



COMUNE DI LONATO DEL GARDA

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ai sensi L. 42/2004

CHIOSCO in località Lido di Lonato del Garda (Bs)

COMMITTENTE	COMUNE DI LONATO DEL GARDA Piazza Martiri della Libertà 12 25017 Lonato del Garda (BS)
PROGETTISTI 	Arch. Silvano Buzzi di SILVANO BUZZI & PARTNERS S.R.L. 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziepartners.it pec: buzziepartnerssrl@pec.it C.F. - P.I. - 04036720987
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	S01

DOCUMENTO	RELAZIONE PAESAGGISTICA			
A04 AP				
01-Autor Paes				
r00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
LP 122	20/06/2023	S 511		VERIFICATO S01
				REDATTO C16
A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI & PARTNERS S.R.L.				

R E L A Z I O N E P A E S A G G I S T I C A

1.	PREMESSA.....	2
2.	LIVELLI DI TUTELA OPERANTI.	15
3.	STATO ATTUALE DEL BENE INTERESSATO	23
4.	CONTESTO PAESAGGISTICO	29
4.1.	RILIEVO FOTOGRAFICO	29
4.2.	CARATTERI PAESAGGISTICI	35
5	PIANI TERRITORIALI DI VALENZA PAESAGGISTICA	41
5.1	PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE (PTR).....	41
6.	RETE ECOLOGICA REGIONALE.....	57
7.	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP).....	59
8.	RETE ECOLOGICA PROVINCIALE.....	64
9.	PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF)	67
10.	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. DOCUMENTO DI PIANO.....	68
11.	RETE ECOLOGICA COMUNALE	73
12.	VISIBILITA' DELL'INTERVENTO E RELAZIONE CON I BENI TUTELATI	75
13.	PROGETTO: ASPETTI DIMENSIONALI, COMPOSITIVI E MODIFICA DEI LUOGHI.....	76
14.	ELABORAZIONE GRAFICA.....	85
15.	MATERIALI DI FINITURA.....	90
16.	PROGETTO DEL VERDE	92
17.	SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI	93
18.	INCIDENZA PAESAGGISTICA	93
19.	PARAMETRI VALUTATIVI	94
20.	INCIDENZA COMPLESSIVA.....	95
21.	IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO	95
22.	MISURE DI MITIGAZIONE.....	96

1.PREMESSA

L'intervento propone la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente "Chiosco in località Lido di Lonato", struttura ricettiva per l'utilizzo della spiaggia (bar e spogliatoi).

La nuova struttura è prevista sul sedime di quella esistente e propone un nuovo impianto planimetrico che riorganizza gli spazi che caratterizzavano l'edificio esistente come il pergolato, il bar e gli spogliatoi per la spiaggia.



Ortofoto. Vista del territorio di Lonato del Garda.

Il territorio comunale è sottoposto ai vincoli paesaggistici Bellezze d'insieme (art.136 Dlgs 42/2004 comma1 lett.b), Fascia tutelata lago (art.142 Dlgs 42/2004 comma1-lett.b) ed inoltre compreso in area soggetta a Decreto ministeriale del 2 luglio 2015 relativo al "Complesso di immobili costituito dall'Abbazia di Maguzzano e dall'ambito sottoposto a tutela indiretta con prescrizioni posto al suo intorno".

La finalità di questa relazione è di sottoporre a verifica di compatibilità paesaggistica il progetto, mediante un'analisi delle peculiarità ambientali che motivano il vincolo e delle caratteristiche progettuali che rendono compatibile l'intervento.

Il progetto è presentato con istanza di Autorizzazione paesaggistica redatta ai sensi dell'art.146 Dlgs 42/2004.

RELAZIONE PAESAGGISTICA



CTR estratto. Individuazione dell'area di progetto



Ortofoto. Immagine del territorio (aree limitrofe a Magazzano) e individuazione area di progetto.

La proposta interessa l'area catastalmente identificata al foglio 7 mappale 47 situata in località Lido di Lonato su via Catullo (ex SP572).



Ortofoto. Immagine del territorio e individuazione area di progetto

R E L A Z I O N E P A E S A G G I S T I C A

La relazione è redatta in conformità a quanto indicato dal Dpcm 12 dicembre 2005 e corredata, congiuntamente alla relazione di progetto, la domanda di autorizzazione paesaggistica, ai sensi del Codice dei Beni culturali e del paesaggio. Secondo quanto previsto dai disposti normativi, i contenuti della relazione paesaggistica possono essere ulteriormente specificati e integrati dalle regioni nell'esercizio delle attività di propria competenza. Nella presente si tiene pertanto conto anche dei modi di valutazione e delle chiavi di lettura della sensibilità paesistica dei luoghi e dell'incidenza paesistica del progetto già individuati dalla Regione Lombardia.

Ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, la relazione paesaggistica indica:

- gli elementi utili all'Amministrazione competente per completare la verifica di conformità dell'intervento riguardo alla pianificazione urbanistica, paesaggistica e territoriale,
- lo stato attuale del contesto paesaggistico,
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice,
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte,
- gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari.

La relazione si compone di documentazione di rilievo dell'area di progetto in rapporto con l'ambiente circostante e di progetto (simulazione fotografica dell'intervento nel paesaggio circostante).



Ortofoto - individuazione area di intervento.

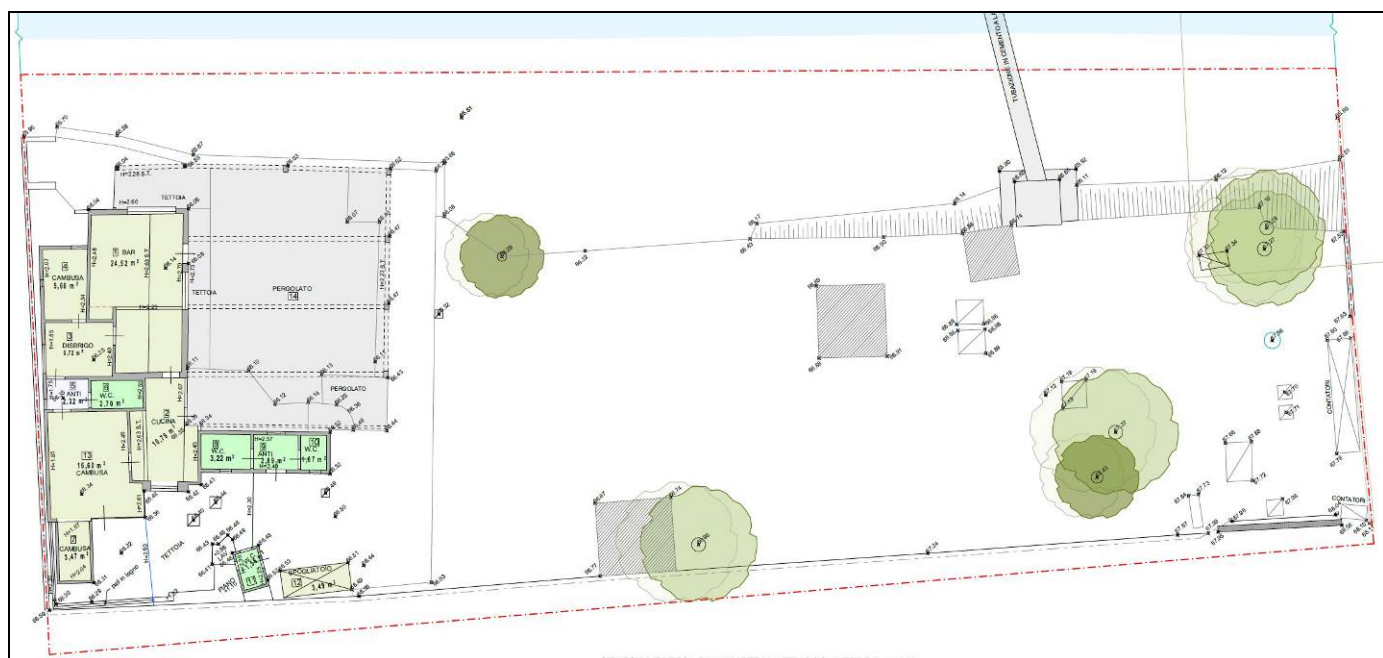
RELAZIONE PAESAGGISTICA

Le proprietà interessate dal progetto sono individuate catastalmente al:

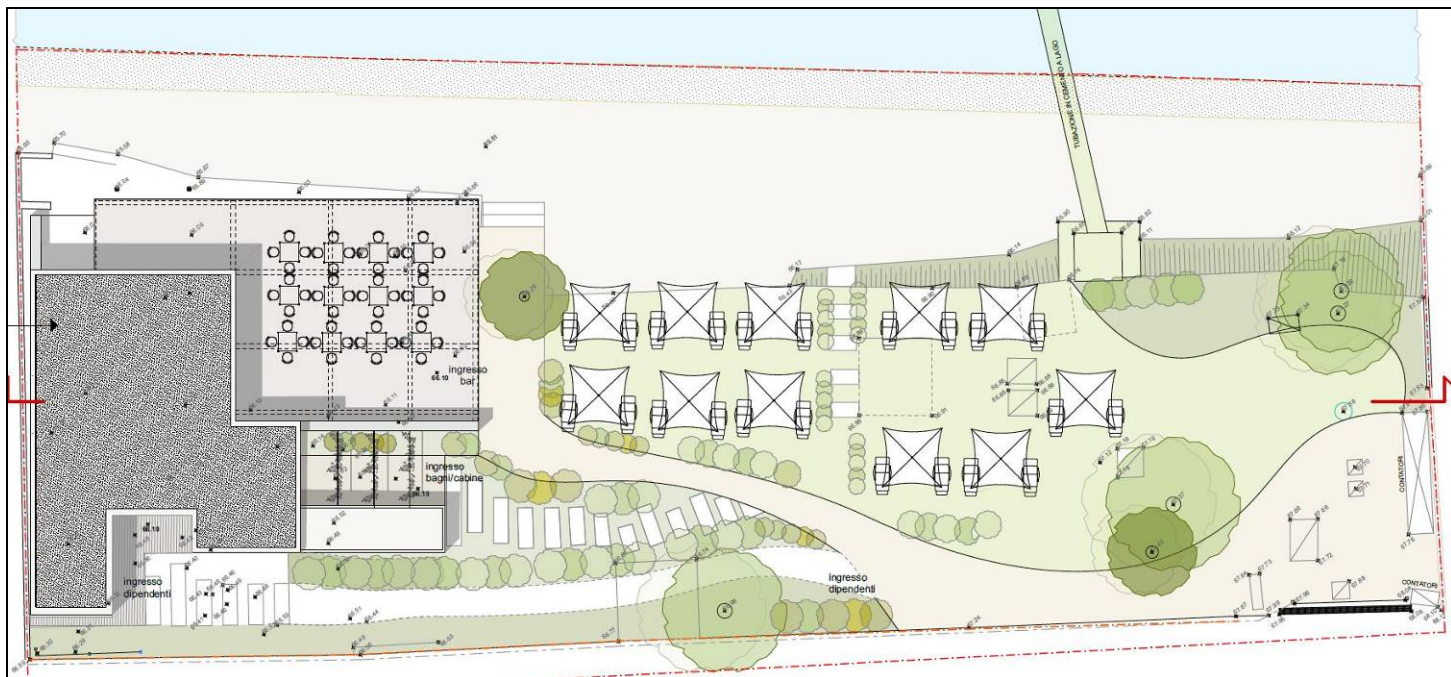
- foglio 7 mappali 47



Estratto mappa catastale.



Estratto tav. T02 Planimetria di rilievo.



Estratto Tav04_planivolumetrico di progetto



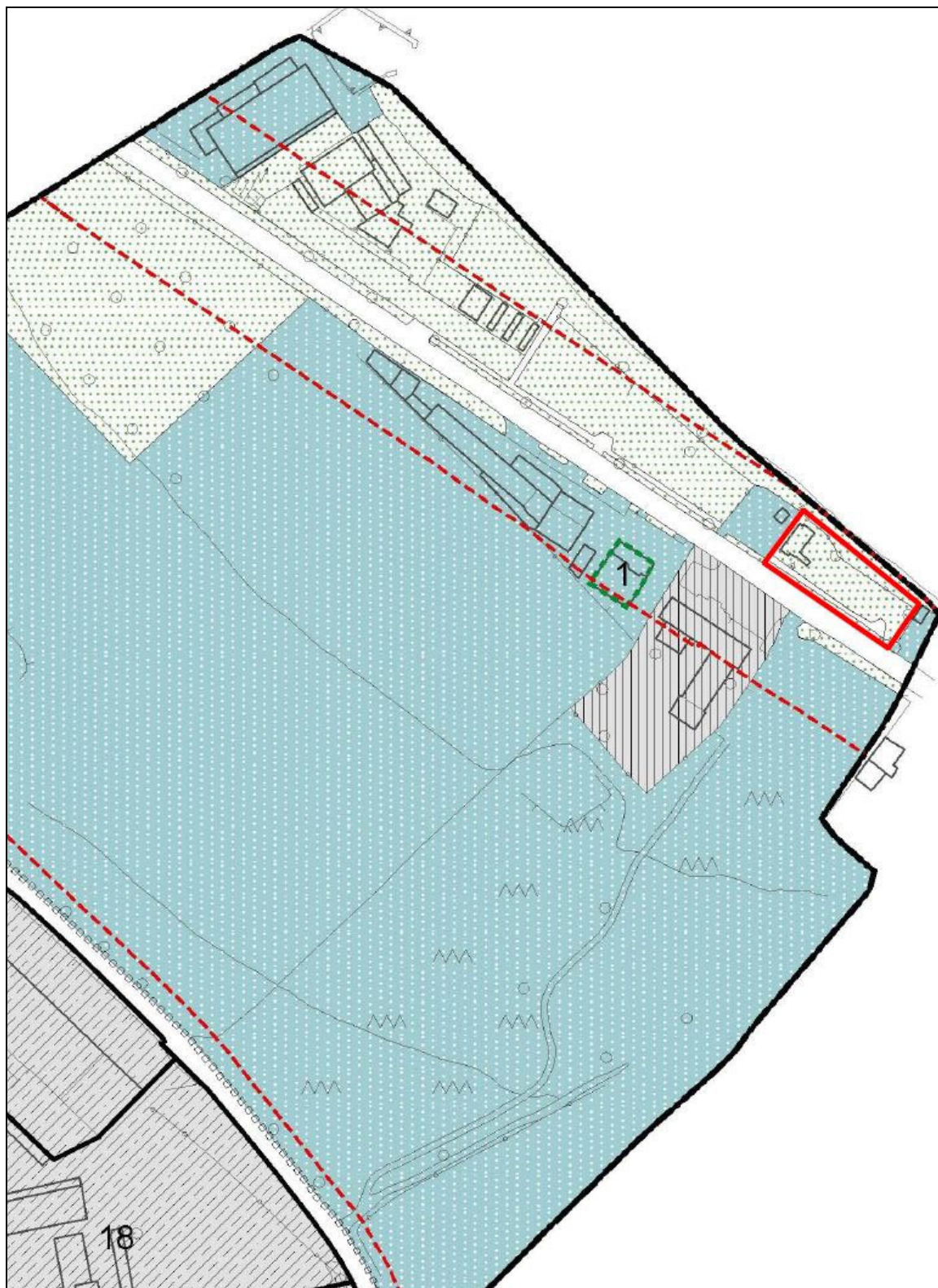
Vista da via Catullo. Stato di fatto



Foto inserimento di progetto

✓ **Estratti cartografici di inquadramento**

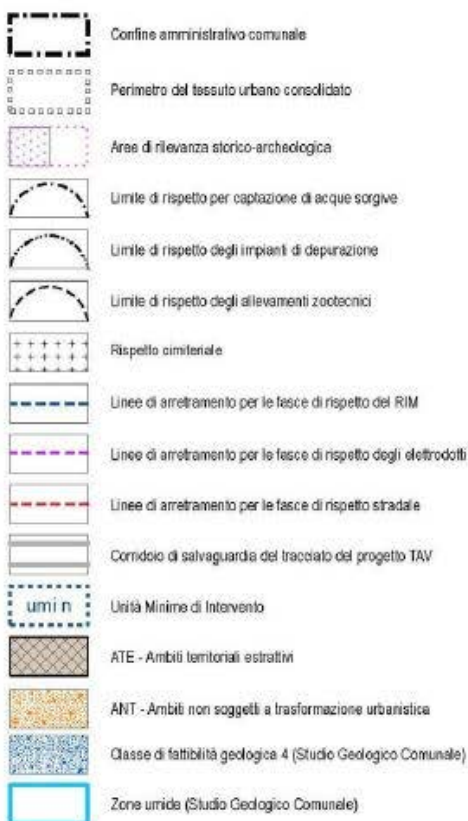
Di seguito si riporta l'estratto cartografico e lo stralcio delle NTA del Piano delle Regole facente parte della documentazione del PGT vigente di Lonato del Garda in cui viene mostrata l'area di intervento e da cui emerge la sua appartenenza ad “SP- Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo”.



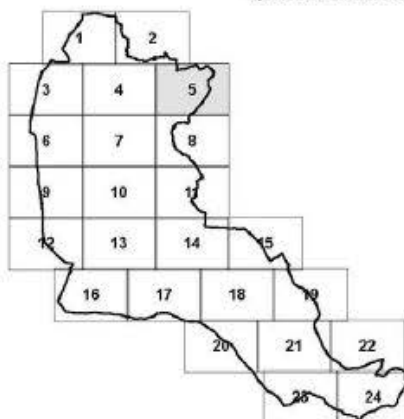
Estratto PGT vigente_ T01_05 PdR

R E L A Z I O N E P A E S A G G I S T I C A

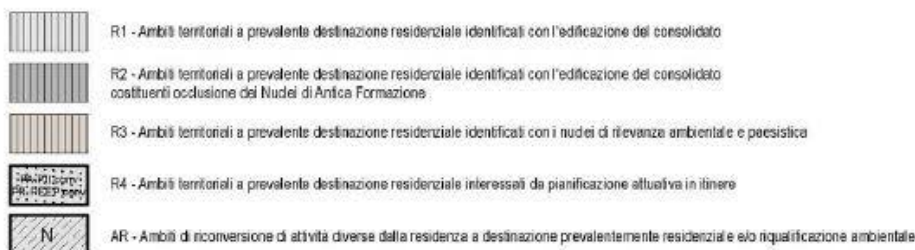
LEGENDA



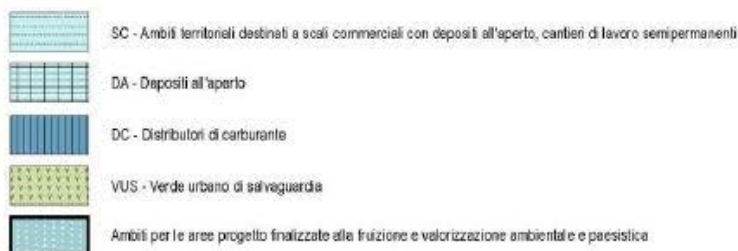
QUADRO D'UNIONE



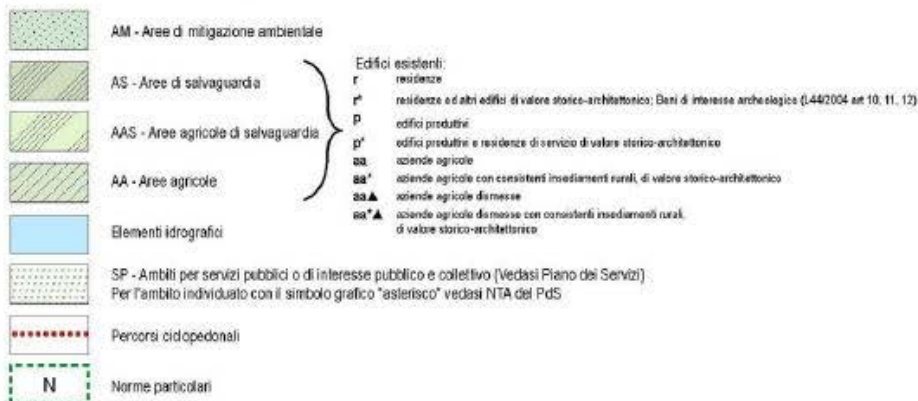
IL SISTEMA RESIDENZIALE



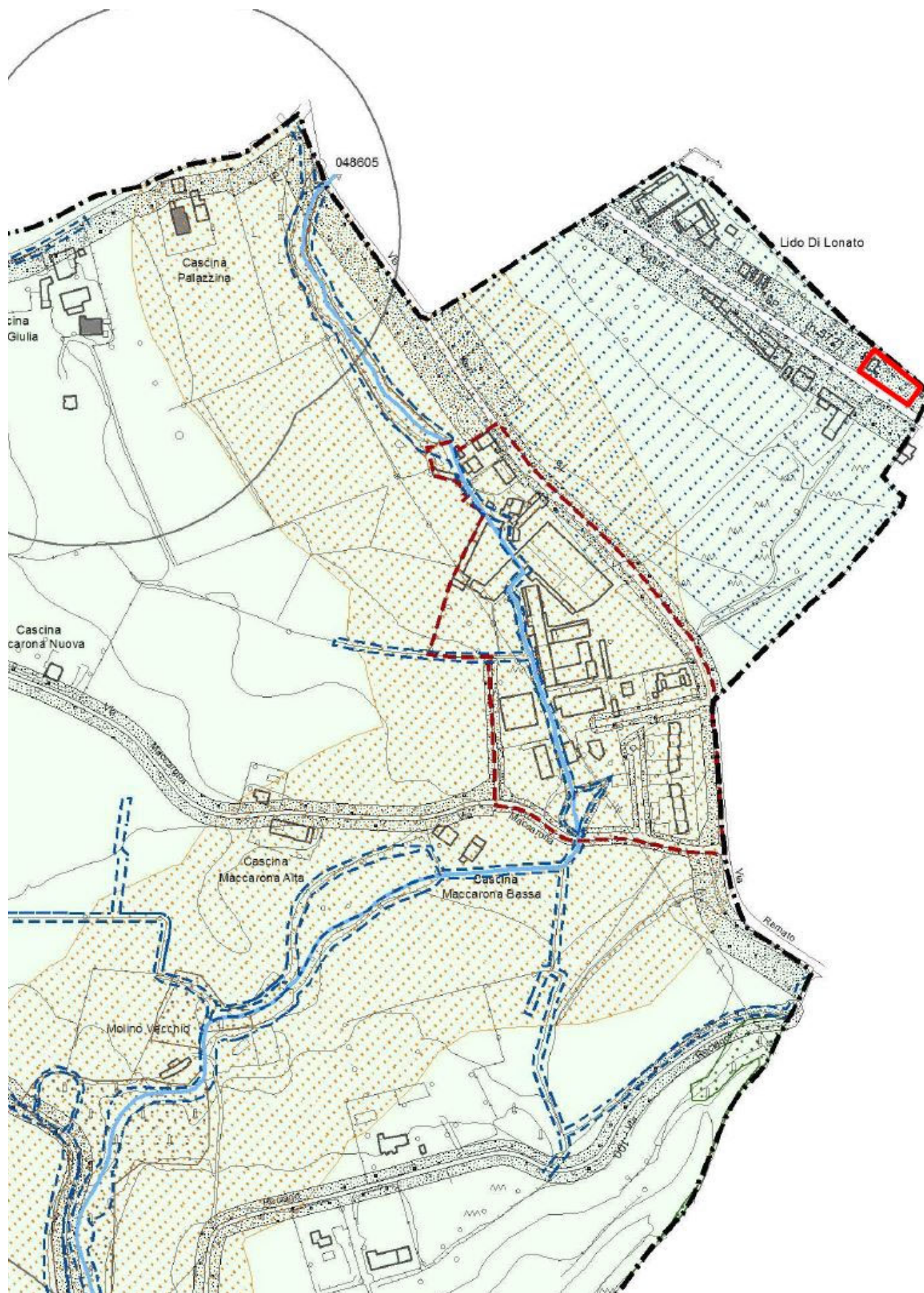
ALTRE DESTINAZIONI E FUNZIONI



IL SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO, DELLE SALVAGUARDIE, DEI SERVIZI PUBBLICI



RELAZIONE PAESAGGISTICA

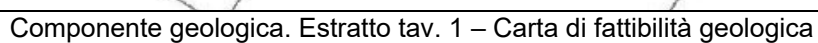


Estratto Tav 02a DdP- vincoli

R E L A Z I O N E P A E S A G G I S T I C A

LEGENDA	
	Confine amministrativo comunale
	Perimetro dei Nuclei di Antica Formazione
	Centro abitato (art. 4, D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285)
VINCOLI IDROGEOLOGICI	
	Vincolo idrogeologico
	Limite rispetto captazione acque sorgive
	Limite rispetto depuratore
ALTRI VINCOLI	
	Limite rispetto cimiteriale
	Limite rispetto stradale
	Limite rispetto ferroviario
	Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune (art. 41 Norme Tecniche di Attuazione PTCP: fasce di rispetto definite dallo studio relativo al Reticolo Idrografico Minore)
	Rete ossigenodotto (Le fasce di rispetto sono prescritte ai sensi del D.M. 17 aprile 2008)
	Fasce di rispetto della rete elettrodotto (380 kV)
	Fasce di rispetto della rete elettrodotto (220 kV)
	Fasce di rispetto della rete elettrodotto (132 kV)
	Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: Bosco non trasformabile
	Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: Bosco trasformabile per pubblica utilità
	Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: Bosco trasformabile
	Zone umide
	Siti di bonifica
	Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)
	Salvaguardie - art. 99 NTA del PTCP (60 metri infrastrutture stradali, 70 metri infrastrutture ferroviarie)
	Limite rispetto allevamenti zootecnici (Regolamento Locale di Igiene) - limite rispetto allevamenti a carattere familiare = 50 metri - limite rispetto allevamenti a carattere non intensivo = 200 metri - limite rispetto allevamenti a carattere intensivo = 500 metri
BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI	
	Bellezze d'insieme (art. 136, comma 1, lettera c e d, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)
	Corsi d'acqua sottoposti a vincolo (art. 142, comma 1, lettera c, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)
	Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lettera c, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)
	Fascia tutelata: lago (art. 142, comma 1, lettera c, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)

Estratto PgT. T02a_DdP - legenda



TITOLO II - NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE ALLA FATTIBILITA' GEOLOGICA

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI - ART. 1

 4a - Aree umide

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI - ART. 2

 3a - Area interessata da diffusivi fenomeni di intensa erosione e/o di instabilità superficiale e/o fronti di scavo subverticali abbandonati.

 3b - Area con versanti acclivi (inclinazione prevalentemente maggiore di 20°)

 3c* - Area con terreni aventi caratteristiche geotecniche scadenti

 3d - Area di ex discarica non controllata (rifiuti, rifiuti inerti e speciali derubricati inerti, R.S.U.)

 3e* - Piano Cave Provinciale: "Cava di recupero Rg7"

 3f* - Area di cava dismessa
Ex Area di recupero n° 2 ed ex Area di coltivazione CR31 del Piano Cave Provinciale"

 3f,* - Area di discarica controllata

 3g - Area con possibile presenza di rifiuti interrati

* Nota: Qualora la Classe 3c risulti sovrapposta alle Classi 3e-3f-3f,* è stata individuata in carta mediante la colorazione della Classe 3c ed è stata identificata mediante sigla comprendente tutte le classi presenti.

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI - ART. 3

 2a - Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda non sfruttata ad uso idropotabile)

 2b - Area allagata per difficoltà di smaltimento delle acque di pioggia

 2c - Aree di elevato interesse morfologico paesaggistico (peraltro in parte già rientranti in zone a vincolo ambientale ed idrogeologico):
- Ambito delle colline moreniche maggiormente articolate, a morfologia ondulata con ripiani subplaneggianti; alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti e prati permanenti.
- Fascia perilacustre.

 2d - Area con versanti da debolmente a mediamente inclinati (inclinazione compresa tra 5° e 20°).

CLASSE 1 - FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI - ART. 4

 1 - Area prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

TITOLO III - NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (PSL)

 ART. 9: Aree con obbligo di approfondimento di 3° livello (D.G.R. 9/2616/2011)
Scenari PSL Z1c-Z2a-Z2b

ART. 10: Obbligo di applicazione delle procedure di 2° livello (D.G.R. 9/2616/2011) "Sito-Specifica" per la definizione della categoria di sottosuolo di progetto

ovvero
Obbligo di approfondimento di 3° livello
Scenari PSL Z4a-Z4b-Z4c con valori locali di Fa di sito (FAC) > Fa di soglia (FAS) - per edifici con periodo 0,1s-0,5s

 FAC > FAS: per Categoria di Sottosuolo "B"

 FAC > FAS: per Categoria di Sottosuolo "B" - "C"

 ART. 11: Aree con obbligo di applicazione della normativa sismica nazionale
Scenari PSL Z3a-Z3b con valori di Fa di sito (FAC) > di Fa di soglia (FAS)
Scenari PSL Z4a-Z4b-Z4c con valori di Fa di sito (FAC) < di Fa di soglia (FAS)



ART. 12: Ambito oggetto di attività di cave
Entro tale perimetro si rende necessario approfondire nel dettaglio il riconoscimento di eventuali scenari di pericolosità sismica, con applicazione di analisi di 2° livello ai sensi dell'Al.5 della D.G.R. 8/7374 del 28/05/2008.

 Confine Comunale

 Laghetto

"Si raccomanda la consultazione obbligatoria della Carta dei Vincoli (SG Tav.11) per la verifica della presenza di Vincoli Normativi di carattere Geologico ai quali è associata specifica normativa (Titolo I delle NGP) e norme generali di fattibilità (Titolo I delle NGP)".

R E L A Z I O N E P A E S A G G I S T I C A

Destinazione urbanistica prevista dal PGT vigente: SP- Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo (PdR)

Ubicazione: Il lotto di progetto si colloca nel territorio amministrativo del Comune di Lonato del Garda. L'appezzamento di proprietà comunale confina a sud con Via Catullo e a nord con il lago.

Stato dei luoghi: L' area oggetto d'intervento ad oggi è costituita da un edificio composto da più strutture in parte in legno addossate senza una coerenza progettuale.

Sensibilità paesistica: L'Analisi Paesistica comunale classifica l'area di progetto in **classe di sensibilità paesistica MOLTO ALTA (5)**

Interferenze vincoli: le aree in oggetto sono interessate interamente da:
Vincolo paesaggistico – DM 16/03/1956 (art. 136, comma 1, lett.d), D.Lgs 42/04).

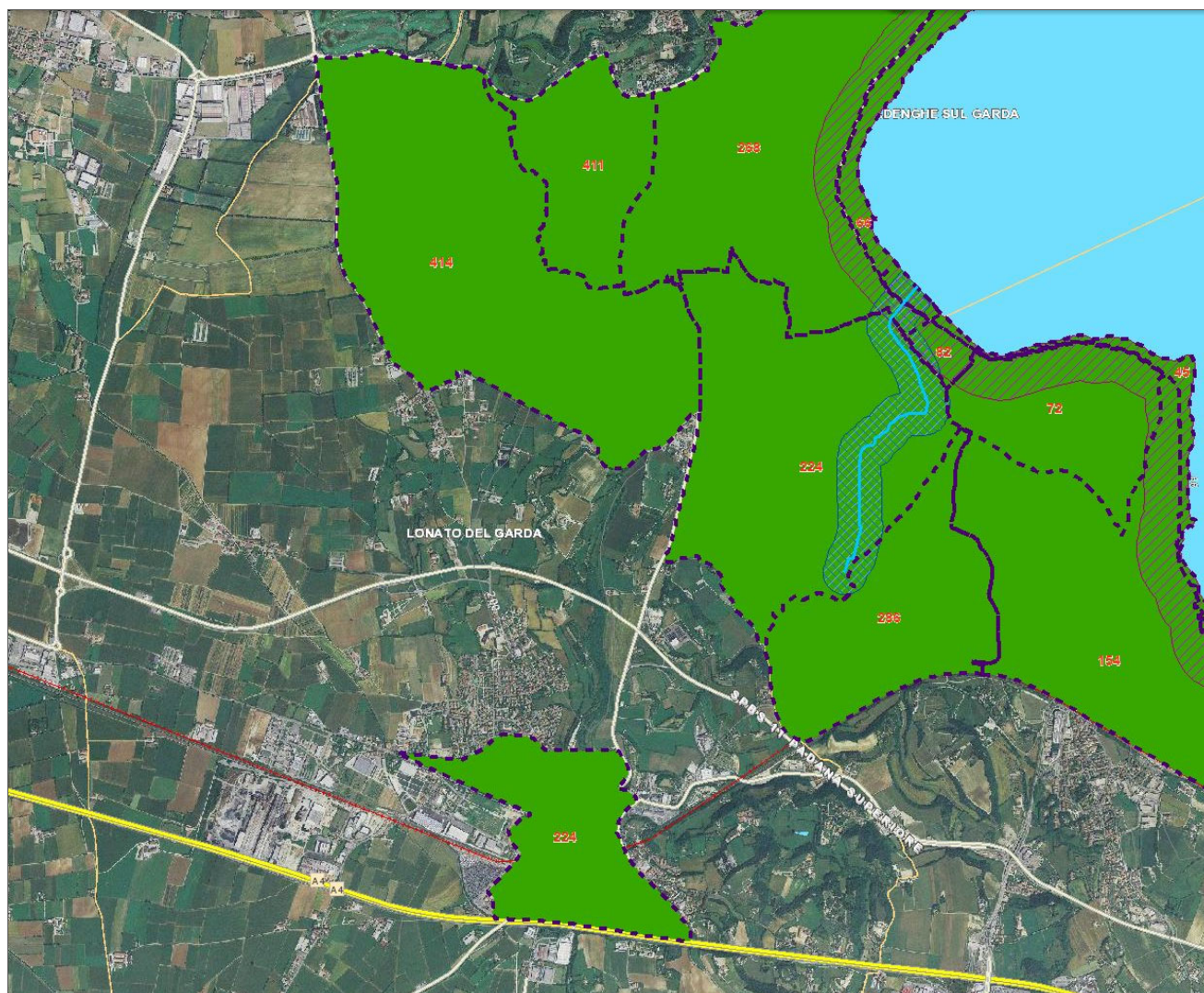
Vincolo beni culturali - Decreto ministeriale del 2 luglio 2015 (art.46 comma 1) relativo al *“Complesso di immobili costituito dall'”Abbazia di Maguzzano e dall'ambito sottoposto a tutela indiretta con prescrizioni posto al suo intorno”*

Il lotto è confinante con aree a:
Vincolo paesaggistico – DM 1/10/1959 *“area di notevole interesse pubblico”* (art. 136, comma 1, lett. d), D.Lgs 42/04);

Vincolo paesaggistico – DM 16/12/1958 *“zona della collina del Corno”* (art. 136, comma 1, lett., D.Lgs 42/04);

2. LIVELLI DI TUTELA OPERANTI.

L'area oggetto d'intervento è soggetta a vincolo, ai sensi del D.lgs. 42/2004, poiché compreso parte di un esteso territorio individuato quale bellezza d'insieme.



