

COMMITTENTE :

SMART LIFE srl

VIA ROMA NR. 1
25049 ISEO (BS)
C.F. e P.I. 03807420983

PROGETTAZIONE E PROJECT MANAGEMENT

ing. GIOVANNI SPATTI

VIA ROMA NR. 1
25049 ISEO (BS)
email: spattig@woodbeton.it
cell: +39 348 27 27 992



INDIRIZZO CANTIERE:

VIA Silvio Pellico
CAP 25017 LONATO DEL GARDA (BS)

OGGETTO

PIANI PAESISTICI DI CONTESTO

ELABORATO n.

PPC

COMMESSA :

001SL16

FILE NAME :

xxx.dwg

SCALA :

Smart Life Representative:

Giovanni Spatti

DATA :

REV. :

-

- A -

SISTEMA MORFOLOGICO, NATURALE, INSEDIATIVO E STORICO AMBIENTALE DEL CONTESTO

In merito all'analisi in oggetto si allegano gli estratti dell'analisi paesistica del P.G.T. vigente, relativi alle componenti del paesaggio:

> **Fisico-naturale** - il lotto si inserisce nel sistema dei cordoni morenici, a valle della collina su cui sorge la Rocca di Lonato e immediatamente a valle del cimitero. A ridosso del lotto sorge un bosco di latifoglie.

> **Agrario** - il lotto attualmente risulta incolto, e la sua classificazione è a seminativo semplice

> **Storico-culturale** - Il lotto sorge immediatamente ad Est del centro storico.

> **Urbano** - il lotto sorge in zona di competenza, prossimo alla zona a destinazione mista che risulta incoerente dal punto di vista della connotazione urbana e in cui sorgono anche diverse strutture a destinazione non residenziale. Il lotto si viene a trovare al confine con l'ambito agricolo, e quindi la volontà è quella di realizzare un elemento edilizio che consenta un graduale passaggio dalla situazione urbana a quella agricola, attraverso l'utilizzo di materiali e soluzioni sostenibili e in modo da ridurre il consumo di suolo.

