipo socioeconomico esclusivamente con i Comuni confinanti o con quelli a loro volta più prossimi a questi. Si è così ritenuto preferibile scegliere come ambito di comparazione per gli aspetti socio economici oltre ai Comuni confinanti con Toscolano Maderno, un numero decisamente più ristretto, per facilitare il confronto e la comparazione .

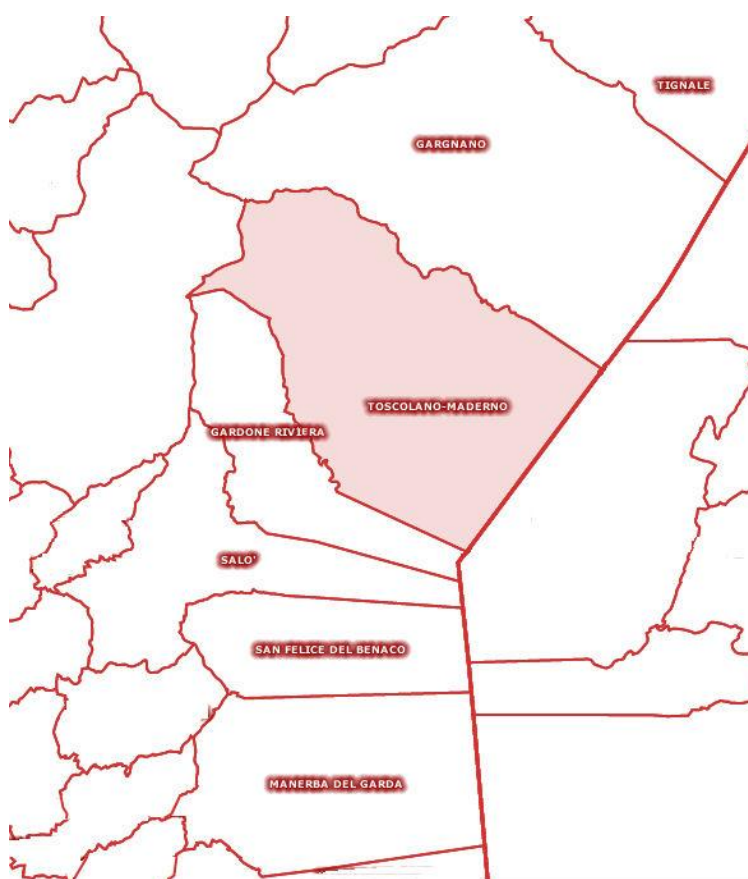


Figura 25 L'ambito di comparazione dei dati socio economici

Rispetto a tale ambito (quello evidenziato nella figura 10) vengono esposti i dati riportati nell'analisi che segue.

4.1 Popolazione

3. Per quanto attiene la dinamica demografica il Comune di Toscolano Maderno mostra una popolazione residente con modeste fluttuazioni (anche di segno negativo) e nell'ultimo periodo in contenuta crescita (con un aumento dell'indice di natalità):

ANNO	RES	SALDO TOTALE	SALDO NATURALE	SALDO MIGRATORIO	NATI
1985	6.752	5	-33	38	38
1986	6.757	-73	-66	-7	31
1987	6.684	37	-42	79	37
1988	6.721	17	-27	44	46
1989	6.738	-24	-42	18	41
1990	6.714	28	-23	51	54
1991	6.742	-64	-55	-9	41
1992	6.678	92	-24	116	51
1993	6.770	126	-9	135	64
1994	6.896	46	-59	105	44
1995	6.942	37	-42	79	55
1996	6.979	19	-38	57	52
1997	6.998	2	-53	55	40
1998	7.000	57	-43	100	63
1999	7.057	67	-20	87	59
2000	7.124	45	-21	66	66
2001	7.169	15	-50	65	56
2002	7.184	300	-10	310	68
2003	7.484	117	-38	155	70
2004	7.601	102	-31	133	68
2005	7.703	32	-53	85	57
2006	7.735	102	-17	119	75
2007	7.837	98	-47	145	52
2008	7.935	125	-42	167	59
2009	8.060				

Tabella 5 Dinamica della popolazione residente (1985-2009)

4. Tradotta in grafico la tabella precedente mostra chiaramente la tendenza evidenziata all'aumento sia pur limitato nella consistenza della popolazione residente, non comune tra i comuni lombardi per costanza di andamento. La tendenza riscontrata è quella di una costante seppur limitata crescita e, in costanza del contesto di riferimento ed in assenza di fenomeni macroterritoriali che possano avere influenza su tale crescita va considerato estensibile anche al prossimo quinquennio.
5. Per quanto attiene alle previsioni demografiche per il PGT viene conseguentemente assunto come riferimento il valore rappresentato dalla linea di tendenza che si desume dal seguente grafico.
6. L'indicazione fornita dai dati cui è stata aggiunta una linea di tendenza calcolata con una formula polinomiale mostra una evidente propensione al raggiungimento di soglie quantitative

prossime alle 8.500 unità al 2018; ciò, si badi bene in assenza di fenomeni che alterino, come si è già detto l'andamento della crescita rispetto agli ultimi anni.

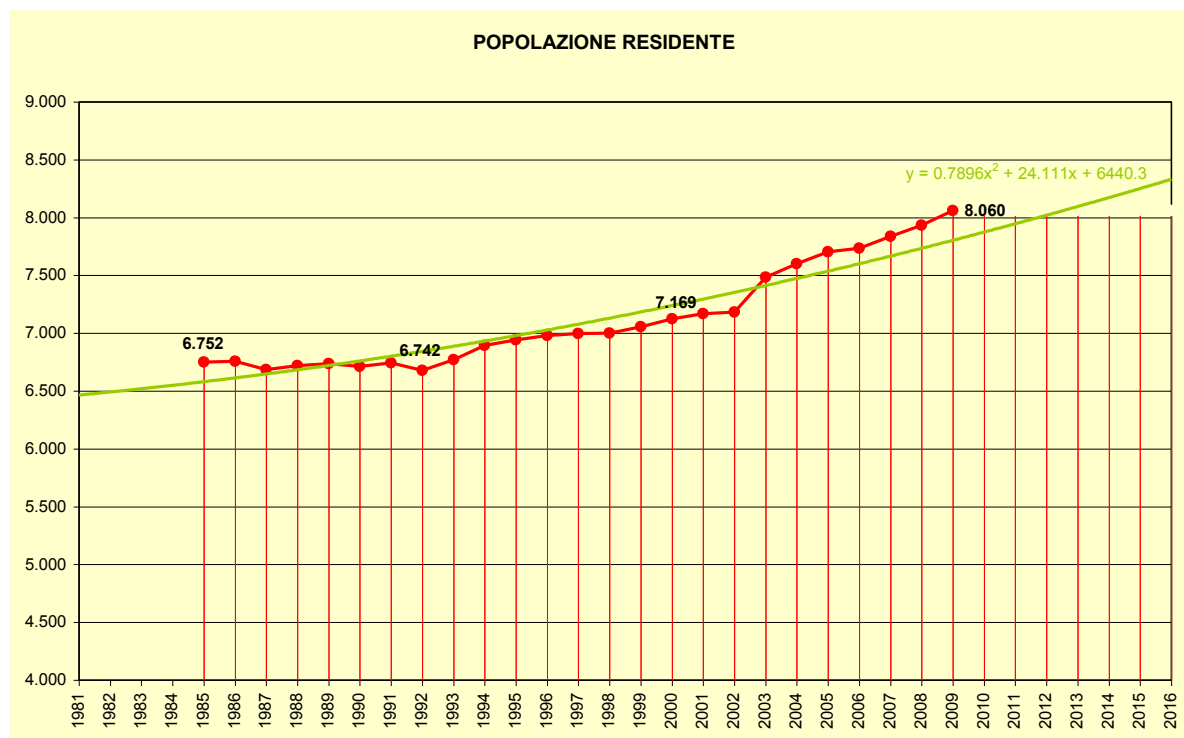


Figura 26 Grafico della dinamica della popolazione residente

7. Quanto poi tale incremento pressoché costante sia da ritenersi influenzato da parte del saldo migratorio, viene mostrato con chiarezza dal seguente grafico che scompone il flusso demografico nelle sue componenti:

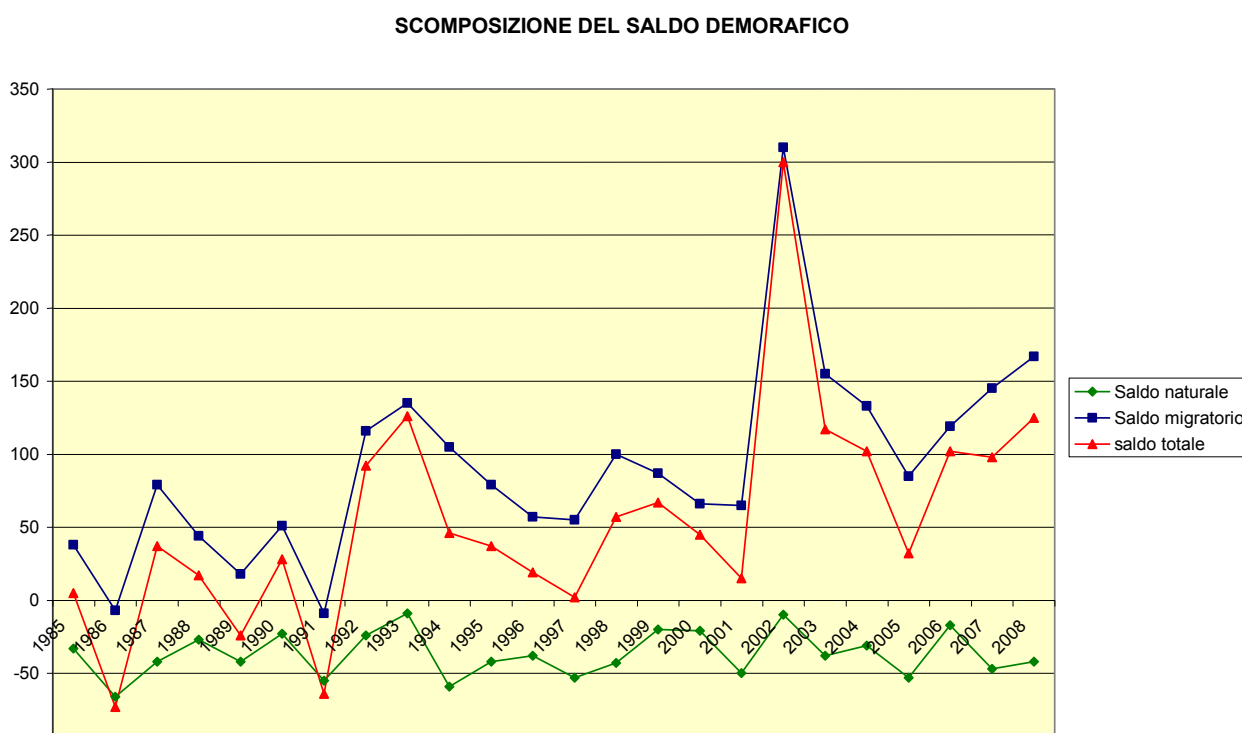


Figura 27 Scomposizione del saldo demografico totale

8. Come è agevole osservare il saldo naturale incide in modo negativo sulla variazione della consistenza della popolazione con un andamento piuttosto costante nel periodo considerato (sempre comunque per valori negativi). È lecito comunque pensare che il contributo ad una maggiore dinamicità nella parte conclusiva del grafico sia probabilmente dovuto ad una maggior presenza rispetto al passato di stranieri che presentano una propensione maggiore alla costituzione di nuclei familiari più numerosi ed un maggior tasso di natalità.

ANNO	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
2003	189	162	351
2004	212	219	431
2005	245	253	498
2006	305	339	644
2007	339	373	712
2008	384	445	829

Tabella 6 Popolazione residente straniera (valori assoluti)

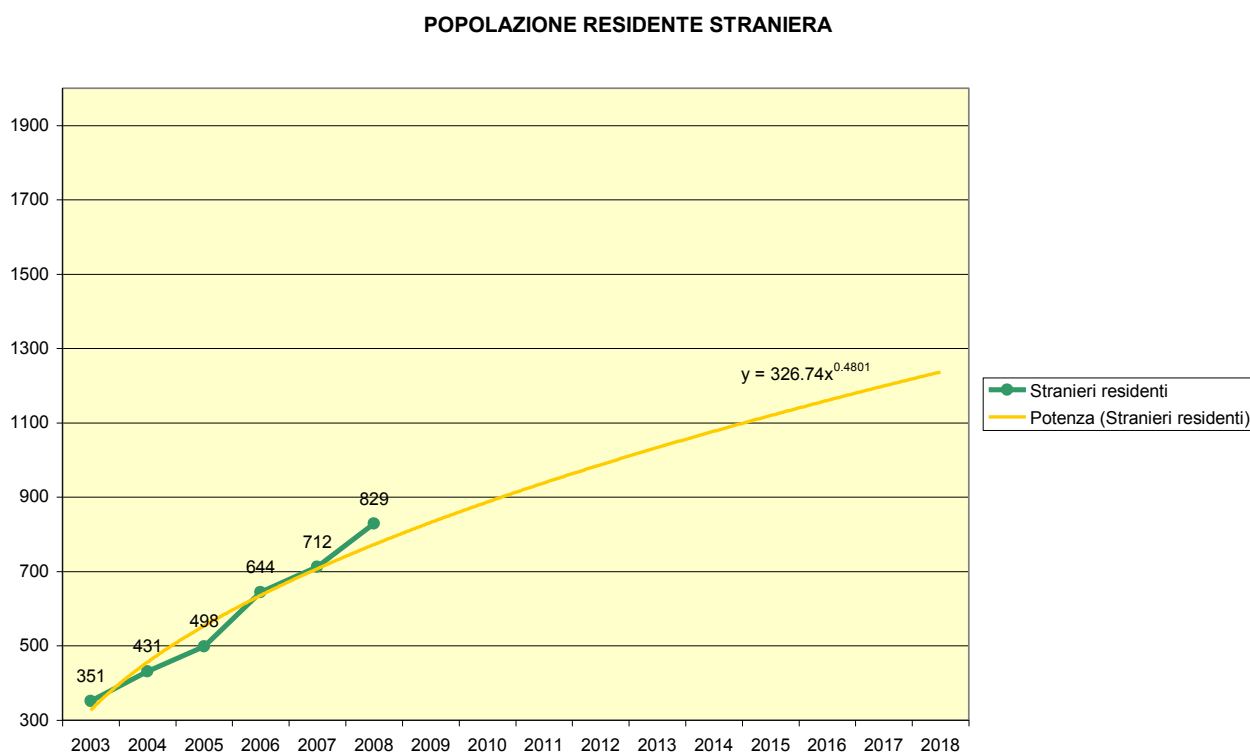


Figura 28 Popolazione residente straniera (valori assoluti e tendenza)

9. La situazione illustrata dal precedente grafico mostra una dinamica piuttosto vivace di crescita della componente straniera della popolazione residente; la curva di tendenza statistica mostra che, pur diminuendo d'intensità, il fenomeno si mantiene nel tempo; a questo fenomeno (incremento della popolazione di origine straniera) sarà probabilmente ascrivibile il sia pur modesto costante aumento della popolazione residente.

	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione straniera residente al 1° Gennaio	339	373	712
Iscritti per nascita	5	6	11
Iscritti da altri comuni	8	12	20
Iscritti dall'estero	73	89	162
Altri iscritti	1	2	3
Totale iscritti	87	109	196
Cancellati per morte	1	2	3
Cancellati per altri comuni	26	23	49
Cancellati per l'estero	2	1	3
Acquisizioni di cittadinanza italiana	4	6	10
Altri cancellati	9	5	14
Totale cancellati	42	37	79
Popolazione straniera residente al 31 Dicembre	384	445	829
Minorenni	84	73	157
Nati in Italia	43	32	75
Famiglie con almeno uno straniero			433
Famiglie con capofamiglia straniero			332

Tabella 7 Bilancio demografico (cittadini stranieri) anno 2007 (fonte ISTAT)

La composizione della popolazione residente riferita all'ultimo censimento disponibile (2001), suddivisa per classi di età è la seguente:

COMUNI	CLASSI DI ETÀ'					
	Da 0 a 14	Da 15 a 29	Da 30 a 49	Da 50 a 64	Oltre 65	Totale
Gardone Riviera	306	340	774	518	593	2531
Gargnano	308	459	811	633	824	3035
Manerba del Garda	502	651	1268	695	645	3761
Salò	1129	1538	2918	2044	2410	10039
San Felice del Benaco	358	440	951	583	607	2939
Tignale	163	199	347	256	306	1271
Toscolano-Maderno	833	994	1981	1338	1860	7006
Totale ambito	3599	4621	9050	6067	7245	30582
Totale Provincia	156538	205847	348048	211623	186720	1108776

Tabella 8 Composizione della popolazione residente nei comuni dell'ambito - valori assoluti
(ISTAT 2001)

In termini percentuali, per facilitare il raffronto, la situazione al 2001 è la seguente:

COMUNI	CLASSI DI ETÀ'					
	Da 0 a 14	Da 15 a 29	Da 30 a 49	Da 50 a 64	Oltre 65	Totale
Gardone Riviera	12.09	13.43	30.58	20.47	23.43	100.00
Gargnano	10.15	15.12	26.72	20.86	27.15	100.00
Manerba del Garda	13.35	17.31	33.71	18.48	17.15	100.00
Salò	11.25	15.32	29.07	20.36	24.01	100.00
San Felice del Benaco	12.18	14.97	32.36	19.84	20.65	100.00
Tignale	12.82	15.66	27.30	20.14	24.08	100.00
Toscolano-Maderno	11.89	14.19	28.28	19.10	26.55	100.00
Totale ambito	11.77	15.11	29.59	19.84	23.69	100.00

Tabella 9 Composizione della popolazione residente nei comuni dell'ambito - valori percentuali
(ISTAT 2001)

10. Il dato riportato nelle tabelle precedenti e nel successivo grafico mostra che il comune di Toscolano Maderno si colloca in una posizione intermedia (terzultimo posto) nell'ambito di comparazione per la componente di popolazione al di sotto dei 30 anni, con una percentuale rispetto al totale della popolazione del 26,08%, di poco inferiore rispetto alla media del comparto stesso (26,88%).
11. Rispetto invece alla componente di età superiore ai 65 anni Toscolano Maderno presenta il valore più alto del comparto dopo quello massimo di Gargnano (26,55% rispetto al massimo di 27,15%) e di ben 3 punti superiore alla media del comparto (23,69%)
12. Va tuttavia annotato, ed il grafico lo rende evidente, che l'ambito di confronto presenta caratteri di discreta omogeneità rispetto al parametro della scomposizione dei residenti in classi di età, fatta eccezione per la classe di età maggiore, come si è annotato.

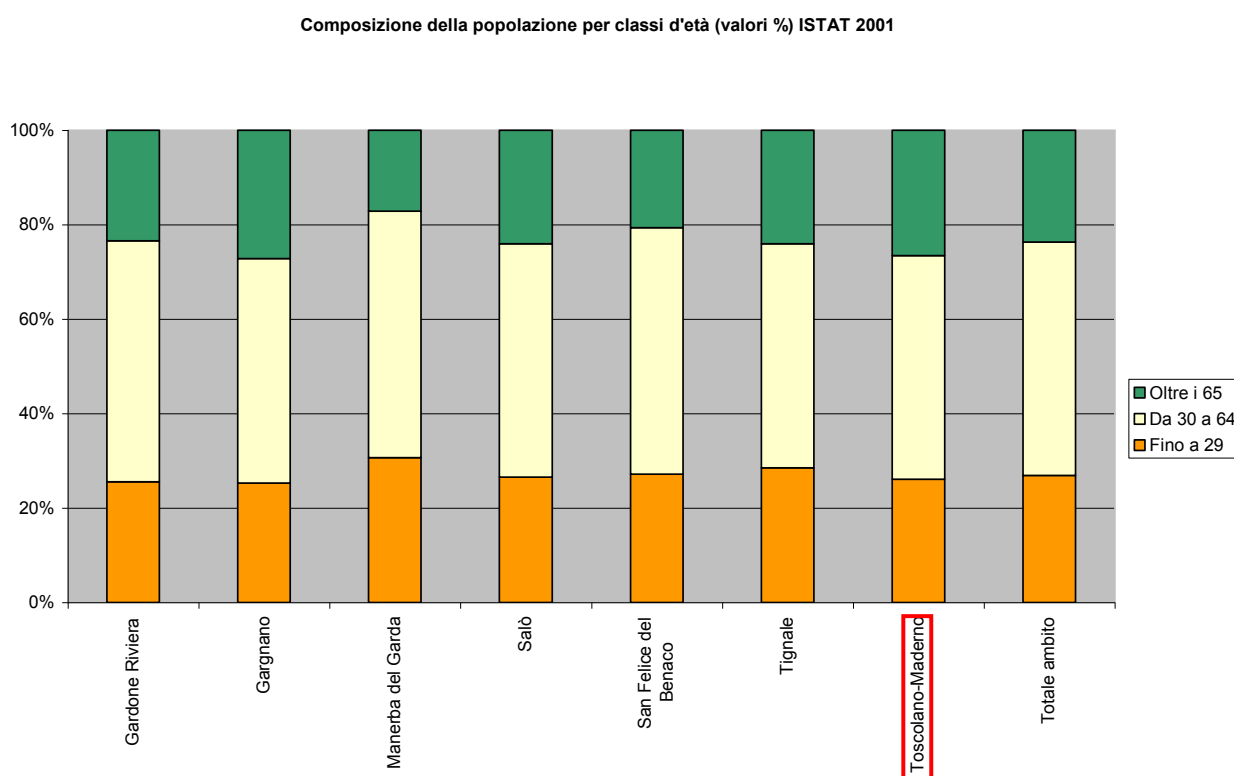


Figura 29 Classi di età (raggruppamento sintetico) nei comuni dell'ambito - valori percentuali (ISTAT 2001)

4.2 Il sistema dei servizi esistenti

13. La dislocazione sul territorio dei servizi esistenti mostra una concentrazione nei centri storici e nei centri abitati a lago, una carenza nella zone urbanizzate collinari e una completa assenza nell'interno del territorio montuoso.

14. Questa differenziazione è dovuta alla necessità di soddisfare le esigenze di un turismo “arroccato “ alla sponda lacuale e nella zona pianeggiante del promontorio che mostra quindi un buon livello di commistione tra servizi, residenze e strutture ricettive turistiche (alberghi, residence, seconde case e case in affitto). .
15. I riscontri quantitativi, paragonati alle situazioni dei comuni dell’area bresciana, ma anche in assoluto rispetto alle previsioni normative, il P.R.G. vigente mostra una ricchezza di dotazione di aree per servizi (dei diversi livelli e tipologie) certamente inusuale, già superiore nella situazione esistente ed in quella di previsione pari quasi a 4 volte la dotazione minima prevista dalla precedente legislazione, grazie soprattutto alle aree a verde pubblico (Parco del serraglio) o a parco territoriale (Valle delle cartiere).

4.2.1.1 Servizi esistenti

4.2.1.1.1 Istruzione:

Analisi dell’Offerta ATTUALE
Scuola mater.: Cecina-Messaga Scuola mater.: Toscolano Scuola mater. Maderno Scuola mater.+micronido:Gaino ¹³ Scuola elementare: Maderno Scuola media: Toscolano A Maderno è operante un centro di Formazione Professionale “Consorzio Garda Formazione” che sviluppa la sua attività di formazione in ogni campo in cui si ravvisi la necessità e/o opportunità.

4.2.1.1.2 Servizi per anziani

L’analisi della domanda si è basata, oltre che sui dati generali di carattere socio-demografico, riguardanti le diverse fasce di popolazione, sulla verifica dei dati ed informazioni forniti dalla struttura assessorile dei servizi sociali e dei dati circa il rapporto fra domanda e offerta nei singoli centri di servizi.

Analisi dell’Offerta ATTUALE
A Maderno sono attivi: Casa di riposo Mini alloggi protetti per anziani Centro sociale e servizi correlati per anziani

4.2.1.1.3 Servizi sanitari

Analisi dell’Offerta ATTUALE
Centri medici esistenti diurni di assistenza: Gaino Cecina Maderno (c/o centro anziani); Centro civico ambulatorio; Centro prelievi Fasano

4.2.1.1.4 Servizi sociali

Analisi dell’Offerta ATTUALE

¹³ Viene inclusa nel computo dei servizi la scuola materna e asilo nido presente a Pulciano –Gaino di gestione privata, in quanto corrispondente ai criteri sopra descritti

comunità alloggio in Monte Maderno gestita dall'ANFFAS
--

4.2.1.1.5 Sport

Analisi dell'Offerta ATTUALE
Campo sportivo di Toscolano Maderno; Campo sportivo di Gaino; Campi da tennis e bocciodromo a Maderno; Oratori parrocchiali con servizi sportivi

4.2.1.1.6 Cultura

Analisi dell'Offerta ATTUALE
Biblioteca Comunale Palazzo Benamati c/o sala consiliare x riunioni Sala Civica

4.2.1.1.7 Verde

Il sistema del verde è caratterizzato da almeno 4 tipologie e ruoli per un corretto funzionamento del sistema ambientale e paesistico

Analisi dell'Offerta ATTUALE
Giardini pubblici sparsi nel territorio consolidato specie nella zona del promontorio Corridoio ecologico dal promontorio attraverso il Torrente fino all'interno Zone boscate all'interno del territorio comunale che rappresenta una % del dell'intero territorio

4.2.1.1.8 Parcheggi e mobilità terrestre e lacuale

Analisi dell'Offerta ATTUALE
Nuovo parcheggio di prossimità a Cecina Percorsi ciclo-pedonali Lungolago Bornico Lungo lago a nord del Toscolano (già convenzionato nel PII+39) Lungolago a sud del Toscolano: in fase di completamento Porti commerciali e da diporto, golfo/darsena di Maderno
La SS 45 bis è l'unica arteria che attualmente consenta l'accesso e l'attraversamento del territorio comunale nei centri abitati di Toscolano Maderno via terra- Nel golfo di Maderno sono presenti i pontili per i due porti di servizio commerciali. Nella costa del lago sono presenti porti e pontili di modeste dimensioni . Riqualficazione: <ul style="list-style-type: none"> - Via Religione già convenzionata; - Strada Gaino in corso di realizzazione

4.3 Il sistema economico

16. I dati dei censimenti ufficiali delle Imprese e dei servizi (1991, 1996 e 2001) registrano per i comuni dell'ambito di comparazione la seguente situazione rispetto alle unità locali (imprese):

Comune	Unità locali		
	1991	1996	2001
Gardone Riviera	211	239	237
Gargnano	301	266	264
Manerba del Garda	335	409	462
Salo'	909	1.038	1.165
San Felice del Benaco	170	268	271
Tignale	129	138	149
Toscolano-Maderno	549	441	486
Totale ambito	2604	2799	3034
Totale Provincia	80.202	84.261	95.803

Tabella 10 Unità locali nell'ambito di comparazione (ISTAT)

17. In termini quantitativi assoluti Toscolano Maderno evidenzia il secondo valore nell'ambito.
18. Una situazione analoga, che mantiene il valore assoluto comunale in seconda posizione, si manifesta per quanto attiene agli addetti:

Comune	Addetti		
	1991	1996	2001
Gardone Riviera	555	727	540
Gargnano	744	653	630
Manerba del Garda	915	1.007	1.053
Salo'	3.009	2.973	3.174
San Felice del Benaco	725	931	977
Tignale	270	327	316
Toscolano-Maderno	1.621	1.395	1.416
Totale ambito	7.839	8.013	8.106
Totale provincia	353.637	355.249	398.096

Tabella 11 Addetti nell'ambito di comparazione (ISTAT)

19. I dati della tabella mostrano un periodo di flessione degli addetti tra il 1991 ed il 1996 con l'eccezione di alcuni Comuni. Toscolano Maderno, mentre nel periodo 1991/1996 segna una perdita in termini sia di addetti, sia di unità locali (quasi 100 unità). Nel successivo periodo, tra il 1996 ed 2001 si allinea alla crescita media dell'ambito di comparazione; quest'ultimo di per sé mantiene un valore nettamente inferiore nell'ultimo periodo considerato (1996/2001) rispetto al dato provinciale. Mentre nel periodo negativo (1991/1996) il valore medio d'ambito resta comunque nettamente migliore del valore provinciale.

Valutati in termini di incremento percentuale i dati relativi agli addetti sono contenuti nella seguente tabella:

Comune	1991-1996	1996-2001
Gardone Riviera	30.99	-25.72
Gargnano	-12.23	-3.52
Manerba del Garda	10.05	4.57
Salo'	-1.20	6.76
San Felice del Benaco	28.41	4.94
Tignale	21.11	-3.36
Toscolano-Maderno	-13.94	1.51
Totale ambito	2.22	1.16
Totale provincia	0.46	12.06

Tabella 12 incremento degli addetti nell'ambito di comparazione - valori percentuali (ns. elaborazione su dati ISTAT)

Tradotti in grafico i dati delle precedenti tabelle (rispetto ad unità locali ed addetti) mostrano il seguente andamento

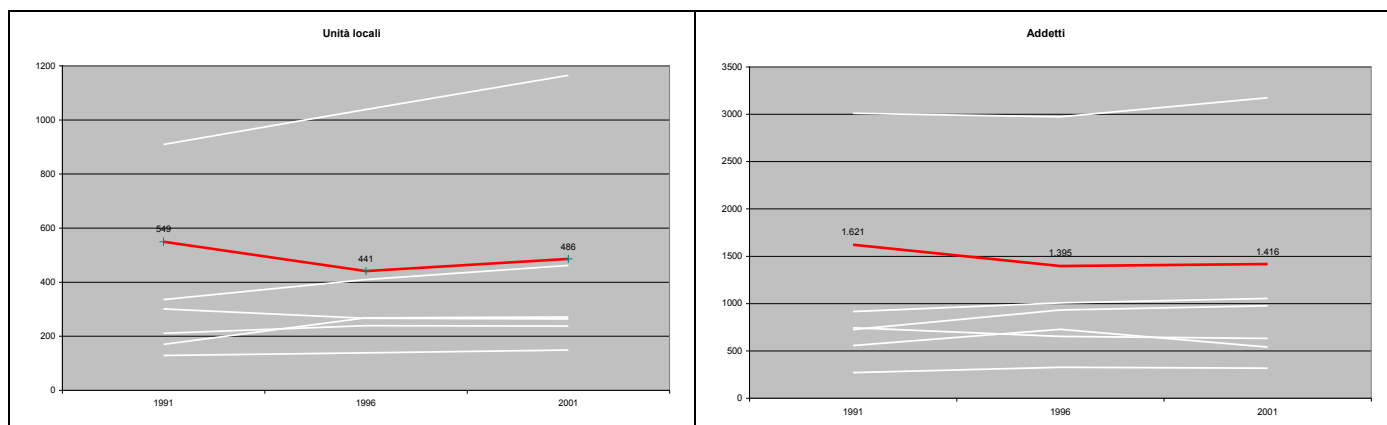


Figura 30 Unità locali e addetti nell'ambito di comparazione (ISTAT)

Per quanto attiene al patrimonio abitativo si possono individuare alcuni dati caratterizzanti il comparto esaminato dalle risultanze del censimento ISTAT 2001.

Quanto all'epoca di costruzione il dato censuario mostra la seguente situazione:

COMUNI	Epoca di costruzione							
	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	Totale
Gardone Riviera	356	91	78	83	143	74	58	883
Gargnano	859	181	128	186	204	65	81	1704
Manerba del Garda	205	56	192	374	511	125	224	1687
Salò	540	203	395	478	307	151	73	2147
San Felice del Benaco	203	11	49	134	308	233	115	1053
Tignale	173	90	92	133	296	145	105	1034
Toscolano-Maderno	711	168	324	643	328	254	227	2655
Totale ambito	3047	800	1258	2031	2097	1047	883	11163
Totale Provincia	47727	17953	26784	41149	38789	21346	20072	213820

Tabella 13 Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione - Censimento 2001

Una valutazione del dato in termini di composizione percentuale delle abitazioni di costruzione più recente (dal 1982 in avanti) restituisce la seguente situazione:

Comune	Valori	
	n°	% sul Totale
Gardone Riviera	132	14.95
Gargnano	146	8.57
Manerba del Garda	349	20.69
Salò	224	10.43
San Felice del Benaco	348	33.05
Tignale	250	24.18
Toscolano-Maderno	481	18.12
Totale ambito	1930	17.29
Totale Provincia	41418	19.37

Tabella 14 Abitazioni costruite dopo il 1982 - valori assoluti e percentuali

La posizione di Toscolano Maderno mostra un patrimonio residenziale con un basso tasso di rinnovamento in epoca relativamente recente (poco più del 18%), superiore al valore medio dell'ambito di riferimento (17,29%), ma inferiore a quello provinciale (19,37%).

La quantità di abitazioni occupate da residenti sul totale di abitazioni occupate mostra una collocazione di Toscolano Maderno su valori percentuali altissimi (al primo posto nell'ambito), e decisamente superiori alla media dell'ambito di comparazione (98,22% rispetto al 92,76%).

COMUNI	Totale abitazioni	di cui occupate da residenti	
		Numero	Valore %
Gardone Riviera	1991	1178	59.17
Gargnano	3089	1398	45.26
Manerba del Garda	3204	1718	53.62
Salò	5590	4294	76.82
San Felice del Benaco	2148	1239	57.68
Tignale	1960	543	27.70
Toscolano-Maderno	5963	3144	52.73
Totale ambito	23945	13514	56.44
Totale	519692	433875	83.49

Tabella 15 Abitazioni occupate da residenti sul totale di abitazioni occupate (2001)

È evidente dai valori sopra riportati come l'intero ambito abbia una marcata vocazione turistica (presentando valori di occupazione da parte di residenti significativamente inferiori – più di 25 punti percentuali – rispetto ai valori provinciali); al suo interno il Comune di Toscolano Maderno si colloca al terzo posto, dopo Tignale e Gargnano, per la minor percentuale di abitazioni occupate da residenti (52,73%)

Di seguito è riportata in forma grafica la tavola numerica soprastante.

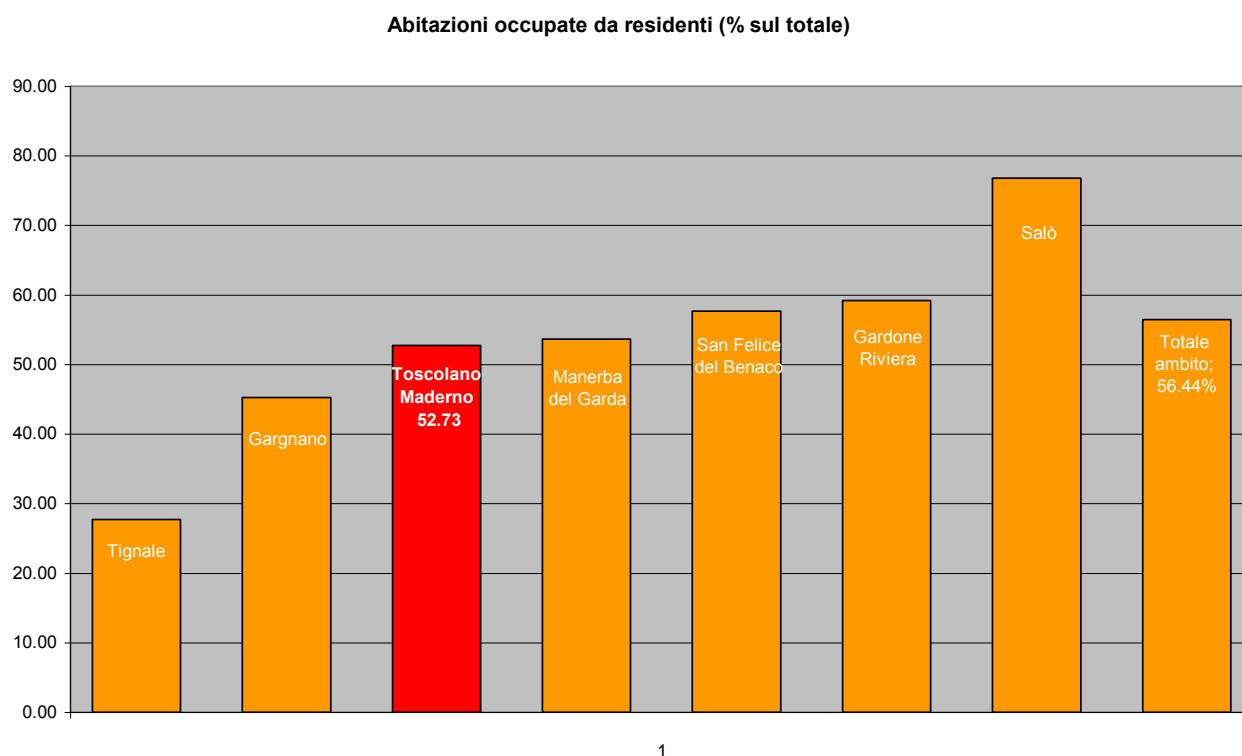


Figura 31 Abitazioni occupate da residenti sul totale di abitazioni occupate - valori percentuali (2001)

Va d'altra parte dato conto anche dell'attività turistica svolta all'interno dell'ambito che non è di poco conto se si esaminano i dati disponibili, secondo cui la situazione relativa ai flussi di presenze turistiche per l'anno 2005 presenta i seguenti valori:

COMUNE	n. esercizi	posti-letto	camere	bagni
GARDONE RIVIERA	29	1.747	829	903
GARGNANO	29	847	395	388
MANERBA DEL GARDA	19	1.333	575	762
SALO'	20	1.208	578	558
SAN FELICE DEL BENACO	8	669	356	341
TIGNALE	17	732	399	395
TOSCOLANO-MADERNO	31	1.158	591	598
Totale ambito	153	7.694	3.723	3.945

Tabella 16 Ricettività turistica nell'ambito (2007 - Annuario statistico regionale)

Come evidenziano i dati Toscolano Maderno registra in assoluto il più alto numero di esercizi ed uno tra i più alti di camere all'interno dell'ambito di confronto.

Quanto alla composizione degli alloggi Toscolano Maderno mostra un valore nettamente superiore a quello medio di ambito per gli alloggi di taglio grande (5 e più stanze); mentre rispetto al valore di ambito presenta valori decisamente inferiori per i tagli piccoli (fino a 2 vani) ed ovviamente valori quasi allineati per i tagli medi (da 3 a 4 stanze).

COMUNI	Numero di stanze					
	valori assoluti			valori percentuali		
	fino a2	da 3 a 4	5 e più	fino a2	da 3 a 4	5 e più
Gargnano	206	586	386	17.49	49.75	32.77
Manerba del Garda	163	746	489	11.66	53.36	34.98
Salò	239	854	625	13.91	49.71	36.38
San Felice del Benaco	564	2099	1631	13.13	48.88	37.98
Tignale	158	620	461	12.75	50.04	37.21
Toscolano-Maderno	47	249	247	8.66	45.86	45.49
Totale ambito	425	1639	1080	13.52	52.13	34.35
Totale Provincia	1802	6793	4919	13.33	50.27	36.40

Tabella 17 Numero di stanze per alloggio - valori assoluti e percentuali (2001)

Qualche considerazione specifica merita il settore dell'attività commerciale; tra le attività economiche è quella infatti che attualmente può produrre effetti diretti in termini di tensioni trasformative del territorio, soprattutto in relazione all'insediamento di esercizi di media e grande superficie di vendita.

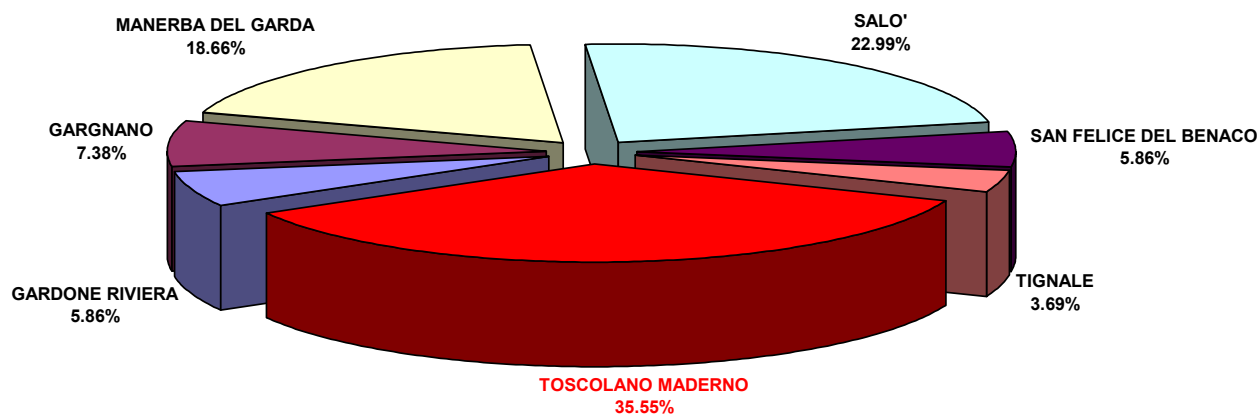
I dati specifici di Toscolano Maderno per questo settore economico sono oggetto di uno studio di settore specifico. Qui tuttavia vengono richiamate alcune considerazioni fondate sui dati dell'Osservatorio regionale per il Commercio e riferiti ai Comuni dell'ambito definito, per un indispensabile raffronto. Sotto questo profilo la situazione dell'ambito di comparazione è la seguente. Per gli esercizi di vicinato si evidenzia la situazione illustrata dalla tabella seguente:

Comune	Numero esercizi			Superfici esercizi		
	Alimentari	Non alimentari	Misti	Alimentari	Non alimentari	Misti
GARDONE RIVIERA	9	31	3	278	1.374	232
GARGNANO	9	39	11	350	2.467	635
MANERBA DEL GARDA	15	49	2	885	3.163	274
SALO'	29	225	22	1.090	15.584	1.098
SAN FELICE DEL BENACO	9	17	5	278	603	290
TIGNALE	4	7	7	175	315	637
TOSCOLANO MADERNO	15	68	2	1.686	5.201	19
Totale ambito	90	436	52	4.742	28.707	3.185

Tabella 18 Esercizi di vicinato (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2008)

In termini di composizione percentuale delle superfici rispetto alle due categorie di esercizi (alimentari e non alimentari) la situazione è la seguente:

Esercizi alimentari (superfici)



Esercizi non alimentari (superfici)

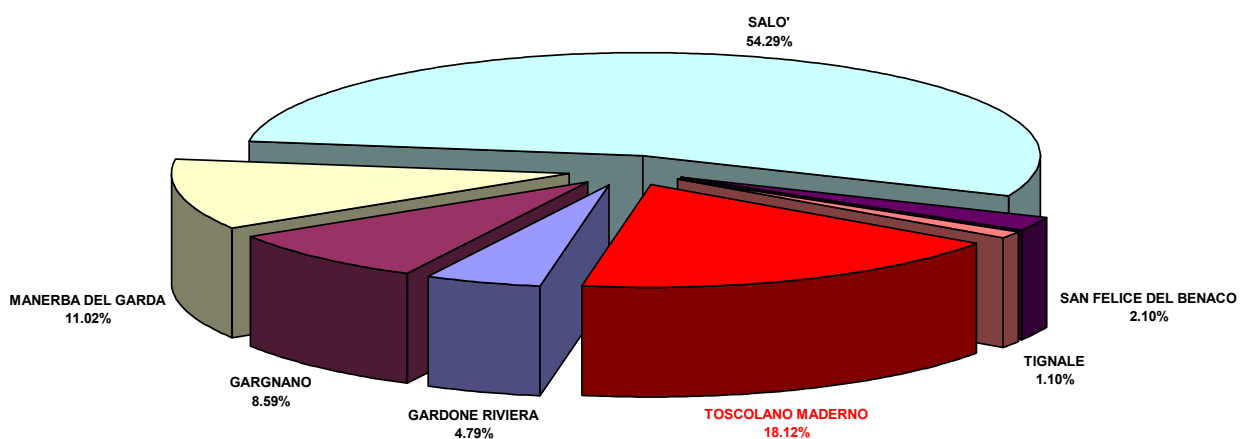


Figura 32 Suddivisione per settore merceologico delle superfici di vendita di vicinato (Osservatorio Regionale del Commercio 30-06-2008)

I dati relativi alla presenza di medie superfici mostrano come la presenza di grandi direttrici di traffico di attraversamento abbia condizionato la collocazione delle forme di commercio appartenenti alla distribuzione organizzata.

Comune	Esercizi	Superfici		
	numero	alimentari	non alimentari	totale
Gardone Riviera	1	0	320	320
Gargnano	0	0	0	0
Manerba del Garda	10	2270	4237	6507
Salò	14	725	6963	7688
San felice del Benaco	3	250	622	872
Tignale	0	0	0	0
Toscolano Maderno	4	1929	1350	3279
Totale ambito	32	5.174	13.492	18.666

Tabella 19 Esercizi di media superficie (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2008)

Toscolano Maderno (4 punti di vendita) si colloca in posizione intermedia per numero di esercizi di media superficie di vendita presenti nell'ambito ed il secondo per superficie alimentare, dopo Manerba del Garda.

Medie superfici di vendita

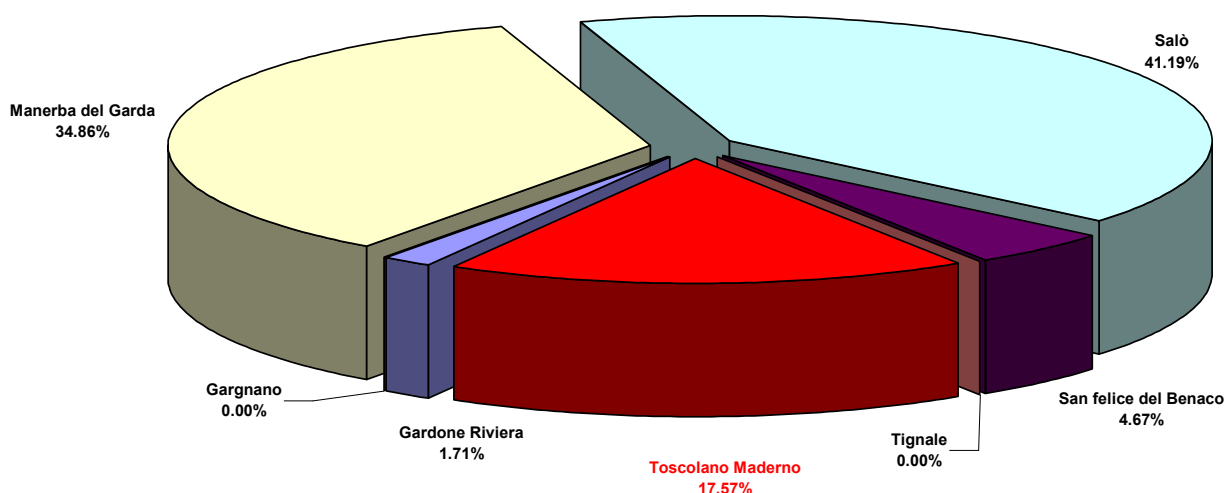


Figura 33 Esercizi di media superficie

L'esame dei dati relativi agli esercizi di grande superficie di vendita mostra invece la relativa carenza dell'intero ambito che vede nel comune di Salò la sola presenza di due esercizi di grande superficie di vendita (centro commerciale) per una superficie complessiva di 6.695 mq, dei quali circa 5000 non alimentari. I più vicini punti di questa categoria si trovano a discreta distanza, fuori dall'ambito di confronto, in direzione nord ovest.



Figura 34 La localizzazione degli esercizi di grande superficie nell'intorno del Comune di Toscolano Maderno (Oss. Regionale del commercio 30/06/2003)

L'analisi sommaria qui condotta sul settore commerciale (per i dati di maggior dettaglio si veda il citato studio) mostra come questo sia un settore che presenta sintomi di non particolare vivacità, con possibili aree di carenza di servizio distributivo; lo studio di settore saprà, se del caso individuarle con maggior precisione.

4.4 Trasporti pubblici

Il Comune di Toscolano Maderno, anche per la sua collocazione in un ambito di rilevante frequentazione turistica gode di buoni servizi di comunicazione con mezzi pubblici.

La linea di autobus L1 (Milano, Brescia Salò Gargnano Riva Arco) in circa due ore e mezza collega Milano con Toscolano Maderno, mentre il collegamento da Brescia avviene in circa un'ora e venti minuti


PARTENZA		DESTINAZIONE		
6.00	Brescia staz. autolinee SIA	7.16	Toscolano Maderno ponte	1:16
6.17	Brescia staz. autolinee SIA	7.33	Toscolano Maderno ponte	1:16
6.30	Brescia staz. autolinee SIA	7.46	Toscolano Maderno ponte	1:16
6.55	Brescia staz. autolinee SIA	8.16	Toscolano Maderno ponte	1:21
7.30	Brescia staz. autolinee SIA	8.51	Toscolano Maderno ponte	1:21
8.00	Brescia staz. autolinee SIA	9.21	Toscolano Maderno ponte	1:21
8.30	Brescia staz. autolinee SIA	9.51	Toscolano Maderno ponte	1:21
8.45	Brescia staz. autolinee SIA	9.48	Toscolano Maderno ponte	1:03
9.00	Brescia staz. autolinee SIA	10.16	Toscolano Maderno ponte	1:16
9.30	Brescia staz. autolinee SIA	10.46	Toscolano Maderno ponte	1:16
10.00	Brescia staz. autolinee SIA	11.16	Toscolano Maderno ponte	1:16
10.30	Brescia staz. autolinee SIA	11.46	Toscolano Maderno ponte	1:16
11.10	Brescia staz. autolinee SIA	12.31	Toscolano Maderno ponte	1:21
11.35	Brescia staz. autolinee SIA	12.56	Toscolano Maderno ponte	1:21
12.10	Brescia staz. autolinee SIA	13.31	Toscolano Maderno ponte	1:21
12.40	Brescia staz. autolinee SIA	14.01	Toscolano Maderno ponte	1:21
13.10	Brescia staz. autolinee SIA	14.31	Toscolano Maderno ponte	1:21
13.40	Brescia staz. autolinee SIA	15.01	Toscolano Maderno ponte	1:21
14.10	Brescia staz. autolinee SIA	15.31	Toscolano Maderno ponte	1:21
14.40	Brescia staz. autolinee SIA	15.56	Toscolano Maderno ponte	1:16
15.10	Brescia staz. autolinee SIA	16.26	Toscolano Maderno ponte	1:16
15.25	Brescia staz. autolinee SIA	16.28	Toscolano Maderno ponte	1:03
15.40	Brescia staz. autolinee SIA	16.56	Toscolano Maderno ponte	1:16
16.10	Brescia staz. autolinee SIA	17.31	Toscolano Maderno ponte	1:21
16.40	Brescia staz. autolinee SIA	18.01	Toscolano Maderno ponte	1:21
17.10	Brescia staz. autolinee SIA	18.14	Toscolano Maderno ponte	1:04
17.10	Brescia staz. autolinee SIA	18.31	Toscolano Maderno ponte	1:21
17.40	Brescia staz. autolinee SIA	19.01	Toscolano Maderno ponte	1:21
18.10	Brescia staz. autolinee SIA	19.31	Toscolano Maderno ponte	1:21
18.40	Brescia staz. autolinee SIA	20.01	Toscolano Maderno ponte	1:21
19.10	Brescia staz. autolinee SIA	20.26	Toscolano Maderno ponte	1:16
19.10	Brescia staz. autolinee SIA	20.26	Toscolano Maderno ponte	1:16
19.15	Brescia staz. autolinee SIA	20.18	Toscolano Maderno ponte	1:03
19.45	Brescia staz. autolinee SIA	21.01	Toscolano Maderno ponte	1:16
20.20	Brescia staz. autolinee SIA	21.36	Toscolano Maderno ponte	1:16

Figura 35 Orario autolinea (corse di andata)














	G1Fer6	Brescia-Salò-Gargnano (feriale)	Trasporti Brescia Nord v. Cassala, 3/A 25126 Brescia (BS) Tel: 84062001 - Fax: 030/3754505
	G1Fest	Brescia-Salò-Gargnano (Festivo)	Trasporti Brescia Nord v. Cassala, 3/A 25126 Brescia (BS) Tel: 84062001 - Fax: 030/3754505
	G10	Desenzano-Salò-Gardone-Riva del Garda	Trasporti Brescia Nord v. Cassala, 3/A 25126 Brescia (BS) Tel: 84062001 - Fax: 030/3754505
	GA1	Riva del Garda-Desenzano (dall'1/06)	Navigazione Lago di Garda Piazza Matteotti, 2 25015 Desenzano del Garda (BS) Tel:  - 030/9149511 
	GA1p	Riva del Garda-Desenzano (fino al 31/05)	Navigazione Lago di Garda Piazza Matteotti, 2 25015 Desenzano del Garda (BS) Tel:  - 030/9149511 
	GB1	Riva del Garda-Desenzano (dall'1/06)	Navigazione Lago di Garda Piazza Matteotti, 2 25015 Desenzano del Garda (BS) Tel:  - 030/9149511 
	GB1p	Riva del Garda-Desenzano (fino al 31/05)	Navigazione Lago di Garda Piazza Matteotti, 2 25015 Desenzano del Garda (BS) Tel:  - 030/9149511 
	GT1	Toscolano M.-Torri di Benaco (dall'1/06)	Navigazione Lago di Garda Piazza Matteotti, 2 25015 Desenzano del Garda (BS) Tel:  - 030/9149511 
	GT1p	Toscolano M.-Torri di Benaco (fino al 31/05)	Navigazione Lago di Garda Piazza Matteotti, 2 25015 Desenzano del Garda (BS) Tel:  - 030/9149511 
	L1	Milano-Brescia-Salò-Gargnano-Riva-Arco	Trasporti Brescia Nord v. Cassala, 3/A 25126 Brescia (BS) Tel: 84062001 - Fax: 030/3754505
	LC61	Gaino-Toscolano-Gaino (circ.)	Eredi Caldana Domenico S.r.l. v. Andrea del Sarto, 13 25088 Gaino di Toscolano (BS) Tel: 0365540824 - Fax: 0365 541624

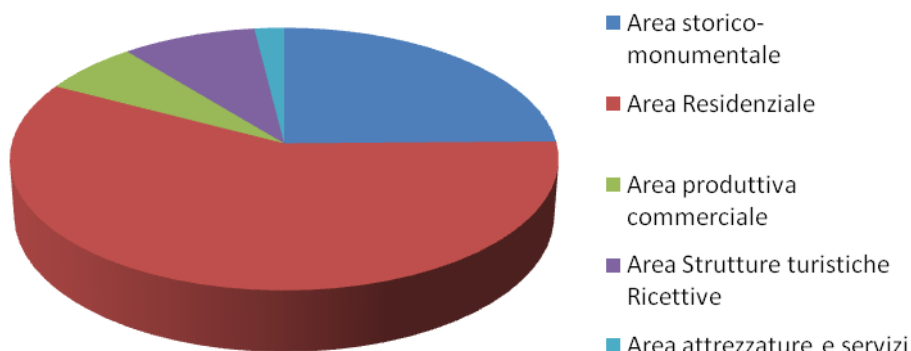
Figura 36 Riepilogo complessivo delle linee di trasporto pubblico interessanti Toscolano Maderno

5 IL TERRITORIO NON EDIFICATO

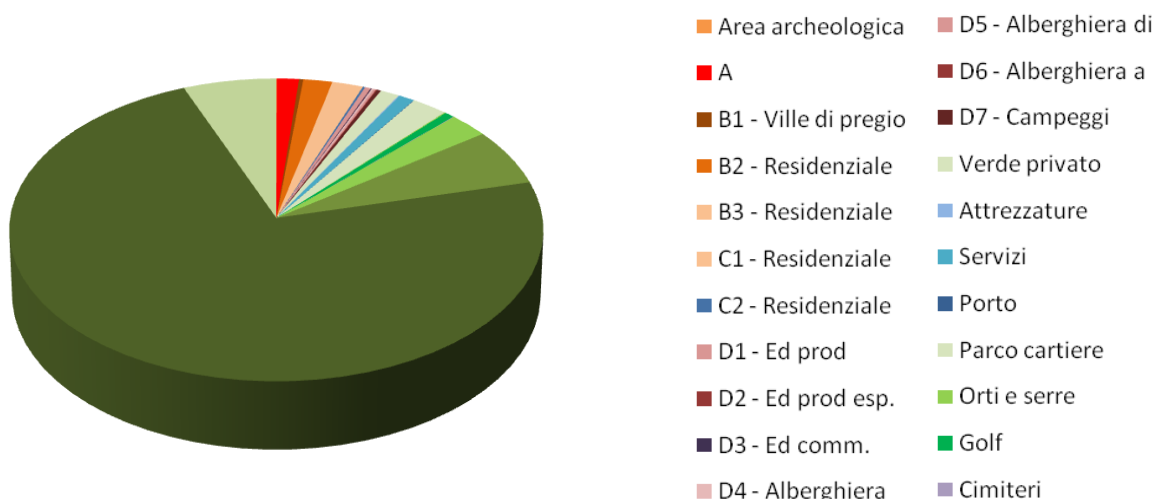
Il territorio comunale di Toscolano Maderno è diviso in due parti nettamente identificabili:

- **quella edificata residenziale:**

- o sul promontorio e sulle prime pendici collinari in fronte lago con residenza ad edificazione compatta intensiva;
- o sulle pendici collinari a spalle delle prime caratterizzata dalla edificazione rada e mista al verde agricolo e/o con valenza paesistica non più destinato all'agricoltura;



- **quella non edificata agricola/forestale e montuosa alle spalle (ovest) della zona residenziale** costituita in cui dominano i boschi e i prati stabili con aziende agricole che perdono sempre di più consistenza e case sparse ad uso non agricolo: il tutto a grande valenza paesistico naturale.



La conoscenza e la consistenza del territorio non edificato vengono proposte mediante tre studi di settore che formano un tutt'uno con la presente relazione.

- lo studio del paesaggio che, anche se mirato sulla parte esterna, necessariamente investe anche la parte urbana;
- lo studio agronomico-forestale e zootecnico;
- lo studio geologico e sismico

6 AMBITI E AREE DI DEGRADO

1. L'azione conoscitiva del territorio non può prescindere da una individuazione degli ambiti di degrado o compromissione urbana e territoriale al fine di:
 - i. contenere i processi di degrado;
 - ii. individuare le azioni possibili di intervento finalizzati alla loro salvaguardia e/o valorizzazione;
 - iii. procedere alla fase esecutiva, compatibilmente con le disponibilità economiche dell'A.C.
2. Ai fini paesaggistici, vengono assunti quali aree e ambiti compromessi o degradati ovvero a rischio di degrado secondo le definizioni successivamente indicate, le aree e gli ambiti ove si registra la "perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi e morfologici testimoniali", ovvero la banalizzazione, l'impoverimento e la perdita dei caratteri paesaggistici identitari.
3. La condizione di degrado o compromissione è comunque connessa non solo alla perdita dei caratteri e valori preesistenti ma anche al riconoscimento del mancato raggiungimento di una nuova condizione qualitativamente significativa sul piano dell'abitabilità dei luoghi e al correlato arricchimento e/o valorizzazione del loro patrimonio naturalistico, artistico culturale, estetico (durevole e dunque trasmissibile). Si definiscono:
 - iv. **Compromessi** gli ambiti e le aree laddove si è manifestata la **perdita definitiva e irreversibile della connotazione originaria**, determinata sia da interventi di trasformazione sia da abbandono;
 - v. **Degradati** gli ambiti e le aree laddove si è manifestata la **perdita parzialmente o totalmente reversibile della connotazione originaria**, determinata sia da interventi di trasformazione sia da abbandono;
 - vi. **A rischio di degrado/ compromissione** gli ambiti e le aree laddove è **possibile prevedere a breve/medio** termine il determinarsi di fenomeni di degrado e/o compromissione paesaggistica.
4. Si considerano di prioritaria attenzione per "rischio" di degrado e compromissione paesaggistica le situazioni dove si verificano contestualmente:
 - a. presenza di contesti paesaggistici particolarmente sensibili in quanto contraddistinti da presenza di significative rilevanze paesaggistiche e da elevati gradi di "integrità" del paesaggio correlati a specifiche connotazioni e sistemi di relazione vulnerabili rispetto ai cambiamenti, con primario riferimento agli ambiti ed elementi indicati al Titolo III della Normativa PPR e alle aree di cui all'articolo 136 del D. Lgs. 42/2004;

- b. condizioni di maggiore pressione connessa ai processi trasformativi in corso per rischio di calamità naturali, processi di urbanizzazione e infrastrutturazione, trasformazioni delle produzioni agricole e zootecniche, abbandono e dismissione, criticità ambientale.
5. Il termine area si riferisce a situazioni circoscrivibili, individuabili ed esattamente perimetrabili di degrado o compromissione, il cui recupero deve inquadrarsi in uno scenario integrato di riqualificazione paesaggistica locale definito dalla pianificazione urbanistica o di settore, attraverso idonei progetti e piani attuativi volti non solo al recupero funzionale e urbanistico ma anche alla riqualificazione paesaggistica dell'area stessa, contribuendo anche alla riqualificazione e al miglioramento della qualità paesaggistica del suo intorno.
6. Il termine ambito si riferisce a situazioni più estese, non immediatamente perimetrabili, che sono interessate da forme diffuse di degrado o compromissione spesso afferenti anche a più fenomeni e per le quali si rende necessaria un'azione strategica di governo della pianificazione provinciale e comunale al fine di orientare le future trasformazioni verso obiettivi mirati di controllo del consumo di suolo, riqualificazione ambientale, ricomposizione paesaggistica, salvaguardia dei valori storico-culturali, facendo confluire su detti obiettivi le previsioni e la disciplina di piano, strumenti di programmazione negoziata, documenti di linee guida per gli interventi e le diverse politiche di settore.

