



REGIONE LOMBARDIA

COMUNE di

LONATO
DEL GARDA

PROVINCIA DI BRESCIA

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

**TERZA VARIANTE AL PIANO DI
RECUPERO "La Serra"**

Via Lavagnone in Ambito di Riconversione

ALLEGATO **A02** 01PR

RELAZIONE PAESAGGISTICA

DATA: Agosto 2024

COMMITTENTE - Rif. U784:

IMMOBILIARE "LA SERRA S.R.L."

Sede: Via Alberto Dominutti n.6

Verona (VR)

C.f. e iscrizione imprese Vr. 03613880230

MRE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L.

Sede: Viale Bianca Maria n.25

Milano (MI)

C.f. e iscrizione imprese Vr. 11073540962



1.	PREMESSA	2
2.	LIVELLI DI TUTELA	6
2.1	Verifica delle possibili interferenze delle previsioni di PR con la Rete Natura 2000	7
3.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	8
3.1	Componenti del paesaggio fisico-naturale	9
3.2	Componenti del paesaggio agrario	10
3.3	Componenti del paesaggio storico culturale	12
3.4	Componenti del paesaggio urbano e degrado del paesaggio	13
4.	STATO DI FATTO DEI LUOGHI E ANALISI DEL CONTESTO IN CUI SI INSERISCE L'AREA DI INTERVENTO	15
5.	ANALISI PAESISTICA DI CONTESTO – METODOLOGIA	19
5.1	Linee guida e riferimenti normativi	19
6.	LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	19
6.1	Piano Territoriale Regionale (PTR)	19
6.2	Rete Ecologica Regionale (RER)	25
6.3	Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	29
6.4.	Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)	39
6.5.	Piano di Indirizzo Forestale provinciale (PIF)	49
7.	PIANIFICAZIONE COMUNALE: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	50
7.1	Piano delle Regole	50
7.2	Documento di Piano	51
7.3	Analisi Paesistica Comunale	53
7.4	Studio Geologico	57
7.5	Rete Ecologica Comunale	59
7.6	Zonizzazione acustica	60
8.	CONTENUTI DELLA VARIANTE E PROGETTO PROPOSTO	61
9.	SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI	63
10.	INCIDENZA PAESAGGISTICA	64
11.	PARAMETRI VALUTATIVI	64
12.	INCIDENZA COMPLESSIVA	65
13.	IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO	66

1. PREMESSA

La presente Relazione Paesaggistica costituisce parte integrante della documentazione relativa alla proposta di variante al Piano di Recupero denominato "La Serra"¹, che prevede la ridefinizione di alcuni parametri progettuali. L'area di intervento è situata nel settore settentrionale del territorio amministrativo di Lonato, presso via Lavagnone.



Ortofoto - individuazione area di intervento.

¹ Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 14/06/2011 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 06/09/2011 e al quale sono susseguite due varianti (I° variante approvata con DGC n. 209 del 17-12-2013, II° variante approvata con DGC n. 121 del 18-07-2017)



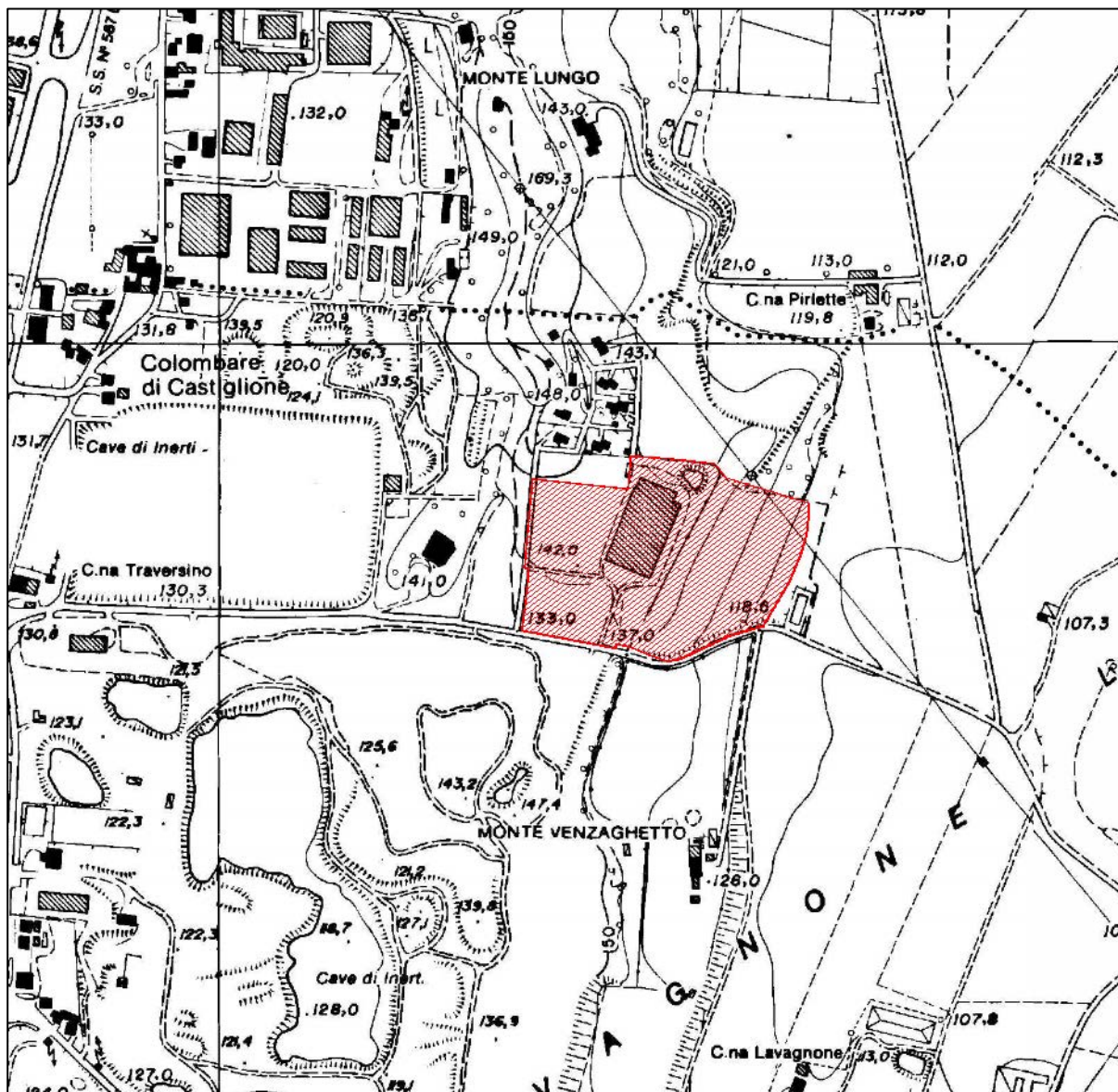
La finalità di questa relazione è quella di sottoporre a verifica di compatibilità paesaggistica il progetto proposto dalla presente variante al PR, mediante un'analisi delle peculiarità ambientali che caratterizzano il territorio amministrativo di Lonato del Garda e delle caratteristiche progettuali 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 PA.

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

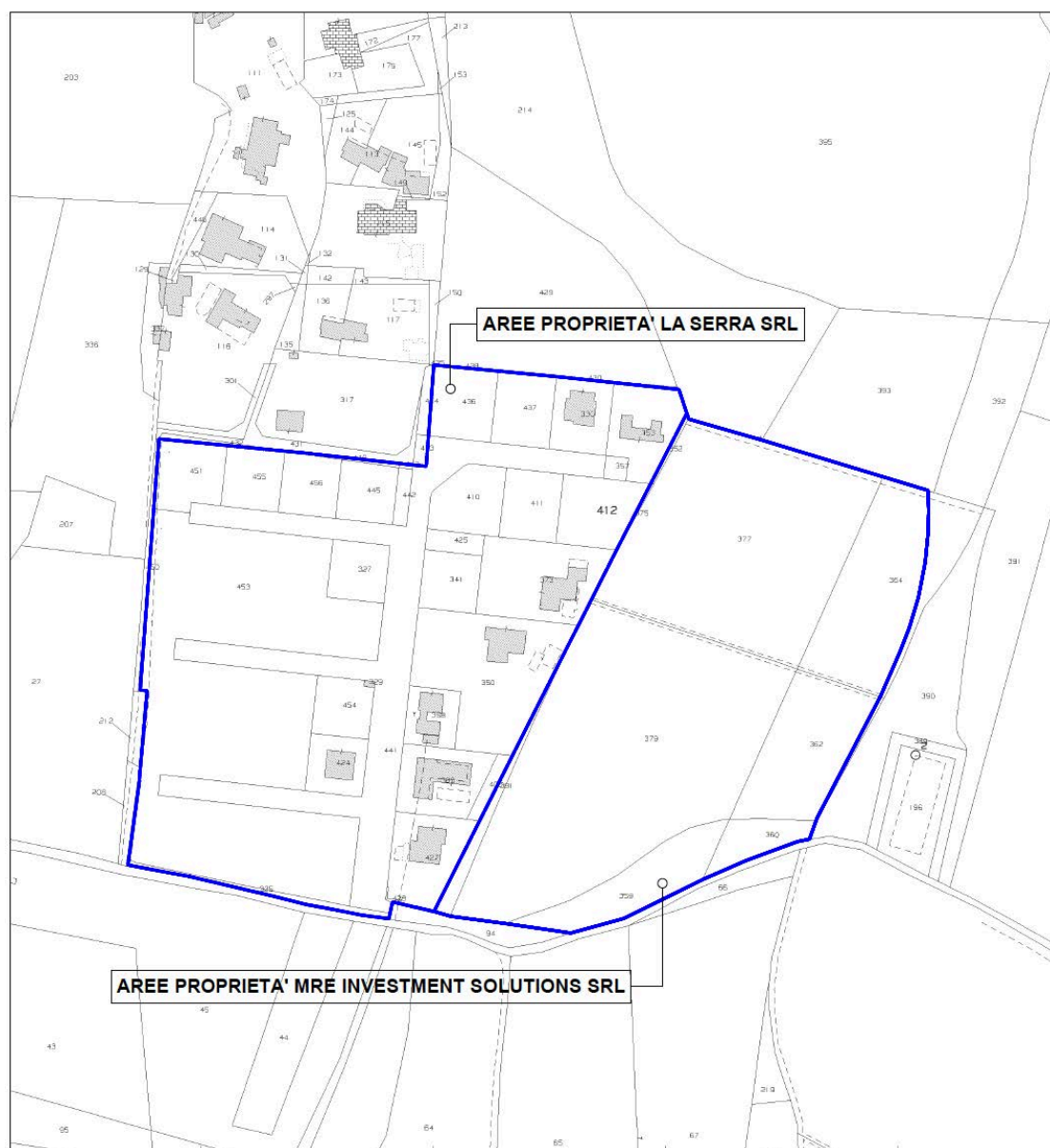
- Destinazione urbanistica:** *R4 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere (PR La Serra).*
- Ubicazione:** il comparto si colloca nel settore settentrionale del territorio amministrativo del Comune di Lonato lungo via Lavagnone.
- Stato dei luoghi:** l'ambito oggetto della presente proposta di variante al PR ad oggi risulta parzialmente attuato; sono quindi presenti edifici residenziali di recente costruzione, mentre l'area di espansione è costituita da un versante collinare mantenuto a prato.
- Sensibilità paesistica:** l'Analisi Paesistica comunale classifica l'area in oggetto in *classe 3 – sensibilità paesistica media*.
- Fattibilità geologica:** lo Studio geologico comunale nella *carta di fattibilità geologica* individua l'area oggetto della proposta di variante in *classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni (sottoclassi c,d)*.

Interferenze vincoli:

l'area oggetto di ampliamenti è interessata per una piccola porzione dalla *Fascia di rispetto dell'elettrodotto 132KV*.

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

- foglio 48 mappali 325, 327, 341, 412, 425, 436, 437, 438, 440, 441, 443, 450, 451, 453, 454, 455, 330, 353, 442, 445, 456, 482, 373, 350, 358, 329, 408, 383, 424, 427, 428 di proprietà della società "IMMOBILIARE LA SERRA SRL" per totali 31 mappali;
- foglio 48 mappali 352, 375, 377, 362, 379, 359, 381, 364, 360 di proprietà della società "MRE INVESTMENT SOLUTIONS SRL" (perimetro del Piano Recupero vigente relativo alla seconda variante approvata), per totali 9 mappali;



Estratto mappa catastale e individuazione delle aree interessate dal PR "La Serra".

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

L'area di intervento non è interessata da elementi di rilevanza paesaggistica tutelati dal D.lgs 42/2004.

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.

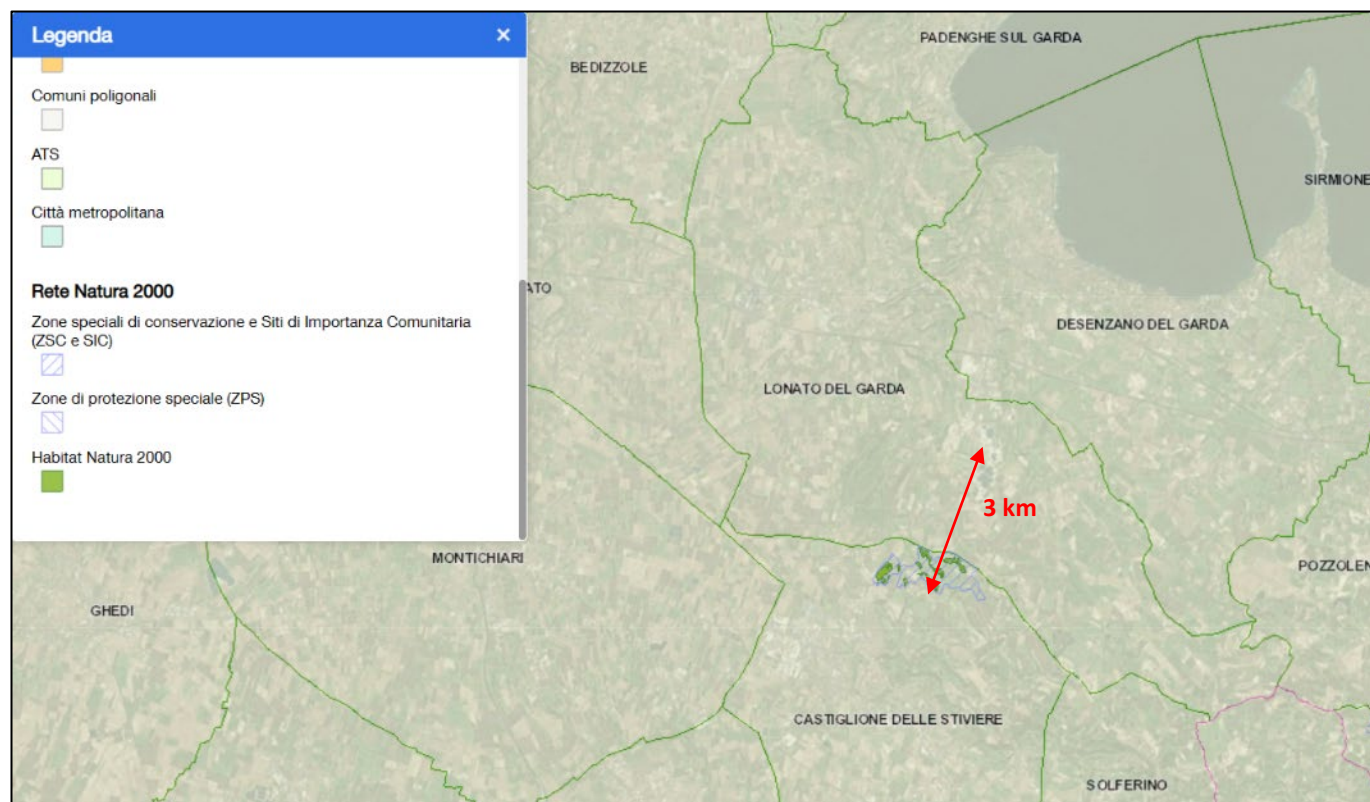
I Siti Natura 2000 individuati in Lombardia ricadono esclusivamente nelle regioni biogeografiche "alpina" e "continentale". Le due Direttive contengono diversi allegati relativi agli elenchi delle specie e degli habitat che a vario grado necessitano di tutela. I tre allegati più rilevanti sono:

- **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 3 km in linea d'aria dall'area di intervento.

Considerata la natura della variante, si ritiene consono escludere qualsiasi tipo di influenza diretta o indiretta sulle 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-naturale²

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.

² Fonte: Relazione A01AP – PGT vigente

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 cascate Ambrosina Alta e Ambrosina Bassa.



Cordoni 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 cascate 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 insediata 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 è 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, BarcuZZi, 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

4. STATO DI FATTO DEI LUOGHI E ANALISI DEL CONTESTO IN CUI SI INSERISCE L'AREA DI INTERVENTO

Il comparto è incluso nella fascia morenica del Garda e specificatamente del basso lago che si estende fra i comuni di Lonato e Desenzano.

L'area si trova addossata al versante, lievemente inclinato a sud, di una bassa collina nella cui parte sommitale furono costruiti negli anni '70 una decina di ville, che costituirono così un villaggio residenziale distante dai centri urbani esistenti.

Il contesto è dunque quello dei cordoni morenici che nei decenni passati furono pesantemente modificati dall'attività estrattiva di ghiaie. Ad est, oltre il crinale che definisce il limite orientale del comparto, si estende la pianura coltivata e punteggiata qui e là da cascine. Tali aree, compresa la superficie oggetto di ampliamento, sono infatti inserite tra gli Ambiti Agricoli di interesse Strategico (PTCP Provincia di Brescia). Le aree dimesse delle cave sono state ripopolate dalla vegetazione spontanea costituita da arbusti, piante pioniere, alberi sparsi fra cui molte robinie, mentre quelle rinaturalizzate sono oggi mantenute a prato con piantumazioni sparse di essenze per lo più autoctone.

La bassa dorsale collinare originata dall'antica morena glaciale, di cui l'area in oggetto fa parte, è disposta lungo l'asse nord-sud. Essa rappresenta una linea netta di cesura fra il territorio fortemente antropizzato (centri commerciali, strade, aree produttive), posto a ovest sull'asse della strada veloce per Mantova, e la campagna coltivata, tuttora sufficientemente integra, che si estende ad est. È sintomatico che a ovest del comparto, a poche centinaia di metri, si trovi una discoteca con grande parcheggio e l'alveo di una cava dimessa, mentre ad ovest campi a foraggio, un centro ippico e corti rurali sparse.

L'area oggetto della presente relazione fu pesantemente modificata nelle sue linee di sezione naturale al fine di creare il pianoro su cui sorgeva la serra ad oggi demolita con l'attuazione del PR (oltre 6.000 mq di superficie) e l'adiacente bacino artificiale.



Ortofoto – individuazione area di intervento e caratteristiche del contesto

Ad oggi il Piano di Recupero è stato parzialmente attuato.

Si riscontra quindi la presenza di nove edifici residenziali su lotti interessanti unicamente l'area del PR originario.

L'area oggetto della seconda variante risulta ancora libera. Essa è mantenuta essenzialmente a prato, ad eccezione di qualche elemento arboreo sparso.

Di seguito si riportano le fotografie aeree dell'ambito aggiornate nelle quali si può osservare quanto è già stato edificato.



Ortofoto (Google Earth) – individuazione perimetro area di intervento



Foto aerea – individuazione perimetro di intervento – vista da sud



Foto aerea – individuazione perimetro di intervento – vista da sud-ovest

5. ANALISI PAESISTICA DI CONTESTO – METODOLOGIA

5.1 Linee guida e riferimenti normativi

Le linee d'indirizzo regionali, in merito alla pianificazione comunale³, 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 progetti⁴. 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)

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Lombardia. Si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale; ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità ed opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali.

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. 42 del 20 giugno 2023 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 26 del 1° luglio 2023), in allegato al Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile (PRSS).

Il PTR costituisce il quadro di riferimento per l'assetto armonico della disciplina territoriale della Lombardia, e, più specificamente, per un'equilibrata impostazione dei Piani di Governo del Territorio (PGT) comunali e dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP). Gli strumenti di pianificazione, devono, infatti, concorrere, in maniera sinergica, a dare attuazione alle previsioni di sviluppo regionale, definendo alle diverse scale la disciplina di governo del territorio.

La Giunta regionale ha approvato la proposta di revisione generale del PTR comprensivo del PPR (d.g.r. n. 7170 del 17 ottobre 2022), trasmettendola contestualmente al Consiglio regionale per l'approvazione definitiva, come prevede l'art. 21 della l.r. n. 12 del 2005.

