

PROGETTISTA ARCHITETTONICO

Andrea Venturelli Architetto

Sede legale: Via Filippini, 6T - 25087 Salò - ventarch72@gmail.com -

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia - n. 1969



COMUNE di

REGIONE LOMBARDIA

LONATO
DEL GARDA

PROVINCIA DI BRESCIA

PIANO DI RECUPERO - VIA CUCCAGNA

Località SEDENA

Fg. 5 Mapp. 45, 47, 198, 200 e 202 NCT

Fg. 5 Mapp. 40 e 41 (Sub. 1 e Sub. 2) NCEU

ALLEGATO **03PR_R01**

Relazione
Paesaggistica

COMMITTENTE - Rif. U775:

SCALA: -

GANDAL S.r.l.

Via Toscanini, 2
25080 Calvagese della Riviera (Bs)
C.f. - P.Iva 02185320989
pec: gandal srl@legalmail.it

DATA: Marzo 2024

1.	PREMESSA	2
2.	LIVELLI DI TUTELA	7
2.1	Verifica delle possibili interferenze delle previsioni di PR con la Rete Natura 2000	11
3.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	12
3.1	Componenti del paesaggio fisico-naturale	13
3.2	Componenti del paesaggio agrario	14
3.3	Componenti del paesaggio storico culturale	16
3.4	Componenti del paesaggio urbano e degrado del paesaggio	17
3.5	Analisi del contesto in cui si inserisce l'area di intervento	19
4.	STATO DI FATTO DEI LUOGHI	21
5.	ANALISI PAESISTICA DI CONTESTO – METODOLOGIA	61
5.1	Linee guida e riferimenti normativi	61
6.	LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	61
6.1	Piano Territoriale Regionale (PTR)	61
6.2	Quadro di riferimento paesistico (PPR)	65
6.3.	Rete Ecologica Regionale (RER)	71
6.4.	Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)	76
6.5.	Piano di Indirizzo Forestale provinciale (PIF)	85
7.	PIANIFICAZIONE COMUNALE: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	86
7.1	Piano delle Regole	86
7.2	Documento di Piano	89
7.3	Analisi Paesistica Comunale	91
7.4	Studio Geologico	98
7.5	Rete Ecologica Comunale	101
8.	ASPETTI DIMENSIONALI E COMPOSITIVI	102
8.1	Progetto e modifica dei luoghi	102
9.	RENDERING DI PROGETTO	113
10.	SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI	120
11.	INCIDENZA PAESAGGISTICA	121
12.	PARAMETRI VALUTATIVI	121
13.	INCIDENZA COMPLESSIVA	122
14.	IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO	123

1. PREMESSA

La presente Relazione Paesaggistica costituisce parte integrante della documentazione per la richiesta di autorizzazione paesistica relativa al Piano di Recupero (PR), conforme al Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Lonato del Garda (BS) e finalizzato alla riqualificazione di un'area dismessa.

L'area di intervento è situata nel settore occidentale del territorio amministrativo di Lonato, in via Cuccagna n. 4, frazione di Sedena.

L'area in analisi è situata in un territorio sottoposto a:

- Vincolo paesaggistico – DM 18 febbraio 1972 (art. 136, comma 1, lett. c) e d), D.Lgs 42/04) – Area di notevole interesse pubblico - Zona del Cappuccini, Lonato.



Ortofoto - individuazione area di intervento.



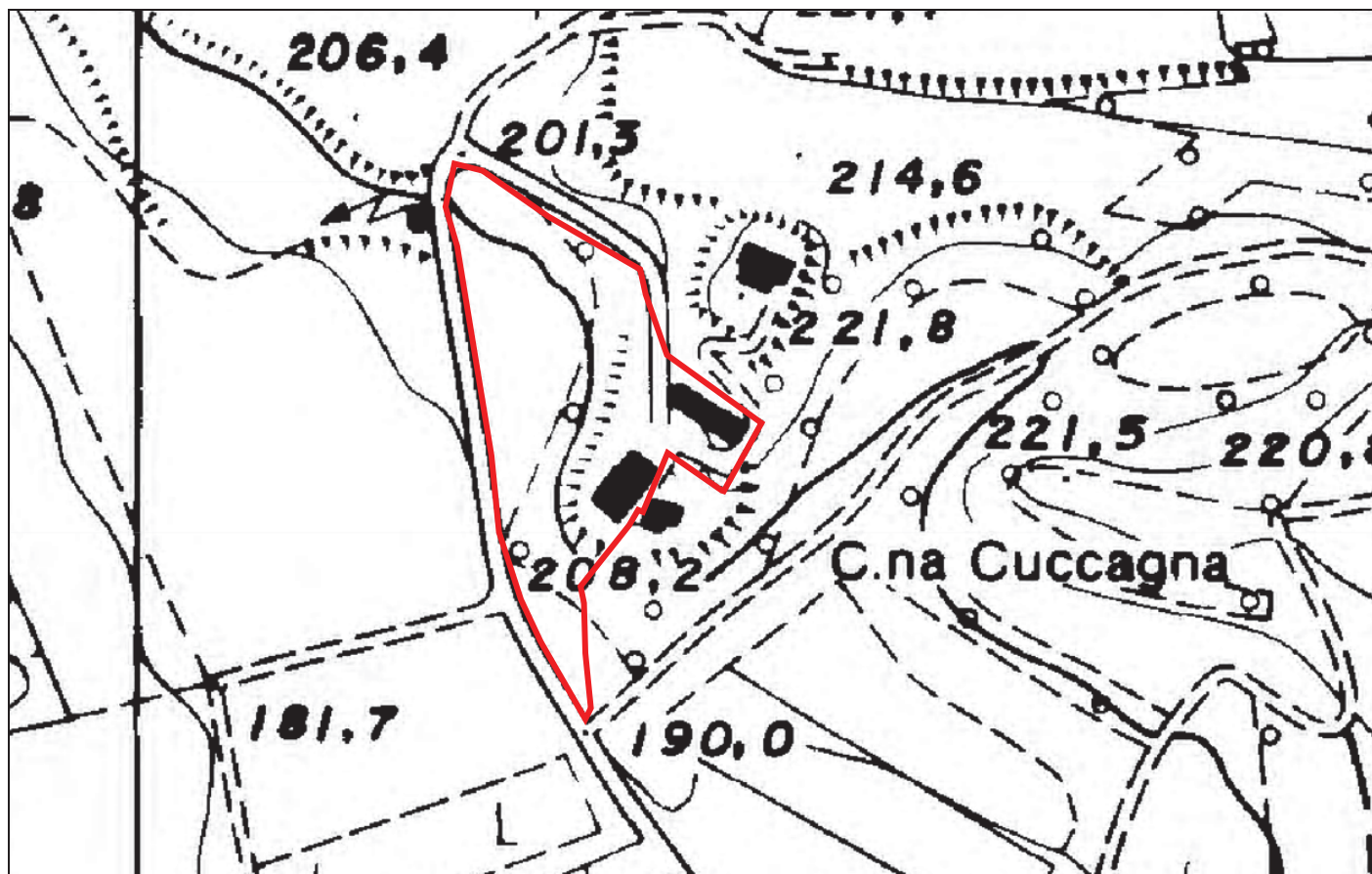
La finalità di questa relazione è quella di sottoporre a verifica di compatibilità paesaggistica il progetto previsto attraverso il presente PR, mediante un'analisi delle peculiarità ambientali che caratterizzano il territorio amministrativo di Lonato del Garda e delle caratteristiche progettuali che rendono compatibile l'intervento, al fine di ottenere autorizzazione paesaggistica.

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 (elementi di documentazione corografica, analisi storiche, informazioni concernenti il contesto immediato) e di progetto (simulazione fotografica dell'intervento nel paesaggio circostante).



Estratto CTR con individuazione dell'area oggetto della presente proposta di PR.

Di seguito si riporta una sintesi dello stato di fatto delle aree interessate dalla proposta di PR:

Destinazione urbanistica:	<i>Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o di riqualificazione ambientale (AR), Aree di salvaguardia (AS).</i>
Ubicazione:	il comparto si colloca nel settore occidentale del territorio amministrativo del Comune di Lonato, in via Cuccagna n. 4.
Stato dei luoghi:	l'ambito oggetto della presente proposta di progetto è localizzato in zona collinare, è quindi caratterizzato dal punto di vista morfologico da aree in pendenza alternate da aree pianeggianti. Un'estesa fascia alberata separa la zona edificata da quella libera.
Sensibilità paesistica:	l'Analisi Paesistica comunale classifica l'area in oggetto in <i>classe 4 – sensibilità paesistica alta</i> .
Fattibilità geologica:	lo Studio geologico comunale nella <i>carta di fattibilità geologica</i> individua l'area oggetto della proposta di PR in <i>classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni (sottoclassi c,d)</i> e in <i>classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclasse b)</i> .
Interferenze vincoli:	l'area è interessata dal <i>Limite del rispetto stradale</i> , <i>Limite rispetto degli allevamenti zootecnici</i> ed è inserita nel complesso delle <i>Bellezze d'insieme</i> (D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lettere c e d).

Le proprietà interessate dal progetto sono censite al catasto terreni di Lonato al:

- foglio 5 mappali 45, 202, 200, 198, 47;

e al catasto fabbricati al:

- foglio 5 mappali 40 e 41 (sub. 1, 2).

Detti immobili risultano regolarmente intestati in Catasto alla società **"GANDAL S.R.L."** con sede in Calvagese della Riviera.



Estratto mappa catastale e individuazione dell'area in cui ricade la proposta di progetto.

2. LIVELLI DI TUTELA

Per individuare i vincoli paesaggistici a livello sovracomunale si è proceduto alla consultazione del Viewer Geografico SIBA - Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici, il quale costituisce per la Regione, per gli Enti locali e i professionisti uno strumento di supporto per lo studio del territorio e per la pianificazione territoriale finalizzata a garantire la protezione e la valorizzazione del paesaggio.

In particolare contiene:

- le informazioni utili all'esatta individuazione di aree e immobili tutelati ai sensi di legge, i cosiddetti "vincoli ex L. 1497/39 e L. 431/85", vale a dire i beni paesaggistici tutelati ai sensi della legislazione nazionale (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.), che rappresentano quelle parti del territorio, aree o complessi di cose immobili di singolare bellezza o valore estetico, bellezze panoramiche, ecc., nonché elementi specifici del paesaggio quali fiumi, laghi, territori alpini, ghiacciai, parchi, ecc., che sono oggetto di particolare attenzione ai sensi di legge, e come tali sono soggetti per ogni trasformazione alle procedure di preliminare autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e della disciplina che ne governa la tutela.
- le informazioni relative agli ambiti e agli elementi di prioritaria attenzione che il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), sezione specifica del Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale il 19 gennaio 2010, individua e disciplina, ad integrazione del sistema dei beni paesaggistici tutelati per legge o riconosciuti con specifico atto amministrativo (dichiarazioni di notevole interesse pubblico).

Nel SIBA possono essere visualizzati i seguenti elementi:

- Vincoli paesaggistici (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, artt. 136 e 142)
- Piano paesaggistico (Piano Paesaggistico Regionale)
- Paesaggio indirizzi (Piano Paesaggistico Regionale - Indirizzi di tutela)
- Biodiversità (Difesa della Natura - Piano Paesaggistico Regionale)

Il S.I.B.A. prende in considerazione le seguenti componenti informative:

Aree di tutela paesaggistica ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/04:

- Bellezze individue, D.Lgs. 42/04, art. 136, comma 1, lettere a) e b)
- Bellezze d'insieme, D.Lgs. 42/04, art. 136, comma 1, lettere c) e d)
- art. 142, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m)

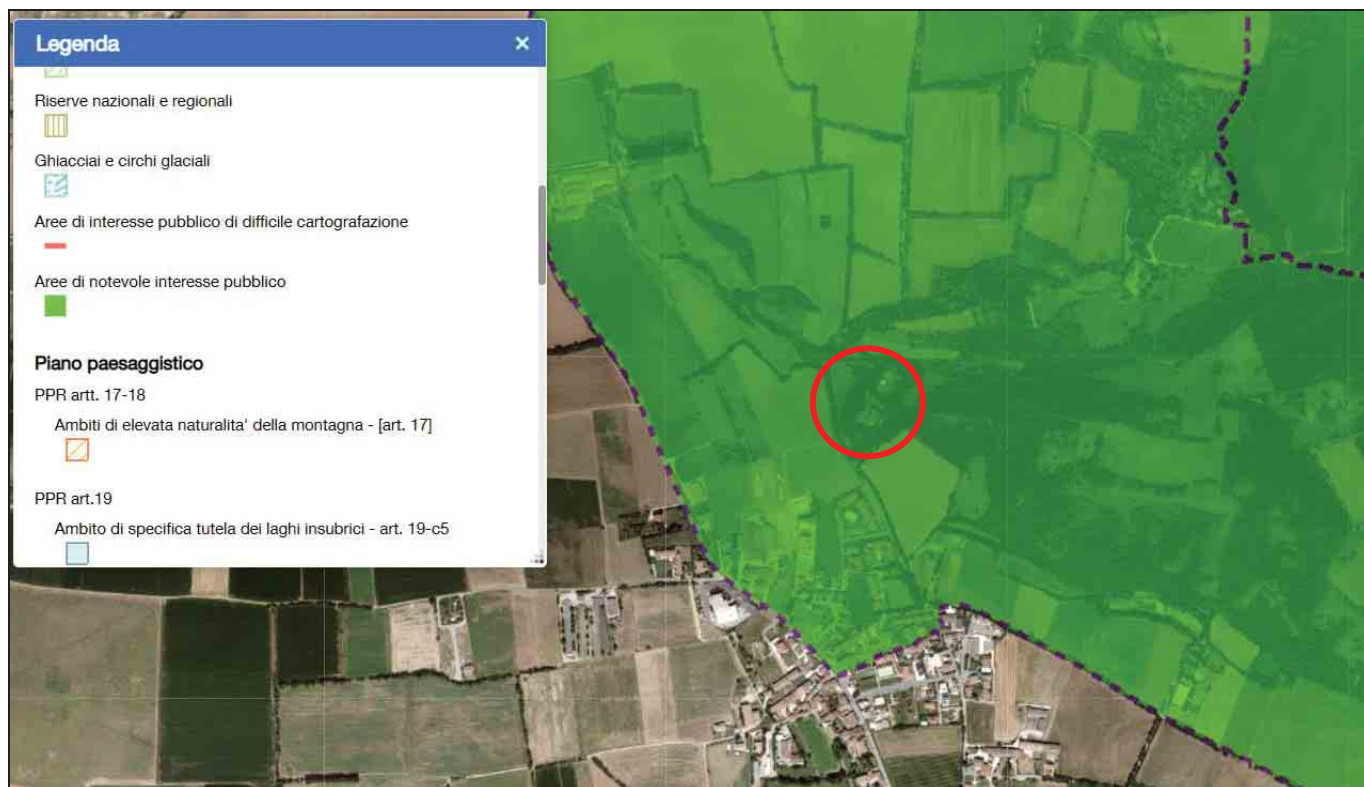
Aree ed elementi di attenzione paesaggistica regionale Normativa del Piano Paesaggistico Regionale (PPR):

- articoli della sezione Normativa del PPR: 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27
- Indirizzi di Tutela, Parte I°, Parte II° e Parte III°
- Repertori del PPR

Per la Biodiversità vengono visualizzati gli ambiti di tutela della natura:

- Zone di Protezione Speciale (rete Natura 2000)
- Siti di Importanza Comunitaria (rete Natura 2000)
- Monumenti naturali
- Parchi e PLIS
- Rete Ecologica Regionale

Dalla consultazione di tale Sistema Informativo emerge il vincolo relativo alle *Bellezze d'insieme*, denominate anche *Area di notevole interesse pubblico*, dichiarate tali con Decreto Ministeriale 18 febbraio 1972, di cui si riportano gli estremi.



Ortofoto (Viewer geografico SIBA – Sistema informativo Beni e Ambiti paesaggistici) – individuazione dell'area d'intervento.

DECRETO MINISTERIALE 18 FEBBRAIO 1972.

**DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DI UNA ZONA SITA NEL
COMUNE DI LONATO.**

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;*

ESAMINATI GLI ATTI;

*CONSIDERATO CHE LA COMMISSIONE PROVINCIALE DI BRESCIA PER LA
PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI, NELL'ADUNANZA DEL 25 GIUGNO 1970,
HA INCLUSO NELL'ELENCO DELLE LOCALITA' DA SOTTOPORRE ALLA TUTELA
PAESISTICA COMPILATO AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA LEGGE SOPRACITATA, LA
ZONA DEI CAPPUCCHINI NEL COMUNE DI LONATO;*

*CONSIDERATO CHE IL VERBALE DELLA SUDDETTA COMMISSIONE E' STATO
PUBBLICATO NEI MODI PRESCRITTI DALL'ART. 2 DELLA PRECITATA LEGGE
ALL'ALBO DEL COMUNE DI LONATO;*

*VISTA L'OPPOSIZIONE PRESENTATA, A TERMINI DI LEGGE, AVVERSO LA
PREDETTA PROPOSTA DI VINCOLO, DA ALCUNI ABITANTI DELLA FRAZIONE
BARCUZZI, COMPRESA NELLA ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO, CHE SI DICHIARA
RESPINTA;*

*CONSIDERATO CHE IL VINCOLO COMPORTA, IN PARTICOLARE, L'OBLIGO DA
PARTE DEL PROPRIETARIO, POSSESSORE O DETENTORE A QUALSIASI TITOLO,
DELL'IMMOBILE RICADENTE NELLA LOCALITA' VINCOLATA, DI PRESENTARE ALLA
COMPETENTE SOPRINTENDENZA, PER LA PREVENTIVA APPROVAZIONE, QUALUNQUE
PROGETTO DI OPERE CHE POSSANO MODIFICARE L'ASPETTO ESTERIORE DELLA
LOCALITA' STESSA;*

*RICONOSCIUTO CHE LA ZONA PREDETTA HA NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO
PERCHE' E' CARATTERIZZATA DA INSEDIAMENTI CARATTERISTICI COME IL
COMPLESSO DEI CAPPUCCHINI COLLOCATO AD EST NEL PUNTO PIU' ALTO E IL
COMPLESSO DEL CASTELLO DI DRUGOLO, INSEDIAMENTI CHE RAPPRESENTANO EPISODI
DI SPONTANEA FUSIONE FRA LA NATURA E L'OPERA DELL'UOMO E PERCHE'
SOPRATTUTTO E' CARATTERIZZATA DA UN FORTE DEGRADARE VERSO OVEST DEI
TERRENI COPERTI DA MAGNIFICI BOSCHI CON ESSENZE PREGIATE, CIPRESSI E
LECCI, ALTERNATI A PRATI E AMPIE COLTURE A VIGNETI, CONTORNATI DA
FILARI DI ALBERI, LA ZONA, INOLTRE, E' GODIBILE QUALE QUADRO NATURALE
DAI PUNTI DI VISTA DELLE STRADE PUBBLICHE COMPRESSE NELLA ZONA STESSA;*

DECRETA:

LA ZONA DEI CAPPUCCINI SITA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI LONATO 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. TALE ZONA E' DELIMITATA NEL MODO SEGUENTE:

A NORD DAL BORDO SETTENTRIONALE DELLA STRADA PROVINCIALE N. 4 DA BEDIZZOLE A PADENGHE, NEL TRATTO CROCE DEI VIGNALI MORTI DELLA SELVA E FINO AL CONFINE DEL COMUNE DI PADENGHE

AD EST DAL CONFINE CON IL COMUNE DI PADENGHE FINO A CASCINA PLUDA, PER CONTINUARE LUNGO IL BORDO ORIENTALE DELLA STRADA PROVINCIALE N. 25 FINO A BARCUSSI DI SOTTO;

A SUD DAL BORDO MERIDIONALE DELLA STRADA FRA BARCUSSI DI SOTTO E SEDENA;

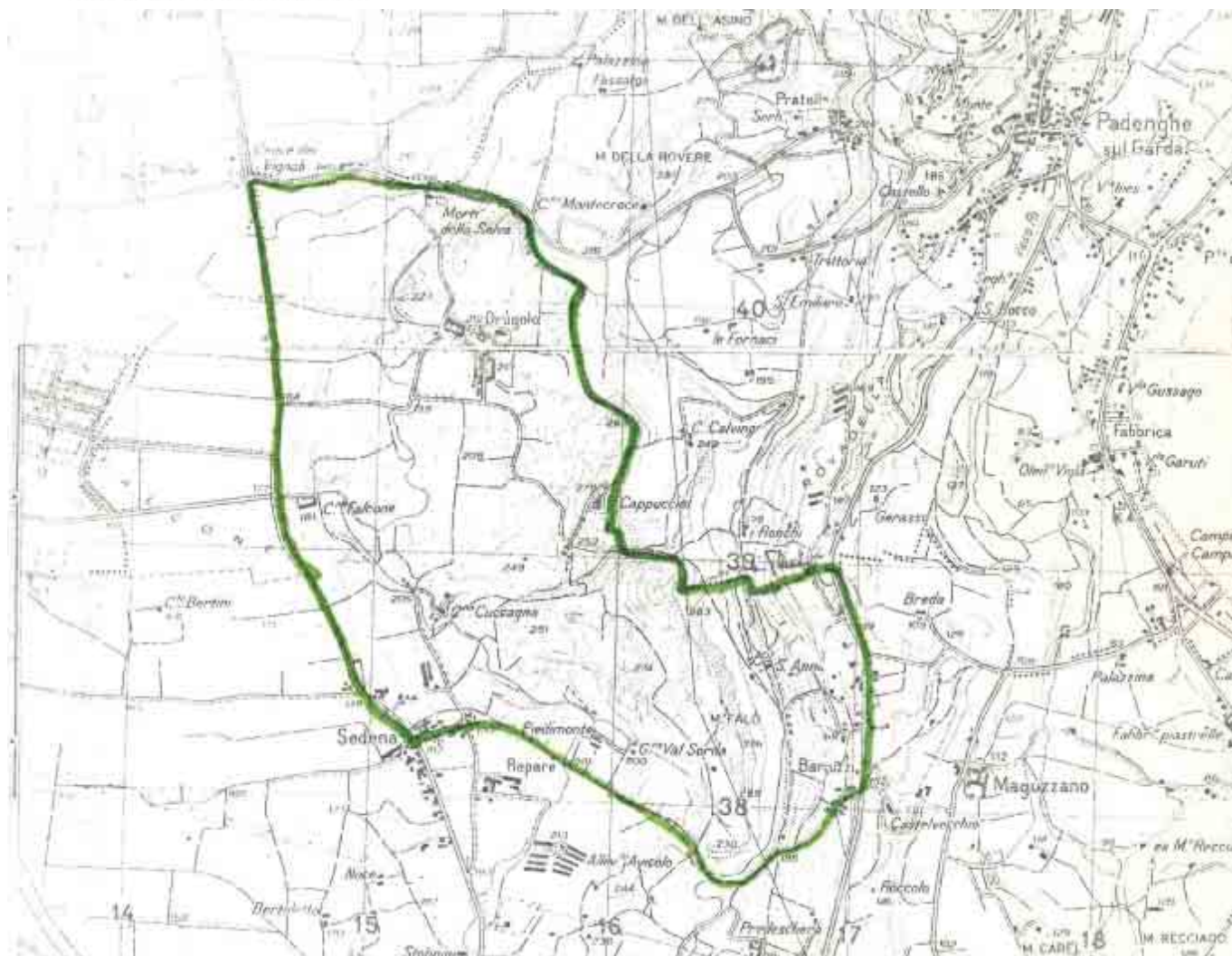
AD OVEST DAL BORDO OCCIDENTALE DELLA STRADA PROVINCIALE N. 78 DA SEDENA A CARZAGO, NEL TRATTO FRA SEDENA E CROCE DEI VIGNALI.

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 IL COMUNE DI LONATO PROVVEDA ALL'AFFISSIONE DELLA GAZZETTA UFFICIALE CONTENENTE IL PRESENTE DECRETO ALL'ALBO COMUNALE ENTRO UN MESE DALLA DATA DELLA SUA PUBBLICAZIONE, E CHE IL COMUNE STESSO TENGA A DISPOSIZIONE DEGLI INTERESSATI, ALTRA COPIA DELLA GAZZETTA UFFICIALE, CON LA PLANIMETRIA DELLA ZONA VINCOLATA, GIUSTA L'ART. 4 DELLA LEGGE PRECITATA.

LA SOPRINTENDENZA COMUNICHERA' AL MINISTERO LA DATA DELL'AFFISSIONE DELLA GAZZETTA UFFICIALE STESSA.

ROMA, ADDI' 18 FEBBRAIO 1972.



2.1 Verifica delle possibili interferenze delle previsioni di PR con la Rete Natura 2000

La Rete Natura 2000 è il nome assegnato dall'Unione Europea ad un sistema coordinato e coerente di aree, da cui il termine "rete", destinate alla conservazione della biodiversità presente nei territori dei Paesi membri.

La Rete si fonda su due Direttive:

la Direttiva 92/42/CEE, detta "Direttiva Habitat" che prevede l'individuazione e la protezione di siti caratterizzati da Habitat naturali e seminaturali e specie animali e vegetali, considerati di interesse comunitario; la Direttiva 79/409/CEE, detta "Direttiva Uccelli" che richiede sia la conservazione di numerose specie ornitiche sia l'individuazione di aree da destinarsi alla loro protezione. La Dir. Uccelli è stata recentemente sostituita con la Direttiva 2009/147/CE mantenendo, tuttavia, i medesimi obiettivi principali.

Per la costituzione della Rete Natura 2000 è promossa l'istituzione dei seguenti siti:

le Zone Speciali di Conservazione (ZSC), attualmente rappresentate dai Siti di Importanza Comunitaria (SIC), in esecuzione della "Direttiva Habitat"; le Zone di Protezione Speciale (ZPS), in esecuzione della "Direttiva Uccelli".

Il territorio dell'Unione Europea è stato suddiviso in 9 Regioni biogeografiche, ossia ambiti territoriali omogenei dal punto di vista vegetazionale, geologico e climatico: boreale, atlantica, continentale, alpina, mediterranea, macaronesica, steppica, pannonica e regione del Mar Nero.

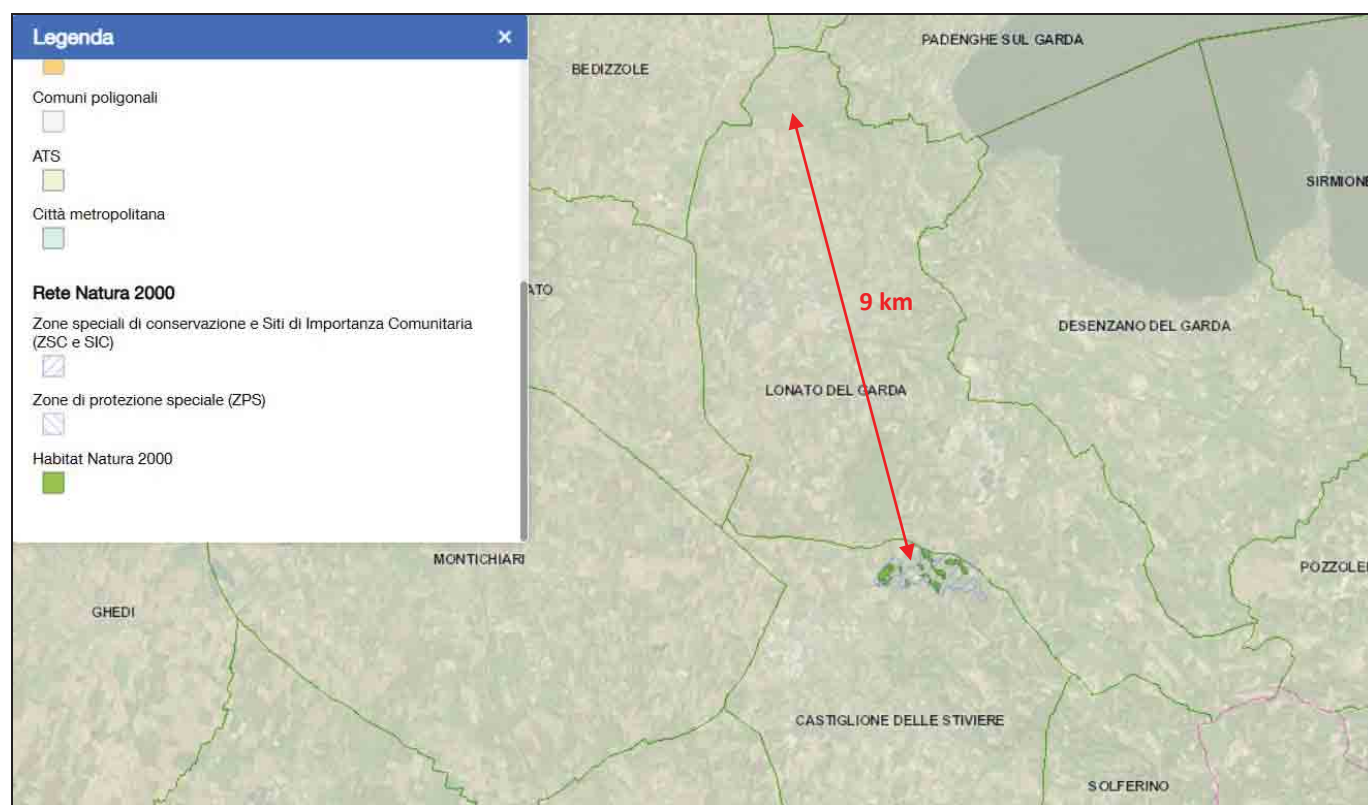
I Siti Natura 2000 individuati in Lombardia ricadono esclusivamente nelle regioni biogeografiche "alpina" e "continentale". Le due Direttive contengono diversi allegati relativi agli elenchi delle specie e degli habitat che a vario grado necessitano di tutela. I tre allegati più rilevanti sono:

- **Allegato I della Dir. Habitat:** raccoglie l'elenco degli Habitat naturali di interesse comunitario la cui conservazione richiede la designazione di aree speciali di conservazione. Alcuni di questi ambienti sono a rischio di scomparsa in Europa. Per tale motivo necessitano di una tutela rigorosa e sono definiti habitat di "interesse prioritario".
- **Allegato II della Dir. Habitat:** elenca le specie animali (Mammiferi, Rettili, Anfibi, Pesci, Artropodi e Molluschi) e vegetali di interesse comunitario la cui conservazione richiede la designazione di zone speciali di conservazione. Anche in questo caso sono individuate le specie "prioritarie".
- **Allegato III della Dir. Uccelli:** identifica le specie di Uccelli per le quali devono essere previste misure speciali di conservazione sugli habitat, per garantire la sopravvivenza e la riproduzione delle specie nella loro area di distribuzione.

Dalla consultazione del Geoportale Nazionale della Rete Natura 2000 emerge che Lonato del Garda non è interessato dalla presenza di Siti di Importanza Comunitaria (SIC) o Zone di Protezione Speciale (ZPS).

Si rileva la presenza del SIC *IT20B0018 Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere* nel comune confinante di Castiglione delle Stiviere, il quale dista circa 9 km in linea d'aria dall'area di intervento.

Si ritiene quindi consono escludere qualsiasi tipo di influenza diretta o indiretta della proposta di progetto con le aree protette della Rete Natura 2000.



