



THE  
**BLOSSOM<sup>®</sup>**  
**AVENUE**

FOR BETTER HUMAN LIVING

## PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT n° 13

**Allegato 15**

**Esame paesistico del progetto ai sensi della  
DGR 8 novembre 2002 n 7/11045**

PROPONENTE



**develog6**

logistics  
development

Develog 6 s.r.l.  
Via Durini 9  
20122 Milano (Milano)

PROJECT MANAGEMENT E  
PROGETTAZIONE DEL PIANO  
ATTUATIVO

**The Blossom Avenue Partners**

Prof. Arch. Marco Facchinetti

Urb. Marco Dellavalle

Arch. Luca De Stefani

Corso Italia 13, 20122, Milano

Tel +39 (02) 365 20482

tbapartners@pec.it

CONSULENZA AMBIENTALE

TEA consulting

Ing. Massimo Moi

via G. B. Grassi, 15, 20157 - Milano

moi@territorioambiente.com

Invarianza idraulica

Ing. Michelangelo Aliverti

PROGETTAZIONE DEL PAESAGGIO E DEL VERDE

Studio Architettura Paesaggio di Luigino Pirola

Dott. Arch. Paesagg. Luigino Pirola

Via Piave 1 24040 - Bonate Sopra (BG)

info@studioarchitetturapaesaggio.it

Maggio 2023



## **ESAME PAESISTICO**

ai sensi della DGR 08/11/2002 n. 7/11045

Lonato del Garda (BS)

Ambito di Trasformazione n. 13



## Sommario

0.0 Premessa .....	3
1.0 Relazione paesistica .....	3
1.1 Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto .....	6

## 0.0 Premessa

La presente relazione è stata redatta seguendo le direttive della D.G.R. n. 7/11045 del 08/11/2002 contenente le Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, prevista dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.). Tale analisi si propone, in linea con le direttive regionali, di delineare le implicazioni paesistiche del progetto e del rapporto progetto/contesto, nell'ottica di una progettazione attenta ai diversi fattori di incidenza dei nuovi manufatti nel contesto territoriale di riferimento.

## 1.0 Relazione paesistica

L'ambito oggetto di analisi è inserito nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Lonato del Garda come ambito di trasformazione produttiva n. 13. È localizzato a sud del comparto produttivo comunale, lungo la Strada Provinciale n. 83 e a ridosso della Strada Provinciale 567 (via Mantova), confinante con il Comune di Castiglione delle Stiviere. L'ambito presenta una superficie territoriale da rilievo pari a 93.406 mq. Il progetto prevede la realizzazione di un comparto ad uso logistico di 30.326 mq di Superficie Lorda strutturato su un unico edificio suddiviso in magazzino (28.930 mq) e uffici a servizio dell'attività logistica (1.396 mq). Negli atti convenzionali verrà stabilita una Superficie Lorda Massima pari a 35.000 mq, rinunciando ad una ampia quota di capacità edificatoria residua pari a 30.385,20 mq (la SLP massima realizzabile da PGT è pari a 65.384,20 mq). L'ambito prevede la realizzazione di aree a verde pari a 36.840,20 mq, quantità maggiore rispetto alla superficie minima richiesta pari a 14.010,90 mq. Le aree verdi sono suddivise tra aree interne (11.192,90 mq) e aree di mitigazione ambientale (25.647,30 mq). I parametri urbanistici e dimensionali presenti sono conformi a quanto stabilito dal PGT del Comune di Lonato del Garda.

Dal punto di vista morfologico strutturale, viene considerata la sensibilità del sito in quanto appartenente a uno o più sistemi che strutturano il territorio circostante e viene valutato quanto il sito si collochi in una posizione strategica per la conservazione delle caratteristiche di riconoscibilità e leggibilità di questi sistemi.

L'ambito si presenta come un'area pianeggiante a seminativo semplice (DUSAF 2111) e si inserisce nell'unità paesaggistica della pianura bresciana. Nel territorio di Lonato del Garda ha una conformazione tipica del sistema agricolo padano, caratterizzato dalla presenza di cascine, fossi e alberature che perimetrano i campi. L'assetto idrogeologico e le caratteristiche orografiche del territorio determinano la presenza di corsi d'acqua con andamento irregolare, poco gerarchizzato e con aste di lunghezza limitata. Tali caratteristiche idrogeologiche si riscontrano anche in prossimità dell'area di intervento, dove si rileva la presenza di una serie di canali appartenenti al reticolo idrico minore di andamento irregolare e soggetti

a uno scarso livello di manutenzione; la scarsa manutenzione del reticolo sfocia in fenomeno di allagamento ed esondazione dello stesso, come rilevato negli elaborati del PGT relativi al reticolo idrico.

