Regione Lombardia - Provincia di Brescia

COMUNE DI PUEGNAGO DEL GARDA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE GENERALE AL PGT

ai sensi della Legge regionale n.12/2005 e s.m. e i.

COMMITTENTE

Comune di Puegnago del Garda

Piazza Beato Don Giuseppe Baldo n. 1
25080 - Puegnago del Garda (BS)
P. IVA 00710640988
protocollo@pec.comune.puegnagodelgarda.bs.it

PROGETTISTI

ing. Francesco Rosa
via r.psaro, 41 - 25128 Brescia (BS)
via Siviano, 74/A - 25050 Monte Isola (BS)
cell. 347.0378160 tel. 030.396135
e-mail: rosafra@libero.it
P.I. 02719730984

ing. Alessandro Bertoletti
via Ceresigno,19 - 25079 Vobarno (BS)



TAV. **A03DdP r00**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DOCUMENTO DI PIANO

SCALA: /	aprile 2024	Emesso per ADOZIONE	Revisione: 00

A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON PUO' ESSERE COPIATO O RIPRODOTTO SENZA L'AUTORIZZAZIONE DEI PROGETTISTI

INDICE

ART.1 FINALITÀ DELLE NORME 3
ART.2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO....3
ART.3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C1 4
ART.4 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C2 14
ART.5 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C3 25
ART.6 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C4 34
ART.7 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE C5*~~ 44
ART.8 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C6 45
ART.9 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C7 55
ART.10 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE C8*~~ 65
ART.11 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C9A....66
ART.12 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C10 76
ART.13 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C11 86
ART.14 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE C12*~~ 96
ART.15 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE C13*~~ 97
ART.16 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C14 98
ART.17 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE C15*~~ 107
ART.18 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE C16*~~ 108
ART.19 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C17 109
ART.20 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C18 118
ART.21 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C19 128
ART.22 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C20 137
ART.23 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE C21A*~~ 149
ART.24 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C21B....150
ART.25 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE C22*~~ 160
ART.26 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C23 161
ART.27 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE C25*~~ 170
ART.28 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C26A....171
ART.29 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C26B....180
ART.30 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE C27*~~ 190
ART.31 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C28 191
ART.32 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PA-1....201
ART.33 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE D3-2*~~ 211
ART.34 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE D3-3A*~~....212
ART.35 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE D3-3B*~~....213
ART.36 AMBITO PER SERVIZI SCOLASTICI E SPORTIVI PUBBLICI – SP S1/52 – IN AREA AGRICOLA DI VALENZA PAESISTICA 214
ART.37 COMPENSAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI....215
ART.38 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A COMPENSAZIONE 215
ART.39 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO ESPROPRIATIVO....216

ART.40 DOTAZIONE AGGIUNTIVA DI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE 216
ART.41 AREE SOGGETTE A COMPENSAZIONE 216

DISPOSIZIONI NORMATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO

ART.1 FINALITÀ DELLE NORME

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano (DdP), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

ART.2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Le Norme del DdP si applicano esclusivamente agli Ambiti di Trasformazione contenuti nelle tavole del Documento di Piano ed individuate nel presente elaborato.

ART.3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C1

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

PREVISIONE CONFERMATA (ADT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)

3.01 Obiettivi del Piano

1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le aree inedificate intercluse.

2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

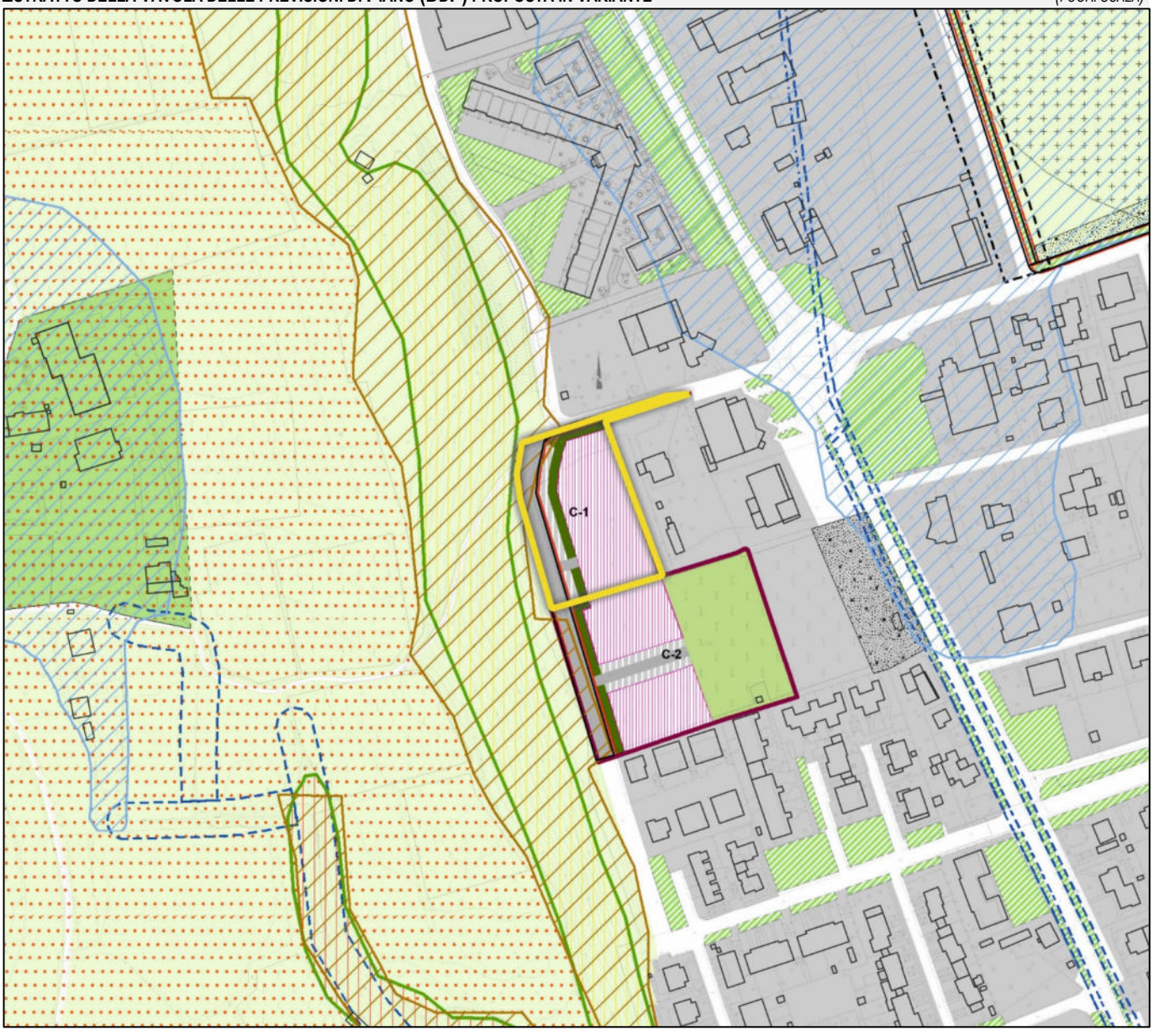
a) realizzazione di un asse viario a circonvallazione del quartiere in connessione con la viabilità esistente;

b) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

c) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra la nuova viabilità e la nuova edificazione;

d) in caso di sovrapposizione con gli strati informativi del PIF, si subordina tale ambito ad una verifica del bosco mediante richiesta all'Ufficio Territoriale Regionale (UTR) di Regione Lombardia.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**5.590 mq** (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato fra ambiti a prevalente vocazione residenziale, produttiva e agricola. L'AdT si colloca in loc. Raffa, ad ovest del territorio comunale.

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	
In aderenza al TUC	X
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	N	S	E	O
Residenziale			X	
Terziario				
Produttivo				
Viabilità pubblica	X			
Servizi pubblici				
Salvaguardia urbana				
Ambiti di Trasformazione		X		
Ambiti extraurbani	X			X

PARTICELLE CATASTALI	FOGLIO	9
	MAPPALI	453, 454, 1601/P, 1600/P

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	X
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	X
Frutteto	
Bosco	
Vegetazione arbustiva	

(Conformazione)	
Regolare	
Irregolare	
Compatta	X

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	

Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi	
Foreste / boschi	X

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	X
Elettrodotti	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	

Nessuna interferenza	

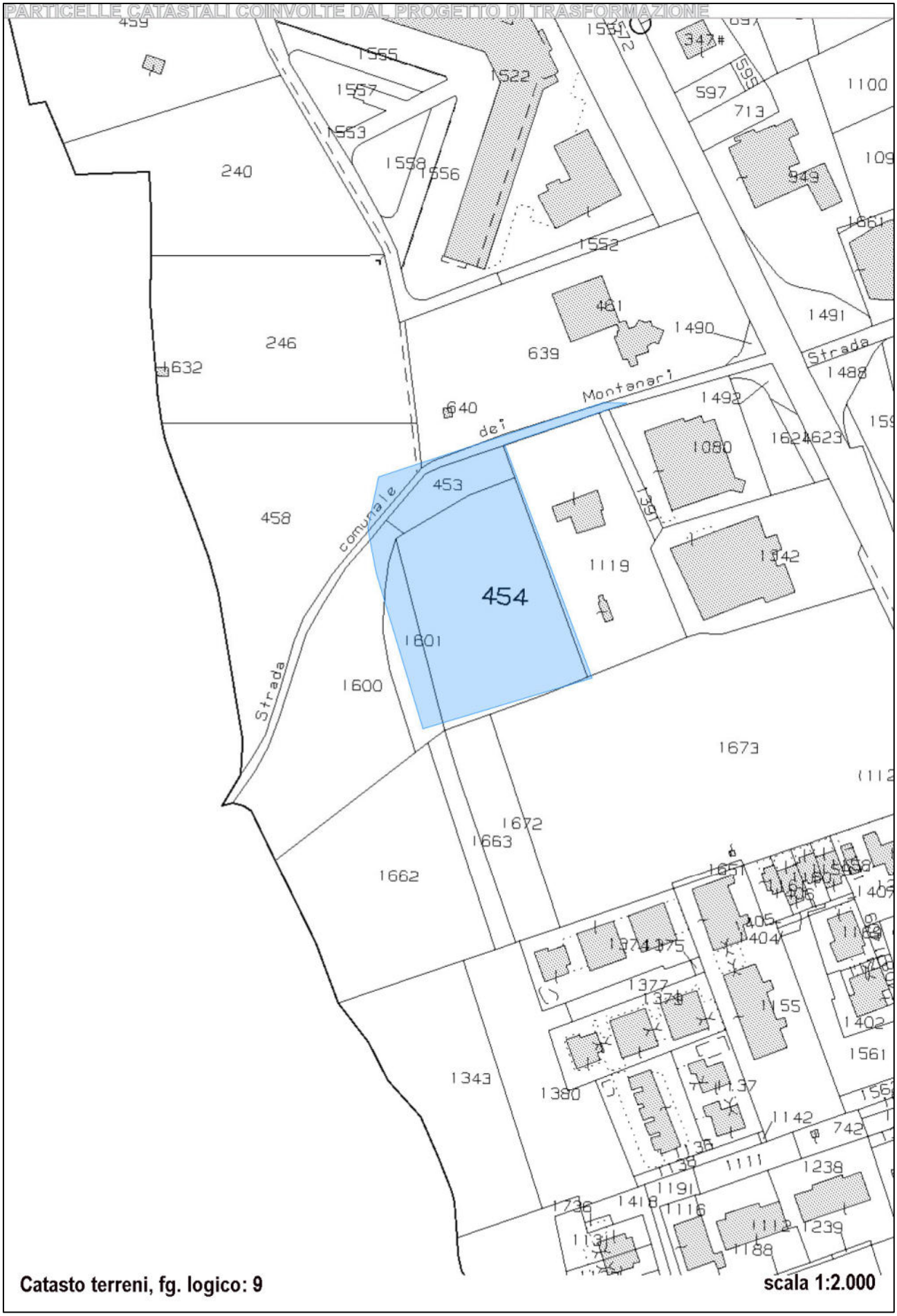
(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	X
4 - alta	X
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	X
2 - Con modeste limitazioni	
3 - Con consistenti limitazioni	X
4 - Con gravi limitazioni	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C1

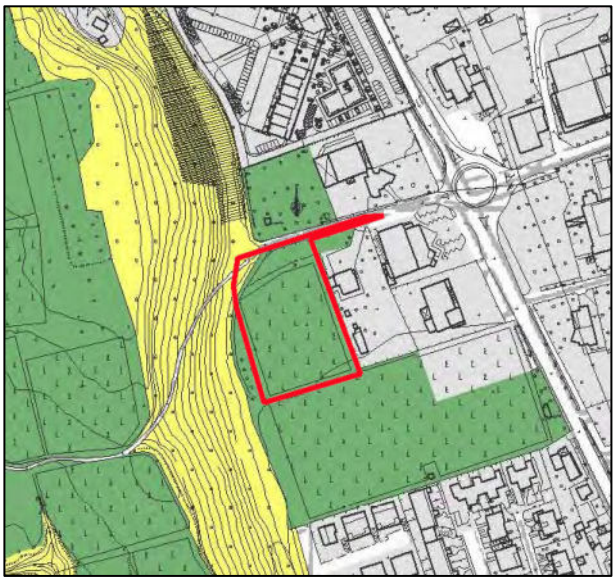


PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



Catasto terreni, fg. logico: 9 **scala 1:2.000**

STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



Qualità agricola *ALTA*

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



L'ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.
Area interessata per una piccola porzione da Boschi (DUSAF e PIF).

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



L'ambito è interessato da *Boschi trasformabili per PUBBLICA UTILITÀ* nell'angolo nord-ovest.
A Tal proposito si richiama la lett. d) dell'art. 3.01 "Obiettivi di piano" delle presenti norme.

RETE ECOLOGICA REGIONALE

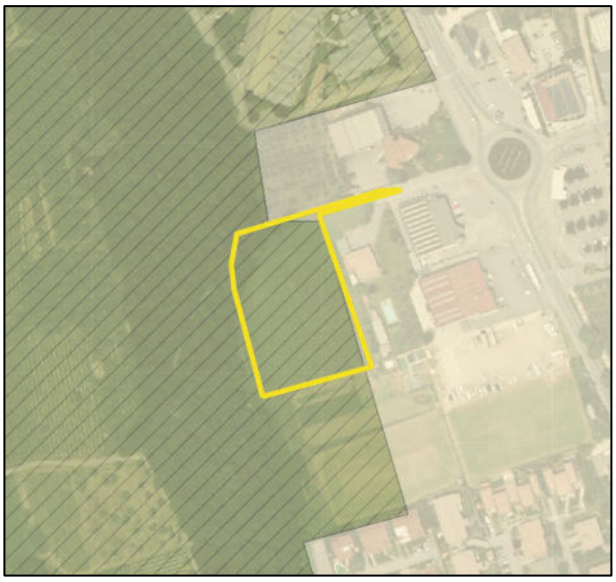


Area interessata dagli *Elementi di primo livello,* i quali interessano quasi la totalità del territorio comunale.

Elementi di primo livello *compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.*

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



Area ricompresa negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda* (NTA PTCP art 46, comma 3).

Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

RETE VERDE PAESAGGISTICA



Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto negli *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (art. 67 NTA PTCP), i quali comprendono pressoché tutto il territorio non urbanizzato.
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER.*

c) Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricadenti all'interno dei PLIS. *Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";*

e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda.
In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:
I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, come per quasi tutto il territorio comunale, vengono evidenziati gli *Elementi di primo livello della RER*.
La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata come *Seminativi o prati in rotazione* e parzialmente *Aree boscate.*
L'ambito *non interferisce* con gli Elementi specifici della Rete Ecologica Comunale, tuttavia le azioni previste prescrivono interventi di riqualificazione ecologica degli ambiti di trasformazione attraverso due meccanismi:
• *meccanismi diretti, quali ad esempio la realizzazione di opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, o opere di mitigazione vegetazionale per i nuovi Ambiti di Trasformazione;*
• *meccanismi indiretti, forme di monetizzazione o di fiscalità il cui ricavato è da indirizzare specificamente alla realizzazione degli interventi per la* REC.
Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.

3.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	**0,40**
	IF	mc/mq	\
SL	IT	mq/mq	**0,133**
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

3.03 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

3. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

4. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

5. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

6. Sì prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice territoriale oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

7. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per

diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

8. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

9. È obbligo sviluppare uno studio di dettaglio per verificare la possibile interferenza tra gli allevamenti zootecnici esistenti e i nuovi ambiti residenziali programmati. Nel caso di interferenza dovranno essere previste opere di mitigazione finalizzate alla diminuzione dell'impatto in termini di molestie olfattive.

3.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

3.05 Criteri di negoziazione AdT C1

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Indice di edificabilità territoriale	**0,40 mc/mq**
B.	Superficie territoriale complessiva **AdT C1**	**5.590,00 mq**
C.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**25,00 €/mq**
D.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**139.750,00 €**
E.	Volumetria massima realizzabile (**A** x **B**)	**2.236,00 mc**
F.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
G.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**E** x **F**)	**201.240,00 €**
H.	Maggior valore (**G** – **D**)	**61.490,00 €**
I.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
J.	**(H x I)**	**30.745,00 €**
K.	Superficie lorda insediabile (**E** / **3**)	**745,33 mq**
L.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**J** / **K**)	**41,25 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,25% arrotondato al 41%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

ART.4 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C2

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

***PREVISIONE PARZIALMENTE CONFERMATA** (ADT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)*

4.01 Obiettivi del Piano

1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le aree inedificate intercluse.

2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

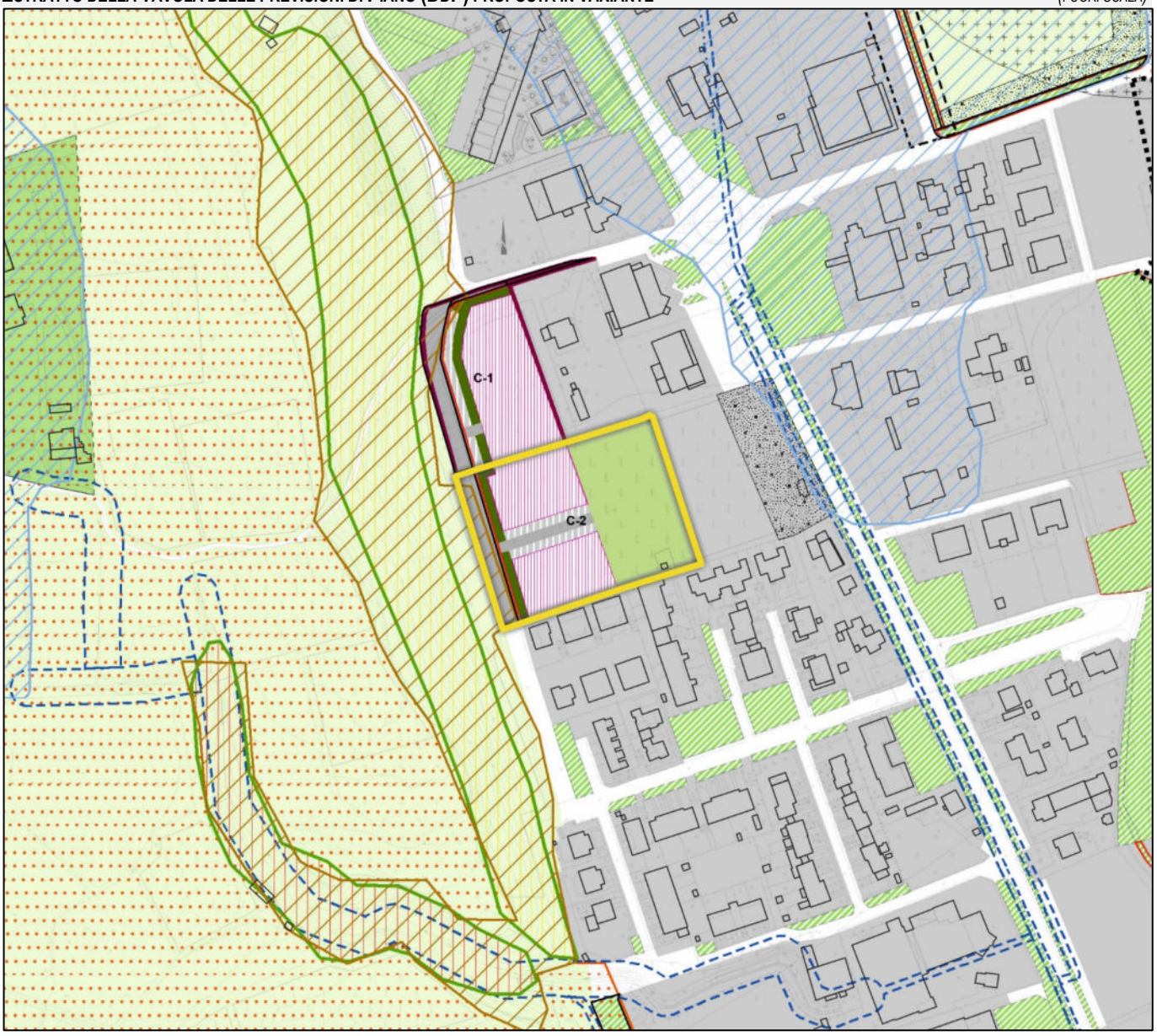
a) realizzazione di un asse viario a circonvallazione del quartiere in connessione con la viabilità esistente;

b) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi e verde pubblico per le funzioni insediate del tipo residenziale;

c) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra la nuova viabilità e la nuova edificazione;

d) in caso di sovrapposizione con gli strati informativi del PIF, si subordina tale ambito ad una verifica del bosco mediante richiesta all'Ufficio Territoriale Regionale (UTR) di Regione Lombardia.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**9.975 mq** (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato fra ambiti a prevalente vocazione residenziale, produttiva e agricola. L'AdT si colloca in loc. Raffa, ad ovest del territorio comunale.

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	
In aderenza al TUC	X
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	*N*	*S*	*E*	*O*
Residenziale	X	X		
Terziario				
Produttivo			X	
Viabilità pubblica				
Servizi pubblici				
Salvaguardia urbana				
Ambiti di Trasformazione	X			
Ambiti extraurbani				X

PARTICELLE CATASTALI	
FOGLIO	9
MAPPALI	1683, 1672, 1673/P

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	X
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	X
Frutteto	
Bosco	
Vegetazione arbustiva	

(Conformazione)	
Regolare	X
Irregolare	
Compatta	

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	

Nessuna interferenza	

Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	
Foreste / boschi	X

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	X
Elettrodotti	

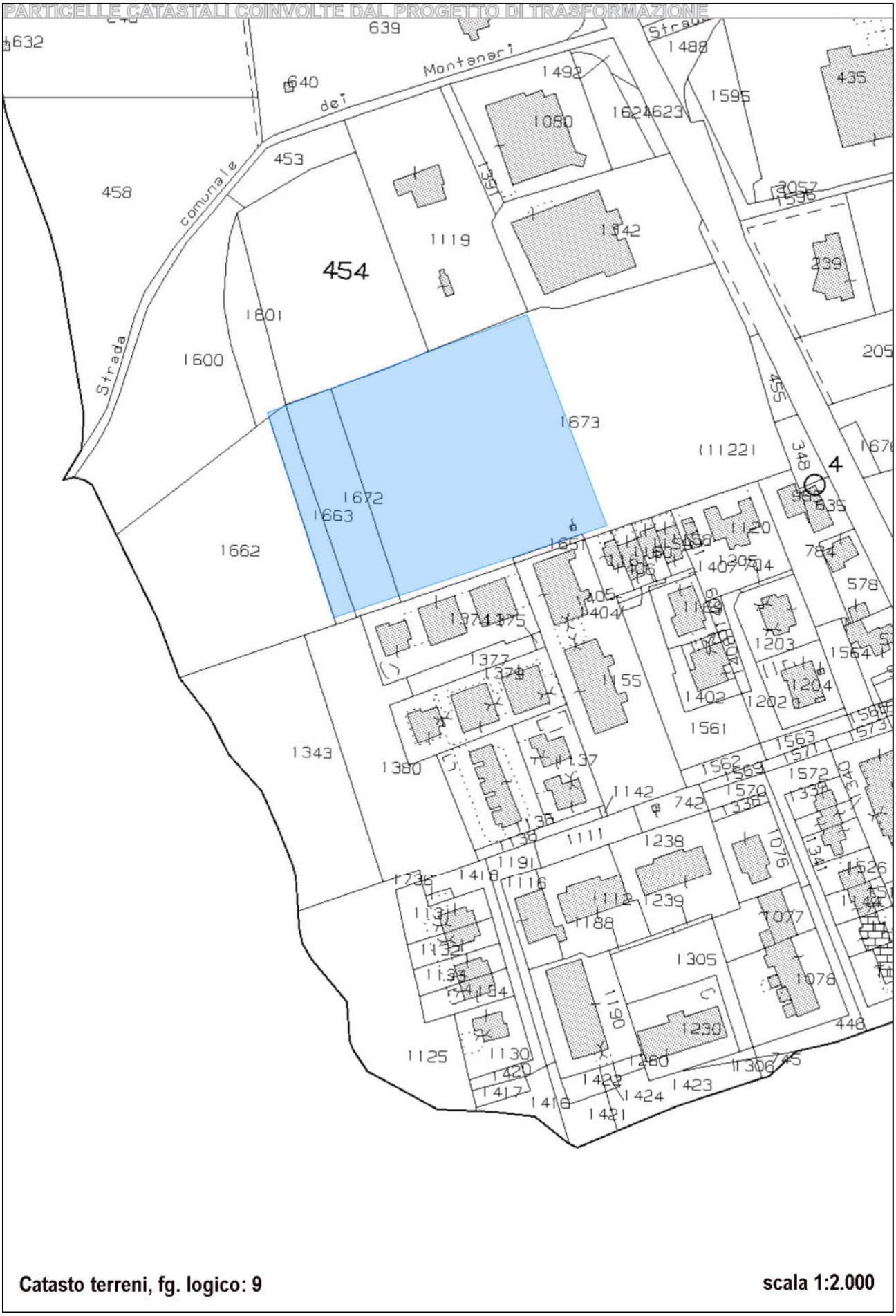
(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	X
4 - alta	
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	X
2 - Con modeste limitazioni	
3 - Con consistenti limitazioni	
4 - Con gravi limitazioni	

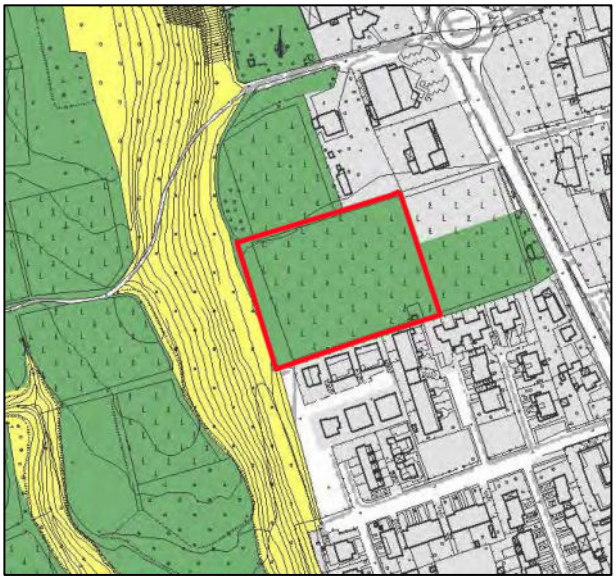
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C2



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



Qualità agricola *ALTA*

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



L'ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.
Area interessata per una piccola porzione da Boschi (DUSAF e PIF)

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



L'ambito è interessato da *Boschi trasformabili per PUBBLICA UTILITÀ* sul perimetro ovest.
A Tal proposito si richiama la lett. d) dell'art. 4.01 "Obiettivi di piano" delle presenti norme.

RETE ECOLOGICA REGIONALE



Area interessata dagli *Elementi di primo e secondo livello.*

Elementi di primo livello *compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.*

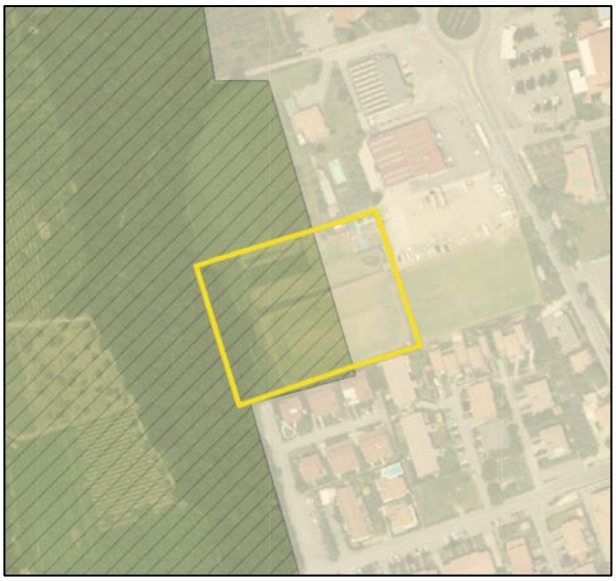
INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

2) Elementi di secondo livello:
Necessario intervenire attraverso il ripristino della vegetazione lungo i canali e le rogge, il mantenimento delle siepi, il mantenimento del mosaico agricolo, la creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli, la gestione delle specie alloctone sia terrestri che acquatiche. Di fondamentale importanza attuare una attenta ed accurata gestione naturalistica della rete idrica minore.
Varchi
Necessario intervenire attraverso opere sia di deframmentazione ecologica che di mantenimento dei varchi presenti al fine di incrementare la connettività ecologica:

Omissis

Varchi da mantenere e deframmentare:
1) tra i comuni di Manerba del Garda e Polpenazze del Garda, all'altezza di Crociale.

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



L'area ricade parte negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda (art.46)* e parte negli *Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa (art.51)*

Art 46, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

Art. 51, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) contenimento del consumo di suolo finalizzato alla realizzazione di espansioni dei tessuti urbanizzati favorendo la rigenerazione urbana;
b) sfavorire in linea di massima l'incremento delle urbanizzazioni lineari lungo le infrastrutture viarie;

c) favorire la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) internamente ed esternamente agli ambiti urbani;
d) prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale favorendo la predisposizione di apposite "aree filtro" a valenza ecopaesistica
che possano svolgere anche un ruolo all'interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale;
e) favorire politiche di qualità ambientale per le aree industriali al fine di minimizzare le esternalità negative di questi elementi sul contesto agricolo e naturale circostante;
f) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nel documento Rete Ecologica Regionale (giugno 2010) all'interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia (nn. da 111 a 114, da 126 a 135, da 144 a 155, da 169 a 173) alla voce "Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale – Elementi di secondo livello"

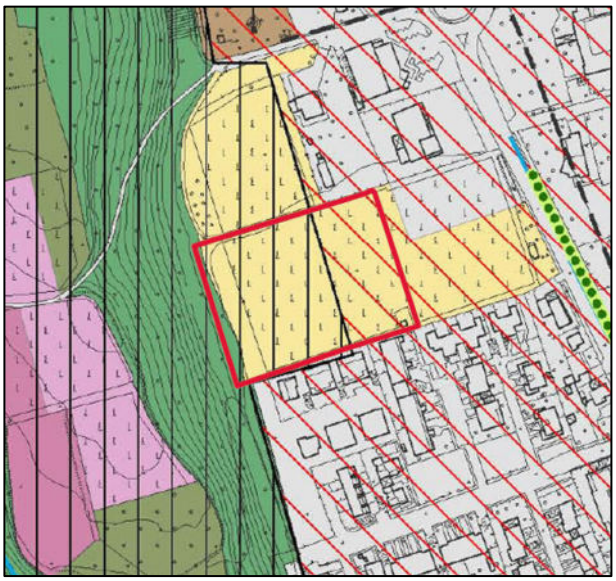
RETE VERDE PAESAGGISTICA



Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto negli *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (art. 67 NTA PTCP), i quali comprendono pressoché tutto il territorio non urbanizzato.
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER*, i quali interessano parzialmente l'ambito.

c) Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricadenti all'interno dei PLIS. *Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";*
e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda.
In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:
I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di primo e secondo livello della RER.*

La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata quasi totalmente come *Seminativi o prati in rotazione* e parzialmente come *Aree boscate.*

L'ambito *non interferisce* con gli Elementi specifici della Rete Ecologica Comunale, tuttavia le azioni previste prescrivono interventi di riqualificazione ecologica degli ambiti di trasformazione attraverso due meccanismi:

- *meccanismi diretti, quali ad esempio la realizzazione di opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, o opere di mitigazione vegetazionale per i nuovi Ambiti di Trasformazione;*
- *meccanismi indiretti, forme di monetizzazione o di fiscalità il cui ricavato è da indirizzare specificamente alla realizzazione degli interventi per la* REC.

Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.

4.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	**0,40**
	IF	mc/mq	\
SL	IT	mq/mq	**0,133**
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

4.03 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

3. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

4. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

5. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

6. Sì prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

7. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

8. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi

accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

9. È obbligo sviluppare uno studio di dettaglio per verificare la possibile interferenza tra gli allevamenti zootecnici esistenti e i nuovi ambiti residenziali programmati. Nel caso di interferenza dovranno essere previste opere di mitigazione finalizzate alla diminuzione dell'impatto in termini di molestie olfattive.

4.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

4.05 Criteri di negoziazione AdT C2

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Indice di edificabilità territoriale	**0,40 mc/mq**
B.	Superficie territoriale complessiva **AdT C2**	**9.975,00 mq**
C.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**25,00 €/mq**
D.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**249.375,00 €**
E.	Volumetria massima realizzabile (**A** x **B**)	**3.990,00 mc**
F.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
G.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**E** x **F**)	**359.100,00 €**
H.	Maggior valore (**G** – **D**)	**109.725,00 €**
I.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
J.	**(H x I)**	**54.862,50 €**
K.	Superficie lorda insediabile (**E** / **3**)	**1.330.00 mq**
L.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**J** / **K**)	**41,25 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,25% arrotondato al 41%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

ART.5 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C3

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

***PREVISIONE PARZIALMENTE CONFERMATA** (ADT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)*

5.01 Obiettivi del Piano

1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le aree inedificate intercluse.

2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

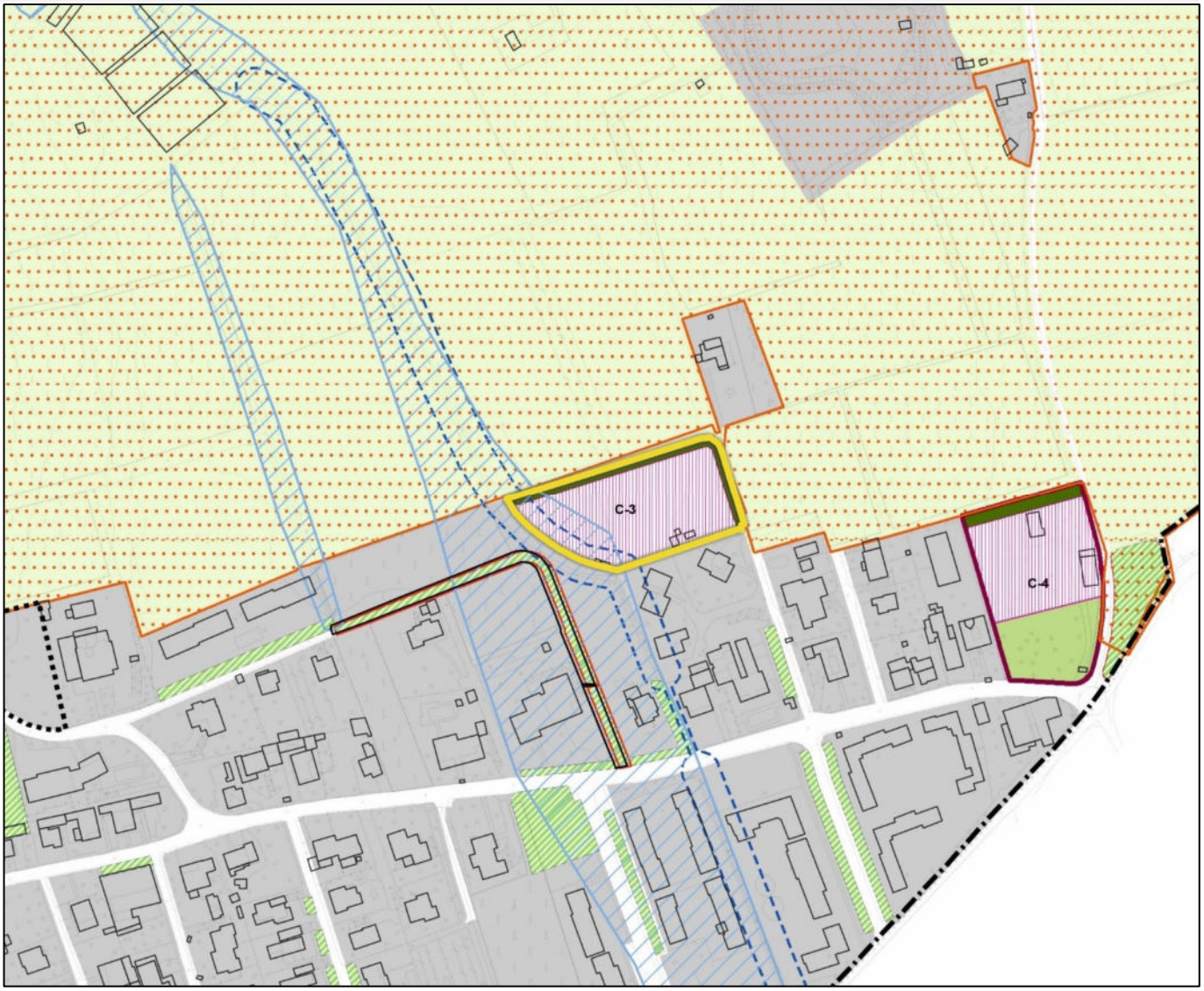
a) realizzazione di un asse viario a circonvallazione del quartiere in connessione con la viabilità esistente;

b) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

c) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra la nuova viabilità e la nuova edificazione e nel caso di mantenimento della roggia;

d) provvedere ad uno studio di compatibilità idraulica finalizzato a prevedere la realizzazione di idonee misure che abbiano funzioni compensative dall'alterazione provocata dalle previsioni urbanistiche, volta a garantire l'invarianza idraulica della rete idrica superficiale ed eventuali opere di mitigazione e di ingegneria idraulica.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**5.331 mq** (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato in loc. Raffa, a sud/ovest del territorio comunale.

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	
In aderenza al TUC	X
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	*N*	*S*	*E*	*O*
Residenziale		X		X
Terziario				
Produttivo				
Viabilità pubblica				
Servizi pubblici				
Salvaguardia urbana				
Ambiti di Trasformazione	X		X	
Ambiti extraurbani				

PARTICELLE CATASTALI	FOGLIO	9
	MAPPALI	1082, 261

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	X
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	X
Incolto	
Prato	
Seminativo	X
Frutteto	
Bosco	
Vegetazione arbustiva	

(Conformazione)	
Regolare	X
Irregolare	
Compatta	

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	

Nessuna interferenza	X

Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	
Foreste / boschi	

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	
Elettrodotti	

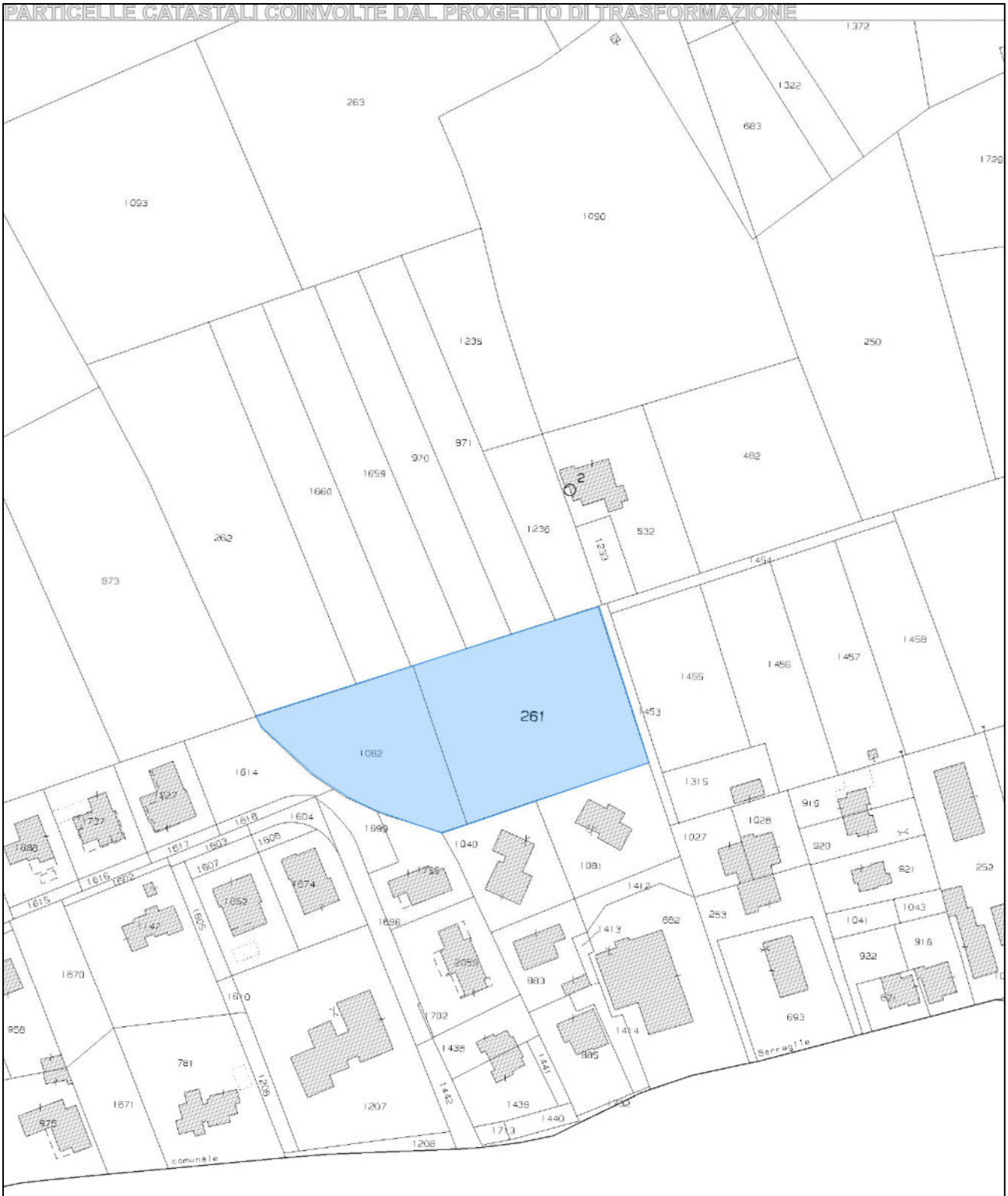
(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	X
4 - alta	X
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	X
2 - Con modeste limitazioni	X
3 - Con consistenti limitazioni	X
4 - Con gravi limitazioni	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C3



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



Catasto terreni, fg. logico: 9 **scala 1:2.000**

RELAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE CON IL SISTEMA AGRICOLO E LE RETI ECOLOGICHE

STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



Qualità agricola *ALTA*

Urbanizzato

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



L'ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



L'ambito *non interferisce* con i Boschi del PIF.

RETE ECOLOGICA REGIONALE

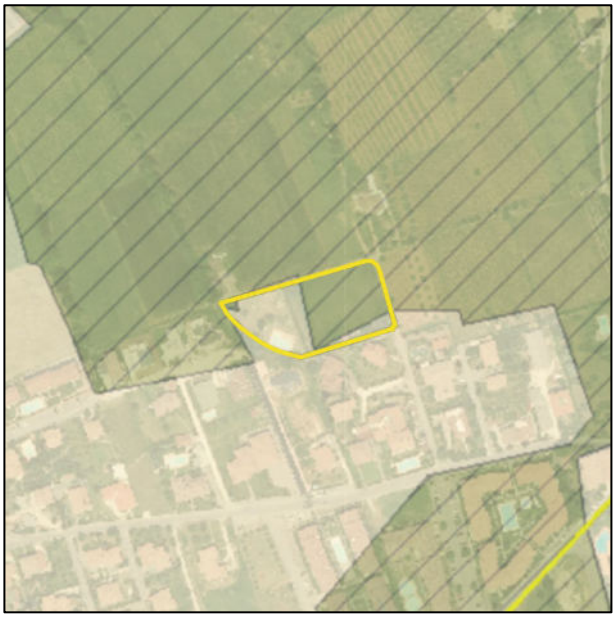


Area parzialmente interessata dagli *Elementi di primo livello.*

Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

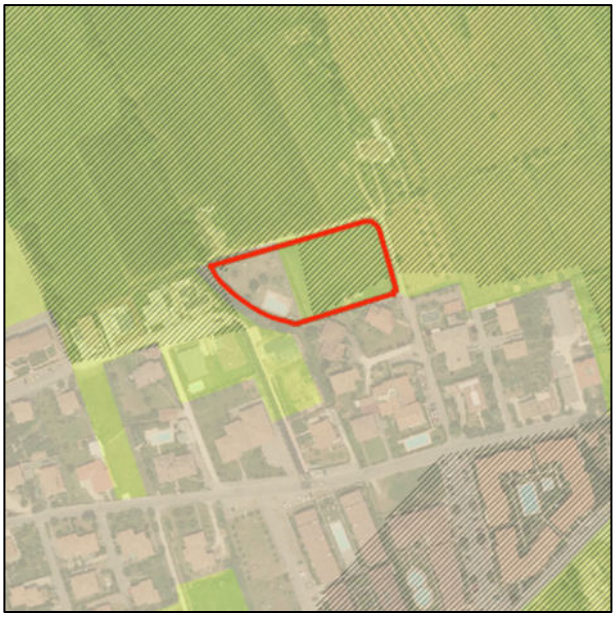


L'area ricade parte in *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda (art.46)* e parte in *Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa (art.51)*

Art 46, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

Art. 51, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) contenimento del consumo di suolo finalizzato alla realizzazione di espansioni dei tessuti urbanizzati favorendo la rigenerazione urbana;
b) sfavorire in linea di massima l'incremento delle urbanizzazioni lineari lungo le infrastrutture viarie;
c) favorire la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) internamente ed esternamente agli ambiti urbani;
d) prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale favorendo la predisposizione di apposite "aree filtro" a valenza ecopaesistica
che possano svolgere anche un ruolo all'interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale;
e) favorire politiche di qualità ambientale per le aree industriali al fine di minimizzare le esternalità negative di questi elementi sul contesto agricolo e naturale circostante;
f) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nel documento Rete Ecologica Regionale (giugno 2010) all'interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia (nn. da 111 a 114, da 126 a 135, da 144 a 155, da 169 a 173) alla voce "Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale – Elementi di secondo livello".

