

# COMUNE DI LONATO DEL GARDA

Provincia di Brescia

---

## RELAZIONE PAESAGGISTICA

ai sensi del DPCM 12.12.2005  
e dell'accordo tra  
Ministero per i Beni Culturali e Paesaggistici  
**e Regione Lombardia del 4 agosto 2006**

---

### INDICE

#### INTRODUZIONE

#### **1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE: STATO DEI LUOGHI E CARATTERI DEL CONTESTO E DELL'AREA D'INTERVENTO.**

- 1.1 - Componente del paesaggio geomorfologico e naturalistico
- 1.2 - Componente agraria
- 1.3 - Componente del paesaggio antropico e degli insediamenti
- 1.4 - Componente tipologica e linguistico formale
- 1.5 - Componente di percezione visiva
- 1.6 - Altre componenti del paesaggio

#### **2 - ANALISI DELLO STATO ATTUALE: LE COMPONENTI DEL CONTESTO PAESISTICO E DELL'AREA D'INTERVENTO.**

- 2.1 - Descrizione delle componenti paesaggistiche dell'area di progetto

#### **3 - VINCOLI E TUTELE**

- 3.1 - Vincoli e tutele "OPE LEGIS"
- 3.2 - Vincolo Maguzzano
- 3.3 - Estratto dal P.G.T. E relative N.T.A.

#### **4 - RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA DI INTERVENTO E DEL CONTESTO PAESISTICO.**

- 4.1 - Riprese dell'area da punti e percorsi panoramici ad ampia distanza
- 4.2 - Riprese dell'area dai percorsi di avvicinamento
- 4.3 - Riprese all'interno dell'area d'intervento

## **5 - DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DI SENSIBILITÀ DEL SITO.**

5.1 - La valutazione del Piano Paesistico

## **6 - IL PROGETTO.**

6.1 - Le scelte progettuali – il linguaggio architettonico

6.2 - Descrizione dell'intervento

6.3 - Previsione degli effetti delle trasformazioni e compatibilità ambientale

## **7 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESISTICA.**

7.1 - Valutazione degli effetti dell'intervento alla scala del paesaggio e simulazione degli effetti dell'intervento alla scala locale

## **8 - CONCLUSIONI.**

## **INTRODUZIONE**

La presente relazione riguarda le opere necessarie all'ampliamento del capannone esistente e la realizzazione di pensilina in struttura metallica con pannelli fotovoltaici integrati, opere da realizzare nel comune di Lonato del Garda (BS) in via Remato 36.

Il fabbricato esistente è stato costruito ad inizio anni 2000 sul mappale 282 del Fg. 7 del Comune di Lonato del Garda.

La relazione, relativa agli aspetti progettuali inerenti l'impatto paesaggistico dell'intervento, è redatta in conformità al **D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i.** ed alle indicazioni metodologiche di cui al **Codice dei Beni Culturali e del paesaggio del D.P.C.M. Del 12 dicembre 2005 e s.m.i.** criteri e procedure contenuti nell'elaborato circa la valutazione paesaggistica dei progetti, ed alla **D.G.R. Di Regione Lombardia IX/2727 del 22 dicembre 2011 e s.m.i.**, indicante i criteri per la presentazione dei progetti, a corredo della richiesta di autorizzazione paesaggistica, congiuntamente agli elaborati di progetto di intervento.

A tal fine la relazione, mediante la documentazione allegata, intende dar conto sia dello stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area d'intervento) prima dell'esecuzione delle opere previste, sia caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresentare nel modo più chiaro possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento, mediante adeguate rappresentazioni d'inserimento fotografico delle opere nell'area.

La **documentazione** allegata indica:

- 1) lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- 2) gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti;
- 3) gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- 4) gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;
- 5) gli elementi utili per verificare la conformità dell'intervento alle prescrizioni previste nel P.G.T. circa:
  - a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
  - b) gli elementi di criticità paesaggistica;
  - c) ammissibilità dell'intervento di trasformazione proposto.

### **Documentazione circa i caratteri paesaggistici del contesto e dell'area**

La documentazione tecnica informativa **dello stato dei luoghi** è redatta avvalendosi delle analisi paesaggistiche disponibili nel P.G.T., integrate dalle analisi in loco, rilievi specifici e puntuali e documentazione fotografica del contesto e dell'area.

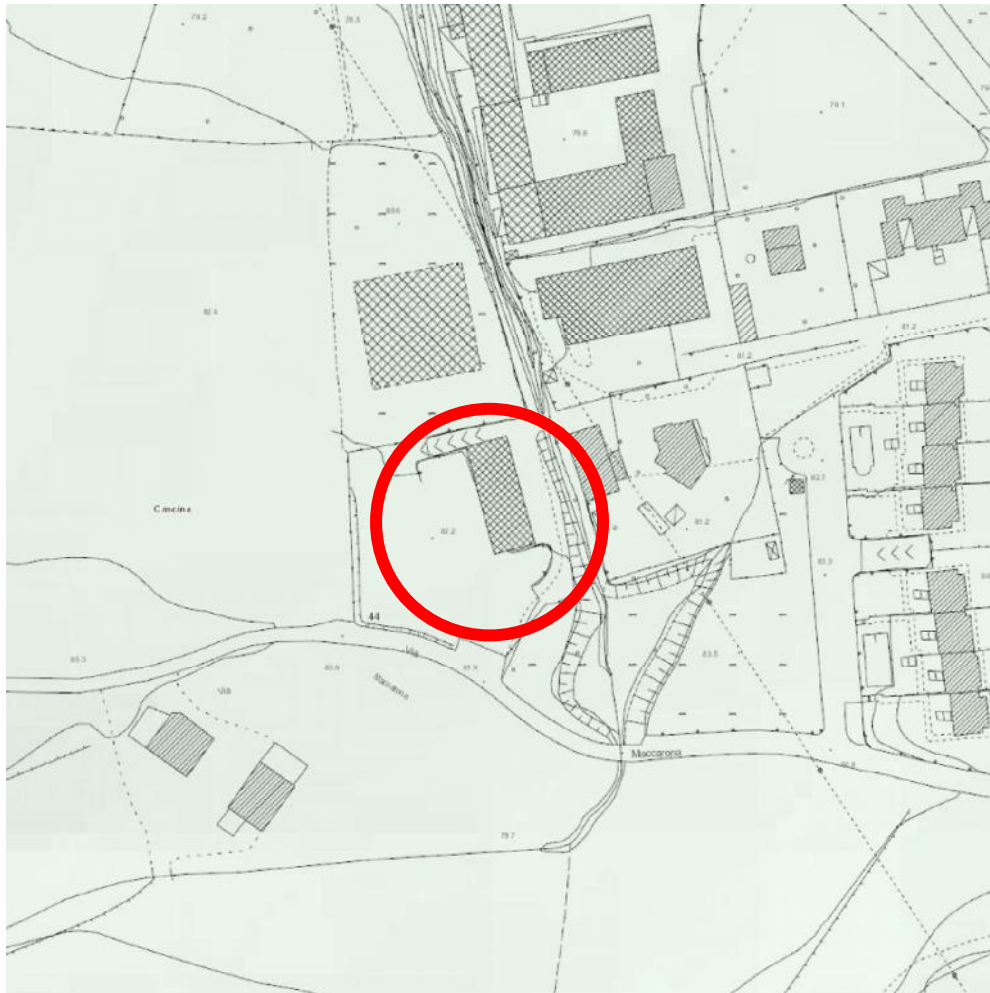
La documentazione tecnica di progetto è redatta con grafici idonei alla rappresentazione quantitativa e qualitativa delle opere, planimetrie, piante, sezioni, prospetti e documenti fotografici.

## Normativa urbanistica

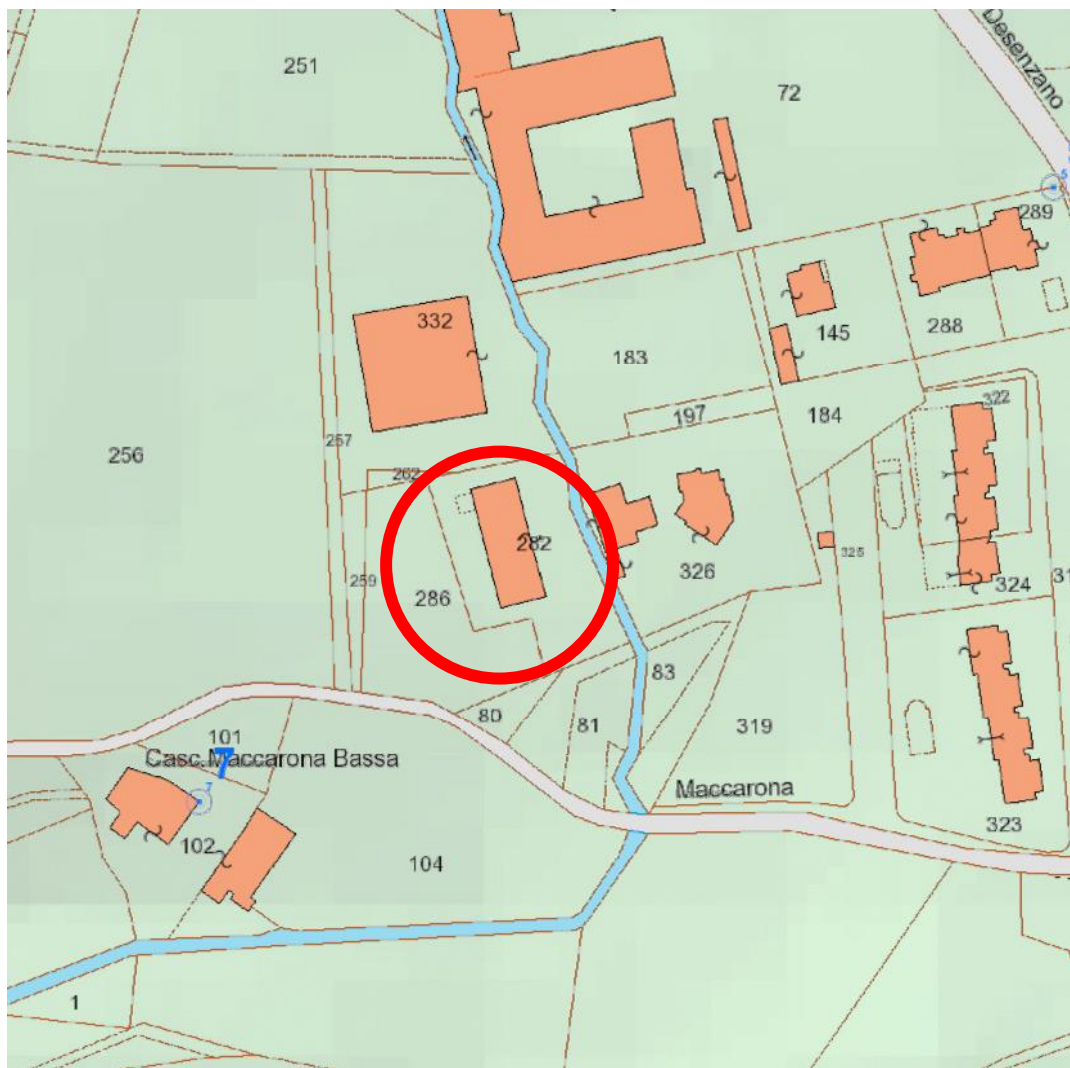
L'intervento è relativo all'ampliamento del capannone esistente e la costruzione di una nuova pensilina in struttura metallica con pannelli fotovoltaici integrati, in zona "AMBITI PER LE AREE PROGETTO FINALIZZATE ALLA FRUIZIONE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA" regolata dall'art. 24.2 del PDR del vigente PGT.