6.1 Territorio urbanizzato

7. Il territorio urbanisticamente consolidato è costituito da:
- a. conurbazione del promontorio definita nei contorni e costituita dai centri storici di Maderno e Toscolano contornati e racchiusi dalle loro espansioni avvenute dagli anni 60 , fino a costituire di fatto una unica realtà urbanizzata, divisa fisicamente dalla SS45 bis e dal torrente Toscolano;
 - b. centri storici situati nell'area collinare e dai loro ampliamenti avvenuti soprattutto dal 2' dopoguerra
 - c. residenze diffuse in zona collinare e pedemontana che non costituiscono veri e propri centri abitati e che sono caratterizzati dall'essere in spazi aperti;
 - d. infrastrutture viarie storiche di diverso livello quali:
 - i. SS 45 bis
 - ii. Strade comunali di servizio della zona collinare;
 - iii. Strade e sentieri storici in zona collinare e montana;
 - e. Torrente Toscolano che forma e caratterizza la Valle delle Cartiere;

6.2 Territorio non urbanizzato

8. Il territorio non urbanizzato è composto dai tre elementi principali che strutturano l'intero territorio comunale:

- f. Falesie a lago, caratterizzante da una grande valenza paesistica, indipendentemente dalla sua condizione (franosa con il caratteristico “rossore” o alberata dagli interventi del secolo scorso)
- g. Zona collinare caratterizzata:
 - i. Centri storici e abitati e le residenze sparse;
 - ii. infrastrutture viarie storiche di diverso livello quali:
 - iii. Strade comunali di servizio della zona collinare;
 - iv. Strade comunali di servizio della zona collinare;
 - v. Strade e sentieri storici in zona collinare e montana;
 - vi. Zona agricola sovente in forte stato di abbandono per la scomparsa dell’impresa agricola tradizionale e la comparsa dell’attività agricola “turistica da week-end”;
 - vii. Zona boschiva che costituisce un continuum naturalistico dalla parte montuosa alla zona lacuale attraversando la zona collinare;
- h. Zona montuosa: caratterizzata
 - i. infrastrutture viarie storiche di diverso livello quali:
 - ii. Strade comunali di servizio della zona collinare;
 - iii. Strade e sentieri storici in zona collinare e montana;
 - iv. Zona boschiva che costituisce un continuum naturalistico dalla parte montuosa alla zona lacuale attraversando la zona collinare;
 - v. Zona montuosa non boscata a grande rischio franoso;
 - vi. Pascoli a forte rischio di scomparsa per la scomparsa degli imprenditori agricoli e/ agroturistici;

9. Il PPR individua, già a macroscala territoriale gli elementi di compromissione e degrado costituiti dalle zone franose e di pascolo soggetto a rischio di abbandono.

Il PGT individua gli altri elementi di degrado riportati nell’elaborato 1.4.a Piano Paesistico Comunale¹⁴ nella sezione :

- a. “ Componenti del paesaggio fisico e naturale”
- b. “ Componenti del paesaggio agrario e dell’antropizzazione colturale”
- c. “ Componenti del paesaggio storico culturale”
- d. “ Componenti del paesaggio urbano”
- e. “ Componenti di criticità e degrado del paesaggio
- f. “ Componenti identificative , percettive e valorizzative del paesaggio”

1. ¹⁴ In cui si individuano le singole componenti, se ne rileva le criticità per definire le tutele e gli interventi.

PARTE II : OSSERVAZIONI PERVENUTE

7 Contributi della popolazione

1. La l.r. 12/05 prevede la partecipazione diretta della popolazione, dei privati che hanno interessi diretti e associazioni e/o di enti pubblici. Tali partecipazione si sviluppa in due modi:
 - a. nella fase precedente alla formalizzazione del PGT;
 - b. nella fase seguente alla 1' adozione del PGT;

7.1 Contributi pervenuti per la preparazione del PGT;

2. A seguito dell'avviso al pubblico di inizio delle procedure per l'approntamento del P.G.T: sono pervenuti "contributi" della popolazione e delle associazioni al fine di mettere a punto uno strumento più adeguato alle esigenze della popolazione.
3. Questa "preventiva partecipazione collettiva" al governo del territorio era l'intento e lo spirito del legislatore e non certamente l'anticipazione della difesa degli interessi e dei diritti personali, pur legittimi, come previsto dopo l'adozione del Piano.
4. Purtroppo i 300 "contributi" pervenuti riguardano nella quasi totalità richieste di nuovi inserimenti di aree edificabili, in pochi casi la riduzione ad area a verde agricolo della proprietà, prevista ad area edificabile dal PRG vigente, in alcuni casi ancora ad un aggiustamento delle norme. Solo in 3¹⁵ casi si ha un contributo alla metodologia e alla finalità da tener presente nella redazione del nuovo P.G.T.
5. Questo atteggiamento è un retaggio della precedente mentalità e solo una "nuova cultura di partecipazione" potrà assecondare lo spirito voluto dal legislatore.
6. In allegato si riportano gli elenchi delle domande con le caratteristiche sommarie della richiesta; non si riporta la accettazione o meno in quanto, nella maggior parte, le richieste non corrispondono alle linee del D.d.P. che tende ad una limitazione e, strategicamente, ad un sostanziale contenimento del nuovo uso del suolo e della capacità insediativa nel territorio comunale.
7. Si riportano due elaborazioni cartografiche che meglio evidenziano lo stato dei contributi :
 - a. la prima evidenzia la destinazione urbanistica dell'attuale PRG che si vorrebbe edificabile (a maggioranza riferita ad area verde agricolo o verde privato);
 - b. la seconda evidenzia l'uso che si vorrebbe avere nel redigendo PGT, da cui emerge la sostanziale richiesta di edificazione residenziale.

¹⁵ Presentate da Lega Ambiente e Azienda Forestale

7.1.1 Uso del suolo da PRG delle aree interessate alle istanze presentate

8. Nelle 300 istanze presentate dai cittadini si individuano una espressa volontà di trasformazione di nuove aree agricole in aree edificabili, contrariamente alla linea ritenuta strategica dalla AC di un risparmio del suolo e di un forte contenimento del suo uso con nuova edificazione.

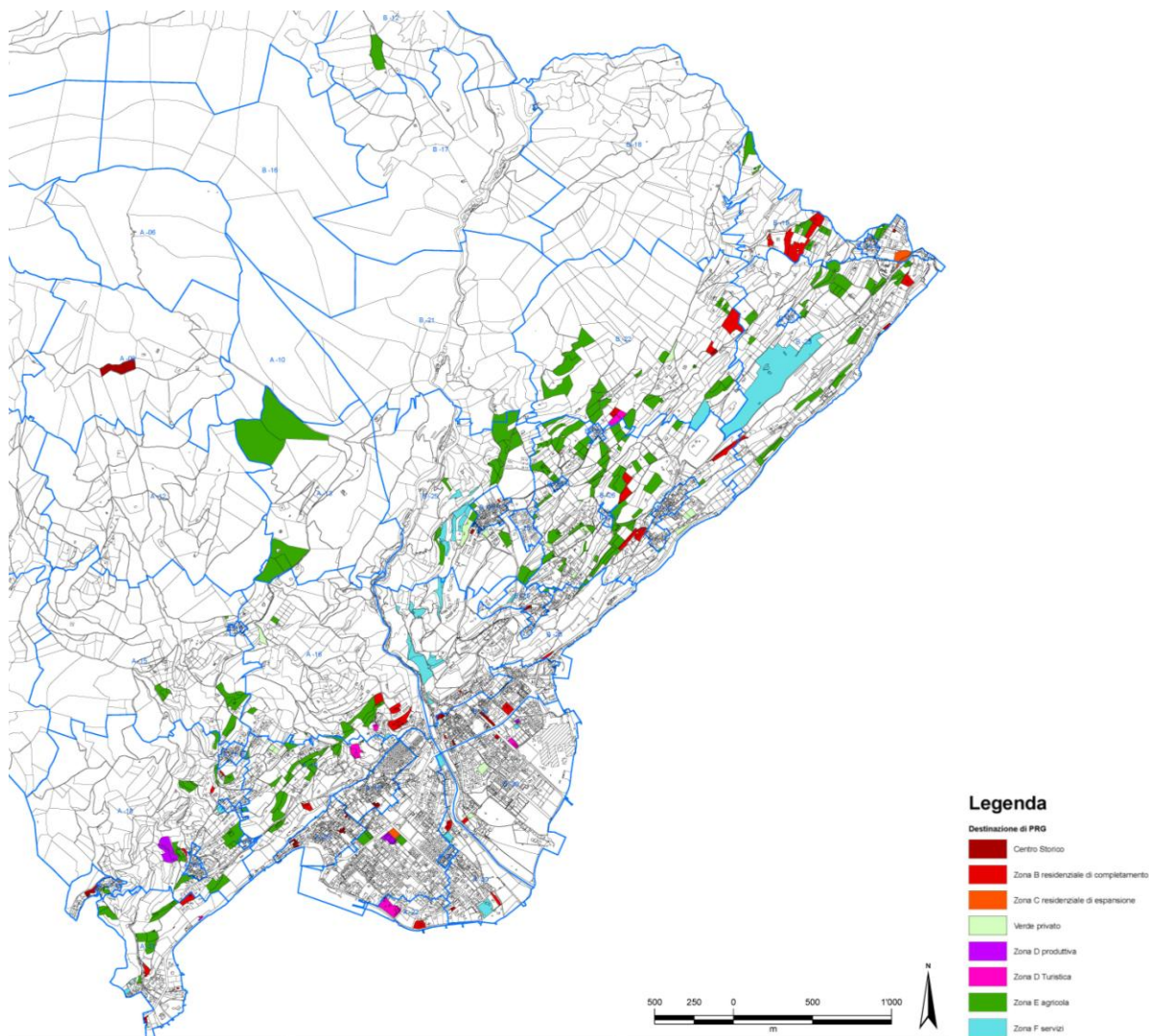
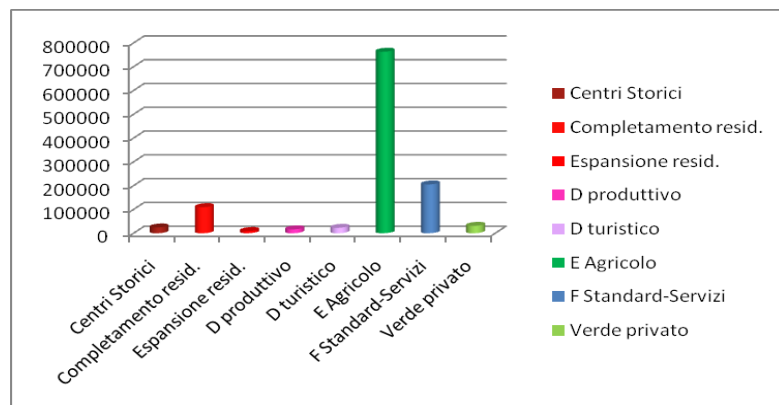


Figura 37 Mappatura delle istanze pervenute come contributi per la formazione del PGT



Centri Storici	24.237
Completamento resid.	109.424
Espansione resid.	9.160
D produttivo	16.126
D turistico	22.798
E Agricolo	763.064
F Standard-Servizi	205.077
Verde privato	30.965
TOTALE	1.180.851

7.1.2 Destinazione Istanze presentate

Le istanze proposte interessano principalmente la possibilità di nuove edificazioni residenziali soprattutto nel territorio collinare, contrariamente alla strategia del Documento di Piano che mira a limitarne l'uso.

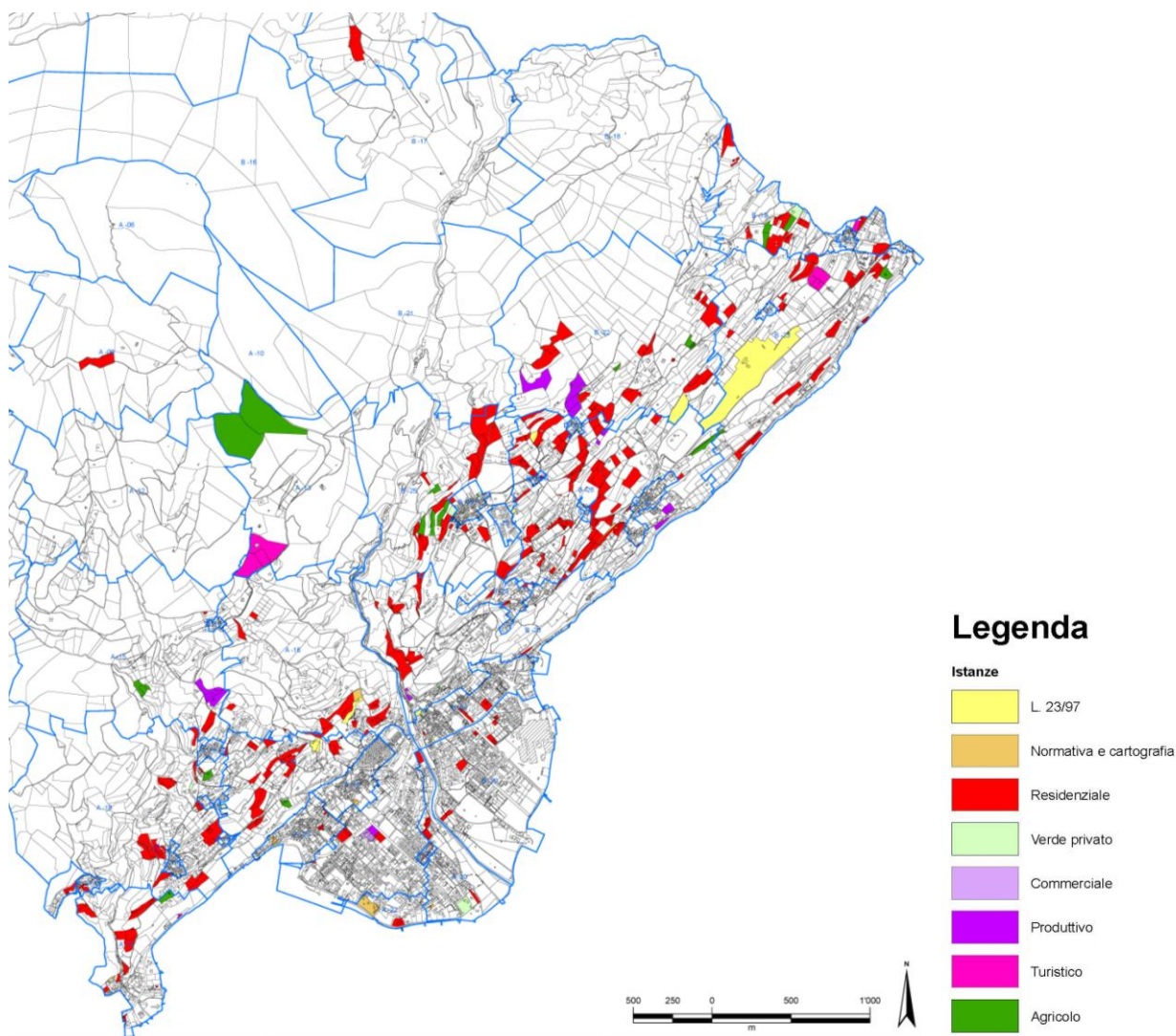
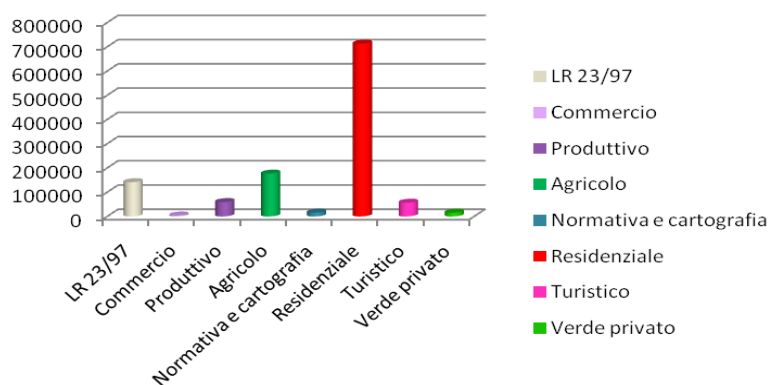


Figura 38 Mappatura delle richieste per la formazione del PGT



LR 23/97	141.262
Commercio	3.889
Produttivo	59.106
Agricolo	176.502
Normativa e cartografia	15.676
Residenziale	712.722
Turistico	56.508
Verde privato	15.186
TOTALE	1.180.851

7.2 Osservazioni a seguito della adozione del PGT;

Come è avvenuto nella prima fase di preparazione del PGT la maggior parte delle osservazioni, pervenute a seguito della 1' adozione da parte dei privati cittadini, riguardano in gran parte l'aumento o l'attribuzione ex novo di capacità edificatoria; le osservazioni presentate da associazioni, gruppi consiliari, Regione Lombardia, Provincia di Brescia, Parco Alto Garda Bresciano, ARPA per le osservazioni riguardano ovviamente temi generali o la rispondenza ai Piani Superiori.

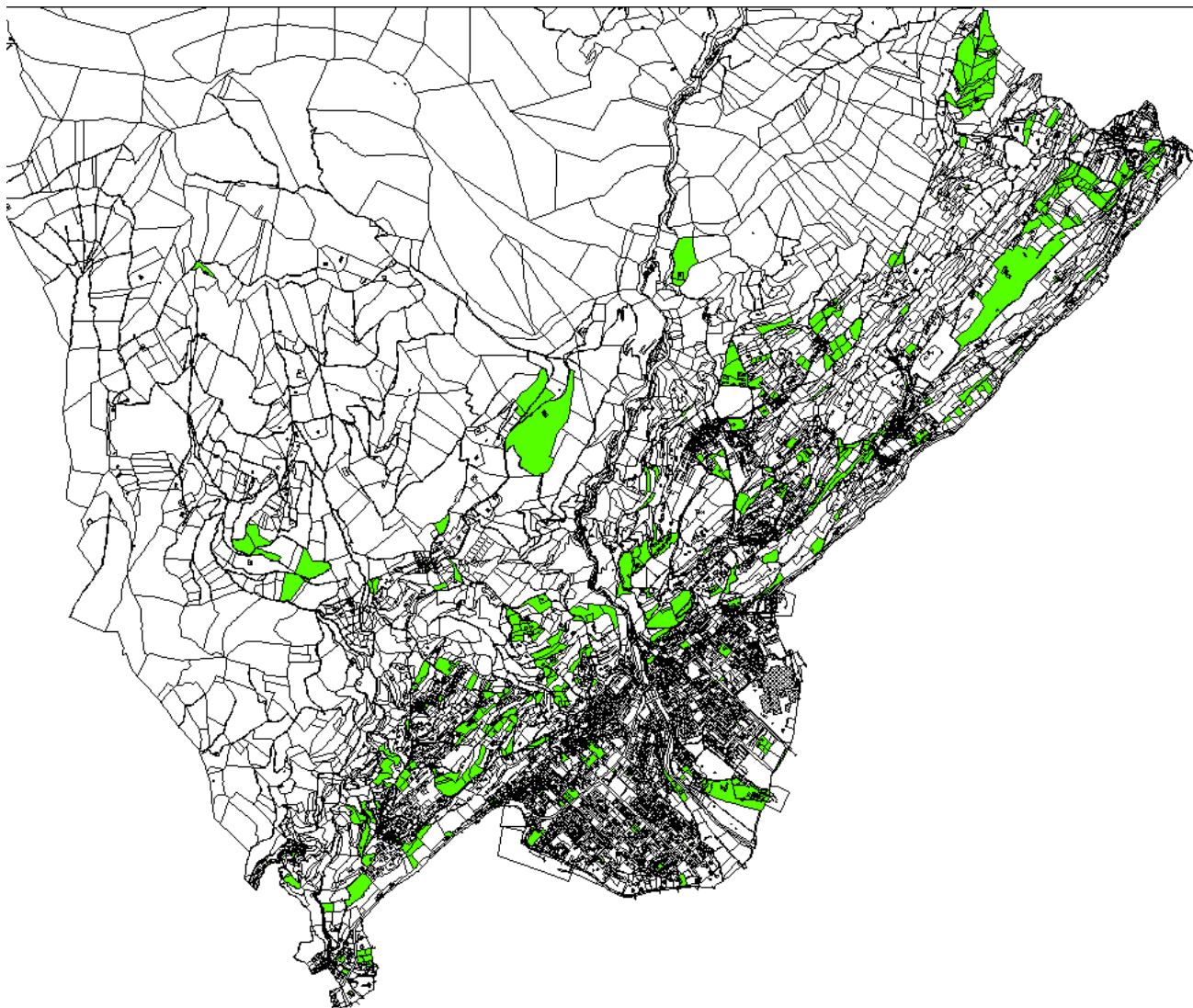


Tavola delle osservazioni proposte da privati

Le istanze proposte interessano principalmente la possibilità di nuove edificazioni residenziali soprattutto nel territorio collinare, contrariamente alla strategia del Documento di Piano che mira a limitarne l'uso.

La scheda riporta le categorie e le rispettive quantità di osservazioni presentate e sopra cartografate :

			Destinazione adott.		Destinazione richiesta.	
			mq Area	mq SLP	mq Area	mq SLP
1	rettifiche destinazione d'uso	82	127.165	4.896	18.091	4.129
2	rettifiche perimetro lotti o errori cartografia	16	174.455	0	4.023	1.609
3	aumento di SLP	31	58.490	4.104	42.370	7.169
4	da verde a residenziale	53	150.173	134	102.326	30.445
5	mantenimento capacità zona B2 del PRG	27	76.075	9.585	63.101	14.937
6	Ricorsi e sentenze	6	95.515	8.370	12.620	6.900
7	classificare come area del promontorio	12	6.532	493	3.509	607
8	classificare come area alberghiera o RTA	13	84.749	4.102	78.909	49.046
9	Ambiti di trasformazione urbanistica	37	123.633	6.771	56.027	12.394
10	Servizi sociali	2	5.890	0	1.800	2.500
11	rettifica normativa	31				
12	da edificabile a verde agricolo	15	55.279	8.926	23.295	8.158
13	Generali	116				
TOTALI Osservazioni da Cittadini e associazioni		442	957.956	47.381	406.070	121.578
			mq Area	mq SLP	mq Area	mq SLP
			Destinazione adott.		Destinazione richiesta.	

A ciò si aggiungano i pareri dell'ARPA, A.P., settore Territorio e settore Parchi , Regione Lombardia settore Territorio e settore Sistemi verdi e Paesaggio-

Per maggior comprensione si riportano le specificazioni delle tipologie in cui sono state catalogate le diverse osservazioni¹⁶ proposte:

1- Rettifiche destinazione d'uso

Le osservazioni considerate in questa tipologia riguardano la richiesta di rettifica delle destinazioni d'uso delle aree previste nel PGT. In genere non comprendono richiesta di nuova edificazione. Il parere proposto è quasi motivato e favorevole alla variazione richiesta salvo ragioni contrarie esposte nel testo.

2- Rettifiche perimetro dei lotti

Le osservazioni considerate in questa tipologia riguardano la richiesta di rettifica delle perimetrazioni delle aree diverse da quelle previste nel PGT- oppure non coincidenti con le divisioni catastali, quando la linea della zonizzazione vi è prossima.

¹⁶ **NB** : alcune osservazioni contengono richieste appartenenti a tipologie diverse;.

3- Aumento di SLP

Le osservazioni considerate in questa tipologia riguardano generalmente la richiesta di aumento delle SLP previste nel PGT. In genere trattasi di aree nelle quali è già prevista una capacità edificatoria e se ne chiede l'aumento. Non sono accettate le richieste di trasformazione che siano totalmente in zona agricola e/o neppure intercluse o di completamento di aree edificate - il parere varia a seconda delle situazioni.

4- Da verde a residenziale

Le osservazioni considerate in questa tipologia riguardano le richieste di variazione di destinazione d'uso da zona verde a residenziale. Trattasi di aree nelle quali non è mai stata prevista una capacità edificatoria e se ne chiede l'assegnazione. In genere queste richieste di trasformazione non sono accettate.

5- Mantenimento capacità zona B2 del PRG

Le osservazioni considerate in questa tipologia riguardano le richieste di riportare le aree a una destinazione d'uso residenziale prevista nel PRG e per cui i privati proprietari avevano acquisito le aree o sono in corso costruzioni o il permesso di costruire la cui procedura ha tempi biblici. In genere viene assecondata la richiesta, in quanto le linee d'azione del D.d.P. cerca di mantenere le previsioni del PRG. Si deve ricordare l'aumento della possibilità di acquisire SLP di perequazione o di incentivazione o di acquisizione dall'esterno, anche se l'indice proposto nel PGT è inferiore.

6- Ricorsi e sentenze:

Le osservazioni considerate in questa tipologia riguardano le richieste di ripristino dei valori edificatori delle aree:

- già pervisti dal PRG o da un PII e per i quali è in corso una causa c/o il TAR o Consiglio di Stato;
- già previste da una sentenza del TAR;

per le quali è interesse concordare soluzioni alternativo e evitare un ricorso ulteriore dai tempi biblici, con pesanti costi a carico dell'Ente;

7- Classificazione come area del promontorio

L'area dei promontori di Toscolano Maderno e Bornico e la rassegna di edifici che si affacciano sul golfo di Maderno, è formata da alcuni elementi morfologici e storici che connotano la sua importanza paesaggistica:

- la sua visibilità da tutto il lago, dalle sponde veronese e bresciana comprese in un raggio di 280 gradi, come nel caso di Torri o dalla penisola di Sirmione;

- il luogo di insediamento di:
 - i. di edifici monumentali o di rilevanza paesistica fino al 2° dopoguerra in prossimità della sponda del lago come l' albergo del Golfo, la chiesa di Maderno, gli edifici lungo il golfo di Maderno o il monastero dei domenicani sulle rive a nord del Toscolano ;
 - ii. di parchi, giardini e viali sul lungo lago;
 - iii. di edifici industriali di via Religione e della cartiera, che dall'area archeologica verso sud occupano 1/4 del perimetro del promontorio;
 - iv. di edilizia residenziale che dal 2° dopoguerra occupa, a mano a mano, tutta l'area del promontorio con diverse tipologie di edifici, senza un disegno organico di insediamento, utilizzando la preesistente viabilità agricola: dalle casette degli anni 60 agli interventi immobiliari degli anni 90/2000- con scarsa o nulla qualità paesistica;
 - v. di spiagge e campeggi che caratterizzano, comunque, la gran parte della sponda

Stante questa struttura urbanistica la proposta del PGT, articolata nei suoi piani e documenti, prevede di consolidare l'aspetto storico e visivo degli edifici spondali consentendo uno sviluppo, anche intenso, nella parte retrostante.

In questa logica, a parte gli edifici monumentali e vincolati di competenza della Soprintendenza, si sono individuati gli edifici che condizionano la qualità percettiva dell'intero promontorio e la sua caratterizzazione interna di fruizione per la loro qualità edilizia o architettonica o solamente perchè affacciati sulla sponda o perchè inseriti in un parco o un giardino di pregio.

Oltre a ciò il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi prevedono una attenzione alla fruibilità del lungo lago mediante la riqualificazione spondale da attuarsi con un Piano Direttore che si occupi e coordini gli interventi pubblici e privati sulla sponda come pure la problematica dei porti commerciali e da diporto.

Le osservazioni proposte riguardano il promontorio sottolineando l'importanza degli edifici e dei parchi o giardini in cui sono immersi, i sottolineando la qualità degli edifici che, talvolta, non pare tale da supportare un particolare vincolo. Anche se il vincolo non è paragonabile a quello degli edifici monumentali, si lamenta la difficoltà negli interventi o di sviluppo possibile, secondo le esigenze dei proprietari.

Questo aspetto per altro è già tenuto presente nella ratio delle norme definendo l'area delle ville di pregio con parco come luogo dove ... " *sono compresi tutti quegli edifici e le rispettive aree di pertinenza quali parchi e giardini , che, per la loro collocazione sul*

territorio contribuiscono in maniera determinante alla definizione dell'aspetto complessivo del paesaggio".

Queste aree per altro rappresentano un patrimonio edilizio di particolare valore ambientale e paesistico." Consentendo l'aumento del 10 % , una tantum, nelle norme adottate elevato al 50 % della SLP esistente fino a mq 150. .

8- Classificare come area alberghiera o RTA

Le osservazioni considerate in questa tipologia riguardano le richieste di AZZONAMENTO PER ATTIVITA' ALBERGHIERA NELLA VARIA ARTICOLAZIONE TIPOLOGICA;

Le linee del DdP prevedono di assecondare le richieste di nuove attività alberghiere con lo strumento dello SUAP che consente il rilascio dell'intervento agli operatori del settore condizionando la validità dell'autorizzazione a costruire, alla effettuazione e gestione della attività rilasciata.

Generalmente il parere è di rinviare a tale strumento la esecuzione dell'intervento salvo alcuni casi in cui è già depositata la richiesta di un nuovo intervento o quando trattasi di operatori già presenti e consolidati nel territorio.

9- Ambiti di trasformazione urbanistica

Sono osservazioni rivolte alla variazione delle previsioni normative o quantitative della capacità insediativa o di riconduzione del perimetro delle aree sovrapposte alle aree di proprietà. In 4 casi si è ricorso alla cancellazione o sostanziale modifica degli ambiti, su richiesta degli Enti Pubblici .

10-Servizi sociali

Le osservazioni considerate in questa tipologia riguardano le richieste di servizi sia per quanto riguarda l'housing sociale tramite PEEP o l'ampliamento della casa di riposo.

Il parere è positivo laddove non si vari il DdP nel caso dell'ampliamento, rinviando, per motivi di tempo, ad una seconda fase l'housing social, una volta approvato il precedente PGT.

11-Rettifica normativa

In questa tipologia sono comprese le richieste di variazione delle normative che regolano i vari settori di cui si occupa il P.G.T. L'accettazione o meno della richiesta è dettata dalla conformità o meno agli indirizzi del DdP.

12-Da edificabile a verde agricolo

In genere le osservazioni proposte interessano aree edificate o contigue ad esse e se ne chiede la classificazione a verde privato o agricolo (di qualsiasi natura: paesaggistico, boscato,...).

Previa verifica se ne esprime il parere favorevole determinando una diminuzione del peso insediativo del Piano, controbilanciato tuttavia dalle richieste di aumento di edificabilità.

13-Generali

A questa tipologia di osservazioni appartengono richieste di approfondimento, rettifiche, chiarimenti o variazione dei criteri e norme che sono state definite nella elaborazione del PGT . L'accettazione o meno della richiesta è dettata dalla conformità o meno agli indirizzi del DdP.

7.3 PARERI DI CONFORMITA' -CONTRODEDUZIONI

7.3.1 Parere Parco Alto Garda Bresciano

La Giunta esecutiva della Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano – BS, con Deliberazione della del 02.aprile 2012, esprime un giudizio sulla compatibilità del PGT con alcune prescrizioni che riguardano :

- a) il parere contrario alla compatibilità degli Ambiti di Trasformazione n° 1, 3 per loro totalità e n° 2 limitatamente alla parte nord, si provvede alla rettifica cartografica e normativa prevedendo il loro annullamento ;
- b) annotazioni/prescrizioni riguardanti gli ambiti. Queste saranno inserite nelle norme specifiche degli stessi;
- c) annotazioni/prescrizioni per le zone agricole tese a sottendere la normativa del PGT a quella del Parco;
- d) annotazioni/prescrizioni per tutte le zone ricadenti in ZPS tese a sottendere la normativa del PGT a quelle della Z.P.S.

7.3.1.1 Controdeduzioni e Interventi conseguenti

Il Consiglio Comunale ha accettato il parere variando di conseguenza le previsioni in contrasto del PGT con il PTC del Parco:

- e) Si sono eliminati gli Ambiti di Trasformazione n° 1, 3 per loro totalità e n° 2 limitatamente alla parte nord, riportando le diverse prescrizioni nei singoli ambiti;
- f) Per quanto riguarda il rispetto delle norme del P.T.C. e della ZPS, in considerazione della struttura delle NTA del PGT per l'Ambito esterno al centro consolidato¹⁷, si sottolinea che le N.T.A. del PGT già riportano per le zone agricole **l'obbligo del rispetto delle norme del PTC e della ZPS**¹⁸, e comunque vengono pedissequamente riportate;

7.3.2 Parere della AP di Brescia¹⁹ - PTCP;

A completamento della procedura per l'espressione della Compatibilità del PGT con il PTCP si è proceduto all'Intesa con la AP del 03.04.2012 qui riassunta:

- a) L'AC provvede all'inserimento del PGT nei procedimenti in atto e riguardanti:
 - a. PII- Ampliamento Supermercato SMA-
 - b. SUAP ampliamento magazzino edile di via Monte Maderno;
 - c. PEEP Gaino in località Camistero

¹⁷ TITOLO IV – TERRITORIO NON COSTRUITO – Art 32.

¹⁸ La normativa per le “Zone esterne al centro consolidato”. è subordinata a quanto previsto dal Piano di Gestione del Parco Naturale Alto Garda Bresciano ;

¹⁹ – Settore Assetto del Territorio, Parchi e VIA- Cartografia e GIS

- d. SUAP Edil Frans srl
- b) Le previsioni insediative del PGT fanno riferimento al macchinoso e non sempre adeguato conteggio (previsto solo dal PTCP della AP di BS) misurando tutte le aree degli Ambiti, dalle Superfici Fondiarie alle aree che ritorneranno all'uso agricolo con fini naturalistico/paesaggistico, come previsto del DdP.
- c) Lo sviluppo urbanistico del PGT sarà gestito con un sistema di monitoraggio tramite la gestione del GIS comunale, che sarà attivato anche per la gestione del registro dei diritti edificatori.
- d) I singoli ambiti sono articolati in una serie di norme riportate nella relativa scheda descrittiva degli stessi-
- e) Per quanto attiene a:
- a. edifici non agricoli in zona agricola: con la nuova cartografia si individuano tutti gli edifici sparsi in zona agricola, per quelli che al momento della approvazione del PGT risultano regolarmente autorizzati (con nuova costruzione o ristrutturazione) e accatastati quali residenze, si prevede un'aumento:
 - i. fino a mq 80 di superficie utile, qualora fossero inferiori a tale SLP;
 - ii. del 10 %, una tantum, qualora superiori e comunque fino a mq 120 di SLP;
 - b. edilizia residenziale di completamento e residenziale collinare: si prevede alla loro diversa previsione/cartografia in modo da includere tali aree/edifici in zona aperta di valore agricolo ;
 - c. area residenziale collinare: viene variato l'art. 53 punto 3 prevedendo che dopo 5 anni dalla approvazione del presente PGT le aree non edificate potranno essere azionate come agricole, perdendo la attuale potenziale capacità insediativa residenziale.
- f) Si provvede alla revisione del perimetro del perimetro urbanizzato consolidato secondo quanto previsto dalla DGR 29/12/2005.
- g) Pur non concordando sul giudizio riferito alla metodologia di analisi del paesaggio, per altro apprezzata dalla soprintendenza e ,per alcuni versi ,dalla regione, lo si rende applicabile per un uso diffuso nella fase attuativa delle previsioni di piano, individuando di volta in volta le definizioni delle vedute fotografiche, prendendo come base le foto già presenti nella tavola 1.4.b.

7.3.3 Parere della AP di Brescia²⁰ - VIC

In riferimento al parere dirigenziale n° 1111 del 03/04/2012 del Settore Assetto Territoriale Parchi e VIA, inerente la VIC del PGT: si prevede l'adeguamento degli elaborati del PGT , a quanto

²⁰ Settore Settore Assetto del Territorio, Parchi e VIA- Cartografia e GIS

richiesto nell'articolato del parere positivo, per lo più già previsto nel testo e nelle tavole del PGT adottato, in particolare:

- Si è riportato l'obbligo di assoggettabilità alla procedura della VIC (valutazione di incidenza) agli interventi ubicati anche all'esterno della rete NATURA 2000 qualora esistano rapporti ancorchè indiretti su tali siti o per gli AdT (ambiti di trasformazione) ricompresi nelle fasce territoriali di 1° o 2° livello della R.E.R.²¹ o per i PIANI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE;
- Si è verificato che l'AdT produttivo "sul torrente Toscolano" si situa a quota + 17 mt dal torrente e non altera le caratteristiche delle qualità naturali del corso d'acqua, pur tuttavia sono stati prescritti adeguati interventi nella scheda di riferimento;
- Si è ripetuto nella NTA l'obbligo di utilizzo delle modalità di ingegneria naturalistica negli interventi riguardanti la riqualificazione, la manutenzione e la prevenzione del dissesto idrogeologico;
- Nella realizzazione e adeguamento della viabilità storica esistente si prevedono adeguate strutture di attraversamento della piccola fauna, si sottolinea che la previsione della nuova viabilità in corrispondenza del torrente Toscolano e adiacente all'AdT produttivo è costituita da un attraversamento aereo che non interferisce assolutamente con il corridoio naturale individuato dalla valle del torrente stesso (a quota m 82 lsm). Infatti l'intervento prevede un ponte sospeso che bypassa l'intera valle raccordandosi al di sopra del ciglio di scarpata della valle del Toscolano, a quota 113 slm e quindi posto al di sopra di circa m 30 mt;
- nelle NTA si prevedono le diverse salvaguardie di cui alla nota e comunque già previste nel regolamento di gestione del Parco e dei siti NATURA 2000;
- nelle NTA si riportano le norme per l'attuazione della rete Ecologica Comunale;

7.3.4 Parere Regione Lombardia

Con Delibera della Giunta Regionale IX / 3251 del 04.04.2012 ha trasmesso due allegati "Determinazioni in ordine al P.G.T. di Toscolano Maderno – (art. 13 comma 8 L.R. 12/2005)

7.3.4.1 Parere ex art n°13 comma 8 l.r. 12/05

- 1- In relazione con il PTR²², il parere appare contraddittorio in quanto dapprima si richiede il riferimento agli indirizzi del PTR e successivamente se ne ammette, di fatto, la presenza; ciò al solo fine di una meccanica comprensione (quasi una tabella) e da ultimo rilevando un preteso, scollamento fra tra gli assunti del PGT e le azioni seguenti.

²¹ Rete ecologica regionale

²² "Inquadramento nel Sistema Territoriale di riferimento e coerenza delle strategie con gli obiettivi del Piano Regionale

Si fa riferimento ad es. agli Ambiti di trasformazione che, a detta dell'ufficio regionale, è contraddittoria e non rispondente alle direttive del PTR sulla “ **salvaguardia del paesaggio**” che tuttavia risulta essere uno degli obiettivi del PGT.; non comprendendo che la presenza degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica molto estesi con bassissima capacità edificatoria sono motivati dalla necessità di riqualificare l'attività agricola, ora depressa da un uso “famigliare quando non da week-end”.

La scelta operata dal PGT nella scelta di Ambiti così proposti in altra parte del DdP discende da quattro motivazioni:

- a. La prima dalla necessità di recuperare e riqualificare la zona agricola (per lo più ad uliveto) riportandola alla attività agricola con strumenti “compensativi “ e comunque garantiti, come le fidejussioni all'atto del convenzionamento dell'attuazione dell' Ambito .

Forse agli uffici regionali sarà sfuggita la relazione agronomica e zootecnica, facente parte della documentazione del D.d.P., laddove si riportano le presenza delle aziende agricole esistenti e soprattutto il loro dimezzamento rispetto al censimento precedente e ancora successivamente diminuite-scomparse come risulterà dagli esiti del censimento dell'agricoltura del 2011 (non ancora pubblicato). Infatti le aree agricole in zona collinare appaiono degradate in gran parte in quanto la loro proprietà non appartiene ad aziende agricole ma a “proprietari turisti o residenti non agricoltori a titolo principale ” con la conseguenza che assistiamo ad una diffusa attività agricola da week end con sbrecciamenti dei lotti coltivati, abbandoni stagionali delle balze, crescita smisurata delle infestanti fra le balze, incoltura delle siepi e/o filari di confine, qualora esistenti, e ... non da ultimo, potature improbabili delle chiome degli ulivi, apportando alla texture paesistica elementi di diffuso disordine (vedere relazione fotografica).

A fronte di tale situazione singolarissima nelle normali zone agricole, ma non infrequente nelle zone turistiche si doveva trovare un incentivo (compensativo o obbligato !) che recuperasse un paesaggio agrario di qualità.

- b. La seconda discende dalla insicurezza e inadeguatezza della viabilità comunale di collegamento dei diversi centri storici/abitati sparsi sulla zona collinare, come pure della mancanza di parcheggi annessi ai centri abitati.

L'esito di questi due aspetti è non di rado disastroso per la impossibilità di passaggio per la inadeguata sezione stradale dei mezzi di lavoro (camion per l'agricoltura ...) o soccorso (VVFF, ambulanze, forze dell'ordine ,...), oppure per un automezzo parcheggiato sul ciglio del sentiero strada.

- c. La terza dalla inadeguatezza o mancanza delle infrastrutture igieniche nella zona collinare, come si è evidenziato nella VAS, a causa di uno sviluppo non organizzato e/o regolamentato nella espansione degli ultimi decenni.
- d. La quarta sta nella mancanza di disponibilità economica certa nel programmare e, soprattutto, realizzare le opere di urbanizzazione.

Per questi motivi si è ritenuto di ricorrere ad interventi combinati costituiti dalla realizzazione di edifici di grande qualità paesistica e, contestualmente recuperare una qualità del paesaggio e di servizi mediante:

- a. la sottoscrizione nella convenzione urbanistica di attuazione dei singoli ambiti della cessione e/o gestione delle aree, al netto delle ristrette aree di pertinenza degli edifici (individuata nell'area fondiaria) e delle urbanizzazioni, ad aziende agricole riconosciute dalla AC .
- b. La cessione delle aree necessarie e la realizzazione delle opere per l'adeguamento della sezione stradale su cui si attesta l'Ambito e la realizzazione dei parcheggi primari e/o secondari derivanti dall'intervento e/o dalle previsioni del Piano dei Servizi;
- c. La realizzazione delle opere primarie a servizio dell'Ambito poste all'interno e di apporto allo stesso, commisurando per ogni intervento la fattibilità economica delle stesse rispetto alla capacità edificatoria dell'Ambito.
- d. La gratuità delle opere pubbliche per l'A.C. che , diversamente, non potrebbe realizzare con proprie autonome finanze le opere stesse. Ciò è dirimente soprattutto dagli ultimi anni in cui si è assistito alla costante crescita di carenze di disponibilità di bilancio e, per altro acuito dall'andamento attuale della crisi economica.

2- La componente turistica (seconde case comprese) vien esaminata con una scarsezza di dati oggettivi, oltre a quelli riportati nella relazione, sottolineando gli aspetti piuttosto singolari nella nostra realtà:

- a. La vocazione storica al turismo di Maderno che dal 1600, con la presenza della residenza estiva dei Gonzaga, riconferma una centralità geografica e politica del promontorio, riconfermata dal 700 con la presenza nel piccolo tour da parte dei nord europei e nel primo '900 dalla presenza di nobiltà e aristocrazia nelle ville di proprietà o negli alberghi allora esistenti o al golf nella parte nord di Toscolano.
- Purtroppo questa "vocazione naturale" non è stata curata perdendo qualità ed appeal nei confronti dei naturali competitors come Gardone Riviera e Gargnano sulla sponda bresciana e Torri nell'antistante Costa veronese e naturale punto di congiunzione delle due sponde.

- b. La vocazione altrettanto storica delle attività imprenditoriali delle cartiere e dei carbonai: le prime famose nel mondo occidentale fin dall'epoca della Serenissima, i secondi conosciuti in tutta la pianura bresciana dal capoluogo al cremonese per la fornitura della gran parte di legno e carbone.

Questa vocazione imprenditoriale è venuta sempre meno dagli anni 70 con un decremento fino alla approvazione del PRG del 2005 con cui si è condotto, di fatto, un assalto residenziale alla zona industriale consentendo la stanzialità turistica nelle seconde case in assoluta carenza di strutture alberghiere. In fatti le uniche strutture sono campeggi e alberghi di categoria inferiore e da poco si stanno qualificando alcune strutture.

- c. La realtà culturale, naturalistica, paesistica, ambientale/climatica e ludica (golf) del territorio è potenzialmente di grande valenza e importanza, di richiamo anche internazionale e, tuttavia, del tutto sottostimata rispetto all'offerta turistica che potrebbe sopperire in gran parte alla crisi attuale. E' d'obbligo sottolineare che il turismo sul lago di Garda non solo è stabile, ma in leggera e costante crescita di presenze.

- d. Di fronte allo scenario attuale le scelte del PGT hanno privilegiato il turismo come struttura portante dell'economia del territorio, coscienti tuttavia che ciò non può avvenire nell'immediato (*per problemi di bilancio comunale, di diritti acquisiti e vincolanti, per un necessario periodo di transizione anche veloce ma ineludibile*), ma che è d'obbligo invertire la rotta, puntando:

- i. sulla diminuzione delle richieste di case e seconde case, visto anche il patrimonio dell'invenduto è il caso di ricordare che:

1. non potendo azzerare le aree edificabili previste dal PRG (anche per l'eventualità, quasi una certezza, di restituire l'ICI pagata negli ultimi 7 anni) in esse la capacità edificatoria è stata dimezzata e in alcune aree addirittura ridotte a $\frac{1}{4}$ delle previsioni;
2. di fronte alle 300 richieste nella fase di predisposizione del PGT gli apporti dei privati hanno interessato mq 1.180.800 mq il PGT prevede un aumento di soli mq 50.000 negli Ambiti di Trasformazione;
3. che le 90 delle 289 Osservazioni presentate dopo la 1' adozione contengono richieste di Superfici per mq 121.600.;

- II. sul recupero ambientale, urbanistico del patrimonio nei centri storici, con agevolazioni e premialità, non solo nei grandi interventi come quello di via Religione ma anche negli interventi di modesta entità;

- III. sulla necessità di legare qualsiasi intervento edilizio ad una riqualificazione ambientale, paesistica e/o infrastrutturale;

- IV. stimolando la domanda di strutture alberghiere di qualità, offrendo agevolazioni procedurali e di location ai soli imprenditori del settore e non agli immobiliari, evitando pertanto altre strutture inutilizzate;
 - V. stimolando una adeguata imprenditoria per l'offerta di un albergo diffuso, riconvertendo in parte il patrimonio invenduto e/o inutilizzato ;
 - VI. rivalutando la presenza del Golf quale punto di forza per l'allungamento del periodo turistico, vero problema alla creazione e mantenimento delle strutture alberghiere e turistiche di qualità ;
 - VII. diffondendo le strutture "naturali" per un eco-turismo già in essere, ma non ancora conosciuto e a cui il progetto " verde- energia- turismo" dovrebbe dare incentivo, se l'AC riuscirà a superare la burocrazia e gli ostacoli posti dagli enti superiori che gestiscono la parte montuosa e boscata come pure quella ad incolto (palestre di roccia, ferrate,...) che troppo spesso sono il vero ostacolo allo sviluppo della salvaguardia e protezione ambientale paesistica (basta citare la impossibilità di nuove aziende agricole o agrituristiche in zona collinare del Parco o della parete montuosa e forestale dove, oltre a non poter costruire edifici agricoli non è neppure possibile recuperare i prati che il bosco ha invaso e invade tutt'ora,...) per cui si deve puntare su un cambiamento dei regolamenti e gestioni superiori e per i quali si invita la Regione ad assicurare normative e piani di snellezza e non di complicazione e di divieti.
- 3- Gli stranieri presenti (pag 5), nella quasi totalità, non appartengono alle categorie sociali "deboli" per i quali attivare sistemi di integrazione.
- 4- Le categorie deboli (pag 5) esistenti nel territorio comunale sono supportate da un'azione di social housing che il PGT ha previsto nell'Ambito 1, cassato dal Parco. In fase di approvazione si è risposto positivamente ad una richiesta di intervento PEEP , in attesa di riprendere l'iniziativa, una volta approvato il presente PGT. La necessità di occuparsi di questa richiesta di residenze a costi contenuti è tipica dei paesi turistici dove il costo delle abitazioni viene "distorto" dal sistema turismo creando problemi per i residenti che non sono in grado di competere con i costi di mercato delle case turistiche.
- 5- Sulla opportunità di prevedere un meccanismo temporale di attuazione²³, teso a individuare priorità esecutive, si fa presente che nelle edizioni precedenti dell'articolato del PGT c'era questo meccanismo, considerato quasi d'obbligo, in un periodo di completa espansione residenziale, favorendo il recupero di via Religione rispetto ad altri interventi. Nell'attuale momento di crisi strutturale, anticipato da un rallentamento di edificazioni nel 2010, accentuatosi nel 2012, l'A.C. è pervenuta a un ripensamento di tale strategia che risulterebbe suicida, in questo stato di crisi, per le casse comunali e per quei pochi

²³ (pag 6 della nota regionale)

proprietari/imprenditori che pure vorrebbero intervenire. Infatti in questo periodo non si tratta di limitare lo sviluppo ma, al contrario, di consentirlo e incentivarlo ovviamente con una attenta guida. In questa logica la A.C. ha previsto la possibilità di disporre autonomamente di una capacità edificatoria, non realizzata altrove, al fine di stimolare interventi, anche minimali, sui lotti e sugli edifici esistenti fino al 50 % delle potenzialità attribuite, attuando una diminuzione del consumo di suolo, fermi restando i parametri delle zone riferiti alla Superficie coperta e alle altezze degli edifici.

Questa iniziativa sarà opportunamente monitorata nella fase attuativa, come previsto dalla VAS e l'uso del GIS, che potrà dare un supporto attendibile alle future decisioni.

- 6- La previsione di una nuova struttura turistico- portuale (pag 7) appartiene alla soluzione di alcuni problemi legati allo sviluppo turistico del lungolago nel golfo di Maderno, in quanto la attuale posizione congestionava di autovetture il tratto più interessante dalla piazzetta del golfo fino al porto, impedendo con ciò la sua piena valorizzazione e fruizione.

Questo tema è all'interno della riqualificazione della costa che, ad oggi, non è ancora stata valorizzata completamente e viene ripreso dal Piano dei Servizi che individua tutti i porti esistenti chiedendone un progetto di riqualificazione complessiva.

- 7- Nel caso del porto, come nella riqualificazione della SS45bis o dell'alveo del Toscolano, il congiungere il lago con l'interno della valle delle cartiere; gli attori in campo sono i più disparati : da enti pubblici come la soprintendenza, il demanio, Navigarda, Gardauno, ENEL ... ai proprietari dei fondi che spesso sono operatori e imprenditori nel campo del turismo e del florovivaismo. Oltre a ciò le procedure sono le più diverse e non comprendono solo la VAS ma la VIA e una serie di autorizzazioni settoriali che possono essere affrontate e risolte di concerto con gli enti interessati.

L' A.C. per affrontare in modo adeguato il problema della RIQUALIFICAZIONE URBANA ed EXTRAURBANA intende promuovere azioni di partecipazione a concorsi di idee, possibilmente internazionali, nel migliore solco della tradizione e della cultura urbanistica del lago di Garda, che da sempre si è lasciata contaminare dalla migliore architettura che il nostro paese e la Mittel Europa mettevano a disposizione.

Questo è l'approccio culturale con cui l'AC intende procedere rivalutando il suo patrimonio collinare e incentivando variazioni ed iniziative di livello europeo; come detto, questo nel solco della migliore tradizione gardesana che viene avallata dai vincoli promossi dal PPR laddove si riferisce alla zona alberghiera di Salò e di Gardone.

- 8- La ristesura del TUC con l'utilizzo della nuova cartografia, con le indicazioni dell'Intesa con la AP, comprende gli ambiti nei quali è già avvenuta l'edificazione e limitate aree libere; particolare soluzione hanno trovato le numerose residenze non agricole in zona agricola, sparse nel verde da considerare più come zone aperte che come aree agricole.

- 9- L'individuazione delle aree dismesse sono già presenti nelle cartografie e sono:
- i. della Cartierina (oggi ridotta a limitatissime dimensioni) e con problemi gestionali e di rapporto con la proprietà;
 - ii. Il tirassegno di proprietà comunale;
 - iii. I cantieri del Garda (ex oleificio) di imponenti dimensioni e per il quale è stato già presentato un progetto "in fase di approvazione dalla Soprintendenza"- Considerata la posizione strategica dell'area la A.C. stimola il recupero, consentendo nuova capacità insediativa nell'area retrostante libera, in considerazione degli alti costi di bonifica del sito (ex oleificio), del particolare recupero della casa liberty e delle strutture dell'opificio-
 - iv. I ruderi della valle delle cartiere;
 - v. Il Serraglio e il suo parco in abbandono;
 - vi. Il complesso storico-agricolo di Segrane in completo abbandono;
- 10- Sono state individuate le aree di riqualificazione generale del tessuto urbano e d extraurbano per le quali si procede per step, dallo studio di fattibilità (anche con concorsi internazionali, specie rivolti ai giovani architetti), alla formazione di un Piano Attuativo e alla seguente attivazione delle opere:
- i. Lungo lago;
 - ii. SS 45 bis;
 - iii. Alveo e letto del Toscolano dal lago alla valle delle cartiere;
 - iv. Progetto verde-turismo-energia;
 - v. Le aree degradate in zona agricola e boscata;
- 11- Per le aree dove attuare interventi forestali il compito è già previsto dalla Comunità del Parco che ha adottato il PIF;

7.3.5 Parere DG Sistemi Verdi –Paesaggio (F1.2012.0006296)

- 1- La salvaguardia ambientale e dei coni visuali, compresa la mitigazione paesaggistica, è già presente in tutto il territorio consolidato e negli ambiti di nuova trasformazione. Nello specifico delle nuove aree si prevede di realizzare/mantenere un network verde in modo da non ridurre sistemi lineari lungo le strade.
- 2- Per quanto riguarda le norme si applicano gli articoli 16 bis e 19 del PPR, ad integrazione/completamento di quanto già previsto dall'apparato normativo e cartografico del PGT.
- 3- La cartografia individua maggiormente:
- a. il vincolo della visuale sensibile del Monte Pizzoccolo, la strada panoramica e i tracciati guida paesaggistici, di cui sopra, con le attenzioni relative agli articoli di riferimento (art 27 comma 3), già per altro presente nella cartografia per l'analisi e lo

studio del paesaggio e nel piano strutturale del paesaggio, come pure nel piano dei servizi, essendo i sentieri storici oggetto di specifica attenzione e di intervento con un progetto di riqualificazione settoriale.

b. la Foresta Gardesana Occidentale, già cartografata, viene evidenziata nella tavola strutturale, compresi i sentieri, anch'essi cartografati ed oggetto della viabilità montana per la valorizzazione della stessa e dello sviluppo dell'eco-turismo;

4- Nel quadro strategico del piano si evidenzia quanto previsto dal volume 6- arte IV "Riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado", si riportano altre aree di degrado per altro già descritte/presenti nella documentazione del PGT (relazioni e tavole) soprattutto nelle aree di riqualificazione urbana soggette a Piano direttore;

5- Le indicazioni sugli Ambiti di trasformazione prevedono una loro rivisitazione in ordine a quanto sollecitato sia dalle Direzioni Regionali quanto dalla A.P. di Brescia e dal Parco Alto Garda Bresciano.

In linea generale vale la pena sottolineare come l'Obbiettivo del PGT sia in sintonia con la pianificazione superiore in tema di territorio e in tema di sistemi verdi e paesaggio attraverso una declinazione e articolazione delle esigenze generali della realtà del territorio comunale, che non sempre implica o prevede una pedissequa attuazione delle norme generali.

Sul promontorio, che è la parte completamente urbanizzata del territorio comunale, è disponibile una importante area dismessa le cui possibilità di recupero sono legate alla disponibilità di una massiccia capacità imprenditoriale e, soprattutto, economica di cui nella attuale fase di crisi, non è facile disporre.

Oltre a quanto già detto nelle pagine precedenti l'unico territorio libero per le nuove costruzioni è sito nella parte collinare che per altro è stato il luogo di intervento nell'ultimo ventennio comportando problemi di riqualificazione/adeguamento della viabilità, delle infrastrutture e del paesaggio.

Dell'azione di limitazioni delle costruzioni abbiamo già detto, per cui la scelta di attuare nuovi ambiti, quantitativamente elevati come superficie agricola ma a ridottissima capacità edificatoria, va nel segno di una riqualificazione e di un recupero delle aree agricole degradate dall'abbandono dell'attività agricola da parte di aziende agricole per passare ad una attività agricola da week-end che ne ha compromesso la qualità e la presenza.

Questa presenza, oltre al recupero della attività agricola e del suo regolare paesaggio caratterizzato da balze ed uliveti, attua una scelta di nuove costruzioni (per la verità limitatissime) attraverso una dispersione guidata, con forte accentuazione degli inserimenti paesaggistici sostenibili o attraverso opere di mimesi, anche con architetture ipogee, o attraverso una architettura rispettosa dei contesti in cui si inserisce quasi una sua naturale

estensione (refugium), rinunciando alla esibizione di se stessa (con colori e forme) come status simbol “monumentum”.

Questa è la ratio sottesa all'azione nei nuovi ambiti e che trovano articolazioni diversificate a seconda della loro visibilità, morfologia del suolo, vicinanza ai centri storici.

PARTE III : PROGETTO P.G.T.

8 IL PROGETTO DI PGT

8.1 Premessa

Le proposte del P.G.T. nelle sue articolazioni previste dalla L.R.12/05 e cioè:

- Documento di Piano;
- Piano dei Servizi ;
- Piano delle Regole;

sono in linea con le previsioni della pianificazione superiore che hanno efficacia prescrittiva sui contenuti del P.G.T. e previste dell'art 18 della L.R. 12/05 e , in particolare:

- le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici
- l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale
- l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento.

8.2 Obiettivi

Con il nuovo strumento urbanistico la A.C. si pone l'obiettivo di definire un assetto normativo e territoriale **capace di accogliere positivamente e rilanciare** il processo di trasformazione già spontaneamente avviato nell'economia locale per la crisi in atto nei settori produttivi, turismo compreso, iniziata nel 2008, confermata in tutto il 2009 e di cui si prevede una lenta fase di assestamento in un tempo medio-breve.

La situazione dell'attività produttiva di Toscolano Maderno si è evoluta negli ultimi secoli: dalla primitiva attività agricola e dalle attività cartiere nell'entroterra, dalla pesca a bordo lago, si è passati dal primo ottocento alla emergente quanto elitaria attività turistica, al lento ma inesorabile abbandono dell'agricoltura e della pesca e allo spostamento delle attività cartarie dall'entroterra alla riva del lago con il loro accorpamento conclusosi nella sola cartiera.

Queste attività produttive storicamente avevano trovato sul territorio risorse produttive (forza motrice, materie prime, mano d'opera, ecc.) determinanti per la localizzazione, come la cartiera, che occupa circa 300 addetti.

Le attività produttive avevano caratterizzato soprattutto il territorio di Toscolano, mentre lo sviluppo turistico aveva interessato il golfo di Maderno prima e poi la parte del suo promontorio. Il diverso sviluppo dei due territori è del tutto evidente ancor oggi non solo nelle condizioni socio-economiche degli abitati ma anche nella loro immagine esteriore:

- Più raffinata e curata quella di Maderno, dedito soprattutto alla attività turistica;

- Più ordinaria quella di Toscolano, dedito soprattutto alle attività produttive, non ostante non poche presenze di qualità ambientali e storico artistiche.

La crescenti difficoltà di trasporto delle merci, le problematiche ambientali, gli aumentati costi del lavoro, a cui si sono recentemente aggiunte le condizioni critiche dell'economia in generale, inducono la necessità di una profonda attenzione, soprattutto per i settori produttivi, legati e radicati alla storia del territorio.

Considerata infatti la posizione geografica, climatica, culturale, paesistica e non da ultimo la generale vocazione turistica del più vasto contesto a cui appartiene Toscolano Maderno è evidente **l'opportunità rappresentata anche da uno sviluppo dell'occupazione dei residenti che faccia riferimento al settore turistico in tutte le sue opportunità e coniugazioni (climatiche, lacuali, sport d'acqua e di monte , ecologiche, paesaggistiche, storico-culturali,...).**

Per questo motivo la formulazione del PGT si impone come obiettivo primario una evoluzione/cambiamento del territorio comunale che favorisca lo sviluppo dell'attività turistica nonché la conservazione delle attività esistenti e uno sviluppo complessivamente sostenibile nel pieno rispetto dell'ambiente.

Ciò implica la valorizzazione di alcune caratteristiche storicamente emergenti:

- il paesaggio lacuale, con le sue peculiari qualità naturali, antropiche , culturali e storiche (villa romana, limonaie, valle delle cartiere, ville dell'800,...);
- il clima temperato;
- la particolare morfologia del suolo;
- le attrezzature già esistenti.

che fanno di Toscolano Maderno un "unicum".

Le politiche e gli interventi previsti dal PGT devono evidentemente consentire un significativo sviluppo in questo settore, evitando però accuratamente di produrre fenomeni di degrado o comunque di eccessivo sfruttamento, considerando che i valori qualitativi del territorio sono il "capitale" che può consentire una salutare evoluzione dell'economia locale, e, come tale, va rigorosamente preservato .

Gli obiettivi generali del P.G.T. di Toscolano Maderno interessano più sistemi di intervento:

- dai tradizionali sistemi residenziali e dei servizi, alla viabilità che nella realtà comunale rappresenta il vero problema da risolvere, soprattutto in ambito sovracomunale (SS45bis) ma anche in ambito comunale (nella parte dell'entroterra collinare), che ha mantenuto la viabilità storica non sempre adeguata rispetto alle nuove esigenze abitative;

- ai nuovi sistemi territoriali che vanno caratterizzando le azioni di pianificazione di tutti gli enti pubblici: dal livello comunale al livello europeo e planetario; questi nuovi percorsi sono presenti:
 - per una sempre crescente coscienza, favorita anche da una moda, che va sempre più imponendo il tema della sostenibilità ambientale;
 - per la coscienza ambientalista uscita dai ghetti dell'avanguardia;
 - per lo stato del nostro ambiente evidente e presente a tutti;
 - per le norme degli ultimi dieci anni che obbligano ad una attenzione e una azione indispensabile nel settore dell'ambiente;
 - per le **caratteristiche climatiche, paesistiche, orografiche, naturali, storiche e produttive, che danno lo spunto per pensare e proporre uno sviluppo sostenibile al territorio di Toscolano Maderno, che privilegi il proprio patrimonio naturalistico mettendolo a frutto per una nuova stagione nel campo turistico, a modello diffuso sul territorio.**

8.2.1 Obiettivi generali nel campo paesaggistico:

In linea con le indicazioni del PTR i comuni che si relazionano con il sistema territoriale dei laghi, si caratterizzano eminentemente per la grande rilevanza paesaggistica ed ambientale dovuta alla varietà della configurazione morfologica d'ambito e alla relativa copertura vegetazionale.

Gli obiettivi posti dal PGT sono coerenti con:

- necessità di evitare ulteriori compromissioni delle sponde lacuali con episodi di urbanizzazione disordinata, contrastando la saldatura dell'edificato e mantenendo la riconoscibilità dei centri urbani per il lago e lungo i versanti, salvaguardando le specifiche connotazioni morfologiche relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che hanno contribuito alla definizione dell'identità e riconoscibilità dei paesaggi rivieraschi;
- la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali che qualificano sensibilmente il paesaggio, favorendo un loro utilizzo sostenibile in chiave turistica, con particolare riguardo alle spiagge, ai porti, alle zone vallive e quelle montane per gli sport alpini;
- la tutela e valorizzazione dei centri, nuclei di insediamenti storici e tradizionali, preservandone le specifiche coerenze materiche, cromatiche e dimensionali e salvaguardandone i caratteri compositivi e le peculiari relazioni tra edificato e giardino, tra insediamento e paesaggio agrario/forestale, pianeggiante, collinare e montuoso che connotano i versanti prealpini;
- la salvaguardia e valorizzazione del sistema delle percorrenze lago-monte, lungolago e mezza costa, degli accessi e degli approdi a lago, dei punti panoramici e del belvedere, quali infrastrutture di fruizione paesaggistica e sviluppo turistico compatibile;

- l'applicazione sistematica di modalità di progettazione integrata, che assumano qualità paesistico-culturale, la tutela delle risorse naturali e l'efficienza energetica nel settore edilizio, come opportunità di qualificazione progettuale;
- la valorizzazione, anche attraverso la diffusione di iniziative di marketing territoriale, dell'eccezionale patrimonio di ville storiche, centri storici e complessi monumentali quali fattori di traino ad un più generale sviluppo economico.