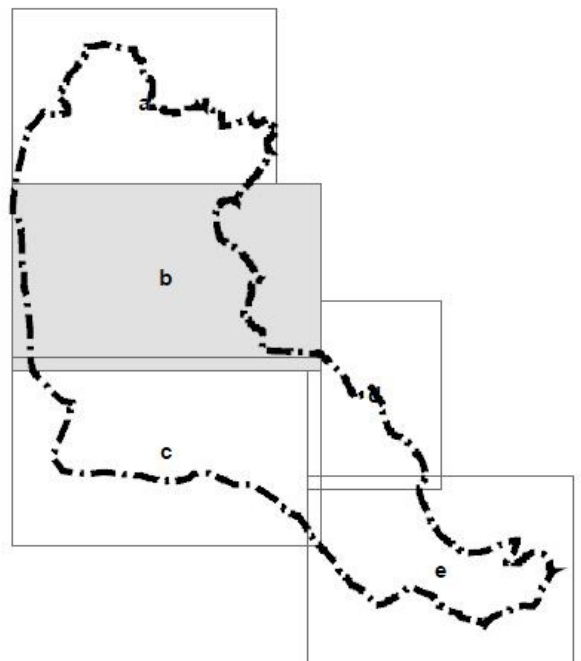
COMPONENTI PAESAGGIO FISICO-NATURALE



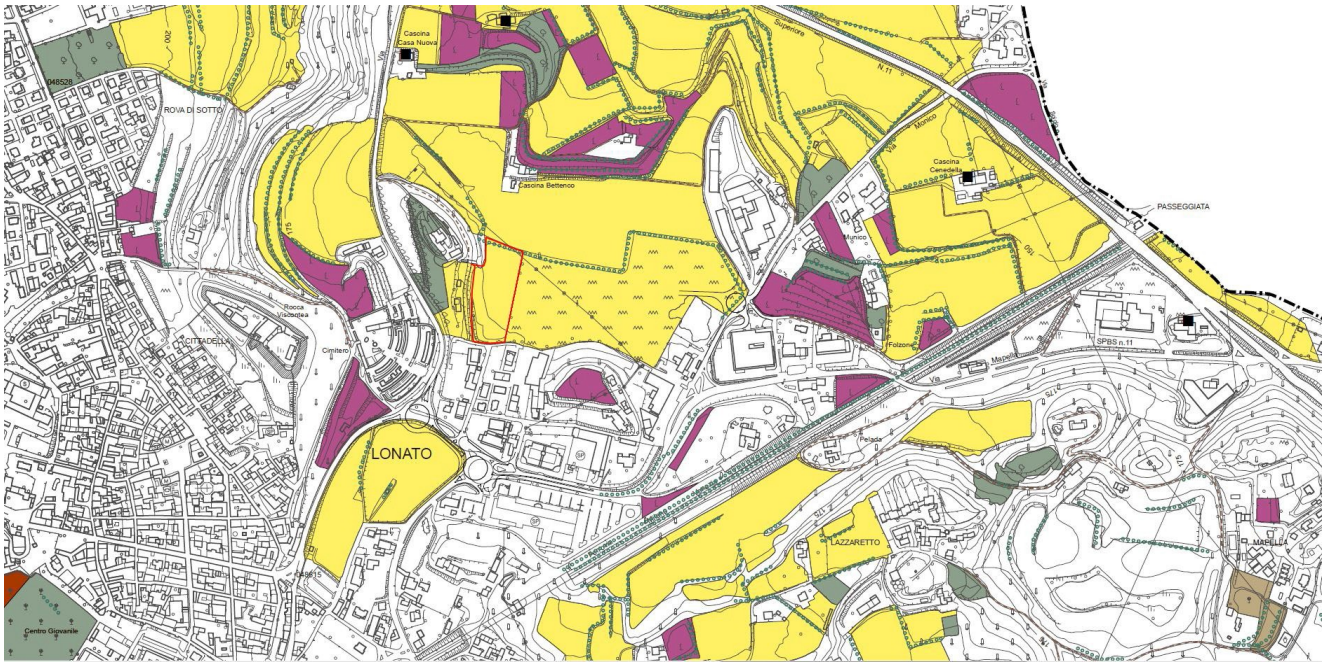
LEGENDA

-  Confine amministrativo comunale
-  Bosco di latifoglie
-  Vegetazione arbustiva e arborea di ambiente ripariale
-  Bosco di conifere
-  Rimboschimenti recenti
-  Vegetazione arbustiva e cespuglieti
-  Incolto
-  Prati e pascoli
-  Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua
(art. 142, comma 1, lettera c, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42)
-  Fascia tutelata: lago
(art. 142, comma 1, lettera b, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42)
-  Cordoni morenici
-  Sistemi sommitali dei cordoni morenici
-  Corsi d'acqua principali
-  Corsi d'acqua secondari
-  Creste, crinali