L'area rientra in parte in un corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione, è individuabile come area agricola allo stato di fatto e come elemento di primo livello della Rete Ecologica Regionale (RER). Sull'area non insistono beni paesaggistici o culturali soggetti al D.Lgs. 42/2004.

Nell'ottica di realizzare un intervento che salvaguardi e valorizzi gli elementi delle reti idrografiche e paesaggistiche esistenti nel territorio, e in linea con le direttive del Piano di Governo del Territorio di Lonato del Garda, è stato previsto il mantenimento di fasce verdi su tutti i confini dell'ambito, da destinare a interventi mitigativi di rinaturalizzazione ambientale. Si prevede inoltre il mantenimento del reticolo idrografico esistente attraverso lo spostamento di un tratto sul confine dell'ambito e la sistemazione (attraverso interventi idraulici) di un altro tratto soggetto ad esondazioni, causate proprio dalla scarsa manutenzione del reticolo. L'intento di questi interventi è instaurare un rapporto equilibrato tra progetto e contesto paesistico, in modo tale che il progetto realizzato non influisca negativamente sulle reti naturalistiche territoriali. Rispetto alla RER e al corridoio verde su cui l'ambito insiste, l'area si colloca in una posizione defilata; la sua trasformazione non andrebbe pertanto ad incidere in maniera sostanziale sul sistema ecologico generale. Inoltre, il mantenimento di alcune porzioni di siepi e filari esistenti e l'inserimento di alberature, arbusti e prati all'interno di un ambito che ad oggi è seminativo andrebbe ad aumentare il valore di eterogeneità paesaggistica e biopotenzialità territoriale (capacità di auto-mantenimento e autoregolazione del paesaggio).

Dal punto di vista degli elementi di interesse storico (nuclei antichi, monumenti) e di relazione a livello locale (percorsi e/o luoghi di rilevanza pubblica, insediamenti rurali), l'ambito non presenta nell'intorno elementi di particolare interesse storico, culturale, comunitario.

Si rileva la presenza di un insediamento rurale (cascina) al confine orientale dell'ambito e di un sito archeologico in prossimità dell'area (ovest), Le Fornaci Romane, entrambi separati dall'area da tratti stradali. La fornace romana è un piccolo complesso artigianale risalente agli inizi del II sec. d.C.; tra la fornace e l'area di intervento c'è una centrale elettrica, che blocca completamente la vista del sito archeologico. La presenza di tale impianto è un elemento esistente di disturbo visivo. Per quanto riguarda la cascina, questa si inserisce in un sistema più ampio di edifici rurali tipici della Pianura Padana, i quali sono disseminati sul territorio e spesso circondati da alberature o filari che schermano la vista all'interno. Al fine di tutelare tali insediamenti dal punto di vista visuale e di mitigazione acustica e ambientale, si prevede di realizzare fasce di rispetto opportunamente piantumate.

Dal punto di vista panoramico, si valuta il rapporto tra osservatore e territorio. Da un punto di vista sovralocale, l'area si localizza all'interno del paesaggio tipico della pianura bresciano-mantovana: ampi seminativi, boschi di latifoglie, stagni e piccoli laghetti. La fruizione visiva del territorio, per la sua morfologia, è ampia, ma il sito non si colloca in una posizione morfologicamente emergente e quindi visibile da un ampio ambito territoriale (es. rilievo, crinale, promontorio). Un elemento da considerare è l'interruzione della continuità visiva del paesaggio provenendo dalla strada provinciale 83. La SP 83 presenta una carreggiata relativamente ristretta, affiancata in molti suoi tratti da quinte alberate e/o formazioni arboree e arbustivi irregolari. Avvicinandosi all'area di interesse il paesaggio si apre, e lo sguardo viene bloccato da filari arborei distanti 70/100 metri. Al fine di favorire la continuità visiva verde e mitigare la vista dal tracciato a media percorrenza (SP 83) vengono previste delle quinte alberate a nord e a sud dell'area.