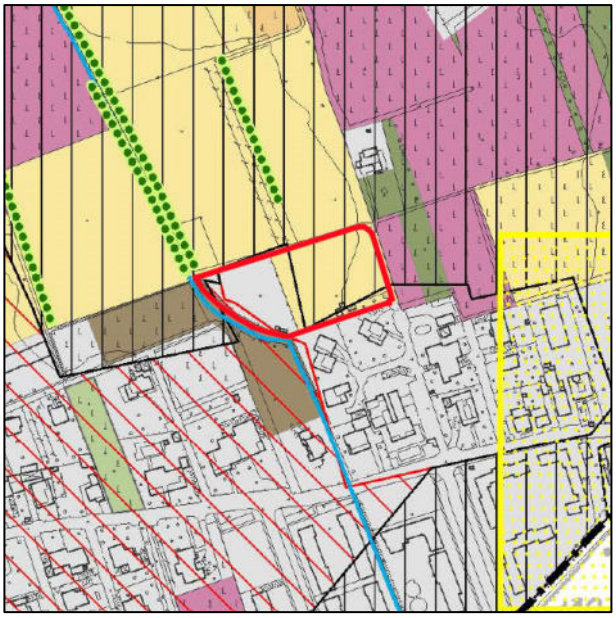
RETE VERDE PAESAGGISTICA



Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto parte negli *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (art. 67 NTA PTCP), i quali comprendono pressoché tutto il territorio non urbanizzato, e parte nel *Tessuto residenziale rado e nucleiforme.*
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER,* i quali interessano parzialmente l'ambito.

c) Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricadenti all'interno dei PLIS. *Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";*
e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda. *In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:*
I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza di una parte dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di primo livello della RER.*
La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata parte come *Seminativi o prati in rotazione* e parte come *Urbanizzato.*
L'ambito *non interferisce* con gli Elementi specifici della Rete Ecologica Comunale, tuttavia le azioni previste prescrivono interventi di riqualificazione ecologica degli ambiti di trasformazione attraverso due meccanismi:
• *meccanismi diretti, quali ad esempio la realizzazione di opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, o opere di mitigazione vegetazionale per i nuovi Ambiti di Trasformazione;*
• *meccanismi indiretti, forme di monetizzazione o di fiscalità il cui ricavato è da indirizzare specificamente alla realizzazione degli interventi per la* REC.
Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.

5.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	**0,40**
	IF	mc/mq	\
SL	IT	mq/mq	**0,133**
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

5.03 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

3. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

4. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

5. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

6. Sì prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

7. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

8. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi

accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

5.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
													PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	a)		b)	c)			b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

5.05 Criteri di negoziazione AdT C3

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Indice di edificabilità territoriale	**0,40 mc/mq**
B.	Superficie territoriale complessiva **AdT C3**	**5.331,00 mq**
C.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**25,00 €/mq**
D.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**133.275,00 €**
E.	Volumetria massima realizzabile (**A** x **B**)	**2.132,40 mc**
F.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
G.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**E** x **F**)	**191.916,00 €**
H.	Maggior valore (**G** – **D**)	**58.641,00 €**
I.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
J.	**(H x I)**	**29.320,50 €**
K.	Superficie lorda insediabile (**E** / **3**)	**710,80 mq**
L.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**J** / **K**)	**41,25 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,25% arrotondato al 41%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

ART.6 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C4

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

***PREVISIONE CONFERMATA** (ADT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)*

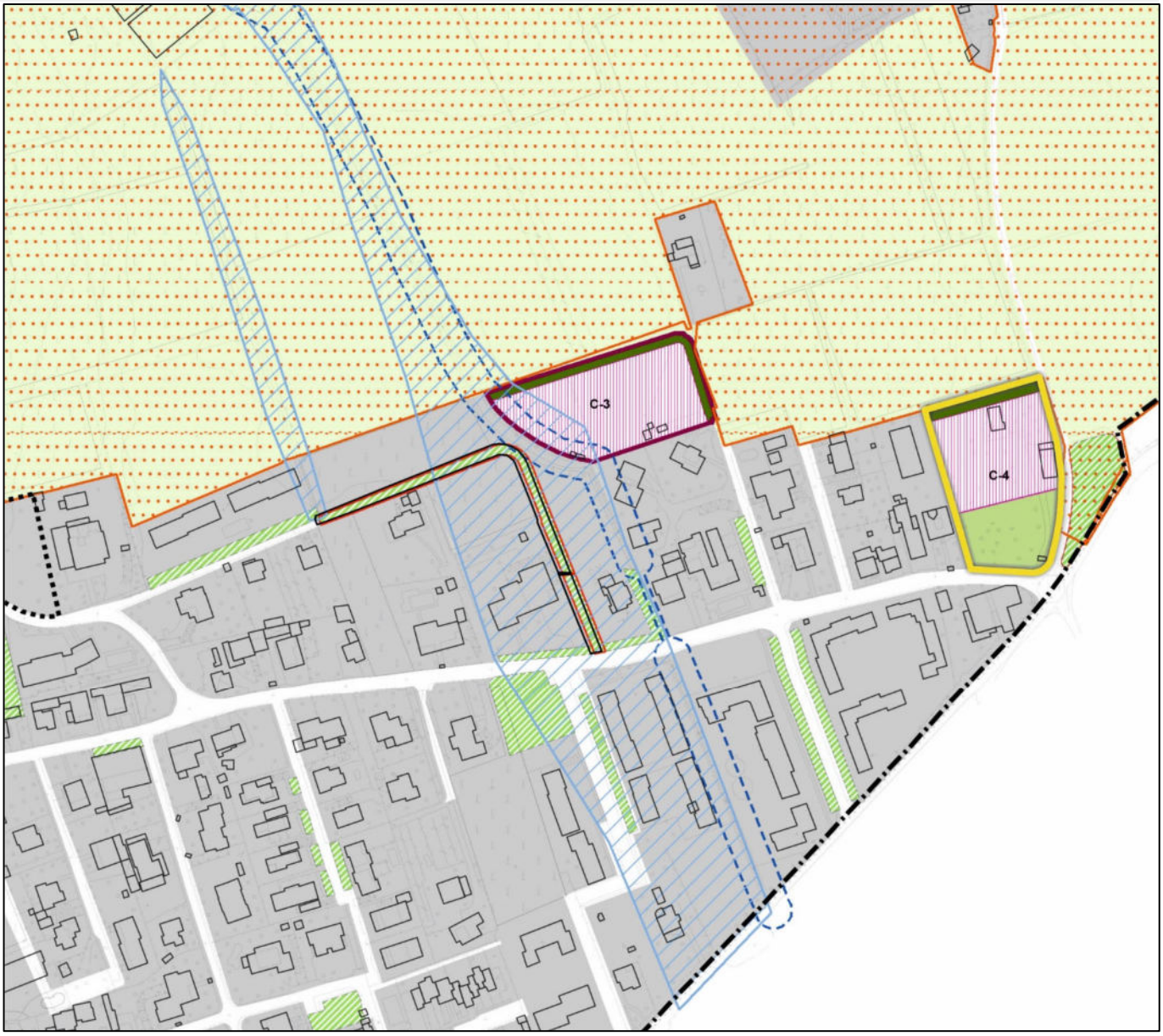
6.01 Obiettivi del Piano

1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le aree inedificate intercluse.

2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

a) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi e verde per le funzioni insediate del tipo residenziale.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**5.870 mq** (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato in loc. Raffa, a sud/ovest del territorio comunale. L'AdT è adiacente al confine comunale di Manerba del Garda.

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	
In aderenza al TUC	X
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	*N*	*S*	*E*	*O*
Residenziale		X		X
Terziario				
Produttivo				
Viabilità pubblica		X	X	
Servizi pubblici			X	
Salvaguardia urbana Ambiti di Trasformazione				
Ambiti extraurbani	X		X	

PARTICELLE CATASTALI	FOGLIO	9
	MAPPALI	1560, 530

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	X
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Oliveti	X
Bosco	
Vegetazione arbustiva	

(Conformazione)	
Regolare	X
Irregolare	
Compatta	

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	X

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	X
Nessuna interferenza	

Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	
Foreste / boschi	

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	
Elettrodotti	

(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	
4 - alta	X
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	X
2 - Con modeste limitazioni	X
3 - Con consistenti limitazioni	
4 - Con gravi limitazioni	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C4



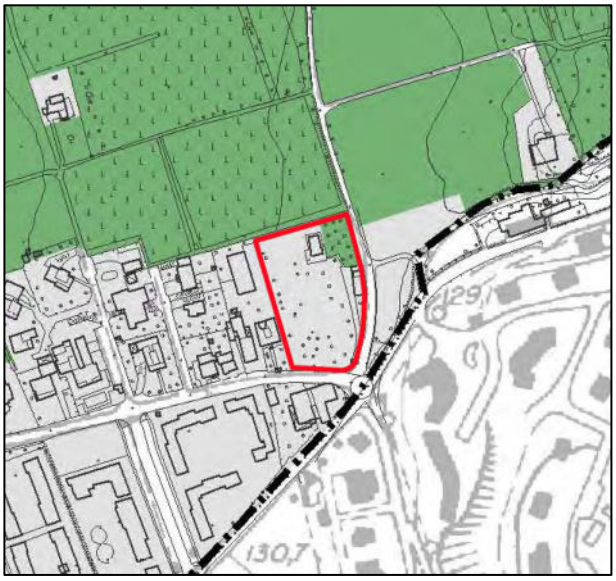
PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



Catasto terreni, fg. logico: 9 **scala 1:2.000**

RELAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE CON IL SISTEMA AGRICOLO E LE RETI ECOLOGICHE

STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



Urbanizzato

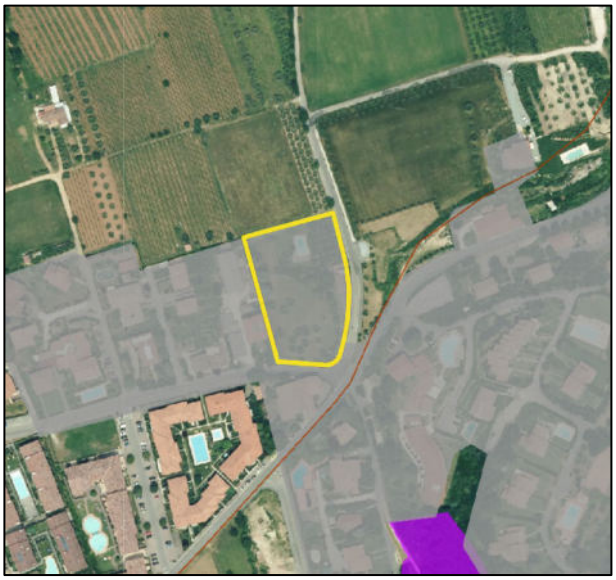
Qualità agricola *ALTA* (angolo nord-est)

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



L'ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



L'ambito *non interferisce* con i Boschi del PIF.

RETE ECOLOGICA REGIONALE

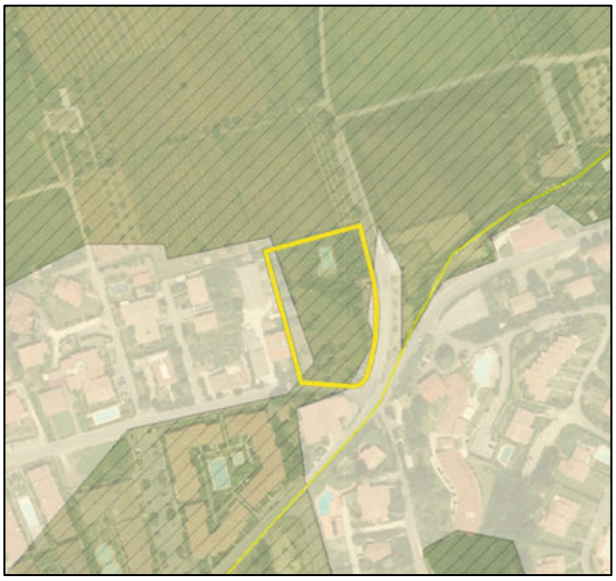


Area interessata dagli *Elementi di primo livello*.

Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

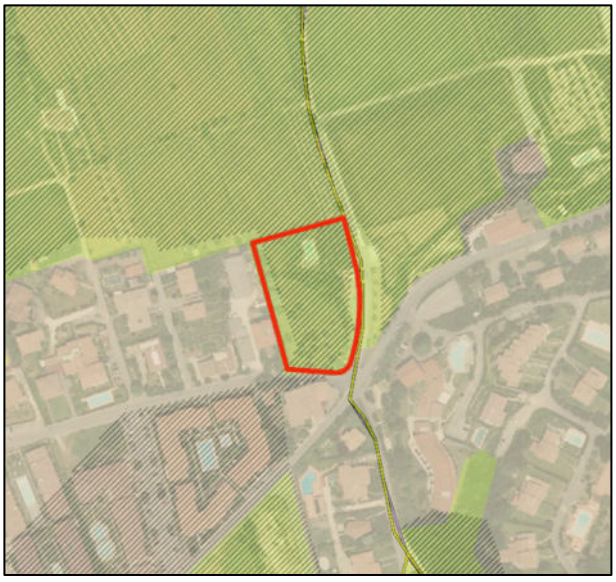
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



L'area ricade prevalentemente negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda (art.46)*

Art 46, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

RETE VERDE PAESAGGISTICA

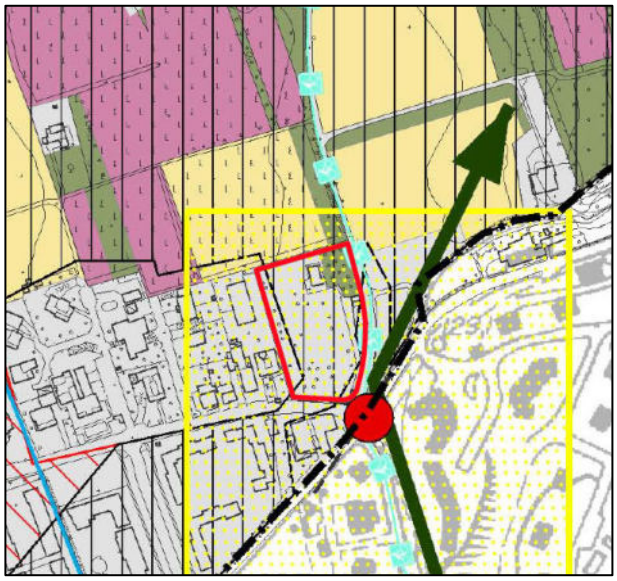


Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto negli *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (art. 67 NTA PTCP), i quali comprendono pressoché tutto il territorio non urbanizzato.
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER*.

c) Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricadenti all'interno dei PLIS. *Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";*
e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda. *In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:*
I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;

II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di primo livello della RER*.
La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata quasi interamente come *Urbanizzato* e per una piccola porzione come *Uliveti*.
L'ambito risulta incluso nelle *Aree da deframmentare,* ossia elementi specifici della Rete Ecologica Comunale, poiché si trova in prossimità di un punto di conflitto:

Paragrafo 9.5.2 Elementi della Rete Ecologica Comunale – Punti di conflitto
Il punto di conflitto n°10 si trova sul limite amministrativo meridionale, zona di passaggio del percorso ciclopedonale tra il Comune di Puegnago del Garda e Manerba del Garda. Tale punto identifica una situazione di criticità data dal fatto che l'urbanizzazione in corso sta creando una barriera lungo il limite amministrativo. Questo potrebbe determinare l'isolamento di alcune zone boscate presenti nel Comune di Manerba del Garda dalle regioni poste sotto tutela in prossimità delle sponde lacustri dei Comuni di Salò e San Felice del Benaco. Pertanto, anche in questo caso sono auspicabili opere di deframmentazione.

Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.

6.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	**0,40**
	IF	mc/mq	\
SL	IT	mq/mq	**0,133**
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

6.03 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Il progetto di trasformazione delle aree dovrà garantire il rispetto degli ulivi esistenti interni al comparto che dovranno, possibilmente, essere mantenuti. In caso di espianto di uno o più ulivi, il progetto complessivo dovrà prevedere il reimpianto delle essenze preferibilmente all'interno del comparto, ovvero entro una fascia della profondità massima di 5,00 m in proiezione esterna del perimetro dell'AdT. L'impianto delle nuove volumetrie dovrà prevedere la posa in opera di arbusti e/o alberi di tipo autoctono da porre a filtro mitigativo fra le nuove strutture e le colture di pregio esistenti entro e fuori comparto, il tutto in coerenza con gli obiettivi di cui all'art. 19, comma 4, punto 1, delle NTA del PPR.

3. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

4. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

5. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

6. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

7. Sì prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie

arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

8. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

9. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

6.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

6.05 Criteri di negoziazione AdT C4

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Indice di edificabilità territoriale	**0,40 mc/mq**
B.	Superficie territoriale complessiva **AdT C4**	**5.870,00 mq**
C.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**25,00 €/mq**
D.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**146.750,00 €**
E.	Volumetria massima realizzabile (**A** x **B**)	**2.348,00 mc**
F.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
G.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**E** x **F**)	**211.320,00 €**
H.	Maggior valore (**G** – **D**)	**64.570,00 €**
I.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
J.	**(H x I)**	**32.285,00 €**
K.	Superficie lorda insediabile (**E** / **3**)	**782,67 mq**
L.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**J** / **K**)	**41,25 €/mq** arrotondato a **40,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,25% arrotondato al 41%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

ART.7 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE C5*~~

~~*Subambito: /*~~ ~~*Destinazione prevalente:* ***residenziale***~~

***PREVISIONE ATTUATA** (L'AMBITO VIENE DISCIPLINATO DAL PIANO DELLE REGOLE)*

ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE (PDR) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ART.8 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C6

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

***PREVISIONE CONFERMATA** (ADT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)*

8.01 Obiettivi del Piano

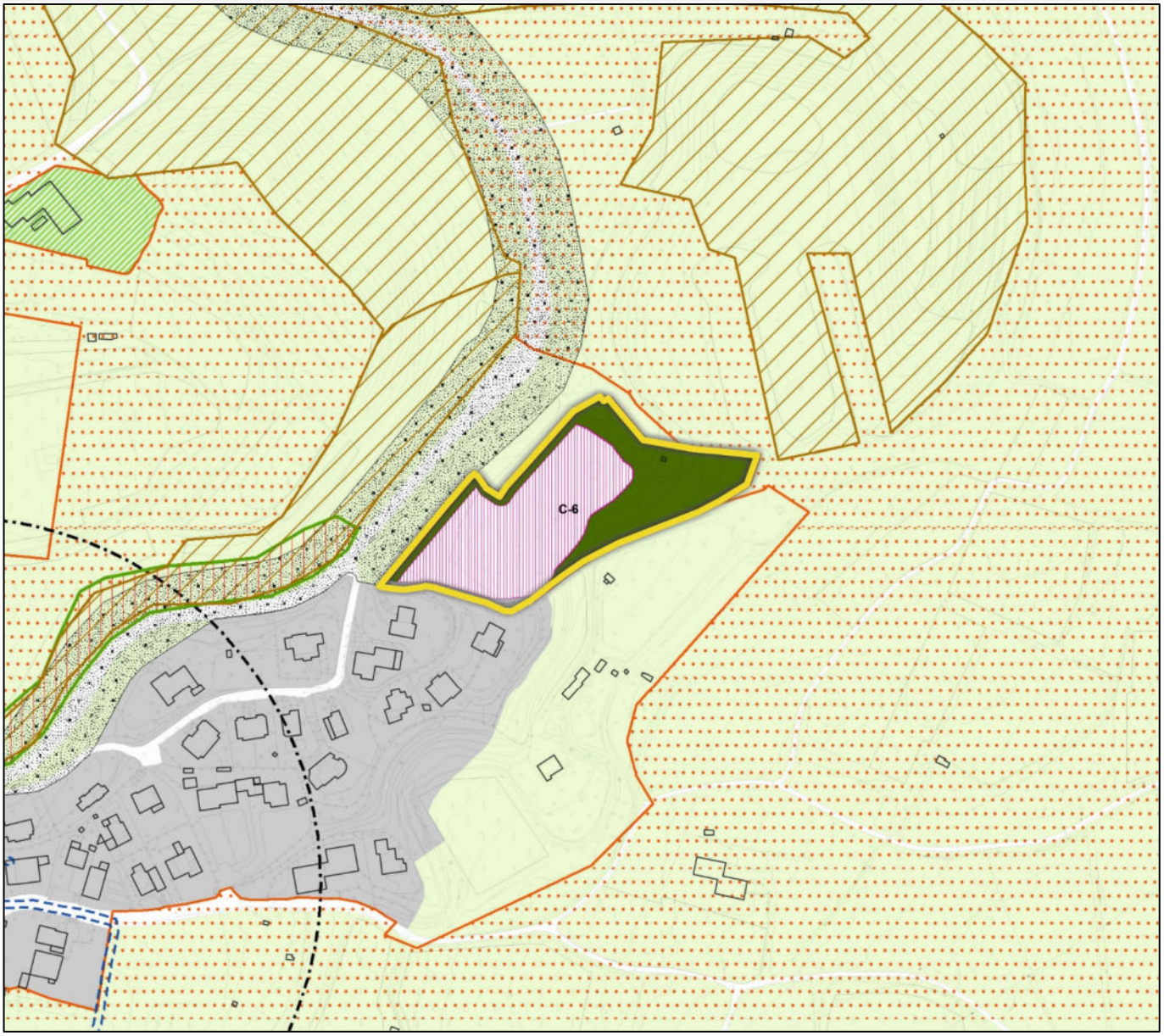
1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato alla perequazione di comparto che consente equo ristoro ai proprietari che cedono aree per servizi (ex campo da calcio parrocchiale).

2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

a) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

b) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra la nuova viabilità e la nuova edificazione.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**10.713 mq** (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato ad est del Nucleo di Antica Formazione denominato Puegnago centro.

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	
In aderenza al TUC	X
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	N	S	E	O
Residenziale		X		
Terziario				
Produttivo				
Viabilità pubblica				
Servizi pubblici Salvaguardia urbana Ambiti di Trasformazione				
Ambiti extraurbani	X		X	X

PARTICELLE CATASTALI	FOGLIO	9
	MAPPALI	**1854/P, 1853, 1851/P, 1849, 1850, 1855/P, 1857/P, 1929, 1935, 1936, 1930, 1931**

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	X
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	
Incolto	
Prato	X
Seminativo	
Oliveto	X
Bosco	X
Vegetazione arbustiva	

(Conformazione)	
Regolare	
Irregolare	
Compatta	X

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	
2 - Con modeste limitazioni	X
3 - Con consistenti limitazioni	
4 - Con gravi limitazioni	

(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	
4 - alta	X
5 - molto alta	

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	

Nessuna interferenza	X

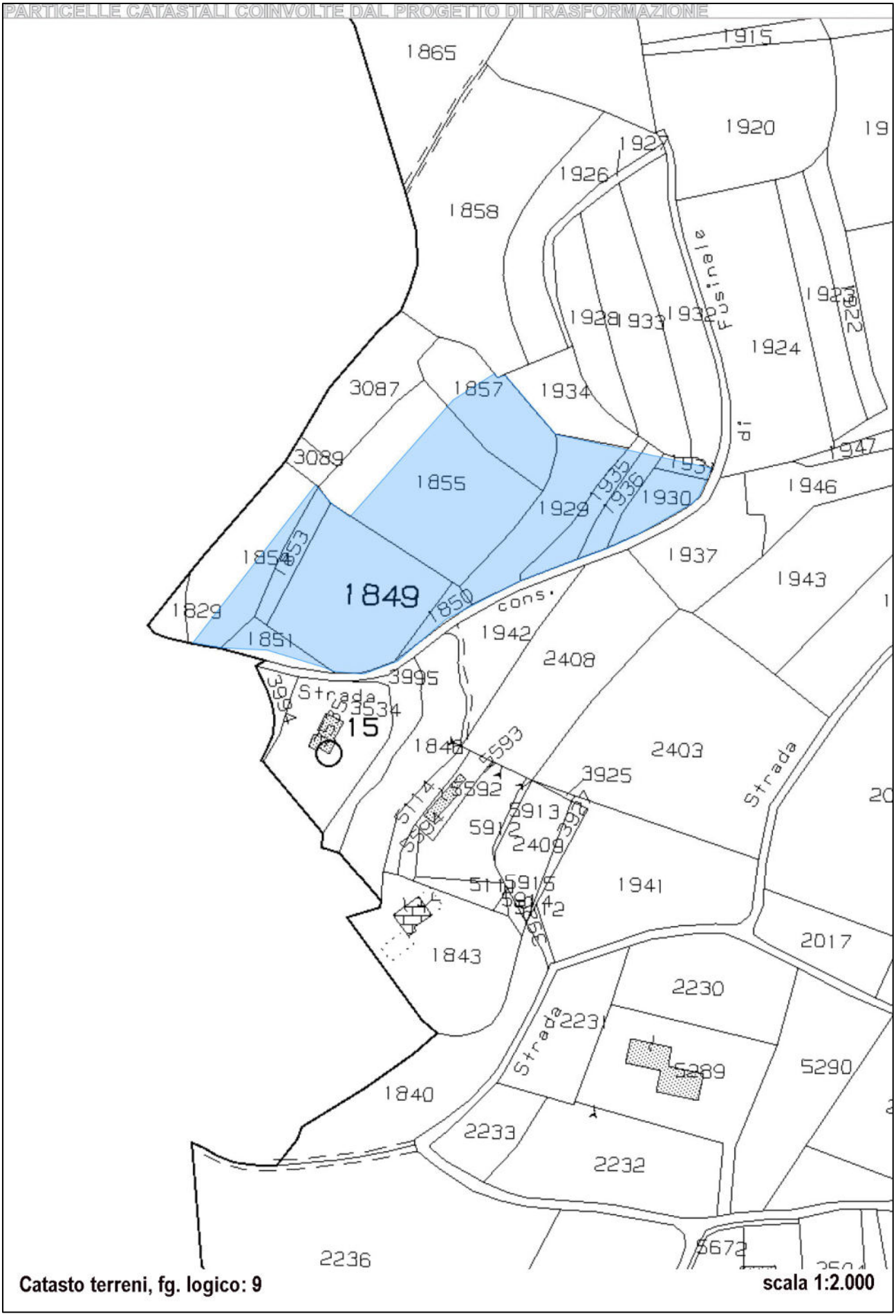
Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	
Foreste / boschi	

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	
Elettrodotti	

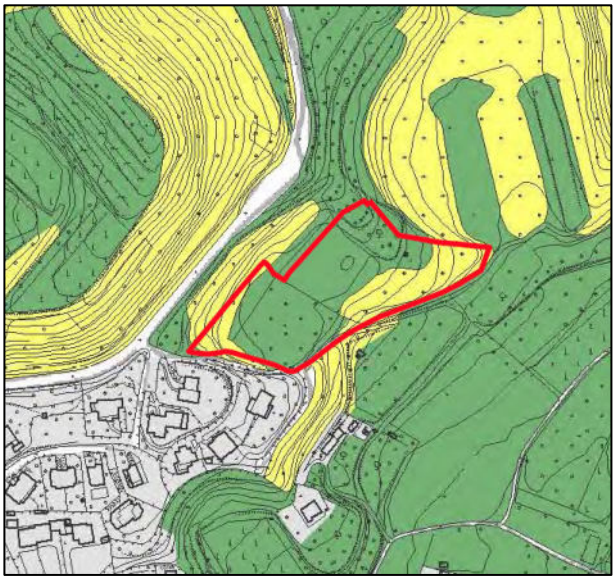
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C6



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

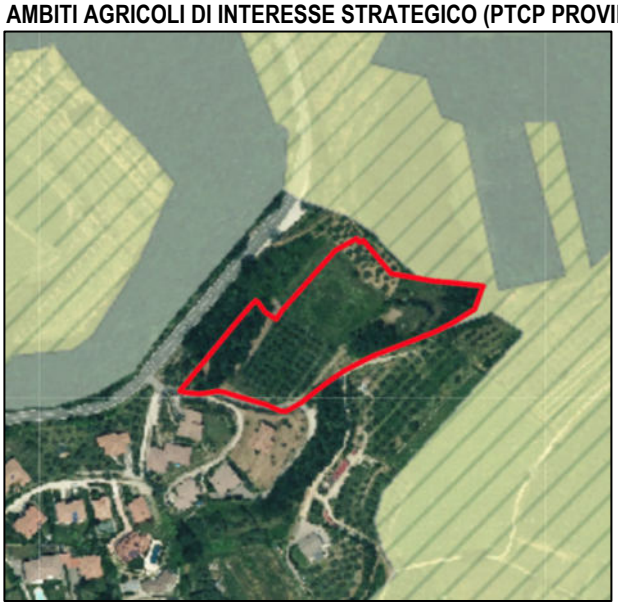


STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



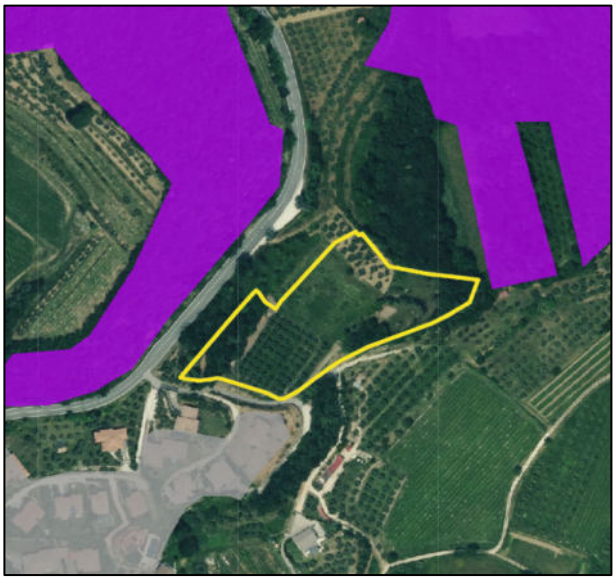
Qualità agricola *ALTA e BASSA*

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



L'ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



L'ambito *non interferisce* con i Boschi del PIF.

RETE ECOLOGICA REGIONALE

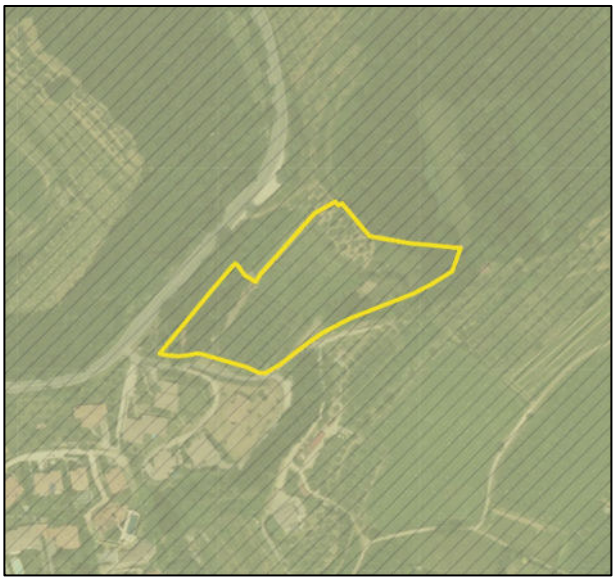


Area interessata dagli *Elementi di primo livello*.

Elementi di primo livello *compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.*

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

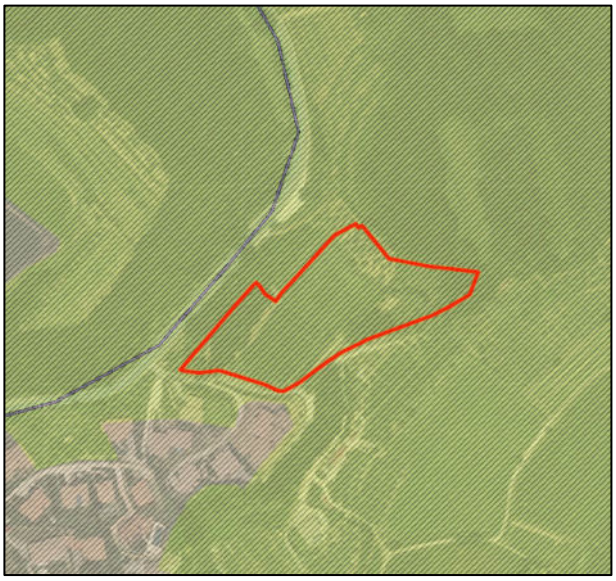
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



L'ambito è compreso negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*.

Art 46, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

RETE VERDE PAESAGGISTICA

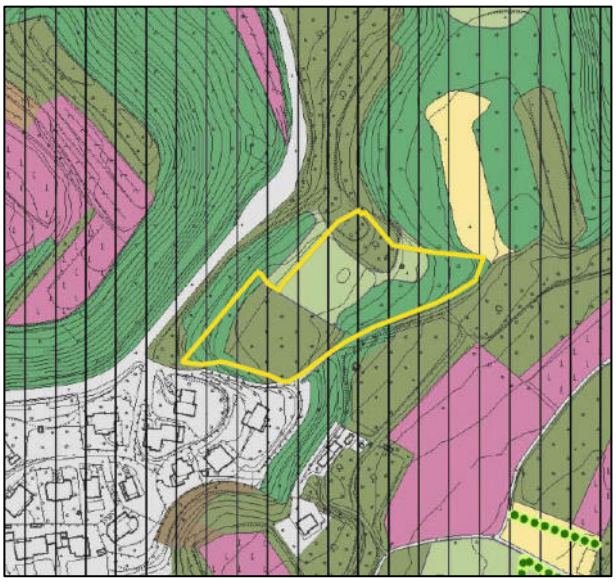


Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto negli *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (art. 67 NTA PTCP), i quali comprendono pressoché tutto il territorio non urbanizzato.
A ovest, lungo la SP 25 è individuata la *Strada del Vino* (Elemento della rete fruitiva del patrimonio paesaggistico).
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER*, i quali interessano totalmente l'ambito.

c) Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricadenti all'interno dei PLIS. *Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";*

e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda.
In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:
I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di primo livello della RER*.
La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata come *Uliveti, Prati e pascoli, Aree boscate*.
L'ambito *non interferisce* con gli Elementi specifici della Rete Ecologica Comunale, tuttavia le azioni previste prescrivono interventi di riqualificazione ecologica degli ambiti di trasformazione attraverso due meccanismi:
• *meccanismi diretti, quali ad esempio la realizzazione di opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, o opere di mitigazione vegetazionale per i nuovi Ambiti di Trasformazione;*
• *meccanismi indiretti, forme di monetizzazione o di fiscalità il cui ricavato è da indirizzare specificamente alla realizzazione degli interventi per la* REC.
Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.

8.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	\
	IF	mc/mq	\
	Volume predefinito		**1.000**
SL	IT	mq/mq	\
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

8.03 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Dovrà essere realizzato l'allaccio del nuovo ambito alla fognatura comunale.

3. Il progetto di trasformazione delle aree dovrà garantire il rispetto degli ulivi esistenti interni al comparto che dovranno, possibilmente, essere mantenuti. In caso di espianto di uno o più ulivi, il progetto complessivo dovrà prevedere il reimpianto delle essenze preferibilmente all'interno del comparto, ovvero entro una fascia della profondità massima di 5,00 m in proiezione esterna del perimetro dell'AdT. L'impianto delle nuove volumetrie dovrà prevedere la posa in opera di arbusti e/o alberi di tipo autoctono da porre a filtro mitigativo fra le nuove strutture e le colture di pregio esistenti entro e fuori comparto, il tutto in coerenza con gli obiettivi di cui all'art. 19, comma 4, punto 1, delle NTA del PPR.

4. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

5. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

6. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

7. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

8. Sì prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto

contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

9. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

10. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

8.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

8.05 Criteri di negoziazione AdT C6

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Superficie territoriale complessiva **AdT C6**	**10.713,00 mq**
B.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**5,85 €/mq**
C.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**62.671,05 €**
D.	Volumetria predefinita massima realizzabile	**1.000,00 mc**
E.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
F.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**D** x **E**)	**90.000,00 €**
G.	Maggior valore (**F** – **C**)	**27.328,95 €**
H.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
I.	**(G x H)**	**13.664,48 €**
J.	Superficie lorda insediabile (**D** / **3**)	**333,33 mq**
K.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**I** / **J**)	**40,99 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 40,99% arrotondato al 41%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

ART.9 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C7

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

***PREVISIONE CONFERMATA** (ADT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)*

9.01 Obiettivi del Piano

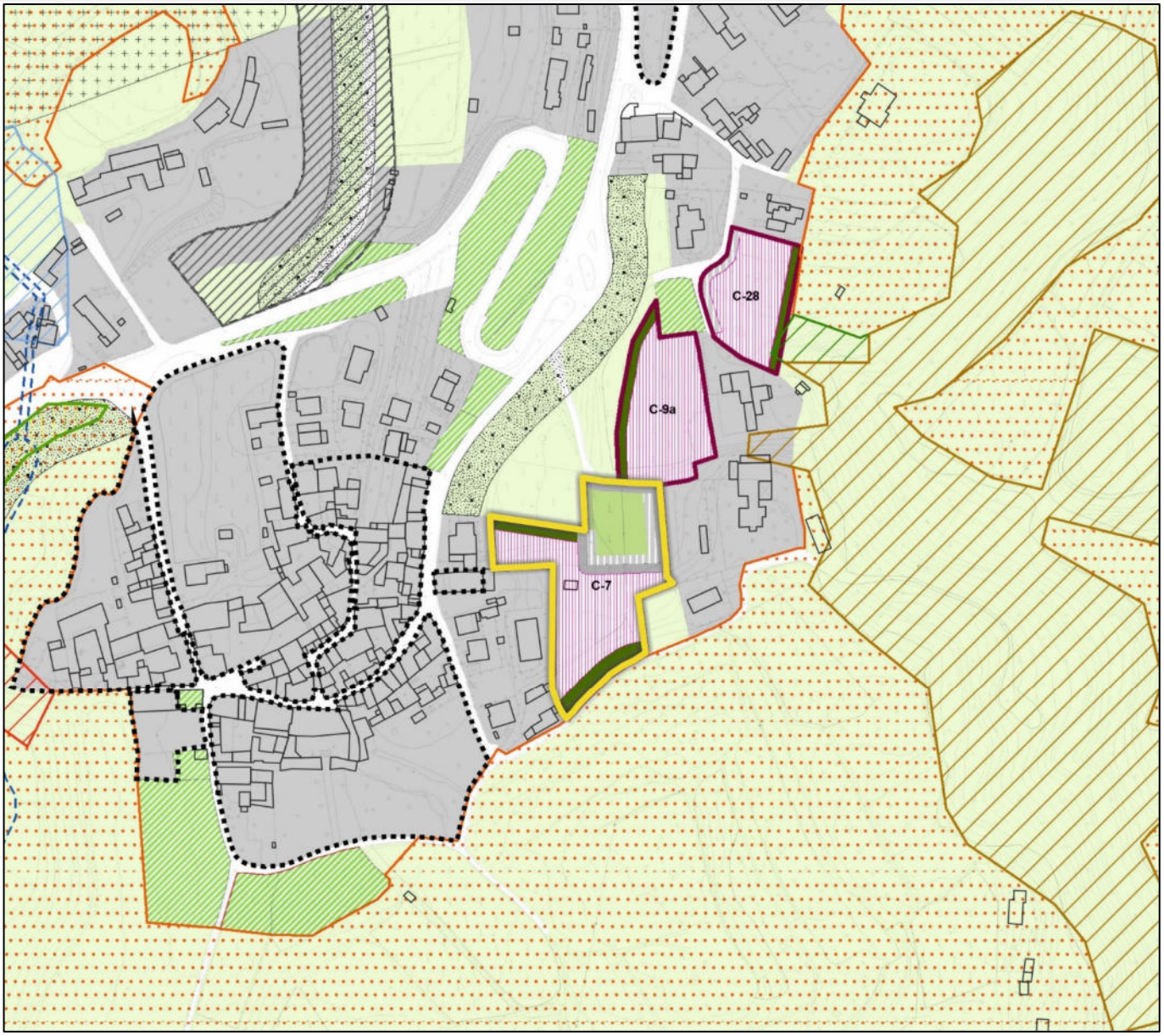
1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le aree inedificate intercluse.

2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

a) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

b) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra la nuova viabilità e la nuova edificazione.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**6.647 mq** (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato ad est del Nucleo di Antica Formazione denominato Mura

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	X
In aderenza al TUC	
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	*N*	*S*	*E*	*O*
Residenziale			X	X
Terziario				
Produttivo				
Viabilità pubblica Servizi pubblici				
Salvaguardia urbana				
Ambiti di Trasformazione	X			
Ambiti extraurbani	X	X		

PARTICELLE CATASTALI	**FOGLIO**	**9**
	MAPPALI	**18/P, 19/P, 20/P, 2781/P, 27, 29, 26/P, 32, 28, 5124/P, 5123/P, 35, 31/P**

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	
Acclive	X
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	X
Frutteto	
Vigneti	X
Vegetazione arbustiva	X

(Conformazione)	
Regolare	
Irregolare Compatta	

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	

Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	
Foreste / boschi	

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	X
Elettrodotti	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	

Nessuna interferenza	

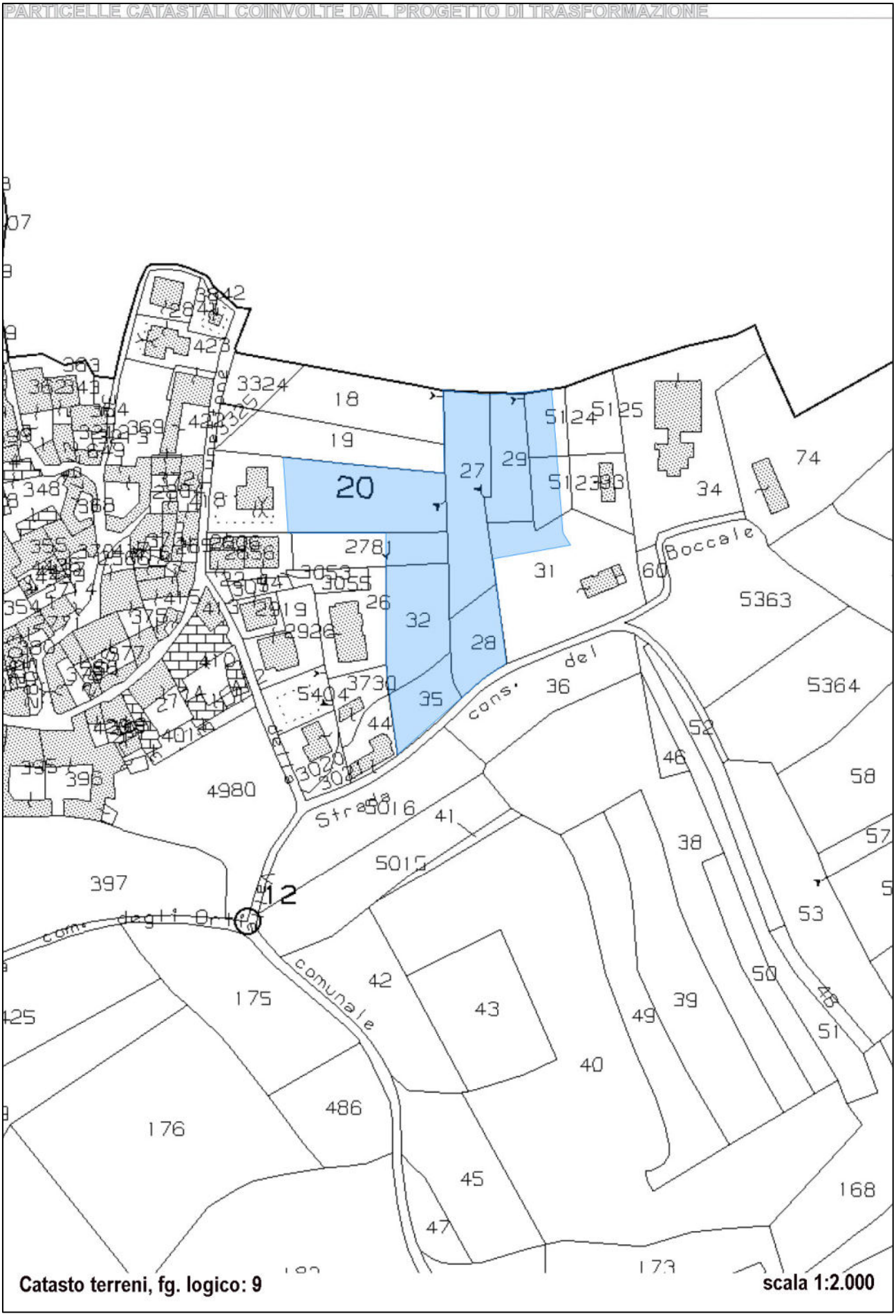
(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	
4 - alta	X
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	
2 - Con modeste limitazioni	X
3 - Con consistenti limitazioni	
4 - Con gravi limitazioni	

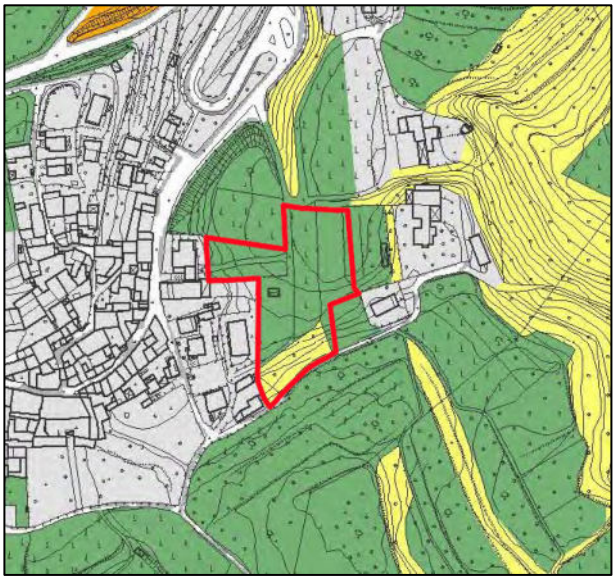
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C7



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

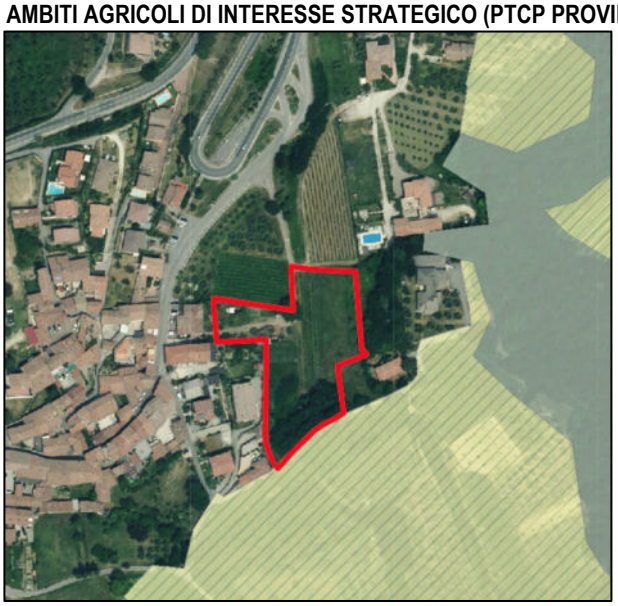


STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



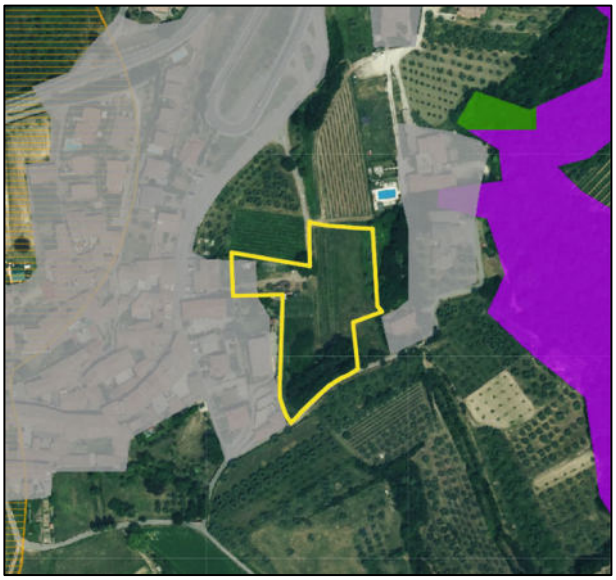
Qualità agricola *ALTA e BASSA*

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



L'ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



L'ambito *non interferisce* con i Boschi del PIF.

