



Lonato del Garda, 13 Marzo 2023.

Spett. Le
Città di Lonato del Garda
Comune di Lonato del Garda
Sportello Unico per l'edilizia
Propria sede

RELAZIONE PAESAGGISTICA

in assenza di Vincolo

OGGETTO:

“Piano attuativo in variante al PGT per la realizzazione di un nuovo capannone artigianale
Sito in Lonato del Garda (BS), in via Campagna Sotto, n.3

COMMITTENTE:

Bicelli Marco legale rappres. della Bicelli Costruzioni di Bicelli Angiolini e Figli snc
Residente in Lonato del Garda (BS). In via Campagna Sotto, n.3.

PROGETTISTA:

Arch. Lorenzo Fezzardi
con studio in via Repubblica n. 45, Lonato del Garda
tel.0309130730 mail info@studiofezzardi.it

TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

L'intervento per il quale si è a presentare Domanda di Permesso di Costruire , riguarda la realizzazione di una nuova struttura artigianale, in deroga alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti (concessione edilizia originaria PDC P-301-2010 del 12-11-2010), necessaria a soddisfare le sopravvenute necessità lavorative aziendali del committente. L'intervento verrà realizzato sul lotto di proprietà di quest'ultimo, nell'area adiacente alla propria abitazione.

VALUTAZIONE PAESISTICA DEL PROGETTO IN RELAZIONE ALLE CLASSI DI SENSIBILITA' (art. 6 del Documento di Piano - Quadro ricognitivo e conoscitivo - Analisi paesistica - indirizzi)

La presente relazione riguarda la realizzazione di una nuova struttura agricola sul lotto di proprietà del committente, sito in Via Campagna Sotto, n.3 nel Comune di Lonato del Garda. Dall'analisi paesistica allegata al Piano di Governo del Territorio si nota che per l'area di interesse è stata attribuita una **sensibilità paesistica in classe 3, ovvero media** (rif. tav. 10b dell'Analisi Paesistica). La proprietà è individuata nel foglio di mappa 26 con la particella numero 124.

Classe di sensibilità 3. (sensibilità paesistica media)

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 di 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

L'intervento avrà luogo in un contesto a destinazione prevalentemente produttiva. La zona non ricade all'interno del Vincolo Ambientale. Le opere consistono nella realizzazione di un capannone artigianale in deroga alle normative del Pgt, atto a soddisfare le nuove esigenze lavorative del committente. L'intervento non modifica l'andamento e lo stato dei luoghi: sotto il profilo ambientale, si può affermare che anche la variante di progetto si inserisce in modo adeguato e corretto nel contesto produttivo preesistente senza alterarne i caratteri.

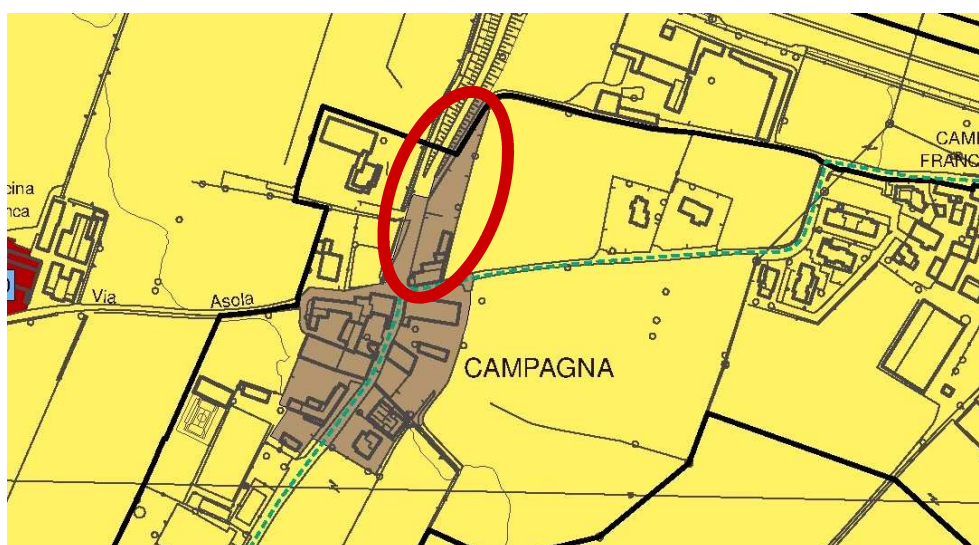


Tavola T10b - Classi finali; Classe 3- classe di sensibilità media

ANALISI DELLA COMPONENTE DEL PAESAGGIO FISICO - NATURALE

(art. 7 del Documento di Piano - Quadro ricognitivo e conoscitivo - Analisi paesistica - indirizzi)