L'area non appartiene ad una veduta significativa per notorietà e/o integrità paesistica e non si colloca in posizione strategica rispetto a elementi panoramici significativi. L'area non presenta nelle vicinanze percorsi di fruizione panoramica o paesistici-ambientali e non interferisce con visuali storicamente consolidate.

Dal punto di vista simbolico, si valuta il valore che le comunità locali e sovralocali attribuiscono al luogo e la presenza o meno di segni storici importanti. Il sito in oggetto, a livello sovralocale e locale, non si colloca in ambiti di elevata notorietà e forte richiamo turistico e non riveste un ruolo rilevante nella definizione dell'identità locale dal punto di vista religioso e/o civile. Il sito è localizzato in un'area marginale sia rispetto alla provincia di Brescia e al comune di Lonato del Garda sia rispetto alla Provincia di Mantova e all'adiacente comune di Castiglione delle Stiviere; la sua trasformazione non compromette la leggibilità del territorio, per le motivazioni morfologiche e vedutistiche esposte in precedenza, e non riveste un particolare ruolo simbolico o una definita valenza storica.

Il progetto si inserisce in un sito ad oggi spoglio, pertanto dal punto di vista dell'incidenza morfologica e visiva determina inevitabilmente un ingombro visivo dei profili paesaggistici e un'alterazione dei caratteri morfologici del luogo. Queste alterazioni sono state prese in considerazione dai progettisti, i quali hanno arretrato la posizione degli edifici rispetto ai principali punti visuali nella misura sufficiente alla realizzazione di fasce di mitigazione alberate; inoltre, i mutamenti dell'assetto morfologico non comportano ingenti alterazioni delle forme naturali del suolo e risultano in coerenza con i sistemi di interesse naturalistico. Gli elementi naturalistici non vengono pertanto intaccati direttamente, ma vengono protetti e preservati dalle fasce di mitigazione progettate. Non si rileva una alterazione di continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali, non vengono occultate visuali rilevanti o prospetti su spazi pubblici. Le stesse considerazioni valgono per l'incidenza simbolica del progetto, in quanto non vengono rilevati valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo; inoltre, il territorio si identifica per la sua alta produttività agricola, e la realizzazione di una piattaforma di movimentazione merci va a modificare la tipologia di lavoro, senza però cambiarne la prospettiva generale di luogo della produttività.

La realizzazione di una piattaforma di movimentazione merci, inserendosi in un territorio agricolo nel quale le tipologie architettoniche hanno caratteristiche architettoniche rurali ben definite, risulta, dal punto di vista architettonico, in contrasto con i modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale e come intorno immediato. Pertanto, al fine di effettuare un inserimento il più possibile coerente con le caratteristiche architettonico-territoriali del contesto, i progettisti hanno svolto uno studio del colore e realizzato una palette colore sulle tonalità del paesaggio agricolo, da utilizzarsi per facciate ed elementi architettonici. Inoltre, dal punto di vista della progettazione del verde, si assicura una coerenza con i caratteri propri del contesto attraverso l'utilizzo di specie arboree ed arbustive autoctone tipiche del paesaggio locale. Allacciandosi a questa ultima considerazione, l'incidenza ambientale del progetto, intesa come alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva del contesto paesistico ambientale, viene parzialmente mitigata. La fruizione sensoriale viene inoltre mitigata da una progettazione attenta all'efficienza energetica e all'impronta ecologica degli edifici (certificazioni LEED, pannelli solari, efficienza catena logistica), in modo tale da ridurre al minimo l'impatto inquinante dell'edificio.

Nel complesso, l'entità del progetto analizzato viene equilibrata da una progettazione attenta ai caratteri naturalistici e visivi del luogo in cui si inserisce, riducendo, con molteplici espedienti progettuali, l'impatto paesistico del progetto e del progetto nel contesto.

## 1.1 Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

Di seguito vengono presentate e compilate le tabelle per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto. L'impatto paesistico si determina incrociando i valori determinati dalla valutazione della sensibilità paesistica del progetto e dalla valutazione d'incidenza del progetto.