L'area è vincolata secondo quanto indicato all'art. 136, comma1, lettera c) e d), D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. .

### **1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE: STATO DEI LUOGHI E CARATTERI DEL CONTESTO E DELL'AREA DI INTERVENTO.**



Estratto C.T.R. Sc. 1:2.000



Estratto mappa Sc. 1:2.000

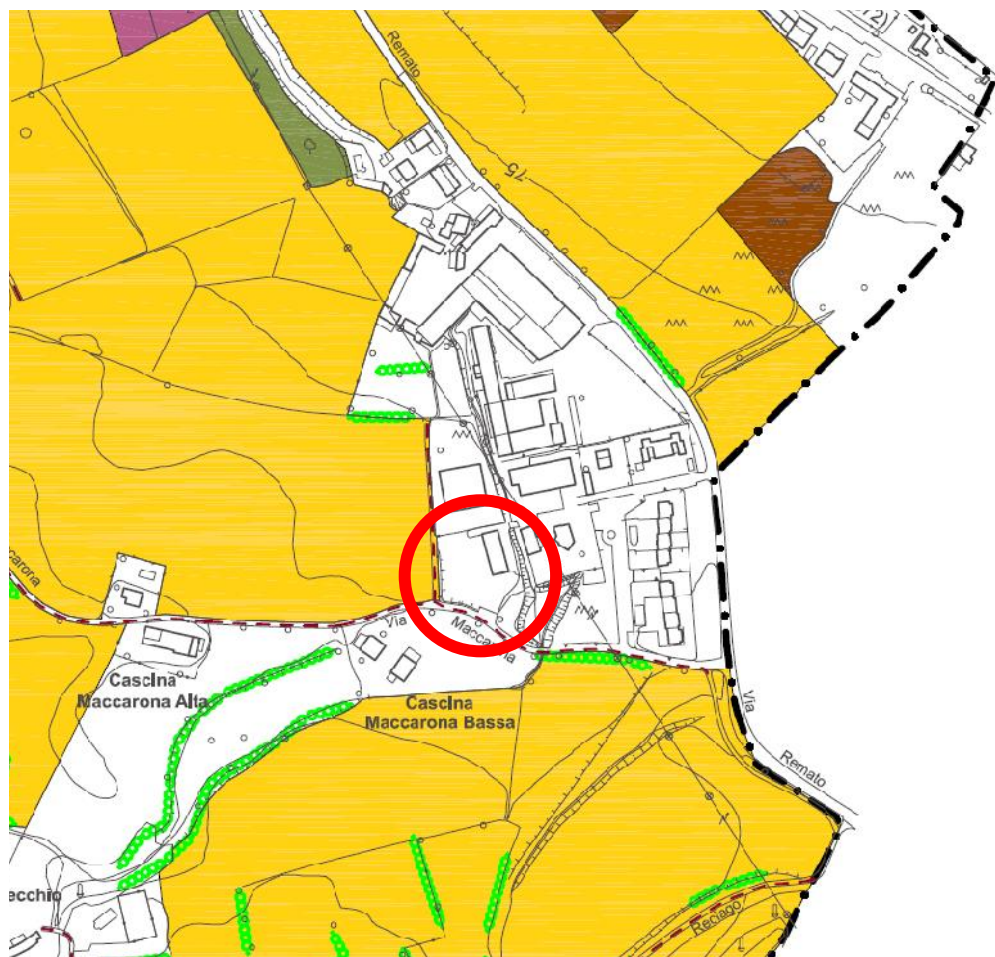
### 1.1 - Componente del paesaggio geomorfologico e naturalistico

I caratteri geomorfologici e naturalistici del contesto ambientale sovralocale sono quelli riscontrabili nel tipico ambiente naturale della collina morenica del Lago di Garda, in una di quelle zone interne alla costa del lago, con andamento ora in leggera pendenza ora con balze assai ripide, e nelle quali generalmente sono posti insediamenti residenziali, per attività commerciali-industriali e per attività turistico-ricettiva all'aperto (campeggi) in un ambito naturalistico ricco di ulivi, viti, campi coltivati e di vegetazione autoctona.

La zona di intervento, morfologicamente è caratterizzata da terreni di leggero declivio, quale parte terminale della collina morenica, che scendono leggermente verso lago.

## 1.2 - Componente agraria

Nel contesto sono presenti forme di coltivazione di ulivi e viti, seppur non intensive, mentre sono presenti, con minore estensione, altre forme a colture seminate e prati in rotazione.



Estratto "Uso del suolo agricolo e forestale" Sc. 1:5000

## Legenda

|                                                                                     |                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|    | Confine amministrativo comunale                               |
|    | Laghi, bacini, fiumi e specchi d'acqua naturali e artificiali |
|    | Legnose agrarie, arboricoltura da legno                       |
|    | Colture specializzate: Frutteti                               |
|    | Colture specializzate: Vigneti                                |
|    | Colture specializzate: Uliveti                                |
|    | Seminativo semplice                                           |
|    | Vivaio                                                        |
|    | Serre                                                         |
|    | Terrazzamenti                                                 |
|    | Filerà                                                        |
|    | Filerà di vigneto                                             |
|    | Filerà di uliveto                                             |
|    | Strade poderali                                               |
|  | Cascine                                                       |

*Legenda "Uso del suolo agricolo e forestale"*

### 1.3 - Componente del paesaggio antropico e degli insediamenti

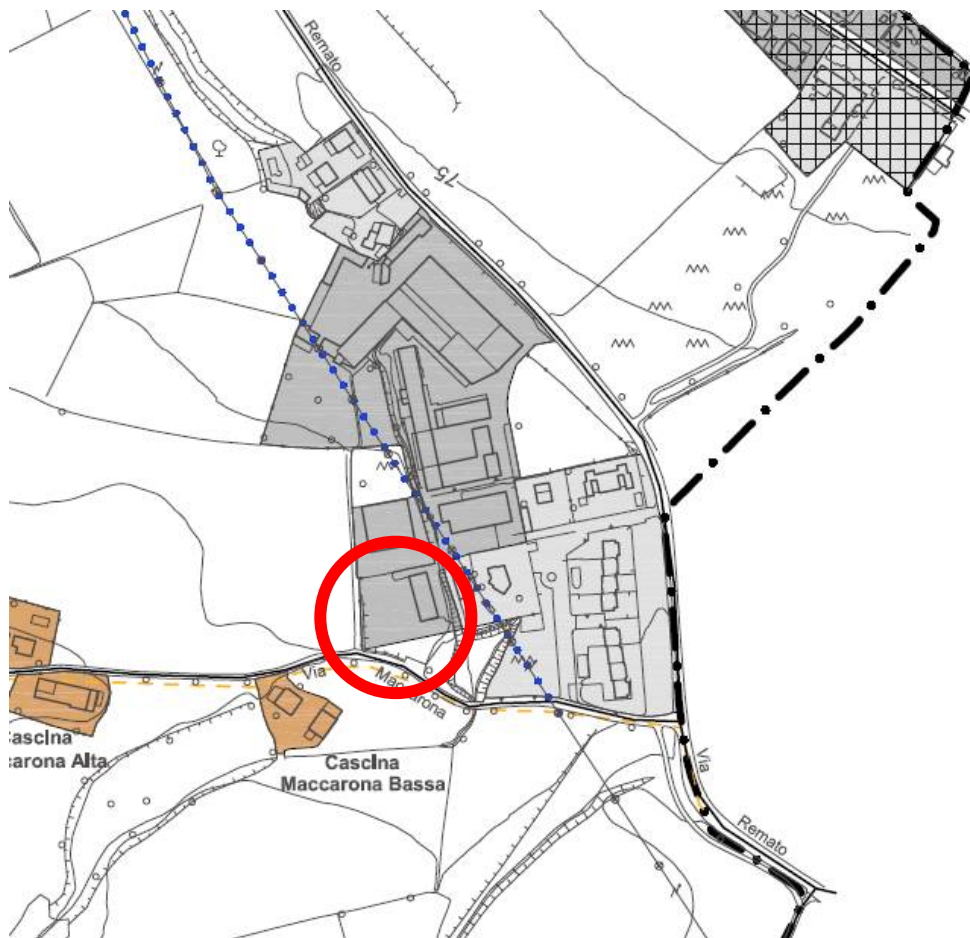
Per quanto riguarda il contesto sovralocale, le opere e le forme di strutturazione del territorio operate dall'uomo sono attualmente costituite principalmente da:

- le strade comunali di collegamento tra l'abitato e le aree a lago;
- insediamenti residenziali sorti, ad iniziare dagli anni 1950-1960 secondo la tipologia della villetta singola o palazzina con giardino di pertinenza con ricca vegetazione di ulivi, pini, e cipressi;
- insediamenti industriali-commerciali, residenziali ed insediamenti alberghieri ad alta densità;
- dotazione di piscine private a servizio delle residenze.