8.2.2 Obiettivi generali dell'azione di piano riguardano :

8.2.2.1 Sistema ambientale e paesistico

I temi centrali nelle previsioni del P.G.T. sono: lo sviluppo sostenibile del territorio e della sostenibilità ambientale delle azioni previste, la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-culturale-ecologico²⁴ e del paesaggio, pur nella sua necessaria e ineluttabile variazione ed evoluzione.

8.2.2.2 Sistema della mobilità territoriale e lacuale

L'assetto viabilistico ed infrastrutturale è il nodo centrale che condiziona lo sviluppo di un territorio. Questo è vero in generale, ma lo è soprattutto per Toscolano Maderno e per tutti i comuni del medio/alto Garda Bresciano. La intensificazione dei volumi di traffico veicolare (leggero e pesante) evidenzia l'urgenza e la indifferibilità di prevedere:

- un traffico di scorrimento all'esterno dal centro abitato;
- una circolazione meno veloce ed intensa nei centri abitati e nella zona collinare;
- una politica di sviluppo dell'uso dei mezzi su acqua pubblici e/o privati.

8.2.2.3 Sistema produttivo, terziario e turistico

Sostenere un adeguato sviluppo economico e sociale, individuando²⁵ e valorizzando i settori produttivi che più si adattano alla realtà locale, privilegiando il turismo tradizionale e l'eco-turismo quale peculiarità del territorio comunale sulle sponde lacuali, nella parte collinare e in quota.

8.2.2.4 Sistema dei servizi

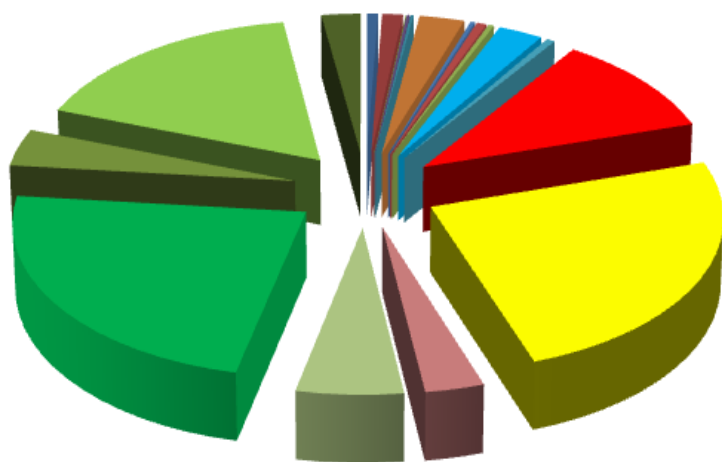
Il Piano dei Servizi svolto in ottemperanza alle disposizioni della LR 12/05 permetterà di assicurare una dotazione complessiva di aree e di servizi destinati alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale equilibrata ed adeguatamente correlata alle esigenze della popolazione insediata, di quella insediabile e di quella fluttuante. Particolare attenzione sarà data alle nuove

²⁴ considerando anche gli aspetti geologici, idrogeologici e sismici del territorio (art. 8, comma 2, lett. "e", LR 12/05) che escono dalla ristretta cultura degli esperti per essere considerati patrimonio cognitivo generale, specialmente in un territorio delicato quale quello comunale interessato sempre più da continue frane, da eventi sismici, da caduta massi,...

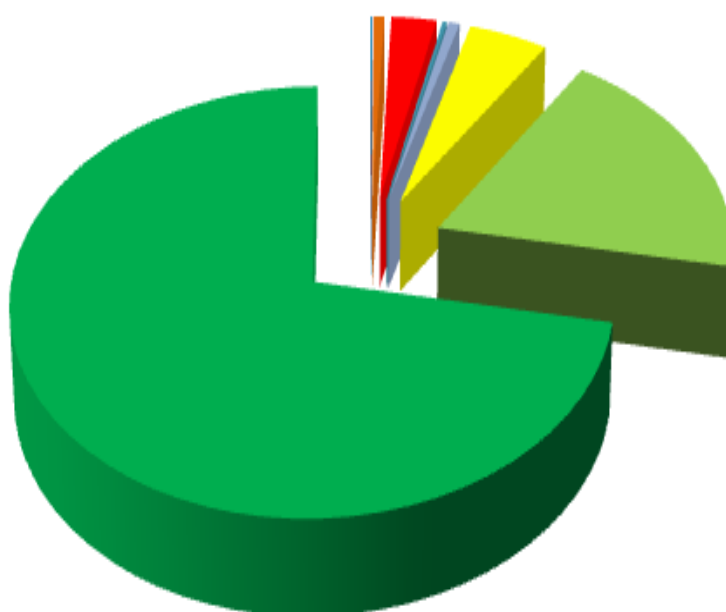
²⁵ attraverso un'attenta ricognizione della situazione attuale del numero delle imprese e degli addetti, delle tendenze degli anni precedenti ai livelli locale e sovrallocale, delle previsioni degli atti di pianificazione provinciale e regionale, nonché delle previsioni dei Comuni confinanti, ma soprattutto attento alle nuove esigenze di un settore in forte evoluzione

possibilità previste dalla l.r.12/05 per il settore residenziale con l'utilizzo della perequazione, compensazione e incentivazione al fine di dotare di servizi adeguati l'intero territorio comunale.

Servizi Comunali esistenti e e di prog.			
Acquedotto	2.726	Piazza	2.105
Bersaglio	5.103	Spiaggia	44.500
Biglietteria	150	Parcheggio	100.900
Cabina ENEL	696	Parcheggio. Progetto	12.600
Ciclabile	787	Scuole obbligo	22.800
Cimiteri	11.093	Verde	95.500
Comune	1.147	Verde Progetto	16.300
Marciapiede	2.500	Verde attrezzato	70.000
Molo	1.381	Verde.Att. Progetto	9.600
P.E.E.P.	11.000	Totale	410.888



Totale Servizi di PGT di interesse sovracomunale	
Approdo traghetto	809
Uffici Militari	636
Assis.za sanitaria e sociale	7.760
Chiese e oratori	34.224
Cultura e musei	3.000
Cultura e musei Prog	
Istituto Universitario	8.322
Impianti sportivi	60.000
Golf	234.000
Parco delle cartiere	896.640
Totale Servizi di PGT	1.245.390



8.2.2.5 Sistema della distribuzione commerciale

È intenzione dell'Amministrazione Comunale puntare sullo sviluppo dell'attività commerciale a qualificazione e potenziamento di quella esistente ai fini dell'attività turistica. Si intende promuovere la localizzazione diffusa nel contesto urbano consolidato di piccole e medie strutture di vendita, soprattutto nel centro storico e nei nuovi interventi per il turismo di qualità, disincentivando gli esercizi di vendita di grande distribuzione, optando per interventi di riqualificazione a più livelli (inserimento ambientale, sistema della viabilità, veste architettonica, area merceologica etc.).

8.2.2.6 Sviluppo delle attività insediative residenziali

Il PGT determina i criteri di mantenimento e sviluppo delle attività residenziali, privilegiando gli interventi di riuso dell'edificato consolidato, senza trascurare le possibili nuove espansioni nelle aree di trasformazione da realizzarsi con semplici autorizzazioni qualora l'intervento sia semplice e limitato o tramite piani attuativi. Le nuove aree di trasformazione hanno il compito non tanto o solo di consentire una disponibilità di nuove possibilità edificatorie, ma di permettere una riqualificazione strutturale delle urbanizzazioni (adeguamento delle rete interna secondaria, completamento delle reti fognarie, parcheggi,...). In questo modo si potranno consentire significative dotazioni di servizi ed una infrastrutturazione per la mobilità adeguata anche al carico insediativo già esistente.

8.2.3 Obiettivi specifici

Gli obiettivi specifici del P.G.T. di Toscolano Maderno individuano gli interventi puntuali che danno sostanza agli obiettivi generali:

8.2.3.1 Sistema ambientale e paesistico

- Conservazione e valorizzazione dei prati e pascoli montani e della vegetazione spontanea, incentivando i rimboschimenti e proteggendo le aree boscate esistenti e i corsi d'acqua, al fine di tutelare la risorsa idrica nel suo complesso e potenziare il sistema ambientale strettamente correlato, per definire la continuità del paesaggio e creare nuove sinergie di sviluppo.
- Mantenimento e potenziamento dei principali bacini di naturalità esistenti o formazione di connessioni con le direttrici naturali provinciali, basati sulle formazioni vegetali più rappresentative e sui corsi d'acqua.
- Potenziamento e miglioramento della rete delle percorrenze ciclopedonali, dei sentieri di fruizione paesistica e degli itinerari storici.
- Previsione e formazione di punti di interscambio e zone di sosta attrezzate che valorizzino i punti panoramici del paesaggio stesso al limite dei centri abitati..

- Tutela del sistema agricolo, valorizzandone il patrimonio edilizio esistente e le componenti arboree di pregio, ponendo particolare attenzione alla tutela delle colture specializzate che caratterizzano e imprimono valore al paesaggio comunale.

8.2.3.2 Sistema dei servizi

- Razionalizzare i servizi già erogati adeguandoli alle richieste e creare, ove possibile, ulteriori servizi non attualmente presenti.
- Agevolare la fruibilità dei servizi esistenti attraverso l'eliminazione delle barriere architettoniche delle infrastrutture viarie a servizio degli stessi.
- Implementare il sistema dei percorsi pedonali e la creazione di percorsi ciclabili, migliorando al contempo la connessione con i tracciati esistenti (ovvero previsti) dei Comuni contermini.
- Adeguare le aree verdi tramite azioni mirate per un nuovo urban design più consono alle città turistiche, con la manutenzione ed il potenziamento della dotazione dei parchi e dei giardini.
- Riqualificazione delle spiagge e dei porti alle contemporanee necessità programmando interventi di arredo urbano mirati, unitamente alla creazione di apposite aree pedonali e ciclabili, alla riqualificazione ed al miglioramento della fruibilità di ambiti caratteristici del territorio
- Valutare la possibilità di potenziare la dotazione attuale di spazi a parcheggio, ampliando, ove possibile, le strutture esistenti e prevedendo la localizzazione di nuovi spazi da adibire alla sosta dei veicoli nelle vicinanze delle attrezzature di interesse collettivo, specie nelle zone di water-front.
- Realizzare nuovi parcheggi sia per le zone a lago come per le zone interne, utilizzando gli interventi edilizi che saranno richiesti per la zona alberghiera.
- Potenziare sia la dotazione di attrezzature ricettive sanitarie che quella relativa ai centri terapeutici e riabilitativi, nonché prevedere l'implementazione di servizi socio-assistenziali a sostegno ed integrazione dei servizi già erogati sul territorio.
- Qualificare l'offerta di iniziative a consolidamento della collaborazione con le fondazioni e le realtà associative locali, promuovendo proposte diversificate per le varie categorie d'utenza, migliorando l'accessibilità e la fruibilità dei servizi già offerti e dotando la cittadinanza di un'ulteriore sala civica.

8.2.3.3 Sistema della mobilità territoriale

- Obiettivo principale della AC è la estromissione del traffico primario (SS45bis) dal centro abitato, interessando l'intervento degli enti sovracomunali preposti alla viabilità nazionale e concertare soluzioni diversificate (per tipologia e percorso) da proporre in sede

sovracomunale per la soluzione di una viabilità alternativa all'attuale SS45bis che è il vero problema strutturale ed ambientale del territorio comunale.

- Miglioramento della convivenza del traffico veicolare con il desiderio di una maggiore sicurezza stradale e qualità di vita evitando l'uso inappropriato della strada e aumentando la leggibilità dell'infrastruttura:
 - o Quella di primo grado rappresentata dalla SS 45 bis che divide in due il territorio comunale (il promontorio dal centro storico e la parte collinare) e che, essendo l'unica infrastruttura di collegamento nord-sud della sponda lacuale bresciana crea problemi enormi di traffico all'interno del centro abitato;
 - o Quella interna nella parte collinare sviluppatasi sulle arterie esistenti fin dal '700 a servizio dei diversi centri storici e la parte collinare/montuosa dell'interno. Anche nel secolo scorso è stata oggetto di interventi di riqualificazione ed adeguamento in alcune sue parti alle nuove esigenze di comunicazione; risulta tuttavia inadeguata allo sviluppo attuale dei centri abitati con seri problemi per la sicurezza stradale, per l'ordine pubblico,... impedendo spesso l'accesso ai centri storici/abitati dei mezzi di soccorso pubblico.
- In attesa di una soluzione definitiva con la estromissione del traffico primario, pianificazione di un sistema viabilistico in grado di determinare un traffico più fluido nonché ottimizzare le connessioni fra le diverse parti dell'agglomerato urbano, prevedendo contestualmente un'adeguata dotazione delle funzioni a supporto della mobilità.
- Adeguamento della rete esistente di piste ciclopedonali alle disposizioni di legge mediante una programmazione per l'abbattimento delle barriere, realizzando la continuità dei percorsi ciclabili, migliorando la fruibilità della rete ciclopedonale e sentieristica.
- Perfezionamento dei percorsi di fruizione paesistica esistenti e creazione di nuovi, mettendoli in relazione agli itinerari del piano sentieristico provinciale.
- Predisposizione e potenziamento/adeguamento della viabilità veicolare per il traffico interno ai centri abitati e al territorio comunale, con la finalità di garantire un uso del territorio ai mezzi di soccorso.
- Aumento della navigabilità del lago non solo da riferirsi al trasporto pubblico ma anche di merci, favorendo la diminuzione del traffico pesante sulla SS 45bis, in un'ottica di ecoturismo.

8.2.3.4 Sistema produttivo, terziario e turistico

- Incentivare gli interventi di riqualificazione urbanistica e architettonica delle aree e degli edifici dismessi come volano per la trasformazione della qualità turistica nel promontorio e nelle zone collinari, specie se particolarmente significativi per dimensione e qualità.

- Agevolare e incrementare la realizzazione di alberghi di qualità superiore (4 e 5 stelle) attualmente assenti nell'offerta comunale aumentando la fornitura di servizi di scala urbana e di servizi turistici di qualità (boat e car shering, impianti sportivi, palestre e fitness, teatri, gallerie e luoghi d'arte, centri/spazi commerciali per il turismo, centri e spazi di ristorazione e svago, anche con interventi privati) , evitando la localizzazione di villaggi turistici a ciclo chiuso e residenze turistiche²⁶.
- Incentivare la riqualificazione dei Golf di Bogliaco mediante il suo ampliamento e l'offerta di nuovi servizi ad esso legati (viabilità d'accesso, servizi alberghieri, attività commerciali di supporto,...) quale strumento essenziale per la destagionalizzazione dell'attività turistica nel territorio e della valorizzazione del paesaggio.
- Incentivare la navigazione lacuale privata e pubblica, con opportuni servizi annessi ai porti, compreso il parcheggio degli automezzi.
- Valorizzare l'entroterra rurale e collinare montano, garantendo la redditività dell'attività agricola (anche attraverso la promozione di una vera e propria attività agrituristica, anche mediante una formazione culturale e professionale di giovani con corsi/stages stanziati presso strutture già decollate in Italia e all'estero), favorendo e agevolando contestualmente :
 - o la possibilità di inserirsi nel circuito "eco-turistico";
 - o la valorizzazione dei prodotti locali;
 - o il recupero del patrimonio edilizio agricolo/forestale;
 - o il recupero dei prati stabili e delle colture agricolo/forestali;compatibilmente con le azioni di tutela, protezione delle diverse aree del territorio comunale collinare e montano (Parco Regionale, Parco Naturale, Z.P.S.) e in sinergia con gli enti gestori delle diverse aree .
- Riqualificare le aree dei campeggi esistenti.
- Programmare un vigoroso intervento all'interno del naturale complesso abitativo con una accurata proposta paesistica (esterna) e di urban design che devono connotare le realtà turistiche.

8.2.3.5 Sistema della distribuzione commerciale

- Sviluppare il settore commerciale in osservanza al reale fabbisogno della popolazione analizzando adeguatamente il territorio e gli utenti in modo da mantenere un equilibrio fra le scelte di localizzazione commerciale ed il contesto territoriale, relazionando così la distribuzione dei servizi e delle infrastrutture viarie.
- Incentivare sul territorio esclusivamente gli esercizi di vicinato e gli esercizi pubblici all'interno e all'esterno dei Centri Storici, con il sostegno e lo sviluppo della rete

²⁶ RTA difficilmente classificabili e controllabili-

commerciale di vicinato e di servizio a supporto del turismo nei centri storici di Toscolano e Maderno, evitando la previsione di nuove aree di espansione a destinazione prevalentemente commerciale, favorendo la maggior frequentazione e presenza di residenti e di turisti nelle aree contermini alle aree:

- poste tra i centri storici e la SS45 bis
- del promontorio;
- collinari a ovest e nord dei centri storici.

8.2.3.6 Sviluppo delle attività insediative residenziali

- Promuovere la minimizzazione del consumo di suolo attraverso politiche di recupero edilizio sia all'interno che all'esterno dei Nuclei di Antica Formazione, degli eventuali edifici in stato di degrado presenti sul territorio ed attraverso politiche che inibiscano immotivata erosione del suolo agricolo.
- Riqualificare, caratterizzare e razionalizzare maggiormente le abitazioni esistenti, più che consentire nuove grandi espansioni prevedendo facilitazioni per interventi di:
 - social housing (edilizia popolare) secondo le diverse forme di: risanamento energetico degli edifici;
 1. interventi ALER edilizia residenziale pubblica per nuove alloggi o recupero del patrimonio esistente;
 2. edilizia convenzionata in interventi privati;
 3. edilizia cooperativistica;
 - risanamento strutturale e/o architettonico degli edifici del centro storico;
 - recupero e/o restauro degli edifici monumentali.
- Prevedere incentivazioni edificatorie e premialità, per la realizzazione:
 - di alloggi per residenti con superficie minima di 70 mq di SLP;
 - di edifici di qualità per gli edifici esistenti e nuovi;proporzionate al miglioramento delle qualità estetico/formali, ambientali, energetiche e sociali, sulla scia dello spirito della LR 13/09 .
- Evitare nuovi centri abitati sparsi nella parte alta del territorio.
- Consentire l'ampliamento degli edifici esistenti e degli abitati esistenti, con valenza di miglioramento strutturale della viabilità o delle reti di servizio, utilizzando la perequazione, la compensazione e la incentivazione.
- Realizzare nuovi parcheggi (a ridosso dei due centri storici di Toscolano e di Maderno) di uso pubblico a rotazione, e per l'acquisto di posti auto (con prelazione per i residenti).

- Realizzare/ ristrutturare nuove residenze per favorire il completamento delle reti di servizio (fognatura e acquedotto in primis) raggiungendo l'obiettivo della dotazione a tutti i centri abitati e le abitazioni.

8.2.3.7 Adeguamento della raccolta differenziata alle esigenze ambientali

- Promuovere la predisposizione di soluzioni tecniche/costruttive sul confine (pareti o recinzioni) tra pertinenze residenziali e strade pubbliche in modo da favorire la raccolta differenziata door/to/door mantenendo un decoro urbano, evitando la presenza di contenitori all'esterno delle abitazioni, sulla pubblica via, in corrispondenza degli ingressi delle proprietà, nel centro storico, ma soprattutto nelle zone ad esso esterne.

8.3 AZIONI DI PIANO

8.3.1 Azioni generali

Il P.G.T.. oltre a porsi obiettivi si pone anche azioni per raggiungerli mediante una programmazione e un assetto normativo **capaci di promuovere** la trasformazione già spontaneamente avviata e **sostenerla** soprattutto nella crisi in atto, portandola a maturità.

8.3.1.1 Paesaggio:

In linea con le indicazioni del PTR e il PPR relazionandosi con il sistema territoriale dei laghi, il territorio comunale si caratterizza eminentemente per la grande rilevanza paesaggistica ed ambientale dovuta alla varietà della configurazione morfologica d'ambito e alla relativa copertura vegetazionale. Le azioni che il PGT promuove, in linea con gli obiettivi, sono:

- evitare ulteriori compromissioni delle sponde lacuali con episodi di urbanizzazione disordinata,
- contrastare la saldatura dell'edificato e mantenendo riconoscibilità dei centri urbani per ilacuali e lungo i versanti;
- salvaguardare le specifiche connotazioni morfologiche relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi che hanno contribuito alla definizione dell'identità e riconoscibilità dei paesaggi rivieraschi;
- valorizzare le risorse naturali che qualificano sensibilmente il paesaggio, favorendo un loro utilizzo sostenibile in chiave turistica, con particolare riguardo:
 - alle spiagge,
 - ai porti;
 - alle zone vallive;
 - alle zone montane per gli sport alpini;
- tutelare e valorizzare i centri, nuclei di insediamenti storici e tradizionali, preservandone le specifiche coerenze materiche, cromatiche e dimensionali e salvaguardandone i caratteri compositivi e le peculiari relazioni tra edificato e

giardino, tra insediamento e paesaggio agrario/forestale, pianeggiante, collinare e montuoso che connotano i versanti prealpini;

- salvaguardare e valorizzare il sistema delle percorrenze lago-monte, lungolago e mezza costa, degli accessi e degli approdi a lago, dei punti panoramici e del belvedere, quale infrastruttura di fruizione paesaggistica e sviluppo turistico compatibile;
- utilizzare la progettazione integrata, assumendo la qualità paesistico-culturale, la tutela delle risorse naturali e l'efficienza energetica nel settore edilizio, come opportunità di qualificazione progettuale;
- valorizzare, anche attraverso la diffusione di iniziative di marketing territoriale, l'eccezionale patrimonio di ville storiche, centri storici e complessi monumentali quali fattori di traino ad un più generale sviluppo economico.

8.3.1.2 Mobilità

La mobilità è uno dei maggiori perni dello sviluppo lacuale e , al contempo, uno dei gap negativi di sviluppo per la congestione continua della SS45bis;

8.3.1.2.1 Territoriale

L'assetto viabilistico ed infrastrutturale è il nodo centrale che condiziona lo sviluppo di un territorio.

Le azioni che il PGT propone sono rivolte:

- alla riqualificazione della attuale viabilità primaria costituita dalla SS 45bis in modo da rendere scorrevole il traffico della sponda bresciana del Garda in attesa che l'ANAS realizzi una viabilità alternativa all'intera struttura;
- alla valorizzazione della SS45 quale struttura vedutistica da e per il lago, con gli interventi di salvaguardia della conformazione delle falesie e della promozione della ciclopeditone con la A.P.;
- alla riqualificazione della viabilità comunale in zona collinare da realizzarsi congiuntamente ai diversi interventi edilizi (riguardante il territorio urbanizzato e i nuovi ambiti di trasformazione);
- al recupero e riqualificazione della viabilità secondaria e/o storica nella zona collinare e montuosa per il ripristino della viabilità in luoghi di alto valore ambientale (indispensabile occasione per lo sviluppo dell'eco-turismo) e di altrettanto valore paesistico e vedutistico;

8.3.1.2.2 Mobilità lacuale

Pur essendo sulla sponda di un grande lago non è ancora sviluppato a pieno l'uso della navigazione per uso commerciale (trasporto mezzi , merci e persone) per cui l'azione del PGT è rivolta a dare maggiori opportunità razionalizzando gli attracchi attuali , privati e pubblici, con

particolare riguardo al porto delle navi /motonavi/aliscafi e alla possibilità di disporre e realizzare spazi di intermodalità (terra-acqua) e parcheggio.

8.3.1.3 Settore produttivo, terziario e turistico

L'azione del PGT prevede iniziative per sostenere lo sviluppo economico e sociale, mediante:

8.3.1.3.1 interventi indiretti:

- razionalizzazione e adeguamento della viabilità primaria (SS45bis), secondaria e di servizio turistico collinare-montuosa) ;
- riqualificazione del paesaggio collinare nella zona agricola;
- sviluppo delle attività di caccia e silvicoltura per il mantenimento dei boschi e della zona montuosa, come luogo di sviluppo della attività turistica;

8.3.1.3.2 interventi diretti:

- vincolo alberghiero a tutte le strutture esistenti, evitando la loro trasformazione in residenze;
- formazione di servizi al turismo ;
- utilizzo del SUAP per la realizzazione degli interventi;
- normativa di dissuasione per il cambio di destinazione degli edifici da agricoli ad altro uso.

8.3.1.4 Distribuzione commerciale

Non si prevedono nuovi interventi di esercizi di vendita di grande distribuzione, privilegiando l'integrazione delle attività commerciali nei centri abitati.

8.3.1.5 Settore Residenziale

8.3.1.5.1 Edilizia libera

Il PGT riduce sensibilmente le capacità edificatorie residenziali previste nel precedente PRG prevedendo un ampliamento modesto anche per interventi di adeguamento igienico sanitario. Si privilegiano gli interventi di riuso dell'edificato consolidato senza trascurare le possibili nuove espansioni nelle aree di trasformazione collegata alla riqualificazione strutturale delle urbanizzazioni (adeguamento delle rete interna secondaria, completamento delle reti fognarie, parcheggi,...). In questo modo si potranno consentire significative dotazioni di servizi ed una infrastrutturazione per la mobilità, adeguata anche al carico insediativo già esistente.

8.3.1.5.2 Social housing

Si prevedono interventi di social housing al fine di soddisfare le esigenze dei residenti che non sempre possono adeguarsi ai costi generati dalla attività turistica.

8.3.1.6 Sistema dei servizi

Il Piano dei Servizi assicura una dotazione complessiva di aree e di servizi destinati alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale equilibrata ed adeguatamente correlata alle esigenze della popolazione insediata, di quella insediabile e di quella fluttuante.

8.3.2 Azioni specifiche

8.3.2.1 Paesaggio

- Conservazione e valorizzazione dei prati e pascoli montani e della vegetazione spontanea, incentivando i rimboschimenti e proteggendo le aree boscate esistenti, favorendo l'attività agricola anche mediante integrazione agroturistica;
- Mantenimento e potenziamento dei principali bacini di naturalità esistenti, formazione di connessioni con le direttrici naturali provinciali, basati sulle formazioni vegetali più rappresentative e dei corsi d'acqua.
- Potenziamento e miglioramento della rete delle percorrenze ciclopedonali, dei sentieri di fruizione paesistica e degli itinerari storici;
- Previsione e formazione di punti di interscambio e zone di sosta attrezzate che valorizzino i punti panoramici del paesaggio stesso al limite dei centri abitati..
- Tutela del sistema agricolo, valorizzandone il patrimonio edilizio esistente e le componenti arboree di pregio, ponendo particolare attenzione alla tutela delle colture specializzate che caratterizzano e imprimono valore al paesaggio comunale.

8.3.2.2 Servizi

- Fruibilità dei servizi esistenti attraverso l'eliminazione delle barriere architettoniche dalle infrastrutture viarie a servizio degli stessi;
- Implementazione del sistema dei percorsi pedonali e creazione di percorsi ciclabili, migliorando al contempo la connessione con i tracciati esistenti (ovvero previsti) dei Comuni contermini, con la strumentazione del PdCC e gli accordi di programma con comuni e A.P e Comunità Montana.
- Adeguare le aree verdi tramite azioni mirate per un nuovo urban design adeguato alle città turistiche, alla manutenzione ed al potenziamento della dotazione dei parchi e dei giardini;
- Riqualificazione delle spiagge e dei porti alle contemporanee necessità programmando interventi di arredo urbano mirati, unitamente alla creazione di apposite aree pedonali e ciclabili, alla riqualificazione ed al miglioramento della fruibilità di ambiti caratteristici del territorio
- Potenziare la dotazione attuale di spazi a parcheggio, con particolare riguardo nella zona a lago, utilizzando gli interventi edilizi (residenziali e alberghieri);

- Potenziamento della casa di riposo anche con dotazione di attrezzature ricettive sanitarie e quella relativa ai centri terapeutici e riabilitativi;
- Nuovi servizi alla cittadinanza con un'ulteriore sala civica.

8.3.2.3 Sistema della mobilità territoriale

- In attesa di una soluzione definitiva con la estromissione del traffico primario, si individuano interventi (rotonde, sottopassi/soprapassi,...) per un traffico più fluido sulla SS45bis;
- Si realizzano piste ciclopedonali mediante abbattimento delle barriere, realizzando la continuità dei percorsi ciclabili, migliorando la fruibilità della rete ciclopedonale e sentieristica.
- Si riqualifica la viabilità veicolare per il traffico interno ai centri abitati e al territorio comunale (specie per il centro storico Cecina), con la finalità di garantire un uso del territorio ai mezzi di soccorso.
- Si prevede l'aumento e la razionalizzazione della navigabilità del lago favorendo la diminuzione del traffico pesante sulla SS 45bis, in un'ottica di ecoturismo.

8.3.2.4 Sistema produttivo, terziario e turistico

- Si incentivano gli interventi di riqualificazione urbanistica e architettonica delle aree e degli edifici dismessi come volano per la trasformazione della qualità turistica nel promontorio e nelle zone collinari, specialmente se particolarmente significativi per dimensione e qualità.
- Si agevolano e incrementano la realizzazione di alberghi di qualità superiore (4 e 5 stelle) attualmente assenti nell'offerta comunale aumentando la fornitura di servizi di scala urbana e di servizi turistici di qualità (boat e car shering, impianti sportivi, palestre e fitness, teatri, gallerie e luoghi d'arte, centri/spazi commerciali per il turismo, centri e spazi di ristorazione e svago anche con interventi privati) , evitando la localizzazione di villaggi turistici a ciclo chiuso e residenze turistiche²⁷.
- Si prevede la riqualificazione del Golf di Bogliaco mediante il suo ampliamento e l'offerta di nuovi servizi ad esso legati (viabilità d'accesso, servizi alberghieri, attività commerciali di supporto,...) quale strumento essenziale per la destagionalizzazione dell'attività turistica nel territorio e della valorizzazione del paesaggio;
- Si valorizza l'entroterra rurale e collinare montano, anche attraverso la promozione di una vera e propria attività agrituristica, anche mediante una formazione culturale e professionale di giovani con corsi/stages stanziati presso strutture già decollate in Italia e all'estero, favorendo e agevolando contestualmente :
 - o la possibilità di inserirsi nel circuito "eco-turistico" ;
 - o la valorizzazione dei prodotti locali;
 - o il recupero del patrimonio edilizio agricolo/forestale;

²⁷ RTA difficilmente classificabili e controllabili-

- il recupero dei prati stabili e delle colture agricolo/forestali;
compatibilmente con le azioni di tutela e protezione delle diverse aree del territorio comunale collinare e montano (Parco Regionale, Parco Naturale, Z.P.S.) e in sinergia con gli enti gestori delle diverse aree.
- Si incentiva la riqualificazione le aree dei campeggi verso forme alternative quali residences, alberghi, RTA.
- Realizzazione di concorsi internazionali di idee per un vigoroso intervento all'interno del naturale complesso abitativo con una accurata proposta paesistica (esterna) e di urban design che devono connotare le realtà turistiche.

8.3.2.5 Insediamenti residenziali

- Si prevede la minimizzazione del consumo di suolo attraverso politiche di recupero edilizio, sia all'interno che all'esterno dei Nuclei di Antica Formazione, degli eventuali edifici in stato di degrado presenti sul territorio .
- Si agevola la riqualificazione delle abitazioni esistenti prevedendo facilitazioni per interventi di:
 - social housing (edilizia popolare) secondo le diverse forme, ad esempio il risanamento energetico degli edifici;
 - 1. interventi ALER edilizia residenziale pubblica per nuove alloggi o recupero del patrimonio esistente;
 - 2. edilizia convenzionata in interventi privati;
 - 3. edilizia cooperativistica;
 - risanamento strutturale e/o architettonico degli edifici del centro storico;
 - recupero e/o restauro degli edifici monumentali;
- incentivazioni edificatorie e premialità, per la realizzazione:
 - di alloggi per residenti con superficie minima di di 70 mq di SLP;
 - di edifici di qualità per gli edifici esistenti e nuovi;proporzionate al miglioramento delle qualità estetico/formali, ambientali, energetiche e sociali, sulla scia dello spirito della LR 13/09.
- Si evitano nuovi centri abitati sparsi nella parte alta del territorio.
- Si consente l'ampliamento degli edifici esistenti e degli abitati esistenti, con valenza di miglioramento strutturale della viabilità o delle reti di servizio.
- Si prevedono nuovi parcheggi di uso pubblico a rotazione, e per l'acquisto di posti auto (con prelazione per i residenti).
- Si realizzano/ristrutturano nuove residenze per il completamento delle reti di servizio (fognatura e acquedotto in primis) per la loro dotazione a tutti i centri abitati e le abitazioni.

8.3.2.6 Raccolta differenziata

- Si promuove la predisposizione di soluzioni tecniche/costruttive sul confine (pareti o recinzioni) tra pertinenze residenziali e strade pubbliche in modo da favorire la raccolta differenziata door/to/door, mantenendo un decoro urbano, evitando la presenza di contenitori all'esterno delle abitazioni sulla pubblica via in corrispondenza degli ingressi delle proprietà; nel centro storico, ma soprattutto nelle zone ad esso esterne.

8.3.3 Progetti strategici

8.3.3.1 Riqualificazione e recupero identità storica

8.3.3.1.1 Centri e nuclei storici

Negli ultimi decenni assistiamo ad una pesante e, soprattutto, costante azione di interventi urbanistico-edilizi distruttivi o di micro-trasformazioni del tessuto edilizio storico e dei suoi caratteri architettonici peculiari che ha come conseguenza la cancellazione dei caratteri originari dei centri storici a causa;

- dell'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo;
- della perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri;
- della modificazione anomala delle coperture degli edifici non agricoli in zona agricola e dei nuclei rurali, che costituiscono il carattere prevalente di un'immagine consolidata dei nuclei di antica formazione;
- del degrado complessivo del paesaggio dei centri e delle strutture edilizie in particolare, dovuto all'abbandono;
- delle recinzione e privatizzazione dello spazio comunitario delle case a corte.

Le azioni di intervento sugli edifici storici, nei centri urbani come nelle aree agricole, montane o collinari, dovranno essere mirati a:

- conservare e ricostituire "l'insieme paesistico dei centri storici" e valorizzare i caratteri storici degli insediamenti urbani e dei singoli elementi (santelle, termini,...) o edifici costruiti esternamente ai centri storici. **A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei nuclei storici nel sistema territoriale antico/storico, perché il carattere globale dell'insediamento emerga come peculiarità nella complessità ed unità urbana e non come semplice aggregazione di edifici più o meno interessanti sotto il profilo architettonico;**
- recuperare le parti dell'abitato degradate e delle tipologie edilizie particolari (limonaie, rustici, accessori, ecc.) per nuove destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, pubbliche);
- conservare gli elementi isolati superstiti e i percorsi e spazi aperti interposti agli edifici;

- conservare e valorizzare le sistemazioni dei manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico: quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.;
- estendere tale modalità di intervento non solo all'edificio principale ma anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, ecc.;

Nei centri e nuclei storici, a seconda del valore tipologico/architettonico/monumentale degli edifici, in riferimento, e non solo, allo studio di dettaglio di cui alle schede allegate²⁸, saranno in generale ammessi interventi di tipo conservativo del patrimonio edilizio e degli spazi urbani, quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, risanamento igienico, consolidamento statico e, in casi specifici e condivisi fra gli attori dell'intervento (proprietà, A.C., Soprintendenza ai BBCCAA) anche ristrutturazioni restitutive e innovative, che dovranno comunque garantire la permanenza dell'impianto planovolumetrico, degli elementi strutturali e decorativi esistenti, dal punto di vista sia formale che materico.

8.3.3.1.2 Viabilità storica

La maggior parte delle rete viabilistica del territorio comunale (ad eccezione di gran parte tracciato della attuale SS 45 bis a monte del promontorio e da questo verso Gargnano) , ha origine secolare, come risulta evidente dalla lettura del catasto napoleonico del 1810.

La fiorente rete stradale univa tutti i centri abitati sparsi nell'entroterra nella zona collinare, come pure le maggiori strutture agricole, tra cui ricordiamo Segrane, dove si narra dello storico passaggio papale nel suo viaggio verso Trento per presiedere il Concilio tridentino.

L'importanza di questa struttura viabilistica ha resistito fino all'apertura della attuale SS 45 bis voluta da D'Annunzio nel quadro di uno sviluppo e valorizzazione della VENEZIA TRIDENTINA appena redenta e inserita nel "corridoio europeo " Roma-Berlino²⁹.

Nel periodo bellico, come dimostra la fotografia della R.A.F. del 1942, quasi tutto il reticolo stradale ebbe la sua ultima fortuna per le postazioni militari nell'entroterra e nella parte montuosa. Oggi si riscopre l'utilizzo della viabilità, nelle sue diverse declinazioni, come elemento territoriale di sviluppo economico-turistico e di equilibrio territoriale.

²⁸ redatte per alcuni edifici secondo le condizioni di valore, conservazione e tipologico-costruttive degli stessi;

la redazione delle schede allegata al PGT deve essere aggiornata e approfondita in fase di richiesta di intervento e rappresenta solo il modo di analisi da effettuare sul patrimonio edilizio compreso nei N.A.F. così come perimetrati, in modo da implementare nel tempo il Sistema informativo comunale, che si la AC andrà a costituire per la gestione del territorio (vedasi la tenuta del **REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI** previsto dall'art 11 della L.R. 10/05)-

²⁹ Vedi relazione

Il sistema viario nella sua articolazione e grado ha bisogno di una riqualificazione (all'interno dei centri abitati e di collegamento tra essi), dotando il territorio di una rete di collegamento adeguato ed al contempo elemento di caratterizzazione e riqualificazione paesistica per l'equipaggiamento, costruito e naturale.

La viabilità storica³⁰ spesso caratterizzata da problemi di sicurezza per la inadeguatezza della sua sezione ai trasporti di emergenza e servizio (ad es. mezzi VVFF o autoambulanza nei centri storici,...) è in generale compromessa:

- all'interno dei centri storici e abitati è caratterizzata da una modifica della sezione stradale e da un generale abbandono dei materiali originari (sterrati, selciati, acciottolati, ecc.);
- quella esterna agli attuali centri abitati, è generalmente caratterizzata da una mancata manutenzione, dall' abbandono di molti percorsi storici, dal decadimento fisico e materico della pavimentazione.

Oltre a ciò la viabilità è "disturbata" da:

- una cartellonistica pubblicitaria visivamente intrusiva;
- dalla tendenza all'intasamento delle aree lungo il nastro stradale con la costruzione di nuovi insediamenti residenziali, industriali o commerciali, senza luoghi di manovra, sosta o parcheggio con conseguente difficoltà di marcia e occlusione dei coni visivi e delle visuali panoramiche.

Il PGT intende agire su due direttrici con interventi sulla viabilità e la valorizzazione paesistica, mediante :

- La manutenzione delle strade (di qualsiasi natura) e dei sentieri.
- L' installazione di opportuna segnaletica stradale, storica e ambientale.
- La tutela e il recupero di tracciati, manufatti, selciati , verde ed arredi della viabilità antica, pubblica o privata, che hanno conservato in tutto o in parte i caratteri originari (morfologia, tracciato, caratteri fisici e materici).
- La valorizzazione paesistica dei percorsi recenti che conservano la sola memoria dei tracciati storici, tramite l'individuazione delle direttrici visive più significative per la leggibilità delle antiche relazioni con il contesto paesistico.

La tutela della memoria investe:

- o i tracciati storici e quelli archeologici (nella loro presenza, traccia o memoria).
- o gli elementi ad essi sostanziali o accessori.
- o i contesti ambientali (morfologici, vegetazionali o insediativi) evocativi o testimoniali della memoria storica.

³⁰ individuata nel catasto napoleonico

- l'eventuale ricostruzione o valorizzazione di tratti di percorsi storici attualmente obliterati o cancellati.

La valorizzazione paesistica prevede:

- Lo stop alla compromissione visuale degli ambiti, delle unità, dei quadri e delle vedute paesistiche con percezione paesistica dei punti privilegiati di osservazione di particolari paesaggi peculiari.
- La tutela delle direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione:
 - del paesaggio antropizzato (contesti urbani, emergenze monumentali, caratteri agrari diffusi);
 - del paesaggio naturalistico (l'orizzonte alpino e prealpino, i crinali, le morene, i laghi, i boschi);
 - dei singoli elementi e mete ottiche fruibili dal percorso o da punti di visuale isolati;
 - delle fasce di rispetto e protezione visiva della viabilità di interesse paesaggistico.

Nel sistema viario comunale l'asse principale SS-45-bis intercetta le maggiori strade di penetrazione a lago e sebbene in posizioni vedutistica di primo livello da e per il lago, da e per l'interno collinare/montuoso non rappresentano oggi una realtà di emozioni, ma di grande depressione visiva.

Il **Piano Direttore Generale**³¹ per la viabilità dovrà riqualificare la rete complessiva per ordine e grado (strada interna ai centri abitati di 1' e 2' livello, strada comunale esterna ai centri abitati di 1', 2', 3',...livello, net-work sentieristico di collegamento dei centri storici e della parte montuosa,...) rivitalizzando uno strumento di servizio e di eco-turismo di tutto rispetto.

Nel territorio esterno ai centri abitati sono da prevedere il recupero e/o ripristino della viabilità storica; le eventuali opere di sostegno della viabilità (sentieri, mulattiere,...) dovranno essere preferibilmente realizzate con terrapieni e materiali lapidei e/o lignei. La pavimentazione potrà essere recuperata e conservata nella sua integrità, mentre il completamento o l'eventuale variazione del tracciato si adatteranno alla morfologia del terreno e alle tecnologie costruttive tradizionali. Il superamento dei corsi d'acqua, dove non sia possibile il guado, dovrà avvenire tramite strutture realizzate con materiali lapidei o lignei.

La collocazione della cartellonistica pubblicitaria deve essere consona all'ambiente in cui è prevista, limitandola al minimo.

³¹ L'AC dovrà redigere un puntuale Piano Direttore della viabilità comprendente ogni ordine e grado degli assi stradali, sia come censimento dei sedimi (soprattutto storici), della loro qualità e peso e finalizzato alla programmazione degli interventi con particolare riguardo alle azioni di NEGOZIAZIONI da parte della AC nel convenzionamento per il rilascio degli atti edificatori (convenzioni o PdC).-

8.3.3.2 Corsi d'acqua

Nel territorio non urbanizzato collinare e montano vi è la presenza di corsi d'acqua, di diversa portata e importanza, che caratterizzando territorio e paesaggio e favoriscono la presenza delle limonaie.

Il corso d'acqua di maggior importanza e imponenza è il torrente Toscolano che ha definito il promontorio e caratterizzato lo sviluppo produttivo di Toscolano con la presenza della attività cartaria di cui la valle delle cartiere è la principale realtà.

Gli elementi di criticità con perdita o riduzione della fauna ittica e della vegetazione ripariale sono duplici:

- i.- la perdita di importanza dei corsi d'acqua secondari in quanto è scomparsa la loro funzione di supporto ad una attività agricola (limonaie o coltura della vite o ulivo);
- ii.- la creazione della diga a monte del Toscolano degradandolo a semplice scolmatore;

Questo ha comportato in tutti i corsi d'acqua:

- i. una continua invadenza delle piante anche ad alto fusto in alveo;
- ii. una mancata coltivazione delle fasce vegetazionali di riva;
- iii. una modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto (cantieristica, impianti tecnologici, arginature);
- iv. un rischio di depauperamento della quantità d'acqua per effetto di sottrazione agli alvei naturali e della portata d'acqua delle cascate per il prelievo a monte e nel suo corso a valle ad uso idroelettrico, con ripercussioni negative dal punto di vista paesistico ed ambientale;
- v. problemi di assetto idrogeologico, fenomeni di erosione ed alluvione;
- vi. locali rischi di instabilità delle sponde;

L'obiettivo primario è teso alla tutela della morfologia naturale dei corsi d'acqua, con conservazione delle modalità naturali di evoluzione dei sistemi acquatici e di riva, valorizzandone il valore storico di elemento paesistico e ambientale.

Questo può essere perseguito mediante le seguenti azioni:

- i. La tutela dell'equilibrio biologico ed ecologico dei corsi d'acqua, per le conseguenze che tale equilibrio induce sull'assetto globale del territorio e sul paesaggio. A tal fine gli usi consentiti dovranno riguardare sia gli aspetti "quantitativi" (minimo deflusso), sia quelli relativi alla "qualità" delle acque (depurazione, misure anti-inquinamento).
- ii. L'incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, attraverso la riqualificazione paesistica, architettonica e fruitiva dei litorali e delle ripe compromessi.
- iii. La difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale.

iv. La difesa dei corsi d'acqua dal rischio di dissesto idrogeologico dovrà realizzarsi con "barriere" e "difese strutturali" di tipo "passivo".

v. L'incentivazione degli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.

I corsi d'acqua i cui tracciati presentino un carattere naturale o naturaliforme dovranno mantenere tale carattere, ai fini naturalistico-ambientali e ricreativi. A tal fine:

i. In alveo sono ammessi i soli interventi legati ad esigenze di governo del corso d'acqua o finalizzati ad un utilizzo idroelettrico secondo criteri di compatibilità ed accettazione da valutare nello specifico caso.

ii. Salti naturali o storici, meandri, lanche e zone umide (laddove esistenti o rimaste) dovranno essere conservati integralmente.

iii. Sono vietate le rettifiche dei corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia naturale preesistente.

iv. Ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli alvei (briglie, arginature, opere di svaso). Nel caso di realizzazione di briglie e di consolidamento artificiale delle scarpate, devono essere utilizzati materiali morti e vivi integrati staticamente (gabbioni e scogliere rinverdite) o alternati (pietrame nei tratti a sponda convessa e piantumazioni nei tratti concavi).

v. È vietata la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.

vi. Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive, al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile, in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.

vii. Sul torrente Toscolano potrebbe essere sperimentato l'uso sportivo concordando con i gestori della diga la presenza d'acqua in orari prestabiliti per il rafting o la discesa in kayak;

8.3.3.3 Riqualificazione Urbana e Territoriale

Il P.G.T. quale strumento di Governo del territorio non prevede solo azionamenti edificatori (tipici dei precedenti Programmi di Fabbricazione e dei Piani Regolatori) ma anche azioni mirate al governo dei processi economici, sociali e produttivi che sul territorio si vogliono incentivare, disincentivare, raggiungere o eliminare.

In questa logica, confermando lo sviluppo del turismo quale obiettivo principale del governo del territorio, si ritiene opportuno promuovere una forte azione di riqualificazione urbana e territoriale per raggiungere maggiore qualità urbana (urban design e landscascape). La ragione di questi interventi appare a tutti necessaria quanto urgente e si deve:

- allo stato della composizione urbana attuale;
- alle varie tipologie di edifici e loro utilizzazioni non sempre compatibili;
- al valore ambientale e paesistico intrinseco o estrinseco delle varie componenti ambientali e territoriali esistenti, spesso penalizzati dalla situazione generale,

8.3.3.3.1 Le zone di lungo lago ed attrezzature portuali:

- La zona del nuovo porto commerciale da realizzarsi con la riallocazione dell'attuale porto per i traghetti sul lungo lago. L'attuale localizzazione causa una congestione di traffico veicolare laddove si dovrebbe invece costituire un'isola pedonale e/o a bassa presenza veicolare, sviluppando in tal modo la fruizione del lungo lago e lo sgonfiamento del traffico nella piazzetta del golfo di Maderno. Oltre a ciò la nuova localizzazione consentirebbe la possibilità di un parcheggio adeguato ai mezzi in sosta per l' utilizzo dei traghetti, nonché per alcune strutture portuali, anche turistiche o d'emergenza, considerata la centralità del golfo di Maderno nell'ambito geografico del lago di Garda.
- Le aree a lago interessate direttamente od indirettamente dalle attrezzature portuali turistiche, saranno definite nel loro perimetro, nell'esatta localizzazione, nella dotazione di servizi dal Piano Direttore Generale. Le nuove realtà portuali turistiche rappresentano una necessità per lo sviluppo stesso del turismo, considerata la presenza dei vari club e porti già costruiti e in via di realizzazione, soprattutto nella nuova strategia degli operatori del settore della vela che stanno facendo del lago di Garda il luogo di elezione di tale sport non solo a livello locale ma europeo e mondiale con ricadute delle presenze turistiche di alto livello non indifferenti.
- Il lungo lago è stato oggetto, anche in tempi recenti, di interventi di riqualificazione urbana. Si avverte la necessità di un piano generale di riqualificazione che valorizzi a pieno le potenzialità inesprese di questa struttura essenziale per la valorizzazione dell'attività turistica lacuale.

8.3.3.3.2 La zona del centro abitato lungo la SS 45 bis

- Questa area urbana è caratterizzata da problematiche di congestione del traffico e da una confusione tipologica di edifici e destinazioni d'uso delle aree. Pur tuttavia è l'unico luogo di passaggio obbligato dei turisti e dei residenti e, per i primi, rappresenta un biglietto da visita non certo esaltante. Questo è maggiormente penalizzante per la attività turistica del territorio comunale se lo si paragona con i naturali competitors (ad es. Gardone Riviera e Gargnano). La riqualificazione urbana dell'area interessata dalla SS45 bis dovrà prevedere strutture ed interventi per servizi turistici e un nuovo urban design lineare.

8.3.3.3.3 Il torrente Toscolano

- Attualmente è uno jato fisico e vedutistico nel territorio comunale. La sua riqualificazione dovrebbe prevedere, nella parte alta, una pista ciclopedonale che colleghi il lungo lago con l'interno del promontorio, il centro municipale e la valle delle cartiere fino al centro della cartiera storica. Questo può avvenire proponendo interventi di salita e discesa nell'alveo, di scambio delle sponde e di fruizione di spazi lungo il tratto del torrente, sia nella parte abitata che nella valle delle cartiere,

8.3.3.4 Sistema turismo

La vocazione naturale del territorio comunale da un punto di vista produttivo è quella turistica, dal grand tour ad oggi sono cambiate le condizioni del "fare turismo". Non si tratta di ospitare presenze elitarie sul golfo di Maderno, come nei secoli scorsi, nè tantomeno ospitare ville nobiliari o borghesi come è avvenuto fino agli anni 50 del secolo scorso. Per due motivi:

- il primo perché è completamente cambiata la domanda turistica, più esigente, assai differenziata: dal turismo di massa a quello elitario di qualità;
- il secondo perché si punta a fare del turismo una attività produttiva primaria e non una attività economica complementare ad altre attività.

In questa ottica l'AC si prefigge di realizzare il "sistema turismo" che si dovrà articolare in più direzioni e che interesserà diversi aspetti e programmi (materiali e immateriali):

- riqualificazione del centro abitato favorendo un urban design soddisfacente per una realtà turistica;
- riqualificazione dell'abitato tesa alla residenza degli abitanti e alla ospitalità di tipo "famigliare" (bed&breakfast, affittacamere non strutturati in residences,...);
- strutturazione di servizi alla attività turistica lacuale tradizionale;
- favorire l'agriturismo per la salvaguardia e valorizzazione delle zone collinari e montane;
- strutturare e pubblicizzare l'eco-turismo e il turismo sportivo con le opportunità già esistenti:
 - o sulla costa: spiaggia estiva e surf tutto l'anno;
 - o sul torrente Toscolano: traking, kajak e rafting;
 - o nella valle delle cartiere e nell'intero patrimonio montano: traking;

- nelle parti rocciose del monte Castello e Pizzocolo: freeclimbing e ferrate;
- strutturare e pubblicizzare il turismo culturale con le opportunità già esistenti:
 - villa romana;
 - villa e parco naturalistico del serraglio;
 - ville storiche e monumenti;
 - chiese parrocchiali e pievi (architetture e opere pittoriche);
 - ex monastero San Domenico con annesso parco di villa Visintini ;
 - museo delle cartiere e ruderi antichi;
- apposizione del vincolo urbanistico degli alberghi storici esistenti, anche cessati, e agevolazioni volumetriche ed economiche agli operatori turistici per ampliamenti e riqualificazioni;
- agevolazione (delle procedure urbanistiche/edilizie mediante P.I.P.- P.I.I. ed incentivi economici) per gli operatori turistici che chiederanno di insediarsi con strutture alberghiere e turistiche di qualità sul territorio comunale (centri abitati, zone a lago, zone collinari) , individuando con la AC la localizzazione ottimale per tali nuove strutture;
- strutturazione di un sistema operativo degli operatori alberghiero-turistici del comune per:
 - promuovere il turismo in Italia e all'estero;
 - organizzare, raccogliere e razionalizzare la domanda e l'offerta nelle strutture del territorio comunale.

8.3.3.5 Verde-energia-turismo

Si ritiene di particolare importanza perseguire il progetto **verde-energia-turismo** con il quale si intende rivisitare l'antica coltura dei boschi, compatibilmente con le tutele e salvaguardie previste nelle diverse zone boschive (parco regionale, parco naturale e ZPS). Questa secolare attività, infatti, unita alla conduzione dei prati, ha consentito la difesa del suolo dei monti dell'interno e la sua fruizione.

Oggi la attività silvicola come pure quella agricola non sono più in atto, se non con alti costi della collettività, a cui non sono sufficienti i proventi delle concessioni per l'abbattimento degli alberi.

Di contro l'abbandono dei versanti e la incoltura dei boschi e delle vegetazione infestanti hanno avuto come risultato la scomparsa o la forte compromissione della rete stradale e dei sentieri che consentivano la frequentazione dell'interno montuoso e collinare.

La forte sensibilità ambientale e la diffusione di una nuova mentalità nei confronti delle fonti energetiche rinnovabili hanno sviluppato tecniche e tecnologie in grado di utilizzare la risorsa boschiva per la produzione di energia elettrica. Dall'altro canto la forte richiesta di un “**eco-**

turismo”, soprattutto dal nord Europa, può essere soddisfatta consentendo la frequentazione razionale dei turisti di questa parte del territorio unico sulle sponde lacuali del Garda.

Queste due realtà possono essere complementari e sinergiche per chiudere un cerchio produttivo sviluppando in tal modo una nuova filiera verde-energia-turismo:

- i costi di gestione del sistema montuoso (strade, sentieri, ...) sarebbero a carico della gestione forestale, necessaria a fornire la risorsa per la produzione dell'energia;
- ai turisti sarebbe offerto un plus che, unito alle eccellenze del territorio comunale (valle delle cartiere, parco archeologico, bellezze paesaggistiche, clima, lago,...), consentirebbe una elevazione e innovazione dell'offerta turistica in un settore che va sempre più a calare per la grande concorrenza low-cost e tutto l'anno dei paesi del mediterraneo e d'oltreoceano-

Oltre a ciò tale differenziazione dell'offerta turistica, unita ad attività da concordare in sinergia con l'intero comprensorio del medio/alto gardesano, consentirebbe di ampliare la stagione turistica durante tutto l'anno con un trend sufficiente a mantenere in attività le strutture turistiche esistenti e che si andranno a realizzare.

9 MODALITA' DI INTERVENTO

Le modalità di intervento sul territorio urbanizzato o agricolo saranno quelle tradizionali previste nella l.r. 12/05 attraverso e meglio specificate nelle N.T.A. allegate al presente D.d.P. e nel P.d.R.

9.1 Perequazione, Compensazione

Sulla base di quanto sopra, i piani attuativi, i Permessi di costruire convenzionati (qualora previsti per specifici interventi nelle presenti regole) e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

Ai fini della realizzazione della nuova volumetria complessiva assegnata:

- in aumento agli edifici esistenti;
- attribuita alle aree di completamento o di nuova trasformazione.

I predetti piani, i permessi di costruire convenzionati, gli atti di programmazione ed ogni altra autorizzazione edilizia, individuano:

- gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione;
- le aree da monetizzare o da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche in permuta con aree di cui al comma 3.

Nelle N.T.A. allegate al presente D.d.P. , di cui le schede dei singoli ambiti di trasformazione fanno parte integrante, è prevista la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione dei criteri di perequazione e compensazione.

La quantità e qualità delle opere da realizzare sarà oggetto di contrattazione nella definizione della convenzione prevista per il rilascio dell'esecutività dell'ambito di trasformazione o del Permesso di costruire convenzionato, a seconda di quanto previsto nella scheda di ogni singolo ambito.

Le aree cedute alla amministrazione comunale a seguito della utilizzazione dei diritti edificatori, sono utilizzate per la realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, di carattere comunale o sovracomunale, previsti nel piano dei servizi.

Nella impossibilità fisica di cessione di aree o per la richiesta da parte della A.C. per programmazione di LLP diversa, le aree da cederesi alla A.C. possono essere monetizzate secondo la stima economica definita dalla A.C. di volta in volta o periodicamente, tenendo conto

anche del valore di mercato nelle singole aree (fronte lago, abitato del promontorio o collinare, centro storico o campagna,...).

Anche le somme derivanti dalla monetizzazione sono utilizzate per la realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, di carattere comunale o sovracomunale, previsti nel piano dei servizi.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione, di compensazione sono commerciabili e trascritti nel registro delle cessioni dei diritti edificatori presso l'Ufficio tecnico comunale che ne aggiorna i dati e li rende pubblici.

9.2 Incentivazione

A fronte dei rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti dalla legislazione vigente e coerenti con gli obiettivi fissati, così come riportati nella tabella del D.d.P. si prevede secondo la disciplina di incentivazione un aumento del 15 % della capacità insediativa assegnata. A tale aumento saranno corrisposti gli oneri previsti per la Urbanizzazione primaria e secondaria come pure l'onere sul costo di costruzione.

9.2.1 Riqualficazione urbana e territoriale

Nelle aree e negli ambiti indicati al precedente comma 1 la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi:

- i. nelle aree e negli ambiti degradati o compromessi, favorire gli interventi di recupero e riqualficazione ai fini di reintegrare o reinterpretare i valori paesaggistici preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici correlati con questi;
- ii. nelle aree e negli ambiti a rischio di degrado e/o compromissione paesaggistica mettere in atto misure di prevenzione e di contenimento dei processi che lo determinano;
- iii. concentrare prioritariamente gli interventi di compensazione in tali aree ed ambiti ai fini del perseguimento delle finalità sopraindicate.

Ai fini della promozione di azioni attente ed efficaci di inversione dei processi di degrado in essere e di attenta valutazione dell'efficacia migliorativa delle proposte di trasformazione, anche in attuazione delle finalità di cui al precedente comma 3, assume assoluta rilevanza l'attenta valutazione paesaggistica dei progetti che interessano le aree e gli ambiti di cui al presente articolo, applicando, in riferimento alle differenti procedure di valutazione dei progetti vigenti, le seguenti indicazioni:

- iv. negli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D. Lgs. 42/2004, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica dovrà dar conto dell'efficacia del progetto proposto ai fini della valorizzazione e del recupero dei caratteri paesaggistici

connotativi indicati nella dichiarazione di notevole interesse pubblico o nei provvedimenti di cui all'articolo 157 del D. Lgs. 42/2004;

- v. negli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/2004, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica dovrà dar conto dell'efficacia del progetto proposto in riferimento all'attuazione delle indicazioni di riqualificazione o di prevenzione del rischio di degrado indicate dal P.T.C. del parco o della provincia e dal P.G.T., o, in mancanza di esse, dalla parte quarta degli Indirizzi di tutela del presente piano, con specifico riferimento alle priorità di tutela e valorizzazione indicate ai precedenti articoli del presente Titolo e dai criteri di cui alla d.g.r. 2121/2006;
- vi. nella restante parte del territorio lombardo la determinazione del grado di “sensibilità paesistica” delle aree paesisticamente compromesse o degradate, per la definizione e valutazione delle scelte di pianificazione locale e dei progetti di intervento, sono da considerarsi di principio a “sensibilità elevata o molto elevata”, a seconda delle caratteristiche del contesto.

Di conseguenza dovrà essere attentamente considerata l'incidenza paesistica dei singoli interventi come dei programmi urbanistici che le riguardano. Nel caso di situazioni solo parzialmente degradate o compromesse e riferite a contesti non contraddistinti da connotazioni paesaggistiche di elevata integrità o eccezionalità, la predefinizione della sensibilità può attestarsi sul valore medio. In ogni caso nella fase di lettura della sensibilità del sito, la valutazione dovrà tenere in attenta considerazione le connotazioni del contesto “sovralocale” con il quale il sito specifico si relaziona.

- vii. Qualora la pianificazione locale tramite i propri strumenti abbia definito scenari organici di riqualificazione paesaggistica dei suddetti ambiti, la valutazione degli interventi dovrà essere effettuata con specifico riferimento alle necessarie coerenze con detti scenari, considerando le eventuali necessità di confronto intercomunale di cui al comma 11 del successivo articolo 39.

Nel caso in cui la pianificazione locale abbia definito anche specifiche e dettagliate norme e indicazioni paesaggistiche per gli interventi di recupero, si applicano le semplificazioni procedurali di cui al comma 12 del successivo articolo 39.

Nella valutazione delle opere compensative relative ad interventi che riguardano territori afferenti o limitrofi ad ambiti ed aree di riconosciuto degrado o compromissione paesaggistica, deve essere verificato che una specifica quota delle spese per le suddette opere compensative sia destinata alla riqualificazione paesaggistica di detti ambiti o aree.