Il quadro del paesaggio fisico naturale prende in considerazione le aree del territorio che conservano gli elementi naturali presenti nel territorio comunale: sono aree paesisticamente meritevoli per un intrinseco valore dei suoli e costituiscono il patrimonio ambientale locale. Tuttavia l'attribuzione di un valore paesistico elevato, oltre a dipendere dalla qualità dell'elemento naturale in sé è legata imprescindibilmente anche al contesto di riferimento: usualmente si valorizzano maggiormente le zone appartenenti a tipologie di paesaggio omogeneamente raggruppate per spazi contigui più o meno vasti e, analogamente, si attribuiscono classi di sensibilità elevate alle componenti fisiche e naturali in grado di restituire il reale valore ecologico ed ambientale del territorio in esame. Diversamente, in considerazione dell'interazione dell'elemento umano con gli elementi naturali, è necessario addurre considerazioni differenti per la successiva valutazione del paesaggio, specialmente quando la componente naturale occupa spazi ridotti e/o ricompresi in contesti più antropizzati (agricoli o urbanizzati).

Analisi del paesaggio fisico naturale

Il quadro del paesaggio naturale prende in considerazione le aree del territorio che non presentano antropizzazione o in cui si rilevano elementi naturali significativi anche in presenza di interventi umani: generalmente, sono aree paesisticamente meritevoli per un intrinseco valore dei suoli e costituiscono il patrimonio ambientale locale.

L'ambito in oggetto, per quanto al Paesaggio Fisico Naturale, secondo l'Analisi Paesistica Comunale non risulta interessato da alcun elemento, pertanto la classe di sensibilità risulta nulla.

L'intervento ha un impatto paesistico medio-basso in quanto si tratta della realizzazione di un capannone all'interno del lotto del richiedente, situato in un contesto produttivo inoltre, l'effetto verrà mitigato da essenze tipiche della zona che verranno piantumate nell'area circostante la nuova costruzione. L'ambiente circostante manterrà al propria vocazione prevalentemente produttiva.



Tavola T01b- Componenti fisico - naturale; nessun elemento delle componenti fisico – naturali

ANALISI DELLA COMPONENTE DEL PAESAGGIO AGRARIO

(art. 8 del Documento di Piano - Quadro ricognitivo e conoscitivo - Analisi paesistica - indirizzi)

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

Nonostante il forte sviluppo edilizio avvenuto soprattutto a ovest del centro urbano e in particolare lungo le principali infrastrutture viabilistiche, si è riusciti a mantenere e salvaguardare quanto possibile dell'effettiva vocazione agricola dell'area. Difatti la zona ovest risulta essere la più pianeggiante e pertanto la meglio sfruttata dal punto di vista rurale. Gran parte del territorio collinare è generale, gli appezzamenti sono delimitati da una fitta rete di fossi utilizzati per l'irrigazione.

Analisi del paesaggio agrario:

Avviene attraverso l'individuazione delle componenti che connotano il paesaggio agrario. La necessità di individuare elementi capaci di descrivere tale paesaggio nasce da un primitivo esame del rapporto uomo - campagna, instauratosi nel corso dei secoli e tutt'ora soggetto a trasformazioni. Pertanto, l'analisi si sviluppa in primo luogo attraverso un'indagine sull'organizzazione dei campi e sul sistema delle coltivazioni in rapporto ad unità abitative di riferimento quali le cascine.

Analizzando la componente del Paesaggio agrario il lotto in oggetto non è interessato da alcuno degli aspetti previsti dal Piano Paesistico Comunale. Anche per quanto riguarda lo studio della sensibilità paesistica, l'area non appartiene a nessuna classe, risultando quindi nulla.

Il lotto in oggetto è circondato da immobili con destinazione d'uso prevalentemente produttiva e campi a seminato semplice. Per quanto riguarda gli aspetti paesistici legati alle componenti del paesaggio agrario individuate nel Piano Paesistico Comunale, possiamo definire l'impatto paesistico nullo.