Estratto dal SIBA Regione Lombardia, rappresentazione del vincolo Bellezze di Insieme presente sul territorio di Lonato/G.

Dalla lettura della carta del Sistema dei Vincoli di cui al PGT vigente emerge inoltre la presenza dei vincoli di natura paesistica relativi alla **fascia di tutela del Lago**, (di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera b))

Inoltre l'area di progetto è situata in una porzione di territorio sottoposto a:

-Decreto ministeriale del 16 marzo 1956 (cartografia SIBA codice n.45) che così decreta:

Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Lago di Garda, sita nell'ambito dei Comuni di Desenzano, Lonato, Padenghe.

"La zona, sita nel territorio dei comuni di Desenzano Lonato e Padenghe, a partire dallo spiazzo prospiciente l'albergo Mayer, nel comune di Desenzano, fino al mappale n.756 nello spazio di strada provinciale ed il lago, fino al confine del Comune di Padenghe, ha notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 29 giugno 1939,n.1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa."

Sistema informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.)**DECRETO MINISTERIALE 16 MARZO 1956.****DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLA ZONA COSTIERA DEL LAGO DI GARDA, SITA NELL'AMBITO DEI COMUNI DI DESENZANO, LONATO E PADENGHE.****IL MINISTRO PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE**

VISTA LA LEGGE 29 GIUGNO 1939, N. 1497, SULLA PROTEZIONE DELLE
BELLEZZE NATURALI;

VISTO IL REGOLAMENTO APPROVATO CON REGIO DECRETO 3 GIUGNO 1940, N.
1357, PER L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE PREDETTA;

CONSIDERATO CHE LA COMMISSIONE PROVINCIALE DI BRESCIA PER LA
PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI NELLA ADUNANZA DEL 5 FEBBRAIO 1954
INCLUDEVA NELL'ELENCO DELLE COSE DA SOTTOPORRE ALLA TUTELA
PAESISTICA, COMPILATO AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA LEGGE SOPRACITATA LA
ZONA COSTIERA DEL LAGO DI GARDA, SITA NELL'AMBITO DEI COMUNI DI
DESENZANO, LONATO E PADENGHE;

CONSIDERATO CHE IL VERBALE DELLA SUDETTA COMMISSIONE E' STATO
PUBBLICATO AI SENSI DEL CITATO ART. 2 DELLA LEGGE SULLE BELLEZZE
NATURALI PER UN PERIODO DI TRE MESI ALL'ALBO DEI COMUNI DI DESENZANO,
LONATO E PADENGHE SENZA CHE SIA STATA PRODOTTA ALCUNA OPPOSIZIONE;
RICONOSCIUTO CHE LA ZONA PREDETTA HA NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO
PERCHE' OLTRE A COSTITUIRE UN QUADRO NATURALE DI SINGOLARE BELLEZZA
OFFRE DEI PUNTI DI VISTA ACCESSIBILI AL PUBBLICO DAI QUALI SI PUO'
GODERE LA VISUALE DEL LAGO DI GARDA, IL PANORAMA DELLA PENISOLA DI
SIRMIONE E DELLA SPONDA VERONESE;

DECRETA:

LA ZONA, SITA NEL TERRITORIO DEI COMUNI DI DESENZANO LONATO E PADENGHE, A PARTIRE DALLO SPIAZZO
PROSPICIENTE L'ALBERGO MAYER, NEL COMUNE DI DESENZANO, FINO AL MAPPAL N. 756, NELLO SPAZIO INTERCORRENTE
FRA LA LINEA DEI FABBRICATI ED IL LAGO, E DAL MAPPAL N. 756 NELLO SPAZIO TRA LA STRADA PROVINCIALE ED IL
LAGO, FINO AL CONFINE DEL COMUNE DI PADENGHE, HA NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DELLA LEGGE 29
GIUGNO 1939, N. 1497, ED E' QUINDI SOTTOPOSTA A TUTTE LE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELLA LEGGE STESSA.

IL PRESENTE DECRETO SARA' PUBBLICATO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 12 DEL REGOLAMENTO 3 GIUGNO 1940,
N. 1357, NELLA GAZZETTA UFFICIALE INSIEME CON IL VERBALE DELLA COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA TUTELA DELLE
BELLEZZE NATURALI DI BRESCIA.

LA SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI DI MILANO CURERA' CHE I COMUNI DI DESENZANO, LONATO E PADENGHE
PROVVEDANO ALL'AFFISSIONE DELLA GAZZETTA UFFICIALE CONTENENTE IL PRESENTE DECRETO AGLI ALBI COMUNALI
ENTRO UN MESE DALLA DATA DELLA SUA PUBBLICAZIONE, E CHE I COMUNI STESSI TENGANO A DISPOSIZIONE DEGLI

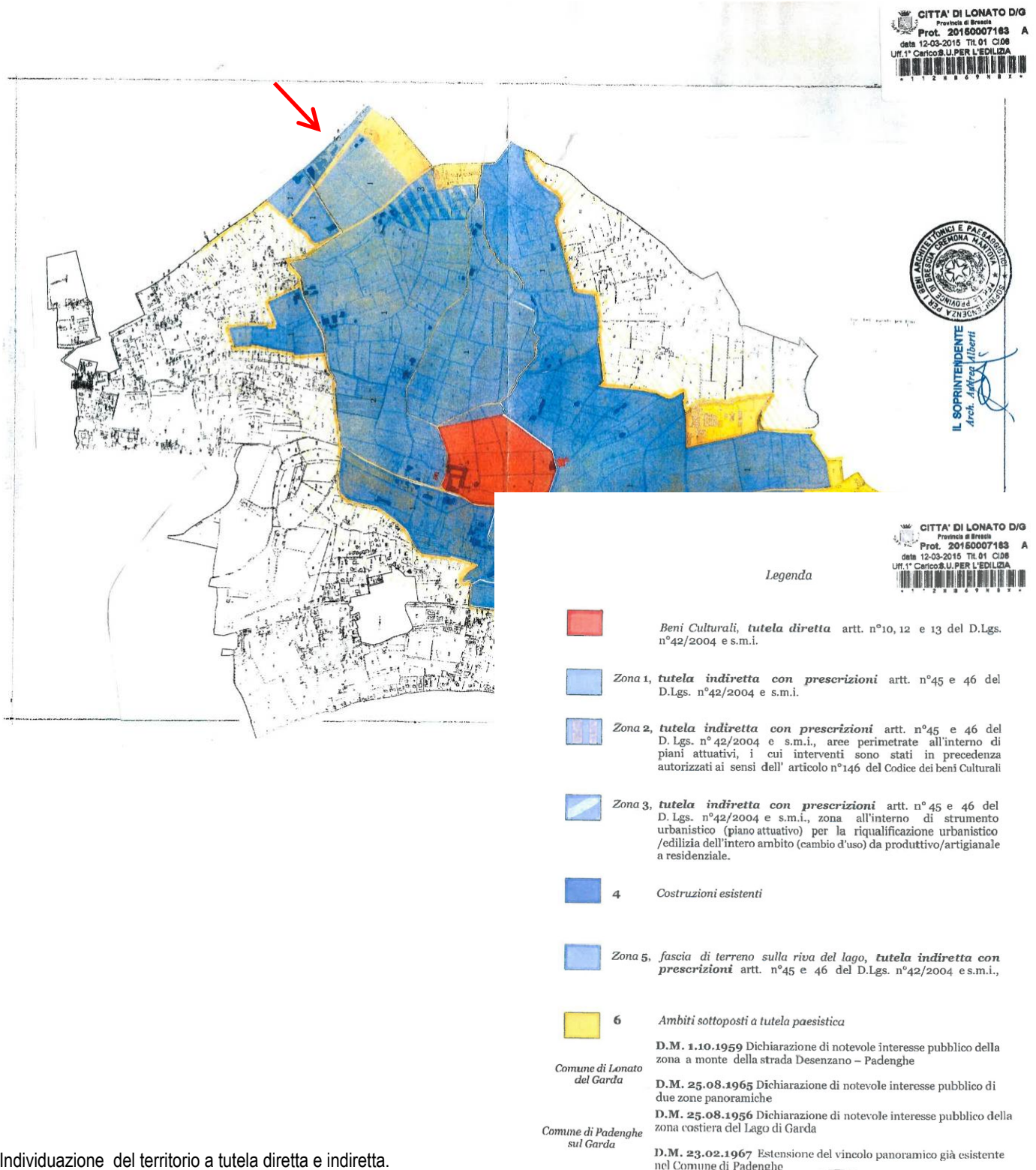
R E L A Z I O N E P A E S A G G I S T I C A

-Decreto ministeriale del 2 luglio 2015 relativo al "Complesso di immobili costituito dall'Abbazia di Maguzzano e dall'ambito sottoposto a tutela indiretta con prescrizioni posto al suo intorno".

In dettaglio il vincolo specifica in colore azzurro l'individuazione delle zone di rispetto a tutela indiretta (artt.45-46):

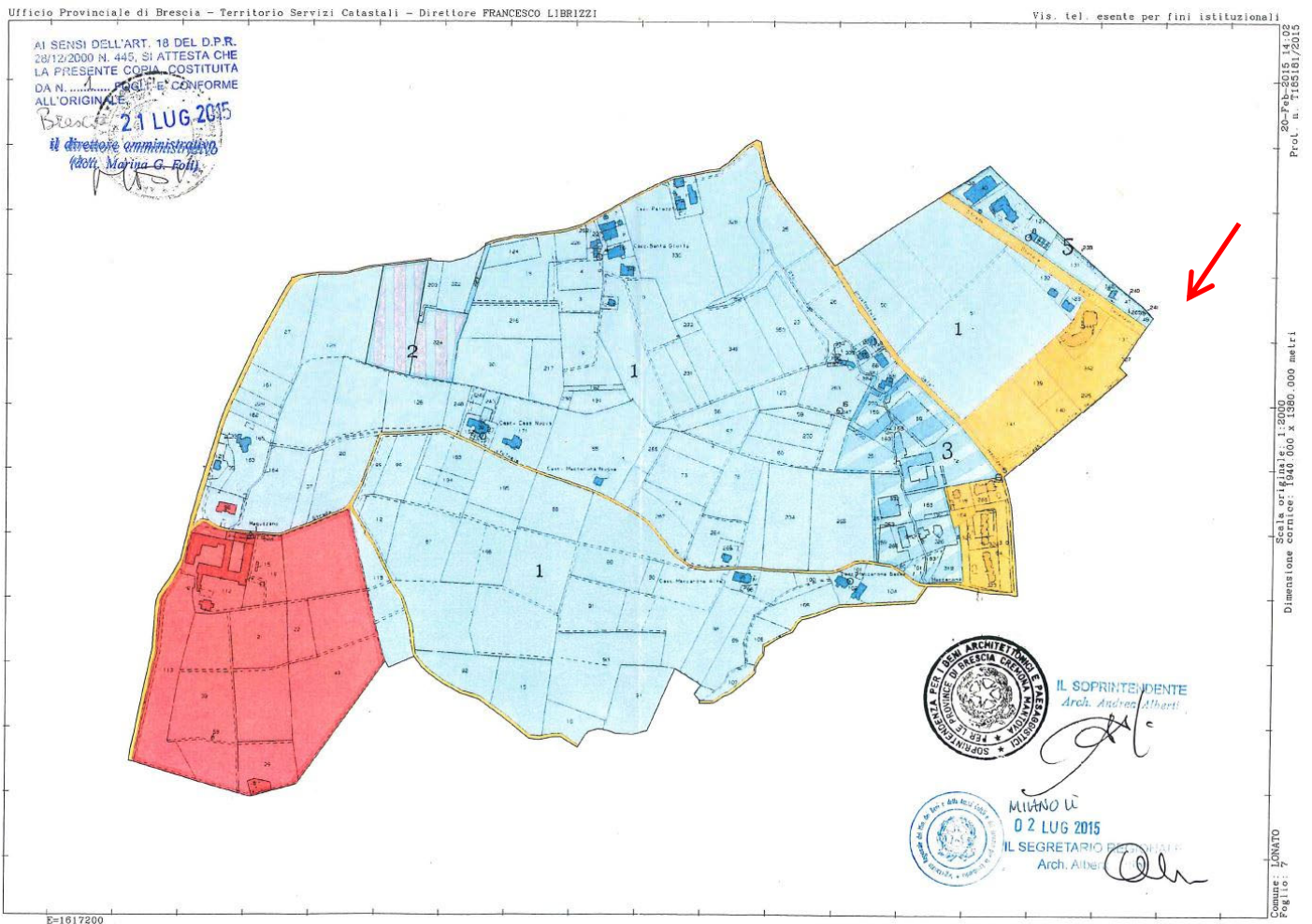
zona 5 fascia di terreno sulla riva a lago, **tutela indiretta con prescrizioni art. 46 D.Lgs 42/2004 s.m.i.**

Foglio 7 - mapp.47.



Individuazione del territorio a tutela diretta e indiretta.

RELAZIONE PAESAGGISTICA



Dettaglio delle aree e mappali interessati dalla tutela indiretta e diretta.



Sito dell'Abbazia di Magazzano. Sul crinale morenico il convento ha una vista privilegiata sul territorio sottostante. L'edificio di particolare rilevanza architettonica è inserito in un contesto pregevole dal punto di vista paesaggistico. Si nota il rilievo del Monte Corno e il profilo del lago. L'area di progetto non interferisce nella visione del paesaggio circostante.

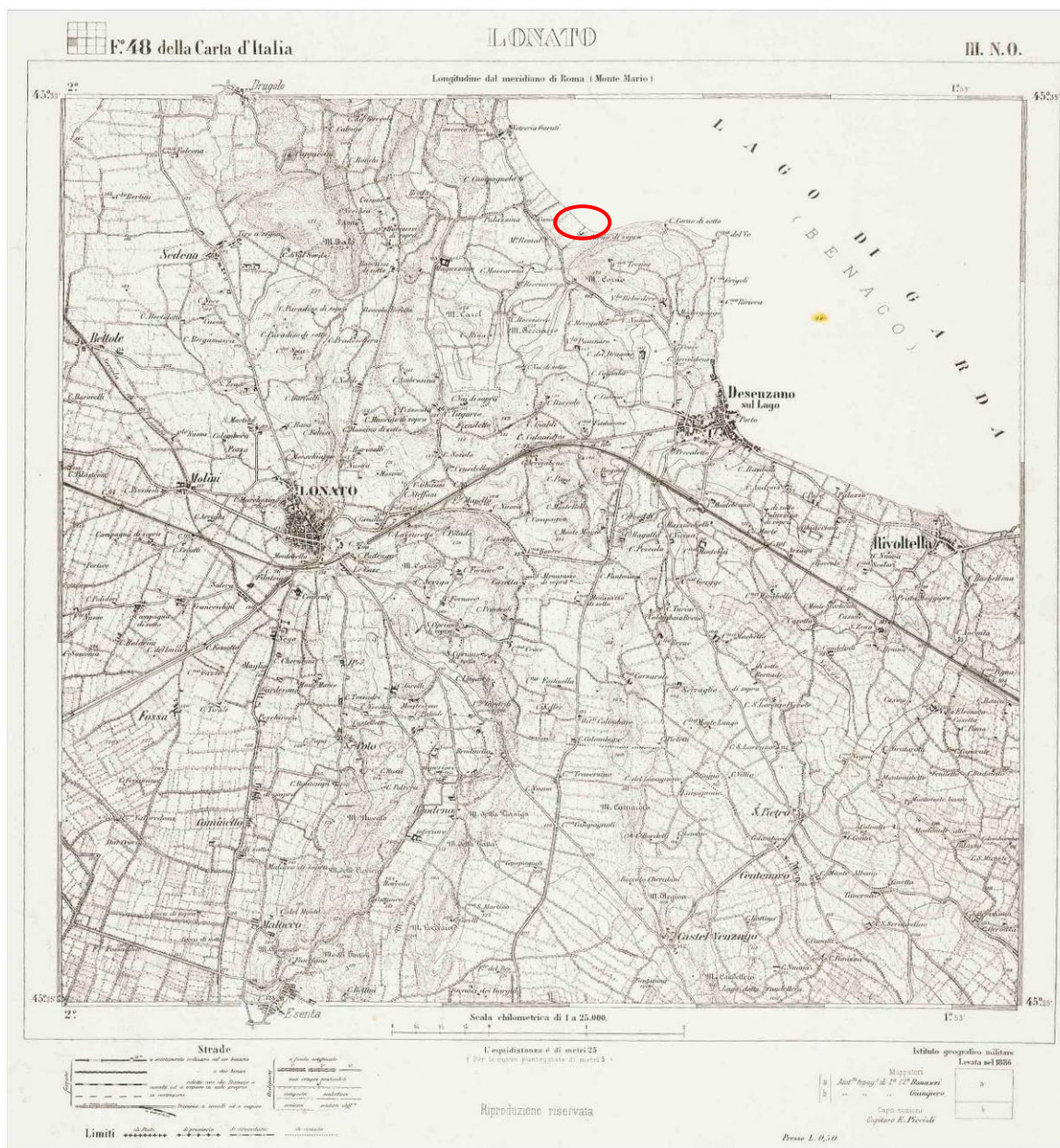
RELAZIONE PAESAGGISTICA

Il lotto di progetto non interferisce con le aree a confine sottoposte ai seguenti vincoli:

Decreto ministeriale del 1 ottobre 1959 (cartografia SIBA codice n.82) - notevole interesse pubblico della zona

"La zona a monte della strada Desenzano Padenghe, sita nel territorio del Comune di Lonato (Brescia), comprendente tutta la zona fra la nuova e la vecchia strada provinciale, ed il limite del Comune di Desenzano da una parte e il limite del comune di Padenghe dall'altra, ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di non Comune Bellezza, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visione panoramica dell'ampia distesa del lago di Garda, della penisola di Sirmione e dell'opposta sponda veronese, ed è, quindi, sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella Legge 29 giugno 1939 n.1497."

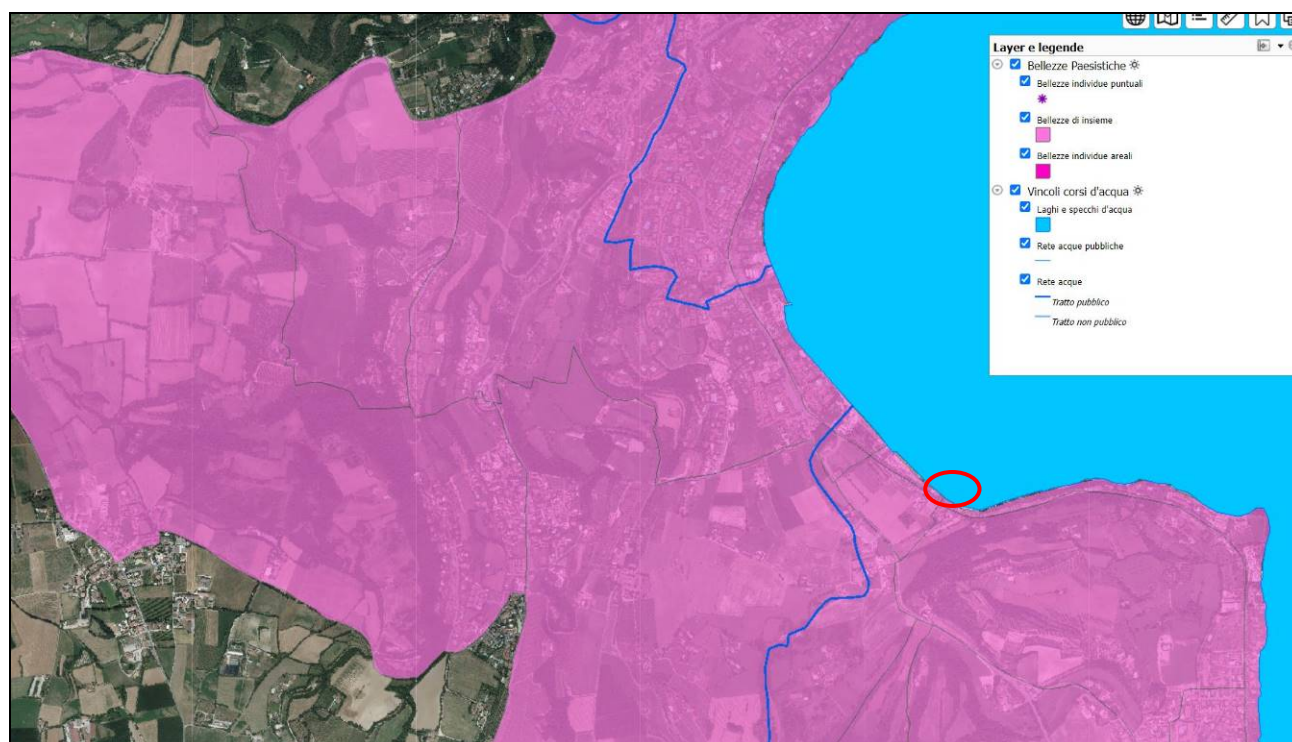
Con il DM 25 agosto 1965 sono state iscritte tra le *Bellezze di Insieme* (cartografia SIBA codice n. 224) due aree molto ampie del territorio di Lonato d/G:



Cartografia IGM - levata 1886 – 48 III no

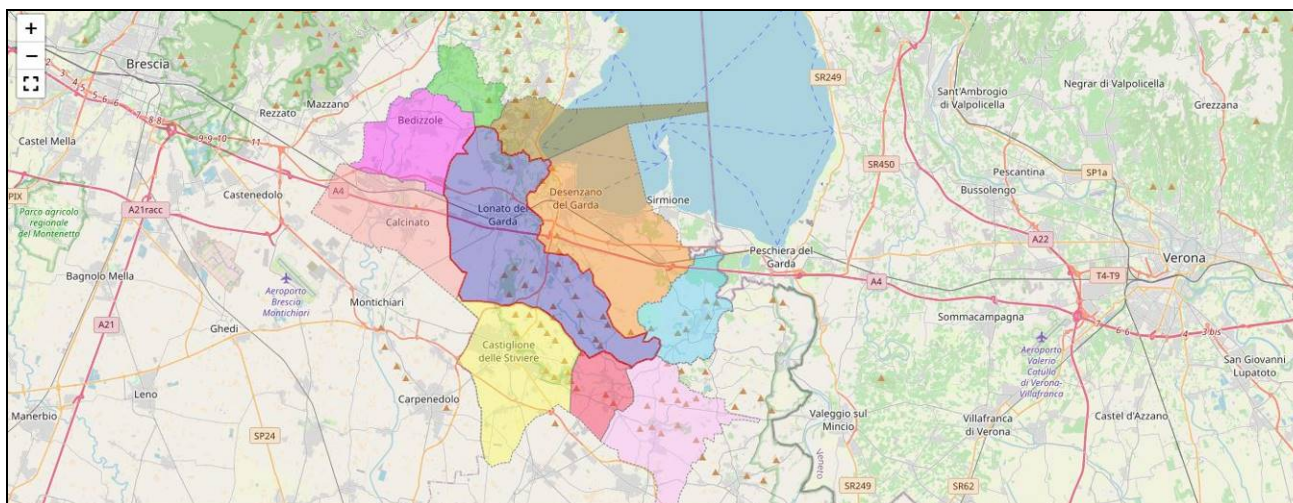


Cartografia IGM - levata 1886 – 48 III no – dettaglio – Si nota la posizione della zona d'intervento.



Estratto dal Geoportale della Provincia di Brescia - vincolo Bellezze di Insieme presente sul territorio di Lonato del Garda

Il Comune di Lonato del Garda confina con i territori di: Padenghe sul Garda, Desenzano del Garda, Calvagese della Riviera, Calcinato, Bedizzole, Castiglione delle Stiviere (Mn), Solferino (Mn), Pozzolengo e Cavriana (Mn).



Elenco dei 9 comuni limitrofi al comune di Lonato del Garda ordinati per distanza crescente, calcolata in linea d'aria dalla Casa Comunale - dati ISTAT 2020.

n. confinante	distanza	popolazione
1) Desenzano del Garda	4,25 km	29.250
2) Calcinato	5,24 km	13.049
3) Padenghe sul Garda	5,68 km	4.661
4) Bedizzole	7,45 km	12.069
5) Castiglione delle Stiviere (MN)	7,82 km	23.470
6) Calvagese della Riviera	9,35 km	3.528
7) Solferino (MN)	11,91 km	2.683
8) Pozzolengo	12,95 km	3.543
9) Cavriana (MN)	15,20 km	3.774

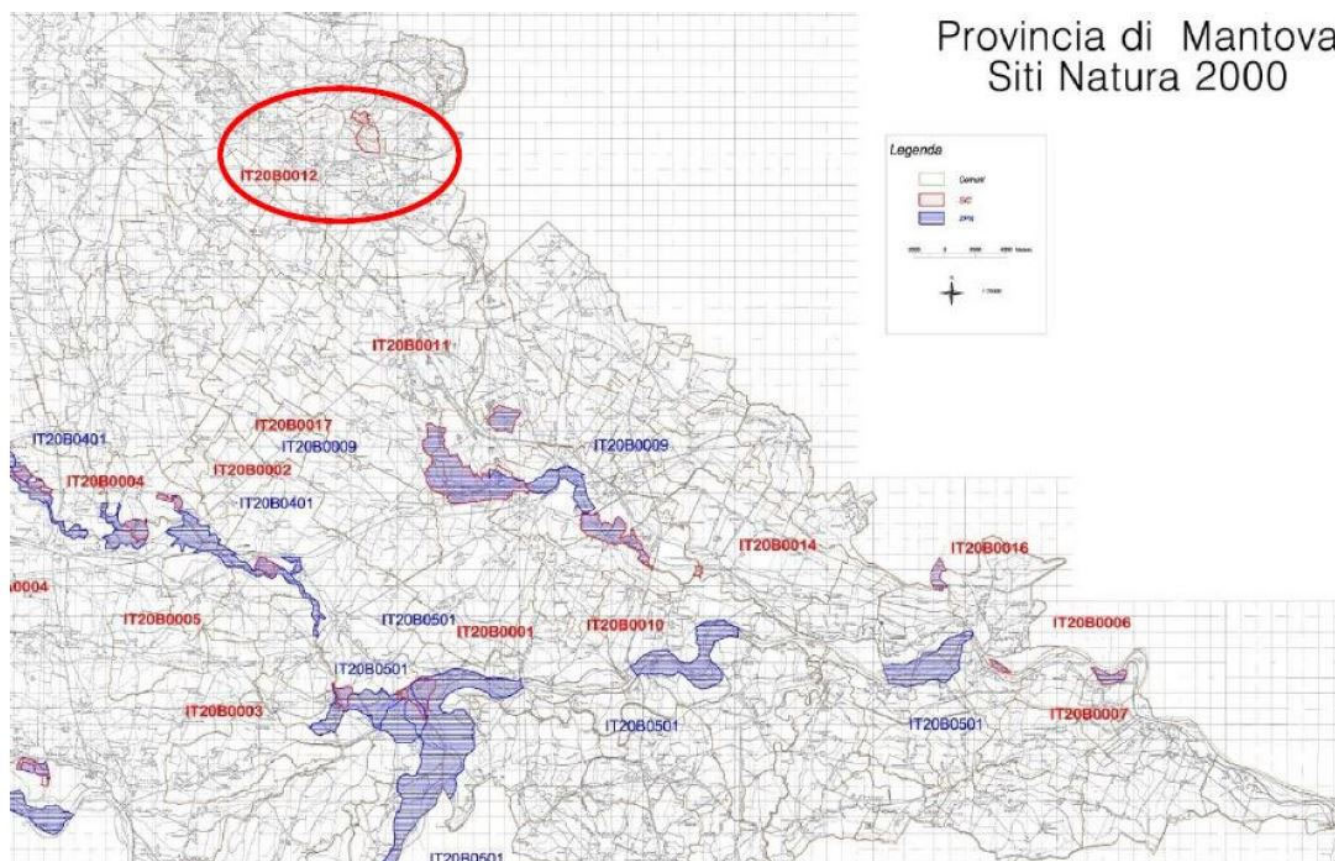
✓ Interferenze SIC/ZPS

Ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, del DPR 12 marzo 2003, n.120, della LR 86/83 e s.m.i. e della DGR 8 agosto 2003, n. 7/14106, all'interno del territorio comunale non sono presenti siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).

Il sito più prossimo al Comune di Lonato del Garda è rappresentato dal SIC "Complesso Morenico di Castellaro Lagusello" (IT20B0012), situato nel Comune di Cavriana (MN) confinante a sud-est con il territorio amministrativo di Lonato del Garda.

Tale sito dista circa 10,00 Km in linea d'aria dal territorio del Comune di Lonato d/G e circa 16,00 Km dal comparto oggetto della proposta di SUAP; ricomprende al suo interno la Riserva Naturale "Complesso Morenico di Castellaro Lagusello", istituita nel 1984.

La riserva di cui sopra presenta una morfologia complessa caratterizzata dalla presenza di colli morenici e di una conca lacustre e altre situazioni peculiari; questa complessità morfologica si traduce in un'elevata variabilità ambientale, anche per quanto concerne la ricchezza della fauna.