QUADRO D'UNIONE



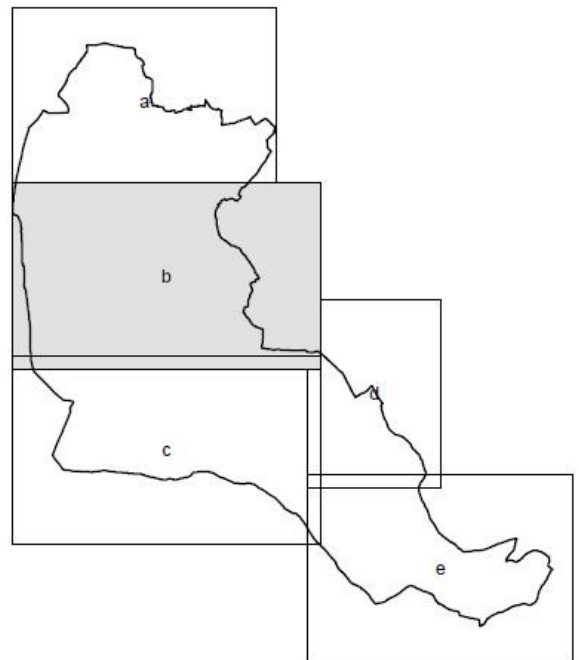
COMPONENTI PAESAGGIO AGRARIO



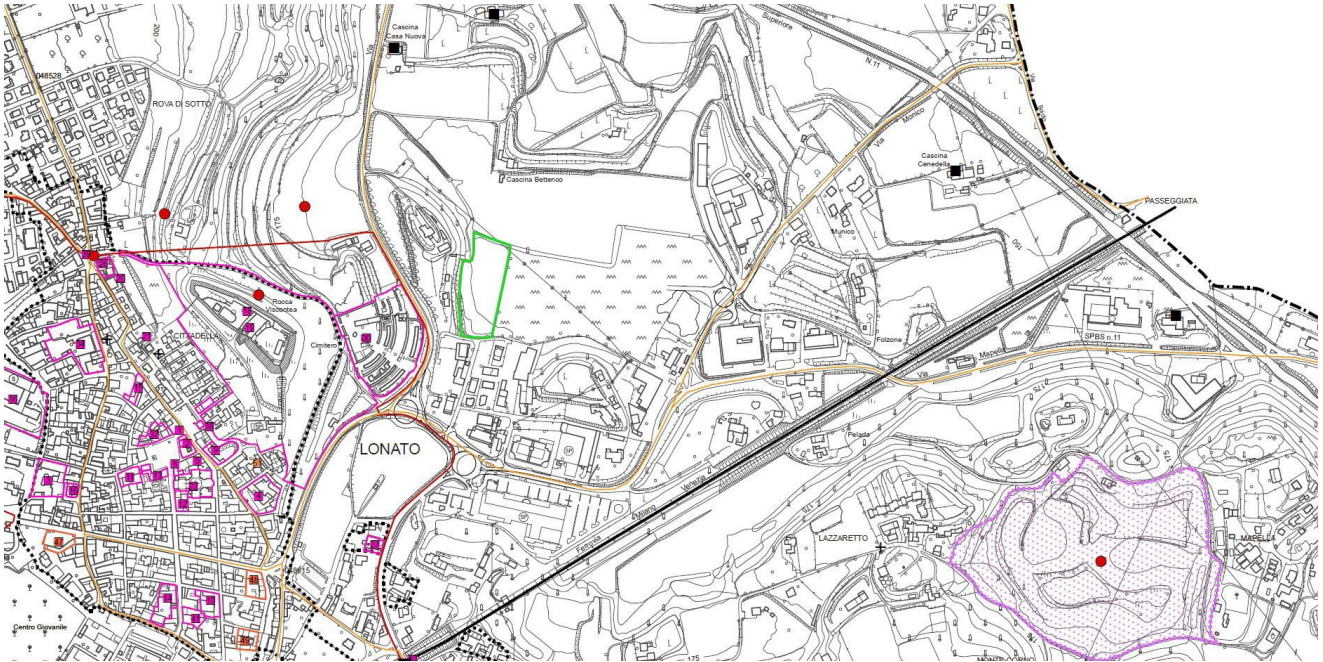
LEGENDA

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

QUADRO D'UNIONE




COMPONENTI PAESAGGIO STORICO-CULTURALE



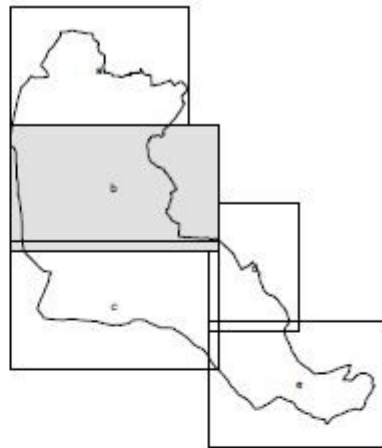
LEGENDA

-  Confine amministrativo comunale
-  Nuclei di antica formazione
-  Rete stradale storica principale
-  Rete ferroviaria storica
-  Santello
-  Ponte
-  Casone

