

**COMUNE DI SALÒ****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
II VARIANTE GENERALE****DOCUMENTO DI PIANO
A00
RELAZIONE DI VARIANTE**

PROGETTISTA
Pian. ALESSIO LODA

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

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

COLLABORATORI:
Pian. DAVIDE MORETTI

COMMITTENTE
COMUNE DI SALÒ

Lungolago Zanardelli 55
25087 SALÒ (BS)
Tel. 0365-296801 - Fax 0365-42926
PEC protocollo@pec.comune.salo.bs.it
Email edilizia.privata@comune.salo.bs.it
P.IVA 00559570981 - C.F. 00399840172

Sindaco: GIANPIERO CIPANI
Responsabile Area Tecnica: ANNA GATTI

CODICE COMMESSA: 100SLO
FASE: 05-APPROVAZIONE
REVISIONE: 00
DATA: MAGGIO 2024

A00DP

INDICE

PREMESSA	5
1. INQUADRAMENTO.....	6
1.1. Localizzazione territoriale	6
1.2. Gli obiettivi della variante al PGT	7
2. AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO	9
2.1. Demografia	9
2.2. Attività produttive	16
3. STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI VIGENTI.....	42
4. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO REGIONALE....	44
4.1. Piano Territoriale Regionale	44
4.2. Rete Ecologica Regionale	45
4.3. Piano di Gestione Rischio Alluvioni	47
5. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO PROVINCIALE	50
5.1. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	50
6. DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE.....	59
6.1. Adeguamento alla vigente legislazione in materia edilizia e di governo del territorio ed agli strumenti di pianificazione sovraordinata	59
6.2. Varianti cartografiche	65
6.3. Varianti normative	97
7. BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO	99
8. COERENZA TRA PROPOSTE VARIANTE E CRITERI PTR.....	104
9. VARIAZIONI SIGNIFICATIVE AL DIMENSIONAMENTO VIGENTE.....	105

PREMESSA

Il Comune di Salò è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 31 marzo 2009 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Inserzioni e Concorsi n. 42 del 21 ottobre 2009.

Il piano è stato successivamente modificato con:

- *SUAP in Variante al PGT - Ampliamento Casa di Cura Villa Barbarano*: approvata con DCC n. 43 del 13 dicembre 2012 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 19 del 8 maggio 2013;
- *Piano Attuativo Ambito di Trasformazione n.13 - Nuova struttura alberghiera in loc. Versine*: approvato con DCC n. 23 del 18 marzo 2013 e pubblicato sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 23 del 5 giugno 2013;
- *Variante al Piano di Governo del Territorio*: approvata con DCC n. 15 del 22 aprile 2013 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 32 del 7 agosto 2012;
- *SUAP per la realizzazione sala del commiato in Variante al PGT*: approvato con DCC n. 32 del 22 luglio 2013 e pubblicato sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 43 del 23 ottobre 2013;
- *Ambito di Trasformazione n. 11 e n. 18 per ripermimetrazione ambito e Piano Attuativo in variante afferenti agli Ambiti di Trasformazione n. 12 e 14*: approvata con DCC n. 50-51-52 del 15 dicembre 2014 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 24 del 10 giugno 2015;
- *Variante generale al DdP, PdS e PdR del Piano di Governo del Territorio*: approvata con DCC n. 39 del 12 settembre 2016 e pubblicata sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 4 del 25 gennaio 2017;
- *SUAP per realizzazione "INTERVENTI DI AMMODERNAMENTO STABILIMENTO PRODUTTIVO DITTA CEDRAL TASSONI", richiedente soc. IMMOBILIARE AMBRA SRL*: approvato con DCC n. 1 del 4 febbraio 2019 e pubblicato sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 17 del 24 aprile 2019;
- *Piano Attuazione in variante al Documento di Piano del P.G.T. vigente - Ambito di Trasformazione n. 12A e n. 12B – Ex Tavina*: approvato con DCC n. 38 del 9 settembre 2021 e pubblicato sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 46 del 17 novembre 2021.

L'Amministrazione Comunale ha inteso aggiornare lo strumento urbanistico comunale intervenendo sul quadro programmatico del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, con modifiche più sostanziali nelle componenti operative del Piano delle Regole.

Per quanto riguarda il quadro conoscitivo e ricognitivo del Documento di Piano, sono stati aggiornati la componente geologica idrogeologica e sismica e lo studio agronomico comunale, mentre si intendono richiamate le indagini sui temi paesaggistici, ambientali, e della mobilità. Per il Documento di Piano, quindi, la variante in esame costituisce quindi una revisione degli indirizzi strategici e degli ambiti di trasformazione ad essi conseguenti.

1. INQUADRAMENTO

1.1. Localizzazione territoriale

Il comune di Salò si colloca sulla sponda occidentale del Lago di Garda, in corrispondenza dell'omonimo golfo.

Oltre al capoluogo, il tessuto insediativo è distribuito in diverse frazioni e località, le cui principali sono: Barbarano, Campoverde, Cunettone, Renzano, San Bartolomeo, Serniga, Villa.

Il territorio occupa superficie di circa 27 kmq, con altitudine variabile fra un minimo di 29 m s.l.m. ed un massimo di 910 m s.l.m.

Il territorio comunale confina a sud con Puegnago sul Garda, ad ovest con i Comuni di Gavardo e Roè Volciano, a nord con Vobarno, ad est con il Comune di Gardone Riviera. Salò è parte della Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano.

La popolazione residente rilevata al 1 gennaio 2022 è pari a 10.445 abitanti.

Il comune di Salò è collegato al capoluogo provinciale dalla SS45bis che corre poi in direzione nord-est, lungo la costa del lago; in direzione sud, verso Desenzano, l'infrastruttura viabilistica principale è la SP572.



Individuazione del territorio comunale su ortofoto - Scala 1:70.000

1.2. Gli obiettivi della variante al PGT

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno avviare la procedura di revisione del Piano di Governo del Territorio vigente, intesa come variante generale, al fine di modificare lo strumento sulla base dei propri obiettivi di pianificazione del territorio, anche in conseguenza alle modifiche della normativa statale e regionale sopravvenute in materia, nonché dell'entrata in vigore del nuovo Piano Territoriale Regionale nel marzo 2019.

La variante interessa tutti e tre gli atti del PGT: il Documento di Piano per l'aggiornamento del quadro conoscitivo e la definizione degli obiettivi strategici; il Piano dei Servizi per la gestione e programmazione dei servizi pubblici; il Piano delle Regole per la regolazione del tessuto urbano consolidato e delle aree extraurbane.

Di seguito sono riportati gli obiettivi prioritari che l'Amministrazione Comunale intende perseguire attraverso la variante.

• SISTEMA INSEDIATIVO

- Promozione di politiche territoriali orientate al contenimento del consumo di suolo ed al completamento dell'attuale assetto territoriale, mediante la verifica dello stato di attuazione delle previsioni vigenti e dell'adeguatezza rispetto al quadro socioeconomico comunale e sovracomunale esistente e futuro.
- Promozione di misure volte alla rigenerazione urbana ed alla eliminazione delle situazioni di degrado edilizio ed urbanistico, finalizzate al recupero ed al miglioramento della qualità dell'edificato esistente.
- Azioni per il sostegno e lo sviluppo del settore turistico-ricettivo integrato al tessuto edilizio esistente.
- Azioni per l'integrazione diffusa delle attività del settore commerciale e direzionale e agevolazioni per le attività complementari alla residenza come il commercio di prossimità e l'artigianato di servizio.
- Azioni a sostegno delle attività produttive artigianali ed industriali esistenti.
- Sostegno al sistema produttivo primario agricolo attraverso una normativa flessibile per la gestione delle aziende esistenti e l'insediamento ponderato di nuove attività.

• SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI

- Revisione del piano dei servizi con aggiornamento dello stato di attuazione delle previsioni vigenti.
- Integrazione delle previsioni con i nuovi obiettivi per il sistema dei servizi comunali.
- Coordinamento dello strumento urbanistico con gli obiettivi sovracomunali per il sistema sanitario pubblico, nello specifico la previsione della nuova Casa della Comunità prevista con Regione Lombardia.
- Integrazione del sistema dei servizi per la fruizione del territorio urbano in connessione con l'ambito lacustre ed il territorio montano, in sinergia con azioni ed obiettivi del Parco Alto Garda Bresciano e con il sistema della rete ecologica comunale.

• SISTEMA DELLA MOBILITÀ

- Interventi puntuali di mobilità locale per una migliore percorribilità del territorio urbano.
- Sistemizzazione della rete dei percorsi ciclopeditoni di interesse locale e sovralocale integrata con il sistema insediativo e dei servizi pubblici.

- **SISTEMA PAESISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO**
 - Implementazione della normativa paesistica integrata alle disposizioni urbanistiche, in adeguamento a PTR e PTCP vigenti.
 - Valorizzazione del ruolo dei tessuti ed edifici storici e del sistema rivierasco e collinare come possibile motore di sviluppo del sistema socioeconomico legato alla fruizione del territorio.
 - Aggiornamento della normativa di attuazione del piano con alcune disposizioni specifiche in materia ambientale: gas radon; attività produttive insalubri, ecc..

- **TECNICA DELLO STRUMENTO URBANISTICO**
 - Semplificazione dello strumento di pianificazione in ordine a criteri di flessibilità ed efficienza;
 - Aggiornamento del Quadro Ricognitivo e Conoscitivo e Programmatico del Documento di Piano;
 - Semplificazione degli elaborati grafici del PGT già trasposti in sistema GIS sul database topografico richiesto da Regione Lombardia ai sensi dell'art. 3, comma 2, LR 12/2005, in modo da riprodurre correttamente il territorio come risultato dei recenti processi di urbanizzazione e creare la base necessaria per il corretto interscambio delle informazioni.
 - Revisione completa della normativa tecnica di attuazione per il miglioramento dello strumento urbanistico definita anche con il supporto dell'area tecnica comunale, finalizzata in particolare ad una migliore applicabilità e leggibilità degli strumenti operativi;
 - Recepimento e relativo coordinamento delle definizioni del Piano delle Regole con le definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato B della deliberazione di Giunta Regionale n. XI/695 del 24.10.2018, propedeutico alla redazione del nuovo Regolamento Edilizio che affiancherà le NTA del PGT per la gestione edilizia del territorio.

2. AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO

2.1. Demografia

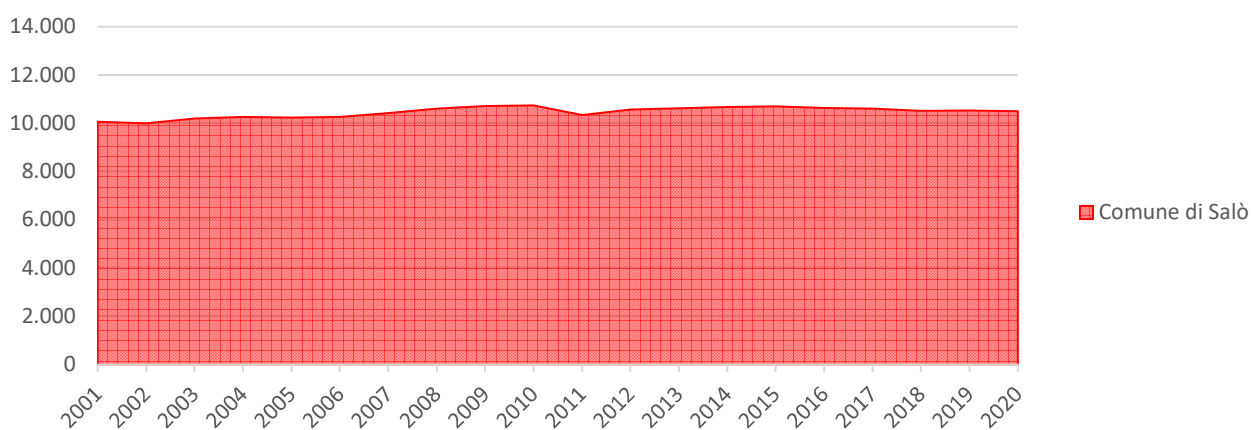
La variazione demografica che ha interessato il Comune di Salò negli ultimi vent'anni mostra un complessivo aumento degli abitanti, dai 10.050 del 2001 ai 10.494 del 2020. In percentuale la crescita è stata di circa il 4,4% e l'incremento è inferiore a quelli medi provinciali e regionali che nello stesso periodo sono stati rispettivamente del 12% e del 10% circa.

I dati riportati nelle tabelle e nei grafici seguenti mostrano nel dettaglio come la crescita demografica sia progressivamente diminuita e la tendenza a livello regionale e provinciale sembra ora prevedere una stabilità nel numero degli abitanti, quando non una leggera diminuzione.

I dati riportati sono tratti da tuttitalia.it a partire da fonti ISTAT, e si riferiscono alla data del 31 dicembre di ciascun anno. La popolazione al 31 dicembre 2021 è di 10.445; per gli altri indicatori, gli ultimi valori disponibili sono riferiti all'anno precedente.

ANNO	COMUNE DI SALÒ	PROVINCIA DI BRESCIA	REGIONE LOMBARDIA
2001	10.050	1.109.841	9.033.602
2002	9.982	1.126.249	9.108.645
2003	10.178	1.149.768	9.246.796
2004	10.259	1.169.259	9.393.092
2005	10.230	1.182.337	9.475.202
2006	10.266	1.195.777	9.545.441
2007	10.419	1.211.617	9.642.406
2008	10.608	1.230.159	9.742.676
2009	10.707	1.242.923	9.826.141
2010	10.740	1.256.025	9.917.714
2011	10.344	1.238.075	9.700.881
2012	10.567	1.247.192	9.794.525
2013	10.623	1.262.295	9.973.397
2014	10.669	1.265.077	10.002.615
2015	10.693	1.264.105	10.008.349
2016	10.634	1.262.678	10.019.166
2017	10.603	1.262.402	10.036.258
2018	10.511	1.254.419	10.010.833
2019	10.521	1.255.437	10.027.602
2020	10.494	1.247.583	9.966.992

POPOLAZIONE

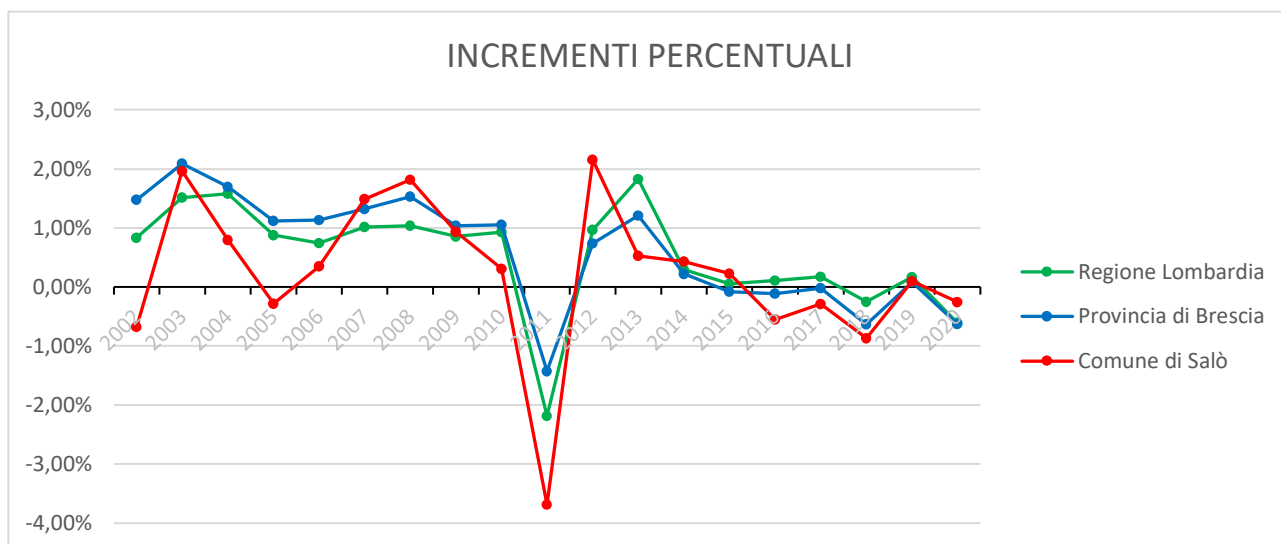


POPOLAZIONE



POPOLAZIONE



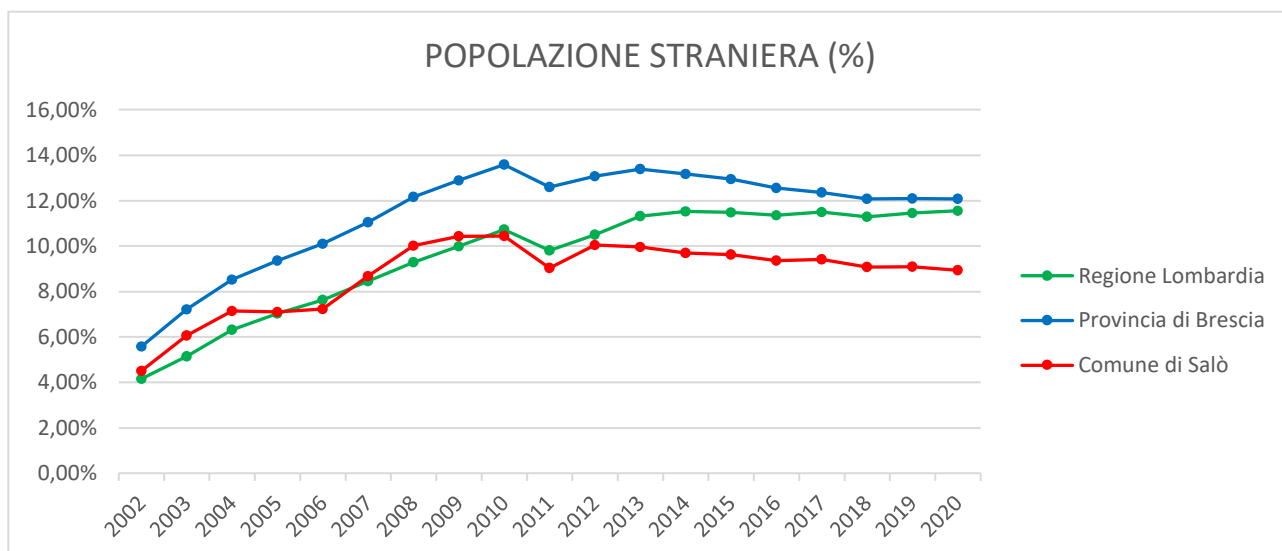


Popolazione straniera

La crescita della componente straniera della popolazione ha contribuito all'incremento demografico registrato negli ultimi decenni, attestandosi ad un valore massimo superiore al 10% nel 2008, 2009 e 2010. Negli ultimi anni il numero di presenze straniere sembra in diminuzione, ma nel complesso tra il 2001 e il 2020 è aumentato del 110% circa.

I dati rimangono nell'intero periodo inferiori alle medie provinciali e regionali.

ANNO	COMUNE DI SALÒ		PROVINCIA DI BRESCIA	REGIONE LOMBARDIA
	RESIDENTI	% SUL TOTALE DELLA POPOLAZIONE		
2001	dati non disponibili			
2002	450	4,51%	5,58%	4,16%
2003	618	6,07%	7,21%	5,16%
2004	733	7,14%	8,52%	6,33%
2005	727	7,11%	9,36%	7,03%
2006	742	7,23%	10,11%	7,63%
2007	904	8,68%	11,06%	8,46%
2008	1063	10,02%	12,17%	9,29%
2009	1117	10,43%	12,90%	10,00%
2010	1122	10,45%	13,60%	10,73%
2011	935	9,04%	12,59%	9,82%
2012	1061	10,04%	13,07%	10,50%
2013	1059	9,97%	13,39%	11,32%
2014	1035	9,70%	13,17%	11,52%
2015	1029	9,62%	12,95%	11,48%
2016	995	9,36%	12,56%	11,36%
2017	999	9,42%	12,36%	11,50%
2018	955	9,09%	12,08%	11,29%
2019	957	9,10%	12,09%	11,46%
2020	938	8,94%	12,09%	11,55%



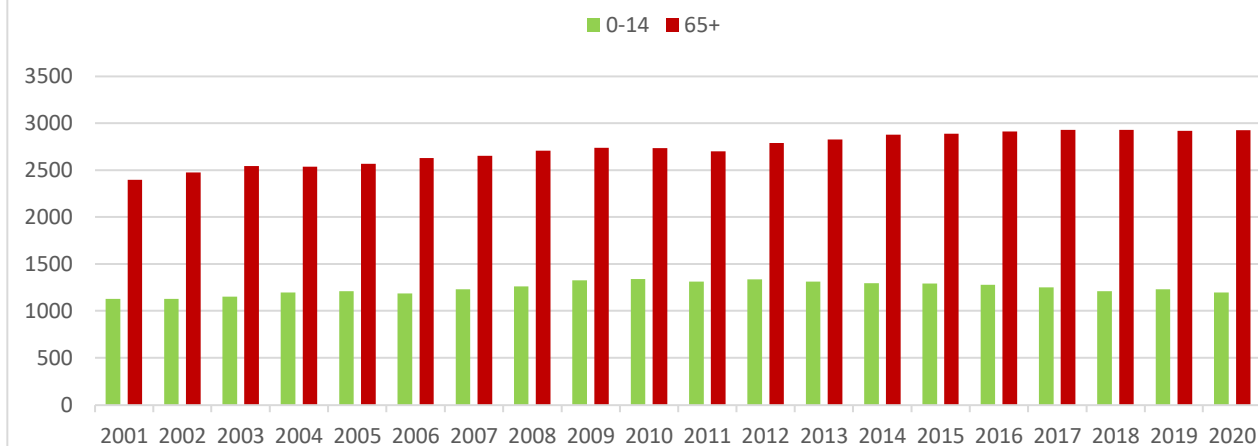
Indice di vecchiaia

L'analisi dei dati degli abitanti suddivisi per fasce di età permette di verificare come, anche nel Comune di Salò, sia in atto una tendenza al progressivo invecchiamento della popolazione.

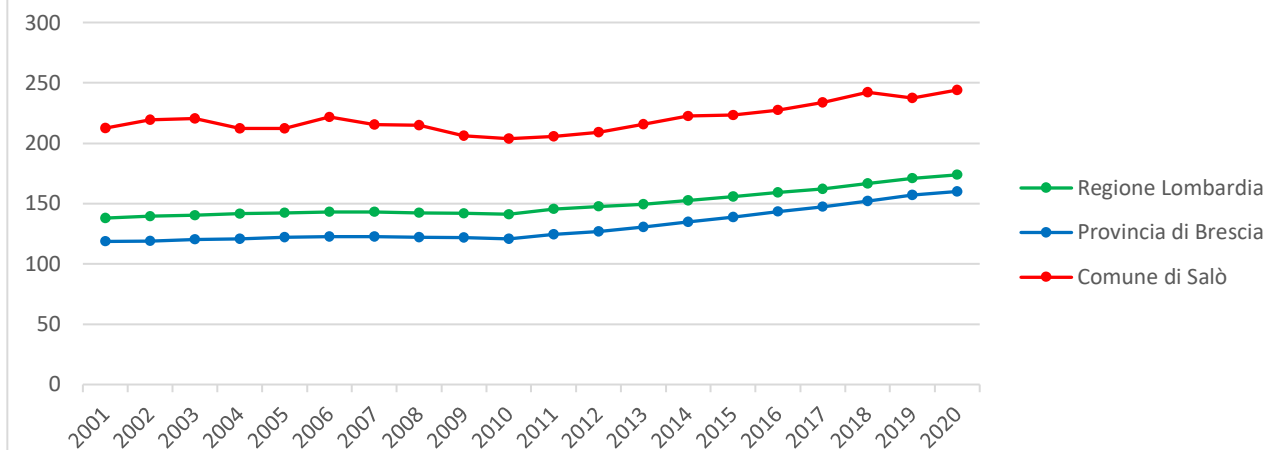
Il numero di residenti di età superiore ai 65 anni, è di gran lunga maggiore di quello dei cittadini più giovani, con età inferiore ai 14 anni. Tra il 2001 e il 2020 l'indice di vecchiaia (numero di over 65 ogni 100 under 14) è passato da 212,4 a 244,2. Tale dato è sensibilmente superiore sia ai valori provinciali sia ai valori regionali.

ANNO	COMUNE DI SALÒ		INDICE DI VECCHIAIA		
	0-14 ANNI	>65 ANNI	COMUNE DI SALÒ	PROVINCIA DI BRESCIA	REGIONE LOMBARDIA
2001	1.128	2.396	212,4	118,8	138,0
2002	1.129	2.477	219,4	119,0	139,4
2003	1.154	2.542	220,3	120,4	140,4
2004	1.195	2.536	212,2	120,8	141,5
2005	1.210	2.568	212,2	122,2	142,5
2006	1.185	2.627	221,7	122,6	143,1
2007	1.230	2.650	215,4	122,8	143,1
2008	1.259	2.705	214,9	122,2	142,4
2009	1.326	2.734	206,2	121,8	141,9
2010	1.339	2.731	204,0	120,9	141,1
2011	1.311	2.698	205,8	124,5	145,6
2012	1.334	2.791	209,2	127,0	147,6
2013	1.311	2.828	215,7	130,6	149,5
2014	1.293	2.877	222,5	134,8	152,6
2015	1.292	2.886	223,4	138,8	155,7
2016	1.279	2.911	227,6	143,3	159,1
2017	1.252	2.927	233,8	147,4	162,2
2018	1.209	2.927	242,1	152,2	166,6
2019	1.229	2.918	237,4	157,1	170,9
2020	1.198	2.925	244,2	160,0	174,0

POPOLAZIONE - STRUTTURA PER ETÀ



INDICE DI VECCHIAIA

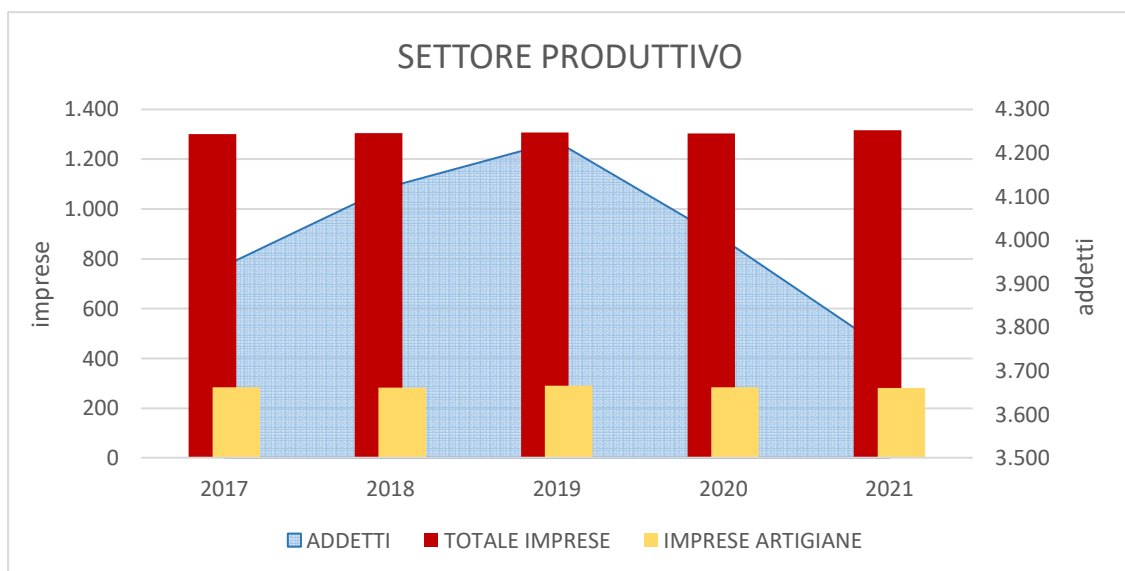


2.2. Attività produttive

Si riportano di seguito le elaborazioni dei dati relativi alla composizione e tendenza evolutiva dei sistemi produttivi, desunti da censimenti ed indagini della Camera di Commercio della Provincia di Brescia.