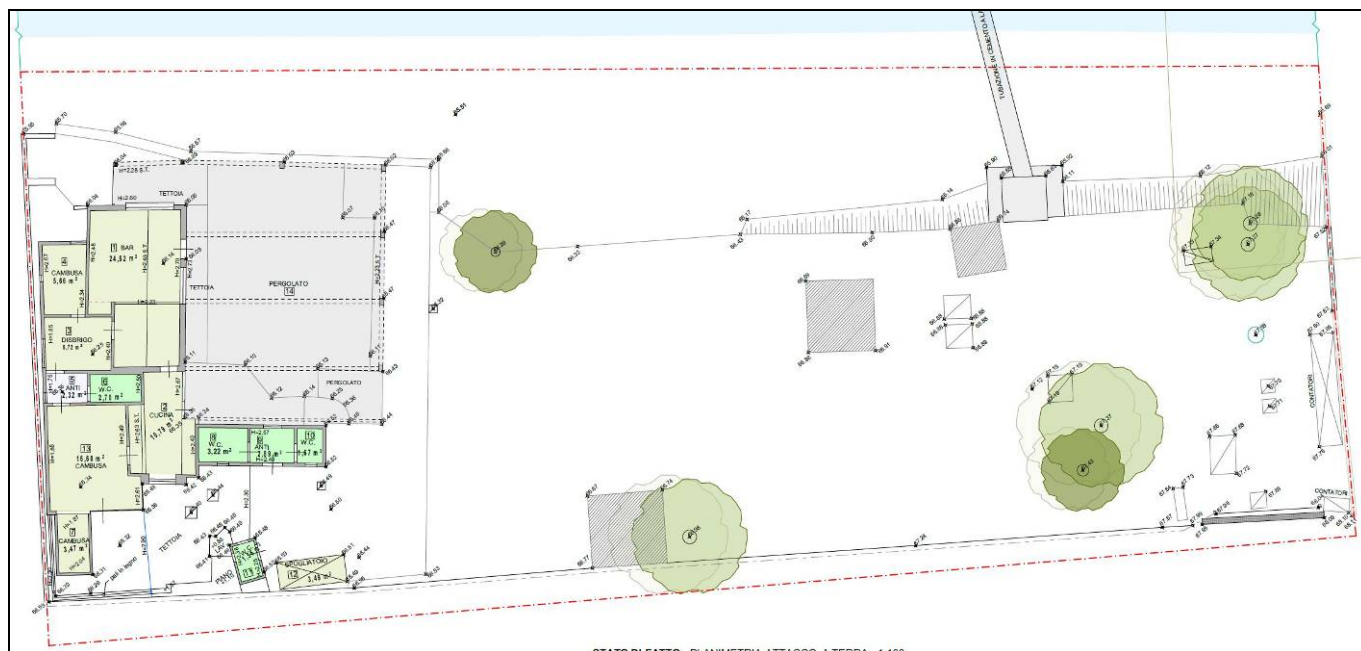


Estratto siti natura 2000 – Prov. Mantova

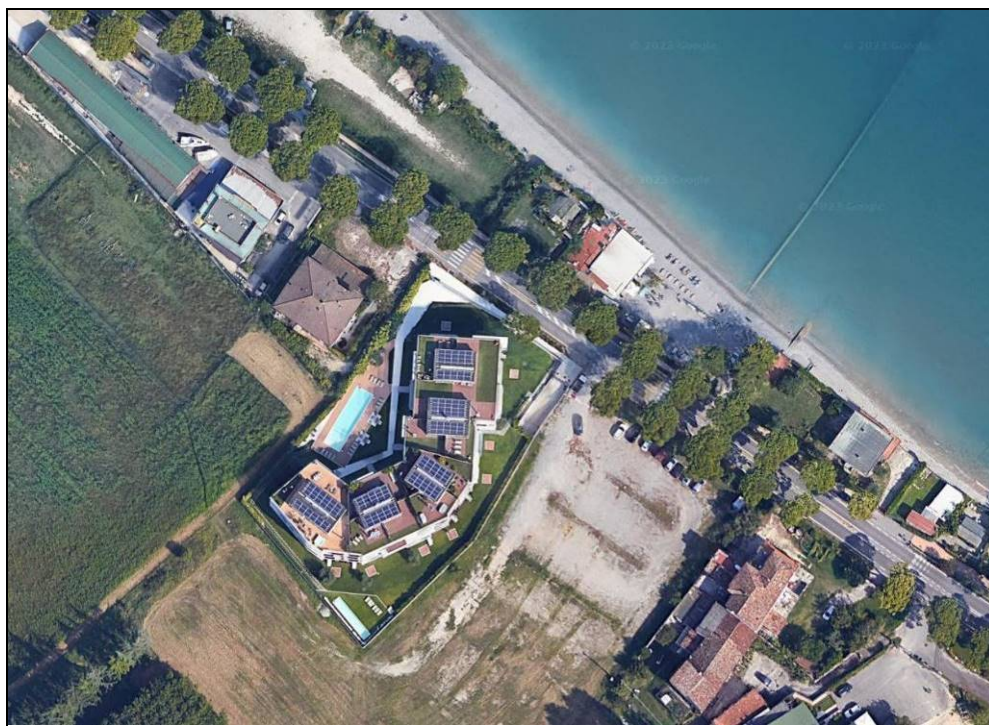
3. STATO ATTUALE DEL BENE INTERESSATO

Gli elementi paesaggistici descritti nel decreto di vincolo non hanno subito modificazioni rilevanti, anche se in vicinanza a zone urbanizzate che interessano la fascia litoranea del lago.

L' area oggetto d'intervento è pianeggiante e posizionata tra via Catullo, su cui è collocato l'ingresso e la spiaggia lungo la sponda del lago. Attualmente l'edificio oggetto di intervento parte costruito in legno è dismesso e in forte stato di degrado.



Estratto tav. T02AP Planimetria di rilievo.



Stato di fatto



1

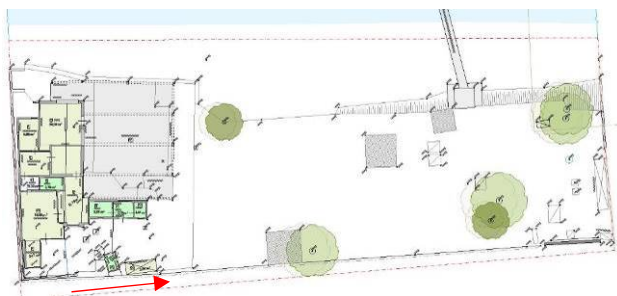


foto 1-2

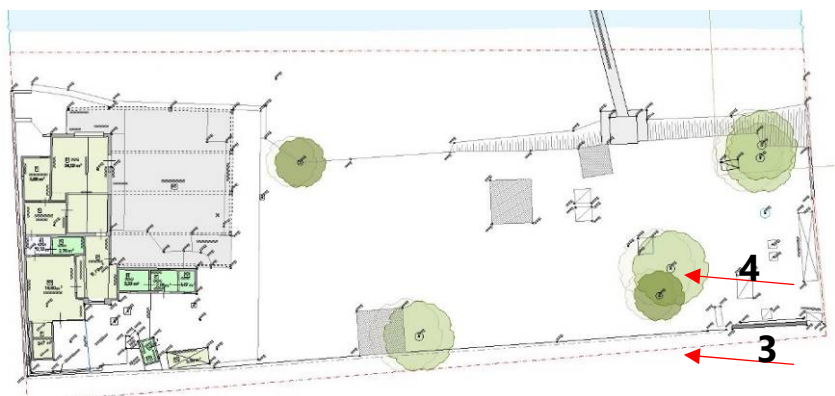


2

RELAZIONE PAESAGGISTICA



3

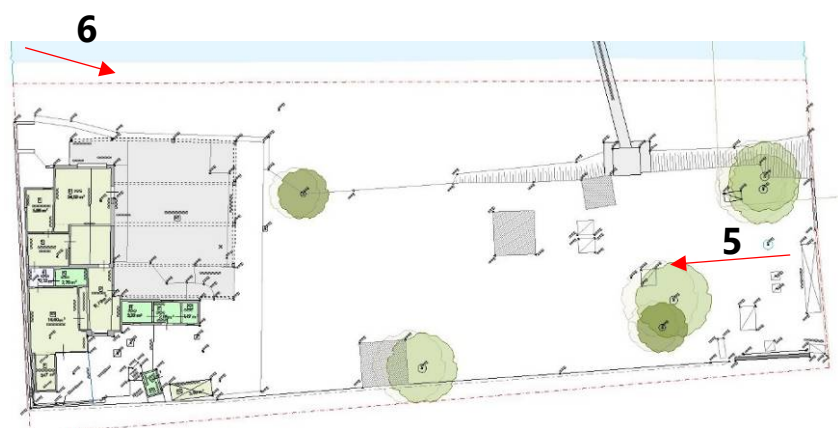


4

RELAZIONE PAESAGGISTICA



5

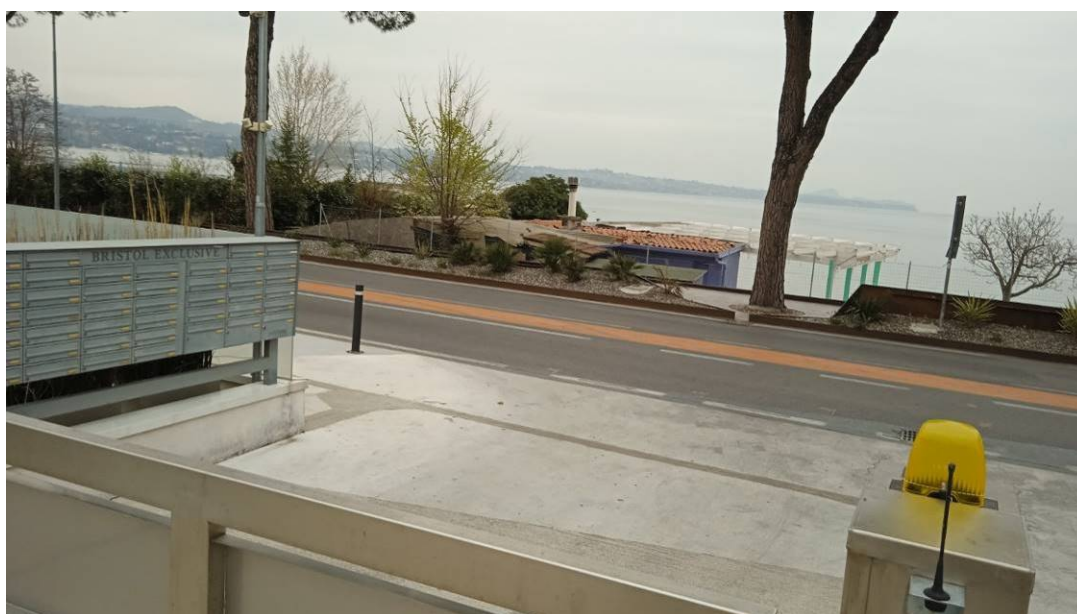
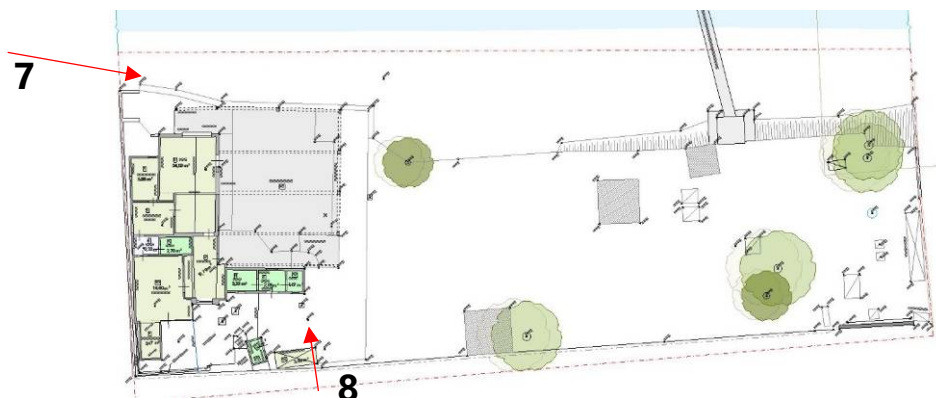


6

RELAZIONE PAESAGGISTICA



7



8

Fotografie di dettaglio della struttura esistente:



Ingresso all'area oggetto di intervento.



Vista fotografica dalla strada. Dettaglio della struttura oggetto d'intervento.

4. CONTESTO PAESAGGISTICO

4.1. Rilievo fotografico

Il rilievo fotografico propone immagini del contesto paesaggistico in cui l'area di progetto è collocata e in particolare la vista dal complesso di Maguzzano verso il lago. Si colgono le peculiarità del paesaggio: il rilievo del Monte Corno, le aree a prato i filari di alberi e cespugli che segnano il territorio.



Vista da nord ovest in direzione lago. Con la freccia si indica la posizione del comparto di progetto. Il lotto non è visibile da questo punto di ripresa

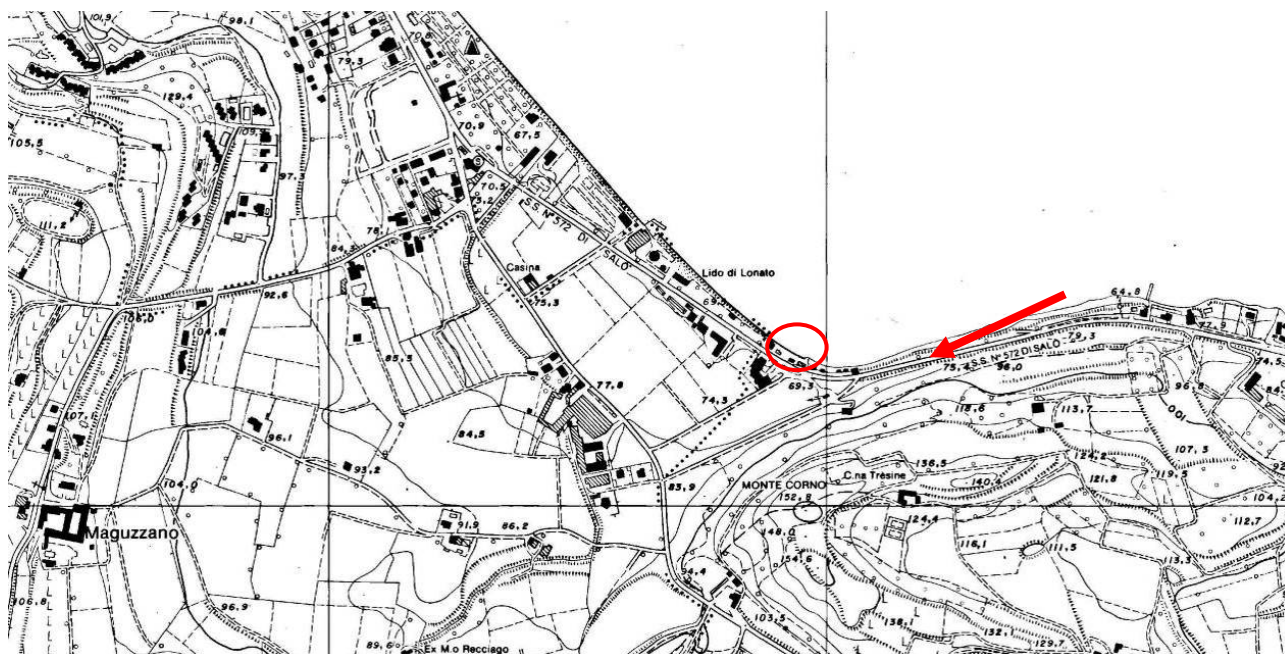


Stato di fatto. Vista del complesso di Maguzzano.



Stato di fatto. Punto di ripresa fotografica nei pressi dell'Abbazia di Maguzzano.

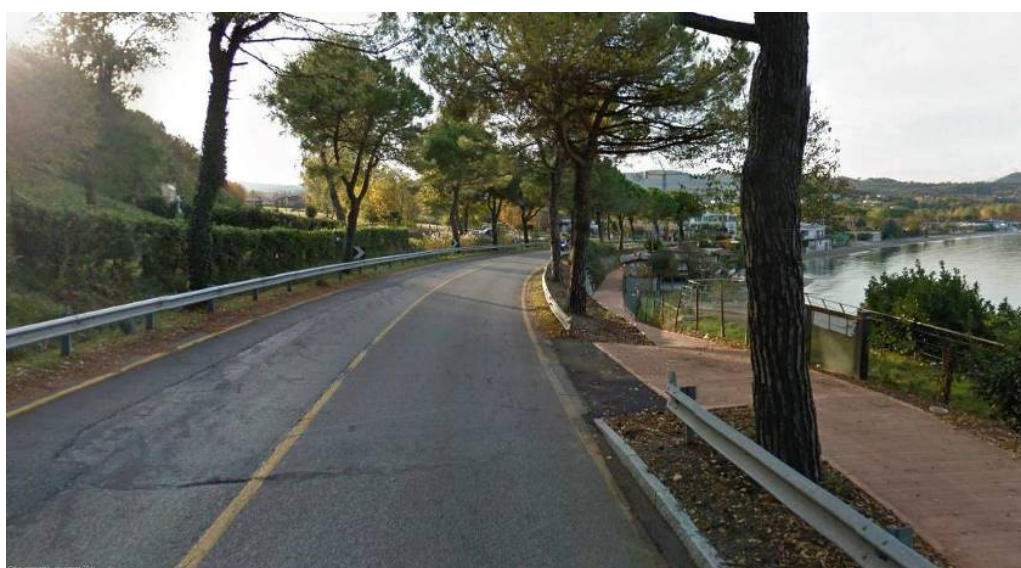
Sequenza fotografica del contesto urbano e strada S.S.572 di Salò direzione SUD NORD da Desenzano a Padenghe



R E L A Z I O N E P A E S A G G I S T I C A



1

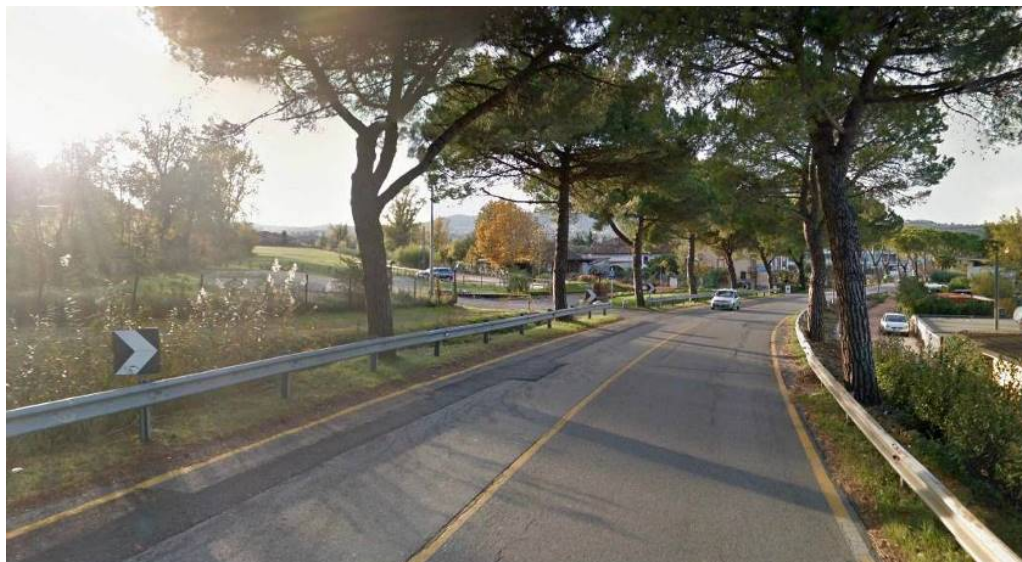


2

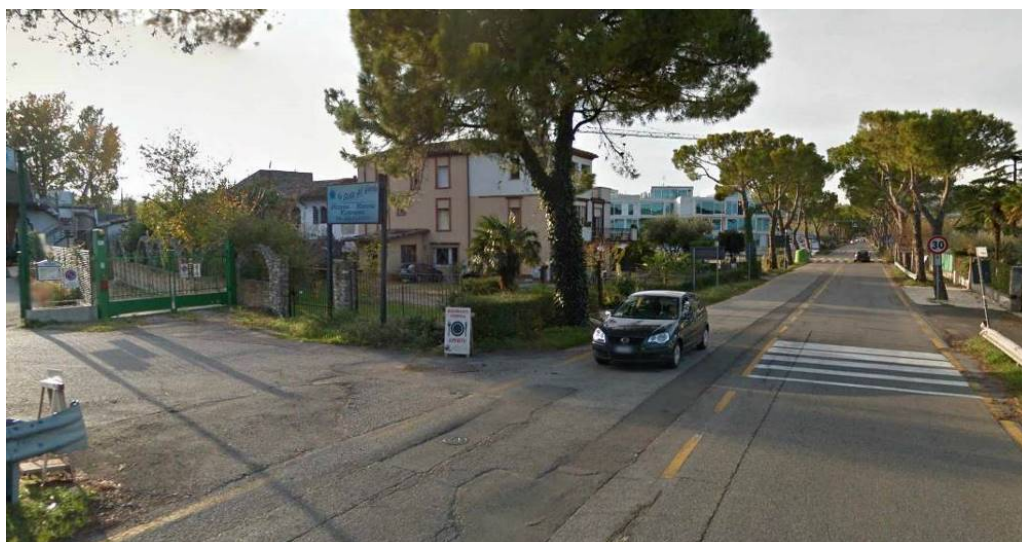


3

RELAZIONE PAESAGGISTICA



4



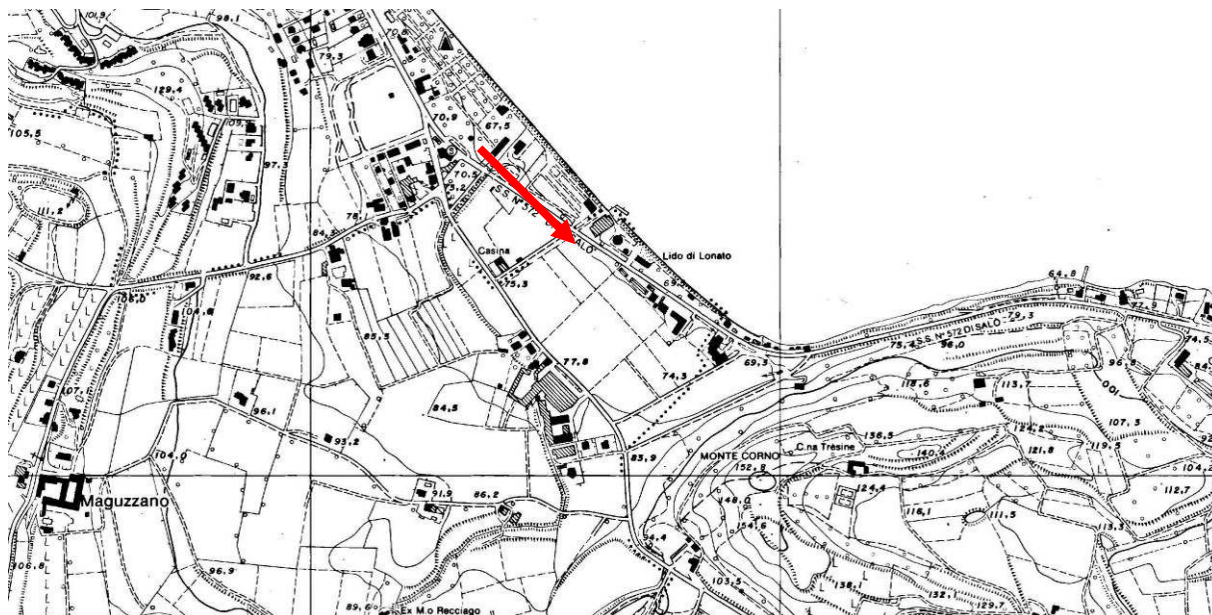
5



6

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Sequenza fotografica del contesto urbano e strada S.S.572 direzione nord sud direzione Desenzano.



RELAZIONE PAESAGGISTICA



2



3



4



5



6

4.2. Caratteri paesaggistici

Caratteri geomorfologici

La zona è caratterizzata da leggeri pendii collinari e aree pianeggianti. Il Monte Corno, rilievo collinare, raggiunge circa 150 m s.l.m., mentre il piano campagna è posto alla quota media di 76m s.l.m.. Il pendio più lieve verso nord rende il terreno quasi pianeggiante.

Sistemi naturalistici

Sono presenti boschi di roverelle che si alternano a prati stabili che ricoprono i versanti collinari. Campi coltivati sono invece presenti nei territori pianeggianti ai piedi dei pendii. Le condizioni degli ambiti naturali sono nel complesso molto buone e compongono un paesaggio di particolare pregio.

Dal paesaggio naturale spontaneo si distinguono, gli appezzamenti agricoli di medie dimensioni e alternati a campi seminativi, coltivazioni di vigneti e uliveti. Nei pressi dell'intervento le quinte vegetali lungo le strade poderali si succedono e partecipano al disegno del paesaggio agricolo.

RELAZIONE PAESAGGISTICA



Filare a ridosso del rilievo collinare del Monte Corno.



Visuale da via Remato. Il lotto di progetto non è visibile.



Vista aerea del monte Corno e aree limitrofe caratterizzate da ampie aree urbanizzate, campi coltivati e rilievi collinari.

RELAZIONE PAESAGGISTICA



Viste del paesaggio e indicazione dell'area di progetto.



Vista del Monte Corno lato sud est.

Sistemi insediativi storici

L'Abbazia di Maguzzano è il complesso architettonico più rilevante del territorio in prossimità del comparto di progetto. Rilevante è la presenza del castello di Drugolo e il suo borgo, i cui caratteri architettonici sono ancora ben leggibili.



Vista del complesso di Maguzzano.



Vista del Castello di Drugolo, 2009.

Percorsi panoramici

Sono presenti percorsi panoramici d'interesse paesaggistico individuati a livello sovra locale dal PTCP e a livello locale, dal Piano paesistico comunale: rispettivamente la strada principale sia lungo il lago che sul pendio.



Vista panoramica da via Remato in direzione Nord.

R E L A Z I O N E P A E S A G G I S T I C A



Via Catullo nei pressi del complesso "Hotel Bristol". Via Catullo è una strada panoramica che costeggia il lago.



Via Catullo . Vista in direzione Desenzano d/G.

5. PIANI TERRITORIALI DI VALENZA PAESAGGISTICA

5.1. Piano territoriale paesaggistico regionale (PTR)

Il principale strumento urbanistico a livello regionale è rappresentato dal Piano Territoriale Regionale che indica gli elementi essenziali dell'assetto territoriale regionale e definisce i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale provinciali e comunali; il Piano Territoriale Regionale ha anche effetti di Piano Territoriale Paesaggistico.

La Regione Lombardia ha approvato il Piano Territoriale Regionale, con deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 19 gennaio 2010, n. 951, "Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Territoriale Regionale adottato con DCR n. 874 del 30 luglio 2009 - approvazione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21, comma 4, LR 11 marzo 2005 "Legge per il Governo del Territorio")".

Il Piano Territoriale Regionale, 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 il Consiglio Regionale della Lombardia, con deliberazione n. 56 del 28 settembre 2010, pubblicata sul BURL n. 40, 3° SS dell' 8 ottobre 2010 ha approvato le modifiche e le integrazioni al Piano Territoriale Regionale.

Il PTR costituisce il quadro di riferimento per la programmazione e la pianificazione a livello regionale e comporta anche delle ricadute sulla pianificazione locale.

Il PTR della Lombardia si compone di una serie di strumenti per la pianificazione: il Documento di Piano, il Piano Paesaggistico, gli Strumenti Operativi, le Sezioni Tematiche e la Valutazione Ambientale.

La Regione Lombardia, con il Piano Paesaggistico Regionale (che è parte integrante del PTR), persegue gli obiettivi di tutela, valorizzazione e miglioramento del paesaggio. Di seguito si descrivono le cartografie di piano rilevanti per quanto concerne lo studio in oggetto e la definizione dei relativi obiettivi.

5.2 Quadro di riferimento paesistico

Le integrazioni e gli aggiornamenti della cartografia del PTPR riguardano il quadro di riferimento paesistico, con l'individuazione degli elementi identificativi e dei percorsi d'interesse paesaggistico, il quadro delle tutele della natura, le situazioni a rischio e i principali fenomeni regionali di degrado e compromissione del paesaggio. Il PTR dedica una specifica scheda dell'Osservatorio dei paesaggi lombardi¹ alle colline moreniche gardesane. Un largo anfiteatro morenico definisce la porzione meridionale del Lago di Garda. All'interno di questa formazione si è composto un paesaggio agrario di grande suggestione lasciando alla naturalità residua gli spazi di alcune emergenze collinari con macchie boschive e con i caratteristici prati aridi.

L'area d'intervento, si colloca in zona pianeggiante fronte lago in area parzialmente urbanizzata.

Il paesaggio è morfologicamente disegnato dai grandi cordoni morenici semicirculari delle colate glaciali atesine che definiscono l'aspetto prevalente di questo territorio. Nei pressi delle sponde del lago il paesaggio è caratterizzato da lievi pendii, più marcati in prossimità dei rilievi caratterizzati per lo più da frange boscate, prati e nelle zone pianeggianti da filari, prati aree coltivate e vigneti. Sono presenti luoghi umidi e siti faunistici. Una vegetazione caratteristica di alberi singoli o di gruppi conserva un forte connotato ornamentale (cipresso, ulivo).

5.3 Indirizzi di tutela

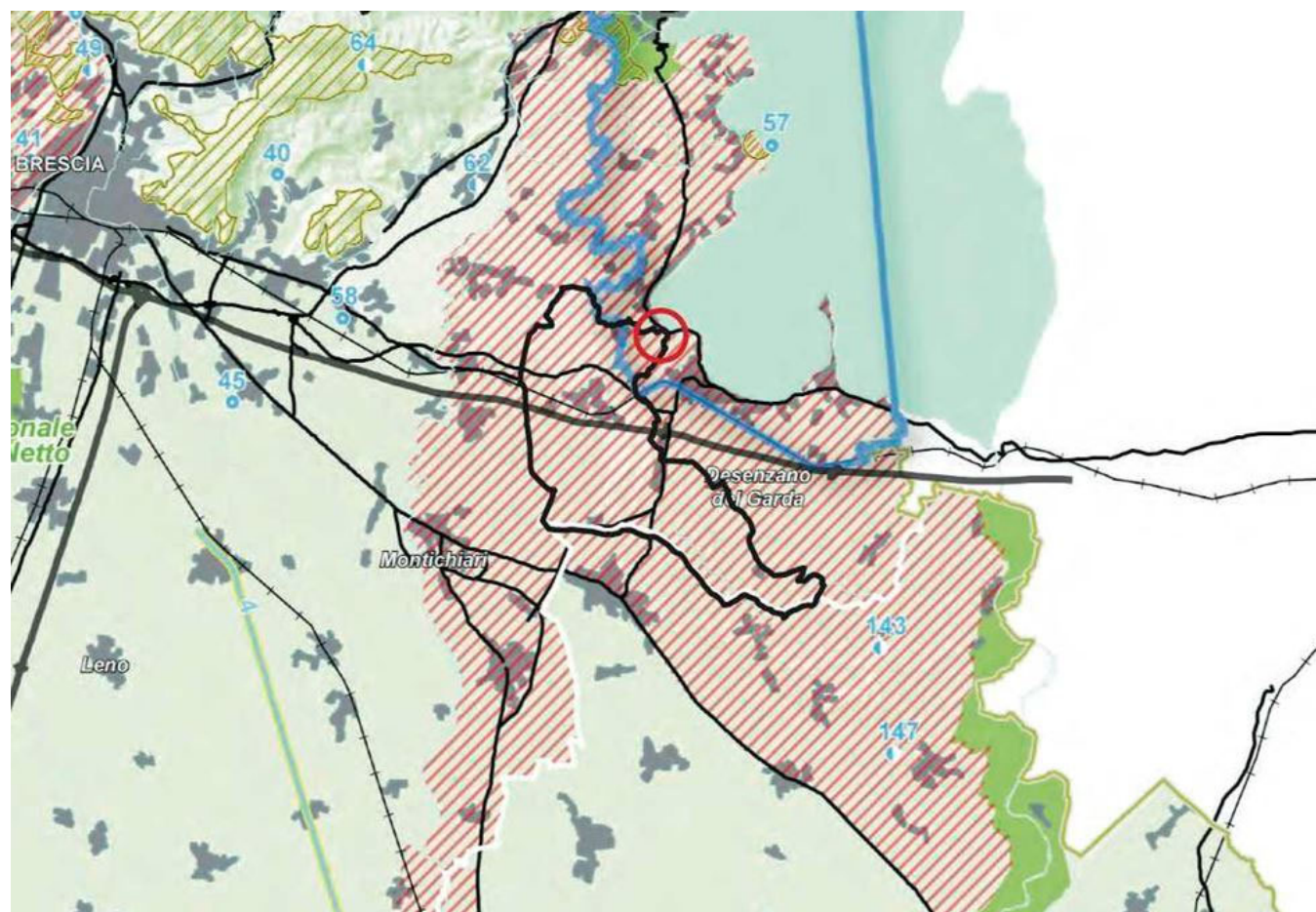
La normativa del Piano regionale² pone particolare attenzione alla pianificazione paesaggistica anche attraverso lo sviluppo di un approccio di valorizzazione dei percorsi d'interesse paesistico e degli insediamenti storici e tradizionali, la ricomposizione dei paesaggi rurali e urbani tramite la rete verde, la riqualificazione delle situazioni di degrado e il contenimento dei rischi di compromissione del contesto paesaggistico, come strategia di governo delle trasformazioni e dell'inserimento degli interventi nel paesaggio.

La cartografia di Piano (tav. D), di cui si discute con maggior dettaglio successivamente, colloca l'area oggetto d'intervento in un ambito di criticità. Per tali ambiti territoriali sono individuate particolari condizioni di complessità dovute: a specifiche situazioni geografiche e/o amministrative o alla presenza simultanea di differenti regimi di tutela o, infine, a fenomeni di trasformazione non adeguati allo specifico assetto paesistico.

Nella tavola di Piano "D1d Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Garda – Lago d'Idro" e come ribadito anche nella tavola "Id Quadro sinottico tutele paesaggistiche" di legge art.136 e 142 D.Lgs. 42/2004 l'area rientra in un vasto areale di "Bellezza d'insieme", come già sopra descritto, e nell'ambito dei "Laghi insubrici - Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4]".

² Il PTR ha acquisito efficacia dal 17 febbraio 2010 per effetto della pubblicazione dell'avviso d'avvenuta approvazione sul BURL n.7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010.