Beni storico-architettonici

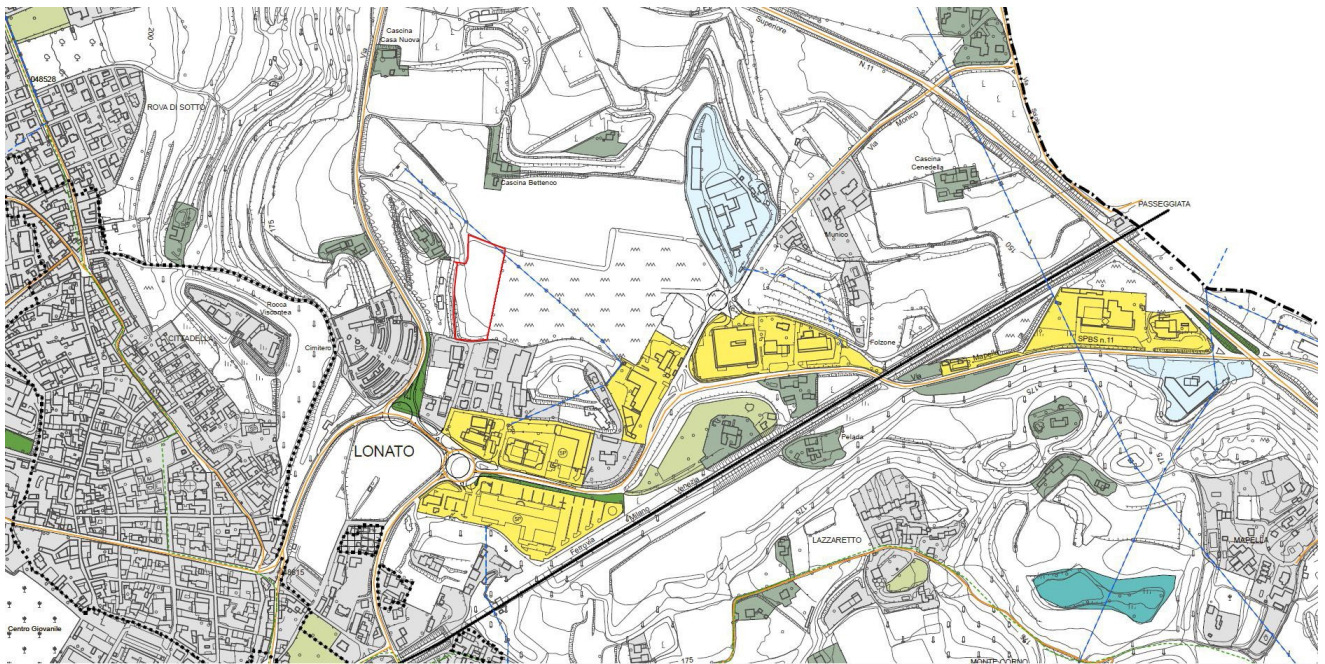
-  Beni vincolati del D.Lgs. 42/04, artt. 10, 11, 12
- 1 Casa in via Umberto I, 15 - terracotte
- 2 Casa in via Repubblica, 13 - portale
- 3 Casa di Riposo, via Merconi, 1
- 4 Casa Chiodere, via Bersani, v/o Tommasi
- 5 Casa, via Repubblica, 29 piazz. Martiri della Libertà, 18
- 6 Casa Beltrami - Treccani, loc. S. Cipriano
- 7 Casone S. Martino
- 8 Edificio, via Tarelo, 12
- 9 Edificio, via della Repubblica
- 10 Palazzo Zambelli (ex sede Pretura)
- 11 Palazzo Franceschini, via Cenedella e via Parolino
- 12 Palazzo Carpenede
- 13 Palazzo (ex Uffici Finanziari), piazz. Martiri della Libertà
- 14 Ex Palazzo Cenuti, via Gerardi, 14
- 15 Ex casa Mandamentale
- 16 Ex Dispensario, via Soretino
- 17 Castello degli Averoldi e adiacenze con chiesa, loc. Drugolo
- 18 Complesso Fondazione Ugo da Como: Rocca e Casa del Podestà con Giardino, Parco, edifici annessi ed area di pertinenze case del capitano, Torretta
- 19 Area di rispetto alla Rocca e Casa del Podestà
- 20 Antiche Mura, Area adiacente alla Chiesa S. Maria del Corlo
- 21 Antiche Mura di cinta Cittadella
- 22 Basilica S. Giovanni Battista (Duomo)
- 23 Chiesa Madonna della Scoperta
- 24 Chiesa Madonna S. Martino
- 25 Chiesa S. Zeno e zona rispetto
- 26 Chiesa S. Maria del Corlo
- 27 Chiesa Madonna del Giglio (ex Chiesa) e zona di rispetto via Madonna
- 28 Chiesa parrocchiale S. Maria Assunta e Convento (abbazia), loc. Meguzzano
- 29 Chiesa S. Cipriano, loc. S. Cipriano
- 30 Cimitero comunale
- 31 Cimitero di Centenaro
- 32 Cimitero di Esenta
- 33 Cimitero di Meguzzano
- 34 Complesso ex istituto delle suore, via Soretino, 61-69, con annessa chiesa
- 35 Complesso ex Chiesa dell'Annunziata (detta del Filatoio) con annesso ex convento
- 36 Istituto tecnico Industriale
- 37 Municipio
- 38 Torre Civica
- 39 Piazza S. Corlo
- 40 Ponte Milano - Venezia
- 41 Palazzo già Gerardi
- 42 Casone Campagna Alta