Estratto Geoportale Lombardia – Rete Natura 2000

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comune di Lonato del Garda si colloca a sud-ovest rispetto al Lago di Garda, si estende per una superficie di 70,55 kmq e si trova a circa 23 km dalla Città di Brescia e 44 Km dalla città di Verona. Lonato d/G è caratterizzato da un territorio morfologicamente pianeggiante, verso ovest e sud-ovest, e collinare, verso est e sud est, cordoni morenici che si affacciano sul lago di Garda creando suggestivi punti panoramici. Il paesaggio ha le caratteristiche del tipico paesaggio agrario bresciano, con il sistema di cascine della pianura e la rete di fossi e di alberature che perimetrano i campi. Lo sviluppo edilizio si è verificato nell'ultimo trentennio ed è avvenuto in particolar modo lungo la ferrovia prima e l'autostrada poi, definendo un continuum dell'urbanizzato costituito soprattutto di capannoni industriali. I numerosi nuclei storici che invece si distribuiscono entro il confine comunale, hanno origine da borghi agricoli, e come tali si sono più o meno mantenuti nel tempo. L'abitato del paese è costituito dal nucleo centrale (Cittadella e Lonatino) e dalle molte località e frazioni: Barcuzzi, Maguzzano, Sedena, Drugolo, Bettola, Pieve di San Zeno, San Martino, Molini, Campagna, Via Napoleone Tirale, Via dei Pozzoli, Via Monte Grappa, Via Monte Bello, Ex Filatoio, San Cipriano, Rassica, Fossa, Cominello, San Polo, San Tommaso, Ghetto, Brodenella, Malocco, Centenaro, Castel Venzago, Esenta e Madonna della Scoperta. Il Comune rientra nella zona di produzione di vino e ha ampie aree coltivate a vigneti sulle colline della riva occidentale del lago. Le aree produttive-artigianali sono collocate in due ben definiti ambiti del territorio amministrativo: la prima è ubicata ad ovest del nucleo urbano principale, all'interno della zona delimitata dalle infrastrutture viarie della linea ferroviaria Milano-Venezia e l'Autostrada A4; la seconda è localizzata invece nel settore sud-est del tessuto urbano consolidato, al confine con il Comune di Desenzano del Garda. L'ambito amministrativo è attraversato da numerose infrastrutture, tra cui la SP 25, Cunettone-Esenta-Castiglione, la SP 668, Lenese, la SP78, Calvagese-Mocasina-Lonato, la SS11 Padana Superiore, l'Autostrada A4 e la rete ferroviaria Milano-Venezia.



Vista del territorio di Lonato.

3.1 Componenti del paesaggio fisico-naturale¹

Il paesaggio è caratterizzato principalmente da due situazioni morfologiche differenti: quella collinare e quella di pianura.

I rilievi collinari si distribuiscono lungo tutto il territorio comunale da nord a sud e degradano secondo forme movimentate a oriente verso il lago di Garda e più dolcemente ad occidente verso la pianura bresciano-mantovana. I rilievi collinari sono di origine morenica, fanno parte infatti dei numerosi cordoni che costituiscono l'anfiteatro morenico lacustre. Questi raggiungono quote massime di 270 m, soprattutto nella zona a nord del centro urbano di Lonato, ovvero quella che collega il monte Drugolo al castello di Lonato. Sempre in questo tratto si susseguono scarpate e valli che si sono create a causa di fenomeni antichi di erosione delle acque superficiali. L'esempio più evidente è quello localizzato in prossimità della stazione dove è netta la rottura del cordone in due tronconi.

Altri cordoni minori sono presenti verso est e verso sud e attribuiscono al paesaggio collinare un'immagine più dolce ed ondulata.

Le colline sono perlopiù ricoperte da boschi di latifoglie. In particolare verso Esenta troviamo un'ampia zona boscata di notevole interesse ambientale, soprattutto per la presenza di una particolare specie vegetale che è l'Erica Arborea. In generale il bosco acquista in diversi punti un indice di copertura molto alto a differenza invece di altre zone in cui risulta essere invece meno fitto per via della sua esposizione alla luce, per la scarsità d'acqua e per la forte pendenza del terreno, trasformandosi così in boscaglia e poi prato arborato.

Tra le specie di arbusti presenti ritroviamo la Roverella, il Carpino bianco e nero, il Cerro, Romilia, il Biancospino e i Pruni selvatici.

È presente anche un bosco di conifere localizzabile in prossimità delle cascine Ambrosina Alta e Ambrosina Bassa.

¹ Fonte: Relazione A01AP – PGT vigente



Cordonì morenici ricoperti da boschi di latifoglie

3.2 Componenti del paesaggio agrario

L'ambito agricolo del comune di Lonato rispecchia la tipicità del territorio che caratterizza la pianura bresciana, con cascine e terreni divisi da fossi irrigatori spesso costeggiati da filari di alberi che donano al paesaggio un'immagine complessivamente piacevole.

Nonostante il forte sviluppo edilizio avvenuto soprattutto a ovest del centro urbano e in particolare lungo le principali infrastrutture viabilistiche, si è riusciti a mantenere e salvaguardare quanto possibile dell'effettiva vocazione agricola dell'area. Difatti la zona ovest risulta essere la più pianeggiante e pertanto la meglio sfruttata dal punto di vista rurale. Gran parte del territorio collinare è comunque il risultato di effettive trasformazioni operate dall'uomo nel corso dei secoli per rendere le terre le più produttive possibile.

La zona a sud, dove i pendii sono più dolci infatti è stata la più soggetta a tali interventi di sistemazione. In alcuni punti infatti è ben visibile come i terreni coltivati seguano l'andamento dei rilievi, il bosco a sua volta è stato risparmiato solo dove non era possibile coltivare.

A nord sono numerose le coltivazioni specializzate quali l'olivo e la vite. Mentre a sud sono prevalenti i campi destinati a seminativo quali l'orzo, il frumento e il mais. Sono presenti anche numerosi vivai, situati soprattutto lungo la SS 11.



Immagine del territorio agricolo e filari alberati lungo i campi coltivati



Cascina ad uso agricolo

3.3 Componenti del paesaggio storico culturale

Lonato è un comune ricco di beni storici e architettonici simbolo delle numerose e tormentate vicende che lo hanno reso protagonista rispetto ai comuni limitrofi e in più casi rispetto agli avvenimenti importanti della storia bresciana. Vanta di un borgo antico ben conservato che racchiude un notevole numero di edifici di vario interesse che raccontano di questo territorio.

Nel corso degli ultimi due secoli sono stati rinvenuti numerosi reperti archeologici dell'era Paleolitica ed altri risalenti invece al 1800-1500 a.c. che testimoniano la presenza di una sviluppata civiltà agricola insediatasi precisamente nelle zone di Polecra, Recciago e Lavagnone.

Dal VI sec a.c. al I sec d.c., è la volta invece del popolo celtico decisamente più ingegnoso e più avanzato in materia di bonifica dei terreni.

Sono numerosi i borghi e i nuclei storici che riflettono questa vera vocazione del territorio lonatense, da sempre legato alla produzione agricola e pastorale grazie alle caratteristiche geologiche del suo suolo, alla buona esposizione e alla ricchezza d'acqua adatto cioè a diversi tipi di coltivazioni e allevamento (ad esempio Fossa, Cominello, Malocco, Bettola, Campagna, Barcuizzi, Brodena, Centenaro).

L'insediamento originario, ovvero quello di Sedena, sorse su una strada militare lungo la quale venne eretta anche la prima pieve dedicata a S. Zeno.

Trattandosi però di un territorio ampio e di facile accesso alla via padana che conduce al mare, è sempre stato oggetto di frequenti incursioni barbariche, pertanto intorno al 1300 si decise di riedificare il paese in una posizione più salubre e difendibile.

L'attuale centro storico di Lonato si compone della rocca e del borgo medievale chiamato "cittadella" che segue l'andamento del colle e si sviluppa tuttora secondo due vie principali d'ingresso al paese: via Tarello (con andamento nord-sud) e Corso Garibaldi (con andamento est-ovest).

A partire dal XIV sec. questo comune inizia ad essere conteso da tutte le più importanti famiglie del nord Italia, dai Gonzaga ai Visconti, proprio per la sua posizione strategica e la sua fortunata collocazione lungo una delle vie commerciali principali tra Lombardia e Veneto.

Il periodo più vivace sia da un punto di vista economico che artistico e culturale ha però inizio nel 1516 con la Repubblica veneta che dominò qui per ben tre secoli, ovvero fino all'arrivo di Napoleone a seguito del quale entra a far parte della Repubblica cisalpina prima e del Regno Lombardo Veneto dopo il congresso di Vienna.

Nel 1859 il comune di Lonato e in particolare le zone di Esenta, Brodena, S. Tommaso, Centenaro, Castel Venzago sono investite da uno dei passaggi decisivi del Risorgimento Italiano. Proprio qui durante la battaglia di san Martino e Solferino le truppe franco-piemontesi liberarono il territorio bresciano dal dominio austriaco.

Lonato presenta una fitta presenza di beni d'interesse storico-architettonico e vincolati dal D.Lgs 42/04, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n.137" (fonte: Provincia di Brescia - Elenco dei Vincoli Vigenti), ai sensi degli artt.10- 11-12.



Vista della Rocca di Lonato



Castello di Drugolo

3.4 Componenti del paesaggio urbano e degrado del paesaggio

Il Comune di Lonato nonostante la sua notevole dimensione superficiale è riuscito a mantenere e a concentrare le sue maggiori espansioni attorno al suo principale centro storico e lungo le infrastrutture viabilistiche principali, quali l'autostrada A4, la linea ferroviaria Milano-Venezia e le strade statali n.567, n.668 e n.11. Per tanto non si è ancora verificata la vera crisi tra sistema urbano e agricolo, dovuto alla crescita edilizia incontrollata (il cosiddetto fenomeno

dello sprawl urbano), grazie alla riconosciuta vocazione agricola del territorio da parte dell'amministrazione comunale.

A differenza di quanto avvenuto in particolare nei comuni di Desenzano e Padenghe, le ambite zone di villeggiature con vista panoramica sul Lago di Garda non sono ancora esplose e pertanto bisogna cercare di salvaguardare quanto possibile le aree più soggette all'uso privatistico di questo bene d'interesse comune.

I numerosi nuclei agricoli sparsi per il territorio, sono riusciti a mantenere immutate le immagini e i profili più rappresentativi del paesaggio lonatense.

Il paesaggio urbano non è però descritto solo dai manufatti edilizi e infrastrutture per la viabilità, ma da tutta la rete di servizi che si appoggia al territorio, quali ad esempio le linee elettriche di media e alta tensione collocati in superficie.

In un territorio pianeggiante come quello di Lonato, tali strutture si impongono e dominano rispetto al paesaggio circostante generando un complessivo disturbo nell'osservazione. In particolare nella zona a sud-ovest viene restituita un'immagine della regione agricola molto compromessa proprio per la presenza dei numerosi tralicci e degli incroci di rete.

Altri ambiti degradati che sono stati presi in considerazione nelle tavole del piano paesistico si riferiscono alle aree destinate a cava ed in particolare quelle localizzate ad est della SS567 del Benaco, all'area nei pressi della discoteca e del cinema multisala e nei dintorni del centro commerciale, nonché il polo industriale collocato nella zona occidentale del Comune collocata tra la ferrovia e l'autostrada A4. Un'ulteriore zona degradata ma paesisticamente molto caratteristica, perché collocata sulla sommità di una collina, è la vecchia pista da motocross.

Nella zona nord tra la Chiesa di San Zeno e la Chiesa di San. Martino è stato inserito il nuovo complesso missionario come degrado in quanto interrompe il cono visivo verso il nucleo storico di Lonato.

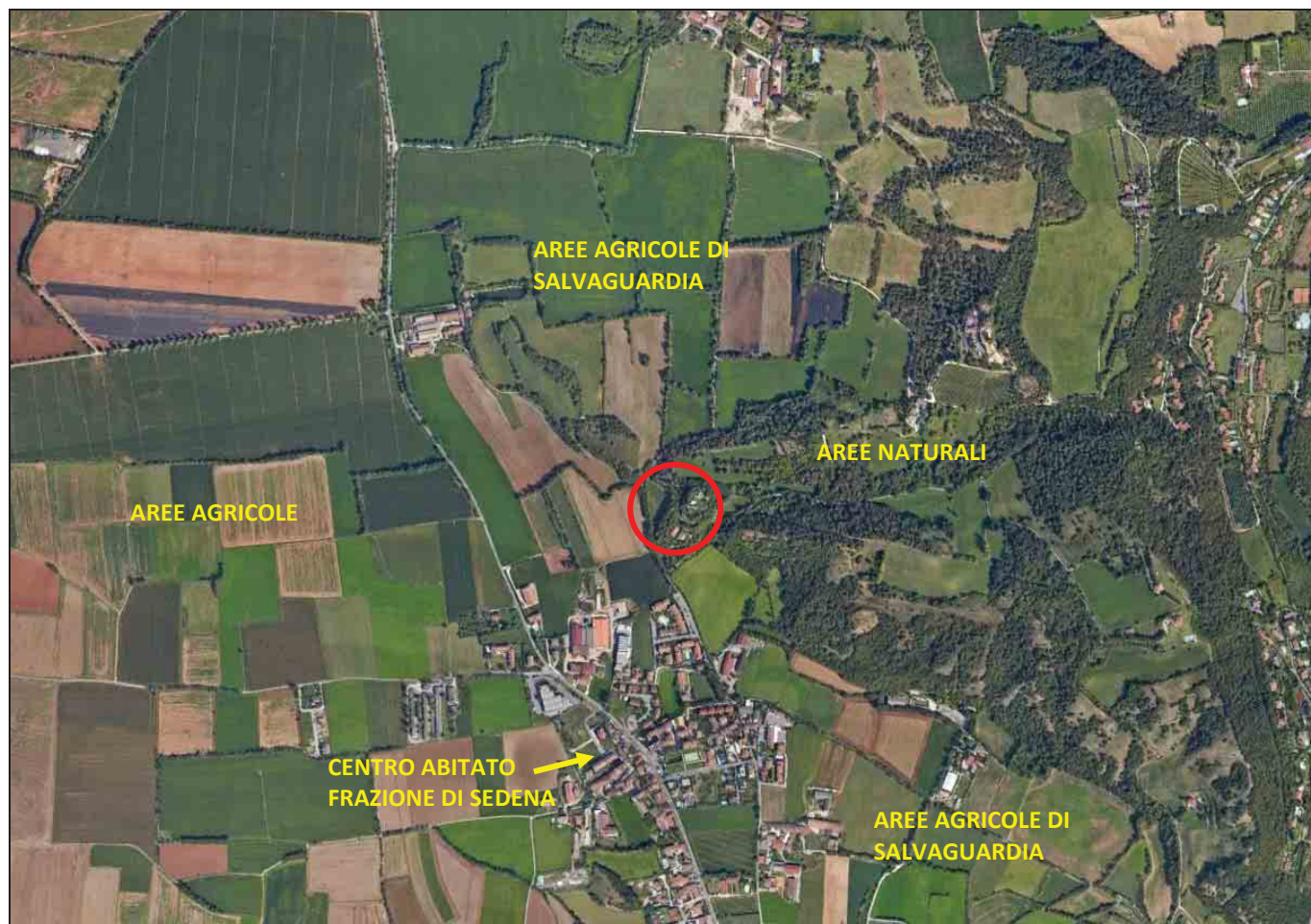


Vista aerea sull'area estrattiva e del degrado ambientale

3.5 Analisi del contesto in cui si inserisce l'area di intervento

L'area di intervento, così come il centro abitato della frazione di Sedena, si inserisce in un paesaggio in cui prevalgono ancora elementi naturali. Infatti fanno da padrone le distese di campi ad utilizzo agricolo o semplicemente mantenuti a prato intervallati da ampie fasce boschive, localizzate soprattutto a est.

Il lotto è quindi situato in un ambiente sensibile che deve essere salvaguardato. Infatti per poter consentire il mantenimento delle peculiarità esistenti, gli interventi consentiti devono adottare le adeguate misure di inserimento paesaggistico in modo tale da evitare ripercussioni negative sull'ambiente e sulla percezione dei luoghi.



Ortofoto – individuazione area di intervento e caratteristiche del contesto



Ortofoto – individuazione area di intervento

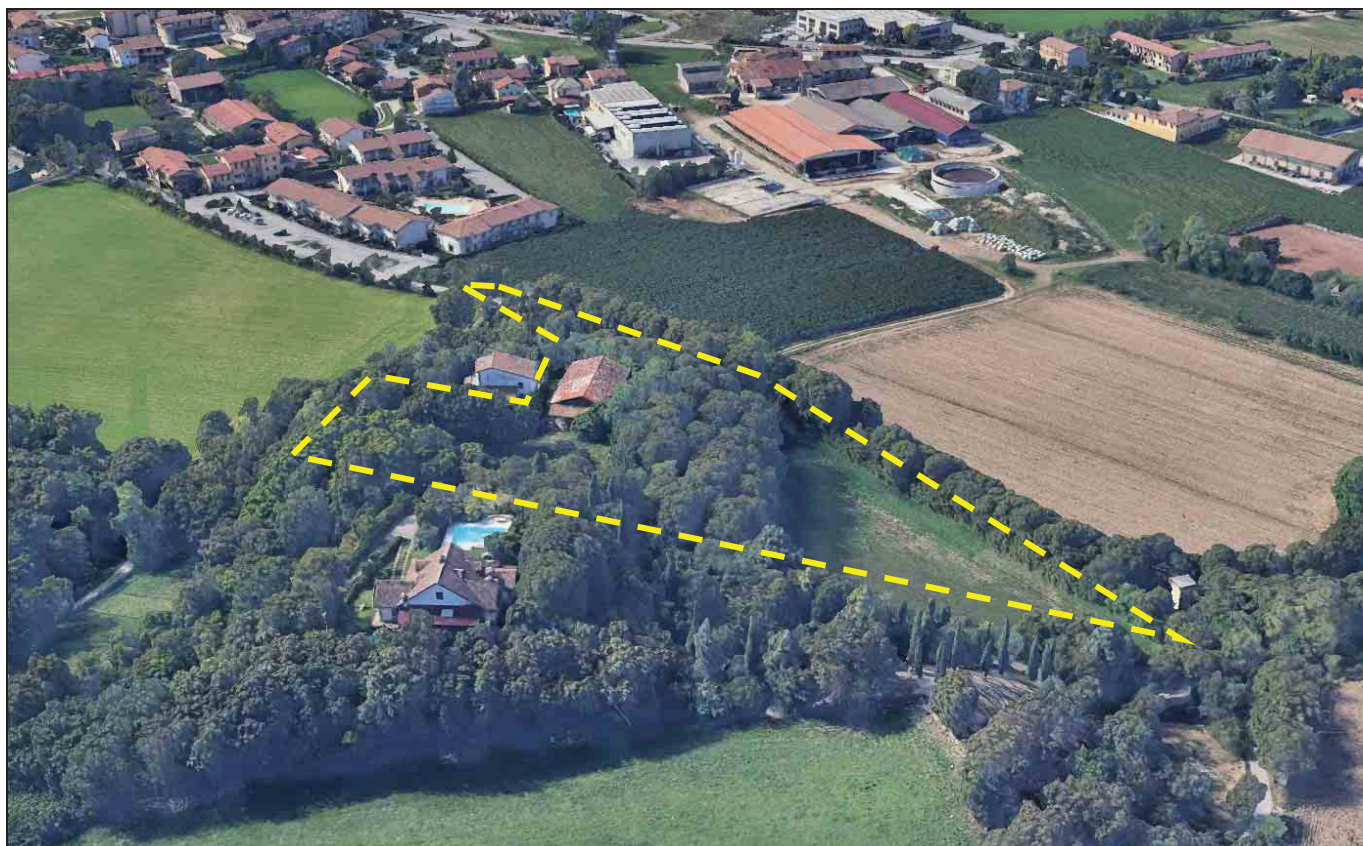
4. STATO DI FATTO DEI LUOGHI

Attualmente l'area di intervento è costituita essenzialmente da una porzione edificata, sulla quale insistono un vecchio rustico e una struttura utilizzata a suo tempo come stalla, e da una porzione naturale caratterizzata da una fascia boscata e da prato.

È costituita da due accessi, uno principale localizzato a nord-ovest e uno posto a sud-ovest.



Ortofoto – individuazione perimetro di intervento – vista da ovest verso est



Ortofoto – individuazione perimetro di intervento – vista da nord verso sud

La struttura principale è disposta su due piani e presenta evidenti segni di degrado; dai materiali e dalla composizione planimetrica si presume fosse utilizzata come ricovero di animali di bassa corte. La parete est è costituita da tamponamento in mattoni a una testa intonacati, la parete ovest è composta da pietrame misto e mattoni, la facciata in direzione nord-est comprende un porticato con pilastro, mentre la copertura è costituita da travi in legno su cui poggiano i coppi.

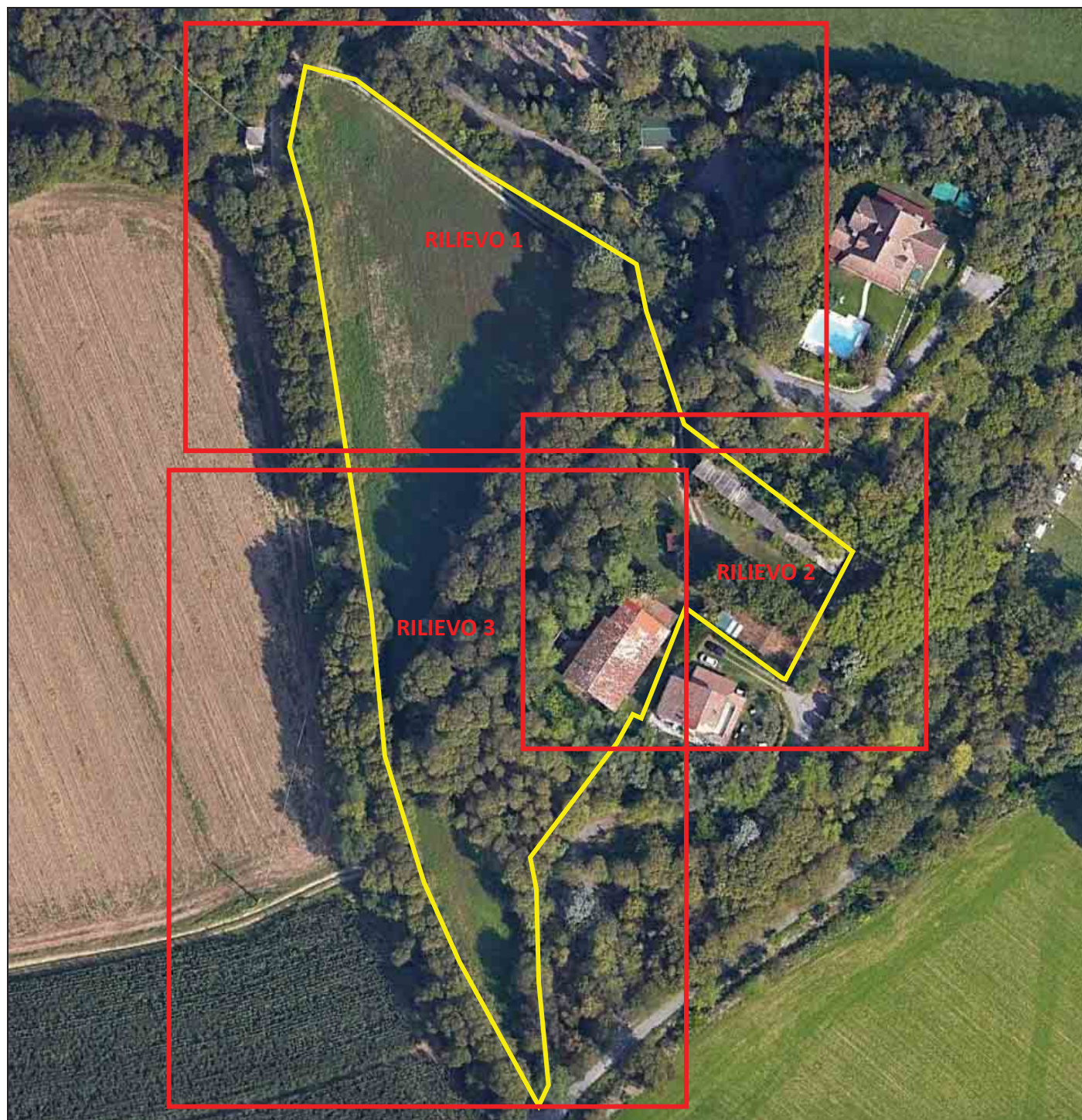
La ex stalla è ad oggi utilizzata come deposito.

I due fabbricati non presentano alcun segno di pregio, anzi riversano in condizioni di decadimento avanzato.

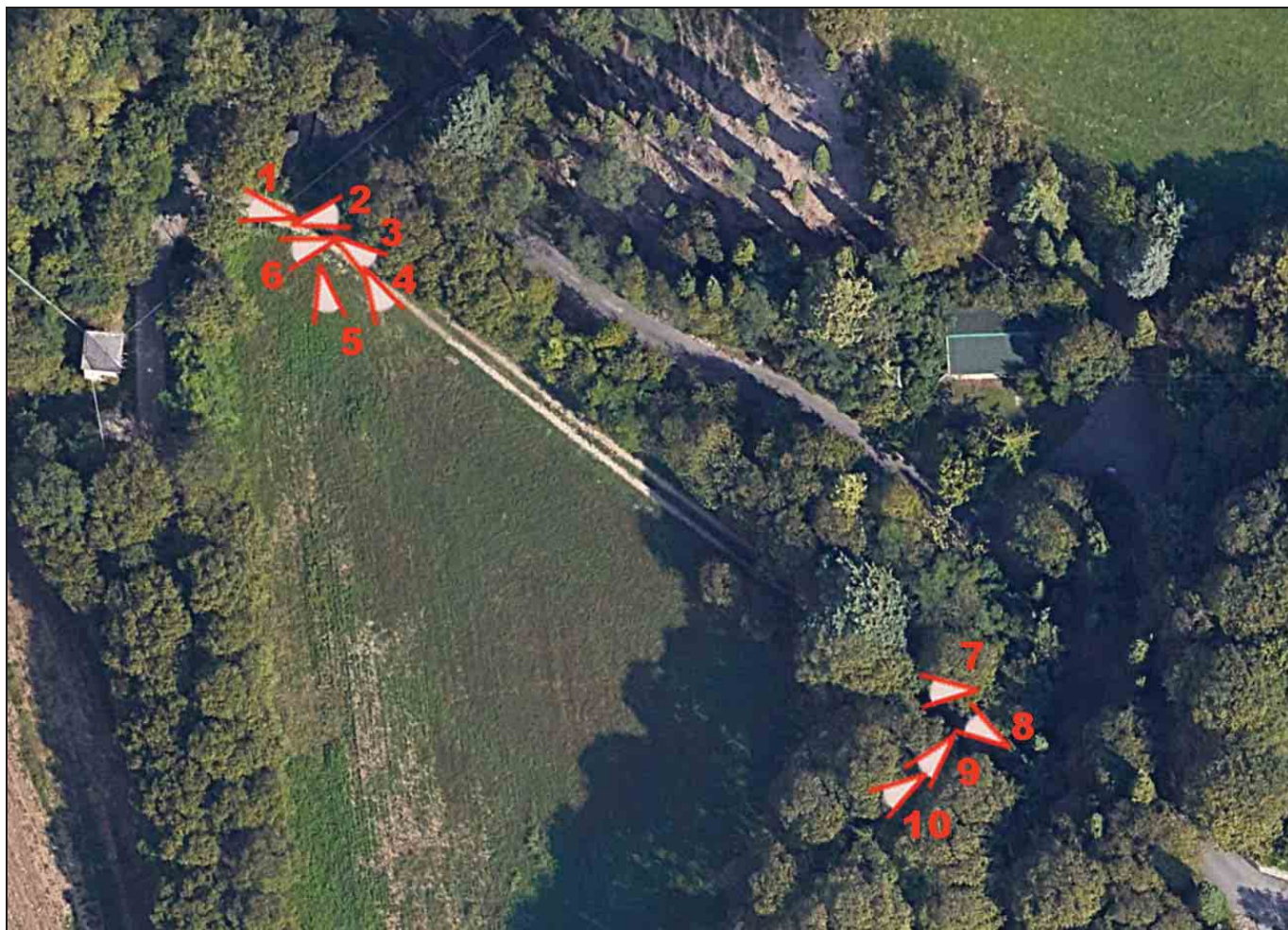
Nel cortile, a est e a confine con l'altra proprietà, è situato un recinto per le galline, lungo il quale è disposto un filare di Tigli e un Gelso. Nella corte prospiciente le strutture si trovano inoltre alcuni alberi da frutto come il Nespolo, il Caco, il Giuggiolo, il Mandorlo e il Fico, mentre dietro la stalla/attuale deposito sono presenti una serie di Catalpa.

A separare la zona edificata dalla porzione a prato, posta ad una quota inferiore, si estende una fascia alberata, disposta su due balze intervallate da una parte pianeggiante verso ovest, mentre verso sud si sviluppa su di un'unica balza scoscesa.

Le specie arboree maggiormente presenti sono il Bagolaro, la Robinia e il Rovere, in misura minore il Ligustro, il Pino Argentato, l'Olmo e l'Alloro.



Ortofoto – individuazione rilievo generale.



Ortofoto – individuazione coni ottici rilievo 1.



Vista 1 - Accesso principale



Vista 2



Vista 3



Vista 4



Vista 4



Vista 4



Vista 5



Vista 6



Vista 7



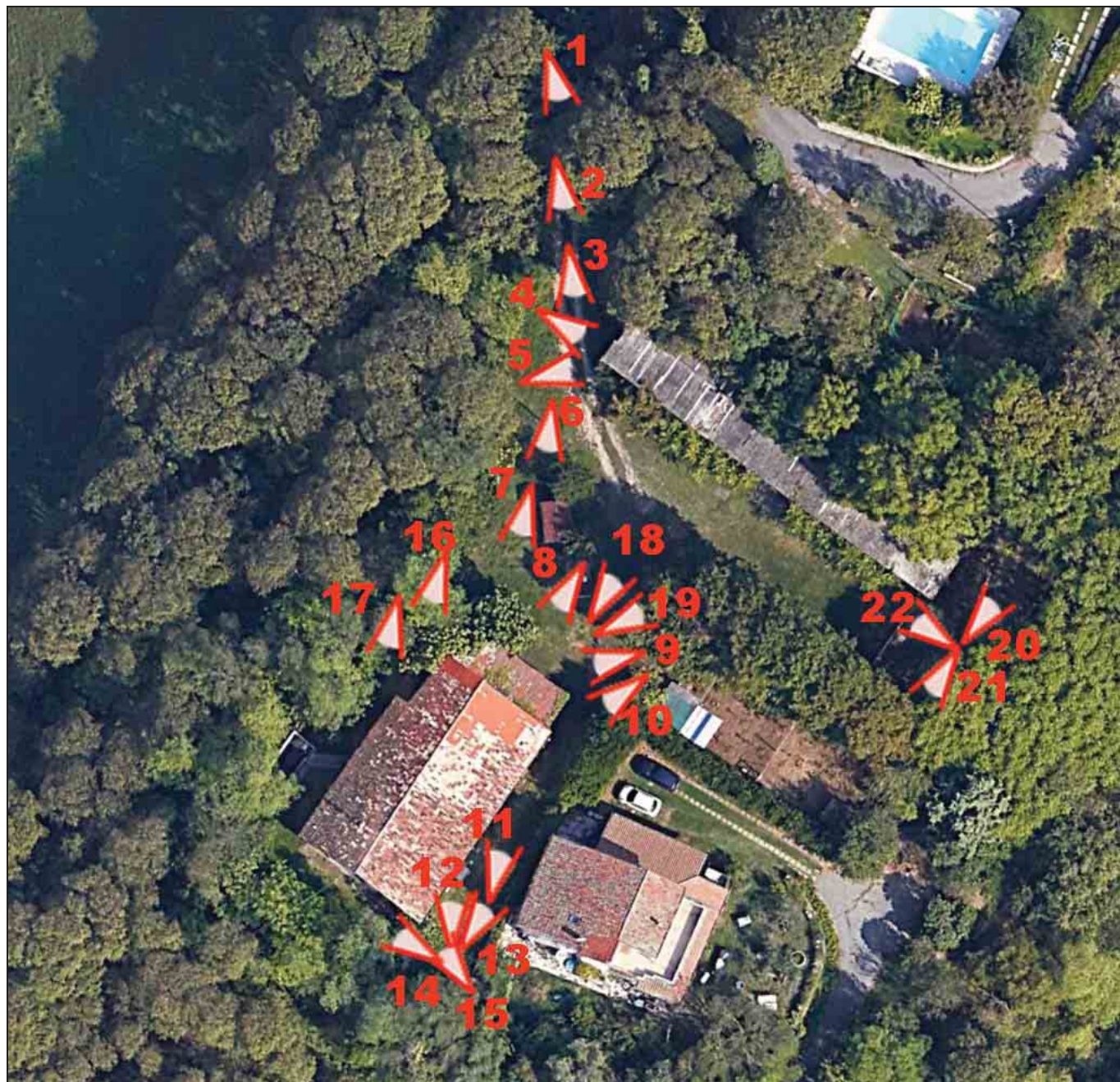
Vista 7



Vista 8



Vista 9



Ortofoto – individuazione coni ottici rilievo 2.