R E L A Z I O N E P A E S A G G I S T I C A



- | | | | |
|--|-------------------------------|--|--|
| | Confini provinciali | | Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale - [art. 21, comma 5] |
| | Confini regionali | | Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico - [art. 22, comma 3] |
| | Bacini idrografici interni | | Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, petrografico e vulcanologico - [art. 22, comma 4] |
| | Idrografia superficiale | | Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e mineralogico - [art. 22, comma 5] |
| | Ferrovie | | Oltrepò pavese - ambito di tutela - [art. 22, comma 7] |
| | Strade statali | | Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'Umanità - [art. 23] |
| | Autostrade e tangenziali | | Ambiti di criticità - [Indirizzi di tutela - Parte III] |
| | Ambiti urbanizzati | | |
| | Parco nazionale dello Stelvio | | |
| | Parchi regionali istituiti | | |

AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO

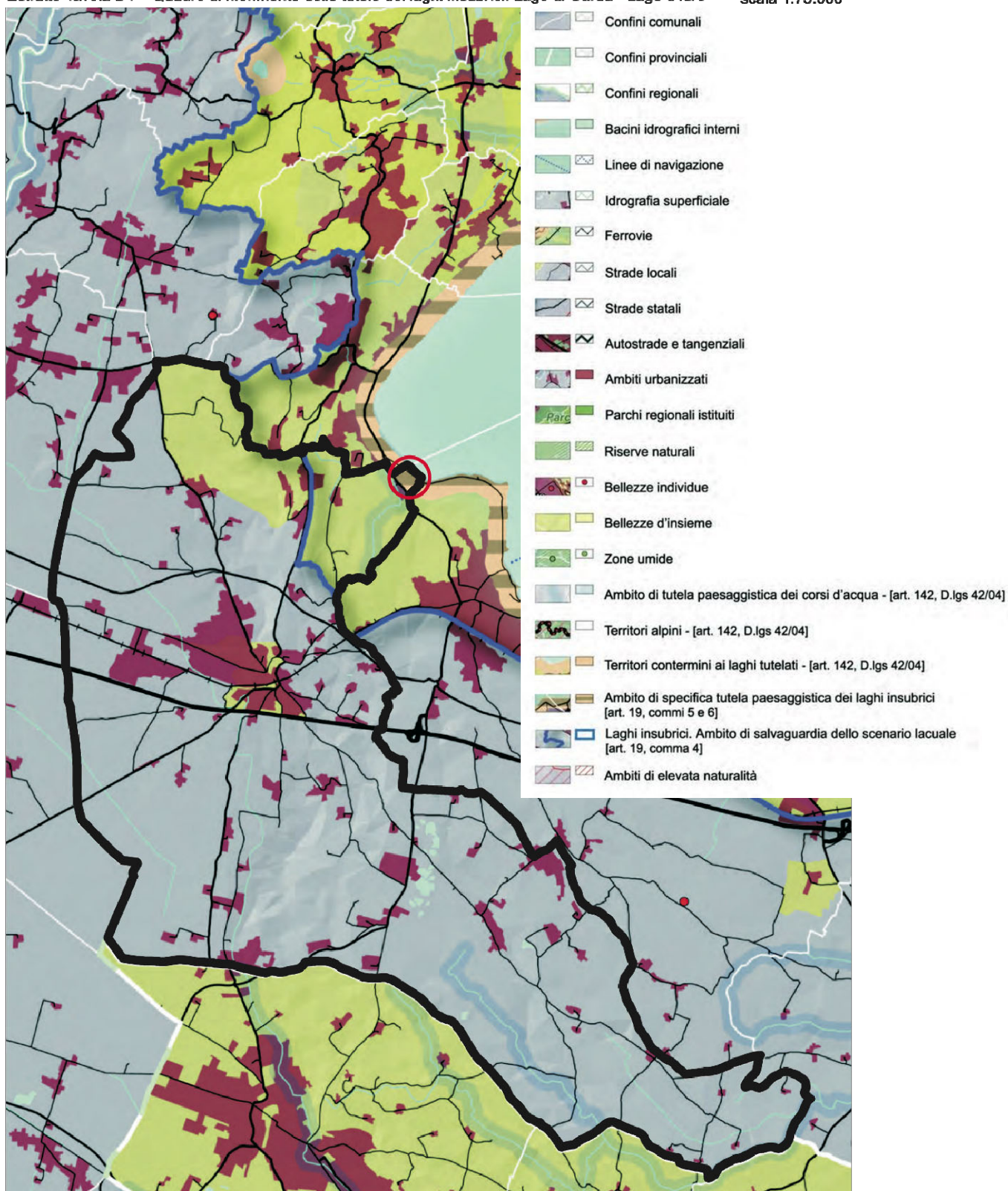
- | | |
|--|---|
| | Ambiti di elevata naturalità - [art. 17] |
| | Ambito di specifico valore storico ambientale - [art. 18] |
| | Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova [art. 19, comma 2] |
| | Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4 - vedi anche Tavole D1a - D1b - D1c - D1d] |
| | Ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po - [art. 20, comma 8] |
| | Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po [art. 20, comma 9] |
| | Naviglio Grande e Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3] |

Estratto dalla tavola D – Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola D1 - 'Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Garda - Lago d'Idro'

scala 1:75.000

*PTR. Estratto dalla tavola D1d – Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici.*

5.4. Analisi dei fenomeni e delle condizioni di degrado

Il nuovo strumento di pianificazione individua le aree significativamente compromesse o degradate dal punto di vista paesaggistico e disposto nuovi indirizzi e misure di riqualificazione, recupero e contenimento dei fenomeni di degrado. Nella cartografia sopra riportata l'area in esame sembra appartenere al vasto Sistema metropolitano lombardo delle Aree di frangia destrutturate cioè quelle vaste parti del territorio periurbano costituite da piccoli e medi agglomerati, caratterizzate dalla presenza di spazi aperti e oggetti architettonici molto eterogenei fra loro, privi di relazioni spaziali efficaci, dove si rileva una forte alterazione/cancellazione dell'impianto morfologico preesistente e la sostituzione con un nuovo assetto privo di alcun valore paesistico ed eco sistemico. È inoltre interessata dal fenomeno delle conurbazioni di carattere lineare, presente lungo tutto il perimetro lacuale del lago di Garda, formato sia dalla saldatura di nuclei e centri urbani diversi che dai nuovi sistemi di urbanizzazione lineare continua lungo i principali tracciati di collegamento e dalla diffusione puntiforme dell'edificato in pianura e nei sistemi collinari. Dai sopralluoghi condotti in loco si è constatato un paesaggio in condizioni di buona naturalità. In particolare l'area d'intervento si colloca certamente limitrofa, ma tuttora esterna, ai fenomeni di degrado sopra indicati. Appare comunque interessante citare gli indirizzi di riqualificazione³ del PTR che andranno recepiti negli strumenti di governo del territorio a livello provinciale e locale. Azioni prioritarie sono considerate la conservazione e il ridisegno degli spazi aperti conservando, proteggendo e valorizzando gli elementi del sistema naturale e assegnando loro un ruolo strutturante;

5.5. Sistemi territoriali del PTR

Il territorio della Regione Lombardia è costituito da diverse tipologie di sistemi territoriali che coesistono e che rivestono ruoli complementari.

Dall'analisi della cartografia di piano, alla tavola n.4 del DdP del PTR, sono evidenziati tre principali Sistemi Territoriali che ricomprendono il comune di Lonato del Garda:

il Sistema territoriale Pedemontano: geograficamente l'area prealpina si salda a quella padana attraverso la fascia pedemontana. Il Sistema Territoriale Pedemontano costituisce zona di passaggio tra gli ambiti meridionali pianeggianti e le vette delle aree montane alpine; è zona di cerniera tra le aree densamente urbanizzate della fascia centrale della Lombardia e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le aree montane, anche attraverso gli sbocchi delle principali valli alpine, con fondovalle fortemente e densamente sfruttati dagli insediamenti residenziali e industriali. Tale Sistema evidenzia strutture insediative che hanno la tendenza alla saldatura, rispetto invece ai nuclei montani caratterizzati da una ben certa riconoscibilità; è sede di forti contraddizioni ambientali tra il consumo delle risorse e l'attenzione alla salvaguardia degli elementi di pregio naturalistico e paesistico;

Il Sistema territoriale dei Laghi: la presenza su un territorio fortemente urbanizzato come quello lombardo di numerosi bacini lacuali, con elementi di elevata qualità, dimensioni e conformazioni morfologiche variamente modellate, è una situazione che non ha eguali in Italia e rappresenta un sistema unico anche in Europa. I laghi lombardi, in particolare quelli maggiori, conferiscono ai territori caratteristiche di grande interesse paesaggistico e

³Vedi Piano Territoriale Regionale - Piano Paesaggistico Indirizzi di Tutela – PARTE IV Riqualificazione Paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado (2010).

ambientale dovute alla varietà della configurazione morfologica d'ambito (aree montane, collinari e di pianura) e della relativa copertura vegetazionale, oltre che alla qualità degli insediamenti storici e delle prestigiose residenze che configurano quadri paesaggistici percepibili lungo i percorsi panoramici di cui è ricco il territorio.

Il Sistema territoriale Metropolitano (settore est): Il Sistema Territoriale Metropolitano lombardo, ancor più rispetto agli altri Sistemi del PTR, non corrisponde ad un ambito geografico-morfologico; interessa l'asse est-ovest compreso tra la fascia pedemontana e la parte più settentrionale della Pianura Irrigua, coinvolgendo, per la quasi totalità, la pianura asciutta. Esso fa parte del più esteso Sistema Metropolitano del nord Italia che attraversa Piemonte, Lombardia e Veneto e caratterizza fortemente i rapporti tra le tre realtà regionali, ma si "irradia" verso un areale ben più ampio, che comprende l'intero nord Italia e i vicini Cantoni Svizzeri, e intrattiene relazioni forti in un contesto internazionale. Le caratteristiche fisiche dell'area sono state determinanti per il suo sviluppo storico: il territorio pianeggiante ha facilitato infatti gli insediamenti, le relazioni e gli scambi che hanno permesso l'affermarsi di una struttura economica così rilevante. La ricchezza di acqua del sistema idrografico e freatico, è stata fondamentale per la produzione agricola e la produzione di energia per i processi industriali. La Pianura Irrigua, su una parte della quale si colloca il Sistema Metropolitano, è sempre stata una regione ricca grazie all'agricoltura fiorente, permessa dalla presenza di terreni fertili e di acque, utilizzate sapientemente dall'uomo (ne sono un esempio le risaie e le marcite). Il Sistema Metropolitano lombardo può essere distinto in due sub sistemi, divisi dal corso del fiume Adda, che si differenziano per modalità e tempi di sviluppo e per i caratteri insediativi.

L'area oggetto della proposta d'intervento appartiene a tutti i sistemi territoriali di cui sopra: il sistema Pedemontano, il sistema dei Laghi e il sistema Metropolitano – settore est.

5.6. Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

Dall'analisi della tavola "A - *Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio*", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che il territorio del Comune di Lonato del Garda è caratterizzato dalle unità tipologiche denominate "**Fascia prealpina** – *Paesaggi dei laghi insubrici*", "**Fascia collinare** – *Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche*".

Di seguito si riportano in estratto gli indirizzi di tutela del PPR per quanto riguarda le unità tipologiche in oggetto.

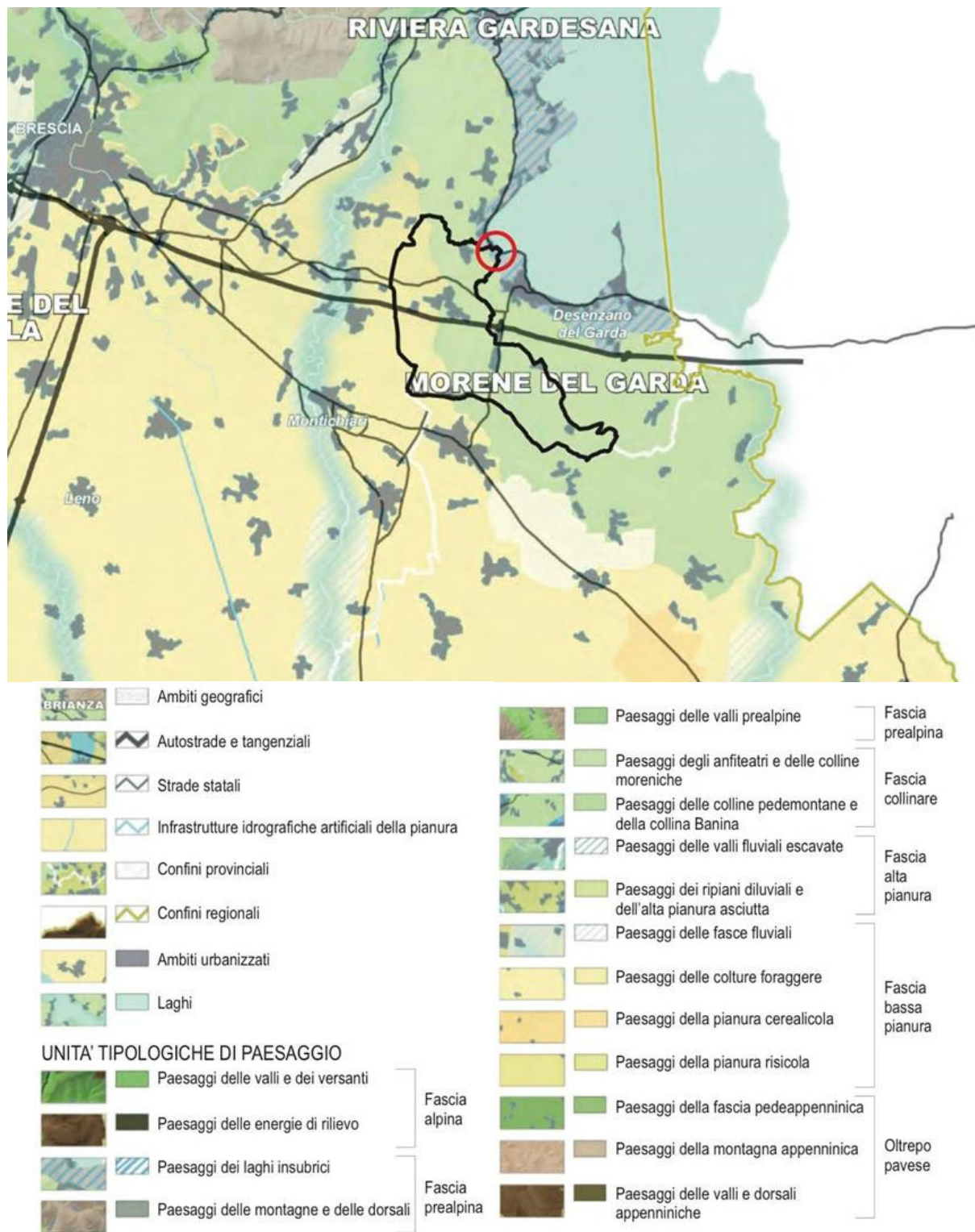
"Fascia Prealpina – Paesaggi dei laghi insubrici": La tutela va esercitata prioritariamente tramite la difesa ambientale, con verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare equilibri locali o sistemici. Difesa, quindi, della naturalità delle sponde, dei corsi d'acqua affluenti, delle condizioni idrologiche che sono alla base della vita biologica del lago (dal colore delle acque alla fauna ittica, ecc.) delle emergenze geomorfologiche. Vanno tutelate e valorizzate, in quanto elementi fondamentali di connotazione, le testimonianze del paesaggio antropico: borghi, porti, percorsi, chiese, ville. In particolare una tutela specifica e interventi di risanamento vanno previsti per il sistema delle ville e dei parchi storici. La disciplina di tutela e valorizzazione dei laghi e dei paesaggi che li connotano è dettata dall'art. 19 della Normativa del PPR."

"Fascia collinare – Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche: Vanno tutelati la struttura geomorfologica e gli elementi connotativi del paesaggio agrario. Sulle balze e sui pendii è da consentire esclusivamente l'ampliamento degli insediamenti esistenti, con esclusione di nuove concentrazioni edilizie che interromperebbero la continuità del territorio agricolo. Deve essere inoltre salvaguardata, nei suoi

R E L A Z I O N E P A E S A G G I S T I C A

contenuti e nei suoi caratteri di emergenza visiva, la trama storica degli insediamenti incentrata talora su castelli, chiese romaniche e ricetti conventuali aggreganti gli antichi borghi.”

L'ambito di progetto e il contesto limitrofo appartengono ai paesaggi della Lombardia denominati *Paesaggi dei laghi insubrici e Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche.*



Estratto tavola A – Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio.

5.7. Elementi identificativi e percorsi d'interesse paesaggistico.

Dall'analisi della tavola *"B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico"*, facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che il territorio del Comune di Lonato del Garda è caratterizzato dalla presenza di *"strade panoramiche"*, *"tracciati guida paesaggistica"* e dall'individuazione dei *"luoghi dell'identità regionale"* (*Veduta di Montichiari e Lonato*).

Nello specifico l'area di progetto è interessata dalla presenza della strada panoramica SS572 da Desenzano al Crociale - da Raffa a Tormini e dal tracciato guida paesaggistica tracciato d'interesse storico culturale Cicliopista dei laghi lombardi.

Di seguito si riporta in estratto la definizione tratta dall'articolo 26, commi 9, 10, 11 delle NTA del PPR.

"È considerata viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore."

"È considerata viabilità di fruizione ambientale la rete dei percorsi fruibili con mezzi di trasporto ecologicamente compatibili, quali sentieri escursionistici, pedonali ed ippici, di media e lunga percorrenza, piste ciclabili ricavate sui sedimi stradali o ferroviari dismessi o lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali; in particolare la rete risponde ai seguenti requisiti:

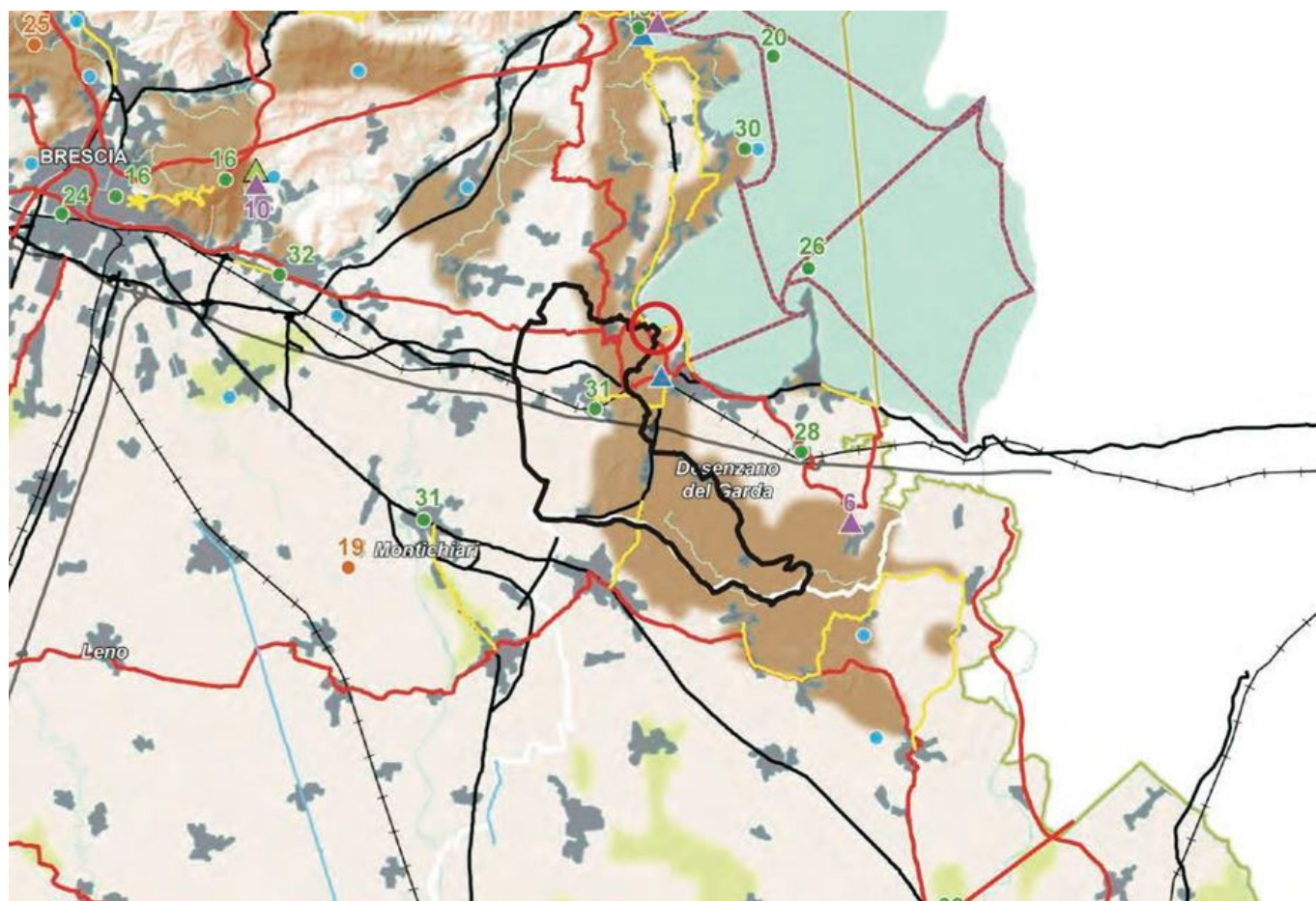
- risulta fruibile con mezzi e modalità altamente compatibili con l'ambiente e il paesaggio, vale a dire con mezzi di trasporto ecologici (ferroviari, di navigazione, pedonali ..);*
- privilegia, ove possibile, il recupero delle infrastrutture territoriali dismesse;*
- tende alla separazione, ovunque sia possibile, dalla rete stradale ordinaria;*
- persegue l'interazione con il sistema dei trasporti pubblici locali e con la rete dell'ospitalità diffusa."*

"[...] il Piano assume l'obiettivo di mantenerne il carattere di strade panoramiche e di percorsi nel verde, conseguibile attraverso la definizione di fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili secondo opportuni criteri e limitazioni, in relazione allo stato di fatto e al giusto temperamento delle esigenze di tutela e di funzionalità; al fine di valorizzare il carattere di panoramicità e facilitarne la fruizione, su tali strade deve essere favorita la predisposizione di aree di sosta attrezzate e devono essere attentamente riconsiderati barriere e limitatori di traffico laterali al fine di contenerne l'impatto, nel rispetto delle normative vigenti, privilegiando, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili."

Si riporta inoltre in estratto la definizione dei tracciati guida paesaggistici e delle strade panoramiche tratta dalle linee guida dei tracciati del PPR.

"Tracciati guida paesaggistici" e *"viabilità di fruizione ambientale"*: i due termini indicano gli itinerari percettivi del paesaggio lombardo."

R E L A Z I O N E P A E S A G G I S T I C A



Confini provinciali

Confini regionali



Luoghi dell'identità regionale



Paesaggi agrari tradizionali



Geositi di rilevanza regionale



Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità



Strade panoramiche



Linee di navigazione



Tracciati guida paesaggistici



Belvedere



Visuali sensibili



Punti di osservazione del paesaggio lombardo



Tracciati stradali di riferimento



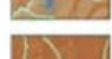
Bacini idrografici interni



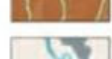
Ferrovie



Ambiti urbanizzati



Idrografia superficiale



Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE



Della montagna



Dell'Oltrepò

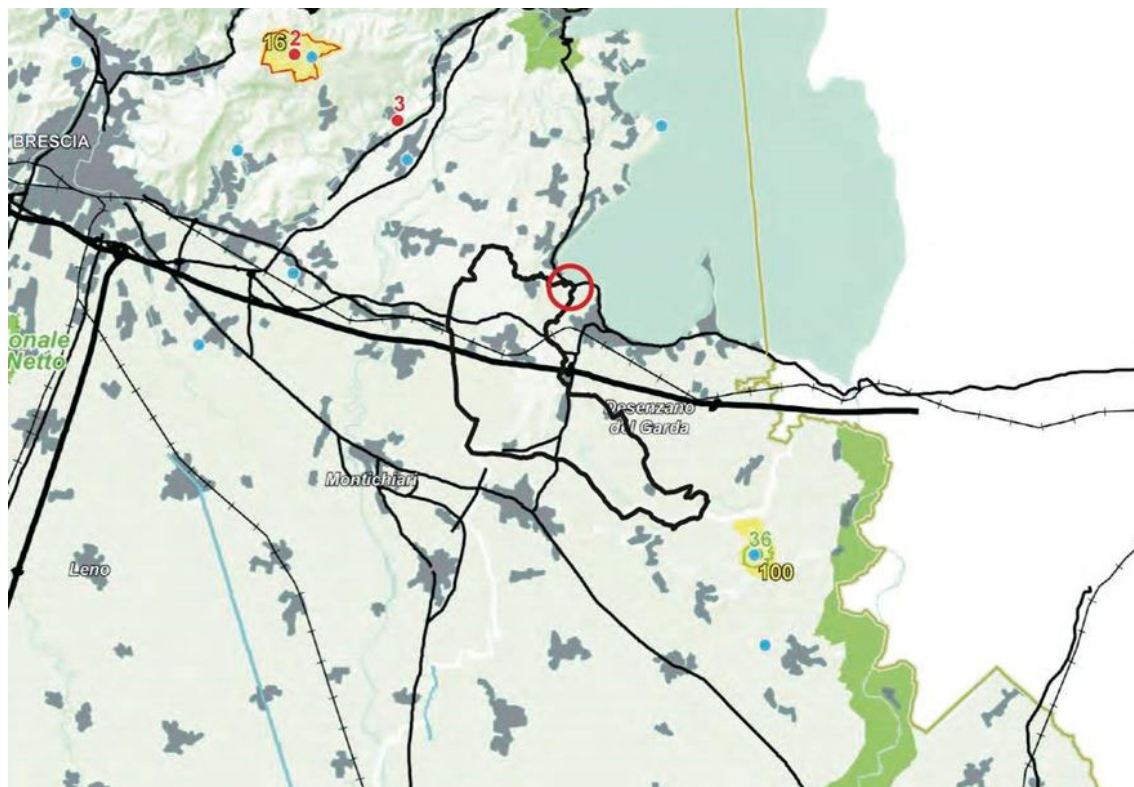


Della pianura

Estratto tavola B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico.

5.8. Istituzione per la tutela della natura

Dall'analisi della tavola "C – Istituzione per la tutela della natura", emerge che il territorio del Comune di Lonato del Garda è attraversato trasversalmente da infrastrutture per la mobilità ovvero "Ferrovie", da "Autostrade e tangenziali" e da "Strade Statali".



Estratto tavola C – Istituzioni per la tutela della natura.

5.9. Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale.

Dall'analisi della tavola *“D – Quadro della disciplina paesaggistica regionale”*, facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge l'appartenenza del territorio del Comune di Lonato del Garda al sistema delle aree di particolare interesse ambientale – paesistico. Nello specifico sono rappresentati:

- Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4];
- ambiti di criticità [indirizzi di tutela Parte III].

L'area di progetto si inserisce in entrambi i sistemi, sia nel sistema dei Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale, sia nel sistema degli ambiti di criticità, entrambi riguardano il territorio comunale.

Di seguito si riporta in estratto e in sintesi la definizione e gli obiettivi di tutela del sistema dei laghi insubrici (articolo 19, commi 4, 5 del PPR).

“[...] A tutela dei singoli laghi viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti, per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:

(art. 19, comma 4)

- *la preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti;*
- *la salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale*
- *il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale;*
- *il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi;*
- *l'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;*
- *l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia;*
- *la migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;*
- *la promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile;*
- *la promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale;*
- *la tutela organica delle sponde e dei territori contermini.*

(art. 19, comma 5)

- *salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche;*
- *conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi;*
- *preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema;*

R E L A Z I O N E P A E S A G G I S T I C A

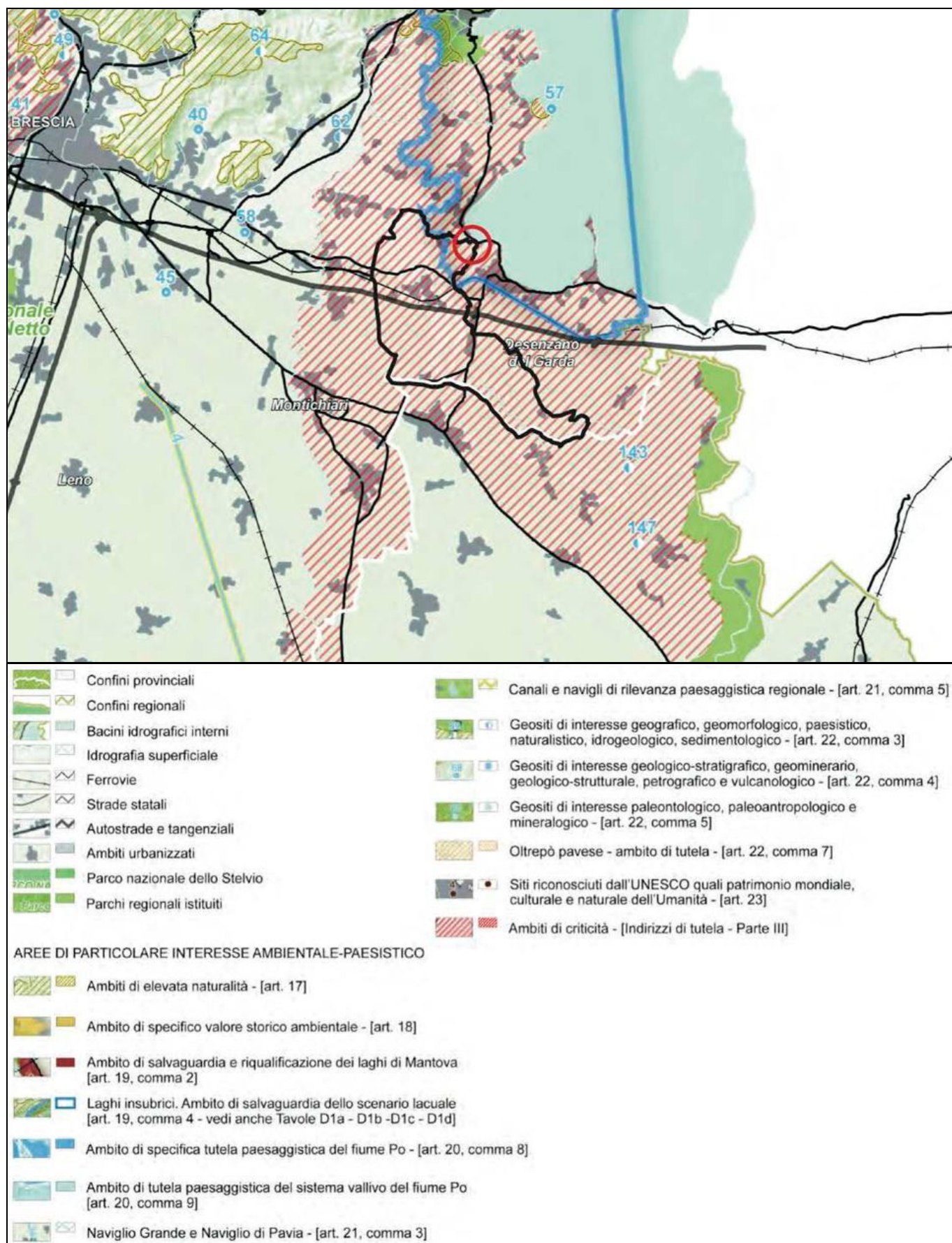
- valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato;
- valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza;
- recupero degli ambiti degradati o in abbandono;
- promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari;
- salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso.

Infine si riporta in estratto la definizione degli *ambiti di criticità* così come descritti nella Parte III degli Indirizzi di tutela

“Si tratta di ambiti di particolare rilevanza paesaggistica sui quali si richiama la necessità di esercitare una specifica attenzione nell'elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale, in particolare per quanto riguarda i Piani territoriali di coordinamento provinciali.

Infatti, gli ambiti territoriali, di varia estensione, presentano particolari condizioni di complessità per le specifiche condizioni geografiche e/o amministrative o per la compresenza di differenti regimi di tutela o, infine, per la particolare tendenza trasformativa non adeguata allo specifico assetto paesaggistico.”

Tali ambiti sono rilevanti in qualità di ambiti caratterizzati dalla presenza di molteplici aree assoggettate a tutela ai sensi della legge 1497/1939, successivamente ricompresa nella Parte III del D. Lgs. 42/2004, per le quali si rende necessaria una verifica di coerenza all'interno dei PTC provinciali, anche proponendo la revisione dei vincoli/ beni paesaggistici Morene del Garda e Fiume Chiese.



Estratto dalla tavola D – Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale.