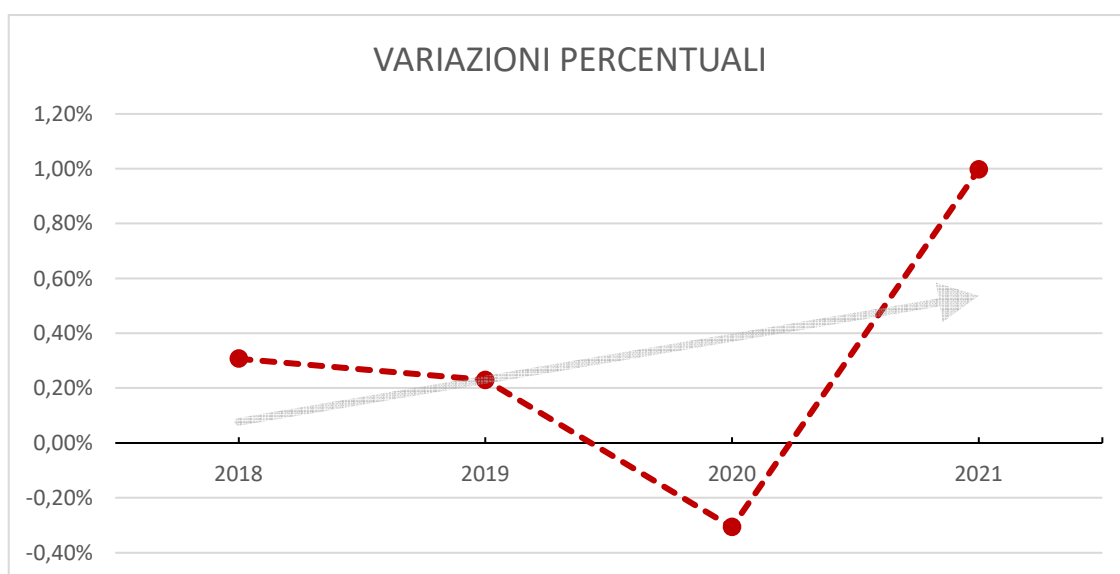
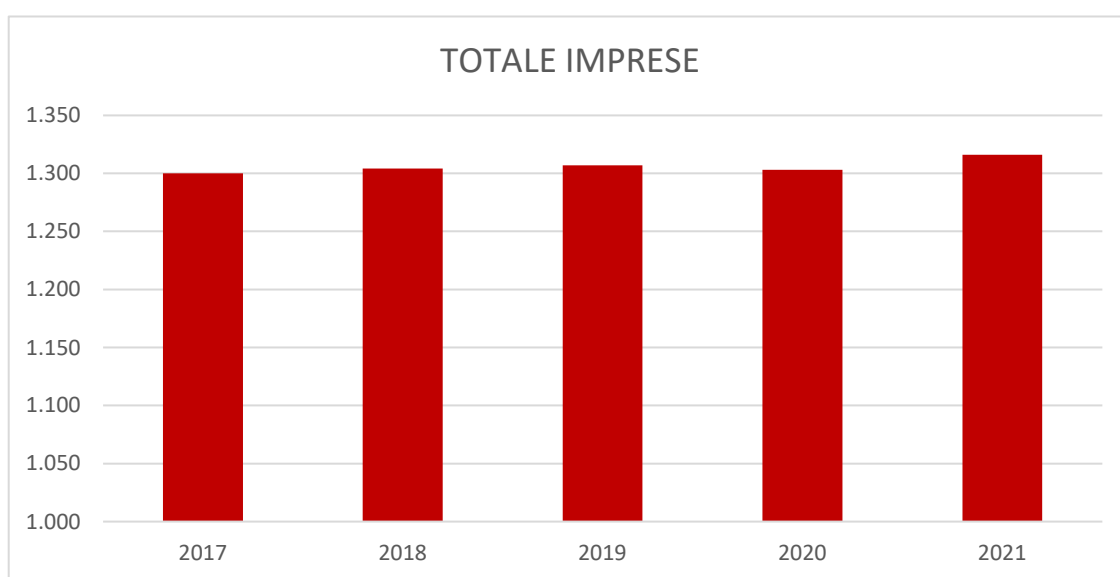
Attività produttive

ANNO	POPOLAZIONE	TOTALE IMPRESE	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI
2017	10.603	1.300	284	3.941
2018	10.511	1.304	283	4.123
2019	10.521	1.307	291	4.226
2020	10.494	1.303	284	4.002
2021	10.445	1.316	281	3.744



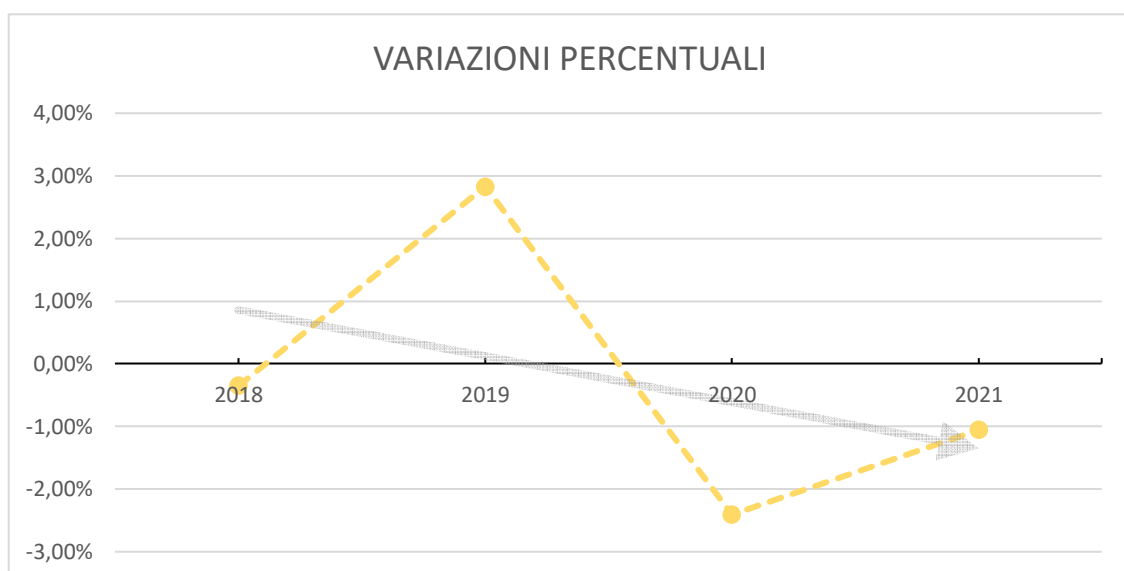
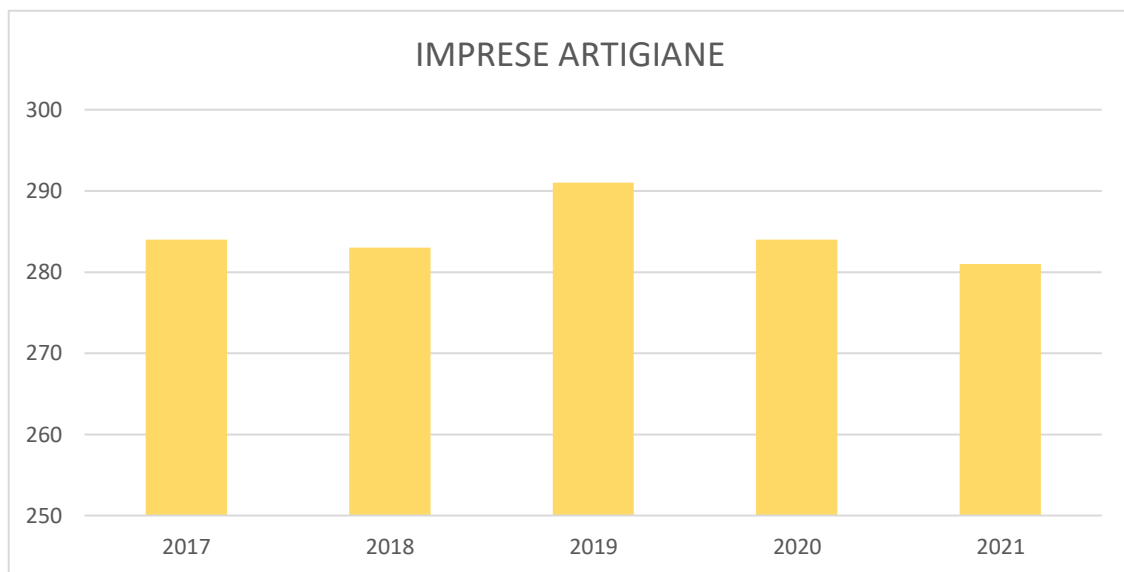
Dinamica storica imprese

ANNO	IMPRESE	INCREMENTO	PROGRESSIVO	N. IMPRESE PER 100 ABITANTI
2017	1.300			12,26
2018	1.304	0,31%	0,31%	12,41
2019	1.307	0,23%	0,54%	12,42
2020	1.303	-0,31%	0,23%	12,42
2021	1.316	1,00%	1,23%	12,60



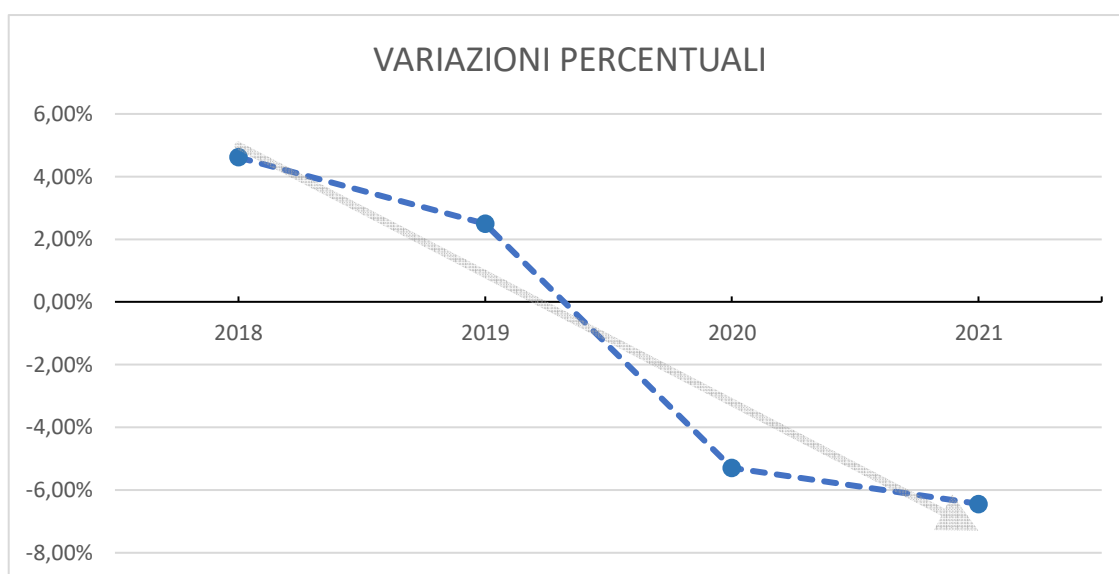
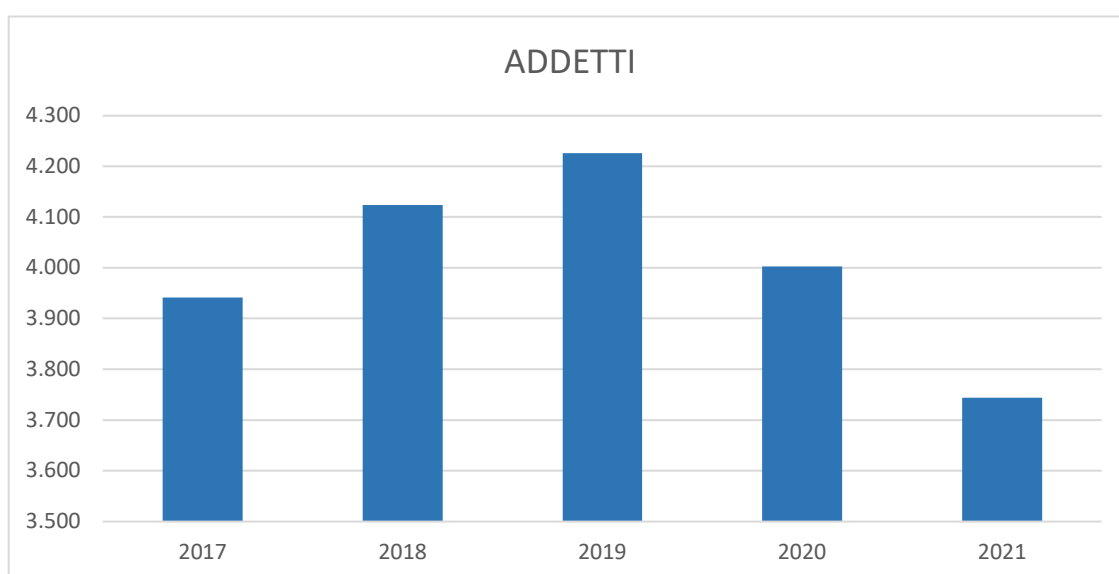
Dinamica storica imprese artigiane

ANNO	IMPRESE ARTIGIANE	INCREMENTO	PROGRESSIVO	N. IMP. ARTIG. PER 100 AB.
2017	284			2,68
2018	283	-0,35%	-0,35%	2,69
2019	291	2,83%	2,46%	2,77
2020	284	-2,41%	0,00%	2,71
2021	281	-1,06%	-1,06%	2,69



Dinamica storica addetti

ANNO	ADDETTI	INCREMENTO	PROGRESSIVO	N. ADDETTI PER 100 ABITANTI
2017	3.941			37,17
2018	4.123	4,62%	4,62%	39,23
2019	4.226	2,50%	7,23%	40,17
2020	4.002	-5,30%	1,55%	38,14
2021	3.744	-6,45%	-5,00%	35,84



Indici generali

ANNO	IMPRESE SU 100 ABITANTI	ADDETTI SU 100 ABITANTI	ARTIGIANI SU IMPRESE	N. ADDETTI PER IMPRESA
2017	12,26	37,17	21,85%	3,03
2018	12,41	39,23	21,70%	3,16
2019	12,42	40,17	22,26%	3,23
2020	12,42	38,14	21,80%	3,07
2021	12,60	35,84	21,35%	2,84

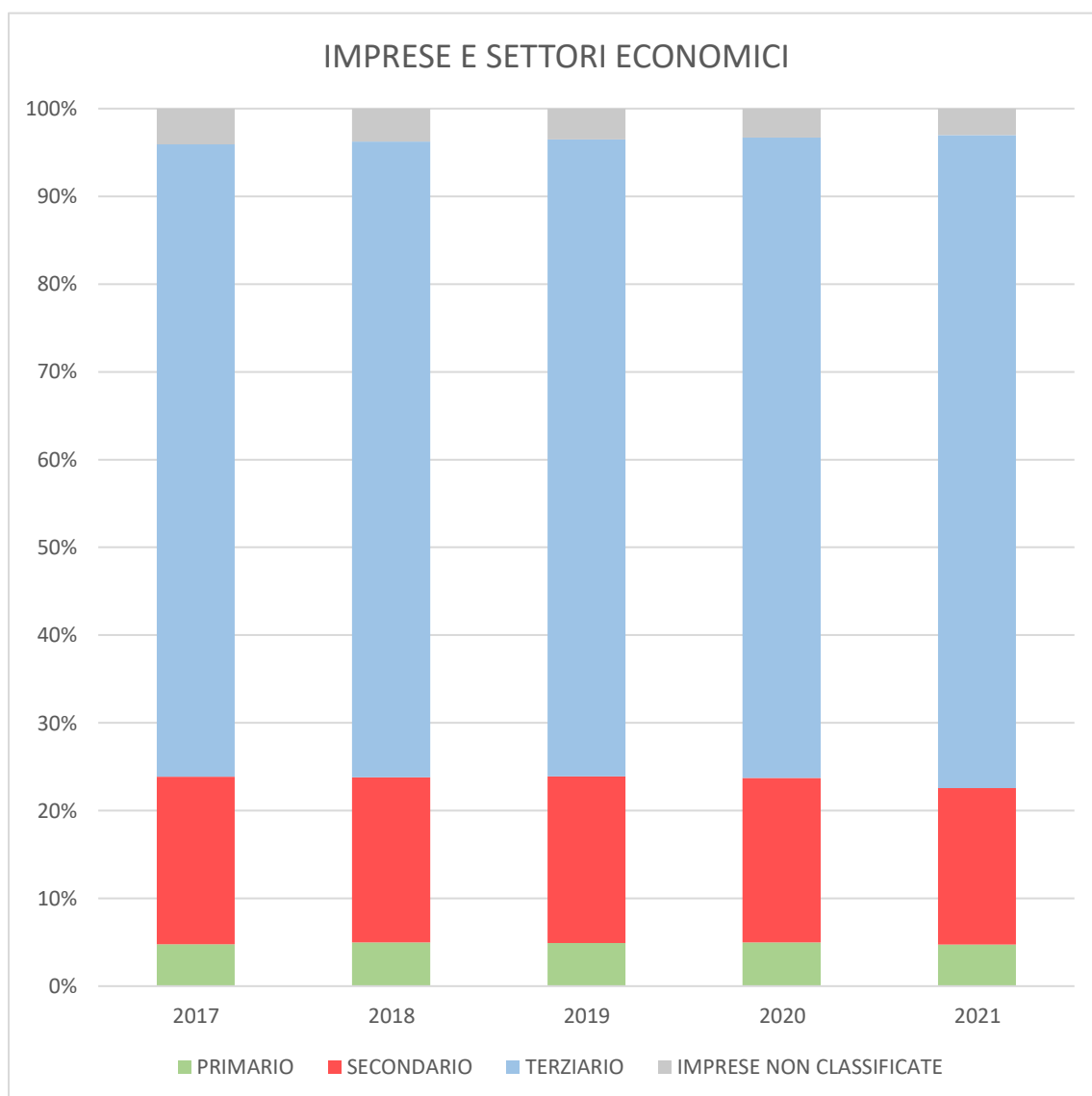
Dai dati riportati nelle tabelle precedenti si può osservare come, dal 2017 al 2021, si registri un leggero incremento del numero di imprese presenti sul territorio di Salò ed una diminuzione del numero di imprese artigiane. Contemporaneamente il numero di addetti si è ridotto in maniera abbastanza significativa, soprattutto nel corso degli ultimi due anni. Ciò ha comportato una tendenza alla diminuzione del numero medio di addetti per impresa, che si attesta ora a 2,84.

Imprese per settore

ANNO	TOTALE IMPRESE	PRIMARIO	SECONDARIO	TERZIARIO	IMPRESE NON CLASSIFICATE
2017	1.300	62	248	937	53
2018	1.304	65	245	945	49
2019	1.307	64	248	949	46
2020	1.303	65	244	951	43
2021	1.300	62	248	937	53

Quote per settore

ANNO	TOTALE IMPRESE	PRIMARIO	SECONDARIO	TERZIARIO	IMPRESE NON CLASSIFICATE
2017	1.300	4,77%	19,08%	72,08%	4,08%
2018	1.304	4,98%	18,79%	72,47%	3,76%
2019	1.307	4,90%	18,97%	72,61%	3,52%
2020	1.303	4,99%	18,73%	72,99%	3,30%
2021	1.316	4,71%	17,86%	74,39%	3,04%

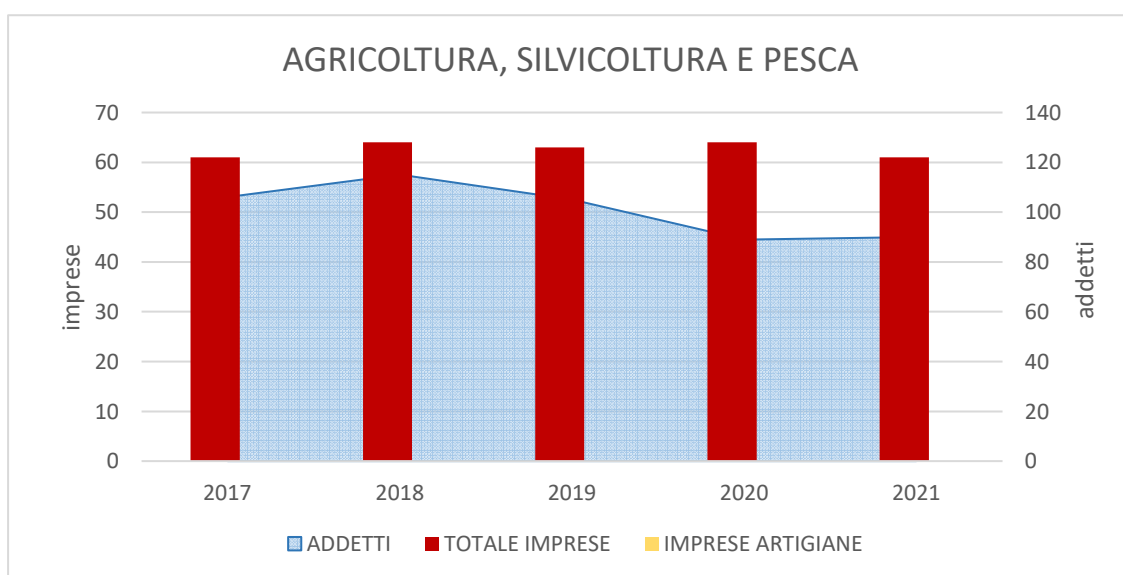


La distribuzione nei settori economici principali delle imprese non ha subito significativi cambiamenti dal 2017 al 2021, con una leggera tendenza di crescita del settore terziario a scapito degli altri settori.

Si riportano, di seguito, i dati dettagliati per ciascuna categoria economica. Non sono state riportate le attività che dal 2017 al 2021, non hanno fatto registrare nessuna impresa sul territorio di Salò.

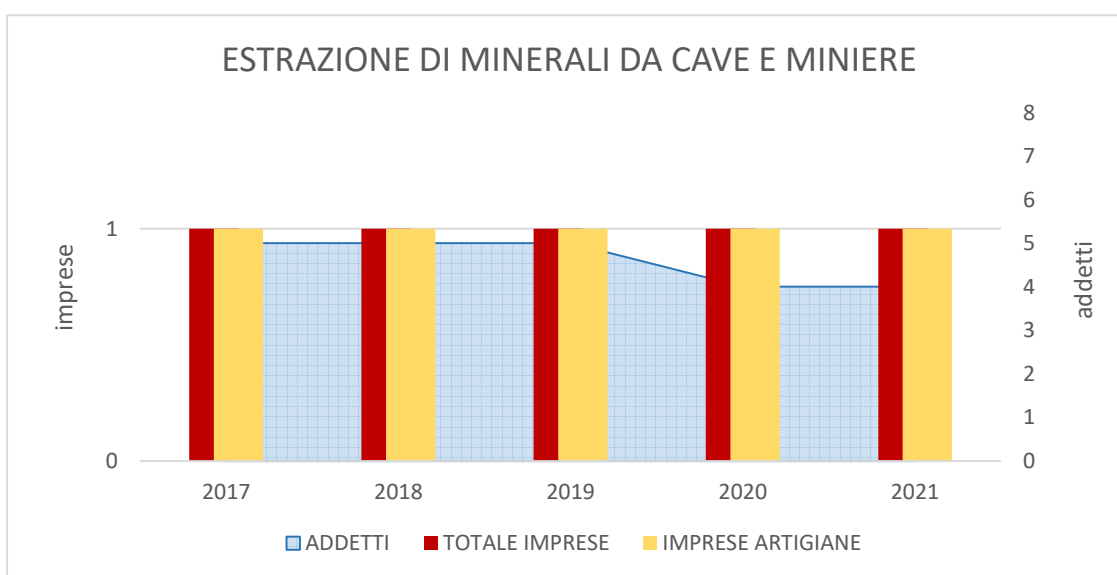
Agricoltura, silvicoltura e pesca

ANNO	IMPRESE	QUOTA SU TOTALE IMPRESE	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE ADDETTI	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI IN IMPR. ART.
2017	61	4,69%	106	2,69%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2018	64	4,91%	115	2,79%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2019	63	4,82%	105	2,48%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2020	64	4,91%	89	2,22%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2021	61	4,64%	90	2,40%	0 (0,00%)	0 (0,00%)



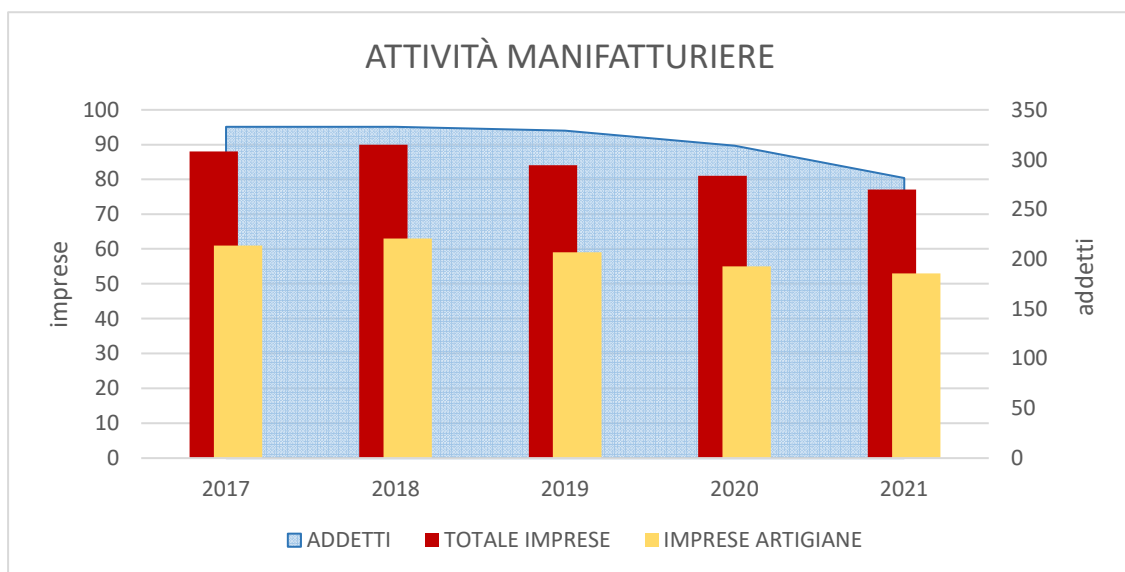
Estrazione di minerali da cave e miniere

ANNO	IMPRESE	QUOTA SU TOTALE IMPRESE	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE ADDETTI	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI IN IMPR. ART.
2017	1	0,08%	5	100,00%	1 (100,00%)	5 (100,00%)
2018	1	0,08%	5	100,00%	1 (100,00%)	5 (100,00%)
2019	1	0,08%	5	100,00%	1 (100,00%)	5 (100,00%)
2020	1	0,08%	5	100,00%	1 (100,00%)	5 (100,00%)
2021	1	0,08%	5	100,00%	1 (100,00%)	5 (100,00%)



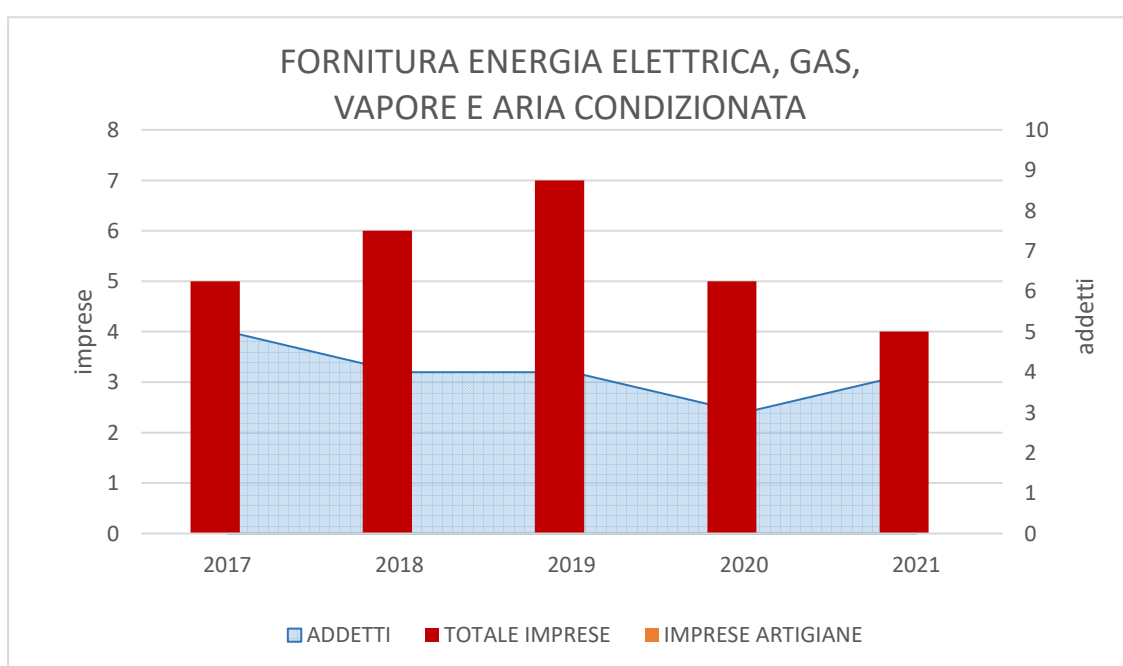
Attività manifatturiere

ANNO	IMPRESE	QUOTA SU TOTALE IMPRESE	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE ADDETTI	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI IN IMPR. ART.
2017	88	6,77%	333	8,45%	61 (69,32%)	153 (45,95%)
2018	90	6,90%	333	8,08%	63 (70,00%)	178 (53,45%)
2019	84	6,43%	329	7,79%	59 (70,04%)	187 (56,84%)
2020	81	6,22%	314	7,85%	55 (67,90%)	169 (53,82%)
2021	77	5,85%	281	7,51%	53 (68,83%)	163 (58,01%)



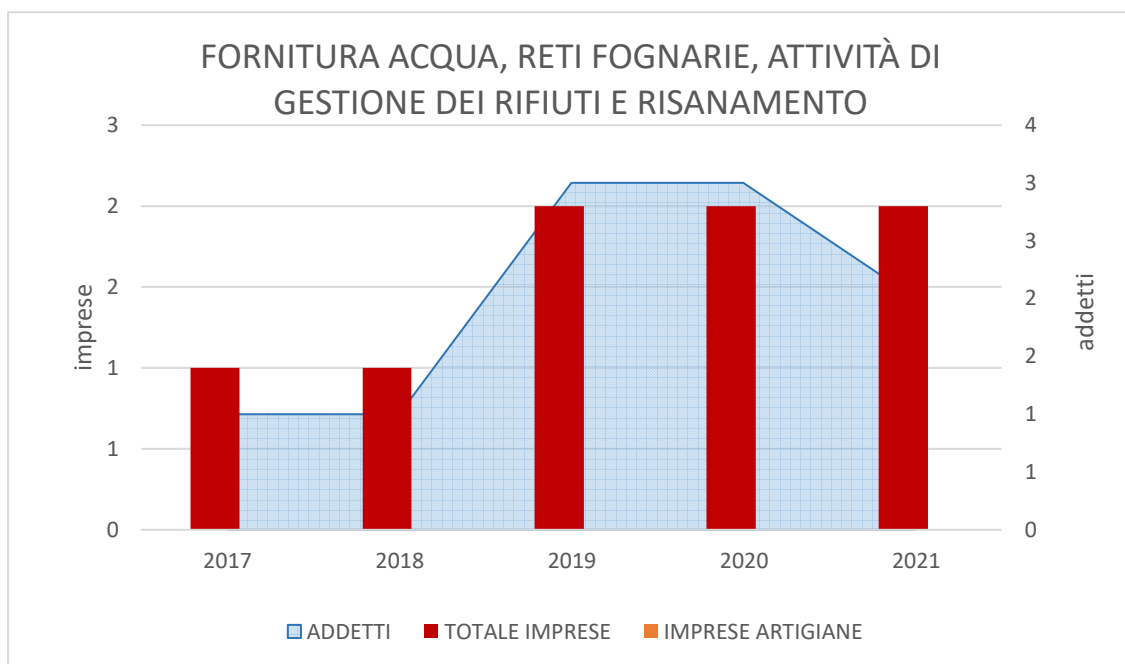
Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata

ANNO	IMPRESE	QUOTA SU TOTALE IMPRESE	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE ADDETTI	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI IN IMPR. ART.
2017	5	0,38%	5	0,13%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2018	6	0,46%	4	0,10%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2019	7	0,54%	4	0,09%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2020	5	0,38%	3	0,07%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2021	4	0,30%	4	0,11%	0 (0,00%)	0 (0,00%)



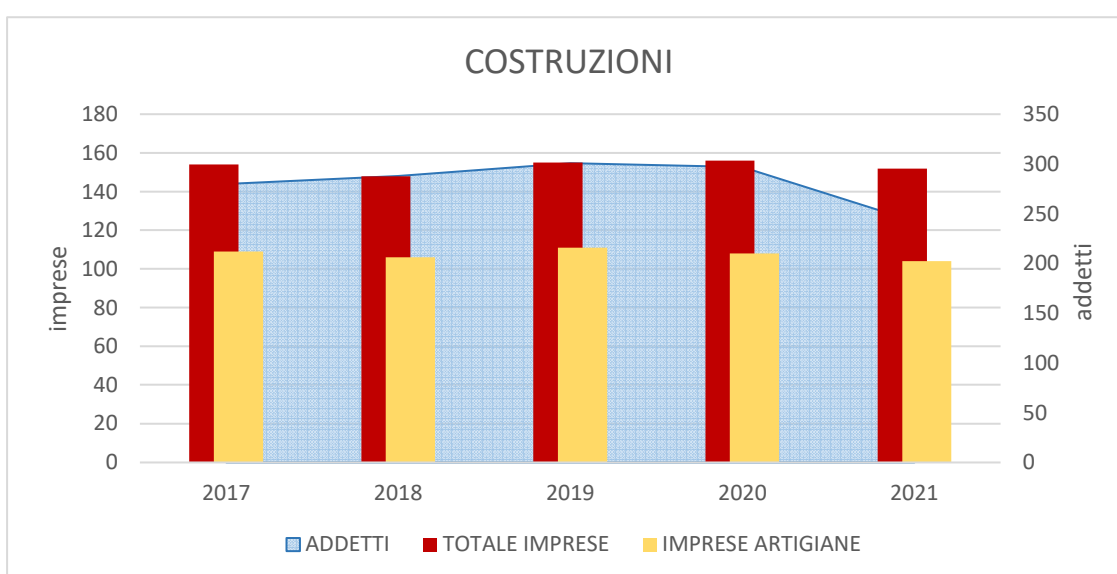
Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento

ANNO	IMPRESE	QUOTA SU TOTALE IMPRESE	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE ADDETTI	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI IN IMPR. ART.
2017	1	0,08%	1	0,03%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2018	1	0,08%	1	0,02%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2019	2	0,15%	3	0,07%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2020	2	0,15%	3	0,07%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2021	2	0,15%	2	0,05%	0 (0,00%)	0 (0,00%)