Di seguito si analizzano le cartografie relative alla revisione generale del PTR/PPR ritenute maggiormente rappresentative in relazione all'area in disamina.

³ Deliberazione di Giunta regionale del 29 dicembre 2005 – n. 8/1681: Modalità per la pianificazione comunale (l.r. 12/2005 art. 7).

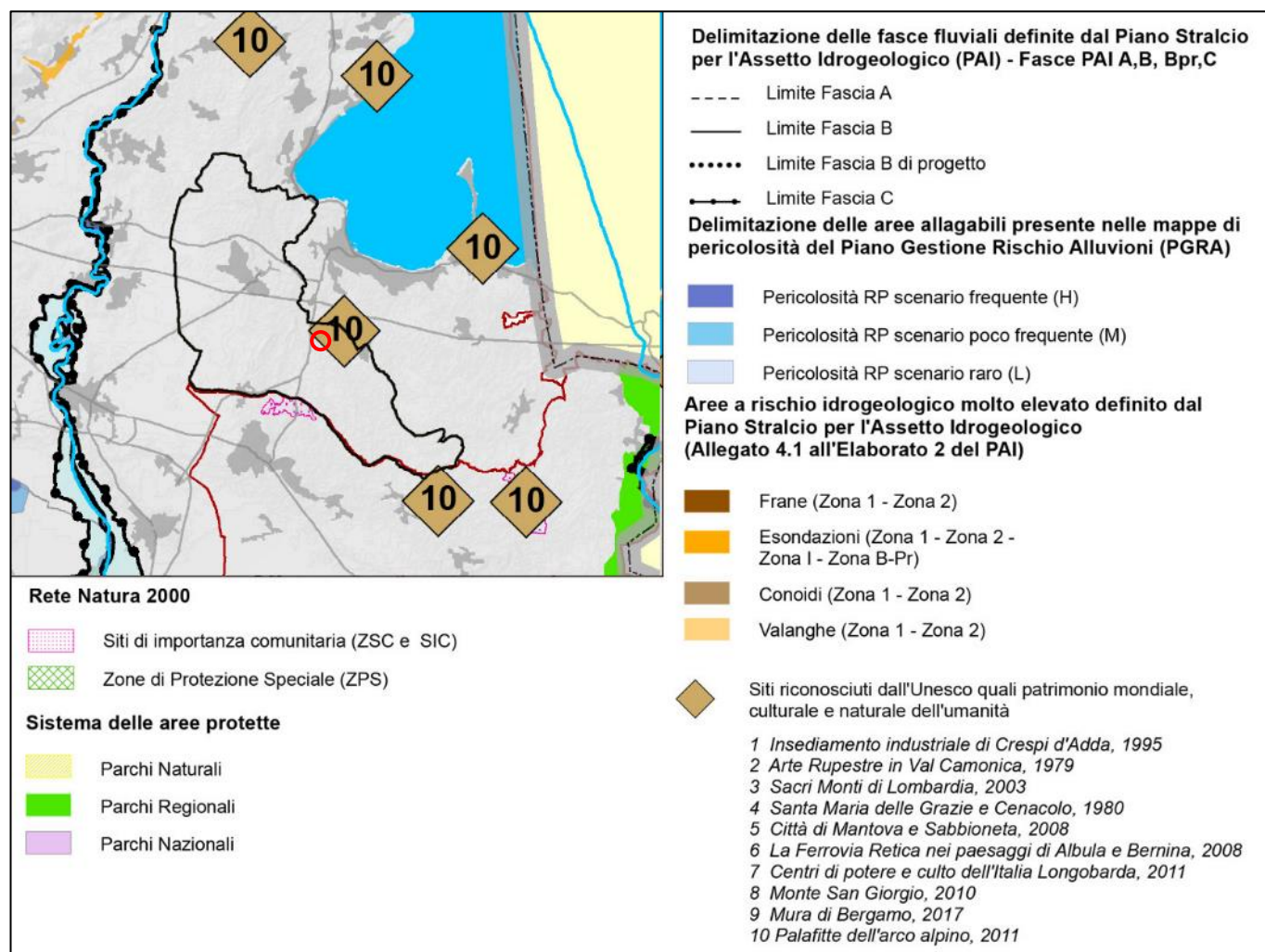
⁴ Deliberazione di Giunta regionale del 22 dicembre 2011 n.9/2727

✓ Zone di preservazione e salvaguardia ambientale (Tavola PT7)

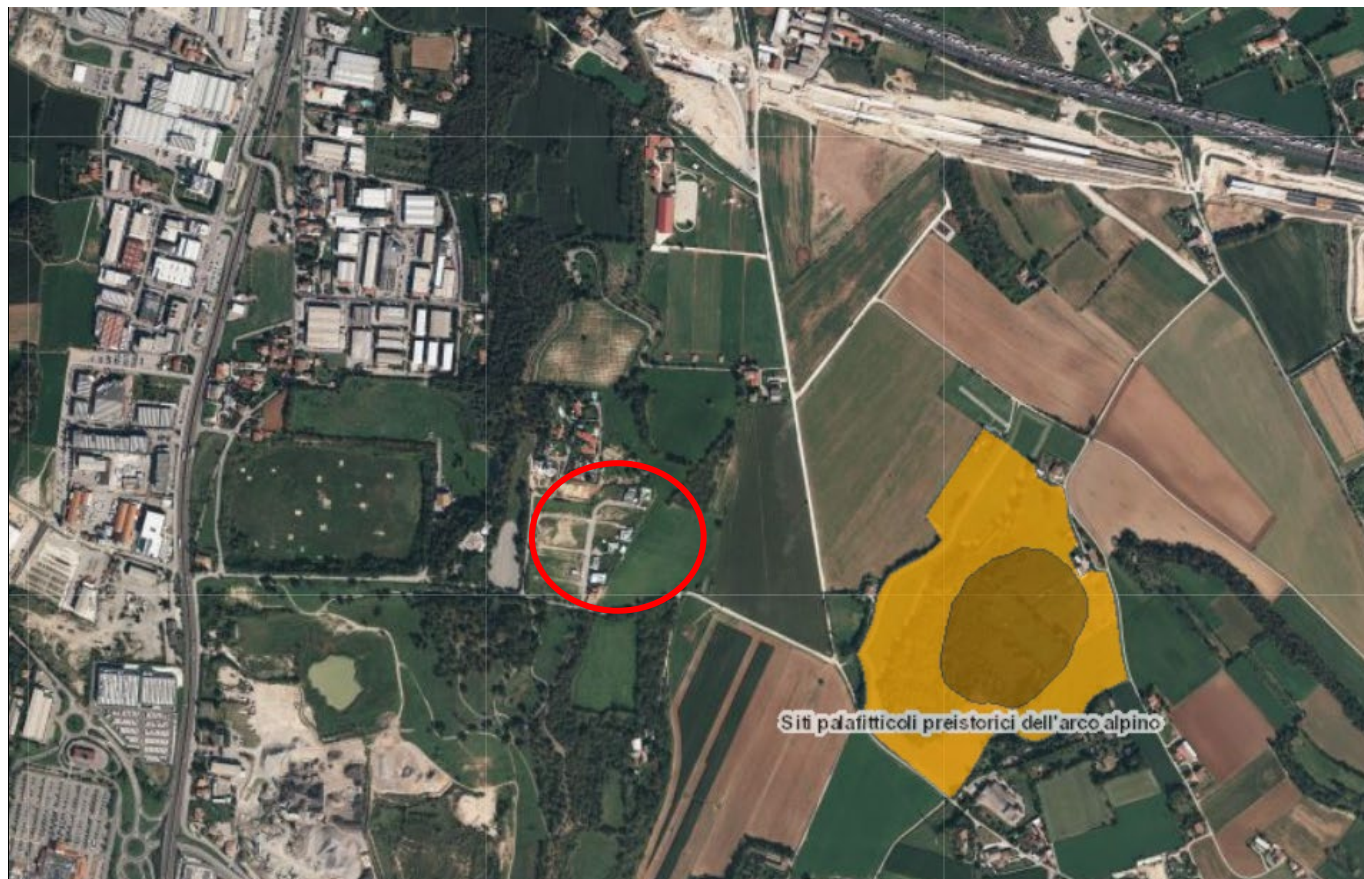
Il PTR riconosce e rimanda ai diversi piani settoriali e alle specifiche normative il puntuale riconoscimento di tali ambiti e la disciplina specifica, promuovendo nel contempo una forte integrazione tra le politiche settoriali nello sviluppo di processi di pianificazione che coinvolgano le comunità 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 PT7 individua non troppo distante dall'area di intervento quale zona di preservazione e salvaguardia ambientale la presenza di *Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino* (Siti riconosciuti dall'Unesco quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità).

Data la natura della variante proposta si può escludere qualsiasi tipo di interferenza con i siti suddetti.



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



Estratto Geoportale della Regione Lombardia – Dettaglio - Zone di preservazione e salvaguardia ambientale.

✓ *Lettura dei territori: sistemi territoriali, ATO e AGP (tavola PT2)*

La tavola in analisi riconosce le differenti articolazioni territoriali alla luce delle quali il PTR legge e interpreta il territorio, in riferimento alle specifiche azioni o obiettivi da perseguire (Rif. Documento di Piano – cap. Leggere i territori):

- i Sistemi Territoriali (della Montagna, dell'Appennino Lombardo e dell'Oltrepò Pavese, Pedemontano collinare, della Pianura, delle Valli Fluviali e del Fiume Po, dei Laghi, eventualmente interrelati con il sistema territoriale metropolitano) assunti dal PTR per la declinazione di visioni progettuali o politiche di scala regionale;
- gli Ambiti Territoriali Omogenei, già individuati nel PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014, quali elementi di valore territoriale ed identitario assunti dal PTR per la declinazione dei criteri per la riduzione di consumo di suolo e per altre azioni di scala infraregionale;
- gli Ambiti Geografici di Paesaggio, individuati nel PVP alla luce dei caratteri naturali, geostorici e paesaggistici dei territori, per la declinazione di azioni, criteri e indirizzi per la valorizzazione del paesaggio lombardo.

Dall'analisi della cartografia sono evidenziati due Sistemi Territoriali che interessano il Comune di Lonato:

- ✓ il Sistema territoriale Pedemontano (per una piccola porzione a nord);
- ✓ il Sistema territoriale della Pianura;
- ✓ il Sistema territoriale Metropolitano.

Il comune appartiene all'Ambito Geografico di Paesaggio (AGP) 13.2 - *Bassa e media riviera del Garda* e all'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) - *Riviera Gardesana e Morene del Garda*.

L'area di intervento risulta essere inclusa nel Sistema territoriale della Pianura e Metropolitano. Di seguito si riporta la descrizione dei sistemi in questione estratta dal Documento di Piano facente parte della revisione generale del PTR.

Sistema Territoriale della Pianura

Nella parte occidentale della Lombardia il passaggio dagli ambienti prealpini alla pianura avviene attraverso le ondulazioni delle colline moreniche e delle lingue terrazzate formatesi dalla disgregazione delle morene terminali dei ghiacciai quaternari. Il successivo passaggio alla fascia dell'alta pianura asciutta è quasi impercettibile, risultando segnato perpendicolarmente solo dallo spegnersi dei lunghi solchi d'erosione fluviale (Olona, Lambro, Adda, Brembo). Il limite naturale dell'alta pianura verso sud è stato modificato dal sistema dei canali e dalle irrigazioni che hanno consentito un'espansione verso nord della pianura irrigua.

La Pianura si colloca nel sistema più ampio interregionale del nord Italia caratterizzato da una morfologia piatta, dalla presenza di suoli molto fertili e dall'abbondanza di acque sia superficiali sia di falda. Tali caratteristiche fisiche hanno determinato una ricca economia, basata sull'agricoltura e sull'allevamento intensivo nel suo complesso di grande valore e che presenta una produttività elevata, tra le maggiori in Europa. In tale contesto si colloca anche il sistema delle aree agricole di prossimità urbana che sono sottoposte ad una significativa pressione quale conseguenza dell'espansione dell'urbanizzato e delle infrastrutture ad esso collegate. La vicinanza alle aree urbane può offrire però opportunità importanti alle aziende agricole legate alla domanda di un potenziale mercato, quali la richiesta di qualità e sicurezza dei prodotti alimentari, di fruizione del territorio e di servizi di qualità ambientale.

Il mantenimento di un tessuto consolidato di connessione tra la città e la campagna, attraverso il contributo di un'agricoltura sostenibile e fortemente relazionata con il territorio urbano, può essere considerato un "bisogno" in termini di qualità del vivere.

Tale sistema si caratterizza anche per la presenza per un'elevata qualità paesistica, di centri urbani e cascine di matrice storica. La trama agricola nella sua struttura, frutto di secolari bonifiche e sistemazioni idrauliche, è ancora nettamente percepibile, le colture più praticate sono i seminativi, l'orticoltura, la vitivinicoltura, cui si aggiungono le attività zootecniche (allevamento di bovini e, soprattutto, di suini). In particolare, per quanto riguarda l'orientamento produttivo, si possono individuare due tipologie: una ad elevata specializzazione vegetale nella zona della Pianura irrigua pavese (risicoltura), nel Casalasco-Viadanese (pomodoro, orticoltura) e nell'Oltrepò mantovano orientale (orticoltura, bieticoltura); l'altra, con prevalenza della zootecnia, si ritrova invece in una fascia ininterrotta di territorio che a partire dalla pianura lodigiana attraversa la provincia di Cremona, la bassa Bergamasca e quella Bresciana, per arrivare fino alla pianura mantovana.

Il sistema delle acque irrigue nella pianura lombarda comprende 81 canali derivati da fiumi e centinaia di rogge e colatori. In particolare, 12 di questi canali assumono le dimensioni, la portata e la lunghezza dei grandi fiumi lombardi; di questi tre sono Navigli, realizzati anche per il trasporto di materiali pesanti diretti a Milano e per l'avvio di merci lavorate al porto di Genova. La rete idrografica superficiale artificiale è uno dei principali caratteri connotativi della pianura lombarda e del suo paesaggio, in cui storicamente la cura e la qualità nella progettazione e realizzazione delle opere idrauliche ha investito anche tutti i manufatti, anche quelle minori, ad esse collegati quali chiuse, livelle, ponti etc.

Le caratteristiche morfologiche e climatiche della pianura padana non favoriscono la dispersione del carico inquinante in atmosfera, cui si aggiunge la progressiva diffusione delle fonti inquinanti legate al sistema produttivo, insediativo e della mobilità.

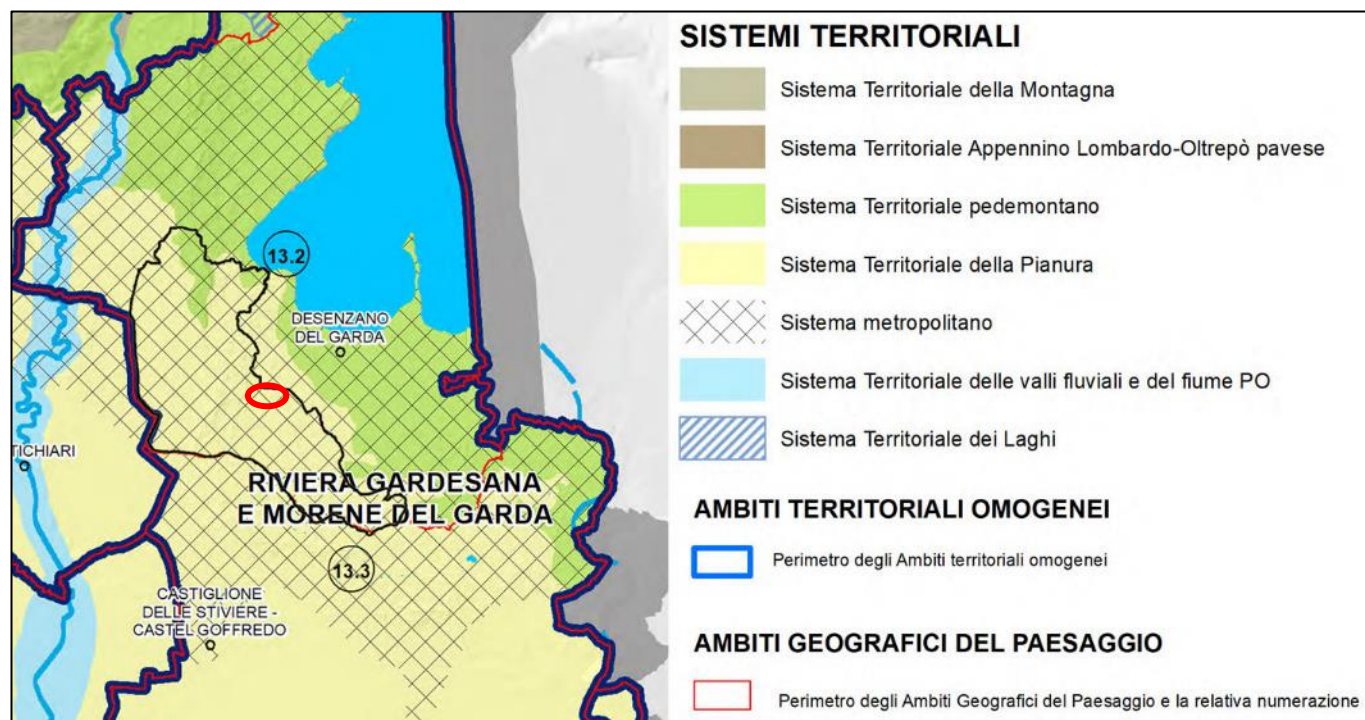
Per la caratterizzazione dal punto di vista paesaggistico del Sistema Territoriale della Pianura si rimanda al PPR, in particolare all'elaborato "Schede degli Ambiti geografici di paesaggio" (Paesaggi della Pianura).

Sistema territoriale Metropolitano

Il Sistema metropolitano va letto ad integrazione e sovrapposizione rispetto ai Sistemi territoriali individuati; 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, irradiandosi verso un areale ben più ampio, che comprende l'intero nord Italia e i vicini Cantoni Svizzeri e intrattenendo relazioni forti in un contesto internazionale. La conoscenza delle diverse forme di urbanizzazione e della tipologia insediativa costituisce la base fondamentale per poter affrontare in modo efficace la questione della sostenibilità e della resilienza urbana; infatti, la rilevanza degli effetti ambientali e sociali determinati dai fenomeni di espansione delle città rende necessaria un'analisi delle modalità con cui avvengono i processi di diffusione e di dispersione, intesi rispettivamente come crescita della città attraverso la creazione di centri di dimensione medio-piccola all'esterno dei principali poli metropolitani e di frammentazione dei centri abitati, con conseguente perdita di limiti tra territorio urbano e rurale. È la cosiddetta "città diffusa", nella quale si annulla, di fatto, la distinzione fra area urbana e area agricola, con il territorio che tende ad assomigliare a una enorme città includendo al suo interno delle zone agricole e naturali. Il Sistema Metropolitano lombardo costituisce

solo la sezione centrale di un continuo urbanizzato che si estende da Torino a Venezia e verso Bologna, lungo la storica via Emilia; tale sistema è incentrato sulle città attraversate, che apportano ciascuna le proprie specificità culturali ed economiche; si tratta dunque di una realtà composita ma al tempo stesso unitaria, che deve agire in rete per affrontare e risolvere i problemi posti da uno sviluppo intenso, non sempre rispettoso delle caratteristiche ambientali e sociali. Il Sistema Metropolitano lombardo può essere distinto in due sub sistemi, divisi dal corso del fiume Adda, che si differenziano per modalità e tempi di sviluppo e per i caratteri insediativi. Ad ovest dell'Adda si situa l'area metropolitana storica incentrata sul tradizionale triangolo industriale Varese- Lecco- Milano, convergente sul capoluogo regionale, caratterizzata da elevatissime densità insediative, ma anche da grandi spazi verdi tra le conurbazioni dei vari poli. Il progressivo ampliamento dei poli urbani del Sistema Metropolitano, caratterizzato da aree residenziali, grandi industrie, oggi sovente dismesse, servizi, infrastrutture, aree libere residuali, si sovrappone alla struttura originaria inglobando vecchi tessuti agrari di cui permangono tracce sparse. In quest'area si distingue, per i suoi caratteri peculiari, l'asse del Sempione, appoggiato sulla densa conurbazione Legnano-Busto Arsizio-Gallarate; con la creazione del nuovo polo fieristico a Pero-Rho e dell'aeroporto di Malpensa, l'asse del Sempione riveste un ruolo di primaria importanza nella pianificazione regionale. Varie circostanze (trasporti, sviluppo economico, produzione di energia idraulica, ecc.) hanno qui favorito il sorgere di una zona di intensa industrializzazione, che nel tempo ha subito processi di trasformazione. Ad est dell'Adda, il Sistema Metropolitano è impostato sui poli di Bergamo e Brescia con sviluppo prevalente lungo la linea pedemontana, con una densità mediamente inferiore a fronte di un'elevata dispersione degli insediamenti, sia residenziali che industriali, che lo assimilano, per molti aspetti, alla "città diffusa" tipica del Veneto, ma presente anche in altre regioni, nelle quali la piccola industria è stata il motore dello sviluppo. L'inquinamento dell'ambiente in generale e l'erosione di suolo libero, dovuti essenzialmente ad uno sviluppo insediativo intenso con indici edificatori relativamente bassi, costituiscono una delle maggiori criticità del sistema e uno dei maggiori pericoli per il mantenimento delle caratteristiche ambientali peculiari dell'area e per la conservazione di aree verdi non troppo frammentate. Risulta di primaria importanza, in questo contesto, la progettualità legata al tema del verde e degli spazi aperti che deve essere posta non come addizione di progetti puntuali ma come costruzione o rafforzamento di una trama continua, tra costruito e non costruito, che integra anche il territorio agricolo. Per perseguire quindi tale progettualità, è necessaria una lettura integrata del sistema metropolitano rispetto agli altri sistemi territoriali, in funzione di una sua relazione con le analisi svolte, sia all'interno del PTR, in particolare con i contenuti presenti all'interno del Pilastro 5 – "Valorizzazione paesaggistica, culturale e turistica", all'interno del documento Criteri nei cap. 1.3 "Resilienza e pianificazione integrata delle risorse"- par. 1.3.2 "criteri per la valorizzazione degli spazi aperti" e cap. 1.4 Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione e con la tavola PT.7 – Spazi aperti metropolitani, sia all'interno del PPR, in particolare nella Tavola QC.2.4 Morfologie territoriali dei paesaggi urbanizzati, nelle schede degli Ambiti Geografici di Paesaggio e nel progetto di Rete Verde Regionale (ai quali si rimanda) allo scopo di integrare e orientare la progettazione, preservazione, valorizzazione, e salvaguardia di aree di importanza fondamentale per la qualità della vita dei cittadini attraverso, anche, le funzioni dei servizi ecosistemici.