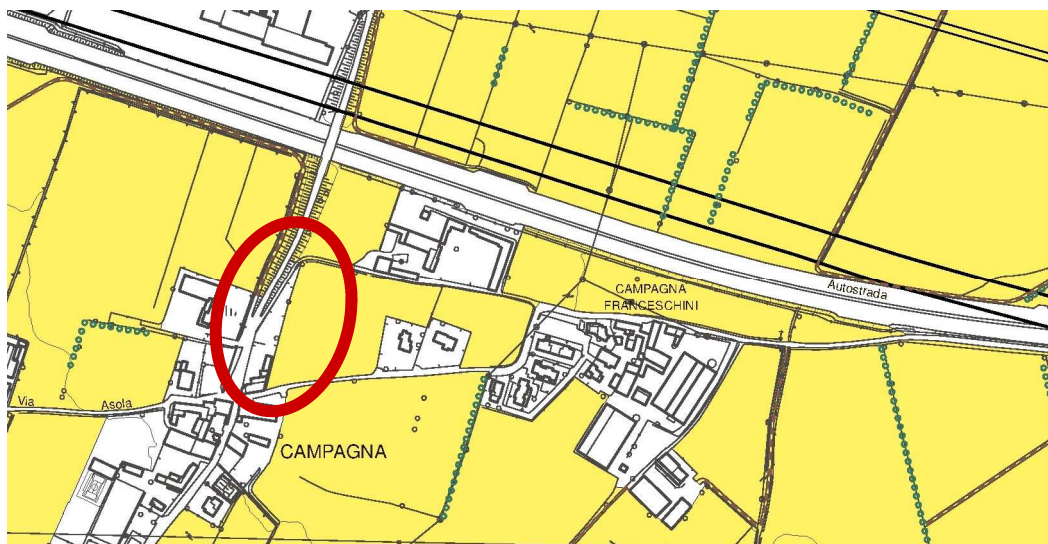


Tavola T02b - Componenti agrario; nessuna componente del paesaggio agrario



ANALISI DELLA COMPONENTE DEL PAESAGGIO STORICO - CULTURALE

(art. 9 del Documento di Piano - Quadro ricognitivo e conoscitivo - Analisi paesistica - indirizzi)

Lonato del Garda 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.

Analisi del paesaggio storico culturale:

avviene attraverso l'individuazione dei beni d'interesse storico e architettonico sia vincolati che comunque meritevoli di tutela. L'analisi comprende anche la catalogazione di tutti quei siti ai quali viene attribuito valore simbolico da parte della comunità locale.

La lettura del paesaggio storico viene infine omogeneizzata attraverso la perimetrazione dei centri storici e la ricostruzione delle strade storiche.

Analizzando la componente del Paesaggio Storico - Culturale l'area in oggetto, non è interessata da alcuno degli aspetti previsti dal Piano Paesistico Comunale. Anche per quanto riguarda lo studio della sensibilità paesistica, l'area non appartiene a nessuna classe, risultando quindi nulla.

Come si nota dall'estratto paesistico allegato relativo al Paesaggio Storico - Culturale, l'area in oggetto è inserita in un ambito con destinazione d'uso principalmente produttiva.

Trattasi di ambito non sottoposto a Vincolo Ambientale, pertanto l'impatto paesistico derivante dall'intervento oggetto della presente richiesta si può definire nullo. Si specifica altresì che le opere realizzate risultano poco visibili dalle vicine vie di comunicazione e che le strade storiche sono poste lontano dal lotto in oggetto.