L'aspetto paesaggistico degli insediamenti denota una buona cura nell'organizzazione del verde, che offre mitigazione ai fabbricati.

In relazione all'area di intervento gli elementi antropici costitutivi del paesaggio sono:

- Strada Provinciale n. 572 che collega Salò a Desenzano;
- strade comunali di collegamento tra l'abitato di Lonato del Garda con i comuni limitrofi;
- in adiacenza all'area sono presenti insediamenti residenziali;
- dotazione di piscina in alcuni lotti edificati adiacenti;
- capannoni artigianali di piccole e medie dimensioni adiacenti al manufatto oggetto di relazione;



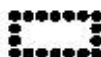
Estratto "Componenti paesaggio urbano e di degrado del paesaggio" Sc. 1:5000

## Legenda



Confine amministrativo comunale

### Componenti del paesaggio urbano



Nuclei di antica formazione



Laghi, bacini, fiumi e specchi d'acqua naturali e artificiali



Aree edificate prevalentemente residenziali



Urbanizzato a destinazione commerciale



Aree edificate prevalentemente produttive



Insediamenti extra urbani



Giardino privato



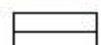
Verde pubblico



Area cantiere



Deposito materiale



Viabilità principale



Rete ferroviaria



Rete sentieristica

### Componenti di criticità e degrado del paesaggio



Aree estrattive attive



Aree estrattive dismesse



Ambiti degradati



Ambiti territoriali estrattivi



Linee elettriche aeree

Legenda "Componenti paesaggio urbano e di degrado del paesaggio"

#### **1.4 - Componente tipologica e linguistico formale**

L'ambito sovra locale presenta un tessuto urbano consolidato residenziale misto artigianale con villette unifamiliari, complessi residenziali e capannoni per l'attività artigianale.

All'interno del lotto oggetto d'intervento è presente una struttura commerciale composta da 2 piani fuori terra e uno seminterrato.

Nei lotti limitrofi sono presenti capannoni sviluppati su 2 piani fuori terra, un complesso residenziale sviluppato su 2 piani fuori terra e molte villette singole residenziali anch'esse sviluppate su 1-2 piani fuori terra.

#### **1.5 - Componente di percezione visiva**

Il contesto sovra locale è di notevole interesse, poiché è percepibile dai percorsi in sommità delle colline circostanti e da alcuni punti di vista delle strade che circondano la zona d'intervento.

L'area oggetto d'intervento è poco distante dal lago e posta nelle vicinanze della Strada Provinciale di collegamento tra Salò e Desenzano (S.P. 572). Il fabbricato rimane nascosto dai punti di visuale sovracomunale (Abbazia di Maguzzano) grazie alla fitta vegetazione presente e dagli edifici a due piani limitrofi al lotto dove è stata realizzata la struttura.

Di conseguenza il fabbricato non interferisce né verso punti panoramici, né ostruisce il panorama da punti di particolare percezione visiva o dal lago.

#### **1.6 - Altre componenti del paesaggio**

Nelle vicinanze sono presenti zone vincolate di valenza storica-archeologica (Abbazia di Maguzzano)

Tuttavia l'intervento oggetto della seguente relazione non interferisce in alcun modo con gli immobili vincolati.

**2.1 - Descrizione delle componenti paesaggistiche dell'area di progetto**

L'area oggetto d'intervento si colloca all'interno di un contesto residenziale/artigianale urbanizzato nella zona del comune di Lonato del Garda, zona caratterizzata da insediamenti antropici di recente formazione, con vegetazione spontanea e coltivi. Osservando il territorio circostante il lotto, è possibile notare che vi è presenza di un contesto per lo più urbanizzato con strutture recenti. Ad una scala più ampia il sito risulta collocato nelle vicinanze del confine con il comune di Desenzano del Garda.

Dal punto di vista dell'impronta architettonica, tale fabbricato è caratterizzato da una struttura architettonica di base, senza nessuna particolarità architettonica degna di nota: fondazioni in cemento, struttura portante in cls, manto di copertura in coppi e chiusura laterale in pareti prefabbricate.

Nelle aree circostanti il fabbricato sono presenti numerosi elementi di mitigazione naturale ed antropica. È importante sottolineare come il manufatto non interferisca né verso punti panoramici, né ostruisca il panorama da punti di particolare percezione visiva o dal lago.

Nella zona circostante l'area oggetto d'intervento, sono presenti edifici di “stampo tradizionale”, caratterizzati da copertura “a capanna o a padiglione”, e da numerosi edifici artigianali con forme semplici tipiche dei capannoni anni '90.



Ortofoto 20 cm/Ortofoto 50 cm/2015 Consorzio TeA - Tutti i diritti riservati

Autore: Regione Lombardia

Scala: 1:25,000

Ortofoto



Autore: Regione Lombardia

Scala: 1:5,000

Ortofoto



Ortofoto 20 cm/Ortofoto 50 cm©2015 Consorzio TeA - Tutti i diritti riservati

Autore: Regione Lombardia

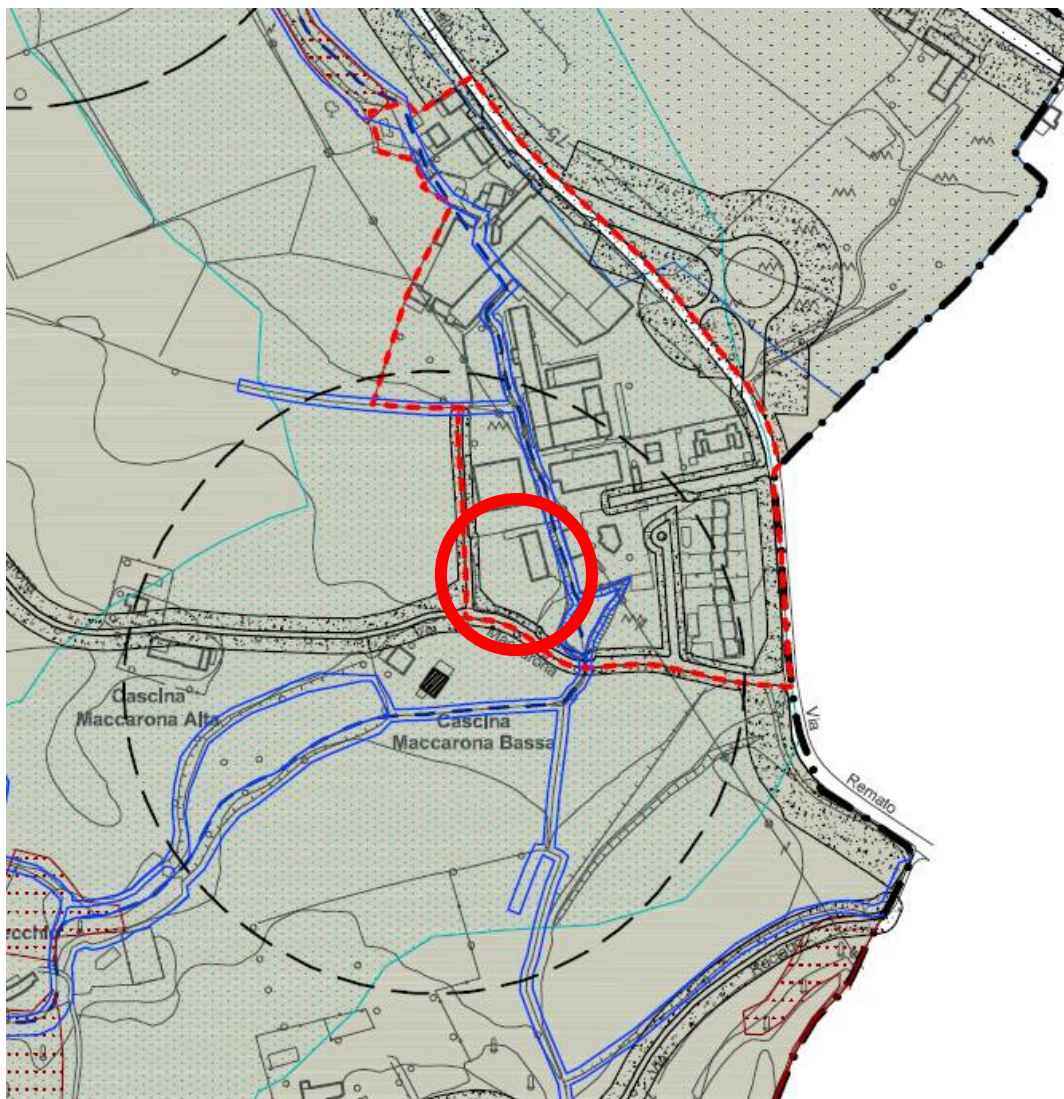
Scala: 1:2,000

Ortofoto



### 3 - VINCOLI E TUTELE

#### 3.1 - Vincoli e tutele “OPE LEGIS”



Estratto “Vincoli paesaggistici” Sc. 1:5000

|                                                                                   |                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | 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 b, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)                           |