RETE ECOLOGICA REGIONALE

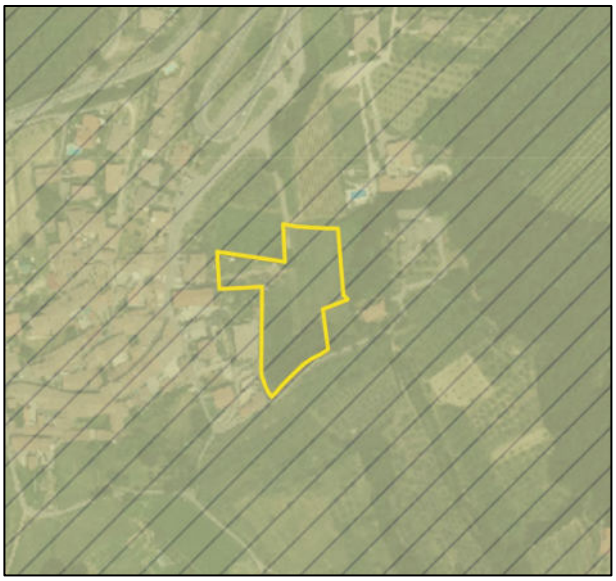


Area interessata dagli *Elementi di primo livello*.

Elementi di primo livello *compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.*

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

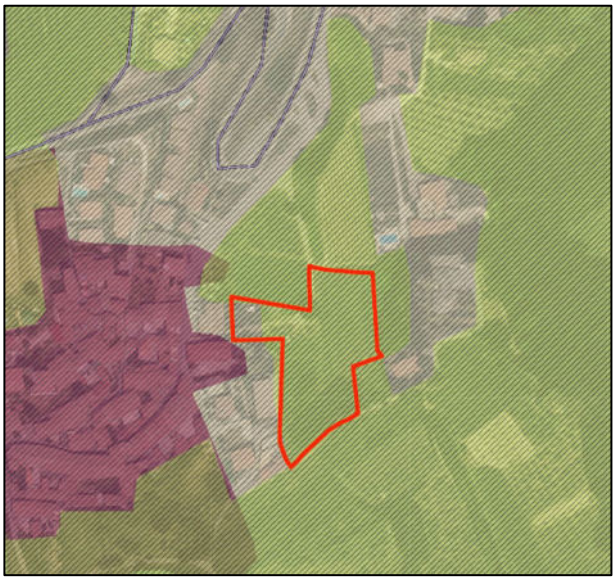
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



L'ambito è compreso negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*.

Art 46, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

RETE VERDE PAESAGGISTICA



Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto negli *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (art. 67 NTA PTCP), i quali comprendono pressoché tutto il territorio non urbanizzato, e per una piccola porzione nel tessuto inesdiativo.
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER*.

c) Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricadenti all'interno dei PLIS. *Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";*

e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda.
In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:
I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di primo livello della RER*.
La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata come *Uliveti, Prati e pascoli, Vigneti, Frutteti, Colture orticole, Aree boscate.*
L'ambito *non interferisce* con gli Elementi specifici della Rete Ecologica Comunale, tuttavia le azioni previste prescrivono interventi di riqualificazione ecologica degli ambiti di trasformazione attraverso due meccanismi:
• *meccanismi diretti, quali ad esempio la realizzazione di opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, o opere di mitigazione vegetazionale per i nuovi Ambiti di Trasformazione;*
• *meccanismi indiretti, forme di monetizzazione o di fiscalità il cui ricavato è da indirizzare specificamente alla realizzazione degli interventi per la* REC.
Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.

9.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	**0,40**
	IF	mc/mq	\
SL	IT	mq/mq	**0,133**
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

9.03 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

3. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

4. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

5. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

6. Sì prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

7. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

8. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi

accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

9. È obbligo sviluppare uno studio di dettaglio per verificare la possibile interferenza tra gli allevamenti zootecnici esistenti e i nuovi ambiti residenziali programmati. Nel caso di interferenza dovranno essere previste opere di mitigazione finalizzate alla diminuzione dell'impatto in termini di molestie olfattive.

9.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

9.05 Criteri di negoziazione AdT C7

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Indice di edificabilità territoriale	**0,40 mc/mq**
B.	Superficie territoriale complessiva **AdT C7**	**6.647,00 mq**
C.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**25,00 €/mq**
D.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**166.175,00 €**
E.	Volumetria massima realizzabile (**A** x **B**)	**2.658,80 mc**
F.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
G.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**E** x **F**)	**239.292,00 €**
H.	Maggior valore (**G** – **D**)	**73.117,00 €**
I.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
J.	**(H x I)**	**36.558,50 €**
K.	Superficie lorda insediabile (**E** / **3**)	**886,27 mq**
L.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**J** / **K**)	**41,25 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,25% arrotondato al 41%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

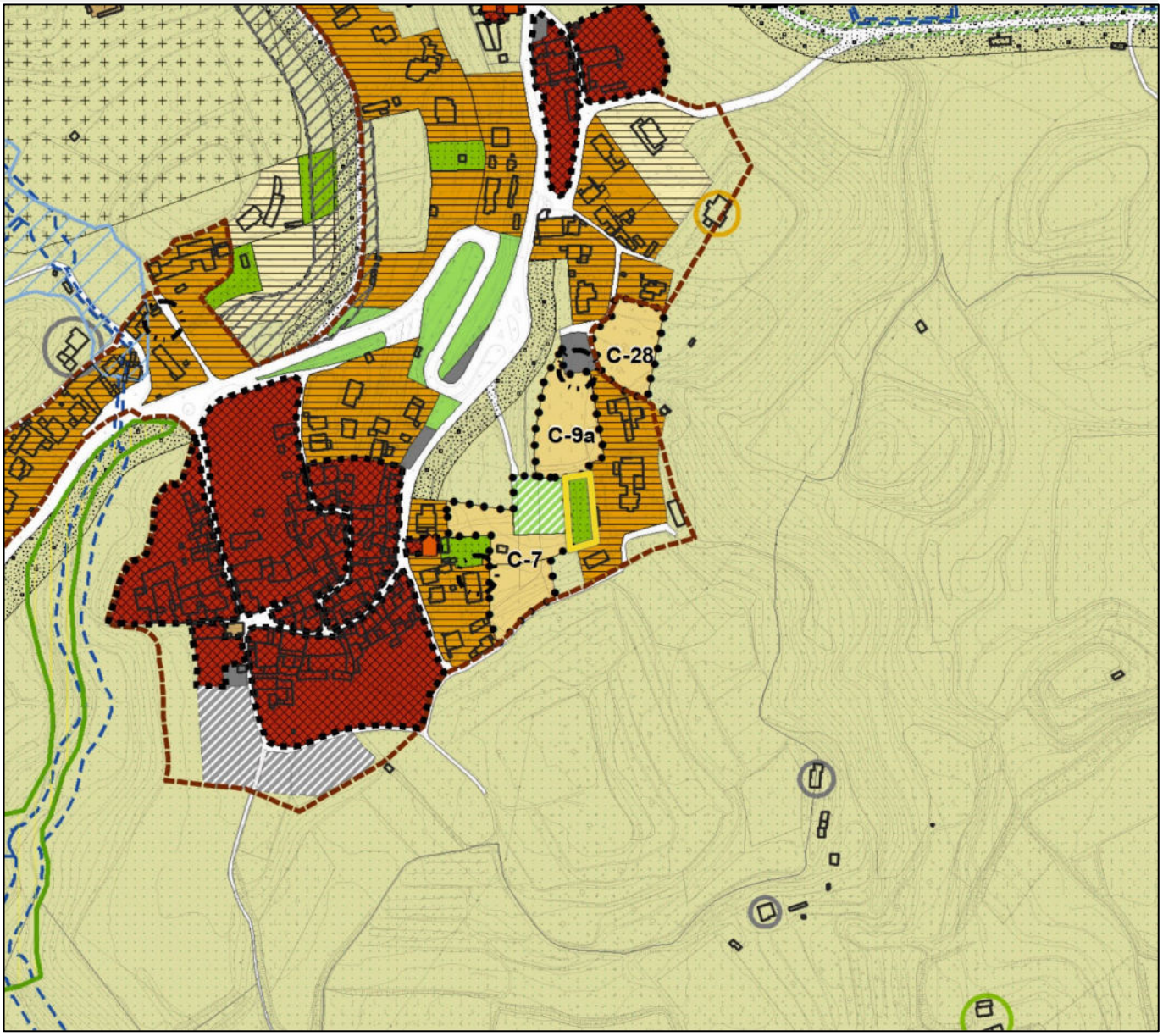
6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

ART.10 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE C8*~~

~~*Subambito: /*~~ ~~*Destinazione prevalente:* ***residenziale***~~

***PREVISIONE STRALCIATA** (L'AMBITO VIENE DISCIPLINATO DAL PIANO DELLE REGOLE COME VERDE PRIVATO)*

ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE (PDR) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ART.11 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C9A

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

***PREVISIONE CONFERMATA** (ADT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)*

11.01 Obiettivi del Piano

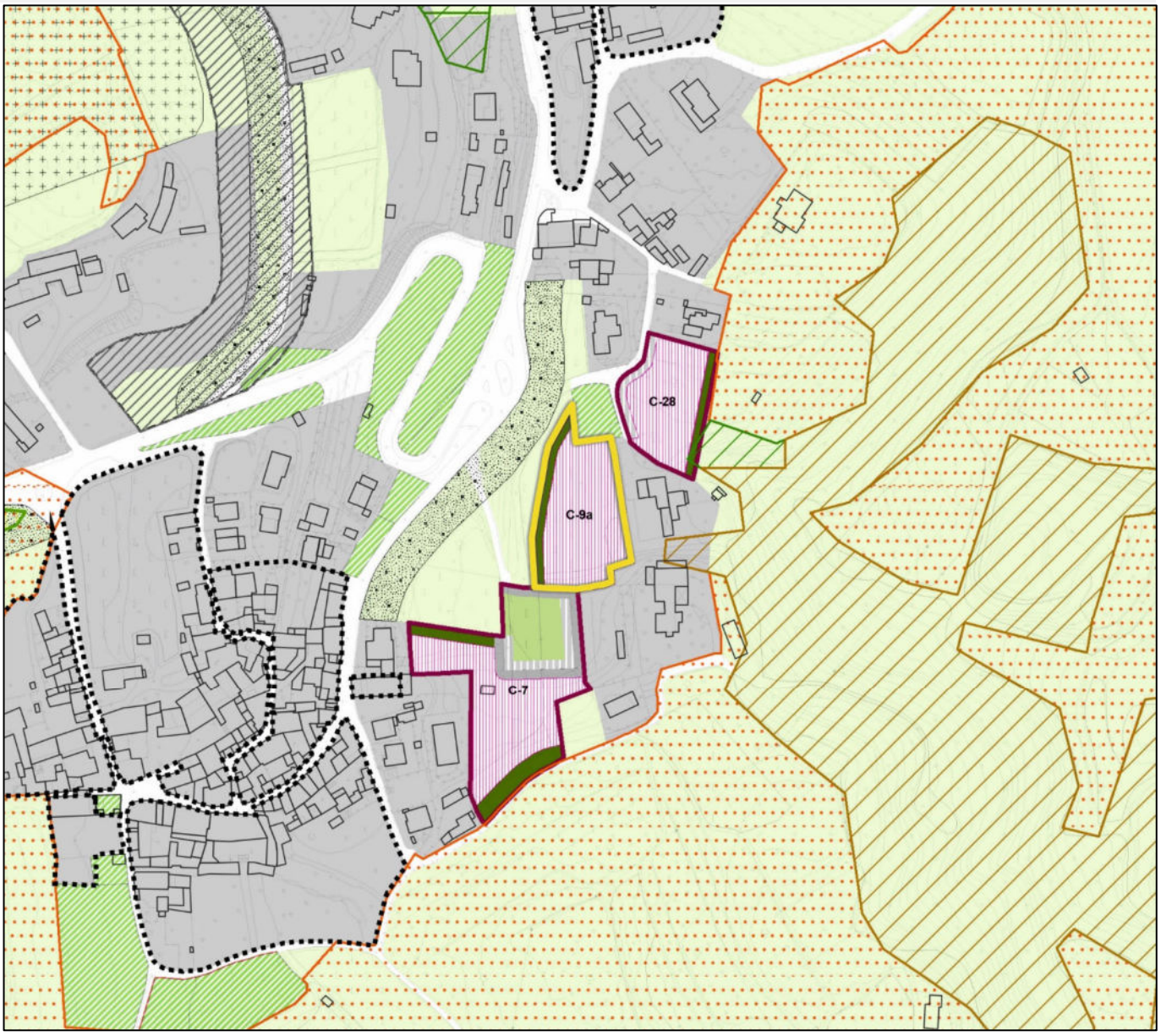
1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le aree inedificate intercluse.

2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

a) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

b) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra la nuova viabilità e la nuova edificazione.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**3.792 mq** (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato ad est del Nucleo di Antica Formazione denominato Mura

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	X
In aderenza al TUC	
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	*N*	*S*	*E*	*O*
Residenziale		X	X	
Terziario				
Produttivo				
Viabilità pubblica				
Servizi pubblici	X			
Salvaguardia urbana		X		
Ambiti di Trasformazione				
Ambiti extraurbani				X

PARTICELLE CATASTALI	FOGLIO	9
	MAPPALI	10, 3222/P, 5328/P

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	
Acclive	X
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	X
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Vigneti	X
Bosco	
Vegetazione arbustiva	

(Conformazione)	
Regolare	
Irregolare	
Compatta	X

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	

Nessuna interferenza	

Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	
Foreste / boschi	

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	X
Elettrodotti	

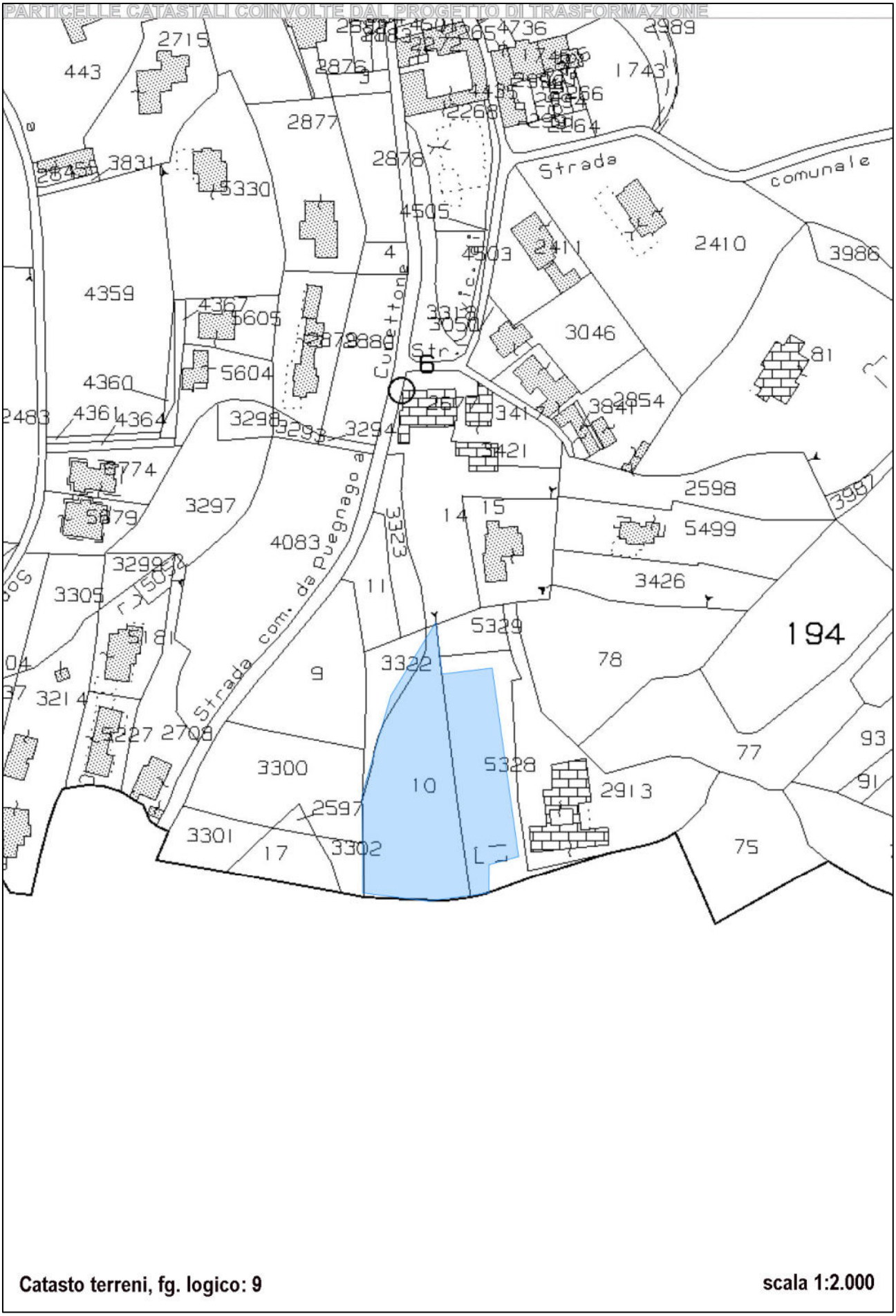
(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	X
4 - alta	X
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	
2 - Con modeste limitazioni	X
3 - Con consistenti limitazioni	
4 - Con gravi limitazioni	

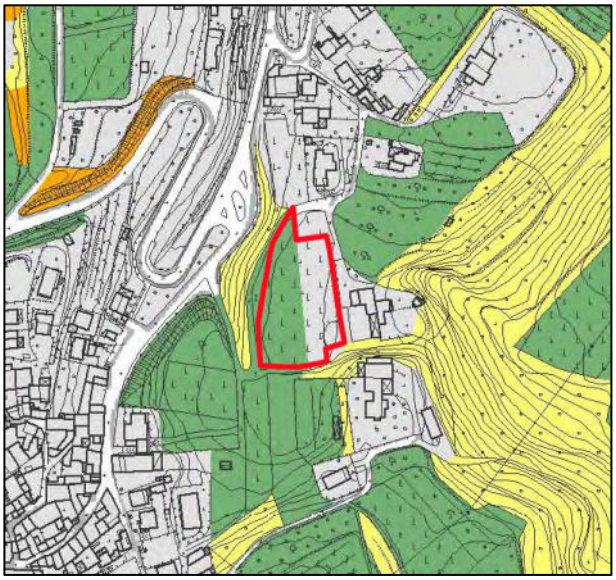
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C9A



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



Urbanizzato

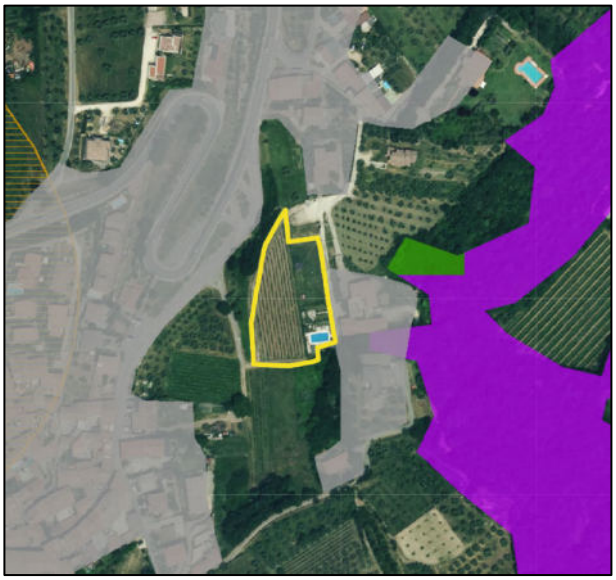
Qualità agricola *ALTA*

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



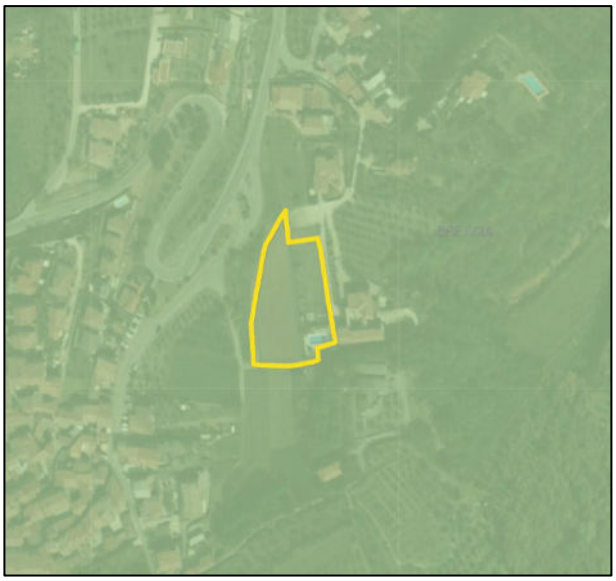
L'ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



L'ambito *non interferisce* con i Boschi del PIF.

RETE ECOLOGICA REGIONALE

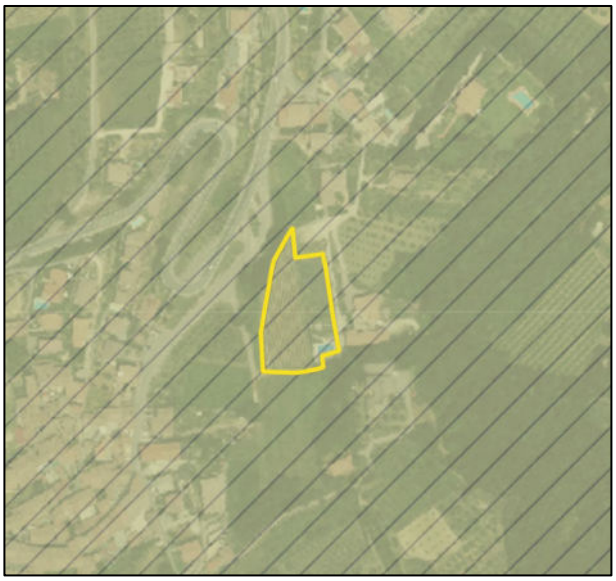


Area interessata dagli *Elementi di primo livello*.

Elementi di primo livello *compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.*

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

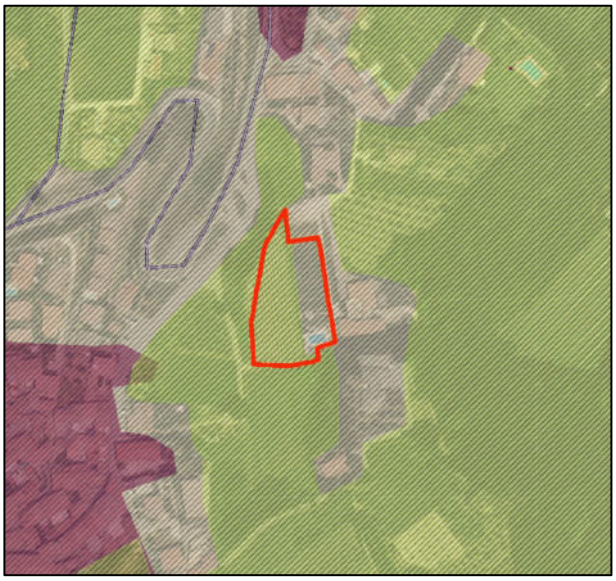
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



L'ambito è compreso negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*.

Art 46, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

RETE VERDE PAESAGGISTICA



Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto parte negli *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (art. 67 NTA PTCP), i quali comprendono pressoché tutto il territorio non urbanizzato, e parte nel tessuto insediativo.
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER*.

c) Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricadenti all'interno dei PLIS. *Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";*

e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda.
In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:
I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di primo livello della RER.*

La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata come *Urbanizzato, Vigneti.*

L'ambito *non interferisce* con gli Elementi specifici della Rete Ecologica Comunale, tuttavia le azioni previste prescrivono interventi di riqualificazione ecologica degli ambiti di trasformazione attraverso due meccanismi:

- *meccanismi diretti, quali ad esempio la realizzazione di opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, o opere di mitigazione vegetazionale per i nuovi Ambiti di Trasformazione;*
- *meccanismi indiretti, forme di monetizzazione o di fiscalità il cui ricavato è da indirizzare specificamente alla realizzazione degli interventi per la* REC.

Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.

11.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	**0,40**
	IF	mc/mq	\
SL	IT	mq/mq	**0,133**
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

11.03 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

3. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

4. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

5. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

6. Sì prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

7. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

8. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi

accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

9. È obbligo sviluppare uno studio di dettaglio per verificare la possibile interferenza tra gli allevamenti zootecnici esistenti e i nuovi ambiti residenziali programmati. Nel caso di interferenza dovranno essere previste opere di mitigazione finalizzate alla diminuzione dell'impatto in termini di molestie olfattive.

11.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

11.05 Criteri di negoziazione AdT C9a

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Indice di edificabilità territoriale	**0,40 mc/mq**
B.	Superficie territoriale complessiva **AdT C9a**	**3.792,00 mq**
C.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**25,00 €/mq**
D.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**94.800,00 €**
E.	Volumetria massima realizzabile (**A** x **B**)	**1.516,80 mc**
F.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
G.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**E** x **F**)	**136.512,00 €**
H.	Maggior valore (**G** – **D**)	**41.712,00 €**
I.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
J.	**(H x I)**	**20.856,00 €**
K.	Superficie lorda insediabile (**E** / **3**)	**505,60 mq**
L.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**J** / **K**)	**41,25 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,25% arrotondato al 41%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

ART.12 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C10

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

***PREVISIONE CONFERMATA** (ADT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)*

12.01 Obiettivi del Piano

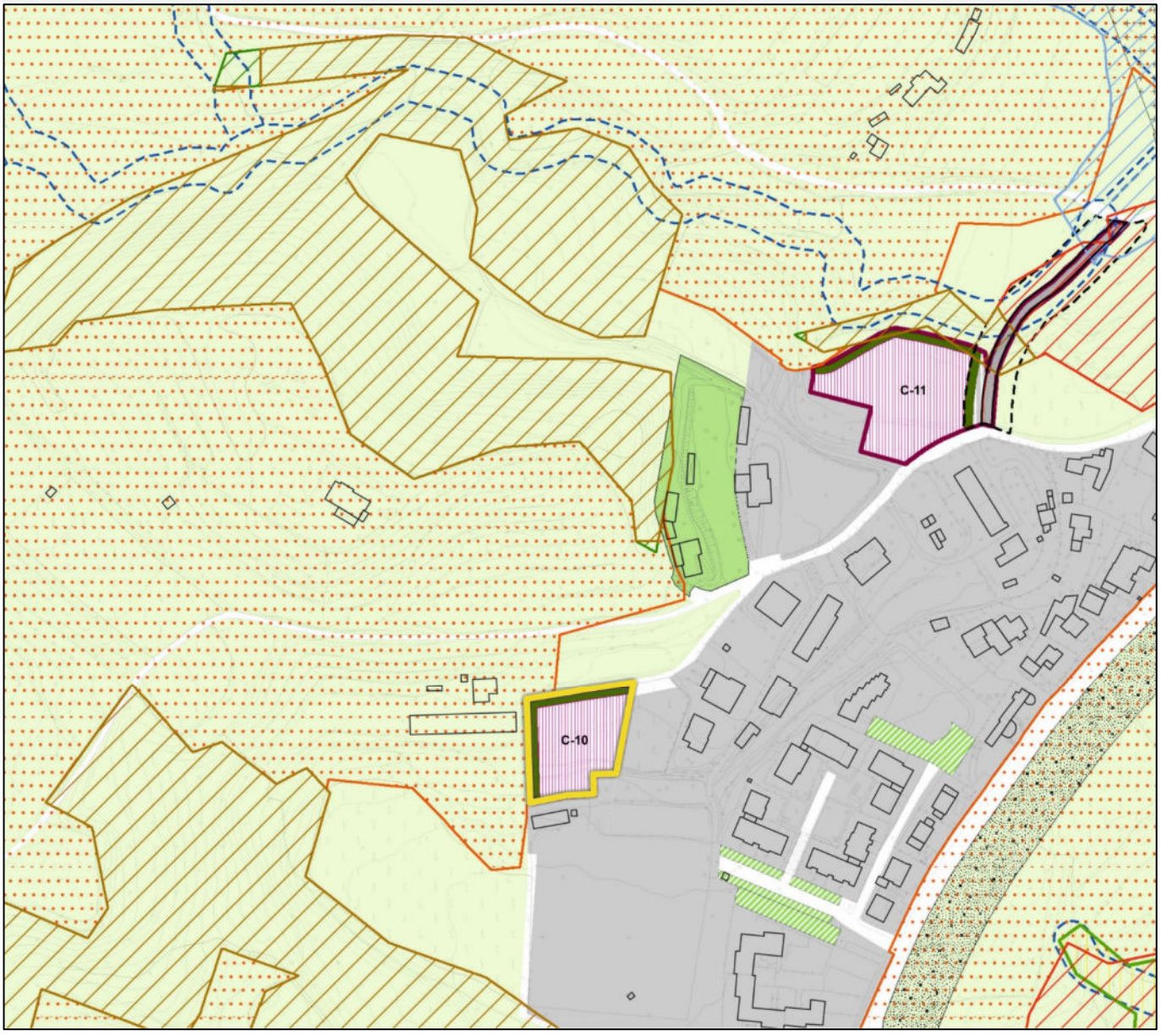
1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le aree inedificate intercluse.

2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

a) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

b) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra la nuova viabilità e la nuova edificazione.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**2.887 mq** (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato a sud/est dell'abitato di Puegnago centro, ad ovest della frazione denominata Mora.

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	
In aderenza al TUC	X
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	N	S	E	O
Residenziale		X	X	
Terziario				
Produttivo				
Viabilità pubblica				
Servizi pubblici				
Salvaguardia urbana				
Ambiti di Trasformazione				
Ambiti extraurbani	X			X

PARTICELLE CATASTALI	FOGLIO	9
	MAPPALI	305/P, 306/P, 5740/P

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	X
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Vigneto	X
Oliveto	X
Vegetazione arbustiva	

(Conformazione)	
Regolare	
Irregolare	
Compatta	X

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	

Nessuna interferenza	

Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	
Foreste / boschi	

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	X
Elettrodotti	

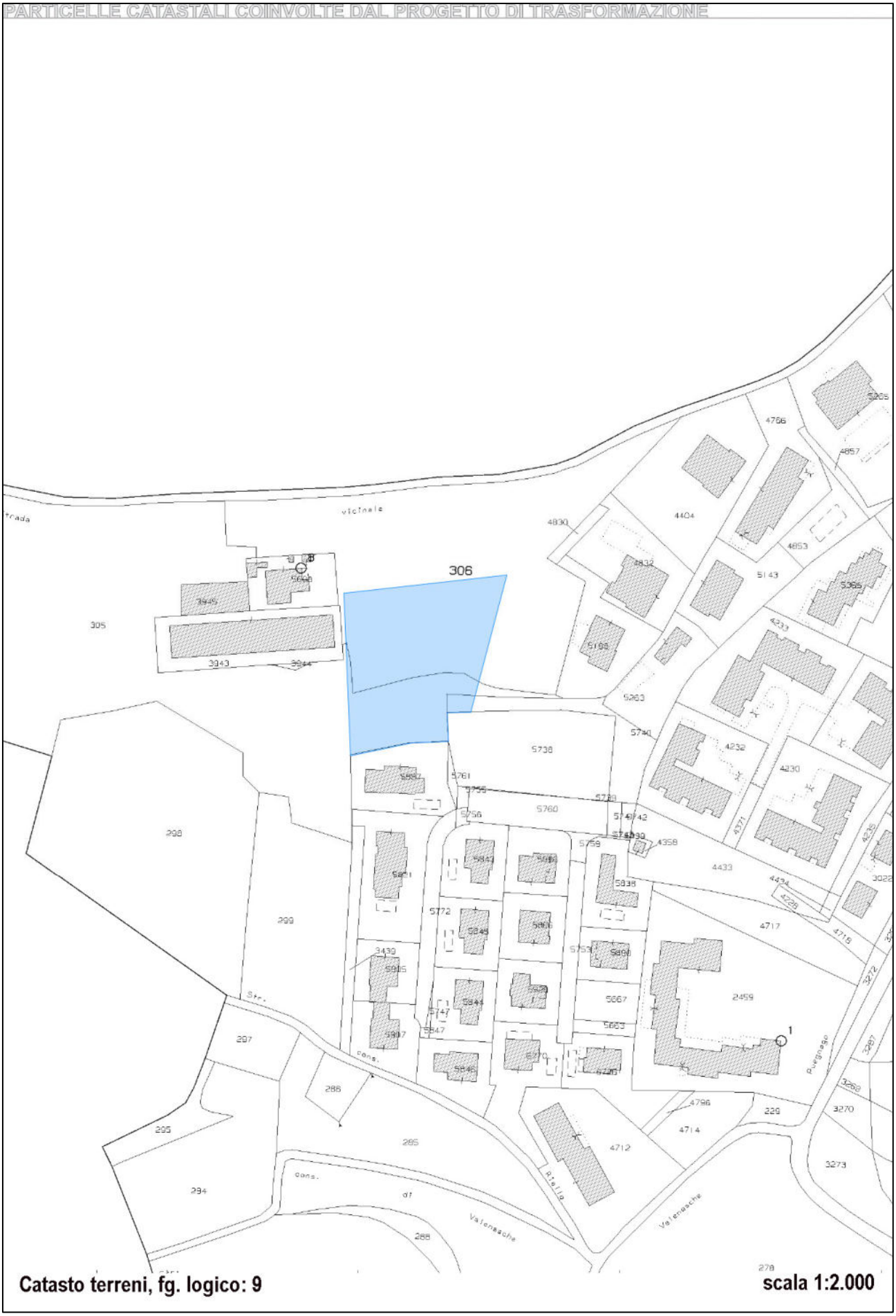
(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	X
4 - alta	
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	
2 - Con modeste limitazioni	X
3 - Con consistenti limitazioni	
4 - Con gravi limitazioni	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C10

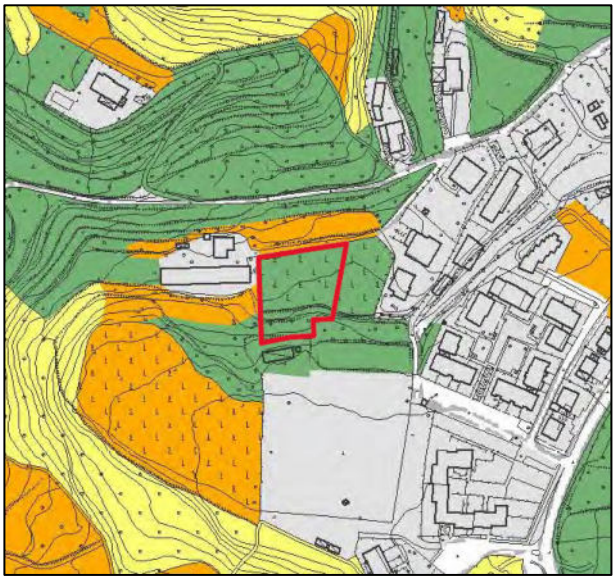


PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



Catasto terreni, fg. logico: 9

STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



Qualità agricola *ALTA*

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



L'ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



L'ambito *non interferisce* con i Boschi del PIF.

RETE ECOLOGICA REGIONALE



Area interessata dagli *Elementi di primo livello*.

Elementi di primo livello *compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.*

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



L'ambito è compreso negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*.

Art 46, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

RETE VERDE PAESAGGISTICA

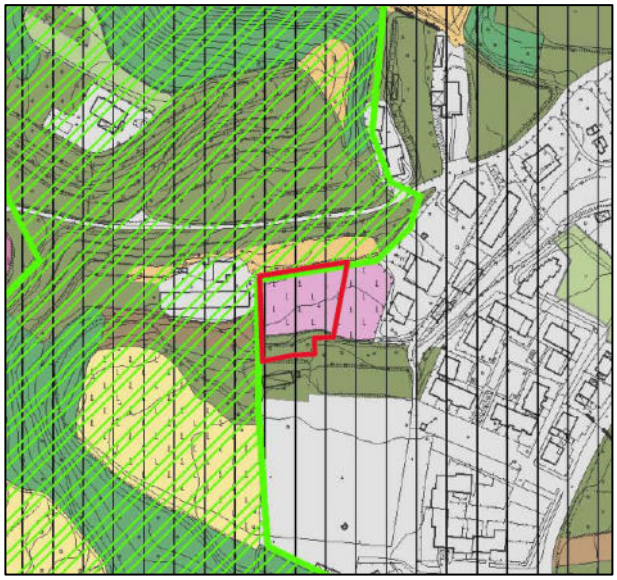


Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto negli *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (art. 67 NTA PTCP), i quali comprendono pressoché tutto il territorio non urbanizzato.
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER*.

c) Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricadenti all'interno dei PLIS. *Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";*

e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda.
In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:
I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di primo livello della RER*.
La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata come *Misto Vigneti e uliveti*.
L'area confina con il *Corridoio ecologico terrestre*.

9.5.3 CORRIDOI (Relazione REC)

I corridoi sono fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.
Nella zona occidentale del territorio in esame è stato individuato un corridoio terrestre che si sviluppa in direzione nord-sud e che prende origine dalla regione dei Laghi di Sovenigo e a sud di questi il corridoio si divide in due parti: una lungo il limite amministrativo e l'altra fiancheggia il corso del Rio Naviglio. Si tratta di una zona boscata, con presenza di diverse zone agricole, che in una visione più ampia permette il collegamento tra le zone vegetate dei comuni di Salò, Roè Volciano eGavardo situati a nord di Puegnago del Garda e dei comuni di Muscoline e Polpenazze situati a sud.
Nella regione orientale non sono stati identificati corridoi terrestri rilevanti, tuttavia si segnalano alcuni punti che potrebbero fungere da potenziale collegamento tra le zone vegetate dei comuni di Salò, San Felice del Benaco e Manerba del Garda.

Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.

12.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	**0,40**
	IF	mc/mq	\
SL	IT	mq/mq	**0,133**
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

12.03 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Il progetto di trasformazione delle aree dovrà garantire il rispetto degli ulivi esistenti interni al comparto che dovranno, possibilmente, essere mantenuti. In caso di espianto di uno o più ulivi, il progetto complessivo dovrà prevedere il reimpianto delle essenze preferibilmente all'interno del comparto, ovvero entro una fascia della profondità massima di **5,00** m in proiezione esterna del perimetro dell'AdT. L'impianto delle nuove volumetrie dovrà prevedere la posa in opera di arbusti e/o alberi di tipo autoctono da porre a filtro mitigativo fra le nuove strutture e le colture di pregio esistenti entro e fuori comparto, il tutto in coerenza con gli obiettivi di cui all'art. 19, comma 4, punto 1, delle NTA del PPR.

3. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

4. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

5. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

6. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

7. Sì prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di

innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

8. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

9. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

10.È obbligo sviluppare uno studio di dettaglio per verificare la possibile interferenza tra gli allevamenti zootecnici esistenti e i nuovi ambiti residenziali programmati. Nel caso di interferenza dovranno essere previste opere di mitigazione finalizzate alla diminuzione dell'impatto in termini di molestie olfattive.

12.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

12.05 Criteri di negoziazione AdT C10

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Indice di edificabilità territoriale	**0,40 mc/mq**
B.	Superficie territoriale complessiva **AdT C10**	**2.887,00 mq**
C.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**25,00 €/mq**
D.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**72.175,00 €**
E.	Volumetria massima realizzabile (**A** x **B**)	**1.154,80 mc**
F.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
G.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**E** x **F**)	**103.932,00 €**
H.	Maggior valore (**G** – **D**)	**31.757,00 €**
I.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
J.	**(H x I)**	**15.878,50 €**
K.	Superficie lorda insediabile (**E** / **3**)	**384,93 mq**
L.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**J** / **K**)	**41,25 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,25% arrotondato al 41%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

ART.13 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C11

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

PREVISIONE CONFERMATA (ADT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)

13.01 Obiettivi del Piano

1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le aree inedificate intercluse.

2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

a) realizzazione di un asse viario a circonvallazione del quartiere in connessione con la viabilità esistente;

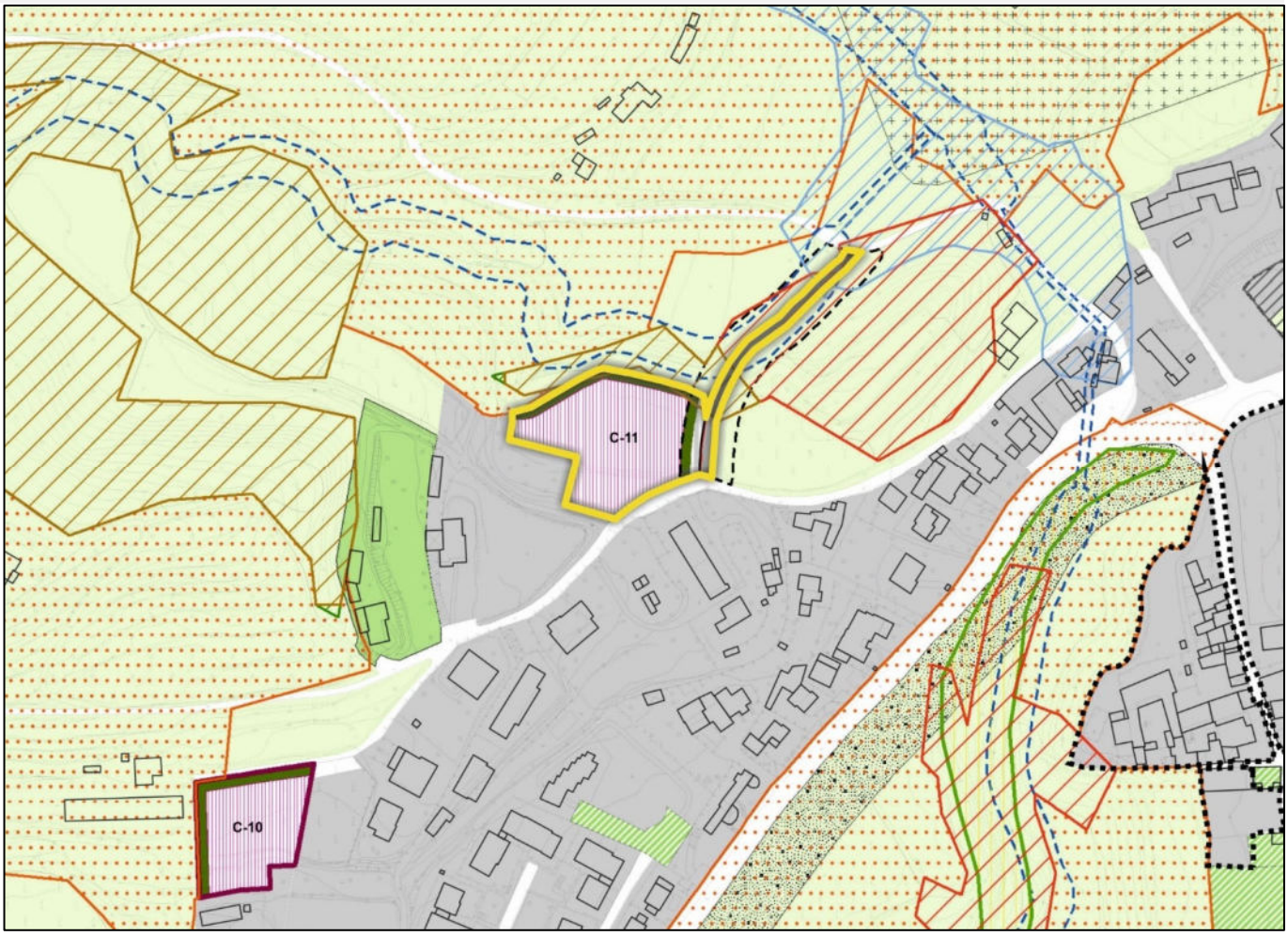
b) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

c) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra la nuova viabilità e la nuova edificazione;

d) provvedere ad uno studio di compatibilità idraulica finalizzato a prevedere la realizzazione di idonee misure che abbiano funzioni compensative dall'alterazione provocata dalle previsioni urbanistiche, volte a garantire l'invarianza della rete idraulica della rete idrica superficiale (Rio Naviglio) ed eventuali opere di mitigazione a di ingegneria idraulica;

e) in caso di sovrapposizione con gli strati informativi del PIF, si subordina tale ambito ad una verifica del bosco mediante richiesta all'Ufficio Territoriale Regionale (UTR) di Regione Lombardia.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**5.474 mq** (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato a sud/est dell'abitato di Puegnago centro, ad ovest della frazione denominata Mura.