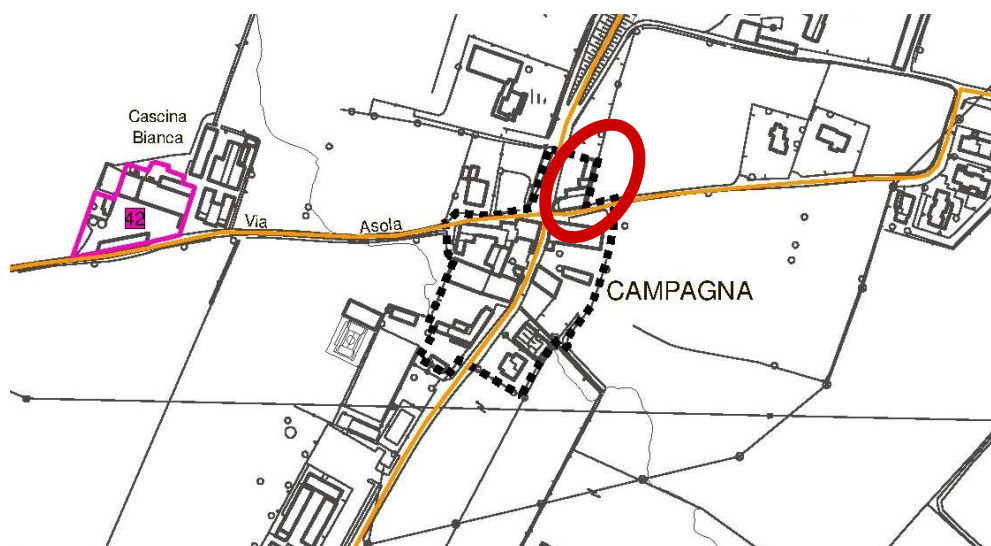


Tavola T03b - Componenti storico - culturali; nessuna componente del paesaggio storico - culturale



ANALISI DELLA COMPONENTE DEL PAESAGGIO URBANO

(art. 10 del Documento di Piano - Quadro ricognitivo e conoscitivo - Analisi paesistica - indirizzi)

A differenza di quanto avviene per gli ambiti che compongono il quadro del paesaggio fisico-naturale ed agrario, le componenti del paesaggio urbano segnalano in modo inequivocabile la presenza del fattore antropico: l'organizzazione del paesaggio appare chiaramente modellata a favore dell'elemento umano per un utilizzo funzionale e razionale.

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; per tanto non si è ancora verificata la vera crisi tra sistema urbano e agricolo, dovuto alla crescita edilizia incontrollata.

L'ambito in oggetto, per quanto al Paesaggio Fisico Naturale non è interessato da alcuno degli aspetti previsti dal Piano Paesistico Comunale. Anche per quanto riguarda lo studio della sensibilità paesistica, l'area non appartiene a nessuna classe, risultando quindi nulla.

Analisi del paesaggio urbano:

Avviene attraverso la restituzione del perimetro dell'area urbanizzata e delle principali infrastrutture varie di attraversamento territoriale. La zona edificata viene raffrontata all'ambito del centro storico, con l'obiettivo di analizzare lo sviluppo insediativo del comune stesso.

Di seguito, si è associata a questa prima indagine l'individuazione degli ambiti di criticità e degrado del paesaggio, comunque derivanti da decisioni di sviluppo territoriale locale e sovra comunale.

Le opere di progetto prevedono la realizzazione di una nuova struttura agricola in deroga alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti (concessione edilizia originaria PDC P-301-2010 del 12-11-2010) e ha mantenuto invariata la destinazione del fabbricato di progetto. L'intervento non rappresenta un elemento negativo, di interdizione visiva od in contrasto con l'ambiente circostante, anzi la variante ne riduce l'impatto rispetto all'autorizzato. Forme, colori e materiali rispettano quelli presenti nell'intorno e approvate precedentemente. L'impatto verrà mitigato dalla piantumazione di essenze tipiche della zona al fine di favorire l'inserimento all'interno del contesto preesistente.

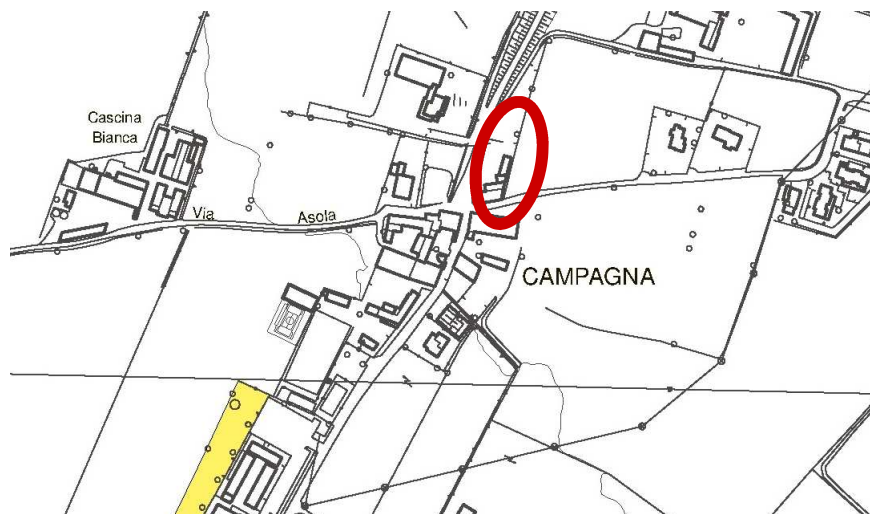


Tavola T04b - componenti del paesaggio urbano - nessun elemento