Per la caratterizzazione dal punto di vista paesaggistico del Sistema Territoriale Metropolitano si rimanda al PPR, in particolare all'elaborato "Schede degli Ambiti geografici di paesaggio" (Conurbazione metropolitana).



Estratto tavola PT2 - Lettura dei territori: Sistemi territoriali, ATO e AGP

6.2 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 153, di cui si riporta la descrizione di seguito e risulta essere interessata dagli Elementi di primo livello.

DESCRIZIONE GENERALE

Settore situato a Sud-Ovest del lago di Garda e compreso tra l'Area prioritaria 19 Colline Gardesane (a est) e gli elementi di primo livello dei Fontanili di Calvisano-Ghedì-Leno (a Sud-Ovest) e dei Fontanili di Carpenedolo (a Sud).

La parte centrale è percorsa in senso longitudinale dall'Area prioritaria 18 Fiume Chiese, caratterizzata dalla presenza di aree collinari a Nord e a Sud dell'abitato di Montichiari, particolarmente importanti per la teriofauna.

La parte occidentale, prettamente pianiziale, è contraddistinta da zone agricole intervallate da filarie da siepi in buone condizioni di conservazione.

La zona orientale rientra invece nei cordoni morenici delle colline gardesane ed è caratterizzata da mosaici colturali diversificati compenetrati con fasce significative di boschi, praterie aride, scarpate, zone umide, ed è particolarmente importante per l'avifauna nidificante e per numerose specie di orchidee e di Miceti.

ELEMENTI DI TUTELA

SIC - Siti di Importanza Comunitaria:-

ZPS – Zone di Protezione Speciale: -

Parchi Regionali: -

Riserve Naturali Regionali/Statali: -

Monumenti Naturali Regionali: -

Aree di Rilevanza Ambientale: ARA “Anfiteatro Morenico del Garda”

PLIS: Colline di Brescia.

Altro: numerose aree umide all'interno dell'area prioritaria 19 Colline Gardesane di particolare rilevanza fisica e vegetazionale 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. Si segnalano in particolare:

- Zona umida di cascina Navicella;
- Palude Lunga;-Stagno del Monte Confine-Stagno del Fenile bruciato;
- Stagno di Case Vecchia San Tomaso;
- La Polada.

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Elementi primari

Gangli primari: Medio Chiese

Corridoi primari: Fiume Chiese (classificato come “fluviale antropizzato” nel tratto a monte di Calcinato); Corridoio delle colline gardesane

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;

Altri elementi di primo livello: Fontanili di Calvisano-Ghedì-Leno; Fontanili di Carpenedolo.

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): MA40 Ghedi – Azienda faunistico Venatoria SAR; MA41 Colline moreniche di Montichiari

Altri elementi di secondo livello: fascia agricola situata nei comuni di Montichiari e Calvisano, compresa tra la cascina Bredina e il fiume Chiese (Chiese-Bredina); fascia agricola situata nei comuni di Lonato e Calcinato, compresa tra la roggia Montichiara e il Monte Malocco (Malocco-Montichiara); fascia agricola situata nel comune di Castione delle Stiviere, compresa tra il canale Seriola Marchionale e il Monte del Signore (Signore-Marchionale).

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

[...]

1) Elementi primari:

19 Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati (anche tramite incentivi allo sfalcio ed alla concimazione); conservazione e ripristino 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.

Fontanili di Calvisano-Ghedi-Leno e Fontanili di Carpenedolo: manutenzione dei fontanili al fine di evitarne l'interramento e per garantire la presenza delle fitocenosi caratteristiche; ripristino della vegetazione forestale circostante; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo.

Ganglio "Medio Chiese" e 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione 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, delle piante vetuste e delle piante morte; gestione delle specie alloctone.

2) Elementi di secondo livello

Mantenimento delle siepi, mantenimento del mosaico agricolo, creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli, gestione delle specie alloctone sia terrestri che acquatiche. Interventi volti a conservare i prati stabili polifiti, le fasce ecotonali (al fine di garantire la presenza delle fitocenosi caratteristiche).

Varchi:

Varchi da deframmentare:

[...]

4) nei comuni di Desenzano del Garda e Lonato, all'altezza rispettivamente di Monte Alto e S. Cipriano, al fine di consentire il superamento dell'autostrada A4 MI-VE;

[...]

Varchi da mantenere:

1) in comune di Calvisano, tra cascina Colomberone e Malaga, indispensabile al collegamento ecologico del settore orientale col settore occidentale dell'area di primo livello Fontanili di Calvisano-Ghedi-Leno.

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

Superfici urbanizzate: favorire interventi di deframmentazione; 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.

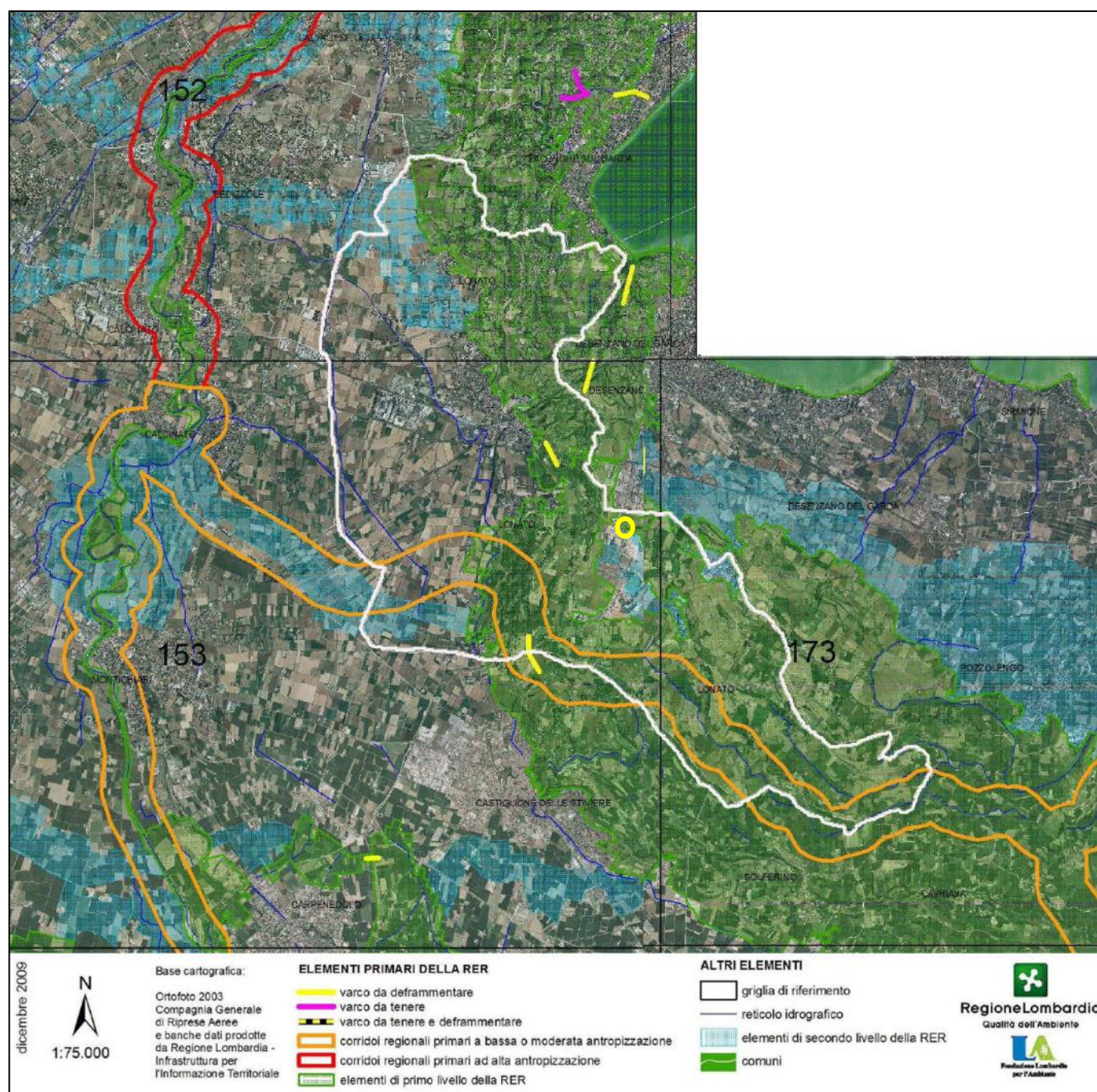
CRITICITÀ

[...].

a) Infrastrutture lineari: presenza di una significativa matrice infrastrutturale che rende difficoltoso il mantenimento dei collegamenti ecologici in ogni direzione; ricordiamo in particolare la presenza di numerose arterie stradali, dell'autostrada A4 (MI-VE) nel settore settentrionale, della rete ferroviaria MI-VE che corre parallela all'autostrada e della rete ferroviaria BS-Piadena;

b) Urbanizzato: -

c) Cave, discariche e altre aree degradate: significativa presenza di cave nelle Colline Gardesane, soprattutto nei pressi di Colombara e Castel Venzago. Dovranno essere necessariamente ripristinate con vegetazione naturale autoctona al termine del periodo di escavazione. Le ex cave possono svolgere un significativo ruolo di stepping stone qualora fossero oggetto di oculati interventi di rinaturalizzazione, in particolare attraverso la realizzazione di aree umide con ambienti prativi e fasce boscate ripariali.



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 e settentrionale 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.

Si sottolinea che quanto proposto in variante rispetto ai Piani Attuativi approvati non interferisce in alcun modo con gli indirizzi di tutela della RER.

6.3 Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

In attuazione della Legge Regionale n.12/2005, la Regione Lombardia si è dotata nel 2010 del Piano Territoriale Regionale (PTR) con natura ed effetti di Piano Paesaggistico (PPR) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.951 del 19/1/2010.

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) è lo strumento attraverso il quale Regione Lombardia persegue sull'intero territorio obiettivi di tutela, valorizzazione e promozione del paesaggio, in modo integrato con gli altri strumenti di governo del territorio. Il PPR ha una duplice natura in quanto quadro di riferimento per gli strumenti di pianificazione e strumento di disciplina paesaggistica tramite le misure di tutela che si attuano sia con gli strumenti di pianificazione che puntualmente sui progetti che hanno impatto sul paesaggio.

La revisione del PPR, approvata con d.g.r. n. 7170 del 17 ottobre 2022, è parte integrante del progetto di revisione del Piano Territoriale Regionale (PTR), sviluppandone e declinandone uno dei 5 pilastri fondamentali che delineano la visione strategica per la Lombardia del 2030 (Pilastro 5: Cultura e Paesaggio).

Il PPR concorre infatti in modo sinergico a dare attuazione agli obiettivi e ai pilastri del PTR, relativamente alla riduzione del consumo di suolo e rigenerazione, all'attrattività e alla resilienza del territorio, alla necessità di migliorare la coesione e la connessione tra i territori, aspetti che costituiscono le nuove istanze della città contemporanea ed a cui la revisione del PTR ha cercato di fornire delle risposte con l'obiettivo fondamentale di garantire e migliorare la qualità della vita dei cittadini lombardi.

La revisione del PPR conferma e valorizza i tratti più significativi del PPR del 2010, aggiornandolo e migliorandone i contenuti e le disposizioni per renderlo più efficace, introduce una componente progettuale e adatta strumenti e struttura al contesto territoriale in continuo mutamento.

Il paesaggio, come componente visibile dell'ambiente in cui viviamo, in questo processo assume il ruolo centrale di "capitale" fondamentale per lo sviluppo della Lombardia e per il benessere dei cittadini, e quindi, per questo motivo trasversale rispetto alle politiche e ai piani di settore a ricaduta territoriale.

Il PPR è costituito dai seguenti elaborati, dei quali si evidenziano le principali innovazioni introdotte:

- La Relazione;
- La Disciplina;
- La Cartografia progettuale (PR);
- Le Schede degli Ambiti Geografici di Paesaggio (AGP);
- Le Schede indirizzi di tutela e valorizzazione delle aggregazioni di immobili ed aree di valore paesaggistico;
- La Cartografia del Quadro conoscitivo (QC);
- I Repertori.

Di seguito si procede ad analizzare le cartografie ritenute di maggior rilievo per il territorio di Lonato.

Nella Tavola PR.1 "Paesaggi di Lombardia" il territorio regionale è stato suddiviso in fasce longitudinali corrispondenti alle grandi articolazioni dei rilievi morfologici. La Tavola identifica gli elementi fondamentali per leggere e comprendere il territorio lombardo. I Paesaggi di Lombardia sono il principale riferimento per la definizione delle omogeneità geografiche, idrologiche, geomorfologiche, ambientali, ecologiche, antropiche, storiche e culturali degli Ambiti Geografici di Paesaggio e sono descritti in maggior dettaglio nelle singole schede AGP.

Nei paesaggi della Lombardia, il territorio del Comune di Lonato appartiene prevalentemente ai *Paesaggi della pianura*, nello specifico ai *"Paesaggi della bassa pianura irrigua a orientamento cerealicolo"*.

L'Ambito Geografico di Paesaggio (AGP) in cui è inserito è il 13.2 BASSA E MEDIA RIVIERA DEL GARDA, ambito di paesaggio caratterizzato da un sistema insediativo diffuso e insediamenti rivieraschi densi con presenza di aree archeologiche, in contesto agricolo residuale del medio-basso Garda.

Nel documento "Schede AGP" allegato alla revisione del Piano paesaggistico, i paesaggi interessanti l'area di intervento vengono così descritti:

Paesaggi delle colline pedemontane, della conurbazione collinare e degli anfiteatri morenici

All'interno dei Paesaggi delle colline pedemontane, della conurbazione collinare e degli anfiteatri morenici, il paesaggio delle colline pedemontane risulta, per la sua relativa maggiore elevazione e per la maggiore asperità dei versanti, ancora abbondantemente boscato, quello meno compromesso. In molti casi si rinvencono "isole" di antico insediamento straordinariamente esenti da contaminazioni (Campsirago, Figina sul monte di Brianza; Odiago e Sant'Egidio di Fontanella sul Monte Canto). Il fondale a settentrione dell'ambito collinare lombardo si caratterizza per la presenza di una successione di rilievi, un vero e proprio gradino naturale che introduce all'ambiente prealpino. Episodi di degrado e contaminazione, quali l'apertura di fronti di cava, la realizzazione di strade e impianti, etc. ne possono seriamente pregiudicare l'integrità paesaggistica. Una rilevanza particolare è assunta dal paesaggio collinare pedemontano e della collina banina, che interessa una fascia collinare esterna ai processi di deiezione glaciale che comprende: il monte di Brianza e il colle di Montevecchia, le colline di frangia pedemontana bergamasca, le colline bresciane. Questo paesaggio si caratterizza per la modesta altitudine e per alcune colline affioranti isolate nella pianura. Un paesaggio ampiamente segnato dalla presenza dell'uomo sia negli elementi insediativi che nelle forme peculiari della produzione agricola, caratterizzate da un ancora riconoscibile impianto tradizionale, con una fitta suddivisione poderale e la presenza delle coltivazioni legnose accanto ai seminativi. I paesaggi degli anfiteatri morenici presentano un valore eccezionale sia dal punto di vista della storia naturale, sia da quello della costruzione del paesaggio umano. Sono paesaggi che mostrano scenari quasi mediterranei benché connotati da morfologie del suolo determinate dal glacialismo. È un paesaggio caratterizzato dalla deposizione di materiali morenici che con ampie arcature concentriche cingono i bacini inferiori dei principali laghi. Altrettanto caratteristica è la presenza di piccoli laghi rimasti racchiusi dagli sbarramenti morenici, di torbiere e superfici palustri. La prossimità di questi contesti paesaggistici con il sistema dell'alta pianura industrializzata ha determinato negli ultimi decenni fortissime pressioni insediative, quanto meno per le funzioni più direttamente coinvolte dall'espansione metropolitana, quelli della residenza diffusa e dell'industria. Il PPR definisce i seguenti obiettivi: ▮ la tutela della struttura geomorfologica, e della struttura insediativa storica delle sistemazioni tradizionali del territorio agricolo e degli elementi connotativi del paesaggio agrario; ▮ la tutela dei fenomeni geomorfologici particolari (trovanti, orridi, zone umide, etc.) che costituiscono un valore di ulteriore qualificazione del paesaggio con evidente significato didattico; ▮ la salvaguardia, nei suoi contenuti e nei suoi caratteri di emergenza visiva, della trama storica degli insediamenti, connotata dalla presenza di castelli, chiese romaniche e ricetti conventuali intorno a cui si sono aggregati gli antichi borghi.

In tale documento si trovano le schede specifiche di ogni Ambito Geografico di Paesaggio, in cui vengono descritti nello specifico le caratteristiche geo-strutturali, i punti di criticità e di pregio paesistico, nonché indicati gli obiettivi strategici per la pianificazione locale e gli indirizzi per l'attuazione della rete verde regionale.