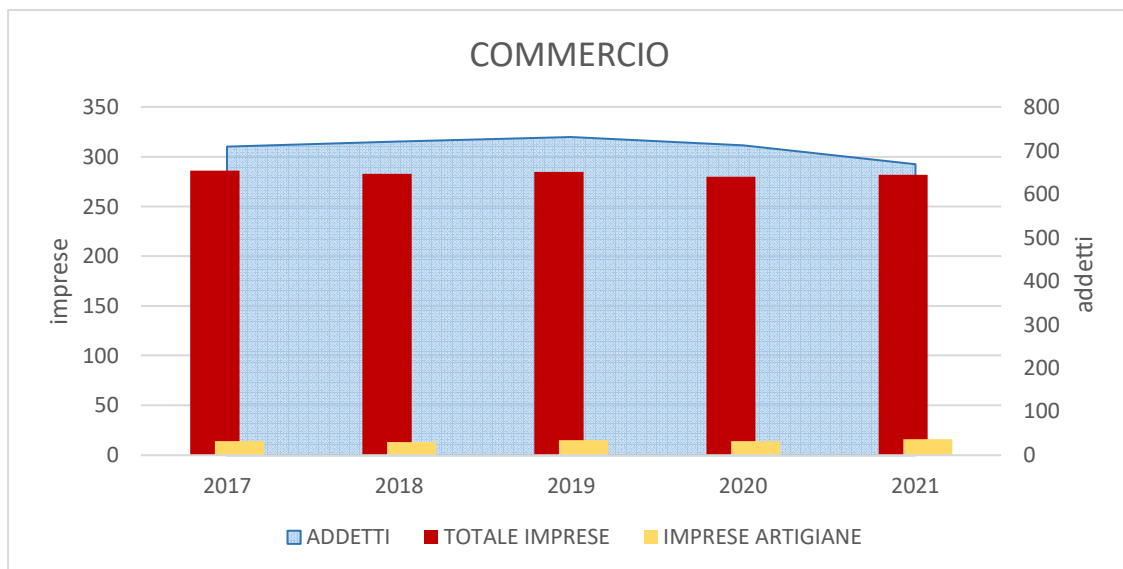
Costruzioni

ANNO	IMPRESE	QUOTA SU TOTALE IMPRESE	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE ADDETTI	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI IN IMPR. ART.
2017	154	11,85%	280	7,10%	109 (70,78%)	186 (66,43%)
2018	148	11,35%	288	6,99%	106 (71,62%)	193 (67,01%)
2019	155	11,86%	301	7,12%	111 (71,61%)	201 (66,78%)
2020	156	11,97%	297	7,42%	108 (69,23%)	185 (62,29%)
2021	152	11,55%	242	6,46%	104 (68,42%)	167 (69,01%)



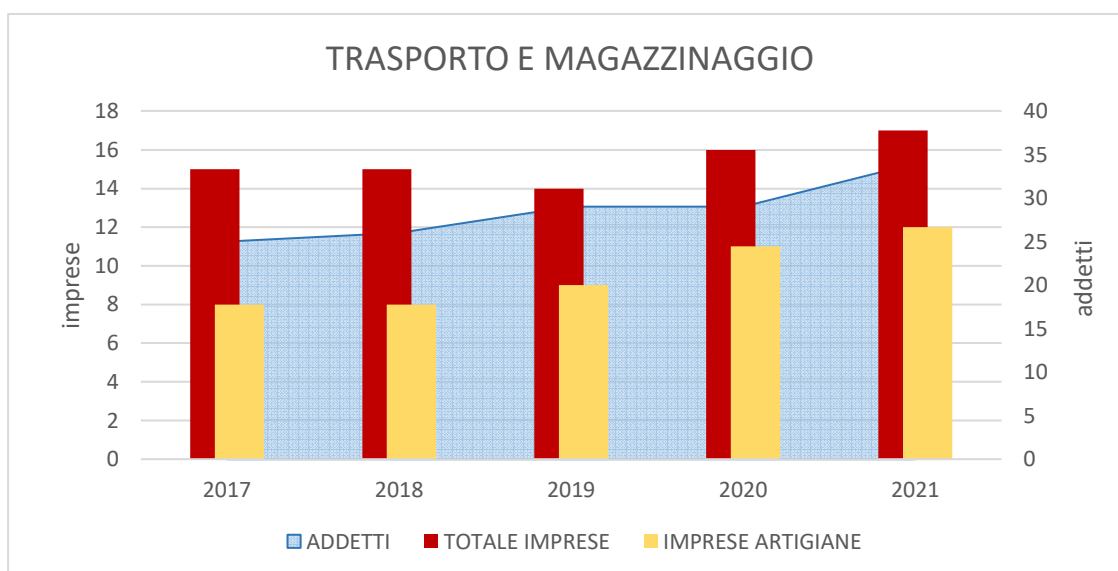
Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli

ANNO	IMPRESE	QUOTA SU TOTALE IMPRESE	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE ADDETTI	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI IN IMPR. ART.
2017	286	22,00%	709	17,99%	14 (4,90%)	41 (5,78%)
2018	283	21,70%	721	17,49%	13 (4,59%)	40 (5,55%)
2019	285	21,81%	731	17,30%	15 (5,26%)	43 (5,88%)
2020	280	21,49%	712	17,79%	14 (5,00%)	37 (5,20%)
2021	282	21,43%	669	17,87%	16 (5,67%)	42 (6,28%)



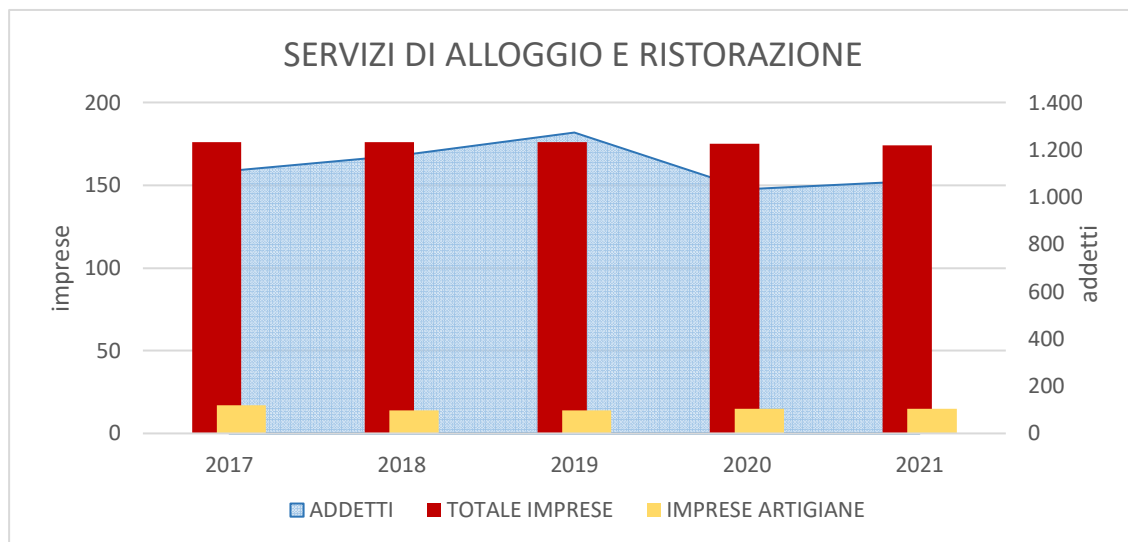
Trasporto e magazzinaggio

ANNO	IMPRESE	QUOTA SU TOTALE IMPRESE	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE ADDETTI	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI IN IMPR. ART.
2017	15	1,15%	25	0,63%	8 (53,33%)	10 (40,00%)
2018	15	1,15%	26	0,63%	8 (53,33%)	12 (46,15%)
2019	14	1,07%	29	0,69%	9 (64,29%)	15 (51,72%)
2020	16	1,23%	29	0,72%	11 (68,75%)	14 (48,28%)
2021	17	1,29%	34	0,91%	12 (70,59%)	18 (52,94%)



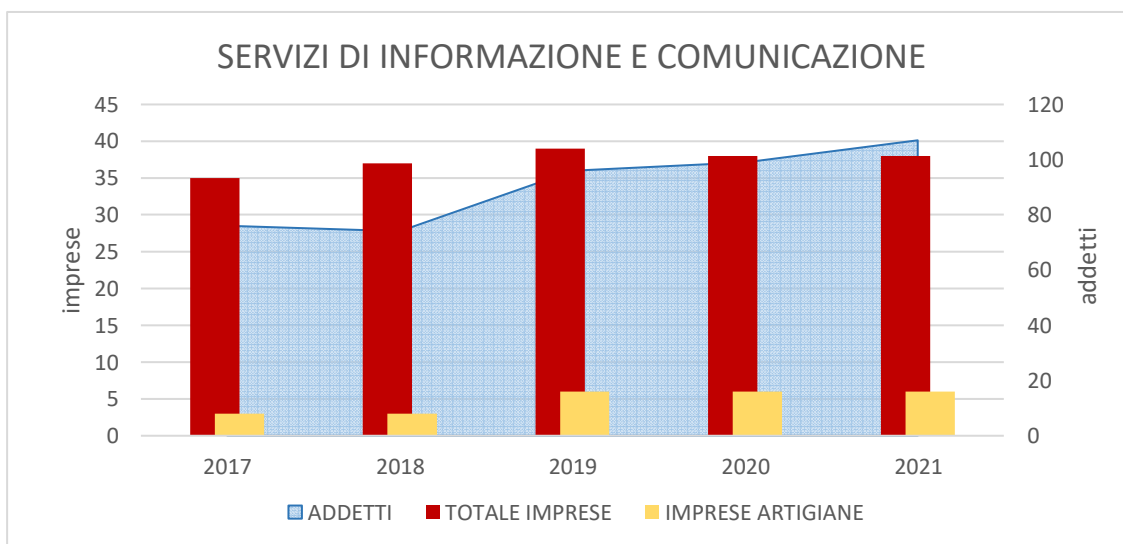
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione

ANNO	IMPRESE	QUOTA SU TOTALE IMPRESE	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE ADDETTI	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI IN IMPR. ART.
2017	176	13,54%	1.110	28,17%	17 (9,66%)	85 (7,66%)
2018	176	13,50%	1.176	28,52%	17 (7,95%)	75 (6,38%)
2019	176	13,47%	1.272	30,10%	14 (7,95%)	80 (6,29%)
2020	175	13,43%	1.033	25,81%	15 (8,57%)	75 (7,26%)
2021	174	13,22%	1.069	28,55%	15 (8,62%)	72 (6,74%)



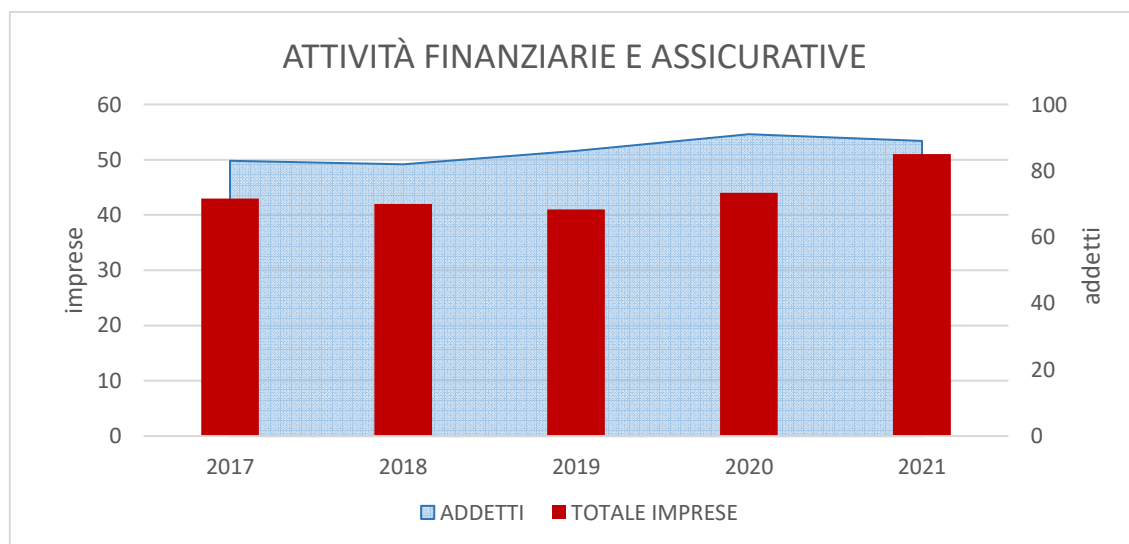
Servizi di informazione e comunicazione

ANNO	IMPRESE	QUOTA SU TOTALE IMPRESE	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE ADDETTI	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI IN IMPR. ART.
2017	35	2,69%	76	1,93%	3 (8,57%)	4 (5,26%)
2018	37	2,84%	74	1,79%	3 (8,11%)	4 (5,41%)
2019	39	2,98%	96	2,27%	6 (15,38%)	7 (7,29%)
2020	38	2,92%	99	2,47%	6 (15,79%)	6 (6,06%)
2021	38	2,89%	107	2,86%	6 (15,79%)	6 (5,61%)



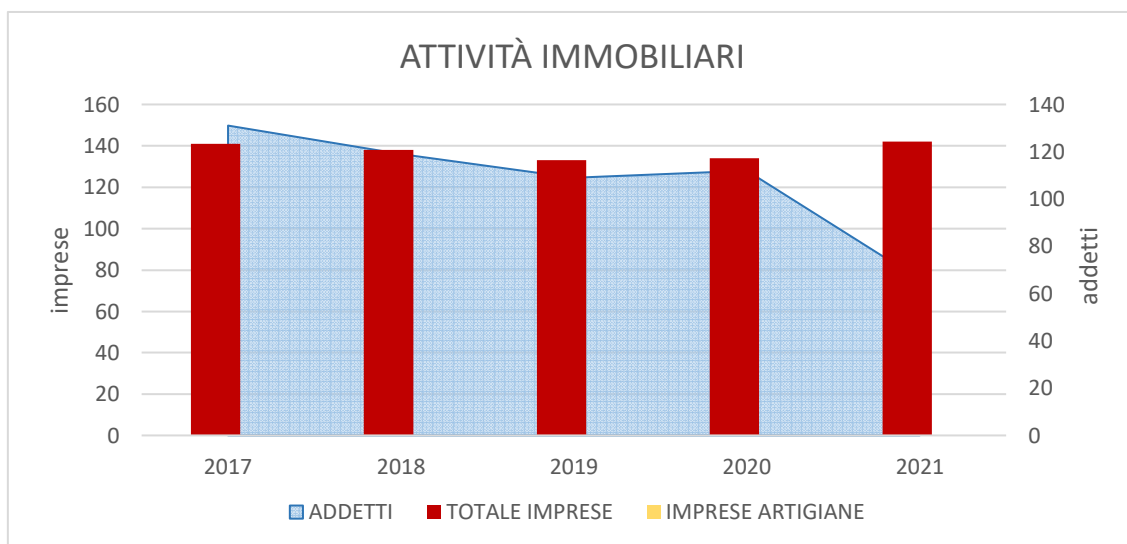
Attività finanziarie e assicurative

ANNO	IMPRESE	QUOTA SU TOTALE IMPRESE	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE ADDETTI	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI IN IMPR. ART.
2017	43	3,31%	83	2,11%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2018	42	3,22%	82	1,99%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2019	41	3,14%	86	2,04%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2020	44	3,38%	91	2,27%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2021	51	3,88%	89	2,38%	0 (0,00%)	0 (0,00%)



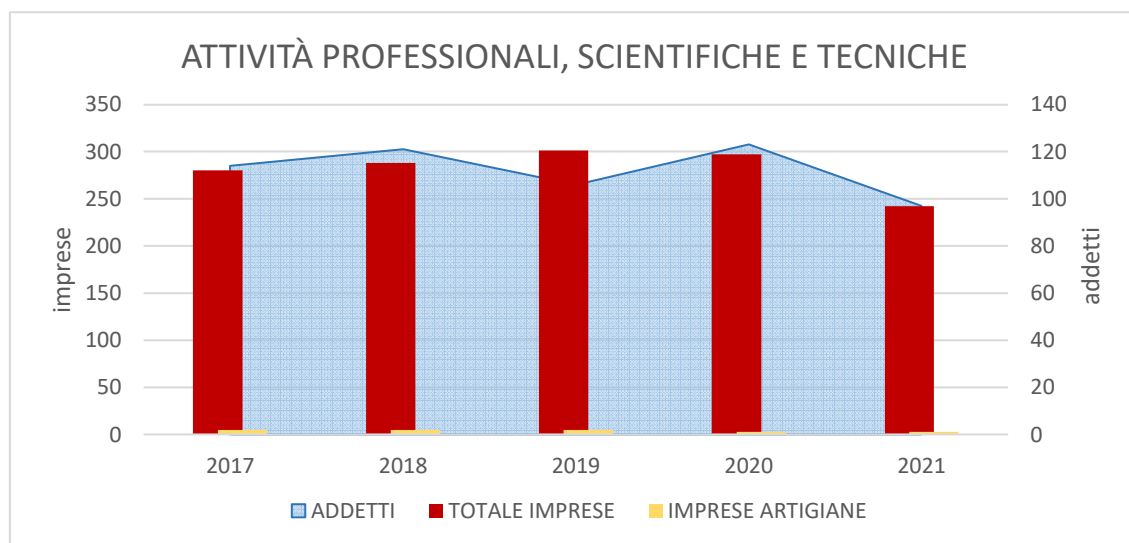
Attività immobiliari

ANNO	IMPRESE	QUOTA SU TOTALE IMPRESE	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE ADDETTI	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI IN IMPR. ART.
2017	141	10,85%	131	3,32%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2018	138	10,58%	119	2,89%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2019	133	10,18%	109	2,58%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2020	134	10,28%	112	2,80%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2021	142	10,79%	66	1,76%	0 (0,00%)	0 (0,00%)



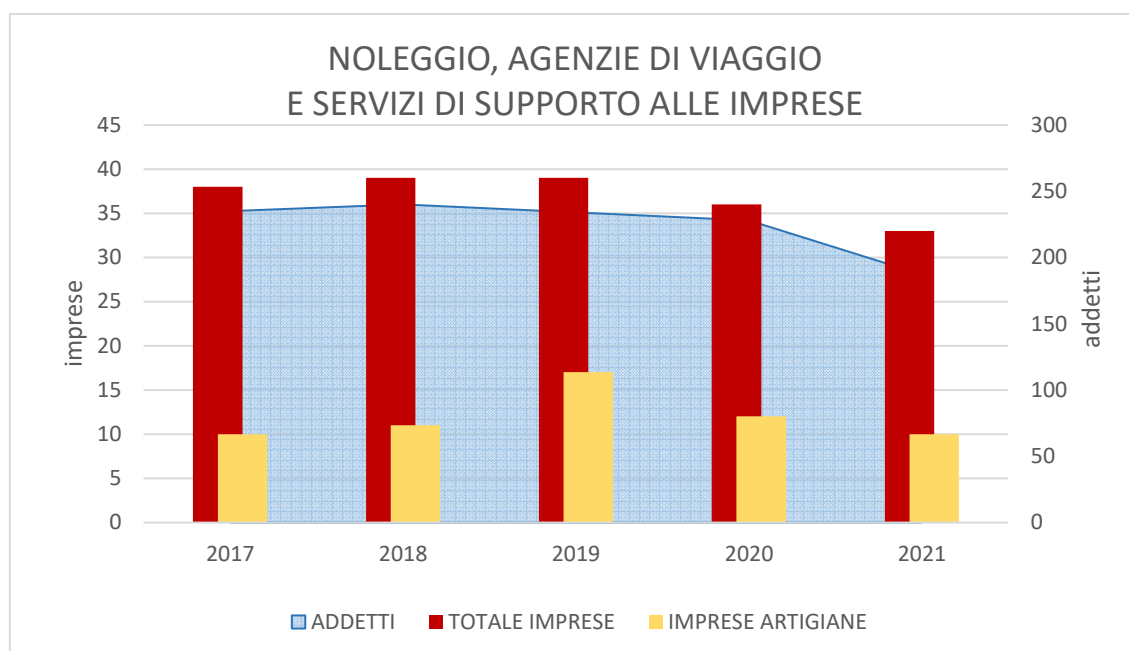
Attività professionali, scientifiche e tecniche

ANNO	IMPRESE	QUOTA SU TOTALE IMPRESE	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE ADDETTI	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI IN IMPR. ART.
2017	280	21,54%	114	2,89%	5 (1,79%)	6 (5,26%)
2018	288	22,09%	121	2,93%	5 (1,74%)	9 (7,44%)
2019	301	23,03%	106	2,51%	5 (1,66%)	8 (7,55%)
2020	297	22,79%	123	3,07%	3 (1,01%)	3 (2,44%)
2021	242	18,39%	97	2,59%	3 (1,24%)	2 (2,06%)



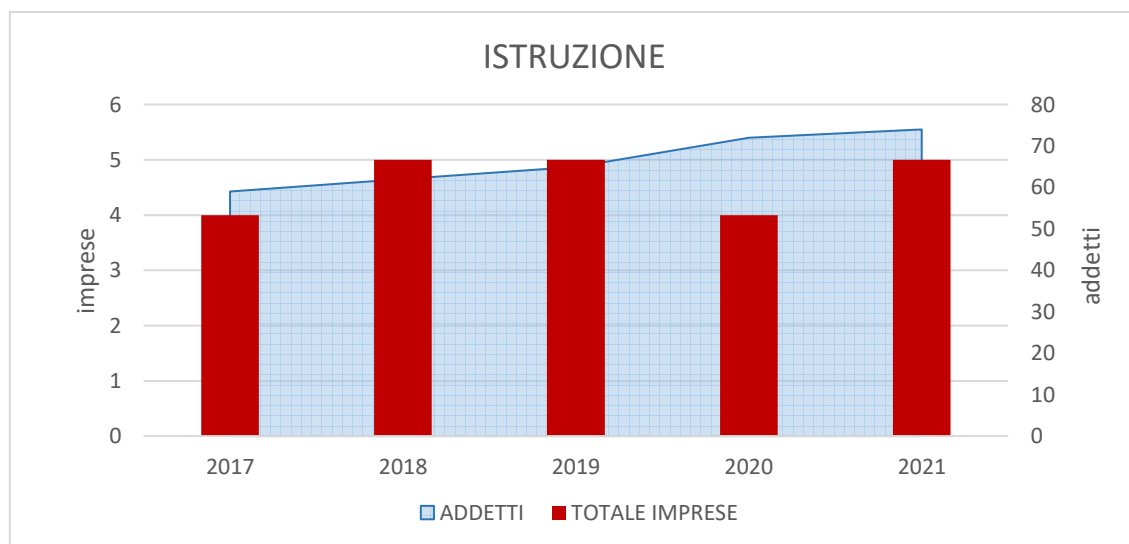
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese

ANNO	IMPRESE	QUOTA SU TOTALE IMPRESE	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE ADDETTI	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI IN IMPR. ART.
2017	38	2,92%	235	5,96%	10 (26,32%)	11 (4,68%)
2018	39	2,99%	240	5,82%	11 (28,21%)	14 (5,83%)
2019	39	2,98%	234	5,54%	17 (43,59%)	22 (9,40%)
2020	36	2,76%	228	5,70%	12 (33,33%)	17 (7,46%)
2021	33	2,51%	187	4,99%	10 (30,30%)	15 (8,02%)



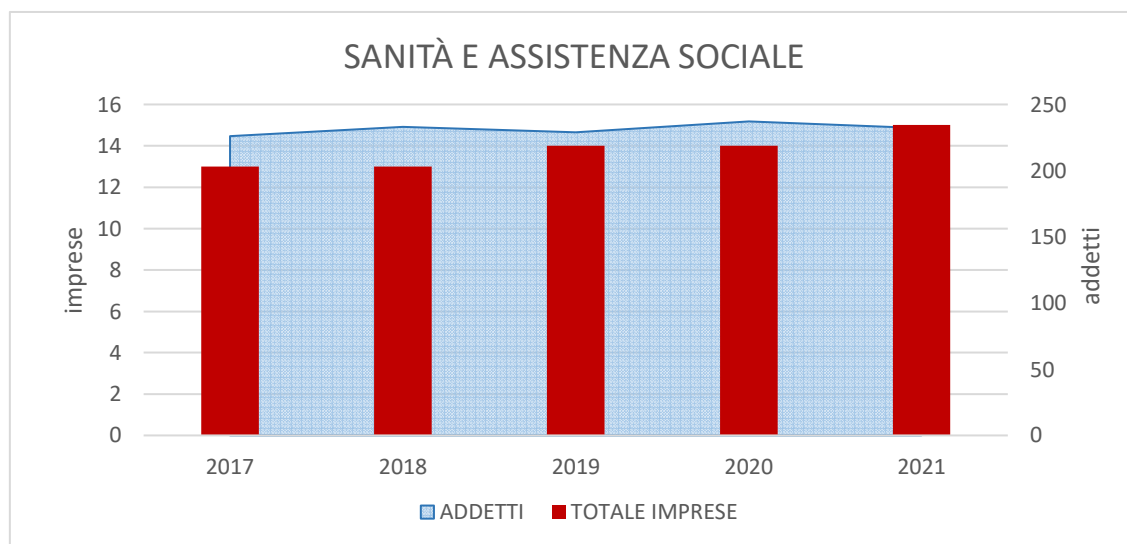
Istruzione

ANNO	IMPRESE	QUOTA SU TOTALE IMPRESE	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE ADDETTI	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI IN IMPR. ART.
2017	4	0,31%	59	1,50%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2018	5	0,38%	62	1,50%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2019	5	0,38%	65	1,54%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2020	4	0,31%	72	1,80%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2021	5	0,38%	74	1,98%	0 (0,00%)	0 (0,00%)



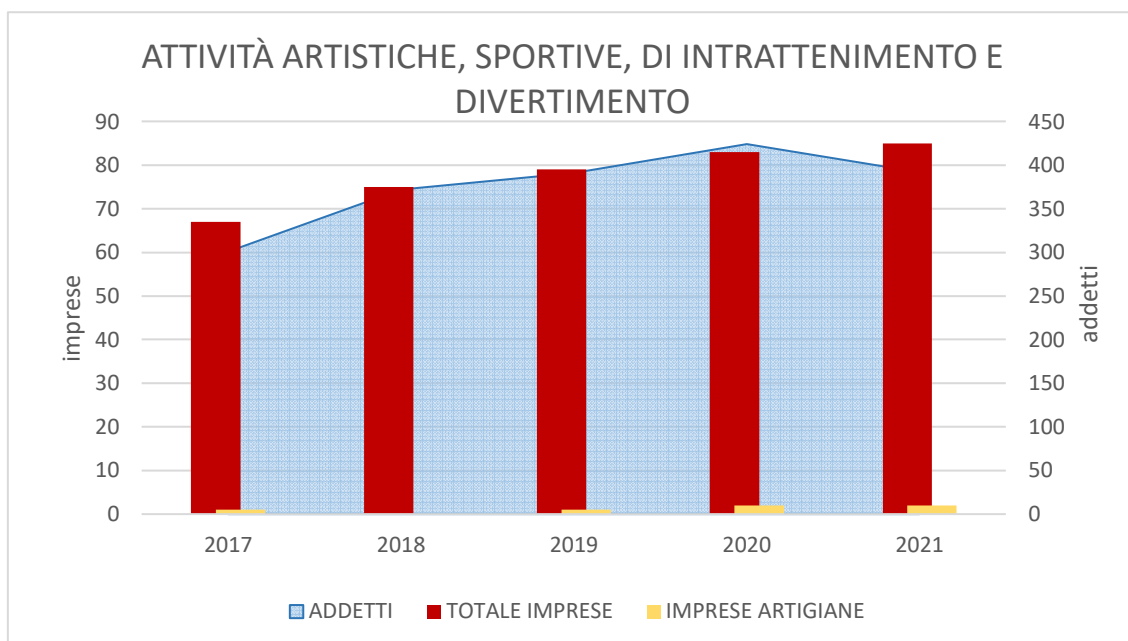
Sanità e assistenza sociale

ANNO	IMPRESE	QUOTA SU TOTALE IMPRESE	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE ADDETTI	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI IN IMPR. ART.
2017	13	1,00%	226	5,73%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2018	13	1,00%	233	5,65%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2019	14	1,07%	229	5,42%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2020	14	1,07%	237	5,92%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2021	15	1,14%	232	6,20%	0 (0,00%)	0 (0,00%)



Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento

ANNO	IMPRESE	QUOTA SU TOTALE IMPRESE	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE ADDETTI	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI IN IMPR. ART.
2017	67	5,15%	301	7,64%	1 (1,49%)	1 (0,33%)
2018	75	5,75%	372	9,02%	0 (0,00%)	0 (0,00%)
2019	79	6,04%	391	9,25%	1 (1,27%)	1 (0,26%)
2020	83	6,37%	424	10,59%	2 (2,41%)	2 (0,47%)
2021	85	6,46%	392	10,47%	2 (2,35%)	2 (0,51%)