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	
In aderenza al TUC	X
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	*N*	*S*	*E*	*O*
Residenziale		X		
Terziario				
Produttivo				
Viabilità pubblica		X		
Servizi pubblici				
Salvaguardia urbana		X		X
Ambiti di Trasformazione	X		X	
Ambiti extraurbani				

PARTICELLE CATASTALI	**FOGLIO**
	MAPPALI

9
479, 481, 474/P, 476/P, 467/P, 469/P

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	
Acclive	X
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Bosco	X
Vigneti	X
Oliveti	X
Vegetazione arbustiva	

(Conformazione)	
Regolare	
Irregolare	X
Compatta	

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	X

Nessuna interferenza	

Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	X
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	
Foreste / boschi	X

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	
Elettrodotti	

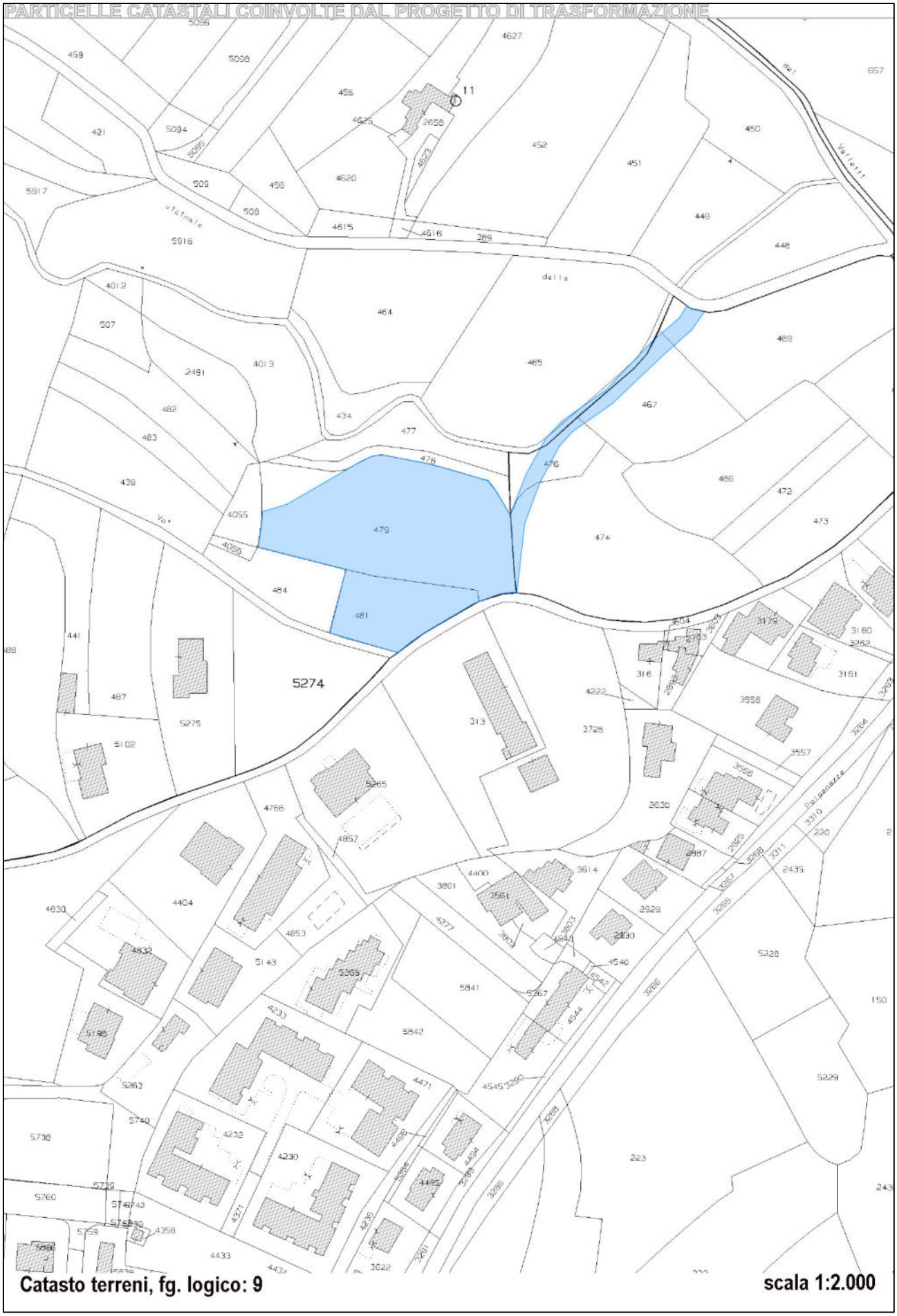
(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	
4 - alta	X
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	
2 - Con modeste limitazioni	X
3 - Con consistenti limitazioni	X
4 - Con gravi limitazioni	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C11

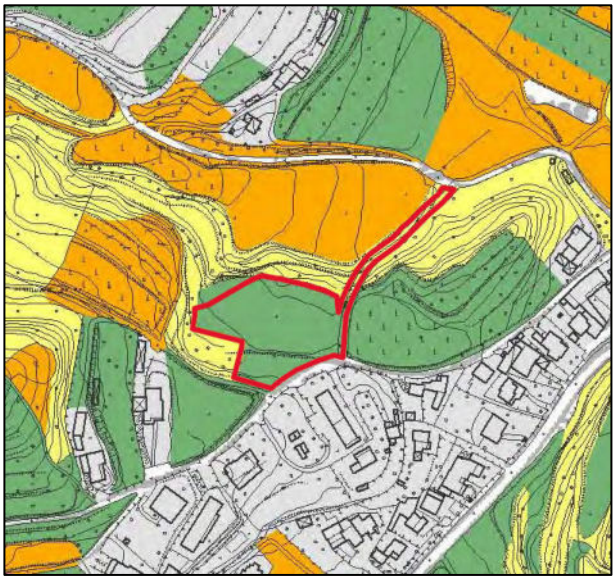


PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



Catasto terreni, fg. logico: 9 **scala 1:2.000**

STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



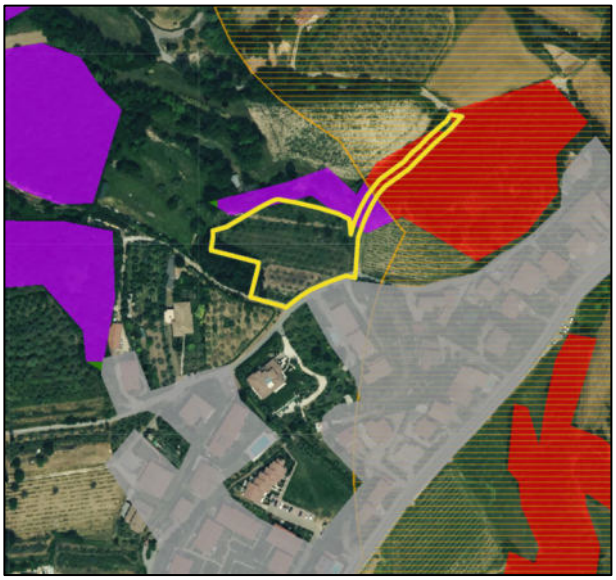
Qualità agricola *ALTA*

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



L'ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.
Area interessata parzialmente da Boschi (DUSAF e PIF).

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



La porzione dell'ambito relativa alla realizzazione del tratto di collegamento con la viabilità esistente a nord è interessata da *boschi NON TRASFORMABILI* e da *Boschi trasformabili per PUBBLICA UTILITÀ.*
A Tal proposito si richiama la lett. e) dell'art. 13.01 "Obiettivi di piano" delle presenti norme.

RETE ECOLOGICA REGIONALE

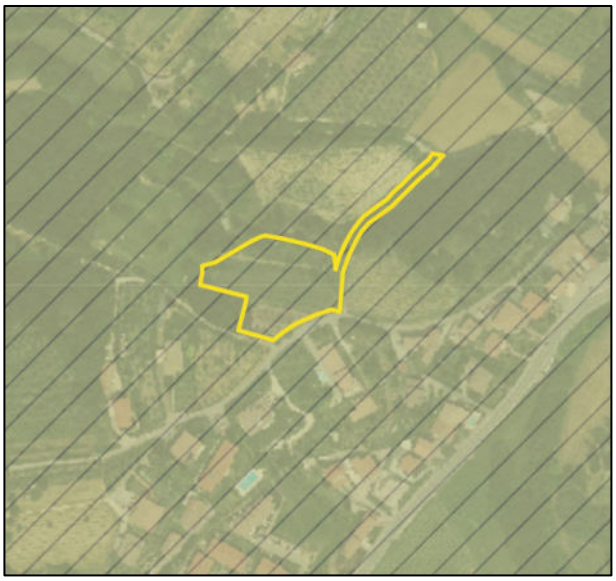


Area interessata dagli *Elementi di primo livello*.

Elementi di primo livello *compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.*

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

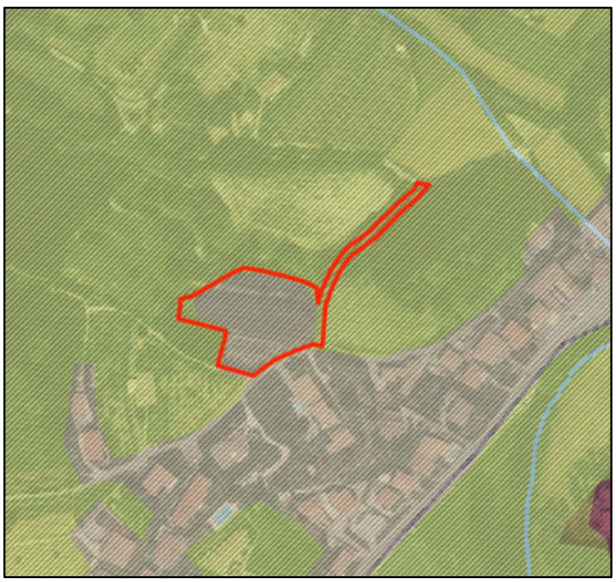
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



L'ambito è compreso negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*.

Art 46, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

RETE VERDE PAESAGGISTICA

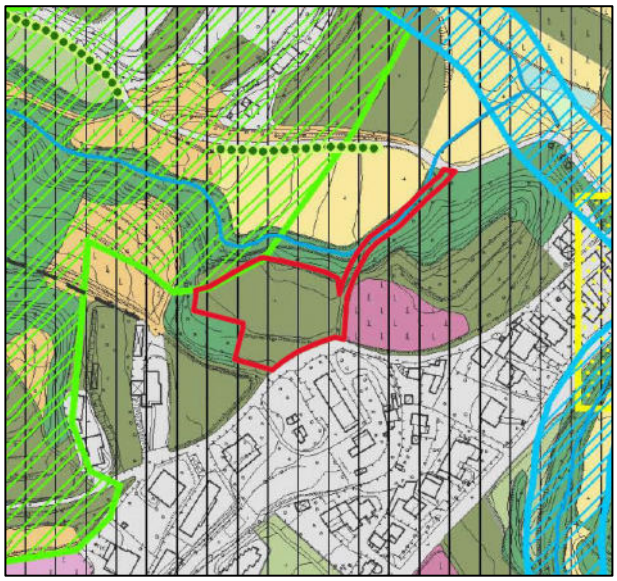


Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto prevalentemente nel tessuto insediativo come *Aree degradate non utilizzate e non vegetate*.
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER*.

e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda.
In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:
I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere

previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di primo livello della RER.*
La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata come *Uliveti, Aree boscate.*
L'area confina con il *Corridoio ecologico terrestre.*

9.5.3 CORRIDOI (Relazione REC)

I corridoi sono fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.
Nella zona occidentale del territorio in esame è stato individuato un corridoio terrestre che si sviluppa in direzione nord-sud e che prende origine dalla regione dei Laghi di Sovenigo e a sud di questi il corridoio si divide in due parti: una lungo il limite amministrativo e l'altra fiancheggia il corso del Rio Naviglio. Si tratta di una zona boscata, con presenza di diverse zone agricole, che in una visione più ampia permette il collegamento tra le zone vegetate dei comuni di Salò, Roè Volciano eGavardo situati a nord di Puegnago del Garda e dei comuni di Muscoline e Polpenazze situati a sud. Nella regione orientale non sono stati identificati corridoi terrestri rilevanti, tuttavia si segnalano alcuni punti che potrebbero fungere da potenziale collegamento tra le zone vegetate dei comuni di Salò, San Felice del Benaco e Manerba del Garda.

Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.

13.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	**0,40**
	IF	mc/mq	\
SL	IT	mq/mq	**0,133**
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

13.03 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Il progetto di trasformazione delle aree dovrà garantire il rispetto degli ulivi esistenti interni al comparto che dovranno, possibilmente, essere mantenuti. In caso di espianto di uno o più ulivi, il progetto complessivo dovrà prevedere il reimpianto delle essenze preferibilmente all'interno del comparto, ovvero entro una fascia della profondità massima di **5,00** m in proiezione esterna del perimetro dell'AdT. L'impianto delle nuove volumetrie dovrà prevedere la posa in opera di arbusti e/o alberi di tipo autoctono da porre a filtro mitigativo fra le nuove strutture e le colture di pregio esistenti entro e fuori comparto, il tutto in coerenza con gli obiettivi di cui all'art. 19, comma 4, punto 1, delle NTA del PPR.

3. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

4. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

5. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

6. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

7. Sì prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di

innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

8. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

9. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

13.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

13.05 Criteri di negoziazione AdT C11

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Indice di edificabilità territoriale	**0,40 mc/mq**
B.	Superficie territoriale complessiva **AdT C11**	**5.474,00 mq**
C.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**25,00 €/mq**
D.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**135.850,00 €**
E.	Volumetria massima realizzabile (**A** x **B**)	**2.189,60 mc**
F.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
G.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**E** x **F**)	**197.064,00 €**
H.	Maggior valore (**G** – **D**)	**60.214,00 €**
I.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
J.	**(H x I)**	**30.107,00 €**
K.	Superficie lorda insediabile (**E** / **3**)	**729,87 mq**
L.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**J** / **K**)	**41,25 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,25% arrotondato al 41%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

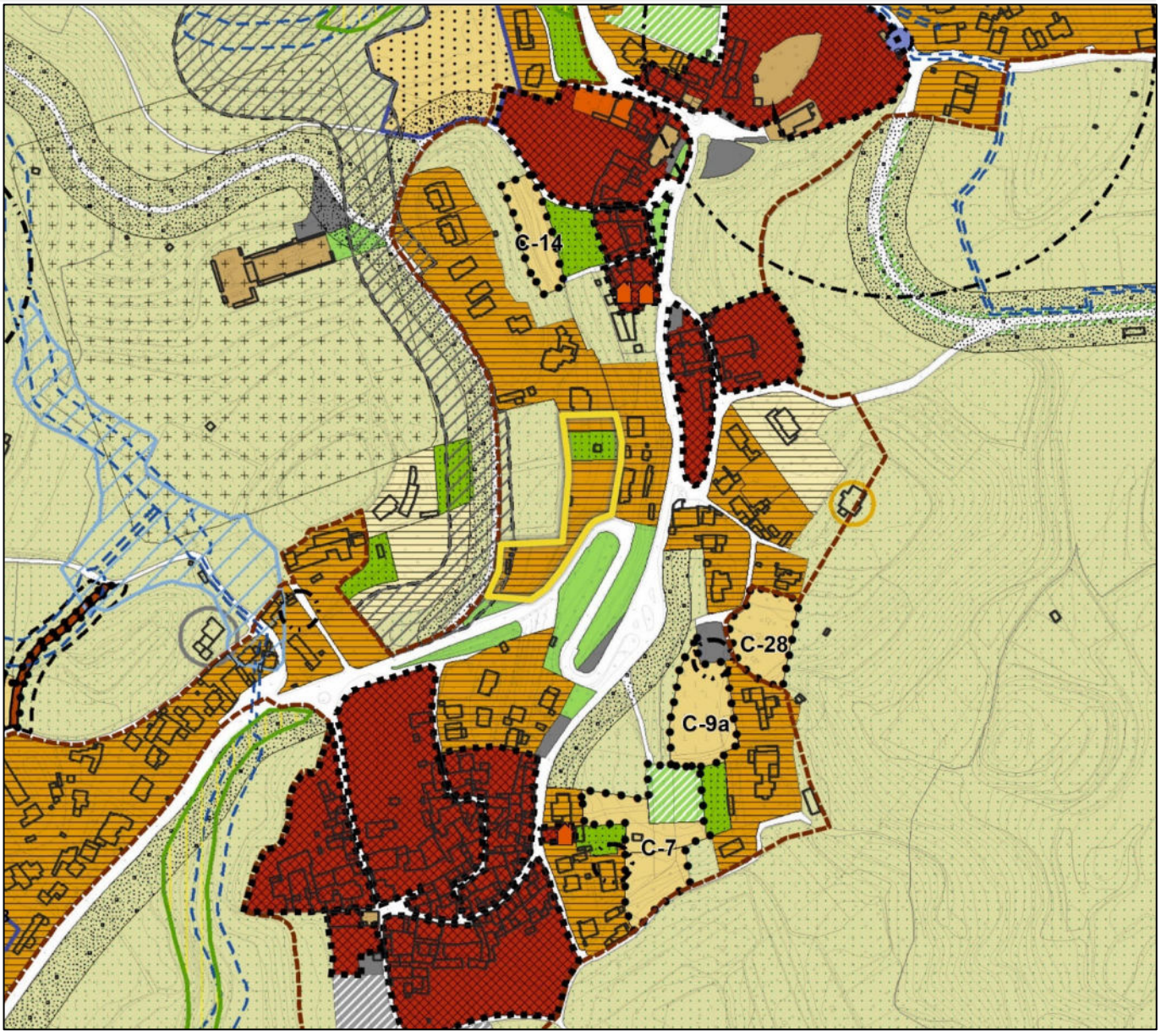
6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

ART.14 ~~AMBITO DI TRASFORMAZIONE C12~~

~~Subambito: /~~ ~~Destinazione prevalente: **residenziale**~~

***PREVISIONE ATTUATA** (L'AMBITO VIENE DISCIPLINATO DAL PIANO DELLE REGOLE)*

ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE (PDR) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



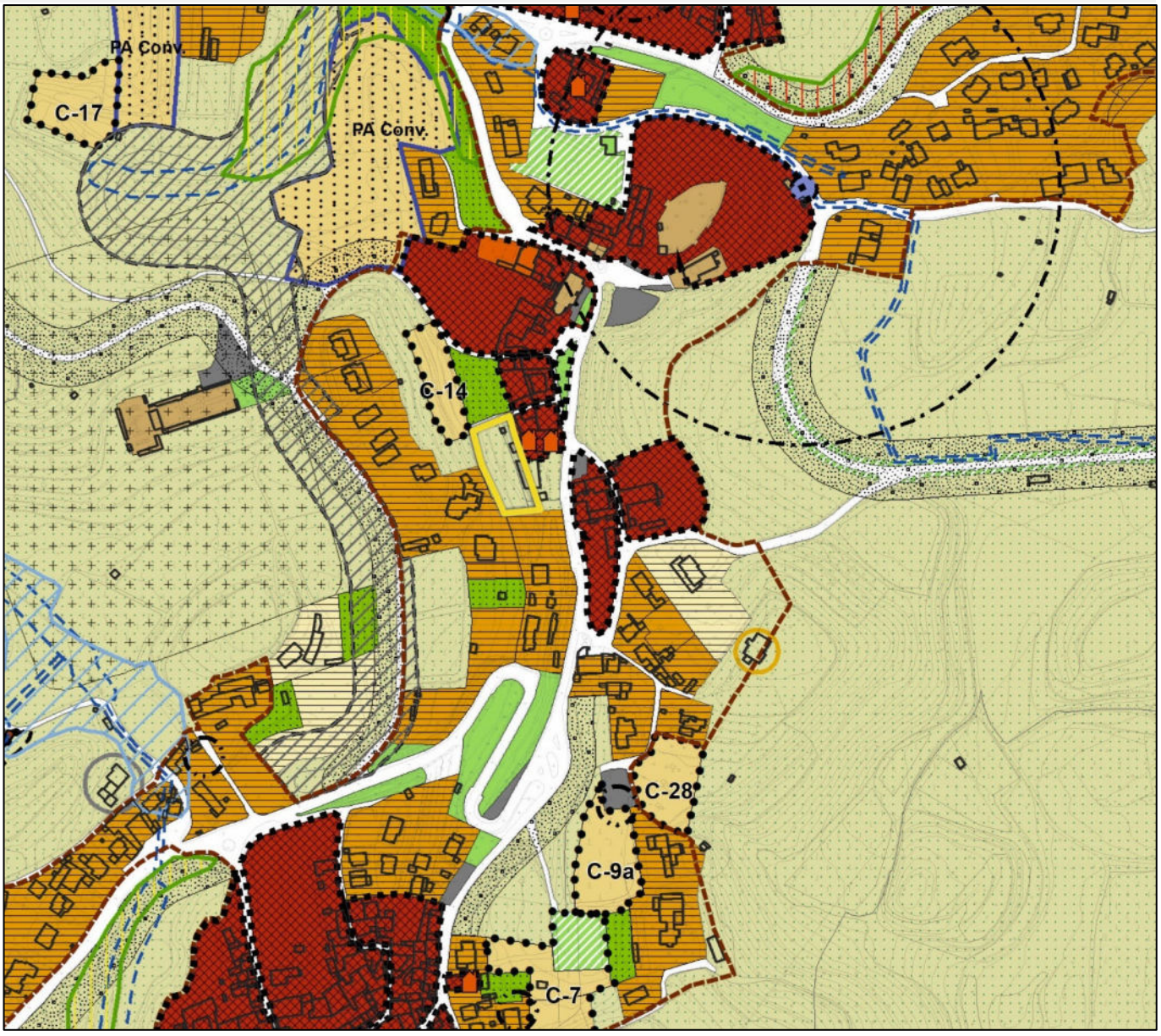
ART.15 ~~AMBITO DI TRASFORMAZIONE C13~~

~~Subambito: /~~ ~~Destinazione prevalente: **residenziale**~~

PREVISIONE STRALCIATA

(L'AMBITO VIENE DISCIPLINATO DAL PIANO DELLE REGOLE COME AMBITI AGRICOLI DI VALENZA PAESISTICA)

ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE (PDR) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ART.16 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C14

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

***PREVISIONE CONFERMATA** (ADT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)*

16.01 Obiettivi del Piano

1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le aree inedificate intercluse.

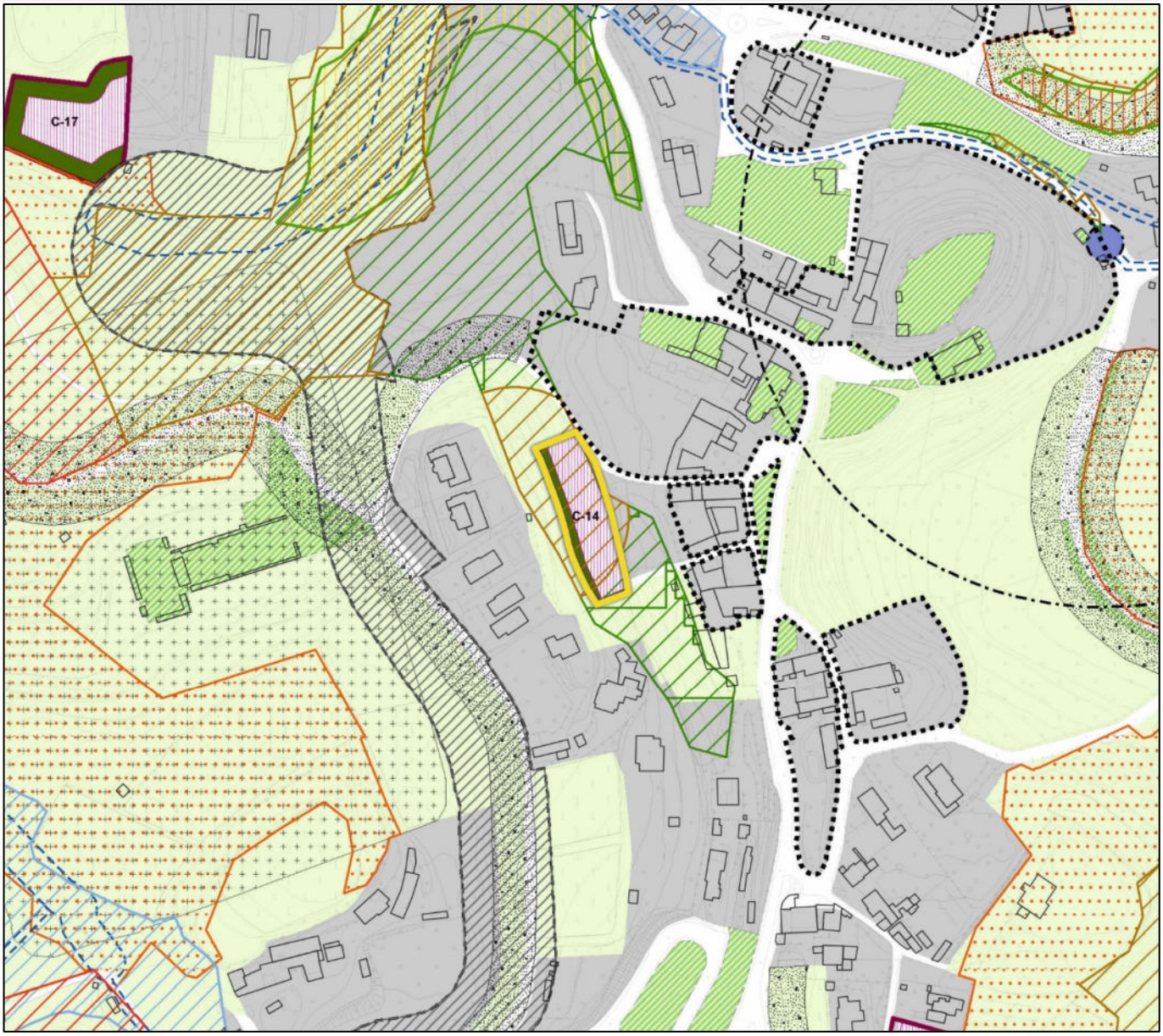
2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

a) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

b) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra la nuova viabilità e la nuova edificazione;

c) in caso di sovrapposizione con gli strati informativi del PIF, si subordina tale ambito ad una verifica del bosco mediante richiesta all'Ufficio Territoriale Regionale (UTR) di Regione Lombardia.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**2.357 mq** (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato all'interno del centro abitato, fra li NAF di Puegnago centro e l'ambito residenziale posto a sud/ovest.

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	X
In aderenza al TUC	
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	*N*	*S*	*E*	*O*
Residenziale		X	X	X
Terziario				
Produttivo				
Viabilità pubblica				
Servizi pubblici			X	
Salvaguardia urbana				
Ambiti di Trasformazione				
Ambiti extraurbani	X	X		X

PARTICELLE CATASTALI	FOGLIO	9
	MAPPALI	1624/P

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	X
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	
Incolto	X
Prato	
Seminativo	
Frutteto	
Bosco	
Vegetazione arbustiva	

(Conformazione)	
Regolare	X
Irregolare	
Compatta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	
2 - Con modeste limitazioni	X
3 - Con consistenti limitazioni	
4 - Con gravi limitazioni	

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	

Nessuna interferenza	

Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	
Foreste / boschi	X

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	
Elettrodotti	

(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	
4 - alta	X
5 - molto alta	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C14



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



RELAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE CON IL SISTEMA AGRICOLO E LE RETI ECOLOGICHE

STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



Qualità agricola alta

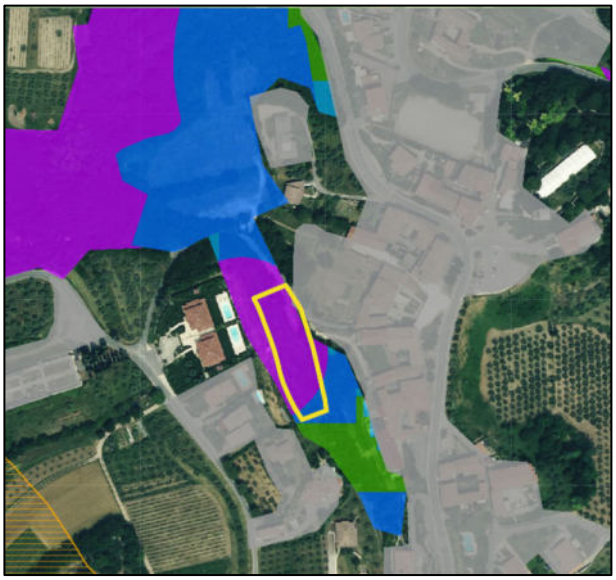
AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



L'ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.

Aree sterili

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



L'ambito è interessato da *Boschi trasformabili per PUBBLICA UTILITÀ,* tuttavia si sottolinea che ad oggi l'area non risulta essere caratterizzata da bosco.

Si richiama la lett. c) dell'art. 16.01 "Obiettivi di piano" delle presenti norme.

RETE ECOLOGICA REGIONALE

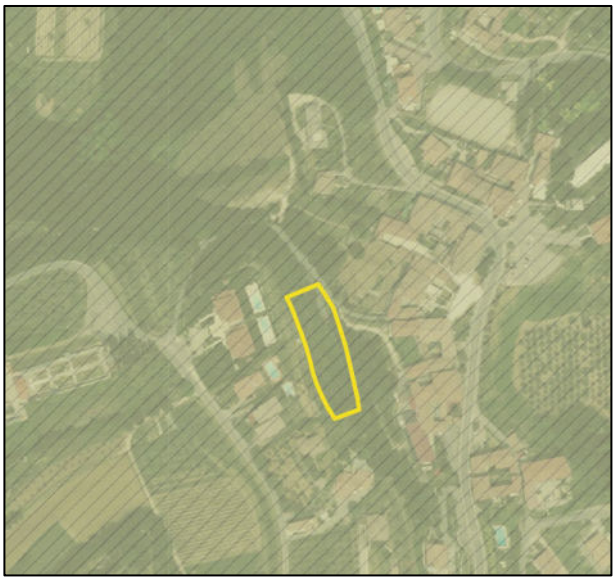


Area interessata dagli *Elementi di primo livello*.

Elementi di primo livello *compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.*

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

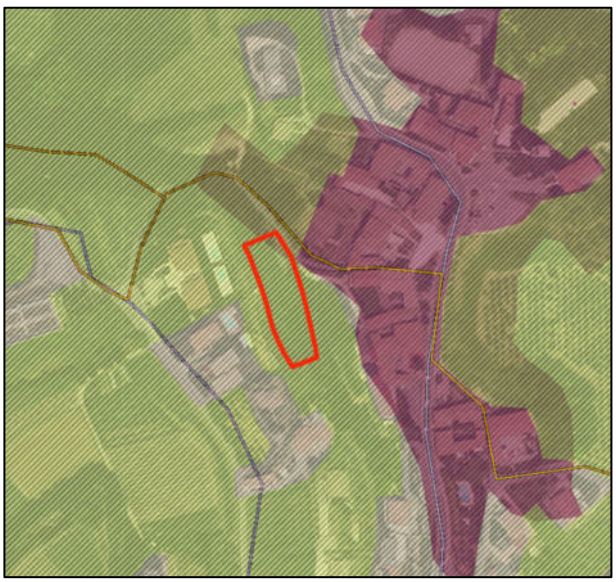
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



L'ambito è compreso negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*.

Art 46, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

RETE VERDE PAESAGGISTICA



Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto negli *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (art. 67 NTA PTCP), i quali comprendono pressoché tutto il territorio non urbanizzato.
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER*.

c) Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricadenti all'interno dei PLIS. *Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";*

e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda.
In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:
I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di primo livello della RER*.
La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata come *Uliveti*.
L'ambito *non interferisce* con gli Elementi specifici della Rete Ecologica Comunale, tuttavia le azioni previste prescrivono interventi di riqualificazione ecologica degli ambiti di trasformazione attraverso due meccanismi:
• *meccanismi diretti, quali ad esempio la realizzazione di opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, o opere di mitigazione vegetazionale per i nuovi Ambiti di Trasformazione;*
• *meccanismi indiretti, forme di monetizzazione o di fiscalità il cui ricavato è da indirizzare specificamente alla realizzazione degli interventi per la* REC.
Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.
Area individuata come (Studio Agronomico Comunale).

16.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	\
	IF	mc/mq	\
	Volume predefinito		**2.300**
SL	IT	mq/mq	\
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

16.03 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

3. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

4. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

5. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

6. Sì prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

7. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

8. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi

accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

16.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici									
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

16.05 Criteri di negoziazione AdT C14

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Superficie territoriale complessiva **AdT C14**	**2.357,00 mq**
B.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**61,00 €/mq**
C.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**143.777,00 €**
D.	Volumetria massima predefinita realizzabile	**2.300,00 mc**
E.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
F.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**D** x **E**)	**207.000,00 €**
G.	Maggior valore (**F** – **C**)	**63.223,00 €**
H.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
I.	**(G x H)**	**31.611,50 €**
J.	Superficie lorda insediabile (**D** / **3**)	**766,67 mq**
K.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**I** / **J**)	**41,23 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,23% arrotondato al 41%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

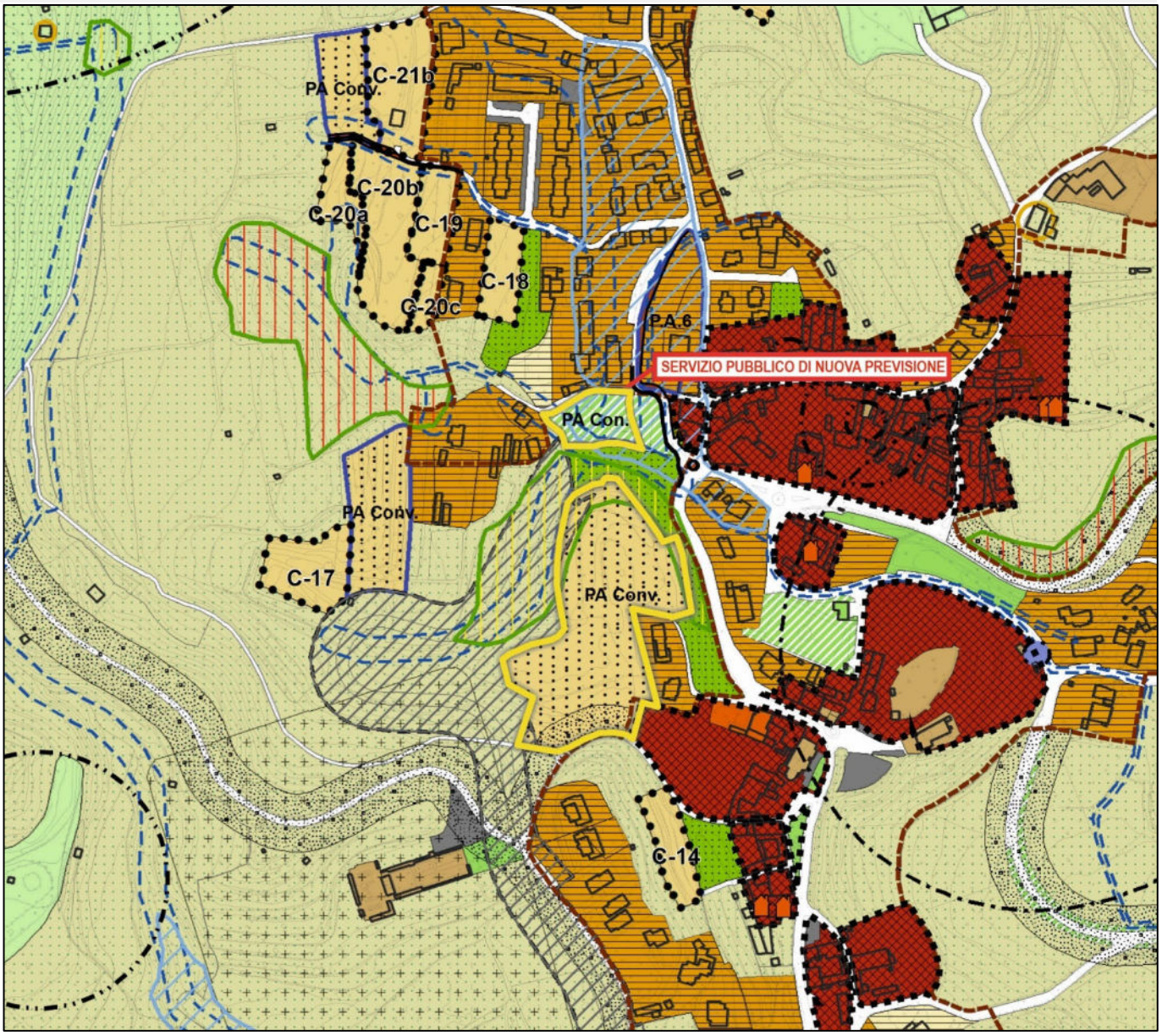
6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

ART.17 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE C15*~~

~~*Subambito: /*~~ ~~*Destinazione prevalente:* ***residenziale***~~

***PREVISIONE ATTUATA** (L'AMBITO VIENE DISCIPLINATO DAL PIANO DELLE REGOLE)*

ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE (PDR) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*

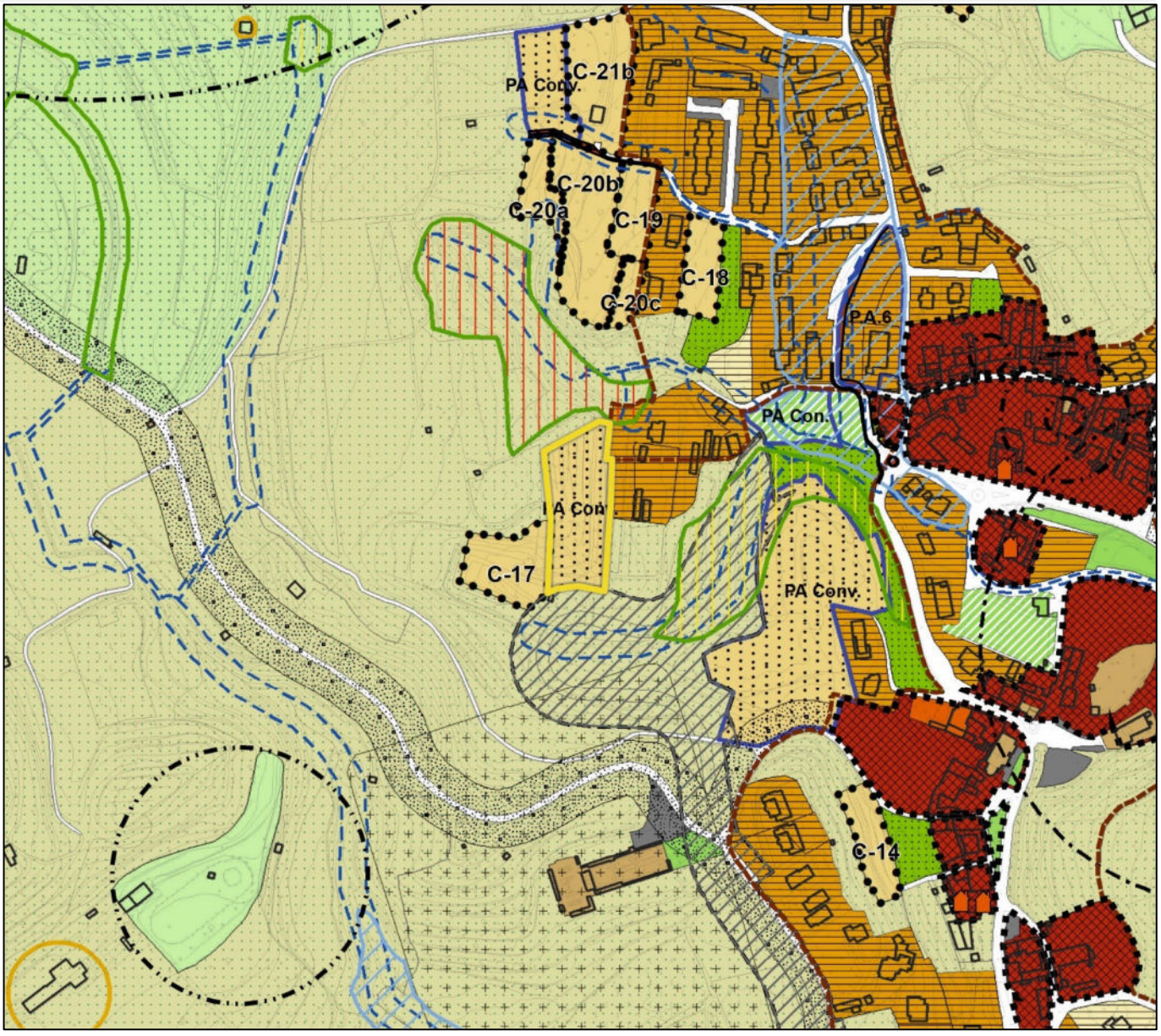


ART.18 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE C16*~~

~~*Subambito: /*~~ ~~*Destinazione prevalente:* ***residenziale***~~

***PREVISIONE ATTUATA** (L'AMBITO VIENE DISCIPLINATO DAL PIANO DELLE REGOLE)*

ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE (PDR) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ART.19 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C17

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

PREVISIONE CONFERMATA (ADT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)

19.01 Obiettivi del Piano

1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le aree inedificate intercluse.

2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

a) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

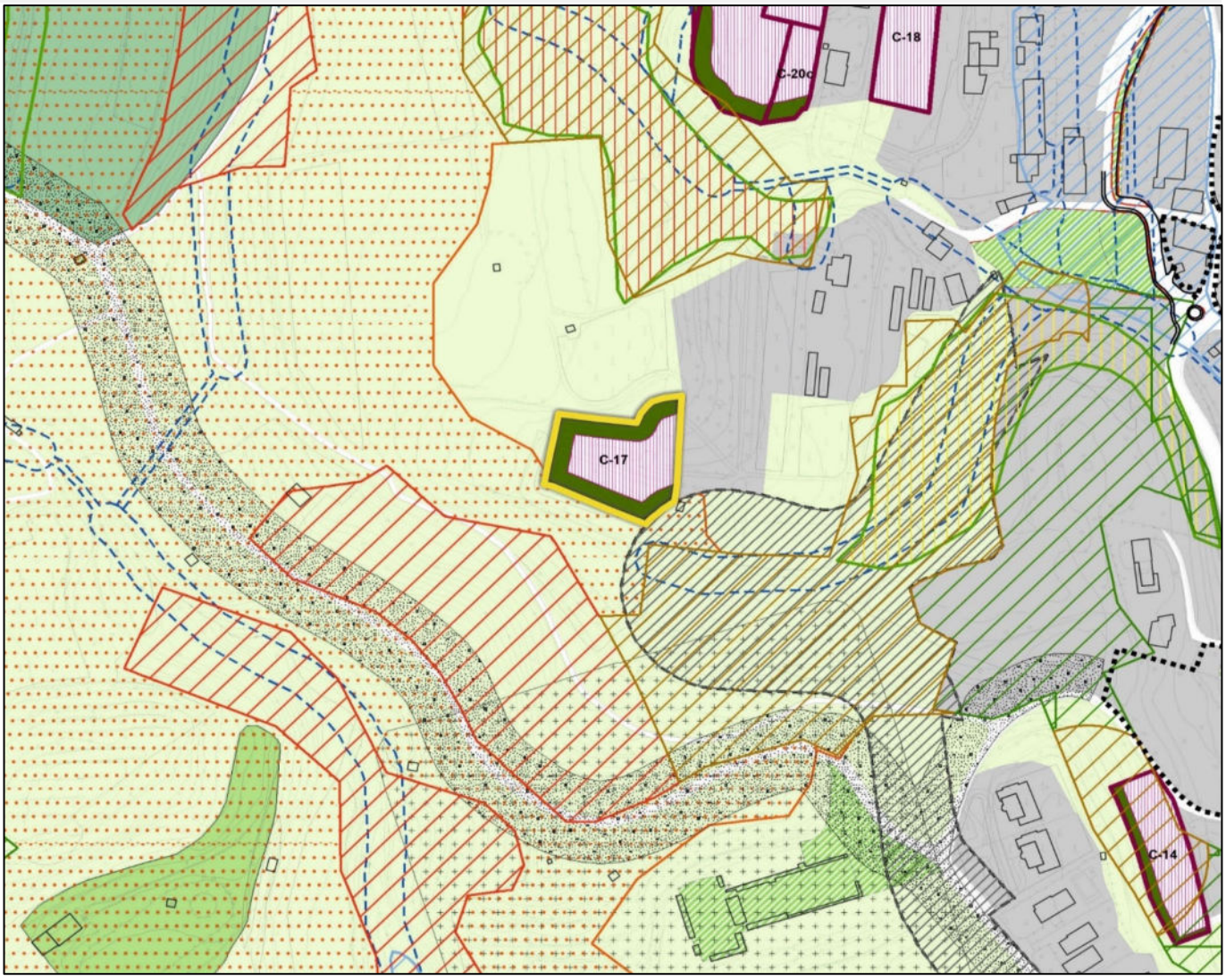
b) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra la nuova viabilità e la nuova edificazione;

c) al fine di garantire un adeguato contenimento dell'inquinamento acustico alla SP 25 dovrà essere prevista una fascia di vegetazione "cuscinetto";

d) dovrà essere realizzato l'allaccio del nuovo ambito alla fognatura comunale;

e) l'Amministrazione Comunale si riserva di sottoporre ad un masterplan/piano quadro tale comparto al fine di coordinare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in relazione alla distribuzione del nuovo pedo insediativo rispetto alle reti esistenti.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**3.411 mq** (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato all'interno dell'ambito agricolo posto ad ovest del Nucleo di Antica formazione denominato Puegnago

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	
In aderenza al TUC	X
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	*N*	*S*	*E*	*O*
Residenziale			X	
Terziario				
Produttivo				
Viabilità pubblica				
Servizi pubblici				
Salvaguardia urbana				
Ambiti di Trasformazione				
Ambiti extraurbani	X	X		X

PARTICELLE CATASTALI	**FOGLIO**	**9**
	MAPPALI	**3456, 3453/P, 1279/P**

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	
Acclive	X
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Vigneti	X
Bosco	
Vegetazione arbustiva	

(Conformazione)	
Regolare	
Irregolare	
Compatta	X

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	

Nessuna interferenza	X

Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	
Foreste / boschi	

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	
Elettrodotti	

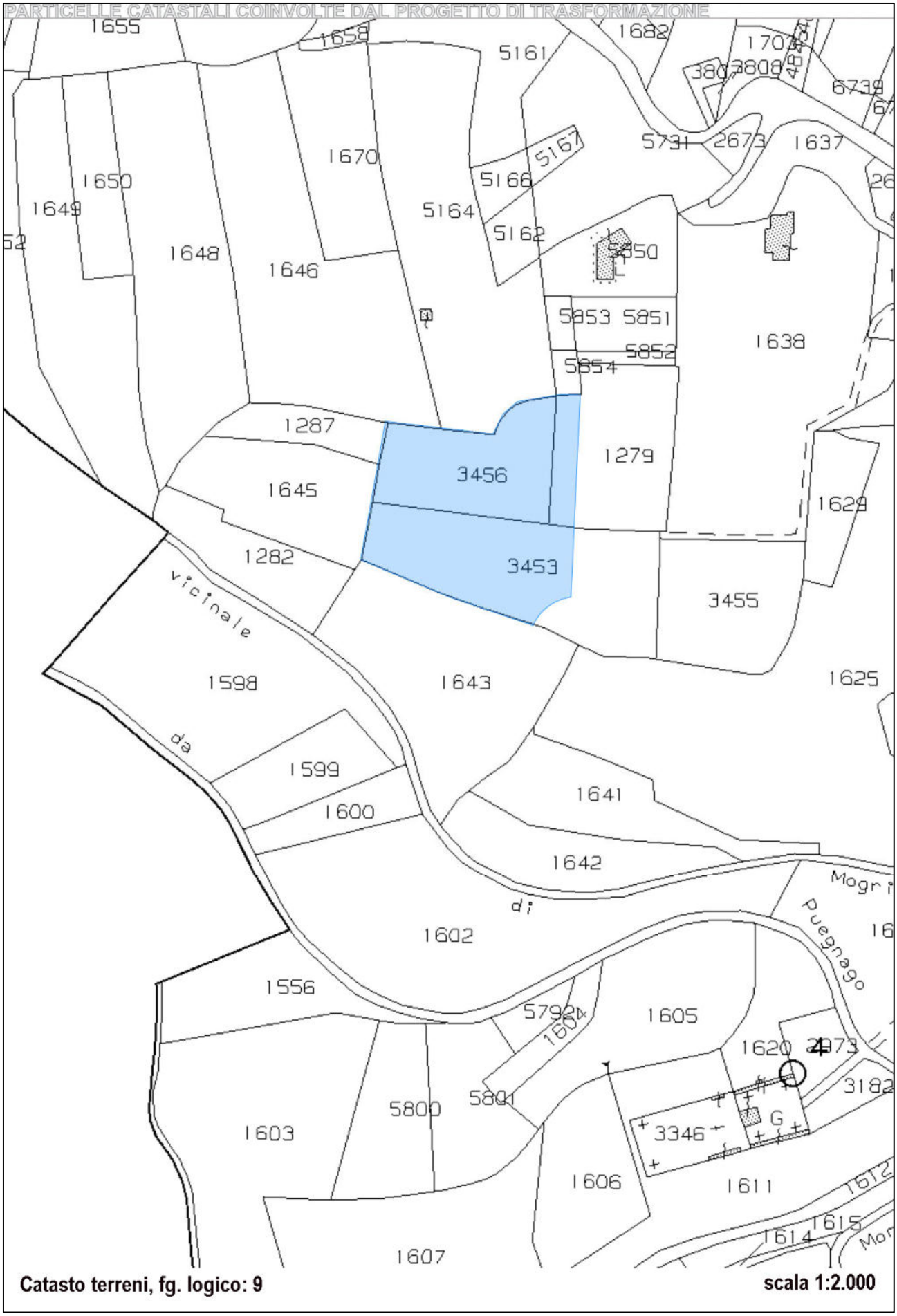
(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	X
4 - alta	
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	
2 - Con modeste limitazioni	X
3 - Con consistenti limitazioni	
4 - Con gravi limitazioni	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C17



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



Urbanizzato

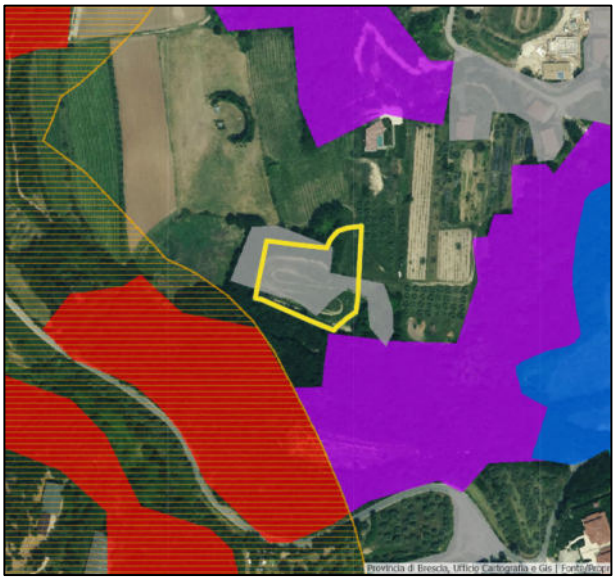
Parzialmente qualità agricola *BASSA e MEDIA*

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



L'ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



L'ambito *non interferisce* con i Boschi del PIF.

