

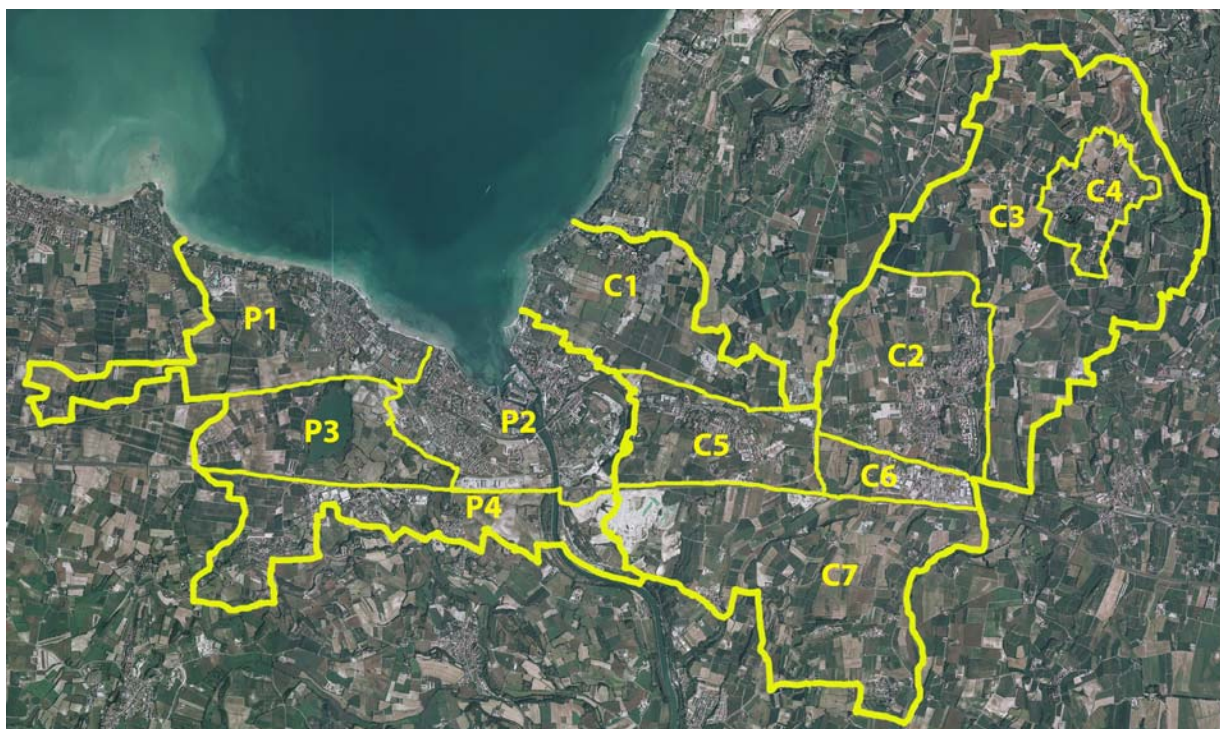
PATI

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

Norme Tecniche di Attuazione

TESTO AGGIORNATO SECONDO LE RISULTANZE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DEL 05/02/09

ALLEGATO A **AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI**



Sindaco di Castelnuovo del Garda
Maurizio Bernardi
Assessore all'Urbanistica
Fausto Scappini

Sindaco di Peschiera del Garda
Umberto Chincarini
Assessore all'Urbanistica
Walter Montresor

Progettista
Silvano Carli ingegnere – C.M.M.S. ASSOCIATI

Quadro conoscitivo ed informatizzazione
Filippo Floresta architetto – MapDesk s.r.l.

Rapporto ambientale per la VAS – Valutazione di Incidenza Ambientale - Studio agrovegetazionale ed agronomico

Paola Modena, biologa e dottore in scienze naturali
Bruna Basso, agronoma
Serena Tarocco, dottore in scienze biologiche

Rete di progettazione ambientale

Geologia e Compatibilità idraulica
Marco Melli geologo

Gli ambiti territoriali omogenei	pag. 1
ATO C1 “Lago”	pag. 5
ATO C2 “Castelnuovo”	pag. 7
ATO C3 “Campagna”	pag. 9
ATO C4 “Sandra”	pag. 11
ATO C5 “Cavalcaselle”	pag. 13
ATO C6 “Zona Industriale”	pag. 15
ATO C7 “Castelnuovo sud”	pag. 16
Dimensionamento totale del PATI per Castelnuovo del Garda	pag. 18
ATO P1 “San Benedetto”	pag. 19
ATO P2 “Peschiera”	pag. 20
ATO P3 “Laghetto del Frassino”	pag. 22
ATO P4 “Peschiera sud”	pag. 23
Dimensionamento totale del PATI per Peschiera del Garda	pag. 24
Dimensionamento complessivo	pag. 25

Gli ambiti territoriali omogenei

Ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004 (art. 13, comma k) il Piano di Assetto del Territorio *“determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d’uso, perseguendo l’integrazione delle funzioni compatibili”*.

La suddivisione in ATO consente di esplicitare gli indirizzi principali del piano ed i parametri da rispettare nella successiva predisposizione del Piano degli Interventi che provvederà alla suddivisione in Zone Territoriali Omogenee.