Vista 1



Vista 2



Vista 3



Vista 4



Vista 5



Vista 6



Vista 7



Vista 8



Vista 9



Vista 10



Vista 11



Vista 12



Vista 13



Vista 14



Vista 15



Vista 16



Vista 17



Vista 18



Vista 19



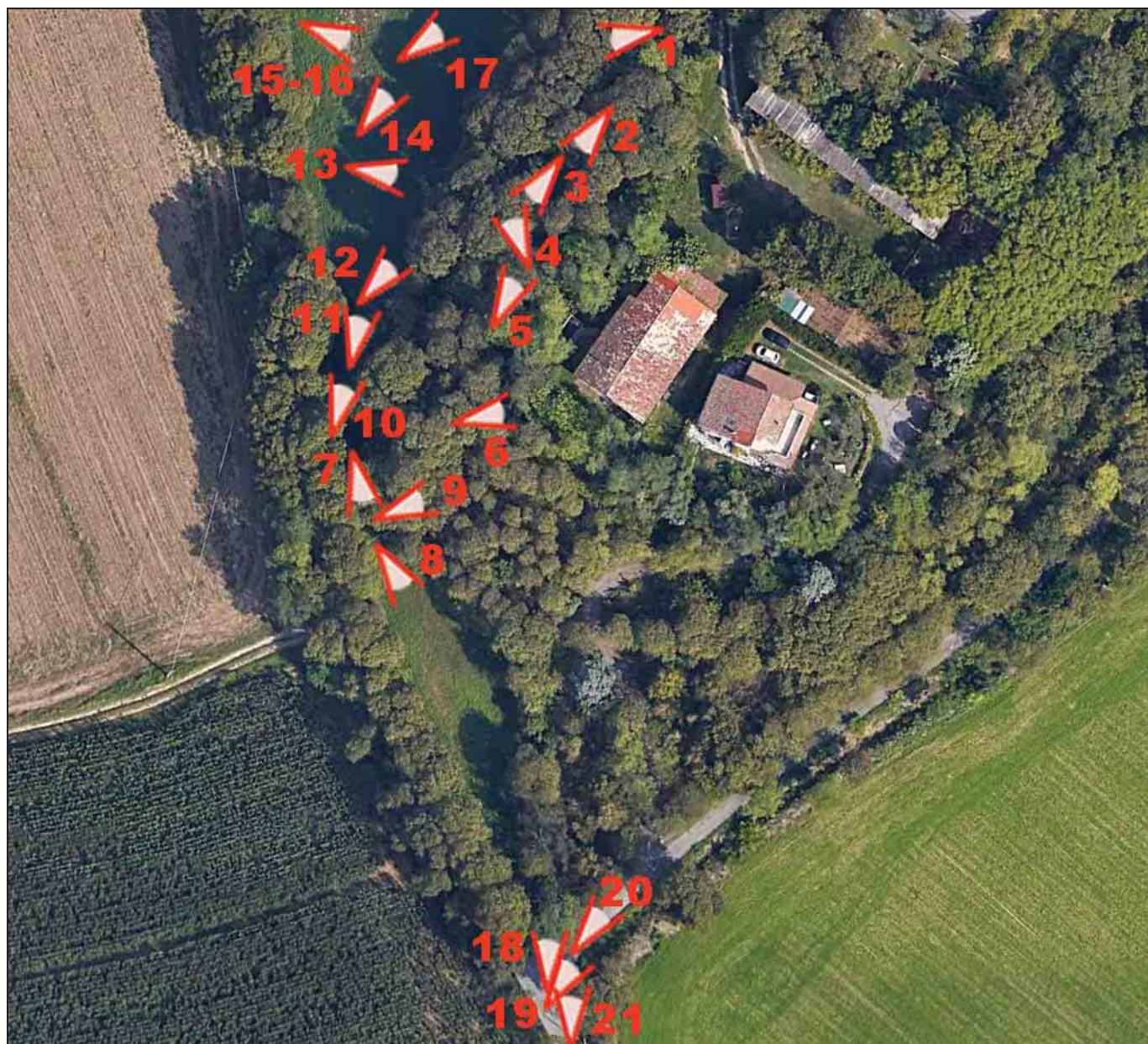
Vista 20



Vista 21



Vista 22



Ortofoto – individuazione coni ottici rilievo 3.



Vista 1



Vista 2



Vista 3



Vista 4



Vista 5



Vista 6



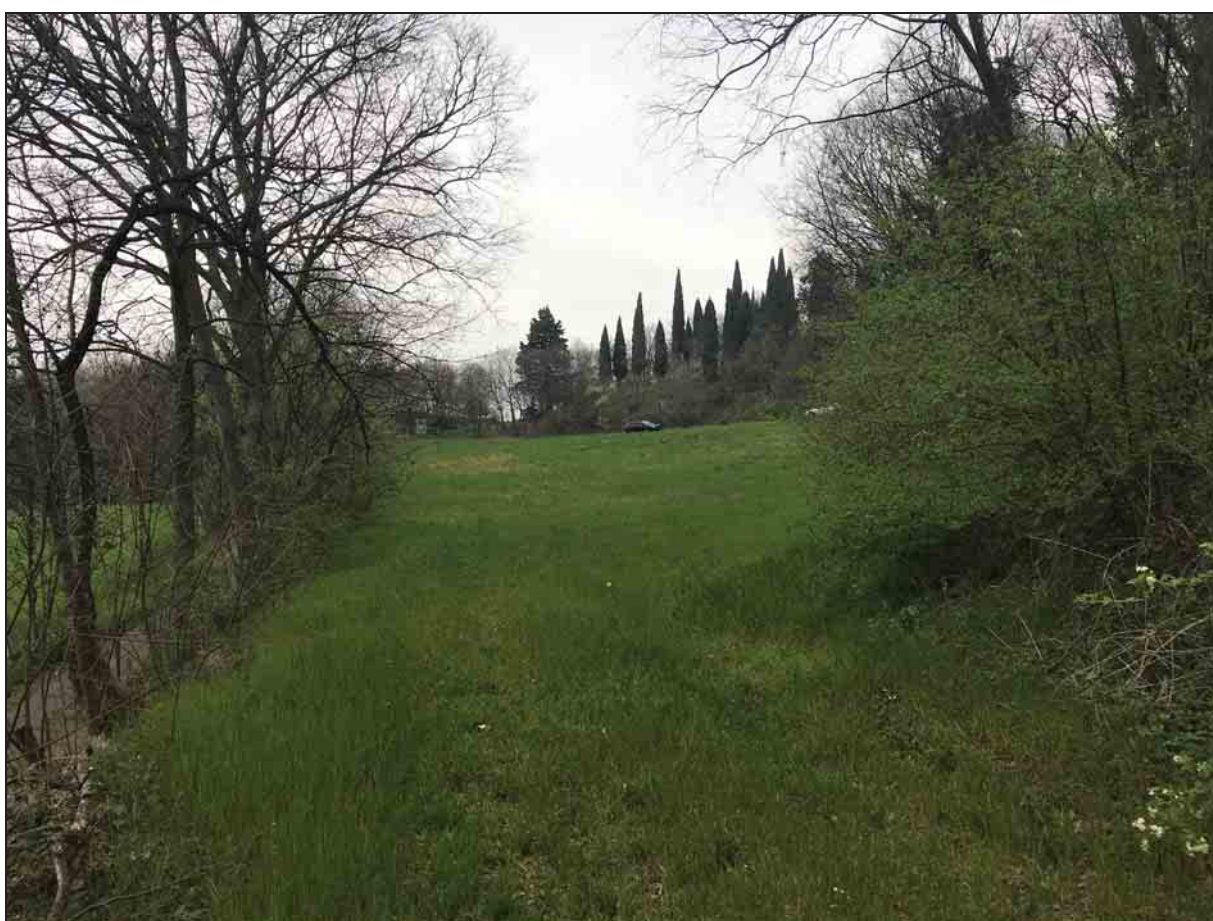
Vista 7



Vista 8



Vista 9



Vista 10



Vista 11



Vista 12



Vista 13



Vista 14



Vista 15



Vista 16



Vista 17



Foto panoramica



Accesso secondario - Vista 18



Vista 19



Vista 20



Vista 21



Vista interna dell'edificio ex stalla



Vista interna dell'edificio ex stalla



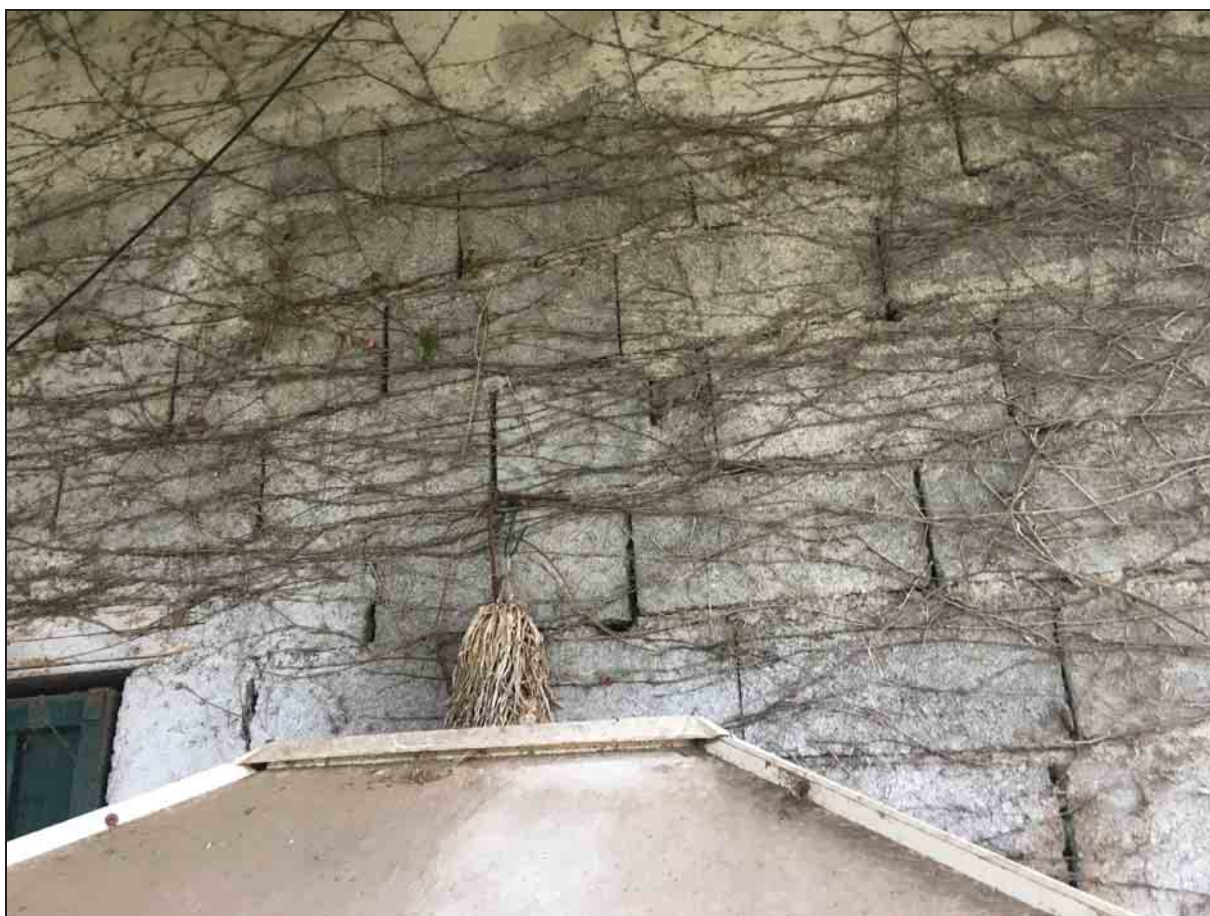
Vista interna dell'edificio ex stalla



Particolare dell'edificio principale – Foratoni a una testa intonacati



Particolare dell'edificio principale – Foratoni a una testa intonacati





Tettoia on legno e coppi



Pilastro portico



Parete ovest



Parete ovest



Parete ovest

5. ANALISI PAESISTICA DI CONTESTO – METODOLOGIA

5.1 Linee guida e riferimenti normativi

Le linee d'indirizzo regionali, in merito alla pianificazione comunale², individuano i contenuti paesistici del Piano di governo del territorio; fanno riferimento alla costruzione del quadro conoscitivo del Documento di Piano fino alla definizione della carta condivisa del paesaggio e della carta della sensibilità paesistica. L'analisi paesistica dei luoghi, condotta nel presente Piano di contesto, trae quindi origine dalla documentazione del PGT e approfondisce l'indagine sugli elementi del paesaggio caratteristici dell'ambito locale d'intervento, traducendoli in contenuti di dettaglio.

Riguardo alla pianificazione d'area vasta qui analizzata va ricordato che gli indirizzi e le regole di salvaguardia, introdotti dalla pianificazione locale, sono da considerarsi, generalmente, una definizione di maggior dettaglio nei termini di conoscenza e di valorizzazione del sistema paesaggio nel suo complesso. L'individuazione degli elementi costitutivi del paesaggio (appartenenti ai sistemi: geomorfologico, naturalistico e antropico) è stata condotta secondo il percorso metodologico indicato dalle linee guida regionali per l'esame paesistico dei progetti³. Per evidenziare lo stato attuale dei luoghi sono utilizzate riprese aeree oblique e foto panoramiche a terra.

6. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

6.1 Piano Territoriale Regionale (PTR)

L'aggiornamento del Piano Territoriale Paesistico Regionale, PTPR, si è attuato mediante l'elaborazione del Piano Territoriale Regionale (PTR), il quale ha acquisito efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso d'avvenuta approvazione sul BURL n.7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010. Il PTR ha valenza di piano paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 e si pone come riferimento generale per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche. Gli elaborati del Piano Territoriale Regionale (PTR) vigente, costituiscono il quadro di riferimento del sistema di pianificazione del paesaggio regionale. La Lombardia dispone dal Marzo 2001 (con DCR 6 marzo 2001 n° 43749) di un Piano paesistico regionale che costituisce quadro regionale di riferimento per la pianificazione paesaggistica. Il Consiglio Regionale con DCR n.951 del 19/01/2010 ha approvato definitivamente la versione del PTR adottata con DCR n.874 del 30/07/2009. Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art.19 della l.r.12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale. Il PTR in tale senso assume, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) pre-vigente e ne integra la sezione normativa, individuando gli elementi identificativi e i percorsi d'interesse paesaggistico, il quadro delle tutele della natura, le situazioni a rischio di degrado e i principali fenomeni regionali di degrado e compromissione del paesaggio, indicando i nuovi indirizzi per le misure di riqualificazione, recupero e contenimento di tali fenomeni.

Il PTR è aggiornato annualmente mediante il Programma Regionale di Sviluppo (PRS), oppure con il Documento di Economia e Finanza regionale (DEFR). L'aggiornamento può comportare l'introduzione di modifiche ed integrazioni, a seguito di studi e progetti, di sviluppo di procedure, del coordinamento con altri atti della programmazione regionale, nonché di quelle di altre regioni, dello Stato e dell'Unione Europea (art. 22, l.r. n.12 del 2005). L'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato con d.c.r. n. 2064 del 24 novembre 2021 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 49 del 7 dicembre 2021), in allegato alla Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza Regionale (NADEFR 2021).

✓ Zone di preservazione e salvaguardia ambientale

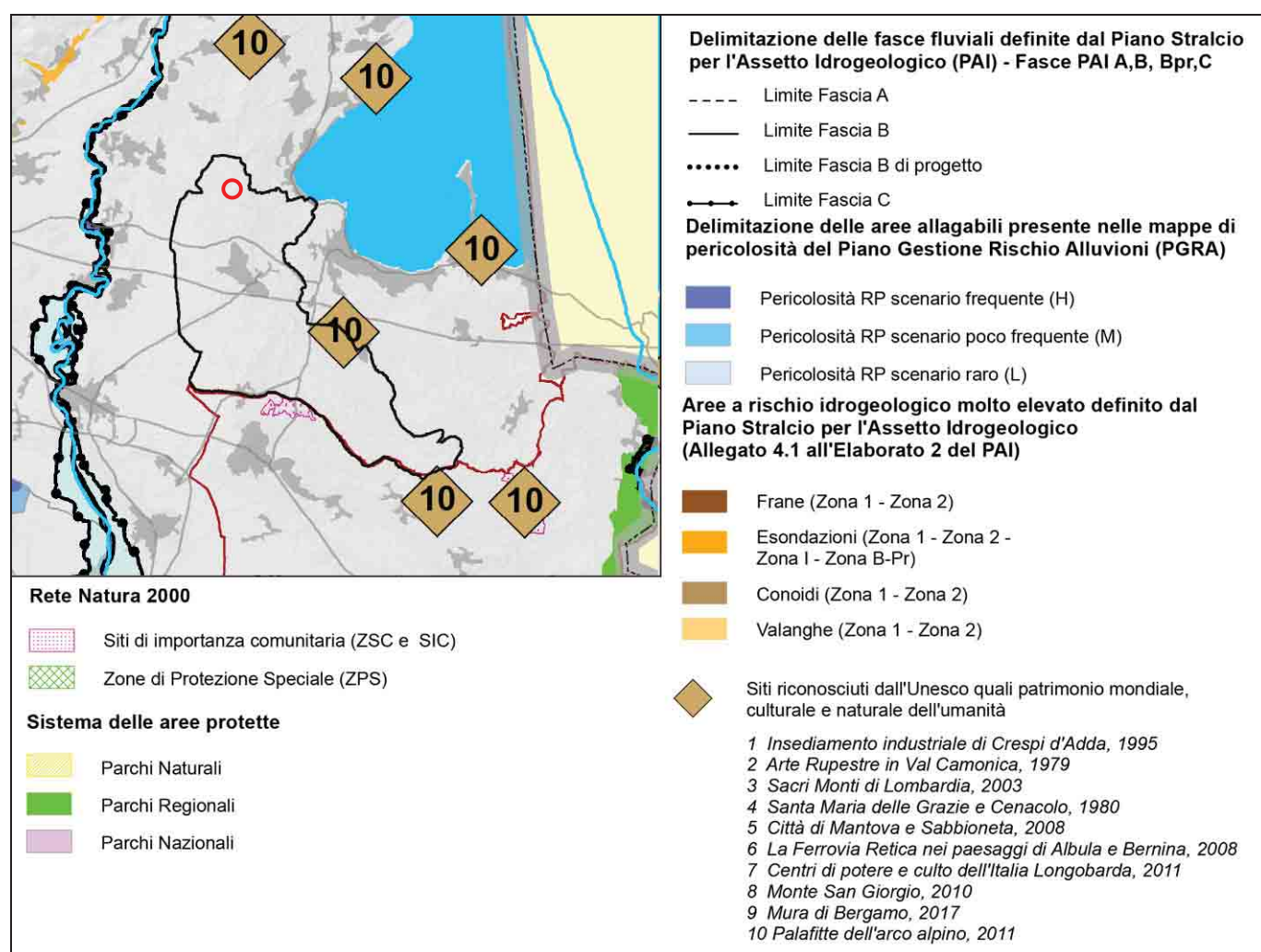
² Deliberazione di Giunta regionale del 29 dicembre 2005 – n. 8/1681: Modalità per la pianificazione comunale (l.r. 12/2005 art. 7).

³ Deliberazione di Giunta regionale del 22 dicembre 2011 n.9/2727

Il PTR riconosce e rimanda ai diversi piani settoriali e alle specifiche normative il puntuale riconoscimento di tali ambiti e la disciplina specifica, promuovendo nel contempo una forte integrazione tra le politiche settoriali nello sviluppo di processi di pianificazione che coinvolgano le comunità locali. Il PTR inoltre pone attenzione ed evidenzia alcuni elementi considerati strategici e necessari al raggiungimento degli obiettivi di piano tra cui i “Siti di Importanza Comunitari”, le “Zone di Protezione Speciale”, i “Parchi naturali” ed i “Parchi regionali”; questi elementi rappresentano una risorsa paesaggistica e ambientale di altissimo valore e di elevata notorietà che qualifica in modo unico il territorio lombardo. Molta parte del territorio regionale presenta caratteri di rilevante interesse ambientale e naturalistico che sono già riconosciuti da specifiche norme e disposizioni di settore che ne tutelano ovvero disciplinano le trasformazioni o le modalità di intervento.

La Tavola n. 2 del DdP del PTR per il Comune di Lonato, evidenzia unicamente quale zona di preservazione e salvaguardia ambientale la presenza di *Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino*.

Data la considerevole distanza dai siti suddetti si può escludere qualsiasi tipo di interferenza.



PTR. Estratto tav. 2 – Zone di preservazione e salvaguardia ambientale.

✓ I Sistemi Territoriali del PTR

Il territorio della Regione Lombardia è costituito da diverse tipologie di sistemi territoriali che coesistono e che rivestono ruoli complementari ai fini del miglioramento della competitività ma molto differenti dal punto di vista del percorso di sviluppo intrapreso.

Si individuano: il Sistema Metropolitano, il Sistema della Montagna, il Sistema Pedemontano, il Sistema dei Laghi, il Sistema del Po e dei Grandi Fiumi ed infine il Sistema della Pianura Irrigua.

Dall'analisi della cartografia del Documento di Piano di cui al PTR, alla tavola n. 4, sono evidenziati tre Sistemi Territoriali che interessano l'intero ambito del Comune di Lonato:

- ✓ il Sistema territoriale Metropolitano – Settore est;
- ✓ il Sistema territoriale dei Laghi
- ✓ il Sistema territoriale Pedemontano

Il Sistema Territoriale Metropolitano: 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 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 6 laghi principali (Garda, Lugano, Idro, Como, Iseo e Maggiore) sono collocati immediatamente a nord della fascia più urbanizzata della regione e occupano le sezioni terminali delle principali valli alpine.

Ciascun lago costituisce un sistema geograficamente unitario, corrispondente al bacino idrogeologico di appartenenza, in cui corpo d'acqua lacustre, affluenti, effluenti e sponde sono integrati tra loro; ciascuno presenta quindi caratteristiche peculiari.

Tuttavia, il riconoscimento della natura del sistema nel suo complesso consente di valutarne globalmente le potenzialità non solo per uno sviluppo locale, ma per una strategia di crescita a livello regionale. I laghi lombardi, in particolare quelli maggiori, conferiscono ai territori caratteristiche di grande interesse paesaggistico e 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.

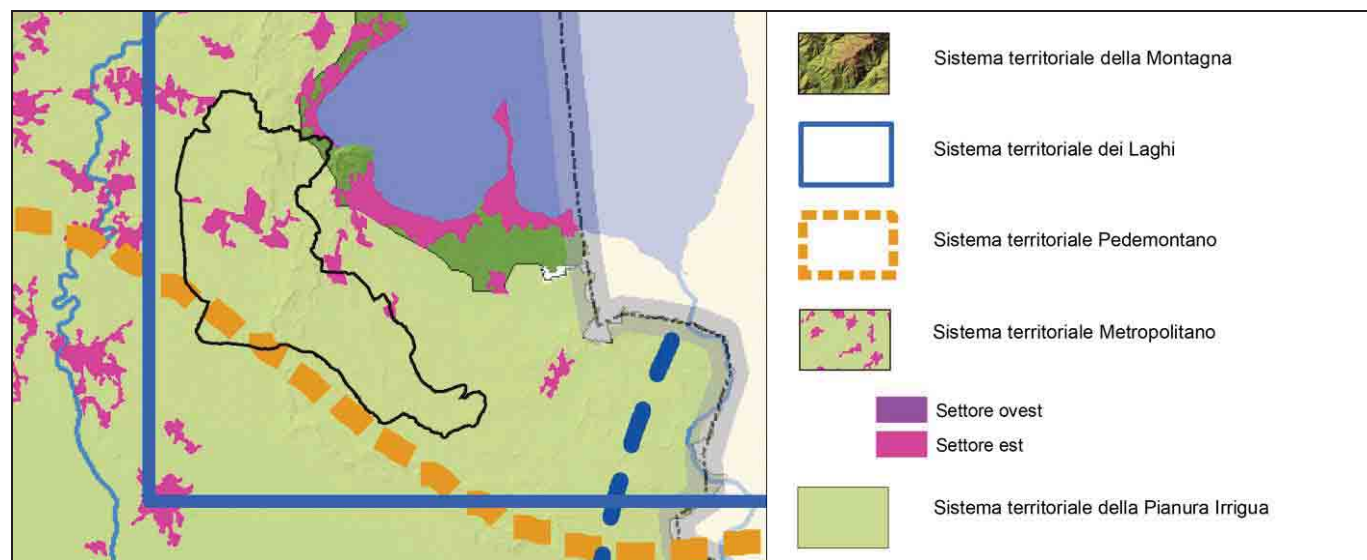
Quest'insieme contribuisce alla qualità di vita delle popolazioni locali e costituisce una forte attrattiva per il turismo e per funzioni di primo livello.

Il Sistema Territoriale Pedemontano: geograficamente l'area prealpina si salda a quella padana attraverso la fascia pedemontana, linea attrattiva, assai popolata, che costituisce una sorta di cerniera tra i due diversi ambiti geografici. 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 fondovalli fortemente e densamente sfruttati dagli insediamenti residenziali e industriali. Il Sistema Pedemontano evidenzia strutture insediative che si distinguono dal continuo urbanizzato dell'area metropolitana, ma 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 Pedemontano interessa varie fasce altimetriche; è attraversato dalla montagna e dalle dorsali prealpine, dalla fascia collinare e dalla zona dei laghi insubrici, ciascuna di queste caratterizzata da paesaggi ricchi e peculiari.

Geograficamente il sistema territoriale si riconosce in quella porzione a nord della regione che si estende dal lago Maggiore al lago di Garda comprendendo le aree del Varesotto, del Lario Comasco, del Lecchese, delle valli bergamasche e bresciane, della zona del Sebino e della Franciacorta, con tutti i principali sbocchi vallivi.



PTR. Estratto tav. 4 – I sistemi territoriali del PTR.

Il Documento di Piano del PTR individua gli obiettivi da perseguire per ogni Sistema Territoriale, essi nascono da una precedente analisi SWOT dei punti di forza, di criticità, minacce e opportunità.

Una delle peculiarità che accomuna tutti i sistemi territoriali della Lombardia e dettata anche dalla LR 31/2014 sulla riduzione del consumo di suolo, è sicuramente il recupero delle aree degradate e dismesse.

Il Piano di Recupero nasce infatti per affrontare tale problema, esso rappresenta uno specifico strumento particolareggiato, cioè uno strumento esecutivo, o meglio attuativo, capace di consentire una migliore pianificazione territoriale e attuativa del territorio comunale.

Il presupposto principale per il Piano di Recupero è l'ambito applicativo di ogni Comune, ovvero le zone in cui, per le condizioni di degrado, si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

6.2 Quadro di riferimento paesistico (PPR)

Nei paesaggi della Lombardia il territorio del Comune di Lonato appartiene prevalentemente all'unità tipologica *"Fascia collinare – Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche"*, la porzione ovest fa parte invece della *"Fascia bassa pianura – Paesaggi delle colture foraggere"*, mentre per una piccola porzione a nord-est rientra nella *"Fascia prealpina – Paesaggi dei laghi insubrici"* come individuato nella tavola A del PTR.

L'area di intervento ricade nei *"Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche"*, i quali vengono così definiti nell'allegato al Piano paesaggistico *"Indirizzi di tutela"*:

"Paesaggio caratterizzato dalla deposizione di materiali morenici che con ampie arcature concentriche cingono i bacini inferiori dei principali laghi. Caratteristica è anche la presenza di piccoli laghi rimasti chiusi da sbarramenti morenici, di torbiere e superfici palustri. La vicinanza di questo ambito all'alta pianura industrializzata, da cui è sovente indissociabile, ne ha fatto, almeno nei settori più intimamente legati all'espansione metropolitana, un ricetto preferenziale di residenze e industrie ad elevata densità. "

Indirizzi di tutela:

"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.

Va inoltre salvaguardata, nei suoi 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."



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

Gli indirizzi di tutela del PPR raccomandano il mantenimento della struttura morfologica e della trama agricola, escludendo la realizzazione di nuove concentrazioni edilizie sulle balze e sui pendii, e ponendo particolare attenzione agli interventi di edificazione consentiti dallo strumento urbanistico vigente.

Il piano in disamina, essendo conforme al PGT vigente, non risulta essere in contrasto con quanto disciplinato dal PPR, tuttavia rimane di fondamentale importanza elaborare una progettazione adeguata e che rispetti appieno la morfologia dell'area.

Dall'analisi delle planimetrie di progetto si può desumere che la disposizione dei nuovi manufatti deriva da uno studio pregresso del lotto e delle sue peculiarità. Gli edifici presentano dimensioni e andamenti idonei al contesto, anche se l'effettiva integrazione con l'ambiente circostante è possibile constatarla in sede di progetto esecutivo.

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 è caratterizzato dalla presenza di un Tracciato guida paesaggistico, da un Luogo dell'identità regionale (Veduta di Montichiari e Lonato), da una Strada panoramica.