> **Tabella 1** – *Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi – articolazione esplicativa*

<i>Modi di valutazione</i>	<i>Chiavi di lettura a livello sovralocale</i>	<i>Chiavi di lettura a livello locale</i>
<b>1. Sistemico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo)</li> <li>– interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale)</li> <li>– interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario)</li> </ul> </li> <li>• Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici di livello locale:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– di interesse geo-morfologico</li> <li>– di interesse naturalistico</li> <li>– di interesse storico agrario</li> <li>– di interesse storico-artistico</li> <li>– di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)</li> </ul> </li> <li>• Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine</li> </ul>
<b>2. Vedutistico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Percepibilità da un ampio ambito territoriale</li> <li>• Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale</li> <li>• Inclusione in una veduta panoramica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interferenza con punti di vista panoramici</li> <li>• Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale</li> <li>• Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la rocca, la chiesa etc..)</li> </ul>
<b>3. Simbolico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche</li> <li>• Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)</li> </ul>

> **Tabella 1** - Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi Sintesi da compilarsi a cura del progettista

Modi di valutazione	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello sovralocale	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello locale
1. Morfologico-strutturale	● Sensibilità paesistica media (3)	● Sensibilità paesistica media (3)
2. Vedutistico	● Sensibilità paesistica media (3)	● Sensibilità paesistica alta (4)
3. Simbolico	● Sensibilità paesistica bassa (2)	● Sensibilità paesistica bassa (2)
Giudizio sintetico	☐ Sensibilità paesistica media (3)	☐ Sensibilità paesistica bassa (3)
Giudizio complessivo	☐ Sensibilità paesistica media	

1 = Sensibilità paesistica molto bassa

2 = Sensibilità paesistica bassa

3 = Sensibilità paesistica media

4 = Sensibilità paesistica alta

5 = Sensibilità paesistica molto alta

Sensibilità paesistica del luogo = 3 (sensibilità paesistica media)

> **Tabella 2** – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto.  
Articolazione esplicativa

Criterio di valutazione	Parametri di valutazione a scala sovralocale	Parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> <li>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto:               <ul style="list-style-type: none"> <li>alle forme naturali del suolo</li> <li>alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico</li> <li>alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</li> <li>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali</li> <li>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici</li> </ul>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> <li>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato</li> </ul>
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ingombro visivo</li> <li>Contrasto cromatico</li> <li>Alterazione dei profili e dello skyline</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ingombro visivo</li> <li>occultamento di visuali rilevanti</li> <li>prospetto su spazi pubblici</li> </ul>
4. Incidenza ambientale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale</li> </ul>	
5. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> <li>adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)</li> </ul>

> **Tabella 2** - Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto  
Sintesi da compilarsi a cura del progettista

Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala sovralocale	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	● Incidenza paesistica media (3)	● Incidenza paesistica alta (4)
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	● Incidenza paesistica alta (4)	● Incidenza paesistica alta (4)
3. Incidenza visiva	● Incidenza paesistica media (3)	● Incidenza paesistica media (3)
4. Incidenza ambientale	● Incidenza paesistica alta (4)	
5. Incidenza simbolica	● Incidenza paesistica bassa (2)	● Incidenza paesistica bassa (2)
Giudizio sintetico	☐ Incidenza paesistica media (3,4)	☐ Incidenza paesistica media (3,4)
Giudizio complessivo	☐ Incidenza paesistica media	



- 1 = Incidenza paesistica molto bassa  
 2 = Incidenza paesistica bassa  
 3 = Incidenza paesistica media  
 4 = Incidenza paesistica alta  
 5 = Incidenza paesistica molto alta

Incidenza paesistica del progetto = 3 (incidenza paesistica media)

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

Classe sensibilità paesistica del luogo (determinata dalla tabella 1) = 3

Grado di incidenza del progetto (determinata dalla tabella 2) = 3

> Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti  
 Sintesi da compilarsi a cura del progettista

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

- Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza
- Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza
- Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Impatto paesistico del progetto = 3 x 3 = 9.

L'intervento analizzato ha ottenuto un punteggio complessivo pari a 9; pertanto il progetto è da considerarsi ad **impatto paesistico rilevante ma tollerabile**; il progetto è correlato da **relazione paesistica** (capitolo 1.0 del presente documento) e deve essere esaminato al fine di determinarne il giudizio di impatto paesistico (punto 5 del D.G.R.).