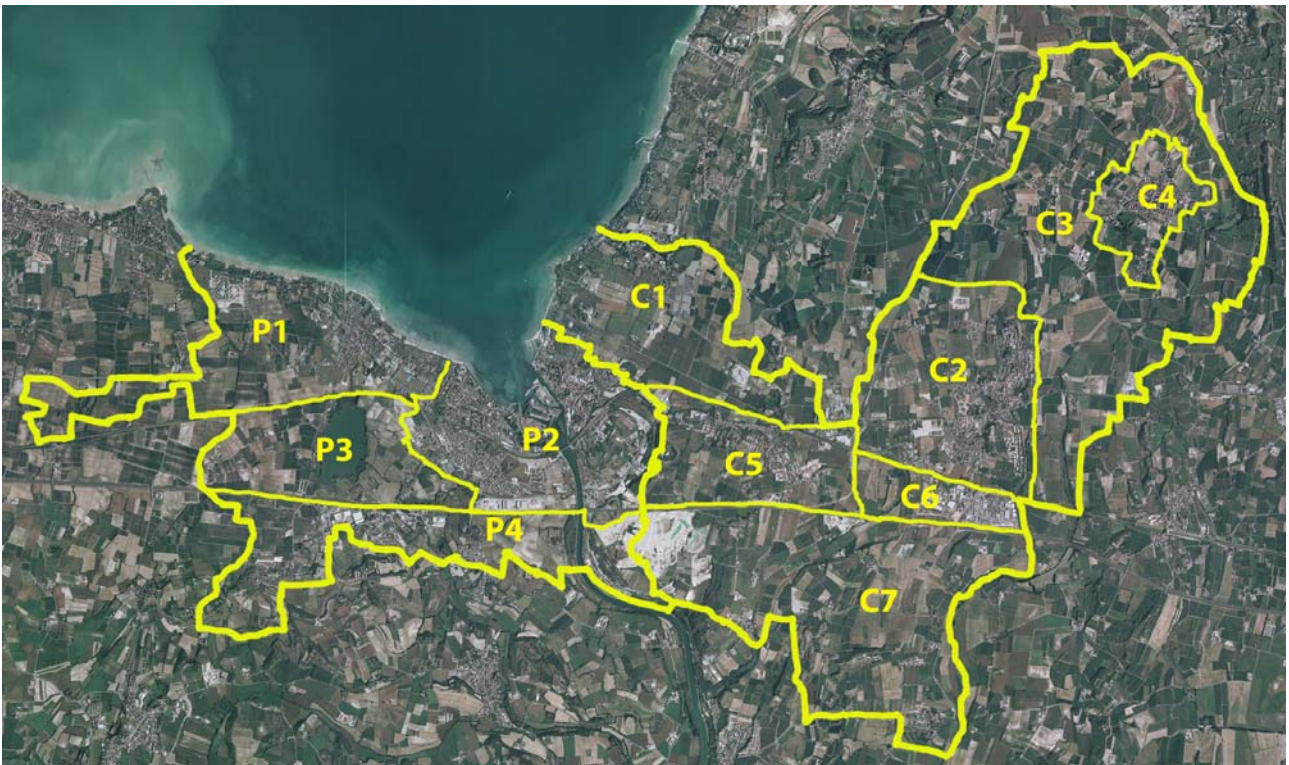
La suddivisione del territorio comunale in ATO discende dall’analisi dei tessuti urbani in funzione della loro articolazione, rapportata alle risultanze della Valutazione Ambientale Strategica.

Per ogni ATO si espone nel seguito il “percorso” di individuazione, così strutturato:

1. descrizione;
2. verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale;
3. previsione di obiettivi e strategie con riferimento alla specificità dell’ambito;
4. dati identificativi dell’ATO, comprendente: denominazione, limiti, superficie territoriale, popolazione;
5. previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d’uso, e la dotazione di standard;

Ai fini del PATI il territorio comunale è stato suddiviso nei seguenti undici Ambiti Territoriali Omogenei:

Comune di Castelnuovo del Garda	ATO C1 “Lago”
	ATO C2 “Castelnuovo”
	ATO C3 “Campagna”
	ATO C4 “Sandrà”
	ATO C5 “Zona Industriale”
	ATO C6 “Cavalcaselle”
	ATO C7 “Castelnuovo Sud”
Comune di Peschiera del Garda	ATO P1 “San Benedetto”
	ATO P2 “Peschiera”
	ATO P3 “Laghetto del Frassino”
	ATO P4 “Peschiera Sud”



Superficie totale del PATI mq. 44.702.199 (esclusa la superficie del lago)

Superficie Comune di Castelnuovo del Garda mq. 29.428.978

Ambiti Territoriali Omogenei di Castelnuovo del Garda

ATO C1 "Lago"	mq. 3.758.956
ATO C2 "Castelnuovo"	mq. 4.171.062
ATO C3 "Campagna)	mq. 9.396.445
ATO C4 "Sandrà)	mq. 1.335.382
ATO C5 "Cavalcaselle"	mq. 2.603.862
ATO C6 "Aona Industriale"	mq. 1.000.528
ATO C7 "Castelnuovo Sud"	mq. 7.162.744

Superficie Comune di Peschiera del Garda mq. 15.273.221

Ambiti Territoriali Omogenei di Peschiera del Garda

ATO P1 "San Benedetto"	mq. 3.958.809
ATO P2 "Peschiera"	mq. 4.318.292
ATO P3 "Laghetto del Frassino"	mq. 2.791.359
ATO P4 "Peschiera Sud"	mq. 4.204.761



ATO C1 "Lago"

Descrizione del territorio

Il territorio è caratterizzato dall'unico affaccio a lago del Comune di Castelnuovo, meno di due chilometri di lunghezza, dalla presenza del nucleo di Ronchi, dal parco divertimenti di Gardaland (che si estende anche nel territorio del Comune di Lazise), dal "Forte Fenilazzo", dal "Forte Polveriera" (*vedi contributo di analisi sviluppato per il Comune di Castelnuovo dall'arch. Lino Vittorio Bozzetto: "Le opere fortificate nel territorio del Comune di Castelnuovo del Garda. Lineamenti generali di pianificazione per la tutela, la conservazione, la riqualificazione architettonica e ambientale"*).

Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

L'edificazione prevista dal P.R.G. vigente assomma a circa 270.000 mc. con destinazioni turistiche-ricettive ed alberghiere.

Il Comune ha adottato una variante per la zona lago che riduce sensibilmente i volumi ammessi (mc. 151.000), delocalizzandone alcuni sul lato est della strada Gardesana.. Tale variante non è stata ancora approvata dalla Regione Veneto, per cui il PATI interviene a ridurre sensibilmente le volumetrie ammesse e ad ampliare e normare i suoli destinati alla formazione del parco lacuale.

Obiettivi e strategie del PAT

Il Piano di Assetto del Territorio:

- conferma il sistema di tutela del Centro Storico di Ronchi, secondo le indicazioni e prescrizioni del vigente P.R.G.;
- affida al P.I. la definizione degli elementi di pianificazione per la tutela, conservazione, riqualificazione architettonica e ambientale dei forti;
- prevede la formazione del PARCO LACUSTRE
(trattasi di una vasta area in diretta continuità con la riva lacustre ed attualmente investita da un ecomosaico a coltivi ed unità naturali relitte.

Il P.I. provvederà alla disciplina operativa degli interventi, perseguendo i seguenti obiettivi specifici:

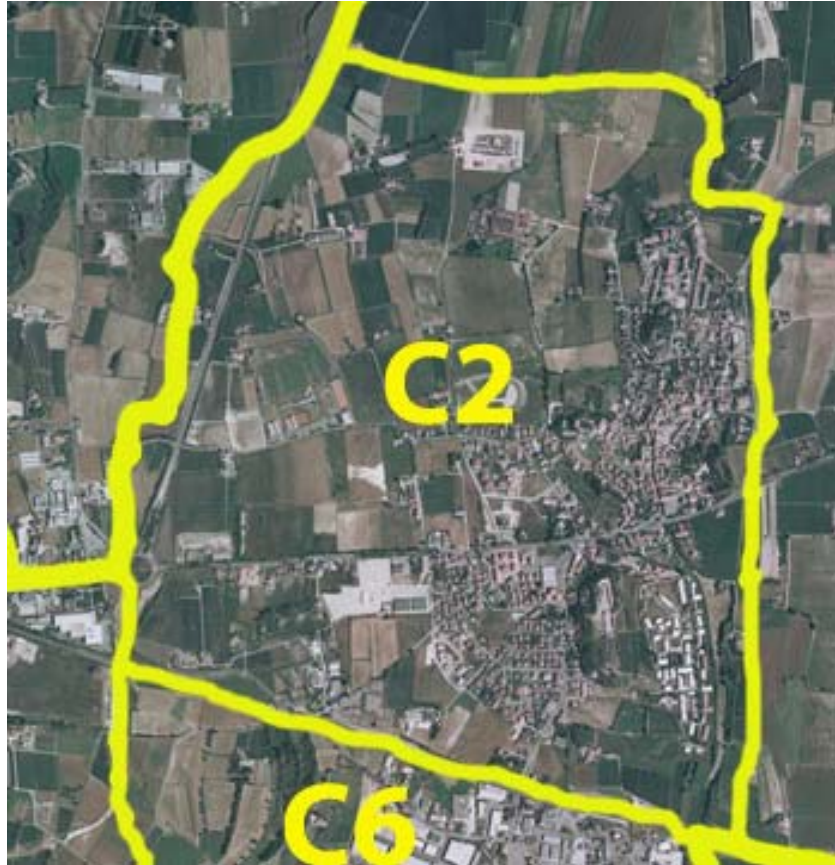
- a) salvaguardare quegli edifici e quegli elementi significativi del paesaggio agrario da utilizzare anche a servizio turistico-ricettivo;
 - b) collegare le varie attrezzature con spazi aperti da riservare al tempo libero, prevedendo l'inserimento di quinte arboree – arbustive ed aree boscate;
 - c) creare percorsi pedociclabili e di visita del parco.)
- prevede destinazioni turistiche-ricettive per le aree oggetto di accordo con il Comune di Castelnuovo
 - prevede il trasferimento dell'attività produttiva della ditta SAIMA.

Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso, e per la dotazione di standard

ATO C1 "Lago" mq 3.758.956

	Stato Attuale	Carico aggiuntivo			PAT	
	Abitanti n°	mc	nuovi abitanti 200 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
Residenziale	333	15.000	75	2.250	408	12.240

	Carico aggiuntivo	
	mc	nuovi standards 15 mq/100mc
Turistico - ricettivo	213.000	31.950



ATO C2 “Castelnuovo”

Descrizione del territorio

Il territorio è caratterizzato dalla presenza del centro urbano di Castelnuovo.

Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

Il PATI prevede la formazione di nuove zone di espansione edilizia di volumetria limitata.

Il PATI prevede (tramite un accordo stipulato con la ditta “Fap Investimenti” ai sensi degli artt. 6, 36, 37 della L.R. 11/04) la formazione di un “Polo Ippico”.

La sostenibilità dovrà essere garantita attraverso le seguenti azioni (vedi “Rapporto Ambientale”, che contiene indicazioni specifiche riferite al “Polo Ippico”):

Indirizzi normativi e prescrittivi per la mitigazione ambientale:

Tem:

- *impermeabilizzazioni*
- *gestione deiezioni animali*
- *mobilità*
- *gestione del verde*
- *riqualificazione “Tinello”*

Gli effetti di un intervento di vaste proporzioni e complessità implicano trasformazioni a carico degli ecosistemi coinvolti fra loro certamente interagenti in modo complesso.

Gli interventi di mitigazione sono intesi come insieme di misure atte a limitare gli effetti potenzialmente negativi sugli ecosistemi interessati in rapporto a:

1. *presenza antropica*
2. *consumo di risorse*
3. *traffico motorizzato ed emissioni in atmosfera*
4. *impermeabilizzazione delle superfici*
5. *frammentazione della rete ecologica*
6. *scarichi*
7. *produzione di rifiuti*

Obiettivi e strategie del PAT

Il Piano di Assetto del Territorio:

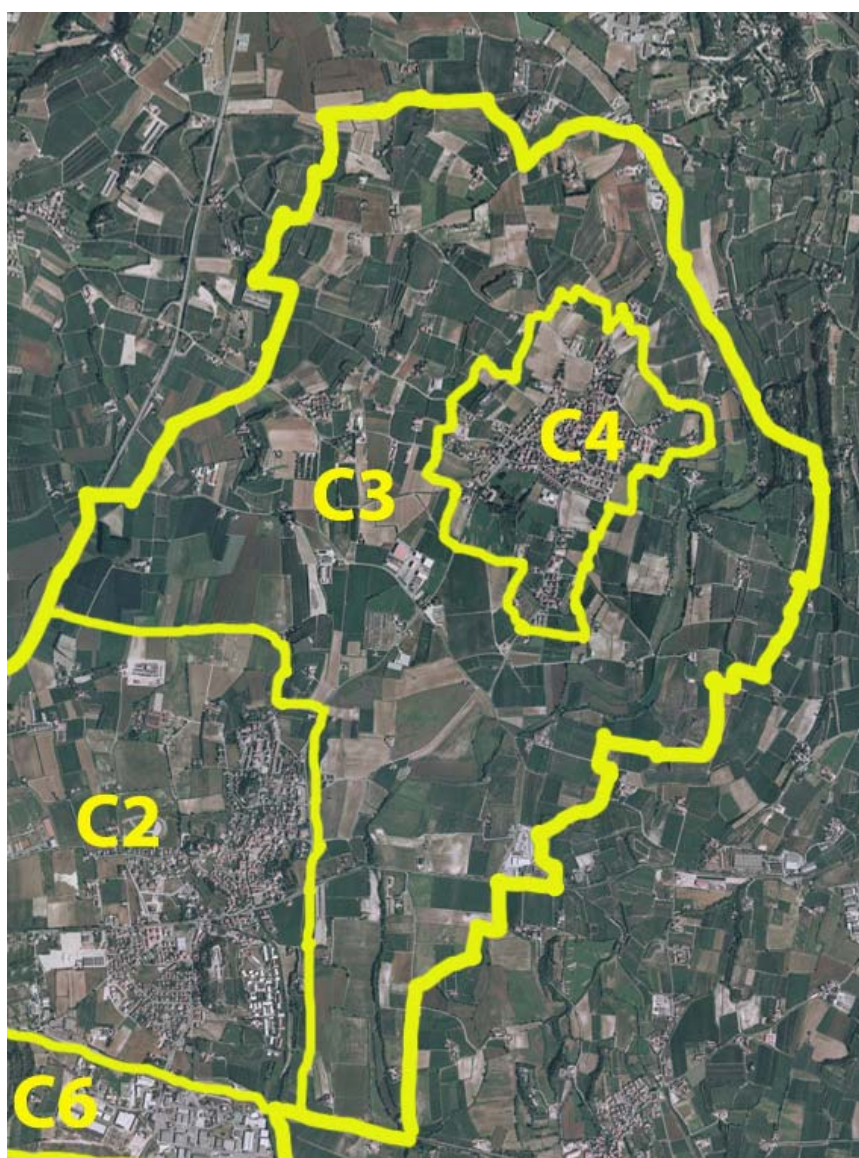
- conferma il sistema di tutela dei Centri storici, secondo le indicazioni e prescrizioni del vigente P.R.G.;
- prevede la conferma di alcune zone di espansione residenziale oltre ad alcune zone di nuovo impianto;
- prevede la formazione del "Polo Ippico".

Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso, e per la dotazione di standard

ATO C2 "Castelnuovo" mq 4.171.062

	Stato Attuale	Carico aggiuntivo			PAT	
	Abitanti n°	mc	nuovi abitanti 200 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
Residenziale	5.084	127.500	638	19.125	5.722	171.645

	Carico aggiuntivo	
	mc	nuovi standards 15 mq/100mc
Turistico - ricettivo	48.000	7.200



ATO C3 “Campagna”

Descrizione del territorio

Il territorio è caratterizzato da coltivazioni agricole prevalentemente di vigneti e seminativi, pur contenendo nuclei edificati e case sparse.