QUADRO D'UNIONE



-  Beni individuati del P.T.C.P.
- 47 Edificio, piazza Savoldi, 6
- 48 Casa Orlandi
- 49 Casa Robazzi già Girelli
-  Beni di interesse locale
- 43 Chiesa Morti della Selva
- 44 Chiesa San Michele Arcangelo, loc. Drugolo
- 45 Chiesa S. Ottavio, loc. Esenta
- 46 Mulino
- 50 Fabbricati dell'Istituto Don Calabria
- 51 Edificio via S. Antonio
- 52 Edificio Filanda
-  Beni vincolati del D.Lgs. 42/04 art.136, comma 1, lettere c, d
-  Zone sottoposte a vincolo archeologico (art. 142, comma 1, lettere m, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)
- 1 Fornace dei Gorghetti
- 2 Levegnone
- 3 Colombers
- 4 Polade
-  Area di interesse archeologico

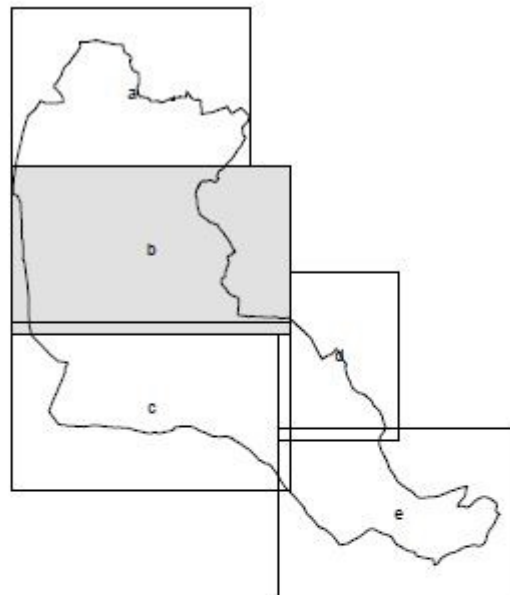
COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO