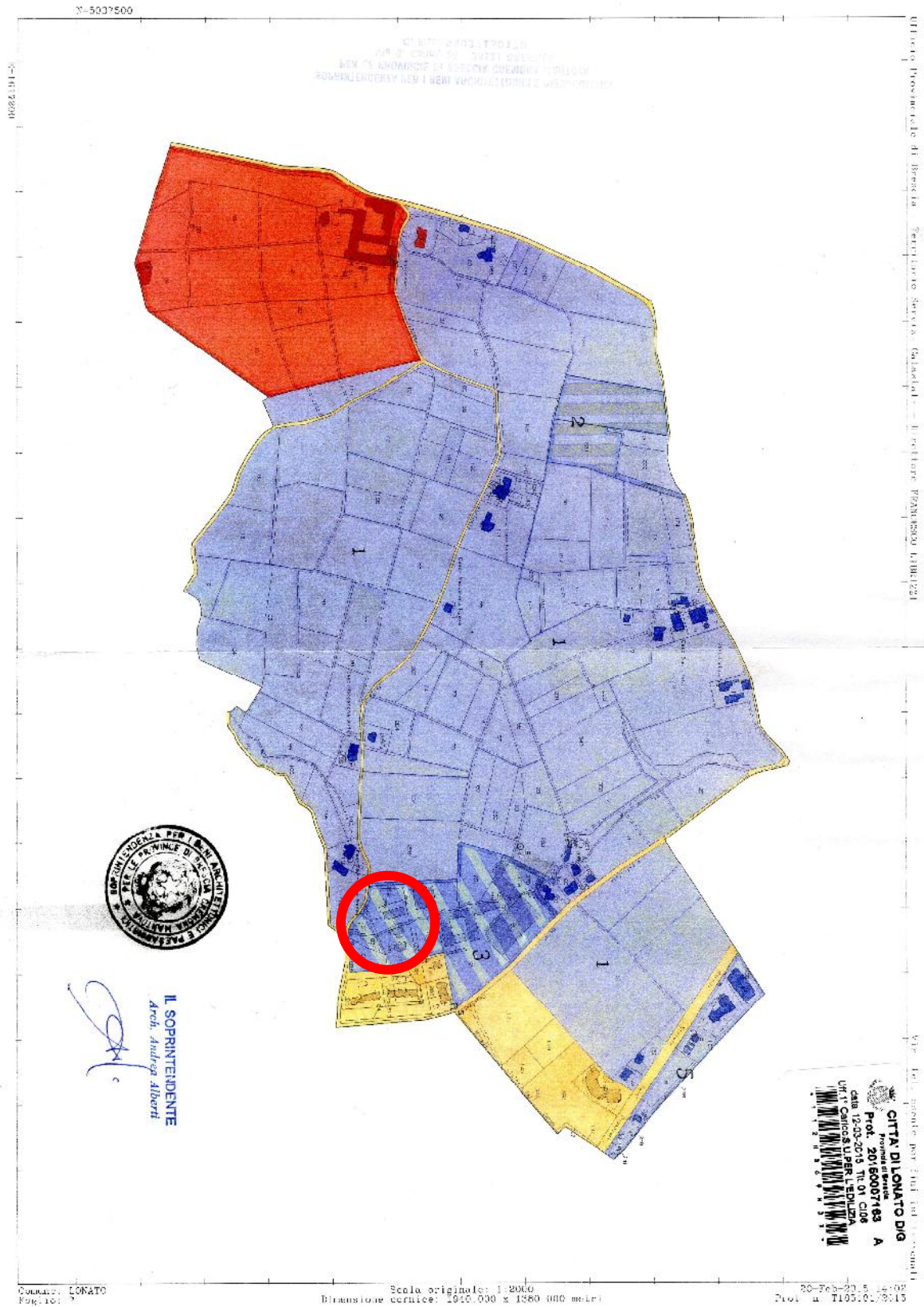
#### ALTRI VINCOLI

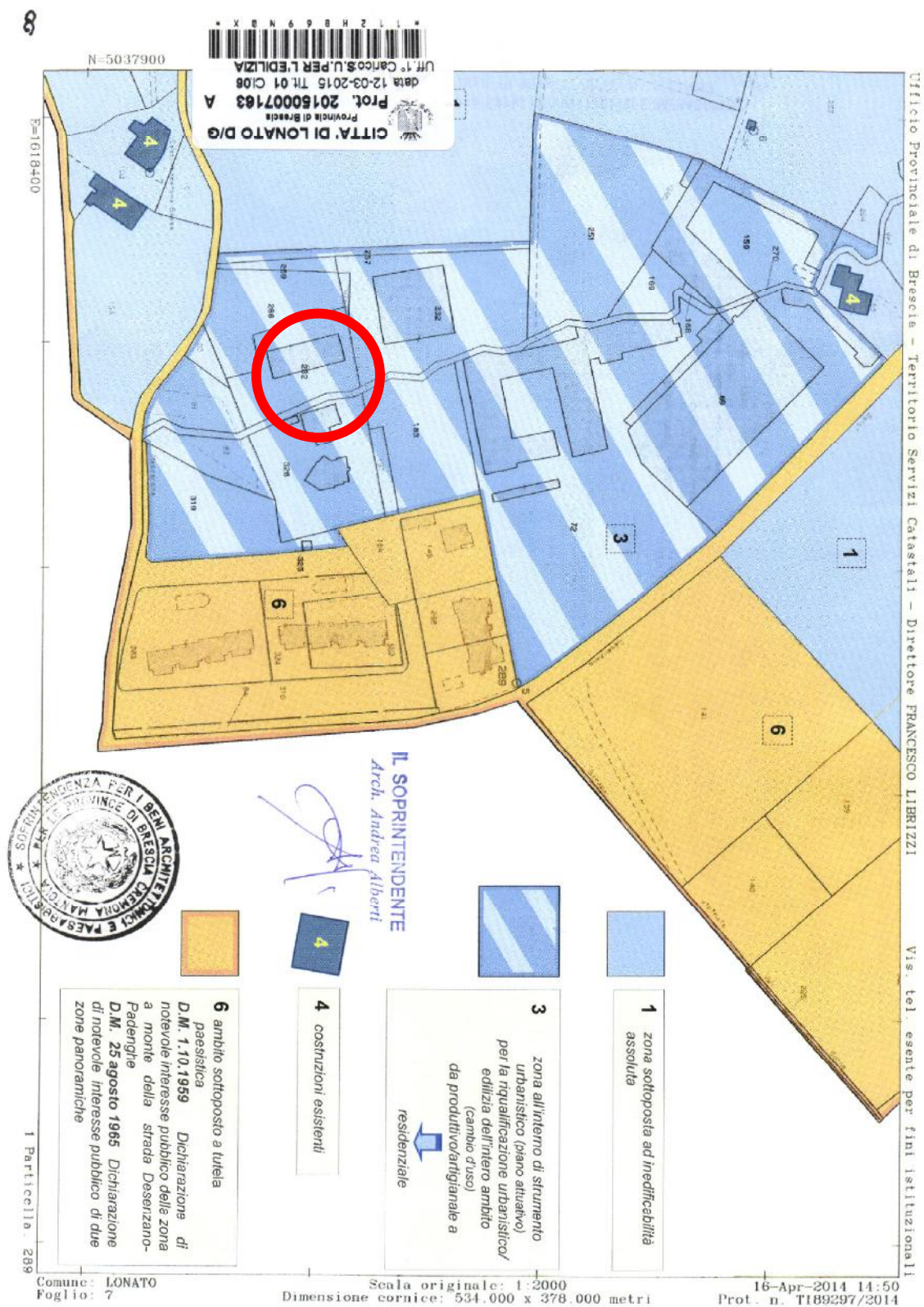
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Limite rispetto cimiteriale                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|    | Limite rispetto stradale                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    | Limite rispetto ferroviario                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|    | <u>Area di Interesse archeologico</u><br>5 - Località Maguzzano (area Abbazia)<br>6 - Lonato, Area Chiesa di San Martino<br>7 - Località San Ciriaco (casale Faustina)<br>8 - Località San Polo (via Ronchi - via San Polo)                                                                 |
|    | Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune<br>(art. 41 Norme Tecniche di Attuazione PTCP: fasce di rispetto definite dallo studio relativo al Reticolo Idrografico Mhone)                                                                                                                      |
|    | Rete ossigenodotto<br>(Le fasce di rispetto sono prescritte ai sensi del D.M. 17 aprile 2008)                                                                                                                                                                                               |
|    | Fasce di rispetto della rete elettrodotta (380 kV)                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | Fasce di rispetto della rete elettrodotta (220 kV)                                                                                                                                                                                                                                          |
|   | Fasce di rispetto della rete elettrodotta (132 kV)                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Zone umide                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Siti di bonifica                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Salvaguardia - art. 99 NTA del PTCP (60 metri Infrastrutture stradali, 70 metri Infrastrutture ferroviarie)                                                                                                                                                                                 |
|  | <u>Limite rispetto allevamenti zootecnici</u><br>(Regolamento Locale di Igiene)<br>- limite rispetto allevamenti a carattere familiare = 50 metri<br>- limite rispetto allevamenti a carattere non intensivo = 200 metri<br>- limite rispetto allevamenti a carattere intensivo = 500 metri |
|  | Area militare                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | Ambiti territoriali estrattivi                                                                                                                                                                                                                                                              |

Legenda "Vincoli paesaggistici" Sc. 1:5.000

L'area è vincolata secondo quanto indicato all'art. 136, comma 1, lettera c) e d), D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. .