5.10. Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici. Lago di Garda – Lago d'Idro

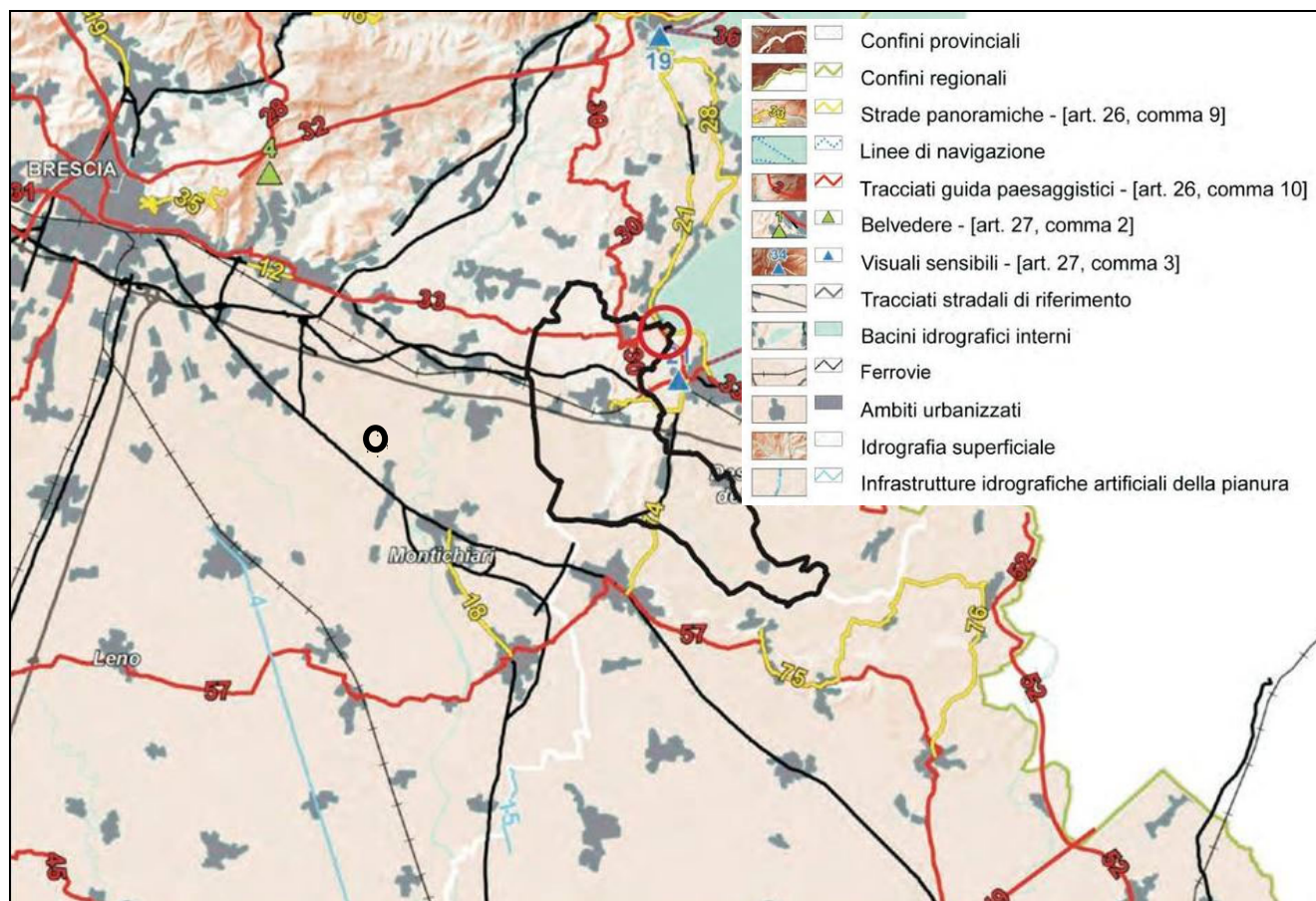
Dall'analisi della tavola "D1 – Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Garda – Lago d'Idro", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge nuovamente l'appartenenza del territorio del Comune di Lonato del Garda al sistema delle *aree di particolare interesse ambientale – paesistico dei Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale*, per il quale in merito ai contenuti si rimanda al precedente paragrafo. Si rileva altresì, sia nella parte nord-est che nella parte centrale del territorio comunale, la presenza di *Bellezze d'insieme* e di *Ambiti urbanizzati*.

Come in precedenza sottolineato, le aree ricomprese nel comparto oggetto della proposta di progetto si inseriscono nel sistema dei Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale e sono interamente interessate dal vincolo paesaggistico relativo alle Bellezze d'insieme.

5.11. Viabilità di rilevanza paesaggistica

Dall'analisi della tavola "E – Viabilità di rilevanza paesaggistica", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge nuovamente la presenza sul territorio del Comune di Lonato del Garda della strada panoramica SS572 da Desenzano al Crociale - da Raffa a Tormini (21) e dei tracciati guida paesaggistica - tracciati d'interesse storico culturale Ciclopista dei laghi lombardi (33) e Greenway del Benaco (30).

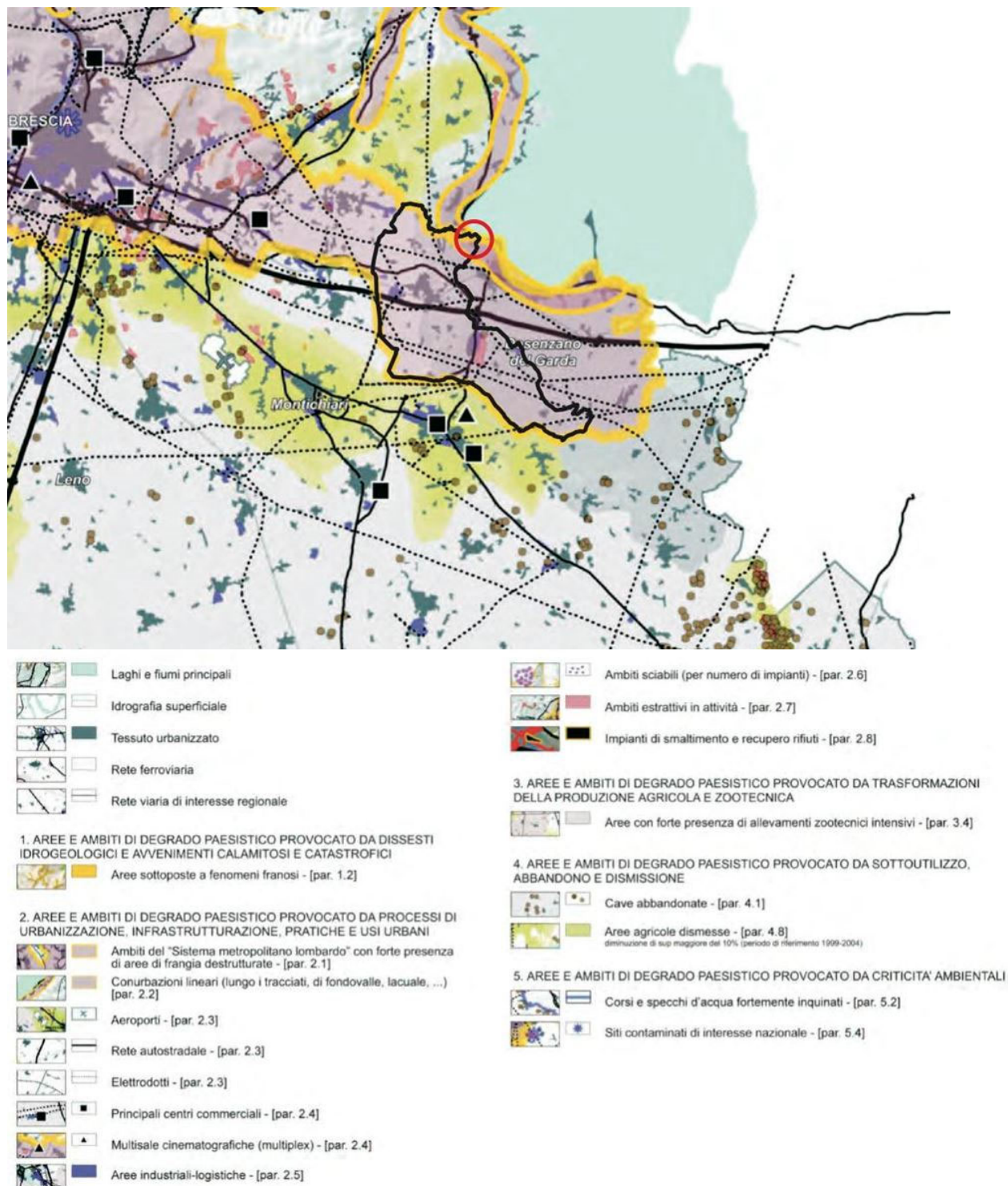
L'area di progetto è interessata dalla presenza sia del tracciato guida paesaggistica - tracciato d'interesse storico culturale Ciclopista dei laghi lombardi (33), che delimita il comparto verso ovest, sia della strada panoramica SS572 da Desenzano al Crociale - da Raffa a Tormini (21) che delimita parzialmente il comparto verso est.



Estratto dalla tavola E – Viabilità di rilevanza paesaggistica.

5.12. Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale

Dall'analisi della tavola *"F – Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale"*, facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che la quasi totalità del territorio comunale di Lonato del Garda, e l'area di progetto, è classificata come *"Ambiti del Sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate"*.



Estratto dalla tavola F – Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale.

Gli Indirizzi di tutela del PPR al paragrafo 2.1, del capitolo 2 “Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani” specificano quanto segue:

“2.1 Aree di frangia destrutturate

Per aree di frangia destrutturate 11 si intendono quelle parti del territorio periurbano costituite da piccoli e medi agglomerati, dove spazi aperti „rurbanizzati” e oggetti architettonici molto eterogenei fra loro, privi di relazioni spaziali significative, alterano fortemente le regole dell’impianto morfologico preesistente fino a determinarne la sua totale cancellazione e la sostituzione con un nuovo assetto privo di alcun valore paesaggistico ed ecosistemico, che presenta situazioni in essere o a rischio di degrado e/o compromissione.

Territori maggiormente interessati :

centri urbani maggiori ed in particolare le aree della “megapolitana padana” che comprendono le aree densamente urbanizzate lungo l’asse del Sempione, nell’area metropolitana milanese, nella Brianza e lungo la direttrice Milano Verona (Bergamo – Brescia).

Ambito a rischio: l’area compresa tra la direttrice Milano-Verona e la strada Pausanica (Milano-Crema-Orzinuovi-Ghedo-Castiglione delle Stiviere verso il Mantovano) che sarà innervata da nuove grandi infrastrutture di trasporto.

Criticità

- *impoverimento/perdita di qualsiasi forma di identità paesaggistica e talvolta di condizioni minimali di abitabilità, cui fanno riscontro:*
 - *frammentazione, omologazione e “banalizzazione” del paesaggio degli spazi aperti, aggravata dalla recente tendenza alla densificazione o alla rarefazione degli insediamenti, con interclusione, frammentazione e dequalificazione diffusa delle aree agricole periurbane, insufficienza e mancanza di qualità architettonico-spaziale e funzionale degli spazi d’uso pubblico, perdita delle visuali lontane*
 - *accerchiamento e progressiva interclusione di elementi isolati del patrimonio storico-architettonico e/o naturale che vengono estraniati dal loro contesto*
 - *diffusione di oggetti monofunzionali privi di alcun legame o di riferimenti ai luoghi con formazione di nuove centralità urbane senza alcuna logica di continuità con le preesistenti*
 - *usi e riusi spesso impropri del patrimonio edilizio e conflitti d’uso dei suoli*
 - *scarsa qualità architettonica e ambientale degli insediamenti produttivi e logistici*
 - *presenza invasiva delle infrastrutture a rete, sia viabilistiche che per il trasporto dell’energia e delle opere finalizzate alla sua produzione*
 - *forte concentrazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione che determinano, in alcune aree, oltre a forti criticità di tipo percettivo, anche emergenze per la salute della popolazione*
 - *presenza di aree sottoutilizzate e dismesse in abbandono*

Indirizzi di riqualificazione

Integrazione degli aspetti paesaggistici nelle politiche e nelle azioni di Pianificazione territoriale e di Governo locale del territorio (PGT, in particolare Piano dei Servizi e Piano delle regole)

- *orientando gli interventi di mitigazione al raggiungimento degli obiettivi di cui sopra*
- *il recupero e la valorizzazione delle aree degradate, sottoutilizzate e in abbandono con finalità paesistico - fruibili e ambientali*

6. Rete ecologica regionale

Con la deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, la Giunta Regionale ha approvato il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale, aggiungendo l'area alpina e prealpina. Successivamente con BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010 è stata pubblicata la versione cartacea e digitale degli elaborati. La Rete Ecologica Regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale. La RER, e i criteri per la sua implementazione, forniscono 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, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; aiuta il PTR a svolgere una funzione di indirizzo per i PTCP provinciali e i PGT comunali; aiuta il PTR a svolgere una funzione di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, e ad individuare le sensibilità prioritarie ed a fissare i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico; anche per quanto riguarda le Pianificazioni regionali di settore può fornire un quadro orientativo di natura naturalistica ed ecosistemica, e delle opportunità per individuare azioni di piano compatibili; fornire agli uffici deputati all'assegnazione di contributi per misure di tipo agroambientale e indicazioni di priorità spaziali per un miglioramento complessivo del sistema. I documenti "RER - Rete Ecologica Regionale" illustrano la struttura della Rete e degli elementi che la costituiscono, rimandando ai settori in scala 1:25.000, in cui è suddiviso il territorio regionale. Il documento "Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali" fornisce indispensabili indicazioni per la composizione e la concreta salvaguardia della Rete nell'ambito dell'attività di pianificazione e programmazione.

La conservazione della biodiversità è uno degli obiettivi che ogni responsabile del bene pubblico deve porsi in modo prioritario. Tra i primi fattori di minaccia per la biodiversità vi è la distruzione degli ambienti naturali e la conseguente loro frammentazione. La ricerca nel campo dell'ecologia degli ultimi due decenni ha portato all'introduzione e alla diffusione del concetto di "rete ecologica". La Rete Ecologica Regionale rientra tra la modalità per il raggiungimento delle finalità previste in materia di biodiversità e servizi ecosistemici in Lombardia. L'importanza della Rete Ecologica Regionale è anche ribadita nel PRAP - Piano Regionale delle Aree Protette - in cui una linea strategica è dedicata esplicitamente alla implementazione della Rete Ecologica, mediante:

- ✓ la definizione di strumenti che consentano la realizzazione della struttura di rete;
- ✓ la deframmentazione, soprattutto nelle aree già fortemente compromesse in termini di connettività ecologica terrestre e acquatica;
- ✓ la promozione di relazioni interregionali e transfrontaliere.

Gli elementi che costituiscono la RER (definita con DGR n. 10962 del 30 dicembre 2009) sono suddivisi in Elementi primari e Elementi di secondo livello. Gli Elementi primari comprendono, oltre alle Aree identificate da Regione Lombardia come prioritarie per la biodiversità, tutti i Parchi Nazionali e Regionali e i Siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS). Sono qui compresi i Gangli, i Corridoi regionali primari e i Varchi. Gli elementi che svolgono una funzione di completamento del disegno di rete e di raccordo e connessione ecologica tra gli Elementi primari rappresentano gli Elementi di secondo livello della RER. Nell'ottica di costruire e valorizzare la Rete si inserisce il progetto "Dai Parchi alla Rete Ecologica Regionale", approvato con DGR n. 10415 del 28 ottobre 2009. Gli obiettivi della Deliberazione sono:

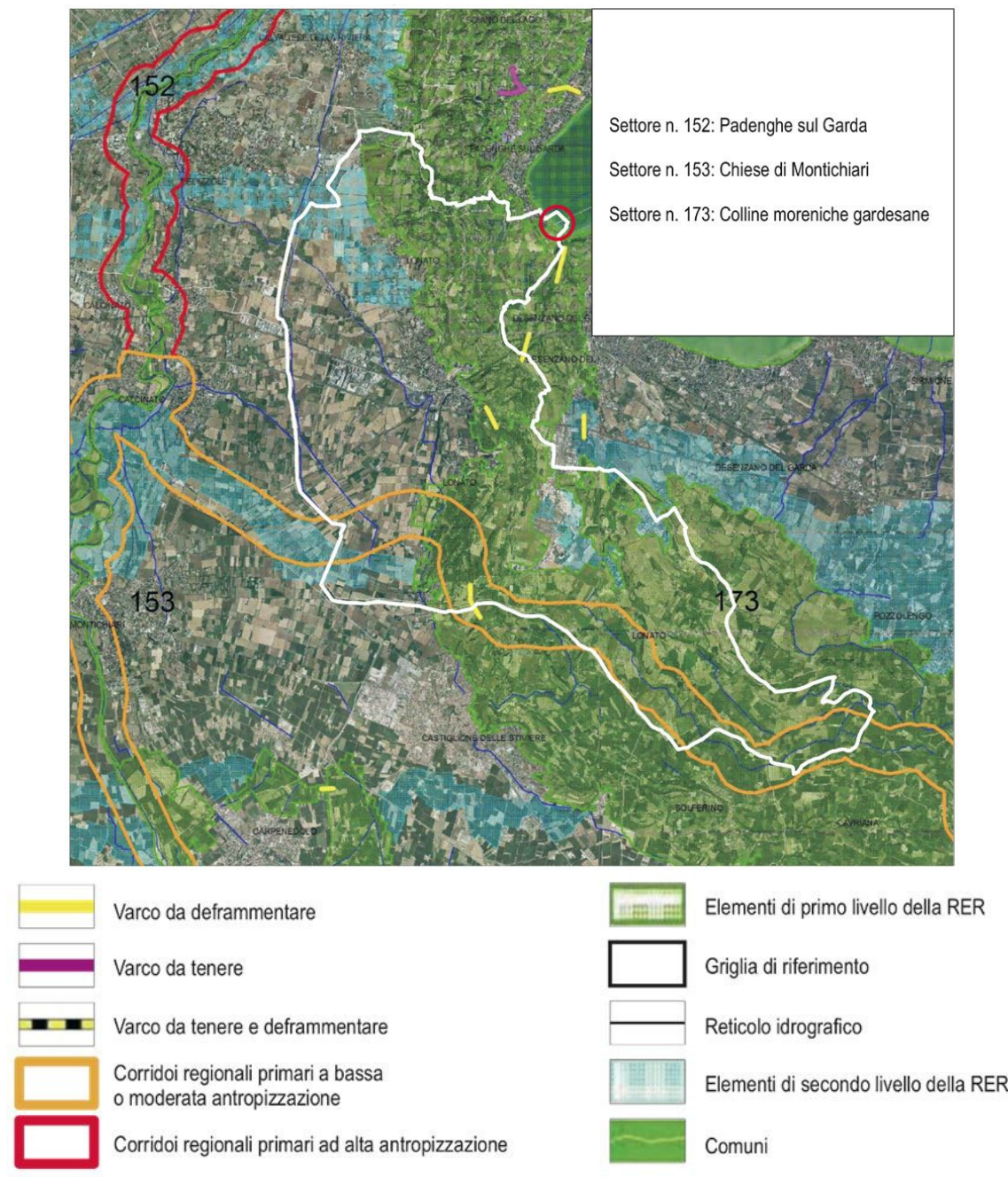
- ✓ realizzare alcuni tra i principali corridoi ecologici di connessione tra le aree prioritarie per la biodiversità;

R E L A Z I O N E P A E S A G G I S T I C A

- ✓ potenziare la qualità degli habitat e della valenza ecologica delle aree prioritarie coincidenti con le aree protette e promuovere nel contempo l'efficacia delle funzioni ecosistemiche da queste svolte;
- ✓ considerare la valenza polifunzionale della Rete, che potrà così garantire anche funzioni paesistiche, fruibili e ricreative.

Il territorio del Comune di Lonato del Garda è caratterizzato dalla presenza degli elementi di primo e secondo livello di cui alla Rete Ecologica Regionale.

Le aree oggetto d'intervento sono interessate dagli elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale.



Estratto Rete ecologica regionale.

La proposta di progetto tiene conto del paesaggio in cui si colloca e pone particolare attenzione al corretto inserimento della nuova struttura edilizia, limitando l'impatto visivo e preservando la percezione del paesaggio del contesto in cui si inserisce. Il progetto è migliorativo rispetto alla situazione dell'edificio esistente in forte degrado poiché mediante demolizione verrà ricostruito sul sedime attuale.

7. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

La Provincia di Brescia ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento con Delibera del Consiglio Provinciale n.22 del 22 aprile 2004; successivamente, in seguito alla emanazione della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i. ha provveduto ad adeguare il Piano alle nuove disposizioni normative. Con delibera di Consiglio Provinciale n. 14 del 31 marzo 2009 è stata adottata la variante di adeguamento del PTCP, confermando la struttura del Piano vigente e approfondendo i temi prescrittivi della nuova disposizione normativa. Variante quest'ultima, successivamente decaduta in quanto non è mai stata approvata. Successivamente con DGP n° 451 del 21 novembre 2011 è stata avviata la revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottata con DCP n. 2 del 13/01/2014, approvata con DCP 31 del 13/06/2014 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 05/11/2014.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) costituisce il quadro di riferimento di maggior dettaglio delle componenti paesistiche e ha efficacia paesaggistico ambientale.

Le norme tecniche di attuazione, stabiliscono, tra l'altro, che i caratteri identificativi, gli elementi di criticità, e gli indirizzi normativi, contenuti nell'allegato I alle NTA, sono atti a specificare la disciplina prevista nei decreti istitutivi dei vincoli ex D.Lgs 42/2004 art 136.

Si procede nel seguito, all'analisi degli elementi cartografici di maggior rilievo per il territorio di Lonato del Garda.

7.1 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola paesistica

Nel quadro strutturale dei sistemi paesistico e ambientale del PTCP vigente, il territorio di Lonato del Garda assume un ruolo di rilievo; infatti vengono indicati *“ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico – ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d'insieme”*, unitamente ad ampie *“visuali panoramiche”*, alla presenza di *seminativo arborato*, etc..

Il PTCP rileva altresì la presenza di itinerari di fruizione paesistica ed ambiti di elevato valore percettivo all'interno dei Comuni limitrofi e, di conseguenza, la necessità di individuare anche all'interno del confine amministrativo di Lonato del Garda aree da proteggere al fine di formare un sistema storico-ambientale integrato alla scala provinciale che, ottimizzando le risorse disponibili, permetta di uscire dalla frammentarietà che spesso ha caratterizzato le azioni di tutela.

7.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: “Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio”.

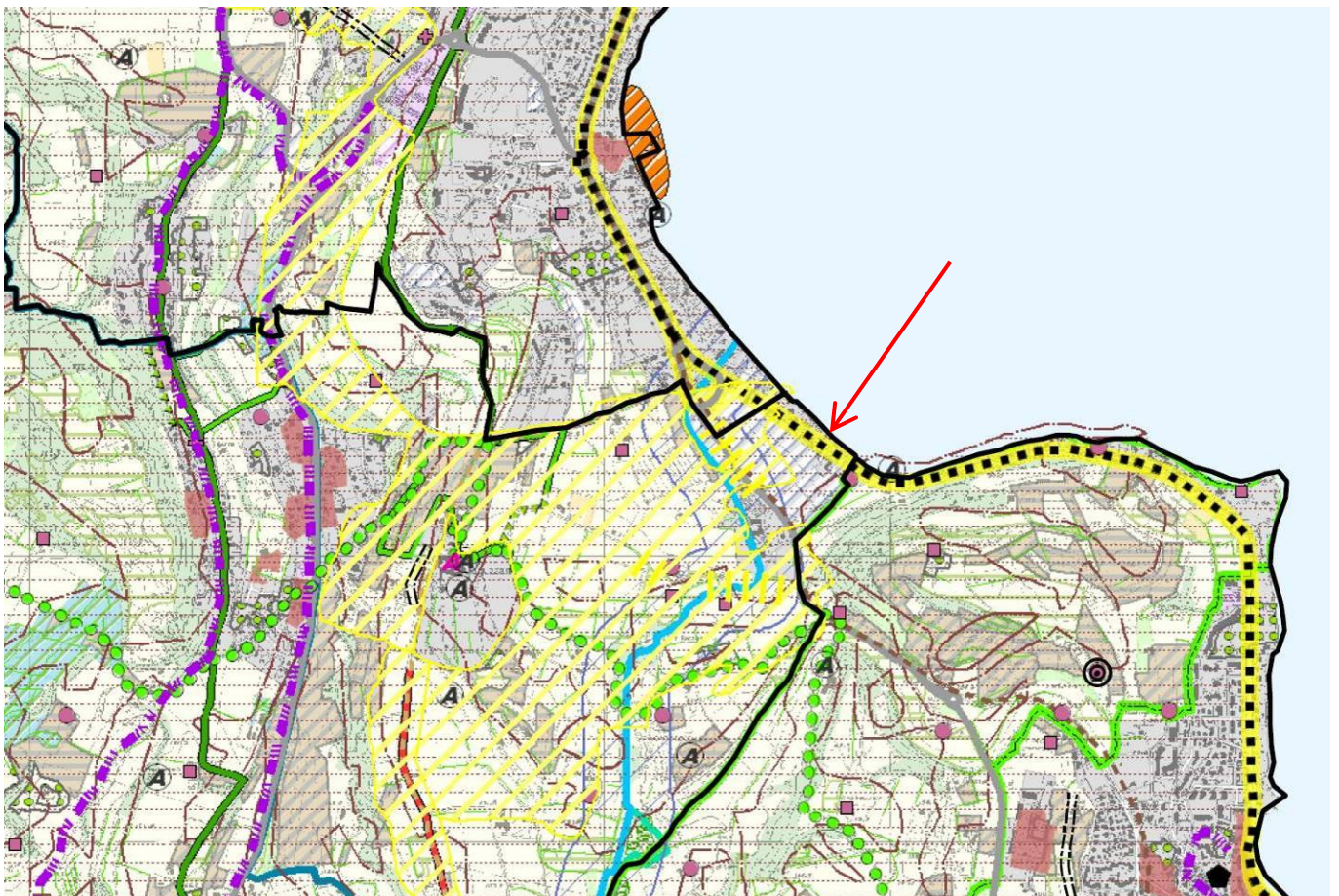
Dall'analisi relativa alla “*Tavola 2.2 Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio*”, facente parte della variante del PTCP ad oggi vigente, emerge che l'area interessata dalla proposta di progetto è classificata come di seguito riportato:

- Cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri;
- Altre aree edificate;

Il lotto confina con tracciato stradale di riferimento/strada panoramica e quindi appartenete ad ambito con valore fruitivo e visivo percettivo.

Il territorio di Lonato del Garda presenta diverse peculiarità paesaggistiche e storico-culturali, per questo motivo il PTCP individua e classifica ambiti di alto valore percettivo e panoramico in gran parte del Comune.

Il progetto ha caratteristiche costruttive e dimensionali che non contrastano con gli elementi peculiari del paesaggio in cui è inserito. Pertanto si ritiene che l'inserimento del progetto in questo contesto sia adeguato.



Tav. 2.2 - Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio.

R E L A Z I O N E P A E S A G G I S T I C A

- AMBITI
- Sistemi
- Elementi

Legenda unificata ai sensi DGR 8/6421- Allegato I. alla Normativa di Piano del PTCP

1) AMBITI DI PREVALENTE VALORE NATURALE**Sistema delle rilevanze geomorfologiche**

- Crinali e loro ambiti di tutela
- Cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri
- Elementi sommitali dei cordoni morenici del Sebino e del Garda
- Terrazzi naturali
- Terrazzi fluviali
- Rilievi isolati della pianura

Sistema dell'idrografia naturale

- Aree idriche e laghetti alpini
- Corsi idrici principali: fiumi, torrenti e loro aree adiacenti
- Ghiacciai, nevai
- Reticolo idrico minore

Sistema dei geositi (art.22 NTA-PPR/art.73 NTA-PTCP)

- GEOLOGIA STRATIGRAFICA
- GEOLOGIA STRUTTURALE
- GEOMINERARIO
- GEOMORFOLOGICO
- IDROGEOLOGICO
- MINERALOGICO
- NATURALISTICO
- PALEOANTROPOLOGICO
- PALEONTOLOGICO
- SEDIMENTOLOGICO
- VULCANOLOGICO

Sistema delle aree di rilevanza ambientale

- Alberi monumentali (art.40 NTA-PTCP)
- Monumenti naturali
- SIC e ZPS
- Ambiti ad elevata naturalità (PPR art. 17/art.41 NTA-PTCP)
- Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (PPR art.19)
- Fontanili attivi
- Boschi, macchie e frange boscate
- Pascoli e prati permanenti/ Alpeggi
- Vegetazione naturale erbacea e cespuglieti dei versanti
- Zone umide (art.41 NTA-PTCP)
- Parchi regionali nazionali
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale
- Riserve naturali
- Parchi naturali riconosciuti
- Siepi e filari (art.39 NTA-PTCP)
- Accumuli detritici e affioramenti litoidi
- Aree sabbiose e ghiaiose
- Vegetazione palustre e delle torbiere

2) AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE**Sistema dei siti di valore archeologico (art.23 NTA-PPR/art.71 NTA-PTCP)**

- Siti Unesco - Arte rupestre Val Camonica - I luoghi del potere Longobardi (art.23 NTA-PPR)
- Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino

- Aree archeologiche
- vincolata con decreto
- non vincolata
- Parchi archeologici
- Siti di valore archeologico
- vincolato con decreto
- non vincolato

Sistemi dell'idrografia artificiale

- Navigli storici: Isorella (art.21 NTA-PPR)
- Altri navigli, canali irrigui, cavi, rogge
- Bacini idrici da attività estrattive interessanti la falda
- Fascia di contesto alla rete idrica artificiale

Sistema dell'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale

- Paesaggi agrari tradizionali di rilevanza regionale
- Aree a forte concentrazione di preesistenze agricole
- Oliveti
- Vigneti
- Frutteti e frutti minori
- Castagneti da frutto
- Seminativi arborati
- Pioppeti
- Seminativi e prati in rotazione
- Altre colture specializzate

- Terrazzamenti con muro a secco e gradonature
- Aree agricole di valenza paesistica

Sistemi della viabilità storica (art.26 NTA-PPR)

- Rete ferroviaria storica
- Rete stradale storica principale
- Rete stradale storica secondaria

Sistemi dei centri e nuclei urbani

- Nuclei di antica formazione (levata IGM)
- Aree produttive realizzate
- Altre aree edificate
- Aree produttive impegnate da PGT vigenti
- Altre aree impegnate da PGT vigenti

Sistema fondamentale della struttura insediativa storica di matrice urbana

- Testimonianze estensive dell'antica centuriazione
- Architettura fortificata
- Architetture civili
- Parchi e giardini
- Architetture della montagna
- Architetture della produzione
- Architetture religiose
- Architetture rurali
- Manufatti territoriali

3) AMBITI DI PREVALENTE VALORE SIMBOLICO SOCIALE

- Luoghi dell'identità, della memoria storica e della leggenda

Nuovi luoghi significativi per la collettività insediata

- Mercati storici
- Sistema fieristico

4) AMBITI DI PREVALENTE VALORE FRUITIVO E VISIVO PERCETTIVO**Sistema della viabilità storica-paesaggistica a livello regionale (art.26 NTA-PPR)**

- Tracciati stradali di riferimento

- Strade panoramiche

Tracciati guida paesaggistici (art.26 NTA-PPR)

- Ferrovia Storica

- Sentieri

- Tracciati guida paesaggistici

- Strade

- Vie navigabili

- Strade del vino

Luoghi della rilevanza percettiva**a livello regionale**

- Belvedere, visuali sensibili regionali e punti di osservazione del paesaggio lombardo (art.27 NTA-PPR)

a livello provinciale

- Ambiti alto valore percettivo

- Contesti di rilevanza storico-testimoniale

- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)

- Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate

- Viabilità esistente

- Viabilità in progetto

- Cave

- Confini provinciali

- Confini comunali

Sistema della viabilità di fruizione paesaggistica a livello provinciale

- Sentieri valenza paesistica

- Piste ciclabili provinciali

- Itinerari fruizione paesistica

- Ippovie

- Linea di navigazione Lago d'Ildro

- Limiti varco

- Direttrice di permeabilità

- Varchi

- Confini provinciali

- Confini comunali

7.3. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: Rete verde paesaggistica

Il PTCP, ai sensi dell'articolo 24 delle norme di attuazione del PPR, al fine di migliorare la qualità del paesaggio, attraverso il disegno della rete a verde, definisce lo scenario paesaggistico provinciale. La Tavola 2.6 di cui all'articolo 67 "Elementi della rete verde e indirizzi specifici" della normativa di piano, con il contributo del Piano d'Indirizzo Forestale, di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale, di progetti di sistemi verdi rurali, di progetti provinciali e sovracomunali di green valley, di progetti di Rete Ecologica, di progetti di ricomposizione paesaggistica ed equipaggiamento verde delle fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici:

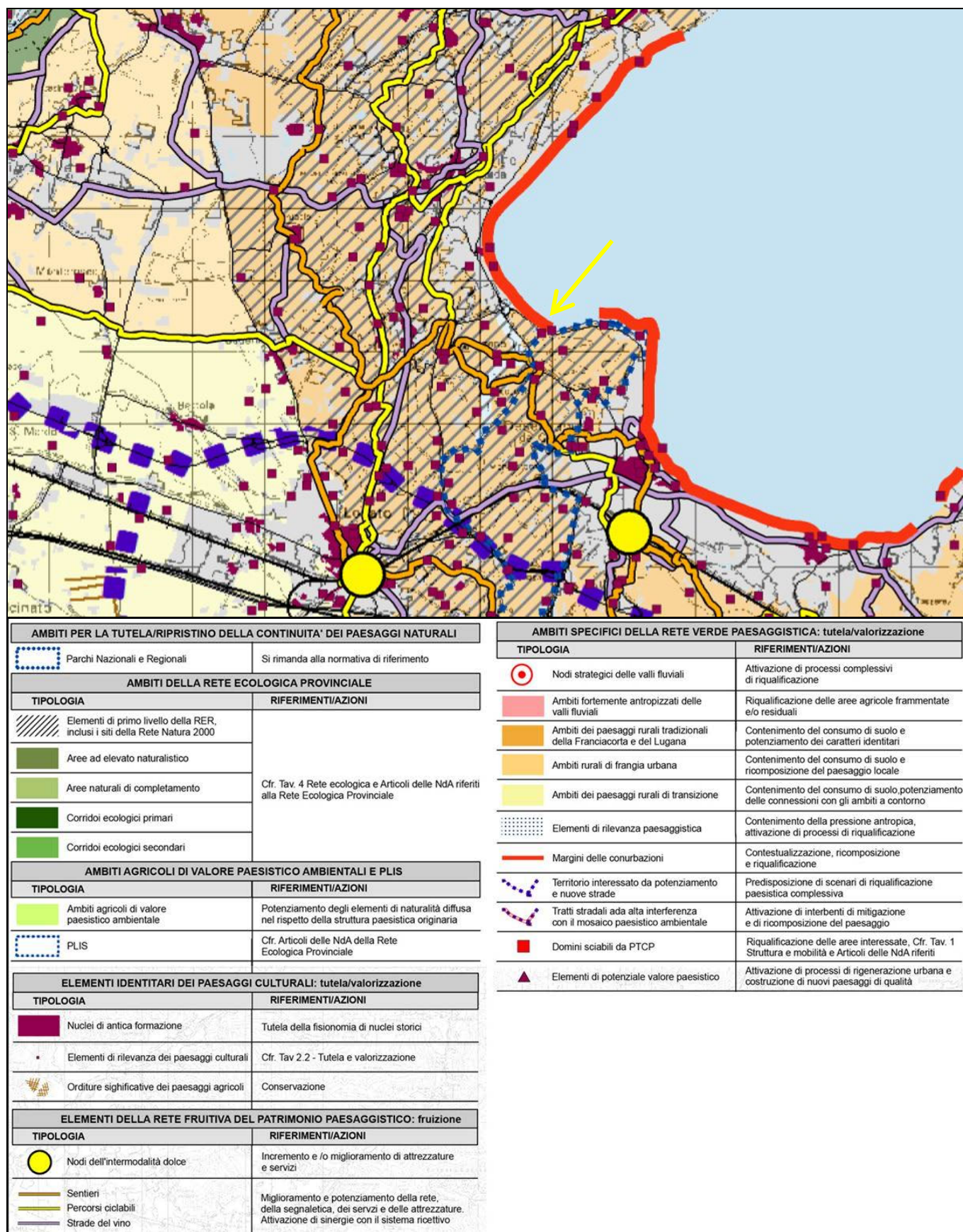
- rappresenta gli elementi che costituiscono la rete verde;
- indica le azioni prioritarie relative alla tutela, conservazione, valorizzazione e fruizione sostenibile;
- costituisce il luogo preferenziale per l'attivazione dell'insieme delle azioni di contenimento dei processi di degrado e/o di riqualificazione degli ambiti di paesaggio.