LEGENDA

-  Confine amministrativo comunale
- Componenti del paesaggio urbano**
-  Nuclei di Antica Formazione
-  Laghi, bacini, fiumi e specchi d'acqua naturali e artificiali
-  Aree edificate prevalentemente residenziali
-  Urbanizzato a destinazione commerciale
-  Aree edificate prevalentemente produttive
-  Insediamenti extra urbani
-  Giardino privato
-  Verde pubblico
-  Area cantiere
-  Deposito materiale
-  Viabilità principale
-  Rete ferroviaria
-  Rete sentieristica

QUADRO D'UNIONE






Componenti di criticità e degrado del paesaggio

-  Aree estrattive attive
-  Aree estrattive dismesse
-  Ambiti degradati
-  Ambiti territoriali estrattivi
-  Linee elettriche aeree



MAPPA STRUTTURA GEOGRAFICA DEL SITO

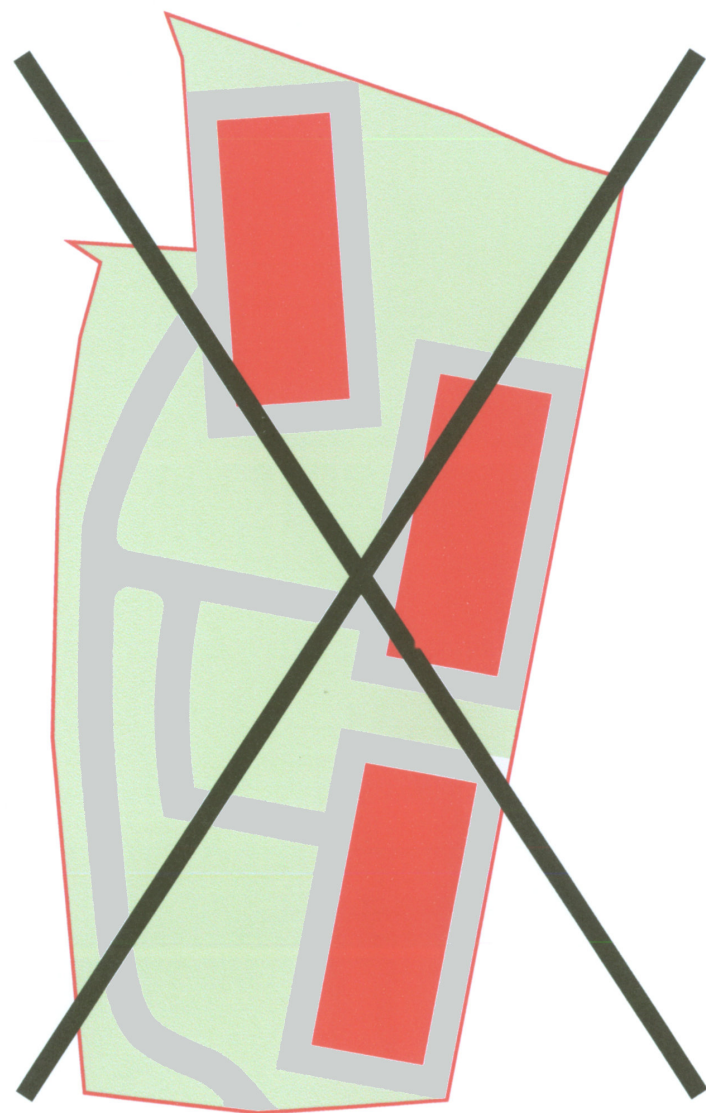
-  edificio di progetto
-  struttura morfologica del sito
-  insediamento incoerente