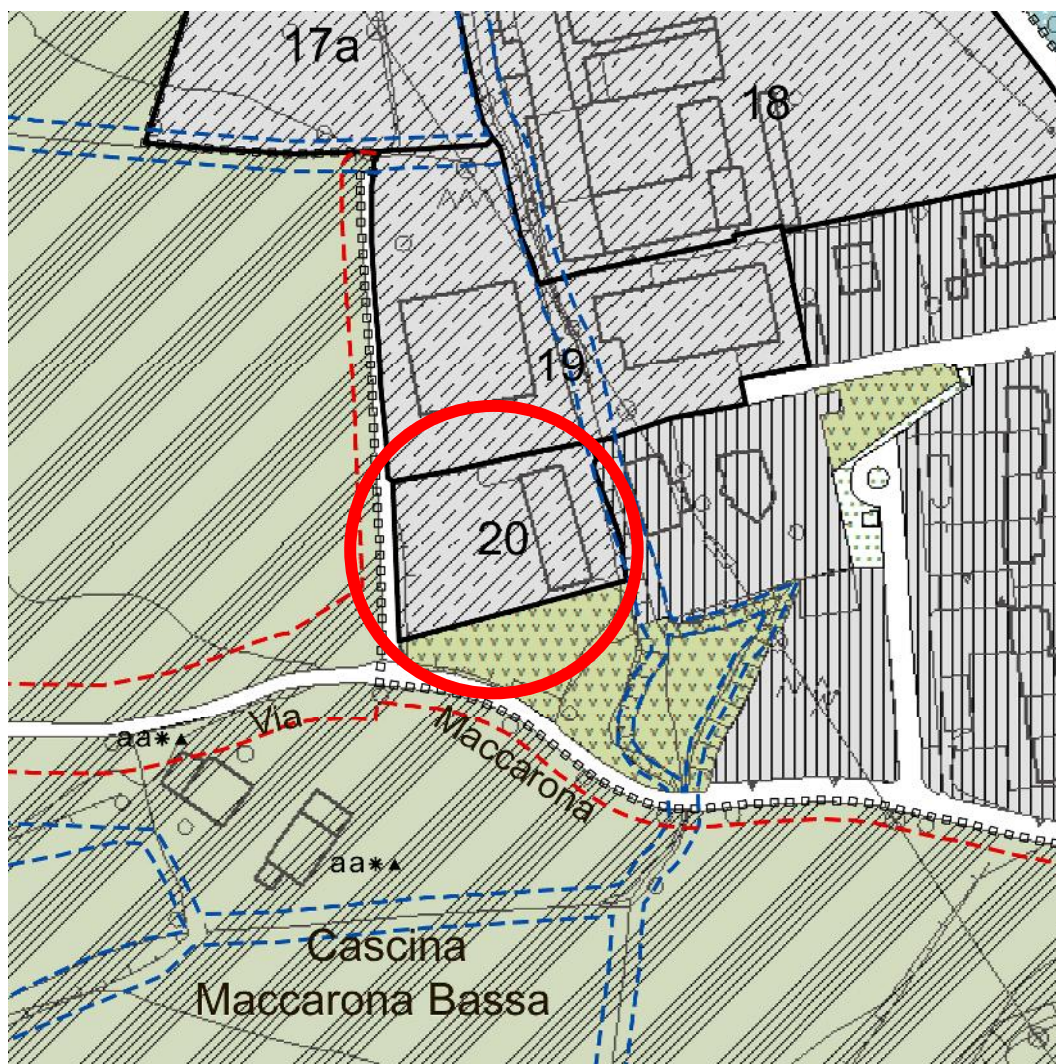
### 3.2 - Vincolo Magazzano





**Zona 3, tutela indiretta con prescrizioni** artt. n° 45 e 46 del D. Lgs. n°42/2004 e s.m.i., zona all'interno di strumento urbanistico (piano attuativo) per la riqualificazione urbanistico /edilizia dell'intero ambito (cambio d'uso) da produttivo/artigianale a residenziale.

### 3.3 - Estratto dal P.G.T. E relative N.T.A.



Estratto "Piano delle regole" Sc. 1:2.000

#### IL SISTEMA RESIDENZIALE

|  |                                                                                                                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | R1 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con l'edificazione del consolidato                                                        |
|  | R2 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei Nuclei di Antica Formazione |
|  | R3 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica                                         |
|  | R4 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere                                                     |
|  | <u>AR - Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o riqualificazione ambientale</u>                    |

## ART. 31 (AR)

### AMBITI DI RICONVERSIONE DI ATTIVITA' DIVERSE DALLA RESIDENZA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E/O DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

#### Obiettivo del piano

1. Sono ambiti interessati dalla presenza di attività diverse dalla residenza inseriti nel tessuto urbano con destinazione prevalentemente residenziale o attività agricole significative dismesse. La presenza di edifici preesistenti in contrasto con la vocazione urbanistica del contesto d'immediato riferimento comporta la volontà di riconversione in ambiti di edilizia residenziale per una riorganizzazione funzionale e tipologica degli spazi atta a risolvere problematiche di commistione urbanistica e di disordine della forma urbana.  
Vengono ricompresi in tali ambiti anche edifici a destinazione residenziale localizzati in continuità con ambiti edilizi più ampi che vengono sottoposti a riqualificazione.  
I piani attuativi dovranno essere corredati dal piano paesistico di contesto previsto dall'articolo 17.3 delle presenti norme e gli stessi potranno ridefinire il perimetro dell'ambito con una tolleranza di + 150,00 m rispetto al perimetro rappresentato graficamente nelle tavole operative di piano.
2. L'attuazione delle previsioni di piano relative al presente articolo dovranno essere subordinate e vincolate alla chiusura e/o trasferimento dell'attività produttiva su aree ricomprese nel territorio comunale o di altri comuni.
3. Nel caso l'intervento tratti di attività produttive che alla data d'adozione delle presenti norme rientrino tra quelle censite secondo l'articolo 251, titolo V, parte IV, del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152, e s. m. e i. si richiede che, a seguito della dismissione delle attività in essere, l'area venga sottoposta ad accurato controllo che verifichi l'assenza di contaminazione e, quindi, accerti la non necessità di bonifica.
4. Fino all'attuazione del progetto di riconversione, l'edificio preesistente alla data d'adozione delle presenti norme potrà essere oggetto esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 3, c. 6, l. b, NTA) o di cambio di destinazione d'uso senza opere per l'insediamento di attività artigianali o di piccola e media impresa che svolgano attività non nocive né moleste, nel rispetto dei disposti del Regolamento Locale d'Igiene. Le nuove attività che potranno insediarsi, in assenza di progetto di riconversione, saranno, comunque, soggette alle disposizioni di cui al successivo articolo 33, comma 3.
5. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano alle aree definite "Aree di Decollo".

#### 31.1 Indici

|             |                                 |                                         |       | **       | ***     | ****  |
|-------------|---------------------------------|-----------------------------------------|-------|----------|---------|-------|
| Volume      | Indice fondiario (F)            | mq/mq                                   | \     | \        | \       | \     |
|             | Indice territoriale (IT)        | mq/mq                                   | \     | \        | \       | \     |
|             | Volume predefinito              | mc                                      | \     | P+15.000 | P+2.500 | \     |
| Slp         | Utilizzazione fondiaria (UF)    | %                                       | \     | \        | \       | \     |
|             | Utilizzazione territoriale (UT) | %                                       | \     | \        | \       | \     |
|             | Utilizzazione predefinita       | mq                                      | P+10% | \        | \       | P+20% |
| SC          | Rapporto di copertura (RC)      | fondaria                                | mq/mq | \        | \       | \     |
|             |                                 | territoriale                            | mq/mq | \        | \       | \     |
|             | Copertura predefinita           | mq                                      | \     | \        | \       | \     |
| Incrementi  | (toti saturi)                   | volume                                  | %     | \        | \       | \     |
|             |                                 | slp                                     | %     | \        | \       | \     |
|             |                                 | SC                                      | %     | \        | \       | \     |
| Verde       | Rapporto di verde profondo      | %                                       | 30    | 30       | 30      | 30    |
| Altezza (t) | Minima                          | m                                       | \     | \        | \       | \     |
|             | Massima                         | (edifici con ultimo solaio orizzontale) | m     | 6,50     | 6,50    | 6,50  |
|             |                                 | (edifici con ultimo solaio inclinato)   | m     | 7,50     | 7,50    | 7,50  |

P: Valori preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme.

1. Gli ambiti vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.
2. (\*\*) I parametri si applicano esclusivamente all'ambito identificato con il numero 3. L'attuazione delle previsioni di piano dovrà garantire la prevalenza della destinazione direzionale.
3. (\*\*\*) I parametri si applicano esclusivamente all'ambito identificato con il numero 15. L'attuazione delle previsioni di piano dovrà garantire la prevalenza della destinazione residenziale turistica (2b).