Di seguito si riportano alcuni stralci estratti dalla scheda 13.2:

DETRATTORI E CRITICITÀ PAESAGGISTICHE

"Le principali criticità paesaggistiche sono dovute all'urbanizzazione, sviluppatasi sia lungo la costa lacuale grazie alla forza trainante del turismo, sia nell'entroterra, dove predomina uno sprawl insediativo gravitante sia sul sistema poli-nucleare storico sia sulla rete infrastrutturale locale e sovralocale. L'esito di tale dinamica è una marcata frammentazione territoriale e paesaggistica con un alternarsi di aree urbanizzate a bassa densità ed elevata porosità, aree produttive, zone commerciali entro un paesaggio ancora marcatamente rurale. Lungo la costa, tra Manerba e Padenghe la crescita urbana ha determinato la formazione di una conurbazione piuttosto densa che sfuma in una dispersione insediativa assai marcata procedendo nell'entroterra. Altri detrattori paesaggistici sono dati dalle attività estrattive mentre fanno ormai parte del paesaggio anche l'area golfistica di Cavagliese della Riviera, addossata alle colline moreniche, e quella tra Soiano e

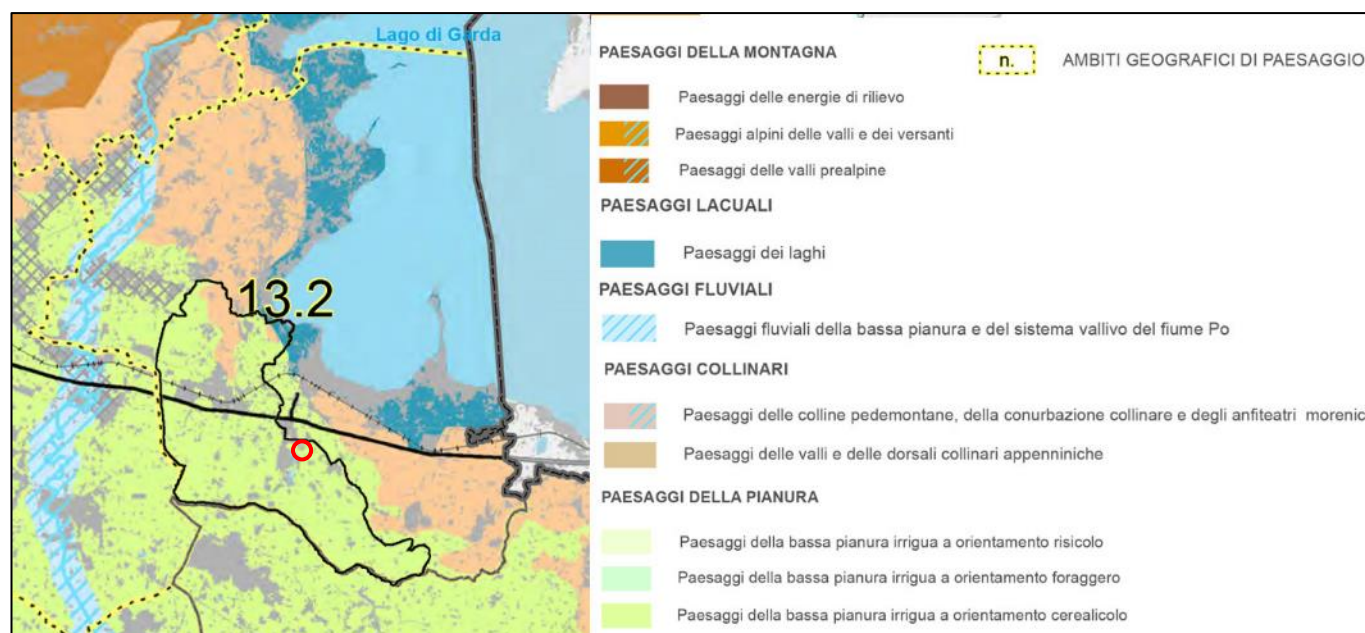
Polpenazze.”

“Gli elementi di detrazione paesaggistica principali sono dati dallo sviluppo insediativo, residenziale, produttivo e commerciale che ha interessato sia Lonato che Desenzano e, in misura minore Pozzolengo, dove è peraltro presente una struttura golfistica. Rilevante anche la frammentazione determinata dalla rete infrastrutturale e la presenza di attività estrattive. Da rimarcare, infine, un significativo degrado delle strutture rurali storiche, in parte in abbandono.”

OBIETTIVI E ORIENTAMENTI STRATEGICI PER LA PIANIFICAZIONE LOCALE E DI SETTORE, INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE VERDE REGIONALE

“Ecosistemi, ambiente e natura

- Valorizzare il ruolo del fiume Chiese e della cerchia delle colline moreniche quali corridoi ecologici primari della Rete Ecologica Regionale
- Mantenere e deframmentare i varchi della Rete Ecologica Regionale e in particolare rendere permeabili le interferenze con le infrastrutture lineari esistenti o programmate nonché tra i maggiori nuclei urbanizzati e lungo la costa del lago tra Padenghe e Lonato (rif. Dgr 30 dicembre 2008 – n. 8/8837 “Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità”)
- Salvaguardare le componenti paesistico ambientali quale risorsa paesaggistica di valore sociale, turistico e fruitivo, in particolare i sentieri boschivi della Rocca di Manerba e del corridoio morenico del basso Garda, anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale (rif. Disciplina art. 39.5)”



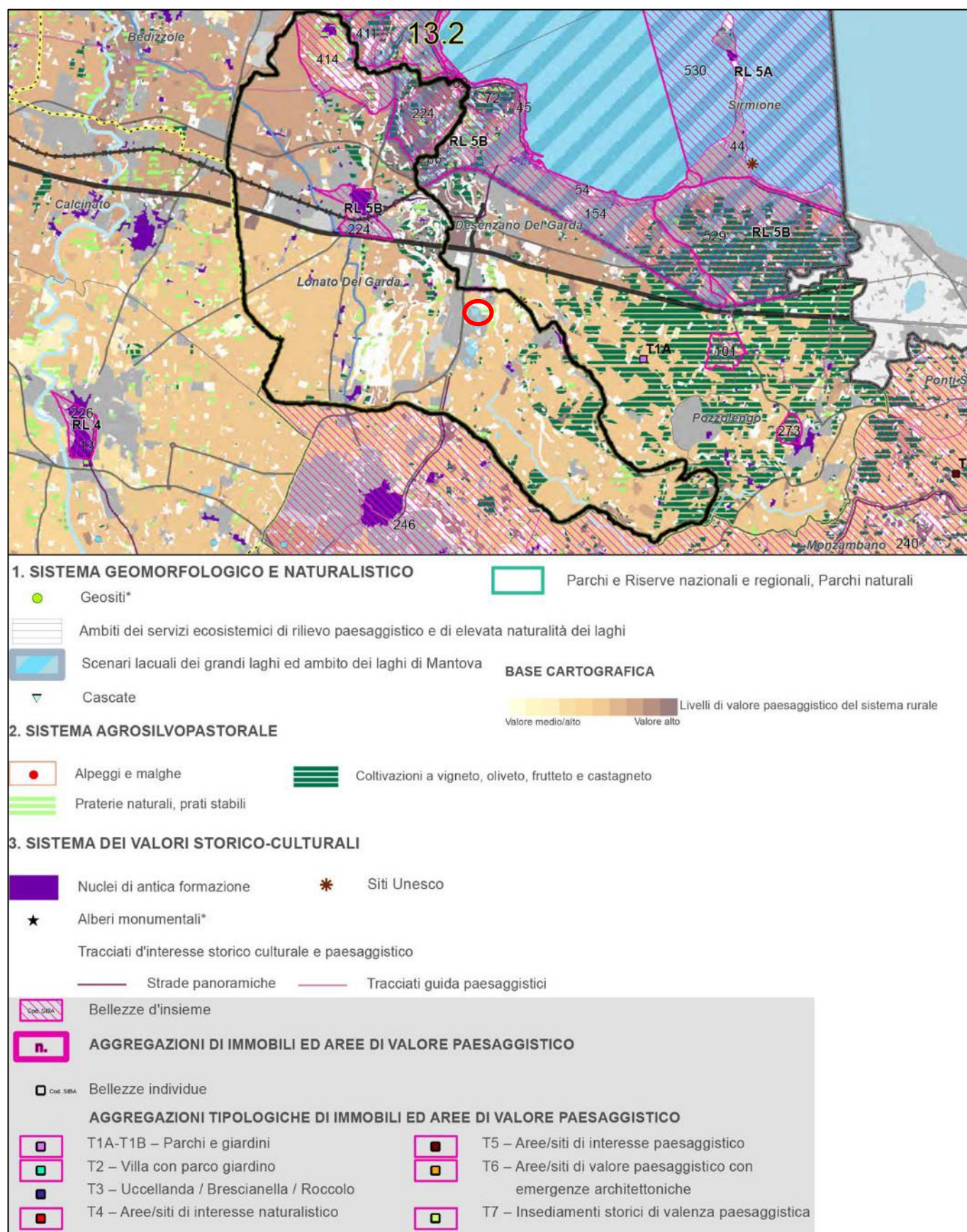
Estratto Tav. PR1 - Paesaggi di Lombardia – individuazione degli ambiti geografici di paesaggio

Il progetto in analisi non risulta essere in contrasto con gli orientamenti strategici indicati per l'AGP 13.2, poiché non comporta elementi in grado di provocare fenomeni di frammentazione ecologica o di interferire con la leggibilità del territorio.

La Tavola PR. 2 “Elementi qualificanti il paesaggio lombardo”, identifica i principali elementi costitutivi del paesaggio lombardo in categorie riconducibili rispettivamente, al sistema geomorfologico e naturalistico, a quello agro-silvo-pastorale e al sistema dei valori storico-culturali. Con la revisione del PPR viene proposta una categoria totalmente nuova di ambiti di elevata naturalità ovvero gli “Ambiti dei servizi ecosistemici di rilievo paesaggistico e di elevata naturalità delle Aree alpine ed appenniniche e dei laghi” la cui definizione è stata condotta adottando un approccio basato sui Servizi ecosistemici, ovvero considerando i benefici che aree di particolare pregio naturalistico possono fornire al benessere dell'uomo. Tali porzioni, identificano contesti territoriali di elevato valore

ecosistemico, naturalistico e paesaggistico, nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata o assente.

Dall'analisi della tavola suddetta non emergono elementi di rilevanza paesaggistica in corrispondenza dell'area di variante.



Estratto Tav. PR2 - Elementi qualificanti il paesaggio lombardo

La **Rete Verde Regionale (RVR)**, rappresentata nelle tavole PR 3.1 e PR 3.2, assume il ruolo di infrastruttura di progetto finalizzata alla ricomposizione e valorizzazione del paesaggio lombardo. La RVR ha l'obiettivo di garantire e rafforzare le condizioni di godimento, tutela e fruizione dei paesaggi naturalistici, rurali e storico culturali e, a tal fine, riconosce e comprende sia contesti paesaggistici caratterizzati dalla presenza di elevati valori naturalistico/ambientali, rurali e storico/identitari, sia contesti territoriali connotati da situazioni di degrado o di pressione trasformativa del paesaggio.

La RVR è stata sviluppata assumendo quanto definito e promosso dalla Commissione Europea (European Commission, 2013) ovvero una *“Rete di aree naturali e seminaturali pianificata a livello strategico con altri elementi ambientali, progettata e gestita in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici. Ne fanno parte gli spazi verdi (o blu, nel caso degli ecosistemi acquatici) e altri elementi fisici in aree sulla terraferma (incluse le aree costiere). Le infrastrutture verdi sono presenti in un contesto rurale oltre che urbano e sono uno strumento di comprovata efficacia per ottenere benefici ecologici, economici e sociali ricorrendo a soluzioni naturali si basano sul principio che l'esigenza di proteggere e migliorare la natura e i processi naturali, nonché i molteplici benefici che la società umana può trarne, sia consapevolmente integrata nella pianificazione e nello sviluppo territoriali”*.

La RVR è il riferimento per l'elaborazione della Rete Verde Provinciale (RVP) e della Rete Verde Comunale (RVC) da svilupparsi nell'ambito dei rispettivi strumenti di pianificazione. La Regione, a tal fine, incentiva e promuove gli interventi e le azioni finalizzate alla costruzione della RVR anche con l'utilizzo del Fondo di cui all'art. 43, co.2bis della l.r. 12/05.

Il PTR assume la RVR come riferimento prioritario per la valutazione di iniziative inerenti le infrastrutture e le opere pubbliche di interesse regionale, il loro inserimento paesaggistico, l'eventuale localizzazione di opere di compensazione conseguenti alle valutazioni di impatto ambientale e per la definizione dei criteri operativi di salvaguardia ambientale, nonché per individuare le linee orientative di sviluppo del territorio regionale e i criteri per limitare il consumo di suolo.

I piani e i programmi di settore concorrono, per quanto di competenza e nel rispetto delle gerarchie e/o delle forme di coordinamento previste per legge, alla promozione della RVR, assumendola come riferimento prioritario nella definizione delle politiche di settore.

La RVR si configura pertanto come infrastruttura territoriale primaria del PTR e del PPR, all'interno della quale si coniugano la tutela della biodiversità e la riqualificazione paesaggistica del territorio.

Costituiscono obiettivi generali della RVR così come riportati dalla Disciplina del PPR:

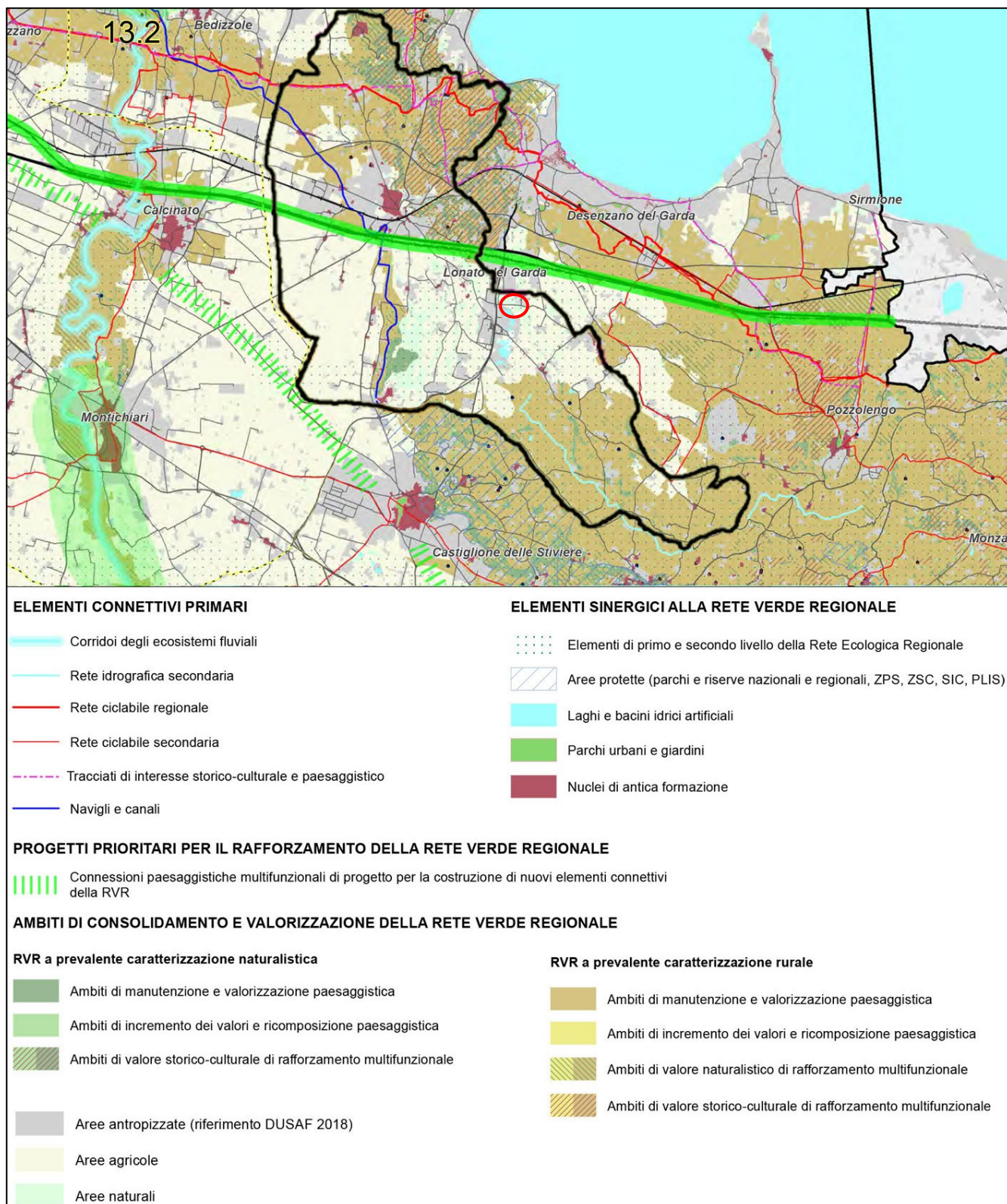
- a) la conservazione e valorizzazione dei caratteri identitari e storico-culturali del paesaggio lombardo;
- b) il ripristino e il rafforzamento del valore ecologico e delle condizioni di biodiversità del paesaggio agricolo anche attraverso il mantenimento e la deframmentazione dei varchi;
- c) il miglioramento della qualità di vita in senso biologico e psichico;
- d) lo sviluppo di progetti connessi alla ricomposizione, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio antropico e naturale e delle sue risorse;
- e) lo sviluppo e il rafforzamento della vocazione turistico-fruttivo-ricreativa dei sistemi paesaggistici naturali, rurali e storico-culturali;
- f) la tutela e l'incremento degli elementi connettivi primari del paesaggio lombardo nonché la realizzazione di nuove connessioni multifunzionali tra gli elementi della Rete.

Dall'analisi della tavola emerge che la porzione nord del territorio di Lonato è individuata tra gli **Ambiti di valore storico-culturale di rafforzamento multifunzionale** (ambiti di consolidamento e valorizzazione della RVR a prevalente caratterizzazione rurale), Mentre la porzione a sud è invece individuata tra gli **Ambiti di manutenzione**

e valorizzazione paesaggistica (ambiti di consolidamento e valorizzazione della RVR a prevalente caratterizzazione naturalistica). In questi ambiti la qualità ecosistemica deve essere protetta evitando la compromissione e/o alterazione della struttura territoriale e paesaggistica, determinante nel garantire e fornire benefici ecosistemici multipli.

A nord sono inoltre individuati un **Tracciato di interesse storico-culturale e paesaggistico** e il tracciato della **Rete ciclabile Regionale**.

Quali **elementi sinergici della RVR** sono riportati gli Elementi di primo e secondo livello della RER.



Estratto Tav. PR3 – Rete Verde Regionale

QUADRO CONOSCITIVO

Il PPR fornisce un quadro conoscitivo aggiornato e adeguato all'evoluzione delle conoscenze sullo stato dell'ambiente e del paesaggio e delle molteplici tematiche collegate.

I temi di approfondimento sviluppati sono in particolare finalizzati ad includere le componenti ambientali nelle analisi paesaggistiche e aiutano a definire i caratteri di un paesaggio che è riconosciuto come un sistema dinamico, in linea con la Convenzione europea del Paesaggio (CEP, 2000) che designa il paesaggio come “una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”.

La scelta di assumere una visione sistemica e non statica del paesaggio è coerente con le problematiche tipicamente ambientali, quali quelle relative all'uso concorrenziale delle risorse primarie. L'articolato quadro conoscitivo supporta anche una migliore contestualizzazione delle aree soggette a tutela ope legis, quali quelle individuate dall'art.142 del D.lgs. 42/2004, in quanto riferite a tipologie geografiche dove la componente ambientale corrisponde all'elemento caratterizzante (il Codice dei beni culturali e del paesaggio del 2004 recepisce infatti la CEP).

Il Quadro Conoscitivo (QC) del PPR è costituito da sedici tavole organizzate in sei temi d'indagine: identità, caratteri, valori, pressioni, rischi e attenzioni.

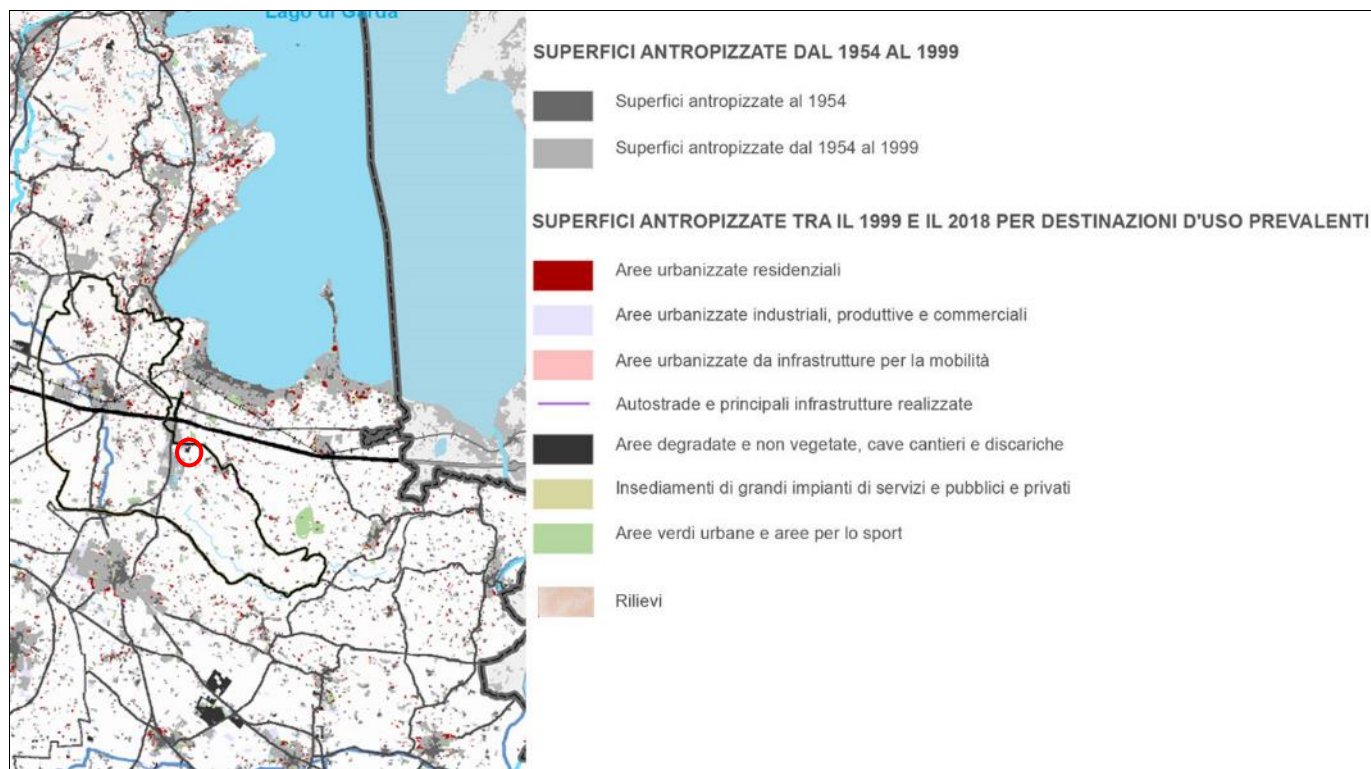
Di seguito si analizzeranno le cartografie ritenute utili nell'inquadramento del territorio di Lonato.