Al fine di facilitare l'attuazione di azioni coordinate di riqualificazione paesaggistica e di prevenire possibili forme di futuro degrado e compromissione, valgono comunque le presenti indicazioni e prescrizioni regionali:

- a) il recupero delle aree dismesse in contesto urbano o periurbano deve essere orientato non solo al recupero funzionale e urbanistico delle stesse ma anche, previa riqualificazione delle matrici ambientali, alla riqualificazione e qualificazione paesaggistica dell'area e del suo intorno, con specifica attenzione alla valorizzazione della dimensione pedonale e ciclo-pedonale della città, alla ricomposizione delle relazioni fisiche e percettive con il paesaggio urbano e rurale circostante, alla valorizzazione degli elementi architettonici e materici di connotazione locale, al potenziamento della rete verde comunale e provinciale;
- b) i piani cave provinciali definiscono ex ante scenari di recupero complessivo delle aree oggetto delle previsioni estrattive a cessata attività, precisando le linee di interazione con le previsioni di potenziamento e valorizzazione della rete verde provinciale e regionale, di riqualificazione e valorizzazione del territorio in riferimento allo sviluppo di forme di turismo sostenibile, di tutela della biodiversità, definendo in tal senso specifici obiettivi e correlate azioni, per ciascuna area/ambito estrattivo, rispetto alle tipologie di azione indicate nella Parte quarta degli Indirizzi di tutela del presente piano;
- c) i nuovi impianti di trattamento rifiuti devono prevedere adeguati interventi di sistemazione degli spazi pubblici o di pubblico affaccio e di potenziamento del verde al fine di limitarne l'impatto paesaggistico e ricostruire qualificanti elementi di correlazione con il contesto, in ogni caso detti impianti non possono essere collocati nelle seguenti tipologie di territori:
 - i. territori contermini ai laghi, di cui alla lettera b) articolo 142 del D. Lgs. 42/2004,
 - ii. immobili ed aree di cui all'articolo 157 e alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 134 del D.Lgs. 42/2004, fatti salvi impianti di termovalorizzazione coerenti con la programmazione regionale,
 - iii. in adiacenza a immobili ed aree di cui agli articoli 10 e 11 del D. Lgs. 42/2004,
 - iv. sono comunque fatte salve indicazioni e prescrizioni più restrittive di cui ai precedenti articoli del presente Titolo o derivanti da specifica disciplina di tutela definita dalla Giunta regionale in riferimento a singoli beni paesaggistici o a particolari ambiti di rilevanza paesaggistica,
 - v. si applicano inoltre, per le diverse fattispecie di interventi e impianti, le indicazioni specifiche più restrittive contenute negli atti di indirizzo, di pianificazione e di attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale relativa i rifiuti;
- d) le nuove grandi strutture di vendita e di centri commerciali non possono di massima interessare gli ambiti di parchi e riserve naturali e di P.L.I.S., in ogni caso, su tutto il territorio regionale, i progetti relativi ai suddetti centri e strutture devono essere valutati in termini di scelte localizzative e progettuali, con riferimento all'efficacia di correlazione con il contesto paesaggistico locale e sovralocale, considerando in tal senso:
 - i. qualità e quantità degli elementi verdi e dei percorsi ciclo-pedonali di connessione con le reti verdi provinciali e comunali,

- ii. la previsione di interventi compensativi specificamente orientati alla riqualificazione e ricomposizione paesaggistica di aree all'intorno,
 - iii. l'attenta e organica progettazione degli affacci sulla viabilità pubblica con specifica cura dei prospetti architettonici e delle aree pedonali e di parcheggio,
 - iv. sono fatte salve indicazioni o prescrizioni più specifiche di cui ai precedenti articoli del presente Titolo e alla disciplina di tutela a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico di beni paesaggistici;
- e) i piani e progetti relativi a nuove aree e impianti industriali, poli logistici e grandi impianti tecnologici, devono prevedere una specifica quota della superficie scoperta da dedicare alla realizzazione di elementi verdi di inserimento paesaggistico e ambientale, da individuare e progettare in riferimento sia alle necessità di schermatura delle parti più impattanti, sia in funzione della ricostruzione o del potenziamento di sistemi ed elementi verdi e d'acqua di connotazione del sistema paesaggistico locale di riferimento.
- Questi interventi possono anche ricadere all'esterno dell'area di pertinenza, ma preferibilmente in stretta correlazione con essa;
- f) l'interramento delle linee elettriche è da promuovere prioritariamente nei parchi e nelle riserve naturali e in corrispondenza di aree e beni di cui alla lettere a) e b) di cui all'articolo 136 del D. Lgs. 142/2004;
- g) l'installazione di impianti di tele e radio comunicazione è da limitare il più possibile in tutte le aree e gli immobili di cui all'articolo 136 dello stesso D. Lgs. 42/2004, gli enti territoriali competenti individuano in tal senso criteri di esclusione degli stessi in riferimento alle esigenze di tutela dei caratteri connotativi del paesaggio, sono fatte salve eventuali prescrizioni indicate nella disciplina di tutela a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico o degli atti di cui all'articolo 157 del D. Lgs. 42/2004 e succ. mod. e integ.;
- h) l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, e in particolare di impianti eolici e grandi impianti fotovoltaici, in mancanza di specifici criteri per il corretto inserimento paesaggistico, tengono prioritariamente conto delle indicazioni di tutela, salvaguardia e valorizzazione paesaggistica contenute nei precedenti articoli del presente Titolo e delle indicazioni dei Piani di sistema Infrastrutture a rete di cui al precedente articolo 11 comma 3 lettera b), sono comunque di massima da escludersi in aree e immobili di cui all' articolo 136 dello stesso D. Lgs. 42/2004;
- i) fatte salve le indicazioni contenute nei Piani di sistema Tracciati base paesistici, di cui al precedente articolo 11 comma 3 lettera b), e quanto in merito indicato per la pianificazione locale e la verifica paesaggistica dei progetti, le previsioni e i progetti di nuove infrastrutture della mobilità devono essere corredati da specifico studio e indicazioni progettuali relativi al disegno degli spazi liberi contermini e alla organizzazione di strutture

e spazi di servizio, volti a garantire: la salvaguardia delle componenti paesaggistiche di maggiore connotazione del contesto, la non occlusione di visuali significative, la minor compromissione possibile di corridoi verdi ed ecologici, l'introduzione di elementi significativi e coordinati di correlazione con il contesto in riferimento ad equipaggiamenti verdi delle fasce stradali e ricostruzione di alberate e macchie boschive, le riqualificazioni di situazioni di degrado e compromissione paesaggistica dei territori attraversati in coerenza con gli obiettivi locali di ricomposizione del paesaggio.

Sulla base di detti studi e indicazioni vengono altresì individuati, con gli enti locali, gli interventi compensativi prioritariamente finalizzati al miglioramento del paesaggio in riferimento all'inserimento dell'infrastruttura;

- j) al fine di evitare la formazione di situazioni di degrado e di promuovere una migliore qualificazione paesaggistica del territorio regionale, nel caso di interventi di razionalizzazione della viabilità esistente che comportino la dismissione di tronchi o tratti stradali a seguito di varianti di percorso, l'Ente gestore predispone e attua, ove possibile, un progetto di recupero e valorizzazione paesaggistica del tracciato dismesso al fine di favorirne una fruizione paesaggistica sostenibile; nel caso di reliquati residuali non riutilizzabili in tal senso, L'Ente provvede alla rimozione degli stessi e al ripristino di adeguata copertura vegetale.

Per la prevenzione dell'inquinamento luminoso si applica la normativa in materia e in particolare la l.r. 17/2000.

Al fine di promuovere la riqualificazione degli ambiti degradati, prevenire fenomeni di degrado e potenziare la rete verde regionale, il comune supporta e propone azioni integrate tramite: la realizzazione di sistemi verdi, lo sviluppo di scenari di riqualificazione paesaggistica urbana e territoriale e l'individuazione di specifici PIANI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PAESAGGISTICA redatti dall' A.C., anche in accordo con soggetti privati, proprietari o imprenditori. Il Piano sarà approvato dal Consiglio Comunale utilizzando lo strumento esecutivo più idoneo (Programma di Intervento Integrato, P.R.,...) anche in variante al Piano delle Regole o al Documento di Piano, a seconda delle previsioni in esso presenti e dovrà prevedere:

- a. La esatta perimetrazione delle zone di riqualificazione urbana;
- b. Gli interventi da eseguire per le opere pubbliche e per gli edifici privati;
- c. Le funzioni e le destinazioni degli interventi;
- d. La capacità insediativa permanente e/o temporanea a seguito degli interventi proposti;
- e. Le opere pubbliche necessarie da eseguire all'interno della zona di riqualificazione ma anche all'esterno, qualora se ne ravvisi la necessità;

- f. Il nuovo quadro generale paesistico delle zone e il loro nuovo valore estetico per un territorio a preminente vocazione turistica;
- g. I lotti funzionali di intervento da attuarsi con Piani Esecutivi Convenzionati che facciano ovviamente riferimento al quadro generale del Piano direttore generale.

In carenza di detto **PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PAESAGGISTICA** per gli immobili esistenti saranno possibili solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione oltre al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso degli stessi

9.3 Il dimensionamento delle aree

9.3.1 Previsione insediativa per i nuovi ambiti di trasformazione

La quantità delle aree produttive previste dal D.d.P. è correlata alle previsioni del PRG ora vigente, con sufficiente soddisfazione del fabbisogno.

Per le aree alberghiere, in particolare, il D.d.P. prevede l'inserimento di aree interessate a richieste, rinviando la realizzazione di nuove strutture alberghiere a valutazioni puntuali, qualora gli operatori ne facciano richiesta.

La previsione di aree per la residenza è riferita non direttamente ad un prevedibile fabbisogno di espansione residenziale legato alla crescita della popolazione, residente o meno, o al miglioramento degli standard abitativi:

La scelta compiuta, del tutto in linea con la filosofia della nuova legge regionale urbanistica, è quella di prevedere una ridondanza di aree di trasformazione per introdurre a livello normativo la previsione di criteri competitivi per l'attuazione delle previsioni.

Le richieste pervenute alla A.C. come "partecipazione" alla costruzione del P.G.T. evidenziano un fabbisogno, anzi una richiesta, esorbitante come rappresentato dalla scheda seguente

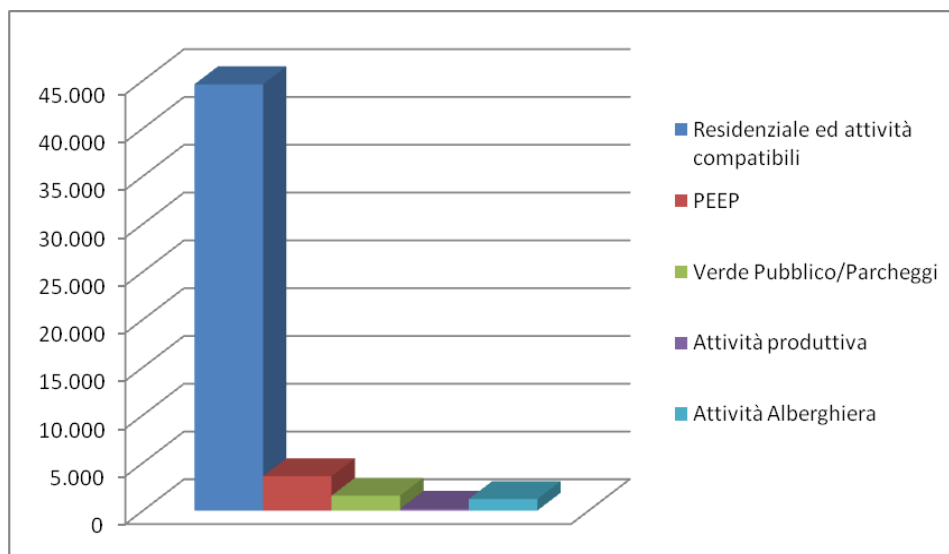
Gli ambiti di trasformazione sono previsti solo nella parte collinare del territorio comunale caratterizzata da un abitato immerso nel verde del quale saranno elementi di recupero e valorizzazione.

La proposta degli ambiti di trasformazione e la loro capacità edificatoria tiene conto di questa caratteristica e quindi sono stati previsti ambiti molto estesi suddivisi in aree. In fase esecutiva la superficie fondiaria riferita alla capacità insediativa sarà suddivisa secondo le aree di trasformazione previste negli ambiti.

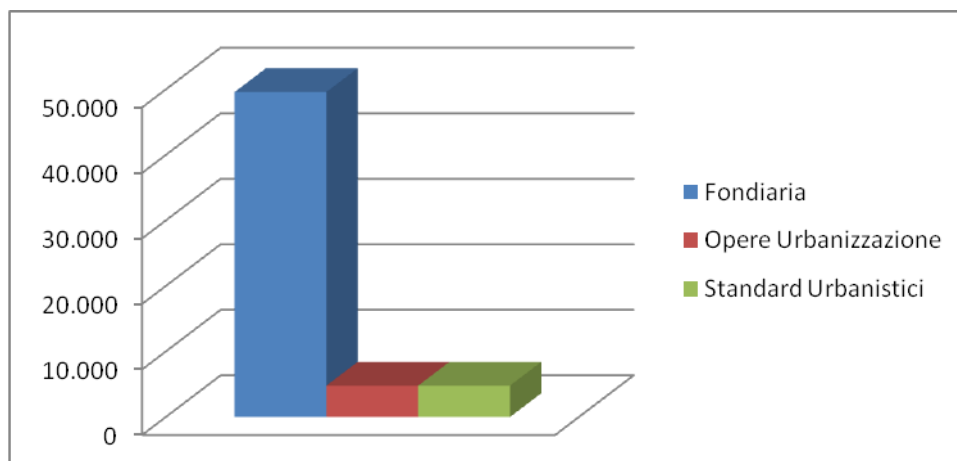
La localizzazione e qualità del/i nuovi edifici dipenderanno dalla capacità insediativa dell'ambito e dell'area di trasformazione (qualora prevista) e dalla valorizzazione dell'intera area dell'ambito, migliorando l'aspetto paesistico collinare. Il "fabbisogno endogeno ed esogeno",

calcolato secondo le indicazioni formulate dal PTCP della Provincia di Brescia³², è previsto in mq 431.146,61.

La quantità di aree assoggettabili a trasformazione nel corso dei cinque anni di validità del Documento di Piano è individuata sulla scorta delle analisi ed indagini effettuate nel corso della stesura del PGT ed ammonta a 60.000 metri quadrati di superficie fondiaria per complessivi mq 16.880 SLP residenziale, mq 1.600 SLP PEEP, mq 2.400 SLO Turistico e mq 480 SLP produttiva, complessiva, inferiore a quanto ammesso dalle modalità del PTCP e suddivise nelle seguenti destinazioni d'uso.

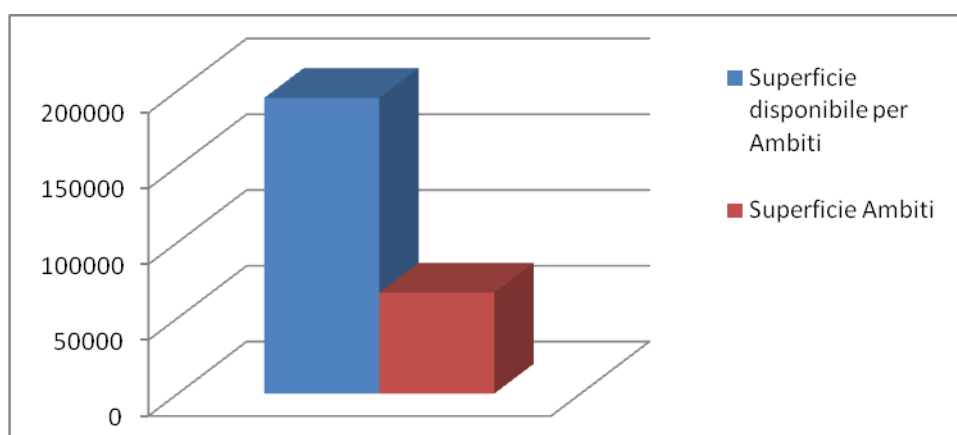


Destinazione d'uso delle aree di trasformazione urbanistica previste dal P.d.P.



Tipologia delle aree di trasformazione urbanistica previste dal P.d.P.

³² Vedi tabella seguente (modalità di calcolo del fabbisogno endogeno ed esogeno secondo la normativa del vigente PTCP),



Quantificazione degli areali in cui inserire gli Ambiti di trasformazione urbanistica
e degli Ambiti previsti dal P.d.P.

Definizione PTCP	Sigla	Valore
Popolazione rilevata all'inizio dell'arco temporale di riferimento = pop.(0)	pop (0) 2005	7.559,00
Popolazione rilevata alla fine dell'arco temporale di riferimento = pop.(n)	pop (n) 2010	8.111,00
Saldo naturale rilevato nell'arco temporale di riferimento = S.n.(0-n)	S.n. (0-n)	-552,00
Famiglie rilevate all'inizio dell'arco temporale di riferimento = fam. (0)	fam (0) 2005	3.521,00
Famiglie rilevate alla fine dell'arco temporale di riferimento = fam. (n)	fam (n) 2010	3.881,00
Componenti medi per famiglia	Comp/fam (n)	2,09
Fam End. = (pop.(0)+ S.n.(0-n)/(pop.(n)/fam.(n))	Fam. End.	3.352,75
C.End. (0-n) = fam. end.(n) - fam. (0)	C.End	-168,25
C. Esog. (0-n) = fam. (n) - fam. end.(n)	C. Esog	528,25
T. End. (0-n) = C. End. / fam. (0)	T.End.	-0,05
T. Esog. (0-n) = C. Esog. / fam. (0)	T. Esog	0,16
Superficie territorio urbanizzato	Urb (n)	5.810.000,00
Urb. /fam. (n) = Urb. (n) / fam.(n) * 80%	Urb/fam (n)	1.197,63
Urb. End. = Urb./fam. (n) * C. End. (0-n)	Urb.end	-201.499,42
Urb. Esog. = Urb./fam.(n) * C.Esog. (0-n)	Urb. esog.	632.646,04
	Urb. Tot	431.146,61

Tabella 20 Calcolo del fabbisogno di aree di espansione residenziale secondo il PTCP

(nelle caselle evidenziate con contorno a doppio filo rosso i dati di input e in quella a filo unico in rosso il fabbisogno endogeno).

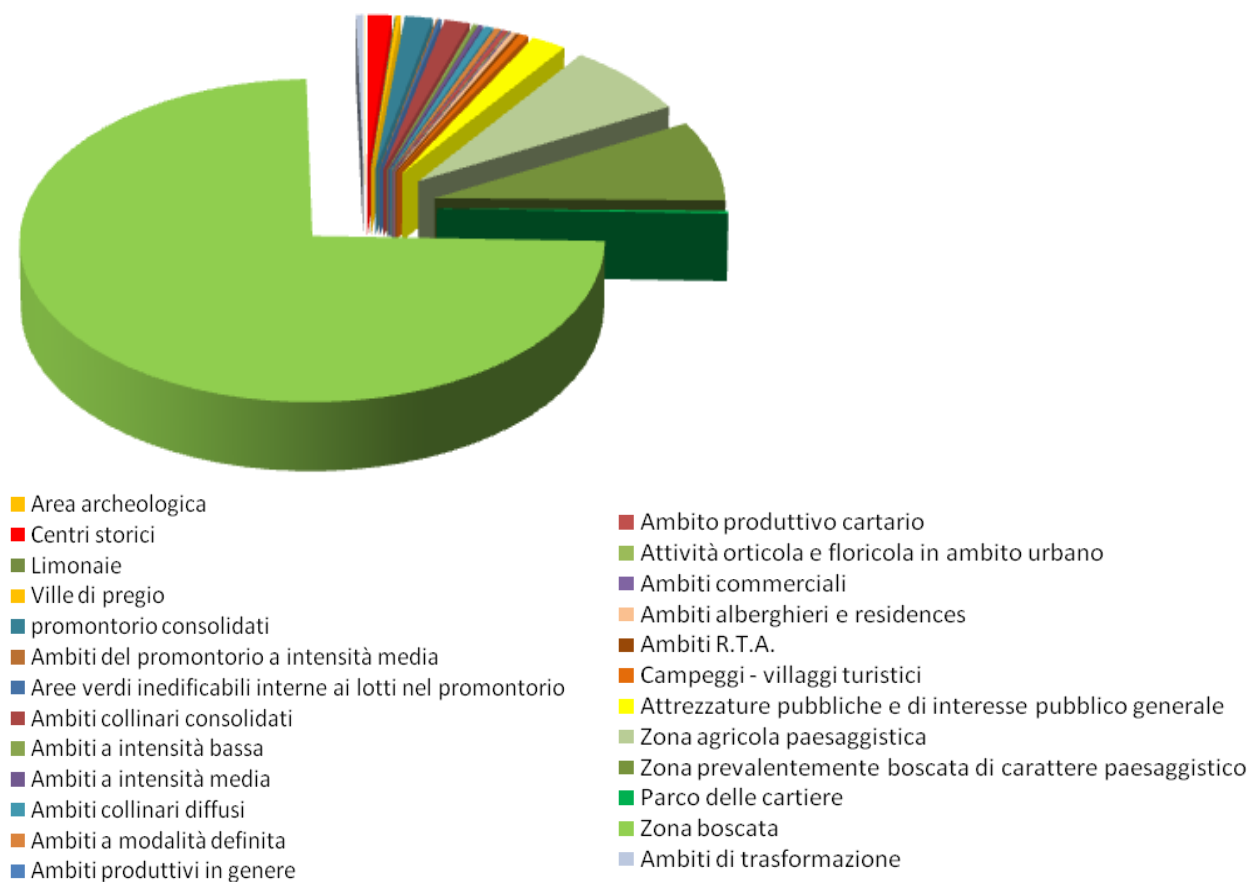
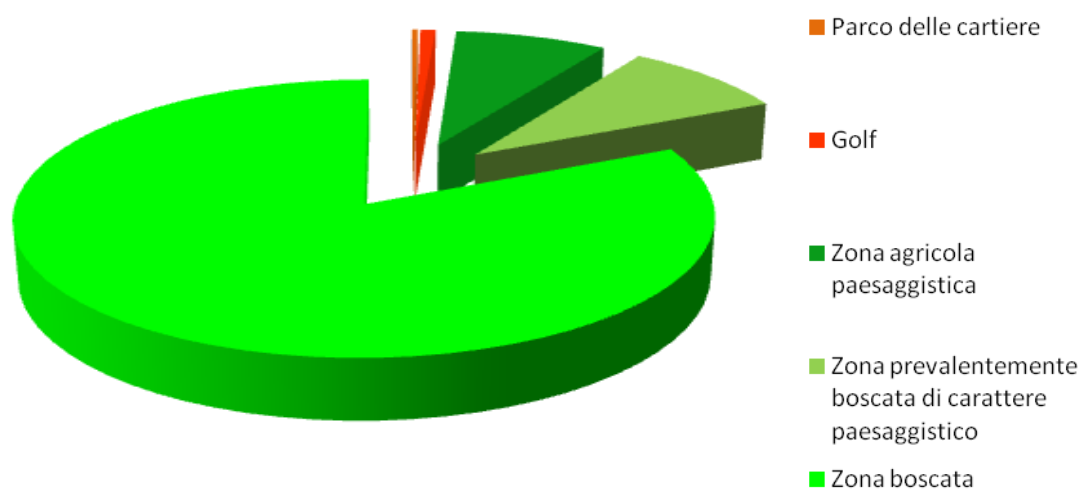
Come già più volte richiamato, le individuazioni effettuate nel Documento di piano non rappresentano scelte conformative dei suoli, ma localizzazioni di aree che hanno caratteristiche idonee all'interno delle quali prevedere un'eventuale trasformazione. Si tratta, quindi, di una

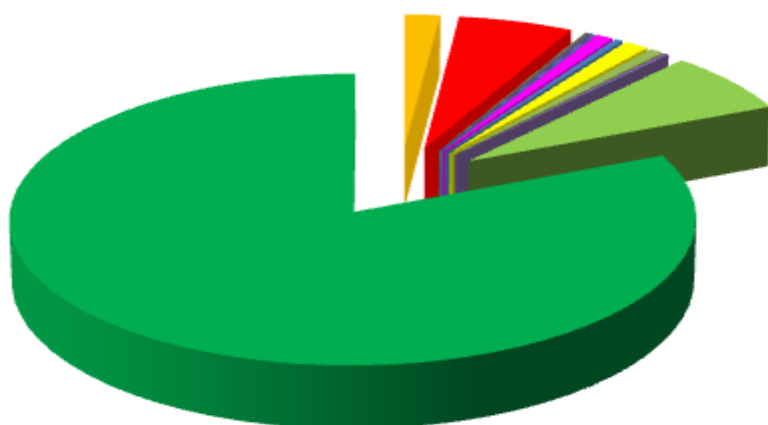
individuazione di potenzialità che potrà tradursi in intervento di trasformazione, compatibilmente con le condizioni complessive che si determineranno rispetto al sistema infrastrutturale, alla dotazione di servizi ed alle più generali condizioni ambientali riscontrabili nella città.

Il PGT prevede inoltre la possibilità di assegnazione di incentivi volumetrici, stabilendo una soglia nel quinquennio di validità del Documento di Piano pari a 5.000 mq di slp.

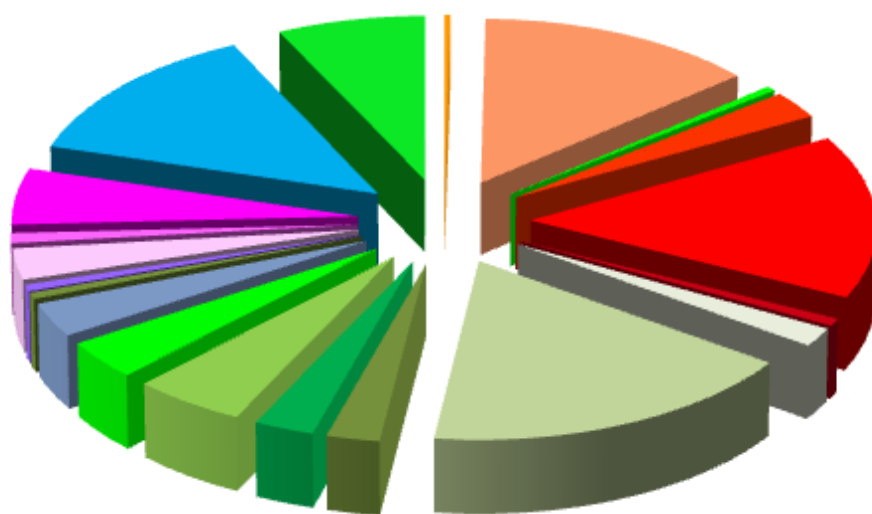
	TERRITORIO COMUNALE	57.590.000
	LAGO	19.910.000
	TERRITORIO ASCIUTTO	37.690.000
Art. 9.A	P.E.	144.680
	P.I.I.	12.876
Art. 16.A	Area archeologica	10.220
Art. 16.C	Centri storici	510.373
Art. 16.C.24	Limonaie	18.130
Art. 17.A	Ville di pregio con o senza parco	98.600
Art. 17.B	Ambiti del promontorio consolidati	924.920
Art. 17.C	Ambiti del promontorio a intensità media	26.430
Art. 17.D	Aree verdi inedificabili interne ai lotti nel promontorio	66.380
Art. 17.E	Ambiti collinari consolidati	805.830
Art. 17.F	Ambiti a intensità bassa	90.640
Art. 17.G	Ambiti a intensità media	102.280
Art. 17.H	Ambiti collinari diffusi	192.850
Art. 18	Ambiti a modalità definita	136.790
Art. 19.A	Ambiti produttivi in genere	7.050
Art. 19.B	Ambito produttivo cartario	115.220
Art. 19.C	S.U.A.P.	

		420	
Art. 19.D	Attività orticola e floricola in ambito urbano	22.390	
ART. 20	Ambiti commerciali	23.950	
ART. 21.A	Ambiti alberghieri e residences	110.600	
ART. 21.B	Ambiti R.T.A.	35.600	
ART. 21.C	Campeggi - villaggi turistici	200.570	
ART. 22	Ambiti di riqualificazione urbana e territoriale		293.351
ART. 23	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale	765.600	
	Golf		270.000
ART. 25	P.E.E.P.		44.044
ART. 32	Zona agricola paesaggistica	2.748.570	
ART. 34.A	Zona prevalentemente boscata di carattere paesaggistico	3.062.540	
ART. 34.B	Parco delle cartiere	100.730	
ART. 34.C	Zona boscata	27.867.730	
ART. 35	Ambiti di trasformazione	155.960	
ART. 35.E	Aree di attenzione ambientale		61.251
	totale	37.690.000	

Previsione del PGT : funzioni dell'intero territorio comunale**Previsione del PGT : funzioni del territorio comunale non consolidato**

Previsione del PGT : funzioni dell'intero territorio comunale per macroaree

- | | | |
|----------------------------------|--------------------------|----------------|
| Centri storici-archeo-ville | Ambiti commerciali | Golf |
| Ambiti residenziali esterni C.S. | Ambiti turistici | Parco cartiere |
| Verde Urbano/floricoltura | Ambiti di trasformazione | Zona Agricola |
| Ambiti produttivi | Servizi | Zona boscata |

Previsione del PGT : funzioni del territorio comunale consolidato e di trasformazione

- | | | | |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Area archeologica | Promontorio a intensità media | Collinari diffusi | Ambiti alberghieri e residences |
| Centri storici | Aree verdi inedificabili | Collinari a modalità definita | Ambiti R.T.A. |
| Limonaie | Collinari consolidati | Ambiti produttivi | Campeggi - villaggi turistici |
| Ville | Collinari intensità bassa | Attività floricola urbana | Attrezzature pubbliche |
| Promontorio consolidati | Collinari intensità media | Ambiti commerciali | Golf |

9.4 Nuovi Ambiti di trasformazione Urbanistica



Legenda




-  Ambiti di trasformazione urbanistica
-  Confine comunale
-  Lago di Garda

Figura 39 Ambiti di trasformazione (estratto)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA											
AT e Aree	Nome Ambito	S.T	S.f. mq	S.Verde. mq	Mq/SLP ammessa	di cui Mq/SLP - pereq.vo	Mq SLP Produttivo	Mq SLP Alberghiero	Destinazione principale	OOUU 10% dell' area	Standards 26,5 mq /50 mq SLP 20 % prod - 10% alberghiero
AT 1	Montemaderno	19.900	12.600	5.310	4.200	1.260			Residenziale	1.990	2.226
area 1		10.000	4.200	4.800	1.400	420			Residenziale	1.000	742
area 2		9.900	8.400	510	2.800	840			Residenziale	990	1.484
AT 2	Pulciano Gaino	760		684			380		Produttivo	76	152
area 3		760		684	380				Produttivo	76	201
AT 3	Cecina Pulciano	4.840	4.500	-144	1.500	450			Residenziale	484	795
area 4		4.840	4.500	-144	1.500	450			Residenziale	484	795
AT 4	Caronte	6.830	5.850	297	1.950	225		1.200	Diverse	683	1.034
area 5		1.700	0	1.530	0	0			Parcheggio	170	
area 6		930		837	50	15			Residenziale	93	27
area 7		2.600	2.100	240	700	210			Residenziale	260	371
area 8		1.600	1.600	-160				1.200	Alberghiero	160	160
AT 5	Vallefredda	9.700	1.260	7.470	420	126			Residenziale	970	223
area 9		1.830	300	1.347	100	30			Residenziale	183	53
area 10		7.870	960	6.123	320	96			Residenziale	787	170
AT 6	Mussaga	11.730	3.600	6.957	1.200	360			Residenziale	1.173	636
area 11		11.730	3.600	6.957	1.200	360			Residenziale	1.173	636
AT 7	Cabiana sud	13.030	3.900	7.827	1.300	390			Residenziale	1.303	689
area 12		4.580	900	3.222	300	90			Residenziale	458	159
area 13		4.330	900	2.997	300	90			Residenziale	433	159
area 14		1.390	900	351	300	90			Residenziale	139	159
area 15		2.730	1.200	1.257	400	120			Residenziale	273	212
AT 8	Cabiana ovest	2.980	450	2.232	150	45			Residenziale	298	80
area 16		2.980	450	2.232	150	45			Residenziale	298	80

AT e Aree	Nome Ambito	<u>S.T</u>	S.f. mq	S.Verde. mq	Mq/SLP ammessa	di cui Mq/SLP - pereg.vo	Mq SLP Produttivo	Mq SLP Alberghiero	Destinazione principale	OOUU 10% dell' area	Standards 26,5 mq /50 mq SLP 20 % prod - 10% alberghiero
AT 9	Mezzane	39.660	10.965	24.729	3.655	1.097			Residenziale	3.966	1.937
area 17		4.670	1.080	3.123	360	108			Residenziale	467	191
area 18		1.810		1.629	360	108			Residenziale	181	191
area 19		2.220		1.998	360	108			Residenziale	222	191
area 20		9.260	1.080	4.599	360	108			Residenziale	631	191
area 21		6.400	5.445	3.420	1.815	545			Residenziale	985	962
area 22		6.000	600	4.800	200	60			Residenziale	600	106
area 23		8.800	600	7.320	200	60			Residenziale	880	106
AT 10	Sassello	8.920	900	7.128	300	90			Residenziale	892	159
area 24		8.920	900	7.128	300	90			Residenziale	892	159
AT 11	Cecina ovest	13.630	5.400	6.867	1.000	300		1.200	Diverse	1.363	530
area 25		6.190	2.400	3.171				1.200	Alberghiero	619	619
area 26		2.820	210	2.328	70	21			Residenziale	282	37
area 27		4.620	2.790	1.368	930	279			Residenziale	462	493
AT 12	Golf	9.960	900	8.064	300	90			Residenziale	996	159
area 28		9.960	900	8.064	300	90			Residenziale	996	159
AT 13	Roina C.S.	5.500	1.200	3.750	400	120			Residenziale	550	212
area 29		5.500	1.200	3.750	400	120			Residenziale	550	212
AT 14	Roina s.Giorgio	8.520	4.800	2.868	1.600	480			Diversa	852	848
area 30		860	810	-36	270	81			Residenziale	86	143
area 31		1.100	600	390	200	60			Residenziale	110	106
area 32		6.560	3.390	2.514	1.130	339			Residenziale	656	599
Tot.		155.960	43.725	78.729	13.775	3.773	380	2.400		15.596	8.232

Sintesi dei vincoli agricolo/ambientali insistenti sugli Ambiti di trasformazione

1. Territori contermini ai laghi (SIBA) - L. 431/85 e s.m.i.
2. Bellezze d'insieme SIBA (D. Lgs n° 42/2004)
3. Ambiti di particolare interesse ambientale (SIBA) (D.G.R. 4/14.807 del 25/11/1986)
4. Ambiti di elevato valore percettivo (D.Lgs n° 42/2004)

Ambito di trasformazione	Analisi pedologica dei suoli	Attitudine del suolo allo spandimento dei liquami zootecnici	Analisi delle distanze da allevamenti (Fonte OEVR)	Uso del suolo (Fonte DUSAF e SIARL)	Terreno utilizzato per spandimenti effluenti di allevamento (PUA/POA)	Presenza di bosco (Fonte P.I.F.) Comunità Montana "Alto Garda Bresciano"	Se presente: Attitudini funzionali Bosco	Presenza Colture di pregio (Fonte SIARL)	Tipo di coltura	Presenza di aziende che diversificano l'attività agricola	Tipo di azienda	Presenza di spazi aperti (Fonte DUSAF)	Tipologia	Vincoli particolari	Tipo di vincolo	Impatto sul sistema rurale
1	ND	ND	NR	P/B/U	N	S	ND	S	O	N		N		S	1-2	E
2	ND	ND	NR	U	N	N		N		N		N		S	2	B
3	ND	ND	NR	O/B	N	S	ND	S	O	N		N		S	1-2-3	E
4	ND	ND	R	O/B/U	N	S	ND	S	O	N	A-AA	N		S	1-2-3	E
5	ND	ND	NR	O/B/U	N	S	ND	S	O	S	A-AA	N		S	2-3	E
6	ND	ND	NR	O	N	N		S	O	N		N		S	2-3	E
7	ND	ND	NR	Ob/V/U	N	N		S	Ob/V	N		N		S	3-4	E
8	ND	ND	R	O	N	N		S	O	N		N		S	3	M
9	ND	ND	R	O/P/U	N	N		S	O	N		N		S	2-3-4	E
10	ND	ND	NR	O	N	N		S	O	N		N		S	2-3	M
11	ND	ND	NR	O/B/U	N	S	ND	S	O	N		N		S	1-2-3-4	E
12	ND	ND	NR	P/U	N	N		N		N		N		S	2-3-4	M
13	ND	ND	R	O/U	N	N		S	O	N		N		S	2	M
14	ND	ND	NR	U	N	N		S	O	N		N		S	2	B

U=Urbanizzato O=Oliveto

Ob=Oliveto biologico

V=Vigneto

P=Prati e pascoli

B=Bosco

Tabella 21 Ambiti di trasformazione – Vincoli agricolo-ambientali

PARTE III : N.T.d.P.

Norme tecniche di piano

10 NORME TECNICHE DI PIANO - N.T.d.P.

10.1 Validità ed efficacia delle NTdP del D.d.P. : Prescrizioni e indirizzi

Poiché il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli, le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, ovvero dei piani attuativi individuati dallo stesso Documento di Piano.

Sono “**prescrizioni**” tutte le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano, così nei suoi elaborati grafici come nelle presenti norme. La modifica di una prescrizione vincolante in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano.

Hanno valore di “prescrizioni” le seguenti disposizioni:

- l'individuazione degli ambiti e delle aree di trasformazione che li compongono e la capacità edificatoria attribuita a ciascuno, come indicato nelle schede di individuazione degli ambiti;
- le definizioni delle destinazioni d'uso dei parametri e degli indici edilizi contenuti nelle schede, che dovranno essere recepiti dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Sono “**indirizzi**” le disposizioni volte ad orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale sull'applicazione delle variabili lasciate aperte dal Documento di Piano.

Hanno valore di “indirizzi” le seguenti disposizioni:

- le indicazioni per la progettazione planivolumetrica degli “ambiti di trasformazione”;
- le indicazioni per redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Le N.T.A. allegate al D.d.P. hanno una validità quinquennale e , come il D.d.P., sono sempre modificabili

10.2 Rinvio a disposizioni di legge e di piano

Il Documento di Piano è costituito dagli elaborati riportati nell'Elenco. Per tutte le materie non trattate dalle presenti norme si rimanda, nell'ordine a:

- a) documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole);
- b) pianificazione di settore di livello comunale e regolamenti comunali;
- c) pianificazione di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza;
- d) piani di settore di livello sovracomunale;
- e) disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

10.3 Difformità fra disposizioni diverse e deroghe

In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine alle disposizioni nel:

- 1) Piano dei Servizi, in ragione della loro finalità prevalentemente pubblica.
- 2) Piano delle Regole, per il valore conformativo delle stesse.
- 3) Documento di Piano.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono:

- 1) fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- 2) fra tavole di Piano e NTA del DdP, quest'ultima;
- 3) fra tavole di Piano e relazione del DdP, quest'ultima;
- 4) fra relazione del DdP e NTA del DdP, quest'ultima.

In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

Sono ammesse deroghe alle disposizioni del presente Documento di Piano soltanto nei casi e con le modalità previste dalla legge.

10.4 Indirizzi per il Piano dei servizi e per il Piano delle Regole

Il Documento di Piano demanda al **Piano dei Servizi**, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:

- recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate ;
- precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici centrali;
- definire gli interventi per la costruzione del sistema del verde comunale.

Il Documento di Piano demanda al **Piano delle Regole**, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:

- definire gli indici e i parametri per le diverse zone secondo le finalità generali espresse;
- recepire le indicazioni contenute nelle tavole dei beni culturali e del paesaggio;
- dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio dei nuclei storici e degli edifici di valore storico-culturale presenti sul territorio.

10.5 Criteri per la scelta delle aree da attuare con incentivi edificatori

Qualità dell'intervento			Punteggio attribuibile
ENERGIA E DIMINUIZIONE EMISSIONI	Aumento dell'isolamento termico dell'edificio oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento:	almeno il 5%	3 punti
		almeno il 10%	9 punti
		almeno il 15%	15 punti
		almeno il 20%	21 punti
	Realizzazione di impianto di cogenerazione		60 punti
	Realizzazione di impianto di riscaldamento e condizionamento mediante pompa di calore, (solare, geotermica,...)		28 punti
	Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento di acqua calda per usi sanitari di per almeno il 60% del fabbisogno (ridotto al 40% in centro storico):		9 punti
COMFORT DEGLI EDIFICI	Utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni per almeno l' 80% del fabbisogno:		6 punti
	Aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre alle previsioni dei regolamenti vigenti:	almeno il 10%	3 punti
		almeno il 20%	6 punti
	Preverdissement (realizzazione delle sistemazioni esterne prima dell'apertura del cantiere dell'intervento)		15 punti
	Realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura:		15 punti
	Realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche: o chiare;	per irrigazione	10 punti
		per impianti sanitari	15 punti
	Realizzazione rete duale di acquedotto interno fino all'allacciamento		15 punti
COESIONE SOCIALE	Realizzazione rete duale di fognatura interna fino all'allacciamento		15 punti
	Previsione di una quota da assegnare in locazione per almeno 10 anni rispetto agli alloggi previsti:	almeno il 10%	8 punti
		almeno il 20%	18 punti
	Previsione di una quota da destinare ad alloggi per l'edilizia convenzionata rispetto alla superficie residenziale realizzata:	almeno il 10%	15 punti
		almeno il 20%	30 punti
	Contributo alla diminuzione della congestione urbana attraverso la realizzazione di una quota di posti auto maggiore almeno del 30% di quanto previsto dai regolamenti vigenti al momento dell'intervento:		9 punti
	Connessione con interventi di recupero nei centri storici		50 punti
	Realizzazione di servizi per la collettività tra quelli individuati come strategici nel Piano dei Servizi (in aggiunta a quelli minimi stabiliti dalle presenti norme):		variabile 9÷30 in base ai costi dell'intervento

Tabella 22 Punteggi per l'incentivazione edificatoria

La scelta delle aree di trasformazione da attuarsi periodicamente avverrà sulla base della valutazione delle caratteristiche dell'intervento e sulla base di criteri ed indicatori che fanno

riferimento alla effettiva capacità dell'intervento proposto di contribuire al miglioramento complessivo del contesto urbano e rendono possibile le incentivazioni con 'aumento della capacità insediativa fino al 15 % di quella attribuita.

Tale contributo è stimato attraverso un meccanismo di attribuzione di punteggi che porta a privilegiare interventi attenti a:

- diminuzione delle emissioni;
- contenimento dei consumi energetici;
- produzione di energia utilizzando fonti rinnovabili;
- confort ambientale dell'edificio;
- qualità degli spazi comuni;
- previsione di quote di alloggi in affitto;
- previsione di quote di edilizia convenzionata;
- contributo alla diminuzione delle congestione urbana;
- contributo alla realizzazione di servizi per la collettività.

I Piani Attuativi che hanno un punteggio di almeno 51 punti sono considerati ammissibili indipendentemente dalla quota annuale eventualmente fissata e vengono valutati al 50% della volumetria insediata ai fini del conteggio complessivo del Piano.

Il meccanismo di attribuzione dei punteggi è riassunto nella tabella riportata alla pagina seguente.

10.5.1 Attribuzione della Incentivazione

I punteggi sopra attribuiti, servono nella attribuzione della SLP di incentivazione prevista in tutti gli interventi nel territorio comunale, attribuita agli interventi residenziali.

L'incentivazione della SLP prevista nelle norme è proporzionale ai punti raggiunti: si applica cioè la percentuale alla SLP derivante dalla incentivazione fino al raggiungimento del 100% 33 della previsione, come previsto nelle singole zone e nelle schede dei singoli Ambiti di trasformazione:

i. nelle singole zone del territorio urbano consolidato;

³³ Esempio di applicazione della incentivazione:

- Somma sei punteggi delle singole azioni di cui alla tabella : 40
- % di aumento della capacità insediativa assegnata = 40 % del 15 % della capacità insediativa assegnata:

○ A- SLP assegnata	mq 100
○ B Incentivazione max	15 %
○ C- Punteggio raggiunto	40
○ D- SLP aggiuntiva per incentivazione	
▪ $A \times (C / 100 \times B)$	mq 6

- ii. nella zona agricola per le residenze non agricole;
- iii. negli ambiti di trasformazione ;

Se tra le voci che determinano il punteggio attribuito c'è almeno una di quelle che sono contenute nella sezione "Coesione sociale" della tabella, vengono inoltre riconosciuti dei bonus volumetrici extra la previsione di edificabilità nel P.d.R. e nel D.d.P. nel seguente modo:

- i. per un punteggio superiore a 60 punti pari al 4% della SIp ;
- ii. per un punteggio superiore a 70 punti pari all'8% della SIp;

derivante dalle norme di zona³⁴.

10.6 Componente Geologica, Idrogeologica, Idrogeologica e Sismica

Il Documento di piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale. descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale.

Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

10.7 Componente Agricola Zootecnica

Il Documento di piano è integrato dallo studio agricolo e zootecnico da cui discendono i vincoli e le attenzioni igienico-sanitarie degli allevamenti zootecnici rispetto alle residenze e ai corsi d'acqua. Considerata la variazione e fluttuazione della situazione agricola e zootecnica nell'ultimo decennio si prevede che nell'attuazione dei singoli Ambiti di trasformazione urbanistica siano reconsiderati e aggiornati i parametri agricoli di riferimento..

³⁴

10.8 Tutela del Paesaggio

Il Documento di Piano individua nella relazione apposita e negli elaborati grafici i contenuti per la formazione del Piano Paesistico Comunale, approfondendo alla scala comunale i termini e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del “Piano del Paesaggio Lombardo” quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati.

Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti a questo coordinati (Piano Paesistico Comunale, Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP ed hanno valore prescrittivo.

Alle componenti paesistiche ambientali individuate nelle tavole del Documento di Piano si applicano le relative disposizioni di tutela contenute nell' Allegato I al PTCP e declinate nella specificità della situazione del territorio comunale

Le classi di sensibilità in cui è suddiviso il territorio comunale a livello numerico corrispondono a quanto previsto dalla DGR 11045 del 8/11/2002, finalizzata all'esame paesistico dei progetti.

La concezione di paesaggio che si condivide in tale sede, richiama quanto disposto dal vigente Codice dei Beni Culturali (D. Lgs. 22/01/2004, n. 42) e dalla Convenzione Europea del Paesaggio (firmata il 20/10/2000 a Firenze dagli Stati membri del Consiglio d'Europa e ratificata dalla Legge del 9/01/2006, n. 9), declinando il concetto di tutela secondo alcune definizioni:

- tutela in quanto conservazione e manutenzione dell'esistente e dei suoi valori riconosciuti,
- tutela in quanto attenta gestione paesaggistica e più elevata qualità degli interventi di trasformazione,
- tutela in quanto recupero delle situazioni di degrado.

10.9 Valenza paesistica del Documento di Piano

Il Documento di Piano individua le strategie paesaggistiche da attivare nel territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità del territorio, anche in funzione dei processi trasformativi e di sviluppo per il raggiungimento degli obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto.

Per gli ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa si definiscono gli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali del paesaggio.

Le norme paesistiche definite nella colonna "TUTELA PREVISTA" inserite nel Piano Paesistico Comunale³⁵ assumono valore e coerenza:

- per gli ambiti di trasformazione individuati nel D.d.P.;
- per tutti gli interventi nel territorio comunale nel P.d.R e P.d.S.;
- per gli scenari di sviluppo futuri del comune.

La parte riguardante il paesaggio del DdP contiene la declinazione applicativa degli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia per gli ambiti del paesaggio urbano che quello extraurbano.

Il Piano dei Servizi contribuisce, in armonia con il Piano delle Regole e il Documento di Piano, al miglioramento del paesaggio in riferimento alla qualificazione della cosiddetta "città pubblica", al sistema delle aree verdi e degli spazi di pubblica fruizione, tramite i propri atti programmatici e azioni progettuali.

10.10 Tutela del verde e delle alberature esistenti

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche nel caso di riporto al di sopra delle stesse, **fatta eccezione per gli edifici realizzati alla data del 7 aprile 1989 (ex art 10 l.r. 4/12)**. La parte del lotto a verde del presente articolo s'intende al netto:

- di superfici pavimentate;
- di passaggi carrai/pedonali lastricati;
- di superfici destinate a parcheggio e/o posto auto (pavimentate o no);
- di superfici destinate a qualsiasi tipo di deposito.

Le alberature ad alto fusto aventi un diametro superiore a 0,40 m misurato a 1,00 m da terra esistenti nel territorio comunale dovranno essere conservate, tutelate ed inserite nel Sistema Informativo comunale al fine di un loro controllo nel tempo

Il Comune potrà consentire, per motivate ragioni, l'abbattimento d'alberature, a condizione che esse siano sostituite con altre essenze analoghe.

In tutte le aree del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti e di progetto.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire adeguamenti stradali o parcheggi, ripristino di sentieri abbandonati, completamento dei sentieri esistenti e apertura di nuovi percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico.

³⁵ Secondo la traccia dell' Allegato I al PTCP

I percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico saranno costruiti a cura di chi compie interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di 1,50 m, salvo casi di comprovata impossibilità. L'area dei percorsi pedonali può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area edificabile e non computata ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini.

Nella redazione del progetto di riqualificazione stradale e sentieristica comunale previsto dal D.d.P. si dovrà tutelare, valorizzare o prevedere elementi di rilevanza ambientale:

- la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti, nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
- la dotazione di adeguati spazi di sosta;
- il rispetto della legislazione vigente, nazionale o regionale, in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

PARTE IV : AMBITI DI TRASFORMAZIONE

CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
Destinazione Principale			Residenza			
S.T. ¹ mq	S.f. mq	SLP	Di cui Ufp	Verde	OO.UU	Standard
19.900	12.600	4.200	1.260	Da definire in sede di convenzione		
Area 1						
10.000	4.200	1.400	420	Da definire in sede di convenzione		
Area 2						
9.900	8.400	2.800	840	Da definire in sede di convenzione		
Distanze						
D1	da 0.00 a 7.00		Negoziazione: adeguamento sede stradale e P.			
D2	Da 0.00 a 5.00		Minimo mt 5,00 salvo convenzionamento			
D3	10.00		Obbligo della distanza DM 1444 2/04/68			
H Recinzioni – max mt						
Fronte strada		2.00	In vista lago 60% a verde o muratura cieca con pietre o muratura			
Tra privati		2.50				
Cancelli		Arretrati almeno di mt 3 dalla strada pubblica				
Parcheggi pertinenziali		Min 1 postoauto/alloggio interno alla proprietà e 1 esterno, salvo diversa convenzione con la A.C.				
SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE						
Elementi RER		1° liv	2° liv	Obbligo VIC		NO
Fattibilità Geologica		Classe 2 - Classe 3 : modeste o consistenti limitazioni				
Reticolo Idrografico			Non interessa reticolo idrico			
Reti Tecnologiche			Presenti nella strada comunale adiacente			
Zonizzazione Acustica						
Classe di sensibilità Paes.			5' - Molto alta			
Compatibilità paesistiche			Intervento compatibile			
Componenti paesistiche interessate		Componenti del paesaggio: - -fisico e naturale - -agrario e dell’antropizzazione colturale - - criticita’ e degrado del paesaggio				

¹ Superficie Territoriale da definire con rilievo strumentale nella fase attuativa

Destinazioni ²						SLP mq	H: mt
Compatibili			Non Compatibili				
100	102	103	101	104		4.200	8.00

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- L'edificazione a destinazione residenziale a libero mercato, dovrà avere
 - la caratteristica minima della classe energetica "B";
 - una tipologia edilizia compatibile con i parametri fissati
- I servizi dovuti consistono nell'adeguamento della sezione della strada comunale di accesso con la realizzazione di parcheggi e delle reti tecnologiche di servizio, come riportato dal PdS;
- L'attuazione dell'AT è subordinata alle dotazione di un servizio di qualità aggiuntivo individuato nel PdS;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'INSERIMENTO PAESISTICO E AMBIENTALE

Oltre a quanto previsto nella parte generale il piano dell'ambito deve prevedere il rispetto del verde di attenzione per il quale si possono prevedere soluzioni diverse fermo restando la valorizzazione del continuum paesistico-ambientale mediante adeguate soluzioni architettoniche ed urbanistiche.

Particolare cura per la presenza delle balze esistenti e dell'uliveto in cui l'ambito è collocato

² 100:residenziale; 101:produttivo; 102:terziario; 103 turistico/ricettivo; 104-infrastrutture di trasporto areali; 105:servizi;106:impianti tecnologici;

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE CONDIZIONI DI FATTIBILITA' AGRO-ZOOTECNICA NATURALISTICA IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	
Analisi pedologica dei suoli	Non disponibile
Attitudine del suolo allo spandimento dei liquami zootecnici	Non disponibile
Analisi delle distanze da allevamenti ³	Non Ricade
Uso del suolo ⁴	Oliveto - Bosco – Prato -
Terreno utilizzato per spandimenti effluenti di allevamento (P.U.A.-P.O.A.)	No
Presenza di Bosco ⁵	Si (Neoformazioni e orno/ostrieto)
Se presente: Attitudini funzionali a Bosco	Non Disponibile
Presenza di colture di Pregio ⁶	NO
	Tipo di Coltura
	/
Presenza di aziende che diversificano l'ATTIVITA' AGRICOLA	NO
	Tipo di Azienda
	/
Presenza di Spazi Aperti ⁷	NO
	Tipologia
	/

³ Fonte O.E.V.R..

⁴ Fonte D.U.S.A.F. 2007, S.i.A.R.L 2009 ed ORTOFOTO SISCOTEL 2009

⁵ Fonte P.I.F. Comunità Montana "ALTO GARDA BRESCIANO"

⁶ Fonte S.I.A.R.L.

⁷ Fonte D.U.S.A.F.

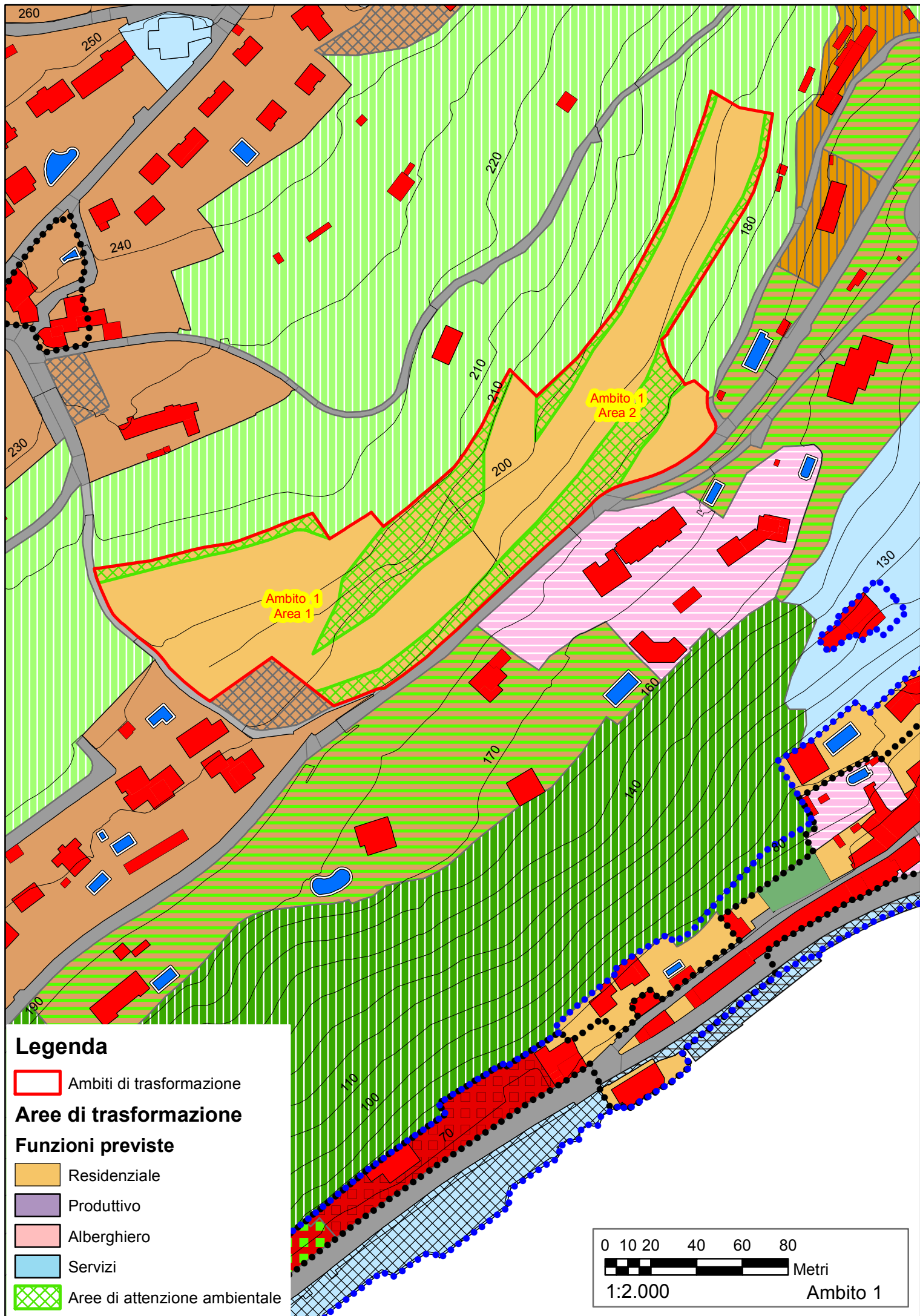
Vincoli Particolari	SI	
	Tipo di Vincolo	
	Territori contermini ai Laghi ⁸ Bellezze d'insieme ⁹	
IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	ELEVATO	

Punteggio per la Valutazione dell'Impatto degli Ambiti di trasformazione Urbanistica previsti sul Sistema RURale		
Tipologia	punteggio	Destinazione d'uso
Vincoli Particolari ¹⁰	2	
Uso del Suolo		Urbano
		Seminativo
	2	Prati o Pascoli
	3	Oliveto o Vigneto
	4	Bosco
TOT.	11	
Classificazione Impatto	Basso	Da 0 a 2 punti
	Moderato	Da 3 a 5 punti
	Elevato	Da 6 a 10 punti

⁸ S.I.B.A. – L.341/85 e s.m.e.i.

⁹ S.I.B.A. – D.LGS N° 42/2004

¹⁰ Ogni vincolo Particolare 1 punto



CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
Destinazione Principale			Produttivo			
S.T. ¹ mq	S.f. mq	Verde.	SLP	Verde.	OO.UU.	Standard
760			380	Da definire in sede di convenzione		
Area 3						
760			380	Da definire in sede di convenzione		
Distanze						
D1	da 0.00 a 7.00		Negoziazione: adeguamento sede stradale e P.			
D2	Da 0.00 a 5.00		Minimo mt 5,00 salvo convenzionamento			
D3	10.00		Obbligo della distanza DM 1444 2/04/68			
H Recinzioni – max mt						
Fronte strada		2.00	In vista lago 60% a verde o muratura cieca con pietre o muratura			
Tra privati		2.50				
Cancelli		Arretrati almeno di mt 3 dalla strada pubblica				
Parcheggi pertinenziali		Min 1 postoauto/alloggio interno alla proprietà e 1 esterno, salvo diversa convenzione con la A.C.				
SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE						
Elementi RER		1° liv	2° liv	Obbligo VIC	SI	
Fattibilità Geologica		Classe 2 - con modeste limitazioni				
Reticolo Idrografico			Non interessa reticolo idrico			
Reti Tecnologiche			Presenti nella strada adiacente ?			
Zonizzazione Acustica						
Classe di sensibilità Paes.			5' - Molto alta			
Compatibilità paesistiche			Intervento compatibile			
Componenti paesistiche interessate		Componenti del paesaggio: <ul style="list-style-type: none">- -fisico e naturale- -agrario e dell’antropizzazione culturale- - criticita’ e degrado del paesaggio				

¹ Superficie Territoriale da definire con rilievo strumentale nella fase attuativa

Destinazioni ²						SLP mq	H: mt
Compatibili			Non Compatibili				
101	102		100	102	105	380	8.00

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- 1- L'edificazione a destinazione produttiva , dovrà avere una tipologia edilizia compatibile con i parametri fissati
- 2- I servizi dovuti consistono nell'adeguamento della sezione stradale di via Pulciano-Gano con la realizzazione di parcheggi (interni) e delle reti tecnologiche di servizio, come riportato dal PdS;
- 3- L'attuazione dell'AT è subordinata alle dotazione di un servizio di qualità aggiuntivo individuato nel PdS;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'INSERIMENTO PAESISTICO E AMBIENTALE

L'Ambito è previsto in prossimità del torrente Toscolano e dovrà garantire il mantenimento delle caratteristiche di naturalità del corso d'acqua, nonché il mantenimento, se non il miglioramento di qualità delle acque

Nella fase di attuazione del PGT si dovrà procedere attraverso un' attenta declinazione progettuale tesa a privilegiare soluzioni che attenuino i possibili effetti dispersivi;

Realizzare opere di mitigazione sul lato sud per accentuare la separazione dal centro storico.

Garantire il mantenimento della naturalità del corso d'acqua e che non ci siano scarichi diretti nel torrente sottostante al fine di non peggiorare la qualità delle acque

L'ambito è parzialmente compreso nelle fasce territoriali del 2° livello della R.E.R. -subordinato all'obbligo di V.I.C. senza creare ulteriori barriere antropiche e/o infrastrutturali continue, con la presenza di varchi,;

² 100:residenziale; 101:produttivo; 102:terziario; 103 turistico/ricettivo; 104-infrastrutture di trasporto areali; 105:servizi;106:impianti tecnologici;

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE CONDIZIONI DI FATTIBILITA' AGRO-ZOOTECNICA NATURALISTICA IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	
Analisi pedologica dei suoli	Non disponibile
Attitudine del suolo allo spandimento dei liquami zootecnici	Non disponibile
Analisi delle distanze da allevamenti ³	Non Ricade
Uso del suolo ⁴	Urbano
Terreno utilizzato per spandimenti effluenti di allevamento (P.U.A.-P.O.A.)	No
Presenza di Bosco ⁵	NO
Se presente: Attitudini funzionali a Bosco	Non Disponibile
Presenza di colture di Pregio ⁶	NO
	Tipo di Coltura
	/
Presenza di aziende che diversificano l'ATTIVITA' AGRICOLA	NO
	Tipo di Azienda
	/
Presenza di Spazi Aperti ⁷	NO
	Tipologia
	/

Vincoli Particolari	SI	
	Tipo di Vincolo	
	Bellezze d'insieme ⁸	
IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	BASSO	

Punteggio per la Valutazione dell'Impatto degli Ambiti di trasformazione Urbanistica previsti sul Sistema RURale		
Tipologia	punteggio	Destinazione d'uso
Vincoli Particolari ⁹	1	
Uso del Suolo	0	Urbano
		Seminativo
		Prati o Pascoli
		Oliveto o Vigneto
		Bosco
Tot .	1	BASSO
Classificazione Impatto	Basso	Da 0 a 2 punti
	Moderato	Da 3 a 5 punti
	Elevato	Da 6 a 10 punti

³ Fonte O.E.V.R..