4. (\*\*\*\*) I parametri si applicano esclusivamente all'ambito identificato con il numero 10. L'attuazione delle previsioni di piano dovrà garantire la prevalenza della destinazione residenziale.
5. L'applicazione dei parametri e degli indici per l'ambito identificato con il numero 2 dovrà garantire la prevalenza della destinazione alberghiera.
6. Si specifica che, all'interno dell'ambito identificato con il numero 12, è prevista l'autorizzazione con Permesso di Costruire, qualora sia richiesto il cambio di destinazione d'uso (senza opere) nella destinazione "4a – esercizi di vicinato" per una quota massima pari a 250,00 mq, una volta soltanto, e legata all'attività insediata con il SUAP.
7. (1) Per gli ambiti appositamente individuati come 17, 17a, 18, 19 e 20 siti in località Lido di Lonato è ammessa, in deroga a quanto definito dall'art. 31.1 delle presenti norme, una altezza massima ammissibile pari a 9,50 m da misurarsi in media falda in caso di piano di copertura inclinato o all'intradosso dell'ultimo solaio in caso di copertura piana.

| Ambito n. 16                                                    |              | Località Centenaro |                       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                           |     |     |                  |     |   |    |     |   |   |   |   |   |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---------------------------|-----|-----|------------------|-----|---|----|-----|---|---|---|---|---|
| Destinazioni ammesse                                            | Destinazioni |                    | Modalità d'intervento |     |     |     |     |     |     |     |     |     | Aree per servizi pubblici |     |     |                  |     |   |    |     |   |   |   |   |   |
|                                                                 | CM           | SDM                | MS                    | RRC | RE  | RU  | A   | CDU | NC  | PA  | PdC |     | SP di qualità             |     |     | Esecuzione opere |     |   |    |     |   |   |   |   |   |
|                                                                 | 1)           | 2)                 | 3)                    | 4)  | 5)  | 6)  | 7)  | 8)  | 9)  | 10) | 11) | 12) | 13)                       | 14) | 15) | 16)              | 17) |   |    |     |   |   |   |   |   |
|                                                                 | %mc; slp     | mq slp             | g)                    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                           |     |     |                  |     |   |    |     |   |   |   |   |   |
| artigianato di servizio                                         | 50           | 100                | -                     | PdC | PdC | PdC | PdC | PdC | PdC | PdC | PdC | PdC | PdC                       | PdC | 1   | 1                | 1   | 1 | 20 | 100 | 1 | 1 | A | A | A |
| (▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdC in luogo di PdC |              |                    |                       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                           |     |     |                  |     |   |    |     |   |   |   |   |   |
| Indici                                                          |              |                    |                       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                           |     |     |                  |     |   |    |     |   |   |   |   |   |
| Volume predefinito                                              | mc           | 1                  |                       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                           |     |     |                  |     |   |    |     |   |   |   |   |   |
| slp                                                             | mq           | P+110              |                       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                           |     |     |                  |     |   |    |     |   |   |   |   |   |
| SC                                                              | mq           | 1                  |                       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                           |     |     |                  |     |   |    |     |   |   |   |   |   |
| Altezza (massima)                                               | m            | 1                  |                       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                           |     |     |                  |     |   |    |     |   |   |   |   |   |
| Altre norme                                                     |              |                    |                       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                           |     |     |                  |     |   |    |     |   |   |   |   |   |

|                                                                                                                                         |                                           |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Ambito</b>                                                                                                                           | 17a                                       | (località: Lido di Lonato)         |
| Assentiti                                                                                                                               | V                                         | 1 mc slp 1.000 mq SC 1 mq H 7,50 m |
| Destinazione                                                                                                                            | residenziale                              |                                    |
| Modalità attuativa                                                                                                                      | 1 PdC                                     | 1 PdCc 1 PA                        |
| Aree per servizi pubblici:                                                                                                              | Indotti 30 mq/abitante di qualità 1 % slp |                                    |
| Altre norme                                                                                                                             |                                           |                                    |
| L'attuazione delle previsioni insediative sarà da realizzarsi congiuntamente con l'ambito, posto a nord, identificato con il numero 17. |                                           |                                    |

8. L'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire dei singoli edifici dovrà essere integrata con lo studio del clima acustico degli ambienti interni all'edificio e delle aree esterne prevedendo tutte quelle opere di mitigazione acustica necessarie per soddisfare i requisiti di emissioni previsti dalla zonizzazione acustica. In particolare lo studio dovrà dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni rispetto alle emissioni acustiche generate dalle attività produttive in essere e non riconvertite nelle destinazioni d'uso ammesse dal presente articolo.

#### **4 - RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA E DEL CONTESTO PAESISTICO**

Il concetto di paesaggio è sempre fortemente connesso alla fruizione percettiva e per questo motivo non si può parlare ovunque di valori panoramici o di relazioni visive rilevanti.

Il valore panoramico è tale se tra l'osservatore ed il territorio si stabilisce un rapporto di significativa fruizione visiva, per panoramicità, per la qualità del quadro paesistico percepito, per le particolarità visive con cui si mettono in rapporto due o più luoghi.

La dimensione di “quanto” si vede non è così determinante rispetto a “quello che si vede” e da “dove” si vede.

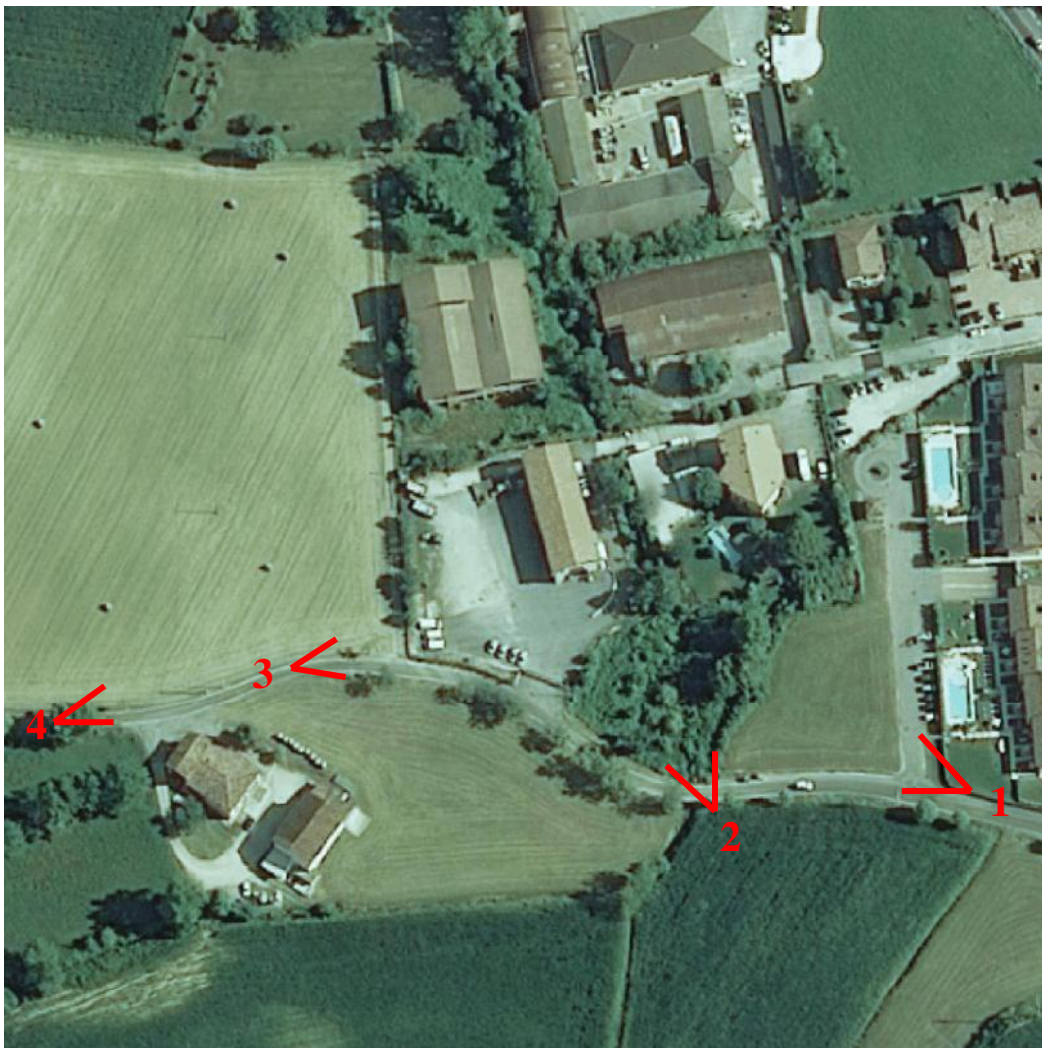
La valutazione delle caratteristiche di un sito di intervento, considerato nel rapporto percettivo che esso intrattiene con un contesto più ampio, dipende molto dalle condizioni morfologiche del territorio circostante.

Alla scala del paesaggio sulla base della conoscenza personale dei luoghi e delle analisi effettuate dal Piano del Paesaggio, si sono individuati una serie di luoghi “riconosciuti” e oggetto di frequentazioni costanti e diffuse.

Sono stati rappresentati quindi tre serie di scatti:

- 1) Fotografie da ampia distanza.
- 2) Fotografie da media distanza, nelle immediate vicinanze del lotto di intervento, in punti di ripresa scelti sulla base della conoscenza personale dei luoghi. Si sono quindi considerate le visuali percepibili del percorso di avvicinamento al lotto;
- 3) Fotografie da breve distanza, all'interno dell'area lotto d'intervento.

## 4.2 - Riprese dell'area dai percorsi di avvicinamento



*Ortofoto con indicati i punti di vista fotografici nelle vicinanze dell'area Sc. 1:2000*

Le immagini (le frecce indicano la posizione dell'intervento), riprendono l'area in oggetto dai percorsi di avvicinamento siti a breve e media distanza. Si può notare che il fabbricato presente all'interno dell'area, è ben mascherato dagli edifici circostanti e dalla folta vegetazione già presente nel lotto, non risulta visibile da EST e risulta poco visibile da OVEST. Nel caso specifico, l'opera in oggetto non occluderà visuali panoramiche né si porrà come elemento di disturbo della godibilità del paesaggio esistente, in quanto l'ampliamento avrà la stessa sagoma ed altezza del fabbricato esistente, garantendo in questo modo un unico corpo con le medesime finiture e caratteristiche architettoniche.