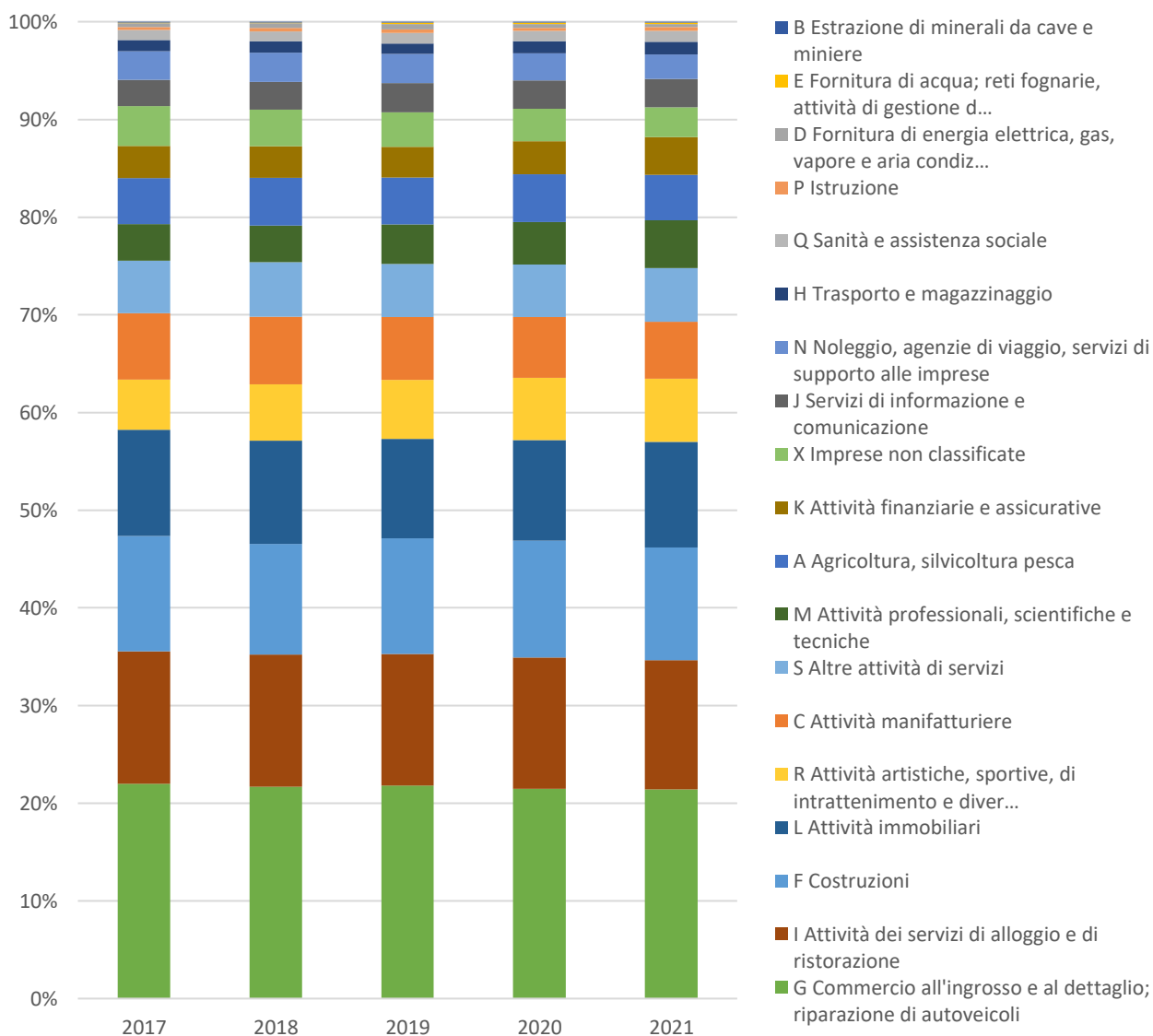


Altre attività di servizi

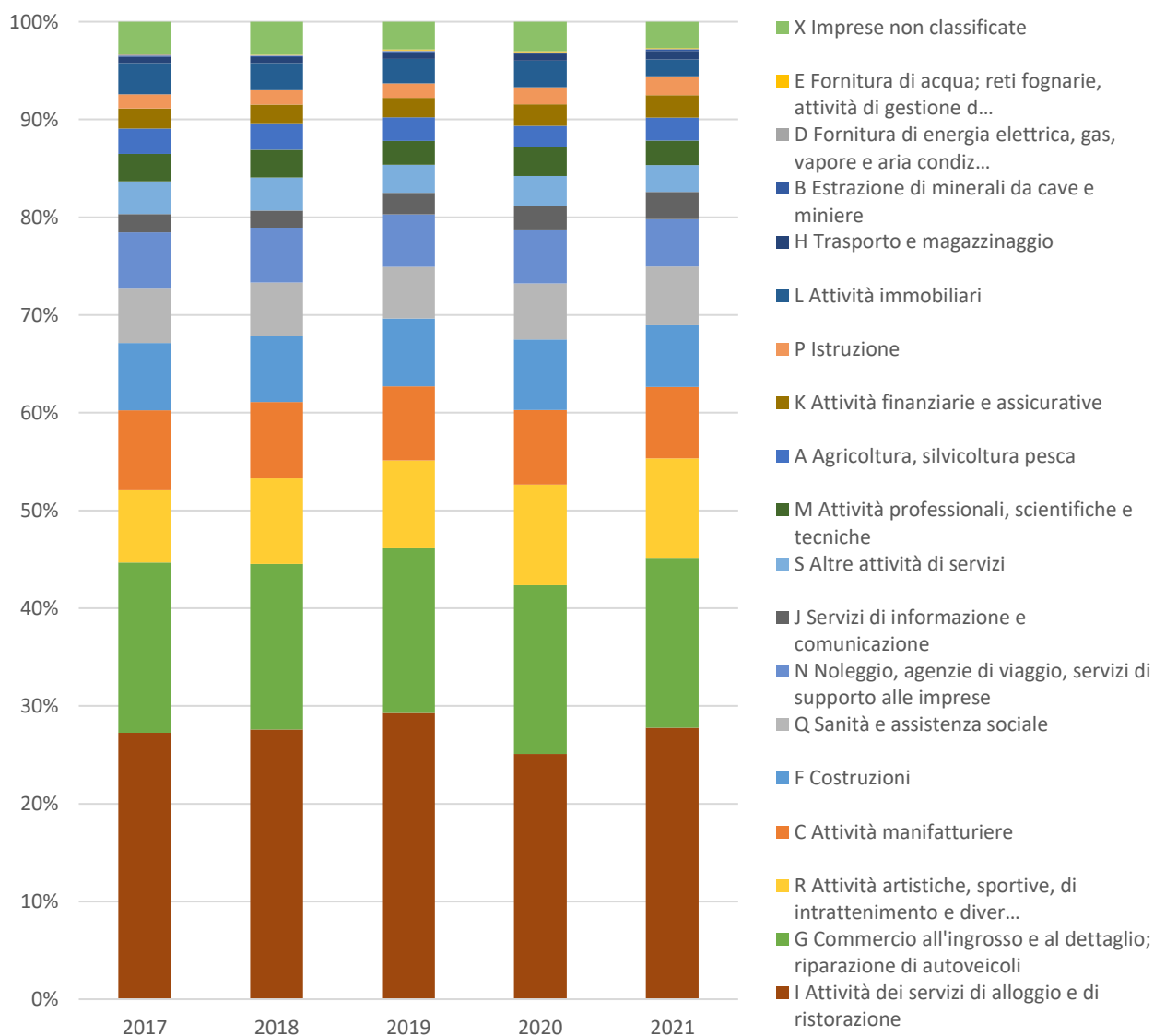
ANNO	IMPRESE	QUOTA SU TOTALE IMPRESE	ADDETTI	QUOTA SU TOTALE ADDETTI	IMPRESE ARTIGIANE	ADDETTI IN IMPR. ART.
2017	70	5,38%	136	3,45%	55 (78,57%)	102 (75,00%)
2018	73	5,60%	144	3,49%	59 (80,82%)	108 (75,00%)
2019	71	5,43%	124	2,93%	58 (81,69%)	90 (72,58%)
2020	70	5,37%	125	3,12%	57 (81,43%)	91 (72,80%)
2021	72	5,47%	105	2,80%	59 (81,94%)	81 (77,14%)



IMPRESE: QUADRO DI SINTESI



ADDETTI: QUADRO DI SINTESI



3. STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI VIGENTI

Rispetto alle previsioni vigenti del PGT si evidenzia che l'attività edilizia relativa alla trasformazione di suolo non urbanizzato e di aree da riqualificare è stata inferiore rispetto alle previsioni; ciò vale sia per le destinazioni residenziali che terziarie o commerciali.

Delle previsioni vigenti a seguito dell'entrata in vigore dell'ultima variante generale, per la destinazione residenziale si rileva che solamente l'AdT 12 e l'AdT 17 sono stati attuati (circa il 60% delle superfici previste a trasformazione residenziale dal Documento di Piano), mentre con l'attuazione dell'AdT16 è stato attuato il 100% delle previsioni terziario-commerciali.

Per le altre destinazioni si segnala la non attuazione degli ambiti a destinazione turistico ricettiva e alberghiera.

Gli ambiti di trasformazione 14A e 14B, a destinazione produttiva, sono stati attuati.

Infine, la conversione prevista con l'AdT 19A risulta ad oggi non attuata.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE	STATO	ST [mq]	
AdT 2	NON ATTUATO	3.428	2,31%
AdT 4	NON ATTUATO	7.002	4,72%
AdT 5	NON ATTUATO	4.286	2,89%
AdT 6	NON ATTUATO	4.668	3,15%
AdT 9A e 9B	NON ATTUATO	22.500	15,17%
AdT 10A e 10B	NON ATTUATO	16.036	10,81%
AdT 12A e 12B	ATTUATO	82.839	55,86%
AdT 17	ATTUATO	7.545	5,09%
TOTALE		148.304	100%

AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERZIARIO-COMMERCIALI

DENOMINAZIONE	STATO	ST [mq]	
AdT 16	APPROVATO	11.530	100,00%
TOTALE		11.530	100%

AMBITI DI TRASFORMAZIONE TURISTICO-RICETTIVI

DENOMINAZIONE	STATO	ST [mq]	
AdT 3A	NON ATTUATO	31.584	70,62%
AdT 3B	NON ATTUATO	13.140	29,38%
TOTALE		44.724	100%

AMBITI DI TRASFORMAZIONE TURISTICO-ALBERGHIERI E RISTORATIVI

DENOMINAZIONE	STATO	ST [mq]	
AdT 11	NON ATTUATO	5.212	100,00%
TOTALE		5.212	100%

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI

DENOMINAZIONE	STATO	ST [mq]	
AdT 14A e 14B	ATTUATO	50.271	100%
TOTALE		50.271	100%

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI PUBBLICI

DENOMINAZIONE	STATO	ST [mq]	
AdT 19A	NON ATTUATO	4.940	
TOTALE		4.940	100%

4. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO REGIONALE

4.1. Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è stato approvato con deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 19 gennaio 2010, n. 951, ed ha acquisito efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi, del 17 febbraio 2010. In seguito, sono state effettuate alcune modifiche ed integrazioni con deliberazione n. 56 del 28 settembre 2010 (pubblicazione sul BURL n. 40, 3° SS dell'8 ottobre 2010). In particolare, il Consiglio Regionale l'8 novembre 2011 ha approvato con DCR IX/0276 l'aggiornamento 2011 al PTR che ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL n. 48 del 1° dicembre 2011. Con DCR N. XI/411 del 19/12/2018 è stato approvato il progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14 che ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi. L'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato con D.C.R. n. 42 del 20 giugno 2023 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 26 del 1° luglio 2023.

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

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

A "Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio"	Fascia prealpina: Paesaggi della montagna e delle dorsali, Paesaggi dei laghi insubrici Fascia collinare: Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche
B "Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico"	Ambiti di rilevanza regionale della montagna; Luoghi dell'identità regionale; Strade panoramiche; Tracciati guida paesaggistici; Linee di navigazione; Punti di osservazione del paesaggio lombardo; Visuali sensibili
C "Istruzioni per la tutela della Natura"	Parchi regionali
D "Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale"	Ambiti di elevata naturalità; Parchi regionali istituiti; ; Ambiti di criticità; Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale
E "Viabilità di rilevanza paesaggistica"	Strade panoramiche; Tracciati guida paesaggistici; Linee di navigazione; Punti di osservazione del paesaggio lombardo; Visuali sensibili
F "Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale"	Elettrodotti, Conurbazioni lineari
G "Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale"	Elettrodotti, Conurbazioni lineari
H1 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocati da dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici"	Boschi; Parchi regionali; Comune a rischio sismico (fasce 2 e 3)
H2 "Aree e ambiti di degrado paesistico provocati da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani"	Boschi; Parchi regionali; Conurbazioni lineari

H3 “Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da trasformazioni della produzione agricola e zootecnica”	Bosco
H4 “Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono e dismissione”	Boschi; Parchi regionali
H5 “Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da criticità ambientali”	-
Id “Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge, articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/04”	Parchi; Bellezze d'insieme; Aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati; Aree di rispetto laghi

Per la verifica di congruenza con gli tra le previsioni di piano e gli obiettivi del PTR si rimanda all'allegato A02DP “ADEGUAMENTO DEL PGT AL PTR”.

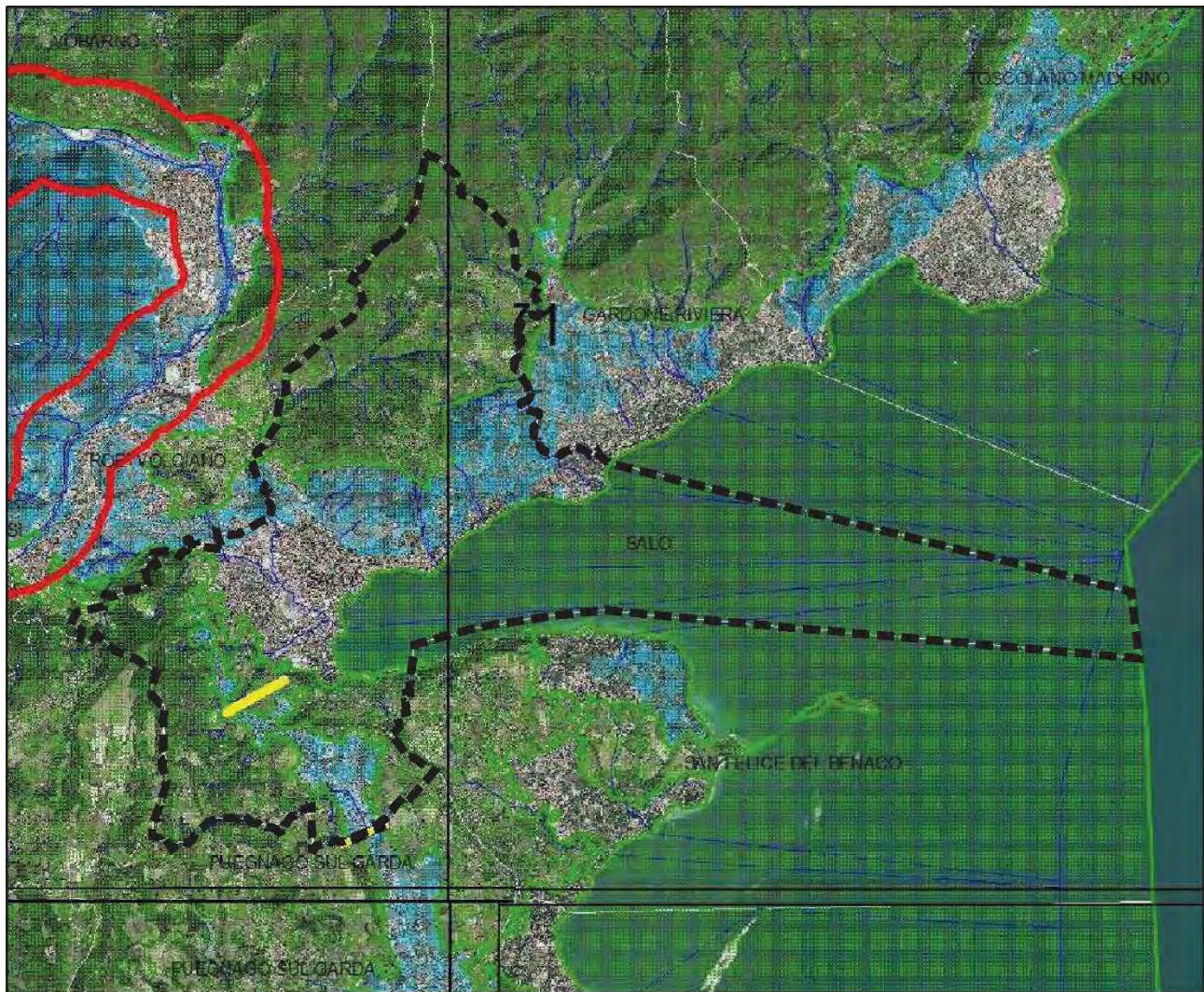
4.2. Rete Ecologica Regionale

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

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

La Rete Ecologica Regionale include il territorio comunale prevalentemente all'interno dei settori 171 - “ALTO GARDA BRESCIANO E LAGO DI GARDA” e 172 - “BASSO BENACO”, che individuano per l'area in oggetto i seguenti elementi:

- *Elementi primari*: 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda; 51 Alto Garda Bresciano; 52 Val Sabbia;
- *Corridoi primari*: -
- *Elementi di secondo livello*: Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie
- FV70 Alto Garda Bresciano; MI30 Lago di Valvestino; MI32 Tignale –Tremosine; IN61 Alto Garda Bresciano; UC68 Alto Garda Bresciano; MA34 Prealpi Bresciane; CP58 Alto Garda; CP51 Lago di Garda; AR76 Valvestino - Toscolano - Cima Comer.



Rete Ecologica Regionale - Scala 1:75.000

ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

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

ALTRI ELEMENTI

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

4.3. Piano di Gestione Rischio Alluvioni

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

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

Le mappe di pericolosità evidenziano le aree potenzialmente interessate da eventi alluvionali secondo gli scenari di bassa probabilità (P1 - alluvioni rare con T=500 anni), di media probabilità (P2- alluvioni poco frequenti T=100-200 anni) e alta probabilità (P3 - alluvioni frequenti T=20-50 anni), caratterizzandone l'intensità (estensione dell'inondazione, altezze idriche, velocità e portata). Le mappe identificano ambiti territoriali omogenei distinti in relazione alle caratteristiche e all'importanza del reticolo idrografico e alla tipologia e gravità dei processi di alluvioni prevalenti ad esso associati, secondo la seguente classificazione:

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

Nell'intero territorio di Salò è riscontrabile la presenza di aree potenzialmente interessate da eventi alluvionali legati alle aree costiere lacuali (ACL) e al reticolo idrografico secondario collinare e montano (RSCM).

In riferimento alle aree costiere lacuali (ACL), si riscontra la presenza di superfici classificate nello scenario *P1 - L - bassa probabilità*, *P2 - M - media probabilità* e, marginalmente, *P3 - H - alta probabilità*.

In riferimento al reticolo secondario collinare e montano (RSCM), le aree adiacenti al torrente Barbarano sono classificate nello scenario *P1 - L - bassa probabilità* e *P2 - M - media probabilità*.

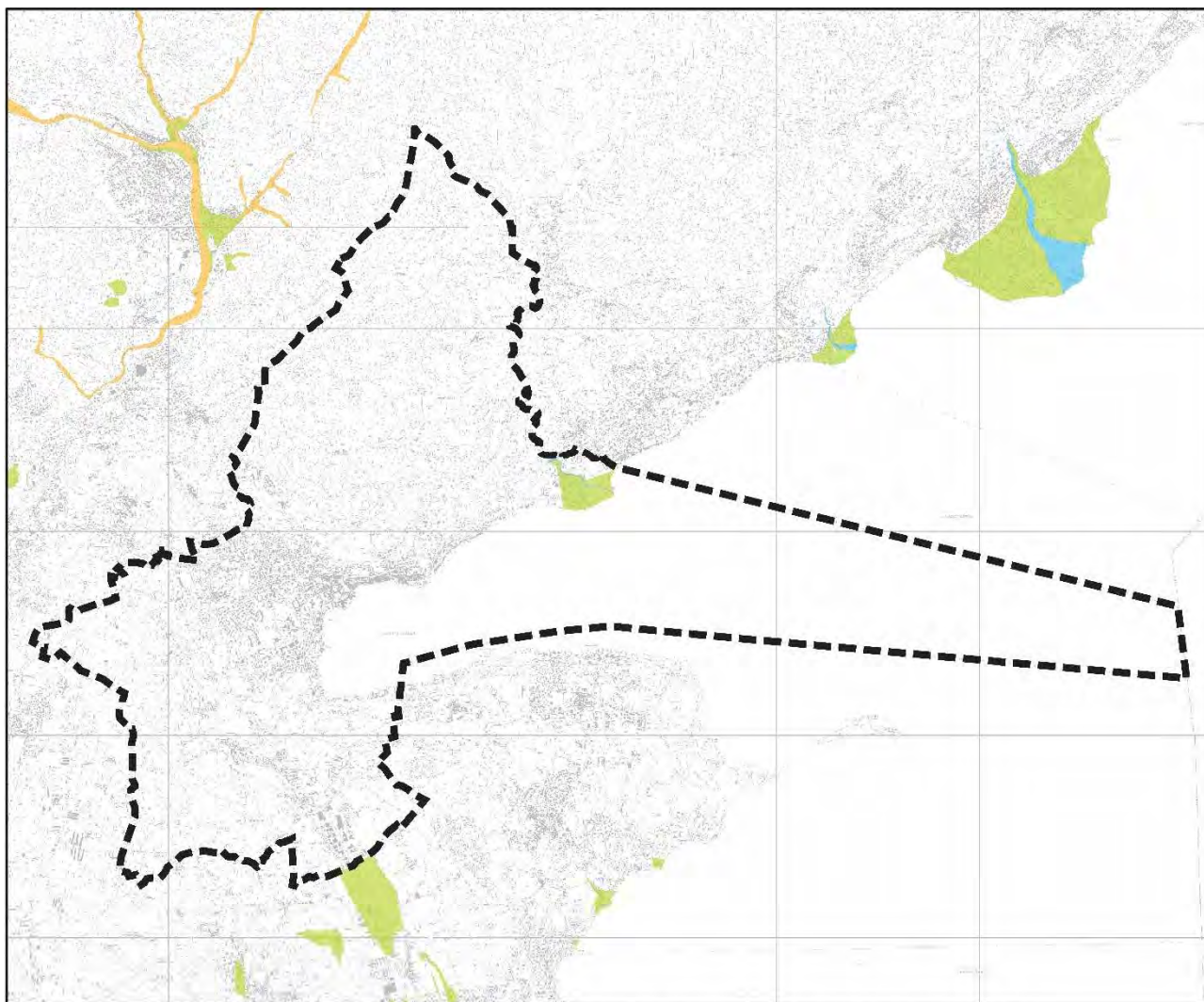


PGRA - Mappa di pericolosità - Aree costiere lacuali (ACL) - Scala 1:75.000 (fonte: Regione Lombardia)

Legenda

Scenario di piena

- H - Frequente
- M - Poco frequente
- L - Raro



PGRA - Mappa di pericolosità - Reticolo idrografico secondario collinare e montano (RSCM)
Scala 1:70.000 (fonte: Regione Lombardia)

Legenda

Scenario di piena

- H - Frequente
- M - Poco frequente
- L - Raro

5. ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO PROVINCIALE

5.1. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

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

5.1.1. Tavola di Struttura

Nella Tavola 1.2 *Struttura e Mobilità*, il PTCP vigente individua il Comune di Salò quale centro ordinatore, data la sua rilevanza nell'area del Garda bresciano e della bassa Valle Sabbia. Il capoluogo si localizza e si sviluppa lungo la costa lacuale ed ospita funzioni prevalentemente residenziali, terziarie e turistiche. Le destinazioni produttive sono invece localizzate prevalentemente nella frazione di Cunettone, nella parte sud del territorio.

5.1.2. Tavola paesistica

La Tavola 2.2 *Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio* del PTCP vigente individua principalmente:

- Nei sistemi dei centri e nuclei urbani: Nuclei di antica formazione, Aree produttive realizzate, Altre aree edificate e impegnate da PGT vigenti;
- Nel sistema dell'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale: Colture specializzate (oliveti), aree agricole di valenza paesistica.
- Nel sistema delle aree di rilevanza ambientale: Terrazzi naturali, Ambiti ad elevata naturalità, boschi;
- Nel sistema della viabilità di fruizione paesaggistica a livello provinciale: Ambiti ad elevato valore percettivo, sentieri di valenza paesistica, Piste ciclabili provinciali.

5.1.3. Rete Ecologica Provinciale e Rete Verde

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

Dall'analisi dell'elaborato cartografico Tavola 4 *Rete Ecologica Provinciale* emerge la classificazione quali *Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa* della parte urbana del territorio comunale.

La porzione settentrionale del territorio, lungo la sponda del Garda, è individuata tra le *Aree naturali di completamento*, mentre quella a sud, tra gli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*.

Gran parte del territorio, inoltre è incluso tra gli Elementi di primo livello della RER.

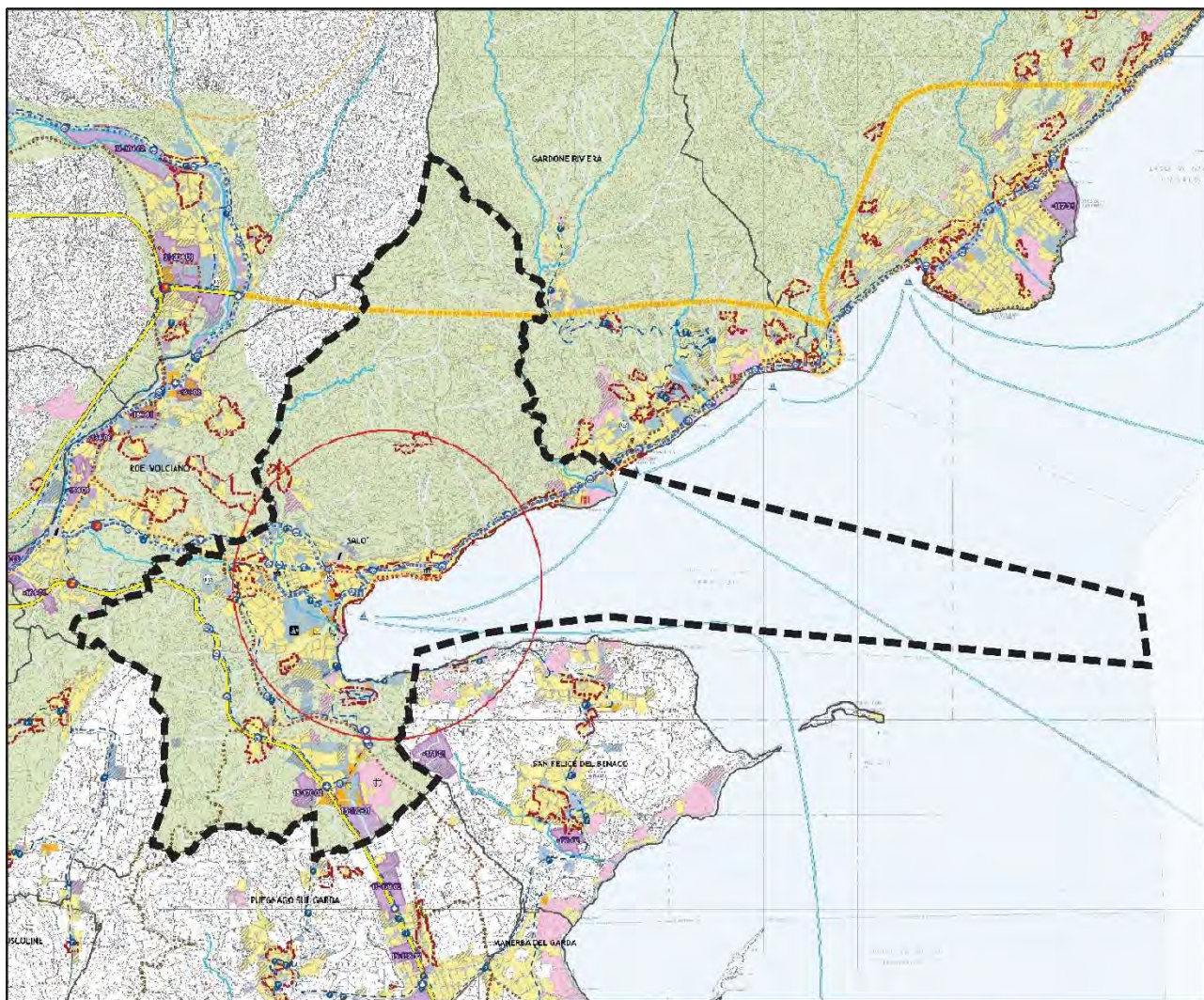
Il territorio comunale comprende anche i Varchi insediativi provinciali n. 140, nei pressi del cimitero e n. 135, a confine con Roè Volciano.

La cartografia inerente la Rete Verde Paesaggistica a livello provinciale (tavola 2.6), con la funzione di progetto direttore per la riqualificazione del sistema paesistico/ambientale a livello provinciale, mostra la presenza di molteplici sentieri, percorsi ciclabili e di elementi di rilevanza dei paesaggi culturali.

5.1.4. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

Dall'analisi dell'elaborato cartografico Tavola 5 - *Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico* emerge la presenza di ambiti agricoli strategici e *ad elevata naturalità*

localizzati nelle zone più pianeggianti e in quelle collinari che non vedono la presenza di boschi.