Per gli ambiti naturalistici si evidenzia la presenza, nella parte Est dell’ATO, dell’Ambito fluviale del Fiume Tione.

Il fiume descrive il suo corso fra i depositi morenici lacustri. L’ambito si caratterizza per la presenza di formazioni riparie e retroriparie ad ontano e a salice lungo il fiume, e di querceti termofili a roverella e carpino nelle fasce collinari in destra orografica (queste ultime però al di fuori dei territori considerati).

Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

L’ATO C3 “Campagna” è soggetto a criticità dovute essenzialmente alla presenza dell’Ambito del Fiume Tione, soprattutto in ragione dello sviluppo del suo corso in un contesto ad elevata antropizzazione.

Obiettivi e strategie del PAT

Il Piano di Assetto del Territorio:

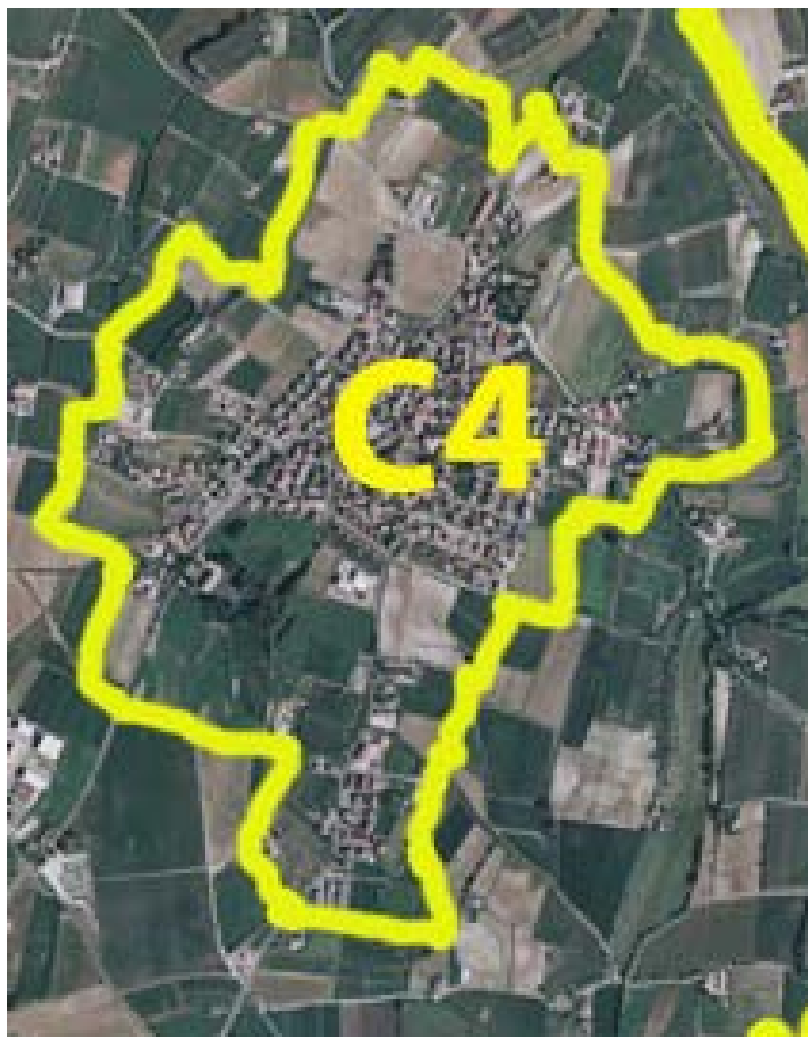
- tutela le risorse paesaggistiche ed ambientali con particolare riguardo per l'Ambito del Fiume Tione al quale il PATI assegna la destinazione a Parco di Interesse Locale ;
- prevede piccole zone di trasformabilità in connessione con l'abitato di Silani;
- consente il trasferimento di una azienda oggi localizzata nel Centro storico di sandrà.

Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso, e per la dotazione di standard

ATO C3 "Campagna" mq 9.396.445

	Stato Attuale	Carico aggiuntivo		PAT		
	Abitanti n°	mc	nuovi abitanti 200 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
Residenziale	377	5.000	25	750	402	12.060

	Carico aggiuntivo	
	mq	nuovi standards 10 mq/100mq
Produttivo	20.000	2.000



ATO C4 “Sandrà”

Descrizione del territorio

Il territorio è caratterizzato dalla presenza del Centro storico di sandrà, unitamente alle espansioni edilizie più recenti.

Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

L'ATO C4 è soggetto a criticità dovute alla presenza di una attività produttiva del settore “movimento terra” all'interno del Centro Storico, per la quale è prevista la delocalizzazione nell'ATO C3.

Obiettivi e strategie del PAT

Il Piano di Assetto del Territorio:

- conferma il sistema di tutela dei Centri storici, secondo le indicazioni e prescrizioni del vigente P.R.G.;
- provvede al trasferimento dal Centro Storico di Sandrà di una attività produttiva del settore “movimento terra”;
- prevede zone di trasformabilità con destinazione residenziale nella parte nord e sud del nucleo urbano, destinandone una quota significativa ad edilizia economica e popolare;

- prevede un significativo ampliamento delle aree per servizi pubblici.

Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso, e per la dotazione di standard

ATO C4 "Sandra" mq 1.335.382

	Stato Attuale	Carico aggiuntivo		PAT		
	Abitanti n°	mc	nuovi abitanti 200 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
Residenziale	2.095	92.000	460	13.800	2.555	76.650



ATO C5 “Cavalcaselle”

Descrizione del territorio

Il territorio è caratterizzato dalla presenza dell’abitato di Cavalcaselle, comprendente il Centro Storico e le recenti espansioni urbane.

Per gli ambiti di interesse storico si evidenzia la presenza del “Castello” e del “Forte Cavalcaselle” (*vedi contributo di analisi sviluppato per il Comune di Castelnuovo dall’arch. Lino Vittorio Bozzetto: “Le opere fortificate nel territorio del Comune di Castelnuovo del Garda. Lineamenti generali di pianificazione per la tutela, la conservazione, la riqualificazione architettonica e ambientale”*).

Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

L’ATO C5 è soggetto a criticità dal punto di vista storico-monumentale dovute alla presenza del sito del “Castello” e del “Forte cavalvaselle”, oltrechè alla presenza di un insediamento residenziale di volumetria abnorme sito a sud del Centro storico.

Oltre a ciò il P.R.G. vigente prevede la possibilità di realizzare insediamenti produttivi sino ad interessare le aree tangenti la viabilità di connessione territoriale.

Gli obiettivi sotto elencati contribuiscono a limitare le criticità introducendo elementi di compensazione.

Obiettivi e strategie del PAT

Il Piano di Assetto del Territorio:

- conferma il sistema di tutela dei Centri storici, secondo le indicazioni e prescrizioni del vigente P.R.G.;
- affida al P.I. la definizione degli elementi di pianificazione per la tutela, la conservazione, la riqualificazione architettonica ed ambientale dei forti e del “castello”;
- prevede una “zona di riqualificazione e riconversione” in corrispondenza all’insediamento residenziale posto a sud del centro storico;
- prevede la trasformazione da “produttive” a “residenziali” di alcune zone produttive previste dal vigente P.R.G.;

- “restituisce” all’agricoltura alcune delle zone previste a destinazione produttiva dal vigente P.R.G.;

Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d’uso, e per la dotazione di standard

ATO C5 "Cavalcaselle" mq 1.000.528						
	Stato Attuale	Carico aggiuntivo			PAT	
	Abitanti n°	mc	nuovi abitanti 200 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
Residenziale	2.432	90.000	450	13.500	2.882	86.460



ATO C6 “Zona industriale”

Descrizione del territorio

Il territorio è caratterizzato dalla presenza della Zona Industriale di Castelnuovo.

Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

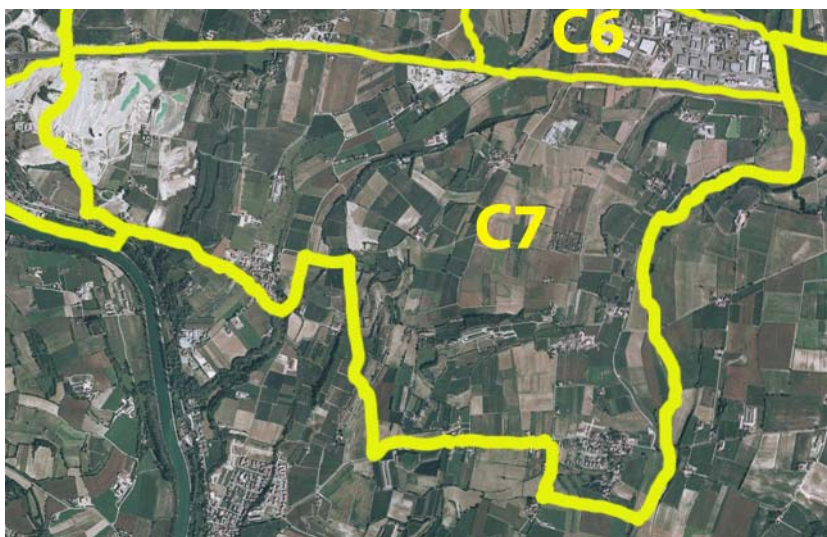
Il PATI non prevede nessuna espansione dei suoli destinati ad attività produttive.

Obiettivi e strategie del PAT

Il Piano di Assetto del Territorio non prevede nessuna espansione dei suoli destinati ad attività produttive.

Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d’uso, e per la dotazione di standard

ATO C6 "Zona industriale" mq 2.603.862						
	Stato Attuale	Carico aggiuntivo			PAT	
	Abitanti n°	mc	nuovi abitanti 200 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
Residenziale	75	5.000	25	750	100	3.000



ATO C7 “Castelnuovo Sud”

Descrizione del territorio

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di frazioni e nuclei abitati, unitamente a zone a prevalente destinazione agricola.

Per gli ambiti naturalistici si evidenzia la presenza, nella parte Est dell’ATO, dell’Ambito fluviale del Fiume Tione.

Il fiume descrive il suo corso fra i depositi morenici lacustri. L’ambito si caratterizza per la presenza di formazioni riparie e retroriparie ad ontano e a salice lungo il fiume, e di querceti termofili a roverella e carpino nelle fasce collinari in destra orografica (queste ultime però al di fuori dei territori considerati).

Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

L’ATO C7 è soggetto a criticità dovute essenzialmente alla presenza dell’Ambito del Fiume Tione, soprattutto in ragione dello sviluppo del suo corso in un contesto ad elevata antropizzazione.

Obiettivi e strategie del PAT

Il Piano di Assetto del Territorio:

- conferma il sistema di tutela dei Centri storici, secondo le indicazioni e prescrizioni del vigente P.R.G.;
- tutela le risorse paesaggistiche ed ambientali per l’Ambito del Fiume Tione al quale il PATI assegna la destinazione a Parco di Interesse Locale;
- prevede piccole zone di trasformabilità a destinazione residenziale in connessione con gli abitati di Camalavicina, Mongabia, Oliosi;
- consente il trasferimento di una attività produttiva oggi localizzata nell’ATO C1 “Lago”.

Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d'uso, e per la dotazione di standard

ATO C7 "Castelnuovo Sud" mq 7.162.744

	Stato Attuale	Carico aggiuntivo		PAT		
	Abitanti n°	mc	nuovi abitanti 200 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
Residenziale	948	26.000	130	3.900	1.078	32.340

	Carico aggiuntivo	
	mq	nuovi standards 10 mq/100mq
Produttivo	55.000	5.500

Dimensionamento totale del PATI per Castelnuovo del Garda

Totale Castelnuovo del Garda						
	Stato Attuale	Carico aggiuntivo			PAT	
			nuovi abitanti 200	nuovi standards 30	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
	Abitanti n°	mc	mc/ab	mq/ab		
Residenziale	11.344	365.500	1.828	37.410	13.172	395.145

Produttivo	Carico aggiuntivo	
	mq	nuovi standards 10 mq/100mq
	75.000	7.500

Turistico - ricettivo	Carico aggiuntivo	
	mc	nuovi standards 15 mq/100mc
	261.000	39.150



ATO P1 “San Benedetto”

Descrizione del territorio

Il territorio è caratterizzato dalla presenza della frazione di San Benedetto, dai campeggi attestati tra via Bell’Italia ed lago, dagli insediamenti turistico-ricettivi della località Sermana.

Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

La criticità più significativa è costituita dall’attraversamento della S.R. n° 11, che tuttavia dovrebbe essere eliminato dalla imminente realizzazione della “variante”.

Obiettivi e strategie del PAT

Il Piano di Assetto del Territorio:

- conferma il sistema di tutela dei nuclei storici, secondo le indicazioni e prescrizioni del vigente P.R.G.;
- tutela le risorse paesaggistiche ed ambientali con particolare riguardo al “Fosso Rielo” ed al “Rio Germana”;
- prevede una modesta zona di trasformabilità a nord dell’aggregato dei “Vecchi”;

Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d’uso, e per la dotazione di standard

ATO P1 "San Benedetto" mq 3.958.809

	Stato Attuale		Carico aggiuntivo		PAT	
	Abitanti n°	mc	nuovi abitanti 200 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
Residenziale	1.308	39.000	195	5.850	1.503	45.090



ATO P2 “Peschiera”

Descrizione del territorio

Il territorio è caratterizzato dalla presenza del Centro Storico di Peschiera e dalle espansioni recenti, che comprendono anche la “zona artigianale” attestata in fregio all’autostrada.

Per gli ambiti di natura storica e monumentale si evidenzia la presenza dei significativi edifici e strutture fortificate vincolati presenti nel tessuto del Centro Storico, oltre ai forti Papa, Laghetto, Salvi, Ronchi (vedi “Peschiera – Storia della città fortificata”, Lino Vittorio Bozzetto, © 1997 Franke S.p.A.).

Per gli ambiti di carattere paesaggistico ed ambientale si evidenzia la presenza del Parco Fluviale del Mincio (PTRC Vigente).

Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

L’ATO P2 è soggetto a criticità dovute alla presenza di un insieme unico di elementi paesaggistici, storici, monumentali, ambientali.

Obiettivi e strategie del PAT

Il Piano di Assetto del Territorio:

- conferma il sistema di tutela dei Centri storici, secondo le indicazioni e prescrizioni del vigente P.R.G.;
- affida al P.I. la definizione degli elementi di pianificazione per la tutela, la conservazione, la riqualificazione architettonica ed ambientale del sistema forti;
- tutela le risorse paesaggistiche ed ambientali con particolare riguardo per per l’Ambito del Fiume Mincio al quale il PATI assegna la destinazione a Parco di Interesse Locale;

- prevede la formazione di un “Programma Complesso” denominato “Porta di Peschiera”, quale luogo dell’intermodalità del trasporto passeggeri.

Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d’uso, e per la dotazione di standard

ATO P2 "Peschiera" mq 2.791.359

	Stato Attuale	Carico aggiuntivo			PAT	
	Abitanti n°	mc	nuovi abitanti 200 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
Residenziale	6.713	40.000	200	6.000	6.913	207.390

	Carico aggiuntivo	
	mc	nuovi standards 15 mq/100mc
Alberghiero - uristico - ricettivo	75.000	11.250

	Carico aggiuntivo	
	mq	nuovi standards 100 mq/100 mq
Commerciale	15.000	15.000

	Carico aggiuntivo	
	mq	nuovi standards 100 mq/100 mq
Direzionale	15.000	15.000



ATO P3 “Laghetto del Frassino”

Descrizione del territorio

Il territorio è caratterizzato dalla presenza del Sito di Interesse Comunitario “Laghetto del Frassino” (SIC IT3210003) su un’area pari a 78 ha, completamente compresa nel Comune di Peschiera del Garda, e dalla ampia zona coltivata a vigneti sita ad est del sito.

Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

L’ATO P3 è soggetto a criticità dovute essenzialmente alla presenza del Sito di Interesse Comunitario “Laghetto del Frassino” .

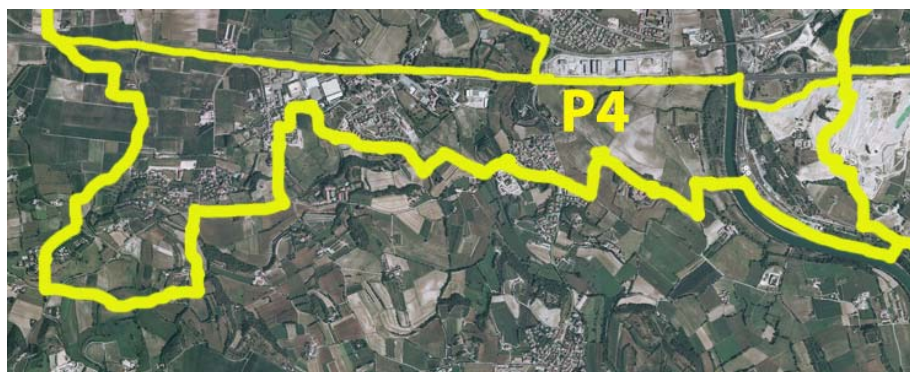
Obiettivi e strategie del PAT

Il Piano di Assetto del Territorio:

- tutela le risorse paesaggistiche ed ambientali con particolare riguardo per il “Laghetto del Frassino”, tenendo conto delle risultanze della V.I.N.C.A. e del “Piano di Valorizzazione” recentemente approvato dalla Regione veneto;
- tutela le risorse paesaggistiche ed ambientali con particolare riguardo alla “Zona a naturalità diffusa del Lugana”.

Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d’uso, e per la dotazione di standard

ATO P3 "Laghetto del Frassino" mq 4.318.292						
	Stato Attuale		Carico aggiuntivo		PAT	
	Abitanti n°	mc	nuovi abitanti 200 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
Residenziale	118	5.000	25	750	143	4.290



ATO P4 “Peschiera Sud”

Descrizione del territorio

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di frazioni (Boschetti, Broglie, Colombara, Dolci), nuclei abitati, zone produttive attestate lungo l’autostrada, il compendio del “Santuario della Madonna del Frassino”.

Per gli ambiti di natura storica e monumentale si evidenzia la presenza dei forti Saladini, Baccotto, Arditeti (sito prevalentemente nel territorio del Comune di Ponti sul Mincio) (vedi “Peschiera – Storia della città fortificata”, Lino Vittorio Bozzetto, © 1997 Franke S.p.A.).

Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

L’ATO P4 è soggetto a criticità dovute alla presenza di elevata antropizzazione nell’ambiente delle colline moreniche ed in presenza di significativi elementi di interesse storico e monumentale.

Obiettivi e strategie del PAT

Il Piano di Assetto del Territorio:

- conferma il sistema di tutela dei Centri storici e delle Corti Rurali, secondo le indicazioni e prescrizioni del vigente P.R.G.;
- affida al P.I. la definizione degli elementi di pianificazione per la tutela, la conservazione, la riqualificazione architettonica ed ambientale dei sistema forti;
- tutela le risorse paesaggistiche ed ambientali con particolare riguardo per per l’Ambito del Fiume Mincio al quale il PATI assegna la destinazione a Parco di Interesse Locale;
- prevede modeste zone di trasformabilità in connessione con l’abitato di Dolci e Boschetti.

Previsione quantitativa dei carichi insediativi per le varie destinazioni d’uso, e per la dotazione di standard

ATO P4 "Peschiera Sud" mq 4.204.761						
	Stato Attuale		Carico aggiuntivo		PAT	
	Abitanti n°	mc	nuovi abitanti 200 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
Residenziale	1.258	40.000	200	6.000	1.458	43.740

Dimensionamento totale del PATI per Peschiera del Garda

Totale Peschiera del Garda						
	Stato Attuale	Carico aggiuntivo			PAT	
	Abitanti n°	mc	nuovi abitanti 200 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
Residenziale	9.397	124.000	620	18.600	10.017	300.510

	Carico aggiuntivo	
	mc	nuovi standards 15 mq/100mc
Alberghiero	75.000	11.250

	Carico aggiuntivo	
	mq	nuovi standards 100 mq/100 mq
Commerciale	15.000	15.000

	Carico aggiuntivo	
	mq	nuovi standards 100 mq/100 mq
Direzionale	15.000	15.000

Dimensionamento totale del PATI dei Comuni di castelnuovo del Garda e Peschiera del Garda

Totale PATI Castelnuovo del Garda e Peschiera del Garda

	Stato Attuale	Carico aggiuntivo			PAT	
	Abitanti n°	mc	nuovi abitanti 200 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq
Residenziale	20.741	489.500	2.448	73.425	23.189	695.655

Produttivo - Commerciale - Direzionale	Carico aggiuntivo	
	mq	nuovi standards 10 mq/100mq
	105.000	10.500

Alberghiero - Turistico - Ricettivo	Carico aggiuntivo	
	mc	nuovi standards 15 mq/100mc
	336.000	50.400