Foto1



Foto2

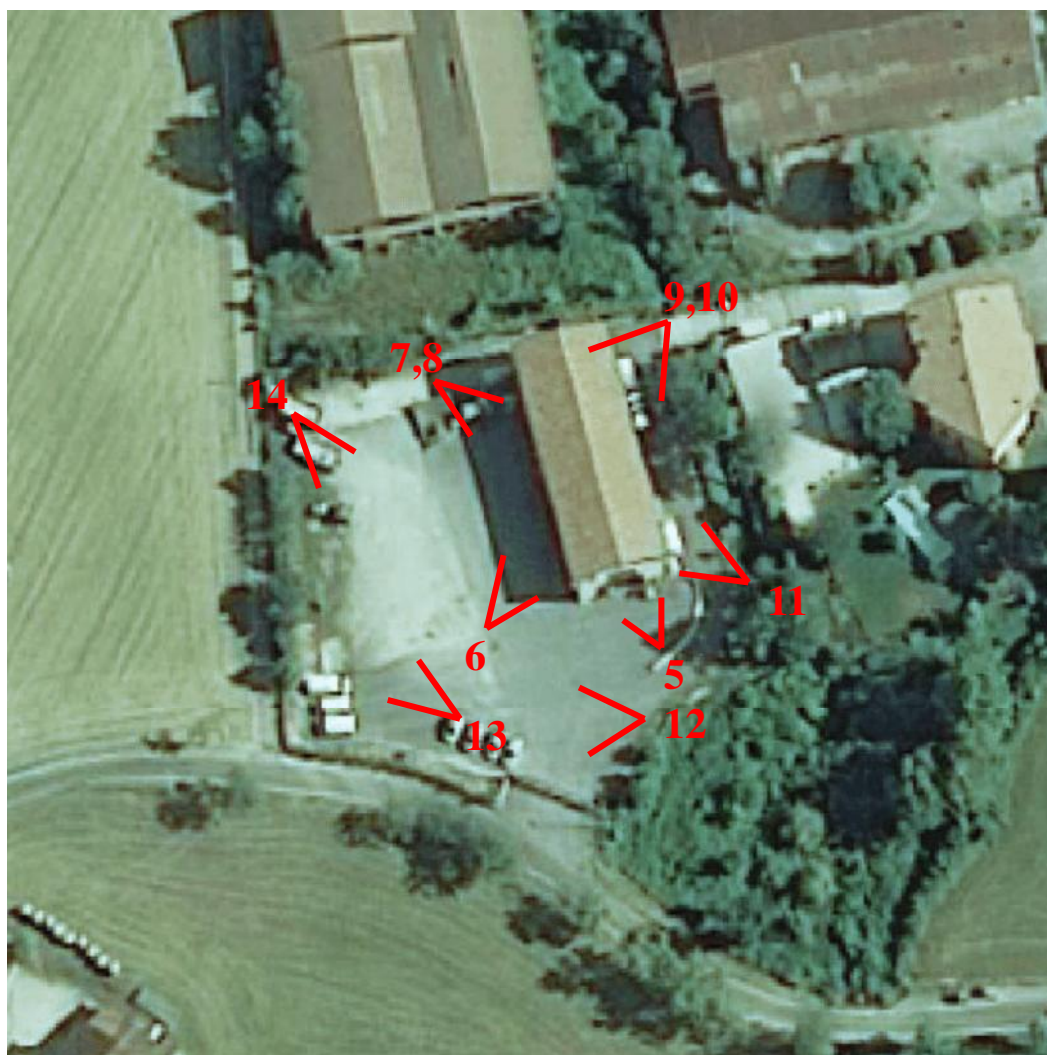


Foto3



Foto4

#### 4.3 - Riprese all'interno dell'area d'intervento



*Vista aerea con indicati i punti di vista fotografici all'interno dell'area d'intervento Sc. 1:1000*



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

## **5 - DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DI SENSIBILITÀ DEL SITO**

### **5.1 - La valutazione del Piano del Paesaggio**

Il *Piano del Paesaggio* del comune di Lonato del Garda individua 5 classi di sensibilità paesistica. La chiave di lettura dei gradi di sensibilità è legata all'individuazione di caratteristiche ambientali, di percezione panoramica e storico culturali rilevanti. La presenza considerevole, in determinati ambiti territoriali, di luoghi e manufatti che rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (*valore simbolico*) e di scorci o vedute panoramiche ricche di significati (*valore vedutistico*), indica un ambito paesisticamente sensibile.

La valutazione qualitativa sintetica della classe di sensibilità paesistica del sito rispetto ai diversi modi di valutazione è stata espressa utilizzando la seguente classificazione:

1. Sensibilità paesistica molto bassa (classe 1);
2. Sensibilità paesistica bassa (classe 2);
3. Sensibilità paesistica media (classe 3);
4. Sensibilità paesistica alta (classe 4);
5. Sensibilità paesistica molto alta (classe 5).

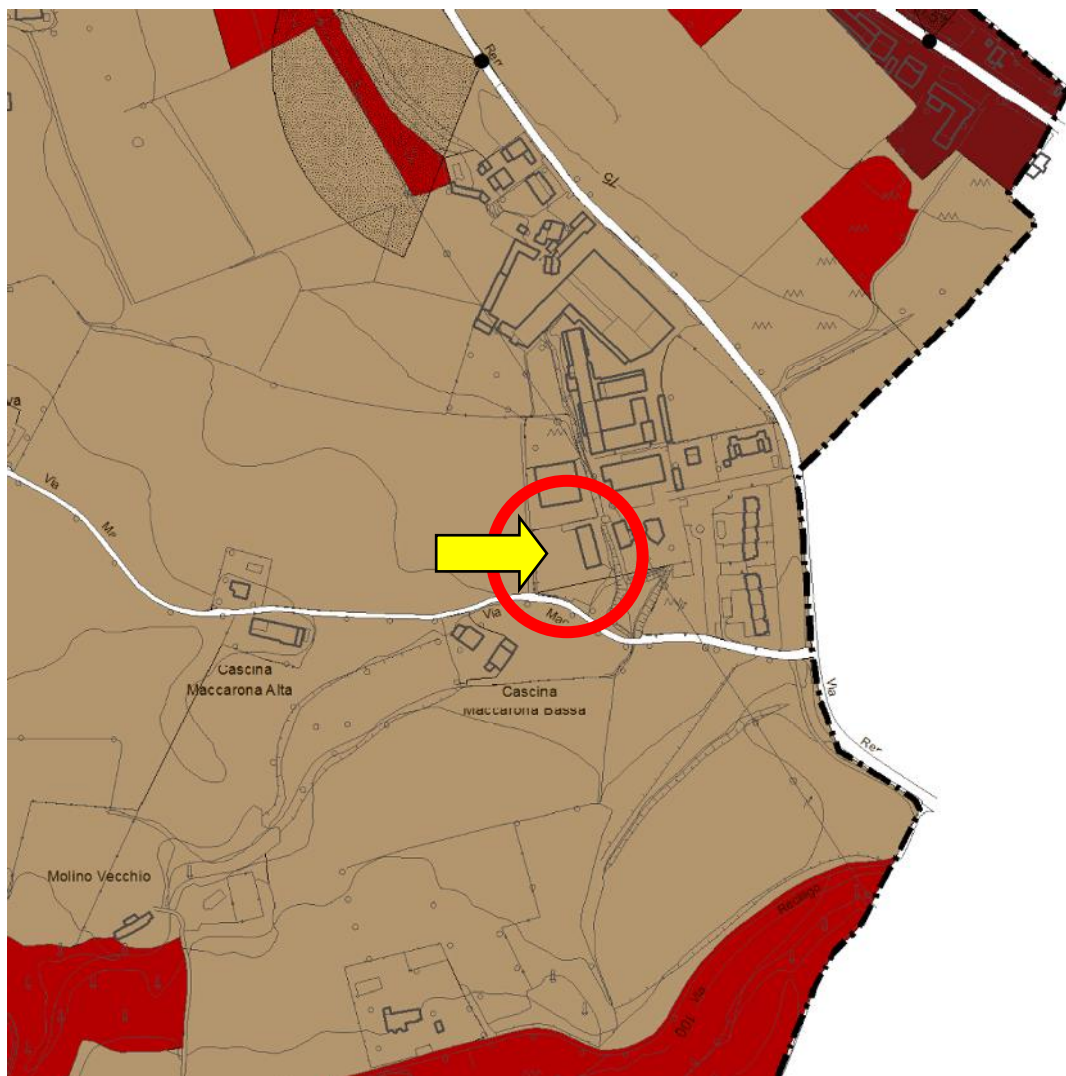
*“La metodologia utilizzata per la determinazione delle classi di sensibilità paesistica non si propone di eliminare la discrezionalità insita nelle valutazioni di merito in materia paesistica; non intende costringere la valutazione di una griglia rigida, ma mira ad individuare dei criteri di giudizio il più possibile espliciti e noti a priori a chiunque si accinga a compiere un intervento potenzialmente rilevante in termini paesistici.*

*Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio tiene conto di tre differenti modi di valutazione:*

- 1. morfologico-strutturale;*
- 2. simbolico;*
- 3. vedutistico.*

*A ciascun elemento, apparentemente ai tre diversi modi di valutazione, è stato attribuito un valore di sensibilità paesistica in funzione del grado di rilevanza.”*

L'area oggetto d'intervento si colloca nella classe di sensibilità media (classe 3).