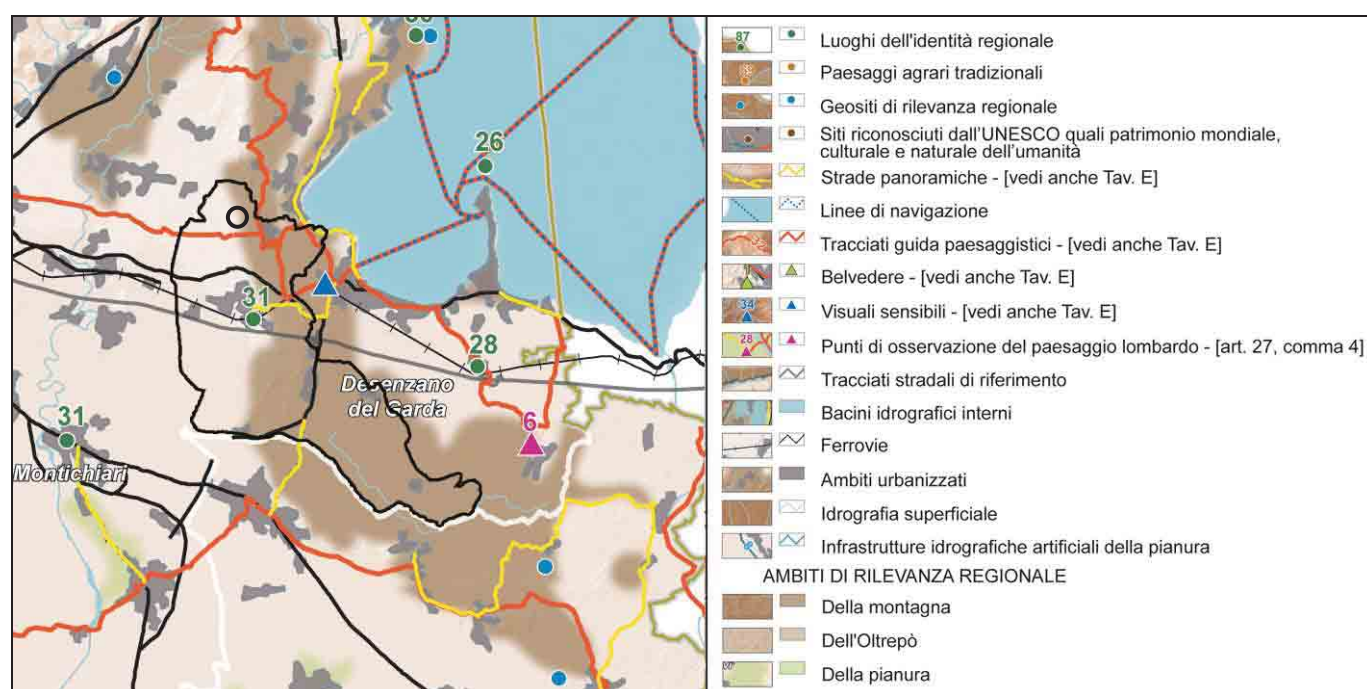
A livello infrastrutturale il territorio è attraversato da un Tracciato stradale di riferimento e dalla Ferrovia.

Si riporta in estratto la definizione dei tracciati guida paesaggistici tratta dalla Normativa del PPR (art. 26, commi 9 e 10).

"9. 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.

10. 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."



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

Non si riscontrano interferenze con quanto proposto con il PR e gli elementi individuati dalla tavola in oggetto. Si specifica che il tracciato guida paesaggistico e l'area di intervento non sono direttamente comunicanti poiché separati da altre proprietà.

Nella tavola “D – Quadro della disciplina paesaggistica regionale”, emerge l'appartenenza dell'intero territorio del Comune di Lonato agli *Ambiti di criticità [indirizzi di tutela Parte III]* mentre solo una piccola parte rientra nella perimetrazione dei *Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4]*. L'area di intervento risulta essere esterna a quest'ultima.

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 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.*

Si riporta in estratto la definizione degli *Ambiti di criticità* così come descritti nella Parte III degli Indirizzi di tutela:

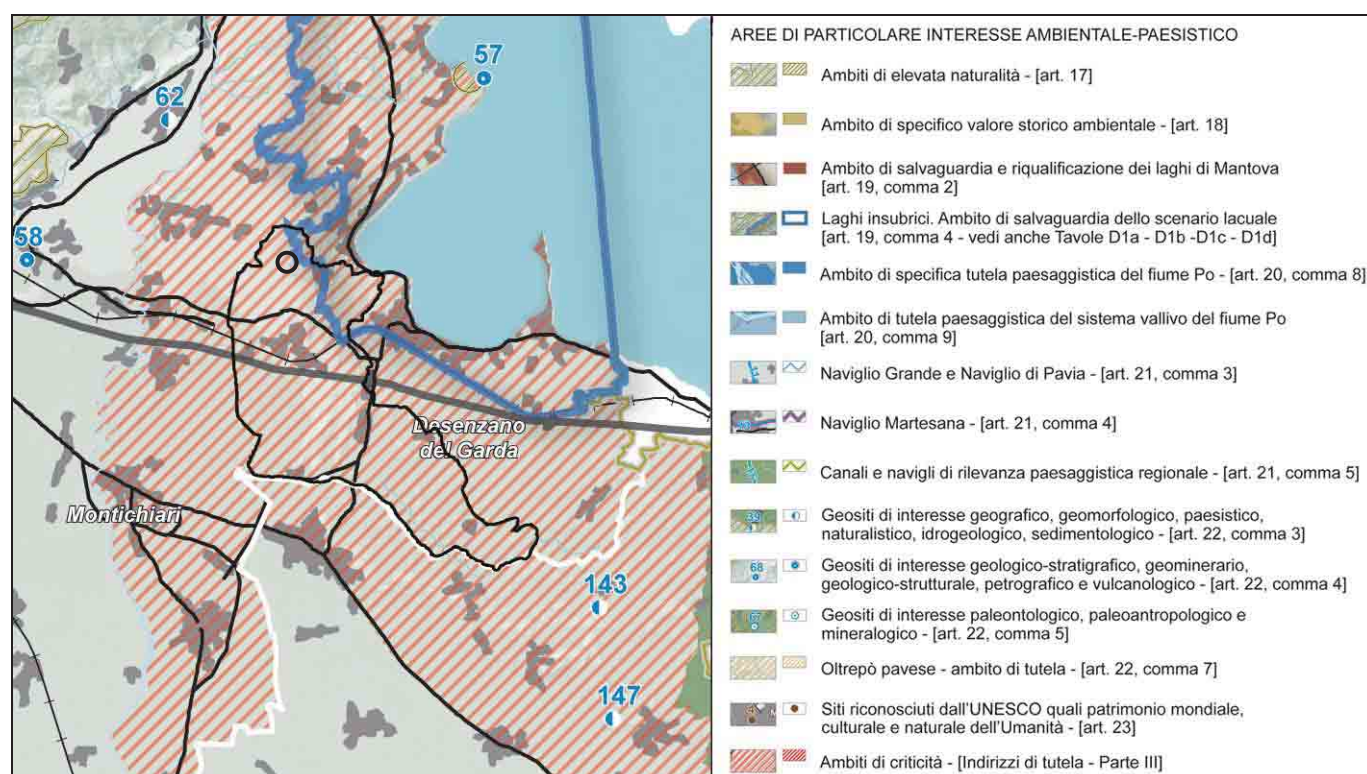
“Si tratta di ambiti di particolare rilevanza paesaggistica sui quali si richiama la necessità di esercitare una specifica attenzione nell'elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale, in particolare per quanto riguarda i Piani territoriali di coordinamento provinciali. Infatti, gli ambiti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

Uno degli indirizzi prescritti dalla normativa per i *Laghi insubrici* è “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*”.

Data la finalità del progetto, l'effettiva qualità e attinenza agli elementi compositivi esistenti di quanto proposto, è possibile affermare la piena compatibilità con quanto indicato dal Piano Paesaggistico Regionale.

Per gli *ambiti di criticità*, si ritiene opportuno sottolineare che interessano principalmente le pianificazioni comunali, le quali devono adottare adeguate misure di rigenerazione e riqualificazione *territoriale* nell'elaborazione dei nuovi Piani di Governo del Territorio.



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

Nella tavola “D1d – Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: lago di Garda· lago d'Idro”, sono nuovamente individuate le *Bellezze d'Insieme*, corrispondenti al perimetro delle *Aree di notevole interesse pubblico* riscontrato in precedenza al capitolo 2. Il d.lgs. 42/2004 all'art. 136 definisce tali aree come segue:

Art. 136. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico: (comma così modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)

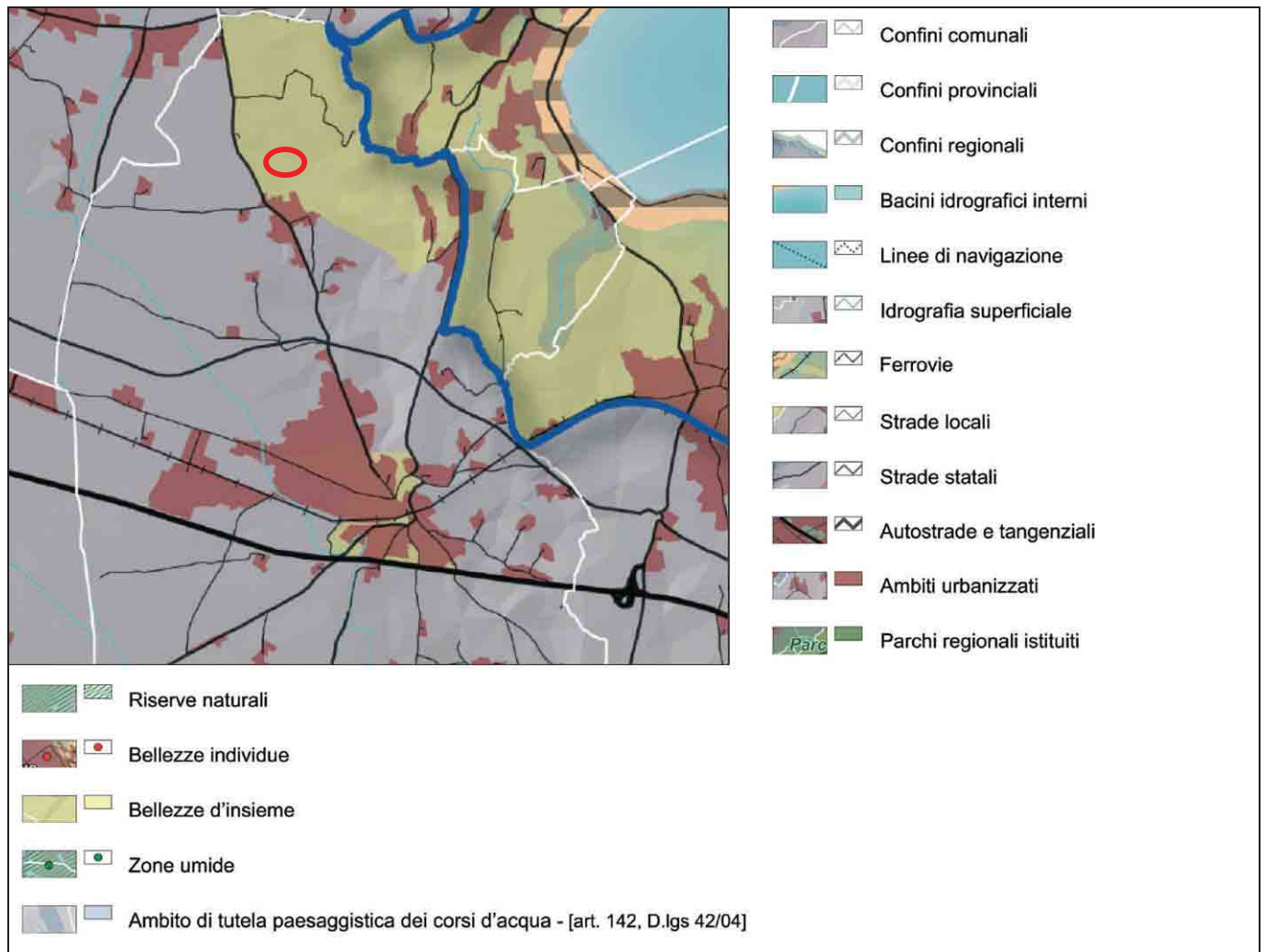
[...]

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;

d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Come si è già visto, l'area di intervento si inserisce in un contesto di elevata tutela paesaggistica e ambientale in cui ogni trasformazione del territorio deve avvenire con criterio e nel pieno rispetto dell'identità dei luoghi.

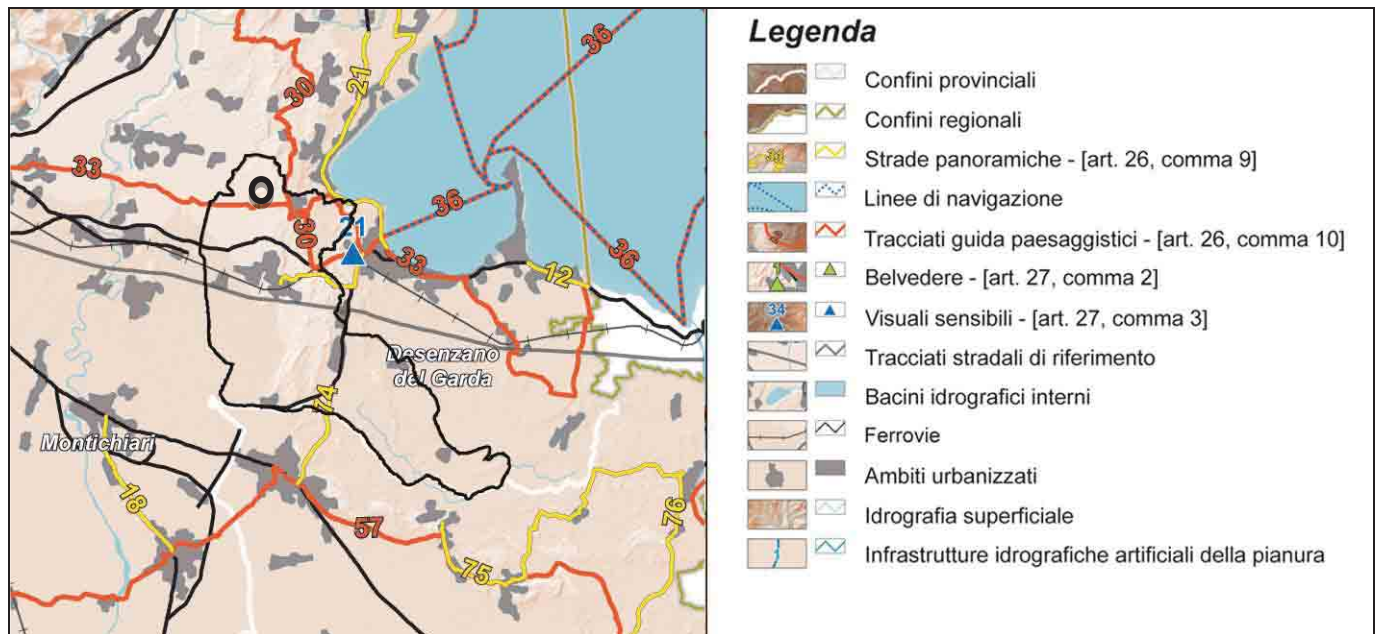
Obiettivo del presente Piano di Recupero è quello di riqualificare in maniera controllata un'area ad oggi in disuso.



PTR-PPR. Estratto dalla tavola D1d – Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: lago di Garda- lago d'Idro.

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 *Tracciato guida paesaggistico*, n. 33.

Non si riscontrano interferenze con quanto proposto con il PR e il tracciato suddetto, tuttavia i nuovi inserimenti strutturali dovranno tenere conto di tale aspetto ed evitare ingombri visivi che potrebbero arrecare disturbi relativi alla fruizione paesistica dei luoghi.



PTR-PPR. Estratto dalla tavola E – Viabilità di rilevanza paesaggistica.

Dalla tavola F “*Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale*”, si evince che il territorio comunale di Lonato è totalmente incluso negli “*Ambiti del “Sistema metropolitano lombardo” con forte presenza di aree di frangia destrutturate*”, ossia aree e ambiti di degrado paesaggistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani.

Tali aree di degrado vengono così descritte dagli Indirizzi del PPR al paragrafo 2:

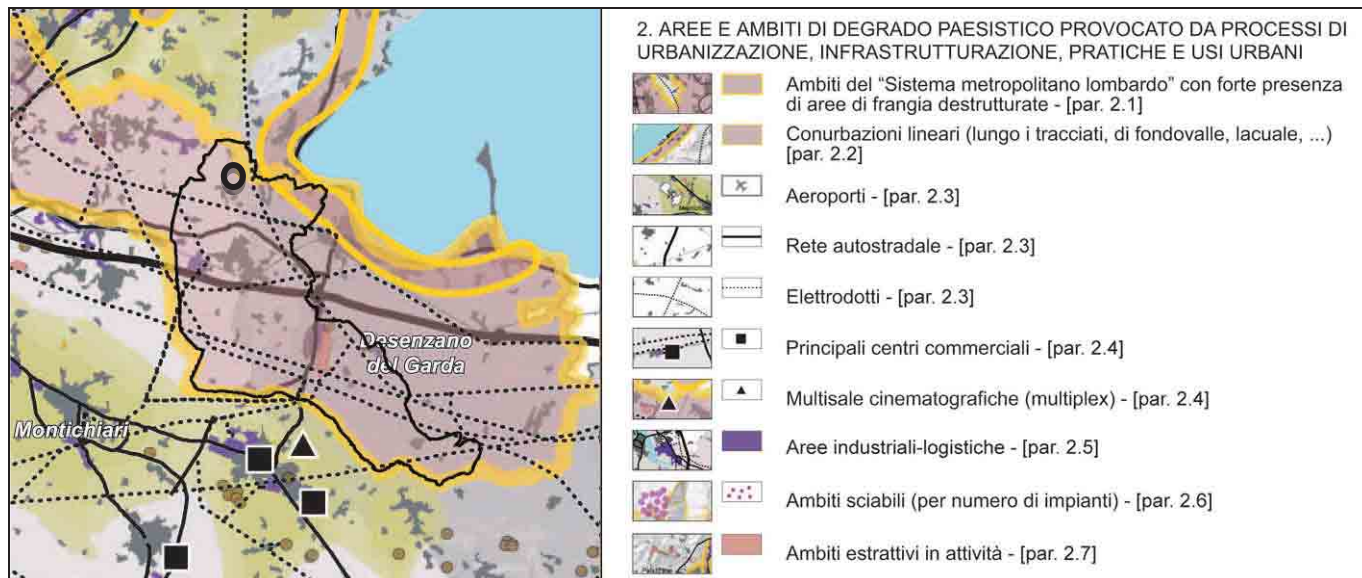
“Le aree e gli ambiti di degrado e/o compromissione paesistica o a rischio di degrado e/o compromissione provocato dai processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, diffusione di pratiche e usi urbani del territorio aperto, sono generalmente caratterizzati da un marcato disordine fisico, esito di un processo evolutivo del territorio che vede il sovrapporsi, senza confronto con una visione d’insieme, di differenti e spesso contraddittorie logiche insediative”.

“Per aree di frangia destrutturate 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.”

Uno degli indirizzi di riqualificazione previsti dal PPR per tali aree destrutturate è il recupero e la valorizzazione delle aree degradate, sottoutilizzate e in abbandono con finalità paesistico-fruibili e ambientali.

Il Piano di Recupero è tra le procedure di attuazione previste dal PGT vigente per l’area in oggetto, ritenuta compatibile quindi dagli organi sovracomunali poiché è già stata sottoposta a VAS.

Il progetto esaminato in questa sede corrisponde alla riqualificazione e al recupero di un’area in stato di abbandono; per tale motivo la cura nei dettagli, le scelte strutturali e architettoniche rivestono un ruolo importante per consentire un armonico inserimento dei nuovi elementi costruttivi.



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

6.3. Rete Ecologica Regionale (RER)

Con la DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, è stato approvato il disegno definitivo delle Rete Ecologica Regionale, successivamente pubblicato con BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010. La RER è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce uno strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

La Rete Ecologica Regionale include il Comune di Lonato del Garda all'interno del *Settore 152 – Padenghe sul Garda*, del *Settore 153 – Chiese di Montichiari* e del *Settore 173 – Colline Moreniche Gardesane*.

Di seguito si riporta quanto definito dal documento di riferimento.

L'area di intervento è inserita nel Settore 152, di cui si riporta la descrizione di seguito.

“DESCRIZIONE GENERALE

Area situata tra le colline bresciane di Botticino e la sponda occidentale del Lago di Garda, Area prioritaria, importante soprattutto per l'ittiofauna (in particolare per l'endemico Carpione del Garda, ma anche per altre specie di grande interesse naturalistico quali Cheppia, Barbo comune, Vairone), per l'avifauna acquatica (soprattutto quella svernante, con alcune migliaia di individui) e per il ruolo fondamentale che riveste per l'equilibrio ecologico del territorio circostante, per la sua influenza sul clima locale, per la capacità naturale di autodepurazione e il sostentamento di comunità animali e vegetali ampie e diversificate, alcune delle quali rivestono anche un certo valore commerciale.

La parte centrale è percorsa in senso longitudinale dal fiume Chiese.

Comprende inoltre un ampio settore dell'Area prioritaria Colline Gardesane, caratterizzata da una forte connotazione mediterranea, ricca di mosaici culturali diversificati compenetrati con fasce significative di boschi, praterie aride, scarpate ed importante per l'avifauna nidificante (si segnalano ad esempio Calandro, Ortolano e Succiacapre), l'erpetofauna (Lucertola campestre, Rana di Lataste) e per numerose specie di Orchidee e di Miceti.

La parte occidentale dell'area è invece caratterizzata da zone agricole intervallate da filari e da siepi in buone condizioni di conservazione, e include una parte delle Colline carsiche bresciane, area particolarmente importante per l'avifauna nidificante e interessata dalla presenza di numerose cave.”

ELEMENTI DI TUTELA

SIC- Siti di Importanza Comunitaria: -

ZPS – Zone di Protezione Speciale: -

Parchi Regionali: -

Riserve Naturali Regionali/Statali: -

Monumenti Naturali Regionali: MNR Buco del Frate

Aree di Rilevanza Ambientale: ARA "Anfiteatro Morenico del Garda".

PLIS: Colline di Brescia.

Altro: Numerose aree umide di particolare rilevanza fisica e vegetazionale, ricadente nell'area prioritaria Colline gardesane, individuate da "Il censimento delle zone umide della pianura e degli anfiteatri morenici della Provincia di Brescia" a cura dell'Ufficio Ambiente Naturale e GEV della Provincia di Brescia, 2006. Tra le più significative si segnalano le seguenti:

- Laghi di Sovenigo
- Lago Lucone
- Torbiera di Casterotto
- Zona umida del Rio Balosse
- Le Freddi
- Torbiera di Pietracavalla
- Laghetti Saltarino

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Elementi primari

Gangli primari: -

Corridoi primari: Fiume Chiese (classificato come "fluviale antropizzato" nel tratto compreso nel settore 152).

Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari; 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda.

Elementi di secondo livello

Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie (vedi Bogliani et al., 2007. Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda. FLA e Regione Lombardia; Bogliani et al., 2009. Aree prioritarie per la biodiversità nelle Alpi e Prealpi lombarde. FLA e Regione Lombardia): UC14 Colline carsiche bresciane; MI13 Val Carobbio -Serle;

Altri elementi di secondo livello: fasce agricole lungo il Chiese; fasce agricole tra il Chiese e le Colline gardesane.

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

[...]

1) Elementi primari:

18 Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione e ripristino dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali e delle piante vetuste; gestione delle specie alloctone.

19 Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.

20 Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpine del Garda.

2) Elementi di secondo livello:

Necessario intervenire attraverso il ripristino della vegetazione lungo i canali e le rogge, il mantenimento delle siepi, il mantenimento del mosaico agricolo, la creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli, la gestione delle specie alloctone sia terrestri che acquatiche. Di fondamentale importanza attuare una attenta ed accurata gestione naturalistica della rete idrica minore.

Varchi

Necessario intervenire attraverso opere sia di deframmentazione ecologica che di mantenimento dei varchi presenti al fine di incrementare la connettività ecologica:

Varchi da mantenere:

1) due varchi presenti nel comune di Padenghe sul Garda, a confine con Soiano del Lago.

Varchi da deframmentare:

1) in comune di Desenzano del Garda, tra il Monte Recciago e l'abitato di Maguzzano, al fine di permettere il superamento della strada Maguzzano - Desenzano del Garda;

2) in comune di Padenghe sul Garda, al fine di consentire l'attraversamento della strada che collega l'abitato di Padenghe sul Garda con Moniga del Garda.

Varchi da mantenere e deframmentare:

1) tra i comuni di Manerba del Garda e Polpenazze del Garda, all'altezza di Crociale.

3) Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica

Superfici urbanizzate: favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana;

Infrastrutture lineari: prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale.

Prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con aree sorgente (Aree prioritarie) e tra aree sorgente.

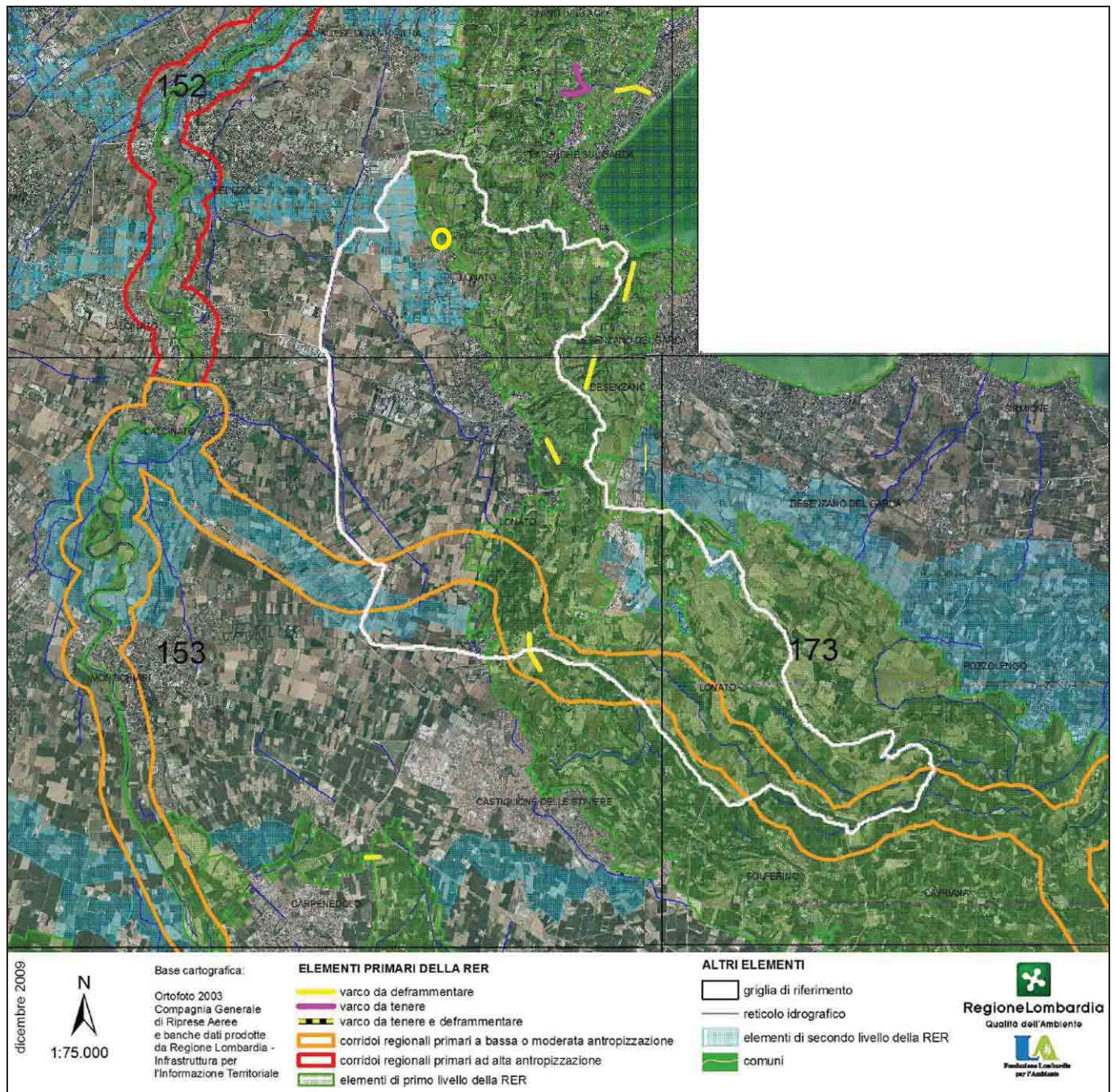
CRITICITÀ

Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 – n. 4517 “Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale” per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

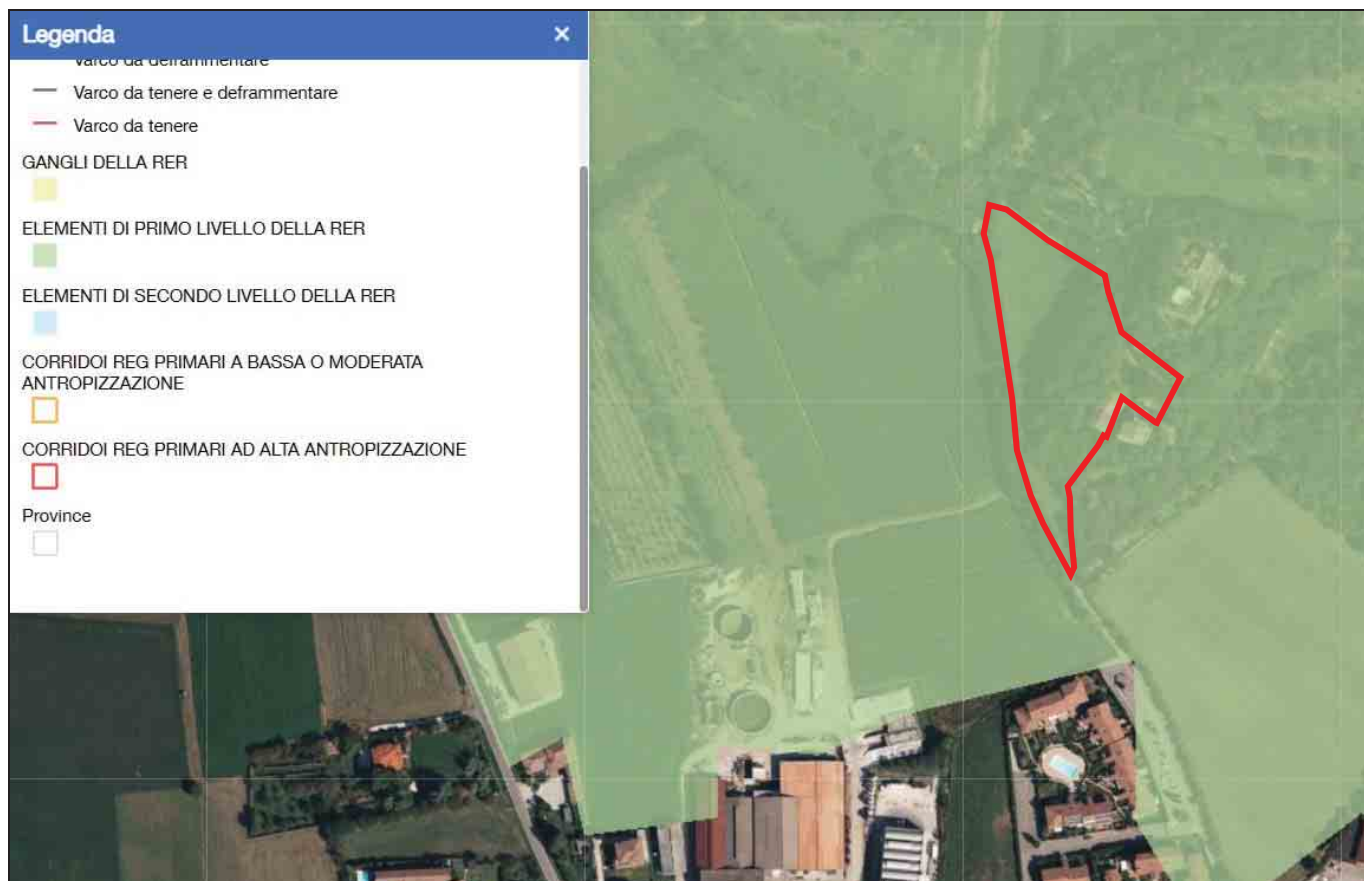
a) Infrastrutture lineari: *presenza dell'autostrada Milano-Venezia nel settore meridionale, vera e propria barriera ecologica tra la pianura e la fascia collinare; un'ulteriore importante arteria stradale collega Rezzato a Salò;*

b) Urbanizzato: *tutta l'area appare fortemente urbanizzata, ad eccezione di alcune aree collinari che hanno mantenuto una buona presenza di boschi, benché in parte compromesse da attività estrattive. Data l'elevato livello di antropizzazione dell'area, occorre favorire interventi di deframmentazione e di mantenimento dei varchi presenti, al fine di mantenere e incrementare la connettività ecologica.*

c) Cave, discariche e altre aree degradate: *presenza di numerose cave nella fascia collinare, soprattutto nell'area di Nuovolera e Botticino. Indispensabile il ripristino della vegetazione naturale al termine del periodo di escavazione.*



PTR – Rete ecologica Regionale. Settori 152-153-173. In giallo è stata cerchiata l'area interessata dal progetto.