RETE ECOLOGICA REGIONALE

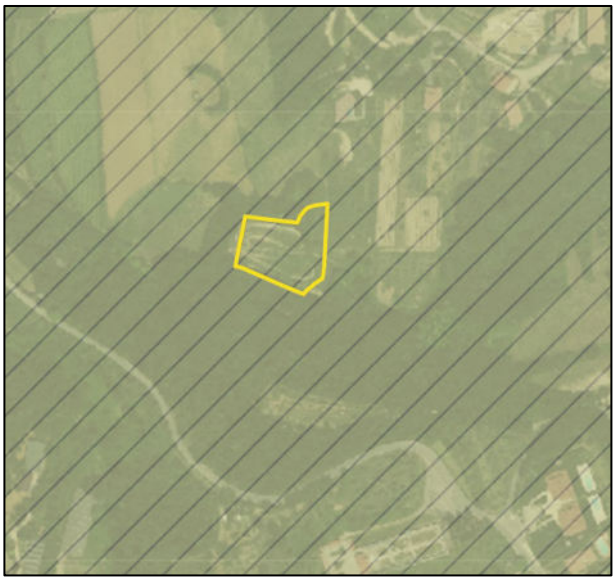


Area interessata dagli *Elementi di primo livello*.

Elementi di primo livello *compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.*

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

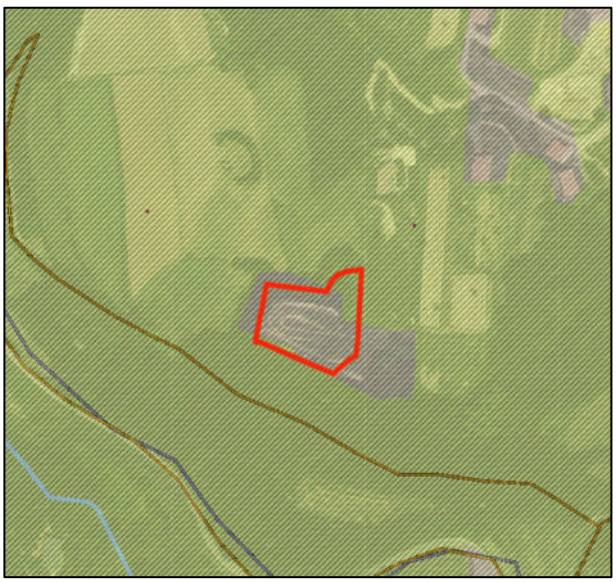
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



Ambito compreso negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*.

Art 46, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

RETE VERDE PAESAGGISTICA

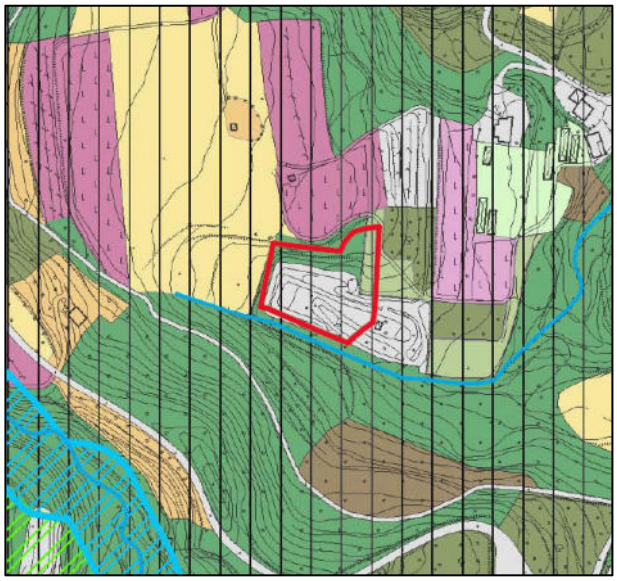


Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto prevalentemente nel tessuto insediativo come *Cantieri.*
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER*.

e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda.
In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:
I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della

morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di primo livello della RER*.
La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata come *Urbanizzato e parzialmente Aree boscate.*
L'ambito *non interferisce* con gli Elementi specifici della Rete Ecologica Comunale, tuttavia le azioni previste prescrivono interventi di riqualificazione ecologica degli ambiti di trasformazione attraverso due meccanismi:

- *meccanismi diretti, quali ad esempio la realizzazione di opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, o opere di mitigazione vegetazionale per i nuovi Ambiti di Trasformazione;*
- *meccanismi indiretti, forme di monetizzazione o di fiscalità il cui ricavato è da indirizzare specificamente alla realizzazione degli interventi per la* REC.

Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.

19.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	**0,40**
	IF	mc/mq	\
SL	IT	mq/mq	**0,133**
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

19.03 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

3. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

4. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

5. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

6. Sì prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

7. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

8. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi

accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

19.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)			b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

19.05 Criteri di negoziazione AdT C17

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Indice di edificabilità territoriale	**0,40 mc/mq**
B.	Superficie territoriale complessiva **AdT C17**	**3.411,00 mq**
C.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**25,00 €/mq**
D.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**85.275,00 €**
E.	Volumetria massima realizzabile (**A** x **B**)	**1.364,40 mc**
F.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
G.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**E** x **F**)	**122.796,00 €**
H.	Maggior valore (**G** – **D**)	**37.521,00 €**
I.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
J.	**(H x I)**	**18.760,50 €**
K.	Superficie lorda insediabile (**E** / **3**)	**454,80 mq**
L.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**J** / **K**)	**41,25 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,25% arrotondato al 41%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

ART.20 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C18

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

***PREVISIONE CONFERMATA** (ADT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)*

20.01 Obiettivi del Piano

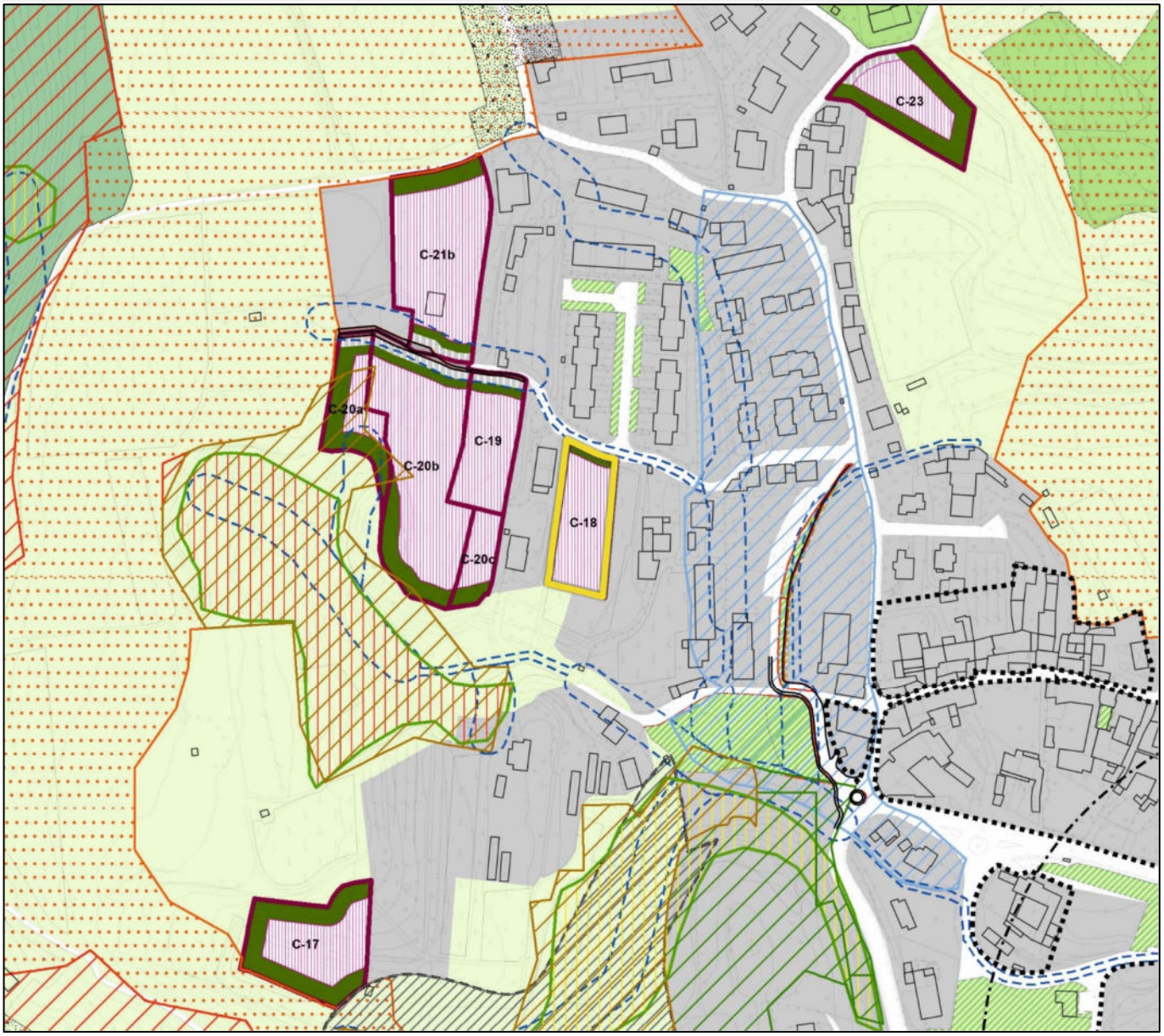
1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le aree inedificate intercluse.

2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

a) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

b) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra la nuova viabilità e la nuova edificazione.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**2.246 mq** (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato all'interno dell'abitato di Puegnago, a nord/ovest del NAF denominato Puegnago centro

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	X
In aderenza al TUC	
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	*N*	*S*	*E*	*O*
Residenziale	X			X
Terziario				
Produttivo				
Viabilità pubblica	X			
Servizi pubblici		X	X	
Salvaguardia urbana				
Ambiti di Trasformazione				
Ambiti extraurbani		X		

PARTICELLE CATASTALI	
FOGLIO	9
MAPPALI	4843/P, 4844/P, 6737/P, 6735/P

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	
Acclive	X
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	X
Oliveti	X
Bosco	
Vegetazione arbustiva	

(Conformazione)	
Regolare	X
Irregolare	
Compatta	

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	

Nessuna interferenza	X

Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	
Foreste / boschi	

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	
Elettrodotti	

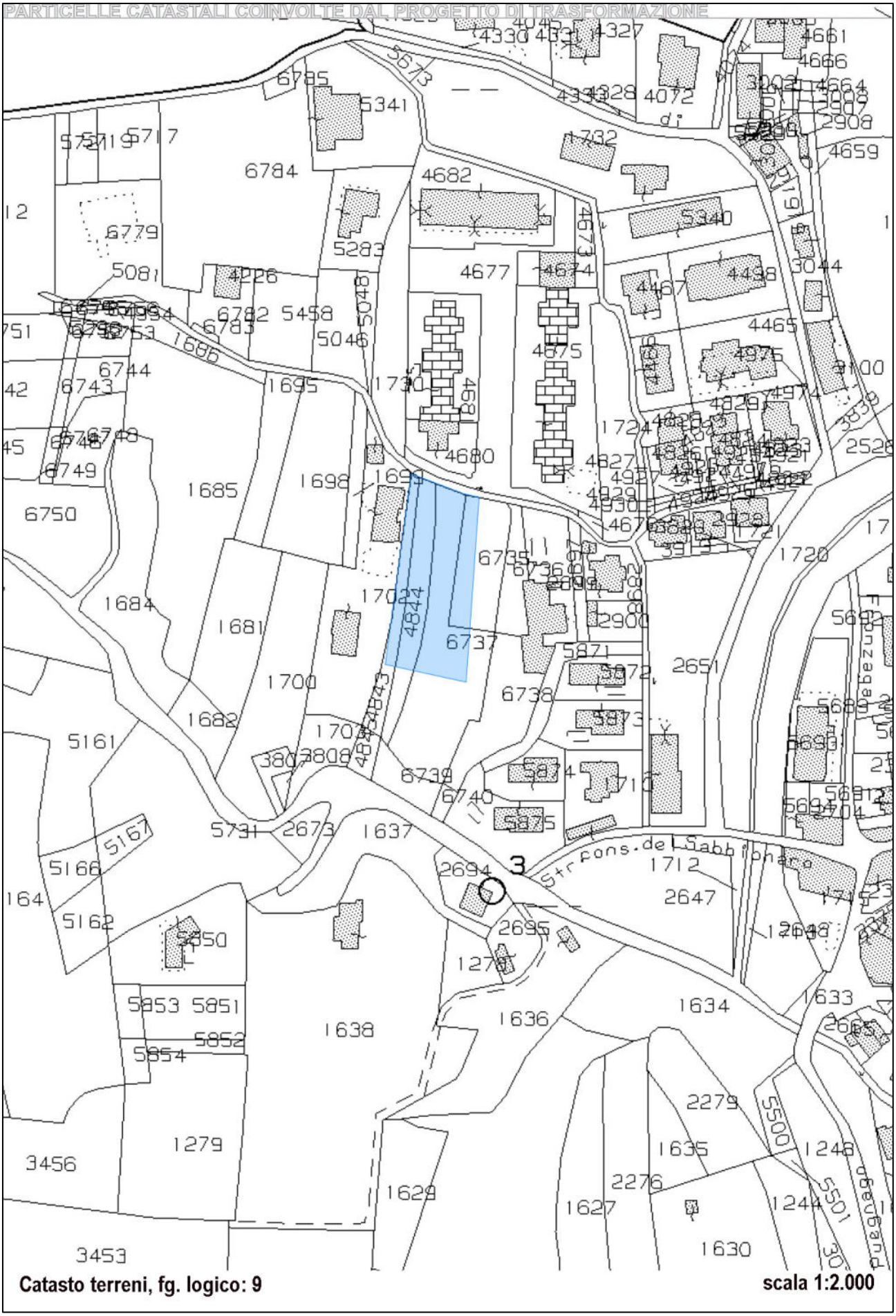
(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	X
4 - alta	
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	
2 - Con modeste limitazioni	X
3 - Con consistenti limitazioni	
4 - Con gravi limitazioni	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C18



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



RELAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE CON IL SISTEMA AGRICOLO E LE RETI ECOLOGICHE

STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



Urbanizzato

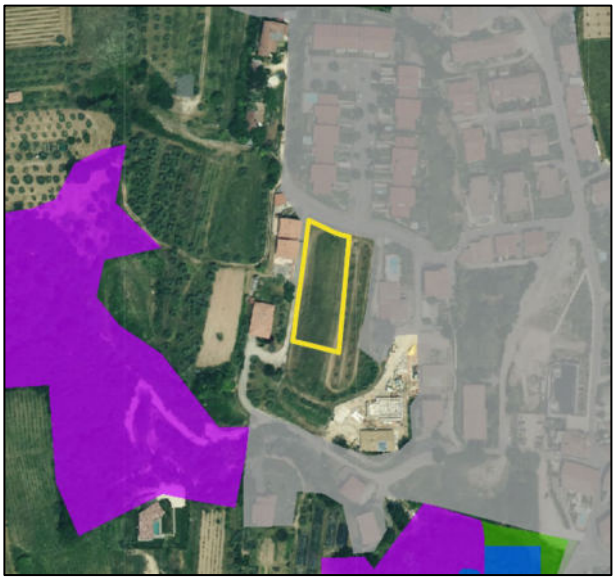
Parzialmente qualità agricola *BASSA e MEDIA*

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



L'ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



L'ambito *non interferisce* con i Boschi del PIF.

RETE ECOLOGICA REGIONALE



Area interessata dagli *Elementi di primo livello*.

Elementi di primo livello *compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.*

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

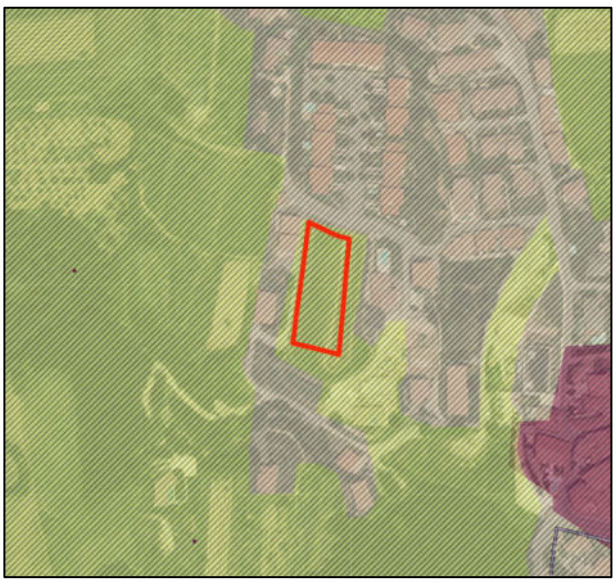
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



Ambito compreso negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*.

Art 46, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

RETE VERDE PAESAGGISTICA



Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto negli *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (art. 67 NTA PTCP), i quali comprendono pressoché tutto il territorio non urbanizzato.
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER*.

c) Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricadenti all'interno dei PLIS. *Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";*

e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda.
In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:
I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di primo livello della RER*.
La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata come *Seminativi e prati in rotazione,* parzialmente *Uliveti.*
L'ambito *non interferisce* con gli Elementi specifici della Rete Ecologica Comunale, tuttavia le azioni previste prescrivono interventi di riqualificazione ecologica degli ambiti di trasformazione attraverso due meccanismi:
• *meccanismi diretti, quali ad esempio la realizzazione di opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, o opere di mitigazione vegetazionale per i nuovi Ambiti di Trasformazione;*
• *meccanismi indiretti, forme di monetizzazione o di fiscalità il cui ricavato è da indirizzare specificamente alla realizzazione degli interventi per la* REC.
Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.

20.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	**0,40**
	IF	mc/mq	\
SL	IT	mq/mq	**0,133**
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

20.03 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Il progetto di trasformazione delle aree dovrà garantire il rispetto degli ulivi esistenti interni al comparto che dovranno, possibilmente, essere mantenuti. In caso di espianto di uno o più ulivi, il progetto complessivo dovrà prevedere il reimpianto delle essenze preferibilmente all'interno del comparto, ovvero entro una fascia della profondità massima di **5,00** m in proiezione esterna del perimetro dell'AdT. L'impianto delle nuove volumetrie dovrà prevedere la posa in opera di arbusti e/o alberi di tipo autoctono da porre a filtro mitigativo fra le nuove strutture e le colture di pregio esistenti entro e fuori comparto, il tutto in coerenza con gli obiettivi di cui all'art. 19, comma 4, punto 1, delle NTA del PPR.

3. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

4. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

5. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

6. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

7. Si prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie

arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

8. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

9. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

20.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

20.05 Criteri di negoziazione AdT C18

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Indice di edificabilità territoriale	**0,40 mc/mq**
B.	Superficie territoriale complessiva **AdT C18**	**2.246,00 mq**
C.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**25,00 €/mq**
D.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**56.150,00 €**
E.	Volumetria massima realizzabile (**A** x **B**)	**898,40 mc**
F.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
G.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**E** x **F**)	**80.856,00 €**
H.	Maggior valore (**G** – **D**)	**24.706,00 €**
I.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
J.	**(H x I)**	**12.353,00 €**
K.	Superficie lorda insediabile (**E** / **3**)	**299,47 mq**
L.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**J** / **K**)	**41,25 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,25% arrotondato al 41%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

ART.21 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C19

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

PREVISIONE CONFERMATA (ADT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)

21.01 Obiettivi del Piano

1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le aree inedificate intercluse.

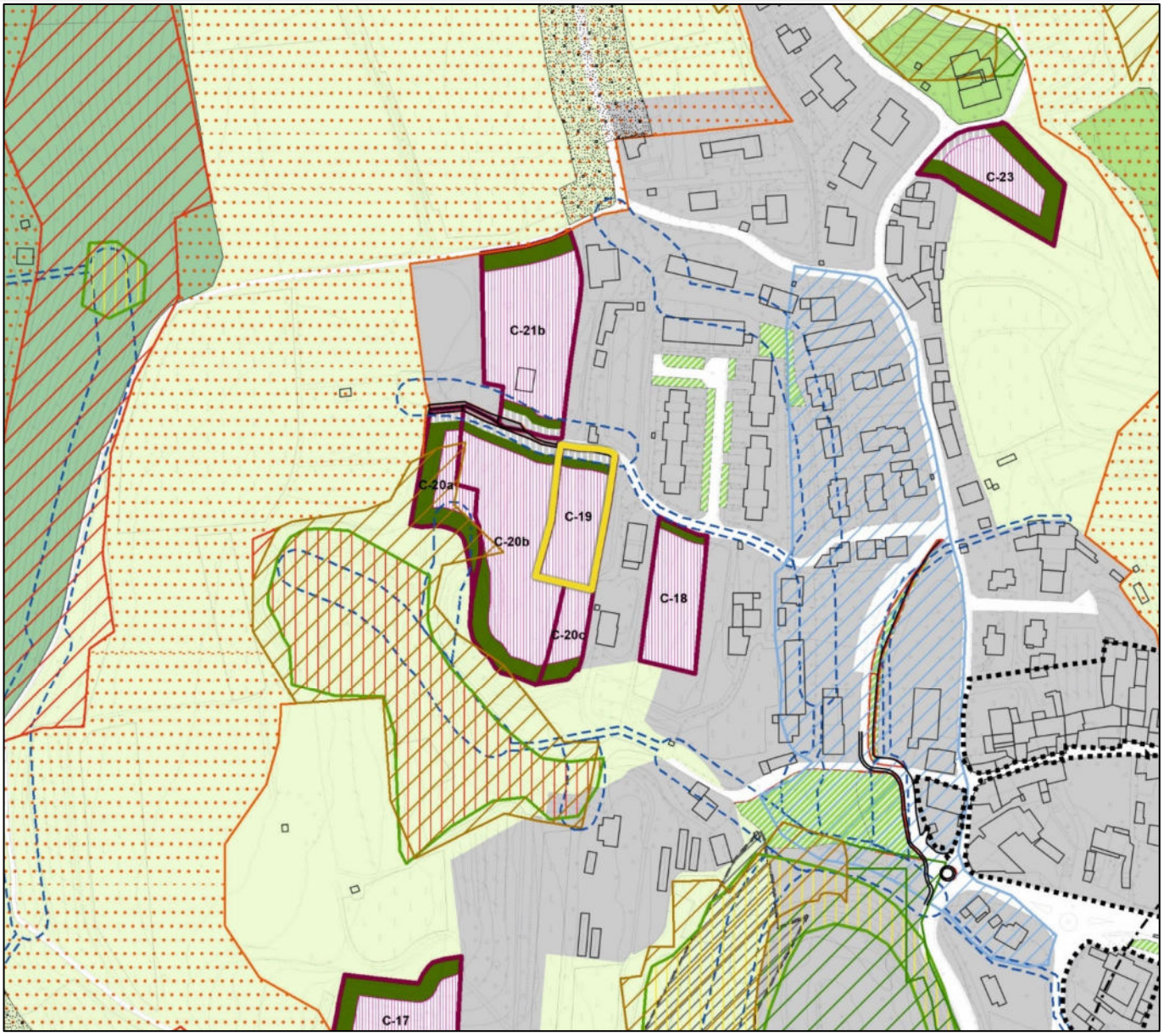
2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

a) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

b) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra la nuova viabilità e la nuova edificazione;

c) l'Amministrazione Comunale si riserva di sottoporre ad un masterplan/piano quadro tale comparto al fine di coordinare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in relazione alla distribuzione del nuovo pedo insediativo rispetto alle reti esistenti.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**2.265 mq** (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato a ridosso dell'ambito residenziale consolidato, posto a nord/ovest del Nucleo di Antica Formazione di Puegnago

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	
In aderenza al TUC	X
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	*N*	*S*	*E*	*O*
Residenziale	X		X	
Terziario				
Produttivo				
Viabilità pubblica	X			
Servizi pubblici				
Salvaguardia urbana				
Ambiti di Trasformazione		X		X
Ambiti extraurbani				

PARTICELLE CATASTALI	FOGLIO	9
	MAPPALI	1695/P, 1698/P, 1681/P, 1700/P, 1690/P

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	
Acclive	X
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	
Incolto	
Prato	X
Seminativo	
Frutteto	
Bosco	
Vegetazione arbustiva	

(Conformazione)	
Regolare	X
Irregolare	
Compatta	

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	

Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	
Foreste / boschi	

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	
Elettrodotti	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	X

Nessuna interferenza	

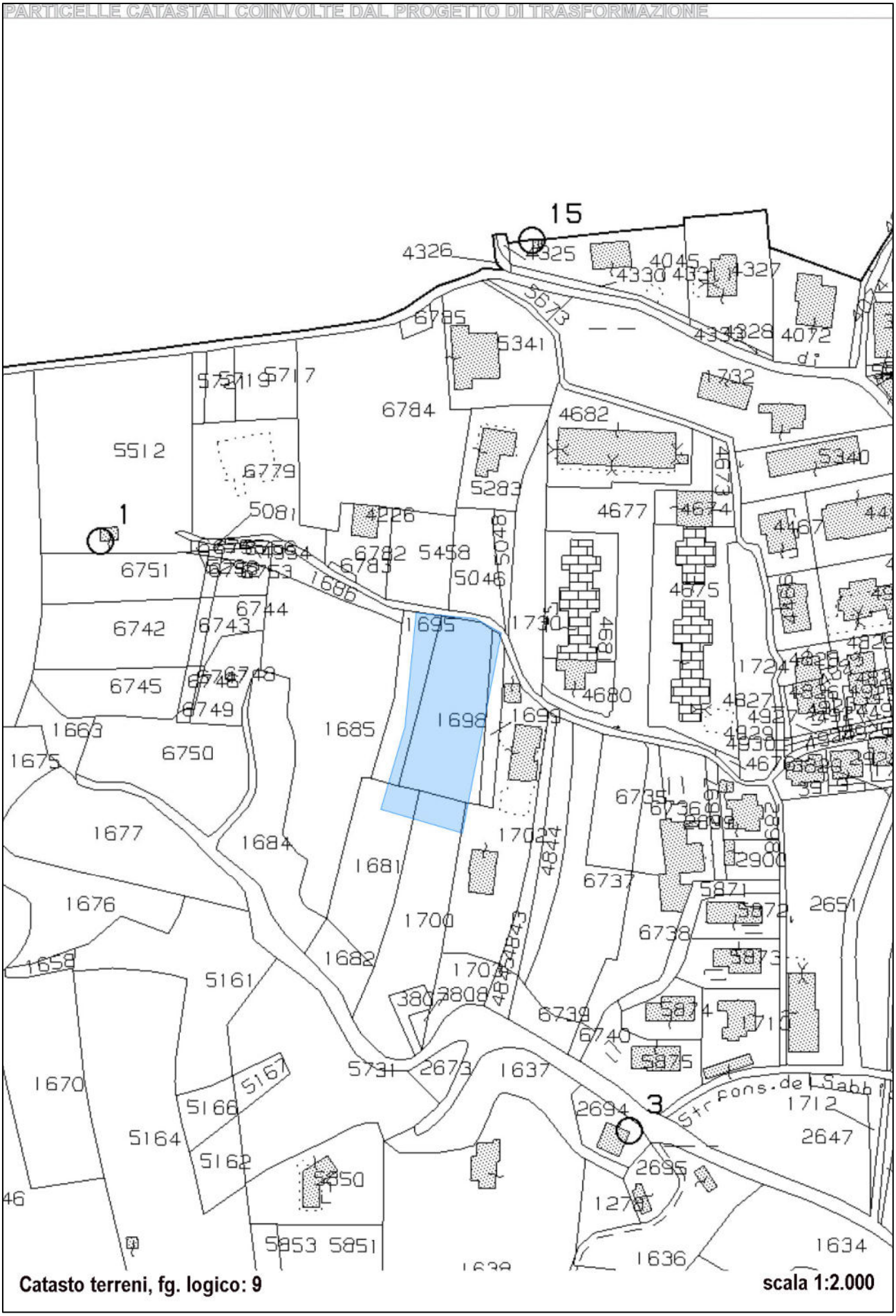
(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	X
4 - alta	
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	
2 - Con modeste limitazioni	X
3 - Con consistenti limitazioni	
4 - Con gravi limitazioni	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C19

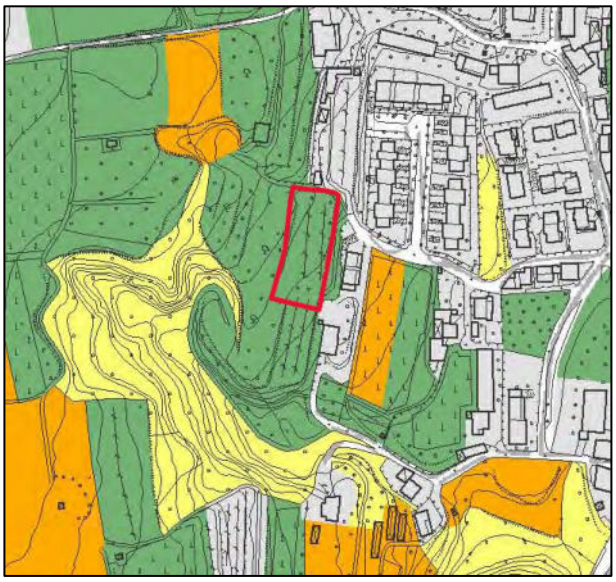


PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



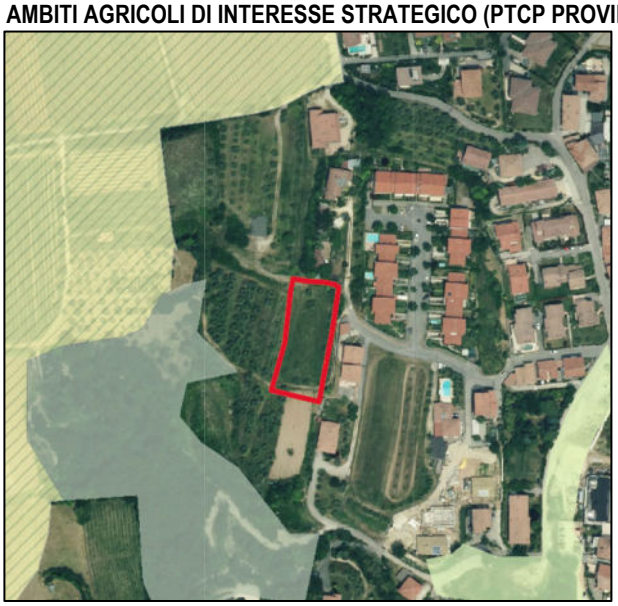
RELAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE CON IL SISTEMA AGRICOLO E LE RETI ECOLOGICHE

STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



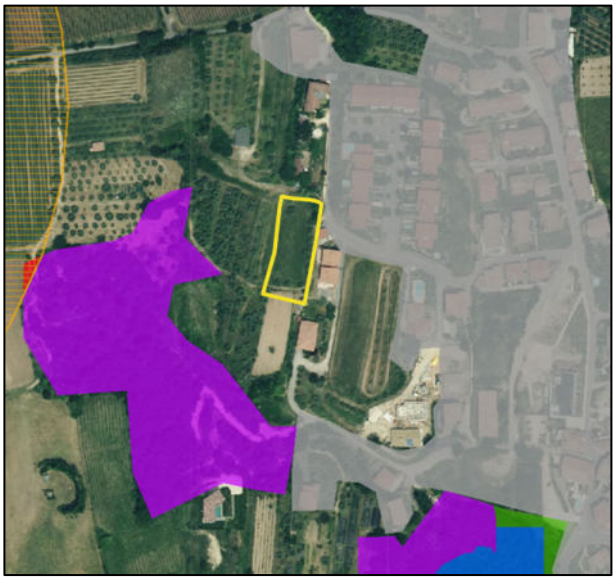
Qualità agricola *ALTA*

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



L'ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



L'ambito *non interferisce* con i Boschi del PIF.

RETE ECOLOGICA REGIONALE



Area interessata dagli *Elementi di primo livello*.

Elementi di primo livello *compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.*

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

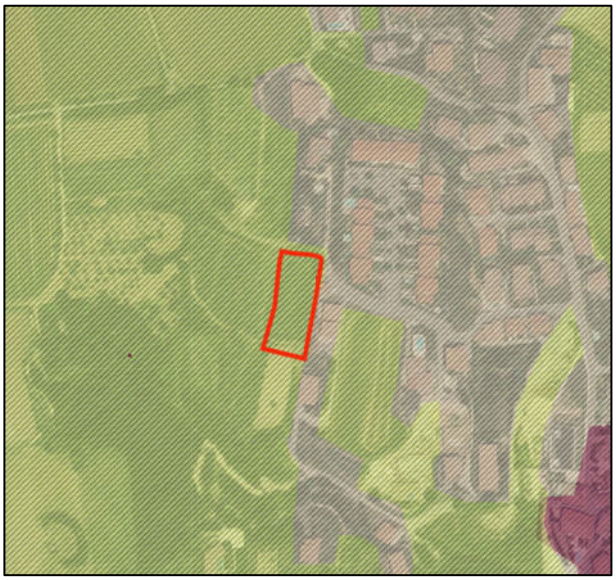
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



Ambito compreso negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*.

Art 46, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

RETE VERDE PAESAGGISTICA

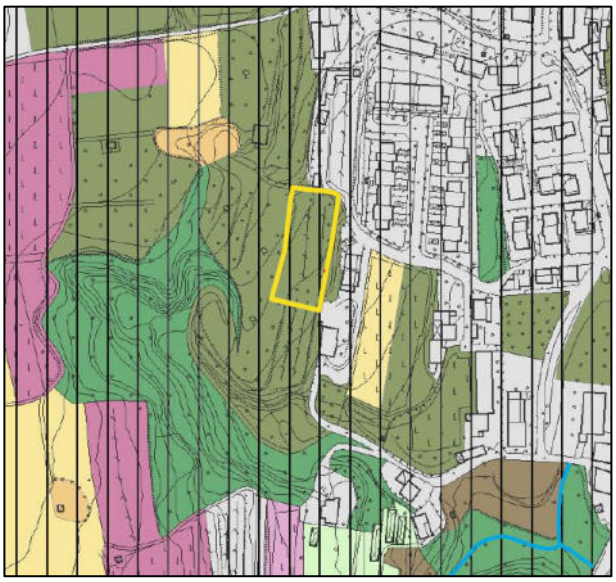


Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto negli *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (art. 67 NTA PTCP), i quali comprendono pressoché tutto il territorio non urbanizzato.
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER*, i quali interessano totalmente l'ambito.

c) Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricadenti all'interno dei PLIS. *Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";*

e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda.
In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:
I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di primo livello della RER*.
La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata come *Uliveti*.
L'ambito *non interferisce* con gli Elementi specifici della Rete Ecologica Comunale, tuttavia le azioni previste prescrivono interventi di riqualificazione ecologica degli ambiti di trasformazione attraverso due meccanismi:
• *meccanismi diretti, quali ad esempio la realizzazione di opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, o opere di mitigazione vegetazionale per i nuovi Ambiti di Trasformazione;*
• *meccanismi indiretti, forme di monetizzazione o di fiscalità il cui ricavato è da indirizzare specificamente alla realizzazione degli interventi per la* REC.
Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.

21.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	**0,40**
	IF	mc/mq	\
SL	IT	mq/mq	**0,133**
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

21.03 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

3. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

4. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

5. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

6. Sì prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

7. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

8. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi

accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

21.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
													PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	a)		b)	c)			b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

21.05 Criteri di negoziazione AdT C19

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Indice di edificabilità territoriale	**0,40 mc/mq**
B.	Superficie territoriale complessiva **AdT C19**	**2.265,00 mq**
C.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**25,00 €/mq**
D.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**56.625,00 €**
E.	Volumetria massima realizzabile (**A** x **B**)	**906,00 mc**
F.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
G.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**E** x **F**)	**81.540,00 €**
H.	Maggior valore (**G** – **D**)	**24.915,00 €**
I.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
J.	**(H x I)**	**12.457,50 €**
K.	Superficie lorda insediabile (**E** / **3**)	**302,00 mq**
L.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**J** / **K**)	**41,25 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,25% arrotondato al 41%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

ART.22 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C20

Subambito: **C-20a**, **C-20b**, **C-20d**

Destinazione prevalente: **residenziale**

***PREVISIONE CONFERMATA** (AdT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)*

22.01 Obiettivi del Piano

L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le aree inedificate intercluse. L'Ambito di Trasformazione è suddiviso in 3 Unità Minime di Intervento; le singole UMI potranno essere attuate autonomamente con convenzioni urbanistiche distinte.

1. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

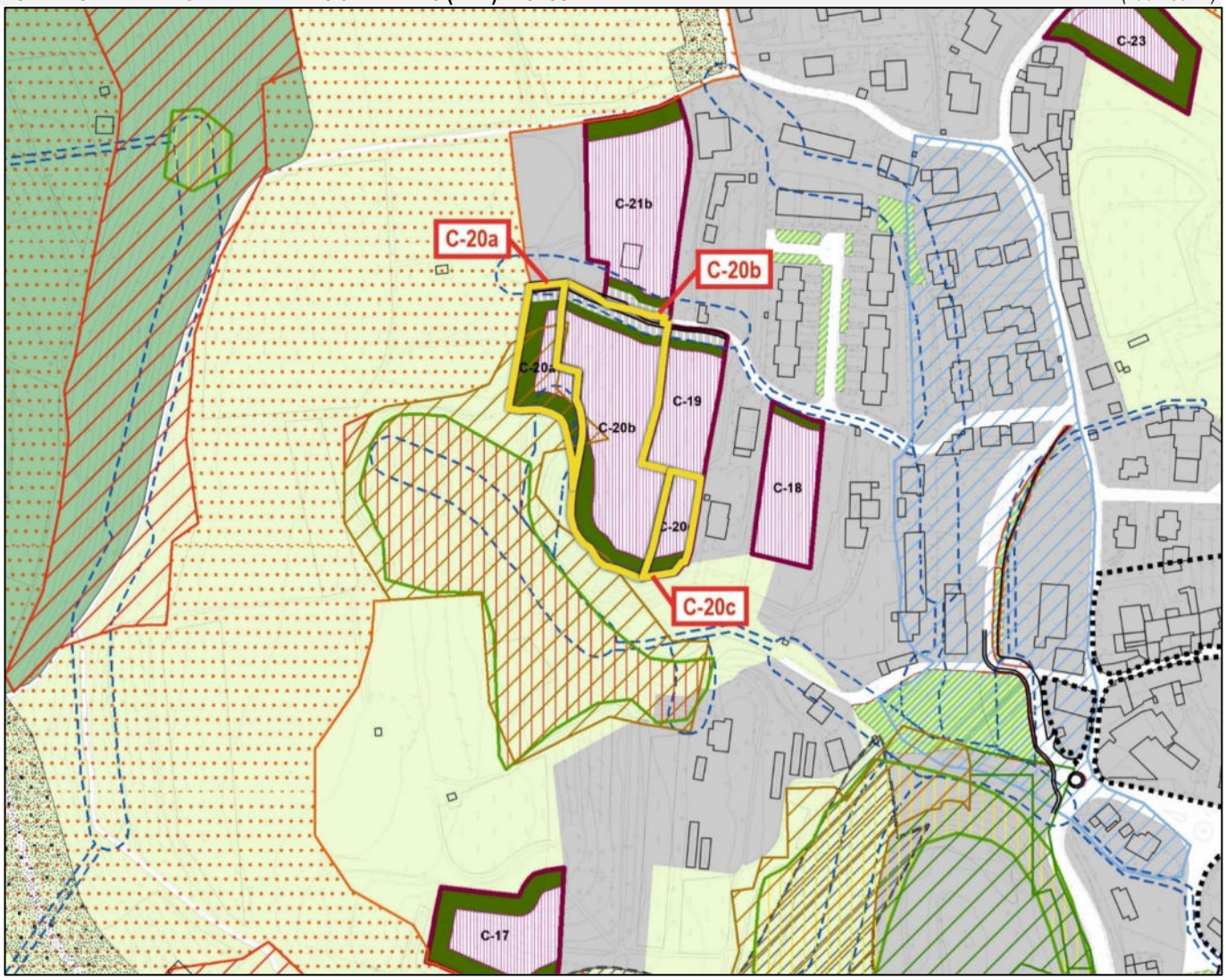
a) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

b) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra la nuova viabilità e la nuova edificazione;

c) l'Amministrazione Comunale si riserva di sottoporre ad un masterplan/piano quadro tale comparto al fine di coordinare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in relazione alla distribuzione del nuovo pedo insediativo rispetto alle reti esistenti.

d) in caso di sovrapposizione con gli strati informativi del PIF, si subordina tale ambito ad una verifica del bosco mediante richieste all'Ufficio Territoriale Regionale (UTR) di Regione Lombardia.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DdP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**8.818 mq** (ST): UMI C-20a 1.822 mq, UMI C-20b 6.073, UMI C-20c 923 mq *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	**UMI C-20a**: collocata al limite di un'area di trasformazione, posta a nord/ovest del NAF **UMI C-20b**: collocata all'interno di una zona caratterizzata dalla presenza di AdT, situata fra aree agricole e residenziali poste a nord/ovest del NAF **UMI C-20c**: Collocata a ridosso dell'ambito residenziale consolidato, a nord/ovest del NAF

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	
In aderenza al TUC	X
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	N	S	E	O
Residenziale	X			
Terziario				
Produttivo				
Viabilità pubblica				
Servizi pubblici				
Salvaguardia urbana				
Ambiti di Trasformazione	X		X	X
Ambiti extraurbani		X		X

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	
Acclive	X
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	X
Oliveti	X
Bosco	
Vegetazione arbustiva	

(Conformazione)	
Regolare	
Irregolare	X
Compatta	

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	X

Nessuna interferenza	

Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	X
Foreste / boschi	

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	
Elettrodotti	

(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	X
4 - alta	X
5 - molto alta	

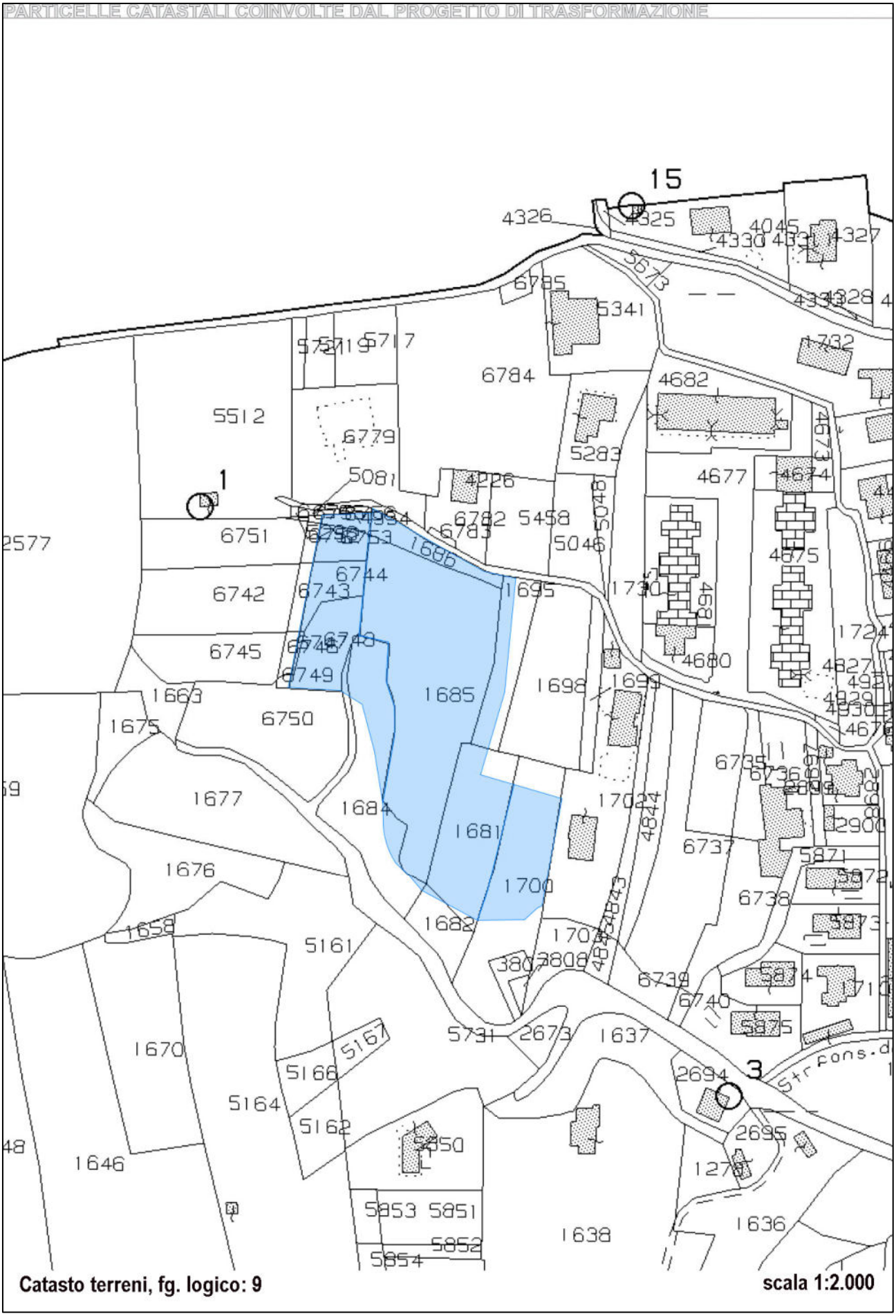
(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	
2 - Con modeste limitazioni	X
3 - Con consistenti limitazioni	X
4 - Con gravi limitazioni	

PARTICELLE CATASTALI UMI C-20A	**FOGLIO**	**9**
	MAPPALI	**6748, 6747, 6744, 6753, 6756**
PARTICELLE CATASTALI UMI C-20B	**FOGLIO**	**9**
	MAPPALI	**1686, 1685, 1681, 1684/P, 1695/P, 1682/P**
PARTICELLE CATASTALI UMI C-20C	**FOGLIO**	**9**
	MAPPALI	**1700/P**

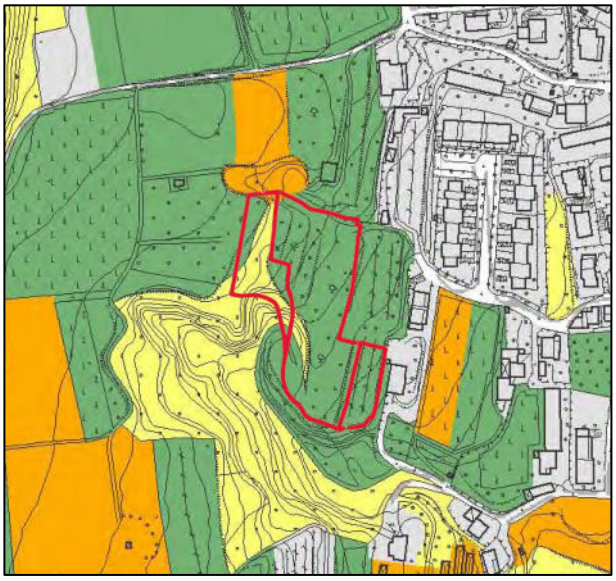
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C20



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

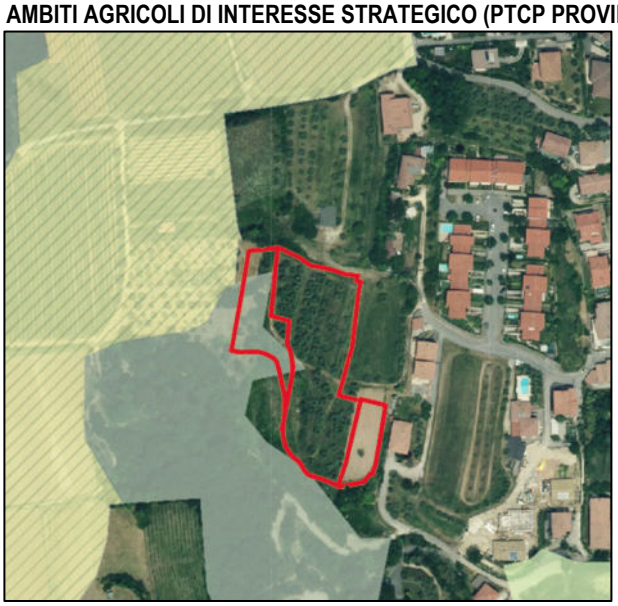


STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



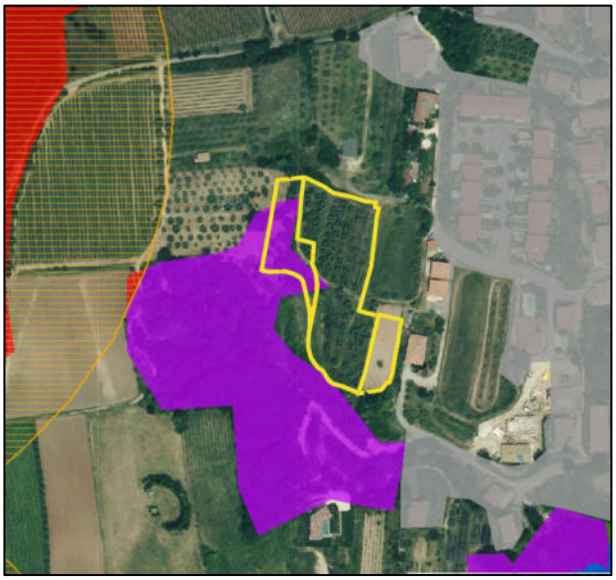
Qualità agricola *ALTA e BASSA*

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



L'ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.
L'area è parzialmente interessata da Boschi (DUSAF e PIF).