PTCP - Tavola 1.2 - Struttura e mobilità - Ambiti territoriali - Scala 1:75.000 (orig. 1:25.000)

Legenda

SISTEMA INSEDIATIVO

Tipologie insediative esistenti o previste dalla pianificazione comunale

- Nuclei d'antica formazione (NAF)**
- esistenti
 - previsti
- Ambiti a prevalente destinazione residenziale**
- Ambiti a prevalente destinazione produttiva**
- Ambiti a prevalente destinazione terziaria-commerciale**
- Insempiamenti turistici-ricettivi**
- Insempiamenti per servizi comunale e sovracomunali**
- Grandi strutture di vendita di aree sovracomunali**
- Grandi strutture di vendita di aree estese**
- Ambiti Produttivi Sovracomunali (APS)**
- Ambiti Produttivi Comunali**
- Centri ordinatori**
- Centri integrativi**

Servizi di livello sovracomunale

- Autodromo
- Golf
- Istituzioni
- Musei
- VV.FF.
- ex Caserma
- Ospedali
- Parco acquatico/Avvertimenti
- Piscine
- Quartiere fieristico
- Scuole secondarie di secondo grado
- Università
- Casa di Cura
- Siti militari
- Stadio
- Teatri/Auditorium
- Terme

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Rete viaria

esistente o in costruzione

- Viabilità primaria
- Viabilità da potenziare a primaria
- Viabilità principale
- Viabilità da potenziare a principale
- Viabilità secondaria
- Viabilità da potenziare a secondaria
- Rete della viabilità locale

di progetto	di progetto	di progetto
programmata in via definitiva	programmata in via definitiva	programmata in via definitiva

Intersezioni della rete viaria

esistente o in costruzione

- Casello autostradale
- Intersezione di tipo 1
- Intersezione di tipo 2
- Intersezione di tipo rotatorio esistente

di progetto

- Casello autostradale
- Intersezione di tipo 1
- Intersezione di tipo 2

Rete del trasporto pubblico

Ferrovia Alta velocità/Alta capacità (AV/AC)

Rete del trasporto pubblico locale (TPL)

esistente o in costruzione

- Linee ferroviarie storiche (Linee S)
- Linee ferroviarie metropolitane
- Metropolitane
- Rete su gomma e a fune
- Linee suburbane (S-Link)
- Linee locali
- Rete su nante
- Linee di navigazione
- Stazioni, fermate, porti e aeroporti

di progetto

da potenziare

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

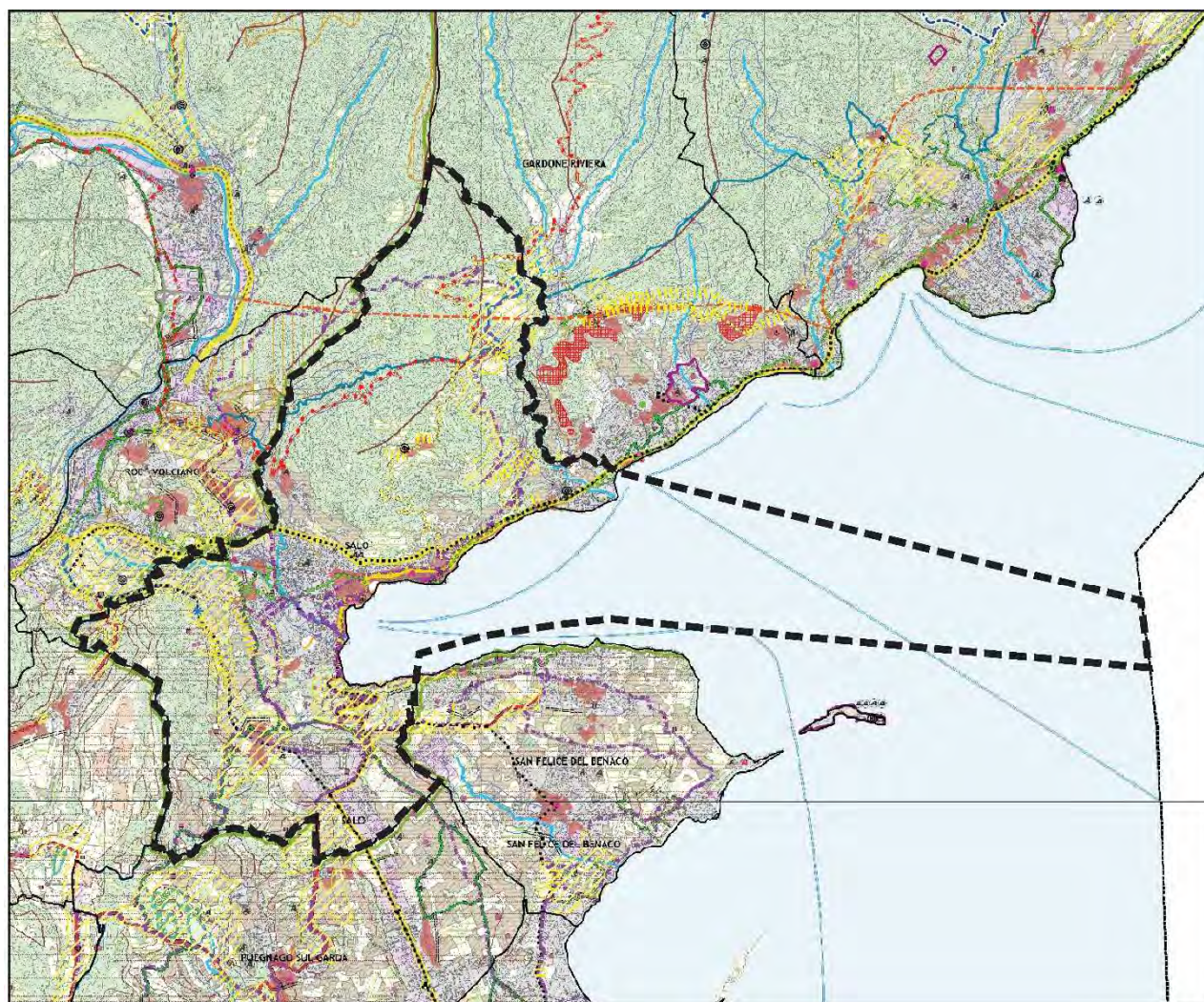
programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

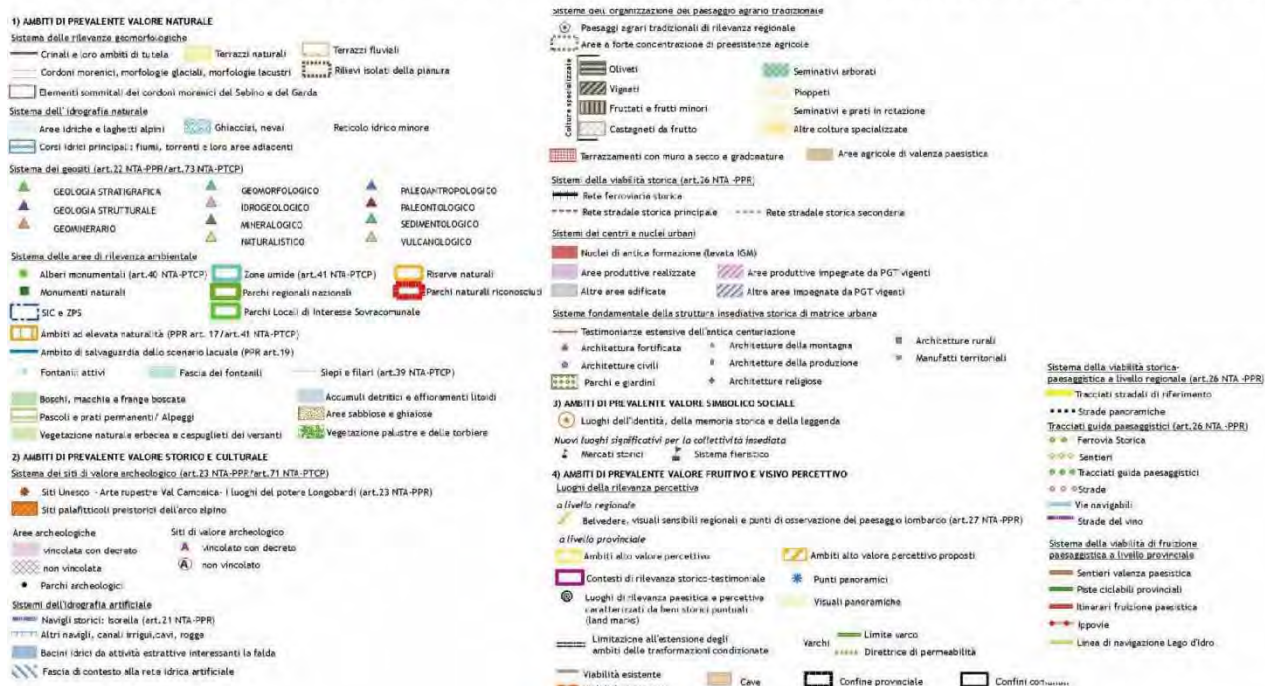
programmata in via definitiva

programmata in via definitiva

programmata in via definitiva



PTCP - Tavola 2.2 - Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio - Scala 1:75.000 (Scala originale 1:25.000)





PTCP - Tavola 2.6 - Rete verde paesaggistica - Scala 1:75.000

Confine provinciale

Rete stradale

Ferrovie

Insediativo

Idrografia

Elementi primari della rete idrografica

Elementi secondari della rete idrografica

Laghi

AMBITI PER LA TUTELA/RIPRISTINO DELLA CONTINUITA' DEI PAESAGGI NATURALI

Parchi Nazionali e Regionali

Si rimanda alla normativa di riferimento

AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

TIPOLOGIA

RIFERIMENT/AZIONI

Elementi di primo livello della RER, inclusi i siti della Rete Natura 2000

Aree ad elevato naturalistico

Aree naturali di completamento

Corridoi ecologici primari

Corridoi ecologici secondari

AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE E PLIS

TIPOLOGIA

RIFERIMENT/AZIONI

Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale

PLIS

Cfr. Tav. 4 Rete ecologica e Articoli delle NdA riferiti alla Rete Ecologica Provinciale

Cfr. Articoli delle NdA della Rete Ecologica Provinciale

AMBITI SPECIFICI DELLA RETE VERDE PAESAGGISTICA: tutela/valorizzazione

TIPOLOGIA

RIFERIMENT/AZIONI

Nodi strategici delle valli fluviali

Ambiti fortemente antropizzati delle valli fluviali

Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Lugana

Ambiti rurali di frangia urbana

Ambiti dei paesaggi rurali di transizione

Elementi di rilevanza paesaggistica

Margini delle conurbazioni

Territorio interessato da potenziamento e nuove strade

Tratti stradali ad alta interferenza con il mosaico paesistico ambientale

Domini scelti da PTCP

Elementi di potenziale valore paesistico

Attivazione di processi complessivi di riqualificazione

Riqualificazione delle aree agricole frammentate e/o residuali

Contenimento del consumo di suolo e potenziamento dei caratteri identitari

Contenimento del consumo di suolo e ricomposizione del paesaggio locale

Contenimento del consumo di suolo, potenziamento delle connessioni con gli ambiti a contorno

Contenimento della pressione antropica, attivazione di processi di riqualificazione

Contestualizzazione, ricomposizione e riqualificazione

Predisposizione di scenari di riqualificazione paesistica complessiva

Attivazione di interventi di mitigazione e di ricomposizione del paesaggio

Riqualificazione delle aree interessate, Cfr. Tav. 1 Struttura e mobilità e Articoli delle NdA riferiti

Attivazione di processi di rigenerazione urbana e costruzione di nuovi paesaggi di qualità

ELEMENTI IDENTITARI DEI PAESAGGI CULTURALI: tutela/valorizzazione

TIPOLOGIA

RIFERIMENT/AZIONI

Nuclei di antica formazione

Elementi di rilevanza dei paesaggi culturali

Orditure significative dei paesaggi agricoli

Tutela della fisionomia di nuclei storici

Cfr. Tav. 2.2 - Tutela e valorizzazione

Conservazione

ELEMENTI DELLA RETE FRUITIVA DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO: fruizione

TIPOLOGIA

RIFERIMENT/AZIONI

Nodi dell'intermodalità dolce

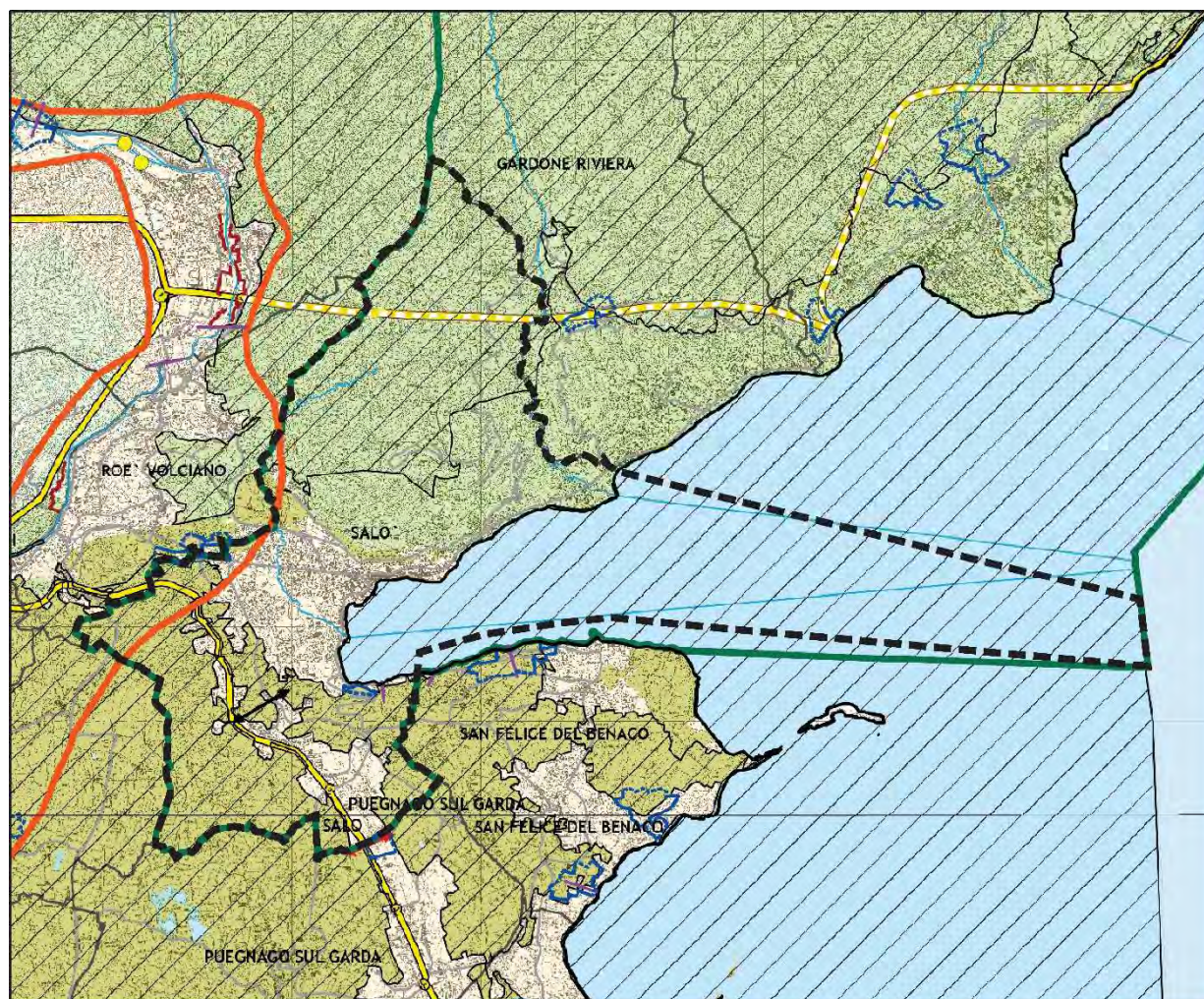
Sentieri

Percorsi ciclabili

Strade del vino

Incremento e/o miglioramento di attrezzature e servizi

Miglioramento e potenziamento della rete, della segnaletica, dei servizi e delle attrezzature. Attivazione di sinergie con il sistema ricettivo



PTCP - Tavola 4 - Rete Ecologica Provinciale - Scala 1:75.000

Legenda

Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale

Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano

Corridoi ecologici secondari

Corridoi locali

Varchi RER

deframmentare

entrambi

varco da tenere

Varchi REP

Delimitazione varco

Direttrice di permeabilità del varco

Fronti problematici all'interno dei corridoi ecologici

Principali punti di conflitto della rete con le infrastrutture prioritarie

Aree problematiche all'interno dei corridoi ecologici

Direttrici di collegamento esterno

Principali ecosistemi lacustri

Zone umide

Aree ad elevato valore naturalistico

Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda

Aree naturali di completamento

Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa

Ambiti dei fontanili

Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema

Rete Natura 2000

Elementi di primo livello della RER

Parchi regionali nazionali

Reticolo idrico principale

Viabilità locale

Viabilità primaria

Viabilità da potenziare a primaria

Viabilità principale

Viabilità da potenziare a principale

Viabilità principale (di progetto)

Viabilità secondaria

Viabilità da potenziare a secondaria

Viabilità secondaria (di progetto)

Metropolitana

Metropolitana in progetto

Linee ferroviarie metropolitane

Linee ferroviarie di progetto

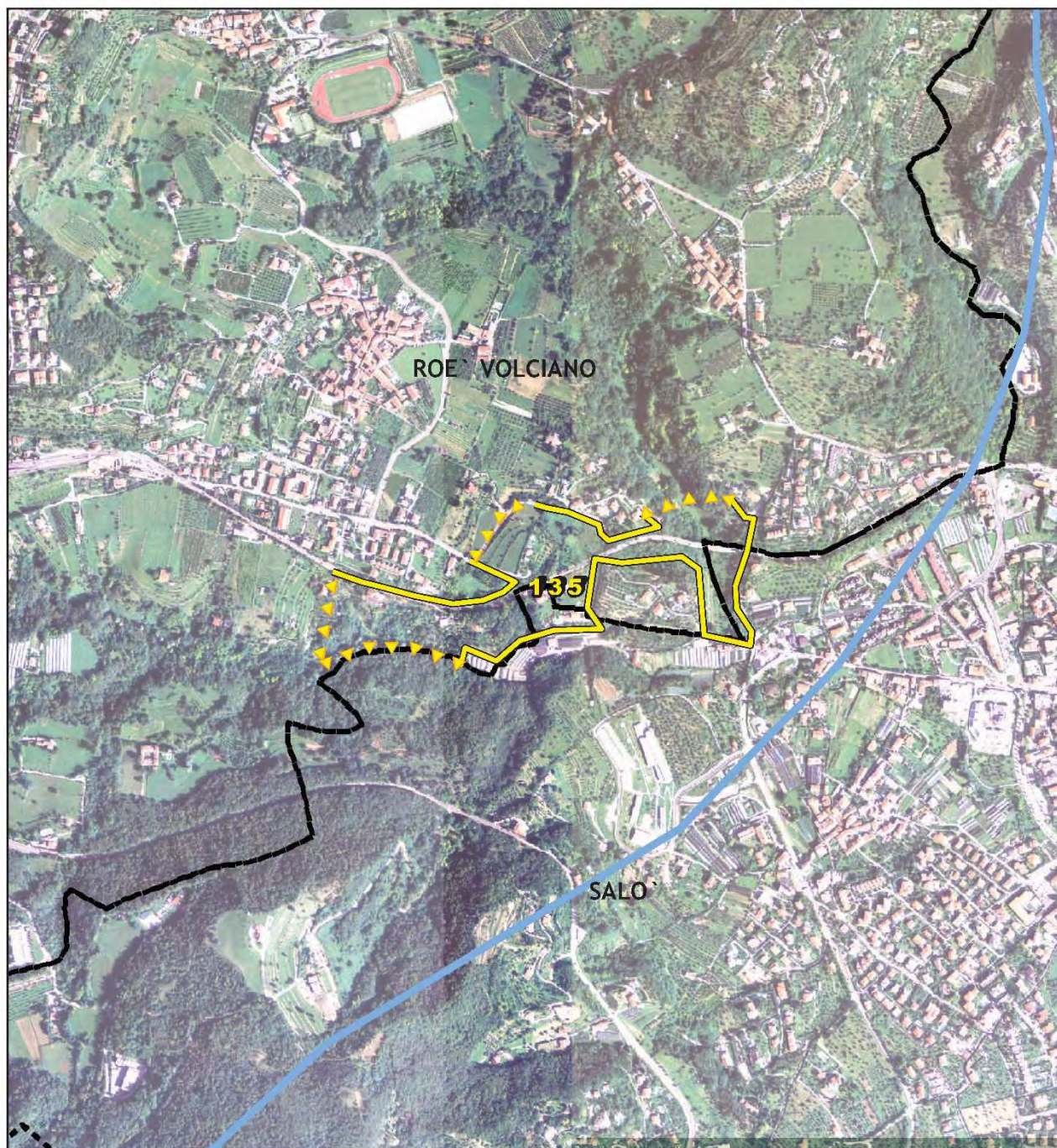
AC/AV Ferrovia storica

Confini comunali

Confine provinciale

-  Delimitazione del varco
-  Direttrice di permeabilità
-  Corridoi Rete ecologica provinciale
-  Confini comunali
-  Confine provinciale

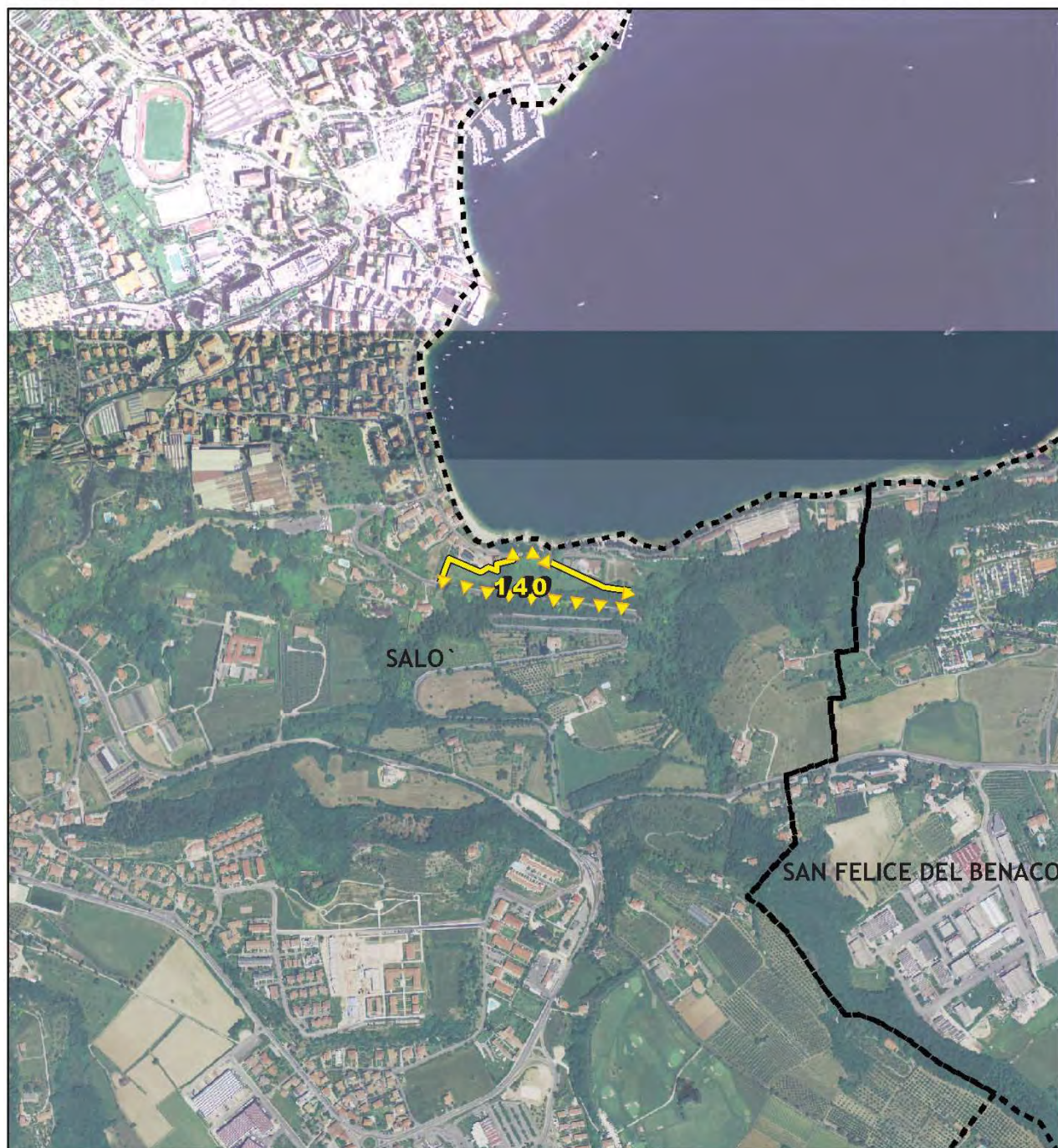
VARCO N. 135



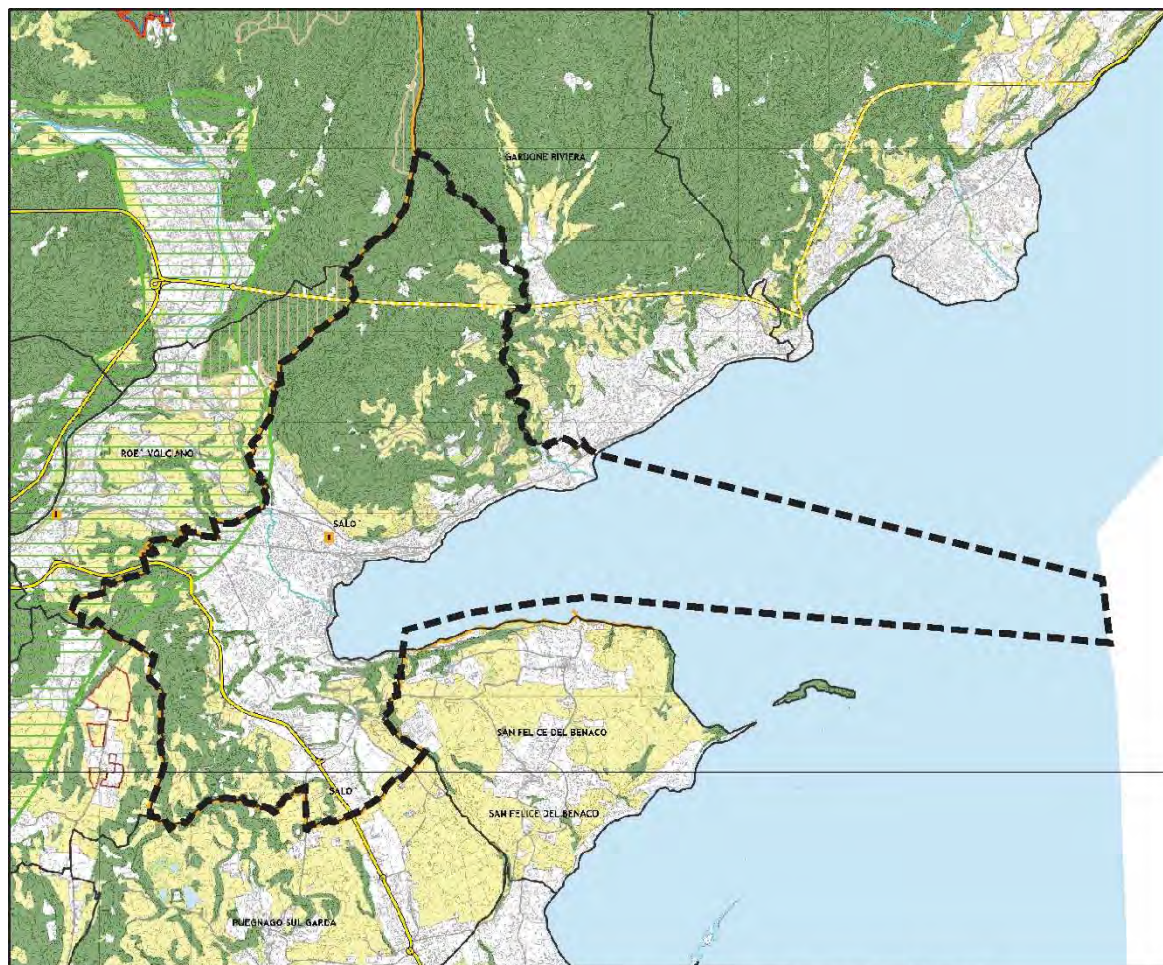
Scala 1:10.000

-  Delimitazione del varco
-  Direttrice di permeabilità
-  Corridoi Rete ecologica provinciale
-  Confini comunali
-  Confine provinciale

VARCO N. 140



Scala 1:10.000



PTCP - Tavola 5 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Scala 1:75.000 (Scala originale 1:25.000)

AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

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

 Alpeggi

 Controdeduzione osservazione n° 345/2014/140/1

Ambiti di valore ambientale-naturalistico

 Parchi nazionali

 PLIS

 Parchi regionali

 Riserve naturali

 Parchi naturali

 Sic

 ZPS

 Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano

 Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale

 Ecosistemi acquatici (DUSAF)

 Boschi (DUSAF e PIF)

 Aree sterili

 Reticolo idrico principale ai fini della polizia idraulica

 Laghi

Ambiti di valore paesistico

 Ambiti di valore paesistico ambientale

 Ambiti elevata naturalità art.17 PPR

 Aree A- PTR A Montichiari

 Confini amministrativi comunali

 Ambiti estrattivi

 Viabilità locale

 Viabilità primaria

 Viabilità da potenziare a primaria

 Viabilità principale

 Viabilità da potenziare a principale

 Viabilità principale (di progetto)

 Viabilità secondaria

 Viabilità da potenziare a secondaria

 Viabilità secondaria (di progetto)

 Metropolitana

 Metropolitana in progetto

 Linee ferroviarie metropolitane

 Linee ferroviarie di progetto

 AV/AC  Ferrovia storica

 Interscambi tra rete della viabilità e sistemi di trasporto pubblico

 Nodi logistici di livello sovra-provinciale; Nodi logistici di livello locale

 Stazioni Ferroviarie

 Nodo del trasporto pubblico

 Fermate metropolitana

 Aeroporti esistenti

6. DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE

Come anticipato, la variante analizzata dal presente documento ha carattere generale e propone modifiche al Documento di Piano, al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno avviare la procedura di variante al fine di modificare il PGT sulla base dei propri obiettivi di pianificazione del territorio, anche in conseguenza alle modifiche della normativa statale e regionale sopravvenute in materia e degli strumenti di pianificazione sovraordinata in vigore.

Gli elementi di variante sono quindi riassumibili in:

- adeguamento alla vigente legislazione in materia edilizia e di governo del territorio ed agli strumenti di pianificazione sovraordinata;
- varianti cartografiche generali e puntuali;
- varianti normative generali e puntuali.

6.1. Adeguamento alla vigente legislazione in materia edilizia e di governo del territorio ed agli strumenti di pianificazione sovraordinata

6.1.1. Disposizioni Regionali principali

Consumo di suolo

La Legge Regionale n. 31/2014 e s.m.i. *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato* ha introdotto nel quadro normativo e pianificatorio regionale elementi mirati alla minimizzazione del consumo di suolo ed all'orientamento degli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate, dismesse o sottoutilizzate da riqualificare.

Nell'attuale fase transitoria, cioè fino all'adeguamento della pianificazione regionale e provinciale ai nuovi criteri introdotti, *i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo.*

Posto che attualmente permane il regime transitorio della LR 31/2014, non essendo ancora intervenuta la variante al PTC della Provincia di Brescia, la proposta di variante risulta conforme alle disposizioni normative, in quanto assicura un Bilancio Ecologico del Suolo inferiore a zero, come evidenziato nel capitolo 7.

Rigenerazione urbana e territoriale

La Legge Regionale n. 18/2019 e s.m.i. *Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali* ha introdotto misure specifiche per la promozione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, tema direttamente legato alla riduzione del consumo di suolo.

Il Comune di Salò ha provveduto a recepire e conformare alla propria realtà territoriale le opportunità offerte dalla normativa regionale, proponendo anche alcune iniziative di riconversione e riuso del patrimonio edilizio esistente degradato o dismesso, al fine di promuovere la riqualificazione del tessuto urbano consolidato e contenere il consumo di suolo.

Il Consiglio Comunale ha approvato gli atti connessi alla L.R. 12/2005 modificata con la L.R. 18/2019 sulla rigenerazione urbana e territoriale, e in particolare: con D.C.C. n. 18 del 26.04.2021 gli adempimenti dell'art. 8 bis; con D.C.C. n. 19 del 26.04.2021 gli adempimenti dell'art. 11; D.C.C. n. 54 del 20.12.2021 gli adempimenti dell'art. 40bis; con D.C.C. n. 21 del 26.04.2021 gli adempimenti dell'art. 40ter; con D.C.C. n. 23 del 26.04.2021 gli adempimenti dell'art. 43. Pertanto, si è provveduto ad integrare le NTA del Documento di Piano con quanto deliberato sugli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale dell'art. 8bis, in particolare con i criteri applicativi delle misure di rigenerazione applicabili agli ambiti individuati dall'apposita cartografia che, in conformità alla citata deliberazione, includono anche i NAF individuati nel PGT e ritenuti meritevoli delle medesime agevolazioni e incentivazioni definite per gli ambiti specifici. Qualora ci sia sovrapposizione con gli ambiti di trasformazione del documento di piano l'attuatore, oltre alla disciplina insediativa, ha la facoltà di applicare la normativa sulla rigenerazione urbana a titolo di incentivazione e agevolazione delle previsioni. Per quanto attiene la dotazione di servizi pubblici aggiuntiva si specifica che le previsioni per gli ambiti di trasformazione sono state confermate dal PGT vigente per cui, anche se interessati dalle misure di rigenerazione urbana, il Comune di Salò ha ritenuto opportuno confermare l'attribuzione della dotazione aggiuntiva di servizi pubblici stante la situazione del mercato immobiliare e, nel caso degli AdT 11 e 19, una localizzazione a lago che ne amplifica oggettivamente il valore immobiliare.

Per quanto riguarda le restanti misure di rigenerazione urbana e territoriale, si è scelto di confermare incentivazioni e deroghe assunte con le apposite deliberazioni ai sensi degli artt. 11, 40bis, 40ter e 43, mantenendole esterne alle NTA del PGT in variante, in modo da monitorare l'attività edilizia derivante dalla loro applicazione e valutarne l'eventuale recepimento nello strumento urbanistico al momento dell'adeguamento alle soglie sovracomunali per il contenimento del consumo di suolo.

Disposizioni per il settore commerciale

L'evoluzione normativa avvenuta successivamente all'entrata in vigore del PGT vigente, ed in particolare la d.g.r. 1193 del 20/12/2013, ha comportato la necessità di adeguare le norme tecniche di attuazione in tema di definizione e localizzazione sul territorio delle attività commerciali.

Le principali tematiche di adeguamento sono:

- introduzione delle categorie merceologiche di vendita congiunta ingrosso/dettaglio e modalità di computo per alcune categorie merceologiche;

- eliminazione delle soglie dimensionali interne alla categoria delle medie strutture di vendita ed esclusione motivata da criticità urbanistiche o esigenze di interesse pubblico e generale;
- esclusione generalizzata delle grandi strutture di vendita motivata da criticità urbanistiche o esigenze di interesse pubblico e generale;
- la definizione delle attività commerciali telematiche svolte senza concorso di pubblico e senza magazzino per lo stoccaggio delle merci;
- la definizione dei casi in cui la somministrazione di alimenti e bevande derivante da altra attività principale, produttiva o commerciale, non costituisce pubblico esercizio.