⁴ Fonte D.U.S.A.F. 2007, S.i.A.R.L 2009 ed ORTOFOTO SISCOTEL 2009

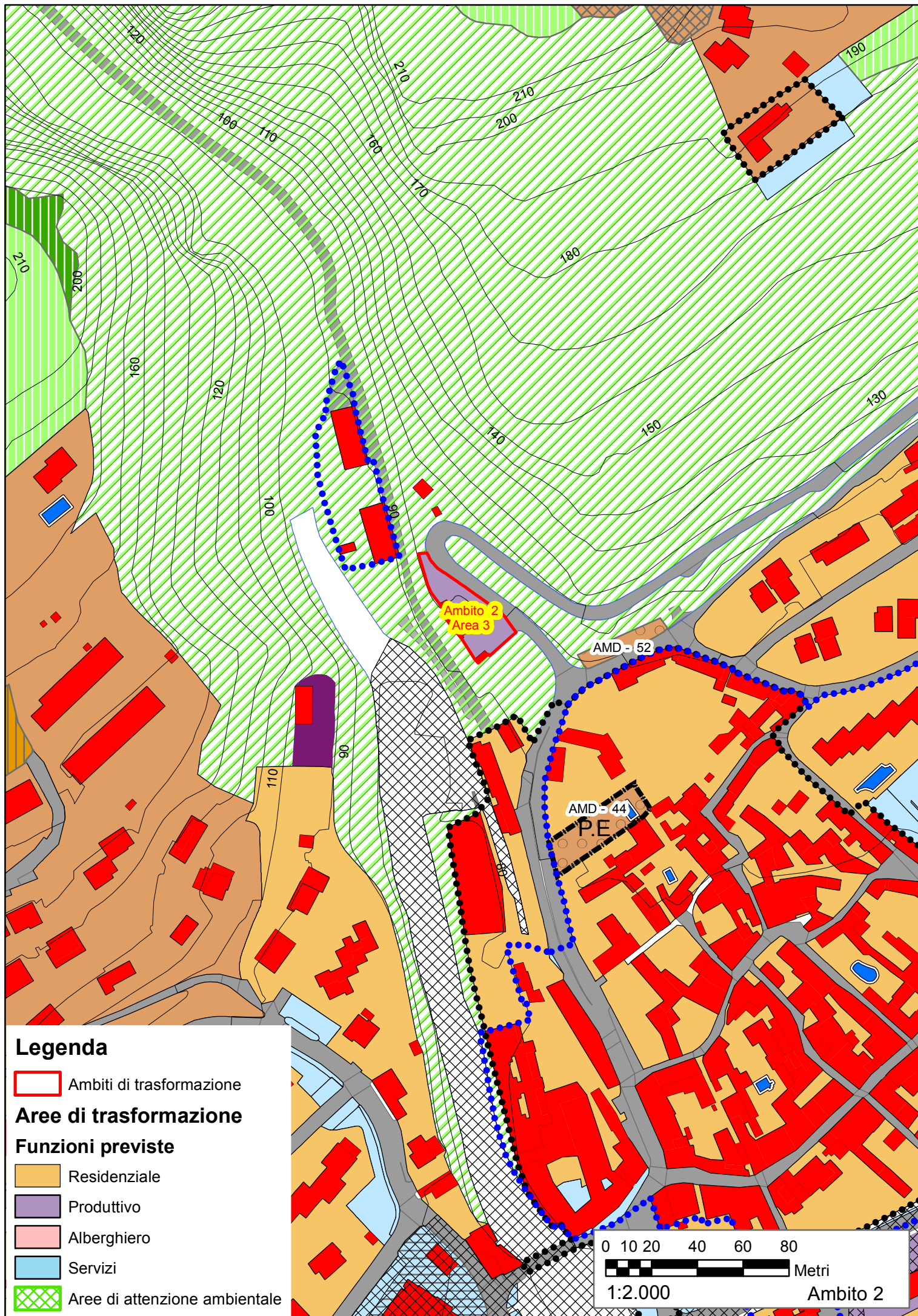
⁵ Fonte P.I.F. Comunità Montana "ALTO GARDA BRESCIANO"

⁶ Fonte S.I.A.R.L.

⁷ Fonte D.U.S.A.F.

⁸ S.I.B.A. – D.LGS N° 42/2004

⁹ Ogni vincolo Particolare 1 punto



CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
Destinazione Principale			Residenza			
S.T. ¹ mq	S.f. mq	SLP	Di cui Ufp	Verde	OO.UU.	Standard
4.840	4.500	1.500	450	Da definire in sede di convenzione		
Area 4						
4.840	4.500	1.500	450	Da definire in sede di convenzione		
Distanze						
D1	da 0.00 a 7.00		Negoziazione: adeguamento sede stradale e P.			
D2	Da 0.00 a 5.00		Minimo mt 5,00 salvo convenzionamento			
D3	10.00		Obbligo della distanza DM 1444 2/04/68			
H Recinzioni – max mt						
Fronte strada		2.00	In vista lago 60% a verde o muratura cieca con pietre o muratura			
Tra privati		2.50				
Cancelli		Arretrati almeno di mt 3 dalla strada pubblica				
Parcheggi pertinenziali		Min 1 postoauto/alloggio interno alla proprietà e 1 esterno, salvo diversa convenzione con la A.C.				
SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE						
Elementi RER		I' liv	2' liv	Obbligo VIC	SI	
Fattibilità Geologica		Classe 2 - Classe 3 : modeste o consistenti limitazioni				
Reticolo Idrografico			Non interessa reticolo idrico			
Reti Tecnologiche			Presenti nella strada comunale adiacente			
Zonizzazione Acustica						
Classe di sensibilità Paes.			5' - Molto alta			
Compatibilità paesistiche			Intervento compatibile			
Componenti paesistiche interessate		Componenti del paesaggio:				
		- -fisico e naturale				
		- -agrario e dell'antropizzazione colturale				
		- - criticita' e degrado del paesaggio				

¹ Superficie Territoriale da definire con rilievo strumentale nella fase attuativa

Destinazioni ²						SLP mq	H: mt
Compatibili			Non Compatibili				
100	102	103	101	104	106	1.500	8.00

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- 1- L'edificazione a destinazione residenziale a libero mercato, dovrà avere
 - la caratteristica minima della classe energetica "B";
 - una tipologia edilizia compatibile con i parametri fissati
- 2- I servizi dovuti consistono nell'adeguamento della sezione stradale di via Cecina Pulciano con la realizzazione degli opportuni parcheggi e delle reti tecnologiche di servizio, come riportato dal PdS;
- 3- L'attuazione dell'AT è subordinata alle dotazione di un servizio di qualità aggiuntivo individuato nel PdS;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'INSERIMENTO PAESISTICO E AMBIENTALE

Oltre a quanto previsto nella parte generale il piano dell'ambito deve prevedere il rispetto del verde di attenzione per il quale si possono prevedere soluzioni diverse fermo restando la valorizzazione del continuum paesistico-ambientale mediante adeguate soluzioni architettoniche ed urbanistiche .

Particolare cura per la presenza delle balze esistenti e dell'uliveto in cui l'ambito è collocato

L'ambito è parzialmente compreso nelle fasce territoriali del 2' livello della R.E.R. -subordinato all'obbligo di V.I.C. senza creare ulteriori barriere

² 100:residenziale; 101:produttivo; 102:terziario; 103 turistico/ricettivo; 104-infrastrutture di trasporto areali; 105:servizi;106:impianti tecnologici;

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE CONDIZIONI DI FATTIBILITA' AGRO-ZOOTECNICA NATURALISTICA IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	
Analisi pedologica del suolo	Non disponibile
Attitudine del suolo allo spandimento dei liquami zootecnici	Non disponibile
Analisi delle distanze da allevamenti ³	Non Ricade
Uso del suolo ⁴	Oliveto - Bosco
Terreno utilizzato per spandimenti effluenti di allevamento (P.U.A.-P.O.A.)	No
Presenza di Bosco ⁵	Si (Neoformazioni e orno/ostrieto)
Se presente: Attitudini funzionali a Bosco	Non Disponibile
Presenza di colture di Pregio ⁶	NO
	Tipo di Coltura
	Oliveto
Presenza di aziende che diversificano l'ATTIVITA' AGRICOLA	NO
	Tipo di Azienda
	/
Presenza di Spazi Aperti ⁷	NO
	Tipologia
	/

³ Fonte O.E.V.R..

⁴ Fonte D.U.S.A.F. 2007, S.i.A.R.L 2009 ed ORTOFOTO SISCOTEL 2009

⁵ Fonte P.I.F. Comunità Montana "ALTO GARDA BRESCIANO"

⁶ Fonte S.I.A.R.L.

⁷ Fonte D.U.S.A.F.

Vincoli Particolari	SI	
	Tipo di Vincolo	
	Territori contermini ai Laghi ⁸ Bellezze d'insieme ⁹ Ambiti di particolare interesse ambientale ¹⁰	
IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	ELEVATO	

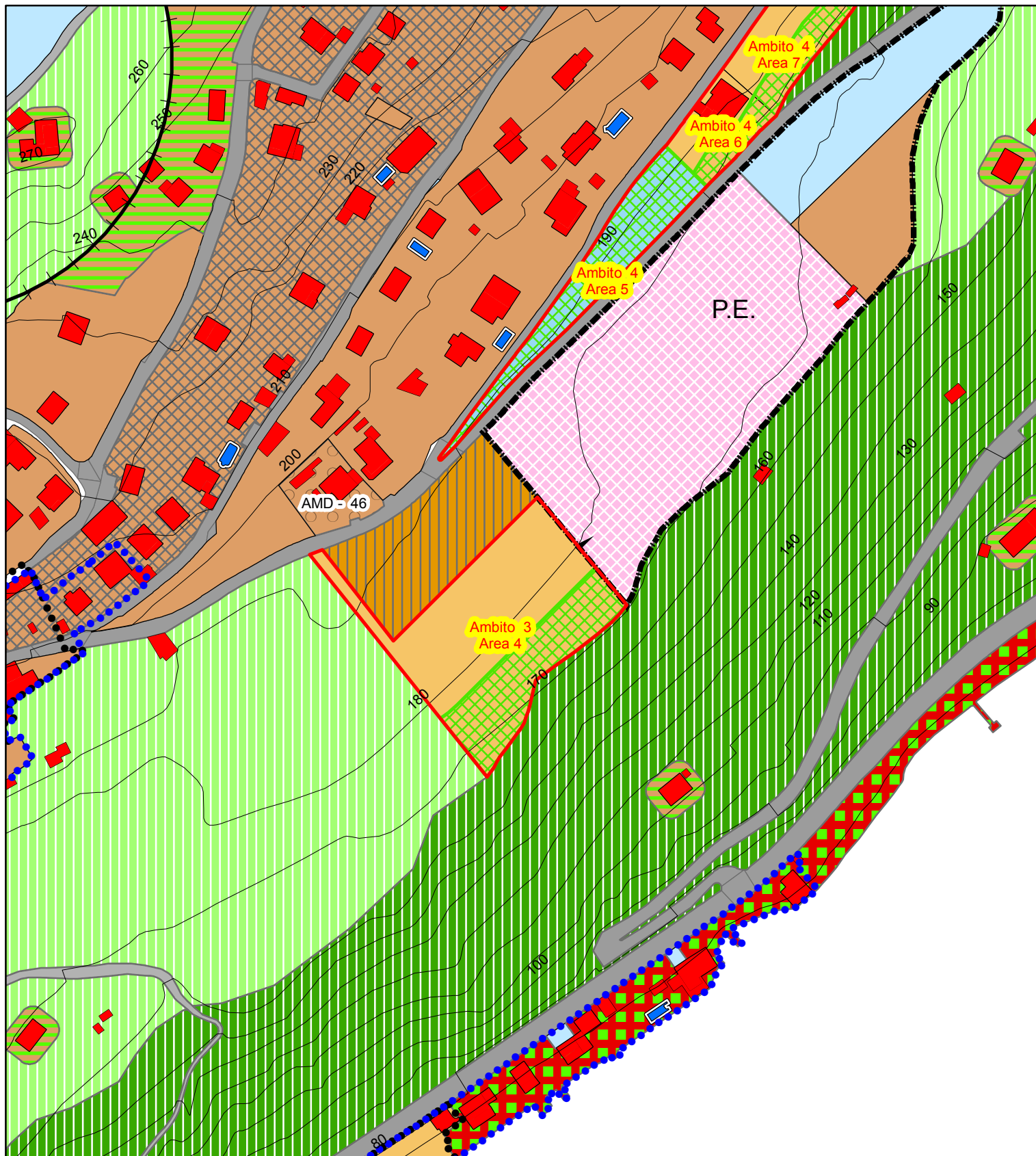
Punteggio per la Valutazione dell'Impatto degli Ambiti di trasformazione Urbanistica previsti sul Sistema Rurale		
Tipologia	punteggio	Destinazione d'uso
Vincoli Particolari ¹¹	3	
Uso del Suolo		Urbano
		Seminativo
		Prati o Pascoli
	3	Oliveto o Vigneto
	4	Bosco
Tot .	10	
Classificazione Impatto	Basso	Da 0 a 2 punti
	Moderato	Da 3 a 5 punti
	Elevato	Da 6 a 10 punti

⁸ S.I.B.A. – L.341/85 e s.m.e.i.


⁹ S.I.B.A. – D.LGS N° 42/2004

¹⁰ S.I.B.A. – D.G.R. 4/14.807 del 25/11/1986

¹¹ Ogni vincolo Particolare 1 punto



Legenda

 Ambiti di trasformazione

Aree di trasformazione

Funzioni previste

 Residenziale

 Produttivo

 Alberghiero

 Servizi

 Aree di attenzione ambientale

0 10 20 40 60 80

 Metri

1:2.000

Ambito 3

CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
Destinazioni Principali			DIVERSE			
S.T. ¹ mq	S.f. mq	SLP	Di cui Ufp	Verde	OO.UU	Standard
6.830	5.850	1.950	225	Da definire in sede di convenzione		
Area 5 –			Destinazione Parcheggio			
1.700				Da definire in sede di convenzione		
Area 6 -			Destinazione Residenziale			
930		50	15	Da definire in sede di convenzione		
Area 7 -			Destinazione Residenziale			
2.600	2.100	700	210	Da definire in sede di convenzione		
Area 8			Destinazione - Alberghiera			
1.600	1.600		1.200	Da definire in sede di convenzione		
Distanze						
D1	da 0.00 a 7.00	Negoziazione: adeguamento sede stradale e P.				
D2	Da 0.00 a 5.00	Minimo mt 5,00 salvo convenzionamento				
D3	10.00	Obbligo della distanza DM 1444 2/04/68				
H Recinzioni – max mt						
Fronte strada	2.00	In vista lago 60% a verde o muratura cieca con pietre o muratura				
Tra privati	2.50					
Cancelli		Arretrati almeno di mt 3 dalla strada pubblica				
Parcheggi pertinenziali		Min 1 postoauto/alloggio interno alla proprietà e 1 esterno, salvo diversa convenzione con la A.C.				
SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE						
Elementi RER		1° liv	2° liv	Obbligo VIC		SI
Fattibilità Geologica		Classe 2 - Classe 3 : modeste o consistenti limitazioni				
Reticolo Idrografico		Non interessa reticolo idrico				
Reti Tecnologiche		Adeguamento delle reti tecnologiche su via Caronte				

¹ Superficie Territoriale indicativa da definire con rilievo strumentale nella fase attuativa

Zonizzazione Acustica	
Classe di sensibilità Paes.	3 Media - 4 Alta
Compatibilità paesistiche	Intervento compatibile
Componenti paesistiche interessate	Componenti del paesaggio: - -fisico e naturale - -agrario e dell'antropizzazione culturale - - criticita' e degrado del paesaggio

Destinazioni ² Diverse Per area						SLP mq	H: mt
Area 5 Parcheggio							
Compatibili			Non Compatibili				
105			100	101	104		
Area 6 – 7 Residenziale							
100	102	103	101	104	106	750	8.00
Area 8 - Alberghiera							
100	102	105	101	104	106	1.200	8.00

PRESCRIZIONI SPECIFICHE
1- L'edificazione con destinazione residenziale a libero mercato ed alberghiero, dovrà avere - la caratteristica minima della classe energetica "B"; - una tipologia edilizia compatibile con i parametri fissati
2- I servizi dovuti consistono nell'adeguamento della sezione stradale di via Mezzane con la realizzazione degli opportuni parcheggi e delle reti tecnologiche di servizio, come riportato dal PdS;
3- L'attuazione dell'AT è subordinata alle dotazione di un servizio di qualità

² 100:residenziale; 101:produttivo; 102:terziario; 103 turistico/ricettivo; 104- infrastrutture di trasporto areali; 105:servizi;106:impianti tecnologici;

aggiuntivo individuato nel PdS, ; il parcheggio fa parte della dotazione di standard di legge;

4-L'edificio adibito a destinazione alberghiera, oltre a cedere la sua quota parte di area per l'adeguamento stradale, dovrà prevedere un congruo numero di parcheggi a destinazione pertinenziale all'interno o nell'immediato della struttura

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'INSERIMENTO PAESISTICO E AMBIENTALE

Oltre a quanto previsto nella parte generale il piano dell'ambito deve prevedere il rispetto del verde di attenzione per il quale si possono prevedere soluzioni diverse fermo restando la valorizzazione del continuum paesistico-ambientale mediante adeguate soluzioni architettoniche ed urbanistiche .

Particolare cura per la presenza delle balze esistenti e dell'uliveto in cui l'ambito è collocato

Le costruzioni dovranno essere realizzate in modo il più possibile compatto rispetto alle esistenti nelle due aree , riqualificando l'area agricola libera dagli edifici che dovranno essere mitigati visivamente dalla vegetazione arborea e dalle finiture esterne a bassa tonalità percettiva

L'ambito è parzialmente compreso nelle fasce territoriali del 1' e 2' livello della R.E.R. -subordinato all'obbligo di V.I.C. senza creare ulteriori barriere

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE CONDIZIONI DI FATTIBILITA' AGRO-ZOOTECNICA NATURALISTICA IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	
Analisi pedologica dei suolo	Non disponibile
Attitudine del suolo allo spandimento dei liquami zootecnici	Non disponibile
Analisi delle distanze da allevamenti ³	Ricade in az famigliare (Campanardi)
Uso del suolo ⁴	Oliveto – Bosco- Urbano
Terreno utilizzato per spandimenti effluenti di allevamento (P.U.A.-P.O.A.)	No
Presenza di Bosco ⁵	Si (orno/ostrieto)
Se presente: Attitudini funzionali a Bosco	Non Disponibile
Presenza di colture di Pregio ⁶	SI
	Tipo di Coltura
	Oliveto
Presenza di aziende che diversificano l'ATTIVITA' AGRICOLA	NO
	Tipo di Azienda
Presenza di Spazi Aperti ⁷	NO
	Tipologia
	/

Vincoli Particolari	SI	
	Tipo di Vincolo	
	Territori contermini ai Laghi ⁸ Bellezze d'insieme ⁹ Ambiti di particolare interesse ambientale ¹⁰	
IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	ELEVATO	

Punteggio per la Valutazione dell'Impatto degli Ambiti di trasformazione Urbanistica previsti sul Sistema Rurale		
Tipologia	punteggio	Destinazione d'uso
Vincoli Particolari ¹¹	3	
Uso del Suolo		Urbano
		Seminativo
		Prati o Pascoli
	3	Oliveto o Vigneto
	4	Bosco
Tot .	10	
Classificazione Impatto	Basso	Da 0 a 2 punti
	Moderato	Da 3 a 5 punti
	Elevato	Da 6 a 10 punti

³ Fonte O.E.V.R..

⁴ Fonte D.U.S.A.F. 2007, S.i.A.R.L 2009 ed ORTOFOTO SISCOTEL 2009

⁵ Fonte P.I.F. Comunità Montana "ALTO GARDA BRESCIANO"

⁶ Fonte S.I.A.R.L.

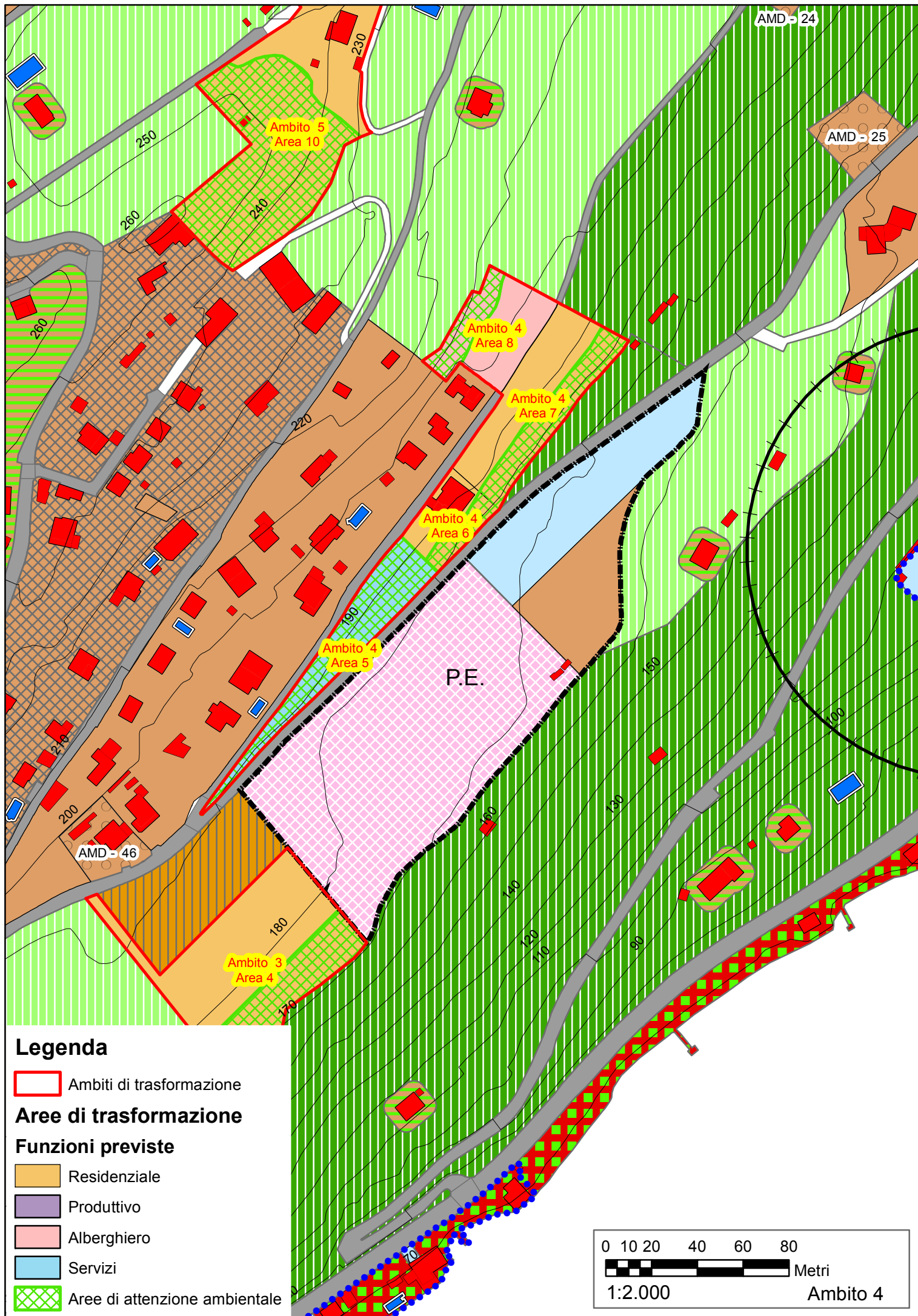
⁷ Fonte D.U.S.A.F.

⁸ S.I.B.A. – L.341/85 e s.m.e.i.

⁹ S.I.B.A. – D.LGS N° 42/2004

¹⁰ S.I.B.A. – D.G.R. 4/14.807 del 25/11/1986

¹¹ Ogni vincolo Particolare 1 punto



CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
Destinazione Principale			Residenza			
S.T. ¹ mq	S.f. mq	SLP	Di cui Ufp	Verde	OO.UU.	Standard
9.700	1.260	420	126	Da definire in sede di convenzione		
Area 9						
1.830	300	100	30	Da definire in sede di convenzione		
Area 10						
7.870	960	320	96	Da definire in sede di convenzione		
Distanze						
D1	da 0.00 a 7.00	Negoziazione: adeguamento sede stradale e P.				
D2	Da 0.00 a 5.00	Minimo mt 5,00 salvo convenzionamento				
D3	10.00	Obbligo della distanza DM 1444 2/04/68				
H Recinzioni – max mt						
Fronte strada	2.00	In vista lago almeno min 60% a verde o muratura cieca con pietre o muratura				
Tra privati	2.50					
Cancelli		Arretrati almeno di mt 3 dalla strada pubblica				
Parcheggi pertinenziali		Min 1 postoauto/alloggio interno alla proprietà e 1 esterno, salvo diversa convenzione con la A.C.				
SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE						
Elementi RER		l' liv	2' liv	Obbligo VIC	SI	
Fattibilità Geologica		Classe 2 modeste limitazioni				
Reticolo Idrografico		Non interessa reticolo idrico				
Reti Tecnologiche		Adeguamento delle reti tecnologiche di sdervizio				
Zonizzazione Acustica						
Classe di sensibilità Paes.			3 Media - 4 - alta			
Compatibilità paesistiche			Intervento compatibile			
Componenti paesistiche interessate		Componenti del paesaggio: - -fisico e naturale - -agrario e dell'antropizzazione culturale				

¹ Superficie Territoriale indicativa da definire con rilievo strumentale nella fase attuativa

			- - criticita' e degrado del paesaggio				
Destinazioni ²						SLP mq	H: mt
Compatibili			Non Compatibili				
100	102	103	101	104	106	1.260	8.00

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- 1- L'edificazione a destinazione residenziale a libero mercato, dovrà avere
 - la caratteristica minima della classe energetica "B";
 - una tipologia edilizia compatibile con i parametri fissati
- 2- I servizi dovuti consistono nell'adeguamento della sezione stradale di accesso, con la realizzazione degli opportuni parcheggi e delle reti tecnologiche di servizio, come riportato dal PdS;
- 3- L'attuazione dell'AT è subordinata alle dotazione di un servizio di qualità aggiuntivo individuato nel PdS;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'INSERIMENTO PAESISTICO E AMBIENTALE

Oltre a quanto previsto nella parte generale il piano dell'ambito deve prevedere il rispetto del verde di attenzione per il quale si possono prevedere soluzioni diverse fermo restando la valorizzazione del continuum paesistico-ambientale mediante adeguate soluzioni architettoniche ed urbanistiche . Particolare cura per la presenza delle balze esistenti e dell'uliveto in cui l'ambito è collocato

Le costruzioni dovranno essere realizzate in modo il più possibile compatto rispetto alle esistenti nelle due aree , riqualificando l'area agricola libera dagli edifici che dovranno essere mitigati visivamente dalla vegetazione arborea e dalle finiture esterne a bassa tonalità percettiva

L'ambito è parzialmente compreso nelle fasce territoriali del 2° livello della R.E.R. -subordinato all'obbligo di V.I.C. senza creare ulteriori barriere

² 100:residenziale; 101:produttivo; 102:terziario; 103 turistico/ricettivo; 104-infrastrutture di trasporto areali; 105:servizi;106:impianti tecnologici;

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE CONDIZIONI DI FATTIBILITA' AGRO-ZOOTECNICA NATURALISTICA IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	
Analisi pedologica dei suolo	Non disponibile
Attitudine del suolo allo spandimento dei liquami zootecnici	Non disponibile
Analisi delle distanze da allevamenti ³	Non Ricade
Uso del suolo ⁴	Oliveto
Terreno utilizzato per spandimenti effluenti di allevamento (P.U.A.-P.O.A.)	No
Presenza di Bosco ⁵	NO
Se presente: Attitudini funzionali a Bosco	Non Disponibile
Presenza di colture di Pregio ⁶	SI
	Tipo di Coltura
	Oliveto
Presenza di aziende che diversificano l'ATTIVITA' AGRICOLA	NO
	Tipo di Azienda
	/
Presenza di Spazi Aperti ⁷	NO
	Tipologia
	/

Vincoli Particolari	SI	
	Tipo di Vincolo	
	Bellezze d'insieme ⁸ Ambiti di particolare interesse ambientale ⁹	
IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	MODERATO	

Punteggio per la Valutazione dell'Impatto degli Ambiti di trasformazione Urbanistica previsti sul Sistema RURale		
Tipologia	punteggio	Destinazione d'uso
Vincoli Particolari ¹⁰	2	
Uso del Suolo		Urbano
		Seminativo
		Prati o Pascoli
	3	Oliveto o Vigneto
		Bosco
Tot .	5	
Classificazione Impatto	Basso	Da 0 a 2 punti
	Moderato	Da 3 a 5 punti
	Elevato	Da 6 a 10 punti

³ Fonte O.E.V.R..

⁴ Fonte D.U.S.A.F. 2007, S.i.A.R.L 2009 ed ORTOFOTO SISCOTEL 2009

⁵ Fonte P.I.F. Comunità Montana "ALTO GARDA BRESCIANO"

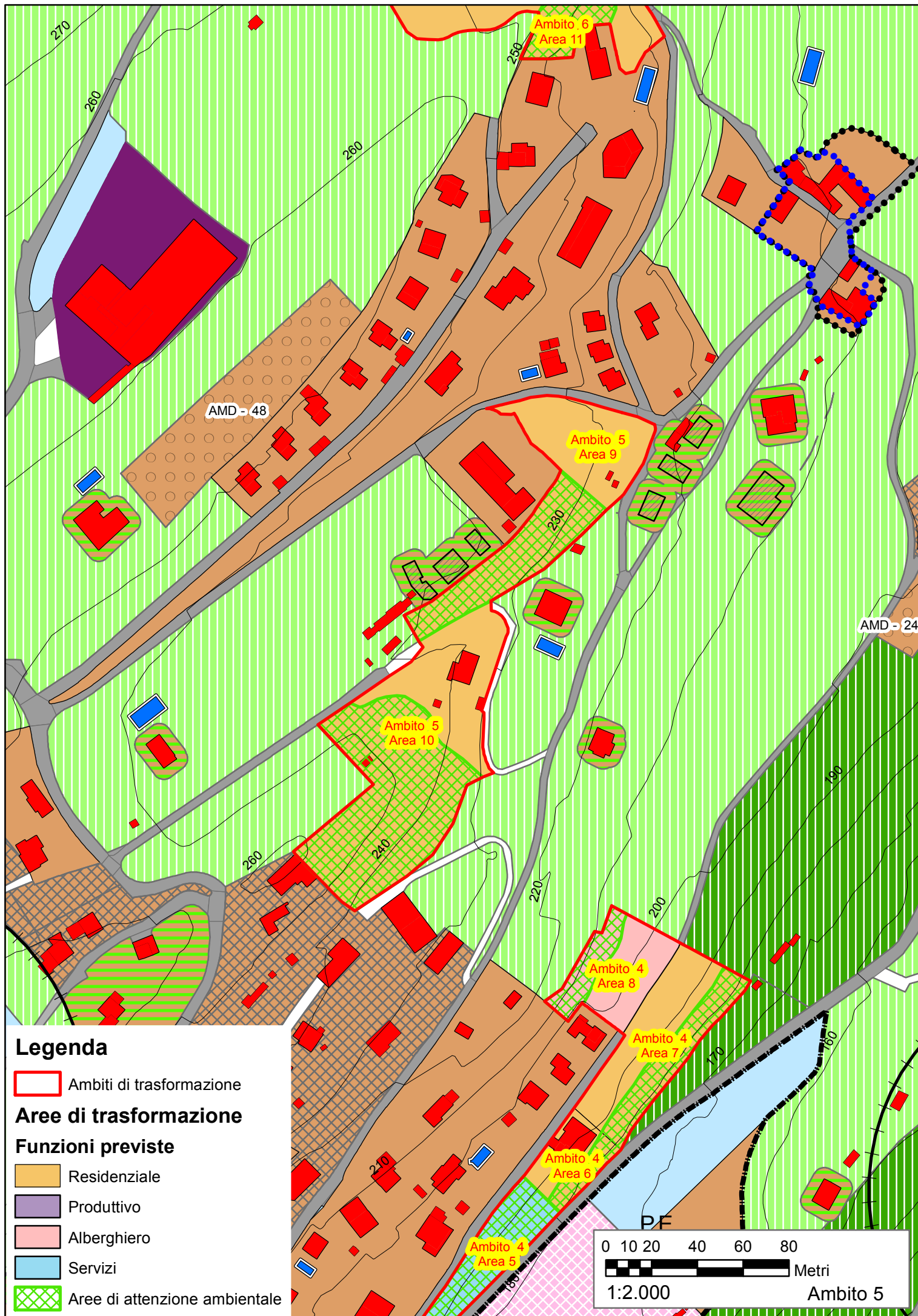
⁶ Fonte S.I.A.R.L.

⁷ Fonte D.U.S.A.F.

⁸ S.I.B.A. – D.LGS N° 42/2004

⁹ S.I.B.A. – D.G.R. 4/14.807 del 25/11/1986

¹⁰ Ogni vincolo Particolare 1 punto



CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
Destinazione Principale			Residenza			
S.T. ¹ mq	S.f. mq	SLP	Di cui Ufp	Verde	OO.UU.	Standar
11.730	3.600	1.200	360	Da definire in sede di convenzione		
Area 11						
11.730	3.600	1.200	360	Da definire in sede di convenzione		
Distanze						
D1	da 0.00 a 7.00	Negoziazione: adeguamento sede stradale e P.				
D2	Da 0.00 a 5.00	Minimo mt 5,00 salvo convenzionamento				
D3	10.00	Obbligo della distanza DM 1444 2/04/68				
H Recinzioni – max mt						
Fronte strada	2.00	In vista lago 60% a verde o muratura cieca con pietre o muratura				
Tra privati	2.50					
Cancelli		Arretrati almeno di mt 3 dalla strada pubblica				
Parcheggi pertinenziali		Min 1 postoauto/alloggio interno alla proprietà e 1 esterno, salvo diversa convenzione con la A.C.				
SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE						
Elementi RER		1° liv	2° liv	Obbligo VIC	SI	
Fattibilità Geologica		Classe 2 - Classe 3 : modeste o consistenti limitazioni				
Reticolo Idrografico		Non interessa reticolo idrico				
Reti Tecnologiche		Adeguamento reti tecnologiche di servizio				
Zonizzazione Acustica						
Classe di sensibilità Paes.			5' - Molto alta			
Compatibilità paesistiche			Intervento compatibile			
Componenti paesistiche interessate		Componenti del paesaggio:				
		<div><div>-</div><div>-</div><div>-</div><div>-</div></div> <div>- fisico e naturale</div> <div>- agrario e dell'antropizzazione colturale</div> <div>- criticita' e degrado del paesaggio</div>				

¹ Superficie Territoriale indicativa da definire con rilievo strumentale nella fase attuativa

Destinazioni ²						SLP mq	H: mt
Compatibili			Non Compatibili				
100	102	103	101	104	106	1.200	8.00

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- 1- L'edificazione a destinazione residenziale a libero mercato, dovrà avere
 - la caratteristica minima della classe energetica "B";
 - una tipologia edilizia compatibile con i parametri fissati
- 2- I servizi dovuti consistono nell'adeguamento della sezione stradale della viabilità di accesso con la realizzazione degli opportuni parcheggi e delle reti tecnologiche di servizio, come riportato dal PdS, con particolare riguardo alla viabilità storica interna e contigua all'Ambito;
- 3- L'attuazione dell'AT è subordinata alle dotazione di un servizio di qualità aggiuntivo individuato nel PdS;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'INSERIMENTO PAESISTICO E AMBIENTALE

Oltre a quanto previsto nella parte generale il piano dell'ambito deve prevedere il rispetto del verde di attenzione per il quale si possono prevedere soluzioni diverse fermo restando la valorizzazione del continuum paesistico-ambientale mediante adeguate soluzioni architettoniche ed urbanistiche .

Particolare cura per la presenza delle balze esistenti e dell'uliveto in cui l'ambito è collocato

Le costruzioni dovranno essere realizzate in modo il più possibile compatto rispetto alle esistenti nelle due aree , riqualificando l'area agricola libera dagli edifici che dovranno essere mitigati visivamente dalla vegetazione arborea e dalle finiture esterne a bassa tonalità percettiva

L'ambito è parzialmente compreso nelle fasce territoriali del 2° livello della R.E.R. -subordinato all'obbligo di V.I.C. senza creare ulteriori barriere

² 100:residenziale; 101:produttivo; 102:terziario; 103 turistico/ricettivo; 104- infrastrutture di trasporto areali; 105:servizi;106:impianti tecnologici;

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE CONDIZIONI DI FATTIBILITA' AGRO-ZOOTECNICA NATURALISTICA IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	
Analisi pedologica dei suolo	Non disponibile
Attitudine del suolo allo spandimento dei liquami zootecnici	Non disponibile
Analisi delle distanze da allevamenti ³	Non Ricade
Uso del suolo ⁴	Oliveto
Terreno utilizzato per spandimenti effluenti di allevamento (P.U.A.-P.O.A.)	No
Presenza di Bosco ⁵	NO
Se presente: Attitudini funzionali a Bosco	Non Disponibile
Presenza di colture di Pregio ⁶	SI
	Tipo di Coltura
	Oliveto
Presenza di aziende che diversificano l'ATTIVITA' AGRICOLA	NO
	Tipo di Azienda
	/
Presenza di Spazi Aperti ⁷	NO
	Tipologia
	/

Vincoli Particolari	SI
	Tipo di Vincolo
	Bellezze d'insieme ⁸ Ambiti di particolare interesse ambientale ⁹
IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	ELEVATO

Punteggio per la Valutazione dell'Impatto degli Ambiti di trasformazione Urbanistica previsti sul Sistema RURale		
Tipologia	punteggio	Destinazione d'uso
Vincoli Particolari ¹⁰	2	
Uso del Suolo		Urbano
		Seminativo
		Prati o Pascoli
	3	Oliveto o Vigneto
	4	Bosco
Tot .	9	
Classificazione Impatto	Basso	Da 0 a 2 punti
	Moderato	Da 3 a 5 punti
	Elevato	Da 6 a 10 punti

³ Fonte O.E.V.R..

⁴ Fonte D.U.S.A.F. 2007, S.i.A.R.L 2009 ed ORTOFOTO SISCOTEL 2009

⁵ Fonte P.I.F. Comunità Montana "ALTO GARDA BRESCIANO"

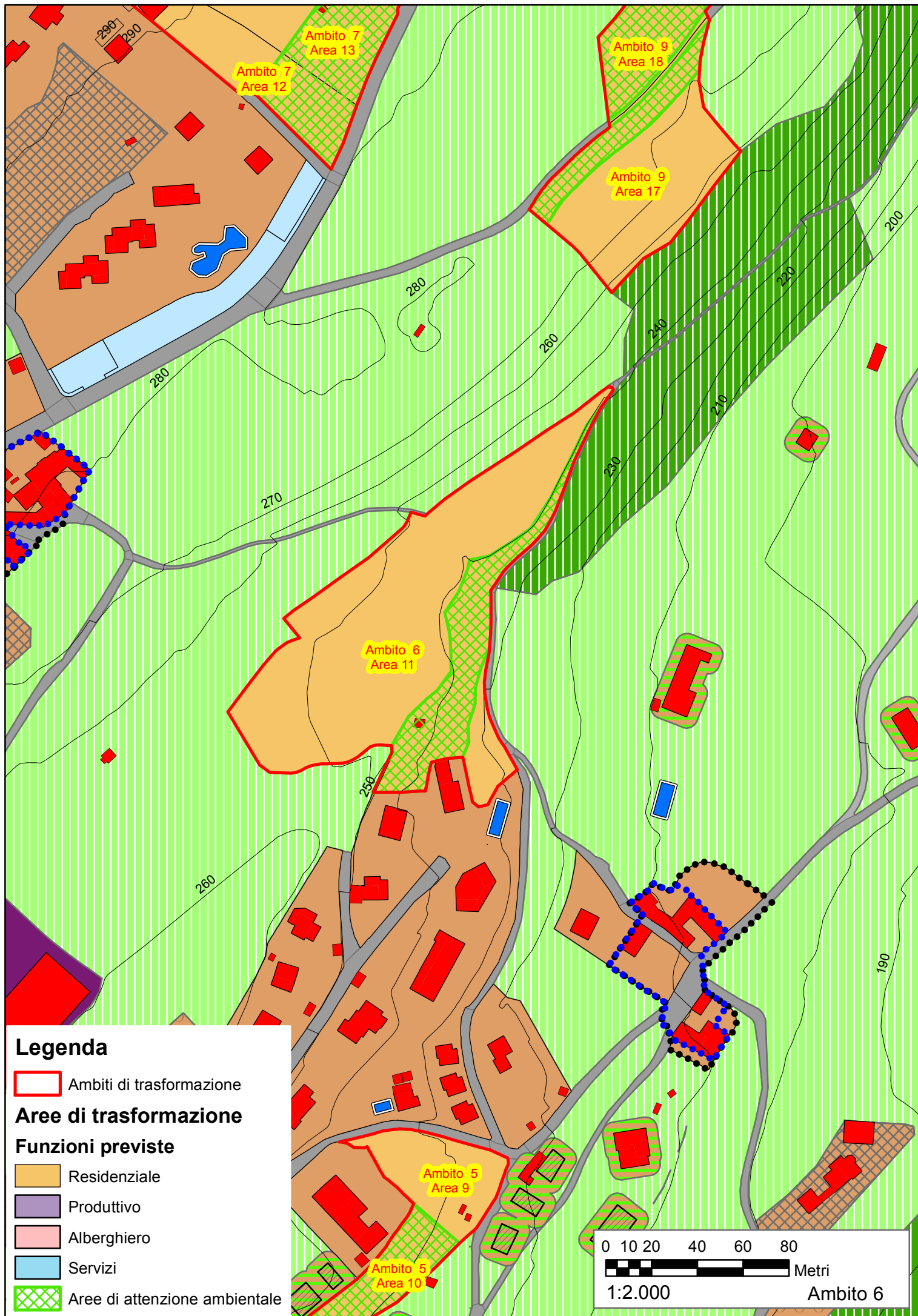
⁶ Fonte S.I.A.R.L.

⁷ Fonte D.U.S.A.F.

⁸ S.I.B.A. – D.LGS N° 42/2004

⁹ S.I.B.A. – D.G.R. 4/14.807 del 25/11/1986

¹⁰ Ogni vincolo Particolare 1 punto



CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
Destinazione Principale			Residenza			
S.T. ¹ mq	S.f. mq	SLP	Di cui Ufp	verde	OO.UU.	Standard
13.030	3.900	1.300	390	Da definire in sede di convenzione		
Area 12						
4.580	900	300	90	Da definire in sede di convenzione		
Area 13						
4.330	900	300	90	Da definire in sede di convenzione		
Area 14						
1.390	900	300	90	Da definire in sede di convenzione		
Area 15						
2.730	1.200	400	120	Da definire in sede di convenzione		
Distanze						
D1	da 0.00 a 7.00		Negoziazione: adeguamento sede stradale e P.			
D2	Da 0.00 a 5.00		Minimo mt 5,00 salvo convenzionamento			
D3	10.00		Obbligo della distanza DM 1444 2/04/68			
H Recinzioni – max mt						
Fronte strada		2.00	In vista lago minimo 60% a verde o muratura cieca con pietre o muratura			
Tra privati		2.50				
Cancelli		Arretrati almeno di mt 3 dalla strada pubblica				
Parcheggi pertinenziali		Min 1 postoauto/alloggio interno alla proprietà e 1 esterno, salvo diversa convenzione con la A.C.				
SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE						
Elementi RER		1' liv	2' liv	Obbligo VIC	SI	
Fattibilità Geologica		Classe 2 - modeste limitazioni				
Reticolo Idrografico		Non interessa reticolo idrico				
Reti Tecnologiche		Adeguamento delle reti tecnologiche di servizio				
Zonizzazione Acustica						
Classe di sensibilità Paes.			4 alta			
Compatibilità paesistiche			Intervento compatibile			

¹ Superficie Territoriale indicativa da definire con rilievo strumentale nella fase attuativa

Componenti paesistiche interessate	Componenti del paesaggio:						
	<ul style="list-style-type: none"> - fisico e naturale - agrario e dell'antropizzazione culturale - criticita' e degrado del paesaggio 						
Destinazioni ²						SLP mq	H: mt
Compatibili			Non Compatibili				
100	102	103	101	104	106	2.200	8.00
PRESCRIZIONI SPECIFICHE							
<p>1- L'edificazione a destinazione residenziale a libero mercato, dovrà avere</p> <ul style="list-style-type: none"> - la caratteristica minima della classe energetica "B"; - una tipologia edilizia compatibile con i parametri fissati <p>2 -I servizi dovuti consistono nell'adeguamento della sezione stradale delle strade di accesso, della conservazione e valorizzazione dei sentieri agricoli interni all'area e con la realizzazione degli opportuni parcheggi e delle reti tecnologiche di servizio, come riportato dal PdS;</p> <p>3- L'attuazione dell'AT è subordinata alle dotazione di un servizio di qualità aggiuntivo individuato nel PdS;</p> <p>4- il verde di attenzione VERSO IL CENTRO Storico di CABIANA e da considerarsi inedificabile e da riqualificare all'uso agricolo; quello verso la strada comunale è da adibire a servizi con discreto valore paesistico e di supporto al verde dell'interno ad est della strada comunale</p>							
PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'INSERIMENTO PAESISTICO E AMBIENTALE							
<p>Oltre a quanto previsto nella parte generale Il piano dell'ambito deve prevedere il rispetto del verde di attenzione per il quale si possono prevedere soluzioni diverse fermo restando la valorizzazione del continuum paesistico-ambientale mediante adeguate soluzioni architettoniche ed urbanistiche , utilizzando maggiormente la parte sud confinante con le aree già edificate.</p> <p>L'ambito è parzialmente compreso nelle fasce territoriali del 1' livello della R.E.R. -subordinato all'obbligo di V.I.C. senza creare ulteriori barriere</p>							

² 100:residenziale; 101:produttivo; 102:terziario; 103 turistico/ricettivo; 104-infrastrutture di trasporto areali; 105:servizi;106:impianti tecnologici;

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE CONDIZIONI DI FATTIBILITA' AGRO-ZOOTECNICA NATURALISTICA IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	
Analisi pedologica dei suolo	Non disponibile
Attitudine del suolo allo spandimento dei liquami zootecnici	Non disponibile
Analisi delle distanze da allevamenti ³	Non Ricade
Uso del suolo ⁴	Oliveto – Bosco Urbano
Terreno utilizzato per spandimenti effluenti di allevamento (P.U.A.-P.O.A.)	No
Presenza di Bosco ⁵	Non disponibile
Se presente: Attitudini funzionali a Bosco	Non Disponibile
Presenza di colture di Pregio ⁶	SI
	Tipo di Coltura
	Oliveto biologico- Vigneto
Presenza di aziende che diversificano l'ATTIVITA' AGRICOLA	NO
	Tipo di Azienda
	/
Presenza di Spazi Aperti ⁷	NO
	Tipologia
	/

Vincoli Particolari	SI
	Tipo di Vincolo
	Bellezze d'insieme ⁸ Ambiti di particolare interesse ambientale ⁹
IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	ELEVATO

Punteggio per la Valutazione dell'Impatto degli Ambiti di trasformazione Urbanistica previsti sul Sistema Rurale		
Tipologia	punteggio	Destinazione d'uso
Vincoli Particolari ¹⁰	2	
Uso del Suolo		Urbano
		Seminativo
		Prati o Pascoli
	3 3	Oliveto o Vigneto
		Bosco
Tot .	8	
Classificazione Impatto	Basso	Da 0 a 2 punti
	Moderato	Da 3 a 5 punti
	Elevato	Da 6 a 10 punti

³ Fonte O.E.V.R..

⁴ Fonte D.U.S.A.F. 2007, S.i.A.R.L 2009 ed ORTOFOTO SISCOTEL 2009

⁵ Fonte P.I.F. Comunità Montana "ALTO GARDA BRESCIANO"

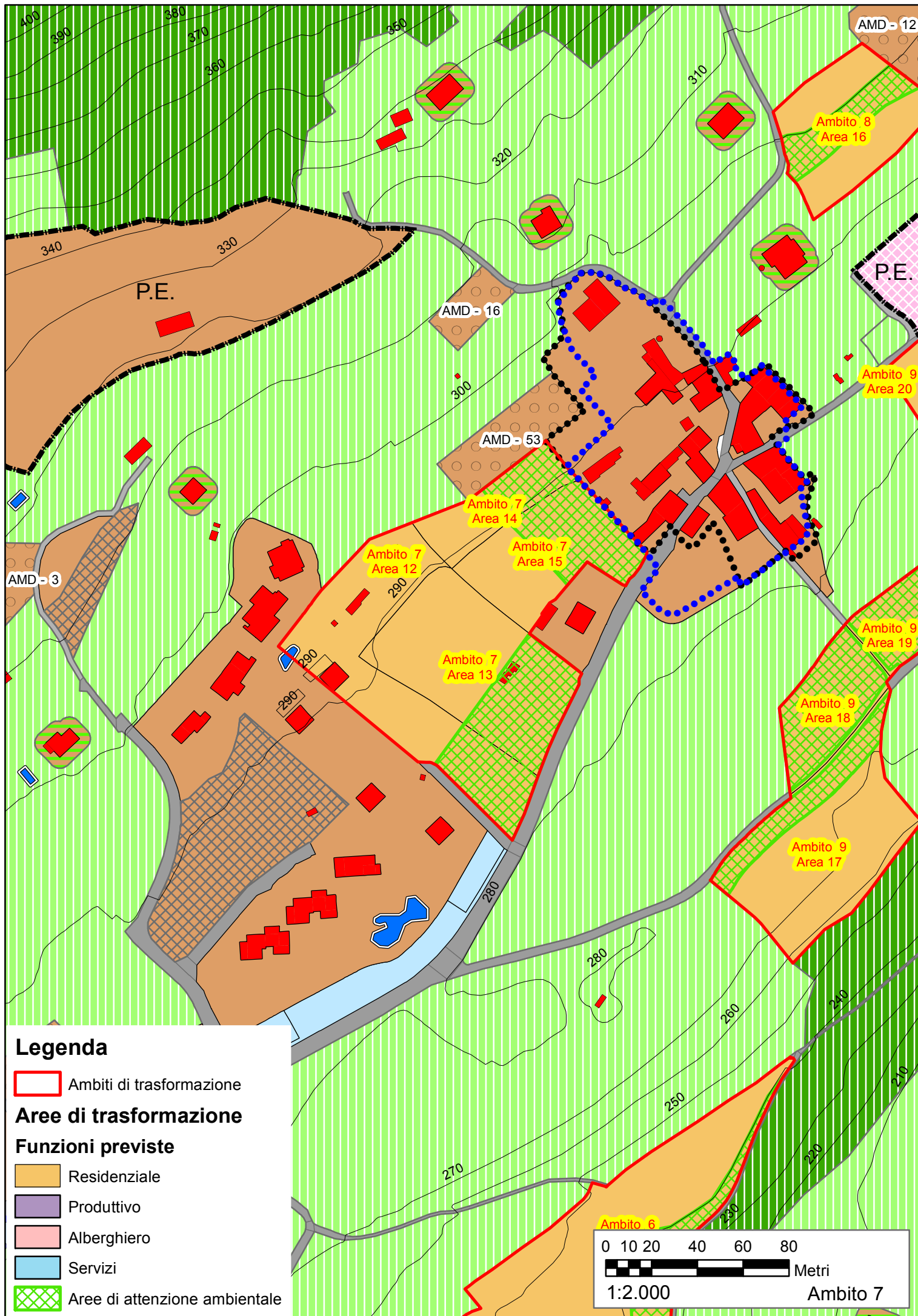
⁶ Fonte S.I.A.R.L.

⁷ Fonte D.U.S.A.F.

⁸ S.I.B.A. – D.LGS N° 42/2004

⁹ S.I.B.A. – D.G.R. 4/14.807 del 25/11/1986

¹⁰ Ogni vincolo Particolare 1 punto



CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
Destinazione Principale			Residenza			
S.T. ¹ mq	S.f. mq	SLP	Di cui Ufp	Verde	OO.UU.	Standard
2.980	450	150	45	Da definire in sede di convenzione		
Area 16						
2.980	450	150	45	Da definire in sede di convenzione		
Distanze						
D1	da 0.00 a 7.00	Negoziazione: adeguamento sede stradale e P.				
D2	Da 0.00 a 5.00	Minimo mt 5,00 salvo convenzionamento				
D3	10.00	Obbligo della distanza DM 1444 2/04/68				
H Recinzioni – max mt						
Fronte strada	2.00	In vista lago minimo 60% a verde o muratura cieca con pietre o muratura				
Tra privati	2.50					
Cancelli		Arretrati almeno di mt 3 dalla strada pubblica				
Parcheggi pertinenziali		Min 1 postoauto/alloggio interno alla proprietà e 1 esterno, salvo diversa convenzione con la A.C.				
SCHEMA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE						
Elementi RER		1° liv	2° liv	Obbligo VIC	SI	
Fattibilità Geologica		Classe 4 - consistenti limitazioni				
Reticolo Idrografico		Non interessa reticolo idrico				
Reti Tecnologiche		Adeguamento delle reti tecnologiche di servizio				
Zonizzazione Acustica						
Classe di sensibilità Paes.		4 alta				
Compatibilità paesistiche		Intervento compatibile				
Componenti paesistiche interessate		Componenti del paesaggio:				
		- -fisico e naturale				
		- -agrario e dell'antropizzazione colturale				
		- - criticita' e degrado del paesaggio				

¹ Superficie Territoriale indicativa da definire con rilievo strumentale nella fase attuativa

Destinazioni ²						SLP mq	H: mt
Compatibili			Non Compatibili				
100	102	103	101	104	106	150	8.00

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- 1- L'edificazione a destinazione residenziale a libero mercato, dovrà avere
 - la caratteristica minima della classe energetica "B";
 - una tipologia edilizia compatibile con i parametri fissati
- 2- I servizi dovuti consistono nell'adeguamento della sezione stradale delle strade di accesso, della conservazione con la realizzazione degli opportuni parcheggi e delle reti tecnologiche di servizio, come riportato dal PdS;
- 3- L'attuazione dell'AT è subordinata alle dotazioni di un servizio di qualità aggiuntivo individuato nel PdS;
- 4- il verde di attenzione è da considerarsi di valore paesistico e di supporto al verde dell'interno ad est della strada comunale

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'INSERIMENTO PAESISTICO E AMBIENTALE

Oltre a quanto previsto nella parte generale il piano dell'ambito deve prevedere il rispetto del verde di attenzione per il quale si possono prevedere soluzioni diverse fermo restando la valorizzazione del continuum paesistico-ambientale mediante adeguate soluzioni architettoniche ed urbanistiche, utilizzando maggiormente la parte sud confinante con le aree già edificate.

Particolare cura per la presenza delle balze esistenti e dell'uliveto nella zona ovest dell'ambito. Si dovrà procedere alla riqualificazione dell'area agricola libera dagli edifici che dovranno essere mitigati visivamente dalla vegetazione arborea e dalle finiture esterne a bassa tonalità percettiva. L'ambito è parzialmente compreso nelle fasce territoriali del 1° livello della R.E.R. -subordinato all'obbligo di V.I.C. senza creare ulteriori barriere

² 100:residenziale; 101:produttivo; 102:terziario; 103 turistico/ricettivo; 104-infrastrutture di trasporto areali; 105:servizi;106:impianti tecnologici;

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE CONDIZIONI DI FATTIBILITA' AGRO-ZOOTECNICA NATURALISTICA IMPATTO SUL SISTEMA RURALE		
Analisi pedologica dei suolo	Non disponibile	
Attitudine del suolo allo spandimento dei liquami zootecnici	Non disponibile	
Analisi delle distanze da allevamenti ³	Ricade- az famigliare Nedrotti	
Uso del suolo ⁴	Oliveto	
Terreno utilizzato per spandimenti effluenti di allevamento (P.U.A.-P.O.A.)	No	
Presenza di Bosco ⁵	NO	
Se presente: Attitudini funzionali a Bosco	Non Disponibile	
Presenza di colture di Pregio ⁶	SI	
	Tipo di Coltura	
	Oliveto	
Presenza di aziende che diversificano l'ATTIVITA' AGRICOLA		NO
	Tipo di Azienda	
	/	
Presenza di Spazi Aperti ⁷		NO
	Tipologia	
	/	
Vincoli Particolari	SI	
	Tipo di Vincolo	

	Ambiti di particolare interesse ambientale ⁸
IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	MODERATO

Punteggio per la Valutazione dell'Impatto degli Ambiti di trasformazione Urbanistica previsti sul Sistema Rurale		
Tipologia	punteggio	Destinazione d'uso
Vincoli Particolari ⁹	1	
Uso del Suolo		Urbano
		Seminativo
		Prati o Pascoli
	3	Oliveto o Vigneto
		Bosco
Tot .	4	
Classificazione Impatto	Basso	Da 0 a 2 punti
	Moderato	Da 3 a 5 punti
	Elevato	Da 6 a 10 punti

³ Fonte O.E.V.R..

⁴ Fonte D.U.S.A.F. 2007, S.i.A.R.L 2009 ed ORTOFOTO SISCOTEL 2009

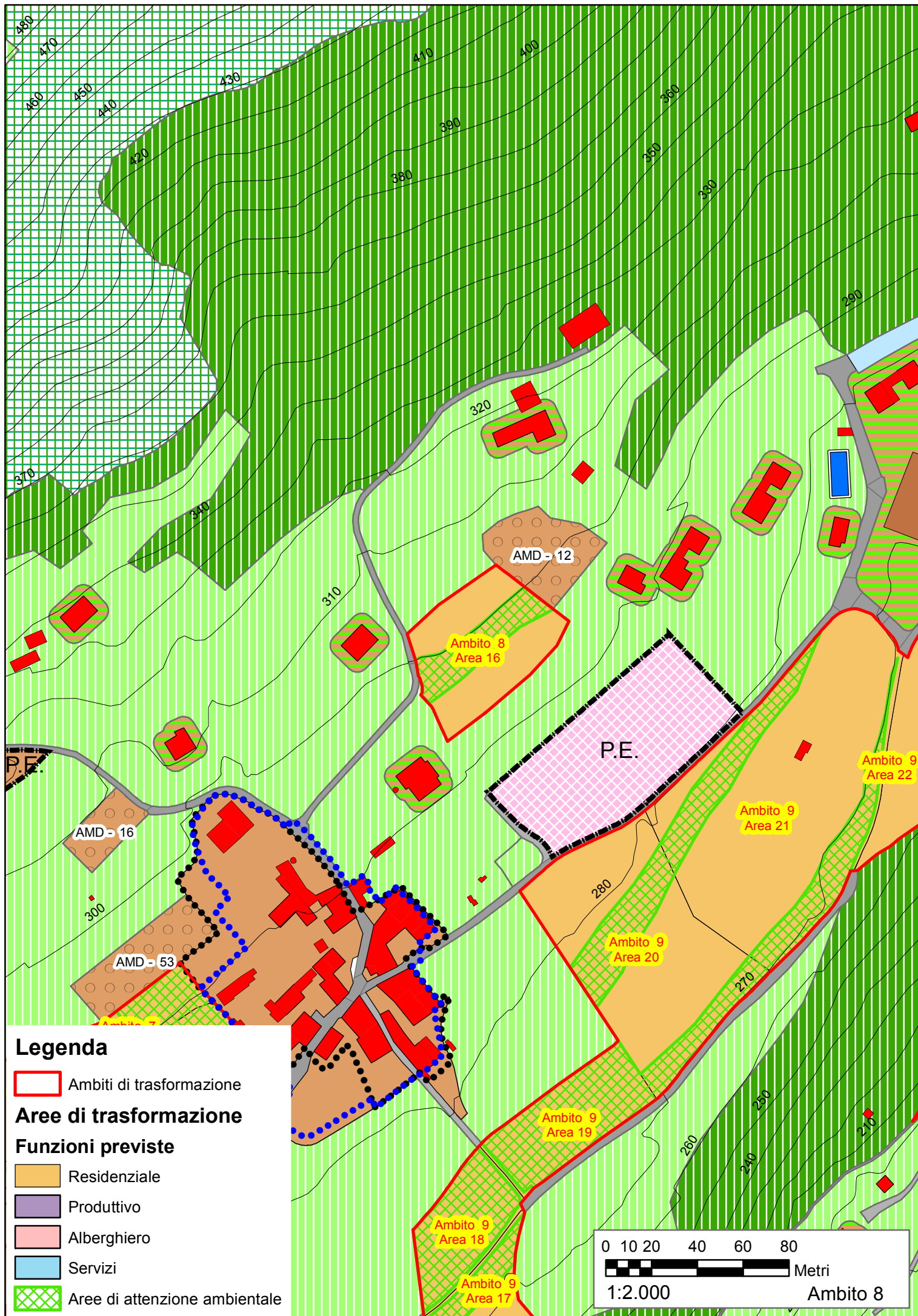
⁵ Fonte P.I.F. Comunità Montana "ALTO GARDA BRESCIANO"

⁶ Fonte S.I.A.R.L.

⁷ Fonte D.U.S.A.F.

⁸ S.I.B.A. – D.G.R. 4/14.807 del 25/11/1986

⁹ Ogni vincolo Particolare 1 punto



AMBITO DI TRASFORMAZIONE
AT 09 MEZZANE

CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
Destinazione Principale			Residenza			
S.T. ¹ mq	S.f. mq	SLP	Di cui Ufp	Verde	OO.UU.	Standard
39.660	10.965	3.655	1.097	Da definire in sede di convenzione		
Area 17						
4.670	1.080	360	108	Da definire in sede di convenzione		
Area 18						
1.810		360	108	Da definire in sede di convenzione		
Area 19						
2.220		360	108	Da definire in sede di convenzione		
Area 20						
9.760	1.080	360	108	Da definire in sede di convenzione		
Area 21						
6.400	5.445	1.815	545	Da definire in sede di convenzione		
Area 22						
6.000	600	200	60	Da definire in sede di convenzione		
Area 23						
8.800	600	200	60	Da definire in sede di convenzione		
Distanze						
D1	da 0.00 a 7.00	Negoziazione: adeguamento sede stradale e P.				
D2	Da 0.00 a 5.00	Minimo mt 5,00 salvo convenzionamento				
D3	10.00	Obbligo della distanza DM 1444 2/04/68				
H Recinzioni – max mt						
Fronte strada		2.00	In vista lago minimo 60% a verde o muratura cieca con pietre o muratura			
Tra privati		2.50				
Cancelli		Arretrati almeno di mt 3 dalla strada pubblica				
Parcheggi pertinenziali		Min 1 postoauto/alloggio interno alla proprietà e 1 esterno, salvo diversa convenzione con la A.C.				