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



L'ambito, nello specifico l'UMI C-20a, è parzialmente interessato da *Boschi trasformabili per PUBBLICA UTILITÀ.*
A Tal proposito si richiama la lett. d) dell'art. 22.01 "Obiettivi di piano" delle presenti norme.

RETE ECOLOGICA REGIONALE



Area interessata dagli *Elementi di primo livello*.

Elementi di primo livello *compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.*

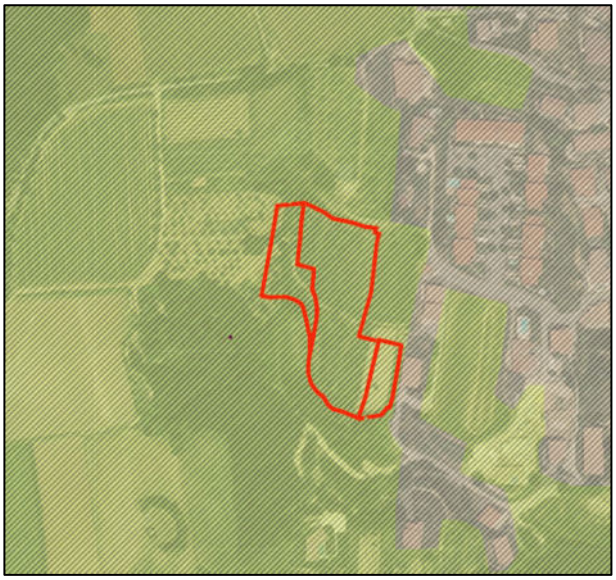
INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



L'ambito è compreso negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*.
Art 46, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

RETE VERDE PAESAGGISTICA



Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto negli *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (art. 67 NTA PTCP), i quali comprendono pressoché tutto il territorio non urbanizzato.
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER*.

c) Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricadenti all'interno dei PLIS. *Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";*
e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda. *In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:*

I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di primo livello della RER*.
La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata come *Uliveti* e *Aree boscate*.
L'ambito *non interferisce* con gli Elementi specifici della Rete Ecologica Comunale, tuttavia le azioni previste prescrivono interventi di riqualificazione ecologica degli ambiti di trasformazione attraverso due meccanismi:
• *meccanismi diretti, quali ad esempio la realizzazione di opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, o opere di mitigazione vegetazionale per i nuovi Ambiti di Trasformazione;*
• *meccanismi indiretti, forme di monetizzazione o di fiscalità il cui ricavato è da indirizzare specificamente alla realizzazione degli interventi per la* REC.
Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.

22.02 Indici UMI C-20a

Volume	IT	mc/mq	\
	IF	mc/mq	\
	Volume predefinito		**800**
SL	IT	mq/mq	\
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

22.03 Indici UMI C-20b

Volume	IT	mc/mq	\
	IF	mc/mq	\
	Volume predefinito		**3.200**
SL	IT	mq/mq	\
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

22.04 Indici UMI C-20c

Volume	IT	mc/mq	\
	IF	mc/mq	\
	Volume predefinito		**400**
SL	IT	mq/mq	\
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

22.05 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Il progetto di trasformazione delle aree dovrà garantire il rispetto degli ulivi esistenti interni al comparto che dovranno, possibilmente, essere mantenuti. In caso di espianto di uno o più ulivi, il progetto complessivo dovrà prevedere il reimpianto delle essenze preferibilmente all'interno del comparto, ovvero entro una fascia della profondità massima di **5,00** m in proiezione esterna del perimetro dell'AdT. L'impianto delle nuove volumetrie dovrà prevedere la posa in opera di arbusti e/o alberi di tipo autoctono da porre a filtro mitigativo fra le nuove strutture e le colture di pregio esistenti entro e fuori comparto, il tutto in coerenza con gli obiettivi di cui all'art. 19, comma 4, punto 1, delle NTA del PPR.

3. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

4. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

5. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

6. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

7. Sì prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

8. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

9. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

22.06 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

22.07 Criteri di negoziazione AdT C-20a

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Superficie territoriale complessiva **AdT C20a**	**1.822,00 mq**
B.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**27,50 €/mq**
C.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**50.105,00 €**
D.	Volumetria predefinita massima realizzabile	**800,00 mc**
E.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
F.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**D** x **E**)	**72.000,00 €**
G.	Maggior valore (**F** – **C**)	**21.895,00 €**
H.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
I.	**(G x H)**	**10.947,50 €**
J.	Superficie lorda insediabile (**D** / **3**)	**266,67 mq**
K.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**I** / **J**)	**41,05 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,05% arrotondato al 41% per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

22.08 Criteri di negoziazione AdT C-20b

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Superficie territoriale complessiva **AdT C20b**	**6.073,00 mq**
B.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**33,00 €/mq**
C.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**200.409,00 €**
D.	Volumetria predefinita massima realizzabile	**3.200,00 mc**
E.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
F.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**D** x **E**)	**288.000,00 €**
G.	Maggior valore (**F** – **C**)	**87.591,00 €**
H.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
I.	**(G x H)**	**43.795,50 €**
J.	Superficie lorda insediabile (**D** / **3**)	**1.066,67 mq**
K.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**I** / **J**)	**41,06 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,06% arrotondato al 41% per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

22.09 Criteri di negoziazione AdT C-20c

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Superficie territoriale complessiva **AdT C20c**	**923,00 mq**
B.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**27,00 €/mq**
C.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**24.921,00 €**
D.	Volumetria predefinita massima realizzabile	**400,00 mc**
E.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
F.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**D** x **E**)	**36.000,00 €**
G.	Maggior valore (**F** – **C**)	**11.079,00 €**
H.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
I.	**(G x H)**	**5.539,50 €**
J.	Superficie lorda insediabile (**D** / **3**)	**133,33 mq**
K.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**I** / **J**)	**41,55 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,55% arrotondato al 41% per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

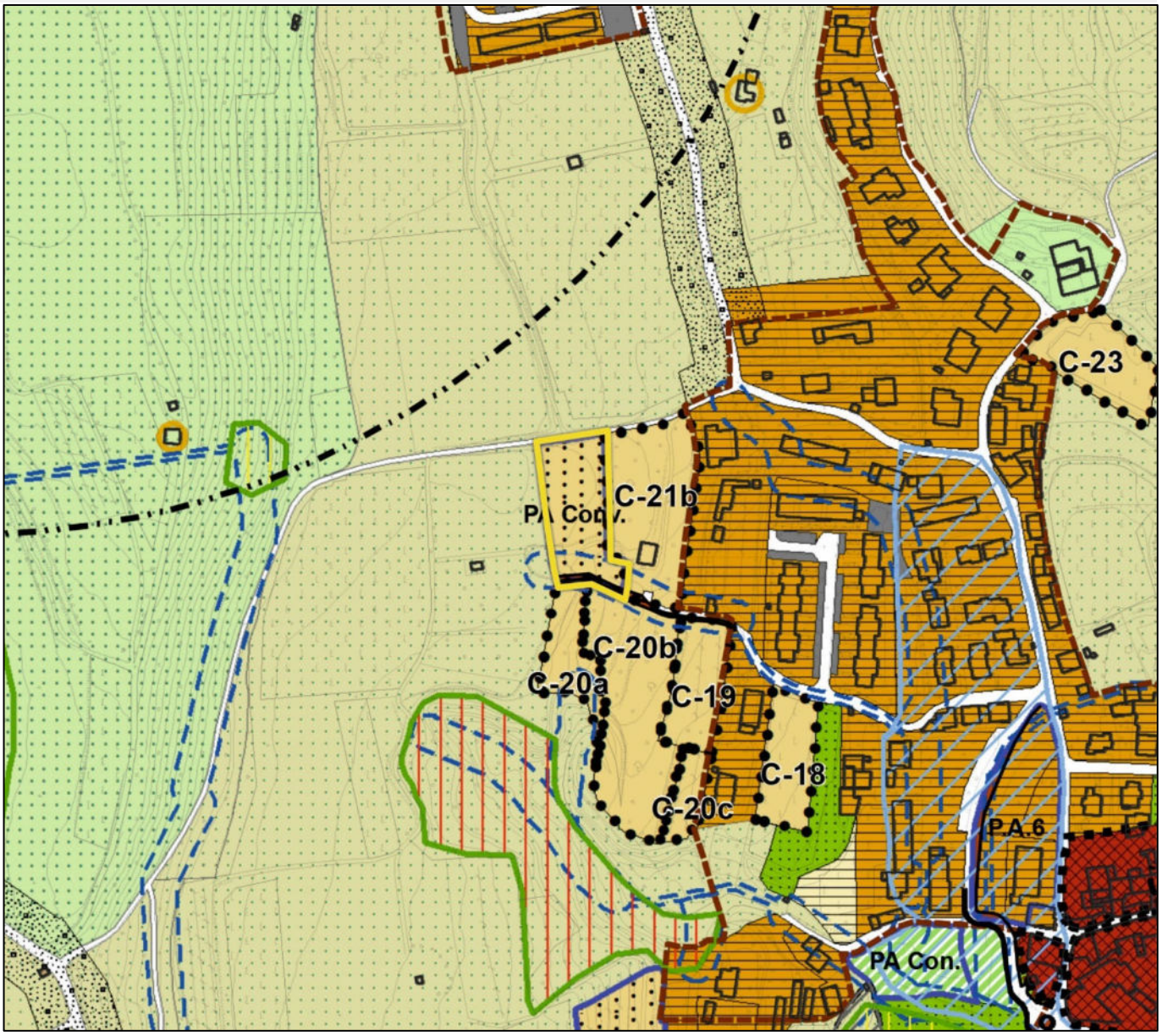
6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

ART.23 ~~AMBITO DI TRASFORMAZIONE C21A~~

~~Subambito: /~~ ~~Destinazione prevalente: **residenziale**~~

***PREVISIONE ATTUATA** (L'AMBITO VIENE DISCIPLINATO DAL PIANO DELLE REGOLE)*

ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE (PDR) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ART.24 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C21B

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

***PREVISIONE CONFERMATA** (ADT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)*

24.01 Obiettivi del Piano

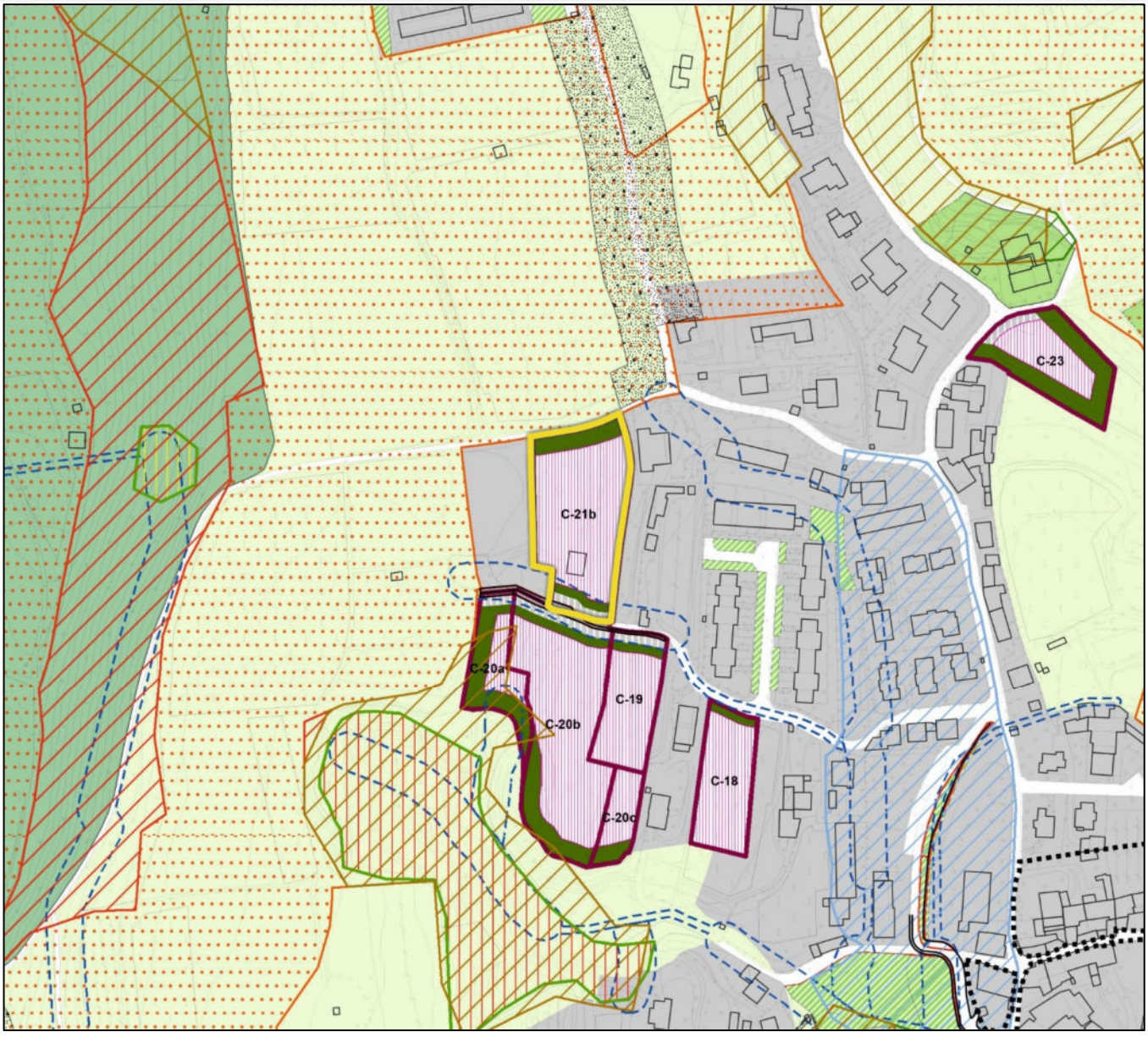
1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le aree inedificate intercluse.

2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

a) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

b) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra la nuova viabilità e la nuova edificazione.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**4.871 mq** (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato a nord/ovest del Nucleo di Antica Formazione di Puegnago, a ridosso dell'ambito residenziale consolidato.

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	
In aderenza al TUC	X
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	*N*	*S*	*E*	*O*
Residenziale			X	X
Terziario				
Produttivo				
Viabilità pubblica				
Servizi pubblici				
Salvaguardia urbana				
Ambiti di Trasformazione		X		
Ambiti extraurbani	X			

PARTICELLE CATASTALI	
FOGLIO	9
MAPPALI	6784/P, 6782, 5458/P

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	
Acclive	X
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Oliveti	X
Bosco	
Vegetazione arbustiva	

(Conformazione)	
Regolare	X
Irregolare	
Compatta	

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	X

Nessuna interferenza	

Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	
Foreste / boschi	

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	
Elettrodotti	

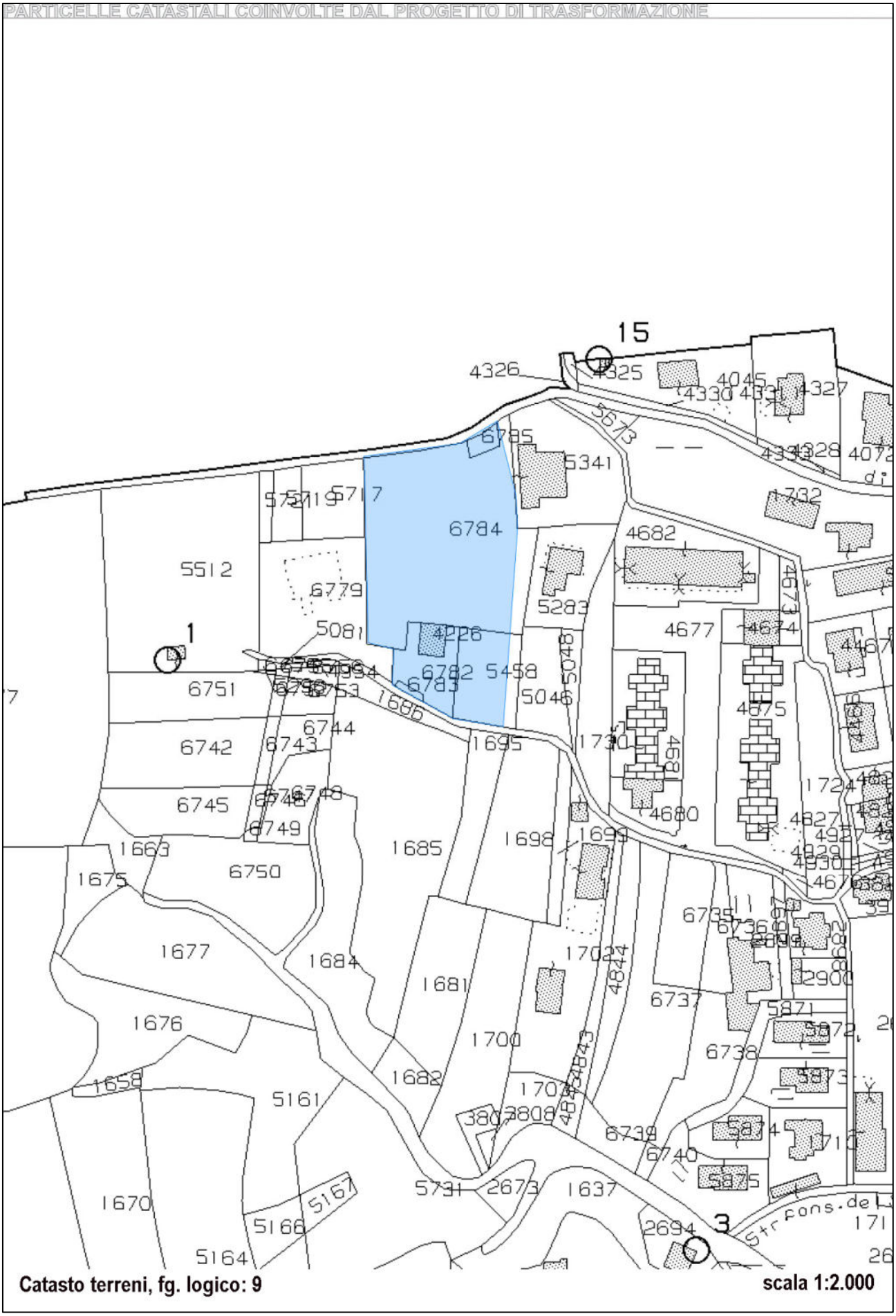
(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	
4 - alta	
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	
2 - Con modeste limitazioni	X
3 - Con consistenti limitazioni	X
4 - Con gravi limitazioni	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C21B



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

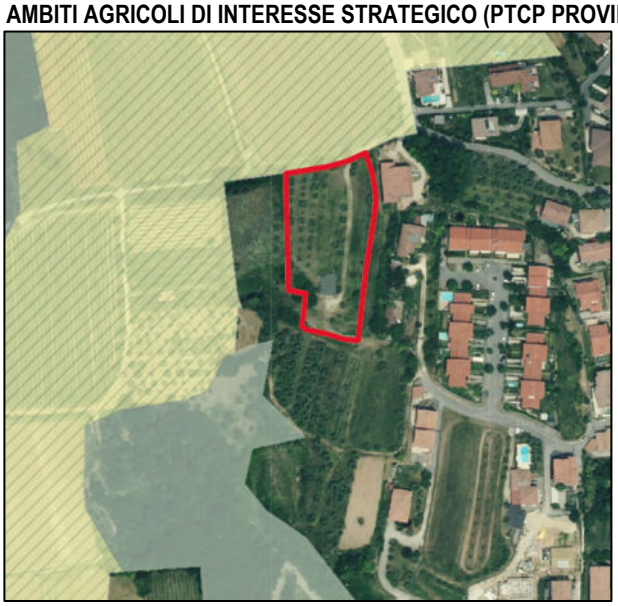


STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



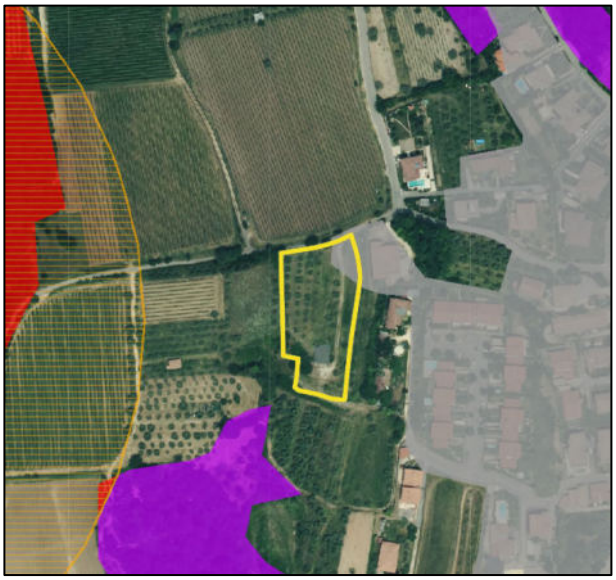
Qualità agricola *ALTA*

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



L'ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



L'ambito *non interferisce* con i Boschi del PIF.

RETE ECOLOGICA REGIONALE

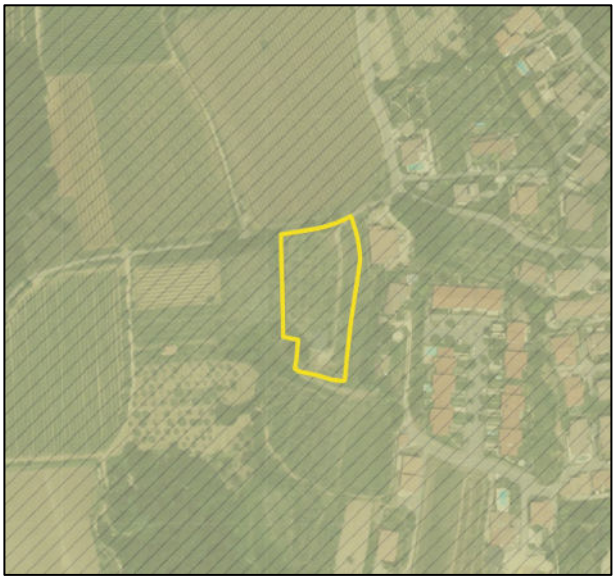


Area interessata dagli *Elementi di primo livello*.

Elementi di primo livello *compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.*

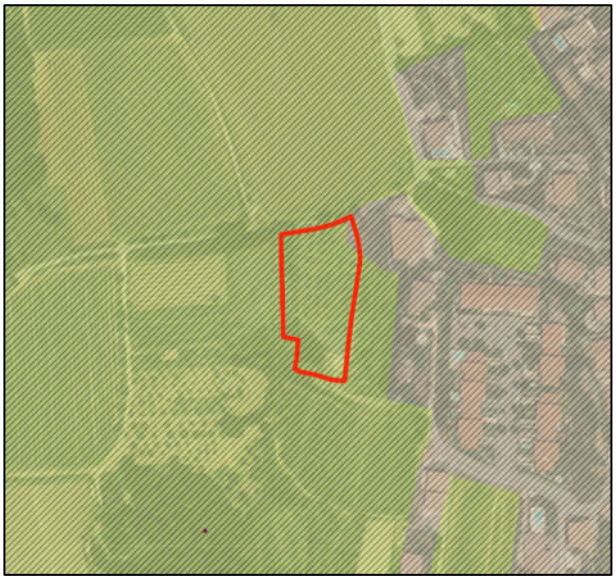
INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



L'ambito è compreso negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*.
Art 46, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

RETE VERDE PAESAGGISTICA

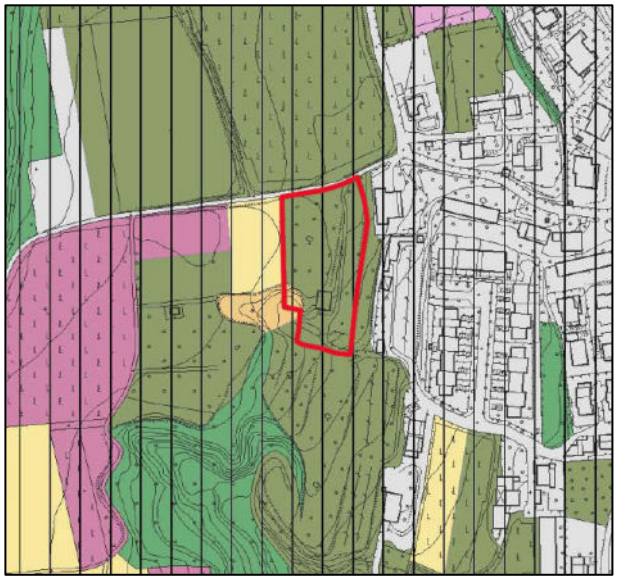


Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto negli *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (art. 67 NTA PTCP), i quali comprendono pressoché tutto il territorio non urbanizzato.
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER*.

c) Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricadenti all'interno dei PLIS. *Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";*
e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda. *In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:*

I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di primo livello della RER.*

La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata come *Uliveti.*

L'ambito *non interferisce* con gli Elementi specifici della Rete Ecologica Comunale, tuttavia le azioni previste prescrivono interventi di riqualificazione ecologica degli ambiti di trasformazione attraverso due meccanismi:

- *meccanismi diretti, quali ad esempio la realizzazione di opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, o opere di mitigazione vegetazionale per i nuovi Ambiti di Trasformazione;*
- *meccanismi indiretti, forme di monetizzazione o di fiscalità il cui ricavato è da indirizzare specificamente alla realizzazione degli interventi per la* REC.

Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.

24.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	**0,40**
	IF	mc/mq	\
SL	IT	mq/mq	**0,133**
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

24.03 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Il progetto di trasformazione delle aree dovrà garantire il rispetto degli ulivi esistenti interni al comparto che dovranno, possibilmente, essere mantenuti. In caso di espianto di uno o più ulivi, il progetto complessivo dovrà prevedere il reimpianto delle essenze preferibilmente all'interno del comparto, ovvero entro una fascia della profondità massima di **5,00** m in proiezione esterna del perimetro dell'AdT. L'impianto delle nuove volumetrie dovrà prevedere la posa in opera di arbusti e/o alberi di tipo autoctono da porre a filtro mitigativo fra le nuove strutture e le colture di pregio esistenti entro e fuori comparto, il tutto in coerenza con gli obiettivi di cui all'art. 19, comma 4, punto 1, delle NTA del PPR.

3. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

4. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

5. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

6. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

7. Si prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie

arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

8. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

9. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

24.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

24.05 Criteri di negoziazione AdT C21b

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Indice di edificabilità territoriale	**0,40 mc/mq**
B.	Superficie territoriale complessiva **AdT C-21b**	**4.871,00 mq**
C.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**25,00 €/mq**
D.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**121.775,00 €**
E.	Volumetria massima realizzabile (**A** x **B**)	**1.948,40 mc**
F.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
G.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**E** x **F**)	**175.356,00 €**
H.	Maggior valore (**G** – **D**)	**53.581,00 €**
I.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
J.	**(H x I)**	**26.790,50 €**
K.	Superficie lorda insediabile (**E** / **3**)	**649,47 mq**
L.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**J** / **K**)	**41,25 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,25% arrotondato al 41%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

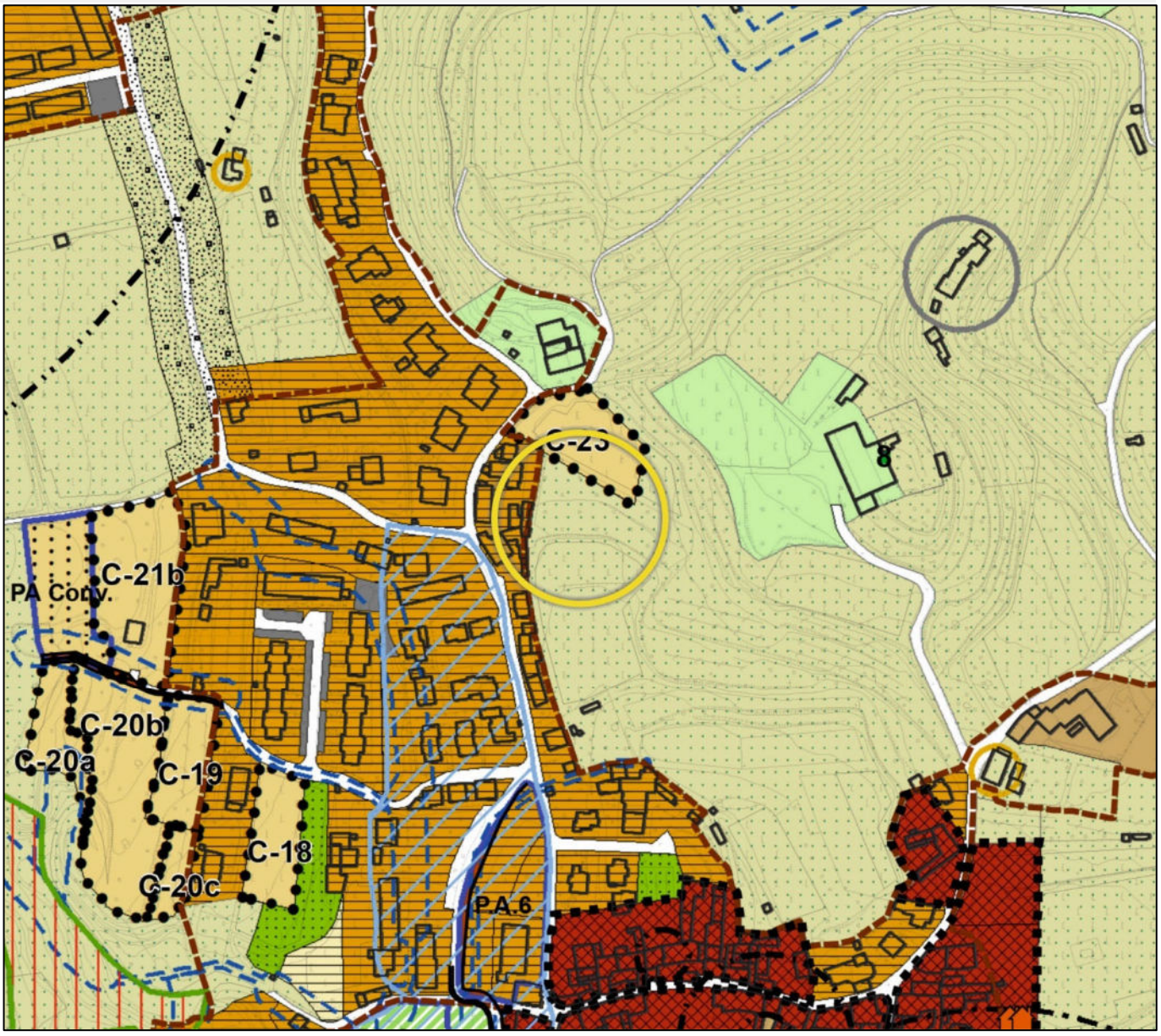
ART.25 ~~AMBITO DI TRASFORMAZIONE C22~~

~~Subambito: /~~ ~~Destinazione prevalente: **residenziale**~~

PREVISIONE STRALCIATA

(L'AMBITO VIENE DISCIPLINATO DAL PIANO DELLE REGOLE COME AMBITI AGRICOLI DI VALENZA PAESISTICA)

ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE (PDR) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ART.26 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C23

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

***PREVISIONE CONFERMATA** (ADT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)*

26.01 Obiettivi del Piano

1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le aree inedificate intercluse.

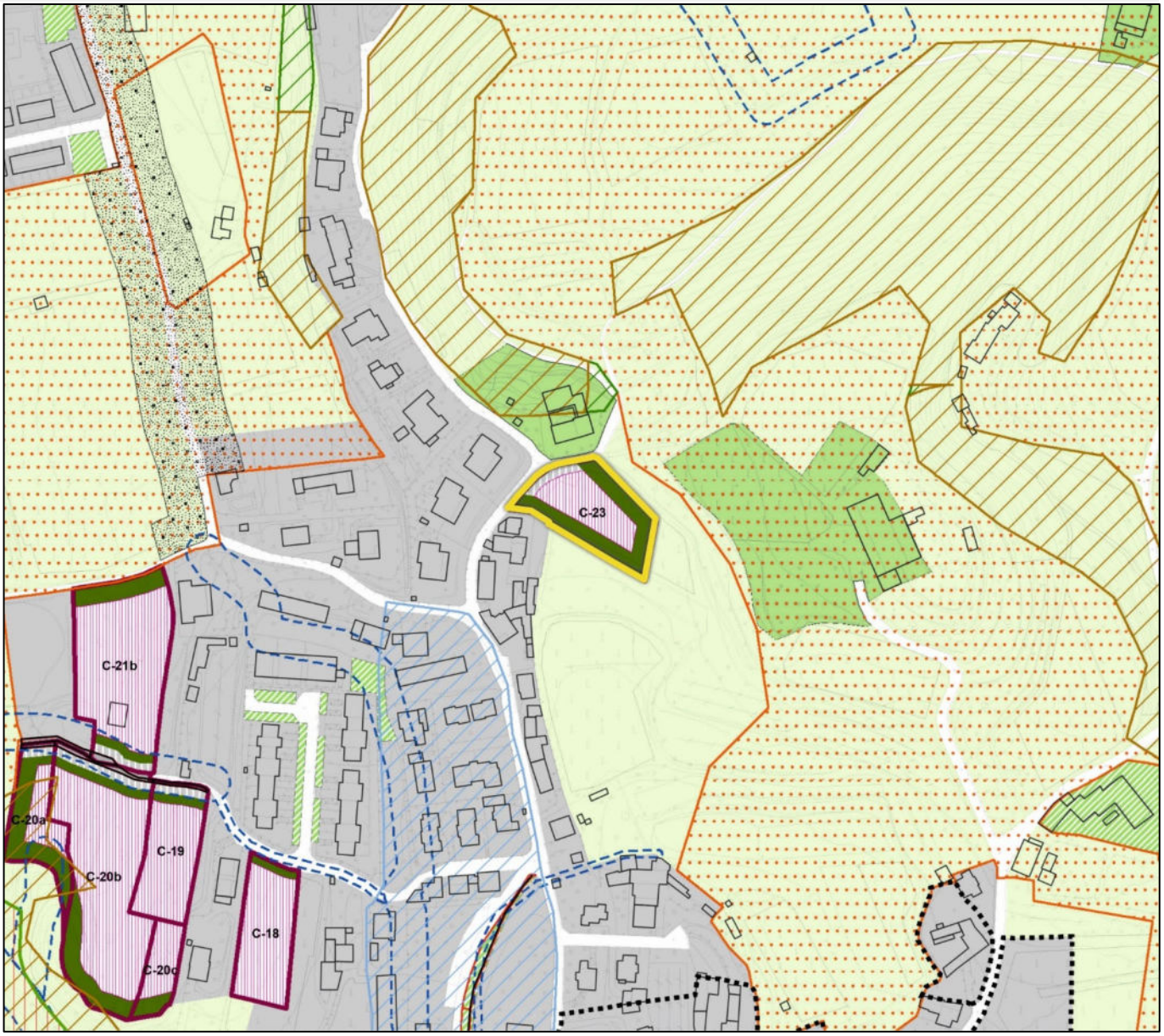
2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

a) realizzazione di un asse viario a circonvallazione del quartiere in connessione con la viabilità esistente;

b) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

c) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra la nuova viabilità e la nuova edificazione.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**2.770 mq** (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato a nord/est del nucleo abitato di Puegnago

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	
In aderenza al TUC	X
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	N	S	E	O
Residenziale				X
Terziario				
Produttivo				
Viabilità pubblica	X			X
Servizi pubblici				
Salvaguardia urbana				
Ambiti di Trasformazione	X	X	X	
Ambiti extraurbani				

PARTICELLE CATASTALI	FOGLIO	9
	MAPPALI	1780/P, 1781, 4655/P

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	X
Acclive	X
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	X
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Vigneti	X
Bosco	
Vegetazione arbustiva	

(Conformazione)	
Regolare	X
Irregolare	
Compatta	

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	

Nessuna interferenza	X

Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	
Foreste / boschi	

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	
Elettrodotti	

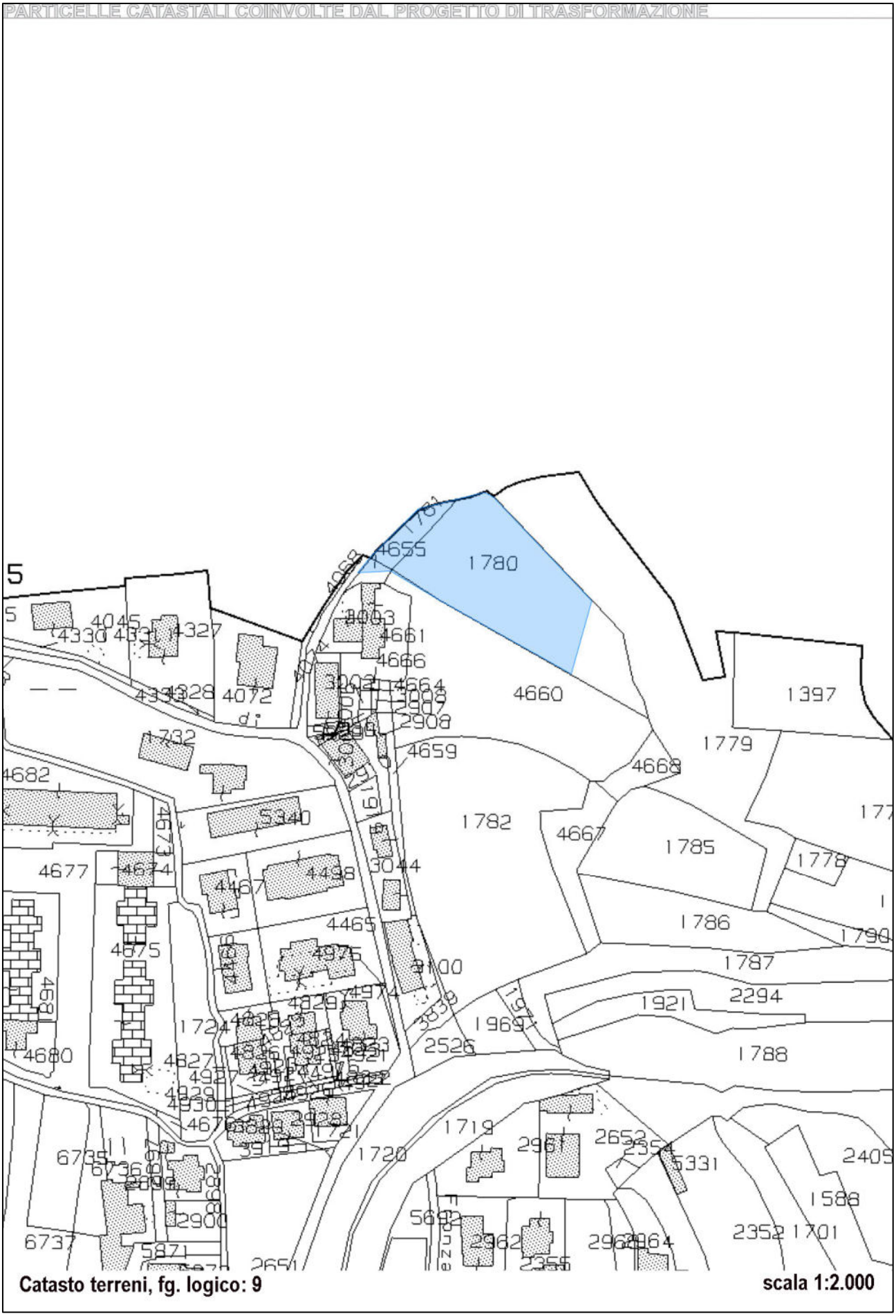
(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	
4 - alta	X
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	
2 - Con modeste limitazioni	X
3 - Con consistenti limitazioni	
4 - Con gravi limitazioni	

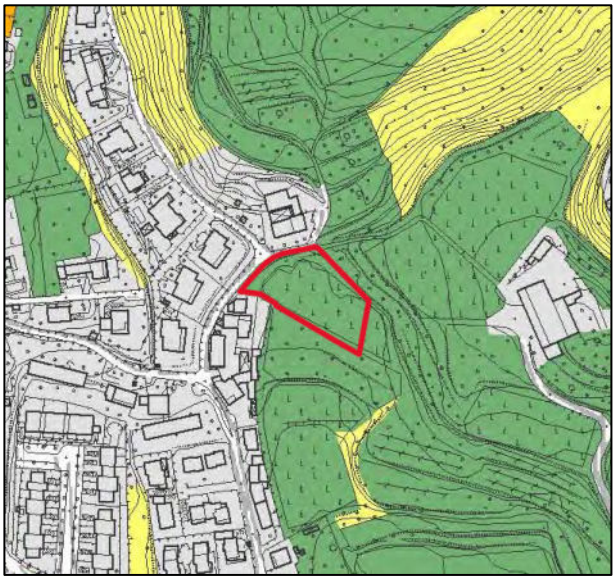
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C23



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

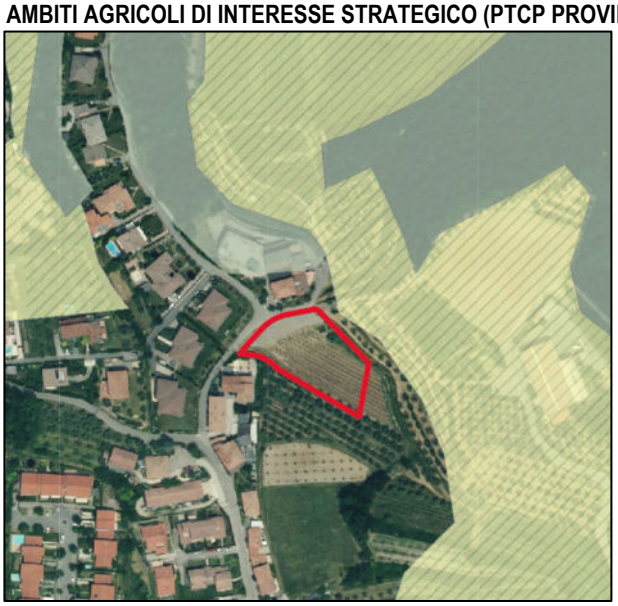


STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



Qualità agricola *ALTA*

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



L'ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



L'ambito *non interferisce* con i Boschi del PIF.

RETE ECOLOGICA REGIONALE

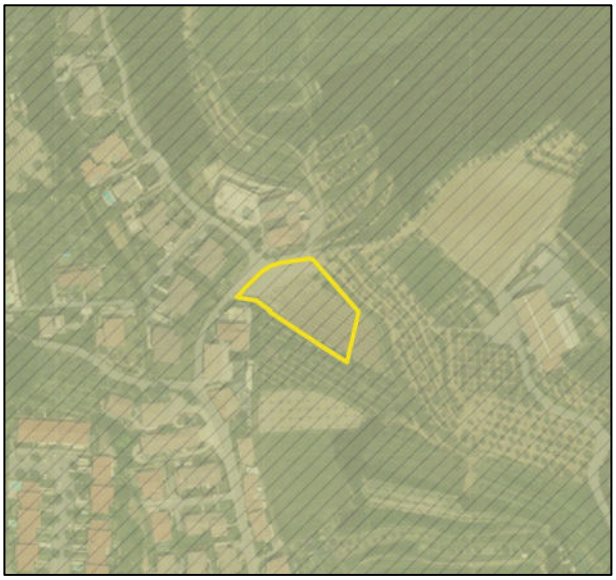


Area interessata dagli *Elementi di primo livello*.