La variante generale ha quindi introdotto i necessari adeguamenti nelle norme tecniche di attuazione sia del documento di piano sia del piano delle regole.

Sull'intero territorio comunale non è consentito l'insediamento di grandi strutture di vendita, considerato che le politiche commerciali dell'Amministrazione intendono privilegiare la vendita al dettaglio di tipo locale.

Infatti, pressoché sull'intero territorio comunale è ammessa la localizzazione di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con le soglie dimensionali definite, valutata positivamente la compatibilità funzionale e l'assenza di motivazioni ostative urbanistiche e/o di carattere generale.

Fondo Regionale Aree Verdi ex art. 43, c. 2 bis LR 12/2005

In attuazione dell'art. 43, comma 2-bis, della l.r. n. 12 del 2005, Regione Lombardia ha istituito un fondo da alimentare mediante le maggiorazioni dei contributi di costruzione applicate agli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto. Tali interventi sono infatti assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5% ed un massimo del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

A tal fine si intendono ad oggi valide le aree individuate nello strato DUSAF - Uso del suolo 2005-2007, scaricabili dal Geoportale regionale.

Il 10 febbraio 2010, la Giunta regionale, con d.g.r. n. 11297 ha approvato specifiche linee guida relative all'applicazione delle disposizioni di cui al comma 2 bis e le modalità di gestione di un fondo finanziario denominato "Fondo Aree Verdi" la cui finalità è sostenere la realizzazione di interventi che perseguano obiettivi di sviluppo territoriale e di salvaguardia e valorizzazione del sistema rurale-paesistico-ambientale, in particolare mediante la valorizzazione dei contesti agricoli, forestali, naturali e paesaggistici e con attenzione al recupero delle aree degradate.

Il Fondo è alimentato da:

- risorse regionali
- proventi delle maggiorazioni dei contributi di costruzione derivanti da interventi in aree ricadenti in:
 - accordi di programma o programmi integrati di intervento di interesse regionale
 - Comuni capoluogo di provincia
 - parchi regionali e nazionali
- proventi delle maggiorazioni che i comuni non capoluogo di provincia decidano di destinare al fondo.

A livello urbanistico il PGT è stato integrato con un apposito elaborato cartografico nel Documento di Piano, la tavola 09DP *Individuazione delle aree agricole nello stato di fatto* alla scala 1:5.000, nella quale sono individuate le aree che in caso di trasformazione devono applicare la maggiorazione del contributo di costruzione.

6.1.2. Disposizioni Provinciali

Ambiti agricoli di interesse strategico

Il PTCP individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui dell'art. 15, comma 4, della LR 12/05. Tale individuazione riguarda il suolo agricolo, ovvero l'insieme delle aree di fatto utilizzate per l'attività agricola e quelle, comunque libere da edificazioni e infrastrutture, suscettibili di utilizzazione agricola, ad esclusione delle attività forestali. Essa discende dall'interazione tra la fertilità dei suoli, le componenti dominanti di uso agricolo e la rilevanza socio-economica e turistico-ricreativa delle attività agricole nei macro-sistemi territoriali della pianura, della collina e della montagna differenziando gli ambiti agricoli in base alle peculiarità di ciascuno di essi:

- a) l'ambito della pianura per l'elevata capacità d'uso dei suoli;
- b) l'ambito collinare e lacustre per la presenza di colture legnose di pregio;
- c) l'ambito montano a sua volta distinto negli orizzonti di fondovalle, di versante e alta quota;

- I. nel fondovalle sono riprodotte in scala ridotta le condizioni della pianura e l'obiettivo specifico è tutelare le aziende e i fondi esistenti, anche come fattore complementare e funzionale alla tutela delle produzioni tipiche che si ottengono negli alpeggi d'alta quota;
- II. sui versanti, l'attività agricola è caratterizzata da un valore agroforestale e da estensioni inferiori, tuttavia gli ambiti di maggiori dimensioni, di norma superiori a quattro ettari, consentono il mantenimento di un'agricoltura professionale che allo stesso tempo è fonte di reddito, di tutela del paesaggio e biodiversità. In condizioni favorevoli sono inoltre presenti colture arboree di pregio (es. vigenti, castagneti da frutto) o colture tipiche locali;
- III. gli alpeggi di alta quota, utilizzati tra giugno e settembre, che oltre a mantenere i pascoli e gli spazi aperti e la biodiversità, costituiscono la base delle produzioni tipiche di qualità in connessione con le aziende di versante e fondovalle.

Ad eccezione degli alpeggi sono escluse dagli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico le aree agricole presenti in ambiti di elevata naturalità dove prevale il regime di tutela paesaggistica.

I comuni all'atto della redazione del PGT individuano le aree destinate all'attività agricola nel rispetto degli ambiti agricoli destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP, con la facoltà di apportare rettifiche precisazioni e miglioramenti sulla base di oggettive risultanze alla scala locale:

- a) connesse al riconoscimento degli insediamenti esistenti o di tessuti insediativi radi oggetto di possibile densificazione e all'individuazione di aree di prevalente valore paesistico-ambientale o ecologiche o aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- b) per la correzione di errori nel passaggio alla scala comunale sulla base dello stato dei luoghi e dello stato di fatto della pianificazione comunale;
- c) volte a migliorare l'interazione con il tessuto urbano consolidato in presenza di margini sfrangiati da riqualificare e di tessuti agricoli parcellizzati in condizioni di degrado ambientale e paesaggistico, che non variano in diminuzione la superficie complessiva degli Ambiti Agricoli a connotazione strategica di cui ai precedenti articoli;

Nei casi di cui al comma 1 per l'approvazione del piano delle Regole si applicano anche i commi 5 e 7 dell'art. 13 della LR 12/05.

Il piano delle regole individua e caratterizza le aree destinate all'agricoltura sulla base di un approfondito studio dei caratteri del tessuto rurale produttivo comunale, sia negli aspetti socioeconomici e culturali che in quelli territoriali, ambientali, naturalistici e paesaggistici, complementari e integrativi alla funzione produttiva agricola.

A livello urbanistico il PGT è integrato con un apposito elaborato nel Documento di Piano: la tavola *Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico* alla scala 1:5.000, nella quale sono individuate le aree escluse ai sensi dell'art. 75 comma 3 della normativa del PTCP di seguito riportato.

Non sono qualificate fra gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, anche se rappresentate alla tavola 5 del PTCP:

- a) *le aree per infrastrutture a rete di livello comunale e sovra comunale, i servizi tecnologici che per loro natura devono essere collocati ad adeguata distanza dalle aree abitate;*

- b) le aree per gli impianti e le attività la cui localizzazione è sempre ammessa dalla legge anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti ovvero è prevista dai piani settoriali sovraordinati, limitatamente alla durata, qualora prevista, della relativa autorizzazione;*
- c) tutte le porzioni interamente intercluse nel tessuto urbano consolidato, intercluse tra infrastrutture stradali e margini urbani per c.a 20.000 m di superficie ovvero quelle frammentate, per almeno tre lati o 2/3 del perimetro, da tessuti urbani edificati e compatti che non eccedano la dimensione areale di 5.000 m²;*
- d) le aree nei territori dei parchi nazionali, parchi naturali regionali e riserve naturali;*
- e) le previsioni dei PGT approvati e compatibili con il PTCP alla data di efficacia del presente piano.*

Le aree rettificate sono riconducibili alla lettera e) dell'art. 75 in quanto trattasi di aree già interne al TUC del PGT vigente e di spazi già edificati a destinazione non agricola alla data di entrata in vigore del PTCP vigente, che la presente variante ha riclassificato come aree urbanizzate interne al TUC (R7 - Aree urbane di transizione).

6.2. Varianti cartografiche

Nel presente paragrafo si descrivono le principali proposte di modifica delle previsioni territoriali cartografiche che compongono il quadro programmatico della variante generale, a seguito di proposte avanzate dall'Amministrazione comunale e di istanze pervenute.

Per ogni variante si riporta inoltre un prospetto sintetico delle interferenze con le tematiche di interesse territoriale rilevate al livello comunale, in particolare:

- la collocazione rispetto al Tessuto Urbano Consolidato;
- i vincoli amministrativi e sovraordinati eventualmente riscontrabili;
- le classi finali di sensibilità paesistica;
- la classe di Fattibilità geologica vigente;
- la presenza del Reticolo Idrico Minore;
- le dotazioni urbanizzative eventualmente rilevate.

Le interferenze delle varianti n. 6, 7, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 27 non vengono esaminate in quanto propongono stralci di previsioni edificatorie e di trasformazione già previste dal PGT vigente.

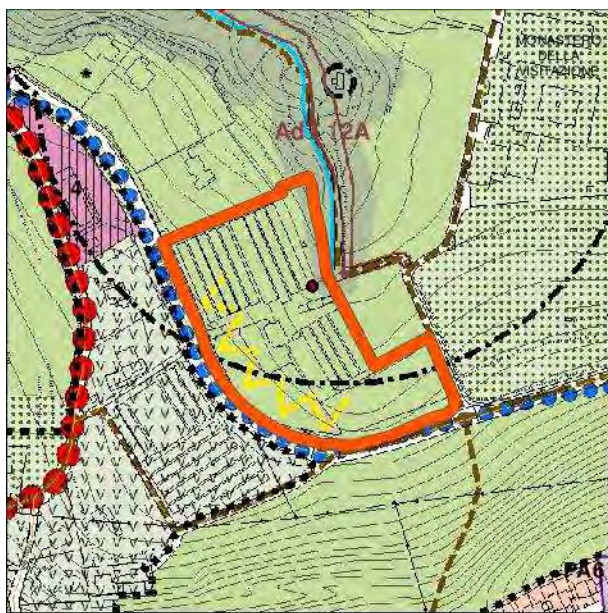
Si è provveduto, inoltre, ad aggiornare la cartografia di piano secondo lo stato di attuazione più recente dei Piani Attuativi, dei Permessi di Costruire Convenzionati e degli Ambiti di Trasformazione.

Variante n. 1

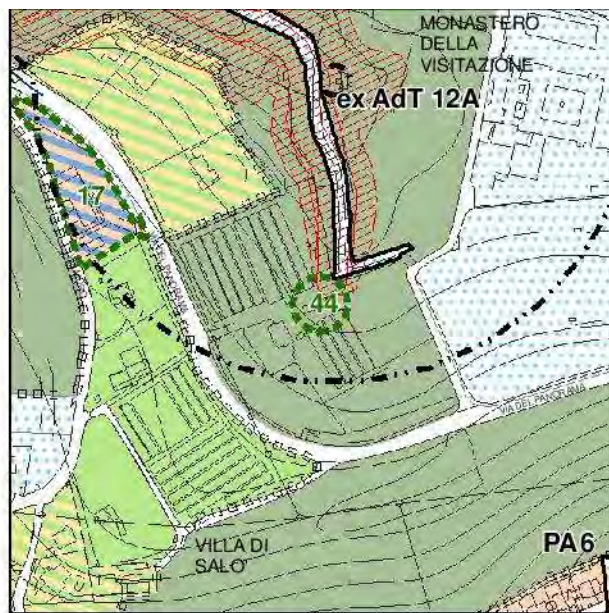
La variante è sita in un'area di circa 17.300 mq localizzata in via del Panorama e individuata dal PGT vigente come VC - Verde di connessione.

Sull'area sono presenti dei fabbricati, sia interrati che fuori terra.

Con la variante si propone di introdurre nelle NTA del Piano delle Regole una disposizione particolare (n. 44) che consenta la realizzazione di una nuova unità abitativa in sopraelevazione del locale deposito interrato esistente (mapp. 18848), con altezza massima limitata al raggiungimento dell'altezza abitabile pari a 2,70 m.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale	
Elementi di primo livello	
Elementi di secondo livello	

PTCP				
Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Rete verde	Seminativi e prati in rotazione Altre colture specializzate Seminativi arborati	Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda	-

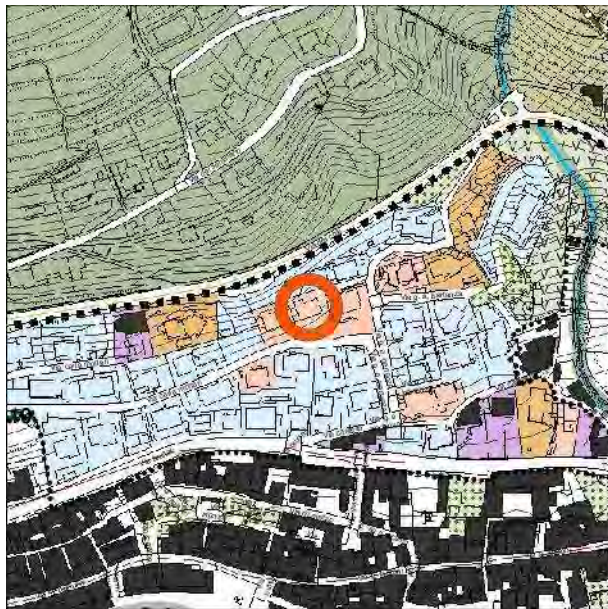
Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Sistema urbanizzativo		
a	b	c					1	2	3
		X	Classe 4: fattibilità geologica con gravi limitazioni Fasce di rispetto RIM Vincolo idrogeologico Limite di rispetto per captazione acque sorgive Bellezze d'insieme	3, 4	3, 4	SI	X	X	

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque 3) gas

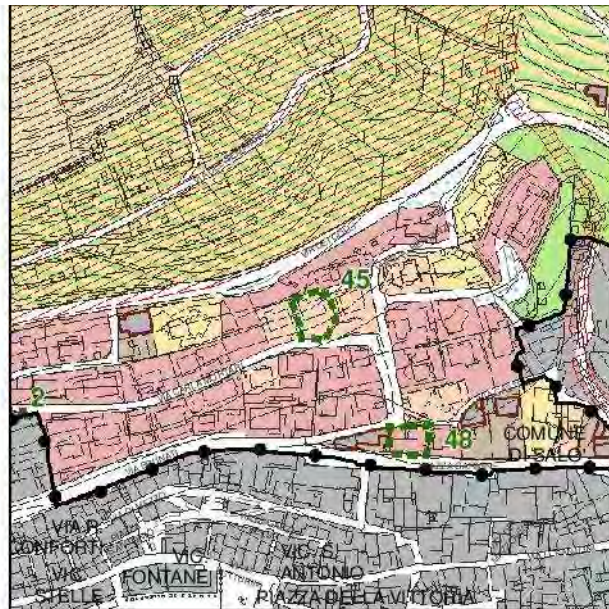
Variente n. 2

La variante interessa un'immobile localizzato in via Bertanza e individuato dal PGT vigente in Zona Residenziale - Classe III.

Considerato il contesto, si propone di introdurre nelle NTA del Piano delle Regole una disposizione particolare (n. 45) che consenta la possibilità di realizzare un ampliamento volumetrico a destinazione residenziale mediante la chiusura del porticato di superficie pari a circa 70 mq.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale

-

PTCP

Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Ambiti a prevalente destinazione residenziale	-	Insediativo	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	-

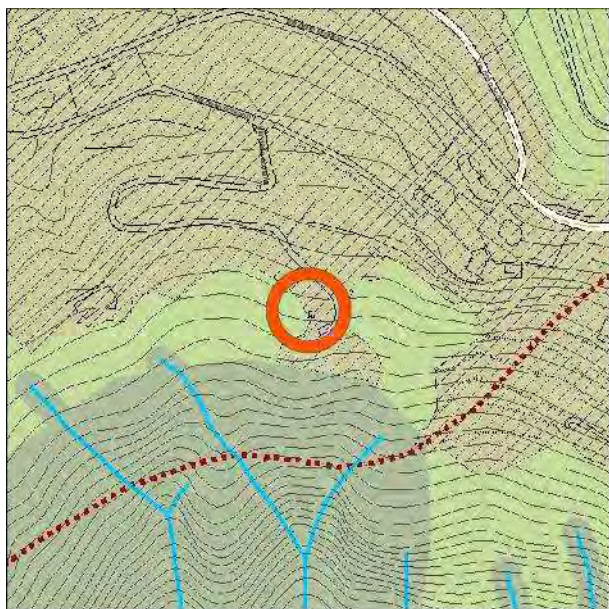
Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Sistema urbanizzativo		
a	b	c					1	2	3
X			Bellezze d'insieme Fascia tutelata: lago	3	3	NO	X	X	X

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque 3) gas

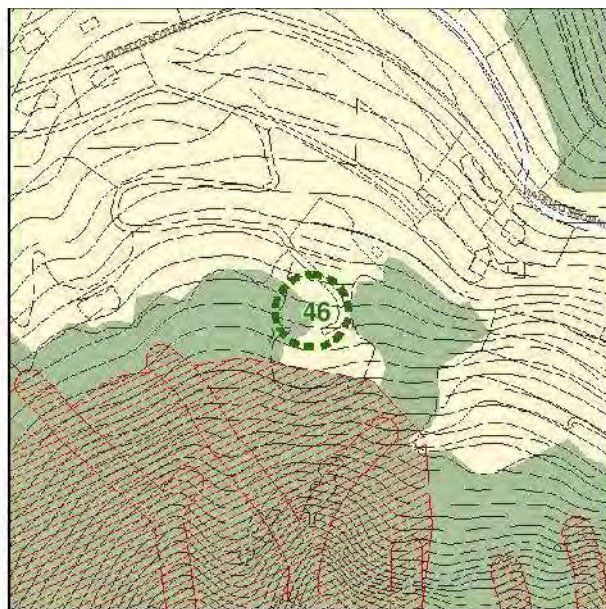
Variante n. 3

La variante interessa un'immobile residenziale situato in località San Bartolomeo e individuato dal PGT vigente in AAS - Aree Agricole di Salvaguardia.

Con la variante si propone di introdurre nelle NTA del Piano delle Regole una disposizione particolare (n. 46) che consenta la possibilità di realizzare un ampliamento a destinazione residenziale di 13 mq al fine di eseguire necessari adeguamenti di carattere igienico-sanitario.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale
Elementi di primo livello

PTCP				
Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Rete verde	Seminativi e prati in rotazione Pascoli e prati permanenti, alpeggi	Aree ad elevato naturalistico	Aree ad elevato valore naturalistico	SI

Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Sistema urbanizzativo		
a	b	c					1	2	3
		X	Bellezze d'insieme Ambiti di elevata naturalità	5	3	NO			

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque 3 gas)

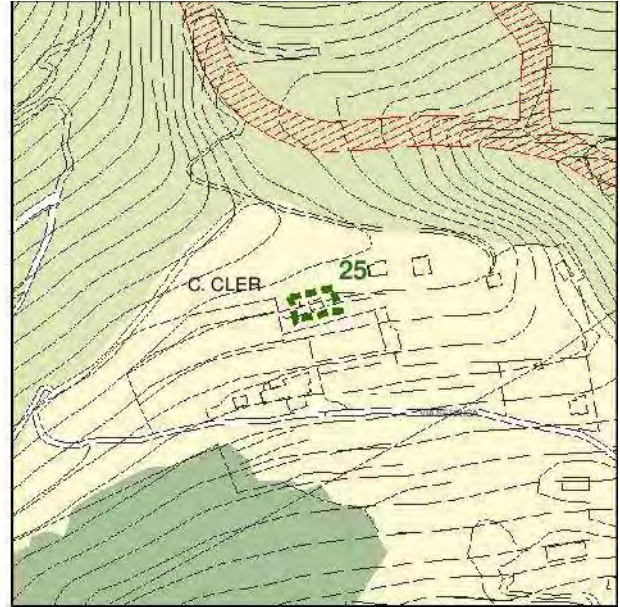
Variante n. 4

La variante interessa un'immobile residenziale situato in località Ca del Cler e individuato dal PGT vigente in AAS - Aree Agricole di Salvaguardia.

Sull'immobile è presente una disposizione particolare (n. 25) nelle NTA del Piano delle Regole che ne ammette l'ampliamento fino al 30% della SLP totale esistente, al quale si aggiunge il sovrizzo della SL esistente fino al raggiungimento dell'altezza abitabile di 2,70 m.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale	
Elementi di primo livello	

PTCP				
Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Rete verde	-	Aree ad elevato naturalistico	Aree ad elevato valore naturalistico	SI

Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Sistema urbanizzativo		
a	b	c					1	2	3
		X	Vincolo idrogeologico	3	3	NO			

a); ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque 3 gas)

Variante n. 5

La variante interessa alcuni immobili a destinazione ricettiva situati in località Bagnolo di Serniga e individuati dal PGT vigente in AS - Aree di Salvaguardia.

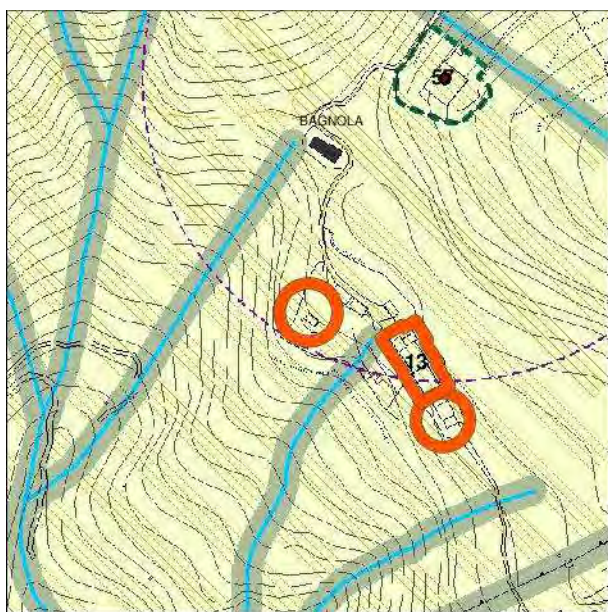
Per le proprietà interessate è presente la seguente disposizione particolare (n. 13) delle NTA del Piano delle Regole:

Ambito 13: è consentito la realizzazione di attrezzature agricole per un massimo di 150,00 mq slp in ampliamento fabbricato agricolo esistente (mappale 10250 foglio 5), nonché un nuovo volume, pari a massimo 700 mc, realizzabile esclusivamente attraverso la chiusura del fabbricato esistente al mappale 10249 foglio 5 attualmente adibito a tettoia agricola, senza ulteriori ampliamenti dello stesso.

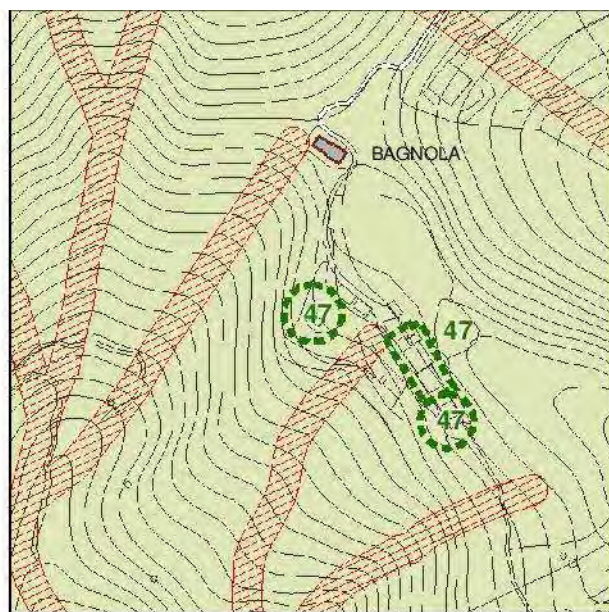
È altresì consentito svolgere le attività assentite dal piano, nelle strutture esistenti, modificandone eventualmente l'altezza fino ad un massimo di 6,50 m.

Con la presente variante si propone di sostituire la norma particolare vigente ammettendo nell'ambito contrassegnato con il numero 47 le seguenti potenzialità edificatorie in ampliamento, finalizzate allo sviluppo dell'attività ricettiva esistente:

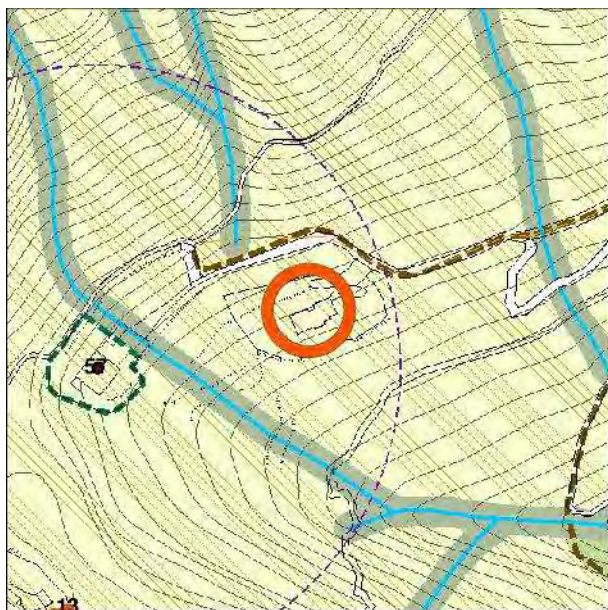
- mappale 3272 ampliamento pari a 200,00 mq SL;
- mappale 11106 ampliamento pari a 67,00 mq SL;
- mappale 10249 ampliamento pari a 100,00 mq SL;
- mappale 10248 ampliamento pari a 200,00 mq SL.



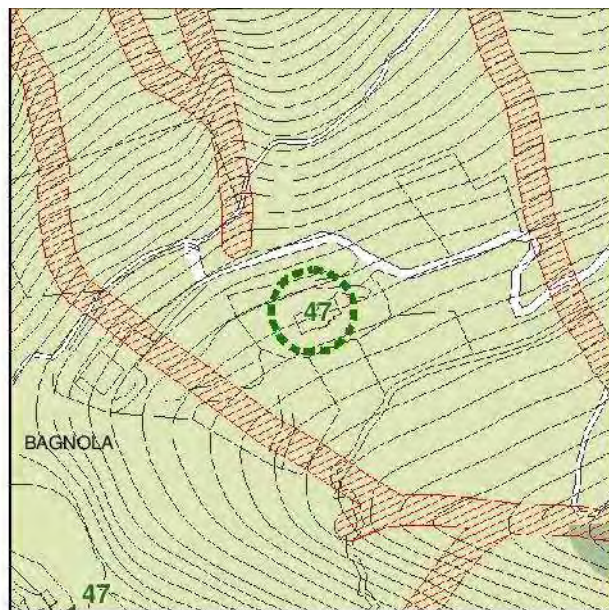
Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale

Elementi di primo livello

PTCP

Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Rete verde	Seminativi e prati in rotazione Pascoli e prati permanenti, alpeggi	Aree ad elevato naturalistico	Aree ad elevato valore naturalistico	-

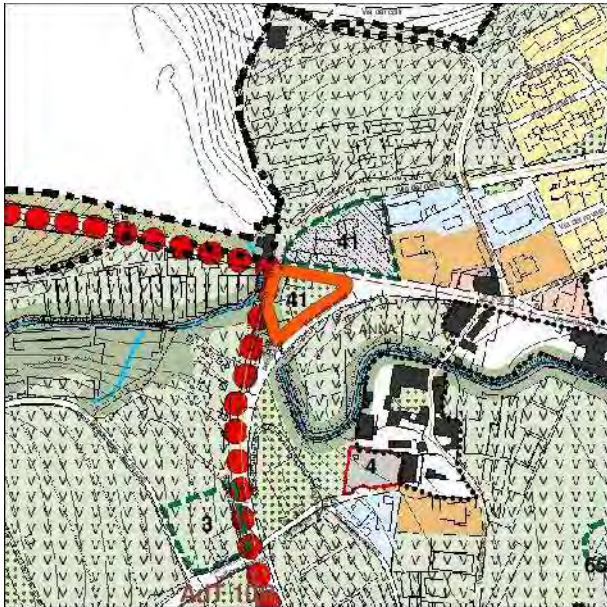
Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Sistema urbanizzativo		
a	b	c					1	2	3
		X	Vincolo idrogeologico Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici	3, 4	2, 3	NO			

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque

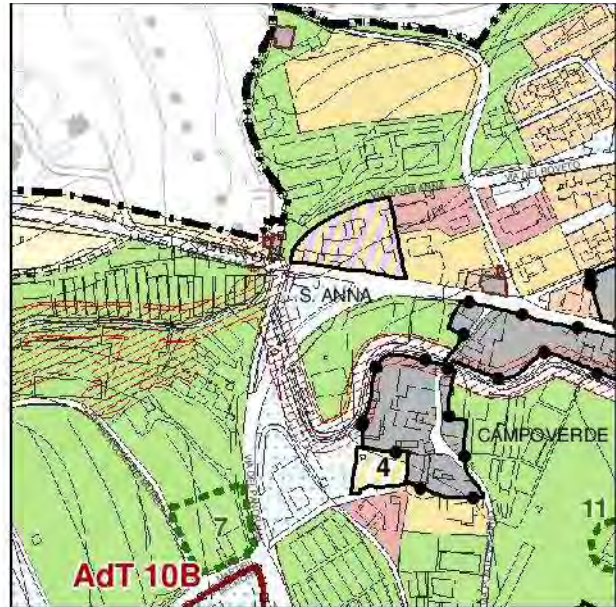
Variante n. 6

La variante interessa un'area di circa 1.325 mq in via Umberto I e classificata nel PGT vigente in zona SP e Ambiti di riqualificazione urbana - ARU con norma particolare n. 41.

La variante propone la conferma della previsione di riconversione sul lotto nord disgiunta dalla cessione del lotto sud, confermando per lo stesso la classificazione in parte ad attività commerciale ed in parte a servizio pubblico da destinare a spazio in uso alla locale sezione Alpini.



Piano delle Regole VIGENTE

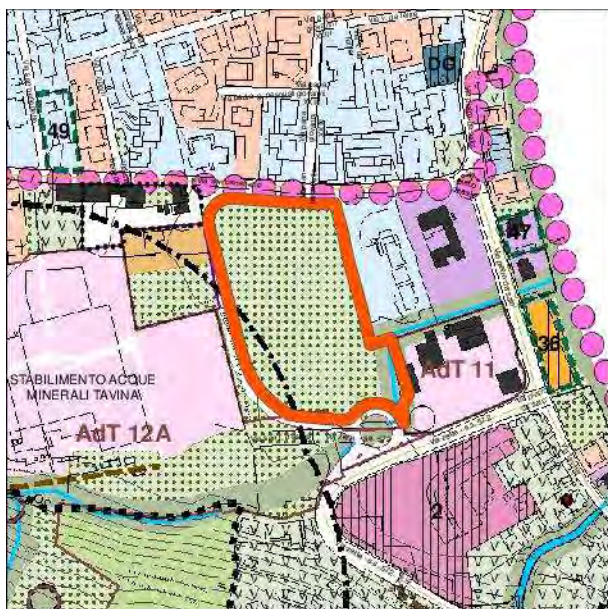


Piano delle Regole VARIATO

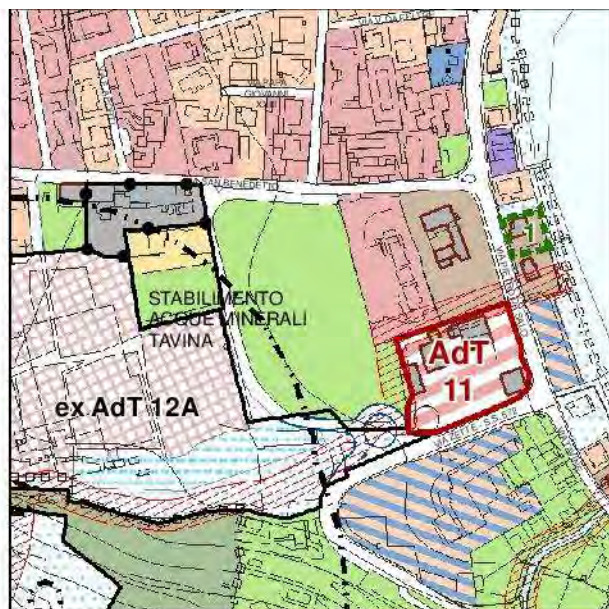
Variante n. 7

La variante interessa un'area di circa 11.000 mq, localizzata in via San Benedetto e classificata in SP - Aree per servizi pubblici o di interesse pubblici.