Tavola QC 4.1 “Trasformazioni d'uso del territorio: processi di antropizzazione dei suoli dal 1954 al 2018”

La Tavola è una carta di sintesi che restituisce le dinamiche di antropizzazione dei suoli suddividendo le trasformazioni d'uso in due soglie temporali: la prima (dal 1954-1999) che permette di riconoscere gli effetti a partire dal grande boom edilizio post-bellico; la seconda (dal 1999 al 2018), che evidenzia le trasformazioni più recenti e la funzione prevalente a cui il suolo è stato destinato. In generale è una carta che conferma alcune dinamiche storiche (l'inurbamento della Brianza) e alcuni fenomeni più o meno recenti (la saturazione dei fondivalle e il consolidamento delle funzioni urbane attorno alle nuove direttrici stradali).

Nel territorio di Lonato le superfici urbanizzate sono concentrate nel centro del comune, in prossimità della Rocca di Lonato e dell'autostrada A4. Avendo una superficie territoriale importante, le superfici urbanizzate risultano essere sparse per tutto il territorio amministrativo e non congestionate in un unico punto.

L'area di intervento si inserisce in un contesto caratterizzato sia da aree inedificate sia da aree antropizzate.

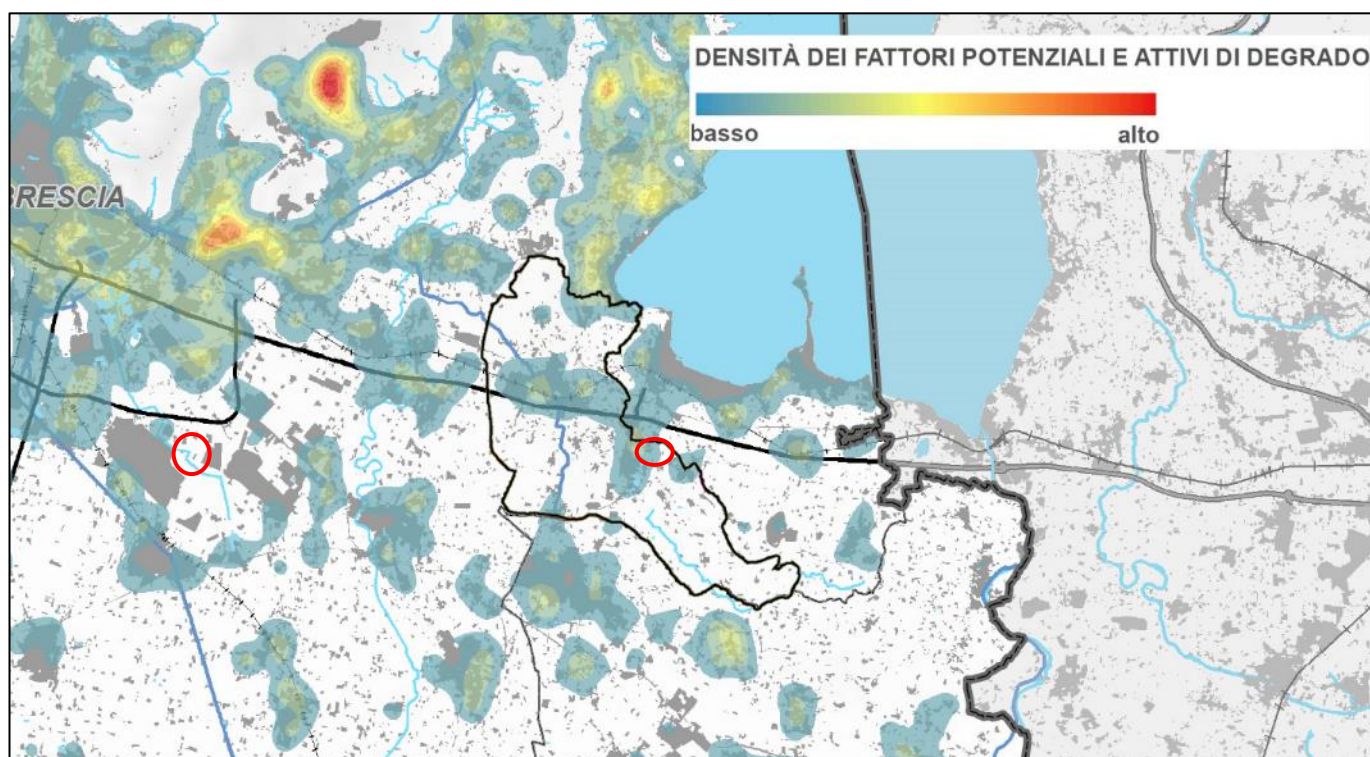


Estratto Tavola QC 4.1 "Trasformazioni d'uso del territorio: processi di antropizzazione dei suoli dal 1954 al 2018"

Tavola QC 6.1 "Territori d'attenzione: densità delle pressioni sul paesaggio"

La tavola rappresenta la localizzazione delle concentrazioni di fenomeni di degrado (attivi e potenziali), mettendo in risalto i territori su cui si stanno concentrando o si concentreranno i maggiori rischi per il futuro del paesaggio lombardo. La Tavola si configura come sintesi degli elementi di trasformazione storica e di pressione attiva sul territorio a cui si aggiungono i fattori di degrado potenziali e attivi.

Per il territorio di Lonato si riscontra una densità di fattori potenziali e attivi di degrado bassa.



Estratto Tavola QC 6.1 "Territori d'attenzione: densità delle pressioni sul paesaggio"

Tavola QC 7.1 “Quadro dei beni tutelati per legge”

La Tavola è una carta di sintesi che riporta tutti gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi del D. Lgs n.42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) integrata con una selezione di altri ambiti ed elementi del paesaggio lombardo tutelati ai sensi di altre normative anche di tipo ambientale - Siti Unesco, Rete natura 2000, Rete ecologica regionale, PLIS etc. – (Fonti: Sistema informativi beni ambientali -SIBA -di Regione Lombardia).

La tavola individua per il territorio di Lonato le seguenti aree di interesse paesaggistico tutelate per legge - art. 142 comma 1:

- Corsi d 'acqua tutelati e territori contermini – lettera c)
- Territori contermini ai laghi – lettera b)
- Aree archeologiche – lettera m)

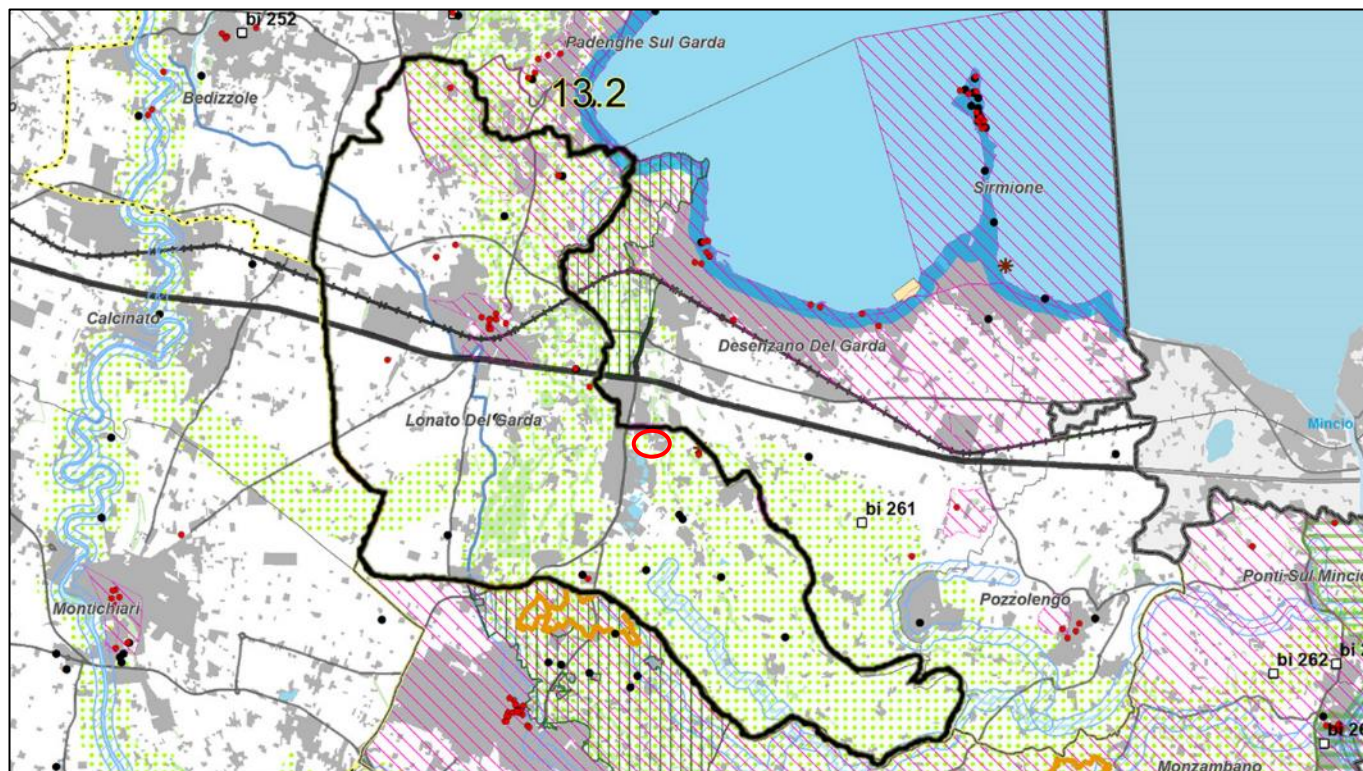
Immobili ed aree di valore paesaggistico di notevole interesse pubblico - art. 136 comma 1:

- Bellezze d'insieme – lettera c) e d)

Altri ambiti ed elementi tutelati del paesaggio lombardo:

- Beni di interesse storico architettonico
- Siti Unesco
- Elementi di primo livello e corridoi della Rete Ecologica Regionale

La variante in disamina non risulta essere in contrasto con quanto disciplinato dal PPR.



1. AREE TULATE PER LEGGE, IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.lgs 42/2004)

AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO TULATE PER LEGGE - art. 142 comma 1

	Territori contermini ai laghi	lettera b)
	Corsi d'acqua tutelati e territori contermini	lettera c)
	Aree alpine (> 1.600 m slm) ed appenniniche (> 1.200 m slm)	lettera d)
	Ghiacciai e circoli glaciali	lettera e)
	Parchi e Riserve nazionali o regionali	lettera f)
	Boschi e foreste	lettera g)
	Aree gravate da usi civici e università agrarie*	lettera h)
	Zone umide**	lettera i)
	Aree archeologiche**	lettera m)

IMMOBILI ED AREE DI VALORE PAESAGGISTICO DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - art. 136 comma 1

	Cod. SBA Bellezze individue	lettere a) e b)
	Cod. SIBA Bellezze d'insieme	lettere c) e d)

2. ALTRI AMBITI ED ELEMENTI TULATI DEL PAESAGGIO LOMBARDO

	Beni di interesse storico architettonico**	art. 10 comma 1 D.Lgs. n. 42/204 (ex l. n. 1089/39)
	Siti Unesco	
	Monumenti naturali	L.R. 86/83
	Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS) - Siti Speciali di Conservazione (ZSC) - Siti di Importanza Comunitaria (SIC)	
	Elementi di primo livello e corridoi della Rete Ecologica Regionale	D.g.r. n. 10962
	Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS)	

Estratto Tavola QC 7.1 "Quadro dei beni tutelati per legge"

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:

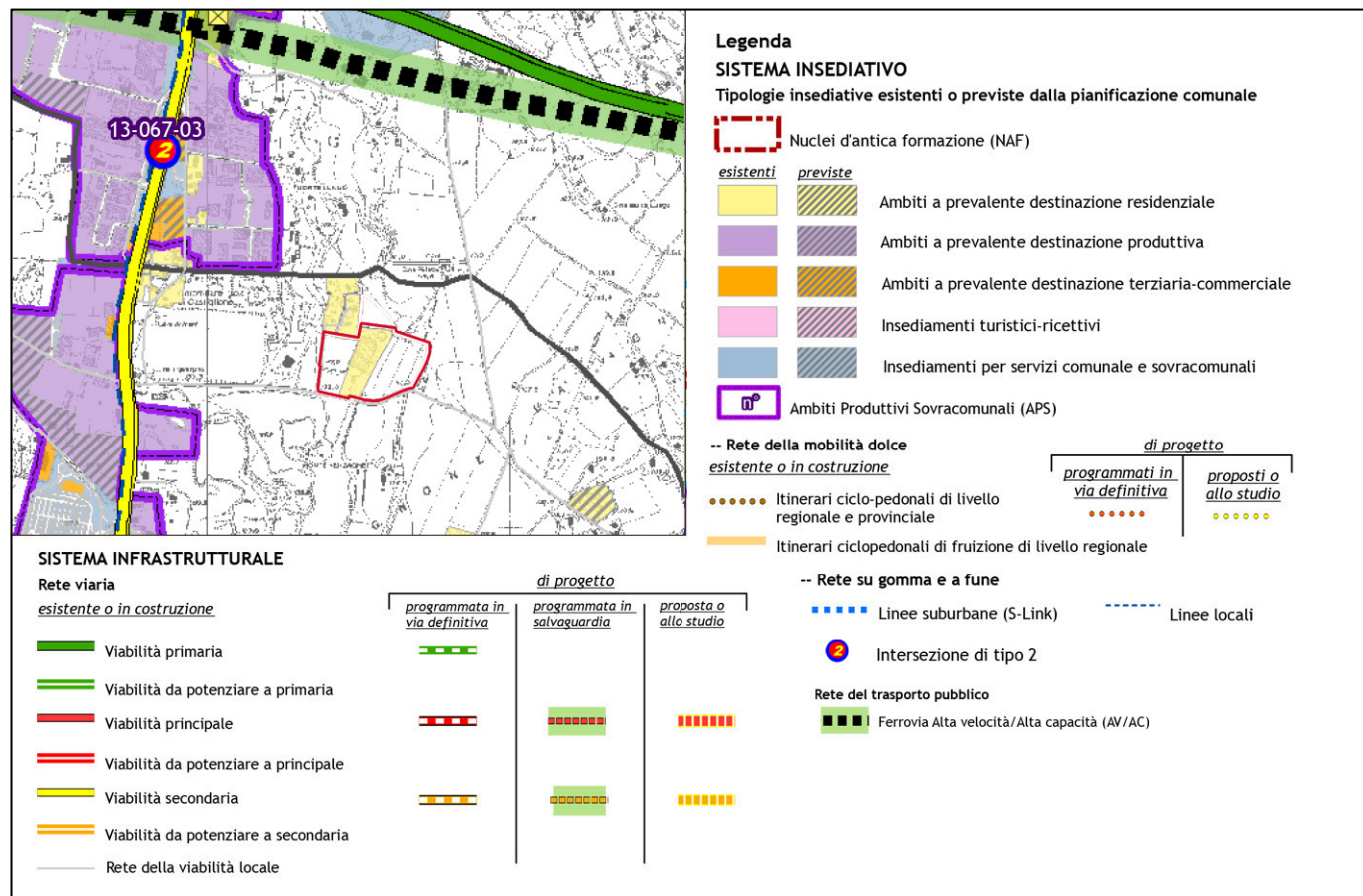
- le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici;
- l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità di interesse sovracomunale;
- l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico;
- l'indicazione 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 attribuiscano 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*.



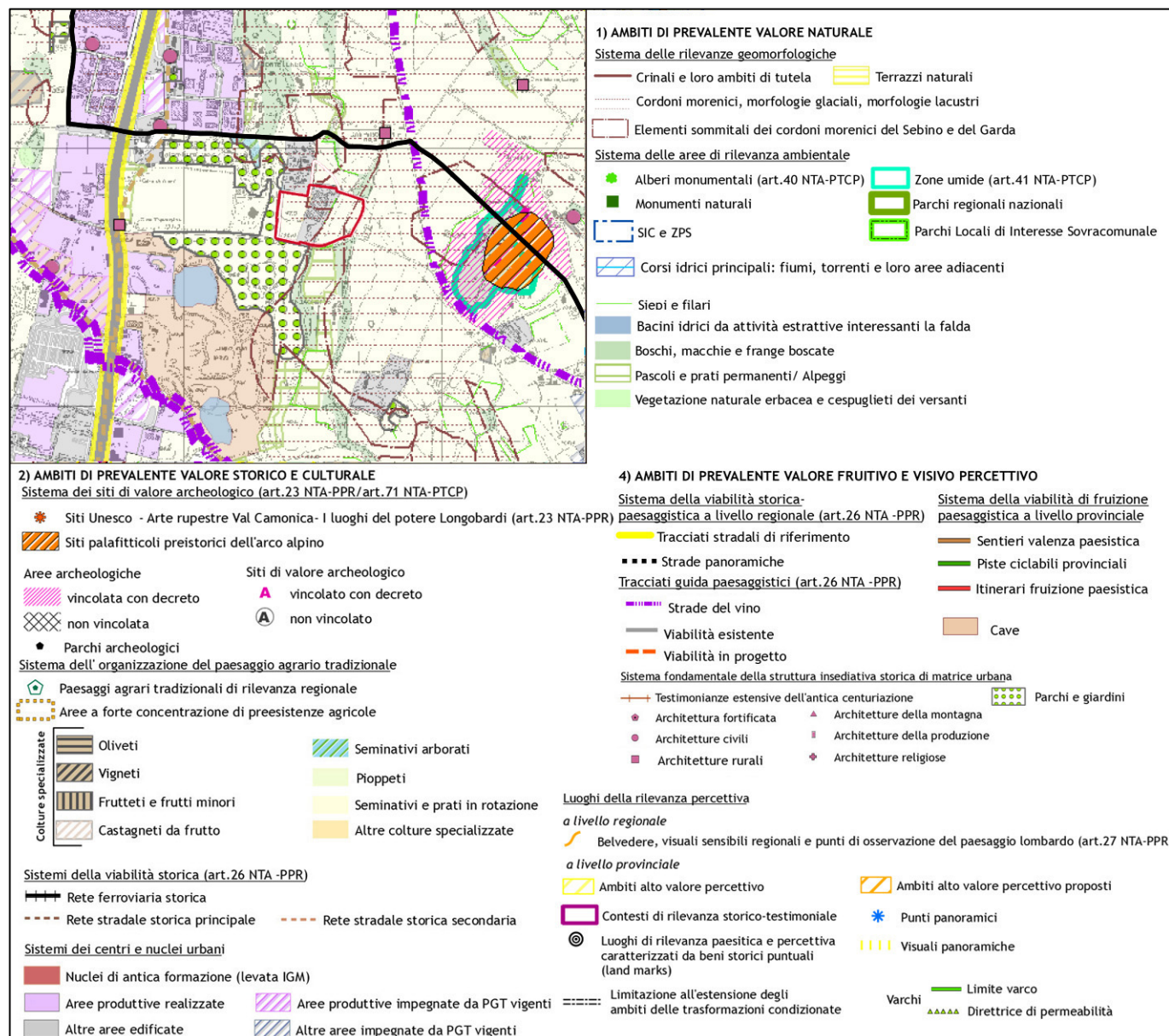
PTCP Tavola 1.2_M- Struttura e mobilità – ambiti territoriali.