Viewer Geoportale Lombardia - Rete Ecologica Regionale. Dettaglio.

L'area di intervento risulta essere interna agli *Elementi di primo livello della RER*, come gran parte del settore orientale del comune.

Gli Elementi di primo livello comprendono le aree protette (parchi e riserve), i Siti Natura 2000 (SIC/ZSC e ZPS) e le "Aree prioritarie per la biodiversità" individuate attraverso un'approfondita valutazione delle diverse componenti faunistiche, botaniche ed ecologiche del territorio lombardo.

Data la funzione e le caratteristiche peculiari che caratterizzano tali elementi della RER, ogni intervento compreso all'interno degli stessi deve contribuire a mantenere una continuità eco-paesistica con l'obiettivo di ridurre la frammentazione degli ambienti naturali e della rete ecologica.

Analizzando la proposta di progetto si rileva un'attenta distribuzione dei volumi al fine di conservare il più possibile le componenti naturali che caratterizzano l'area di intervento, essenzialmente rappresentate dalle essenze arboree esistenti.

L'inserimento dei nuovi manufatti risulta essere quindi in linea con gli indirizzi di cui alla RER; l'intervento non presenta caratteristiche tali da interferire in maniera eccessiva con gli elementi naturali e paesaggistici di contesto preservando la percezione del paesaggio in cui si inserisce.

6.4. Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)

La Provincia di Brescia ha approvato il PTCP con DCP n. 22 del 22/04/2004; successivamente, in seguito alla emanazione della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12 e s. m. e i. ha provveduto ad adeguare il Piano alle nuove disposizioni normative. Con DCP n. 14 del 31/03/2009 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 21/11/2011 è stata avviata la revisione del PTCP 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. Ai sensi dell'articolo 18, comma 2 della LR 12/05 le previsioni del PTCP con valenza prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT sono:

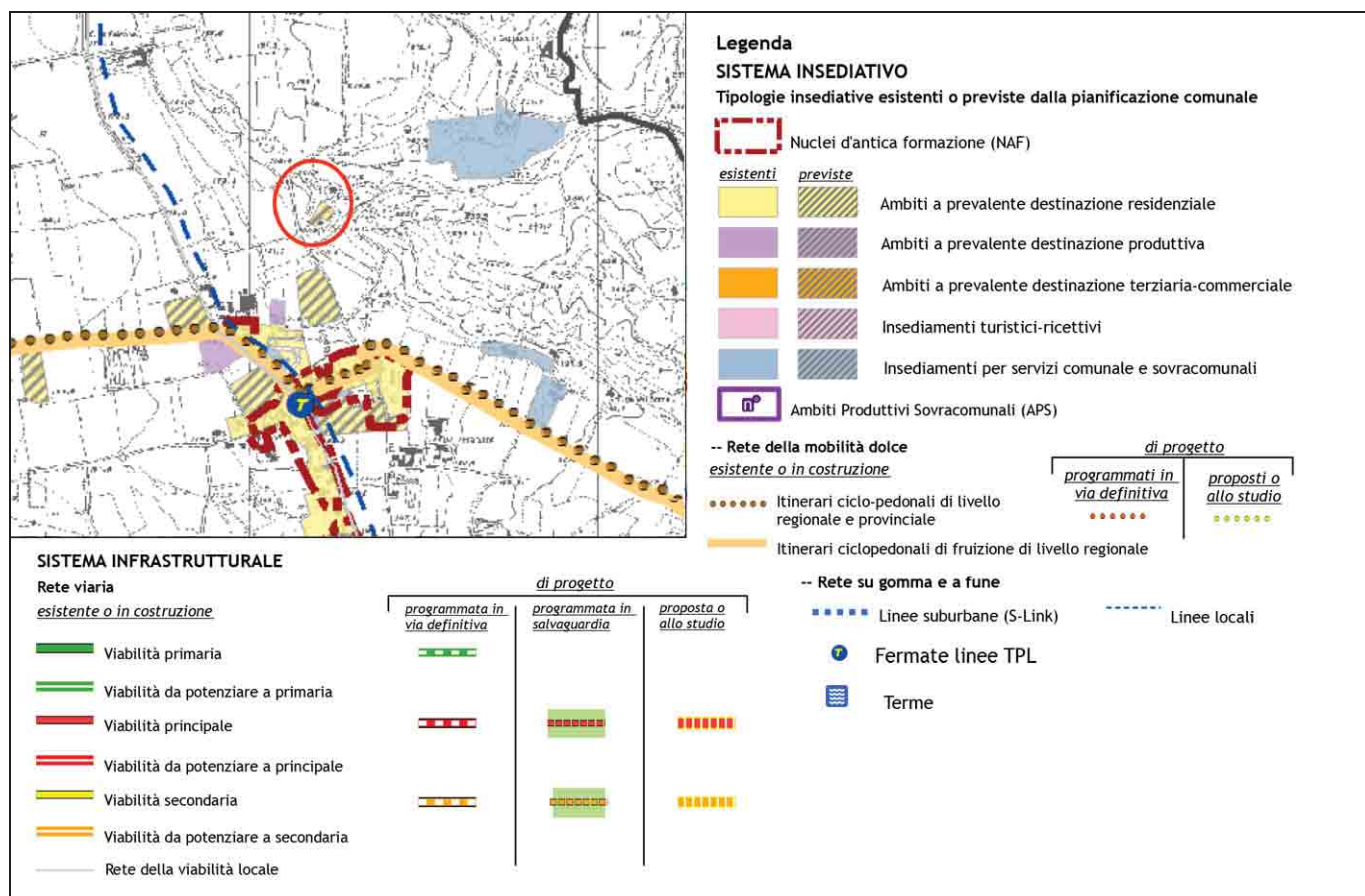
- le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici;
- l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità di interesse sovracomunale;
- l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico;
- l'indicazione per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico o sismico delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.

Una seconda serie di tematiche, non prescrittive, afferisce ad aspetti più legati alle dinamiche locali, quali la quantificazione dello sviluppo comunale, che deve essere indirizzata alla minimizzazione del consumo di suolo ed orientata preferibilmente ad azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale. Di seguito si riporta la tabella dell'analisi dettagliata in merito alla verifica delle possibili interferenze con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.

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

✓ Struttura e mobilità - ambiti territoriali

Dall'analisi relativa alla tavola "Struttura e Mobilità – Sistemi Territoriali", facente parte del PTCP ad oggi vigente, emerge che l'ambito oggetto di PR è parzialmente individuato tra gli *Ambiti a prevalente destinazione residenziale previsti*.



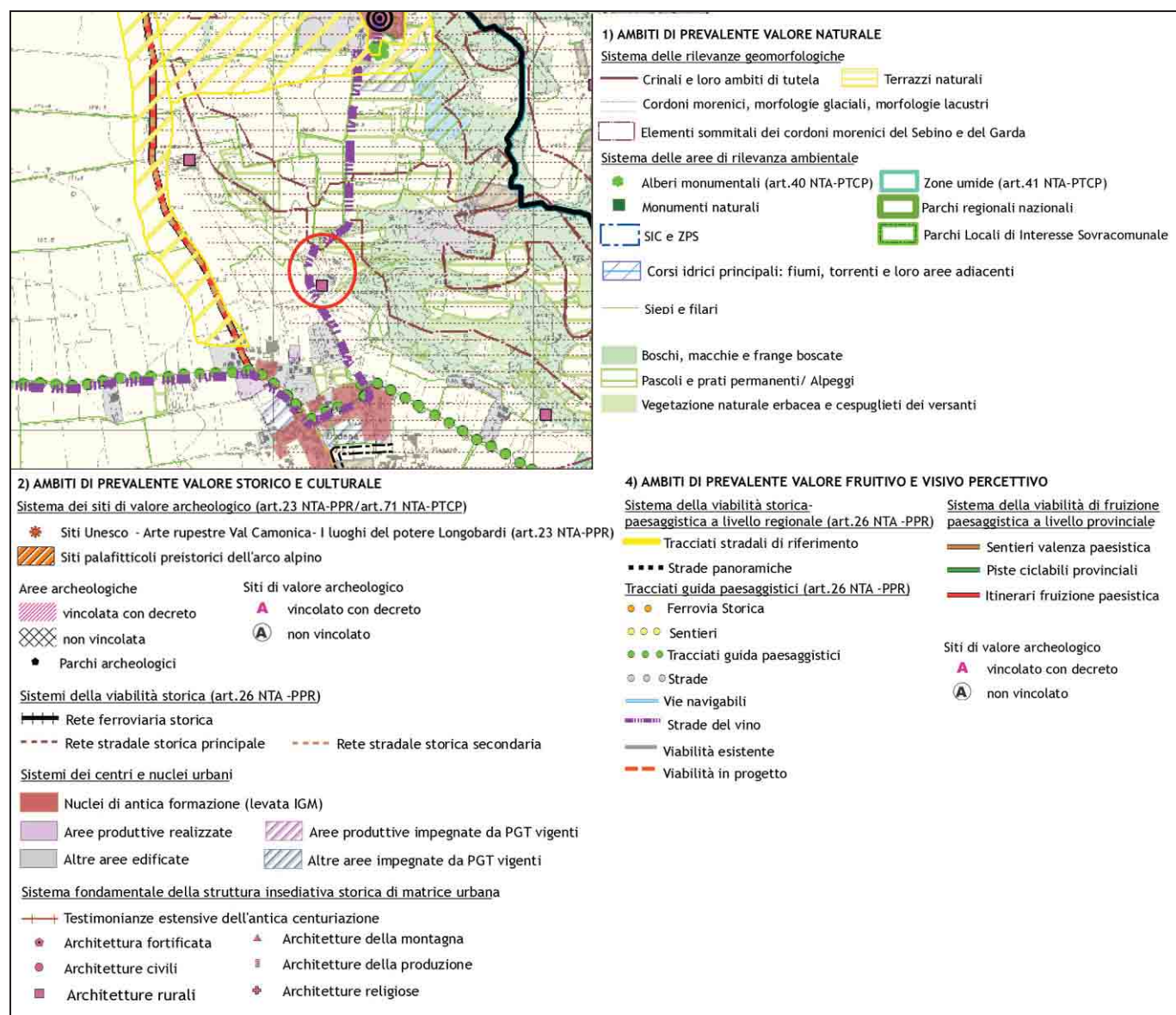
PTCP Tavola 1.2_M– Struttura e mobilità – ambiti territoriali, scala 1: 25.000.

✓ Ambiti territoriali, sistemi ed elementi del paesaggio

Dall'analisi relativa alla tavola "Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio", emerge che l'area oggetto di PR è identificata all'interno del Sistema dei centri e nuclei urbani come *Residenziale*, l'edificio esistente è individuato nel Sistema fondamentale della struttura insediativa storica della matrice urbana come *Architettura rurale - Cascina Cuccagna*.

L'area è inoltre inserita all'interno del Sistema delle rilevanze geomorfologiche tra i *Cordoni morenici, morfologie glaciali e lacustri*.

Lungo la viabilità di via Cuccagna è individuata la *Strada del Vino*.



PTCP Tavola 2.2_M- Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio, scala 1: 25.000.

✓ Rete verde paesaggistica Tav. 2.6

Il PTCP, ai sensi dell'art 24 delle Norme di Attuazione del PPR, al fine di migliorare la qualità del paesaggio, attraverso il disegno della rete verde, definisce lo scenario paesaggistico provinciale.

Dall'analisi relativa alla tavola *Rete verde paesaggistica*, facente parte del PTCP ad oggi vigente, emerge che l'area oggetto di PR è ricompresa negli:

- *Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale* (porzione di area libera)
- *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Lugana*
- *Insediativo* (porzione edificata)

La Normativa di Piano del PTCP definisce all'art. 67 "Elementi della rete verde e indirizzi specifici", comma 2.A lett. c) e comma 2.B lett. e) quanto segue:

Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale e aree ricadenti all'interno dei PLIS. Si tratta di areali. Si tratta di ambiti agricoli di pianura e/o di montagna in cui attivare politiche finalizzate alla tutela degli elementi identitari del paesaggio rurale tradizionale, valorizzandone le strutture idrogeomorfologiche, ecosistemiche e culturali che ne hanno indirizzato lo sviluppo. In tali ambiti, per il perseguimento del potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, valgono le norme dell'art. 48 della rete ecologica riguardanti le "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema";

Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda. In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:

I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;

II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;

III. il contenimento della dispersione insediativa;

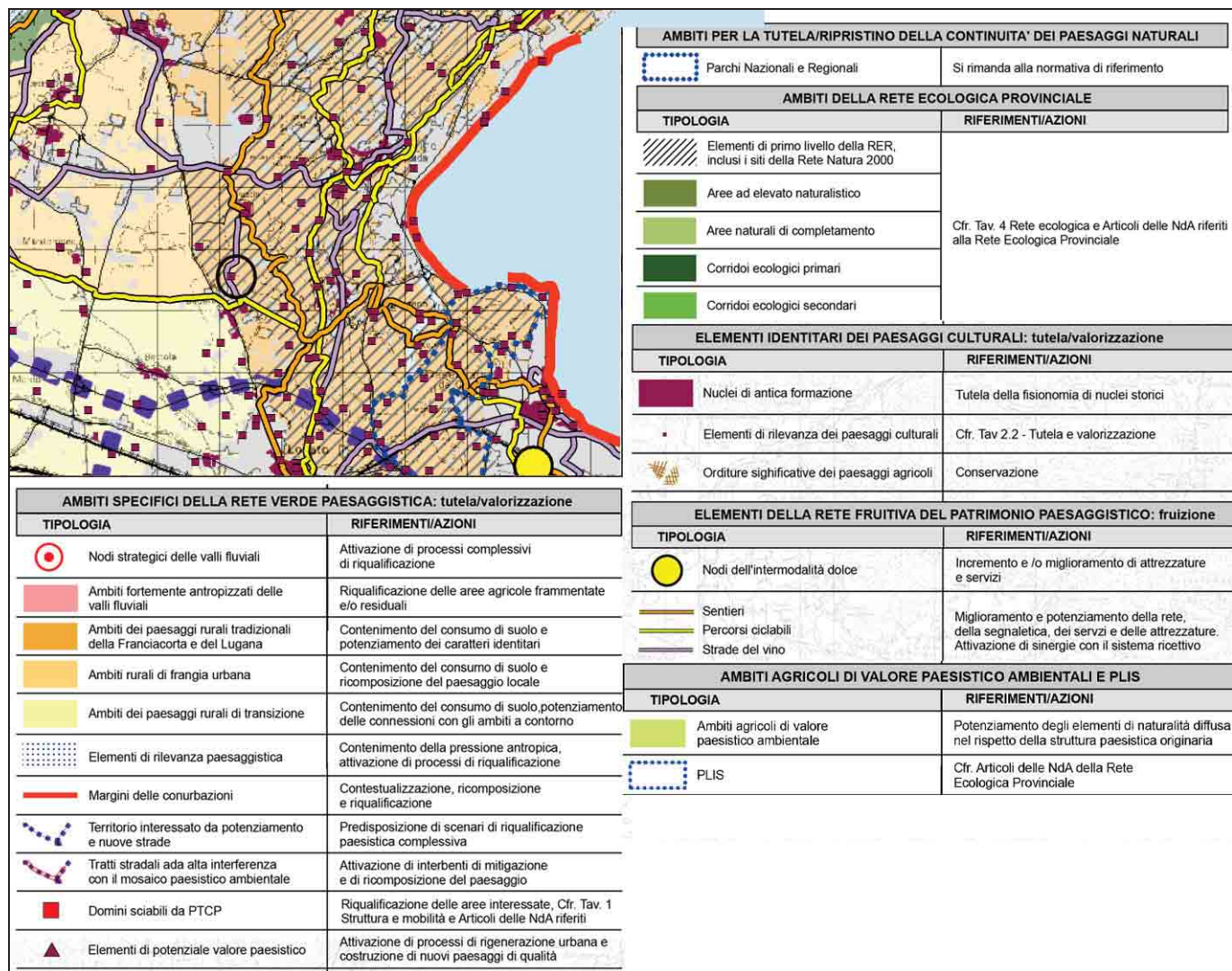
IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.

Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.

Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.

Le linee guida previste per gli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda* mirano a conservare gli elementi del paesaggio rurale e a contenere il consumo di suolo eccessivo.

Si sottolinea che il progetto proposto tramite il presente Piano di Recupero non costituisce nuovo consumo di suolo. Non risulta possa incidere in modo negativo sull'ambiente e sul paesaggio o incentivare espansioni incontrollate del tessuto urbanizzato.



PTCP Tavola 2.6. – Rete verde paesaggistica.

✓ Rete Ecologica Provinciale Tav. 4

La Rete Ecologica Provinciale rappresenta il sistema relazionale funzionale al mantenimento e valorizzazione della struttura ecosistemica di supporto alla biodiversità, alla riduzione delle criticità ambientali e per lo sviluppo dei servizi ecosistemici.

La Rete Ecologica Provinciale costituisce riferimento per la pianificazione territoriale e di settore e per le procedure di valutazione ambientale di piani e progetti; essa fornisce la struttura di base su cui costruire ed ampliare le connessioni ecosistemiche a livello locale orientando gli interventi di mitigazione e/o compensazione che di norma accompagnano le trasformazioni urbane.

La Rete Ecologica Provinciale declina alla scala locale quanto definito all'interno della Rete Ecologica Regionale (RER); in essa sono contenute al fine di interconnessione funzionale le aree appartenenti alla Rete Natura 2000.

Dall'analisi relativa alla tavola *Rete Ecologica Provinciale*, facente parte del PTCP ad oggi vigente, emerge che l'area oggetto di PR è ricompresa negli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*, nonché negli *Elementi di primo livello della RER*.

Si riporta di seguito quanto definito dalle Norme Tecniche d'Attuazione del PTCP:

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.) riconoscendo loro il ruolo di fornitori 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;

g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

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;

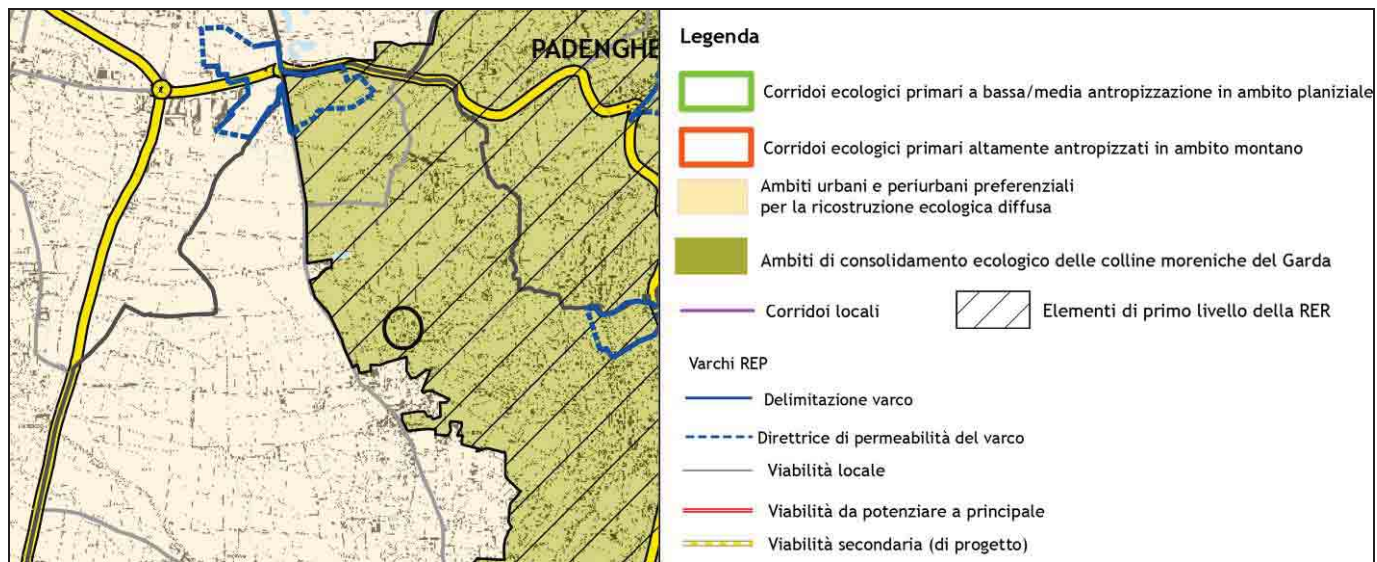
b) promuovono la formazione o l'estensione dei parchi locali di interesse sovracomunale anche al fine di garantire un'adeguata complementarietà tra ambiti agricoli ed ambiti naturali;

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.

Gli indirizzi indicati dalla Normativa di Piano del PTCP per gli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda* perseguono il contenimento del consumo di suolo attraverso la rigenerazione urbana.

Il presente PR rappresenta il ripristino di un'area già edificata e in stato di abbandono, esso risulta quindi essere perfettamente in linea con quanto prescritto dalla normativa provinciale.



PTCP Tavola 4 – Rete ecologica Provinciale.

✓ Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico Tav. 5.2

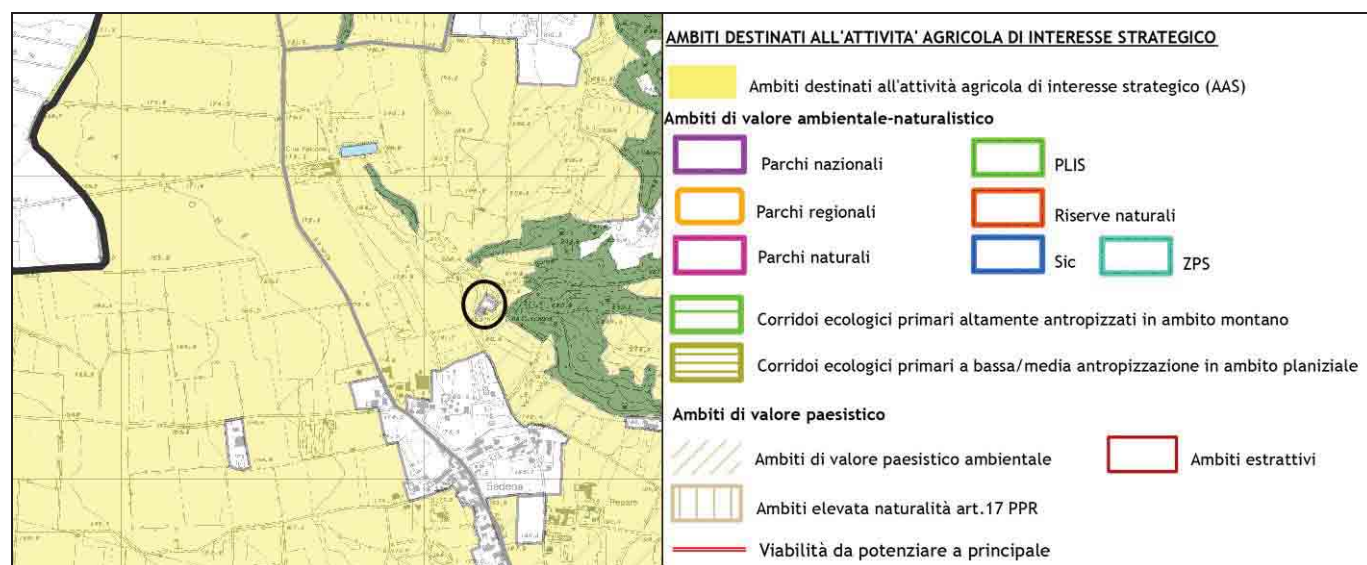
Dall'analisi relativa alla tavola emerge che tutta l'area non edificata e compresa all'interno del perimetro del PR è identificata tra gli *Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico*.

Art. 77 Tutela uso e valorizzazione delle aree agricole

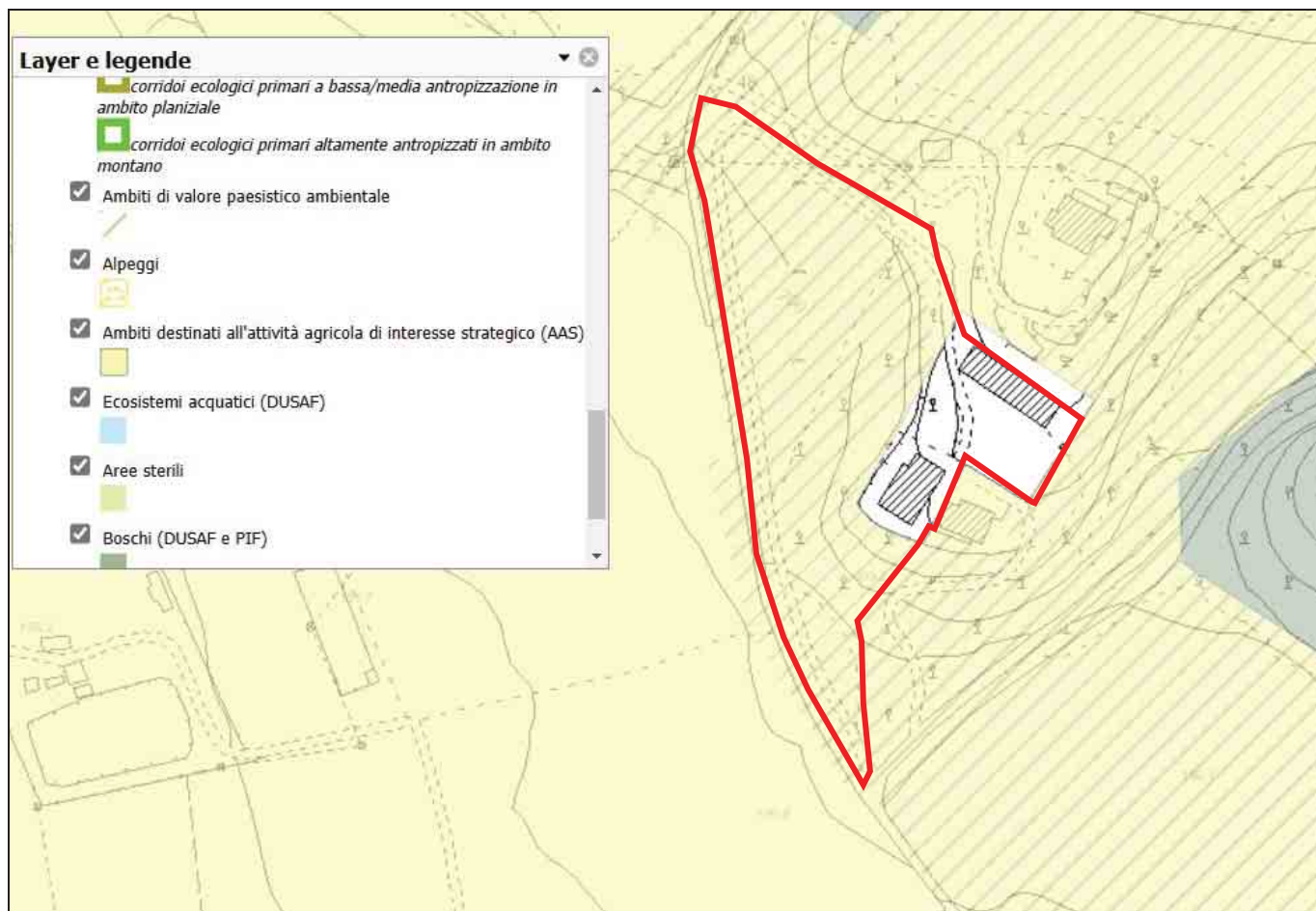
1. A garanzia dell'equilibrio fra le esigenze produttive e la tutela del territorio rurale, i comuni nel piano delle regole disciplinano, per le aree agricole, le modalità di attuazione degli interventi di cui al titolo III della parte II della LR 12/05 e ne specificano in riferimento alle diverse condizioni e tipicità i parametri, le regole e i criteri insediativi, anche con riferimento a tipologie insediative, caratteristiche costruttive, materiali, localizzazioni e dimensionamento. A tal fine particolare attenzione sarà posta in corrispondenza di:

- a) aree con vincolo paesaggistico di livello nazionale o regionale;
- b) aree in connessione diretta con elementi strutturali della rete ecologica provinciale quali ad esempio, corridoi ecologici, varchi insediativi a rischio di occlusione, Siti Rete Natura 2000, ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche; ambiti specifici della rete verde paesaggistica quali ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della franciacorta e del Garda, ambiti rurali di frangia urbana, ambiti dei paesaggi rurali di transizione; sistemi del paesaggio quali ad esempio luoghi della rilevanza percettiva e il sistema delle rilevanze geomorfologiche della tavola 2 (ambiti di elevato valore percettivo, crinali o i sistemi sommatali dei cordoni morenici, ecc.);
- c) viste verso centri e nuclei storici, emergenze storico-architettoniche, o aree archeologiche, o punti panoramici singolari, come segnalati nel piano paesistico comunale quale strumento a maggior definizione del PTPR e del PTCP;
- d) in connessione diretta, fisica o visiva, con cime, selle, crinali, terrazzamenti o altri elementi morfologici di rilievo segnalati nel piano paesistico comunale quale strumento a maggior definizione del PTPR e del PTCP;
- e) in connessione diretta o funzionale con tracciati di interesse paesaggistico individuati dal PTCP;
- f) se costituiscono, nelle zone occupate da colture di pregio, elemento di rilevanza paesaggistica per le peculiari caratteristiche storiche o visive dell'ordito agricolo.

2. I comuni, provvedono alla puntuale individuazione degli edifici agricoli ed extra-agricoli esistenti in area agricola, distinguendo le funzioni e tipologie insediate. In coerenza con i criteri di allocazione dei fabbisogni insediativi di cui all'art. 80, prevedono il recupero degli edifici e complessi di valore storico, mentre per gli edifici moderni dismessi, fonte di degrado paesaggistico e isolati in contesto agricolo, incentivano il recupero delle relative aree all'uso agricolo, anche attraverso il trasferimento, per gli edifici extra-agricoli, di diritti edificatori nel tessuto urbano consolidato o in ambiti di trasformazione del documento di piano.



PTCP Tavola 5.2 – Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.



Geoportale della Provincia di Brescia – Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – perimetro PR.