Stante il venir meno dell'interesse pubblico nel mantenere la previsione di servizio sull'area, la variante ne propone la classificazione quale VUS - Verde urbano di Salvaguardia.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

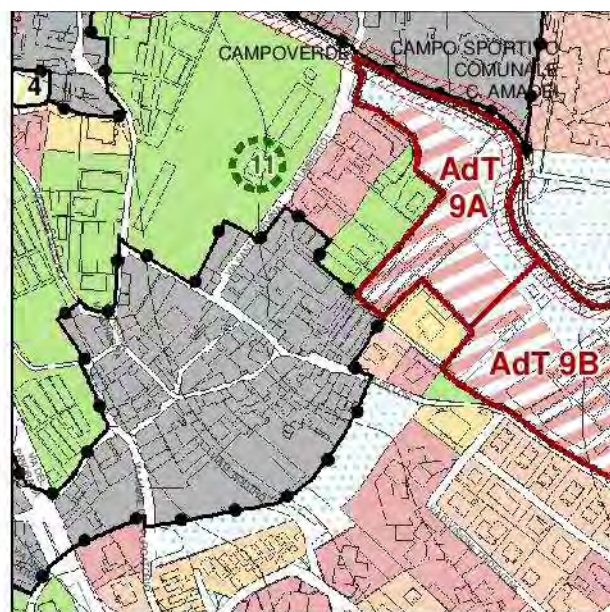
Variante n. 8

La variante interessa un edificio localizzato in via Santa Firmina e incluso nei Nuclei di Antica Formazione (Campoverde, isolato n. 1, fabbricato 17-19).

Con la variante si propone introdurre nelle NTA del Piano delle Regole una disposizione particolare che consenta la possibilità di realizzare un ampliamento dell'accessorio alla residenza fino a raggiungere una SL definita di 60 mq.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale
-

PTCP				
Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Ambiti a prevalente destinazione residenziale Nuclei di antica formazione	Centri e nuclei storici Aree adiacenti corsi idrici principali	Nuclei di antica formazione	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	-

Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Sistema urbanizzativo		
a	b	c					1	2	3
X			Bellezze d'insieme Fascia tutelata: fiumi	4	3	NO	X	X	X

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque 3) gas

Variante n. 9

La variante interessa un'immobile localizzato in via Castello e classificato nel PGT vigente in ambito residenziale Classe II - Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie edilizie plurifamiliari, a blocco e/o multipiano.

Considerato il contesto, si propone di introdurre nelle NTA del Piano delle Regole una disposizione particolare (n. 48) che consenta la possibilità di realizzare un ampliamento a destinazione residenziale pari a 40 mq SL da realizzarsi al piano terra.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale	
-	

PTCP				
Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Ambiti a prevalente destinazione residenziale	-	Insediativo	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	-

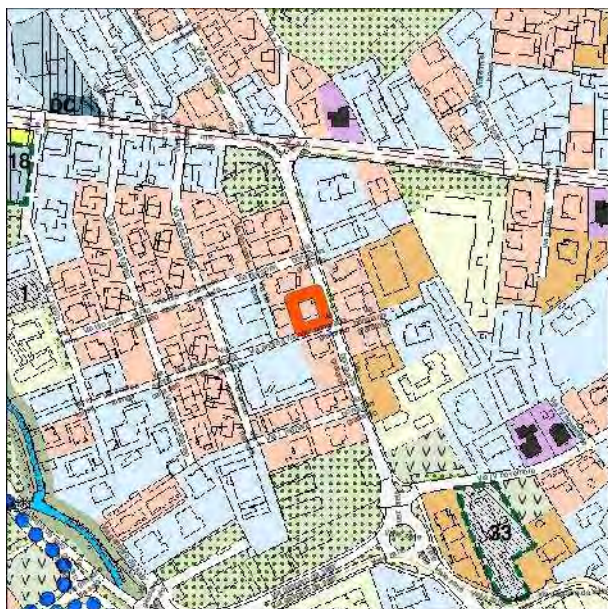
Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Sistema urbanizzativo		
a	b	c					1	2	3
X			Bellezze d'insieme Fascia tutelata: laghi	3	3	NO	X	X	X

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque 3) gas

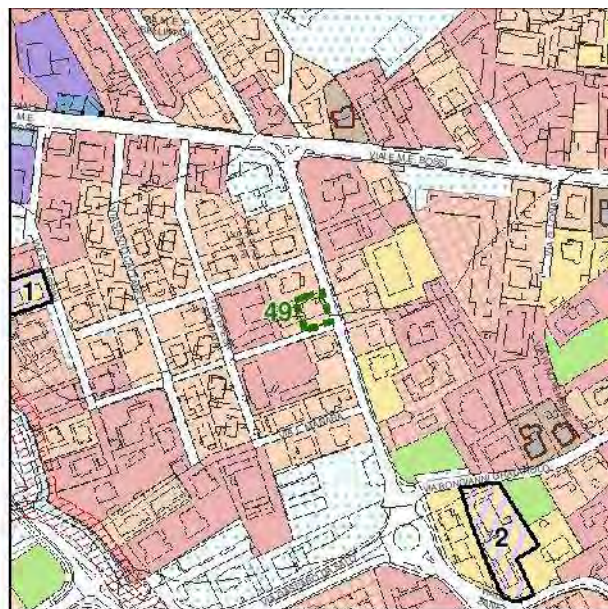
Variante n. 10

La variante interessa un'immobile localizzato in via Gratarolo e classificato nel PGT vigente in ambito residenziale Classe III - Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità con tipologie edilizie mono e/o bifamigliari.

Considerato il contesto, si propone di introdurre nelle NTA del Piano delle Regole una disposizione particolare (n. 49) che consenta la possibilità di realizzare un ampliamento a destinazione residenziale pari a 20 mq SL da realizzarsi al piano terra.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale
-

PTCP				
Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Ambiti a prevalente destinazione residenziale	-	Insediativo	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	-

Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Sistema urbanizzativo		
a	b	c					1	2	3
X			Belle d'insieme	1	3	NO	X	X	X

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque 3) gas

Variante n. 11

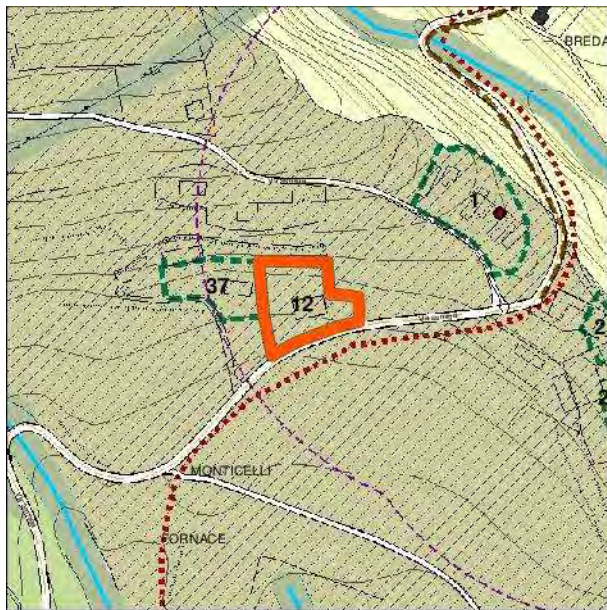
La variante interessa un immobile a destinazione ricettiva (Albergo Montesei) situato in via Serniga e individuato dal PGT vigente in AAS - Aree Agricole di Salvaguardia.

Per l'immobile in oggetto è presente la seguente disposizione particolare (n. 12) delle NTA del Piano delle Regole:

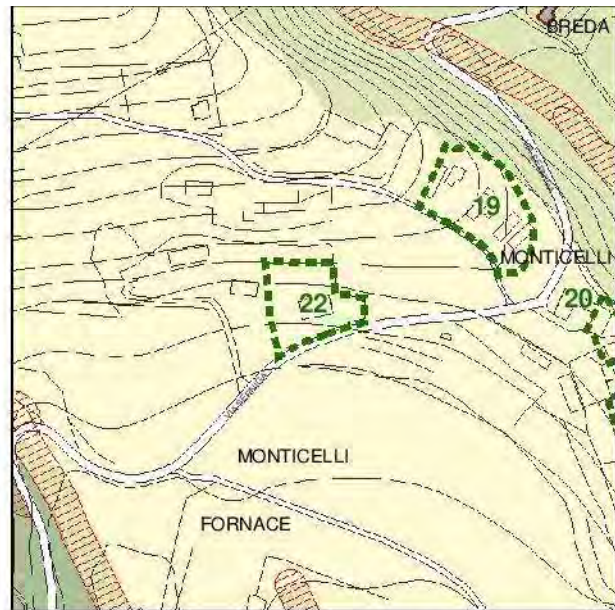
Ambito 12:

- è consentito l'adeguamento dell'attività ristorativa preesistente fino ad un massimo di 600 mc, nel rispetto delle altezze preesistenti.

Con la presente variante si propone di confermare la possibilità di ampliamento convertendo il volume in SL come da nuova impostazione della normativa di piano, oltre alla possibilità generalizzata di proporre un intervento di nuova costruzione con demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale	
Elementi di primo livello	

PTCP				
Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Rete verde	Pascoli e prati permanenti, alpeggi Ambiti di elevato valore percettivo	Aree ad elevato naturalistico	Aree ad elevato valore naturalistico	SI

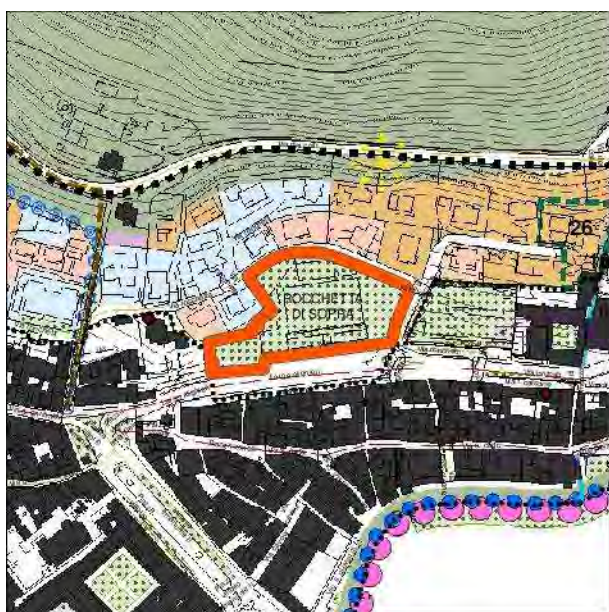
Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Sistema urbanizzativo		
a	b	c					1	2	3
		X	Vincolo idrogeologico	3	2, 3	NO	X		X

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque 3) gas

Variante n. 12

La variante interessa un'area di circa 6.200 mq localizzata in Largo Dante Alighieri a Salò e classificato tra gli ambiti per servizi pubblici. Nello specifico si tratta del complesso dell'Oratorio di San Filippo Neri di proprietà della Parrocchia di Santa Maria Annunziata.

Per l'area, si propone di introdurre nelle NTA del Piano dei Servizi una disposizione particolare (n. 52) che consenta la possibilità di realizzare un ampliamento volumetrico di 200 mq SL, per attività ricreative, sportive e sociali.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale

-

PTCP

Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Insedimenti per servizi comunali e sovracomunali	-	Insediativo	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	-

Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Sistema urbanizzativo		
a	b	c					1	2	3
X			Bellezze d'insieme Fascia tutelata: laghi	3	3	NO	X	X	X

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque 3) gas

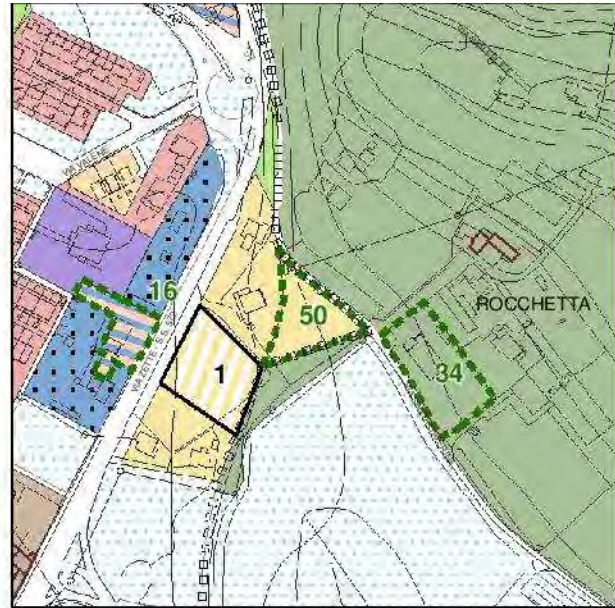
Variante n. 13

La variante interessa un'area di circa 2.200 mq in località Zette e classificata in VC - Verde di connessione.

Valutato il contesto, si propone di uniformare la classificazione della superficie alla proprietà adiacente, classificando l'area in R4 Aree urbane caratterizzate da edificazione rada, con tipologie edilizie mono e bifamiliari, assoggettata alla seguente norma particolare n. 50: la potenzialità edificatoria può derivare esclusivamente in trasferimento dalla SL esistente sull'adiacente mappale foglio 9, n. 1424.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale	
Elementi di secondo livello	

PTCP				
Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Ambiti a prevalente destinazione residenziale Rete verde	Seminativi e prati in rotazione Oliveti Ambiti ad elevato valore percettivo	Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	-

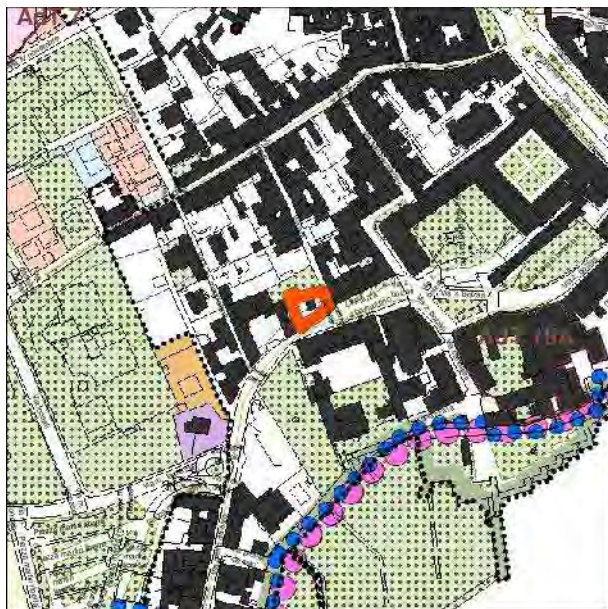
Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Sistema urbanizzativo		
a	b	c					1	2	3
	X		Bellezze d'insieme Vincolo idrogeologico	3	2	NO	X		

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque 3) gas

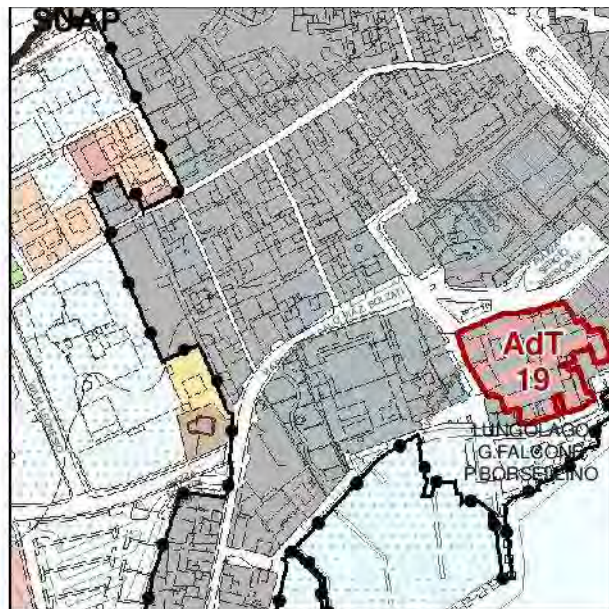
Variante n. 14

La variante interessa un'area localizzata in via Pietro da Salò e incluso nei Nuclei di Antica Formazione (Salò, isolato n. 21), sulla quale è presente un impianto di distribuzione carburanti.

Con la variante si propone di prevedere la dismissione dell'impianto esistente per ampliare lo spazio aperto pubblico fruibile di Piazza San Bernardino.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Variante n. 15

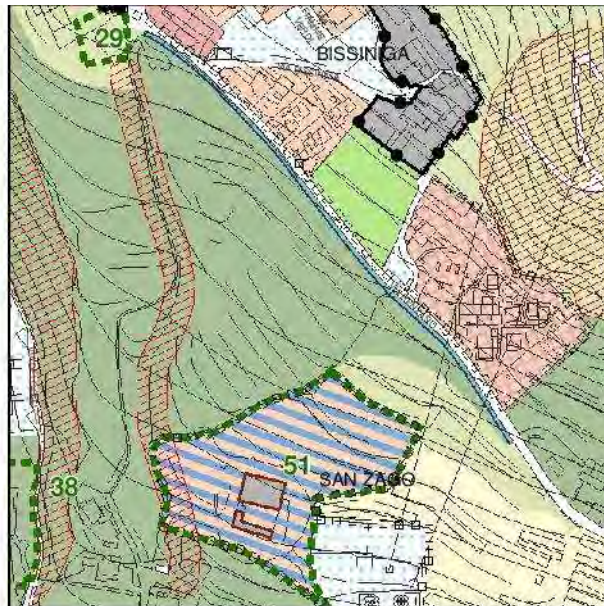
La variante propone lo stralcio totale dell'Ambito di Trasformazione non attuato 3A a destinazione turistico-ricettiva.

L'area stralciata, che ha una superficie complessiva pari a 31.584 mq, è ricondotta alla funzione agricola e classificata in VC - Verde di connessione.

Ai fini del consumo di suolo, lo stralcio di superficie urbanizzabile corrisponde al solo sedime edificabile previsto, pari a circa 20.600 mq.



Piano delle Regole VIGENTE



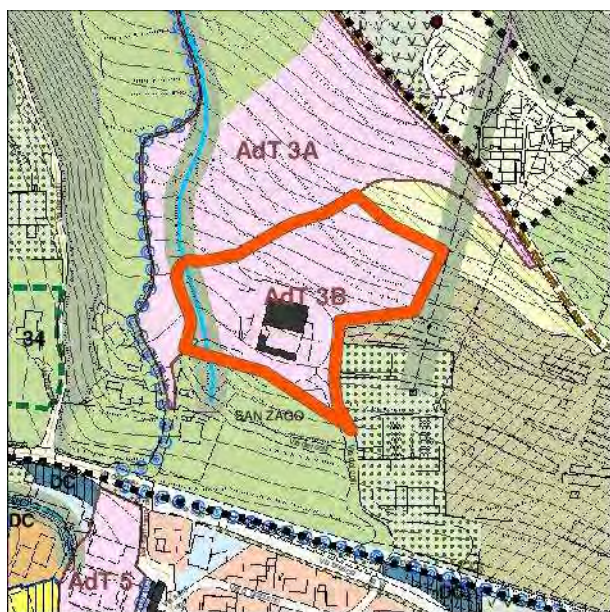
Piano delle Regole VARIATO

Variante n. 16

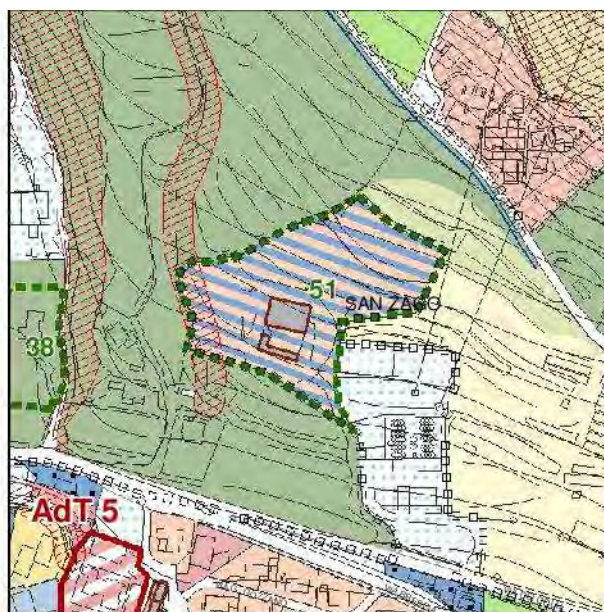
La variante interessa l'Ambito di Trasformazione 3B a destinazione turistico-ricettiva, che si estende su un'area di circa 13.140 mq.

La trasformazione delle aree comprese nell'ambito prevede l'incremento e il potenziamento dell'attività ristorativa esistente, tramite la realizzazione di nuove strutture ricettive/ristorative, per una cubatura massima di 3.450 mc.

La variante prevede l'eliminazione dell'ambito di trasformazione e la migrazione nel Piano delle Regole mediante classificazione delle aree in RR Aree urbane a destinazione prevalentemente ricettiva-ristorativa con norma particolare n. 51, con la quale si confermano le previsioni di ampliamento massimo di 1.000 mq SL già previste dal Documento di Piano vigente.



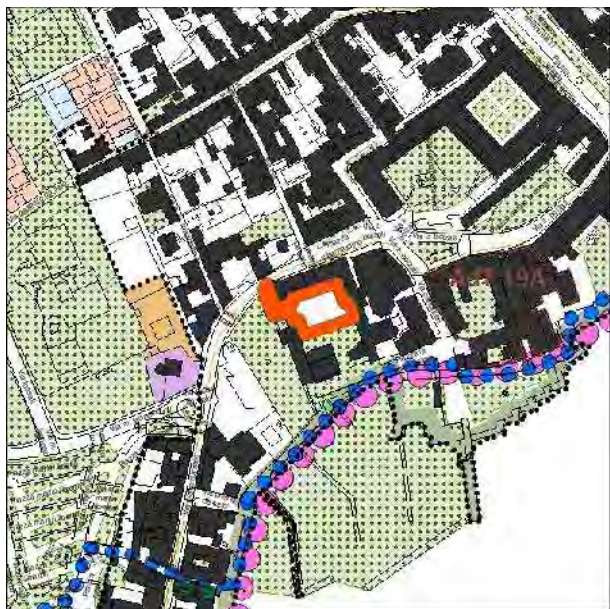
Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Variante n. 17

La variante interessa l'area localizzata in via Pietro da Salò e inclusa nei Nuclei di Antica Formazione (Salò, isolato n. 19), consistente nella corte interna del Palazzo dell'Arsenale. Con la variante si propone di individuare la superficie quale servizio pubblico, in coerenza con la funzione esercitata negli edifici adiacenti.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Variante n. 18

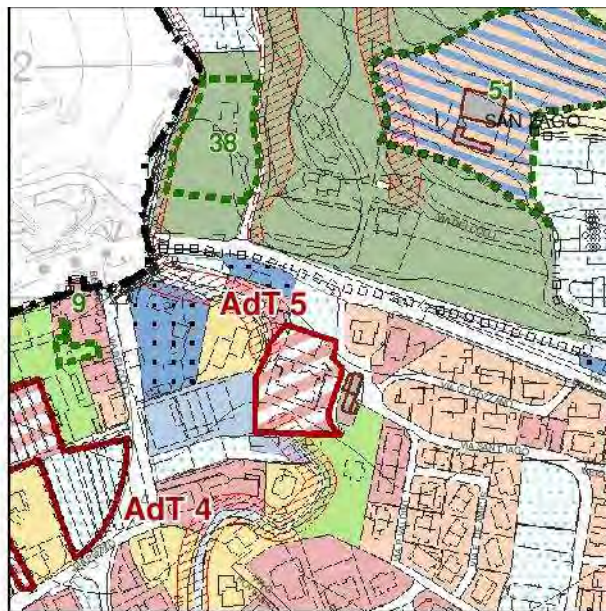
La variante interessa un'area di circa 945 mq inclusa nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione 5 a destinazione residenziale.

Constatato che sull'area è presente un parcheggio esistente esterno all'AdT, si propone lo stralcio della superficie e la sua classificazione quale parcheggio ad uso pubblico.

Conseguentemente la superficie complessiva dell'AdT 5 viene ridotta a circa 3.340 mq.



Piano delle Regole VIGENTE

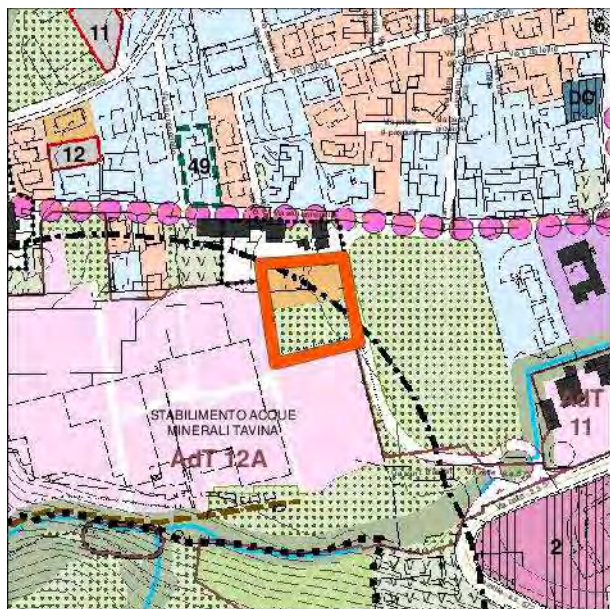


Piano delle Regole VARIATO

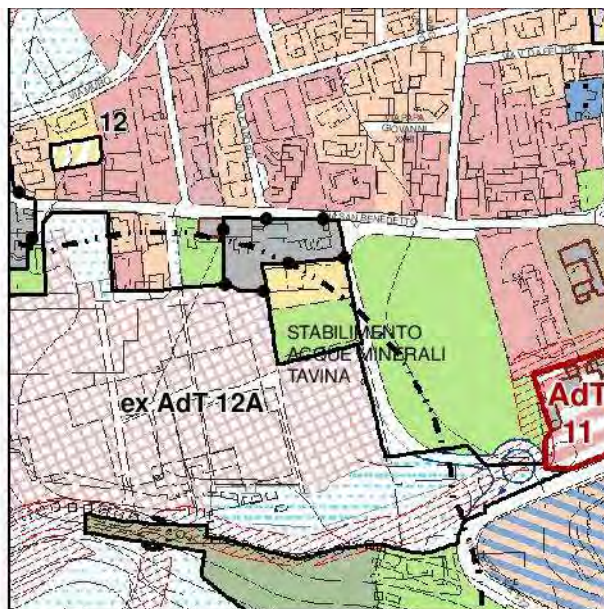
Variante n. 19

La variante interessa un'area di circa 3.450 mq, localizzata in via San Benedetto e classificata in SP - Aree per servizi pubblici o di interesse pubblici.

Stante la convenzione con la quale si è proceduto alla completa monetizzazione degli oneri e standard dovuti a seguito dell'intervento edilizio realizzato dalla proprietà, visto il venir meno dell'interesse pubblico, la variante ne propone la classificazione quale VUS - Verde urbano di Salvaguardia.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Variante n. 20

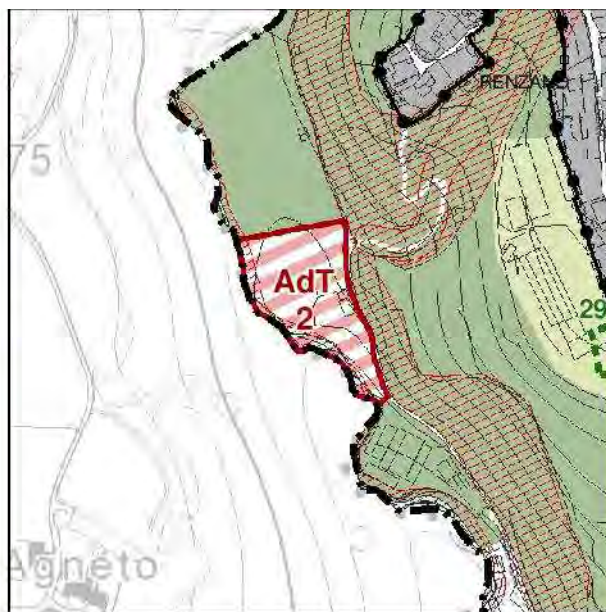
La variante interessa l'Ambito di Trasformazione 2 a destinazione residenziale, che si estende su un'area di circa 3.428 mq.

A seguito di verifica della situazione catastale dell'area, la variante propone l'estensione del perimetro dell'AdT 2 in adeguamento ai reali confini di proprietà, confermando le prescrizioni vigenti per l'attuazione del comparto.

La superficie totale risultante dall'aggiornamento dell'ambito è pari a circa 5.925 mq, dei quali 2.495 mq circa sono classificati come Verde di compensazione non trasformabile e non saranno quindi interessati da interventi edificatori. La superficie urbanizzabile non subisce quindi modifiche.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale	
Elementi di secondo livello	

PTCP				
Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Rete verde	Seminativi e prati in rotazione Pascoli e prati permanenti, alpeggi Aree adiacenti corsi idrici principali	Corridoi ecologici primari	Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda	-

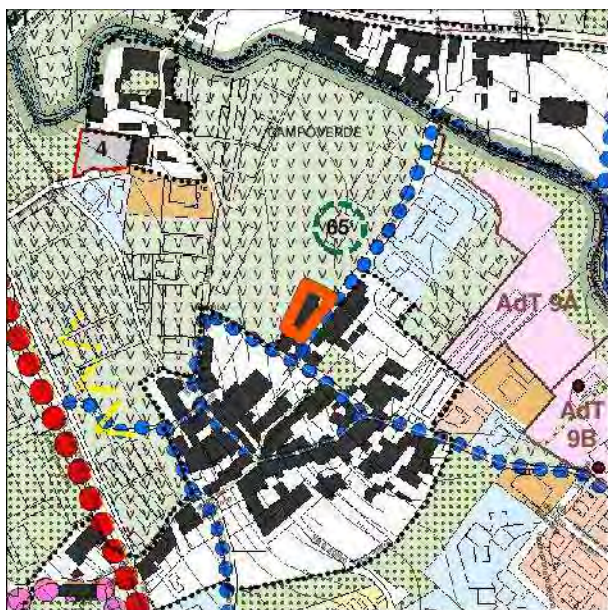
Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Sistema urbanizzativo		
a	b	c					1	2	3
		X	Classe 4: Fattibilità geologica con gravi limitazioni Fascia di rispetto RIM Bellezze d'insieme Fascia tutelata: fiumi	3	3, 4	SI	X	X	

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque 3) gas

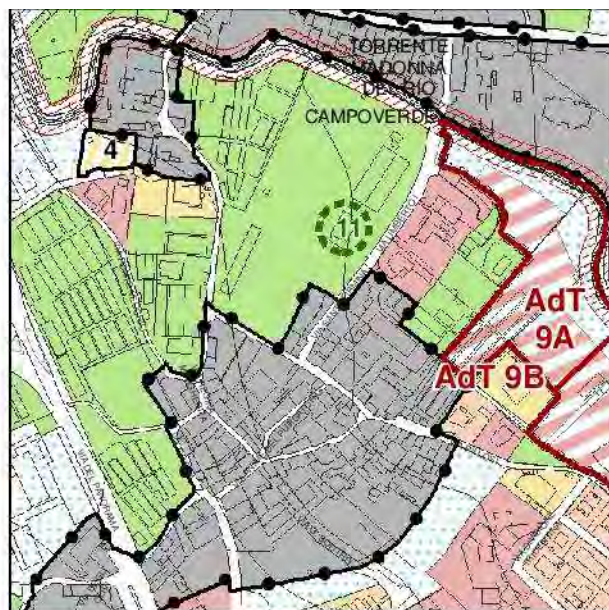
Variante n. 21

La variante interessa un edificio localizzato in via Santa Firmina e incluso nei Nuclei di Antica Formazione (Campoverde, isolato n. 1, fabbricato 22).