- B -

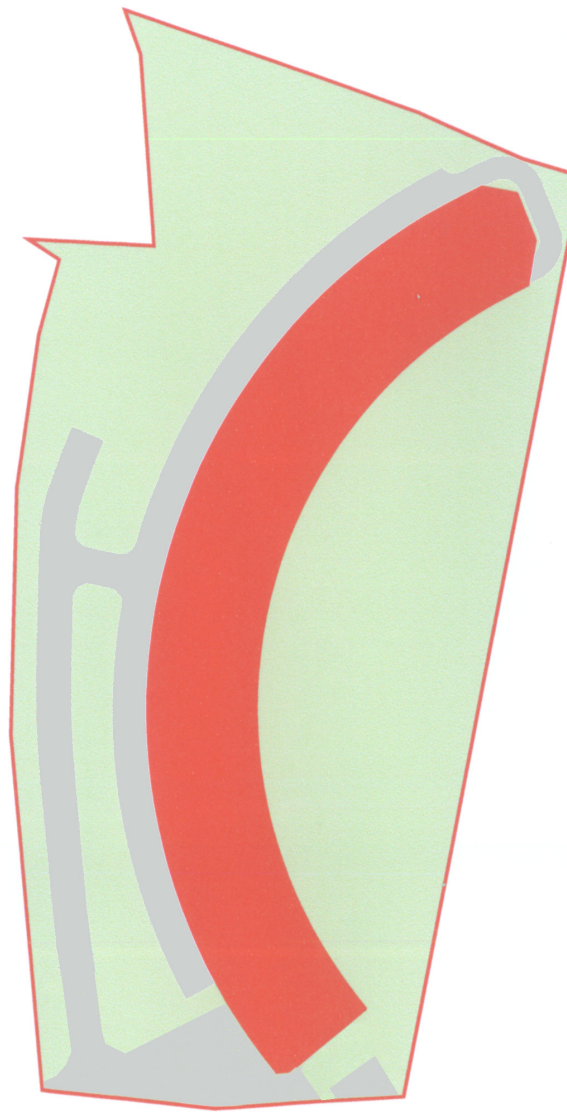
VERIFICA D'IMPATTO DELLE PREVISIONI DI INTERVENTO SULL'AMBIENTE CIRCOSTANTE

Come mostrato dagli schemi grafici seguenti e dai fotoinserti, si evidenzia la volontà di concentrare le volumetrie col fine anche di contenere al massimo il consumo di suolo e le conseguenti impermeabilizzazioni relative alle opere di urbanizzazione da realizzare per gli accessi al lotto.

Inoltre, con l'ipotesi di realizzare conseguentemente l'opera edilizia (mediante richiesta di concessione successiva all'approvazione del piano di Lottizzazione) mediante l'utilizzo di materiali sostenibili (come il legno) e la realizzazione di coperture verdi, nonché attraverso geometrie studiate per inserirsi al meglio e il più "morbidamente" possibile nel contesto collinare, caratterizzato da un andamento curvilineo dei versanti, si vuol sottolineare la sostenibilità dell'intervento complessivo.



SOLUZIONE EDILIZIA STANDARD
 dispersione insediativa e viabilistica



SOLUZIONE PAESAGGISTICAMENTE INTEGRATA
 concentrazione insediativa
 con rispettiva riduzione della viabilità