¹ Superficie Territoriale indicativa da definire con rilievo strumentale nella fase attuativa

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE								
Elementi RER			1' liv	2' liv	Obbligo VIC		SI	
Fattibilità Geologica			Classe 2 e 3 modeste e consistenti limitazioni					
Reticolo Idrografico			Non interessa reticolo idrico					
Reti Tecnologiche			Adeguamento delle reti tecnologiche di servizio					
Zonizzazione Acustica								
Classe di sensibilità Paes.			4 alta					
Compatibilità paesistiche			Intervento compatibile					
Componenti paesistiche interessate			Componenti del paesaggio:					
			<div>- -fisico e naturale</div> <div>- -agrario e dell'antropizzazione culturale</div> <div>- -criticità' e degrado del paesaggio</div>					
Destinazioni ²							SLP mq	H: mt
Compatibili			Non Compatibili					
100	102	103	101	104	106	3.650	8.00	

PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
<p>1- L'edificazione a destinazione residenziale a libero mercato, dovrà avere</p> <ul style="list-style-type: none"> - la caratteristica minima della classe energetica "B"; - una tipologia edilizia compatibile con i parametri fissati 	
<p>2- I servizi dovuti consistono nell'adeguamento della sezione stradale di via Mezzane come strada di accesso, e con la realizzazione degli opportuni parcheggi e delle reti tecnologiche di servizio, come riportato dal PdS;</p> <p>-</p> <p>L'attuazione dell'AT è subordinata alle dotazione di un servizio di qualità aggiuntivo individuato nel PdS;</p>	

² 100:residenziale; 101:produttivo; 102:terziario; 103 turistico/ricettivo; 104-infrastrutture di trasporto areali; 105:servizi;106:impianti tecnologici;

4- nelle aree 16 e 17, in sede attuativa, si consiglia l'istituto della perequazione per lo spostamento della capacità edificatoria attribuita in modo da lasciare il verde di attenzione VERSO IL CENTRO Storico di CABIANA da riqualificare il più possibile all'uso agricolo, salvo l'occorrente superficie per la riqualificazione della sede stradale di via Mezzane; questa prescrizione è valida per tutte le aree dell'ambito;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'INSERIMENTO PAESISTICO E AMBIENTALE

Oltre a quanto previsto nella parte generale il piano dell'ambito deve prevedere il rispetto del verde di attenzione per il quale si possono prevedere soluzioni diverse fermo restando la valorizzazione del continuum paesistico-ambientale mediante adeguate soluzioni architettoniche ed urbanistiche , utilizzando maggiormente la parte sud confinante con le aree già edificate.

Particolare cura per la presenza delle balze esistenti e dell'uliveto nella zona ovest dell'ambito.

Si dovrà procedere alla riqualificazione dell'area agricola libera dagli edifici che dovranno essere mitigati visivamente dalla vegetazione arborea e dalle finiture esterne a bassa tonalità percettiva.

L'ambito è parzialmente compreso nelle fasce territoriali del 1' livello della R.E.R. -subordinato all'obbligo di V.I.C. senza creare ulteriori barriere

Nell'area 15 si deve privilegiare, per quanto possibile, un'edificazione ipogea rispetto alla quota stradale di via Mezzane.

Nella parte nord ovest le costruzioni devono essere il più possibile compatte utilizzando le migliori sistemi dell'architettura sostenibile d ipogea

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE CONDIZIONI DI FATTIBILITA' AGRO-ZOOTECNICA NATURALISTICA IMPATTO SUL SISTEMA RURALE

Analisi pedologica del suolo	Non disponibile	
Attitudine del suolo allo spandimento dei liquami zootecnici	Non disponibile	
Analisi delle distanze da allevamenti ³	Ricade – Az Familiare Nedrotti	
Uso del suolo ⁴	Oliveto- Prato-Urbano	
Terreno utilizzato per spandimenti effluenti di allevamento (P.U.A.-P.O.A.)	No	
Presenza di Bosco ⁵	No	
Se presente: Attitudini funzionali a Bosco	Non Disponibile	
Presenza di colture di Pregio ⁶	SI	
	Tipo di Coltura	
	Oliveto	
Presenza di aziende che diversificano l'ATTIVITA' AGRICOLA		NO
	Tipo di Azienda	
	/	
Presenza di Spazi Aperti ⁷		NO
	Tipologia	
	/	
Vincoli Particolari	SI	
	Tipo di Vincolo	

³ Fonte O.E.V.R..

⁴ Fonte D.U.S.A.F. 2007, S.i.A.R.L 2009 ed ORTOFOTO SISCOTEL 2009

⁵ Fonte P.I.F. Comunità Montana "ALTO GARDA BRESCIANO"

⁶ Fonte S.I.A.R.L.

⁷ Fonte D.U.S.A.F.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 09 MEZZANE**

	Bellezze d'insieme ⁸ Ambiti di particolare interesse ambientale ⁹ Ambiti di elevato valore percettivo ¹⁰
IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	ELEVATO

-

Punteggio per la Valutazione dell'Impatto degli Ambiti di trasformazione Urbanistica previsti sul Sistema Rurale		
Tipologia	punteggio	Destinazione d'uso
Vincoli Particolari ¹¹	3	
Uso del Suolo		Urbano
		Seminativo
	2	Prati o Pascoli
	3	Oliveto o Vigneto
		Bosco
Tot .	8	
Classificazione Impatto	Basso	Da 0 a 2 punti
	Moderato	Da 3 a 5 punti
	Elevato	Da 6 a 10 punti


⁸ S.I.B.A. – D.LGS N° 42/2004

⁹ S.I.B.A. – D.G.R. 4/14.807 del 25/11/1986

¹⁰ (D.LGS.n°42/2004)

¹¹ Ogni vincolo Particolare 1 punto

Legenda


 Ambiti di trasformazione

Aree di trasformazione

Funzioni previste

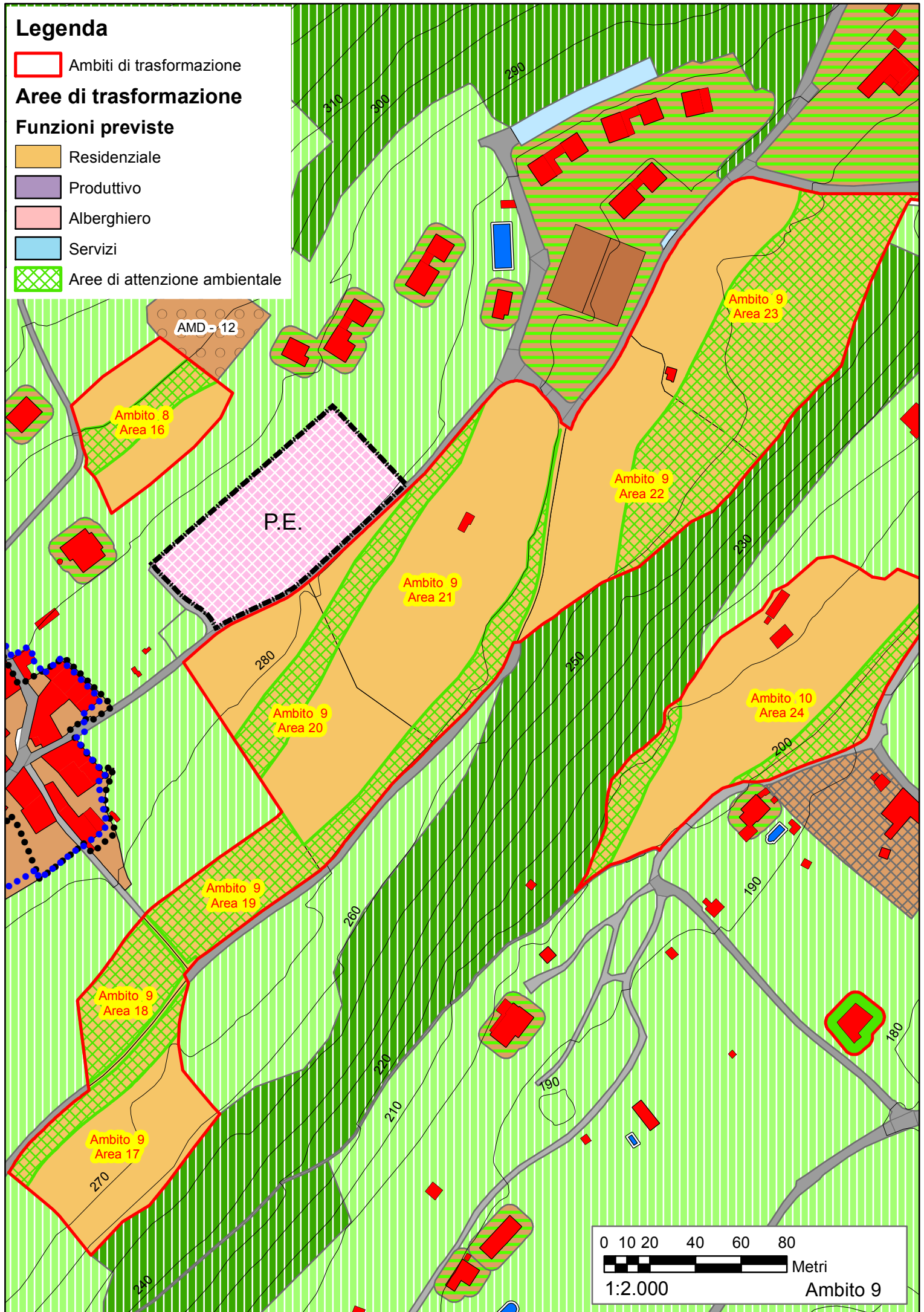
 Residenziale

 Produttivo

 Alberghiero

 Servizi

 Aree di attenzione ambientale



CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
Destinazione Principale				Residenza		
S.T. ¹ mq	S.f. mq	SLP	Di cui Ufp	Verde	OO.UU	Standard
8.920	900	300	90	Da definire in sede di convenzione		
Area 24						
8.920	900	300	90	Da definire in sede di convenzione 90		
Distanze						
D1	da 0.00 a 7.00	Negoziazione: adeguamento sede stradale e P.				
D2	Da 0.00 a 5.00	Minimo mt 5,00 salvo convenzionamento				
D3	10.00	Obbligo della distanza DM 1444 2/04/68				
H Recinzioni – max mt						
Fronte strada	2.00	In vista lago minimo 60% a verde o muratura cieca con pietre o muratura				
Tra privati	2.50					
Cancelli		Arretrati almeno di mt 3 dalla strada pubblica				
Parcheggi pertinenziali		Min 1 postoauto/alloggio interno alla proprietà e 1 esterno, salvo diversa convenzione con la A.C.				
SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE						
Elementi RER		1' liv	2' liv	Obbligo VIC	SI	
Fattibilità Geologica		Classe 3 4 consistenti e gravi limitazioni				
Reticolo Idrografico		Non interessa reticolo idrico				
Reti Tecnologiche		Adeguamento delle reti tecnologiche di servizio				
Zonizzazione Acustica						
Classe di sensibilità Paes.		4 alta				
Compatibilità paesistiche		Intervento compatibile				
Componenti paesistiche interessate		Componenti del paesaggio: <ul style="list-style-type: none">- -fisico e naturale- -agrario e dell'antropizzazione culturale- - criticita' e degrado del paesaggio				

¹ Superficie Territoriale indicativa da definire con rilievo strumentale nella fase attuativa

Destinazioni ²						SLP mq	H: mt
Compatibili			Non Compatibili				
100	102	103	101	104	106	300	8.00

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- 1- L'edificazione a destinazione residenziale a libero mercato, dovrà avere
 - la caratteristica minima della classe energetica "B";
 - una tipologia edilizia compatibile con i parametri fissati
- 2- I servizi dovuti consistono nell'adeguamento della sezione stradale di via Mezzane come strada di accesso, e con la realizzazione degli opportuni parcheggi e delle reti tecnologiche di servizio, come riportato dal PdS;
- 3- L'attuazione dell'AT è subordinata alle dotazione di un servizio di qualità aggiuntivo individuato nel PdS;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'INSERIMENTO PAESISTICO E AMBIENTALE

Oltre a quanto previsto nella parte generale Il piano dell'ambito deve prevedere il rispetto del verde di attenzione per il quale si possono prevedere soluzioni diverse fermo restando la valorizzazione del continuum paesistico-ambientale mediante adeguate soluzioni architettoniche ed urbanistiche ;

Particolare cura per la presenza delle balze esistenti e dell'uliveto

Si dovrà procedere alla riqualificazione dell'area agricola libera dagli edifici che dovranno essere mitigati visivamente dalla vegetazione arborea e dalle finiture esterne a bassa tonalità percettiva.

L'ambito è parzialmente compreso nelle fasce territoriali del 1' livello della R.E.R. -subordinato all'obbligo di V.I.C. senza creare ulteriori barriere

² 100:residenziale; 101:produttivo; 102:terziario; 103 turistico/ricettivo; 104-infrastrutture di trasporto areali; 105:servizi;106:impianti tecnologici;

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE CONDIZIONI DI FATTIBILITA' AGRO-ZOOTECNICA NATURALISTICA IMPATTO SUL SISTEMA RURALE		
Analisi pedologica dei suolo	Non disponibile	
Attitudine del suolo allo spandimento dei liquami zootecnici	Non disponibile	
Analisi delle distanze da allevamenti ³	Non Ricade	
Uso del suolo ⁴	Oliveto-Bosco-Urbano	
Terreno utilizzato per spandimenti effluenti di allevamento (P.U.A.-P.O.A.)	No	
Presenza di Bosco ⁵	No	
Se presente: Attitudini funzionali a Bosco	Non Disponibile	
Presenza di colture di Pregio ⁶	SI	
	Tipo di Coltura	
	Oliveto	
Presenza di aziende che diversificano l'ATTIVITA' AGRICOLA		NO
	Tipo di Azienda	
	/	
Presenza di Spazi Aperti ⁷		NO
	Tipologia	
	/	
Vincoli Particolari	SI	

³ Fonte O.E.V.R..

⁴ Fonte D.U.S.A.F. 2007, S.i.A.R.L 2009 ed ORTOFOTO SISCOTEL 2009

⁵ Fonte P.I.F. Comunità Montana "ALTO GARDA BRESCIANO"

⁶ Fonte S.I.A.R.L.

⁷ Fonte D.U.S.A.F.

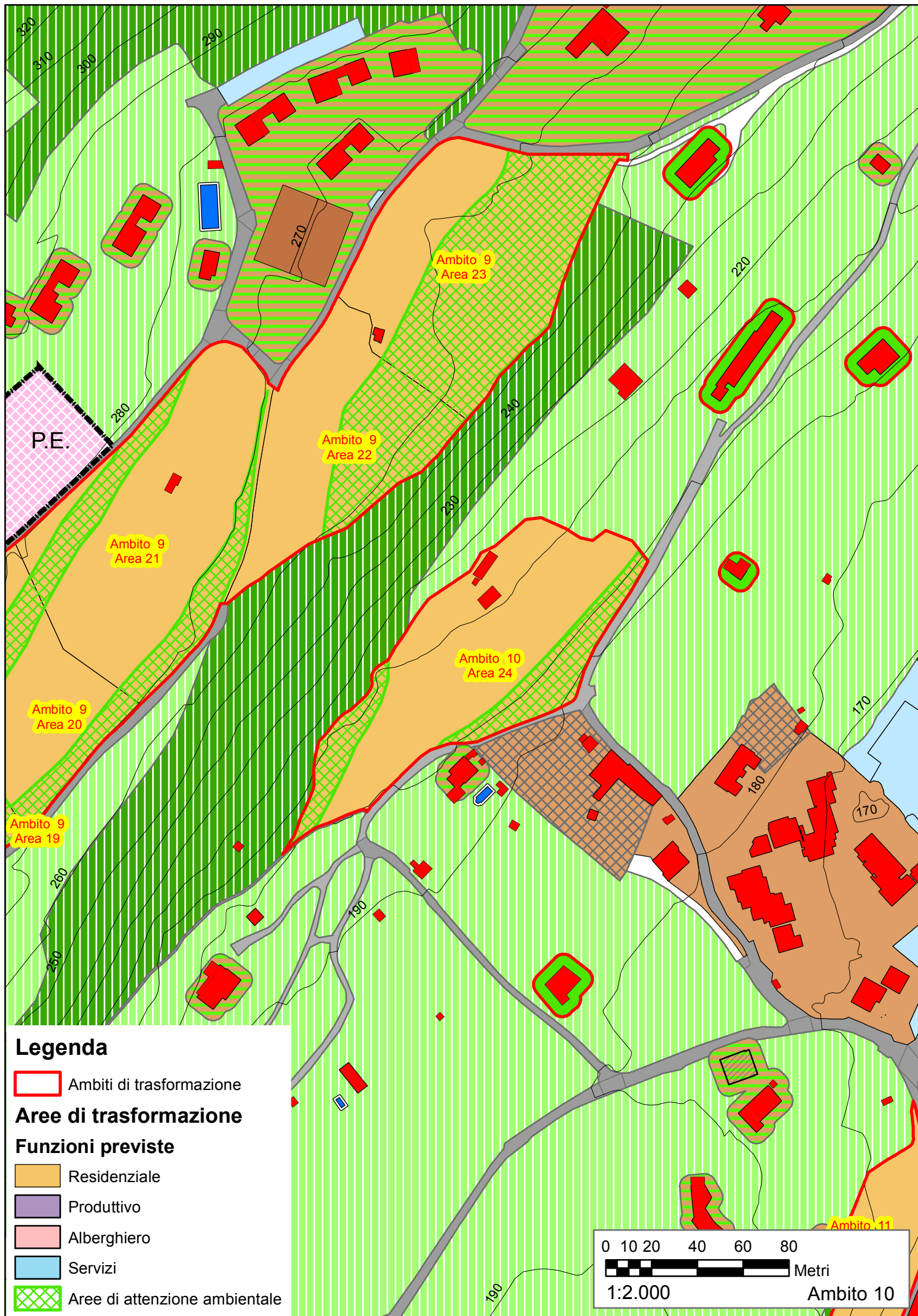
	Tipo di Vincolo
	Bellezze d'insieme ⁸ Ambiti di particolare interesse ambientale ⁹
IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	ELEVATO

Punteggio per la Valutazione dell'Impatto degli Ambiti di trasformazione Urbanistica previsti sul Sistema Rurale		
Tipologia	punteggio	Destinazione d'uso
Vincoli Particolari ¹⁰	2	
Uso del Suolo	0	Urbano
		Seminativo
	2	Prati o Pascoli
	3	Oliveto o Vigneto
		Bosco
Tot .	7	
Classificazione Impatto	Basso	Da 0 a 2 punti
	Moderato	Da 3 a 5 punti
	Elevato	Da 6 a 10 punti

⁸ S.I.B.A. – D.LGS N° 42/2004

⁹ S.I.B.A. – D.G.R. 4/14.807 del 25/11/1986

¹⁰ Ogni vincolo Particolare 1 punto



AMBITO DI TRASFORMAZIONE
AT 11 CECINA OVEST

CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
Destinazione Principale			DIVERSE			
S.T. ¹ mq	S.f. mq	SLP	Di Ufp	cui Verde	OO.UU	Standard
13.630	5.400	2.200	300	Da definire in sede di convenzione		
Area 25			ALBERGHIERO			
6.190	2.400	1.200		Da definire in sede di convenzione		
Area 26			RESIDENZIALE			
2.820	210	70	21	Da definire in sede di convenzione		
Area 27			RESIDENZIALE			
4.620	2.790	930	279	Da definire in sede di convenzione		
Distanze						
D1	da 0.00 a 7.00		Negoziazione: adeguamento sede stradale e P.			
D2	Da 0.00 a 5.00		Minimo mt 5,00 salvo convenzionamento			
D3	10.00		Obbligo della distanza DM 1444 2/04/68			
H Recinzioni – max mt						
Fronte strada		2.00	In vista lago minimo 60% a verde o muratura cieca con pietre o muratura			
Tra privati		2.50				
Cancelli		Arretrati almeno di mt 3 dalla strada pubblica				
Parcheggi pertinenziali		Min 1 postoauto/alloggio interno alla proprietà e 1 esterno, salvo diversa convenzione con la A.C.				
SCHEMA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE						
Elementi RER		I' liv	2' liv	Obbligo VIC	SI	
Fattibilità Geologica		Classe 2 e 3 modeste e consistenti limitazioni				
Reticolo Idrografico		Non interessa reticolo idrico				
Reti Tecnologiche		Adeguamento delle reti tecnologiche di servizio				
Zonizzazione Acustica						
Classe di sensibilità Paes.		4 alta				
Compatibilità paesistiche		Intervento compatibile				
		Componenti del paesaggio:				

¹ Superficie Territoriale indicativa da definire con rilievo strumentale nella fase attuativa

Componenti paesistiche interessate			<ul style="list-style-type: none">- -fisico e naturale- -agrario e dell’antropizzazione culturale- - criticita’ e degrado del paesaggio				
Destinazioni ² Alberghiera						SLP mq	H: mt
Compatibili			Non Compatibili				
100	102	103	101	104	106	1.200	8.00
DestinazioniResidenziale						SLP mq	H: mt
Compatibili			Non Compatibili				
100	102	103	101	104	106	1.000	8.00

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- 1- L'edificazione a destinazione residenziale a libero mercato e alberghiero, dovrà avere
 - la caratteristica minima della classe energetica "B";
 - una tipologia edilizia compatibile con i parametri fissati
- 2- I servizi dovuti consistono nell'adeguamento della sezione stradale di via Sassello come nuova strada esterna di Cecina e con la realizzazione degli opportuni parcheggi presso la chiesa di san Nicola e delle reti tecnologiche di servizio, come riportato dal PdS;
- 3- il verde di attenzione è da considerarsi come area ad alto valore paesistico e di supporto al verde dell'intorno
- 5- le costruzioni dovranno utilizzare i migliori sistemi dell'architettura sostenibile ed ipogea

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'INSERIMENTO PAESISTICO E AMBIENTALE

Oltre a quanto previsto nella parte generale il piano dell'ambito deve prevedere il rispetto del verde di attenzione per il quale si possono prevedere soluzioni diverse fermo restando la valorizzazione del continuum

² 100:residenziale; 101:produttivo; 102:terziario; 103 turistico/ricettivo; 104-infrastrutture di trasporto areali; 105:servizi;106:impianti tecnologici;

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
AT 11 CECINA OVEST

paesistico-ambientale mediante adeguate soluzioni architettoniche ed urbanistiche , utilizzando maggiormente la parte sud e nord ,confinante con le aree già edificate, ad esclusione dell'attacco con il Centro Storico. Particolare cura per la presenza delle balze esistenti
L'ambito è parzialmente compreso nelle fasce territoriali del 1' livello della R.E.R. -subordinato all'obbligo di V.I.C. senza creare ulteriori barriere

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE CONDIZIONI DI FATTIBILITA' AGRO-ZOOTECNICA NATURALISTICA IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	
Analisi pedologica dei suolo	Non disponibile
Attitudine del suolo allo spandimento dei liquami zootecnici	Non disponibile
Analisi delle distanze da allevamenti ³	Non Ricade
Uso del suolo ⁴	Oliveto- Prato-Urbano
Terreno utilizzato per spandimenti effluenti di allevamento (P.U.A.-P.O.A.)	No
Presenza di Bosco ⁵	SI (Orno-ostrieto)
Se presente: Attitudini funzionali a Bosco	Non Disponibile
Presenza di colture di Pregio ⁶	SI
	Tipo di Coltura
	Oliveto
Presenza di aziende che diversificano l'ATTIVITA' AGRICOLA	NO
	Tipo di Azienda
	/

³ Fonte O.E.V.R..

⁴ Fonte D.U.S.A.F. 2007, S.I.A.R.L 2009 ed ORTOFOTO SISCOTEL 2009

⁵ Fonte P.I.F. Comunità Montana "ALTO GARDA BRESCIANO"

⁶ Fonte S.I.A.R.L.

Presenza di Spazi Aperti ⁷		NO
	Tipologia	
	/	
Vincoli Particolari	SI	
	Tipo di Vincolo	
	Territori contermini ai laghi ⁸ Bellezze d'insieme ⁹ Ambiti di particolare interesse ambientale ¹⁰ Ambiti di elevato valore percettivo ¹¹	
IMPATTO SUL SISTEMA RURALE		ELEVATO

Punteggio per la Valutazione dell'Impatto degli Ambiti di trasformazione Urbanistica previsti sul Sistema RURale		
Tipologia	punteggio	Destinazione d'uso
Vincoli Particolari ¹²	3	
Uso del Suolo		Urbano
		Seminativo
		Prati o Pascoli
	3	Oliveto o Vigneto
		Bosco
Tot .	6	
Classificazione	Basso	Da 0 a 2 punti

⁷ Fonte D.U.S.A.F.

⁸ Fonte S.I.B.A. – L 431/85 E S.M.I.

⁹ S.I.B.A. – D.LGS N° 42/2004

¹⁰ S.I.B.A. – D.G.R. 4/14.807 del 25/11/1986

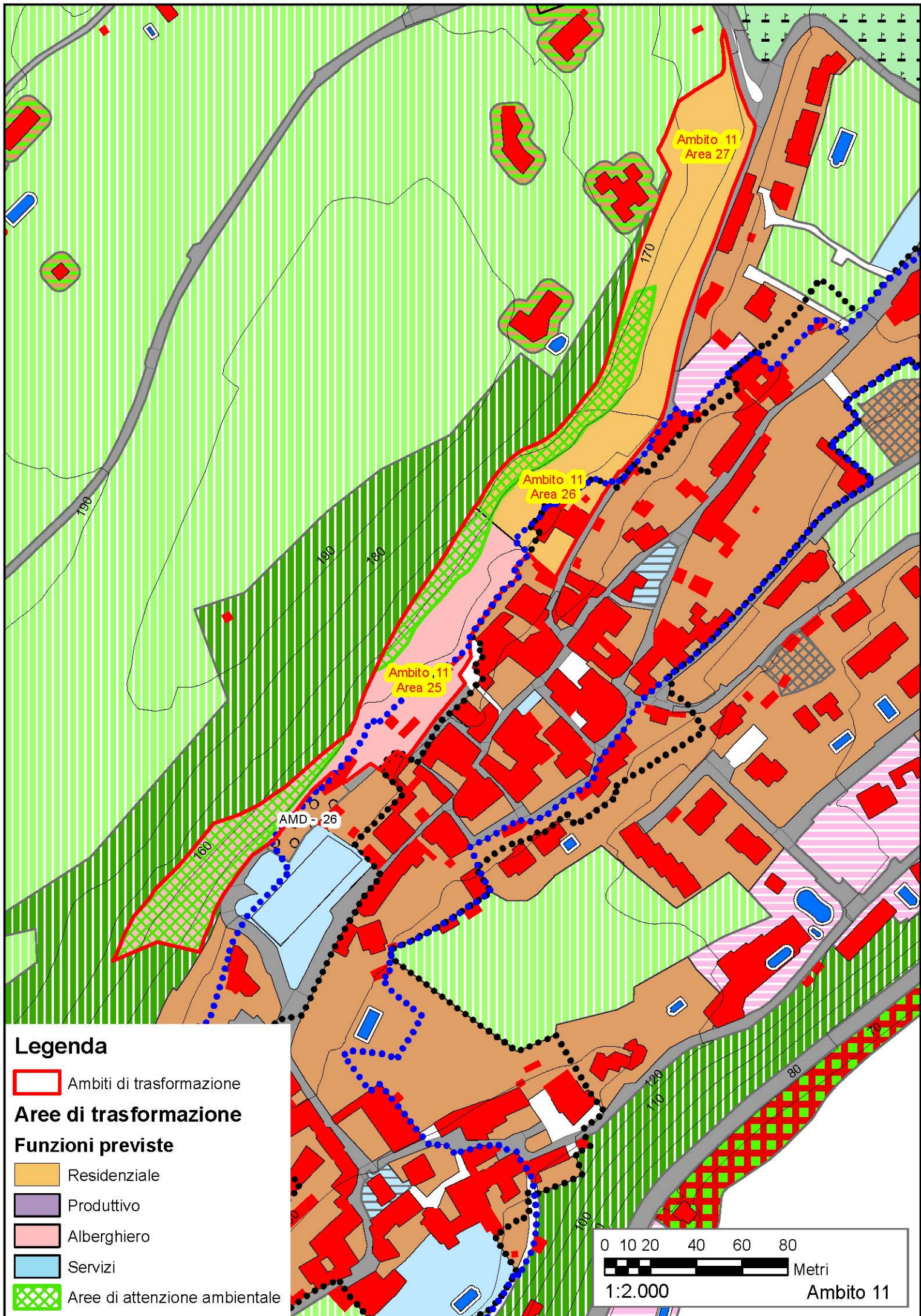
¹¹ (D.LGS.n°42/2004)

¹² Ogni vincolo Particolare 1 punto

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 11 CECINA OVEST**

Impatto	Moderato	Da 3 a 5 punti
	Elevato	Da 6 a 10 punti

-



AMBITO DI TRASFORMAZIONE
AT 12 GOLF

CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
Destinazione Principale			RESIDENZIALE			
S.T. ¹ mq	S.f. mq	SLP	Di cui Ufp	Verde	OO.UU	Standard
9.960	900	300	90	Da definire in sede di convenzione		
Area 28						
9.960	900	300	90	Da definire in sede di convenzione		
Distanze						
D1	da 0.00 a 7.00	Negoziazione: adeguamento sede stradale e P.				
D2	Da 0.00 a 5.00	Minimo mt 5,00 salvo convenzionamento				
D3	10.00	Obbligo della distanza DM 1444 2/04/68				
H Recinzioni – max mt						
Fronte strada		2.00	In vista lago minimo 60% a verde o muratura cieca con pietre o muratura			
Tra privati		2.50				
Cancelli		Arretrati almeno di mt 3 dalla strada pubblica				
Parcheggi pertinenziali		Min 1 postoauto/alloggio interno alla proprietà e 1 esterno, salvo diversa convenzione con la A.C.				
SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE						
Elementi RER		1° liv	2° liv	Obbligo VIC	SI	
Fattibilità Geologica		Classe 4 consistenti limitazioni				
Reticolo Idrografico		Non interessa reticolo idrico				
Reti Tecnologiche		Adeguamento delle reti tecnologiche di servizio				
Zonizzazione Acustica						
Classe di sensibilità Paes.		4 alta				
Compatibilità paesistiche		Intervento compatibile				
Componenti paesistiche interessate		Componenti del paesaggio: <ul style="list-style-type: none">- fisico e naturale- agrario e dell’antropizzazione colturale- criticita’ e degrado del paesaggio				

¹ Superficie Territoriale indicativa da definire con rilievo strumentale nella fase attuativa

Destinazioni ² Residenziale						SLP mq	H: mt
Compatibili			Non Compatibili				
100	102	103	101	104	106	300	8.00

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- 1- L'edificazione a destinazione residenziale a libero mercato „ dovrà avere
 - la caratteristica minima della classe energetica “B”;
 - una tipologia edilizia compatibile con i parametri fissati
- 2- I servizi dovuti consistono nell'adeguamento della sezione stradale di via Sassello come nuova strada esterna ci Cecina e con la realizzazione degli opportuni parcheggi e delle reti tecnologiche di servizio, come riportato dal PdS;
- 3- L'attuazione dell'AT è subordinata alle dotazione di un servizio di qualità aggiuntivo individuato nel PdS;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'INSERIMENTO PAESISTICO E AMBIENTALE

- 1 --il piano dell'ambito deve prevedere il rispetto del continuum naturalistico la valorizzazione della morfologia golfistica del luogo
- 2- -il verde di attenzione è da considerarsi come area ad alto valore paesistico e di supporto al verde dell'intorno
- 3 - L'ambito è parzialmente compreso nelle fasce territoriali del 1' livello della R.E.R. -subordinato all'obbligo di V.I.C. senza creare ulteriori barriere

² 100:residenziale; 101:produttivo; 102:terziario; 103 turistico/ricettivo; 104-infrastrutture di trasporto areali; 105:servizi;106:impianti tecnologici;

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
AT 12 GOLF

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE CONDIZIONI DI FATTIBILITA' AGRO-ZOOTECNICA NATURALISTICA IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	
Analisi pedologica dei suolo	Non disponibile
Attitudine del suolo allo spandimento dei liquami zootecnici	Non disponibile
Analisi delle distanze da allevamenti ³	Non Ricade
Uso del suolo ⁴	Prato-Urbano
Terreno utilizzato per spandimenti effluenti di allevamento (P.U.A.-P.O.A.)	No
Presenza di Bosco ⁵	SI (Orno-ostrieto)
Se presente: Attitudini funzionali a Bosco	Non Disponibile
Presenza di colture di Pregio ⁶	SI
	Tipo di Coltura
	Oliveto
Presenza di aziende che diversificano l'ATTIVITA' AGRICOLA	NO
	Tipo di Azienda
	/
Presenza di Spazi Aperti ⁷	NO
	Tipologia
	/

Vincoli Particolari	SI
	Tipo di Vincolo
	Bellezze d'insieme ⁸ Ambiti di particolare interesse ambientale ⁹ Ambiti di elevato valore percettivo ¹⁰
IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	ELEVATO

Punteggio per la Valutazione dell'Impatto degli Ambiti di trasformazione Urbanistica previsti sul Sistema Rurale		
Tipologia	punteggio	Destinazione d'uso
Vincoli Particolari ¹¹	3	
Uso del Suolo		Urbano
		Seminativo
	2	Prati o Pascoli
		Oliveto o Vigneto
		Bosco
Tot .	5	
Classificazione Impatto	Basso	Da 0 a 2 punti
	Moderato	Da 3 a 5 punti
	Elevato	Da 6 a 10 punti

-

³ Fonte O.E.V.R..

⁴ Fonte D.U.S.A.F. 2007, S.I.A.R.L 2009 ed ORTOFOTO SISCOTEL 2009

⁵ Fonte P.I.F. Comunità Montana "ALTO GARDA BRESCIANO"

⁶ Fonte S.I.A.R.L.

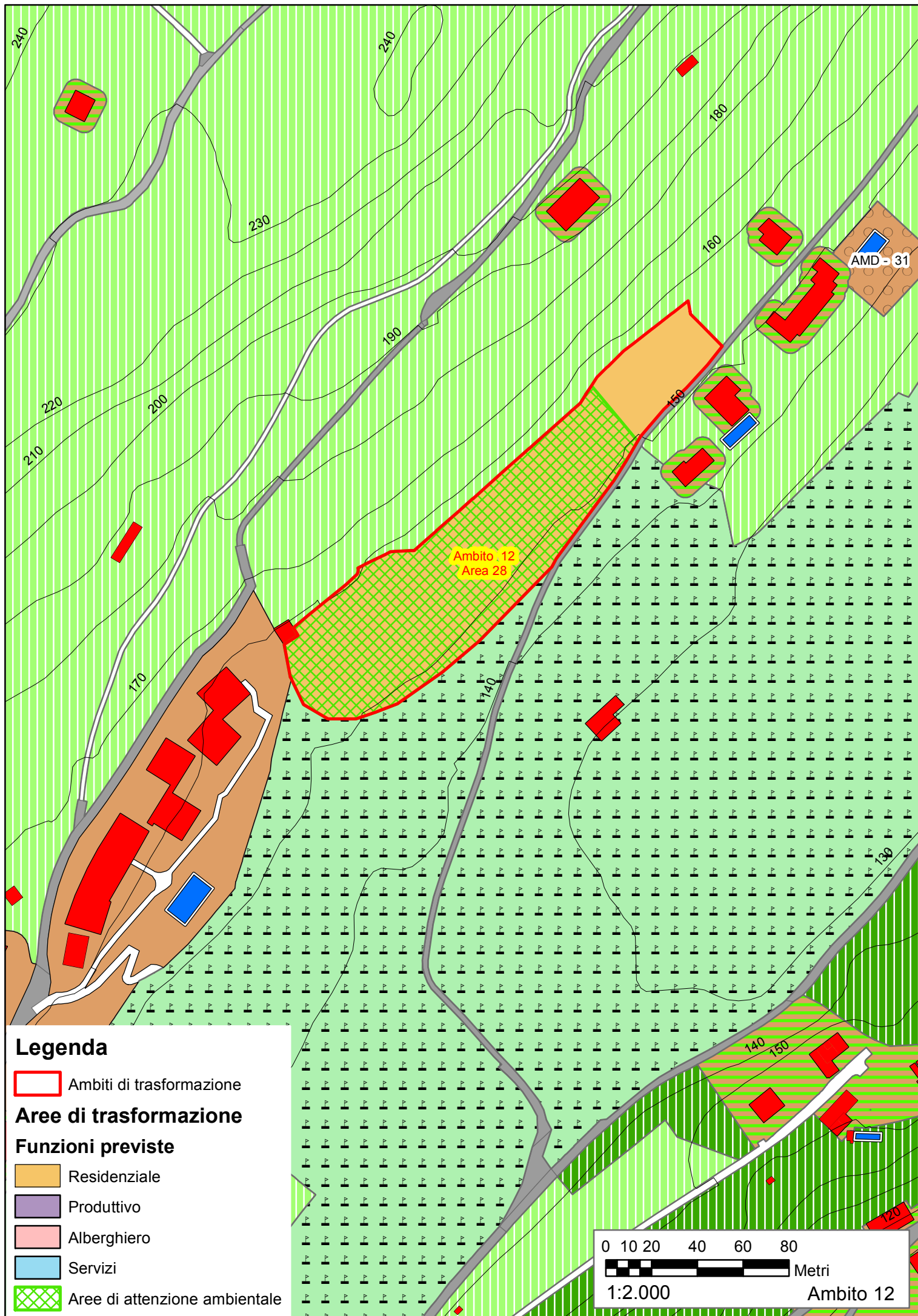
⁷ Fonte D.U.S.A.F.

⁸ S.I.B.A. – D.LGS N° 42/2004

⁹ S.I.B.A. – D.G.R. 4/14.807 del 25/11/1986

¹⁰ (D.LGS.n°42/2004)

¹¹ Ogni vincolo Particolare 1 punto



AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 13 ROINA CENTRO STORICO

CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
Destinazione Principale			RESIDENZIALE			
S.T. ¹ mq	S.f. mq	SLP	Di cui Ufp	Verde	OO.UU	Standard
5.500	1.200	400	120			
Area 29						
5.500	1.200	400	120			
Distanze						
D1	da 0.00 a 7.00	Negoziazione: adeguamento sede stradale e P.				
D2	Da 0.00 a 5.00	Minimo mt 5,00 salvo convenzionamento				
D3	10.00	Obbligo della distanza DM 1444 2/04/68				
H Recinzioni – max mt						
Fronte strada		2.00	In vista lago minimo 60% a verde o muratura cieca con pietre o muratura			
Tra privati		2.50				
Cancelli		Arretrati almeno di mt 3 dalla strada pubblica				
Parcheggi pertinenziali		Min 1 postoauto/alloggio interno alla proprietà e 1 esterno, salvo diversa convenzione con la A.C.				
SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE						
Elementi RER		1' liv	2' liv	Obbligo VIC	SI	
Fattibilità Geologica		Classe 2 modeste limitazioni				
Reticolo Idrografico		Non interessa reticolo idrico				
Reti Tecnologiche		Adeguamento delle reti tecnologiche di servizio				
Zonizzazione Acustica						
Classe di sensibilità Paes.		5 Molto alta				
Compatibilità paesistiche		Intervento compatibile				
Componenti paesistiche interessate		Componenti del paesaggio: <ul style="list-style-type: none">- -fisico e naturale- -agrario e dell'antropizzazione colturale- - criticita' e degrado del paesaggio				

¹ Superficie Territoriale indicativa da definire con rilievo strumentale nella fase attuativa

Destinazioni ² Residenziale						SLP mq	H: mt
Compatibili			Non Compatibili				
100	102	103	101	104	106		

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- 1- L'edificazione a destinazione residenziale a libero mercato „ dovrà avere
 - la caratteristica minima della classe energetica “B”;
 - una tipologia edilizia compatibile con i parametri fissati
- 2- I servizi dovuti consistono nell'adeguamento della sezione stradale DELLA strada esterna e con la realizzazione degli opportuni parcheggi e delle reti tecnologiche di servizio, come riportato dal PdS;
- 3- L'attuazione dell'AT è subordinata alle dotazione di un servizio di qualità aggiuntivo individuato nel PdS;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'INSERIMENTO PAESISTICO E AMBIENTALE

- 1 -il piano dell'ambito deve prevedere il rispetto del verde urbano/agricolo e la valorizzazione delle caratteristiche del luogo
- 2- il verde di attenzione è da considerarsi come area ad alto valore paesistico e di supporto al verde dell'intorno e inedificabile
- 3 -L'ambito è compreso nelle fasce territoriali di 2' livello della R.E.R. pertanto intervento è subordinato all'obbligo di V.I.C. (ex Dgr 14.106/03 e smei) oltre a garantire la permeabilità delle stesse avendo cura di non creare ulteriori barriere antropiche e/o infrastrutturali continue, assicurando , il più possibile, la presenza di varchi,;

² 100:residenziale; 101:produttivo; 102:terziario; 103 turistico/ricettivo; 104-infrastrutture di trasporto areali; 105:servizi;106:impianti tecnologici;

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 13 ROINA CENTRO STORICO

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE CONDIZIONI DI FATTIBILITA' AGRO-ZOOTECNICA NATURALISTICA IMPATTO SUL SISTEMA RURALE		
Analisi pedologica dei suolo	Non disponibile	
Attitudine del suolo allo spandimento dei liquami zootecnici	Non disponibile	
Analisi delle distanze da allevamenti ³	Ricade Az Familiare Pellegrini	
Uso del suolo ⁴	Oliveto-Urbano	
Terreno utilizzato per spandimenti effluenti di allevamento (P.U.A.-P.O.A.)	No	
Presenza di Bosco ⁵	NO	
Se presente: Attitudini funzionali a Bosco	Non Disponibile	
Presenza di colture di Pregio ⁶	SI	
	Tipo di Coltura	
	Oliveto	
Presenza di aziende che diversificano l'ATTIVITA' AGRICOLA		NO
	Tipo di Azienda	
	/	
Presenza di Spazi Aperti ⁷		NO
	Tipologia	
	/	
Vincoli Particolari	SI	
	Tipo di Vincolo	

³ Fonte O.E.V.R..

⁴ Fonte D.U.S.A.F. 2007, S.I.A.R.L 2009 ed ORTOFOTO SISCOTEL 2009

⁵ Fonte P.I.F. Comunità Montana "ALTO GARDA BRESCIANO"

⁶ Fonte S.I.A.R.L.

⁷ Fonte D.U.S.A.F.

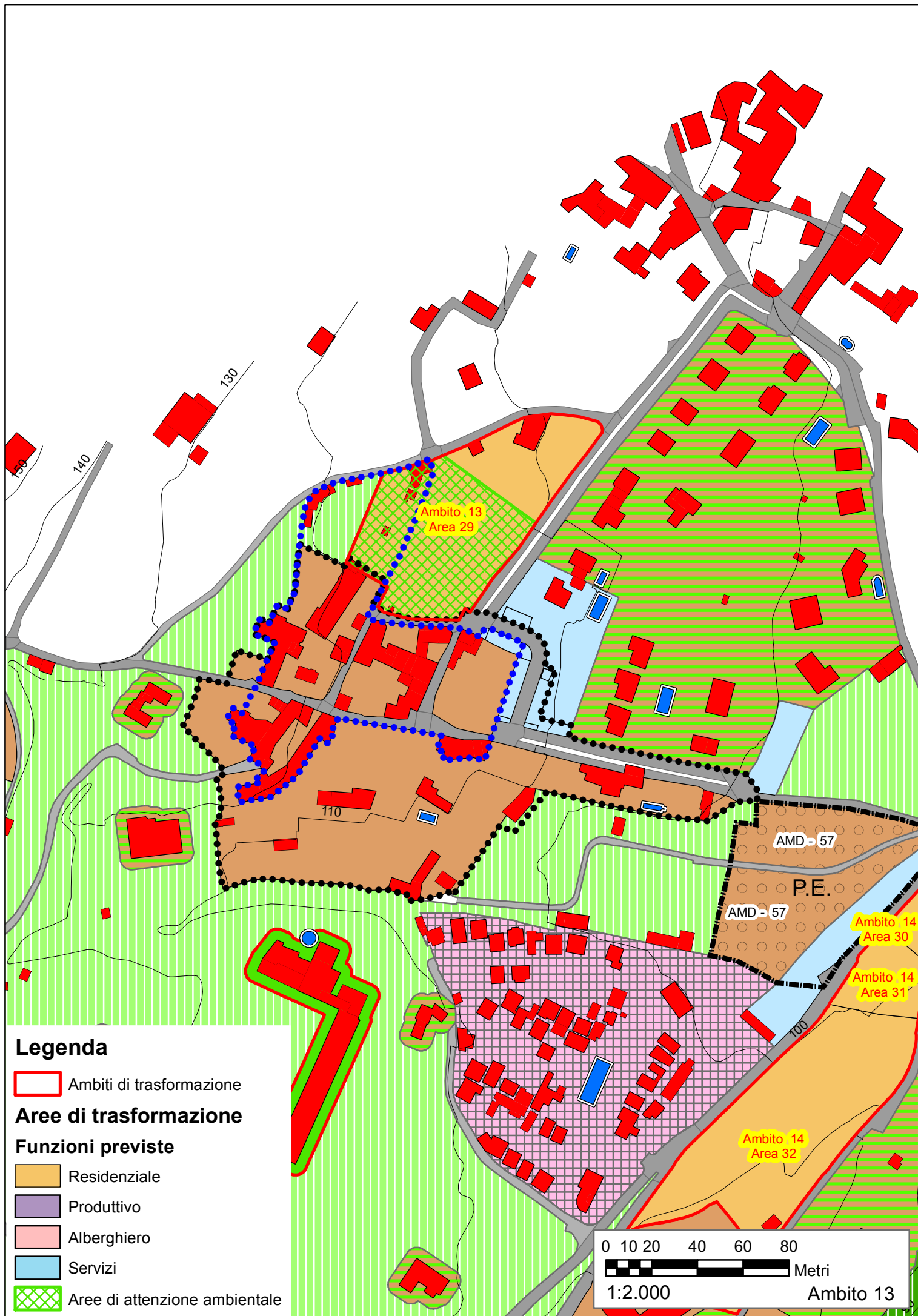
	Bellezze d'insieme ⁸
IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	MODERATO

Punteggio per la Valutazione dell'Impatto degli Ambiti di trasformazione Urbanistica previsti sul Sistema Rurale		
Tipologia	punteggio	Destinazione d'uso
Vincoli Particolari ⁹	1	
Uso del Suolo		Urbano
		Seminativo
		Prati o Pascoli
	3	Oliveto o Vigneto
		Bosco
Tot .	4	
Classificazione Impatto	Basso	Da 0 a 2 punti
	Moderato	Da 3 a 5 punti
	Elevato	Da 6 a 10 punti

-

⁸ S.I.B.A. – D.LGS N° 42/2004

⁹ Ogni vincolo Particolare 1 punto



AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 14 SAN GIORGIO

CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
Destinazione Principale			RESIDENZIALE			
S.T. ¹ mq	S.f. mq	SLP	Di cui Ufp	Verde	OO.UU.	Standard
8.520	4.800	1.600	480	Da definire in sede di convenzione		
Area 30						
860	810	270	81	Da definire in sede di convenzione		
Area 31						
1.100	600	200	60	Da definire in sede di convenzione		
Area 32						
6.560	3.390	1.130	339	Da definire in sede di convenzione		
Distanze						
D1	da 0.00 a 7.00	Negoziazione: adeguamento sede stradale e P.				
D2	Da 0.00 a 5.00	Minimo mt 5,00 salvo convenzionamento				
D3	10.00	Obbligo della distanza DM 1444 2/04/68				
H Recinzioni – max mt						
Fronte strada	2.00	In vista lago minimo 60% a verde o muratura cieca con pietre o muratura				
Tra privati	2.50					
Cancelli		Arretrati almeno di mt 3 dalla strada pubblica				
Parcheggi pertinenziali		Min 1 postoauto/alloggio interno alla proprietà e 1 esterno, salvo diversa convenzione con la A.C.				
SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE						
Elementi RER		1' liv	2' liv	Obbligo VIC	SI	
Fattibilità Geologica		Classe 3 consistenti limitazioni				
Reticolo Idrografico		Non interessa reticolo idrico				
Reti Tecnologiche		Adeguamento delle reti tecnologiche di servizio				
Zonizzazione Acustica						
Classe di sensibilità Paes.		4 Alta				
Compatibilità paesistiche		Intervento compatibile				
Componenti paesistiche interessate		Componenti del paesaggio: - fisico e naturale				

¹ Superficie Territoriale indicativa da definire con rilievo strumentale nella fase attuativa

			<div>- agrario e dell’antropizzazione colturale</div> <div>- criticita’ e degrado del paesaggio</div>				
Destinazioni ² Residenziale						SLP mq	H: mt
Compatibili			Non Compatibili				
100	102	103	101	104	106	1.600	8.00

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- 1- L'edificazione a destinazione residenziale a libero mercato „, dovrà avere
 - la caratteristica minima della classe energetica “B”;
 - una tipologia edilizia compatibile con i parametri fissati
- 2- I servizi dovuti consistono nell'adeguamento della sezione stradale della strada esterna e con la realizzazione degli opportuni parcheggi e delle reti tecnologiche di servizio, come riportato dal PdS;
- 3- L'attuazione dell'AT è subordinata alle dotazione di un servizio di qualità aggiuntivo individuato nel PdS;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'INSERIMENTO PAESISTICO E AMBIENTALE

- 1 - il piano dell'ambito deve prevedere il verde urbano all'interno dello stesso e la valorizzazione delle caratteristiche del luogo
- 2 - L'ambito è compreso nelle fasce territoriali di 1' livello della R.E.R. pertanto intervento è subordinato all'obbligo di V.I.C. (ex Dgr 14.106/03 e sme) oltre a garantire la permeabilità delle stesse avendo cura di non creare ulteriori barriere antropiche e/o infrastrutturali continue, assicurando , il più possibile, la presenza di varchi,
- 3 -Come da Intesa con la AP, nel primo periodo di validità del PGT l'attivazione dell'intero Ambito sarà soggetto all'impegno temporale di dismissione dell'attività all'aperto in concessione sull'area 29;

² 100:residenziale; 101:produttivo; 102:terziario; 103 turistico/ricettivo; 104-infrastrutture di trasporto areali; 105:servizi;106:impianti tecnologici;

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 14 SAN GIORGIO

SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE CONDIZIONI DI FATTIBILITA' AGRO-ZOOTECNICA NATURALISTICA IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	
Analisi pedologica dei suoli	Non disponibile
Attitudine del suolo allo spandimento dei liquami zootecnici	Non disponibile
Analisi delle distanze da allevamenti ³	Non Ricade
Uso del suolo ⁴	Oliveto-Urbano
Terreno utilizzato per spandimenti effluenti di allevamento (P.U.A.-P.O.A.)	No
Presenza di Bosco ⁵	NO
Se presente: Attitudini funzionali a Bosco	Non Disponibile
Presenza di colture di Pregio ⁶	NO
	Tipo di Coltura
	/
Presenza di aziende che diversificano l'ATTIVITA' AGRICOLA	NO
	Tipo di Azienda
	/
Presenza di Spazi Aperti ⁷	NO
	Tipologia
	/

Vincoli Particolari	SI
	Tipo di Vincolo
	Bellezze d'insieme ⁸ Territorio contermini ai laghi ⁹
IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	MODERATO

Punteggio per la Valutazione dell'Impatto degli Ambiti di trasformazione Urbanistica previsti sul Sistema Rurale		
Tipologia	punteggio	Destinazione d'uso
Vincoli Particolari ¹⁰	1	
Uso del Suolo		Urbano
		Seminativo
		Prati o Pascoli
	3	Oliveto o Vigneto
		Bosco
Tot .	4	
Classificazione Impatto	Basso	Da 0 a 2 punti
	Moderato	Da 3 a 5 punti
	Elevato	Da 6 a 10 punti

-

³ Fonte O.E.V.R..

⁴ Fonte D.U.S.A.F. 2007, S.I.A.R.L 2009 ed ORTOFOTO SISCOTEL 2009

⁵ Fonte P.I.F. Comunità Montana "ALTO GARDA BRESCIANO"

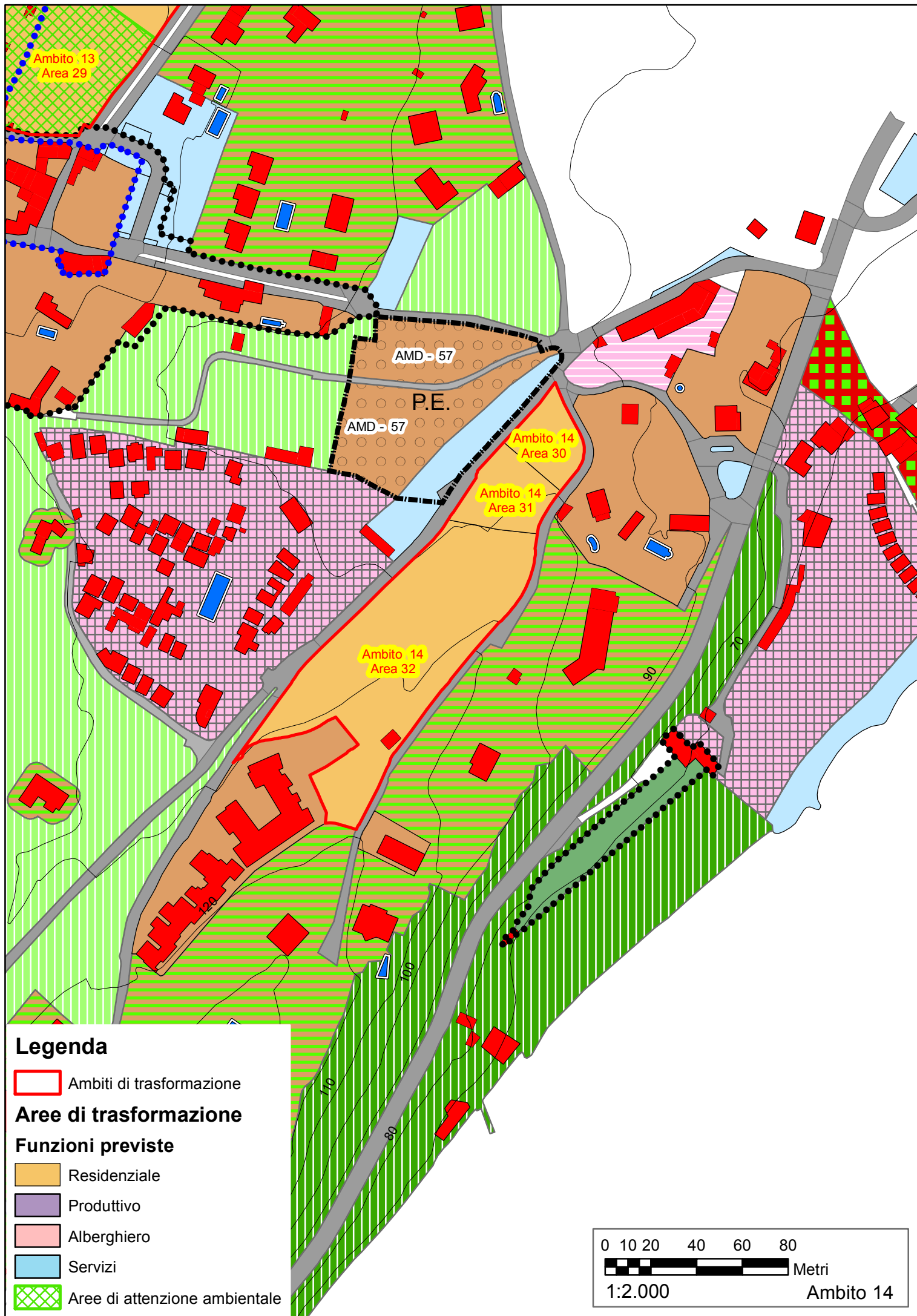
⁶ Fonte S.I.A.R.L.

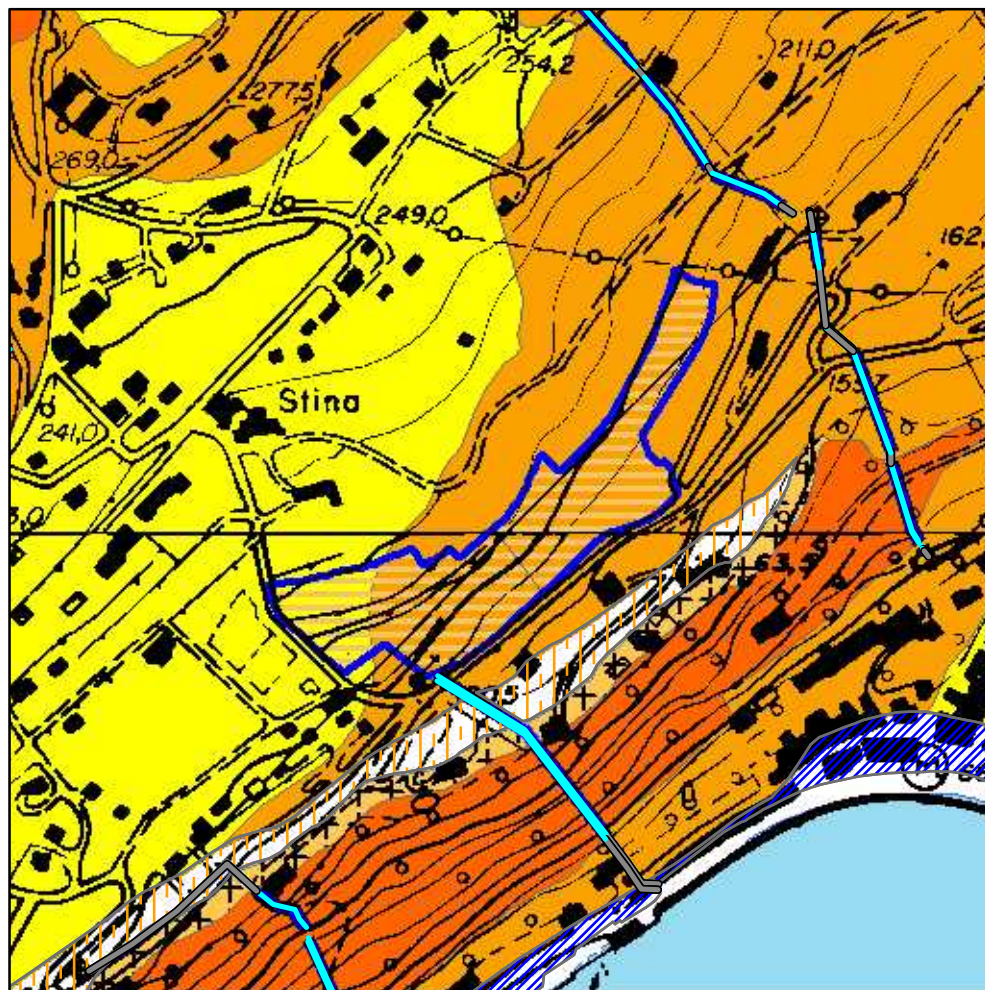
⁷ Fonte D.U.S.A.F.