Estratto "Piano del Paesaggio – Sintesi sensibilità paesaggistica" Sc. 1:5000

#### Classi di sensibilità

|                                                                                     |                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|  | Classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa  |
|  | Classe 2 - sensibilità paesistica bassa        |
|  | <u>Classe 3 - sensibilità paesistica media</u> |
|  | Classe 4 - sensibilità paesistica alta         |
|  | Classe 5 - sensibilità paesistica molto alta   |

Legenda "Piano del Paesaggio – Sintesi sensibilità paesaggistica" Sc. 1:5.000

## **6 - IL PROGETTO**

### **6.1 - Le scelte progettuali – il linguaggio architettonico**

Gli strumenti di tutela paesistica e di pianificazione locale danno risalto a vari aspetti molto importanti, sia per la salvaguardia che per la tutela del contesto generale e dell'insieme paesistico.

Tali aspetti che indirizzano, orientano e sostengono la progettazione si possono riassumere in alcuni punti principali:

1. la tutela delle colture come valore paesaggistico, dando risalto alle aree con colture tradizionali in cui sono presenti sistemi di vegetazione autoctoni;
2. tutela dei punti visuali caratteristici e di maggior pregio, individuando le zone del territorio caratterizzate da una fruizione dal punto di vista della panoramicità per la presenza di quadri paesistici che divengono elementi d'identità per la zona stessa;
3. tutela dei luoghi caratteristici di bellezza ad alto valore percettivo con caratteristiche storico-ambientali o archeologiche tali da assumere il ruolo di simbolo del territorio;
4. ferma salvaguardia dei punti panoramici di rilievo e valorizzazione attraverso fasce di rispetto e segnaletica specifica di valorizzazione.

In questo quadro il fabbricato oggetto di ampliamento non va ad interessare la morfologia naturale del terreno che rimane praticamente invariata.

Tali opere, non vanno a interferire con il contesto generale del lotto, che rimarrà un sistema permeabile che potrà essere attraversato dallo sguardo e quindi permettere la percezione del paesaggio, non creando nessuna schermatura su quelli che possono essere degli scorci panoramici.

L'impatto dell'intervento sul territorio è contenuto e non altera l'assetto morfologico, integrandosi in modo discreto nel paesaggio, ponendosi quindi in modo rispettoso nei confronti dell'ambiente.

Il manufatto ha un modesto impatto visivo, vista la sua collocazione tra due fabbricati esistenti che ne impediscono la percezione da tutti i punti di visuale a media distanza tranne da ovest. Inoltre la vegetazione spontanea presente ne nasconde ulteriormente la sagoma.

### **6.2 - Descrizione dell'intervento**

Il fabbricato oggetto di ampliamento è un capannone prefabbricato adibito ad attività commerciale e realizzato su un piano fuori terra ed uno seminterrato. La struttura portante è formata da pilastri e travi in cemento armato e pannelli prefabbricati di tamponamento.

Il progetto prevede l'ampliamento del capannone in quanto la società proprietaria dello stesso necessita di maggiori spazi da adibire a magazzino ed uffici.

Per le opere di ampliamento sono state vagliate diverse soluzioni, si è infine optato per un intervento che risultasse di minimo impatto architettonico e paesaggistico, pertanto il progetto prevede la realizzazione di un unico fabbricato con le medesime caratteristiche di quello esistente così da non percepire in nessun modo l'opera stessa.

Si prevede la costruzione di una pensilina in struttura metallica in lato EST con pannelli fotovoltaici integrati, in modo da avere un risparmio energetico unito ad una pulizia ed ordine del piazzale interno al lotto di proprietà.

Viene inoltre incrementato l'impianto vegetazionale sul lato ovest del lotto onde meglio mitigare l'impatto dell'opera.

### **6.3 - Effetti delle trasformazioni e compatibilità ambientale**

Al fine di raggiungere l'obiettivo della compatibilità con i caratteri paesaggistici, sono state rispettate le caratteristiche ambientali presenti.

La mitigazione dell'opera in progetto è costituita da diversi alberi, cespugli e siepi di essenze tipiche del luogo.



Simulazione fotografica



Stato di fatto



Rendering

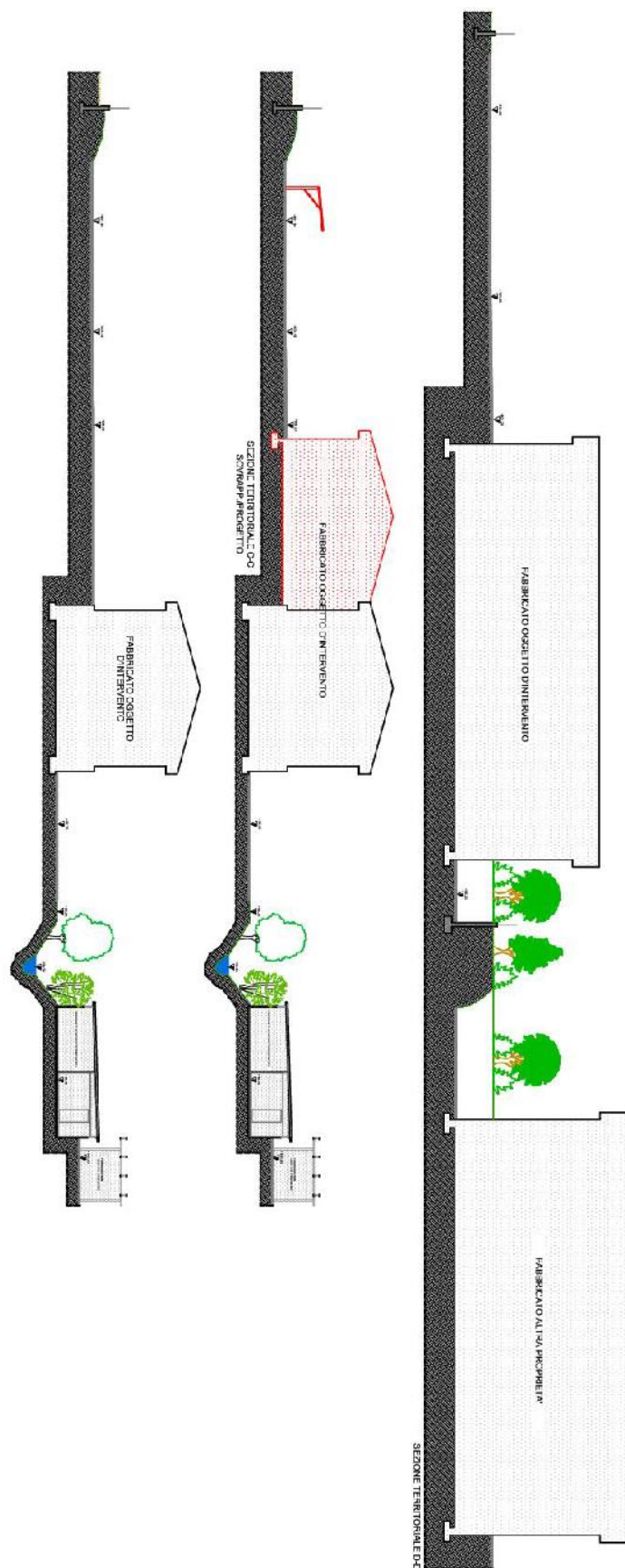
### **7.1 - Valutazione degli effetti dell'intervento alla scala del paesaggio e simulazione degli effetti dell'intervento alla scala locale**

I rischi di alterazione delle relazioni percettive sono:

1. Rischio di occlusione, di interruzione delle relazioni visive, di impedimento della percezione di una parte significativa di una veduta: nel “Capitolo 4”, fotografie da ampia e media distanza, alle quali si rimanda, si evince che non viene mai corso tale rischio; si è cercato di raggiungere i punti di vista panoramici più importanti o per lo meno di avvicinarsi ad essi, quando inseriti in proprietà private o in luoghi difficilmente accessibili. Le fotografie dimostrano che il lotto oggetto del progetto non è percepibile da nessuno di tali punti e che quindi non può occludere, interrompere o disturbare le vedute panoramiche.

2. Rischio d'intrusione: l'inserimento di una nuova opera in un contesto comporta sempre l'alterazione dei luoghi. Nel caso specifico però ciò non avviene; da ampia distanza il lotto oggetto d'intervento non è in alcun modo visibile, da media distanza l'area è visibile ma il manufatto mantiene inalterato il contesto in cui si trova. Da media e breve distanza il lotto in cui è stato realizzato l'intervento è ben mascherato e inserito nel contesto in cui si trova. Su scala locale l'opera in oggetto si inserisce quindi senza particolari interferenze, integrandosi in modo discreto nel contesto architettonico e senza causare ostacoli a visuali di valenza paesistica o storica.

In conclusione, l'intervento non modifica le relazioni percettive per occlusione, non interrompe relazioni visive o crea impedimenti alla percezione di parti significative di una veduta, non riduce la qualità paesistica introducendo elementi estranei alle caratteristiche locali.



Sezioni ambientali

## **8 - CONCLUSIONI**

L'area è vincolata secondo quanto indicato all'art. 136, comma1, lettera c) e d), D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. .

Coerentemente con quanto premesso, il filo conduttore di tutta la presente relazione è stata la ricerca di una sintesi armonica tra contesto paesaggistico e l'opera oggetto di ampliamento. Considerate le componenti paesaggistiche presenti nell'area d'intervento oggetto di tutela ambientale prevista dal vigente strumento paesaggistico, si giunge alle seguenti considerazioni:

1. l'intervento non andrà a modificare l'area circostante senza creare ostruzioni alle viste paesaggistiche importanti;
2. vengono rispettati i caratteri tipologici ed edilizi del contesto in cui viene inserito;
3. c'è coerenza formale e percettiva con i caratteri del contesto.

**In conclusione si può affermare che l'intervento proposto sia compatibile con i caratteri paesaggistici del luogo ed i criteri di tutela ambientale medesimi.**