✓ 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 parzialmente identificata all'interno del Sistema dei centri e nuclei urbani come *Residenziale*.

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

A ovest si estende un ampio ambito individuato come *Parchi e giardini*.



PTCP Tavola 2.2_M- Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio.

✓ 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*

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:*

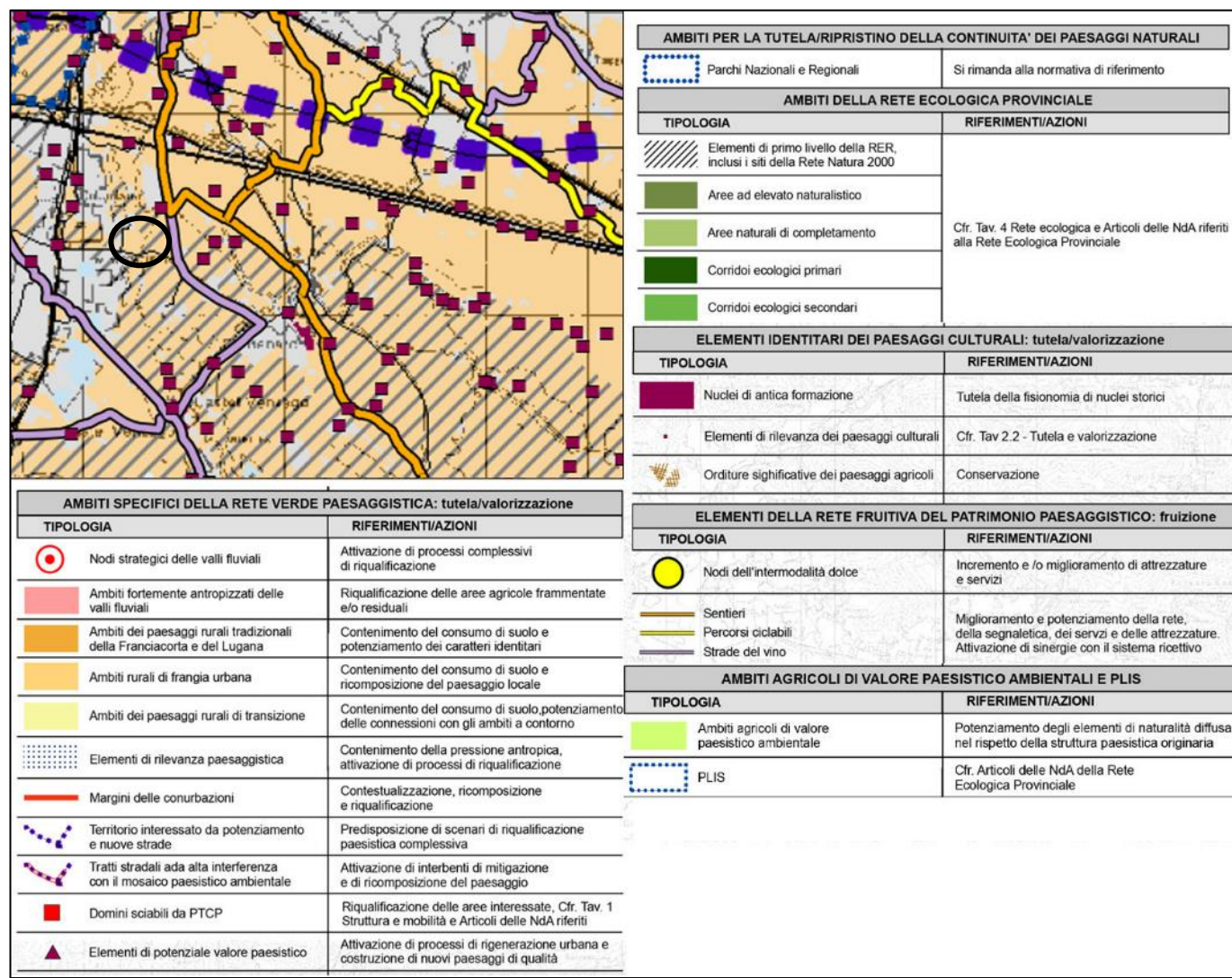
- I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;*
- II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;*
- III. il contenimento della dispersione insediativa;*
- IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione 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.

Quanto proposto in variante non presenta alcun elemento in contrasto con gli indirizzi della rete verde.



PTCP Tavola 2.6.– Rete verde paesaggistica.

✓ Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali Tav. 2.7

Dall'analisi relativa alla tavola 2.7, emerge nuovamente la presenza a est del lotto di interesse del sito palafitticolo "Lavagnone", al quale corrisponde una determinata Buffer zone.

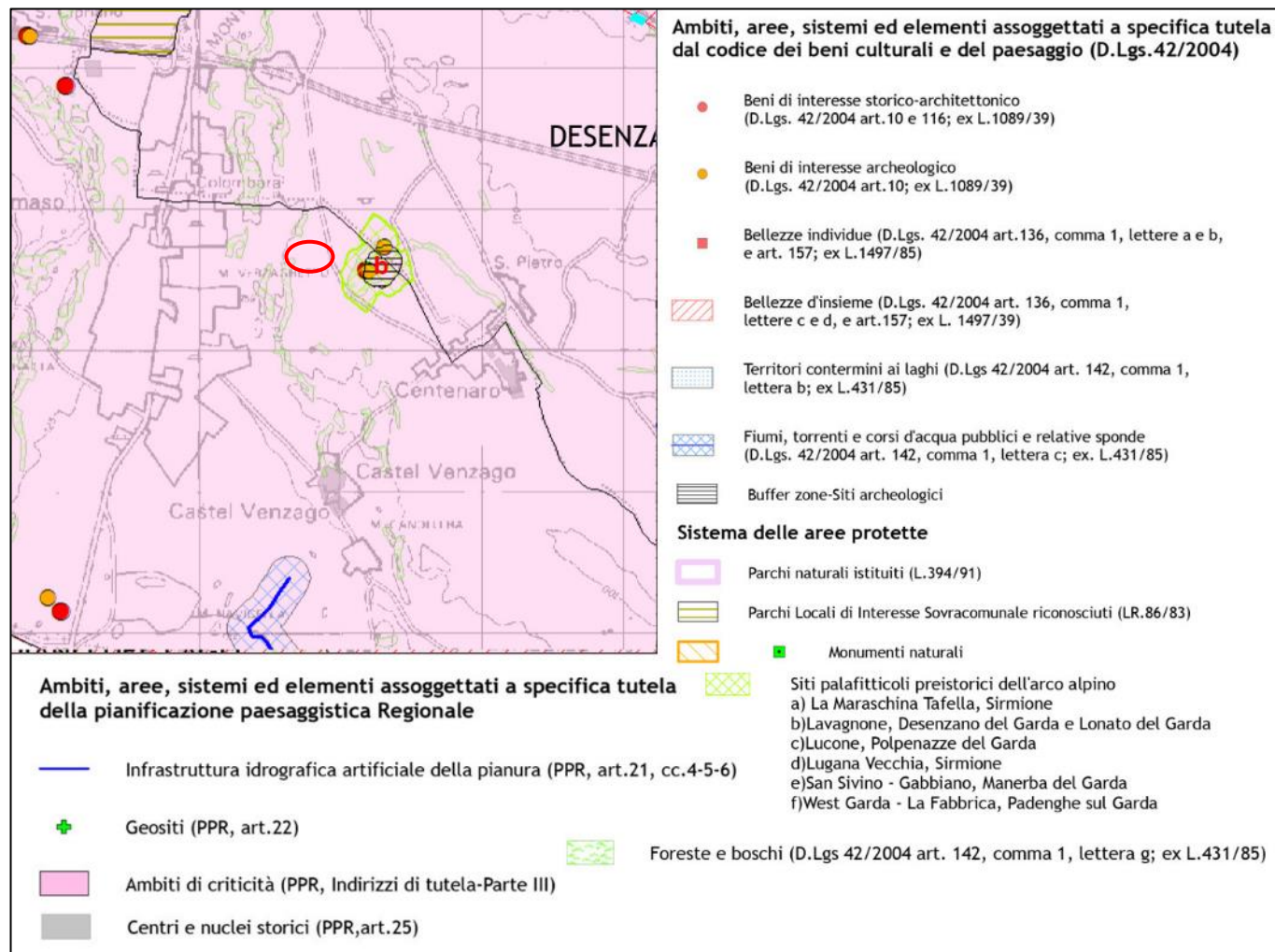
Il territorio di Lonato risulta inoltre totalmente inserito tra gli Ambiti di criticità (PPR, Indirizzi di tutela - Parte III) - Morene del Garda e fiume Chiese.

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."

Si sottolinea che l'area di intervento risulta essere esterna alla buffer zone del sito "Lavagnone".

Per quanto riguarda 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.

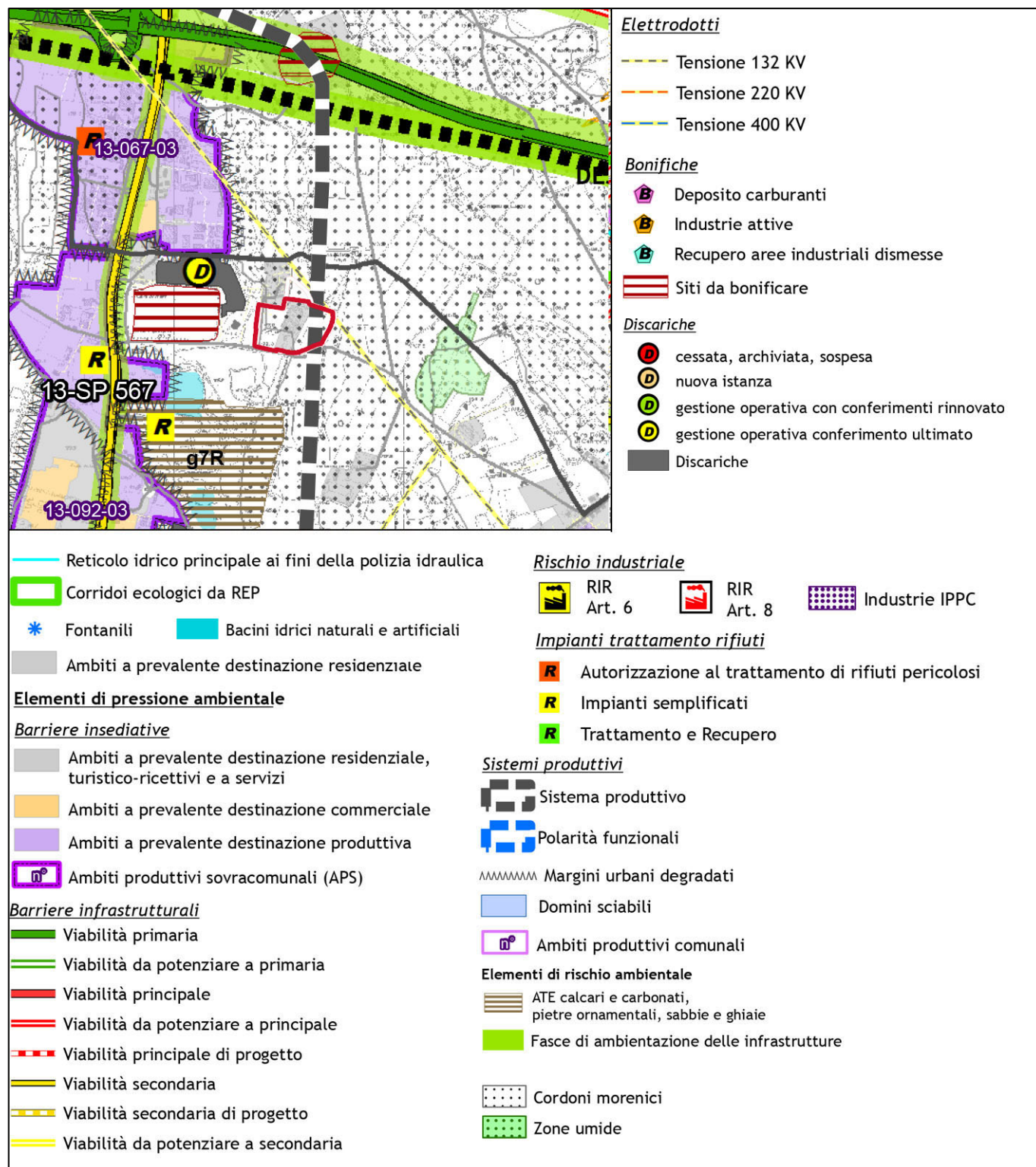


PTCP Tavola 2.7 – Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali.

✓ Pressioni e sensibilità ambientali Tav. 3.3

L'intero comparto interessante il PR risulta essere interno al "Sistema Produttivo SP 567", tali sistemi sono individuati quali *Elementi di pressione ambientale*. In corrispondenza dell'ambito, parte identificato come *Residenziale*, vengono nuovamente evidenziati i *Cordoni morenici*, definiti dalla tavola in disamina *Elementi di sensibilità ambientale*.

A ovest sono individuati una *discarica* e un *sito da bonificare*, tuttavia ad oggi il sito risulta essere stato bonificato e disciplinato dal PGT vigente come *Ambito per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica*, mentre la discarica risulta essere *verde urbano di salvaguardia e ambito per servizi pubblici*.



PTCP Tavola 3.3 – Pressioni e sensibilità ambientali.

✓ 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*.

La porzione di area relativa al perimetro originario del PR è ricompresa all'interno delle *Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema*.

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.

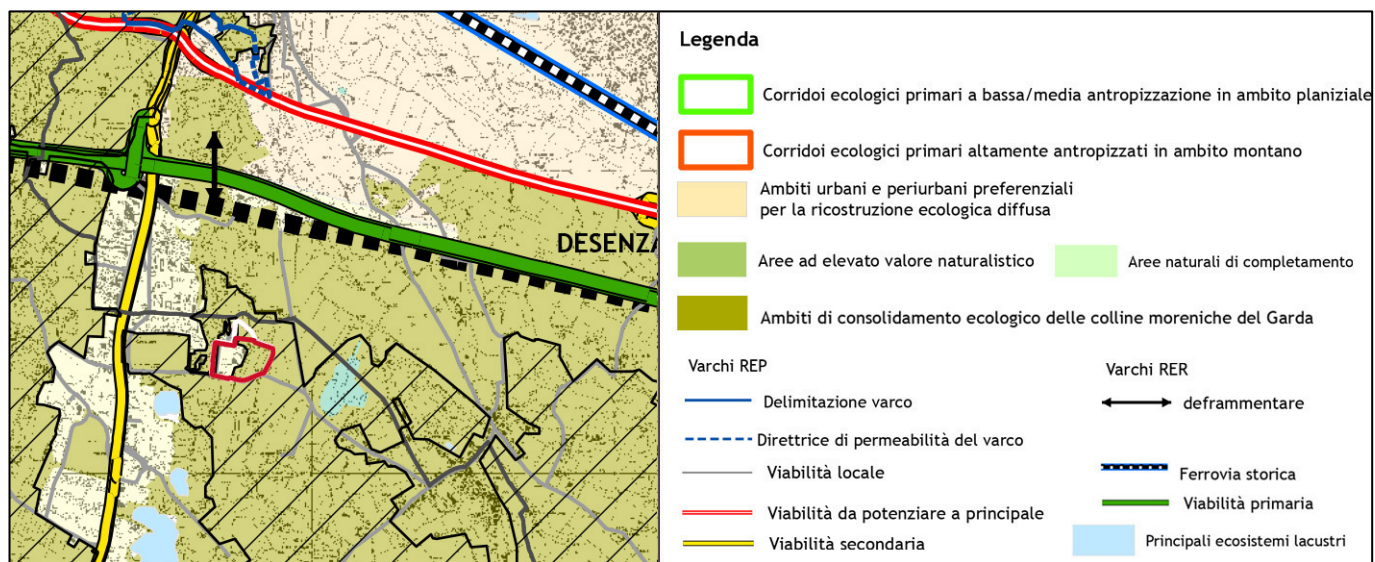
4. La provincia e i comuni in accordo con i soggetti pubblici e privati:

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.

La variante non presenta elementi in contrasto con gli indirizzi indicati dalla Normativa di Piano del PTCP per gli *Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*.



PTCP Tavola 4 – Rete ecologica Provinciale.

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

Dall'analisi relativa alla tavola emerge che parte dell'area oggetto della seconda variante approvata è identificata tra gli *Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico*.

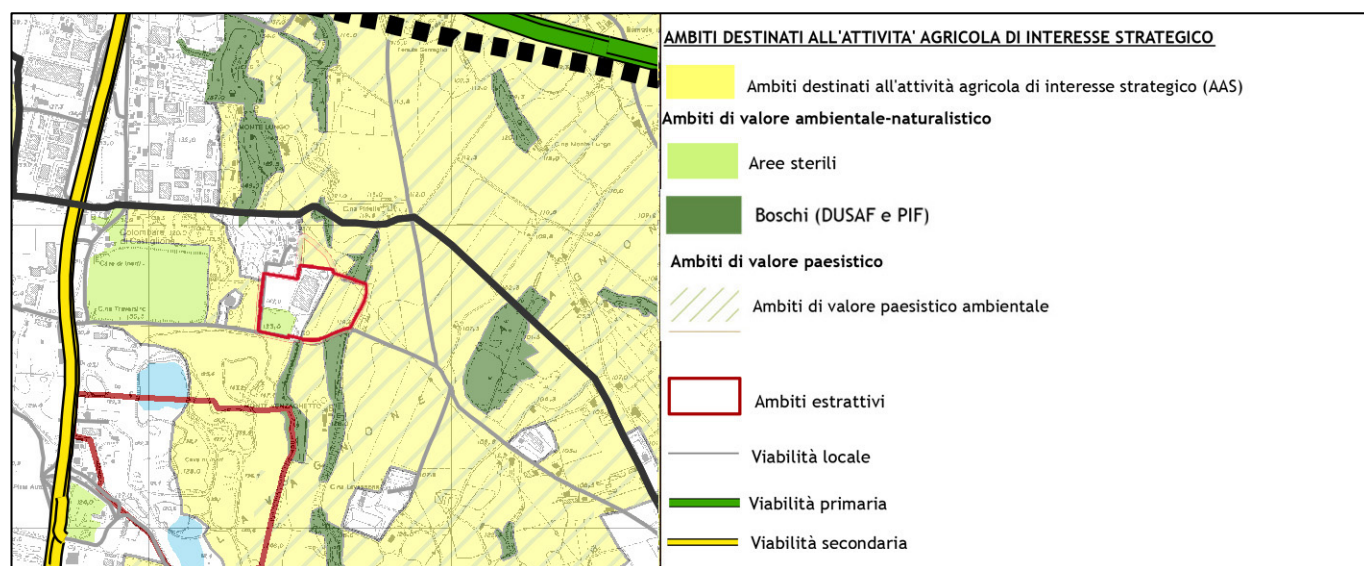
Non si rilevano interferenze tra quanto proposto in variante e la tutela di tali ambiti.

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 sommatati 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.