Elementi di primo livello *compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.*

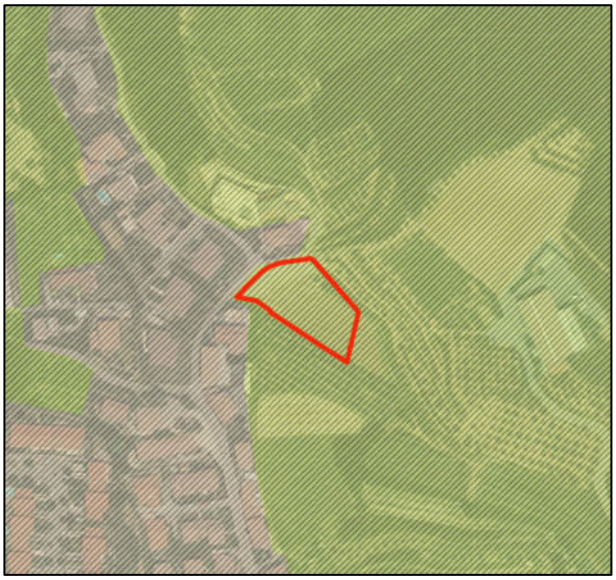
INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



L'ambito è compreso negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*.
Art 46, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

RETE VERDE PAESAGGISTICA



Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto negli *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (art. 67 NTA PTCP), i quali comprendono pressoché tutto il territorio non urbanizzato.
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER*.

c) Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricadenti all'interno dei PLIS. *Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";*
e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda. *In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:*

I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di primo livello della RER.*

La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata come *Vegetazione arbustiva, cespuglieti, aree incolte.*

L'ambito *non interferisce* con gli Elementi specifici della Rete Ecologica Comunale, tuttavia le azioni previste prescrivono interventi di riqualificazione ecologica degli ambiti di trasformazione attraverso due meccanismi:

- *meccanismi diretti, quali ad esempio la realizzazione di opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, o opere di mitigazione vegetazionale per i nuovi Ambiti di Trasformazione;*
- *meccanismi indiretti, forme di monetizzazione o di fiscalità il cui ricavato è da indirizzare specificamente alla realizzazione degli interventi per la* REC.

Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.

26.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	**0,40**
	IF	mc/mq	\
SL	IT	mq/mq	**0,133**
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

26.03 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

3. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

4. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

5. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

6. Sì prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

7. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

8. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi

accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

26.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

26.05 Criteri di negoziazione AdT C23

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Indice di edificabilità territoriale	**0,40 mc/mq**
B.	Superficie territoriale complessiva **AdT C23**	**2.770,00 mq**
C.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**25,00 €/mq**
D.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**69.250,00 €**
E.	Volumetria massima realizzabile (**A** x **B**)	**1.108,00 mc**
F.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
G.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**E** x **F**)	**99.720,00 €**
H.	Maggior valore (**G** – **D**)	**30.470,00 €**
I.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
J.	**(H x I)**	**15.235,00 €**
K.	Superficie lorda insediabile (**E** / **3**)	**369,33 mq**
L.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**J** / **K**)	**41,25 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,25% arrotondato al 41%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

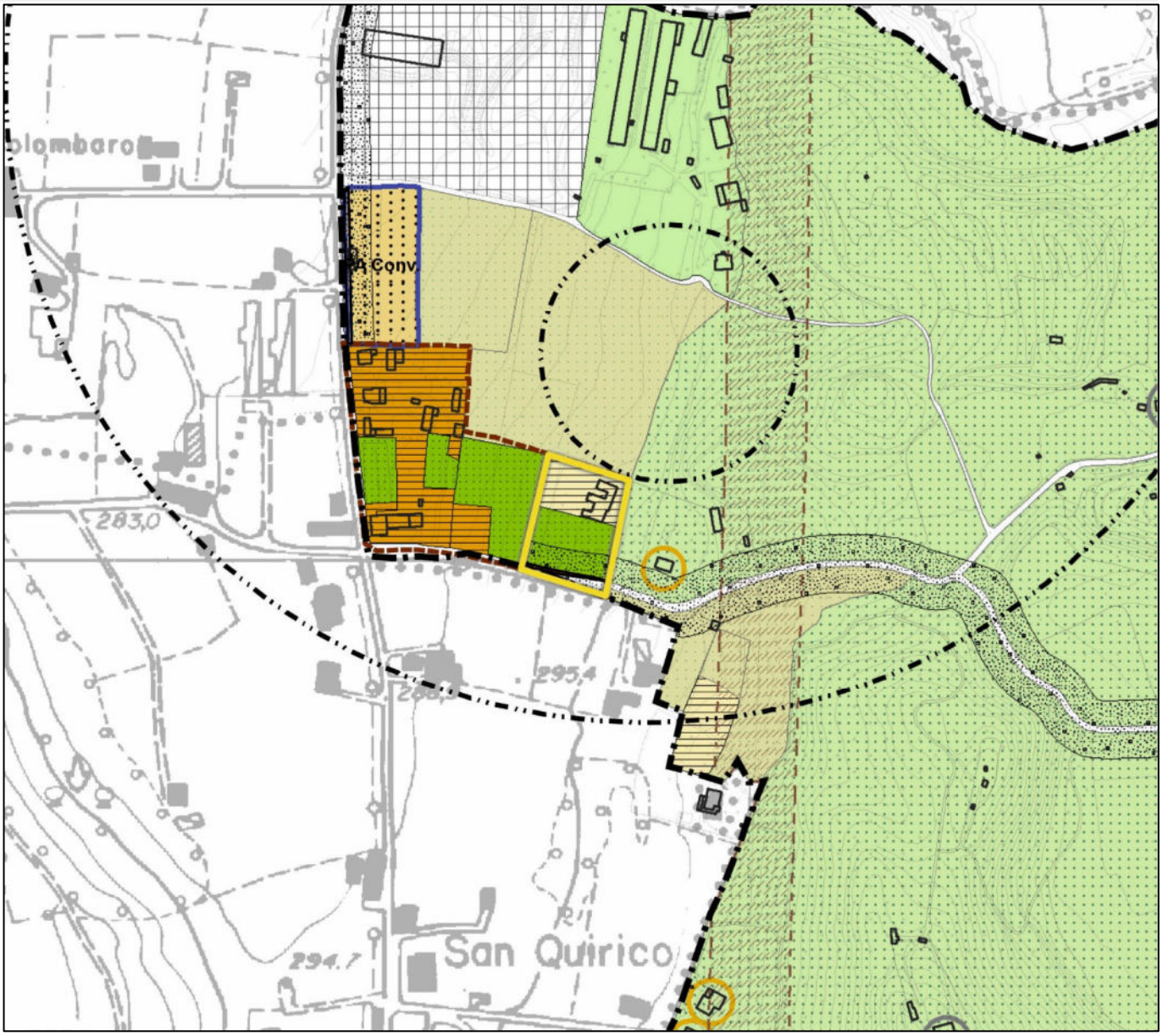
6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

ART.27 ~~AMBITO DI TRASFORMAZIONE C25~~

~~Subambito: /~~ ~~Destinazione prevalente: **residenziale**~~

PREVISIONE STRALCIATA DAL PGT VIGENTE *(L'AMBITO VIENE DISCIPLINATO DAL PIANO DELLE REGOLE)*

ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE (PDR) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ART.28 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C26A

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

PREVISIONE PARZIALMENTE CONFERMATA E PARZIALMENTE ATTUATA (ADT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)

28.01 Obiettivi del Piano

1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le aree inedificate intercluse.

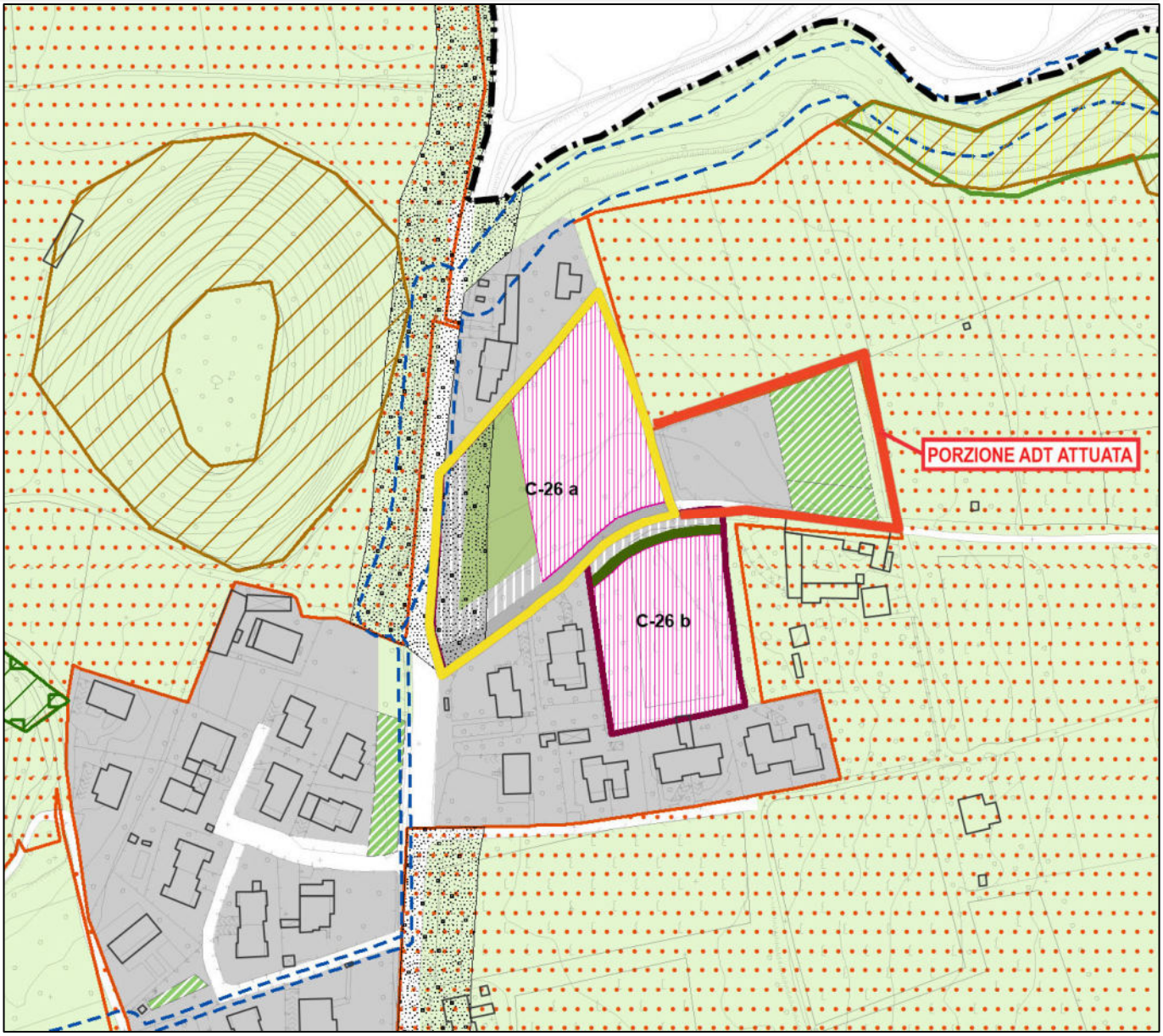
2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

a) realizzazione di un asse viario a circonvallazione del quartiere in connessione con la viabilità esistente;

b) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

c) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra la nuova viabilità e la nuova edificazione.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**7.185 mq** (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato in località Monte Acuto, situata a nord del territorio comunale

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	
In aderenza al TUC	X
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	*N*	*S*	*E*	*O*
Residenziale	X	X	X	
Terziario				
Produttivo				
Viabilità pubblica				X
Servizi pubblici		X		
Salvaguardia urbana				
Ambiti di Trasformazione		X		
Ambiti extraurbani			X	

PARTICELLE CATASTALI	FOGLIO	9
	MAPPALI	2070/P, 1403

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	X
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	X
Frutteto	
Bosco	
Vegetazione arbustiva	

(Conformazione)	
Regolare	X
Irregolare	
Compatta	

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	X

Nessuna interferenza	

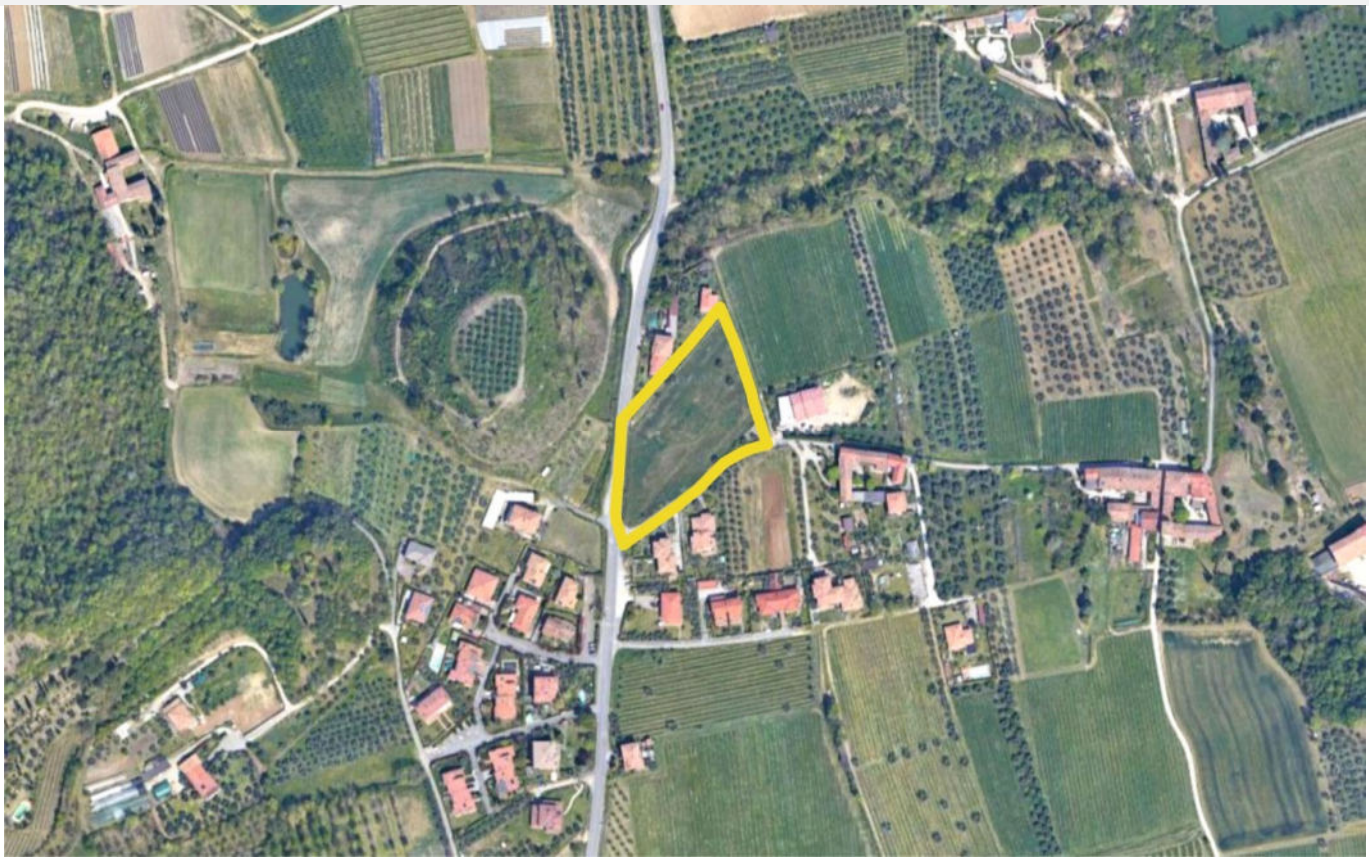
Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	
Foreste / boschi	

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	X
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	
Elettrodotti	

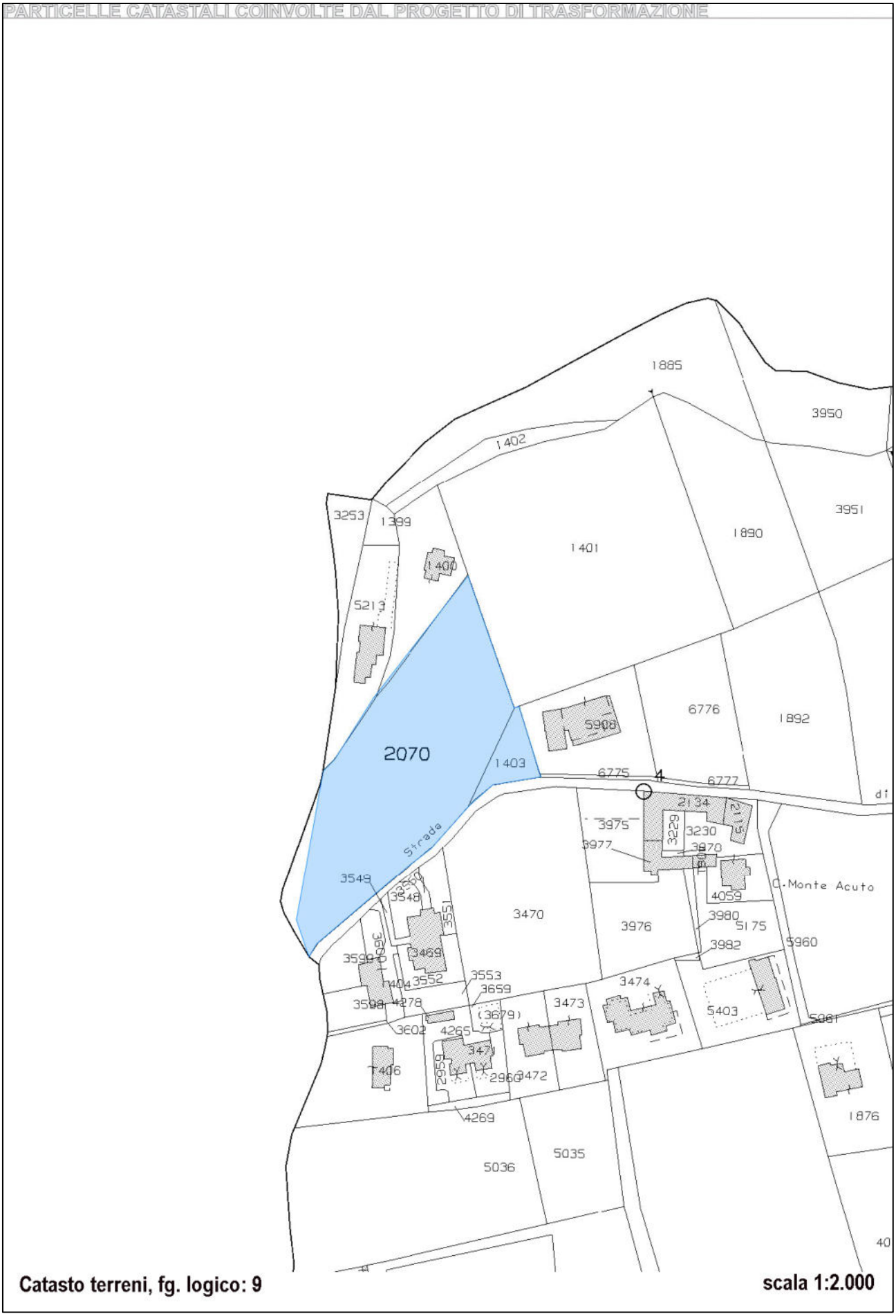
(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	
4 - alta	X
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	
2 - Con modeste limitazioni	X
3 - Con consistenti limitazioni	
4 - Con gravi limitazioni	

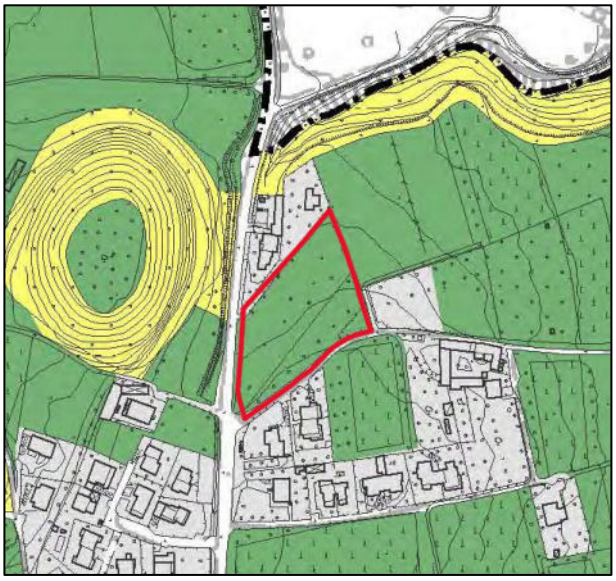
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C26A



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



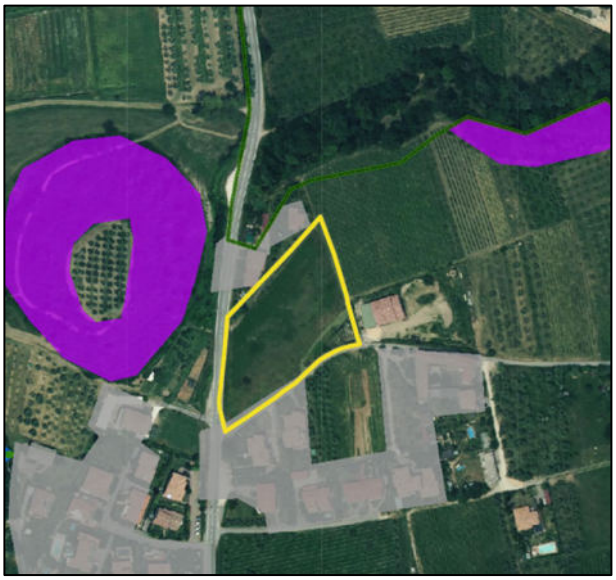
Qualità agricola *ALTA*

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



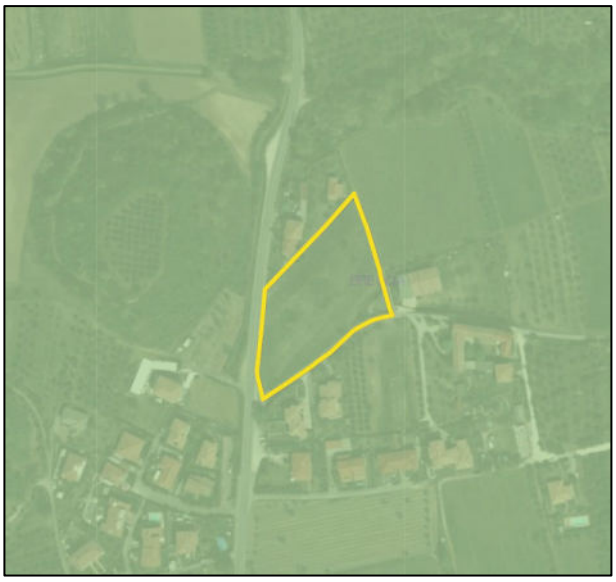
L'ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



L'ambito *non interferisce* con i Boschi del PIF.

RETE ECOLOGICA REGIONALE

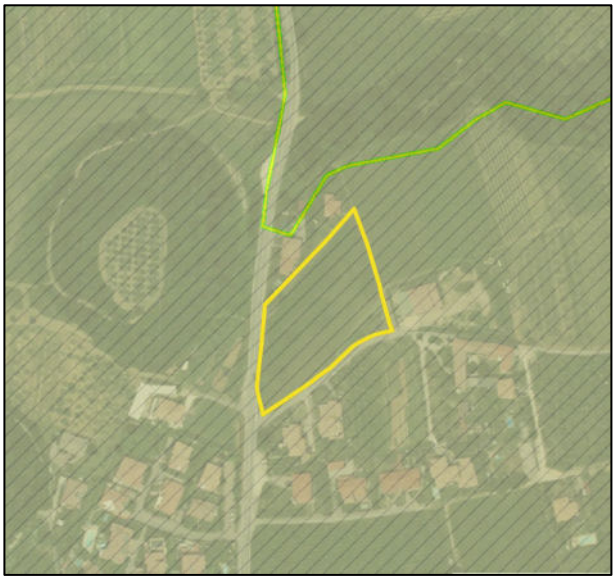


Area interessata dagli *Elementi di primo livello*.

Elementi di primo livello *compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.*

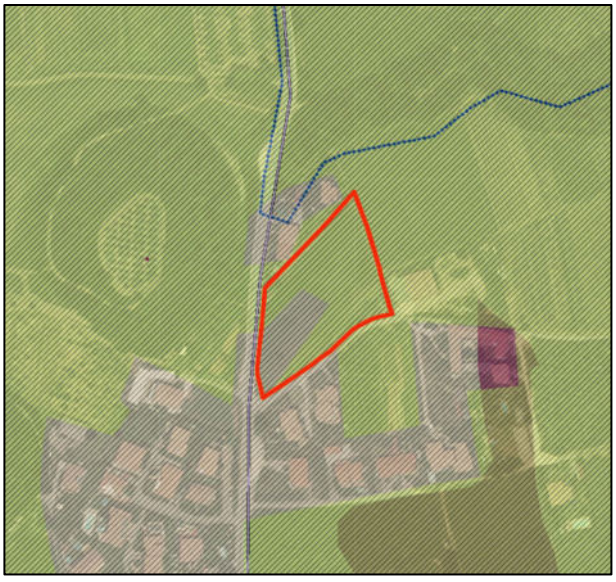
INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



L'ambito è compreso negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*.
Art 46, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

RETE VERDE PAESAGGISTICA

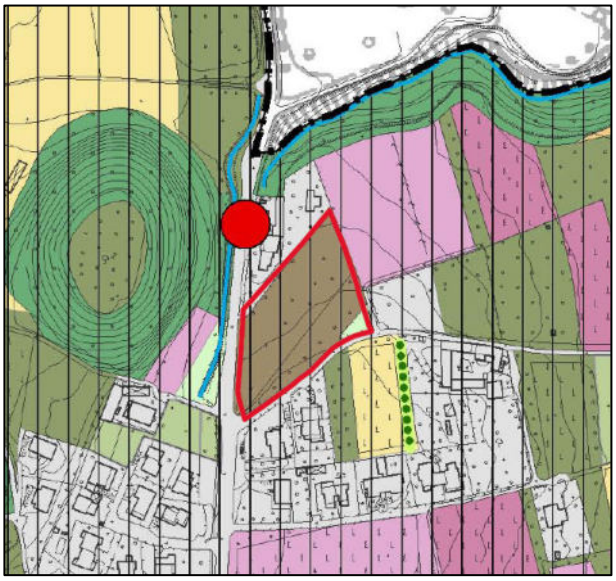


Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto parte negli *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (art. 67 NTA PTCP), i quali comprendono pressoché tutto il territorio non urbanizzato, e parte nel tessuto insediativo come *Aree degradate non utilizzate e non vegetate.*
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER*.

c) Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricadenti all'interno dei PLIS. *Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";*

e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda.
In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:
I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di primo livello della RER*.
La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata come *Vegetazione arbustiva, cespuglieti, aree incolte*.
L'ambito *non interferisce* con gli Elementi specifici della Rete Ecologica Comunale, tuttavia le azioni previste prescrivono interventi di riqualificazione ecologica degli ambiti di trasformazione attraverso due meccanismi:
• *meccanismi diretti, quali ad esempio la realizzazione di opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, o opere di mitigazione vegetazionale per i nuovi Ambiti di Trasformazione;*
• *meccanismi indiretti, forme di monetizzazione o di fiscalità il cui ricavato è da indirizzare specificamente alla realizzazione degli interventi per la* REC.
Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.

28.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	**0,40**
	IF	mc/mq	\
SL	IT	mq/mq	**0,133**
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

28.03 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

3. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

4. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

5. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

6. Sì prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

7. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

8. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi

accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

28.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici									
													PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere	
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)	
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**41**	\	\	\	**31**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**41**	\	\	\	**31**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**41**	\	\	\	**31**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**41**	\	\	\	**31**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**41**	\	\	\	**31**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**41**	\	\	\	**31**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

28.05 Criteri di negoziazione AdT C26a

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Indice di edificabilità territoriale	**0,40 mc/mq**
B.	Superficie territoriale complessiva **AdT C26a**	**7.185,00 mq**
C.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**25,00 €/mq**
D.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**179.625,00 €**
E.	Volumetria massima realizzabile (**A** x **B**)	**2.874,00 mc**
F.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
G.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**E** x **F**)	**258.660,00 €**
H.	Maggior valore (**G** – **D**)	**79.035,00 €**
I.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
J.	**(H x I)**	**39.517,50 €**
K.	Superficie lorda insediabile (**E** / **3**)	**958,00 mq**
L.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**J** / **K**)	**41,25 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,25% arrotondato al 41%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

ART.29 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C26B

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

PREVISIONE PARZIALMENTE CONFERMATA (ADT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)

29.01 Obiettivi del Piano

1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le aree inedificate intercluse.

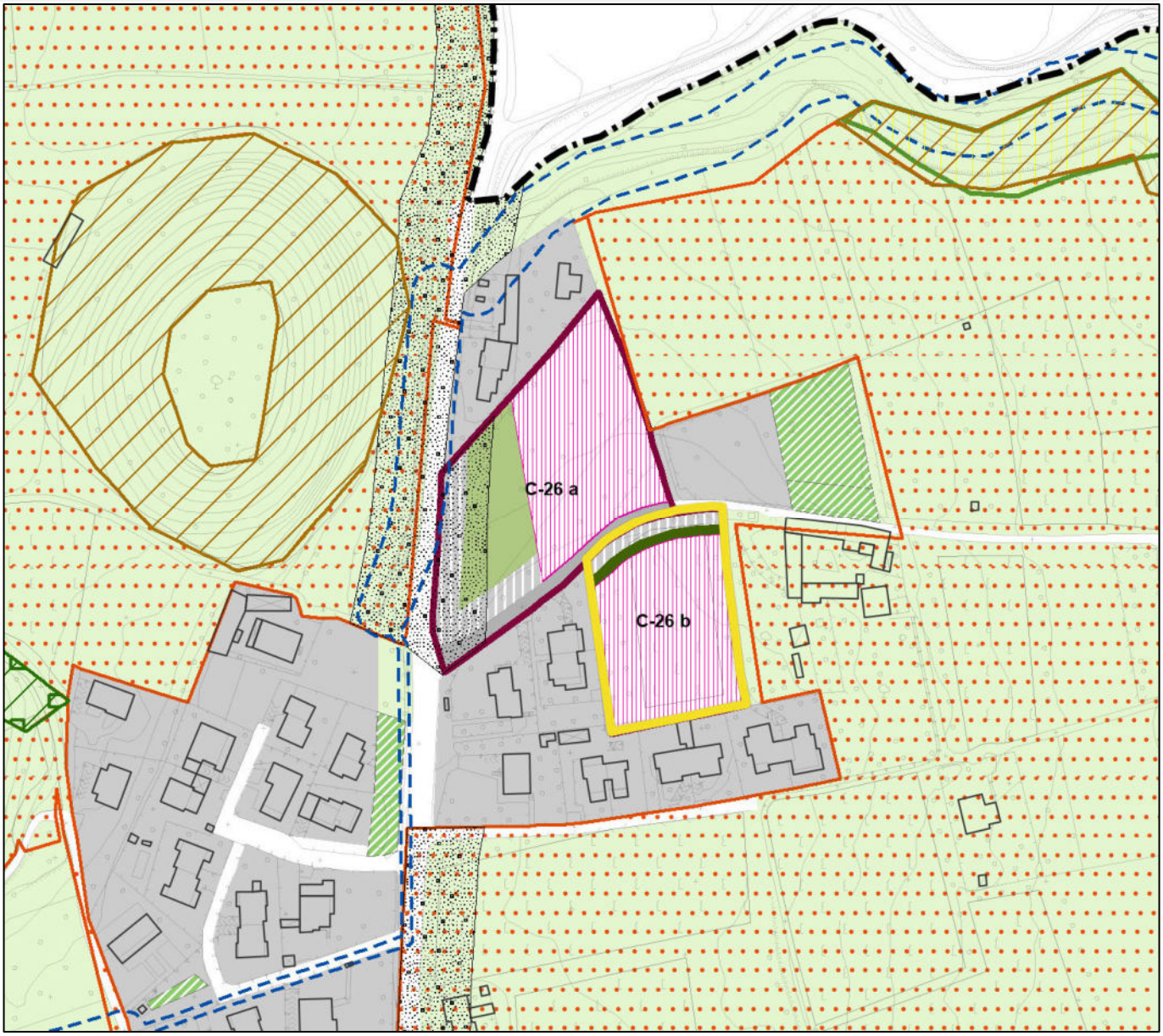
2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

a) realizzazione di un asse viario a circonvallazione del quartiere in connessione con la viabilità esistente;

b) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

c) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra la nuova viabilità e la nuova edificazione.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**4.110 mq** (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato in località Monte Acuto, situata a nord del territorio comunale

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	
In aderenza al TUC	X
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	N	S	E	O
Residenziale	X	X		X
Terziario				
Produttivo				
Viabilità pubblica	X			
Servizi pubblici				
Salvaguardia urbana				
Ambiti di Trasformazione	X			
Ambiti extraurbani			X	

PARTICELLE CATASTALI	FOGLIO	9
	MAPPALI	3470

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	X
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	X
Vigneto	X
Bosco	
Vegetazione arbustiva	

(Conformazione)	
Regolare	X
Irregolare	
Compatta	

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	

Nessuna interferenza	

Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	
Foreste / boschi	

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	X
Elettrodotti	

(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	
4 - alta	X
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	
2 - Con modeste limitazioni	X
3 - Con consistenti limitazioni	
4 - Con gravi limitazioni	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C26B

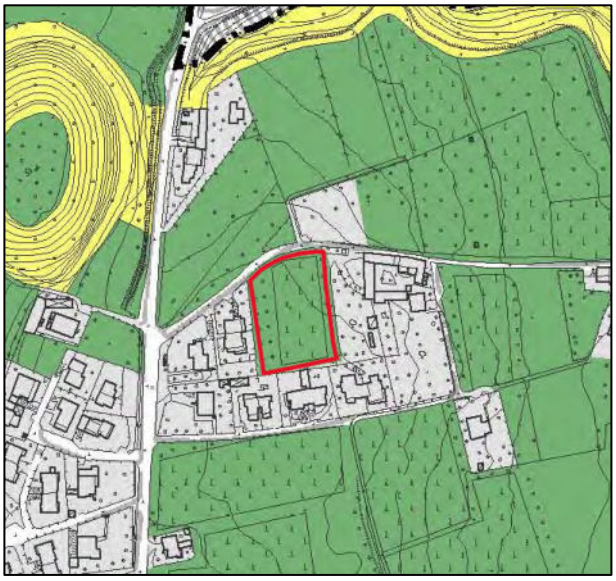


PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



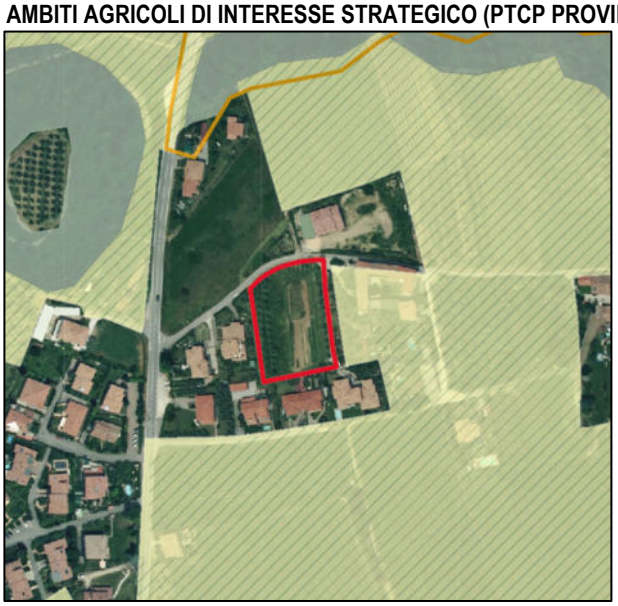
RELAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE CON IL SISTEMA AGRICOLO E LE RETI ECOLOGICHE

STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



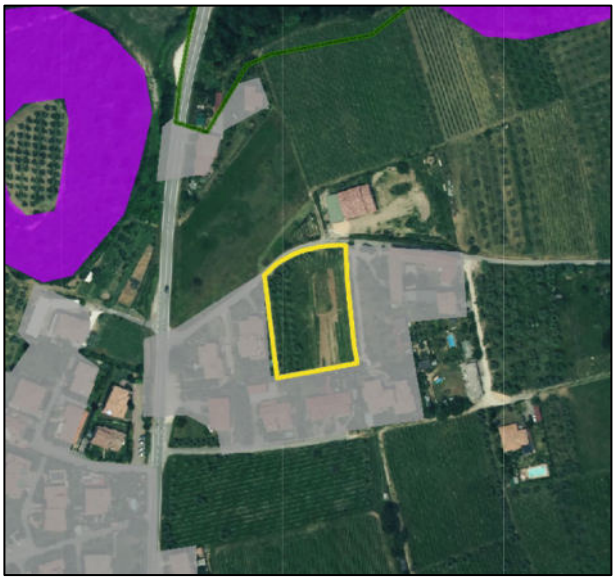
Qualità agricola *ALTA*

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



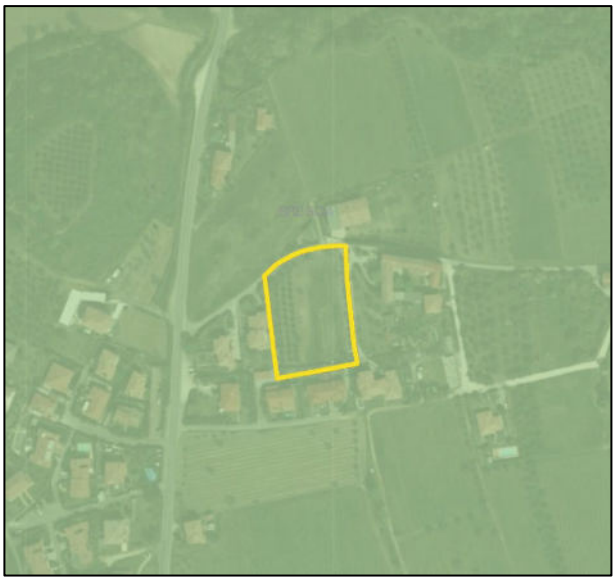
L'ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



L'ambito *non interferisce* con i Boschi del PIF.

RETE ECOLOGICA REGIONALE

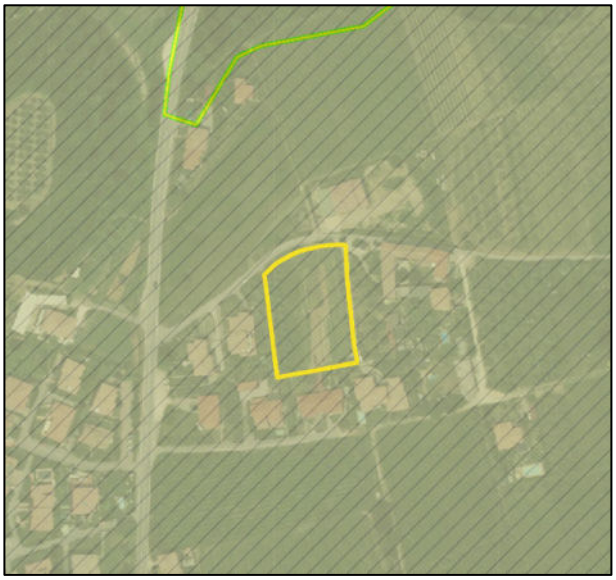


Area interessata dagli *Elementi di primo livello*.

Elementi di primo livello *compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.*

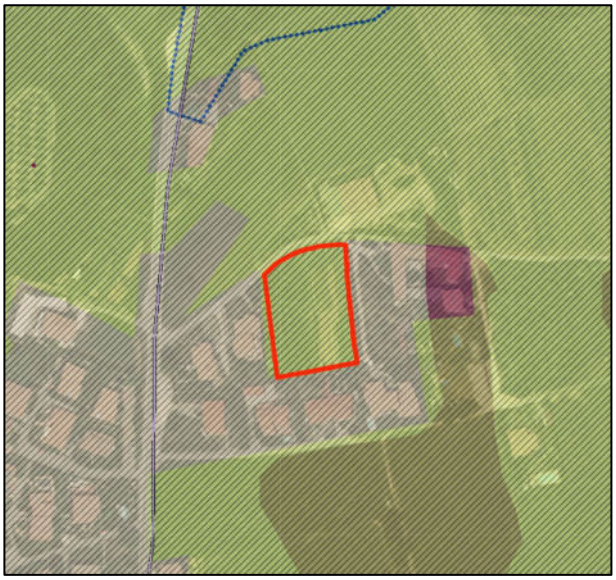
INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



L'ambito è compreso negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*
Art 46, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

RETE VERDE PAESAGGISTICA



Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto negli *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (art. 67 NTA PTCP), i quali comprendono pressoché tutto il territorio non urbanizzato.
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER*.

c) Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricadenti all'interno dei PLIS. *Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";*
e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda. *In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:*

I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di primo livello della RER.*
La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata come *Uliveti, Seminativi e prati in rotazione.*
L'ambito *non interferisce* con gli Elementi specifici della Rete Ecologica Comunale, tuttavia le azioni previste prescrivono interventi di riqualificazione ecologica degli ambiti di trasformazione attraverso due meccanismi:
• *meccanismi diretti, quali ad esempio la realizzazione di opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, o opere di mitigazione vegetazionale per i nuovi Ambiti di Trasformazione;*
• *meccanismi indiretti, forme di monetizzazione o di fiscalità il cui ricavato è da indirizzare specificamente alla realizzazione degli interventi per la* REC.
Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.

29.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	**0,40**
	IF	mc/mq	\
SL	IT	mq/mq	**0,133**
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

29.03 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

3. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

4. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

5. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documenti di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

6. Sì prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

7. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

8. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi

accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

9. È obbligo sviluppare uno studio di dettaglio per verificare la possibile interferenza tra gli allevamenti zootecnici esistenti e i nuovi ambiti residenziali programmati. Nel caso di interferenza dovranno essere previste opere di mitigazione finalizzate alla diminuzione dell'impatto in termini di molestie olfattive.

29.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

29.05 Criteri di negoziazione AdT C26b

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Indice di edificabilità territoriale	**0,40 mc/mq**
B.	Superficie territoriale complessiva **AdT C26b**	**4.110,00 mq**
C.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**25,00 €/mq**
D.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**102.750,00 €**
E.	Volumetria massima realizzabile (**A** x **B**)	**1.644,00 mc**
F.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
G.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**E** x **F**)	**147.960,00 €**
H.	Maggior valore (**G** – **D**)	**45.210,00 €**
I.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
J.	**(H x I)**	**22.605,00 €**
K.	Superficie lorda insediabile (**E** / **3**)	**548,00 mq**
L.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**J** / **K**)	**41,25 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,25% arrotondato al 41%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

ART.30 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE C27*~~

~~*Subambito: /*~~ ~~*Destinazione prevalente:* ***residenziale***~~

***PREVISIONE ATTUATA** (L'AMBITO VIENE DISCIPLINATO DAL PIANO DELLE REGOLE)*

ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE (PDR) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ART.31 AMBITO DI TRASFORMAZIONE C28

Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

NUOVA PREVISIONE

31.01 Obiettivi del Piano

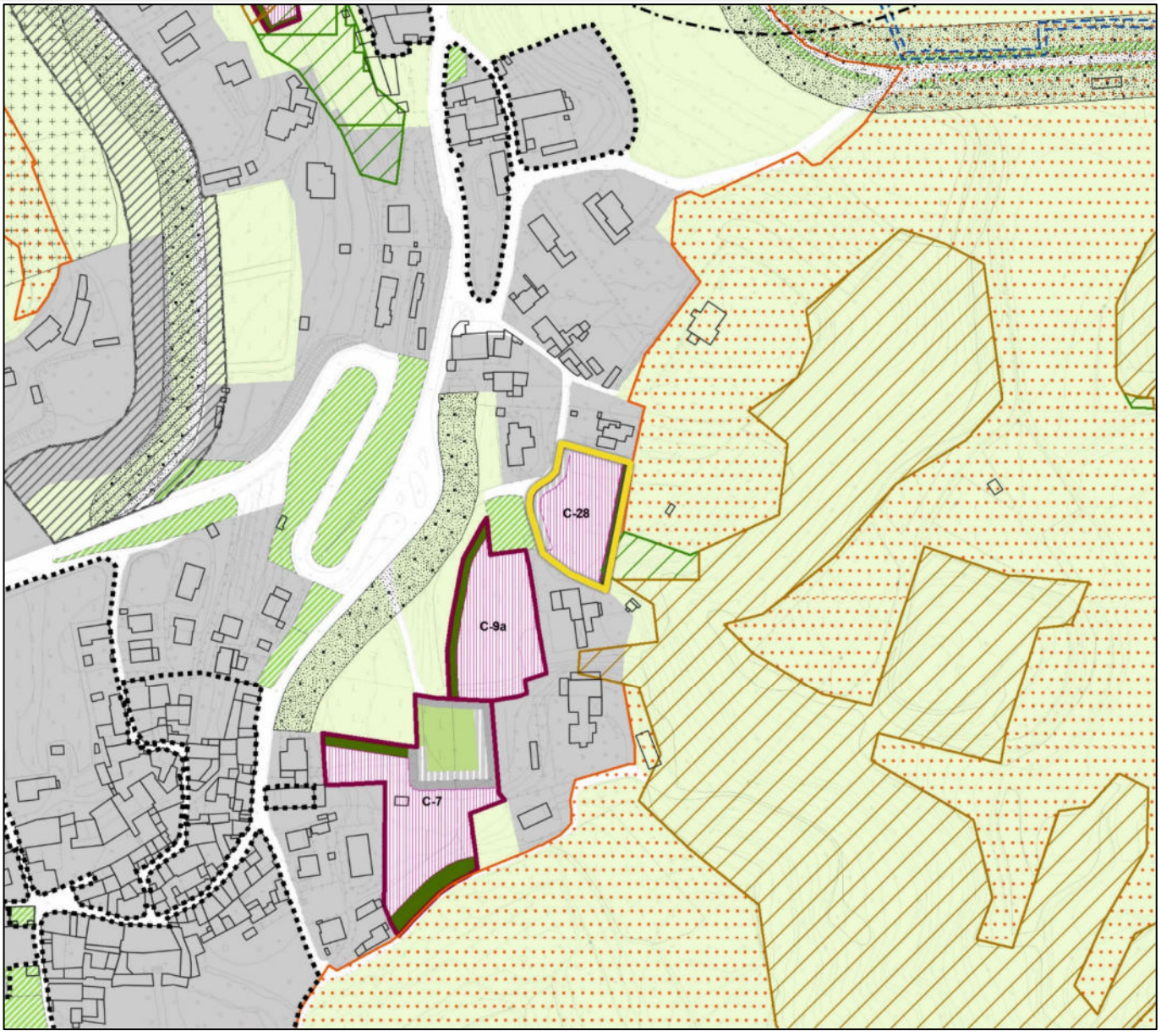
1. L'ambito, di nuova previsione, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le aree inedificate intercluse.