Il progetto di PR prevede la realizzazione di opere strutturali anche nelle aree identificate tra gli ambiti agricoli strategici in virtù di quanto previsto dalle NTA del Piano delle Regole vigente di Lonato del Garda, le quali disciplinano testualmente all'art. 34.1:

“I piani attuativi dovranno essere corredati dal piano paesistico di contesto previsto dalle 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.”

Vista la normativa, ante 2010, risulta essere possibile ridefinire il perimetro di intervento comprendendo anche gli ambiti agricoli strategici tutelati dal PTCP vigente.

Rimane comunque necessario definire un Piano consono e adeguato alla sensibilità paesaggistica del contesto.

In questa sede preliminare viene valutata l'impostazione e la distribuzione generale degli spazi all'interno del perimetro dell'ambito, nonché la dimensione degli edifici previsti e la definizione di idonee opere di mitigazione ambientale.

In fase esecutiva sarà possibile eseguire una valutazione più accurata e significativa, poiché saranno specificati dettagli rilevanti relativi alla composizione dei nuovi immobili.

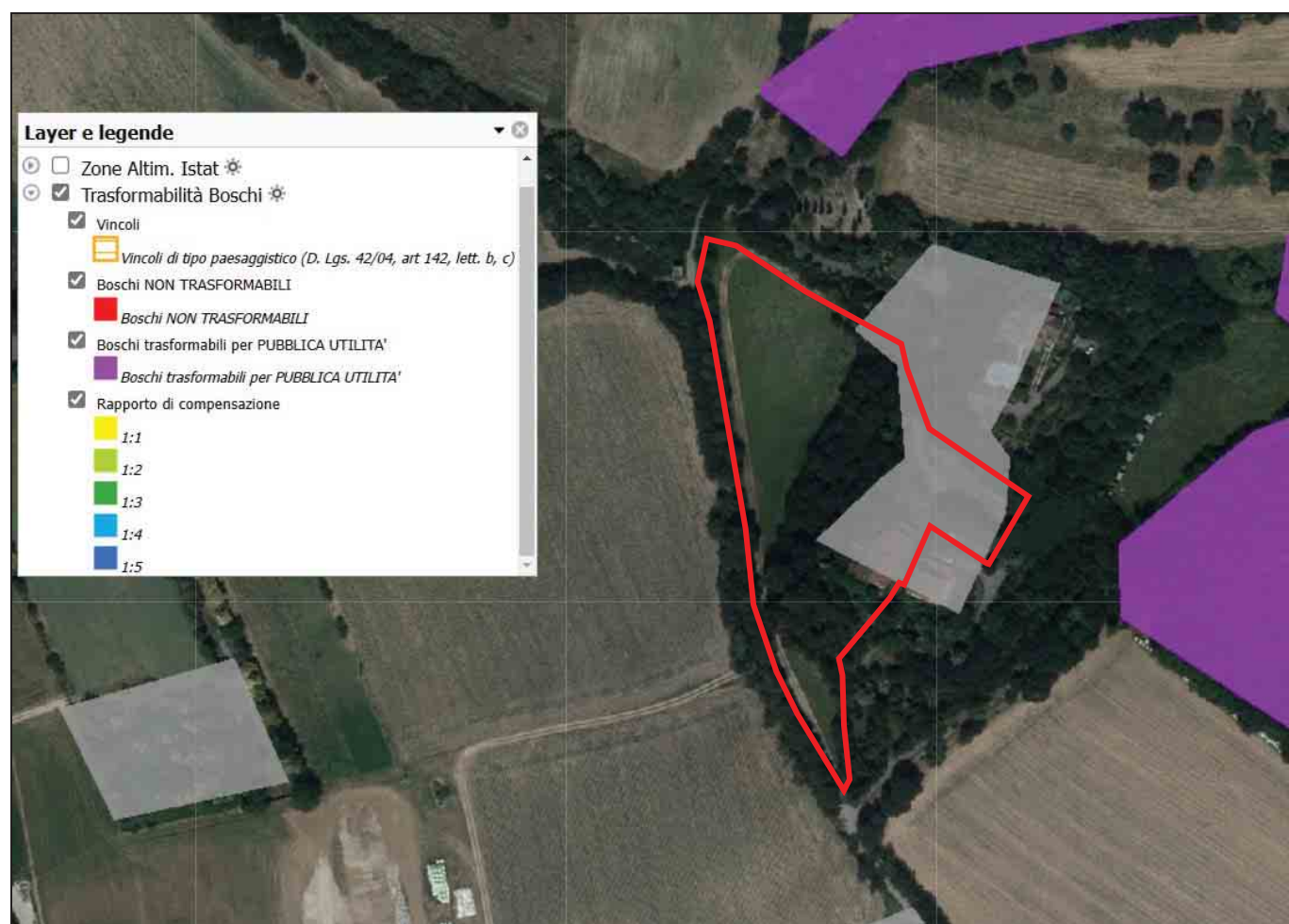
6.5. Piano di Indirizzo Forestale provinciale (PIF)

I “Piani di Indirizzo Forestale” sono strumenti di pianificazione settoriale concernente 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.

La legge forestale prevede che la Provincia di Sondrio, le comunità montane, gli enti gestori dei parchi e la Regione Lombardia predispongano, per i territori di competenza, i piani di indirizzo forestale per la tutela delle superfici boscate e la valorizzazione delle risorse silvo-pastorali.

Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Brescia è stato approvato con D.C.P. n. 26 del 20 aprile 2009 e modificato con D.C.P. n.49 del 16/11/2012.

Dall’analisi della cartografia relativa alle trasformazioni ammesse in ambito forestale, emerge che l’area di progetto non è interessata da alcuna tipologia forestale o da boschi non trasformabili secondo la disciplina del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia.



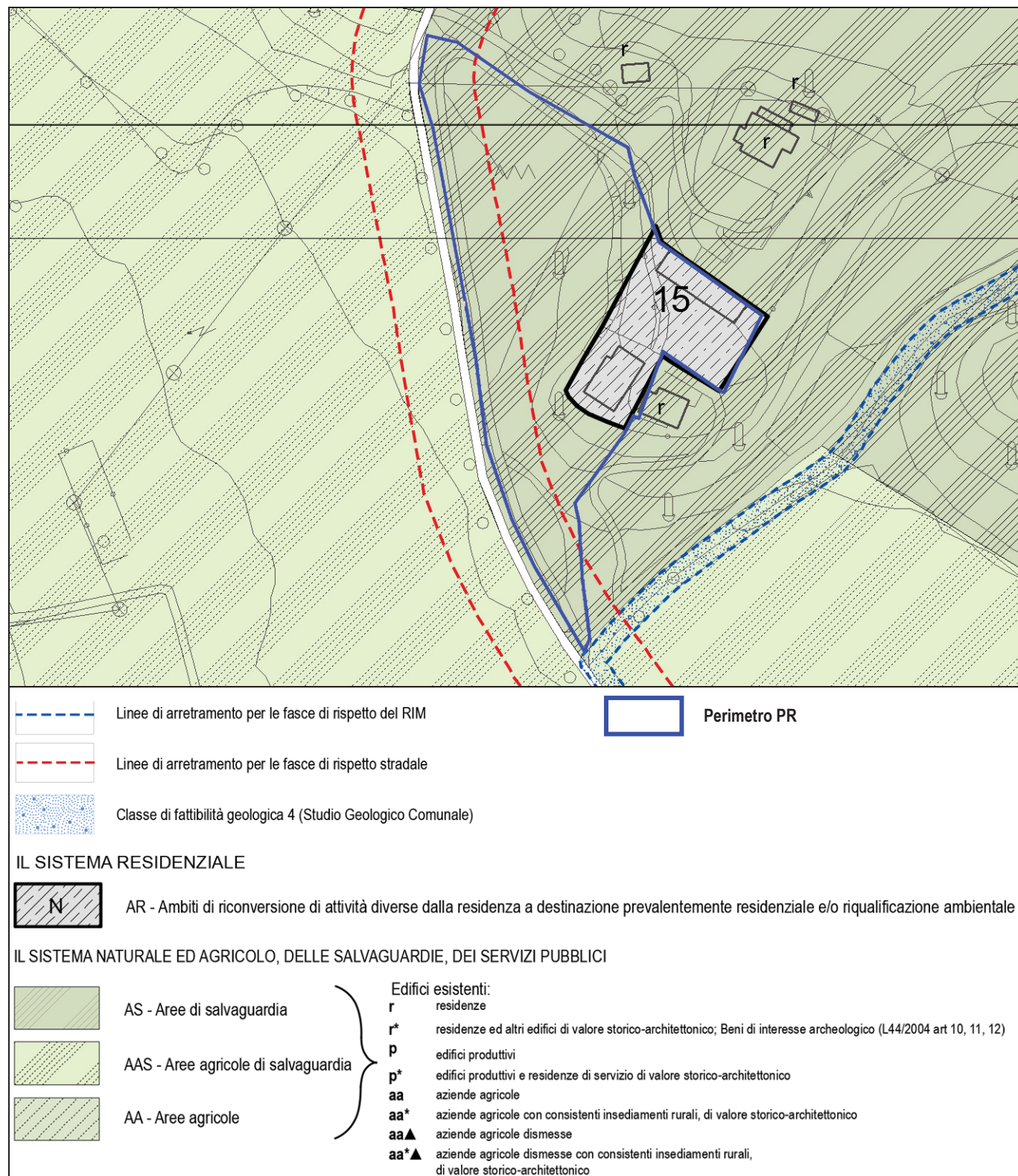
Geoportale della Provincia PIF – Trasformabilità. Con perimetro rosso s’indica l’area d’intervento.

7. PIANIFICAZIONE COMUNALE: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Comune di Lonato è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con DCC n. 15 del 09/02/2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia – BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 11/08/2010.

7.1 Piano delle Regole

Il comparto è individuato parte negli *Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o di riqualificazione ambientale (AR) – NP n. 15* e parte nelle *Aree di salvaguardia (AS)*.



Estratto Tav. T01.4PdR.

ART. 34 AMBITI DI RICONVERSIONE DI ATTIVITÀ DIVERSE DALLA RESIDENZA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E/O DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (AR)

34.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

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 dalle 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. Nel caso l'intervento tratti di attività produttive che alla data d'adozione delle presenti norme rientrino tra quelle censite secondo l'art. 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.
3. 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 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 RLI. 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.
4. Gli indici prescritti a seguire potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle NTA del PdR e del DdP alle "Aree di Decollo".

34.2 Indici

			A	B	C	D
Volume	IT	mc/mq				
	IF	mc/mq				
	Volume predefinito	mc		P+15.000	P+2.500	
SL	IT	mq/mq				
	IF	mq/mq				
	Superficie lorda predefinita	mq	P+10%P			P+20%P
SCOP	IC	% ST				
		% SF				
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20	% SL	150	150	150	150
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20	% SL	50	50	50	50
	SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse	% SL	33	33	33	33
	SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi	% SL				
Incremento lotti saturi	SL	%				
	SA	%				
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	7,00	7,00	7,00	7,00
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	9,33	9,33	9,33	9,33
	H3 - altezza urbanistica	m	3,00	3,00	3,00	3,00

1. Con P si intendono i valori preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.

2. Gli ambiti di cui al presente articolo vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

3. Applicazione d indici e parametri:

- i parametri di cui alla colonna B si applicano esclusivamente all'ambito identificato con il numero 3; l'attuazione delle previsioni di piano dovrà garantire la prevalenza della destinazione direzionale;
- i parametri di cui alla colonna C 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);

34.3 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento						Servizi pubblici											
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
				% Vo SL	mq SL								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
																			mq ab.	% SL	% a)	mq ab.	% SL
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	100	\	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	PA	30	\	100	30	\	100	60	100	A	A	A
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	Albergo	2a	A	100	\	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	PA	\	50	100	\	50	100	25	100	A	A	A
	Residenza turistico-alberghiera	2b	A*	100	\	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	PA	\	50	100	\	50	100	25	100	A	A	A
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	Complesso per uffici	3a	A	100	\	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	PA	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	A
	Studio professionale	3b	A	40	200 at	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	PA	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	A
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	40	250 SV es	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	PA	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	A
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Pubblico esercizio	4f	A	40	300 SDS es	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	PA	\	200	100	\	200	100	50	100	A	A	A
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato di servizio	5b	A	40	200 at	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	PA	\	20	100	\	20	100	\	\	A	A	A
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	A +	20	\	PdC	PdCc	PA	PA	PA	PA	PA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti zootecnici familiari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Parcheggi privati	7b	A	50	\	PdC	PdC	PA	PA	PA	PA	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

SDS: soglia di somministrazione (art. 10, c. 56)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

*: esclusivamente per l'ambito 15 PdR

+: esclusivamente per l'ambito 3 PdR e per la realizzazione di strutture vitivinicole

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

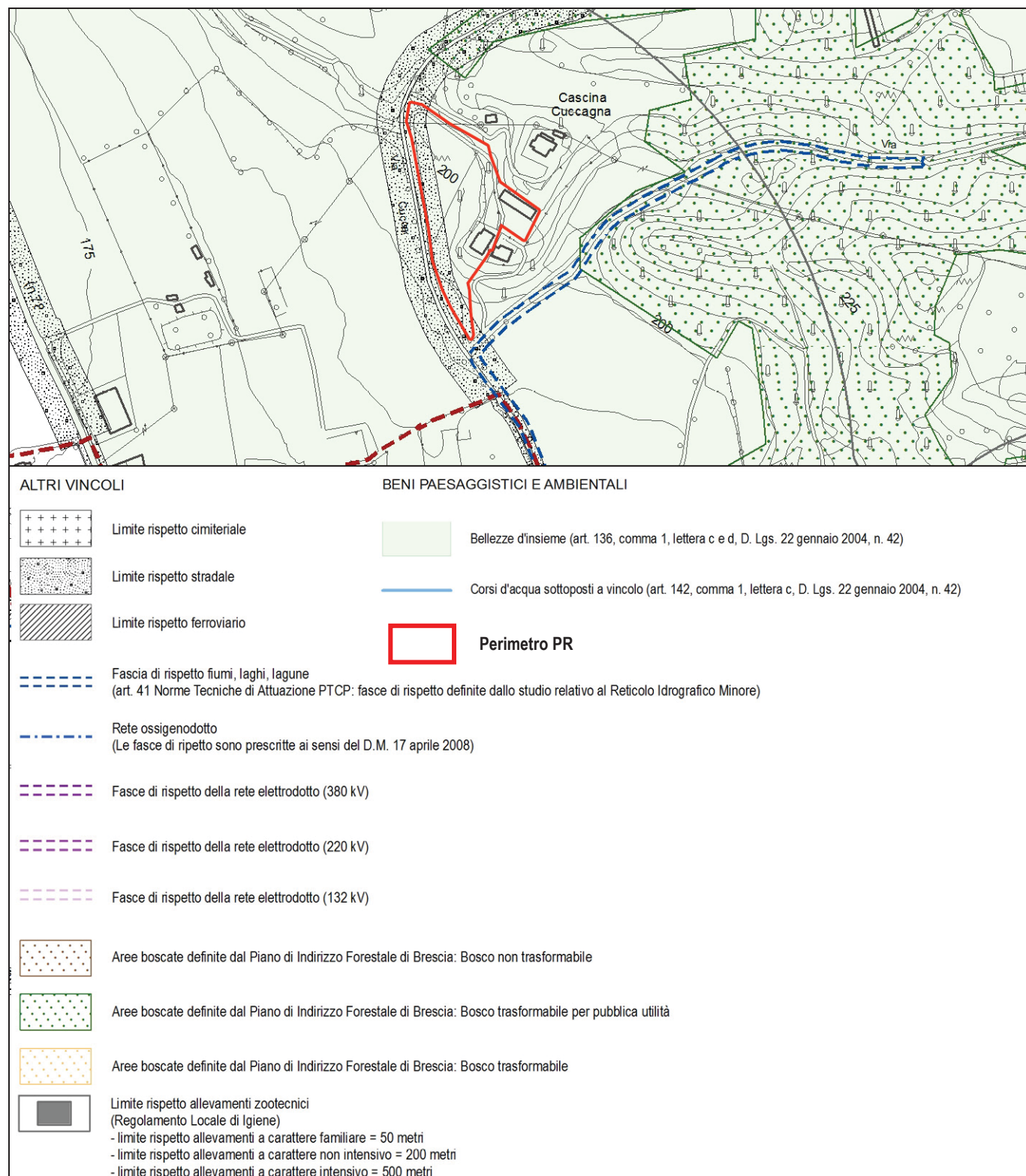
II: opere di urbanizzazione secondaria

7.2 Documento di Piano

✓ Sistema dei Vincoli

Dall'analisi della carta del *Sistema dei vincoli amministrativi* facente parte del Documento di Piano del PGT vigente, relativamente l'area oggetto della proposta di PR, emerge la presenza dei seguenti vincoli:

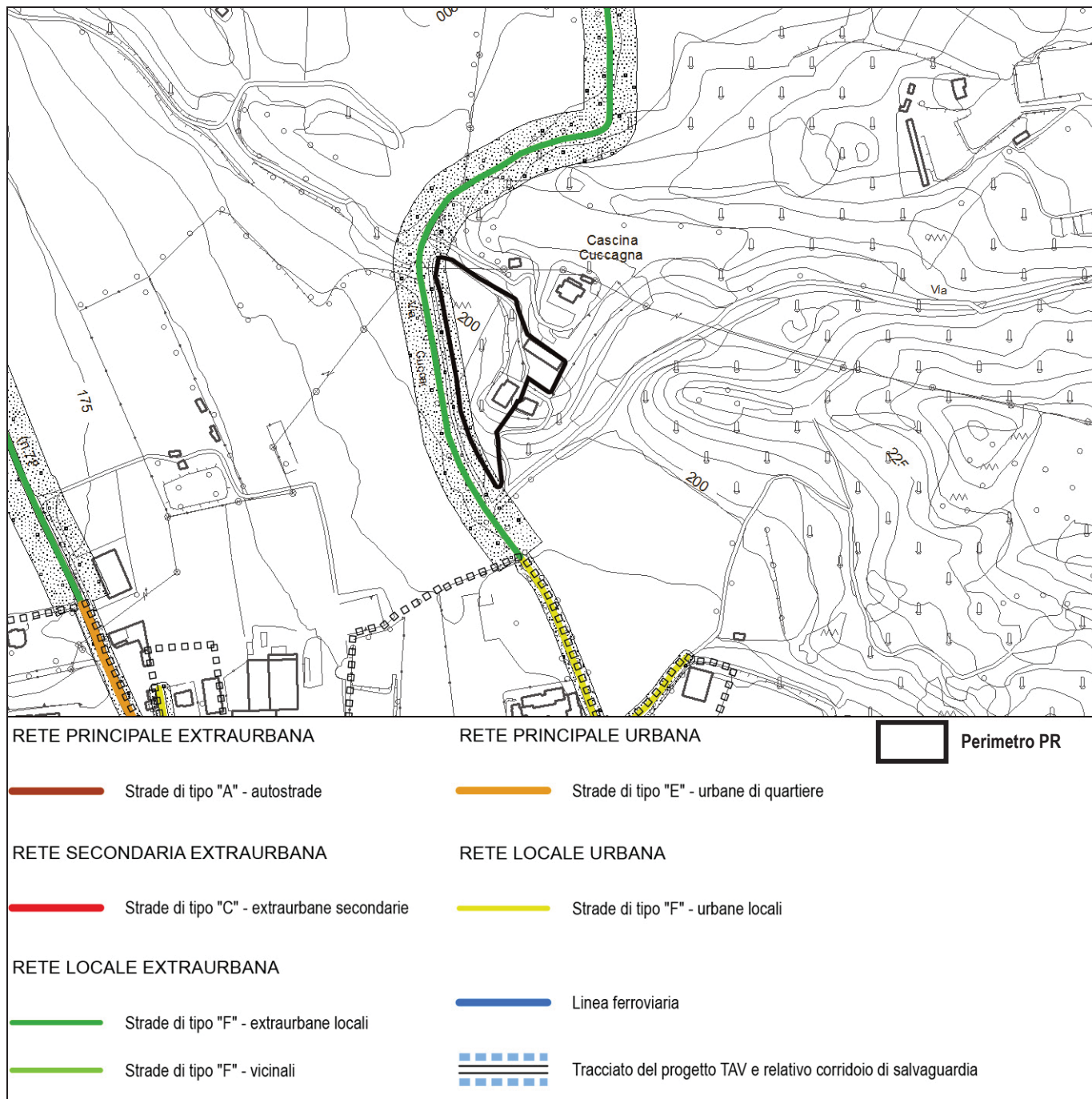
- *Limite del rispetto stradale;*
- *Limite rispetto degli allevamenti zootecnici;*
- *Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lettere c e d).*



Estratto DdP T02a_Vincoli amministrativi.

✓ Sistema della mobilità

L'area di intervento confina con via Cuccagna individuata quale *strada di tipo "F" – extraurbana locale* ed è di conseguenza interessata dal rispetto stradale da essa definito, il quale interessa il comparto lungo il perimetro ovest.



Estratto DdP T03a_Sistema della mobilità.

7.3 Analisi Paesistica Comunale

L'Analisi Paesistica si propone quale strumento di lettura, interpretazione e valutazione del paesaggio, con l'obiettivo di tutelare la qualità paesistico-ambientale del territorio comunale e influire sulla qualità dei progetti.

L'Analisi Paesistica predisposta nel DdP facente parte del PGT del Comune di Lonato ha come finalità l'attuazione dei principi definiti dalle norme di attuazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) che stabilisce: *«in relazione al paesaggio, la Regione e gli enti locali Lombardi, nell'ambito delle rispettive responsabilità e competenze, perseguono le seguenti finalità:*

- *la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze e dei relativi contesti;*
- *il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;*
- *la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.»*

L'Analisi Paesistica facendo riferimento alla normativa sovraordinata (Piano Territoriale Regionale e Piano di Coordinamento Provinciale) definisce le modalità di valutazione per l'esame di impatto delle attività progettuali sul territorio. L'identificazione delle peculiarità del paesaggio, degli elementi di criticità e gli indirizzi di tutela è finalizzata alla definizione dei gradi di sensibilità paesistica.

Relativamente agli aspetti paesaggistici, negli elaborati di cui al DdP si ritrova la ricognizione delle prescrizioni e degli indirizzi previsti dalla normativa sovraordinata, il quadro conoscitivo e infine la *Carta delle classi finali di sensibilità paesistica* che definisce al territorio comunale le classi di sensibilità paesistica.

Nei paragrafi successivi verrà quindi proposta tale procedura di verifica secondo le indicazioni descritte.

Analisi del paesaggio e individuazione delle componenti

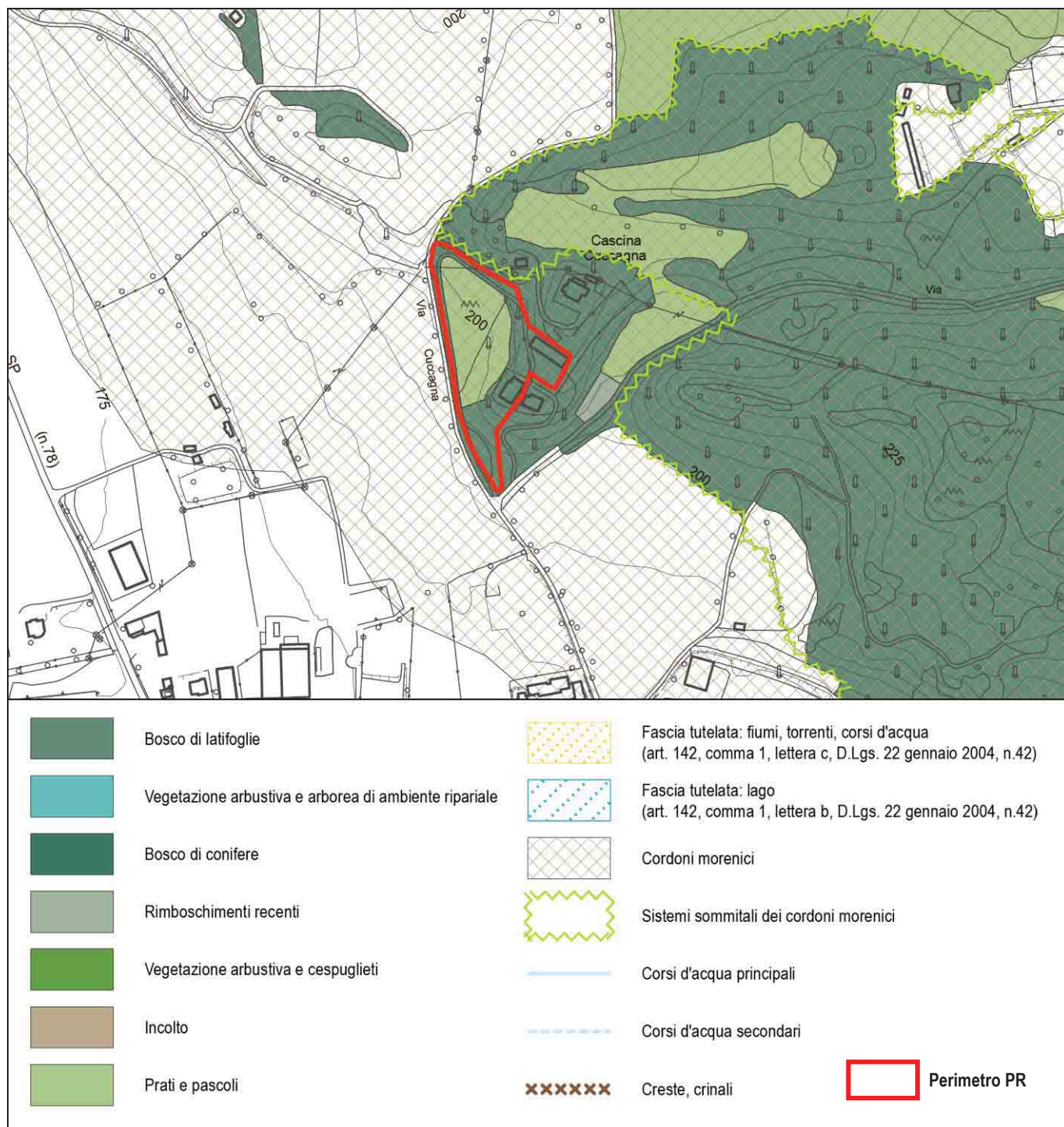
Le analisi paesistiche e la descrizione del paesaggio si avvalgono delle indagini territoriali effettuate a diverse scale di osservazione. Il paesaggio è inteso quale insieme di più contesti ognuno dipendente da specifiche componenti che concorrono alla sua identificazione; ogni componente è associata 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 naturale
- paesaggio agrario
- paesaggio storico culturale
- paesaggio urbano

La lettura d'insieme del territorio, avverrà infine attraverso la proiezione sovrapposta dei quattro paesaggi individuati e delle relative componenti, alle quali verrà poi attribuita una specifica classe di sensibilità paesistica.

✓ Componenti del Paesaggio fisico - naturale

Per l'area di intervento l'elaborato cartografico di riferimento individua quali componenti del paesaggio fisico – naturali boschi di latifoglie, prati e pascoli e i cordoni morenici.



Estratto DdP T01AP – Componenti fisico - naturali.

Analizzando la cartografia relativa all'uso e copertura del suolo (DUSAF 6.0), l'area oggetto di intervento è suddivisa come segue:

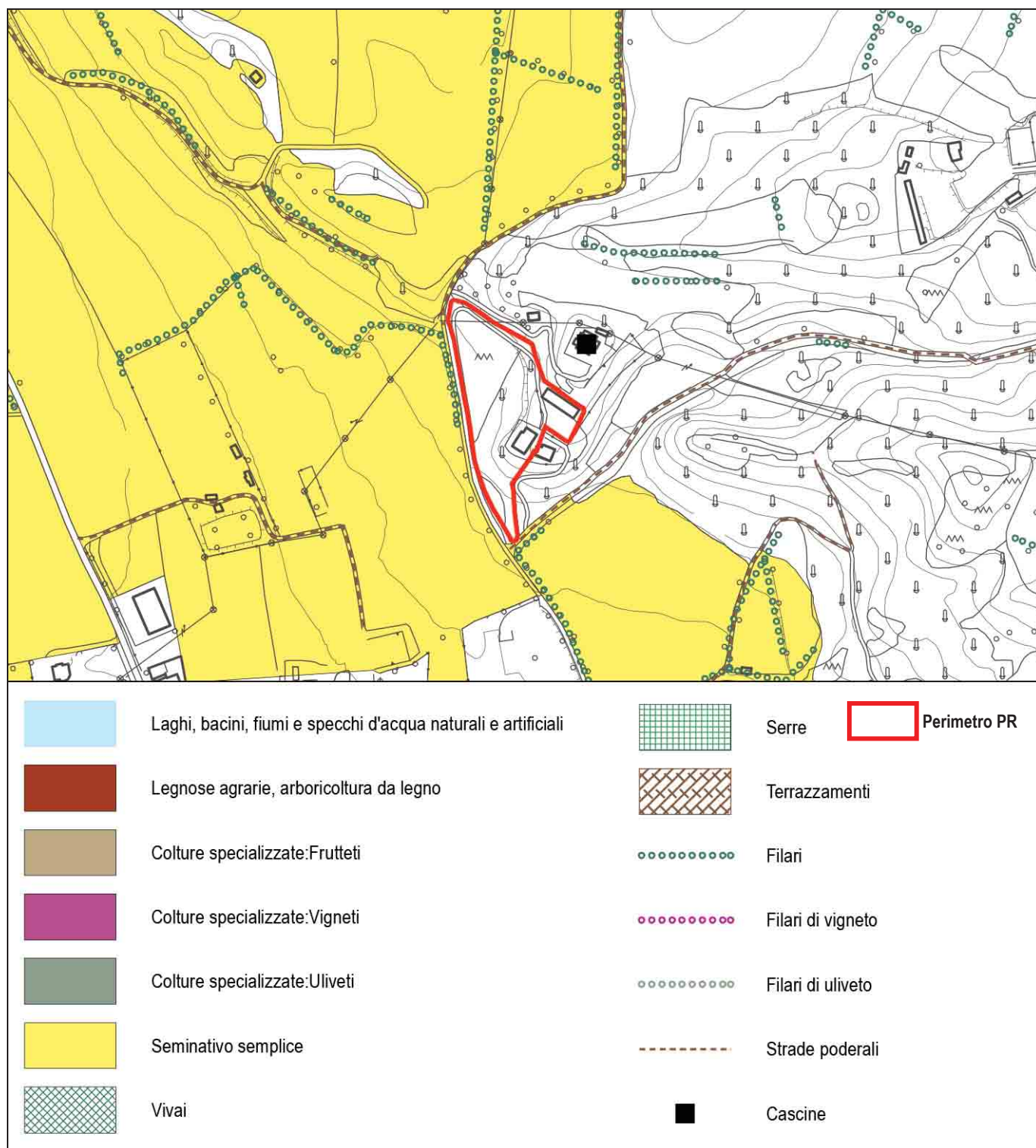
- 1122 - Tessuto residenziale rado e nucleiforme
- 31111 – boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo
- 2111 – seminativi semplici



Uso e copertura del suolo 2018 (DUSAF 6.0)

✓ Componenti del Paesaggio agrario

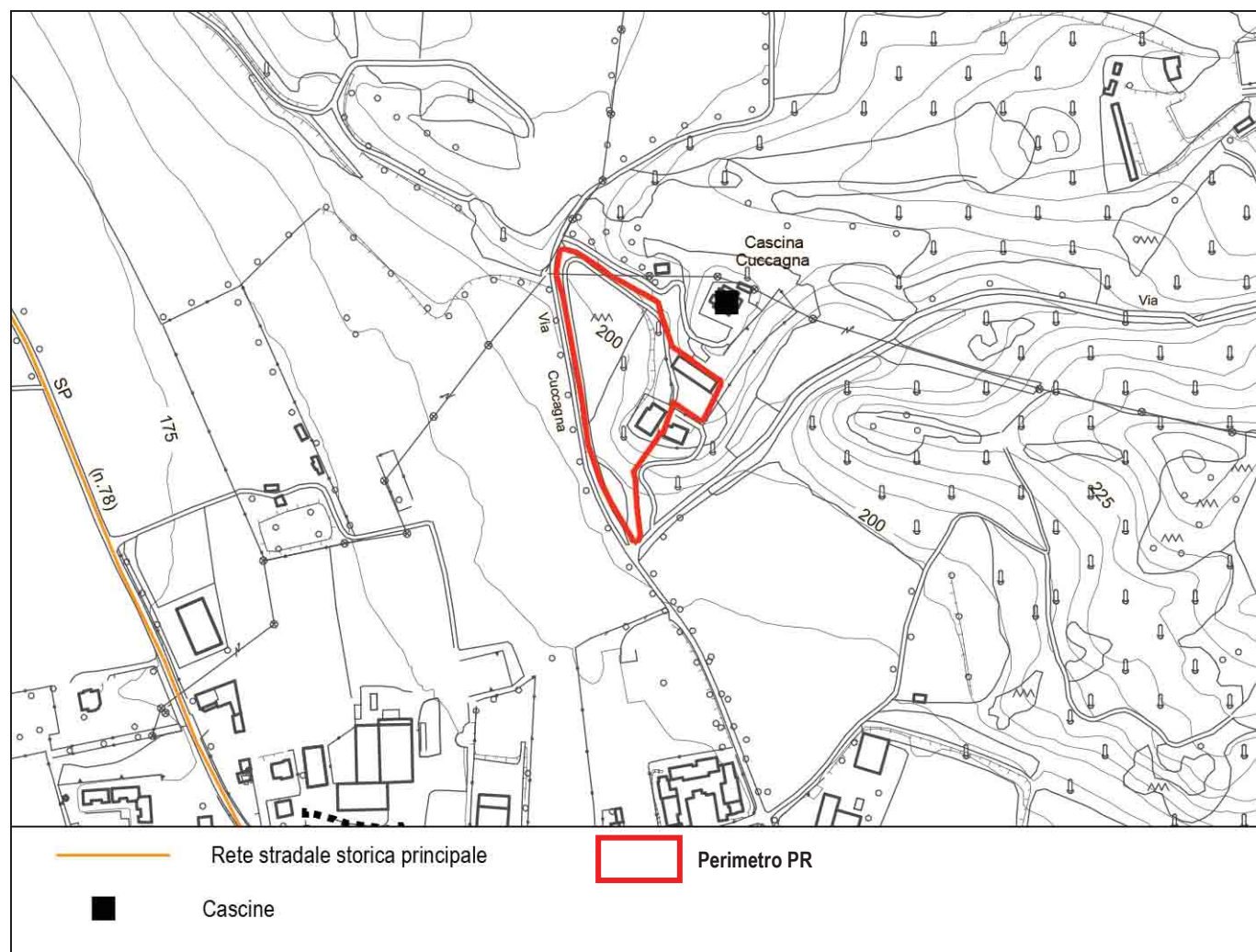
Dall'analisi della cartografia emerge non emerge nulla relativamente l'area di interesse.