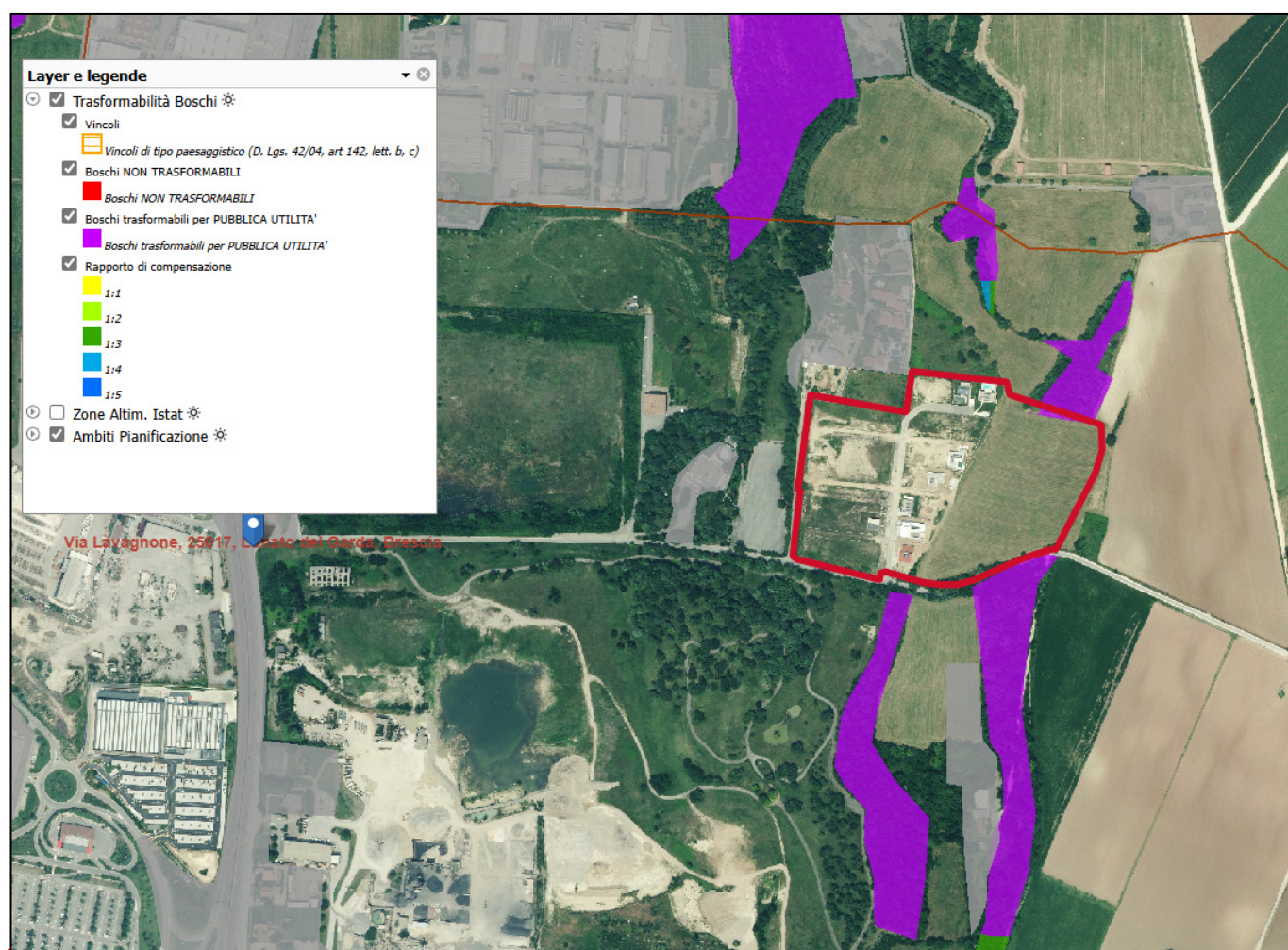
6.5. Piano di Indirizzo Forestale provinciale (PIF)

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.



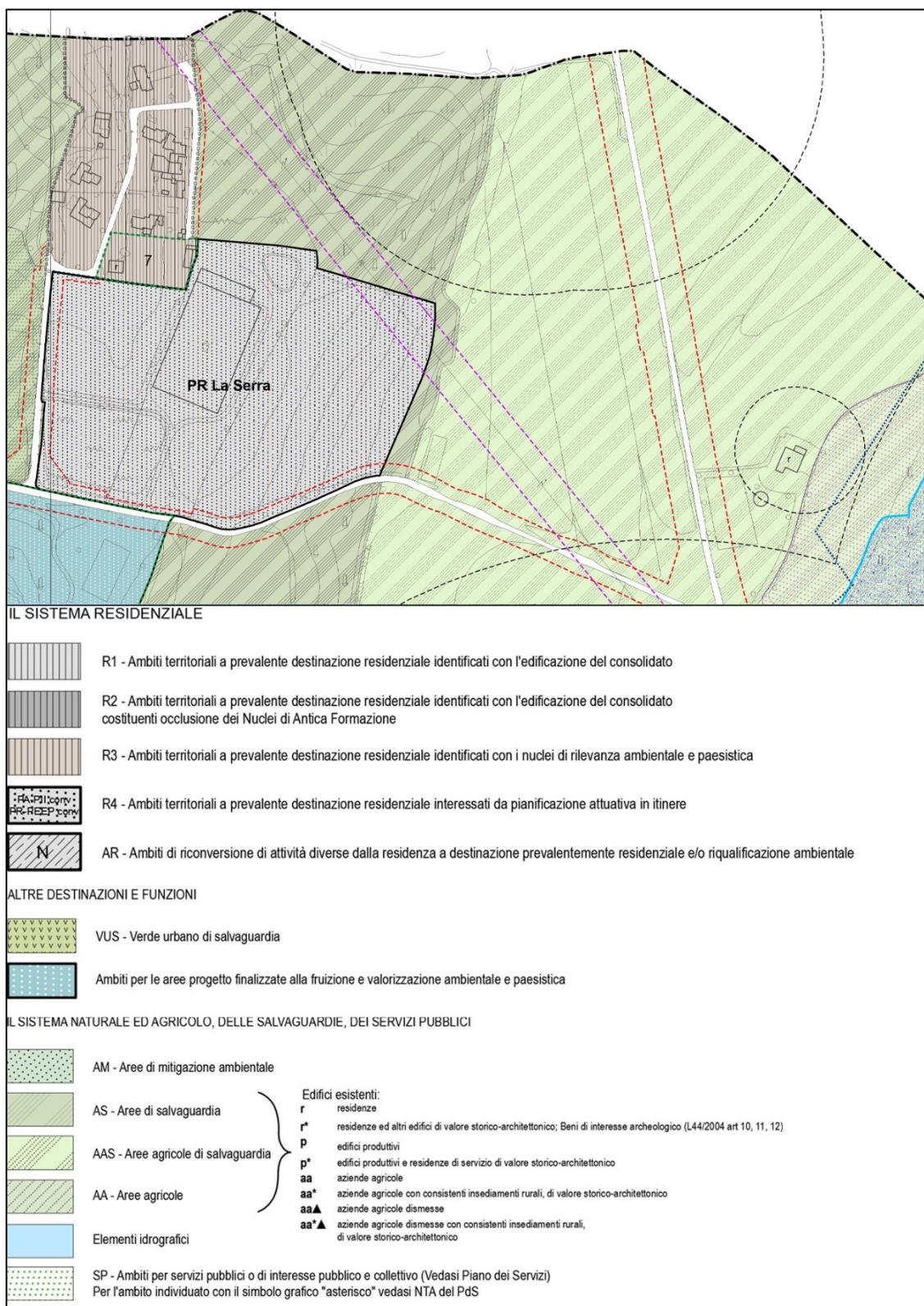
Geoportale della Provincia PIF – Trasformabilità. Con perimetro rosso s'indica l'area d'intervento.

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

Le aree appartenenti al PR approvato e oggetto di variante sono individuate come *R4 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere (PR La Serra)*.



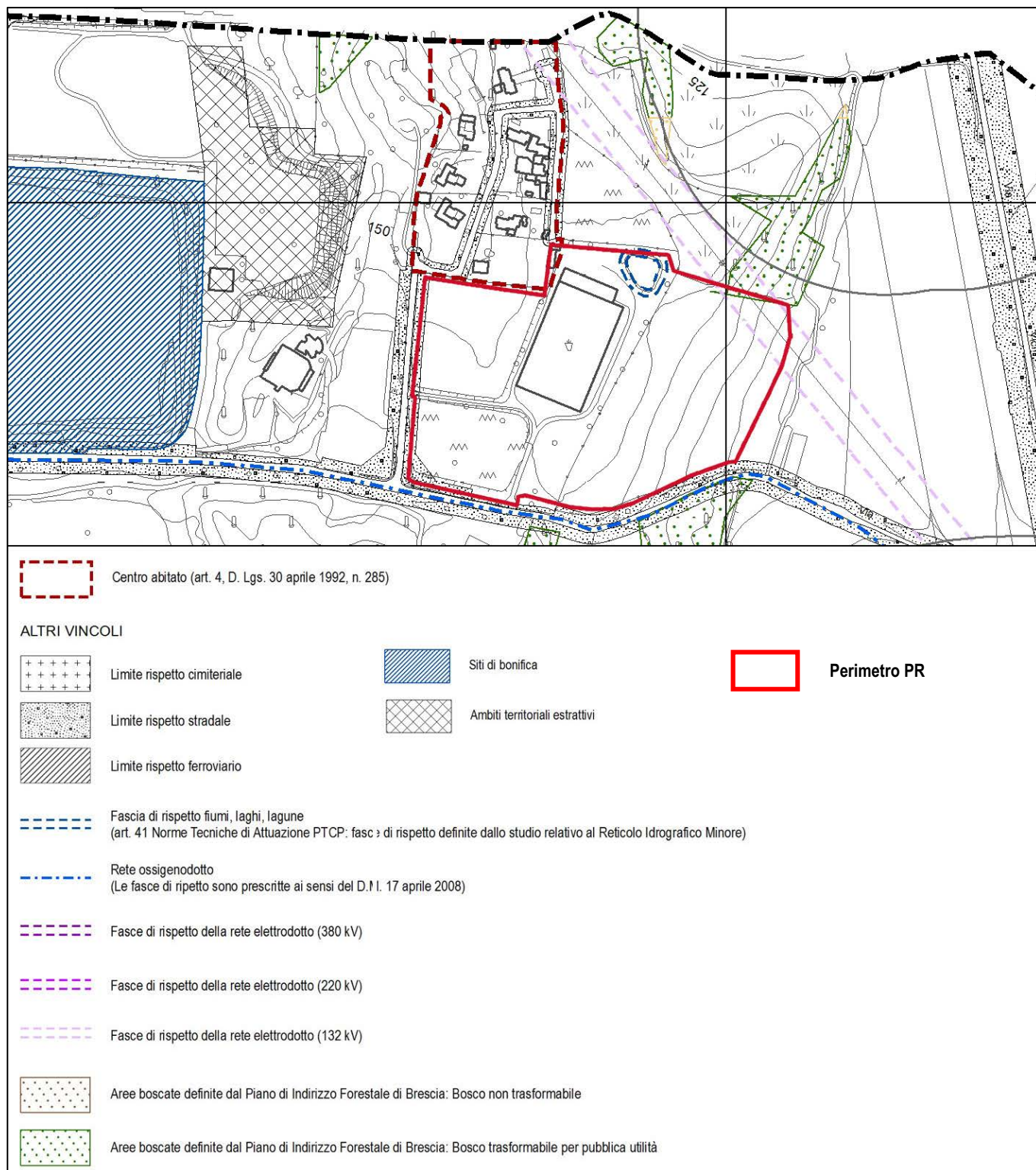
Estratto Tav. T01.15PdR.

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 variante al PR convenzionato e oggetto di variante, emerge la presenza dei seguenti vincoli:

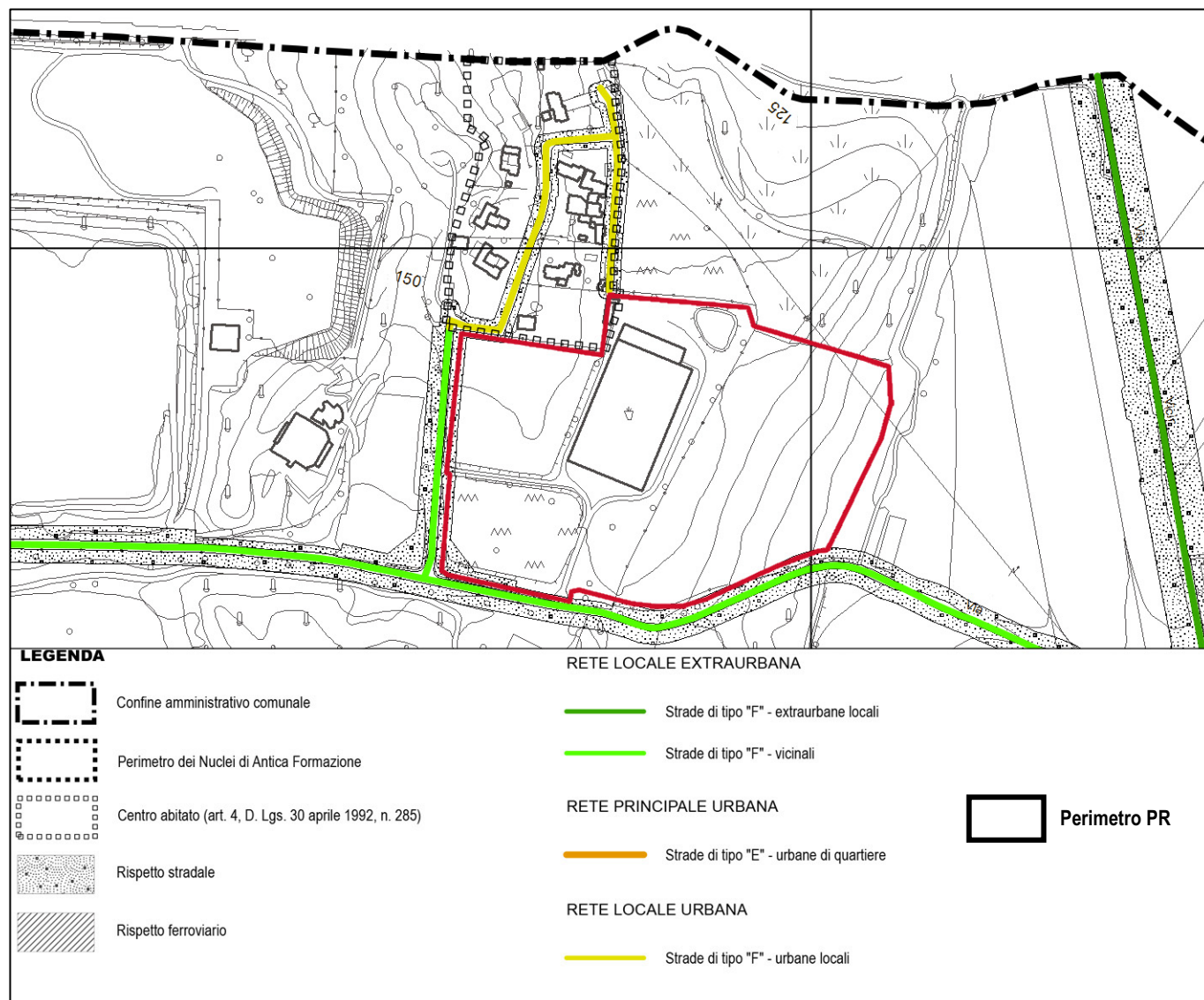
- *Limite del rispetto stradale;*
- *Fascia di rispetto della rete dell'elettrodotto (132 KV);*
- *Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune*



Estratto DdP T02a_Vincoli amministrativi.

✓ Sistema della mobilità

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



Estratto DdP T03b_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:

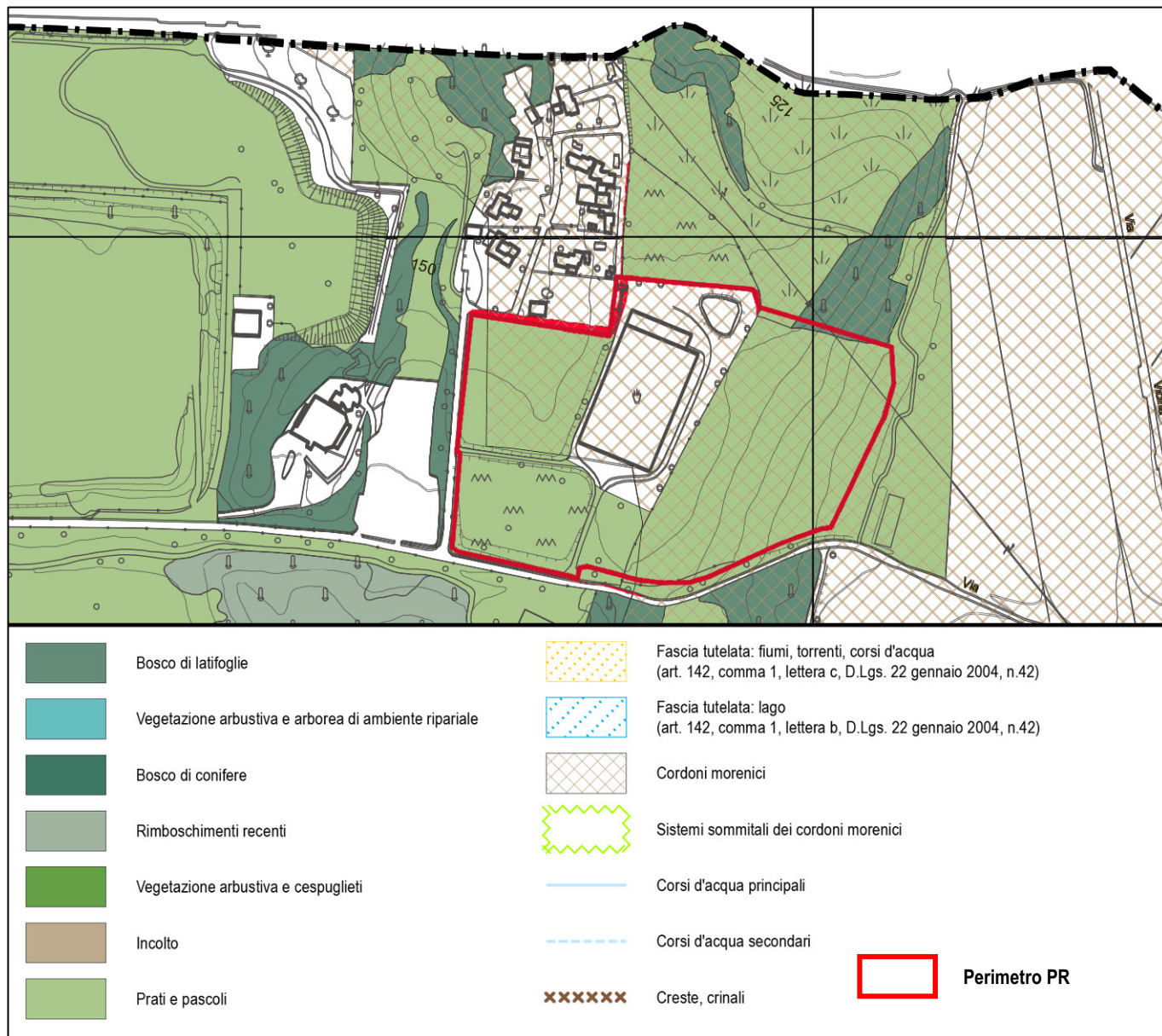
- paesaggio fisico naturale
- paesaggio agrario
- paesaggio storico culturale
- paesaggio urbano

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 prati e pascoli e i cordoni morenici.

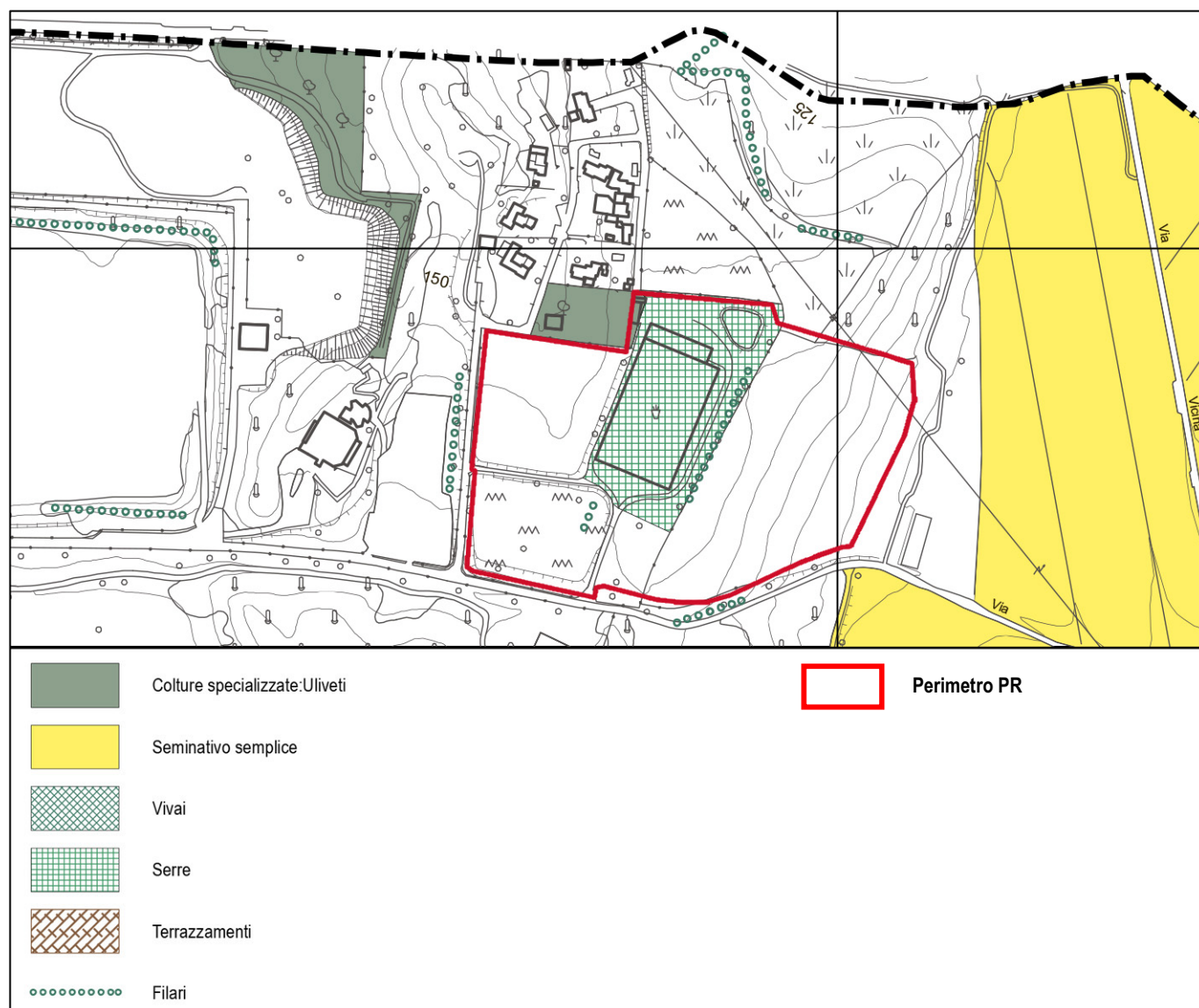
Si sottolinea che l'analisi paesistica è stata effettuata prima dell'attuazione del PR “La Serra”, infatti risulta essere ancora indicata la serra e le aree facenti parte del PR approvato sono ancora individuate come prato.