Gli indirizzi relativi alla qualità delle trasformazioni sono contenuti nell'allegato V alla normativa di piano - Repertorio - Buone pratiche ed indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale.

L'elaborato denominato "*Rete verde paesaggistica*", facente parte integrante del PTCP approvato, individua all'interno del territorio amministrativo del Comune di Lonato del Garda i seguenti elementi: "Elementi di rilevanza dei paesaggi culturali", "Percorsi ciclabili", "Strade del vino" e "Elementi di primo livello della RER".

Si ritiene che la proposta di progetto non sia in contrasto con quanto disciplinato dalla "Tavola 2.6: Rete verde paesaggistica" del PTCP.

R E L A Z I O N E P A E S A G G I S T I C A



Estratto tav.2.6. - Rete verde paesaggistica.

8. Rete Ecologica Provinciale

La Rete Ecologica Provinciale della Provincia di Brescia costituisce parte integrante del PTCP adottato ed identifica il territorio del Comune di Lonato del Garda come *“Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda”, “Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema” e “Ambiti urbani per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema”*.

L'area oggetto della proposta di SUAP è interessata esclusivamente dagli “Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda”.

Di seguito si riportano in estratto dalla Normativa del PTCP ad oggi vigente gli indirizzi relativi agli ambiti di cui sopra.

“Art. 46 Ambito di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda

1. Ambito di particolare rilevanza ecologica sia per la sopravvivenza di un sistema diffuso di fasce boschive e di un ecomosaico articolato, sia per la sua posizione; queste due caratteristiche gli assegnano anche un importante ruolo di connessione tra l'ambito montano e la pianura.

2. Obiettivi della Rete Ecologica:

a) Consolidamento, riqualificazione e ricostruzione della struttura e degli elementi costituenti l'ecomosaico (boschi, fasce boscate, filari, colture legnose, ecc.) riconoscendole il ruolo di fornitrice di servizi ecosistemici;

b) promuovere la rimozione dei fattori antropici di generazione di criticità ambientali ed il controllo degli effetti ambientali delle trasformazioni.

3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:

a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;

b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;

c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;

d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;

e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;

f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive / commerciali / logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento.

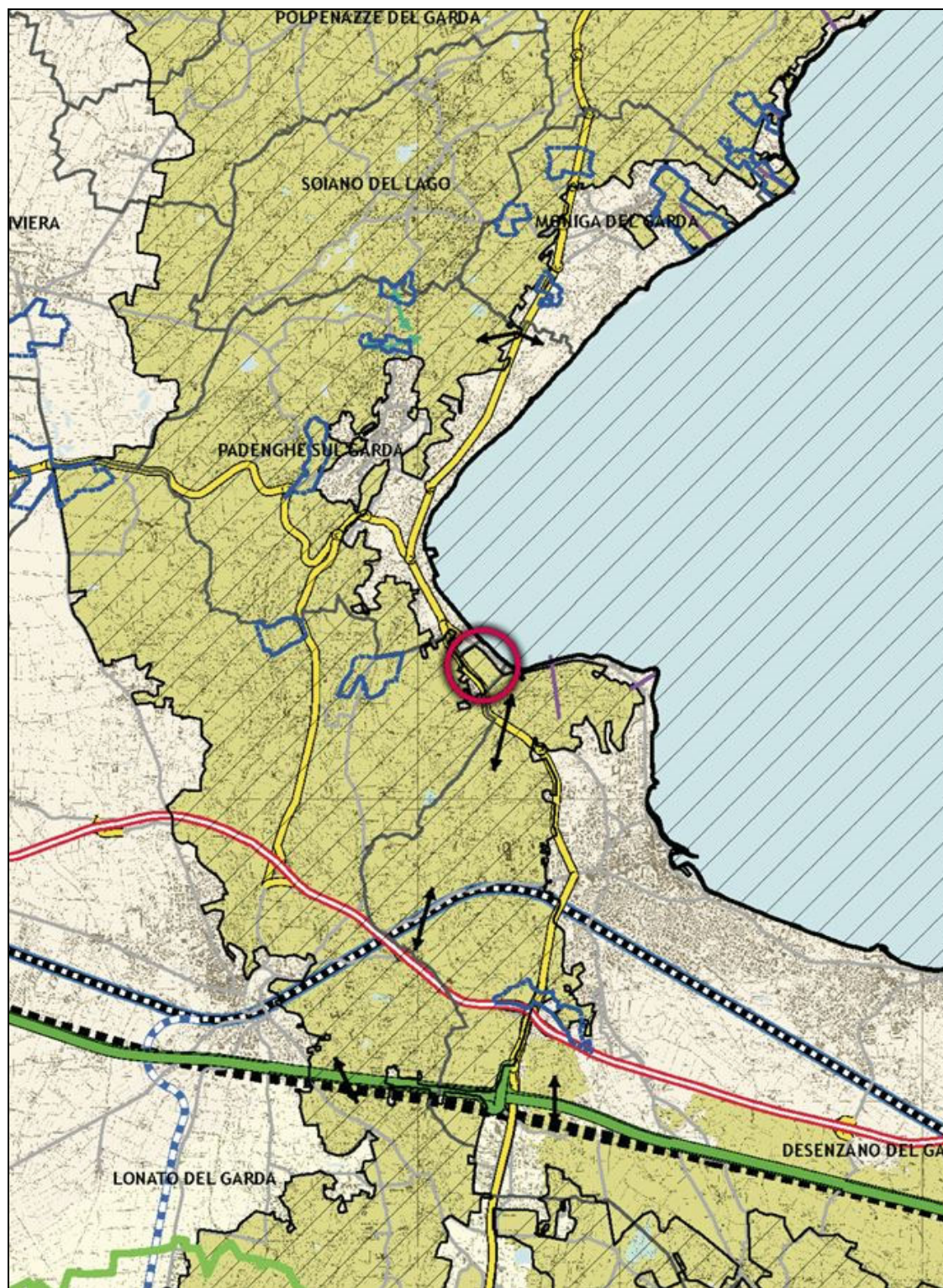
4. La provincia e i comuni in accordo con i soggetti pubblici e privati:

a) promuovono programmi o azioni anche di coordinamento e collaborazione istituzionale, volte alla riduzione delle criticità ambientali esistenti e di salvaguardia della funzionalità ecosistemica relazionata con l'ambito lacuale del Garda;

b) promuovono la formazione o l'estensione dei parchi locali di interesse sovracomunale anche al fine di garantire un'adeguata complementarietà tra ambiti agricoli ed ambiti naturali;

c) promuovono l'attivazione, all'interno dei programmi generali di settore, di specifiche azioni per il turismo naturalistico, che considerino e limitino i possibili impatti ambientali negativi associati a modalità errate di pressione turistica;

d) verificano, in sede di analisi di Piani e Progetti, il rispetto delle caratteristiche eco-paesistiche del contesto incentivando azioni di deframmentazione delle urbanizzazioni lineari.



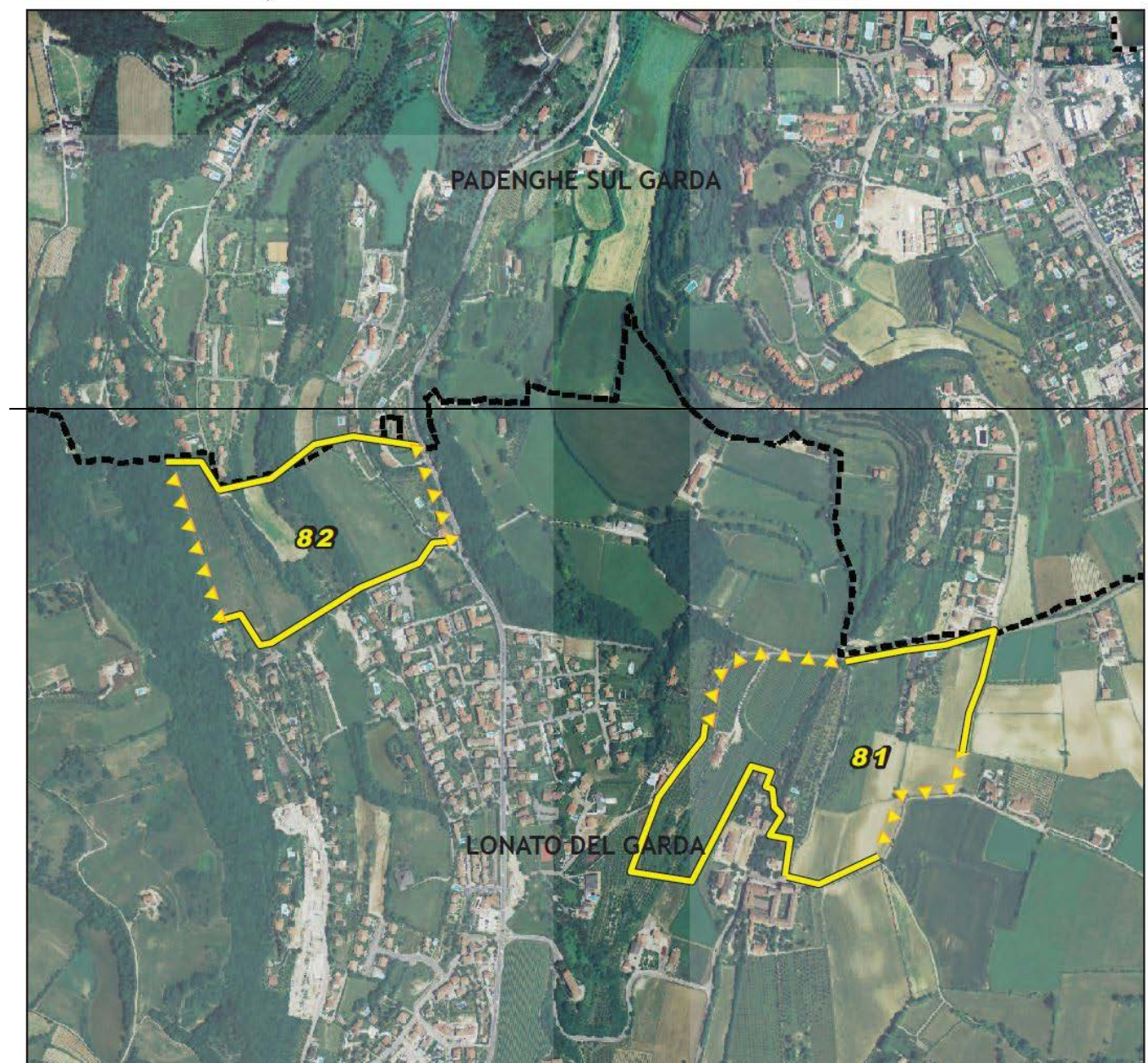
Estratto dalla Tavola 4 - Rete ecologica provinciale-

L'Allegato IV alla Normativa: Repertorio dei varchi insediativi di supporto alla Rete Ecologica cartografa con precisione le aree interessate dal varco. Nel Comune di Lonato del Garda sono presenti 3 varchi, come già anticipato in precedenza, ovvero i numeri 14, 81 e 82.

Si specifica che i succitati varchi non interessano l'ambito d'intervento.

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

VARCO N. 81, 82

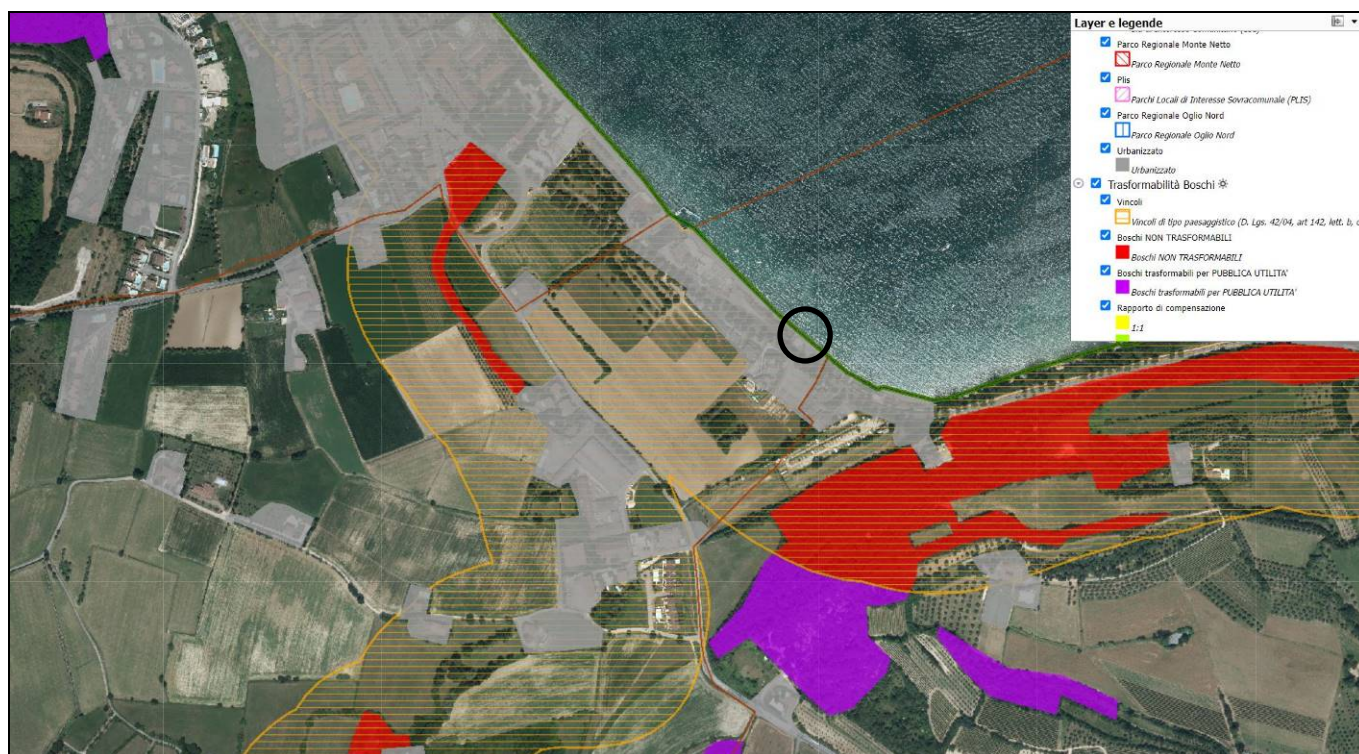


Estratto allegato IV alla Normativa: Repertorio dei varchi.

9. PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF)

I “Piani di Indirizzo Forestale” sono strumenti di pianificazione settoriale concernenti l’analisi e la pianificazione del territorio forestale, necessari alle scelte di politica forestale, quindi attuativi della pianificazione territoriale urbanistica con valenza paesistico–ambientale, di raccordo tra la pianificazione forestale e la pianificazione territoriale e di supporto per le scelte di politica forestale. Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) 2009-2024 della Provincia di Brescia è stato approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n.26 del 20 aprile 2009; successivamente, il Piano ha subito alcune rettifiche (D.D. n.1943 del 10/09/2009) e modifiche (DGP n. 462 del 21/09/2009 e DGP n. 185 del 23/04/2010). Il PIF classifica i soprassuoli forestali nel territorio di competenza della Provincia secondo le caratteristiche ecologiche e quelle culturali.

Dalla lettura degli elaborati cartografici del Piano di Indirizzo Forestale è possibile verificare che l’area relativa al progetto è compresa in ambito urbanizzato e non è interessata dalla presenza di aree boscate.



PIF (provincia di Brescia) sovrapposto alla base con ortofoto di Lonato del Garda.

10.PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. DOCUMENTO DI PIANO.

Nel Comune di Lonato del Garda il Documento di Piano vigente è stato approvato con DCC n. 15 del 9/02/2010 (BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 11/08/2010) e successive varianti di cui la più recente:

- variante al PdR con DCC n. 26 del 24/05/20200 (BURL Serie Avvisi e Concorsi n.51 del 21/12/2022);

10.1. ELABORATI Documento di Piano

Di seguito verranno analizzati gli elaborati cartografici e testuali propri del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio vigente che si ritengono essere maggiormente significativi per le indicazioni fornite in merito al lotto di progetto.

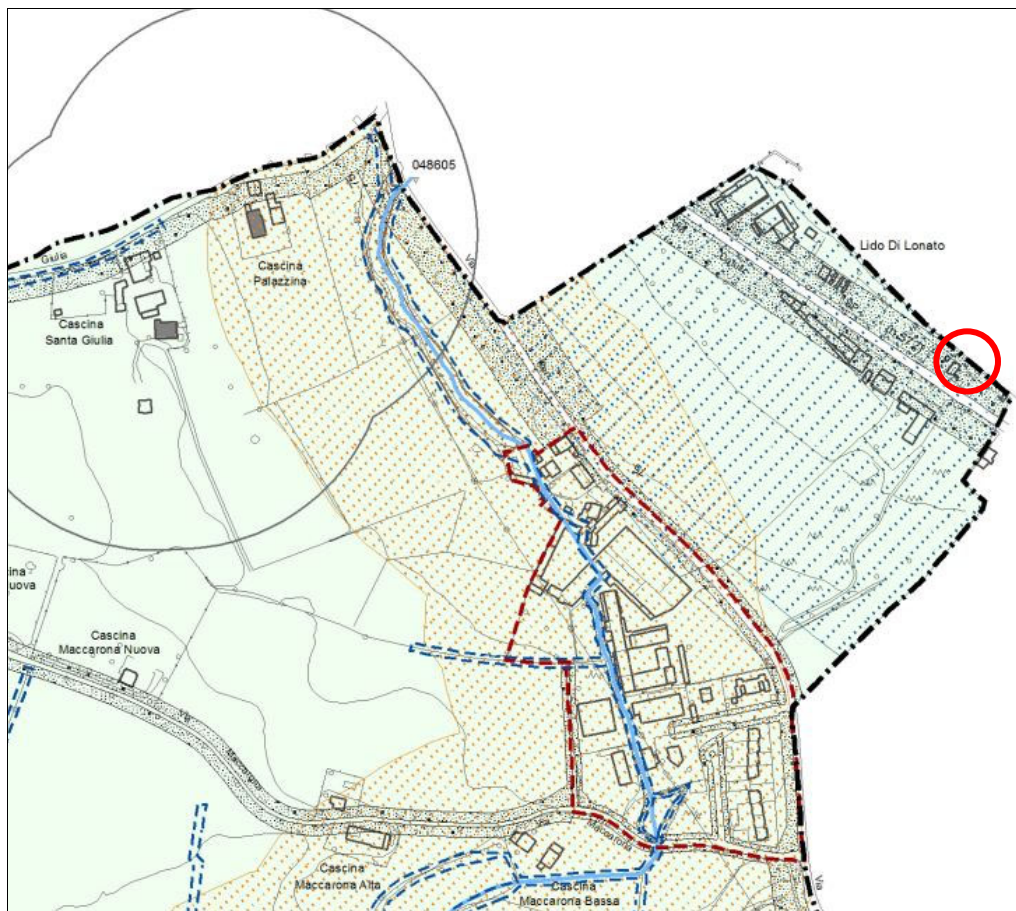
✓ Sistema dei vincoli

Dalla lettura della carta del Sistema dei Vincoli di cui al PGT vigente emerge inoltre la presenza dei vincoli di natura paesistica relativi alla **fascia di tutela del Lago**, (di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera b))

Inoltre l'area di progetto è situata in una porzione di territorio sottoposto a:

-**Decreto ministeriale del 16 marzo 1956** (*cartografia SIBA codice n.45*) che così decreta:

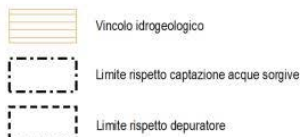
-**Decreto ministeriale del 2 luglio 2015** relativo al “*Complesso di immobili costituito dall'”Abbazia di Maguzzano”*”



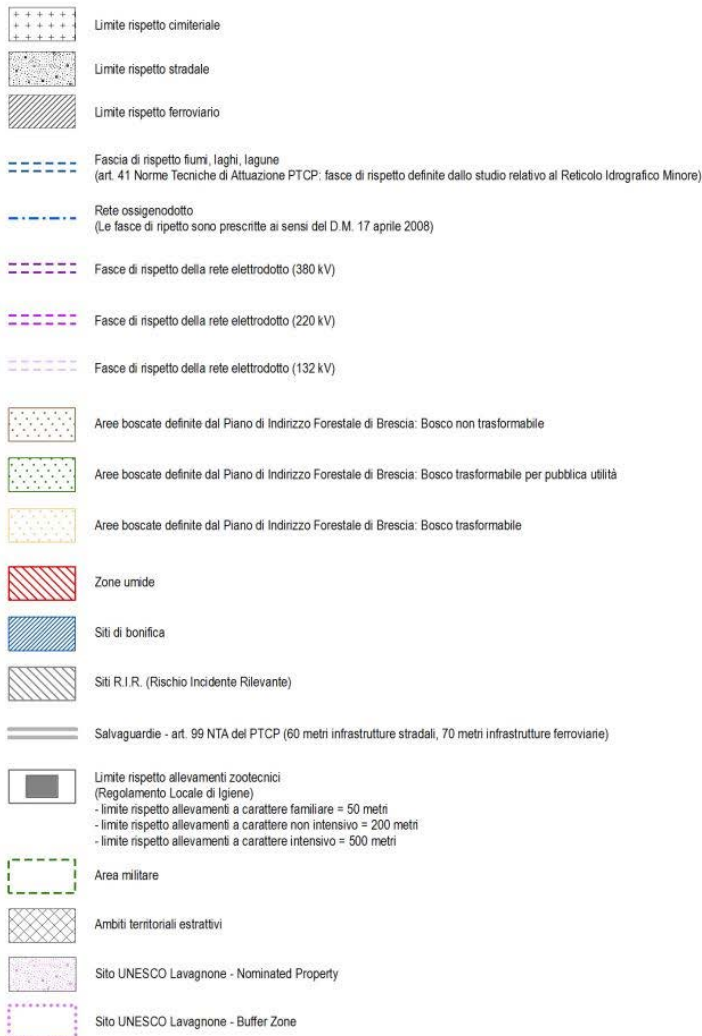
Estratto Tav02a – vincoli

R E L A Z I O N E P A E S A G G I S T I C A

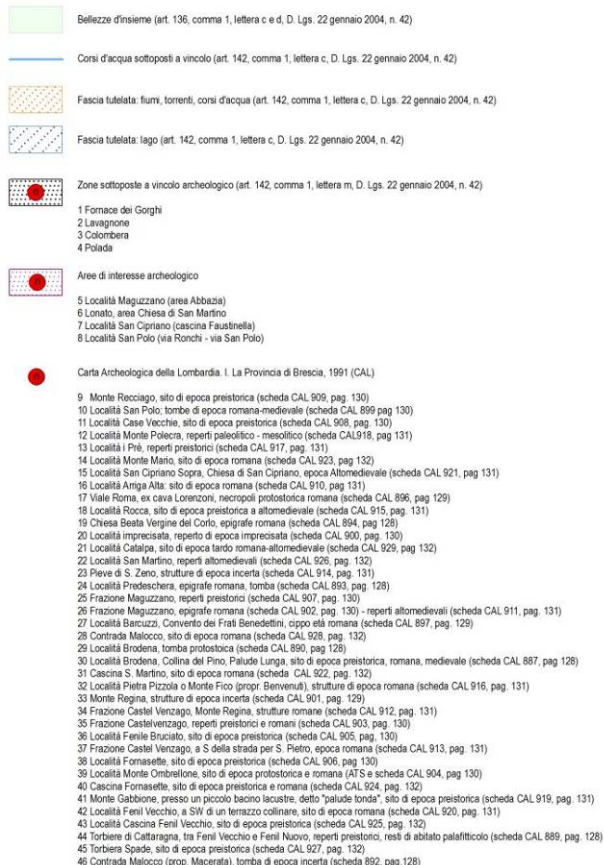
VINCOLI IDROGEOLOGICI



ALTRI VINCOLI



BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI



legenda Tav 02a

10.2 .COMPONENTE GEOLOGICA

Dall'analisi dell'elaborato cartografico "*Tav 13 – Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano*", emerge che l'area interessata dall'intervento è classificata in "*Classe 2a -2c -3c*".

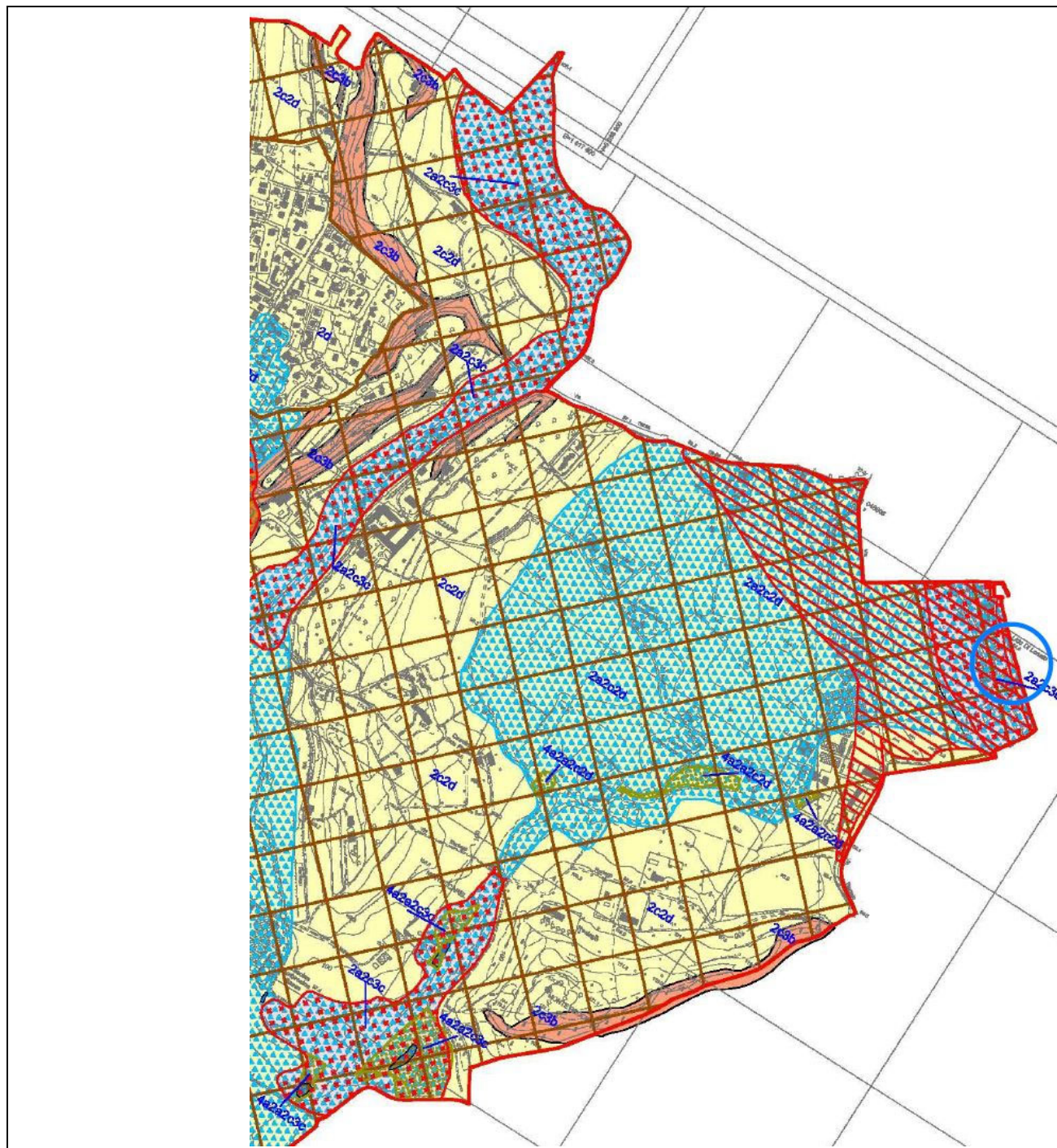


Tavola T6 _ Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano.

L'edificio di progetto verrà realizzato sul sedime della struttura edilizia esistente da demolire. Gli opportuni approfondimenti verranno valutati in fase di progettazione esecutiva.

10.3. STUDIO PAESISTICO COMUNALE

Il paesaggio forma un continuo spaziale che prescinde i confini amministrativi.

.."Gli ambiti della rilevanza, unitamente ai luoghi di osservazione privilegiata (punti panoramici, viabilità storica, strade panoramiche, itinerari di fruizione paesistica, percorsi ciclo-pedonali) creano un sistema di aree da tutelare che, se interconnesso, può costituire un telaio di valorizzazione paesistica in grado di restituire qualità all'intero territorio comunale..."

Il metodo utilizzato per l'elaborazione dell'Analisi Paesistica comunale, in particolare per la descrizione del paesaggio, si avvale delle consuete tecniche d'indagine territoriale oggi applicate alle diverse scale. Il paesaggio viene interpretato quale insieme di più paesaggi ognuno dipendente da specifiche componenti che concorrono alla sua identificazione.

Ogni componente è associata ad ambienti naturali e a modalità d'uso del suolo differenti, tali da determinarne la rispettiva appartenenza ad una delle quattro tipologie di paesaggio individuate. Lo studio del territorio avviene pertanto attraverso l'analisi dei seguenti paesaggi:

- *paesaggio fisico e naturale*
- *paesaggio agrario*
- *paesaggio storico culturale la rilevanza paesistica e le componenti valorizzative;*
- *paesaggio urbano e gli ambiti di criticità e degrado del paesaggio).*

Dall'analisi della cartografia relativa alla sintesi delle classi di sensibilità paesaggistiche si evidenzia l'elemento di visuale verso il lago dal tracciato stradale panoramico.



Tavola T09_ Carta di sintesi delle classi paesaggistiche

Componenti del paesaggio fisico e naturale

Dalla *Carta delle componenti del paesaggio fisico naturale* (Analisi Paesistica allegata al Documento di Piano del PGT vigente), l'area di progetto risulta interessata dalla fascia tutelata (lago) e dalla presenza di *cordoni morenici*, che di fatto caratterizzano quasi la totalità del territorio amministrativo.

Componenti del paesaggio urbano

Dalla *Carta delle componenti del paesaggio urbano*, l'area di progetto è interessata da ambiti definiti di *degrad* mentre i limiti del comparto nord est e sud ovest si collocano in adiacenza ad *aree già edificate* sia a destinazione residenziale che produttiva.

L'elaborato cartografico denominato "*Classi di sensibilità paesistica*" identifica l'area di progetto come Classe di sensibilità molto alta (5).