⁸ S.I.B.A. – D.LGS N° 42/2004

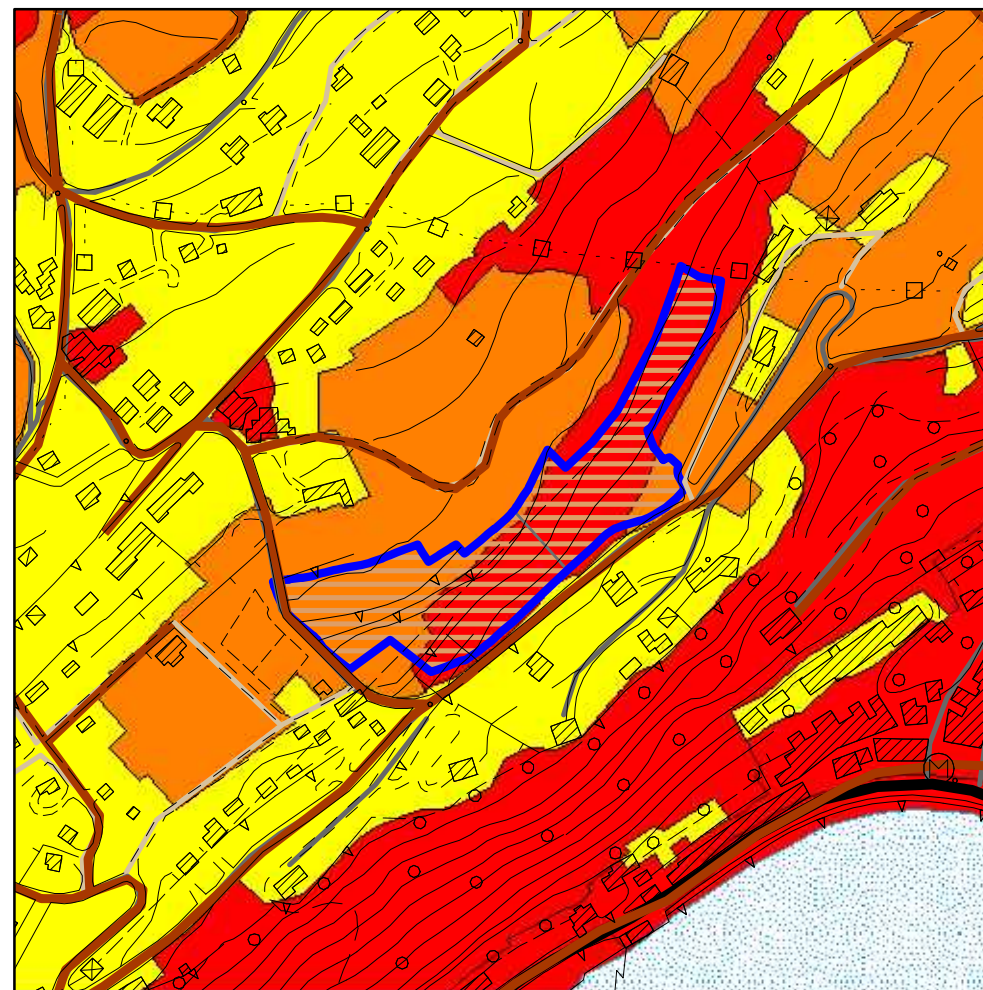
⁹ Fonte S.I.B.A. – D.LGS n° 42/2004

¹⁰ Ogni vincolo Particolare 1 punto





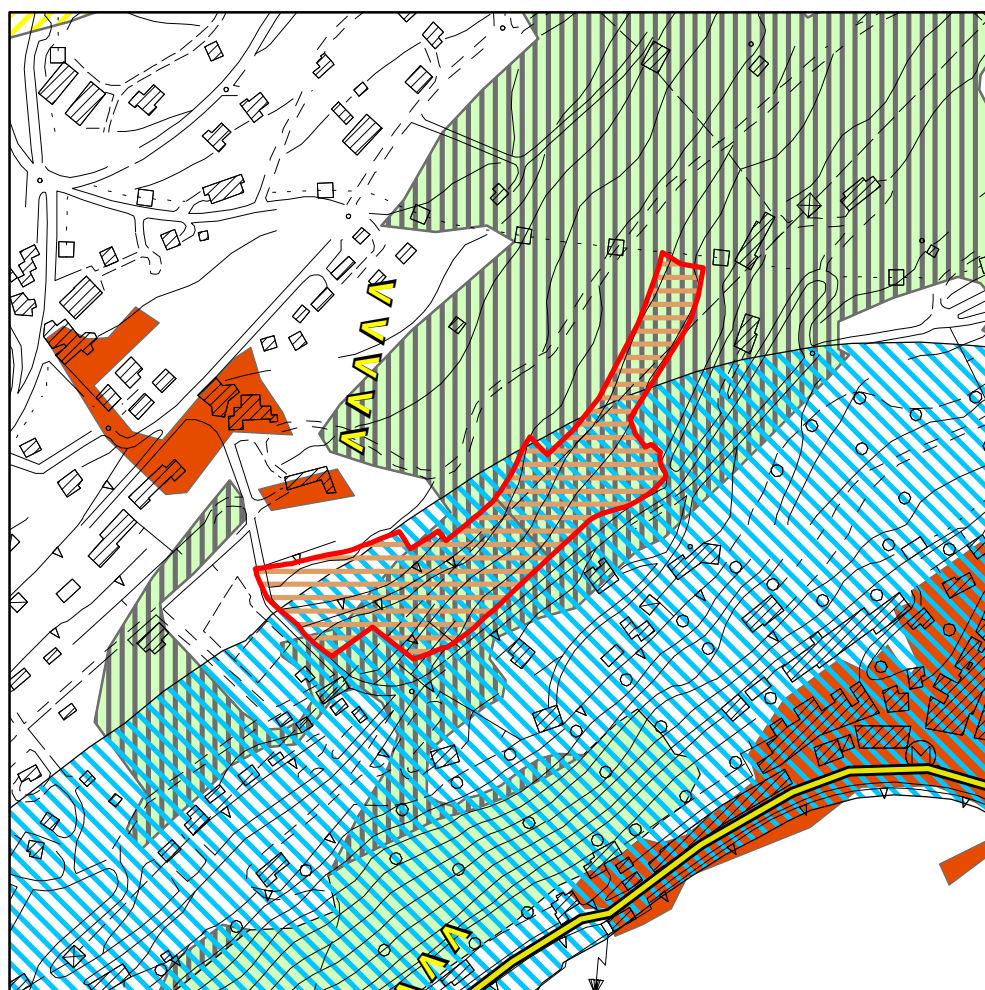
Vincoli Geologici e Idrogeologici



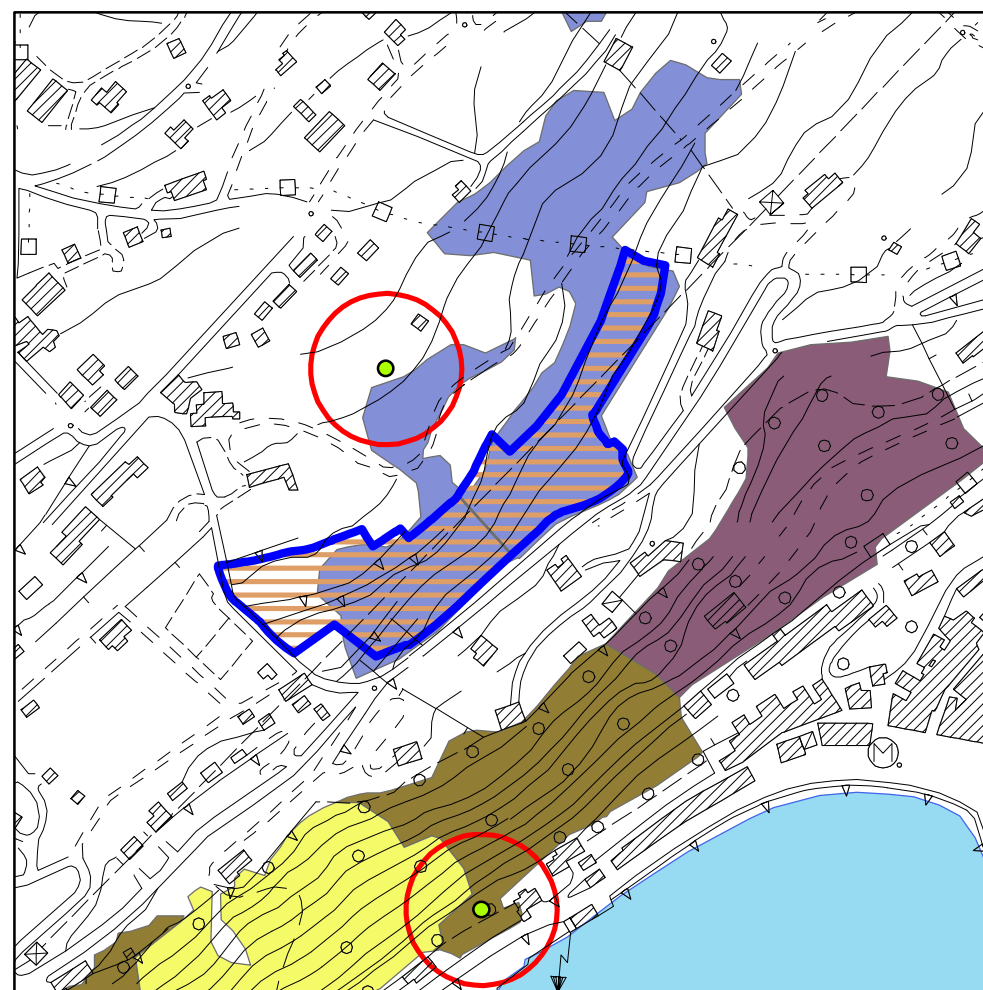
Classi di sensibilità paesistica



Ortofoto



Vincoli Paesaggistici

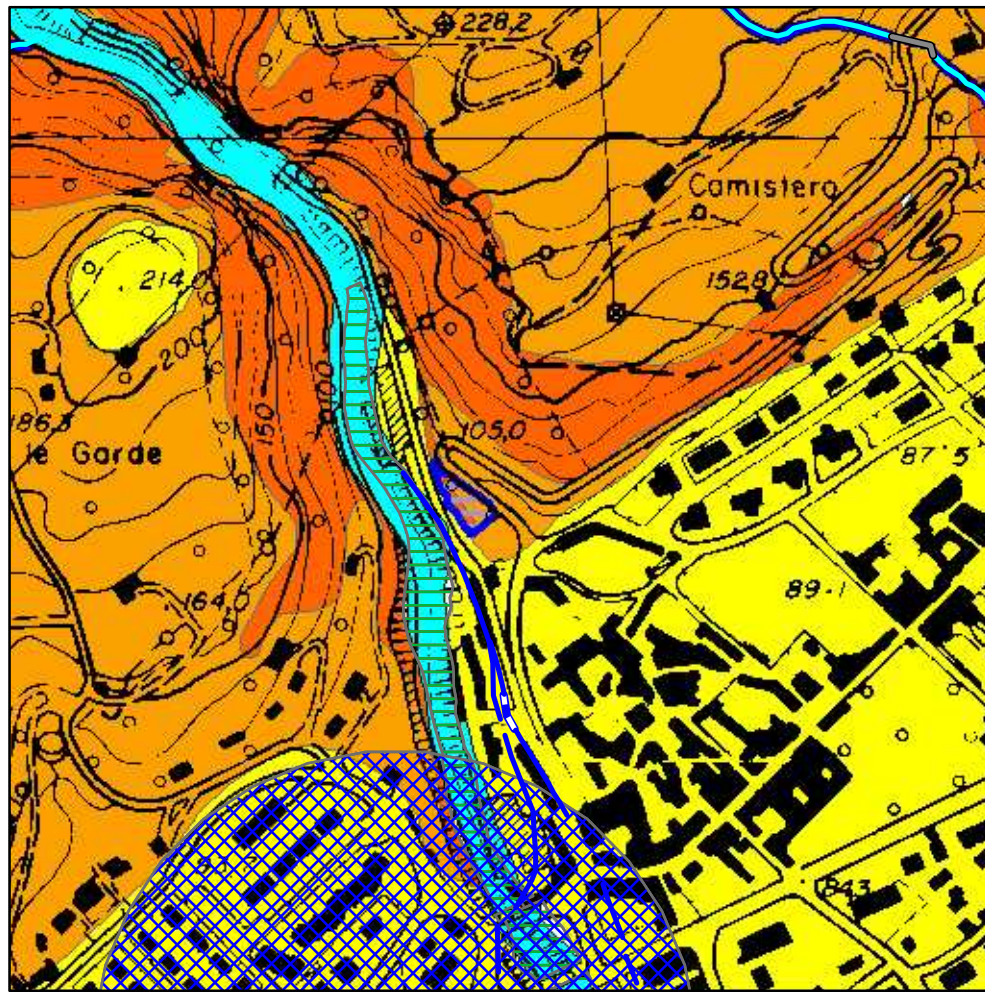


Vincoli Agricolo/Boschivi

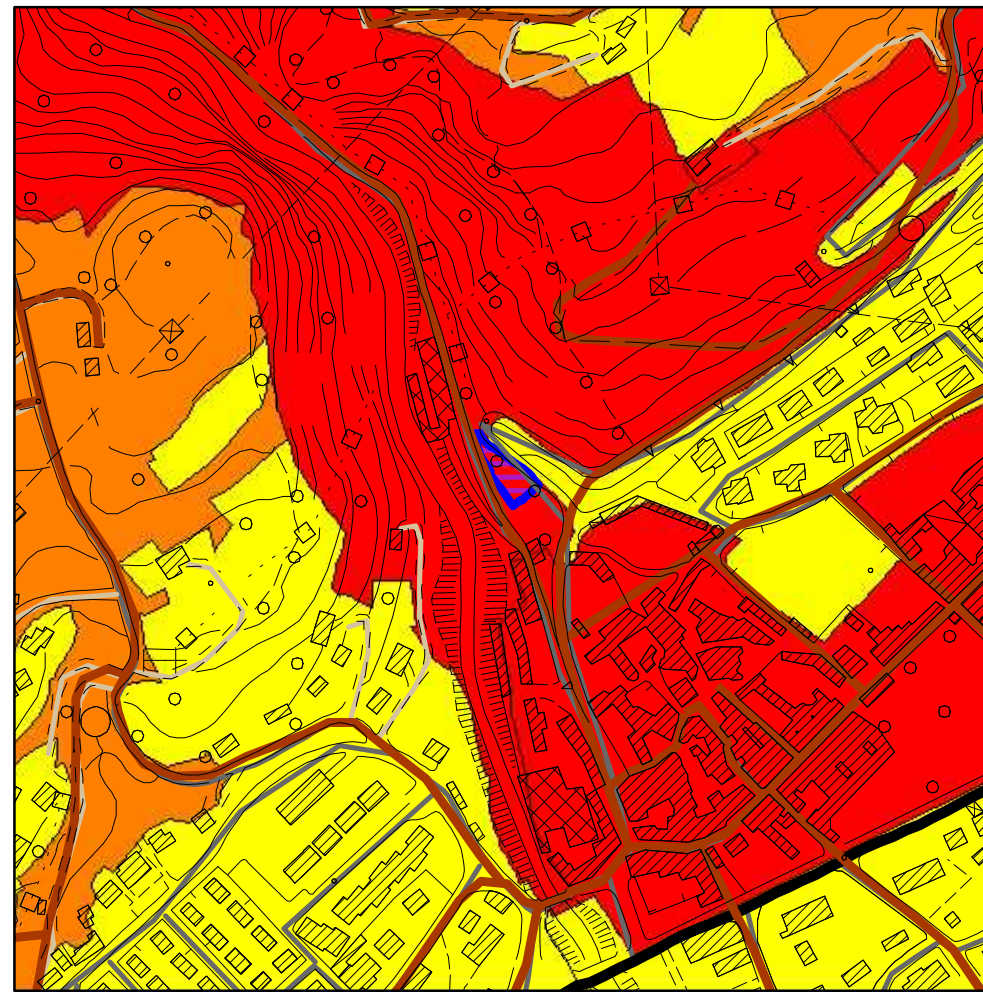


Estratto cartografico
Scala 1:5000

Ambito di trasformazione n° 01



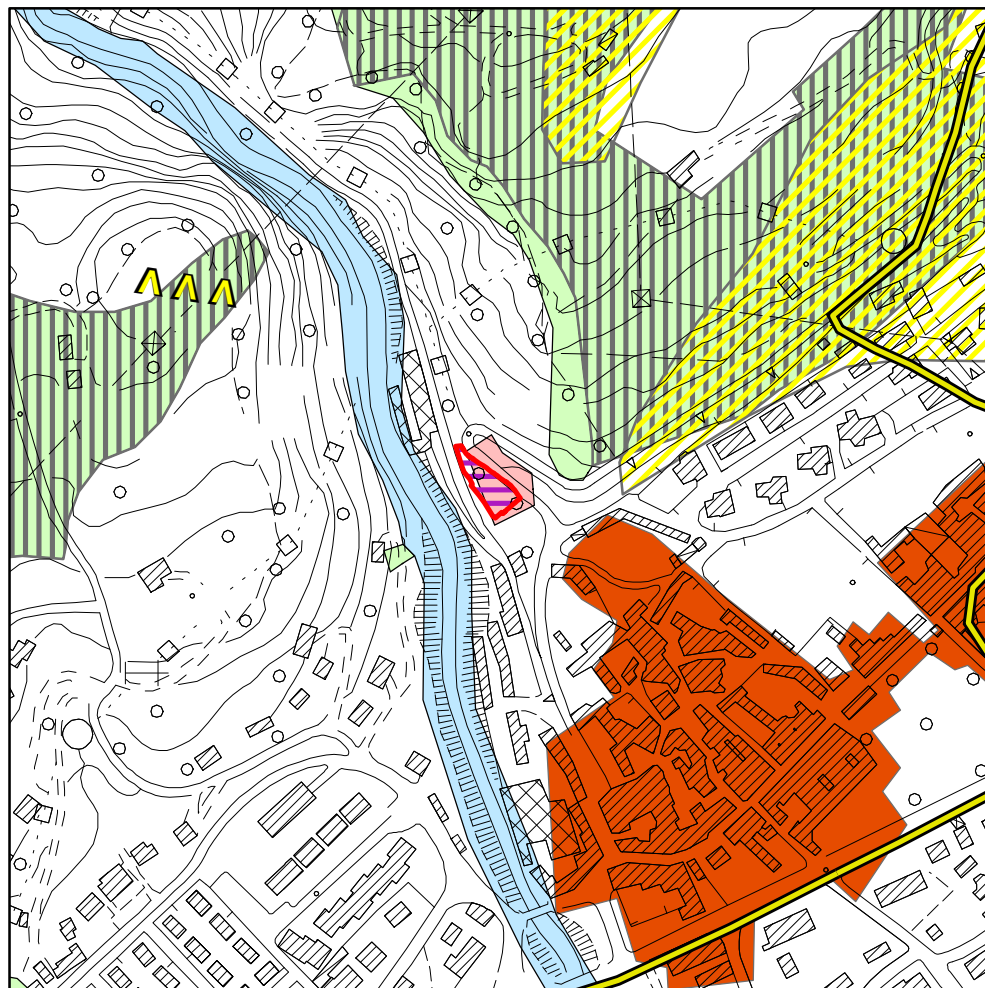
Vincoli Geologici e Idrogeologici



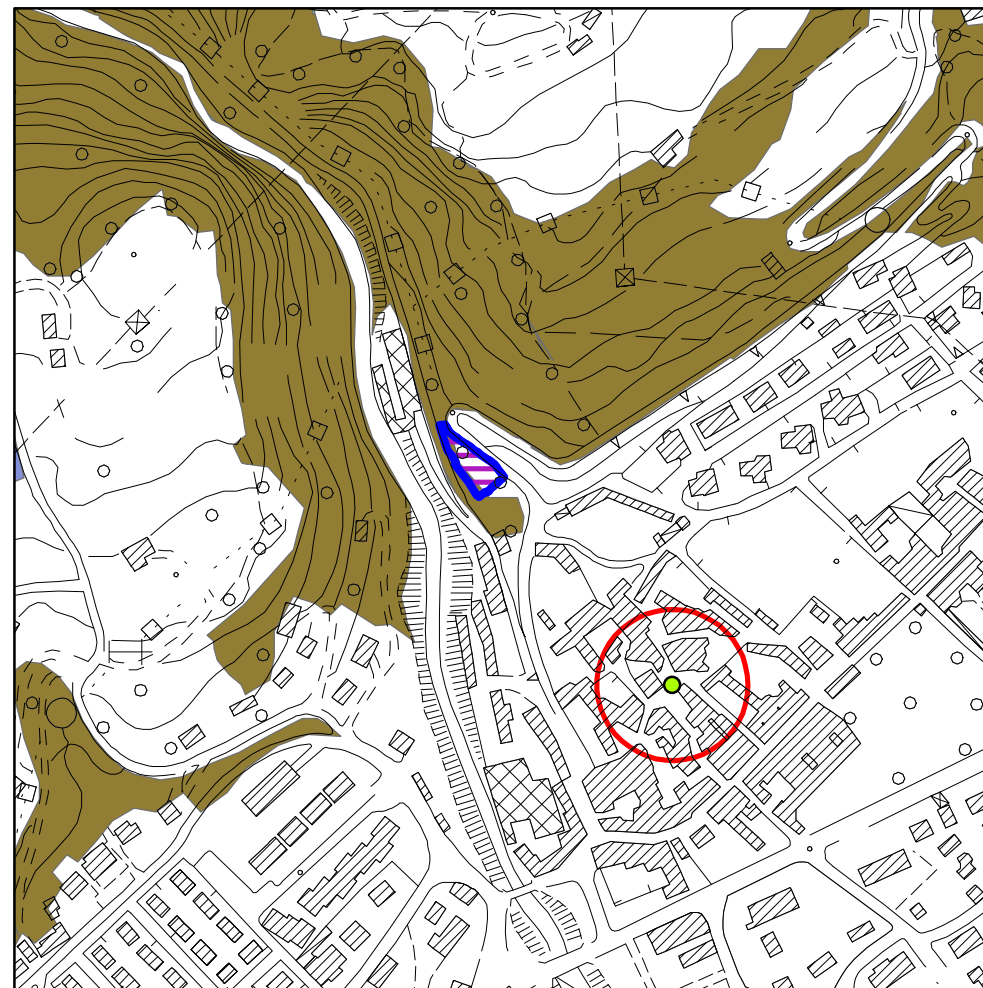
Classi di sensibilità paesistica



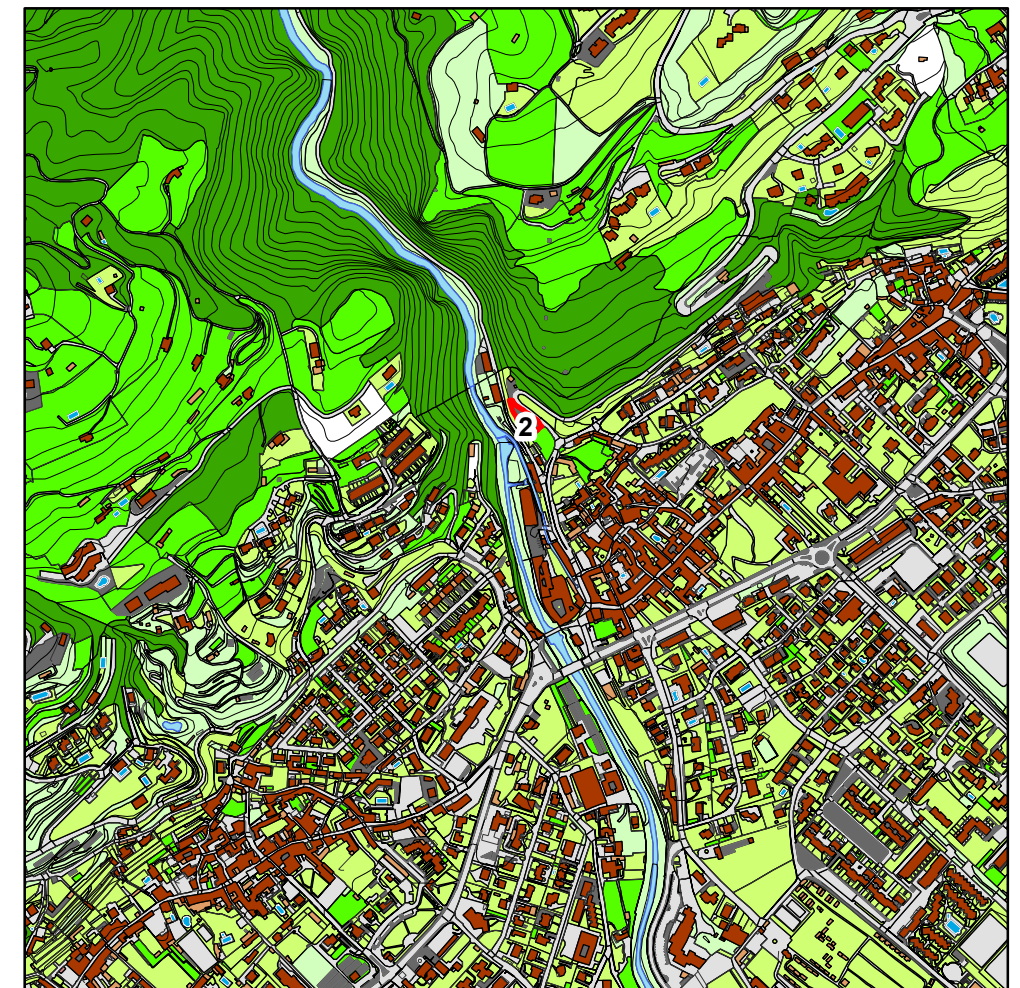
Ortofoto



Vincoli Paesaggistici

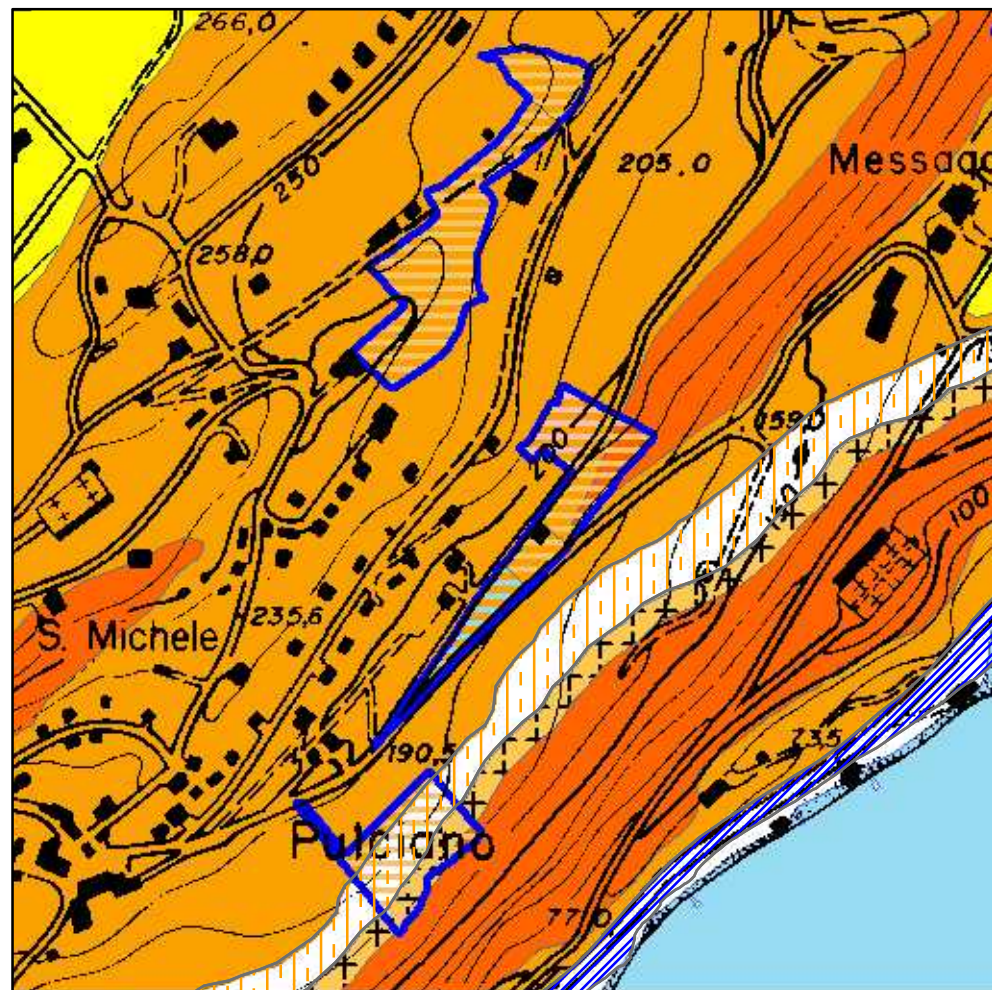


Vincoli Agricolo/Boschivi

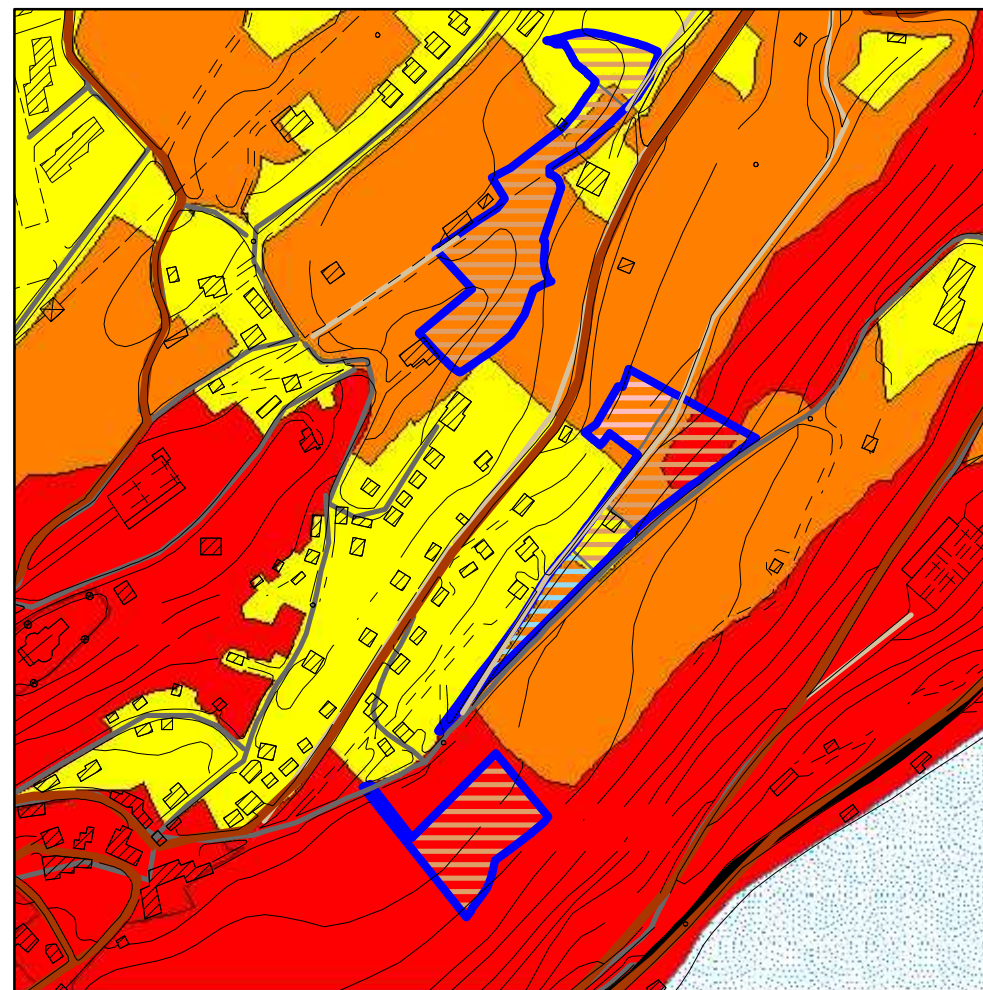


Estratto cartografico
Scala 1:5000

Ambito di trasformazione n° 02



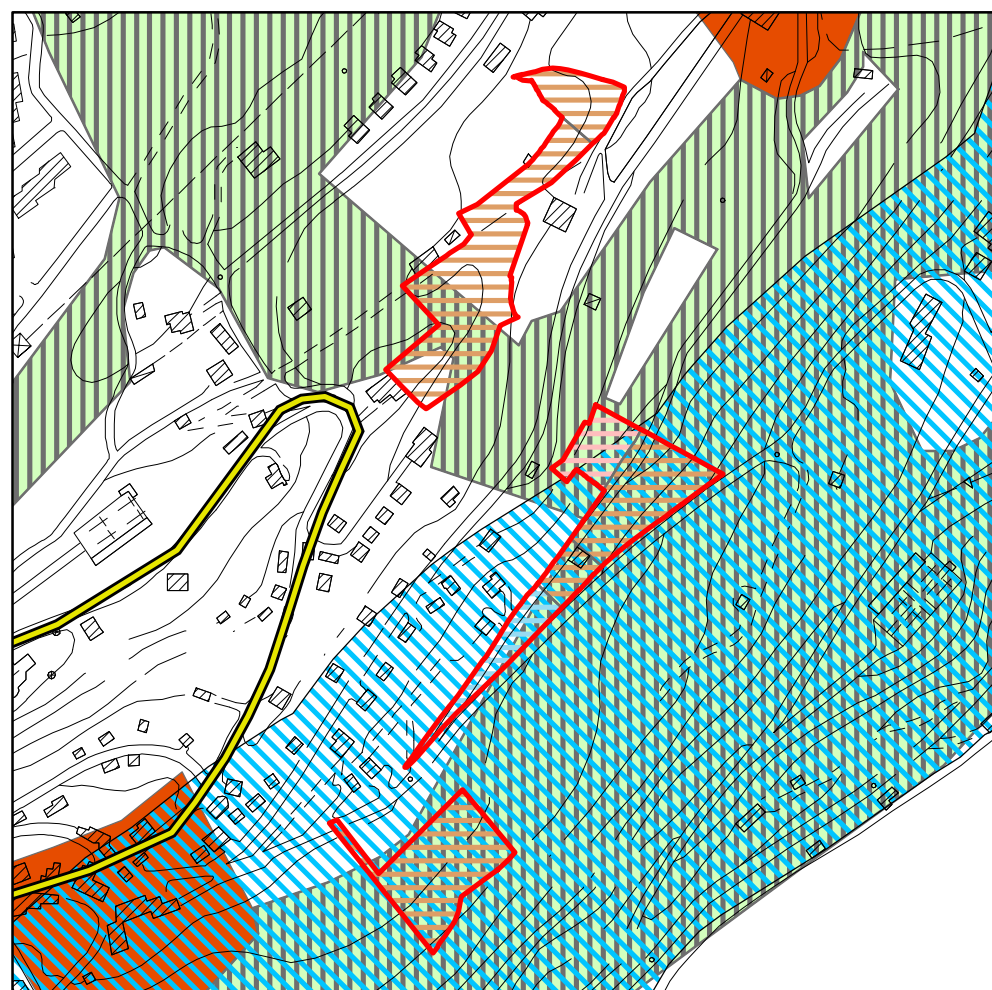
Vincoli Geologici e Idrogeologici



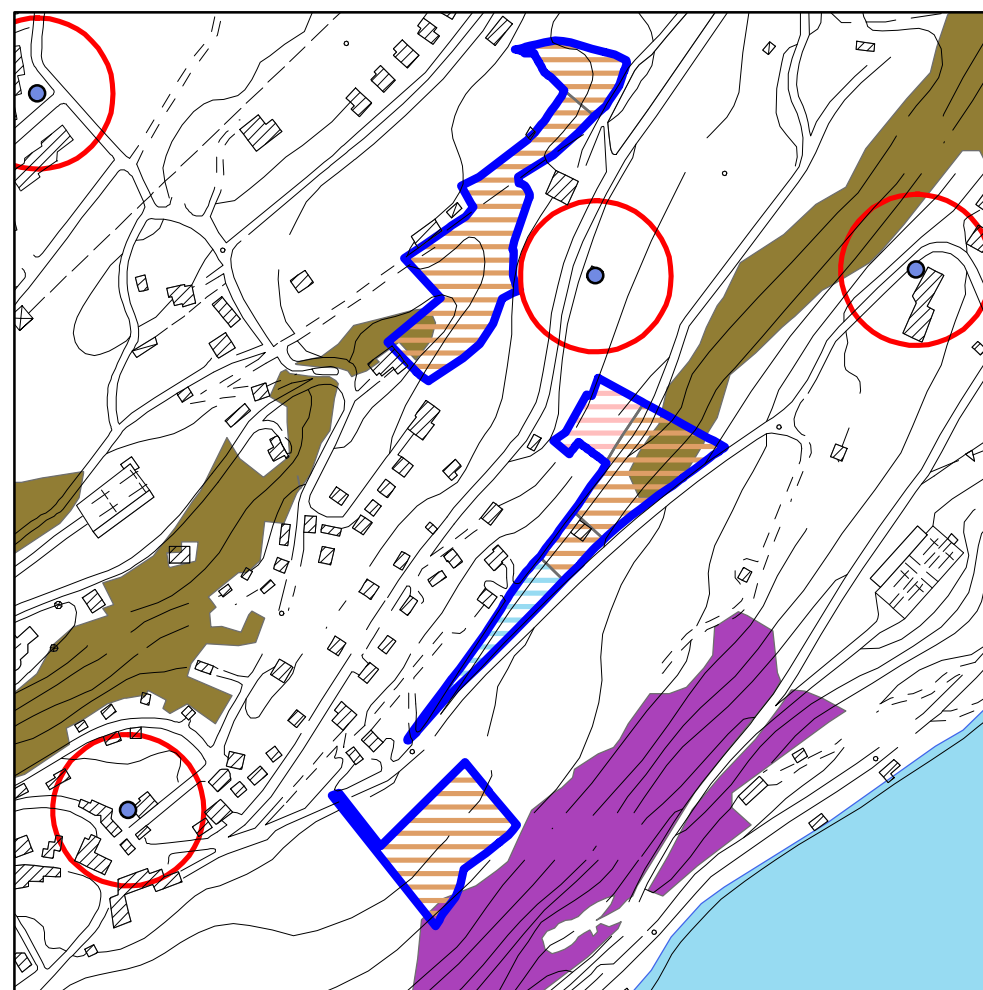
Classi di sensibilità paesistica



Ortofoto



Vincoli Paesaggistici

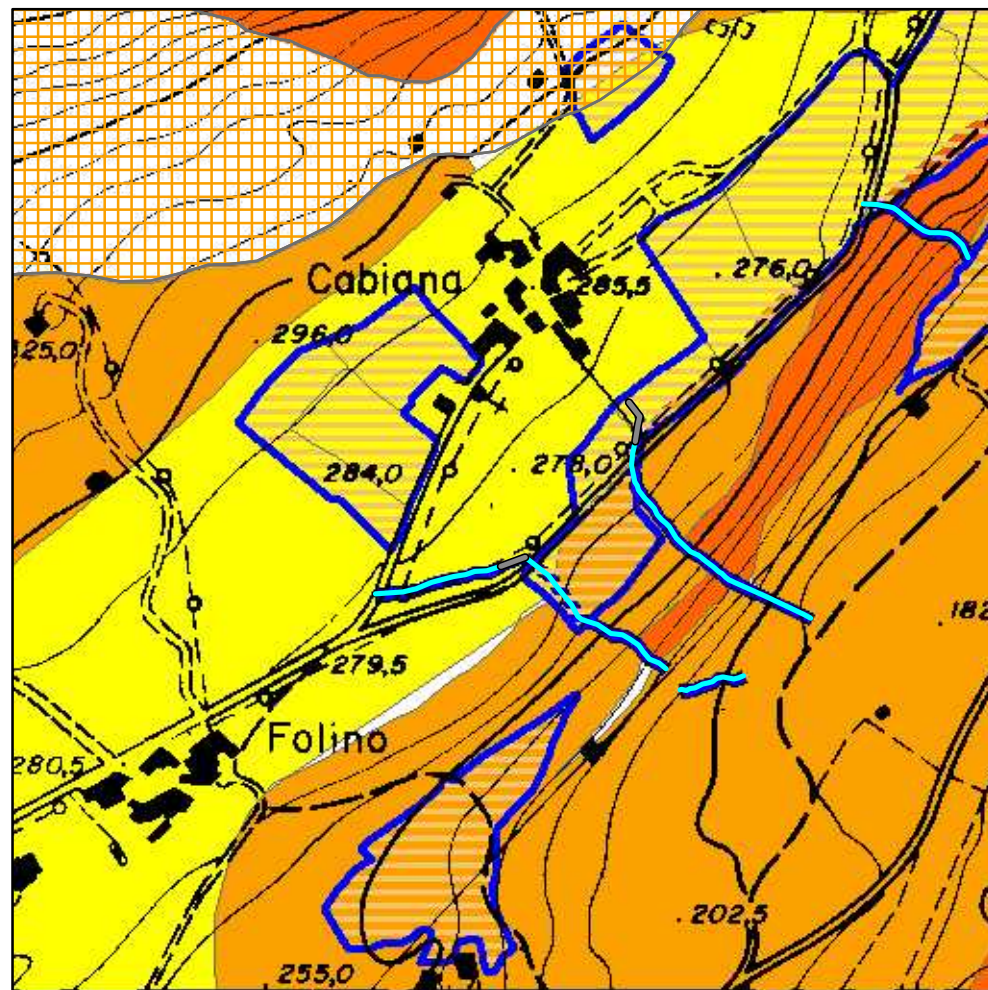


Vincoli Agricolo/Boschivi

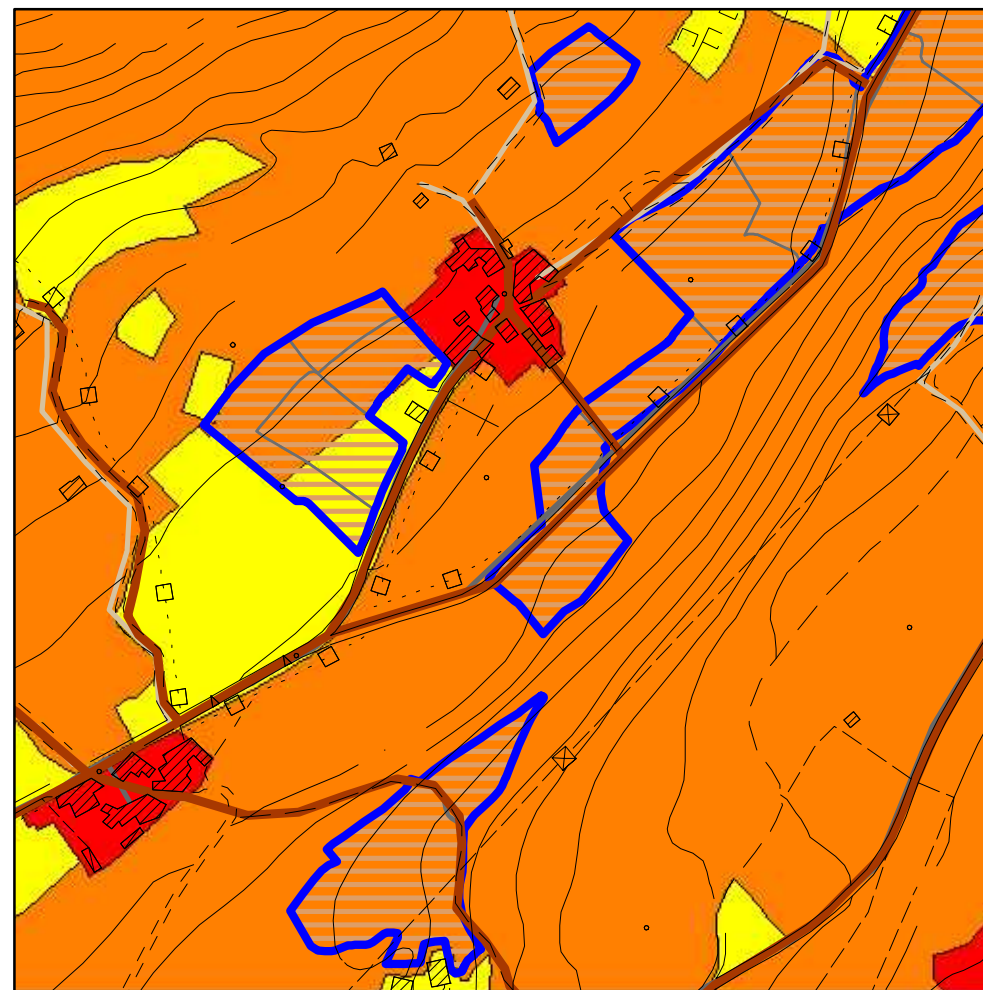


Estratto cartografico
Scala 1:5000

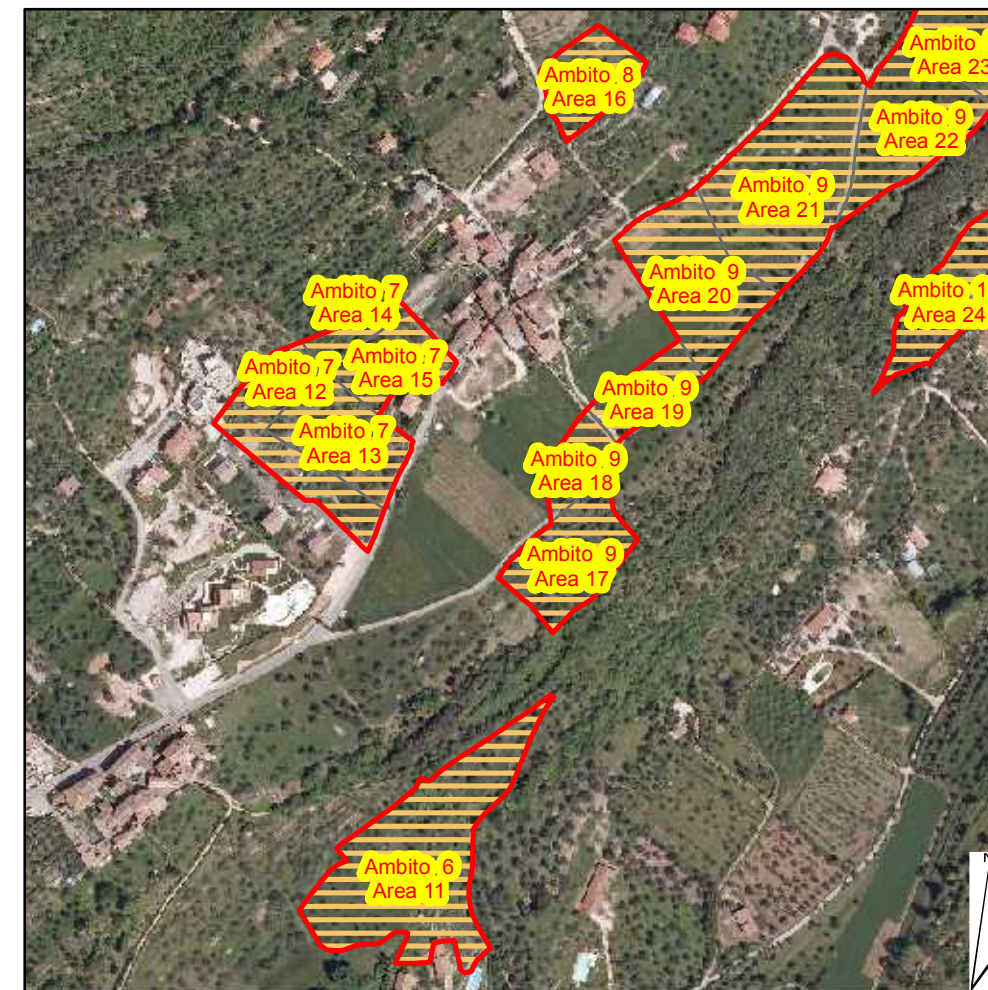
Ambiti di trasformazione n° 03-04-05



Vincoli Geologici e Idrogeologici



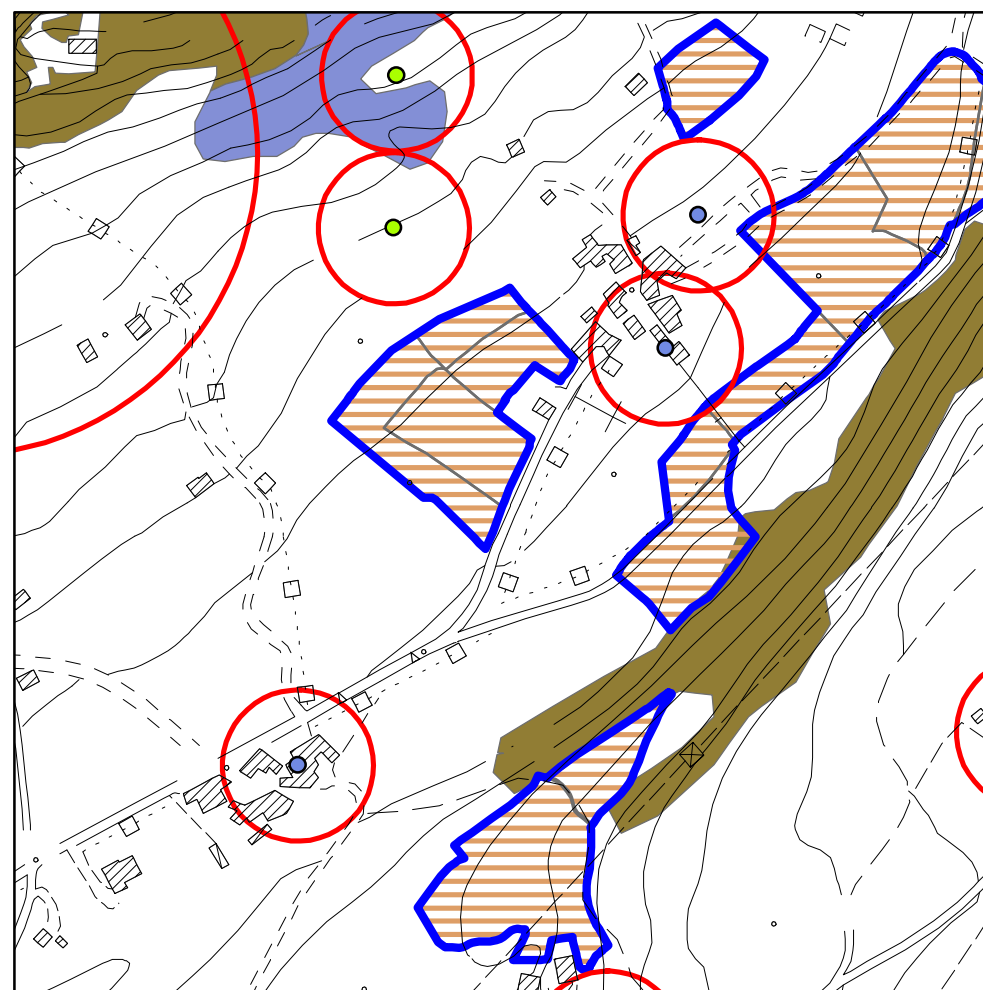
Classi di sensibilità paesistica



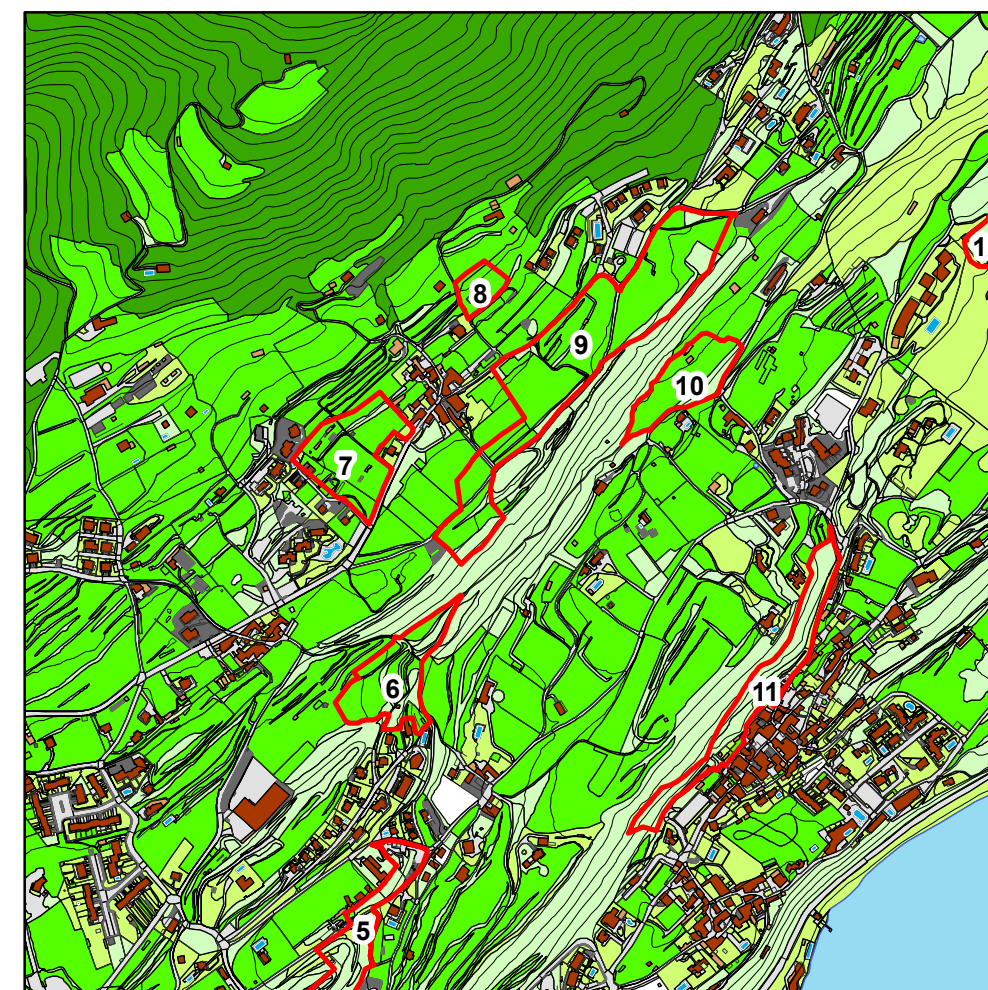
Ortofoto



Vincoli Paesaggistici

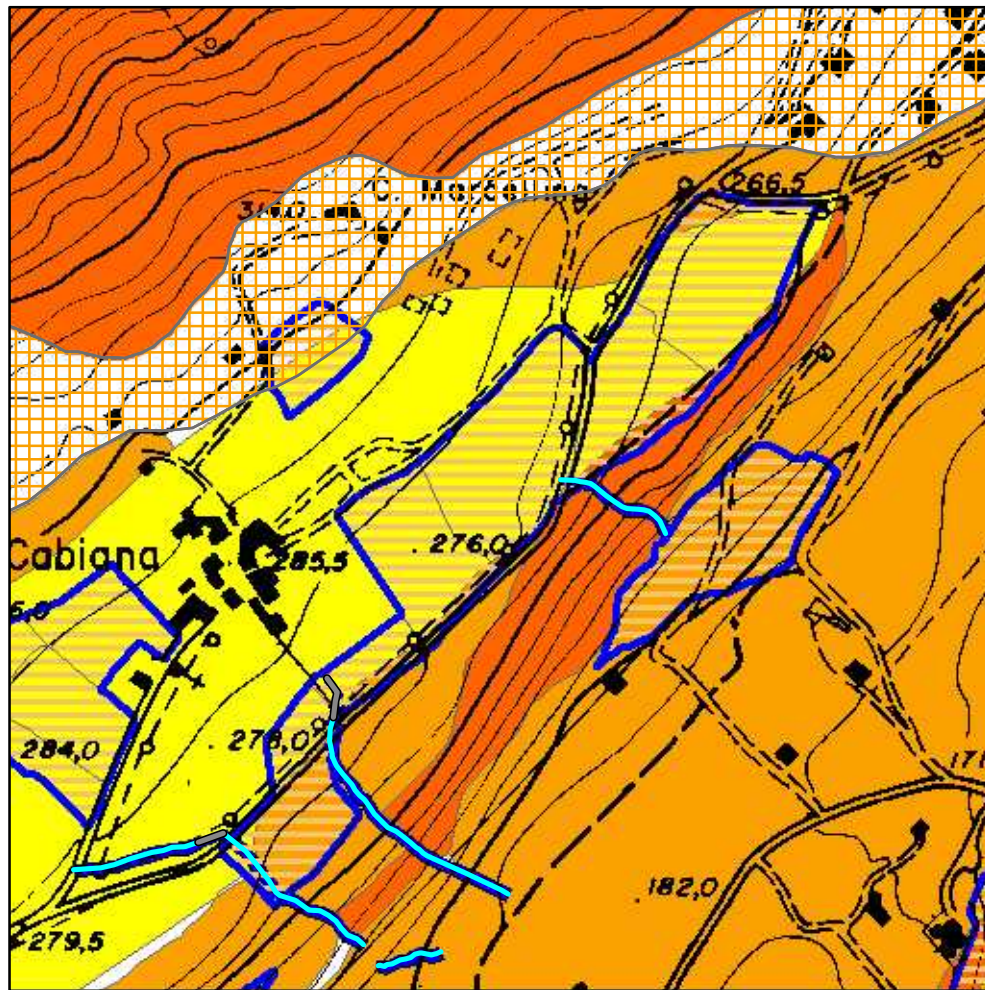


Vincoli Agricolo/Boschivi

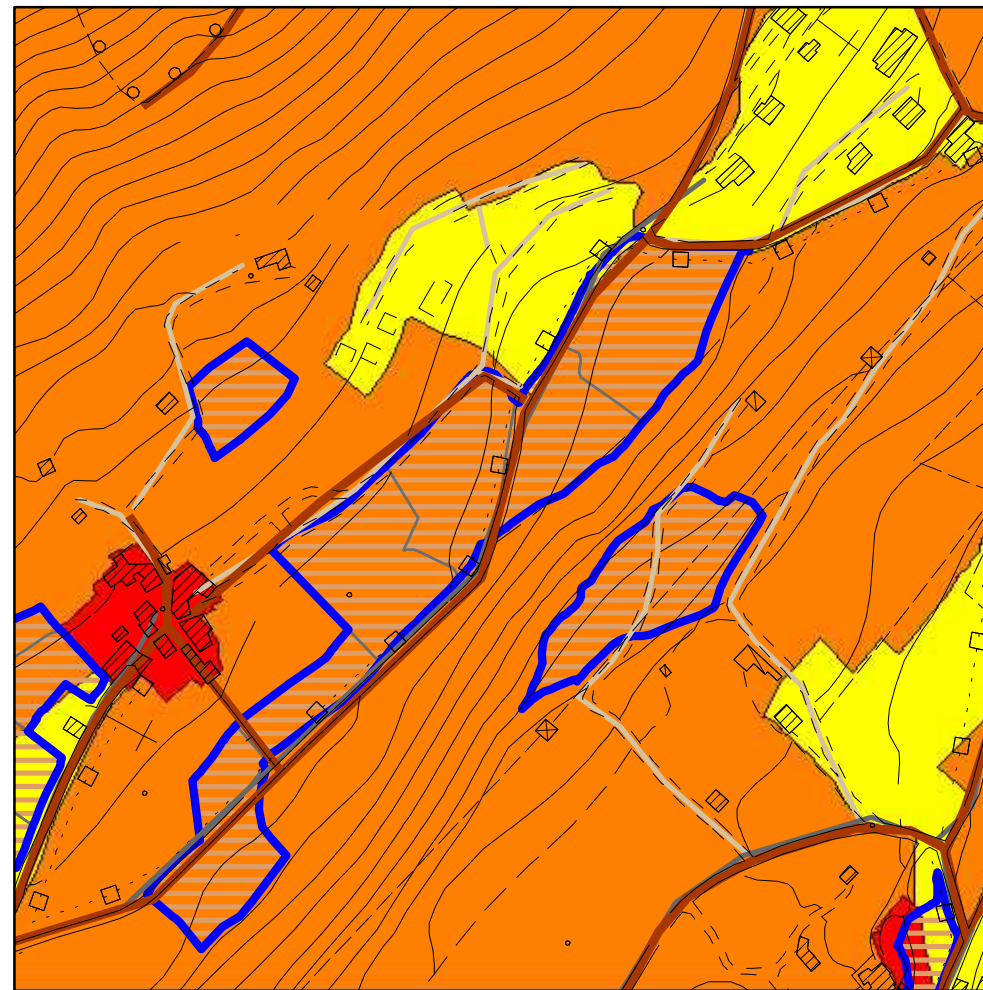


Estratto cartografico
Scala 1:5000

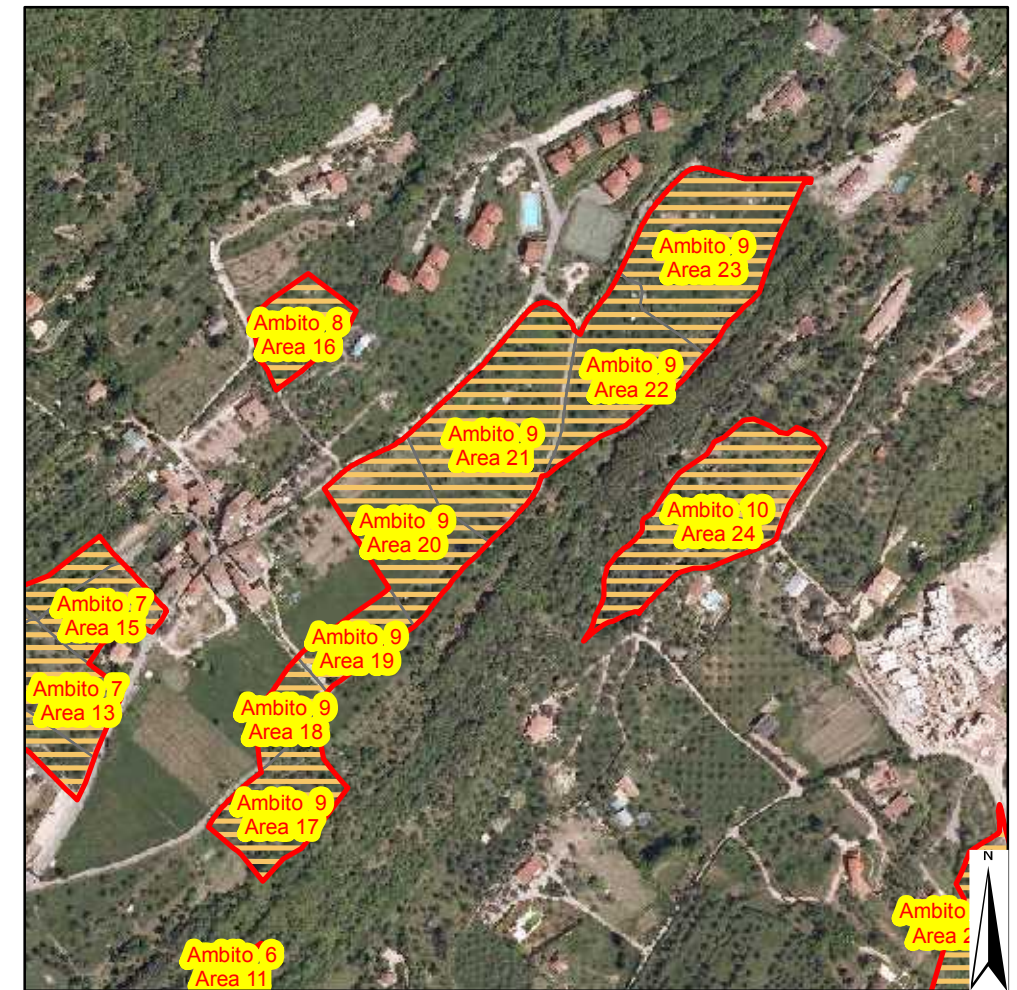
Ambiti di trasformazione n° 06-07-08



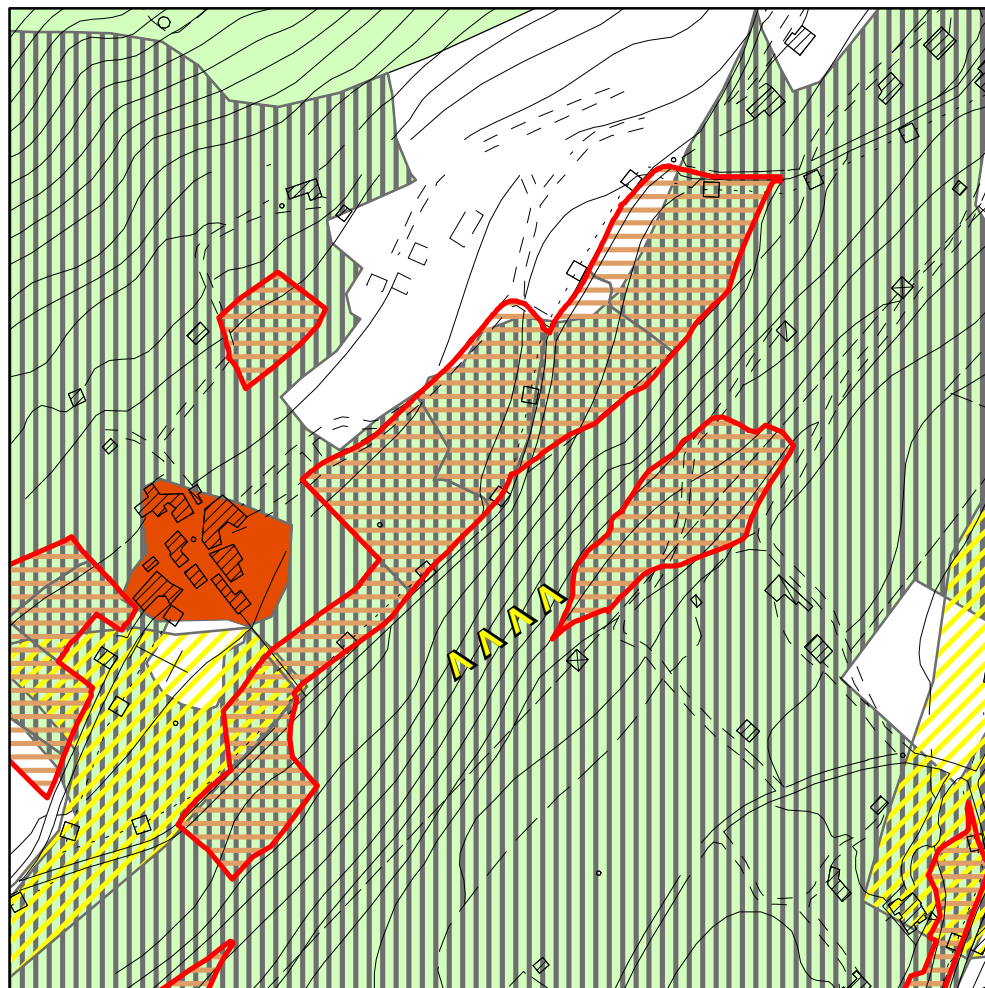
Vincoli Geologici e Idrogeologici



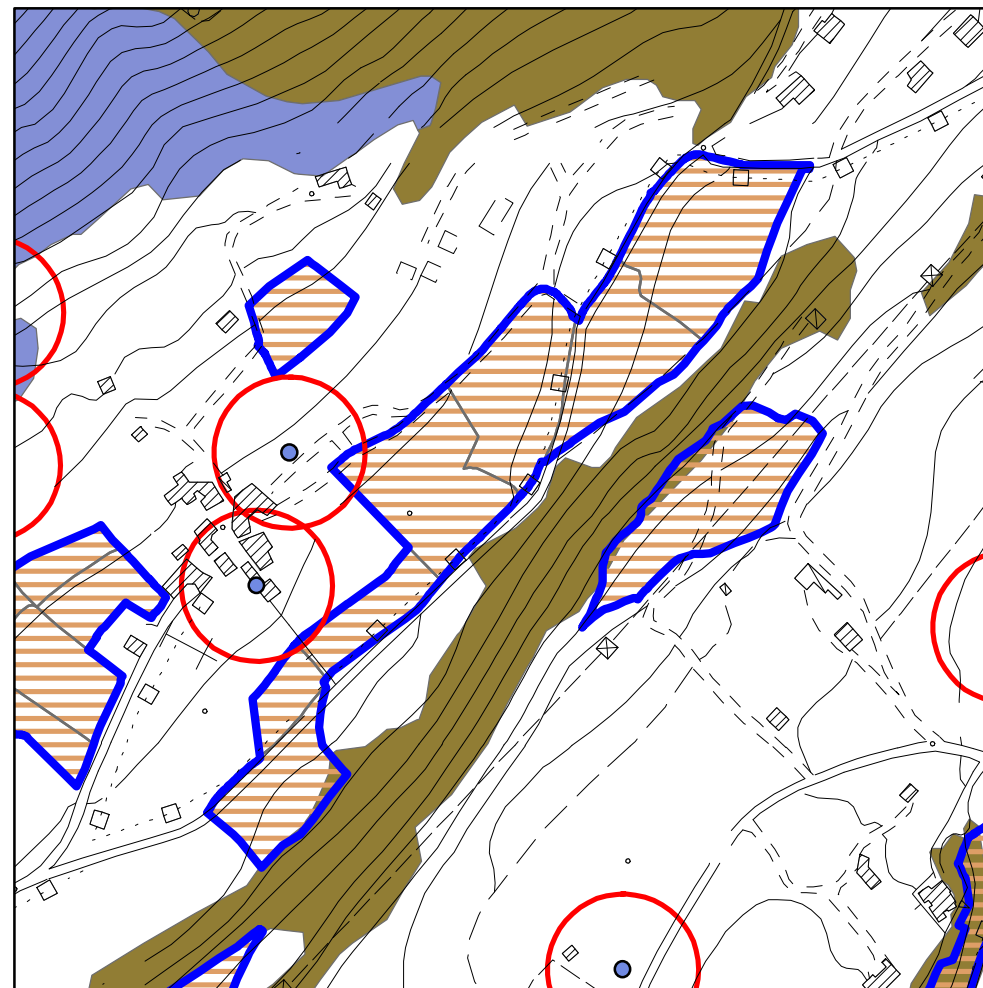
Classi di sensibilità paesistica



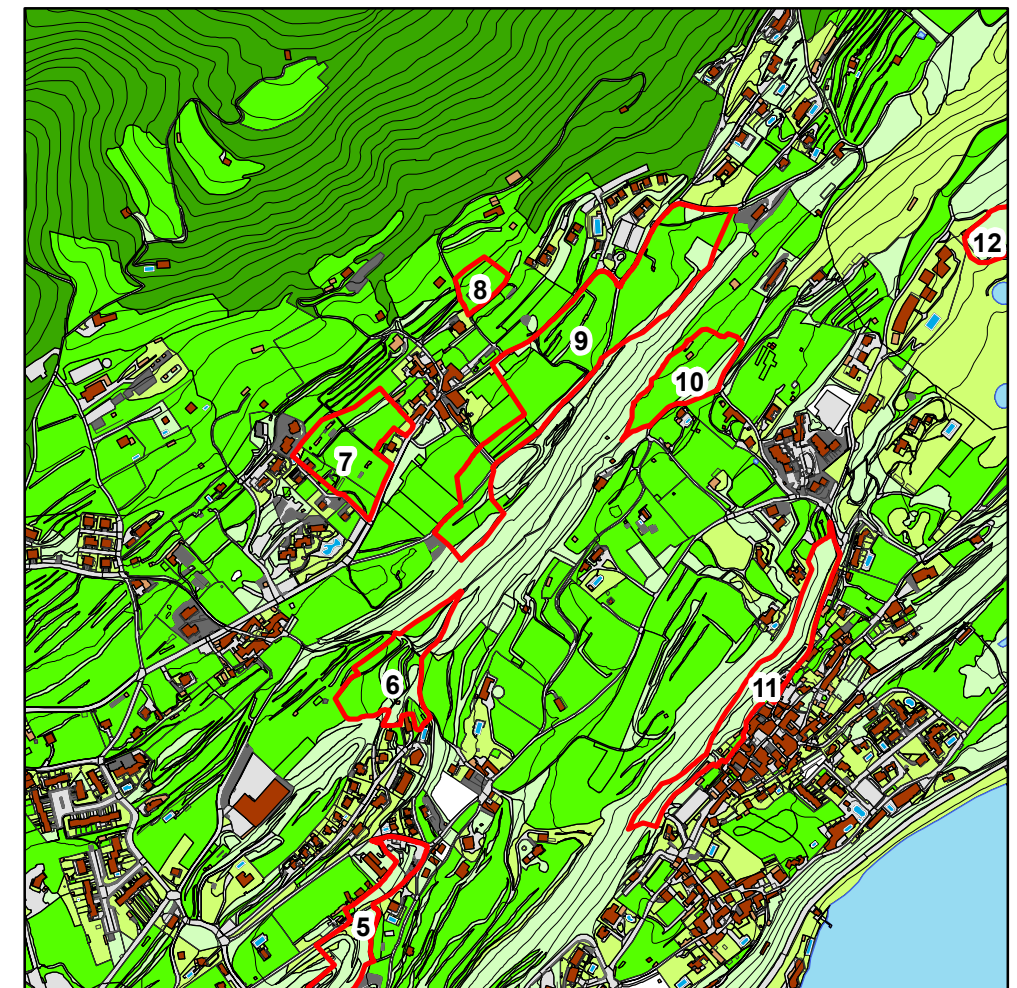
Ortofoto



Vincoli Paesaggistici

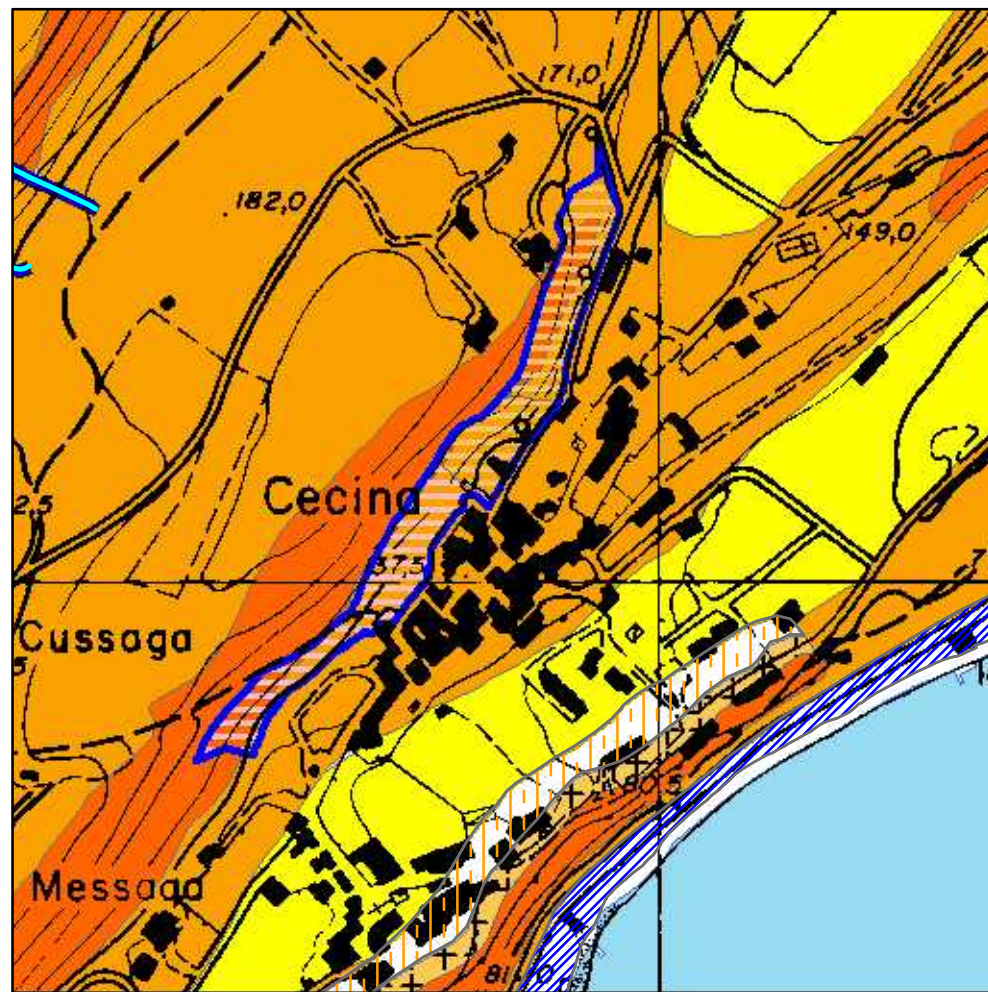


Vincoli Agricolo/Boschivi

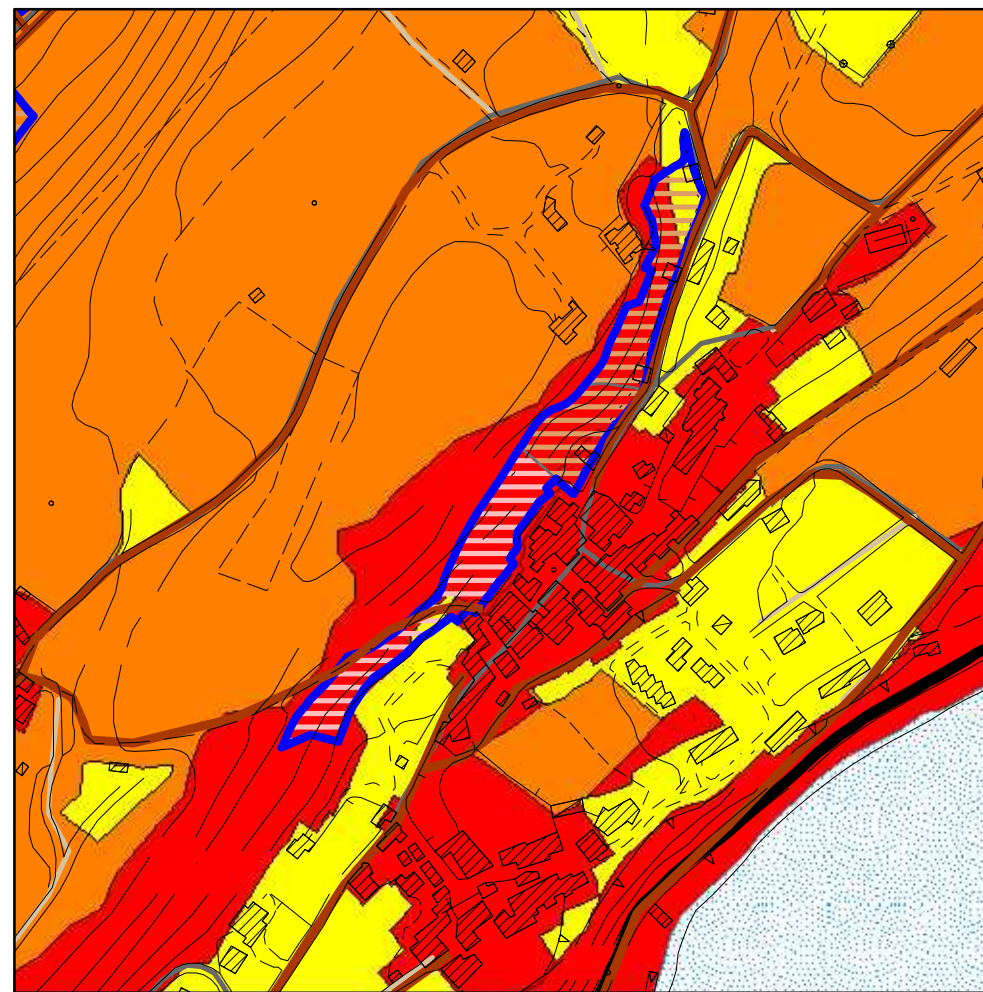


Estratto cartografico
Scala 1:5000

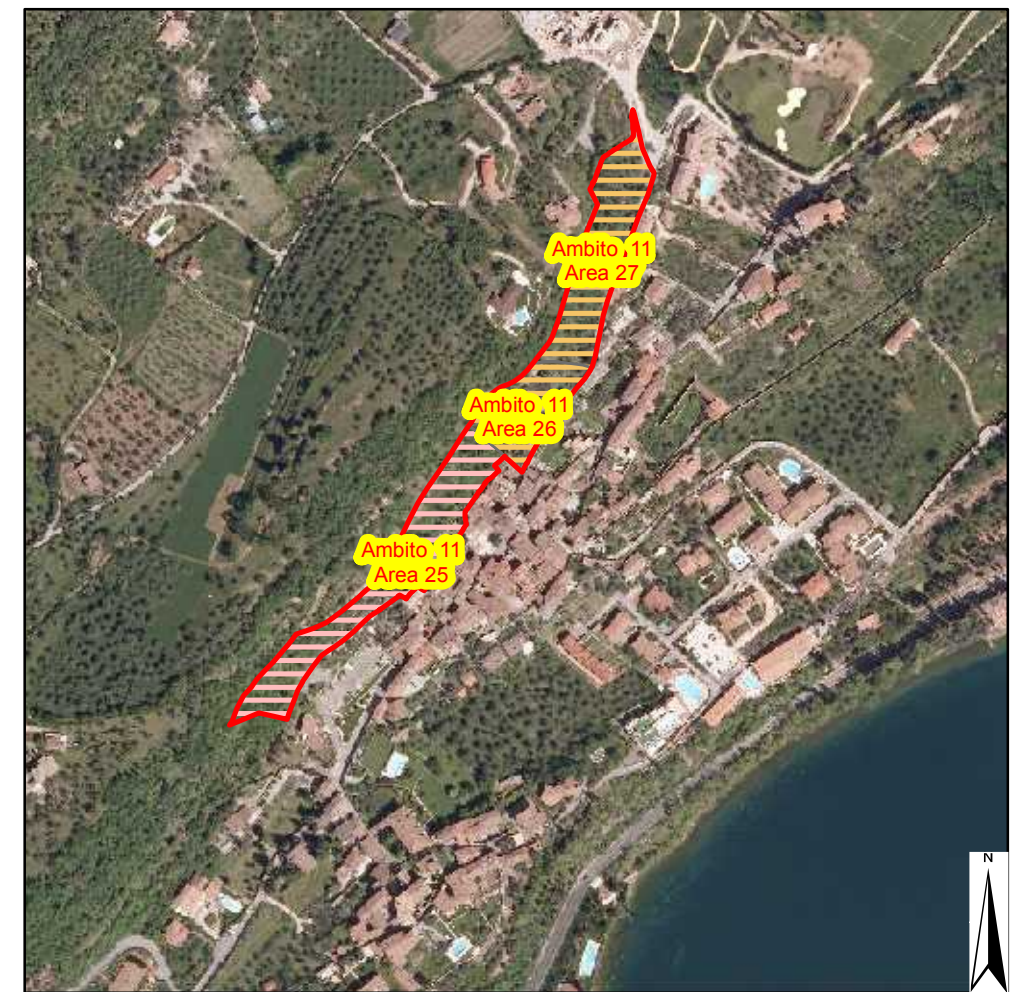
Ambiti di trasformazione n° 09-10



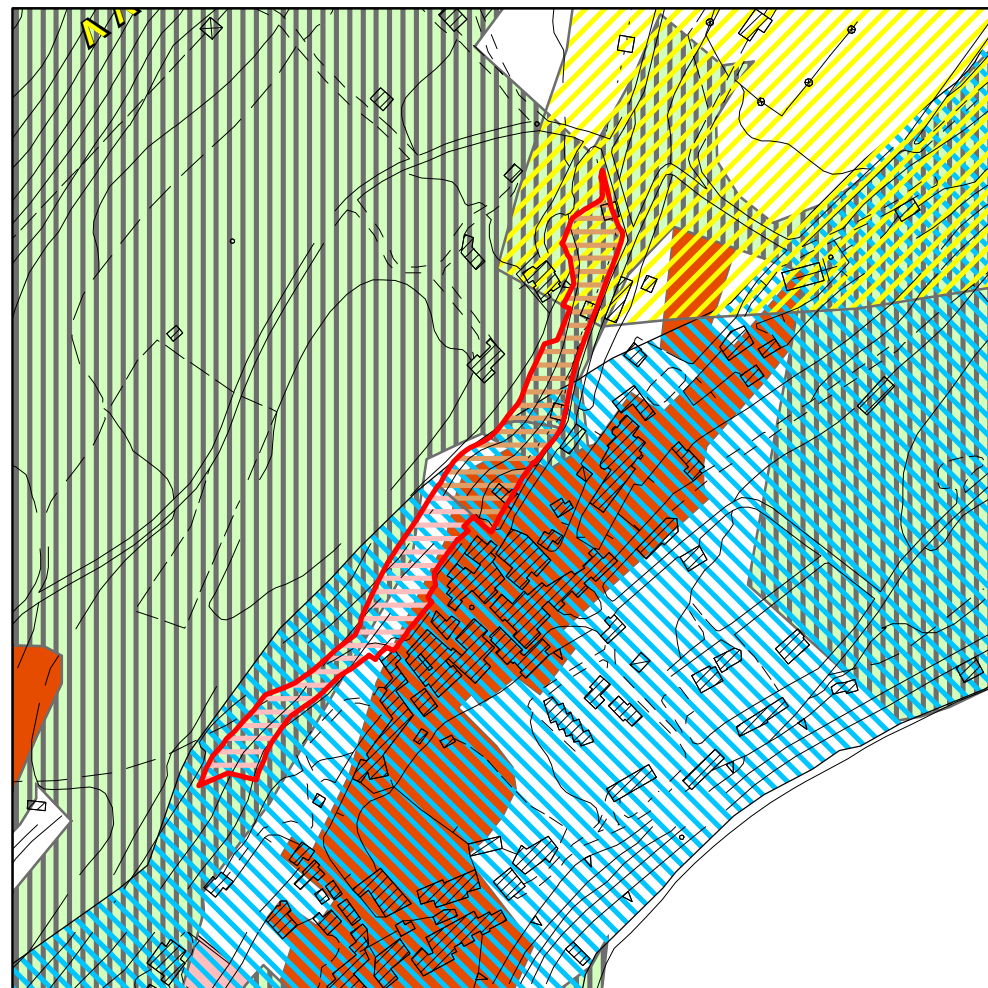
Vincoli Geologici e Idrogeologici



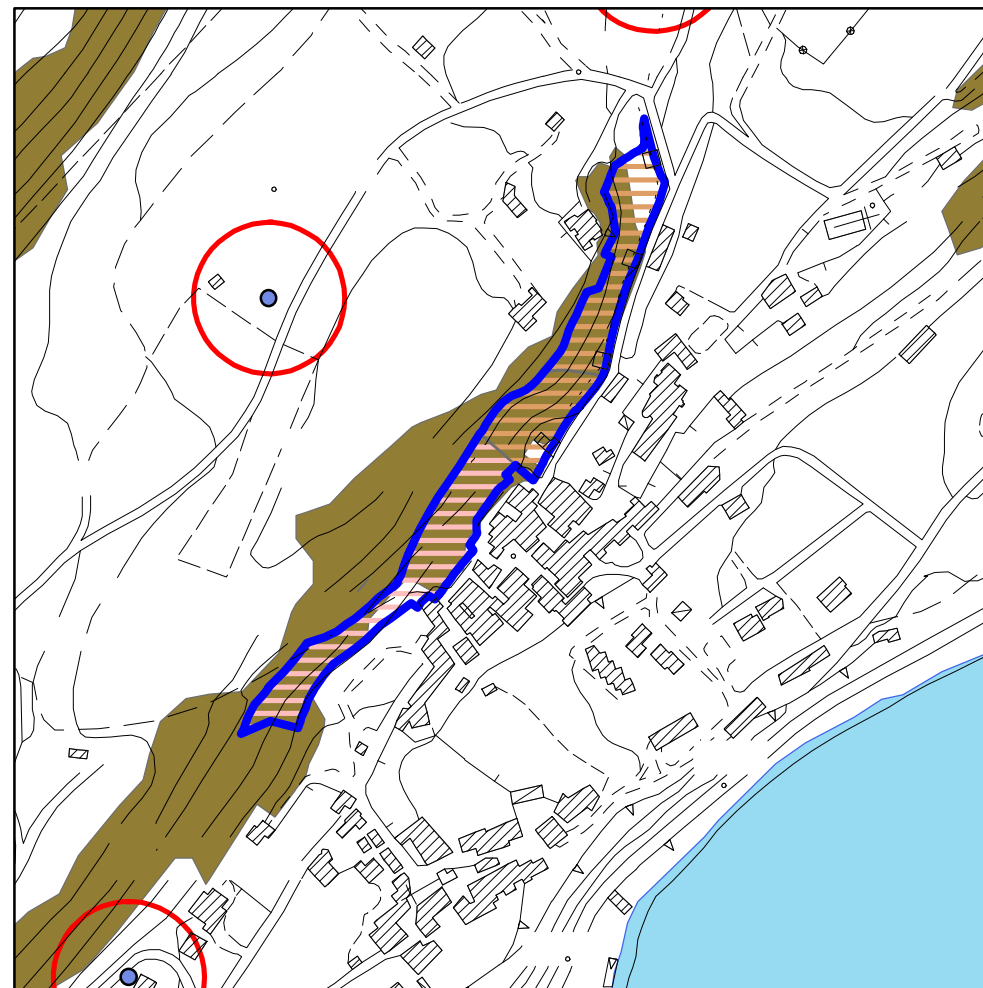
Classi di sensibilità paesistica



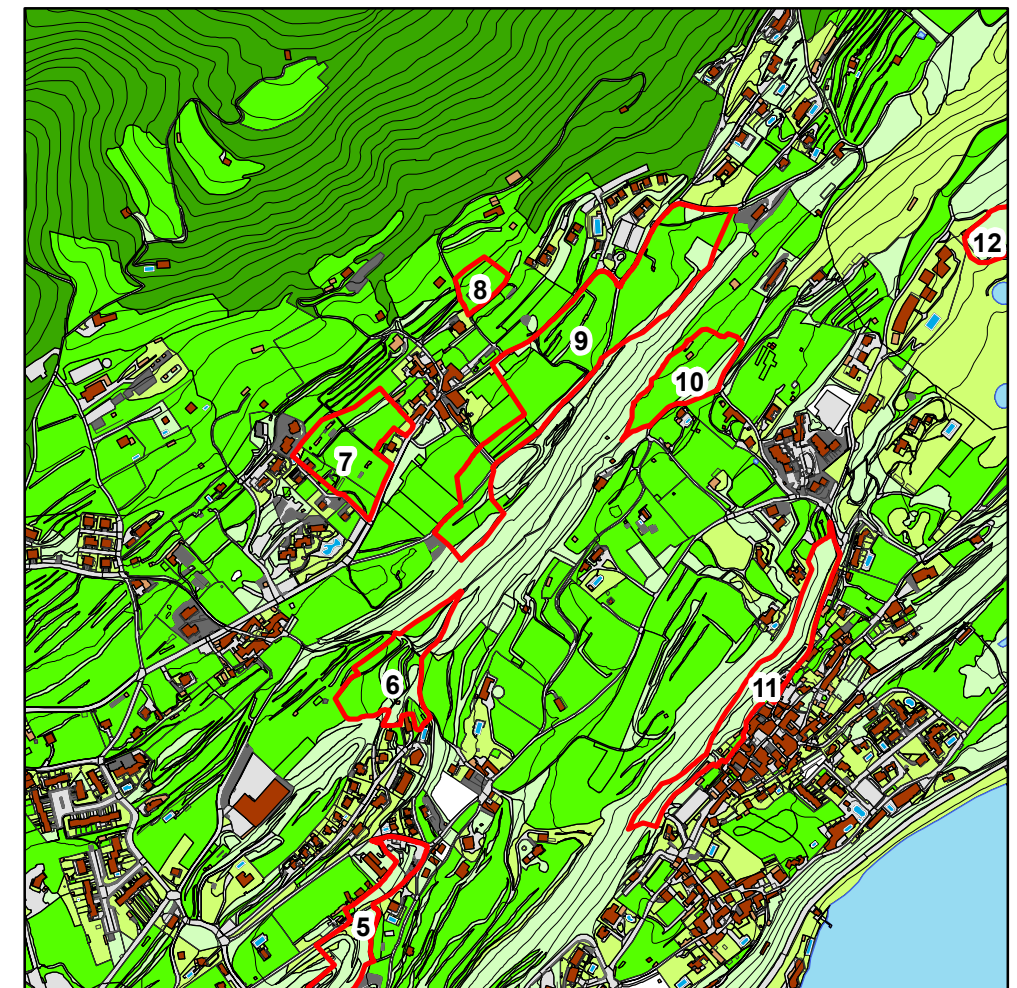
Ortofoto



Vincoli Paesaggistici

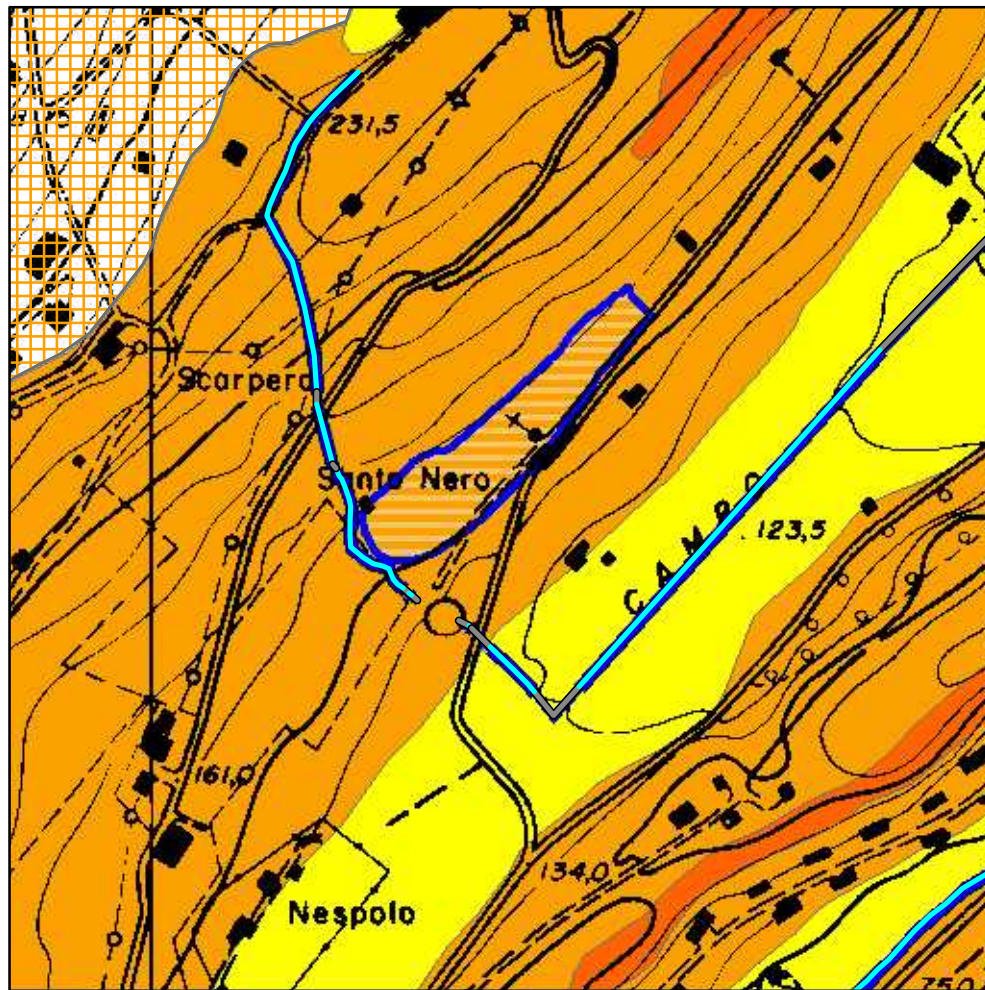


Vincoli Agricolo/Boschivi

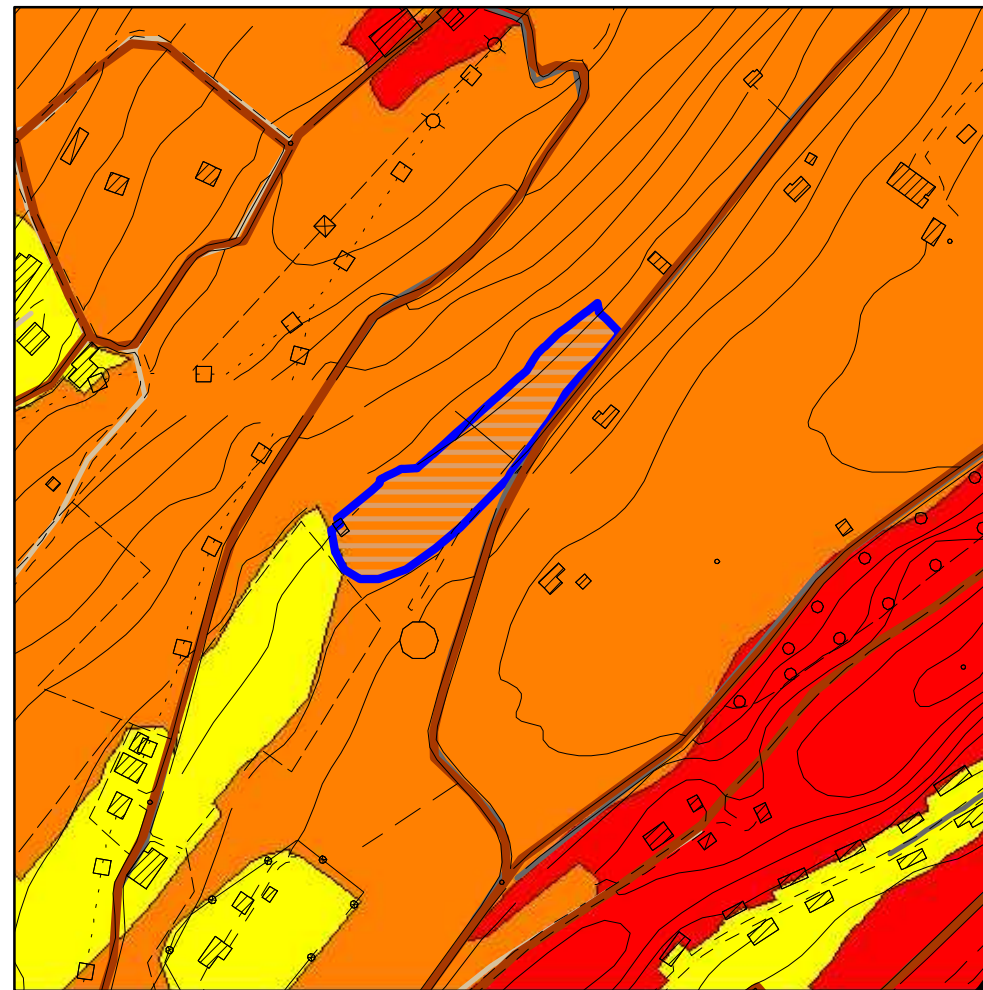


Estratto cartografico
Scala 1:5000

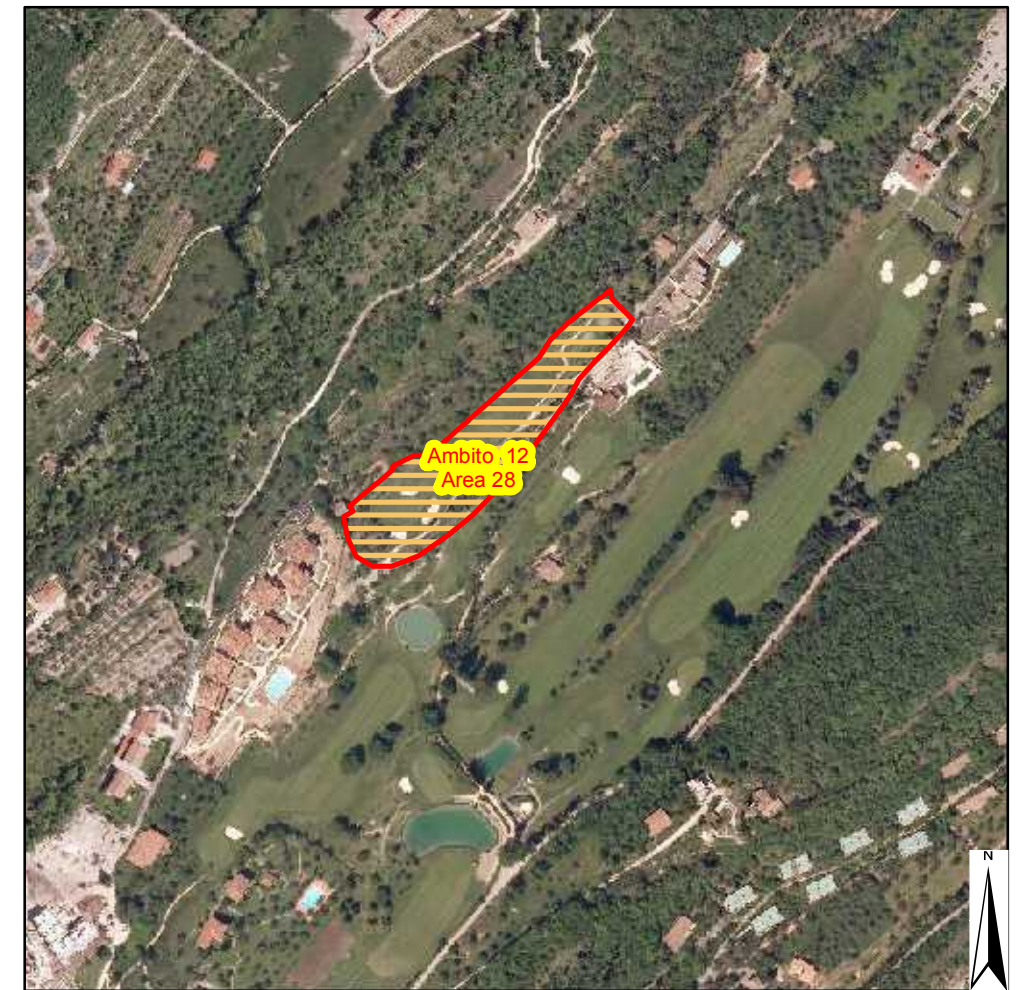
Ambito di trasformazione n° 11