Estratto DdP T01AP – Componenti fisico - naturali.

✓ Componenti del Paesaggio agrario

Dall'analisi della cartografia viene individuata la serra, ad oggi demolita. Non emerge nulla relativamente l'area di intervento.



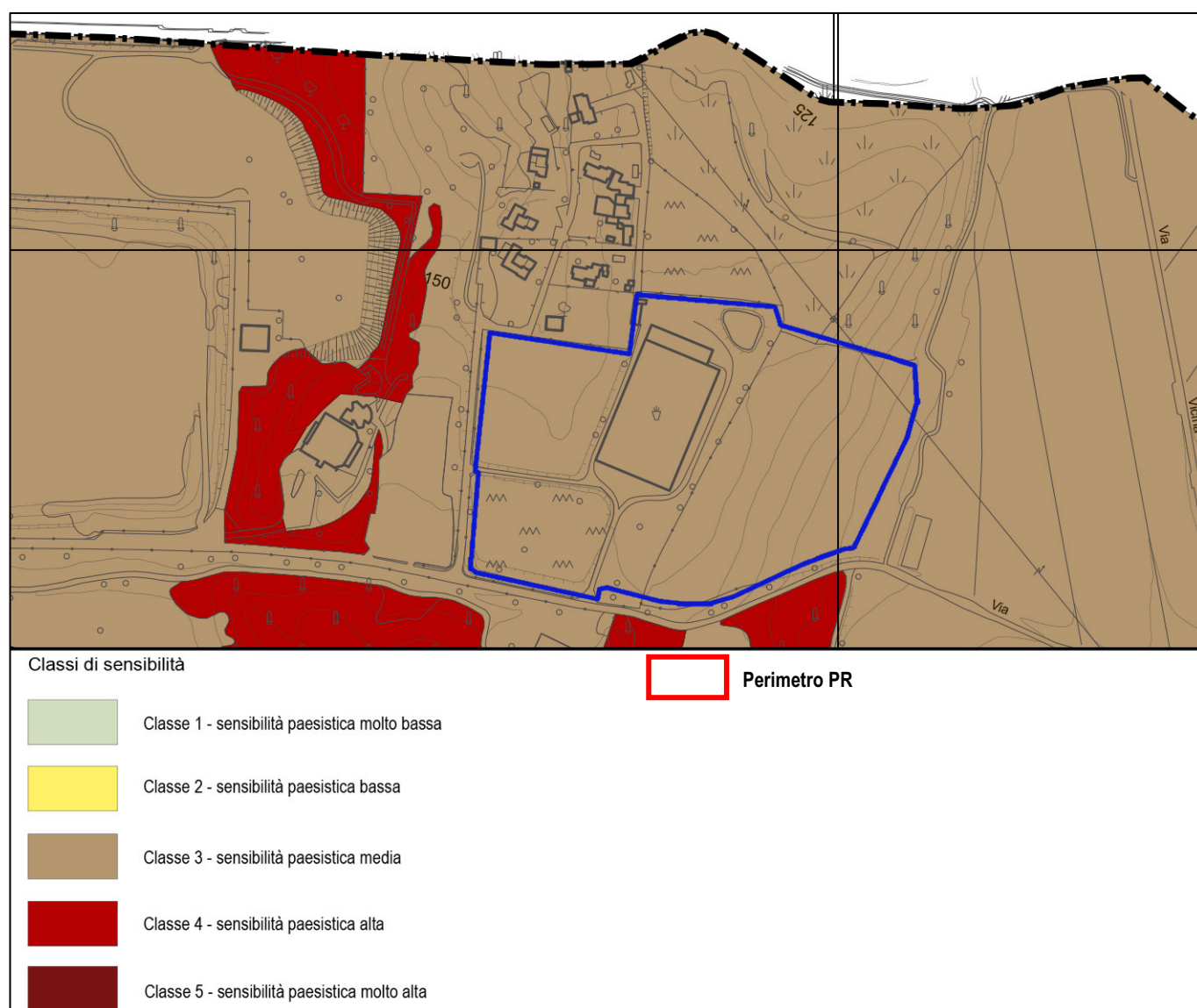
Estratto DdP T02AP – Componenti agrario.

✓ Classi finali di sensibilità paesistica

L'Analisi Paesistica allegata al Documento di Piano inserisce l'area in esame totalmente in **classe di sensibilità paesistica media (classe 3)**.

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

CLASSE 3: è stata assegnata alle aree di valore paesistico, storico e ambientale diffuso, come riconoscimento di un valore e di una necessità di tutela di tali ambiti in quanto portatori di un'identità riconoscibile dal fruitore del paesaggio; si tratta di alcuni nuclei di antica formazione, di grandi aree agricole che si evidenziano per qualità ed omogeneità (in particolare se adiacenti ai nuclei antichi, proprio al fine della riconoscibilità del territorio). Sono qui comprese anche aree di elevata percezione poste al limite del continuum urbanizzato ed ambiti urbani rappresentativi. Rientrano in questa classe la vasta area dei cordoni morenici che per le loro caratteristiche morfologiche meritano di essere tutelate e valorizzate maggiormente rispetto all'intorno. Ricadono nella medesima classe anche le piccole coltivazioni a vigneto, uliveto e frutteto localizzati nell'immediata vicinanza dei centri abitati o inglobati negli stessi.



Estratto DdP T010AP – Classi finali di sensibilità paesistica.

Quanto proposto in variante risulta essere in linea con gli indirizzi paesistici relativi la classe di appartenenza.

7.4 Studio Geologico

Il Comune di Lonato è dotato di Studio Geologico Comunale.

✓ Classi di fattibilità geologica

Le aree interessate dalla proposta di variante al PR ricadono in *classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni (sottoclassi c,d)*.

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

“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°).

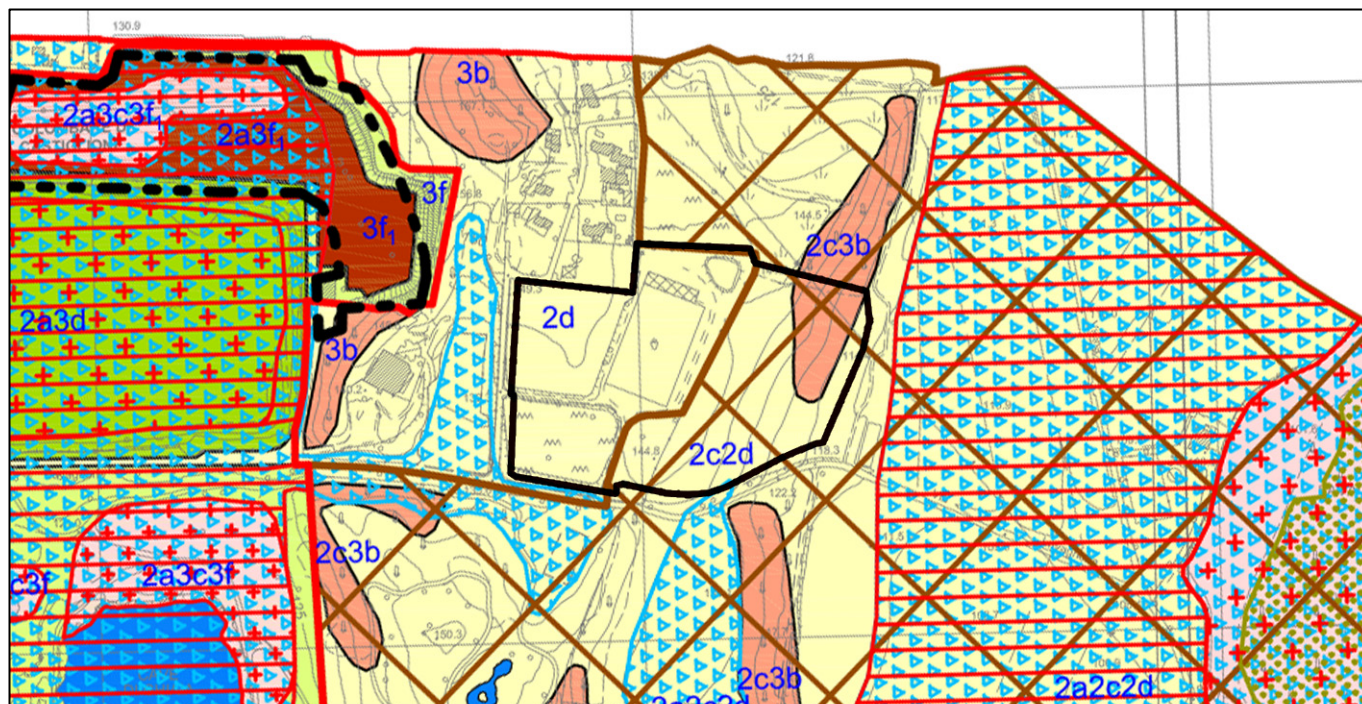
In questa sottoclasse sono consentiti:

- 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.”



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 subpianeggianti; 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°).

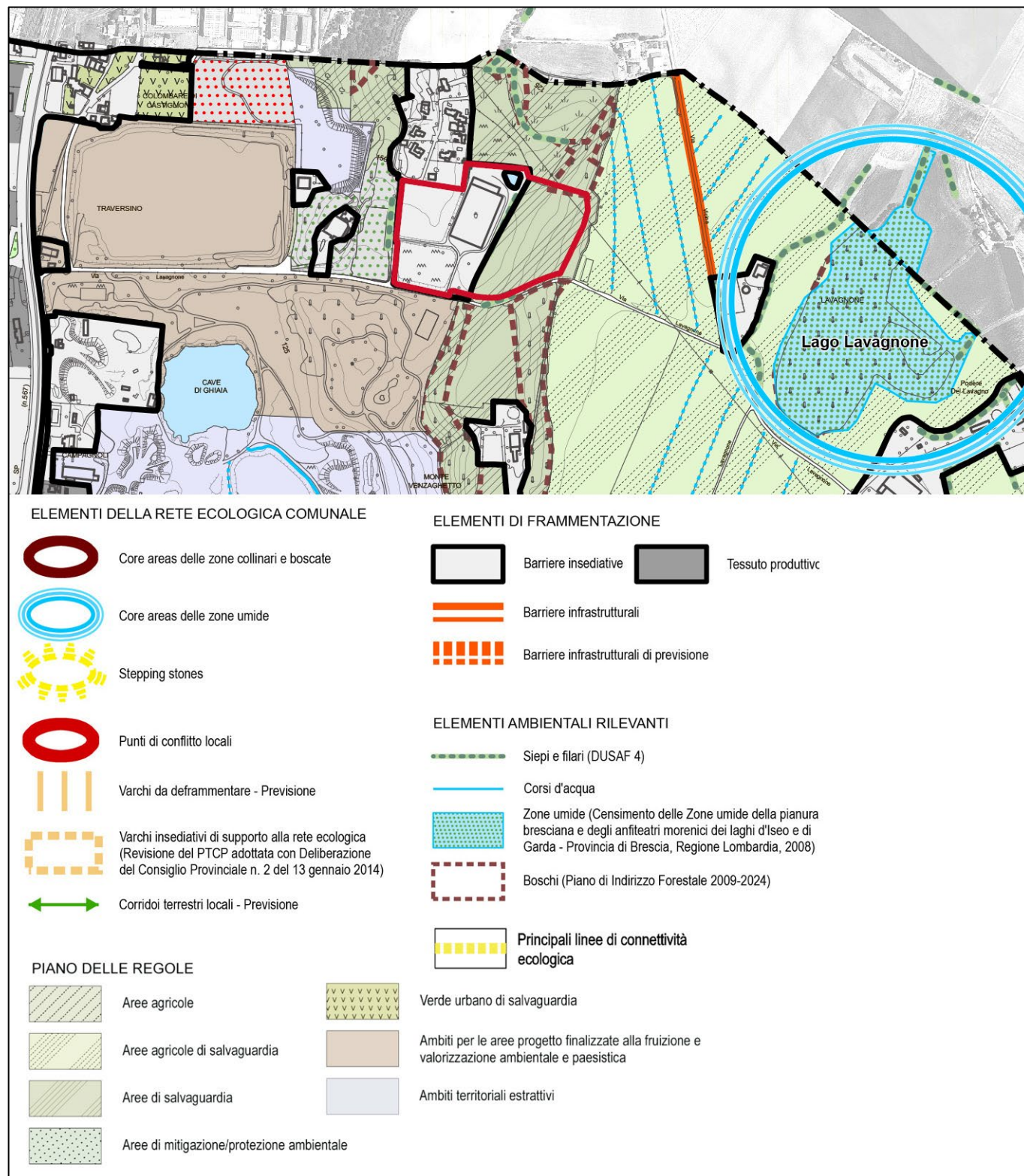
SG – T13 - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano.

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.

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, inoltre si ritiene che quanto proposto in variante non comporti alcuna variazione particolare dal punto di vista ambientale e paesaggistico.



Tav. T02 - Rete Ecologica Comunale.

7.6 Zonizzazione acustica

Il Comune di Lonato è dotato di Piano di zonizzazione acustica.

L'ambito di PR è totalmente inserito in *Classe III – Aree di tipo misto*.



LEGENDA:

LIMITI MASSIMI Leq in dB(A)

		Diurno	Notturno
	CLASSE I - Aree particolarmente protette	50	40
	CLASSE II - Aree prevalentemente residenziali	55	45
	CLASSE III - Aree di tipo misto	60	50
	CLASSE IV - Aree di intensa attività umana	65	55
	CLASSE V - Aree prevalentemente industriali	70	60
	CLASSE VI - Aree esclusivamente industriali	70	70

Estratto zonizzazione acustica

8. CONTENUTI DELLA VARIANTE E PROGETTO PROPOSTO

La presente variante al Piano di Recupero denominato "La Serra" si prefigge la modifica e l'estensione delle previsioni del piano vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 06/09/2011 ed in seguito modificato con le seguenti varianti:

- la prima variante approvata con DGC n. 209 del 17-12-2013
- la seconda variante approvata con DGC n. 121 del 18-07-2017

Con la terza variante in disamina, di natura non sostanziale, essendo a superfici e volumi invariati, si vuole proporre la modifica della disposizione dei volumi sul lotto a est, corrispondente ai mappali oggetto della seconda variante e qualche leggero aggiustamento ad alcune quote altimetriche.

Nello specifico, sui lotti ad est di proprietà della società MRE INVESTMENT SOLUTIONS SRL, si propone l'aggiunta di 5 unità abitative sui lotti più a valle, trasferendo volumetria per 2.000 mc dai 21.991 mc disponibili nell'intera lottizzazione e già convenzionati.

La nuova proposta relativa alla disposizione dei volumi sul lotto est risulta seguire maggiormente le linee naturali del terreno, proponendo la suddivisione dei totali 4.000 mc in n. 11 lotti (suddivisione planivolumetrica esemplificativa).

Come il piano attuativo vigente, anche la variante si prefigge la realizzazione di unità abitative ad uno o due piani, mono o bifamiliari dotate di aree verdi di pertinenza, che si affacciano su strade private di penetrazione a traffico locale a servizio esclusivo dell'area residenziale. All'interno del complesso insediativo verrà garantita un'ampia porzione di verde in adiacenza alla strada comunale, che funzionerà come fascia di mitigazione sia visiva che uditiva tra il nuovo edificato e Via Lavagnone.

La modellazione del terreno e gli scatti di quota sono stati progettati nel rispetto ed entro i limiti consentiti dalla normativa tecnica vigente, rispettando quindi le quantità massime consentite di scavo e di riporto di terreno.

• Perimetro Piano di Recupero	m ²	65.110,00
• Superficie fondiaria lotti edificabili	m ²	56.107,54
• Spazi condominiali del sistema urbanizzativo	m ²	8.100,00
• Sup. totale posti auto interni ai lotti	m ²	1.728,00
• Aree di parcheggio esterne ai lotti	m ²	1.180,00
• Verde profondo	m ²	43.989,00

Si rimanda agli elaborati di progetto facenti parte integrante e sostanziale della variante in oggetto.



Stralcio tavola T04 - Planivolumetrico

9. 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 delle classi finali di sensibilità 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 3 (sensibilità paesistica media).

10. 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

11. PARAMETRI VALUTATIVI

Modo di valutazione dell'incidenza morfologica e tipologica

Considerando quanto proposto dalla variante analizzata non si osservano particolari elementi di rilevanza dal punto di vista morfologico e tipologico rispetto a quanto già approvato.

Emerge piuttosto un sensibile miglioramento nella disposizione degli immobili sul lotto caratterizzato da una pendenza maggiore e in cui risulta più marcata la presenza dei cordoni morenici.

L'orientamento tipologico adottato è in linea con le tipologie degli edifici presenti nell'intorno immediato, soprattutto in rapporto all'adiacente insediamento residenziale, costituito anch'esso da edifici unifamiliari a due piani con ampi spazi verdi privati. Il rispetto dei limiti consentiti dalla normativa tecnica vigente delle quantità massime di scavo e di riporto, garantisce inoltre una variazione contenuta della morfologia del terreno (che in ogni caso è già stata oggetto in passato di rimodellazioni dovute alla formazione del bacino artificiale, alla realizzazione della spianata che ospitava la serra e a quella delle strade che conducono ad essa).

Visto quanto sopra considerato si assume l'incidenza paesistica dal punto di vista morfologico e tipologico **del** progetto in variante rispetto a quanto approvato si considera **BASSA (2)**.

Modo di valutazione dell'incidenza linguistica

Il linguaggio del contesto urbano in cui è inserito il progetto, appare abbastanza disomogeneo.

Il progetto delle nuove strutture non si pone in discontinuità con l'intorno, la cura nei dettagli e l'uso dei materiali in fase esecutiva possono contribuire ad un linguaggio architettonico più coerente e di inserimento senza contrasti con il contesto.

Si può quindi sostenere che sia a livello sovralocale sia locale il linguaggio architettonico proposto in questa fase preliminare di esemplificazione tipologica sia coerente con l'ambiente circostante.

Per tali ragioni l'incidenza linguistica si ritiene **BASSA (2)**.

Modo di valutazione dell'incidenza visiva

Quanto proposto con la variante non presenta una portata tale da comportare modifiche alla percepibilità dell'intervento rispetto a quanto già ritenuto paesaggisticamente compatibile dagli organi preposti.

Fatte queste considerazioni si valuta un'incidenza visiva della variante **BASSA (2)**.

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 (2)**.

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.

Considerando quanto già approvato e la quanto proposto dalla variante si può ritenere l'incidenza ambientale **BASSA (2)**.

12. 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 e a scala locale **bassa (2)**;
- incidenza linguistica **bassa (2)**, a scala sovralocale e a scala locale;
- impatto visivo può essere considerato **basso (2)** a scala sovralocale e 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, effettuata in considerazione delle varianti qui proposte rispetto a quanto già approvato, risulta essere **BASSA**, ovvero pari a **2**.

13. 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 BASSA (valore più alto pari a 2)** con una sensibilità paesistica del sito di **livello MEDIO (classe di sensibilità 3)**.

L'impatto è dunque da considerarsi, nella scala di valori descritta, pari a 6, appena sopra la soglia di rilevanza.

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 3 - Impatto paesistico del progetto