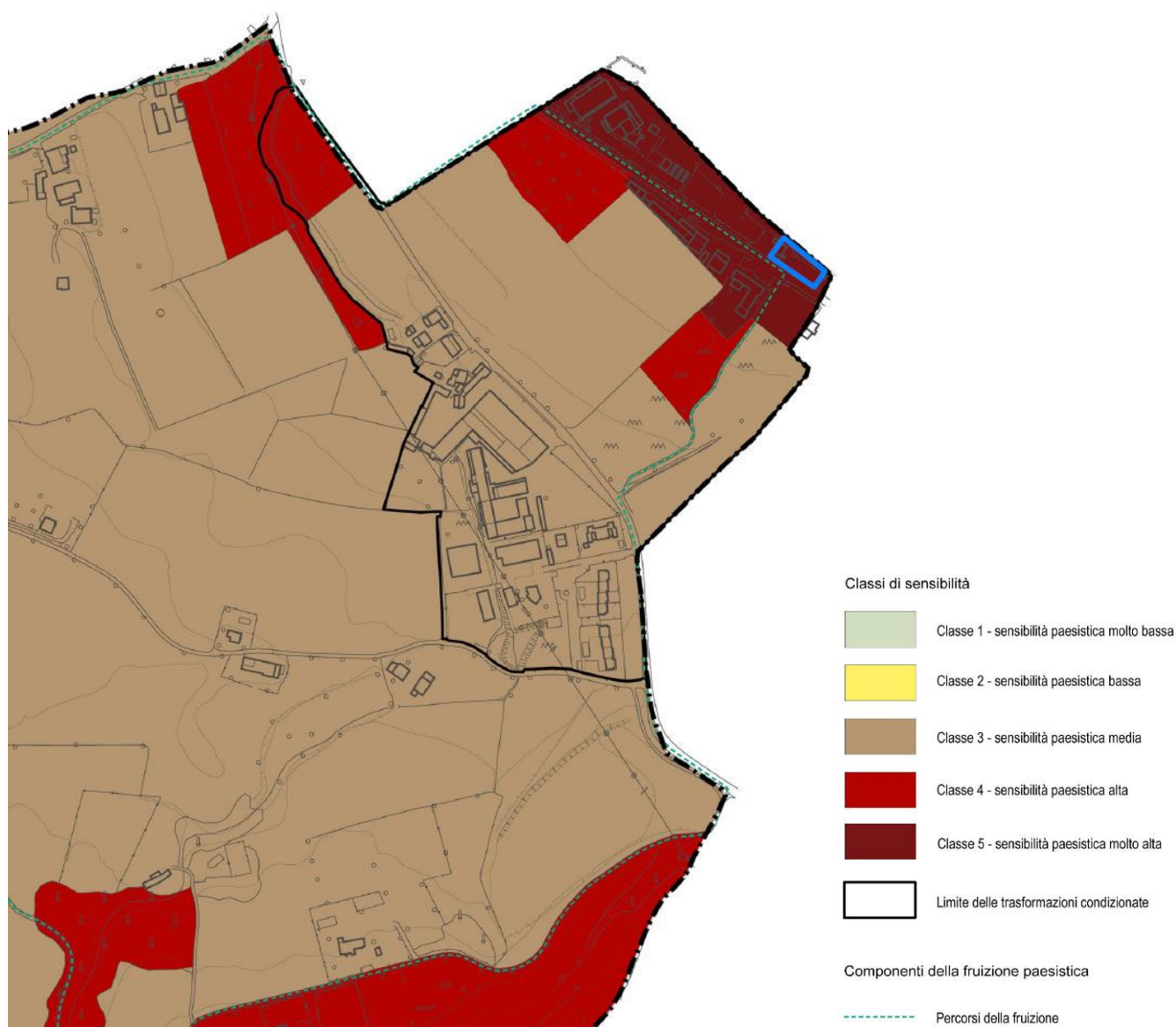


Tavola T10_ Carta delle classi finali di sensibilità paesistica

11. RETE ECOLOGICA COMUNALE

Dall'analisi degli elaborati relativi alla Rete Ecologica Comunale adottata non emergono elementi significativi per l'area oggetto di intervento.

Di seguito si riportano gli estratti di rete ecologica comunale e la connessione fra i PLIS istituiti dai Comuni di Desenzano e Castiglione d/S.

Nella tavola *Corridoio di connessione tra i PLIS istituiti dai Comuni di Desenzano d/G e Castiglione d/S* la zona in cui è collocato il lotto di progetto non è interessata da alcun elemento evidenziato in cartografia; i corridoi di connessione tra i PLIS istituiti sono localizzati molto più a sud delle aree interessate.

Il PGT di Desenzano d/G assegna alle aree del Monte Corno (PLIS Corridoio Morenico del Basso Garda bresciano") una classe di sensibilità MOLTO ALTA.

Il progetto non interferisce con le visuali del paesaggio del Monte Corno e del lago, poiché si colloca sul sedime di un edificio esistente di cui mantiene gli ingombri volumetrici. Inoltre il progetto adotta sistemi costruttivi e di finitura per non essere in contrasto con i caratteri paesaggistici del luogo.

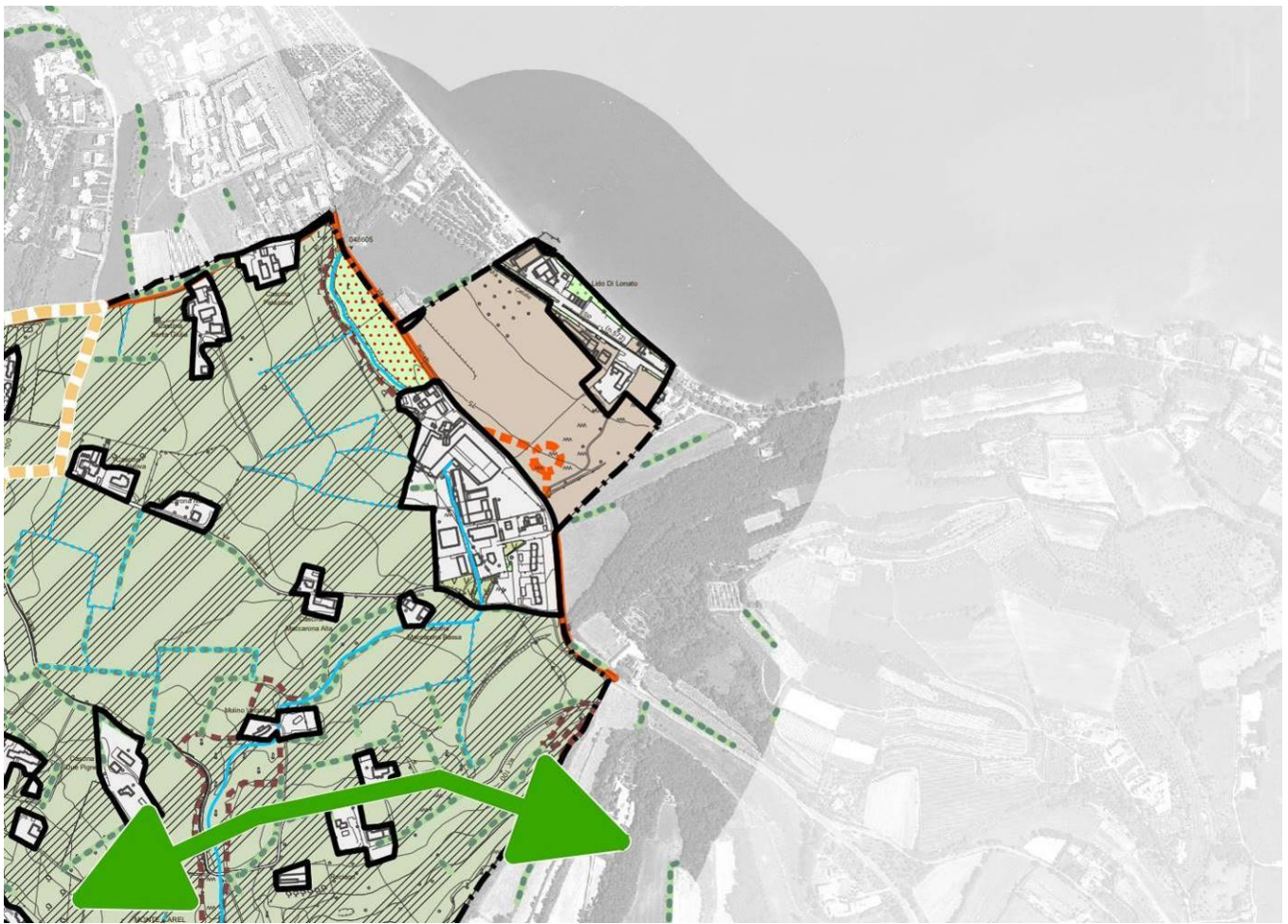
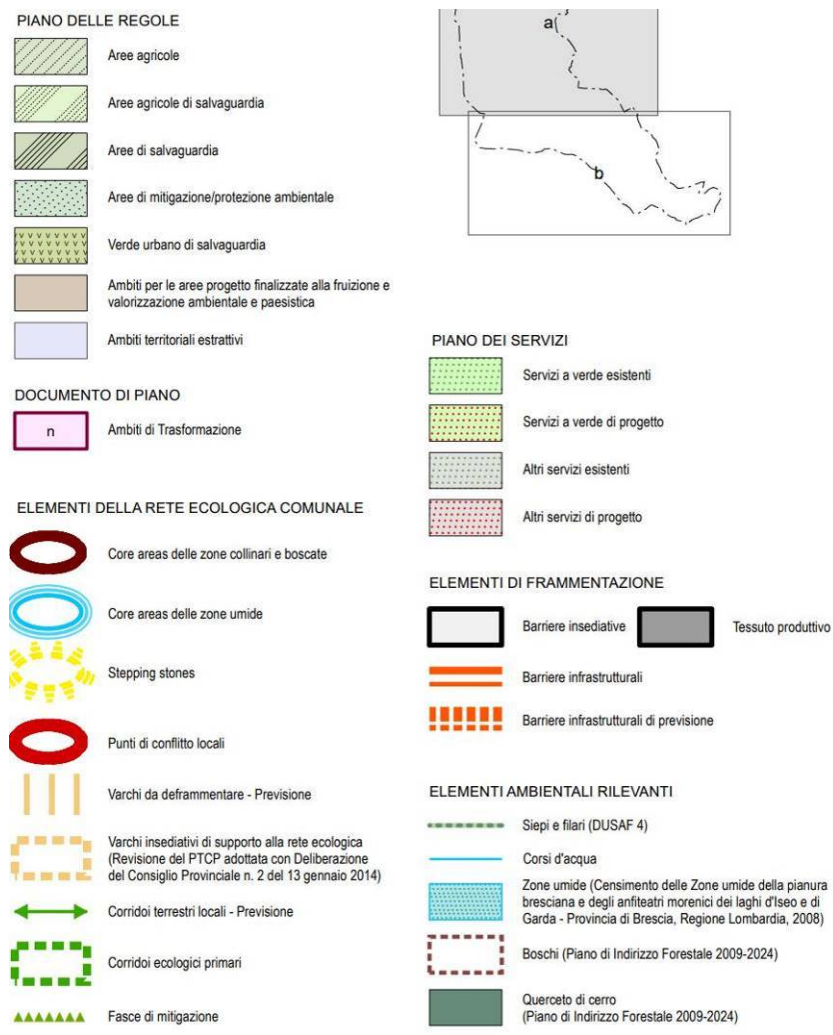


Tavola T02_ Tavola di progetto della rete ecologica comunale

R E L A Z I O N E P A E S A G G I S T I C A

**Conclusioni**

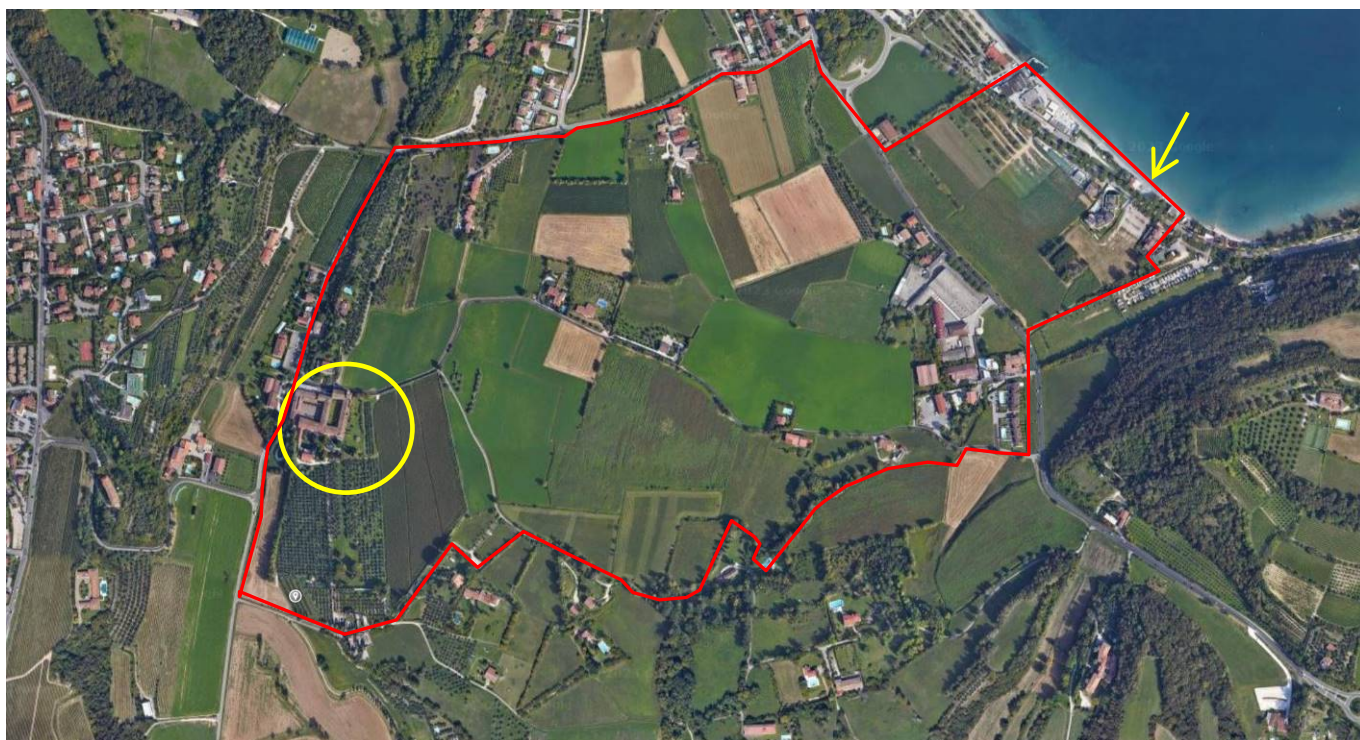
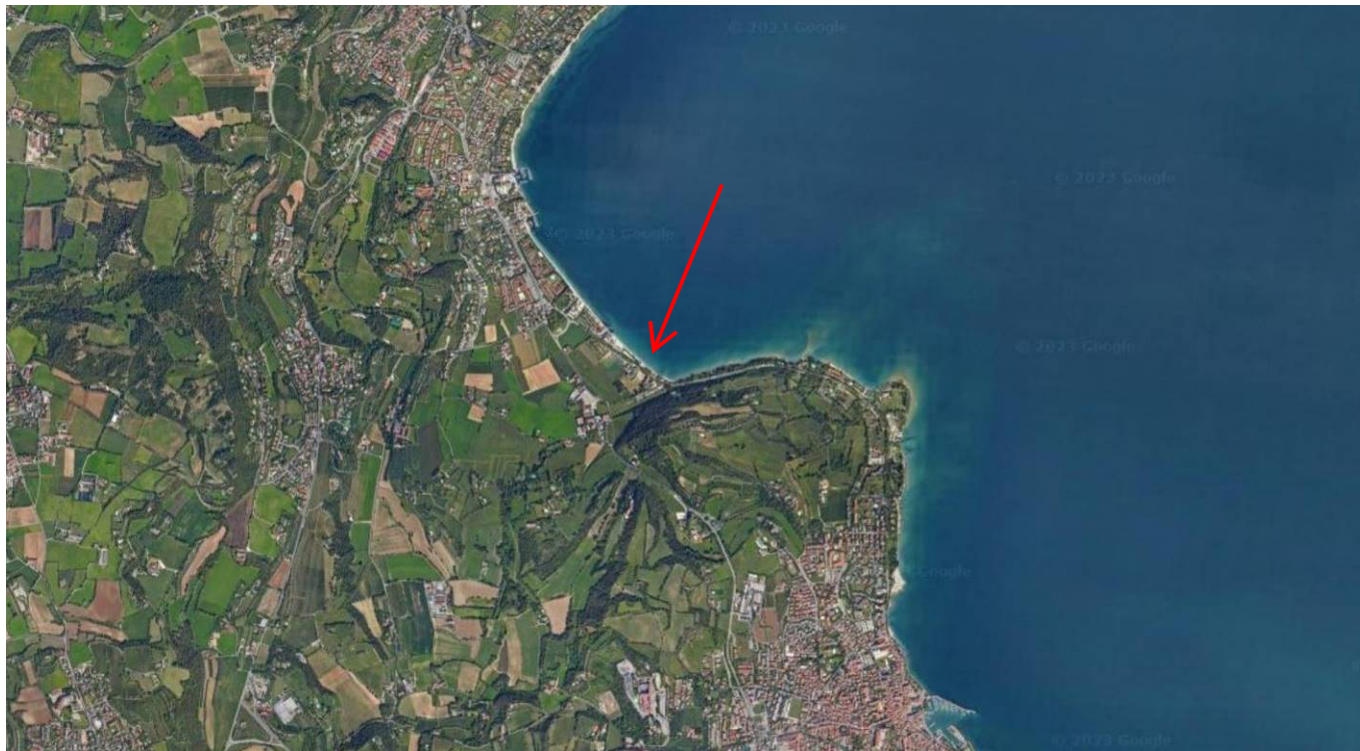
L'area in esame e la struttura di progetto si collocano, secondo gli strumenti di pianificazione, in una zona di alta sensibilità. Le linee di tutela indicate, soprattutto a livello provinciale e comunale, individuano particolari misure cautelative nei confronti degli interventi da realizzare negli ambiti collinari morenici, per le loro intrinseche condizioni di fragilità e per la conseguente e potenziale perdita di qualità visiva di tutto il sistema paesistico del lago.

Gli indirizzi di tutela comunali mirano a controllare gli interventi in prossimità degli elementi che caratterizzano le qualità paesaggistiche dei luoghi.

L'analisi dell'incidenza del progetto porrà massima attenzione ai punti panoramici e ai tracciati di particolare interesse percettivo indicati nella pianificazione locale e d'area vasta, al fine di proporre adeguate soluzioni progettuali.

12. VISIBILITA' DELL'INTERVENTO E RELAZIONE CON I BENI TUTELATI

Di seguito si riporta una ripresa dall'alto in cui si evidenzia la posizione del lotto di progetto rispetto al contesto paesaggistico. Successivamente si analizza la visuale dell'ambito di intervento dai principali luoghi di rilevanza paesistica.



Nell'immagine si segnala il lotto di progetto e il sito di Maguzzano (in rosso è perimetrata l'area di vincolo).

13. PROGETTO: ASPETTI DIMENSIONALI, COMPOSITIVI E MODIFICA DEI LUOGHI

Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente mantenendo il sedime attuale in modo tale da riqualificare l'area e l'immobile stesso.

L'esigenza di costruire una nuova struttura in sostituzione dell'edificio esistente è dettata dalla necessità di realizzare uno spazio più organizzato e accessibile agli utenti della spiaggia.

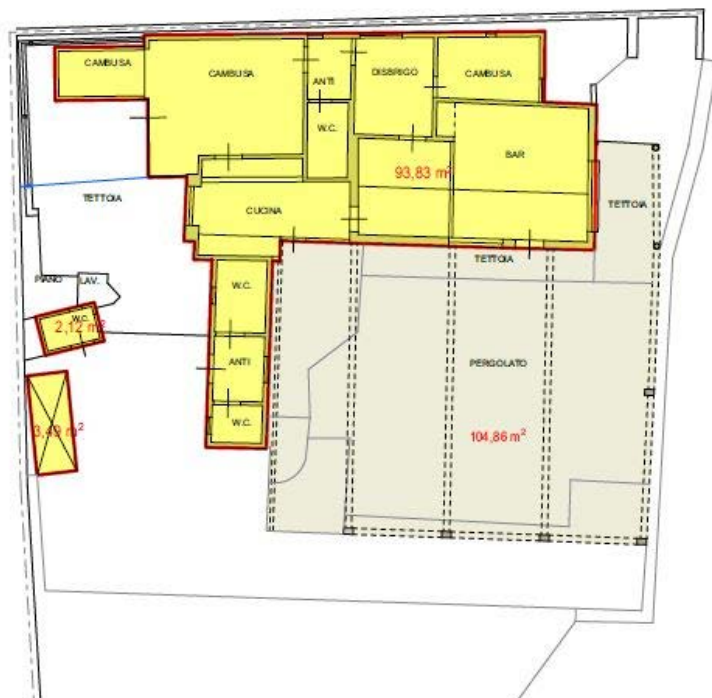
Il progetto prevede infatti un accesso diretto all'ambiente del bar dotato di uno spazio aperto con pergolato e una zona di servizio con spogliatoi e bagni per le attività in spiaggia.



STATO DI FATTO - ORTOFOTO.

✓ Edificio esistente

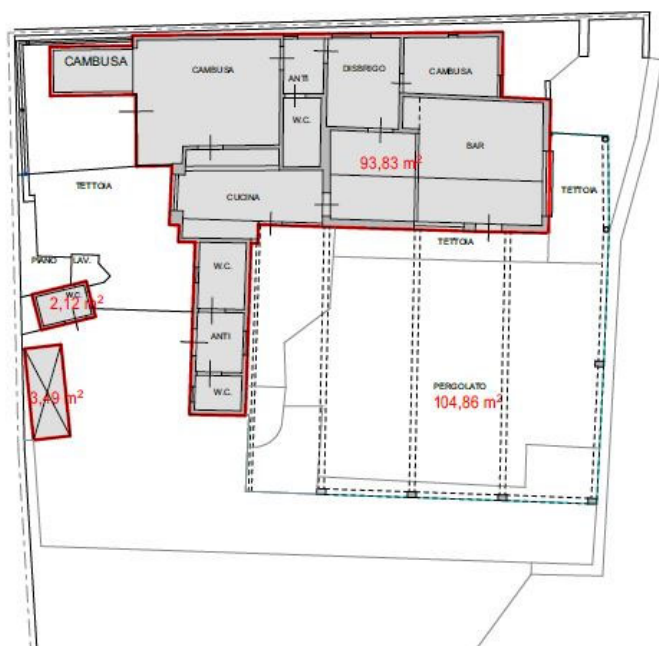
Dati:

SL m² 99,44 Sup coperta m² 99,44 superficie con pergolato m² 104,80 Superficie utile m² 85,60
 **SL m² 99,44**

	Destinazione	S.U.
1	BAR	m ² 24,52
2	CUCINA	m ² 10,79
3	DISPENSA CUCINA/DISBRIGO	m ² 6,72
4	CAMBUSA	m ² 5,65
5	ANTIBAGNO	m ² 2,32
6	WC	m ² 2,70
7	CAMBUSA	m ² 3,47
8	ANTIBAGNO "F"	m ² 2,89
9	WC	m ² 3,22
10	WC	m ² 1,67
11	WC	m ² 1,56
12	SPOGLIATOIO	m ² 3,49
13	CAMBUSA	m ² 16,60

TOTALE S.U. **m² 85,60**

14	PERGOLATO	m ² 104,80
----	-----------	-----------------------

m² 190,40
 **Sup.coperta m² 99,44**

RELAZIONE PAESAGGISTICA

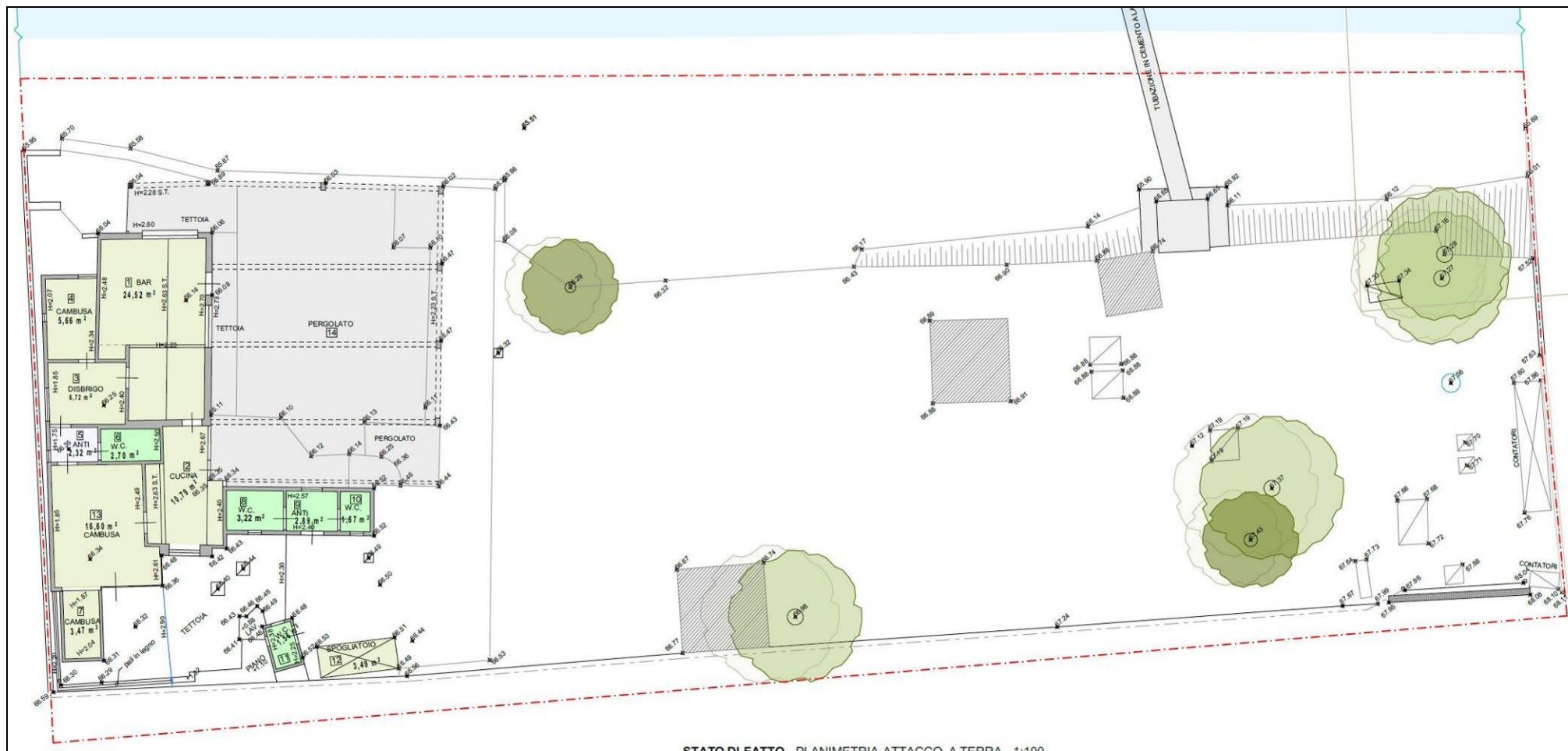


STATO DI FATTO.

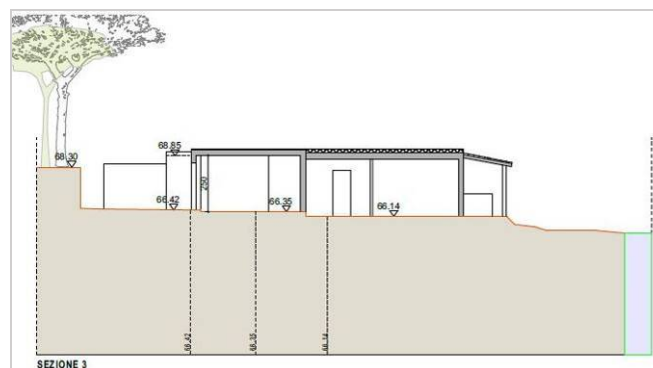
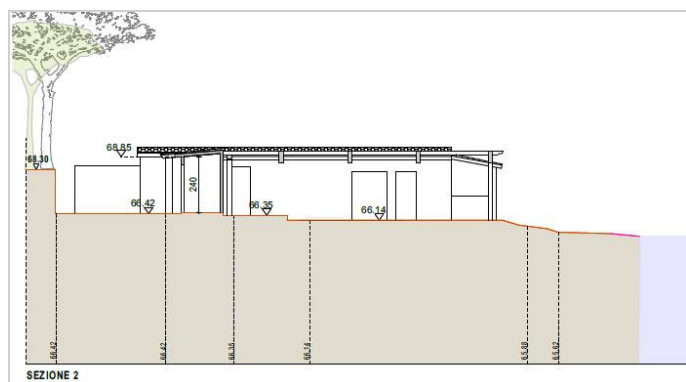
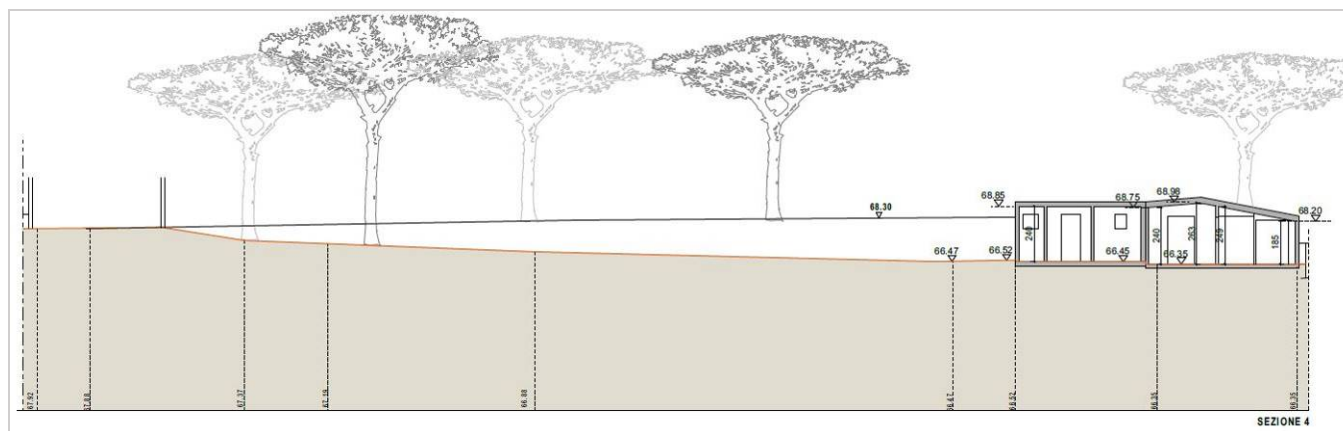


STATO DI FATTO. Zona ingresso

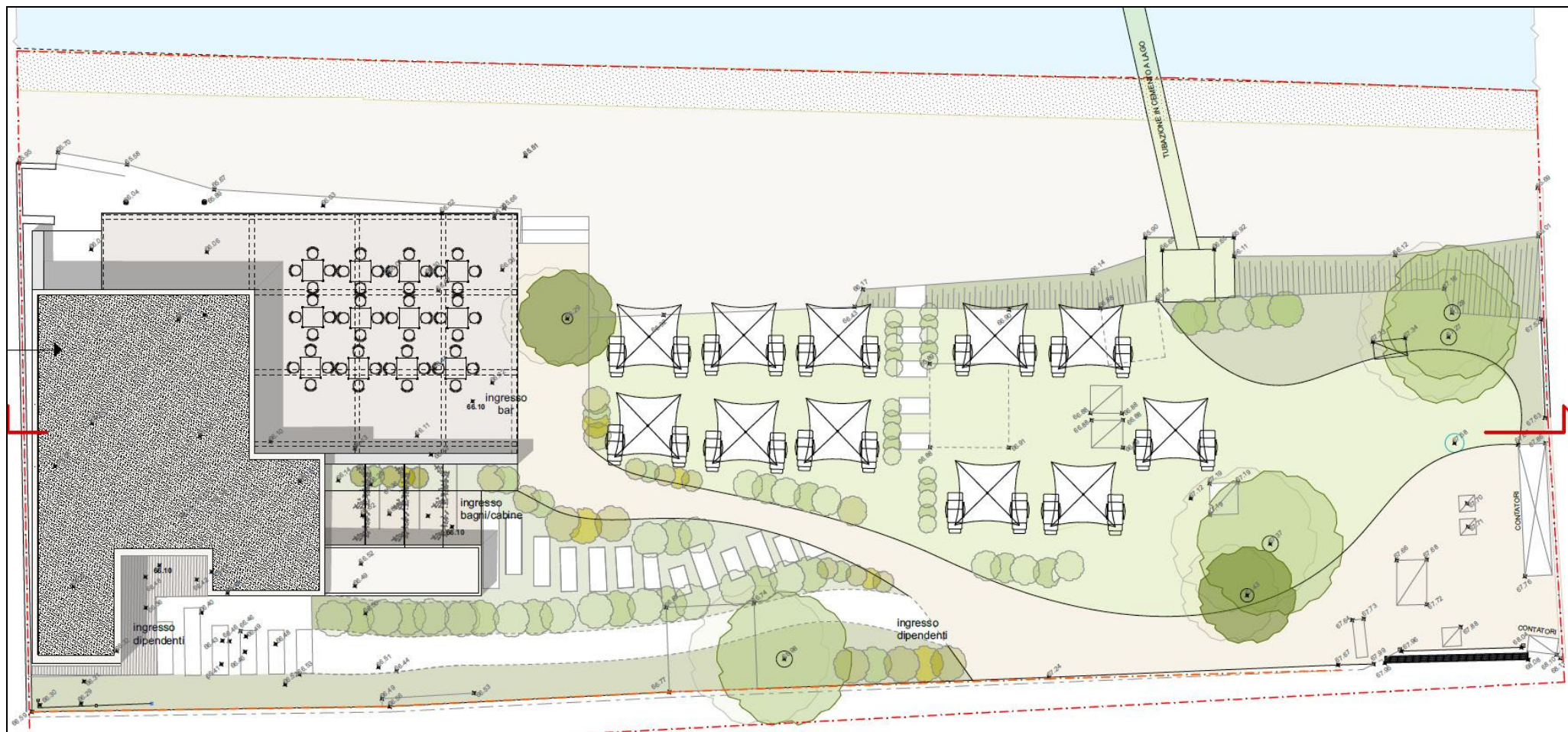
STATO DI FATTO. PLANIMETRIA DI RILIEVO



RELAZIONE PAESAGGISTICA

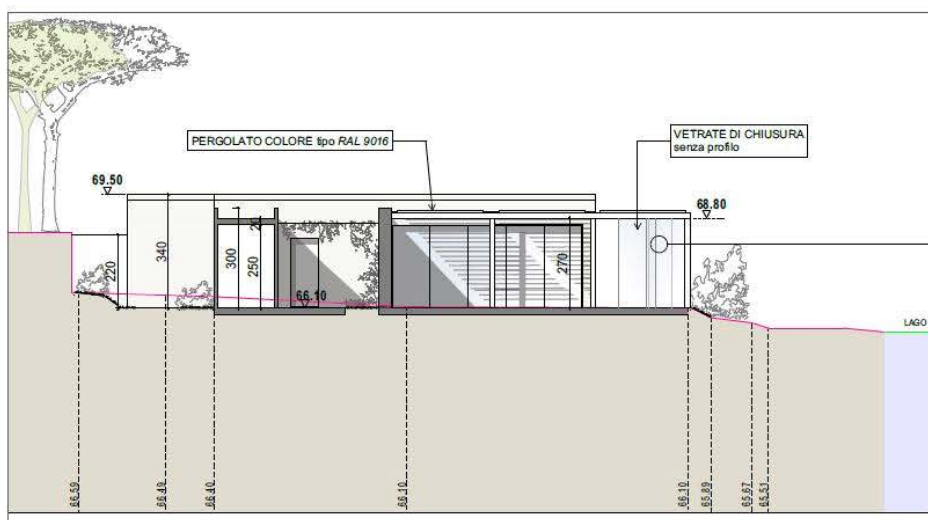


Stato di fatto – rilievo fotografico



This architectural section drawing illustrates a building with a sloped roof and a series of trees in the background. The drawing includes elevation markers and structural details. The ground level is indicated by a dashed line, and the building's floor level is marked at 66.10. The roof level is marked at 69.50. The building's height is indicated by a vertical dimension of 335. The drawing also shows a series of trees in the background, with their heights marked by vertical dimensions: 270, 270, 270, 270, and 270. The drawing is a technical representation of a building's structure and its relationship to the surrounding landscape.