Estratto DdP T02AP – Componenti agrario.

✓ Componenti del Paesaggio storico culturale.

Dall'analisi della cartografia non emerge nulla relativamente l'area di interesse.



Estratto DdP T03AP – Componenti storico-culturale.

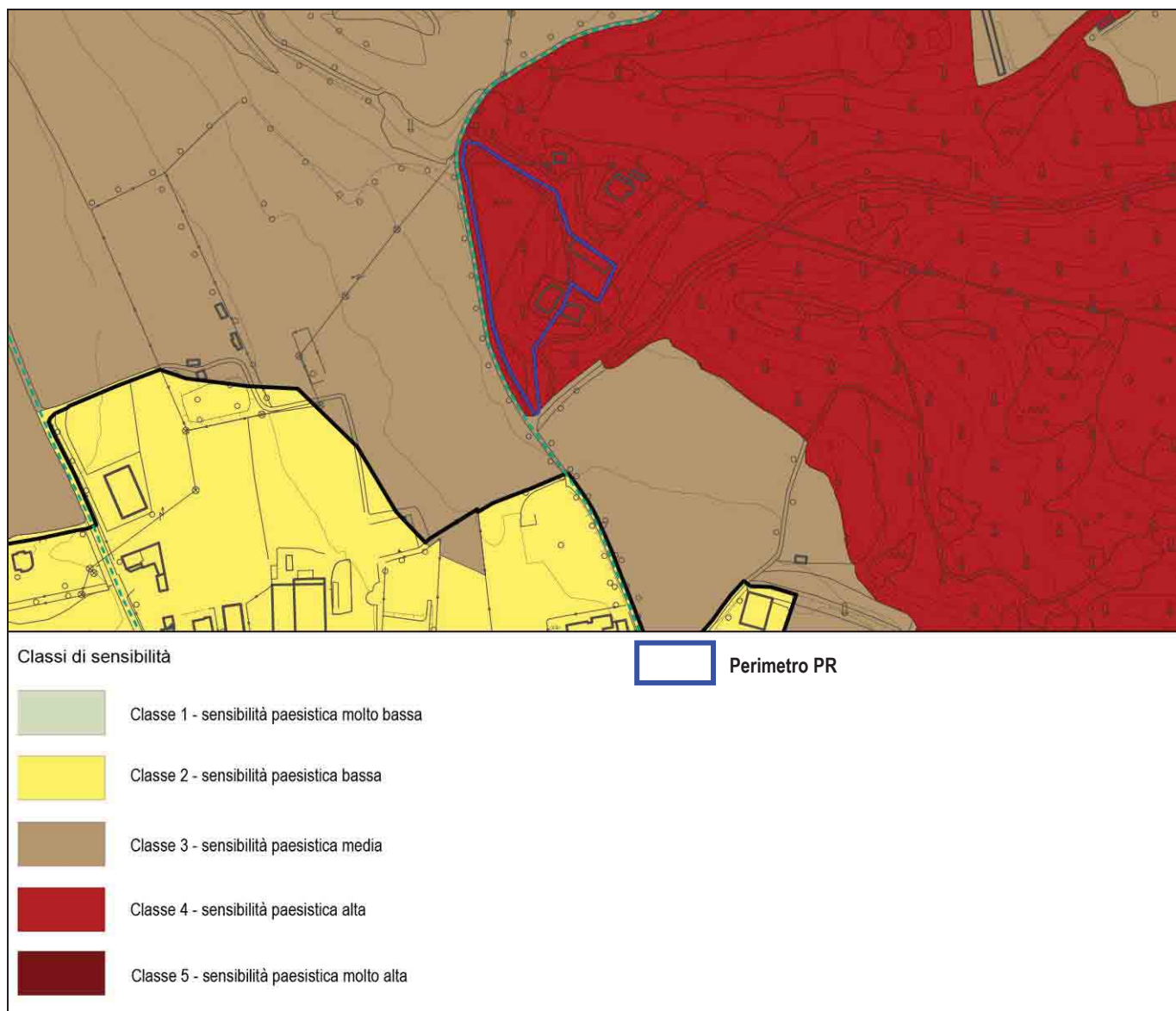
✓ Classi finali di sensibilità paesistica

L'Analisi Paesistica allegata al Documento di Piano inserisce l'area in esame totalmente in **classe di sensibilità paesistica alta (classe 4)**.

Tale classe è così definita nella Relazione Paesistica allegata al Documento di Piano (A01 AP):

CLASSE 4: sono le zone in cui i parametri della classe precedente sono più forti, con correlazione di elementi di pregio sia a livello visivo, che di fruizione, che di relazione intrinseca fra le componenti: è il caso degli ambiti che mantengono forte la loro integrità, la valenza paesistica e la biodiversità che un paesaggio diversificato riesce a conservare. In questa classificazione rientrano anche alcuni ambiti di valore storico culturale e beni vincolati. È stata assegnata tale classe al sistema boschivo collinare, agli ambiti dei crinali, che interessano il territorio comunale ed alle preesistenze storiche ad esso connesse. Si è riservata la medesima classe ai luoghi di complessivo interesse paesistico, compresi quelli in cui sono state individuate estese coltivazioni di vigneti, frutteti e uliveti, ed alcune parti di territorio classificate da sopralluogo di particolare bellezza, per la qualità e la distribuzione sul territorio delle diverse componenti paesaggistiche.

In particolare sono state classificate in questo modo la zona a nord di Lonato, tra il Drugolo e la frazione di Barcuzzi. Rientrano in questa classe parte del centro storico di Lonato con tutti i suoi beni d'interesse architettonico e documentario e alcuni beni isolati, quali un mulino, la chiesa di S. Zeno e la Chiesa Madonna della Scoperta.



Estratto DdP T010AP – Classi finali di sensibilità paesistica.

La classe di sensibilità elevata in cui ricade l'area oggetto di PR risponde alle peculiarità paesaggistiche che la caratterizzano.

Ogni trasformazione deve quindi avvenire nel pieno rispetto del contesto paesistico e deve essere progettata tenendo ben presente la sensibilità dell'ambito.

Esaminando la proposta di Piano si può affermare la ricerca di una soluzione pertinente e in sintonia con l'ambiente e il paesaggio.

7.4 Studio Geologico

Il Comune di Lonato è dotato di Studio Geologico Comunale.

✓ Classi di fattibilità geologica

Le aree interessate dal PR ricadono parzialmente in *classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni (sottoclassi c,d)* e in *classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclasse b)*.

Di seguito si riporta in sintesi quanto disciplinato dalle Norme Geologiche di Piano per le classi di fattibilità geologica suddette.

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

In questa sottoclasse si hanno limitazioni alla modifica della destinazione d'uso derivanti dalla presenza di versanti con inclinazioni da medie ad elevate, anche se non direttamente interessati da fenomeni di instabilità.

Sono consentiti:

- *gli interventi di viabilità pubblica e privata*
- *opere di urbanizzazione*
- *interventi di ricostruzione*
- *interventi di ampliamento in elevazione e in planimetria*

Sono consentiti, anche se sconsigliati:

- *nuovi interventi edificatori*
- *attività produttive*

La loro realizzazione è subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 17/01/2018, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla stabilità dei versanti, alla regimazione delle acque superficiali ed in funzione degli eventuali interventi di messa in sicurezza del versante (consolidamento, ecc.).

Si raccomanda di preservare l'equilibrio naturale del pendio. A tal fine dovranno essere valutate attentamente le modalità realizzative per qualsiasi tipo d'intervento ed in particolare per quelli che prevedano l'esecuzione di operazione di scavo o interventi di riprofilatura dei versanti, predisponendo all'occorrenza opere di contenimento preventivo dei fronti di scavo e/o di consolidamento del pendio.

L'accumulo di eventuali materiali di riporto dovrà necessariamente prevedere opere di contenimento al piede o specifiche tecniche realizzative (terre armate, ecc.).”

“2c - Aree di elevato interesse geomorfologico, paesaggistico e vegetazionale (peraltro in parte già rientranti nelle zone di vincolo ambientale e idrogeologico):

- **Ambito delle colline moreniche maggiormente articolate, a morfologia ondulata con ripiani subpianeggianti; alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti, e prati permanenti.**
- **Fascia Perilacustre**

Per queste aree si riconoscono limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso legate al valore morfologico-paesaggistico e naturalistico di queste aree.

Sono consentite tutte le tipologie d'intervento. Si raccomanda particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali ed alla modifica dello stato dei luoghi.

Si raccomanda, a tal fine, di non modificare il naturale scorrimento delle acque meteoriche e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di

materiali, al fine di non alterare l'equilibrio naturale dei pendii.

L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove strettamente.

Per la fascia perilacustre si raccomanda inoltre:

- Il rimodellamento del terreno può essere concesso solo laddove necessario per interesse pubblico
- La realizzazione di qualsiasi intervento dovrà in ogni caso tenere in considerazione i fenomeni geomorfici connessi con la dinamica lacustre.
- Sono consentiti, anzi auspicati, periodici interventi di pulizia della spiaggia e delle zone confinanti."

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

In questa sottoclasse sono consentiti:

- gli interventi di viabilità pubblica e privata
- opere di urbanizzazione
- interventi di ricostruzione
- interventi di ampliamento in elevazione e in planimetria
- nuovi interventi edificatori
- attività produttive

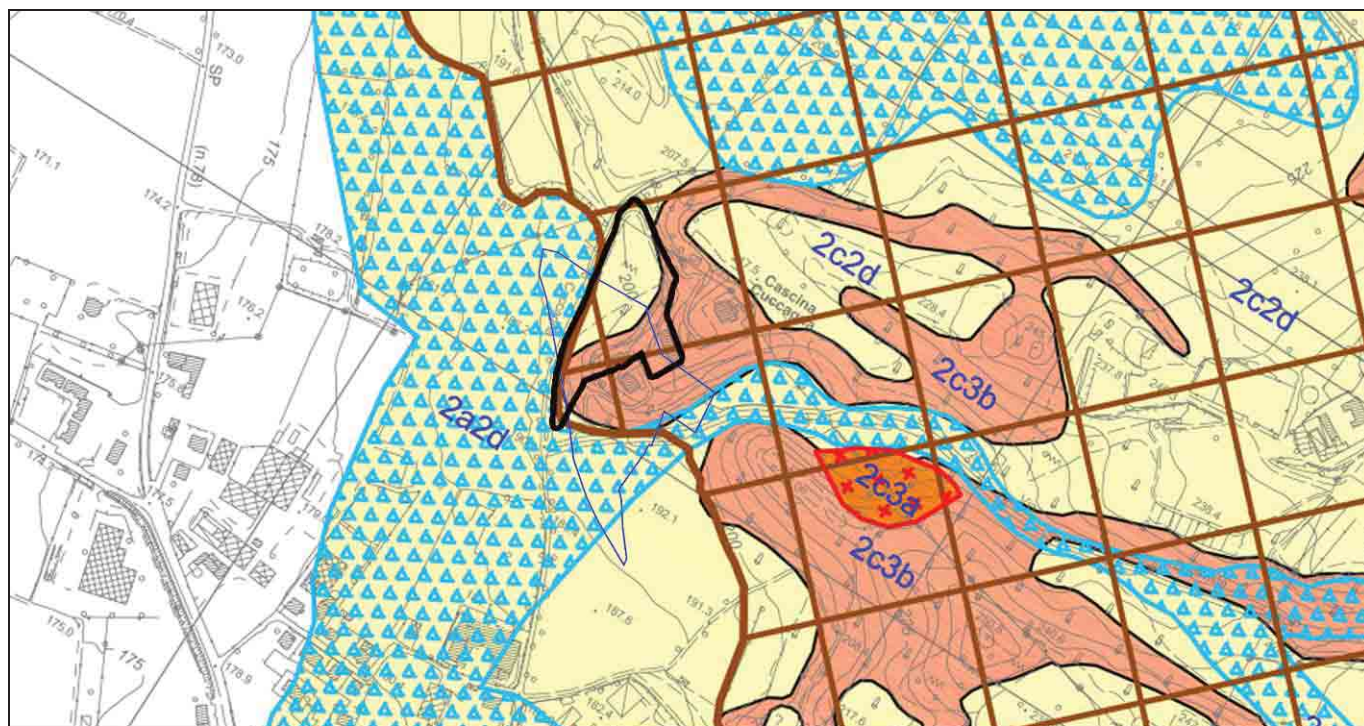
La loro realizzazione è subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 17/01/2018, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione ed alla verifica della stabilità dei versanti.

Dovranno essere valutate attentamente le modalità realizzative per qualsiasi tipo d'intervento ed in particolare per quelli che prevedano l'esecuzione di operazione di scavo o interventi di riprofilatura dei versanti, predisponendo all'occorrenza opere di contenimento preventivo dei fronti di scavo e/o di consolidamento del pendio."

Si sottolinea che la proposta di intervento è stata sottoposta ad apposito Studio geologico, sismico e geotecnico ai sensi del D.M. 17/01/2018 e DGR n°IX/2616 del 30 novembre 2011.

Per i dettagli si rimanda alla Relazione Geologica allegata alla presente richiesta di autorizzazione paesistica.



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

 Perimetro PR

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

 4a - Aree umide

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

 3a - Area interessata da diffusi 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"

 3f₁* - Area di discarica controllata

 3g - Area con possibile presenza di rifiuti interrati

*** Nota:** Qualora la Classe 3c risulti sovrapposta alle Classi 3e-3f-3f₁, 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.

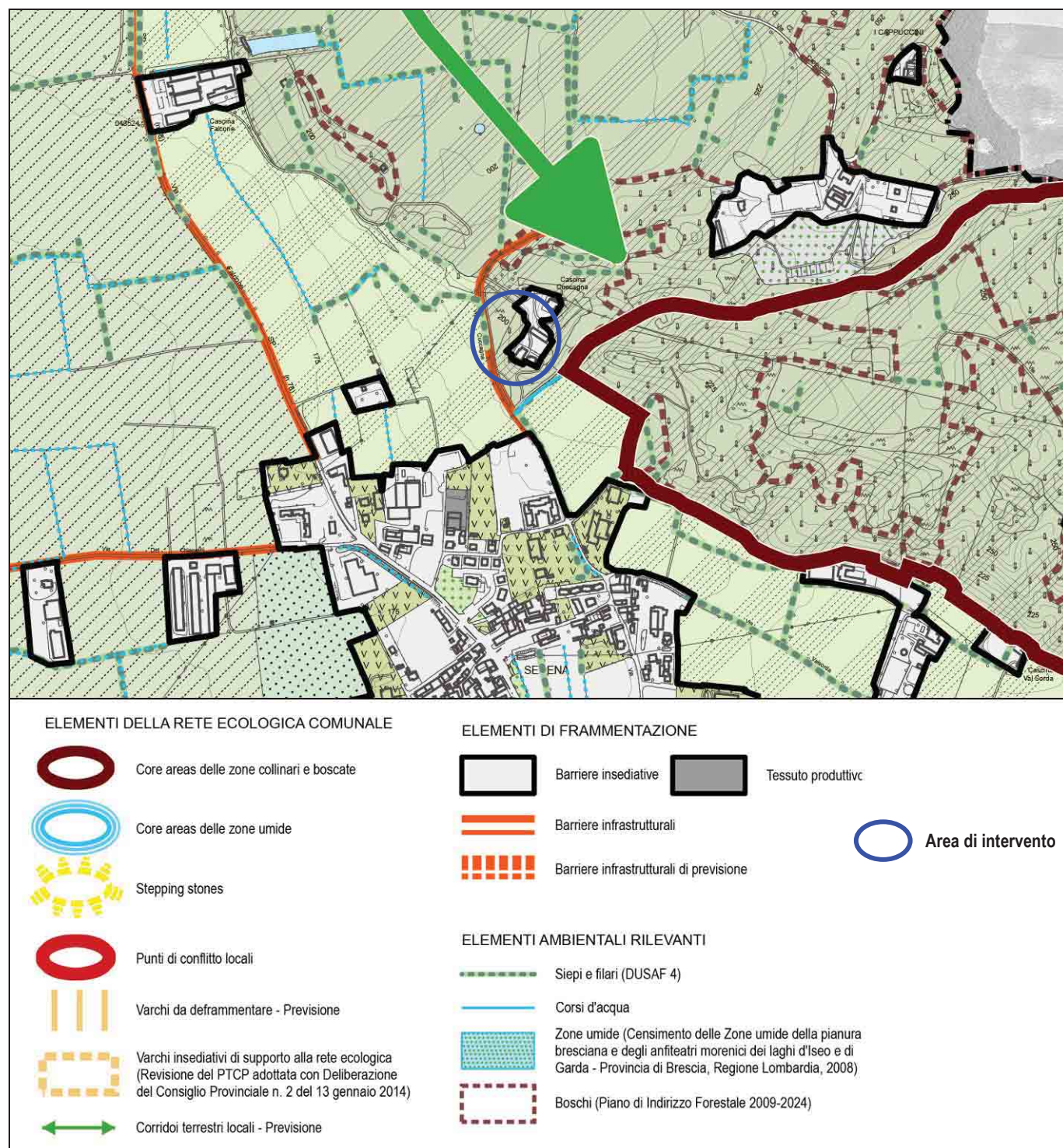
 2d - Area con versanti da debolmente a mediamente inclinati (inclinazione compresa tra 5° e 20°).

SG – T13 - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano.

7.5 Rete Ecologica Comunale

Il Comune di Lonato è dotato di proprio Studio relativo alla Rete Ecologica.

Dall'analisi della cartografia riportata di seguito emerge che la porzione edificata dell'area di intervento è individuata all'interno delle barriere insediative.



Tav. T02 - Rete Ecologica Comunale.

L'ambito non risulta trovarsi in prossimità di elementi sensibili previsti dalla REC per il mantenimento dell'equilibrio tra il paesaggio naturale e quello antropizzato, si ritiene che esso non sia in contrasto o possa creare impatti irreversibilmente negativi sull'ambiente.

8. ASPETTI DIMENSIONALI E COMPOSITIVI

8.1 Progetto e modifica dei luoghi

Il progetto presentato propone la realizzazione di un edificio unifamiliare tramite intervento di ristrutturazione con utilizzo parziale del volume preesistente; un secondo edificio residenziale destinato al soggetto gestore della residenza turistica alberghiera (RTA) di nuova costruzione con utilizzo del volume residuo del preesistente e parte del volume predefinito assegnato dalle norme di piano; un edificio destinato alla residenza turistica alberghiera con utilizzo del volume residuo predefinito assegnato dalle norme di piano.

Sintetizzando si prevede quindi la costruzione di un edificio di tipo residenziale-turistico (edificio C), uno residenziale (edificio B) e il recupero dell'edificio esistente "ex stalla" sempre a fini residenziali (edificio A).

L'esemplificazione tipologica dell'edificio A prevede:

- un piano interrato destinato ad autorimessa, cantina e lavanderia;
- un piano terra destinato a cucina e soggiorno;
- un piano primo costituito da cinque camere da letto con bagno personale.

L'esemplificazione tipologica dell'edificio B prevede:

- un piano interrato destinato ad autorimessa, cantina e lavanderia;
- un piano terra destinato a cucina e soggiorno;
- un piano primo costituito da tre camere da letto con bagno personale.

Per gli edifici C è prevista la suddivisione in appartamenti, al piano terra e al piano primo, costituiti da una camera da letto, 2 bagni e la zona cucina/soggiorno.

Per quanto riguarda gli esterni, i medesimi per tutte le tipologie di strutture così da mantenere una continuità, si sono scelti rivestimento in pietra a spacco, intonaco tinteggiato color sabbia, rivestimenti in doghe di legno, serramenti in legno laccati a tinte chiare e copertura in tegole tipo coppo del Borgo Wierer.

RIVESTIMENTO IN PIETRA



DOGHE IN LEGNO



INTONACO



TEGOLE



Osservando le tavole di progetto è possibile notare come la distribuzione dei volumi sia quella più ottimale e che più si adegua alle caratteristiche morfologiche del terreno.

Ciò ha permesso inoltre di conservare quasi tutta la vegetazione arborea esistente, la quale funge da mitigazione naturale ai nuovi inserimenti strutturali.

VOLUME DI PROGETTO

Edificio	Destinazione	Tipologia di intervento	Sup. Lorda (SL)	H. urb.	Volume urbanistico	N. Edifici	Totale Sup. Lorda (SL)	Totale Volume urbanistico
			m ²	m	m ³		m ²	m ³
A	Residenziale	Ristrutturazione edilizia	470,00	3,00	1.410,00	1	470,00	1.410,00
B	Residenziale	Nuova costruzione	271,00	3,00	813,00	1	271,00	813,00
C	Residenziale Turistica	Nuova costruzione	747,00	3,00	2.241,00	1	747,00	2.241,00
TOTALE							1.488,00	4.464,00

- Perimetro Piano di Recupero

m² 11.558,00

DATI PARAMETRICI LOTTI EDIFICATORI

SUPERFICIE LORDA	
Piano Terra	m ² 275,16
Piano Primo	m ² 194,14
Totale Edificio A	m² 469,30
VOLUME	
m ² 469,30 x H. urbanistica 3,00 = m ³ 1.407,90	
SUPERFICIE COPERTA	m² 413,79

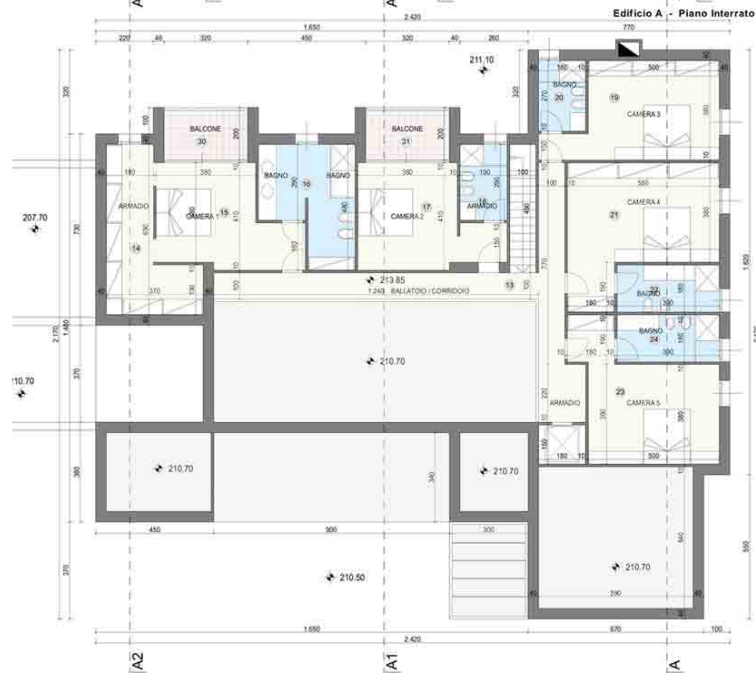
SUPERFICIE LORDA	
Piano Terra	m ² 150,45
Piano Primo	m ² 120,08
Totale Edificio B	m² 270,53
VOLUME	
m ² 270,53 x H. urbanistica 3,00 = m ³ 811,59	
SUPERFICIE COPERTA	m² 205,39

SUPERFICIE LORDA	
Totale Edificio C	m² 747,00
VOLUME	
m ² 747,00 x H. urbanistica 3,00 = m ³ 2.241,00	
SUPERFICIE COPERTA	m² 373,50

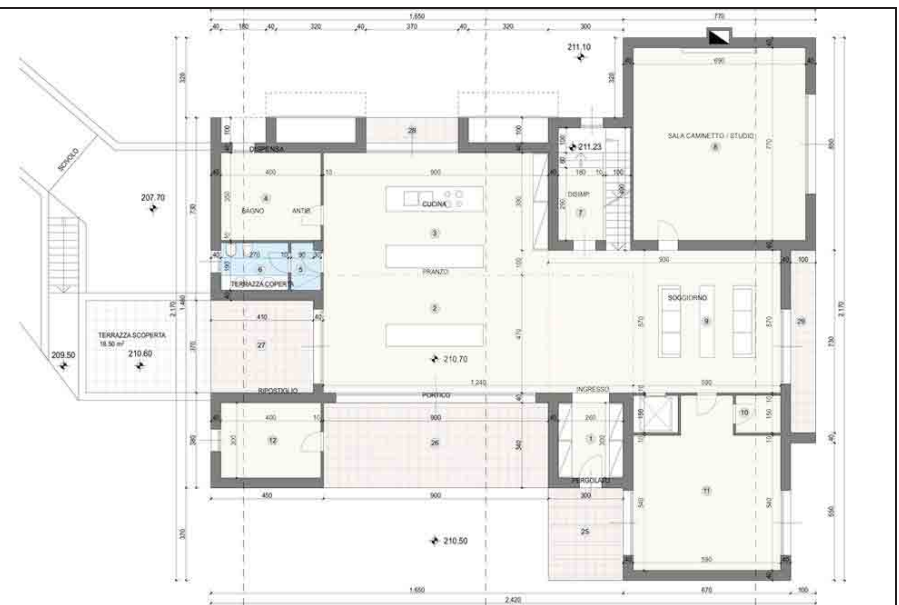
Si riportano di seguito parte degli estratti dell'elaborato progettuale proposto con il PR oggetto della presente Relazione Paesaggistica.