Verificato che allo stato di fatto l'immobile risulta fortemente compromesso nelle sue caratteristiche storico-architettoniche, con la variante si propone introdurre nella schedatura del Piano delle Regole una disposizione particolare che consenta la possibilità di demolire e ricostruire il fabbricato.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

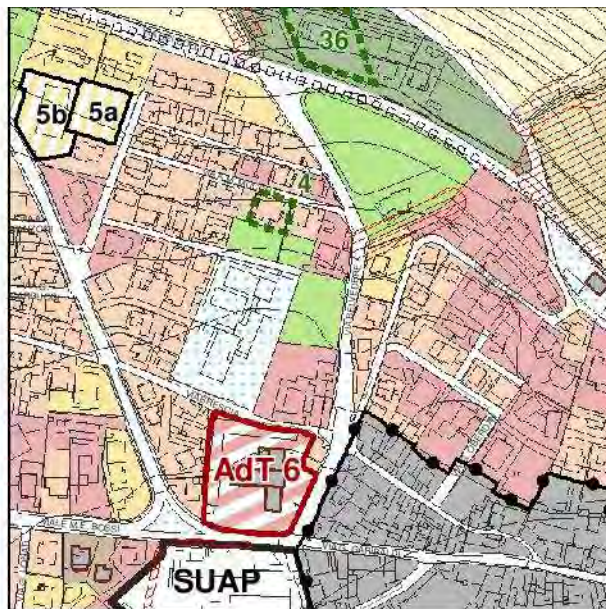
Variante n. 22

La variante interessa un'area di circa 1.700 mq, localizzata in via Belvedere e classificata in SP - Aree per servizi pubblici o di interesse pubblici.

Stante il venir meno dell'interesse pubblico nel mantenere la previsione di servizio sull'area, la variante ne propone la classificazione quale VUS - Verde urbano di Salvaguardia.



Piano delle Regole VIGENTE

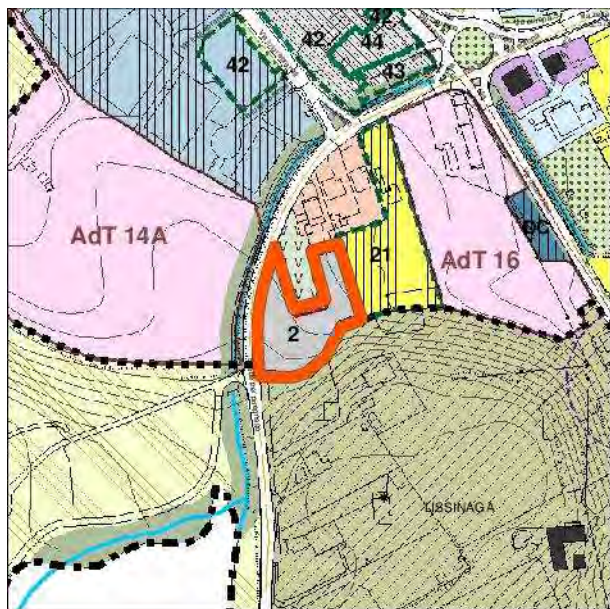


Piano delle Regole VARIATO

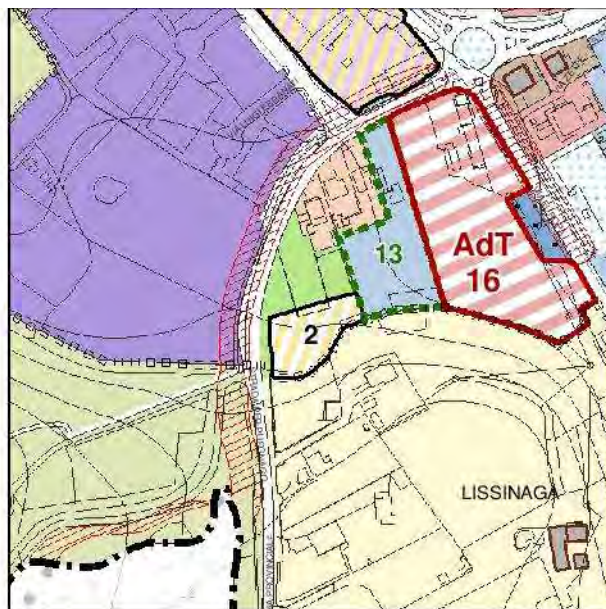
Variante n. 23

La variante interessa un'area di circa 3.600 mq localizzata in via Puegnago e classificata parzialmente in R8 - Aree urbane libere, marginali e/o di integrazione a tessuti urbani consolidati a destinazione prevalentemente residenziale (lotti liberi) - Ambito n. 2 e parzialmente in VUS - Verde urbano di salvaguardia.

Si propone una revisione complessiva della delimitazione delle diverse zone al fine di conformarle alla mutata suddivisione catastale tra i distinti proprietari.



Piano delle Regole VIGENTE

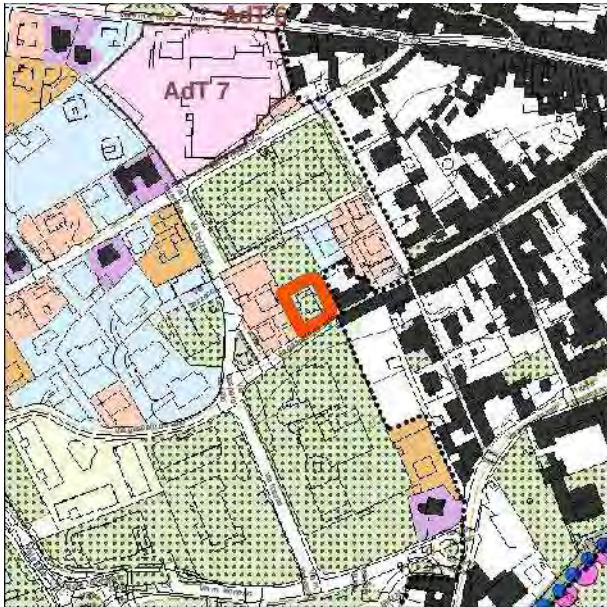


Piano delle Regole VARIATO

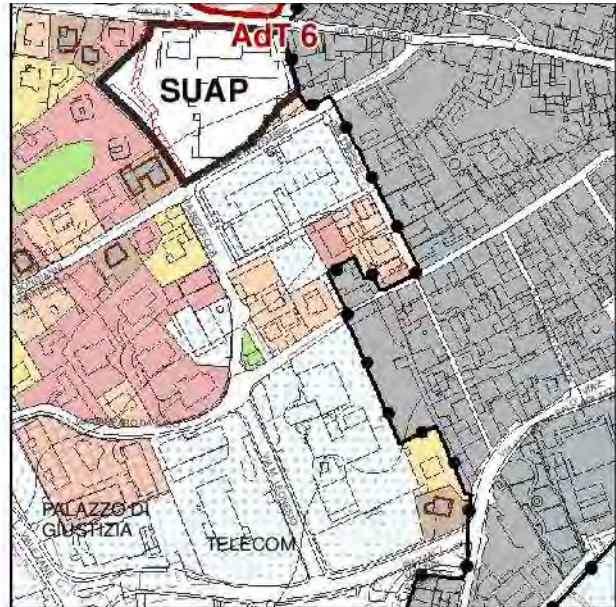
Variante n. 24

La variante interessa un edificio localizzato in via Gasparo da Salò e classificata in SP - Aree per servizi pubblici o di interesse pubblici.

Stante il venir meno dell'interesse pubblico nel mantenere la previsione di servizio sull'area, la variante ne propone la classificazione quale R3: Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità, con tipologie edilizie mono e bifamiliari, in continuità con la classificazione adiacente.



Piano delle Regole VIGENTE



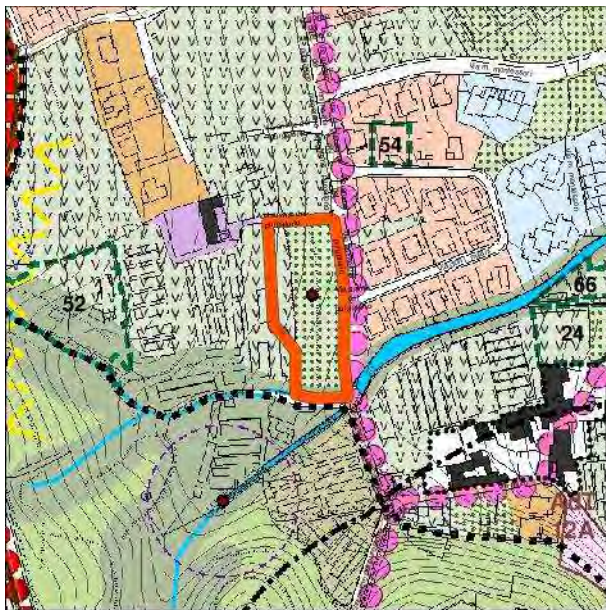
Piano delle Regole VARIATO

Variante n. 25

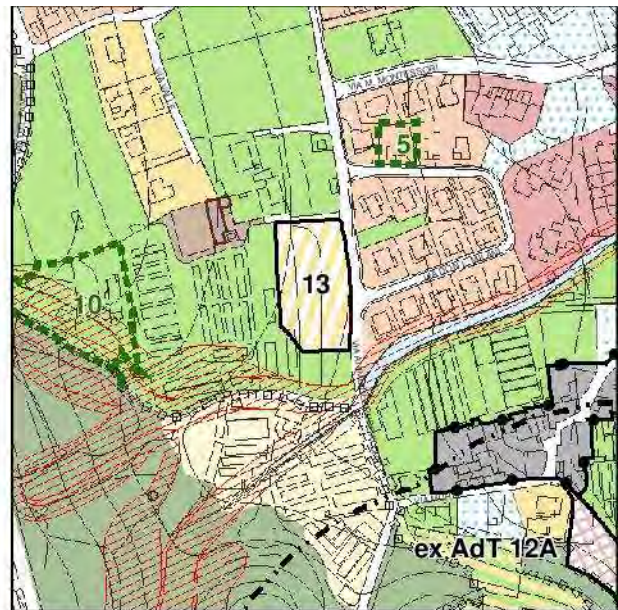
La variante interessa un'area prevalentemente di proprietà comunale di circa 4.910 mq in via Anime del Purgatorio, individuata nel PGT vigente in parte tra gli ambiti per servizi pubblici e adibita allo stato di fatto ad area di svago per animali domestici e in parte come Verde Urbano di Salvaguardia.

Visto il trasferimento del servizio in altra area più idonea, la variante prevede l'alienazione dal patrimonio pubblico di una superficie pari a circa 3.875 mq, mediante la riclassificazione in ambito residenziale R8 – lotto n. 13, con una potenzialità edificatoria residenziale di 570,00 mq SL per tre edifici residenziali unifamiliari indipendenti.

I restanti 1.035 mq, in parte di proprietà pubblica e in parte privata, sono classificati in VUS - Verde urbano di Salvaguardia.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale	
-	

PTCP				
Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Rete verde	Oliveti	Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	-

Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Sistema urbanizzativo		
a	b	c					1	2	3
X			Bellezze d'insieme Fasce rispetto RIM	3	3, 4	SI	X	X	X

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque 3) gas

Variente n. 26

La variante interessa un'area di circa 8.245 mq in località Cunettone, già individuata nel PGT vigente tra i servizi pubblici a verde, sulla quale è prevista la realizzazione della Casa della Comunità e della Centrale Operativa Territoriale.

Il progetto è stato oggetto del protocollo d'intesa sottoscritto il 26 ottobre 2021 tra il Comune di Salò, Regione Lombardia, Agenzia di Tutela della Salute (ATS) di Brescia e Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (ASST) del Garda.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale

Elementi di secondo livello

PTCP

Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Insedimenti turistico ricettivi	Seminativi e prati in rotazione Pascoli e prati permanenti, alpeggi	Insediativo	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	-

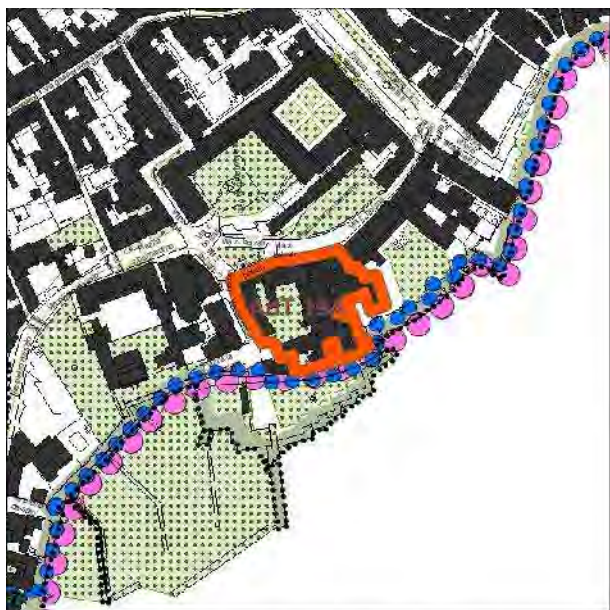
Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Sistema urbanizzativo		
a	b	c					1	2	3
	X		Bellezze d'insieme Aree boscate PIF	3	2	NO	X	X	X

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque 3) gas

Variante n. 27

In conseguenza della variante n. 26, la struttura ospedaliera localizzata tra Via Bolzati e Via Canottieri viene proposta in riconversione con destinazione turistico ricettiva, limitata a strutture alberghiere, pubblici esercizi e commercio di vicinato.

La volumetria stimata allo stato di fatto e oggetto di riconversione è pari a circa 30.000 mc. L'attuazione delle previsioni è subordinata all'attuazione del protocollo d'intesa sottoscritto il 26 ottobre 2021 tra il Comune di Salò, Regione Lombardia, Agenzia di Tutela della Salute (ATS) di Brescia e Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (ASST) del Garda ed in particolare al rilascio del titolo abilitativo da esso derivante; in assenza del titolo abilitativo la destinazione del comparto rimane a servizi pubblici *SP 05 - Attrezzature e strutture socio-sanitarie*.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

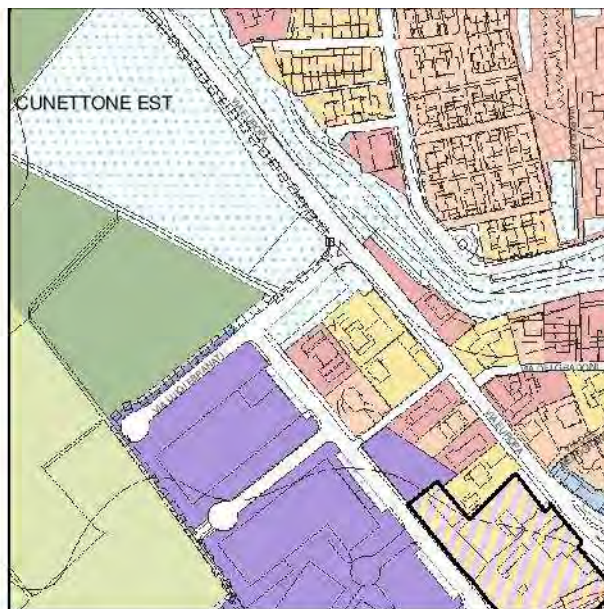
Variente n. 28

La variante interessa un'area di circa 1.175 mq in località Cunettone, attualmente classificata come Servizi Pubblici ed adibita a parcheggio.

La variante prevede di destinare l'area a nuova sede del centro per l'impiego.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale
Elementi di secondo livello

PTCP				
Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Insediamenti per servizi comunali e sovracomunali	-	Insediativo	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	-

Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Sistema urbanizzativo		
a	b	c					1	2	3
X			Bellezze d'insieme	1	3	NO	X	X	X

a); ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque 3) gas

Variante n. 29

La variante interessa un'area di circa 2.000 mq, attualmente classificata come Servizi Pubblici e sulla quale è presente il bocciodromo comunale.

La variante prevede di ampliare l'offerta di servizi pubblici con la realizzazione di una nuova struttura che integri il bocciodromo comunale con un nuovo palazzetto dello sport, con una capienza stimata di 400 posti a sedere.



Piano delle Regole VIGENTE



Piano delle Regole VARIATO

Rete Ecologica Regionale

-

PTCP

Tavola struttura	Tavola Paesistica	Rete Verde Paesaggistica	Rete Ecologica Provinciale	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Insedimenti per servizi comunali e sovracomunali	Aree adiacenti corsi idrici principali	Insediativo	Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa	-

Tessuto Urbano Consolidato			Vincoli Amministrativi	Classi di sensibilità paesistica	Classi di Fattibilità geologica	Reticolo Idrico Minore	Sistema urbanizzativo		
a	b	c					1	2	3
X			Bellezze d'insieme Fascia tutelata: fiumi	3	2	NO	X	X	X

a): ambito interno; b) ambito adiacente; c) ambito esterno - 1) acquedotto 2) smaltimento acque 3) gas

6.3. Varianti normative

6.3.1. Modifiche generali comuni ai tre documenti del PGT

- **Art. 4** - Razionalizzazione e aggiornamento delle definizioni di indici e parametri urbanistici e edilizi in coordinamento con le Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.
- **Art. 5** - Ridefinizione delle modalità di intervento secondo le modifiche alla normativa sovraordinata, statale e regionale, derivanti dai provvedimenti in materia edilizia ed urbanistica: aggiornamento delle definizioni di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.
- **Art. 6** – Ridefinizione e aggiornamento delle destinazioni d'uso secondo normativa vigente, in particolare relativamente alle destinazioni turistiche, commerciali, agricole zootecniche. In particolare: al paragrafo 3 - commerciali sono state introdotte la definizione di attività di vendita svolta in via telematica, la normativa di restrizione sui phone center e sugli apparecchi per il gioco d'azzardo; al paragrafo 5 – produttive è stata introdotta la destinazione “Logistica”; è stata inoltre introdotta la destinazione “Case funerarie”.
- **Art. 7** – Ridefinizione degli interventi di cambio di destinazione d'uso, in conformità alla normativa regionale, e delle dotazioni minime di servizi pubblici da garantire.
- **Art. 8** – Ridefinizione dei contenuti minimi delle modalità di intervento mediante Piano Attuativo e Permesso di Costruire convenzionato.
- **Art. 10** - Specifiche riguardanti i parametri minimi per i servizi pubblici indotti e ridefinizione in riduzione dei servizi pubblici di qualità.
- **Art. 17** – Aggiornamento della normativa in materia commerciale in conformità alla legislazione vigente, comunitaria, statale e regionale.
- **Art. 18** – Razionalizzazione e aggiornamento della normativa in materia ambientale da osservare in caso di trasformazione urbanistica e edilizia.

6.3.2. Modifiche specifiche per il Piano delle Regole

- Razionalizzazione complessiva della normativa di tutte le zone urbanistiche per facilitarne lettura ed applicazione introducendo tra l'altro: il criterio di indifferenza funzionale con il quale sono meno stringenti i limiti all'interscambiabilità delle destinazioni funzionali ammesse; il ricorso mirato al Permesso di Costruire Convenzionato nei casi di incremento sostanziale del carico urbanistico, per il quale sono necessarie le dotazioni di servizi pubblici indotti e aggiuntivi.
- **Art. 27** – Introduzione di alcune norme generali relative a sopralzi, aree ludiche, edifici accessori alla residenza, ristrutturazioni edilizie e installazione di pannelli solari e fotovoltaici.
- **Art. 29** – Revisione della disciplina di intervento nel Nucleo di Antica Formazione – zona A, orientata ad una generale semplificazione e maggiore funzionalità degli interventi di recupero e mantenimento del tessuto storico, anche attraverso l'incentivazione alla localizzazione di attività economiche compatibili con la residenza.
- **Art. 41** – Razionalizzazione della normativa delle aree extraurbane, agricole e di valore paesaggistico ed ambientale, ed introduzione della disciplina per i cambi di destinazione d'uso finalizzati al recupero di fabbricati agricoli dismessi.

6.3.3. Modifiche specifiche per il Documento di Piano

- Razionalizzazione complessiva della normativa di tutti gli ambiti per facilitarne lettura ed applicazione.

6.4. Studi di settore

- Il procedimento di variante generale è integrato dall'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica e dello studio agronomico comunale, ai quali si rinvia per i contenuti di dettaglio.

7. BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

I dati sintetizzati nel presente capitolo rielaborano quanto già fornito dal comune di Salò alla Provincia di Brescia, nell'ambito della campagna di consultazione dei comuni attivata contestualmente all'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) al PTR integrato ai sensi della LR n. 31/2014. Tale consultazione, finalizzata all'acquisizione delle proposte di riduzione del consumo di suolo da parte dei Comuni ai sensi del Decreto del Presidente n. 39/2020, si è conclusa con la comunicazione acquisita al protocollo comunale n. 7210 del 24/03/2021.

La L.R. n. 31/2014 e s.m.i. "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato" introduce nella normativa regionale il concetto di bilancio ecologico del suolo quale *differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.*

L'art. 5 comma 4 stabilisce che, fino all'adeguamento del PGT ai contenuti dei nuovi piani sovraordinati risultanti dall'applicazione delle disposizioni della legge stessa, *i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero [...] riferito alle previsioni del PGT vigente.*

Ai sensi della L.R. 31/2014 e s.m.i., il consumo di suolo è inteso come la *trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agrosilvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali.*

I dati relativi alla variante al PGT proposta tengono conto delle superfici trasformate per la prima volta da suolo agricolo a urbanizzabile e viceversa.

Per quanto riguarda, quindi, il *consumo di suolo* ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L.R. n. 31/2014 e s.m.i., indipendentemente dalle modalità di computo definite dal PTCP vigente, la variante comporta le modifiche sintetizzate nella seguente tabella.

Variante	Destinazione PGT vigente	Destinazione proposta dalla variante	Variazione della superficie urbanizzabile e urbanizzata (mq)
15	Ambito di Trasformazione 3A	VC - Verde di connessione	-20.600
13	VC - Verde di Connessione	R4	+2.200
26	Servizio pubblico - verde	Servizio pubblico - Casa della Comunità	+6.500
TOTALE			-11.900*

* Le differenze con i valori derivanti dalla Carta del Consumo di Suolo sono dovute ad alcune modifiche minori ed a interventi di puntuale ridisegno del piano al fine di renderlo coerente con lo stato di fatto ed il DBT cartografico.

- La superficie urbanizzabile e urbanizzata stralciata dalle modifiche proposte è pari a circa 20.600 mq
- La superficie a nuova trasformazione prevista è pari a circa 8.700 mq
- La riduzione del suolo urbanizzabile e urbanizzato, determinata dalla presente variante, è quindi pari a **11.900 mq.**

CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

T0 (al 2014)

Classe 1	SUPERFICIE URBANIZZATA
1a	2.569.903 mq
1b	612.706 mq
1c	687.499 mq
1da	1.424 mq
1db	139.945 mq
TOTALE	4.011.270 mq

Classe 2	SUPERFICIE URBANIZZABILE
2a	144.149 mq
2b	8.142 mq
2e	11.697 mq
2f	1.788 mq
TOTALE	165.776 mq

Classe 3	SUPERFICIE AGRICOLA/NATURALE
TOTALE	21.782.789 mq

Classi	Superficie	%
Superficie Urbanizzata	4.011.270 mq	15,45%
Superficie Urbanizzabile	165.776 mq	0,64%
Superficie agr./naturale	21.782.789 mq	83,91%
Superficie terr. comunale	25.959.835 mq	100%

Indice di urbanizzazione	
IU (%) = SU/ST X 100	15,45%

T1 (situazione attuale - 2022)

Classe 1	SUPERFICIE URBANIZZATA
1a	2.633.526 mq
1b	614.157 mq
1c	685.217 mq
1da	1.424 mq
1db	139.945 mq
TOTALE	4.074.269 mq

Classe 2	SUPERFICIE URBANIZZABILE
2a	74.416 mq
2b	8.142 mq
2e	10.820 mq
2f	1.788 mq
TOTALE	95.166 mq

Classe 3	SUPERFICIE AGRICOLA/NATURALE
TOTALE	21.790.400 mq

Classi	Superficie	%
Superficie Urbanizzata	4.074.269 mq	15,69%
Superficie Urbanizzabile	95.166 mq	0,37%
Superficie agr./naturale	21.790.400 mq	83,94%
Superficie terr. comunale	25.959.835 mq	100%

Indice di urbanizzazione	
IU (%) = SU/ST X 100	15,69%

T2 (quadro di variante - 2023)

Classe 1	SUPERFICIE URBANIZZATA
1a	2.651.805 mq
1b	604.061 mq
1c	685.224 mq
1da	3.622 mq
1db	127.584 mq
TOTALE	4.072.296 mq

Classe 2	SUPERFICIE URBANIZZABILE
2a	47.854 mq
2b	26.887 mq
2e	19.407 mq
2f	1.788 mq
TOTALE	95.936 mq

Classe 3	SUPERFICIE AGRICOLA/NATURALE
TOTALE	21.791.603 mq

Classi	Superficie	%
Superficie Urbanizzata	4.072.296 mq	15,69%
Superficie Urbanizzabile	95.936 mq	0,37%
Superficie agr./naturale	21.791.603 mq	83,94%
Superficie terr. comunale	25.959.835 mq	100%

Indice di urbanizzazione	
IU (%) = SU/ST X 100	15,69%

SOGLIA REGIONALE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

Il PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 individua la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, fissando i seguenti valori:

- per il 2030 pari al 45% della superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2 dicembre 2014, ridotta al 20-25% al 2025;
- per il 2025, pari al 20% degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane e vigenti al 2 dicembre 2014.

Come anticipato, con la presente variante l'Amministrazione Comunale intende avviare un processo di allineamento degli obiettivi locali di riduzione del consumo di suolo a quelli stabiliti dal PTR, pur non realizzando in questa sede un procedimento di adeguamento completo del PGT allo strumento pianificatorio sovraordinato.

Al fine di meglio chiarire il quadro di variante, si riportano di seguito i prospetti riassuntivi della progressiva riduzione del consumo di suolo previsto dagli ambiti di trasformazione, operato sia dalle precedenti varianti al PGT, sia da quella in oggetto.

BILANCIO DESTINAZIONE RESIDENZIALE

	DESTINAZIONE	VIGENTE 2014	VIGENTE 2022	VARIANTE
ADT 2	residenziale	3.428 mq	3.428 mq	3.428 mq
ADT 4	residenziale	7.720 mq	7.720 mq	7.720 mq
ADT 9	residenziale	10.900* mq	14.460* mq	14.460 mq
ADT 10A	residenziale	11.524 mq	11.524 mq	11.524 mq
ADT 15	residenziale	16.946 mq	attuato (16.946 mq)	attuato (16.946 mq)
ADT 17	residenziale	7.545 mq	attuato (7.545 mq)	attuato (7.545 mq)
TOTALE		58.063 mq	61.623 mq	61.623 mq

* L'ambito interessa parzialmente superfici non urbanizzate

SALDO DESTINAZIONE RESIDENZIALE: +3.560 mq, = +6,13%

BILANCIO ALTRE FUNZIONI URBANE

	DESTINAZIONE	VIGENTE 2014	VIGENTE 2022	VARIANTE
ADT 1	alberghiera	12.275* mq	attuato (12.275 mq)	attuato (12.275 mq)
ADT 3A	alberghiera	20.600* mq	20.600 mq	stralciato
ADT 3B	turistico-ricettiva	0 mq	5.670* mq	PdR (5.670 mq)
ADT 8	servizi pubblici	7.800* mq	stralciato	stralciato
ADT 10B	servizi pubblici	4.512 mq	4.512 mq	4.512 mq
ADT 12B	servizi pubblici	5.550 mq	5.550 mq	attuato (5.550 mq)
ADT 13	alberghiera	18.400 mq	attuato (18.400 mq)	attuato (18.400 mq)
ADT 14	produttiva	28.583 mq	attuato (28.583 mq)	attuato (28.583 mq)
ADT 16	mista	8.796 mq	8.796 mq	8.796 mq
TOTALE		106.516 mq	104.386 mq	83.786 mq

* L'ambito interessa parzialmente superfici non urbanizzate

SALDO ALTRE FUNZIONI URBANE: -22.730 mq = -21,34%

8. COERENZA TRA PROPOSTE VARIANTE E CRITERI PTR

La variante risulta coerente con i seguenti criteri ed indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

3.2 CRITERI DI TUTELA DEL SISTEMA RURALE E DEI VALORI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

- ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero, come definito dalla lettera d) comma 1 art. 2 della l.r. 31/2014;
- a parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale;
- il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico;
- è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio, e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale;
- devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione interpodereale del tessuto rurale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti agricoli strategici e delle aree agricole dei parchi;
- devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione del sistema ambientale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti di valore ecologico-ambientale, quali per esempio i corridoi di collegamento tra zone umide, tra SIC, ZPS, ZSC, tra aree protette, tra aree prioritarie per la biodiversità, anche in riferimento alle tavv. 02.A2 e 05.D2 del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14;
- devono essere il più possibile evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale e dell'ambiente perifluviale anche oltre la fascia di rispetto prevista per legge, o che possano pregiudicare la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico;
- l'eventuale consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura.

Per la verifica di congruenza completa tra le previsioni di piano e gli obiettivi del PTR si rimanda all'allegato A02 "ADEGUAMENTO DEL PGT AL PTR".

9. VARIAZIONI SIGNIFICATIVE AL DIMENSIONAMENTO VIGENTE

Sistema residenziale

VARIANTE	VARIAZIONE CARICO INSEDIATIVO	
	superficie	abitanti
1	+150 mq	+3
2	+70 mq	+1
4	+50 mq	+1
8	+60 mq	+1
9	+40 mq	+1
15	-1.585 mq	-32
24	+200 mq	+4
25	+780 mq	+16
TOTALE	-235 mq	-5

Ne risulta una **riduzione** complessiva del peso insediativo residenziale di circa 235 mq, corrispondenti a circa 5 abitanti teorici.

Sistema attività ricettive

VARIANTE	VARIAZIONE CARICO INSEDIATIVO
	superficie
5	+567 mq
27	+10.000 mq
TOTALE	+10.567 mq

Ne risulta un aumento delle SL commerciali di Piano pari a 10.567 mq.

Sistema dei servizi pubblici o di interesse pubblico

VARIANTE	VARIAZIONE CARICO INSEDIATIVO
	superficie
7	-11.000 mq
12	+200 mq
14	+340 mq
17	+1.000 mq
19	-3.450 mq
22	-1.700 mq
24	-670 mq
26	+8.245 mq
27	-10.000 mq
TOTALE	-17.035 mq

Ne risulta una riduzione complessiva delle superfici a servizio di Piano pari a circa 17.035 mq.