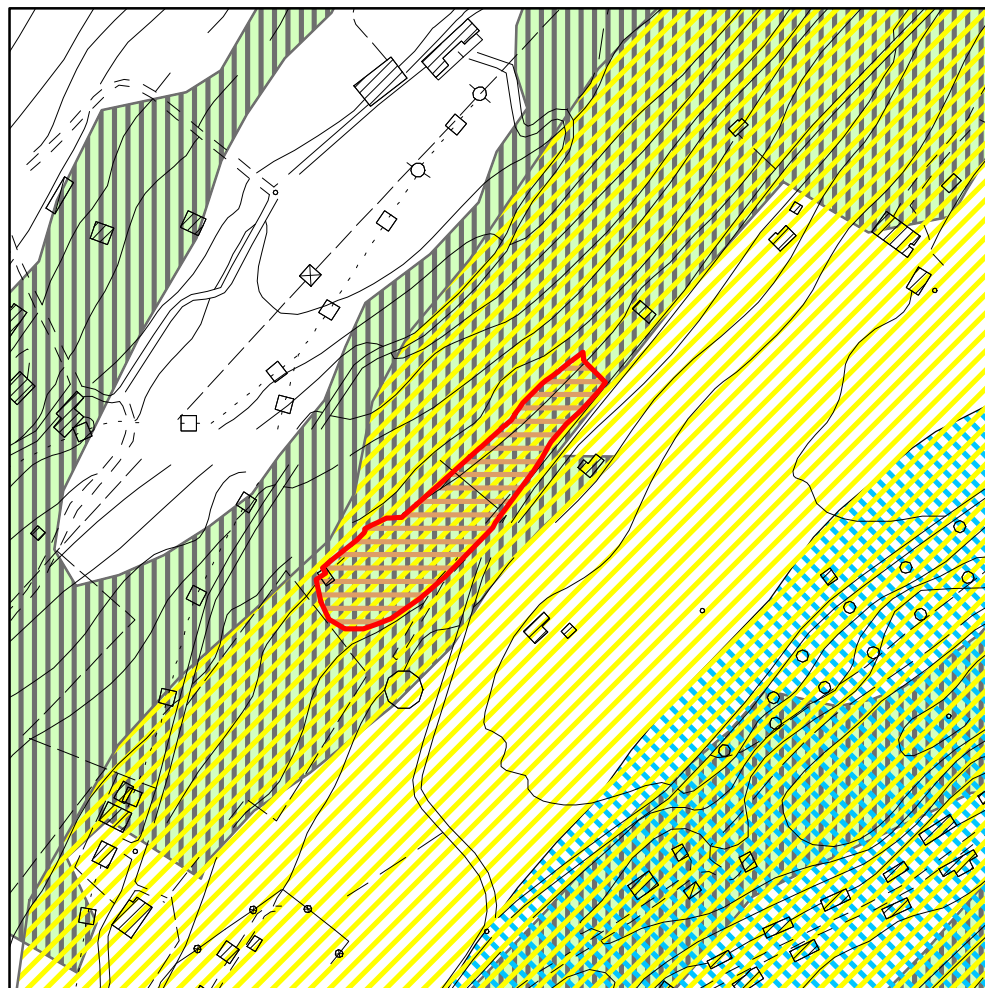
Vincoli Geologici e Idrogeologici



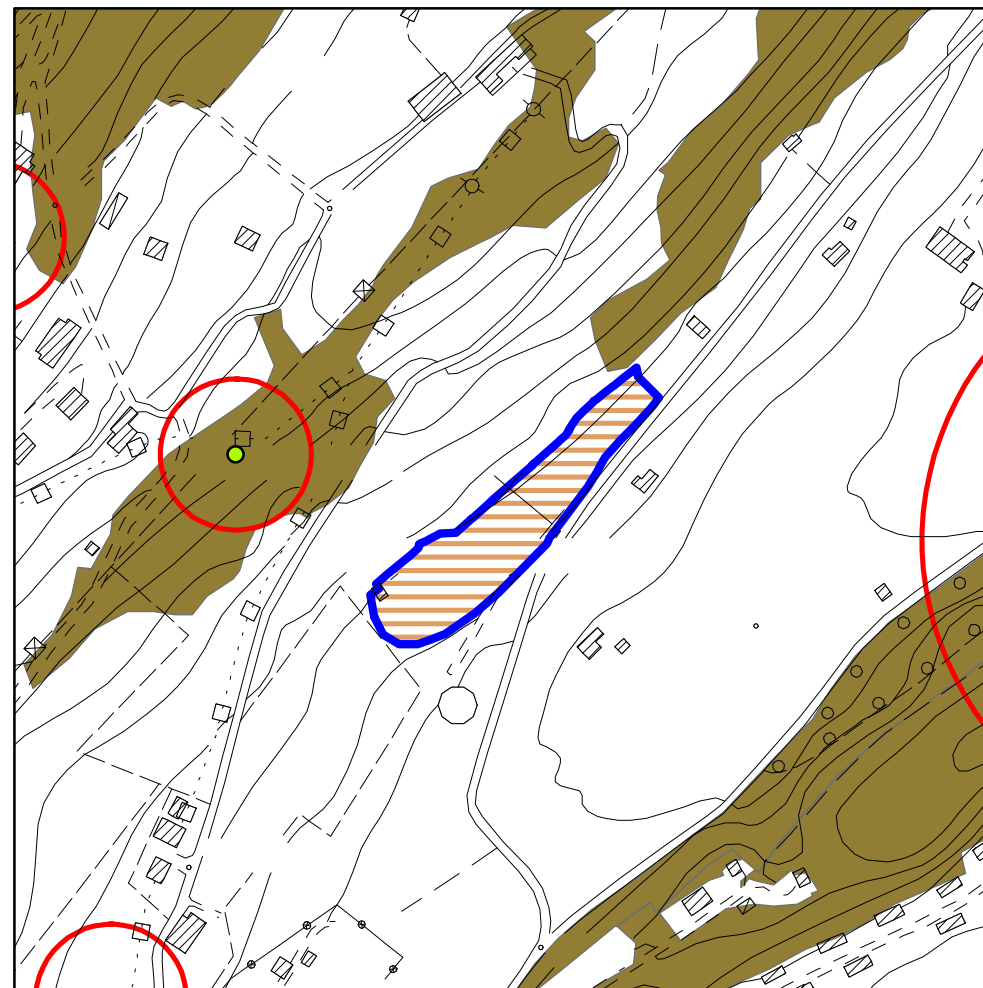
Classi di sensibilità paesistica



Ortofoto



Vincoli Paesaggistici

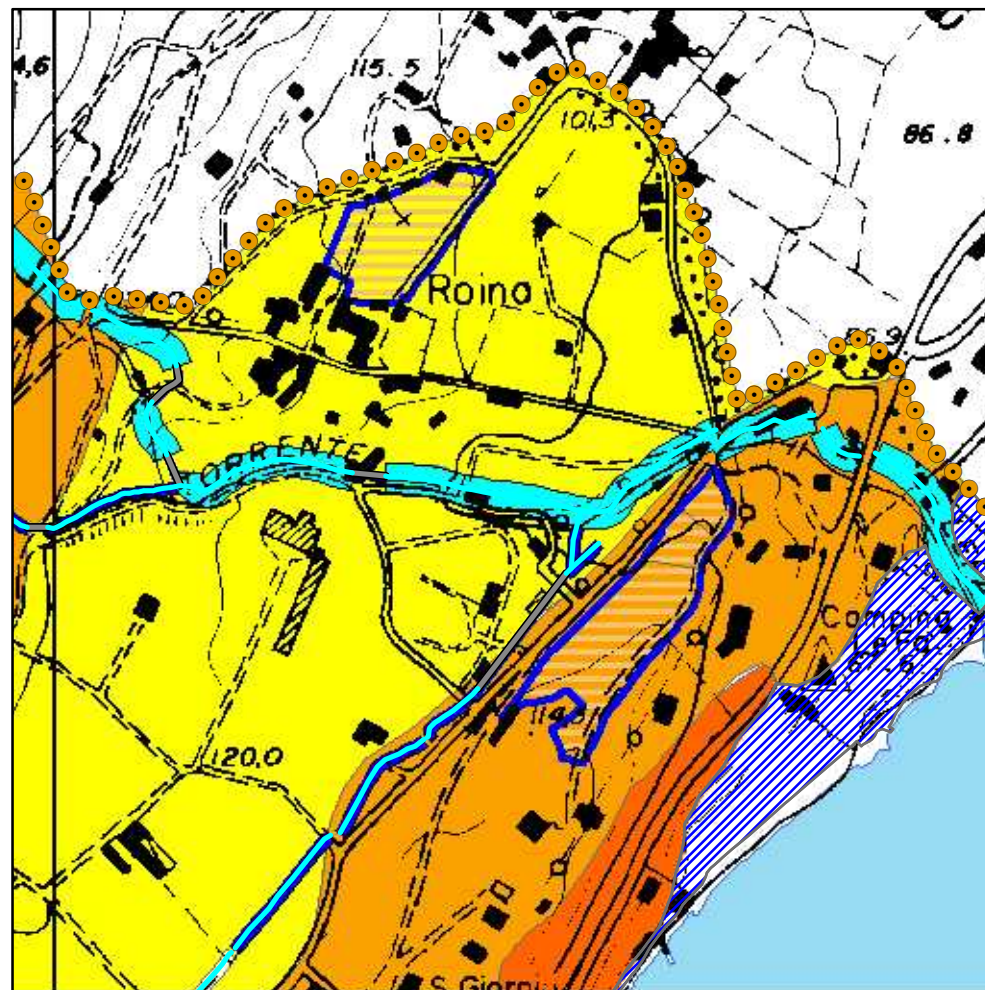


Vincoli Agricolo/Boschivi

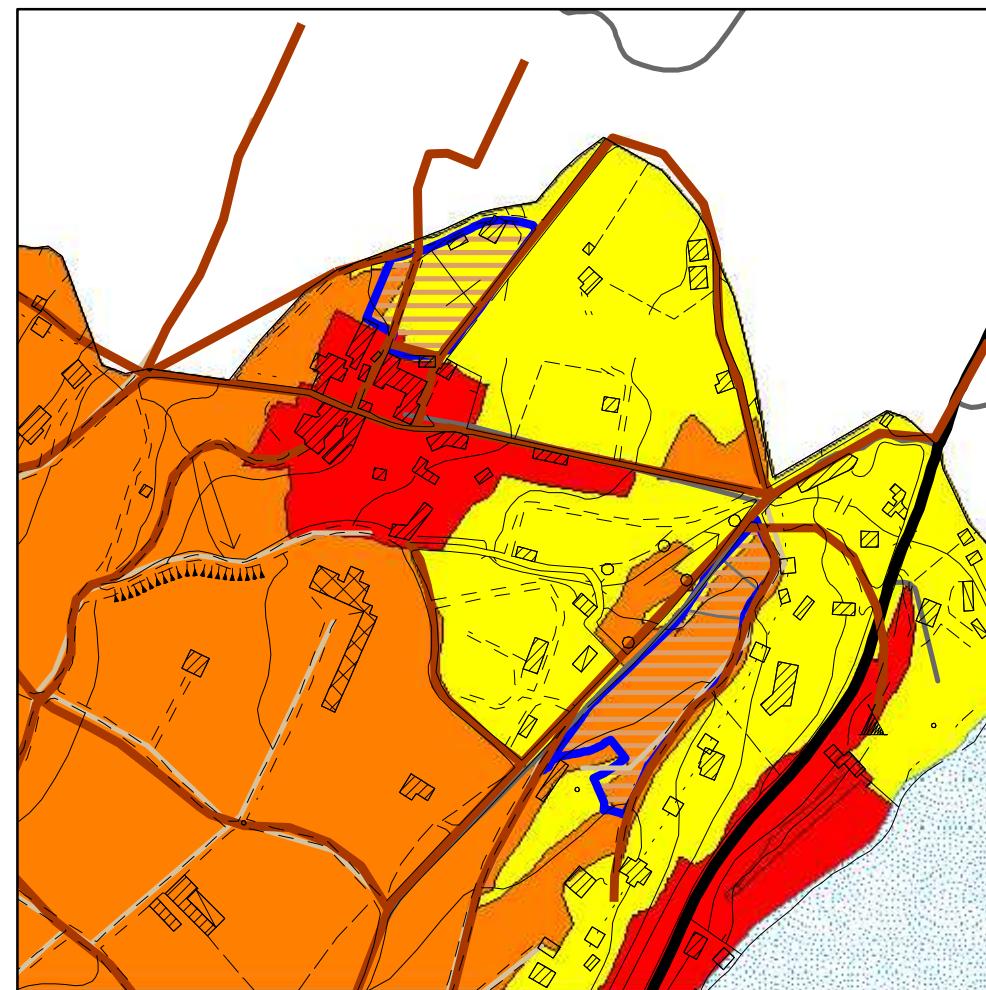


Estratto cartografico
Scala 1:5000

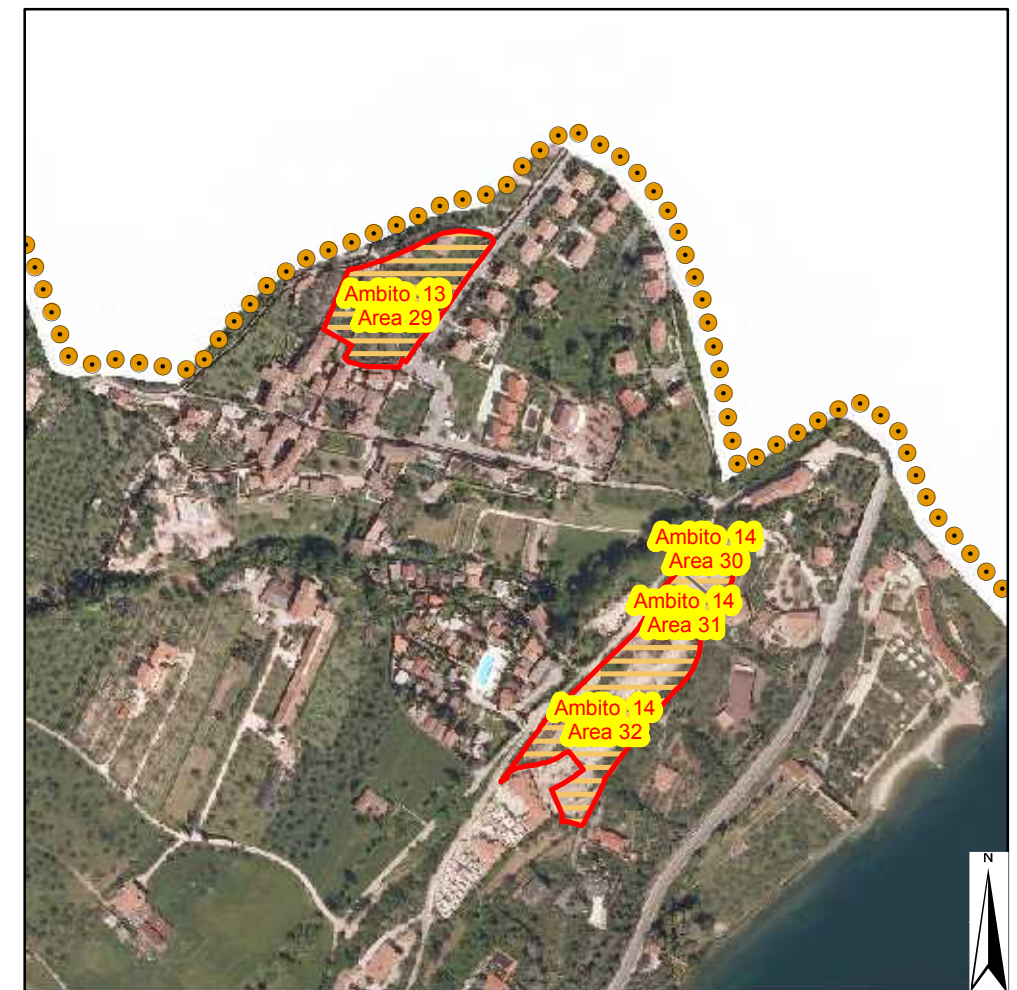
Ambito di trasformazione n° 12



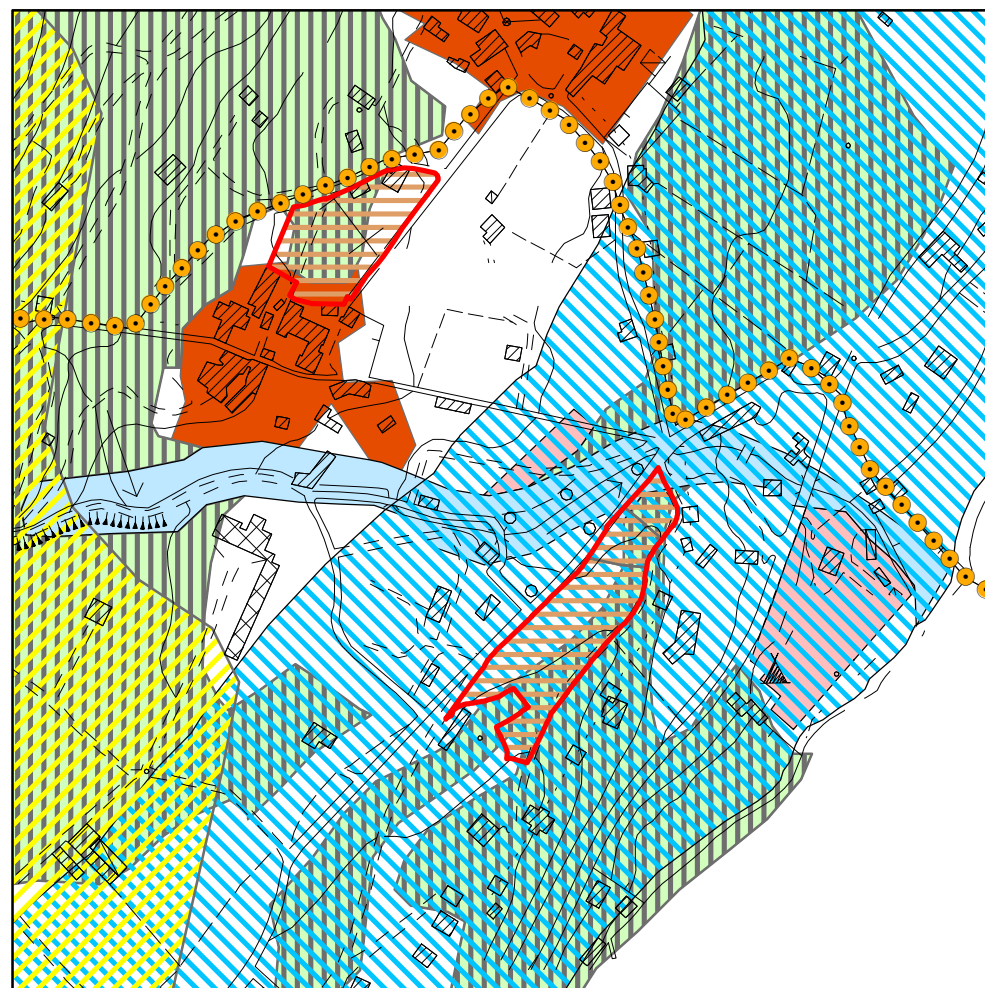
Vincoli Geologici e Idrogeologici



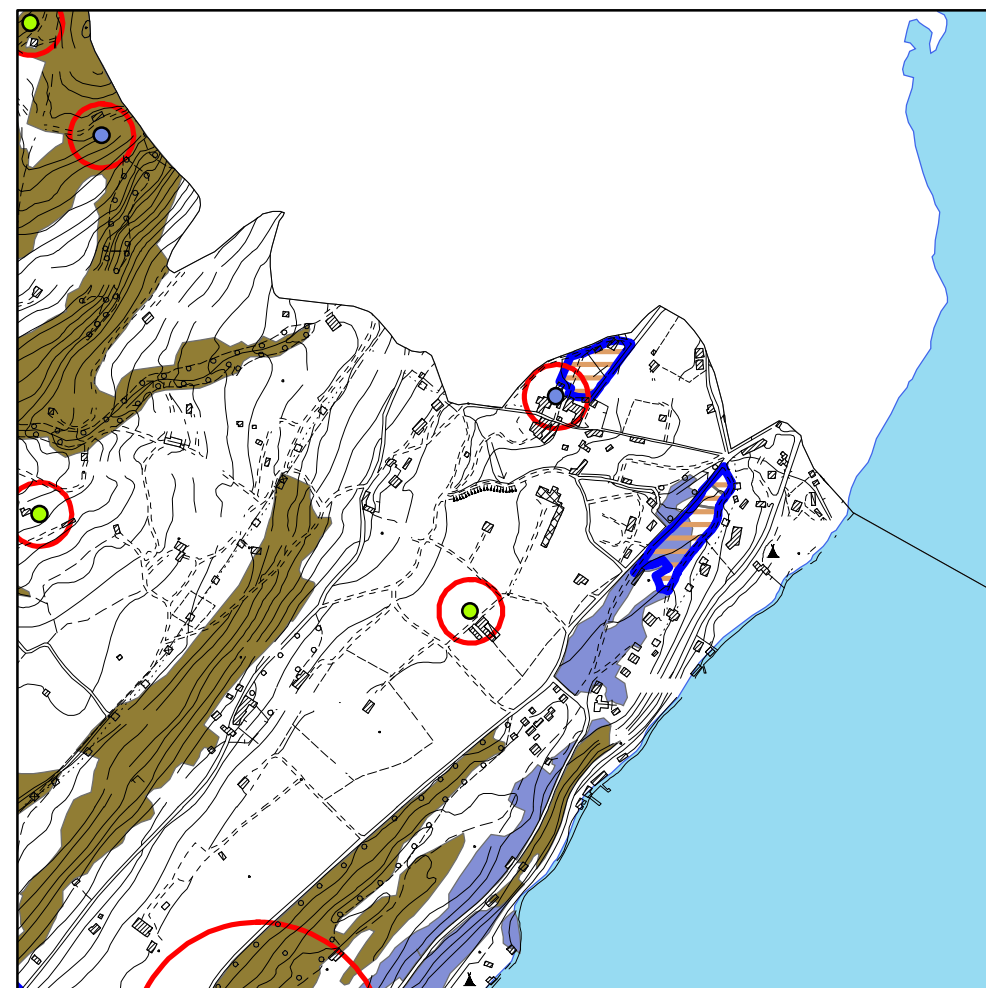
Classi di sensibilità paesistica



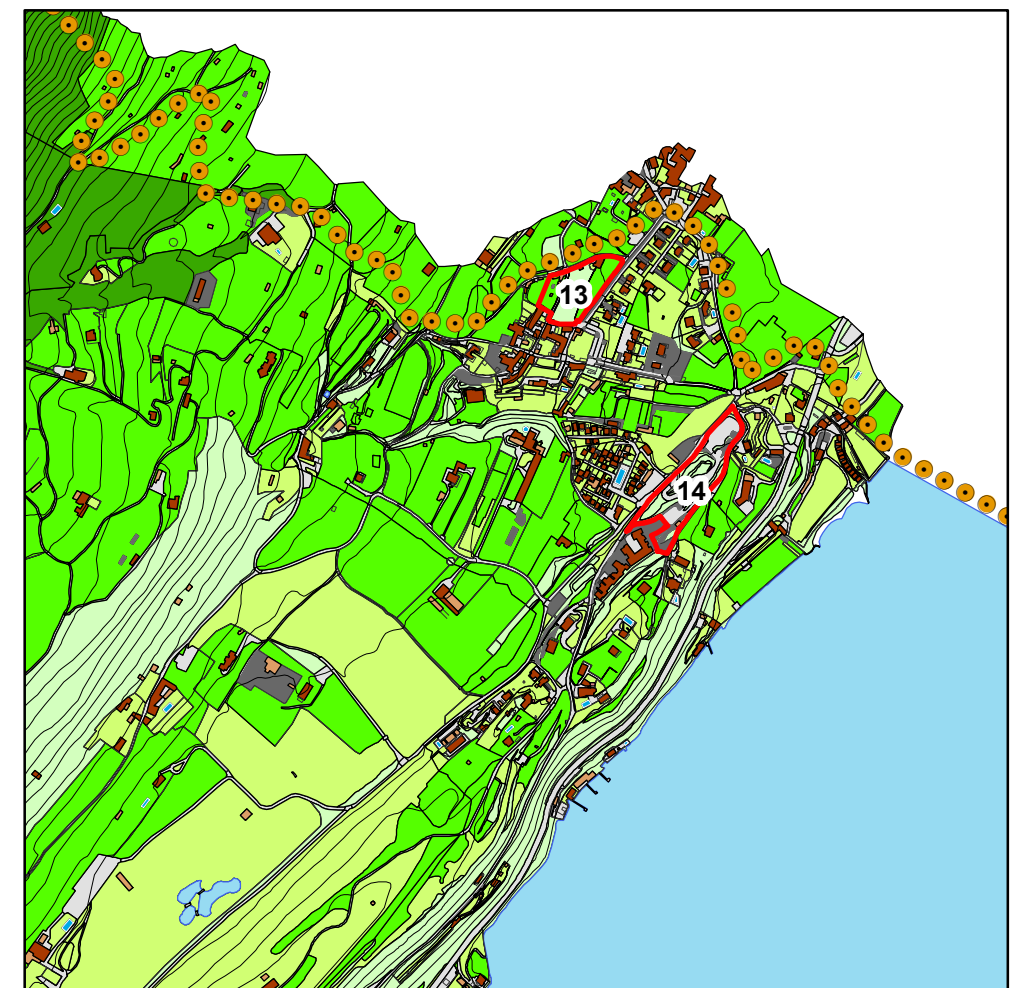
Ortofoto



Vincoli Paesaggistici



Vincoli Agricolo/Boschivi



Estratto cartografico
Scala 1:5000

Ambiti di trasformazione n° 13-14

Vincoli Geologici e Idrogeologici

Fattibilità con modeste limitazioni

- Classe 2
- Classe 2a

Fattibilità con consistenti limitazioni

- Classe 3
- Classe 3a
- Classe 3b
- Classe 3c (Reticolo idrico principale)
- Classe 3c (Rticolo idrico minore)
- Classe 3d
- Classe 3e
- Classe 3f

Fattibilità con gravi limitazioni

- Classe 4
- Classe 4a
- Classe 4b
- Classe 4c

Aree a rischio idrogeologico molto elevato

- z1
- z2

Reticolo Idrico Minore

- Torrente Toscolano
- Torrenti minori
- Serieole
- Serieole Interrate
- Tubo

- Ambiti di trasformazione

Vincoli Paesaggistici

- Punti panoramici
- Visuali panoramiche
- Ambiti ad alto valore percettivo
- Crinali
- Sentieri di valenza paesistica
- Itinerari di fruizione paesistica
- Viabilità storica
- Ambiti di rilevanza naturalistica
- Ambiti di trasformazione

Aree con valenza paesistica

- Centri e nuclei storici
- Aree produttive
- Corpi idrici principali
- Terrazzi naturali
- Aree sabbiose e ghiaiose
- Pascoli, prati permanenti
- Oliveti
- Vigneti
- Vegetazione naturale erbacea e cespuglieti dei versanti
- Territori contermini ai laghi

Classi di sensibilità paesistica

Viabilità

- Strade statali
- Strade provinciali
- Asfaltata
- Cementata
- Sterrata
- Viabilità storica

Classi di sensibilità paesistica

- 1 - Molto bassa
- 2 - Bassa
- 3 - Media
- 4 - Alta
- 5 - Molto alta
- Ambiti di trasformazione

Vincoli Agricolo/Boschivi

Aree boscate

- Aceri
- Betuleto secondario
- Carpineto
- Castagneto
- Castagneti da frutto
- Cipressete
- Faggeta
- Formazioni di pioppo tremulo
- Lecceta primitiva
- Neoformazioni
- Orno-ostrieto
- Pineta
- Querceto
- Rimboschimenti di conifere
- Robinieto

Allevamenti agricoli

- Autoconsumo
- Familiare
- Medio
- Fascia di rispetto
- Ambiti di trasformazione

Ortofoto

Ambiti di trasformazione

- Ambiti di trasformazione

Aree di trasformazione

- Residenziale
- Produttivo
- Alberghiero
- Servizi

Legenda

- Comune
- Lago di Garda*