PIANTE EDIFICIO A (T05)

Edificio A - Piano Interrato



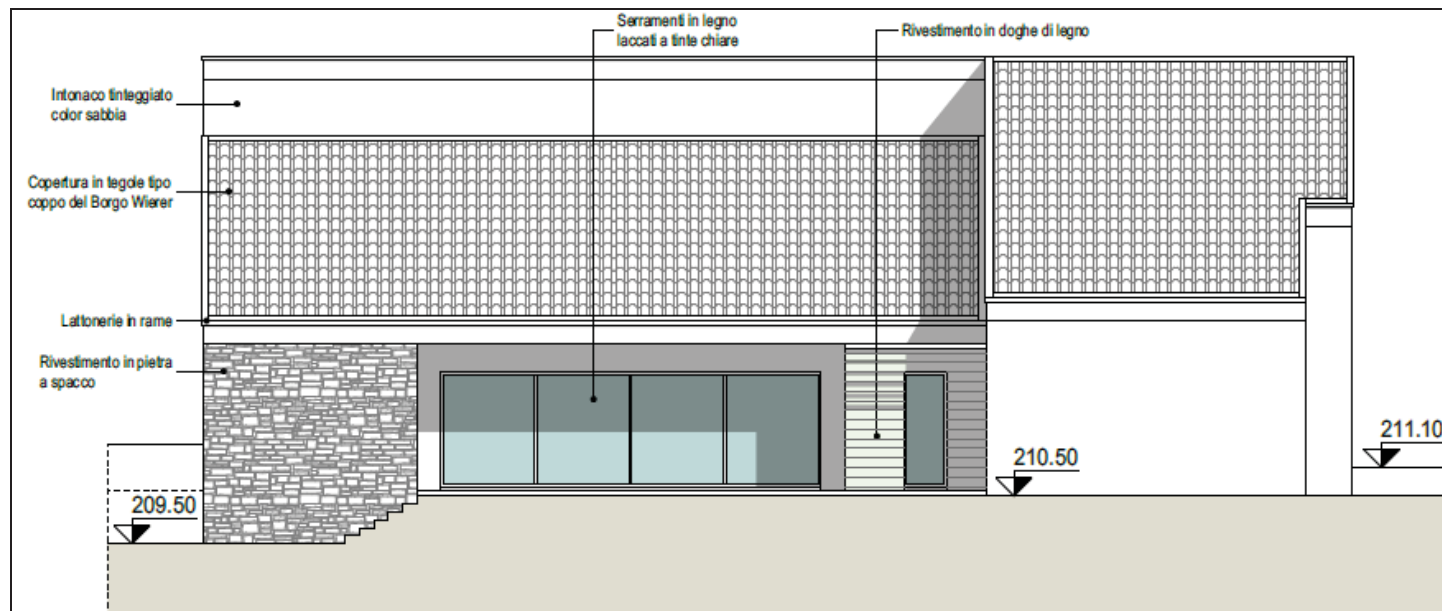
Edificio A - Piano Primo



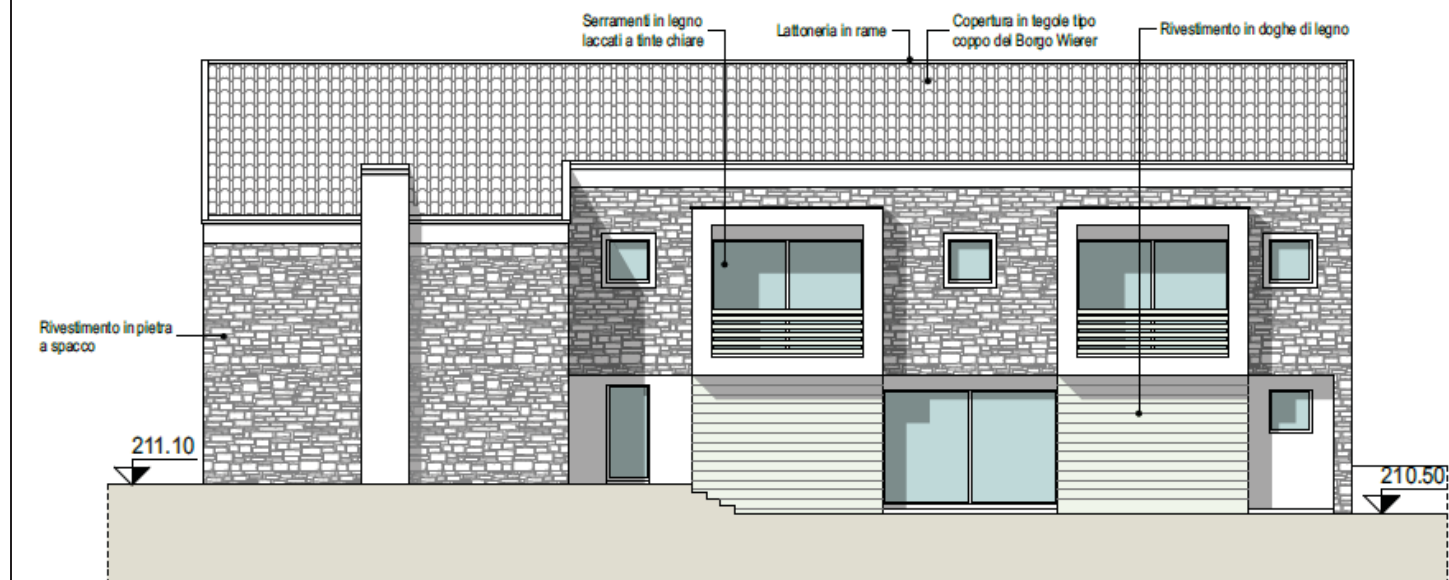
Edificio A - Piano Terra

PIANTE EDIFICIO B (T05)



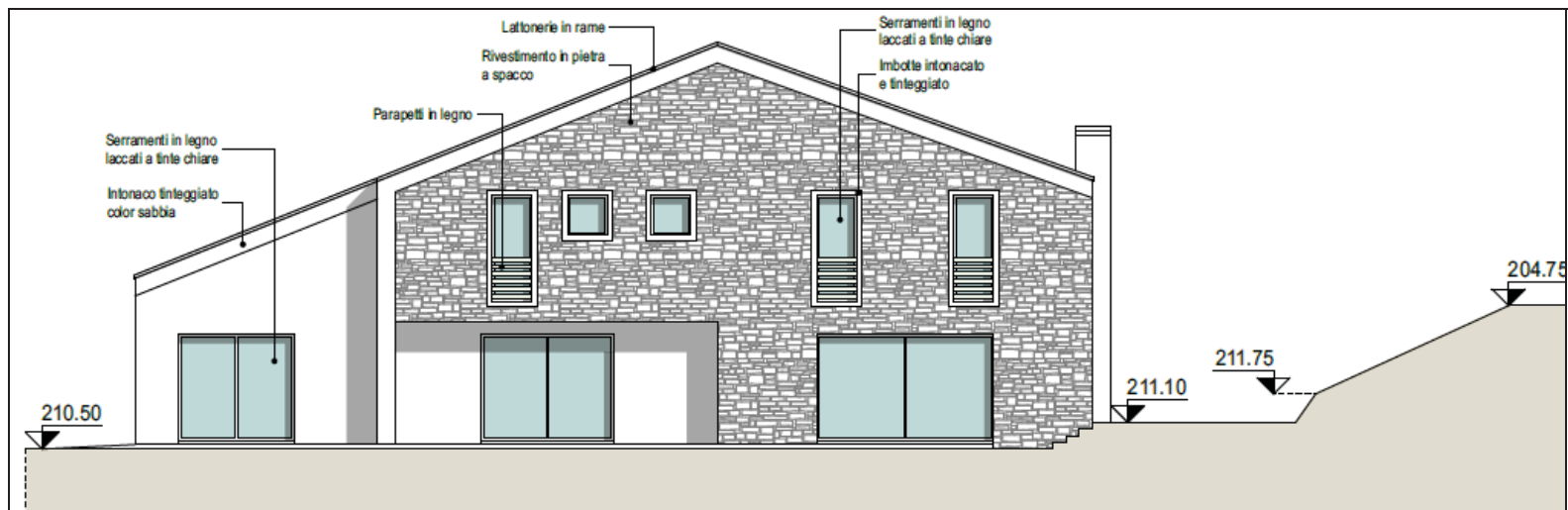


PROSPETTO SUD-OVEST

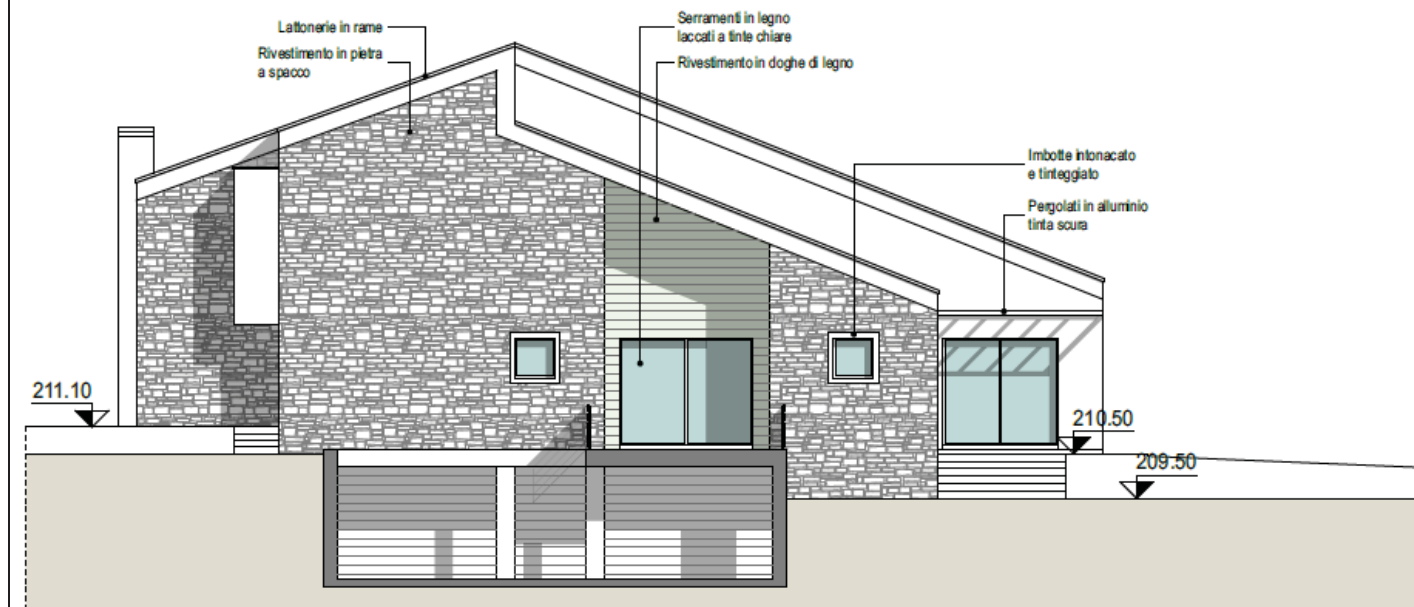


PROSPETTO NORD-EST

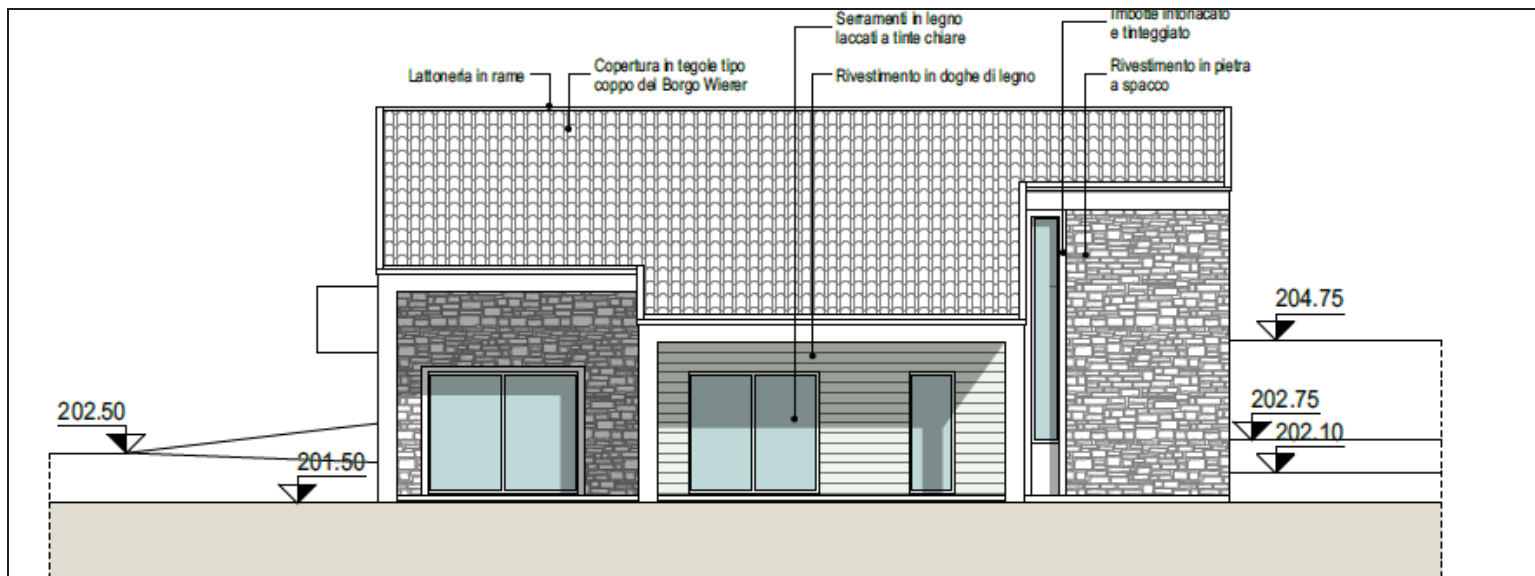
PROSPETTI EDIFICIO A (T07)



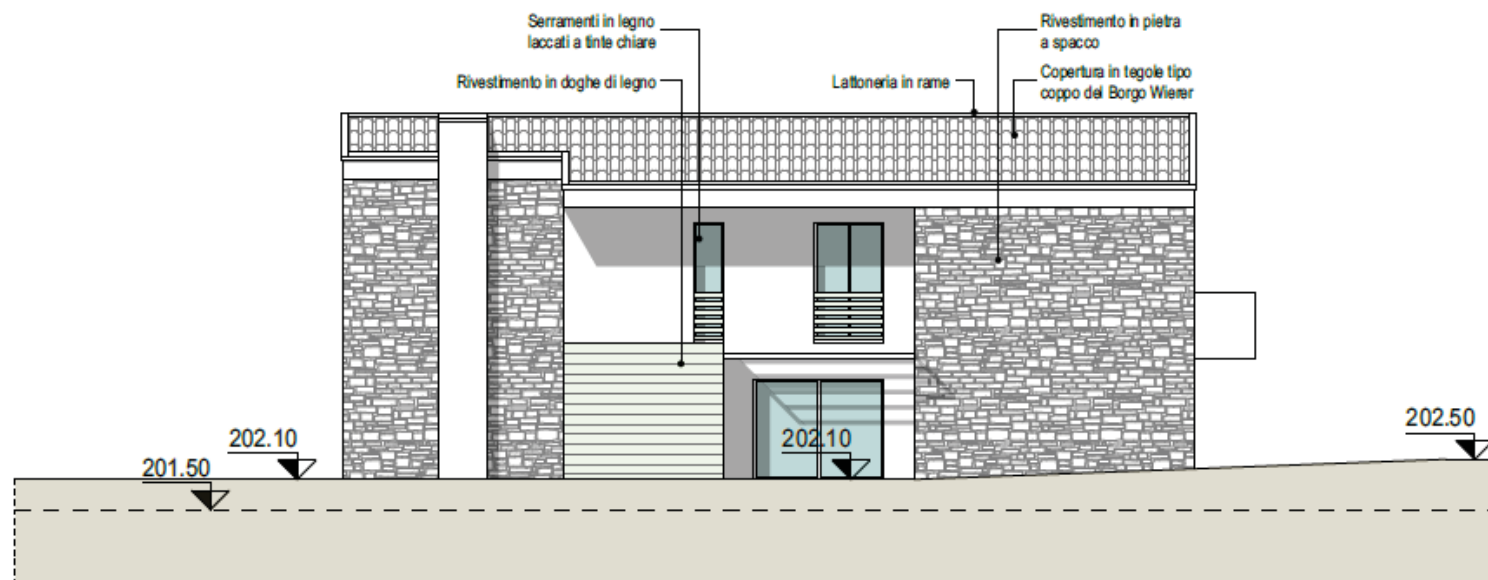
PROSPETTO SUD-EST



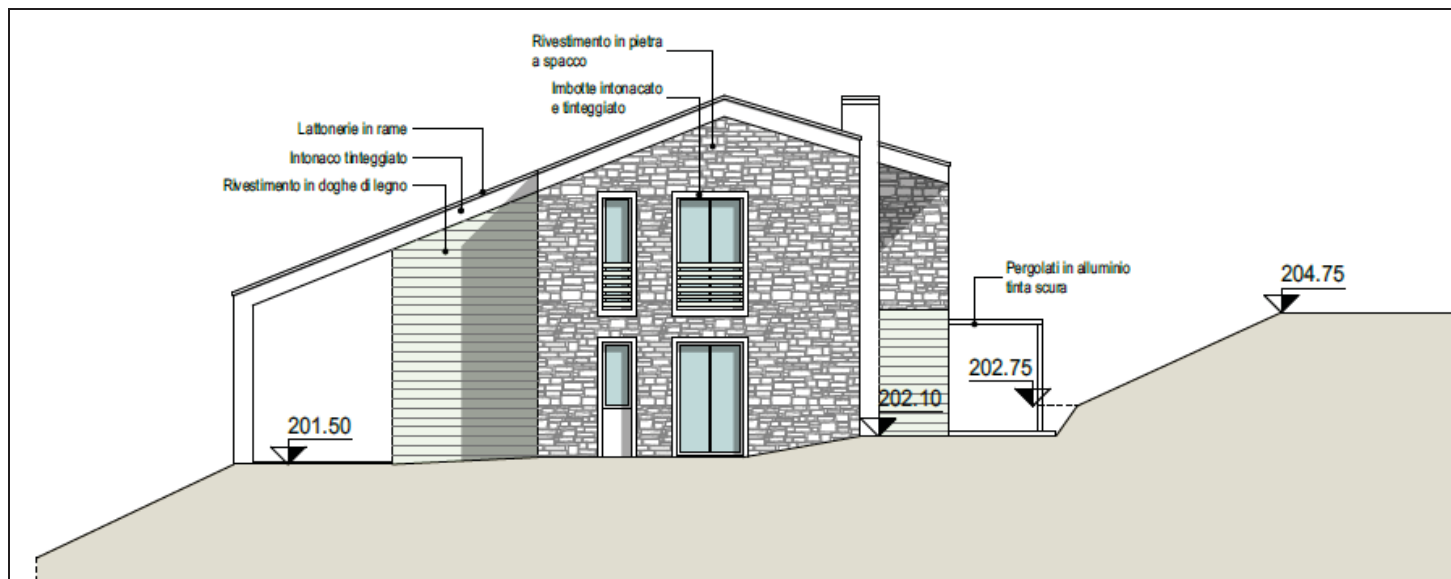
PROSPETTO NORD-OVEST



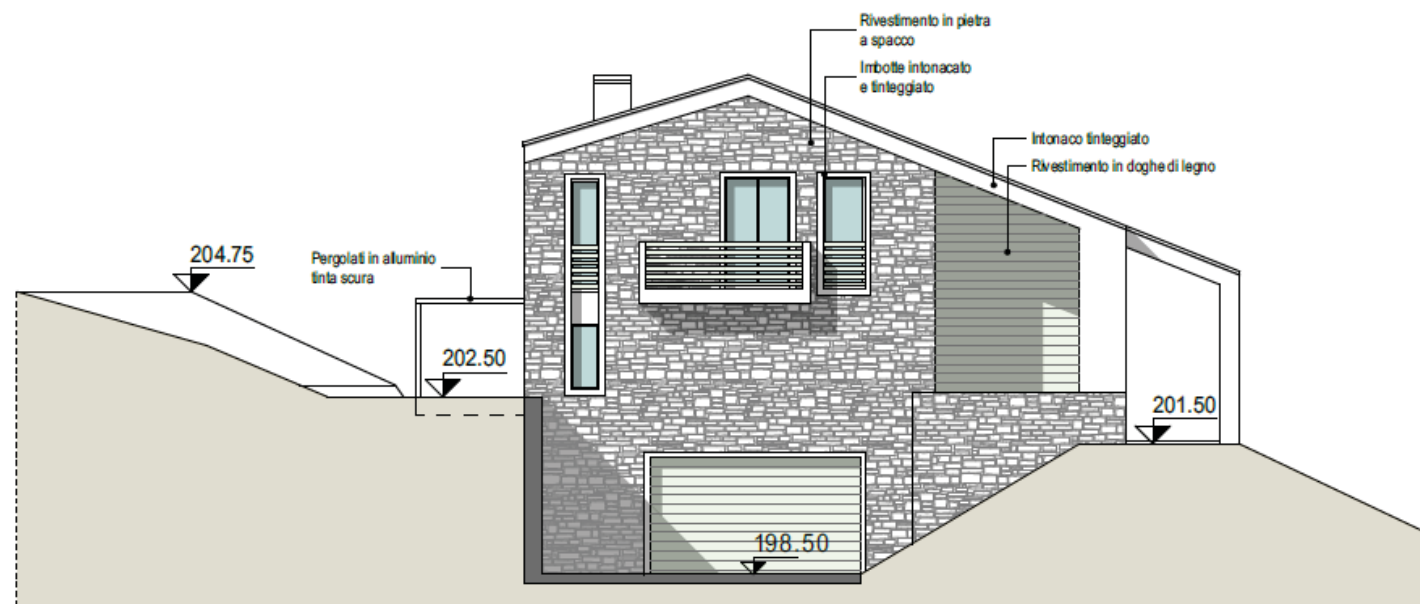
PROSPETTO SUD-OVEST - scala 1:200



PROSPETTO NORD-EST - scala 1:200



PROSPETTO SUD-EST - scala 1:200



PROSPETTO NORD-OVEST - scala 1:200

TUTELA DEL VERDE E DELLE ALBERATURE (T09)



9. FOTOINSERIMENTI E RENDERING DI PROGETTO

Per una maggiore chiarezza visiva dell'inserimento dei nuovi manufatti nell'ambiente circostante si riportano i fotoinserti e i rendering di progetto, dai quali è possibile ottenere una percezione complessiva del contesto di riferimento in relazione con gli interventi previsti.



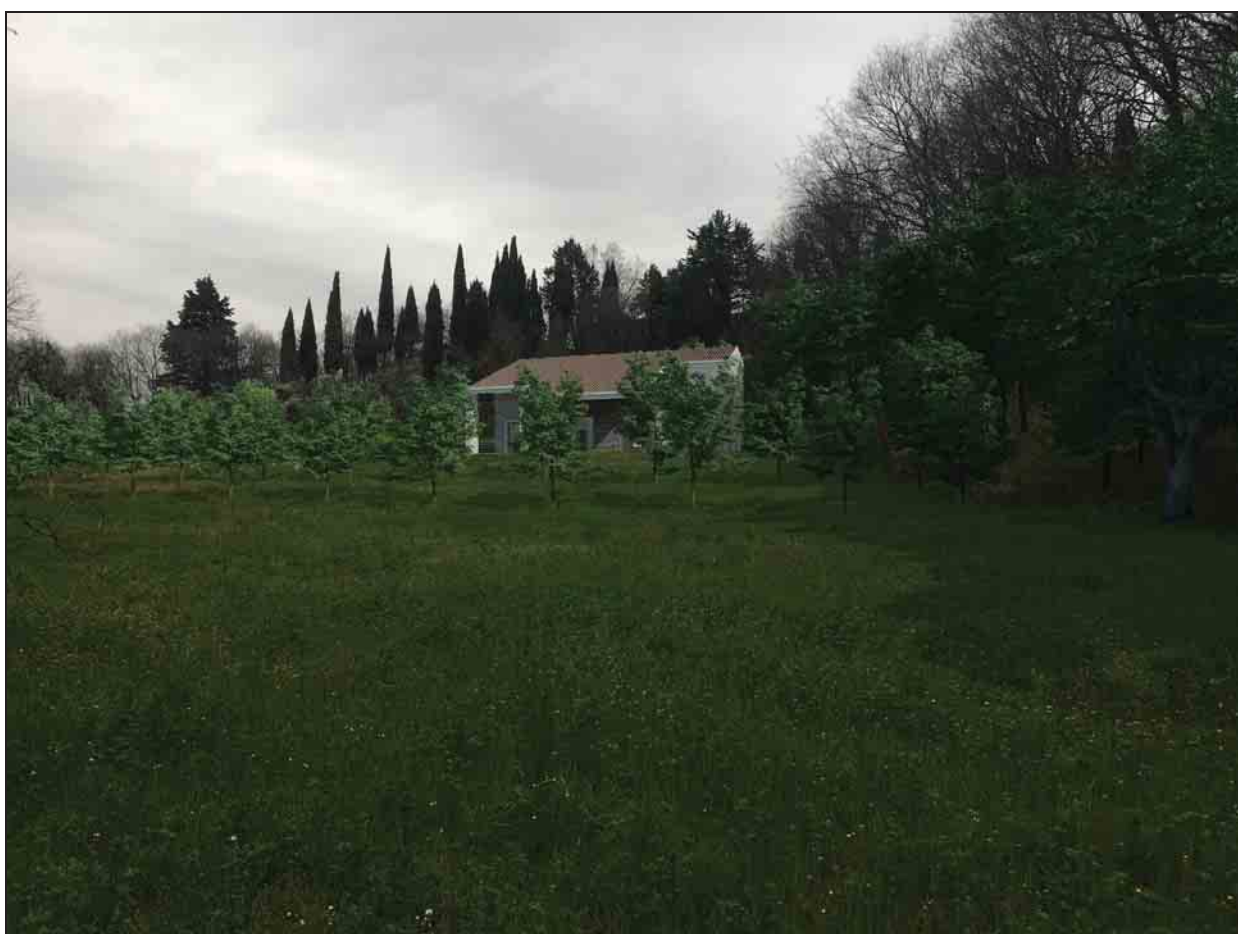
Fotoinsertimento A – stato di fatto



Fotoinsertimento A – stato di progetto



Fotoinserimento B – stato di fatto



Fotoinserimento B – stato di progetto



Fotoinserimento C – stato di fatto



Fotoinserimento C – stato di progetto



Individuazione con ottici su planimetria di progetto



VISTA 1



VISTA 2



VISTA 3



VISTA 4



VISTA 5



VISTA DALL'ALTO

Dall'elaborazione grafica sopra riportata emerge una buona integrazione degli interventi con il paesaggio e con le caratteristiche peculiari dell'area stessa.

È possibile notare come la disposizione dei nuovi ingombri volumetrici sia stata scelta cercando di seguire l'andamento naturale del terreno evitando di modificare eccessivamente la conformazione morfologica dello stesso. La quantità di essenze arboree appare idonea e sufficientemente mitigativa nei confronti delle opere previste; i materiali e i colori proposti presentano tonalità tenui e delicate consentendo una piacevole percezione visiva del complesso. La tipologia architettonica risulta essere sobria e priva di eccessi che potrebbero disturbare la vista ed ostacolare visuali importanti del paesaggio.

Quanto proposto dal PR in analisi si può quindi ritenere adatto e in continuità con il contesto.

10. SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI

Per quanto riguarda l'analisi degli elementi di sensibilità e d'incidenza del progetto si seguono le indicazioni ed 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 venga articolata seguendo un percorso di analisi e di valutazioni, che affrontano la definizione della sensibilità del sito e successivamente del grado di incidenza del progetto. L'impatto paesistico del progetto viene 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	<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 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 dalle 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 di incidenza del progetto.

Per definire il grado di sensibilità del luogo si fa riferimento alla cartografia allegata al PGT comunale e in particolare alla Tavola Paesistica, illustrata nei paragrafi precedenti. Dalla tavola delle classi finali l'area di variante urbanistica viene identificata quasi interamente in una zona con sensibilità paesistica pari a **4 (sensibilità paesistica alta)**.

11. INCIDENZA PAESAGGISTICA

Per determinare il grado di incidenza si procederà di seguito sviluppando l'analisi attraverso i tagli tematici previsti dalle "linee guida" regionali. In particolare saranno analizzate 5 tipologie di incidenza del progetto e ciascuna di queste sarà declinata secondo parametri di valutazione a livello sovralocale (scala ampia o di insieme) e parametri valutativi a livello locale (immediato intorno, scala locale). Anche per l'analisi di 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

12. PARAMETRI VALUTATIVI

Modo di valutazione dell'incidenza morfologica e tipologica

Il progetto proposto provoca alterazioni morfologiche del luogo in modo controllato e a livello sovralocale gli ingombri volumetrici si integrano con l'ambiente circostante in modo armonico.

Dal punto di vista tipologico l'esemplificazione residenziale proposta non si discosta dai caratteri strutturali della zona, quindi si ritiene che a **livello sovralocale** l'incidenza paesistica del progetto dal punto di vista morfologico e tipologico si possa considerare **BASSA**.

A **livello locale** l'inserimento dei nuovi manufatti modifica in modo accettabile la morfologia dei luoghi; dagli elaborati planimetrici si desume uno studio attento e qualitativo al fine di ottenere un'adeguata distribuzione dei volumi.

Ciò premesso, si ritiene opportuno assegnare a scala locale un grado di incidenza paesistica **MEDIO**.

Modo di valutazione dell'incidenza linguistica

L'intervento utilizza un linguaggio semplice, al fine di rapportarsi al paesaggio ed al contesto con armonia; il progetto così proposto non introduce elementi di discontinuità con l'intorno.

Si può quindi sostenere che sia a **livello sovralocale che locale** il linguaggio proposto sia coerente con l'ambiente circostante. Tuttavia la scelta dei materiali e dei colori nella fase esecutiva possono di molto qualificare l'intervento. Per tali ragioni l'incidenza linguistica si ritiene **MEDIA**.

Modo di valutazione dell'incidenza visiva

Dall'analisi effettuata in questa sede si è potuto constatare come l'area di intervento sia inserita in un contesto caratterizzato da elementi paesaggistici sensibili.

Dall'analisi del progetto si può affermare che la disposizione dei nuovi edifici segua la conformazione naturale del terreno integrandosi con il paesaggio circostante e si ritiene che l'intervento così proposto non possa comportare alcuna variazione significativa dei profili e dello skyline del luogo.

A **livello sovralocale** si può sostenere che l'intervento per le sue caratteristiche modifica in modo controllato il lotto esistente, le variazioni nello skyline del contesto è contenuto.

A **livello locale** l'intervento per le sue caratteristiche e per la sua continuità non determina contrasti di carattere visivo nell'ambiente circostante.

Fatte queste considerazioni, si ritiene tuttavia che il suo inserimento sia delicato e che il corretto utilizzo dei materiali e la cura nei dettagli nel progetto esecutivo possono contribuire ad un linguaggio architettonico di valorizzazione del contesto. Per questo motivo l'incidenza visiva a livello sovralocale e locale si ritiene **ALTA**.

Modo di valutazione dell'incidenza simbolica

A livello sovralocale e locale l'intervento non è portatore di un valore simbolico e non interferisce con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità locale. Per tali ragioni l'incidenza simbolica si ritiene **BASSA**.

Modo di valutazione dell'incidenza ambientale

La chiave di lettura per la componente ambientale proposta dalle citate linee guida è rivolta alla valutazione dell'impatto del progetto "sulla percezione e fruizione complessiva del luogo", con specifico riguardo alle caratteristiche acustiche e olfattive. Trattandosi di un intervento in cui viene proposta una struttura di tipo residenziale-turistica, si stima che essa non sia in grado di generare particolari fonti inquinanti di tipo olfattivo o inquinamento acustico tali da incidere negativamente nella zona.

Considerando lo stato di fatto e la destinazione d'uso proposta dal progetto si può ritenere l'incidenza ambientale **BASSA**.

13. INCIDENZA COMPLESSIVA

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

- incidenza morfologica e tipologica a scala sovralocale **bassa (2)** e a scala locale **media (3)**;
- incidenza linguistica **media (3)**, a scala sovralocale e a scala locale;
- impatto visivo può essere considerato **alto (4)** sia a scala sovralocale sia a scala locale.
- incidenza ambientale del progetto viene considerata **bassa (2)**;
- incidenza simbolica del manufatto viene considerata **bassa (2)**.

Riassumendo tutto quanto visto sopra, e ricordando la valutazione del massimo punteggio, l'**incidenza complessiva** del progetto, considerato nell'effetto cumulato di tutte le sue parti costitutive, è da considerarsi **ALTA**, ovvero pari a

14. IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Riprendendo lo schema di valutazione presentato in apertura, mutuato dalle linee guida regionali, l'impatto paesistico del progetto risulta dal prodotto di un'incidenza **ALTA** (valore più alto pari a 4) con una sensibilità paesistica del sito di **livello alto** (classe di sensibilità 4).

L'impatto è dunque da considerarsi, nella scala di valori descritta, **pari a 16**, valore in cui inizia la soglia di tolleranza.

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	16	<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 a soglia di tolleranza.

Tabella 3 - Impatto paesistico del progetto

✓ Conclusioni

A seguito dell'analisi condotta, il progetto si ritiene possa risultare coerente con le disposizioni di tutela impartite dal *Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"* e pertanto possa essere autorizzato, poiché paesaggisticamente sostenibile.

La percezione del paesaggio non risulta essere eccessivamente compromessa dall'intervento e le modificazioni allo stato di fatto del luogo risultano coerenti con le disposizioni contenute nelle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

Si evidenzia inoltre che il progetto così proposto consente di mantenere una buona relazione con gli elementi paesaggistici caratteristici del contesto di riferimento e non presenta caratteristiche in grado di danneggiare l'aspetto dell'area.

Per tutte le considerazioni sopra svolte, si ritiene che l'intervento progettato non si ponga in contrasto con le motivazioni del vincolo, apposto con il ricordato decreto ministeriale e con gli altri vincoli, sopra ricordati, apposti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", con le indicazioni contenute nel Piano paesaggistico comunale e con gli indirizzi per la compatibilità paesaggistica dei progetti, impartita agli Enti locali e dalla Giunta regionale Lombarda.