1:100

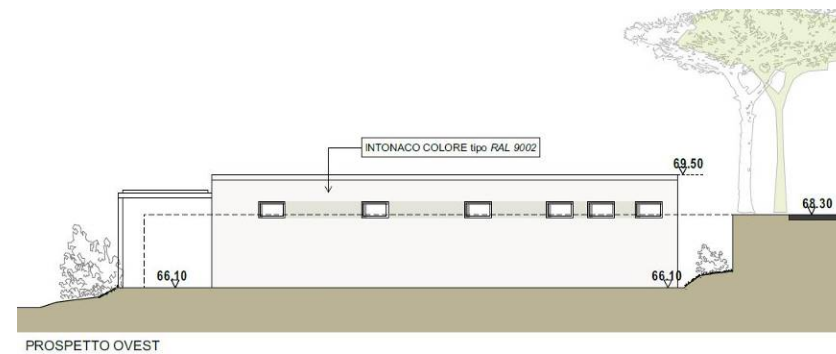
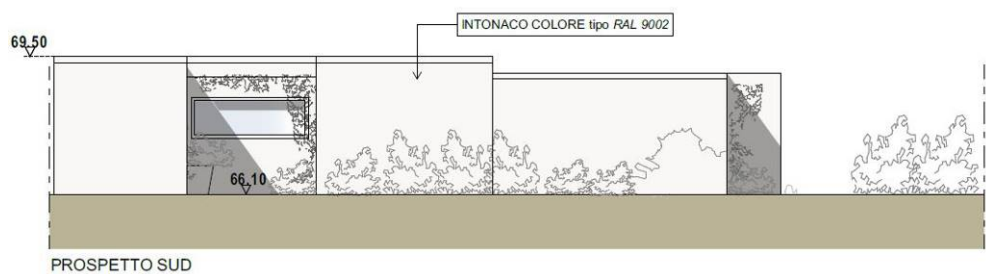
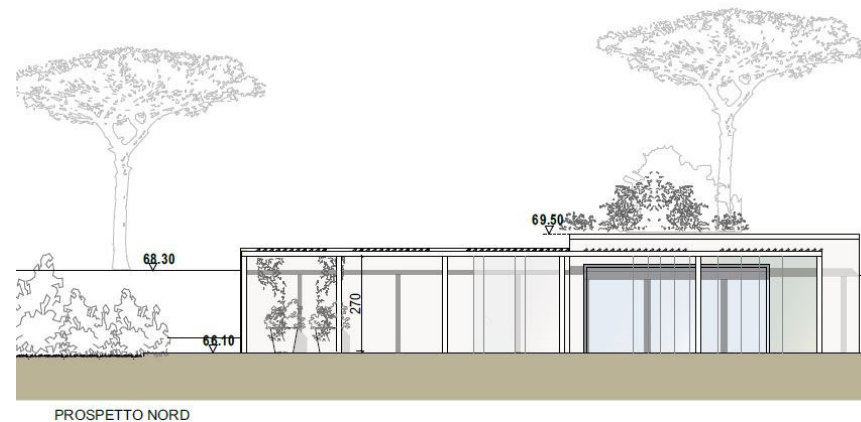


SEZIONE 1
1:100



DETTAGLI COSTRUTTIVI
sistema di chiusura vetrato

RELAZIONE PAESAGGISTICA

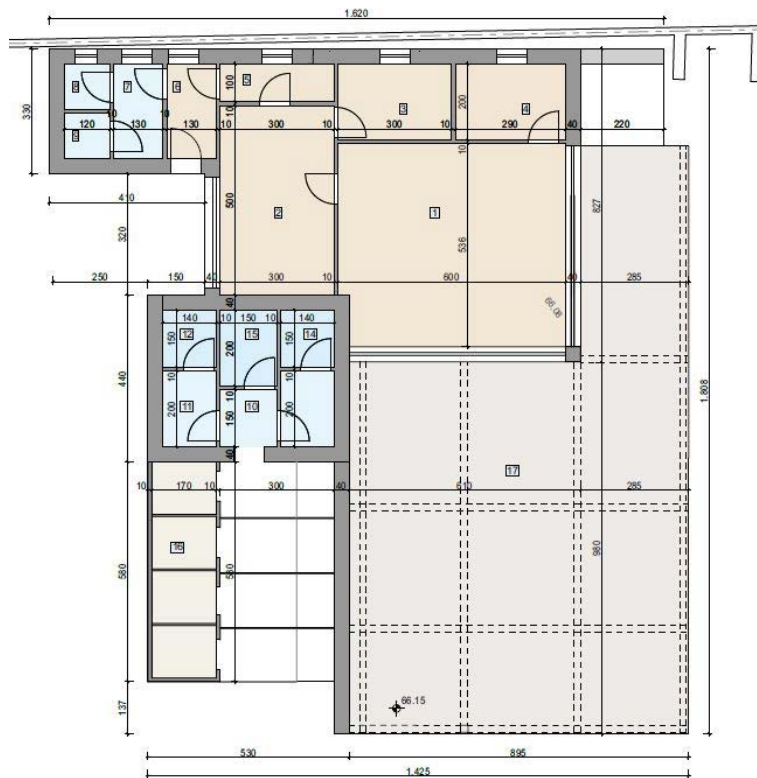
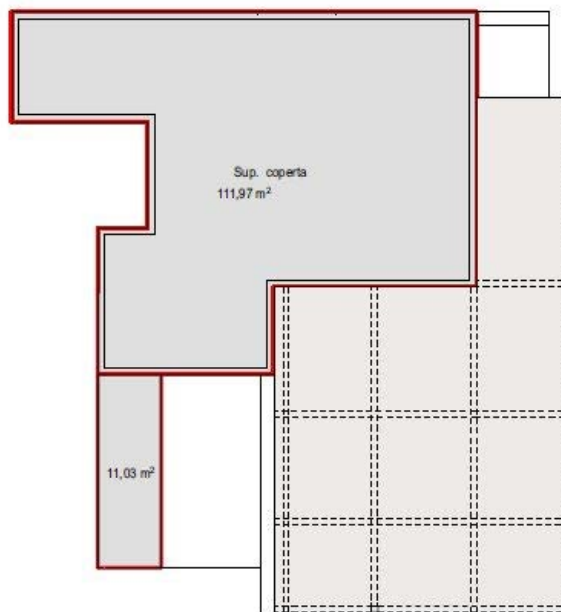
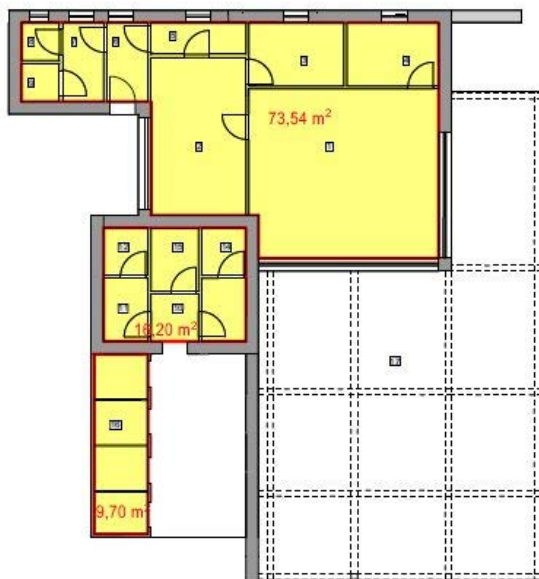


Simulazioni fotografiche 1-2

✓ Edificio di progetto

Dati:

SL m² 99,44 Sup coperta m² 123,00 superficie con pergolato m² 104,80 Superficie utile m² 95,45
 SL m² 99,44

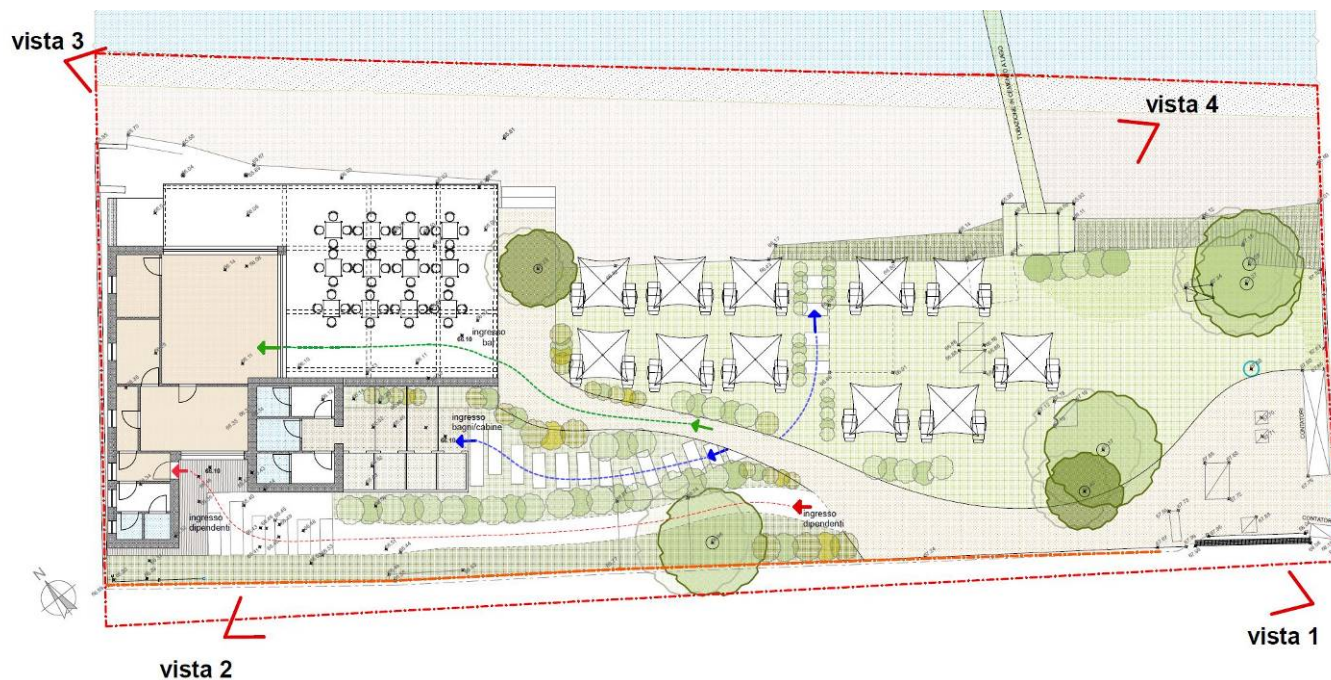
 Sup. coperta m² 123,00


	Destinazione	S.U.
1	BAR	m ² 31,79
2	CUCINA	m ² 15,00
3	DISPENSA CUCINA	m ² 6,00
4	DISPENSA BAR	m ² 5,80
5	DISIMPEGNO	m ² 3,00
6	INGRESSO GESTORE	m ² 3,25
7	ANTIBAGNO	m ² 3,25
8	WC	m ² 1,44
9	WC/DOCCIA	m ² 1,44
10	INGRESSO SERVIZI	m ² 2,25
11	ANTIBAGNO "F"	m ² 2,80
12	WC	m ² 2,10
13	ANTIBAGNO "M"	m ² 2,80
14	WC	m ² 2,10
15	WC H	m ² 3,00
16	SPOGLIATOI	m ² 9,43
		m ² 95,45
17	PERGOLATO	m ² 104,80
		m ² 200,25

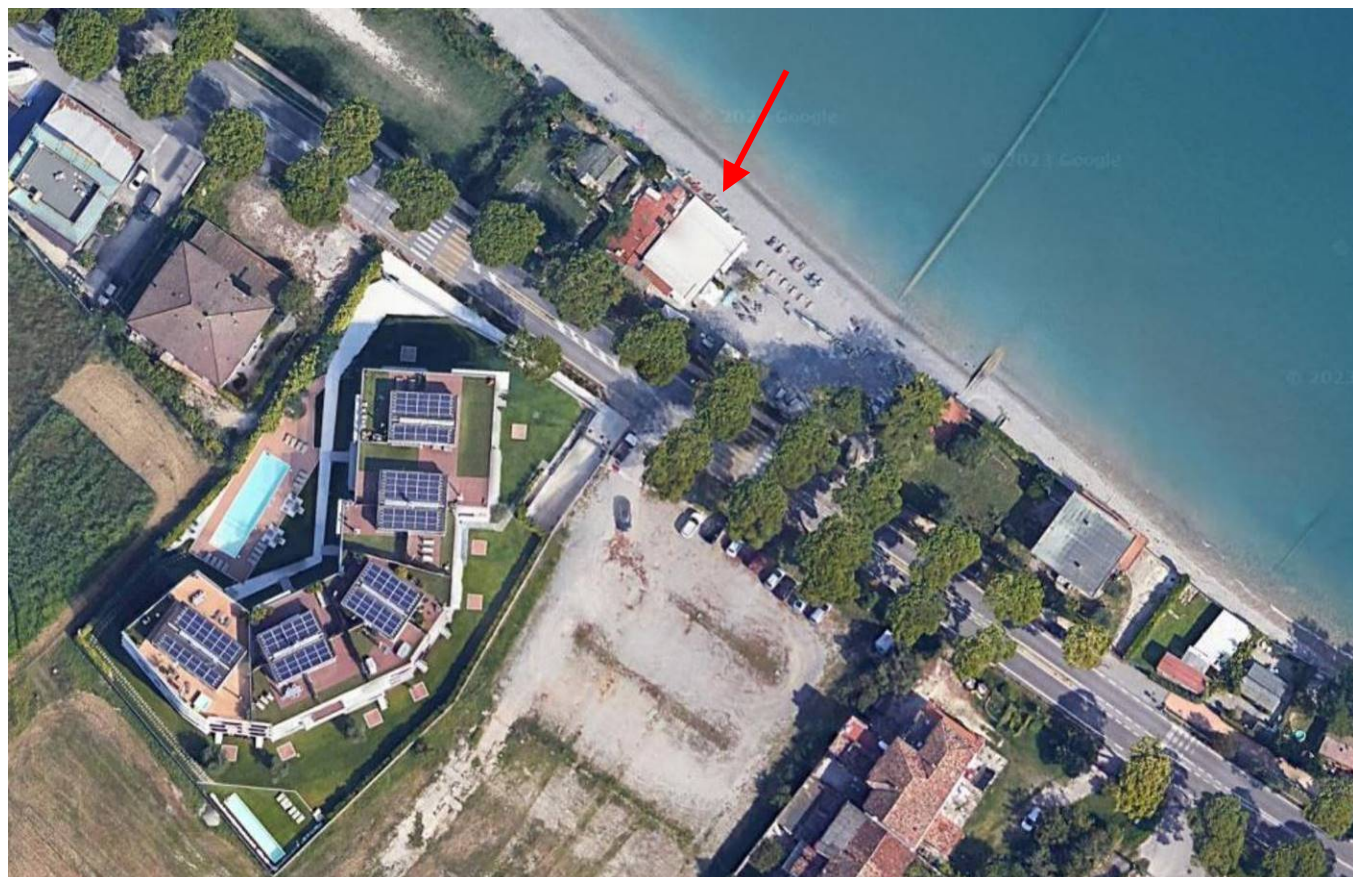
SL di PROGETTO SL m² 99,44 = SL m² 99,44 SL situazione esistenteSup. coperta edificio m² 123,00

14. ELABORAZIONE GRAFICA

Per una maggiore chiarezza visiva del suo inserimento nell'ambiente si riportano i render di progetto e gli inserimenti fotografici rispetto allo stato di fatto.



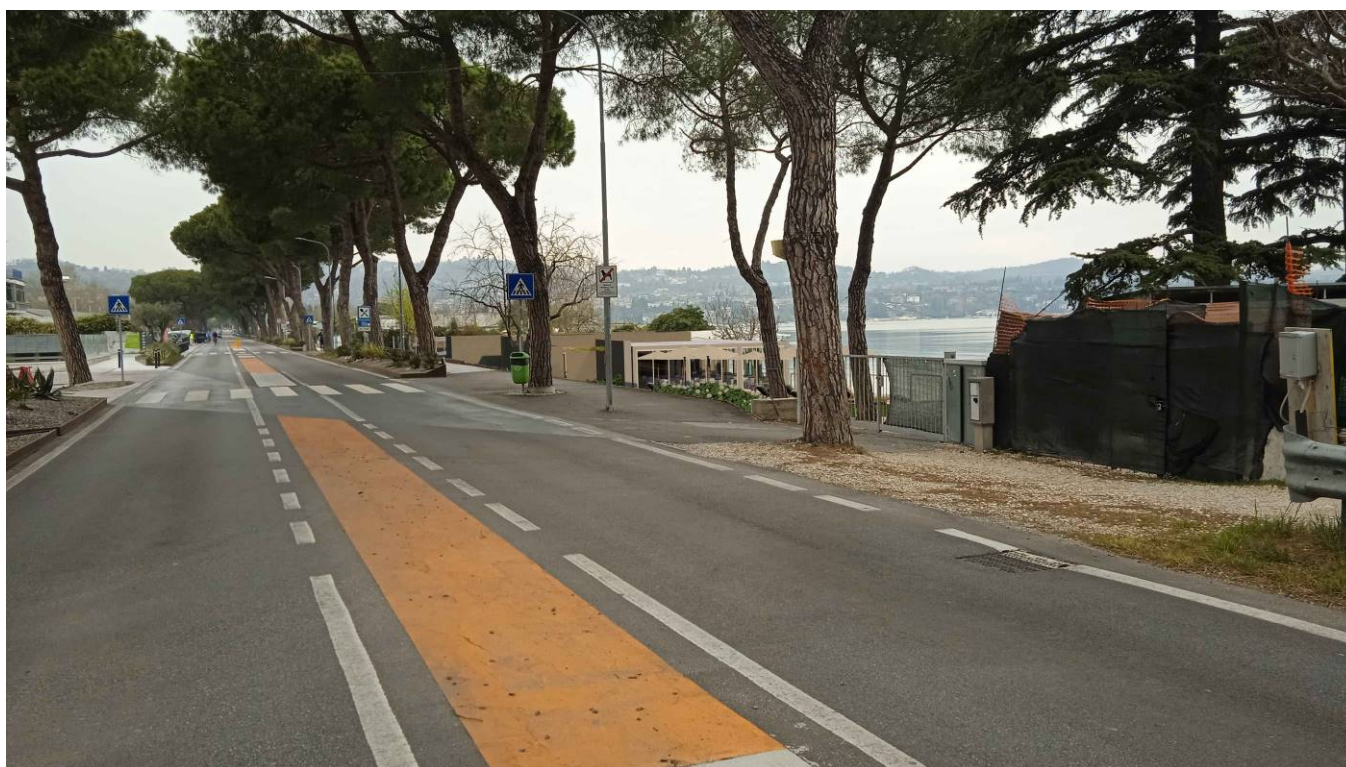
PLANIMETRIA DI PROGETTO E DI INDIVIDUAZIONE CONI DI RIPRESA FOTOGRAFICI.



STATO DI FATTO - ORTOFOTO.



STATO DI FATTO



PROGETTO - FOTOINSERIMENTO



STATO DI FATTO



PROGETTO - FOTOINSERIMENTO



STATO DI FATTO



PROGETTO - FOTOINSERIMENTO

R E L A Z I O N E P A E S A G G I S T I C A



STATO DI FATTO

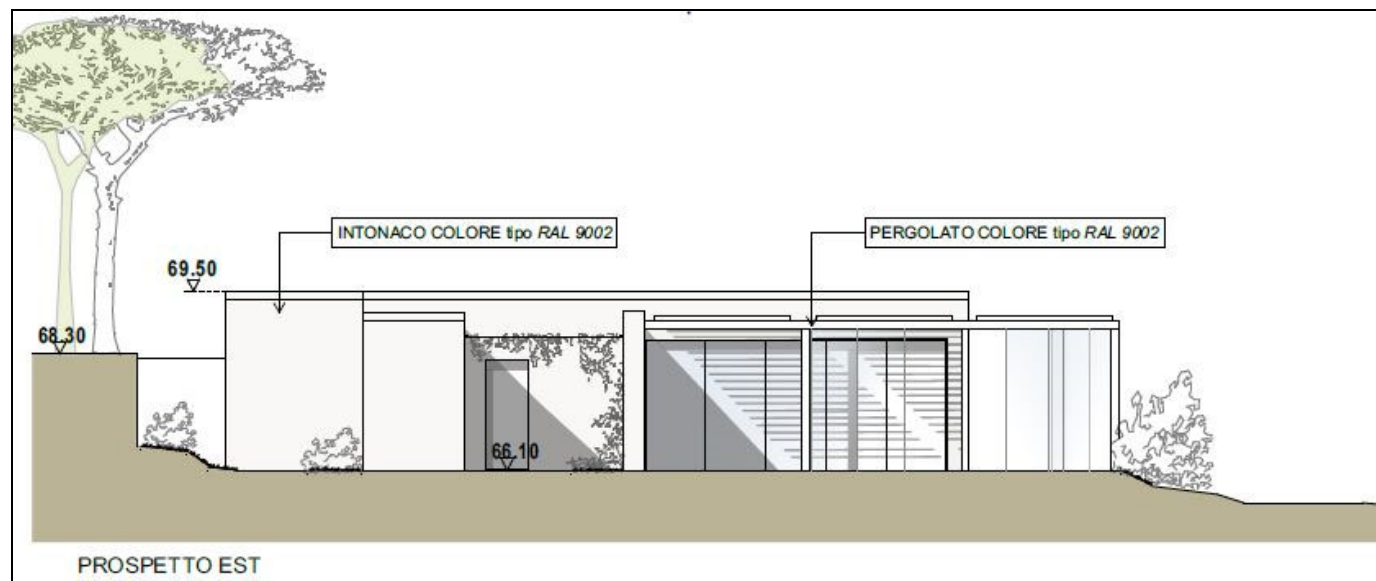


PROGETTO - FOTOINSERIMENTO

15. MATERIALI DI FINITURA.

I materiali di finitura proposti nel progetto sono i seguenti:

- pareti intonacate colore tipo RAL 9002.
- copertura piana con finitura in ghiaia
- serramenti di colore chiaro (tipo grigio chiaro/sabbia chiaro)
- pannelli di chiusura della struttura del pergolato in vetro senza cornice
- cavetti acciaio per realizzare pergolato con piante rampicanti (zona spogliatoi)



Dettaglio prospetto est



Render di progetto



Render di progetto

16. PROGETTO DEL VERDE

Il lotto di progetto attualmente ha una superficie in ghiaia sia nei pressi dell'edificio che della spiaggia.

La sistemazione della superficie prevede la formazione di area per gli ombrelloni in erba e i percorsi e area d'ingresso in ghiaia. La vegetazione di progetto è costituita per lo più da cespugli e rampicanti per schermare la zona degli spogliatoi e bagni e valorizzare la zona bar con pergolato.

Si riportano alcune essenze arboree di riferimento per il progetto:



Hypericum



Calycanthus praecox



Viburnum



Spartium junceum



Viburnum



Pyracantha mohave

17. SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI

Per quanto riguarda l'analisi degli elementi di sensibilità e d'incidenza del progetto si seguono le indicazioni e i procedimenti proposti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045.

L'impianto metodologico contenuto dalle linee guida prevede che la relazione sia articolata seguendo puntualmente un flusso di analisi e valutazione definito, che passa attraverso la definizione della sensibilità del sito e in seguito del grado d'incidenza del progetto. L'impatto paesistico del progetto è quindi determinato dall'incontro dei due fattori – sensibilità e incidenza, appunto – secondo lo schema di punteggio riportato nella tabella sottostante (Tabella 3 nel testo BURL).

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	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

Note:

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra a soglia di tolleranza.

Tabella 1 Metodo per la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, secondo le linee guida ex DGR 7/11045 dell'8/11/2002.

L'incrocio dei due dati consente di determinare una valutazione numerica per la quale sono previsti due soglie determinanti: la "soglia di rilevanza" pari a 5, e la "soglia di tolleranza" pari a 16; per valori inferiori a 5 l'impatto paesistico del progetto risulta inferiore alla soglia di rilevanza e pertanto non determina problematiche di alcun tipo. Come stabilito dall'Art. 29 delle norme di attuazione del piano paesistico regionale, tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza devono invece essere corredati da una specifica relazione paesistica, che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado d'incidenza del progetto.

Al lotto di progetto è assegnata classe di sensibilità molto ALTA (5).

18. INCIDENZA PAESAGGISTICA

Per determinare il grado d'incidenza si procederà di seguito sviluppando l'analisi attraverso gli argomenti previsti dalle "linee guida" regionali. In particolare, saranno analizzate 5 tipologie d'incidenza del progetto e ciascuna di queste sarà declinata secondo parametri di valutazione a livello sovralocale (scala ampia o d'insieme) e parametri valutativi a livello locale (immediato intorno, scala locale). Anche per l'analisi d'incidenza, come già per la sensibilità, la ratio di composizione proposta dalle linee guida è quella dell'assunzione del valore più alto: in

sostanza va considerato come risultato il parametro più elevato, anche se tutti gli altri aspetti risultano essere nulli o irrilevanti.

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	●	●
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	●	●
3. Incidenza visiva	●	●
4. Incidenza ambientale		●
5. Incidenza simbolica	●	●
Giudizio sintetico	□	□
Giudizio complessivo		□

Tabella 2 - Schema per la determinazione dell'incidenza del progetto, secondo le linee guida ex DGR 7/11045 dell'8/11/2002.

19. PARAMETRI VALUTATIVI

Modo di valutazione dell'incidenza morfologica e tipologica

L'area oggetto d'intervento partecipa al sistema paesistico sovralocale dei rilievi morenici del Lago di Garda, la leggibilità delle forme naturali del suolo è percepibile percorrendo Via Catullo.

Il progetto non interferisce con la visuale del territorio e delle peculiarità paesaggistiche colte dai siti di interesse storico paesaggistico.

La soluzione progettuale rispetta i caratteri morfologici del territorio e non si discosta per ingombri volumetrici dalla struttura esistente da demolire.

Complessivamente le strutture di progetto assumono, a livello sovralocale e locale, un grado d'incidenza del progetto BASSO (2).

Modo di valutazione dell'incidenza linguistica

Lo schema compositivo planimetrico si rapporta al paesaggio mantenendo proporzioni dimensionali adeguate e pone attenzione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Il linguaggio architettonico proposto è contemporaneo, essenziale e caratterizzato da una forte attenzione ai dettagli costruttivi, ai materiali e colori adatti al contesto paesaggistico. La nuova struttura è migliorativa rispetto all'edificio esistente in forte stato di degrado.

Si ritiene quindi che a livello **sovra locale** e a livello **locale** l'incidenza del progetto dal punto di vista linguistico possa considerarsi BASSO (2)

Modo di valutazione dell'incidenza visiva

L'area oggetto d'intervento partecipa al sistema paesistico sovralocale dei rilievi morenici del Lago di Garda, la leggibilità delle forme naturali del suolo è percepibile interamente percorrendo via Catullo.

Le scelte di mitigazione dell'intervento risiedono sia nella costruzione di un volume edilizio, dalle dimensioni contenute, sul sedime di quello attuale da demolire, sia nell'utilizzo di materiali e colori in continuità con il contesto urbano e paesaggistico.

Complessivamente le strutture di progetto assumono, a livello sovralocale, un grado d'incidenza del progetto BASSO (2).

Modo di valutazione dell'incidenza ambientale

Dal punto di vista dell'incidenza ambientale si rileva che complessivamente l'intervento non generi condizioni di traffico estranee all'attuale contesto.

Il grado d'incidenza ambientale del progetto è da considerare BASSO (2).

Modo di valutazione dell'incidenza simbolica

A scala sovralocale e a scala locale l'incidenza simbolica del progetto si ritiene BASSA (2).

20. INCIDENZA COMPLESSIVA

Secondo lo schema delle linee guida, ripresentato in questa sede in Tabella 2, l'incidenza complessiva del progetto è da considerarsi, per quanto sopra descritto:

BASSO (2) sotto il profilo dell'incidenza morfologica e tipologica, a scala sovralocale e a scala locale;

BASSO (2) dal punto di vista dell'incidenza linguistica a livello sovralocale e a livello locale;

L'impatto visivo a livello sovra locale e a scala locale, a fronte delle mitigazioni introdotte, può essere considerato BASSO (2).

L'incidenza ambientale del progetto va considerata BASSA (2). L'incidenza simbolica del manufatto è considerata BASSO (2).

L'incidenza complessiva del progetto, considerando la valutazione del massimo punteggio, si definisce in **BASSA**, ovvero pari a **2**.

21. IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Riprendendo lo schema di valutazione presentato in apertura l'impatto paesistico del progetto è dato dal prodotto dell'incidenza del progetto con la sensibilità paesistica del sito, anche in questo caso classe MOLTO ALTA (classe di sensibilità 5).

PROGETTO - Nel caso del progetto in oggetto si tratta del prodotto tra un'incidenza **BASSA** del progetto e la sensibilità paesistica del sito di livello MOLTO **ALTA (classe di sensibilità 5)**.

L'impatto paesistico del progetto è valutato pari a 10.

Tabella - Impatto paesistico del progetto

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Note: Soglia di rilevanza: 5 / Soglia di tolleranza: 16 / 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.

L'impatto paesistico rimane quindi sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza.

22. MISURE DI MITIGAZIONE E/O COMPENSAZIONE

Come già accennato al fine di ridurre l'impatto del progetto nella percezione complessiva del paesaggio a livello locale è stato mantenuto l'ingombro volumetrico dell'edificio esistente. La dislocazione della struttura, in posizione ribassata rispetto all'asse stradale di via Catullo in prossimità del contesto già costruito, e le caratteristiche costruttive permettono di mitigare l'impatto visivo dell'intervento dai percorsi "panoramici" presenti sul territorio e dal lago.