2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

a) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo residenziale;

b) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra l'ambito agricolo e la nuova edificazione.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**2.931 mq** (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato ad est del Nucleo di Antica Formazione denominato Mura

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	
In aderenza al TUC	X
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	*N*	*S*	*E*	*O*
Residenziale	X	X	X	
Terziario				
Produttivo				
Viabilità pubblica			X	
Servizi pubblici			X	
Salvaguardia urbana				
Ambiti di Trasformazione				
Ambiti extraurbani				X

PARTICELLE CATASTALI	FOGLIO	9
	MAPPALI	78/P, 77/P, 3426/P

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	
Acclive	X
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Oliveti	X
Bosco	X
Vegetazione arbustiva	

(Conformazione)	
Regolare	
Irregolare	
Compatta	X

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	

Nessuna interferenza	

Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	
Foreste / boschi	X

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	
Elettrodotti	

(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	
4 - alta	X
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	
2 - Con modeste limitazioni	X
3 - Con consistenti limitazioni	
4 - Con gravi limitazioni	

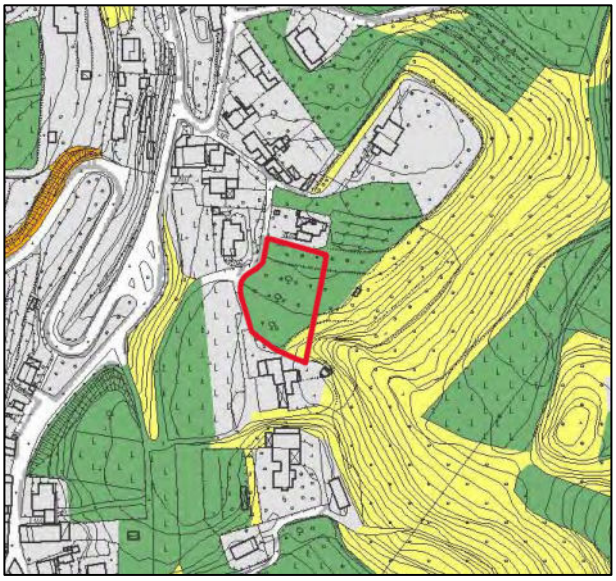
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT C28



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



Qualità agricola *ALTA*

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



Il nuovo ambito *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



Il nuovo ambito *non interferisce* con i Boschi del PIF.

RETE ECOLOGICA REGIONALE



Area interessata dagli *Elementi di primo livello*.

Elementi di primo livello *compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.*

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
1) Elementi primari:
18 *Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.*
19 *Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.*
20 *Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.*

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



L'ambito è compreso negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*
Art 46, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;
e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/ logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

RETE VERDE PAESAGGISTICA



Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce l'area in oggetto negli *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (art. 67 NTA PTCP), i quali comprendono pressoché tutto il territorio non urbanizzato.
La Rete verde recepisce inoltre gli *Elementi di primo livello della RER*.

c) Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricadenti all'interno dei PLIS. *Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";*
e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda. *In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:*

I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;
III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di primo livello della RER.*

La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata come *Uliveti.*

L'ambito *non interferisce* con gli Elementi specifici della Rete Ecologica Comunale, tuttavia le azioni previste prescrivono interventi di riqualificazione ecologica degli ambiti di trasformazione attraverso due meccanismi:

- *meccanismi diretti, quali ad esempio la realizzazione di opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, o opere di mitigazione vegetazionale per i nuovi Ambiti di Trasformazione;*
- *meccanismi indiretti, forme di monetizzazione o di fiscalità il cui ricavato è da indirizzare specificamente alla realizzazione degli interventi per la* REC.

Le presenti Norme di Piano recepiscono quanto disciplinato dalla REC.

31.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	**0,40**
	IF	mc/mq	\
SL	IT	mq/mq	**0,133**
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**120**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**40**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**7,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**10,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

31.03 Disposizioni particolari

1. In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al **60%** della volumetria edificabile complessiva.

2. Il progetto di trasformazione delle aree dovrà garantire il rispetto degli ulivi esistenti interni al comparto che dovranno, possibilmente, essere mantenuti. In caso di espianto di uno o più ulivi, il progetto complessivo dovrà prevedere il reimpianto delle essenze preferibilmente all'interno del comparto, ovvero entro una fascia della profondità massima di **5,00** m in proiezione esterna del perimetro dell'AdT. L'impianto delle nuove volumetrie dovrà prevedere la posa in opera di arbusti e/o alberi di tipo autoctono da porre a filtro mitigativo fra le nuove strutture e le colture di pregio esistenti entro e fuori comparto, il tutto in coerenza con gli obiettivi di cui all'art. 19, comma 4, punto 1, delle NTA del PPR.

3. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

4. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

5. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

6. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. La **fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

7. Sì prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di

innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

8. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

9. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

31.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**30**	**150 SV at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio **(1)**	4f	**A**	**30**	**200 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	**200 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**41**	**100**	**A**	**A**	**NA**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

31.05 Criteri di negoziazione AdT C28

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A.	Indice di edificabilità territoriale	**0,40 mc/mq**
B.	Superficie territoriale complessiva **AdT C28**	**2.931,00 mq**
C.	Valore unitario terreno a destinazione agricola	**25,00 €/mq**
D.	Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**B** x **C**)	**73.275,00 €**
E.	Volumetria massima realizzabile (**A** x **B**)	**1.172,40 mc**
F.	Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	**90,00 €/mc**
G.	Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**E** x **F**)	**105.516,00 €**
H.	Maggior valore (**G** – **D**)	**31.241,00 €**
I.	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
J.	**(H x I)**	**16.120,50 €**
K.	Superficie lorda insediabile (**E** / **3**)	**390,80 mq**
L.	Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**J** / **K**)	**41,25 €/mq** arrotondato a **41,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,25% arrotondato al 41%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

ART.32 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PA-1

Subambito: / Destinazione prevalente: **produttivo polifunzionale**

***PREVISIONE CONFERMATA** (ADT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)*

32.01 Obiettivi del Piano

1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato a vocazione prevalentemente produttiva sfruttando le aree inedificate intercluse.

2. Gli obiettivi da perseguire nell'attuazione del comparto sono:

a) realizzazione di un asse viario a circonvallazione del quartiere in connessione con la viabilità esistente e innesto sulla SP 572 con una rotatoria;

b) garantire i servizi minimi in termini di parcheggi per le funzioni insediate del tipo commerciale, direzionale e produttivo;

c) previsione di una fascia verde di mitigazione ambientale tra la nuova viabilità e l'edificazione esistente posta a nord/ovest e l'ambito agricolo posto a nord/est da destinare a un nuovo impianto di uliveto;

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

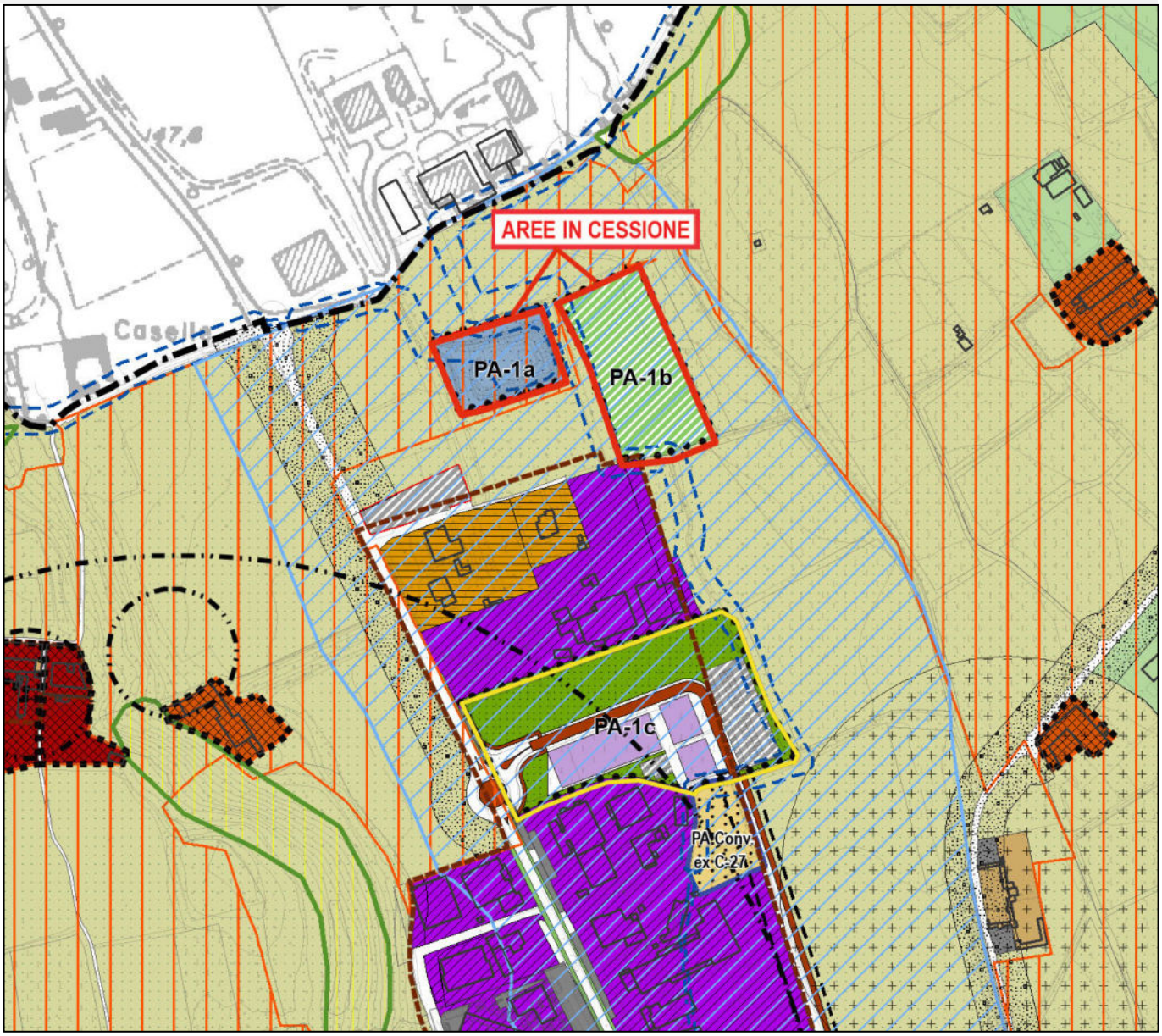
e) dovrà essere prevista la cessione gratuita dell'area agricola, individuata con la lettera B, alla stipula della convenzione urbanistica (indicata nell'estratto di seguito riportato). L'area potrà essere destinata a servizi pubblici o di interesse pubblico **priva di capacità edificatoria**. La proprietà dell'area individuata con la lettera B dovrà localizzare la quota proporzionale della capacità edificatoria attribuita al PA1 di propria competenza all'interno del comparto PA1 individuato con la lettera C;

f) cessione gratuita dell'area individuata con la lettera A da destinare alla realizzazione di una vasca di laminazione. Tale area concorre alla dotazione dei servizi.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE (PDR) PROPOSTO IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ESTENSIONE	**24.529 mq** (ST) Vasca di laminazione: **7.795** mq (ST) Area agricola: **10.183** mq (ST) *[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]*

UBICAZIONE	Collocato all'interno di un vasto ambito a prevalente destinazione produttiva, situato a nord/est del territorio comunale

(Localizzazione)	
Compreso nel TUC	X
In aderenza al TUC	
Esterno ed isolato dal TUC	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Funzioni al contorno)	N	S	E	O
Residenziale				
Terziario				
Produttivo	X	X		
Viabilità pubblica				X
Servizi pubblici				
Salvaguardia urbana				
Ambiti di Trasformazione		X		
Ambiti extraurbani			X	

PARTICELLE CATASTALI	FOGLIO	9
	MAPPALI	1655, 1656, 156, 165, 166, 1658

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)	
Pianeggiante	X
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

(Uso dei suoli)	
Urbanizzato	
Incolto	X
Prato	
Seminativo	
Frutteto	
Bosco	
Vegetazione arbustiva	X

(Conformazione)	
Regolare	X
Irregolare	
Compatta	

INTERFERENZE

Vincoli sovraordinati	
AAS (PTCP)	
PGRA	X

Vincoli idrogeologici	
PAI	
Rispetto captazione acque	

Vincoli Polizia Idraulica	
Reticolo Idrico Minore	X
Nessuna interferenza	X

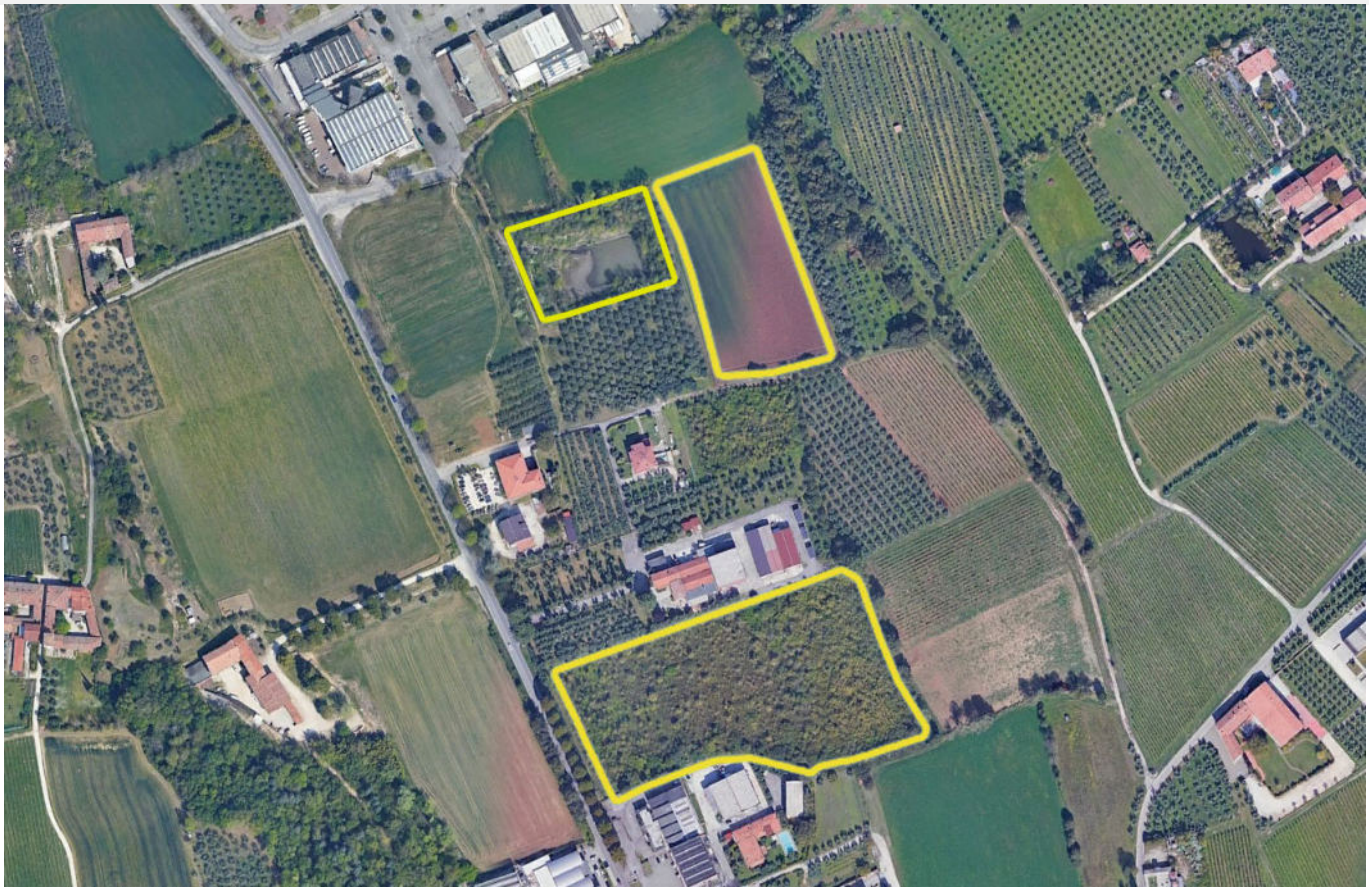
Beni paesaggistici e ambientale DLgs 42/04	
Vincoli paesistici	
Edifici vincolati	
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo	
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua	
Foreste / boschi	

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	
Rispetto cimiteriale	
Rispetto allevamenti zootecnici	X
Elettrodotti	

(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	
4 - alta	X
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	
2 - Con modeste limitazioni	
3 - Con consistenti limitazioni	X
4 - Con gravi limitazioni	

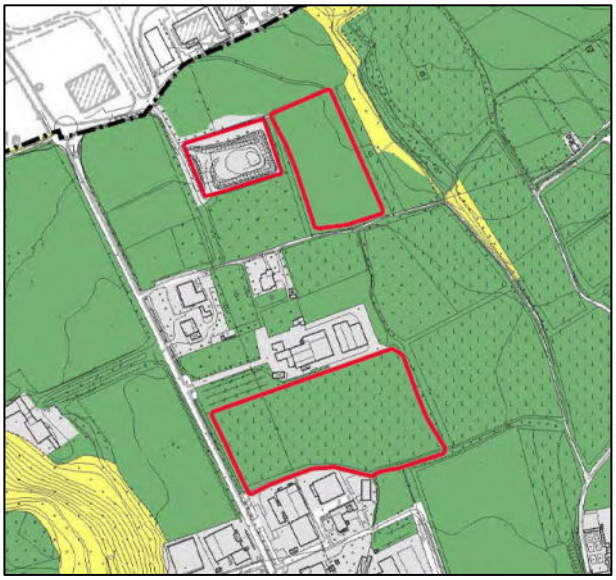
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ADT PA-1



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

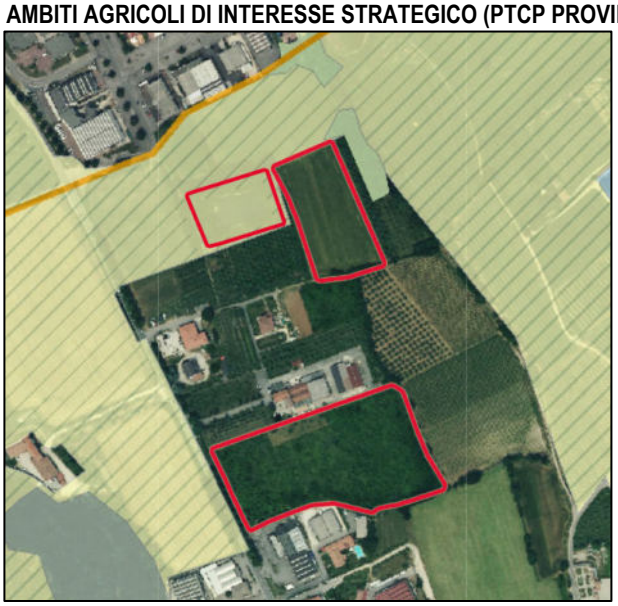


STUDIO AGRONOMICO – QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI



Qualità agricola *ALTA*

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP PROVINCIA DI BRESCIA)



L'ambito oggetto di trasformazione *non interferisce* con gli Ambiti Agricoli Strategici.
L'area in cessione interessata dalla presenza della vasca di laminazione è interna agli ambiti agricoli strategici.

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA



L'ambito *non interferisce* con i Boschi del PIF.

RETE ECOLOGICA REGIONALE



Area interessata dagli *Elementi di secondo livello.*

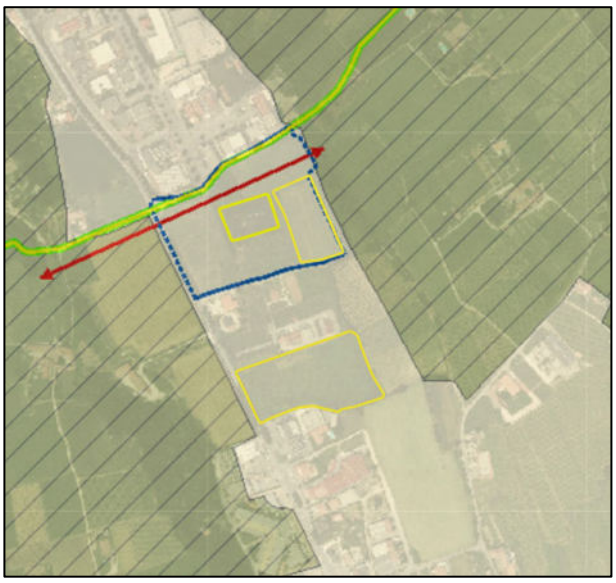
Elementi di primo livello *compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.*

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE
2) Elementi di secondo livello:
Necessario intervenire attraverso il ripristino della vegetazione lungo i canali e le rogge, il mantenimento delle siepi, il mantenimento del mosaico agricolo, la creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli, la gestione delle specie alloctone sia terrestri che acquatiche. Di fondamentale importanza attuare una attenta ed accurata gestione naturalistica della rete idrica minore.
Varchi
Necessario intervenire attraverso opere sia di deframmentazione ecologica che di mantenimento dei varchi presenti al fine di incrementare la connettività ecologica:

Omissis

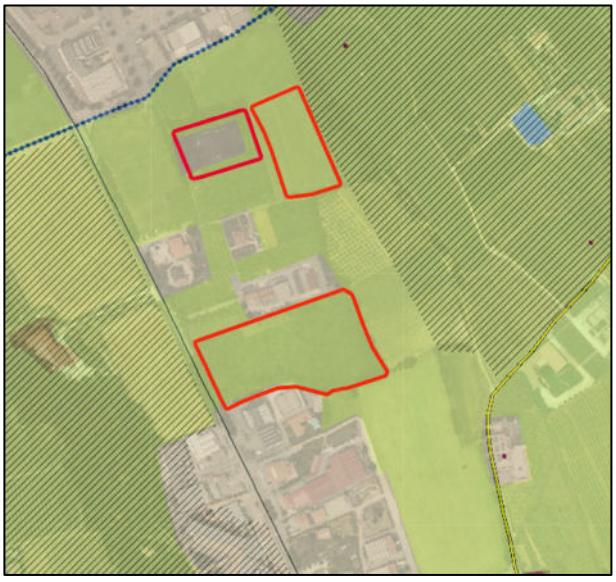
Varchi da mantenere e deframmentare:
1) tra i comuni di Manerba del Garda e Polpenazze del Garda, all'altezza di Crociale.

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



L'ambito ricade negli *Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa (art.51).*
Le aree in cessione al comune risultano interna alla ***delimitazione del Varco n. 130.***
Art. 51, comma 3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) contenimento del consumo di suolo finalizzato alla realizzazione di espansioni dei tessuti urbanizzati favorendo la rigenerazione urbana;
b) sfavorire in linea di massima l'incremento delle urbanizzazioni lineari lungo le infrastrutture viarie;
c) favorire la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) internamente ed esternamente agli ambiti urbani;
d) prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale favorendo la predisposizione di apposite "aree filtro" a valenza ecopaesistica
che possano svolgere anche un ruolo all'interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale;
e) favorire politiche di qualità ambientale per le aree industriali al fine di minimizzare le esternalità negative di questi elementi sul contesto agricolo e naturale circostante;
f) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nel documento Rete Ecologica Regionale (giugno 2010) all'interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia (nn. da 111 a 114, da 126 a 135, da 144 a 155, da 169 a 173) alla voce "Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale – Elementi di secondo livello"

RETE VERDE PAESAGGISTICA

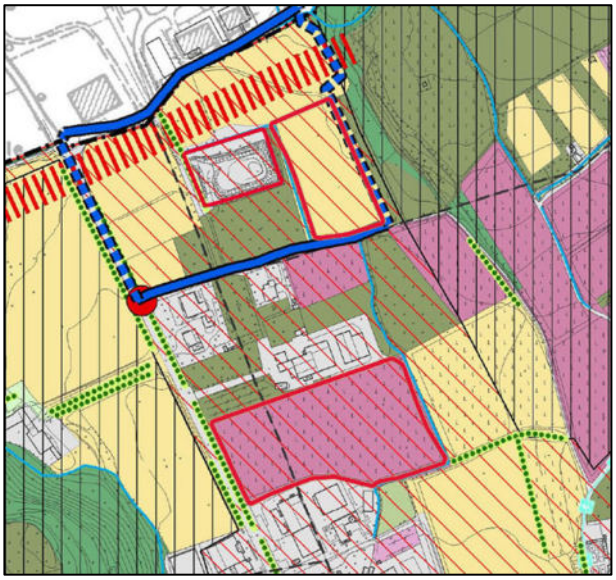


Puegnago del Garda è totalmente incluso negli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali del Lugana* (Ambiti specifici della rete verde paesaggistica, art. 67 NTA PTCP).
La Rete Verde inserisce le aree in oggetto negli *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (art. 67 NTA PTCP), i quali comprendono pressoché tutto il territorio non urbanizzato.

c) Ambiti agricoli di valore paesistico ambientali e aree ricadenti all'interno dei PLIS. *Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";*
e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda.
In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:
I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;
II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;

III. il contenimento della dispersione insediativa;
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.
Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.
Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

RETE ECOLOGICA COMUNALE



La REC recepisce e implementa le reti ecologiche sovraordinate, di conseguenza in corrispondenza dell'area di intervento, vengono evidenziati gli *Elementi di secondo livello della RER.*
La REC riporta anche l'uso del suolo in recepimento dello Studio Agronomico Comunale. L'area viene individuata come *Vigneti, Seminativi e prati in rotazione.*
L'ambito di trasformazione *non interferisce,* con gli Elementi specifici della REC mentre le aree in cessione all'amministrazione comunale risultano essere interne al Varco provinciale (tale area concorre alla dotazione dei servizi per la quota a verde).

32.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	\
	IF	mc/mq	\
	Volume predefinito	mc	\
SL	IT	mq/mq	\
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	**5.000**
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	**40**
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	**20**
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	**33**
	SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	**10,50**
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	**14,00**
	AU - altezza urbanistica	m	**3,00**

32.03 Disposizioni particolari

1. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

2. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

3. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà comprendere sia le opere di **mitigazione** sia le opere di **compensazione ecologica**. Dovrà inoltre individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

4. Dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi del Documento di Piano. **La fascia di mitigazione** dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

5. Sì prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superfice fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di **compensazione ecologica** da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

6. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

7. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibili nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione, arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

32.04 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
													a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	*Residenza extra-agricola*	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	**A**	**20**	**120 at**	\	\	\	\	\	\	**PA**	**30**	\	**100**	\	\	\	**42**	**100**	**NA**	**NA**	**NA**
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	*Albergo*	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	*Complesso per uffici*	3a	**A**	**50**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**42**	**100**	**A**	**A**	**A**
	Studio professionale	3b	**A**	**50**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**42**	**100**	**A**	**A**	**A**
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	**A**	**30**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**42**	**100**	**A**	**A**	**A**
Commerciale	*Esercizio di vicinato*	4a	**A**	**80**	**150 SV es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**100**	**100**	\	\	\	**42**	**100**	**A**	**A**	**A**
	Media distribuzione di vendita	4b	**A**	**100**	**1500 SV es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**42**	**100**	**A**	**A**	**A**
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	**A**	**100**	**1500 SV es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**42**	**100**	**A**	**A**	**A**
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	**A**	**100**	**1500 SV lo**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**42**	**100**	**A**	**A**	**A**
	*Pubblico esercizio **(1)***	4f	**A**	**20**	**400 SDS es**	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**150**	**100**	\	\	\	**42**	**100**	**A**	**A**	**A**
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	*Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano*	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	**A**	**30**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	**20**	**100**	\	\	\	**42**	**100**	**A**	**A**	**A**
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	*Depositi e strutture di servizio*	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	*Discoteche, sale da ballo*	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	**A**	**100**	\	\	\	\	\	\	\	**PA**	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

32.05 Criteri di negoziazione AdT PA-1

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

a) la compensazione ecologica;

b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq** di ST

b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq** di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate in ambiti di proprietà del Comune di Puegnago del Garda o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A. Superficie territoriale complessiva **AdT PA-1**	**24.529,00 mq**
B. Valore unitario terreno a destinazione agricola	**38,00 €/mq**
C. Valore iniziale terreno a destinazione agricola (**A** x **B**)	**932.102,00 €**
D. Superficie lorda predefinita massima realizzabile	**5.000,00 mq**
E. Valore unitario della superficie lorda predefinita a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale	**270,00 €/mq**
F. Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (**D** x **E**)	**1.350.000,00 €**
G. Maggior valore (**F** – **C**)	**417.898,00 €**
H. Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	**50%**
I. (G x H)	**208.949,00 €**

J. Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (**I** / **D**) **41,79 €/mq** arrotondato a **42,00 €/mq**

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 41,79% arrotondato al 42%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

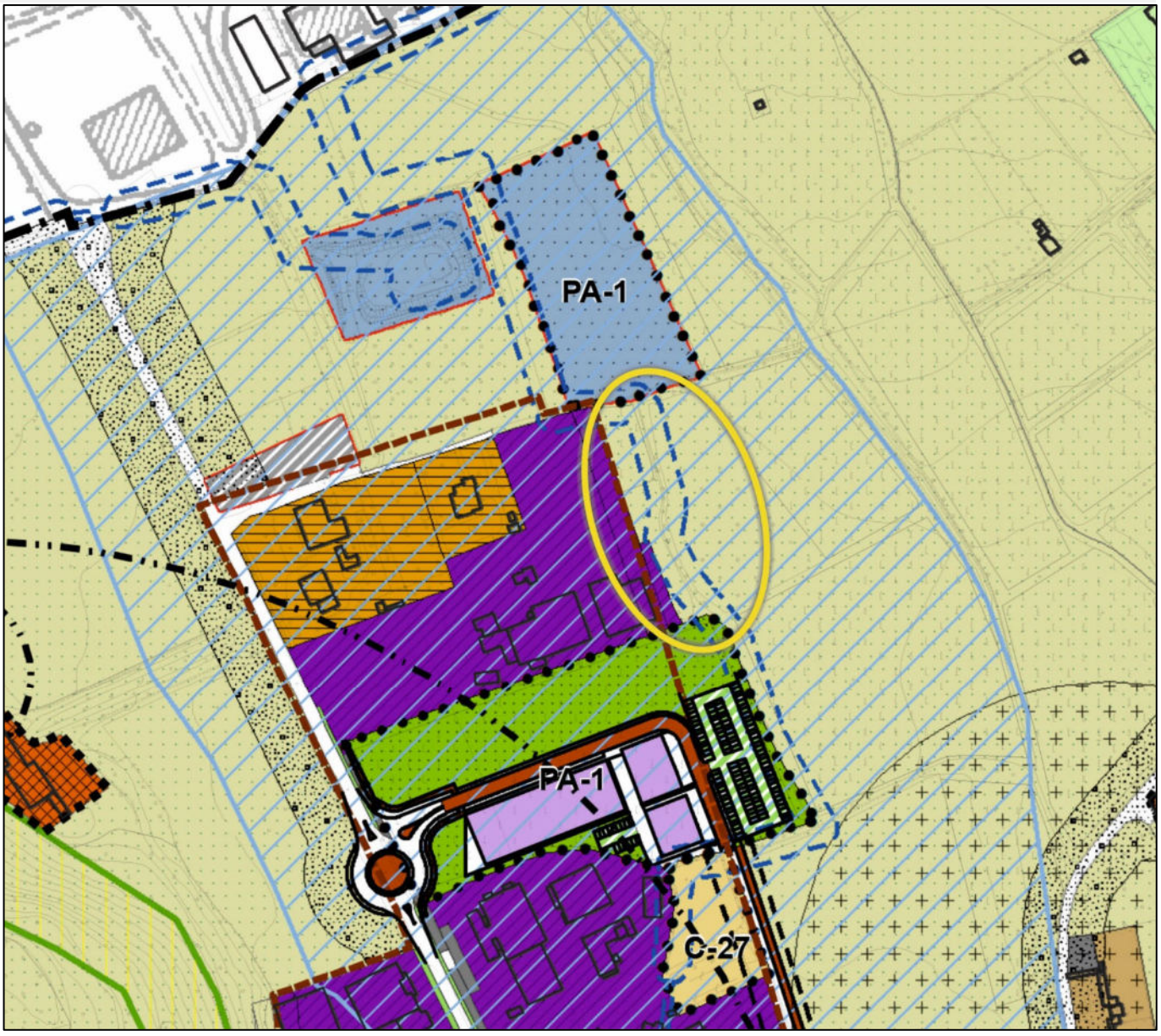
ART.33 ~~AMBITO DI TRASFORMAZIONE D3-2~~

~~*Subambito: /*~~ ~~*Destinazione prevalente:* **produttivo polifunzionale***~~

PREVISIONE STRALCIATA

(L'AMBITO VIENE DISCIPLINATO DAL PIANO DELLE REGOLE COME AMBITI AGRICOLI DI VALENZA PAESISTICA)

ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE (PDR) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*

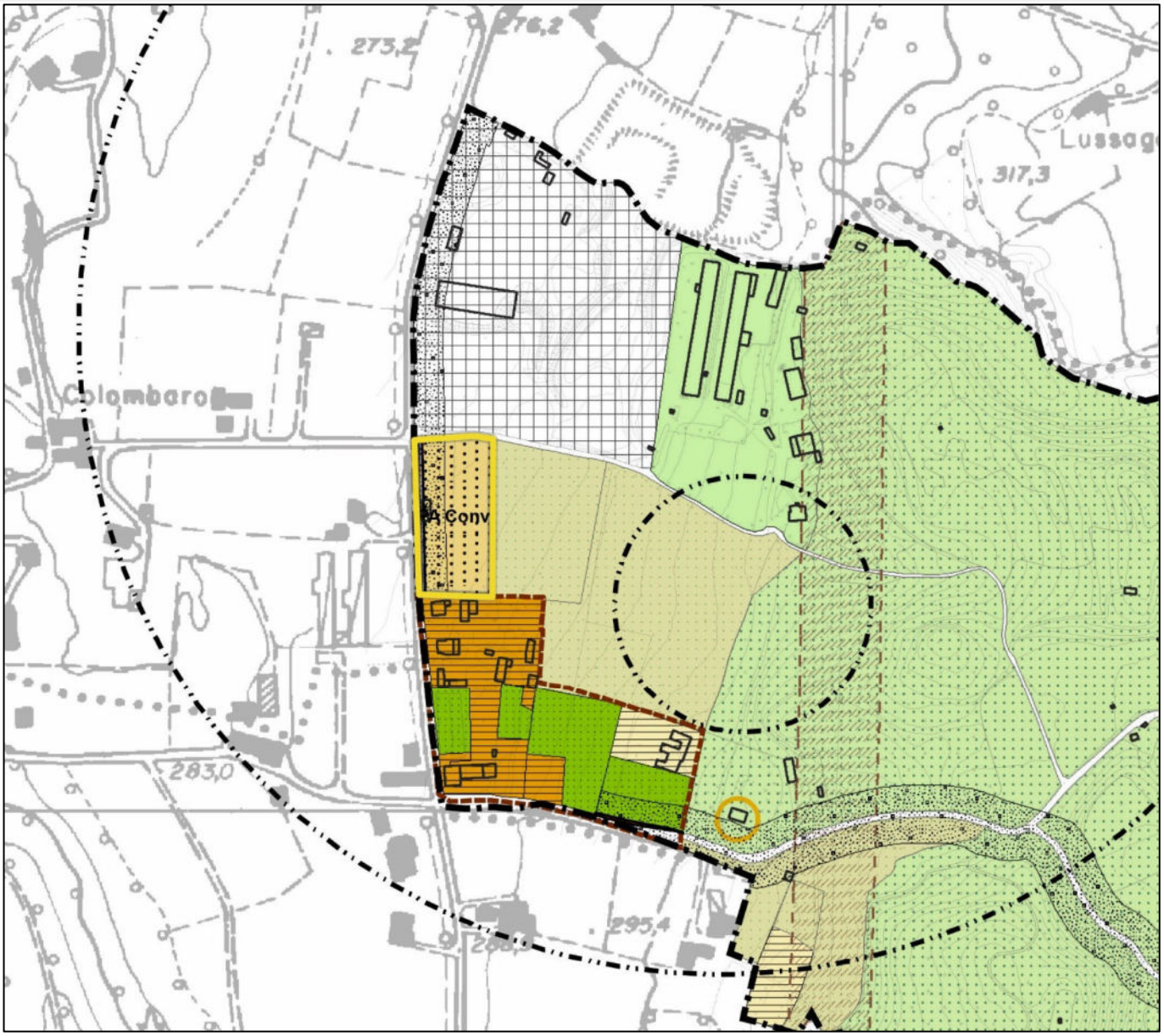


ART.34 ~~AMBITO DI TRASFORMAZIONE D3-3A~~

~~*Subambito: /*~~ ~~*Destinazione prevalente:* ***produttivo polifunzionale***~~

***PREVISIONE ATTUATA** (L'AMBITO VIENE DISCIPLINATO DAL PIANO DELLE REGOLE)*

ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE (PDR) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



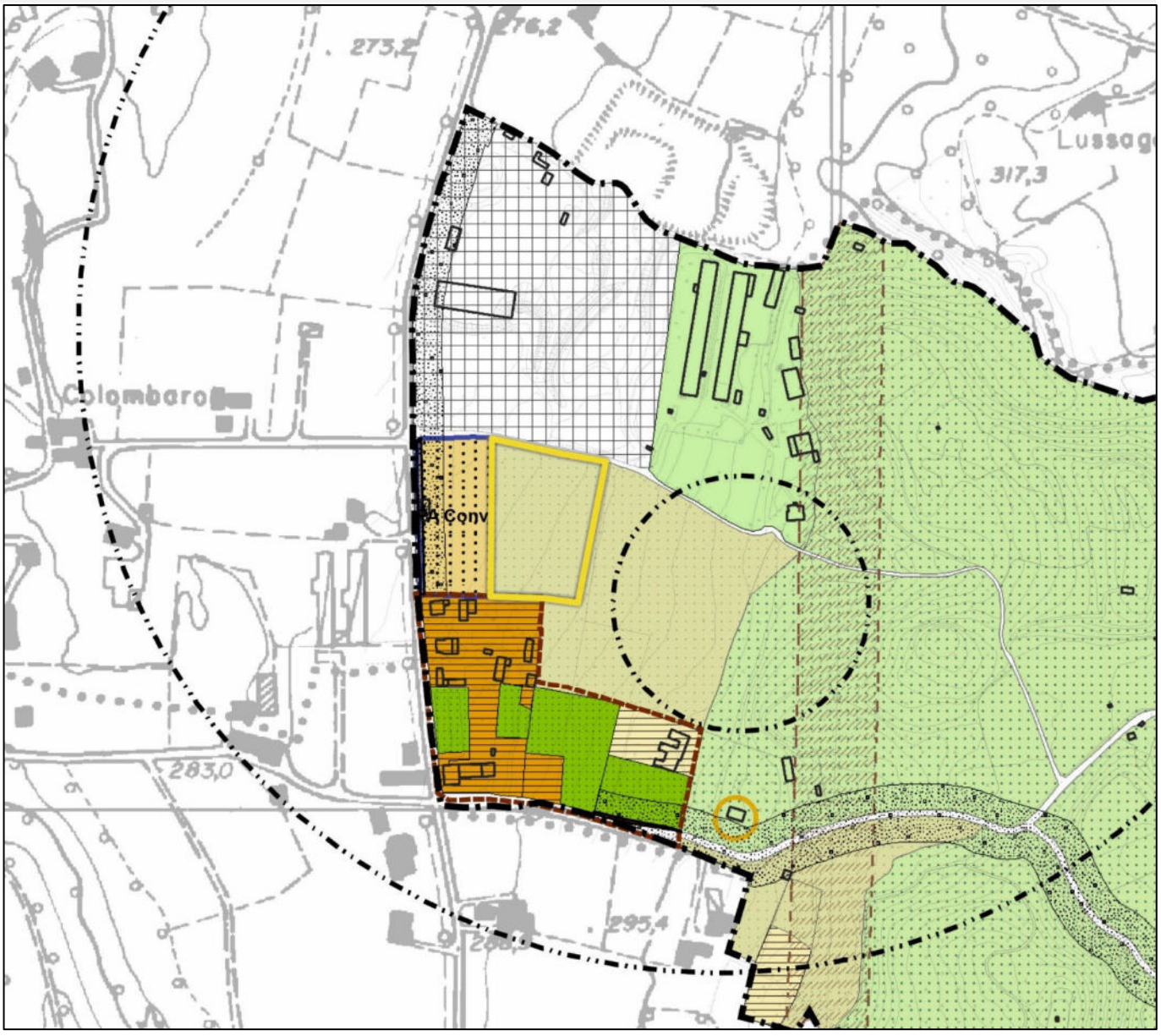
ART.35 ~~*AMBITO DI TRASFORMAZIONE D3-3B*~~

~~*Subambito: /*~~ ~~*Destinazione prevalente:* ***produttivo polifunzionale***~~

PREVISIONE STRALCIATA

(L'AMBITO VIENE DISCIPLINATO DAL PIANO DELLE REGOLE COME AMBITI AGRICOLI DI VALENZA PAESISTICA)

ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE (PDR) PROPOSTA IN VARIANTE *(FUORI SCALA)*



ART.36 AMBITO PER SERVIZI SCOLASTICI E SPORTIVI PUBBLICI – SP S1/52 – IN AREA AGRICOLA DI VALENZA PAESISTICA

36.01 Definizione e principi

1. È costituito da un ambito di trasformazione in cui sono presenti attrezzature pubbliche comunali (scuola elementare e palestra) per l'istruzione (S1) e le attività sportive (S2) con possibilità di ampliamento delle strutture entro il perimetro del comparto come individuato dagli elaborati del Documento di Piano all'interno dell'area agricola di valenza paesistica.

2. L'ambito è destinato ad accogliere e concentrare in un unico polo le strutture scolastiche presenti nel territorio e ad accogliere attrezzature a carattere sportivo e per il tempo libero e ricreativo anche di iniziativa privata per servizi di uso pubblico convenzionati.

3. Tale ambito, a bassa densità edilizia, viene individuato all'interno di aree agricole a valenza paesistica in ragione di una efficace mitigazione acustico-ambientale a favore delle destinazioni d'uso ammesse.

4. Pertanto l'ambito come perimetrato in cartografia di piano è considerato come area agricola speciale per destinazioni d'uso a servizi di interesse generale ad iniziativa pubblica.

36.02 Modalità di intervento

1. L' ambito può essere assoggettato a progetto preliminare di inquadramento urbanistico (masterplan) di iniziativa pubblica.

2. La previsione di nuove strutture scolastico o sportive (con permesso di costruire/DIA) dovrà avvenire mediante realizzazione di strutture edilizie all'interno di aree a parco o giardino o orto botanico e comunque con opere di inserimento e mitigazione ambientale idonee al tipo di servizio previsto secondo le indicazioni della Scheda operativa di cui al Titolo 5.

36.03 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. I parametri di ambito di dettaglio sono fissati nelle Schede operative di cui al Titolo 5.

	Volumetria in ampliamento predeterminata	**2.500**	**mc**
RC	Rapporto di copertura	**0,50** (esistetnte se <)	**mq/mq**
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	**30** (esistetnte se <)	**%**
H	Altezza massima	**10,50** (esistetnte se >)	**ml**
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	5,00 (esistetnte se <)	**ml**
Dc	Distanze minima tra fabbricati	**10,00 – 0,00** (esistetnte se <)	**ml**
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	**5,00** (esistetnte se <)	**ml**

36.04 Destinazioni d'uso

1. Servizi pubblici comunali S1/S2 di tipo scolastico e sportivo, attrezzature sportive scoperte e servizi ricreativi e uffici per il tipo di attività, alloggi per il personale e per la custodia.

ART.37 COMPENSAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI

1. Nelle aree private individuate come servizi pubblici o ad uso pubblico di iniziativa pubblica negli elaborati cartografici del Piano dei servizi e di cui al successivo articolo 41 delle presenti Norme, ancorché non già assoggettate all'uso pubblico e al di fuori degli Ambiti di Trasformazione controllata e dei piani attuativi di iniziativa privata, è ammessa la compensazione prevista all'art. 11 della Legge Regionale n. 12/2005.

2. Sono attribuiti, a compensazione della cessione al Comune delle suddette aree, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste nell'Ambito di Trasformazione soggetti a piano attuativo.

3. Il trasferimento dei diritti edificatori deve essere documentato nella convenzione allegata al piano attuativo ovvero convenzione specifica che l'Amministrazione comunale può richiedere.

4. La compensazione è ottenuta attribuendo a tutte le aree private, per le quali è prevista l'acquisizione mediante procedura espropriativa, destinate a servizi e/o destinate alla viabilità, non comprese all'interno dei comparti soggetti a pianificazione attuativa, una capacità edificatoria (o SLP) teorica che si traduce in diritti edificatori a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

5. I proprietari privati, detentori dei diritti edificatori, hanno la facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree oggetto di intervento edificatorio a pianificazione attuativa ove è ammessa tale utilizzazione di capacità edificatoria. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, il proprietario può realizzare e gestire direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il Comune per la gestione del servizio, ovvero assoggettare le aree all'uso pubblico convenzionato. In tali casi non è ammesso il ricorso alla compensazione.

6. In caso di acquisizione coattiva (esproprio) delle aree aventi indice di compensazione, i relativi diritti edificatori, sono nella disponibilità comunale. Il Comune ha la facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree oggetto di intervento edificatorio a pianificazione attuativa ove è ammessa tale utilizzazione di capacità edificatoria, previo accordo con i proprietari dei comparti.

7. Il trasferimento dei diritti edificatori e la cessione di aree dovrà avvenire mediante convenzionamento. Il Comune dovrà istituire un registro inerente la cessione dei diritti.

ART.38 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A COMPENSAZIONE

1. Sono prioritariamente soggette allo strumento della compensazione mediante attribuzione di diritti edificatori, le aree relative alle seguenti attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

a) parcheggi a Mura
b) parte allargamento strada comunale a Raffa compresi parcheggi;
c) strada comunale a confine con il comune di Salò-ultimo tratto;
d) rotatoria di via Merler;
e) strada comunale PII a Palude;
f) Aree relative al verde di connessione e fasce di rispetto stradale ritenute idonee e congrue dall'Amministrazione comunale anche su proposta del proprietario, da definirsi puntualmente in sede di pianificazione attuativa o particolareggiata;
g) Tutte le aree soggette a vincolo espropriativo per le quali è stato previsto un indice edificatorio di compensazione.

ART.39 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO ESPROPRIATIVO

1. Sono prioritariamente soggette allo strumento della espropriazione per pubblica utilità, le aree relative alle seguenti attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

a) parcheggi a Mura

b) parte allargamento strada comunale a Raffa;

c) strada comunale a confine con il comune di Salò-ultimo tratto;

d) parcheggi di Raffa;

e) rotatoria di via Merler;

f) strada comunale PII a Palude;

g) aree per servizi S1/S2 per il potenziamento del polo scolastico e sportivo;

h) collegamento via Fontanelli – via Fusinale.

ART.40 DOTAZIONE AGGIUNTIVA DI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Negli ambiti soggetti a trasformazione controllata e nei piani attuativi, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo comparto, purchè ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione Comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

Tali proposte di tipo integrativo potranno pervenire anche da parte di soggetti privati e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione comunale e dagli atti e piani di governo del territorio.

ART.41 AREE SOGGETTE A COMPENSAZIONE

1. Il presente Documento di Piano individua le seguenti aree, destinate a servizi pubblici, soggette a compensazione, mediante attribuzione di diritti edificatori, per effetto della loro cessione gratuita. Alle aree così individuate è applicabile il relativo indice di compensazione (Ic) differenziato tenuto conto del valore di posizione e strategico in relazione al tipo di servizio :

AREA DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI	**ST SUP. TERRITORIALE (MQ)**	**IC INDICE DI COMPENSAZIONE (MQ/MQ)**	**SLP TRASFERIBILE (MQ)**
PARCHEGGI A MURA	6.313	0,5	3.157
PARTE ALLARGAMENTO STRADA COMUNALE IN RAFFA	1.953	0,5	977
STRADA COMUNALE CONFINE CON SALÒ (ULTIMO TRATTO)	1.733	0,5	867
ROTATORIA VIA MERLER	92	0,5	46
STRADA COMUNALE DI RAFFA CON PARCHEGGI	8.965	0,5	4.483
TOTALE	**19.056**		**9.530**