SOLUZIONE SOSTENIBILE

**IMPATTO COSTRUITO
 E SISTEMA VIABILISTICO**

- edificio
- viabilità interna
- verde



VISTA AEREA DEL CONTESTO OGGETTO DI ANALISI



FOTOINSERIMENTO DELL'INTERVENTO NEL CONTESTO

- C -

MODALITÀ TECNICHE DEGLI INTERVENTI, COMPATIBILITÀ CON IL CONTESTO

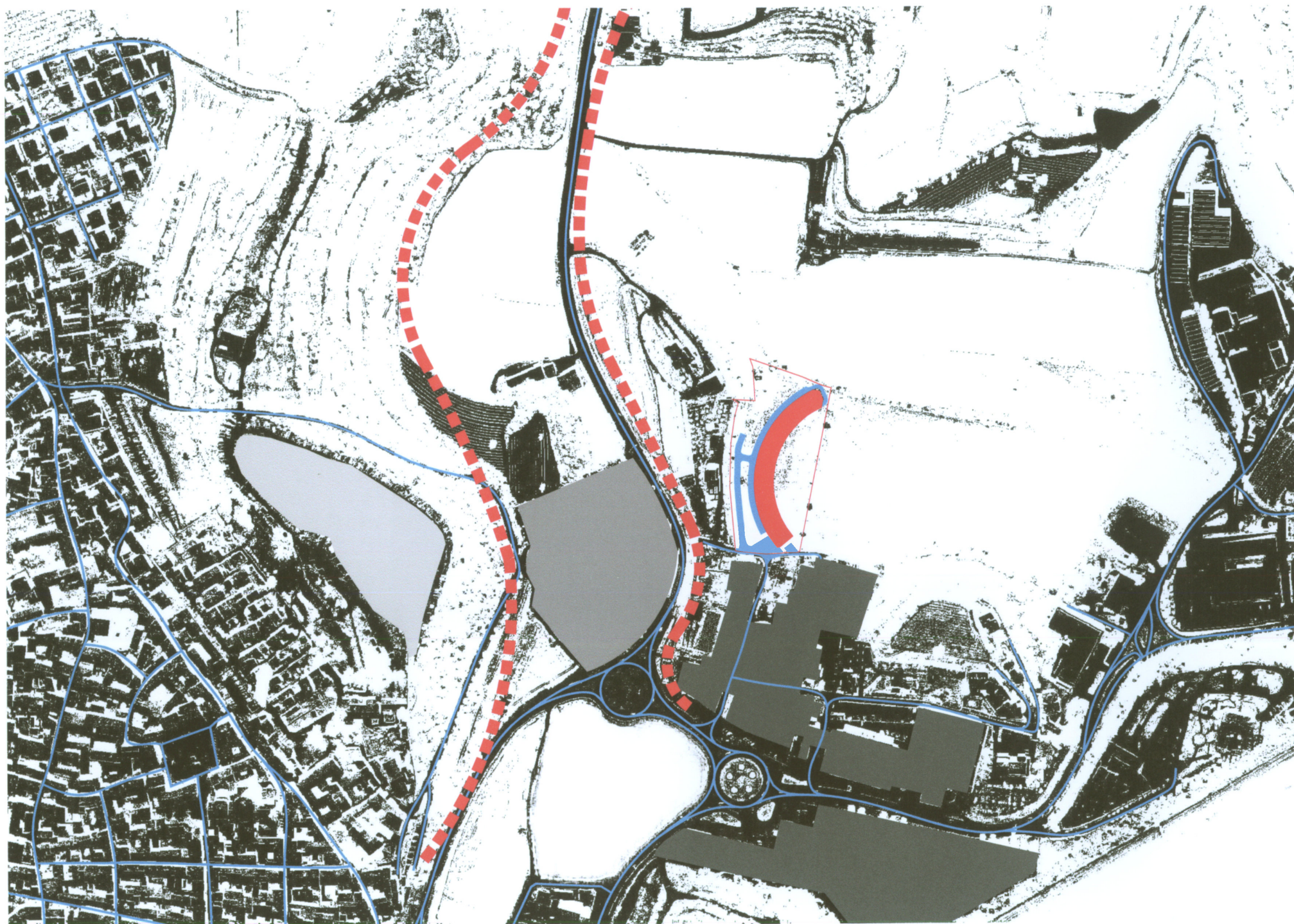
In relazione al punto in esame si precisa che la presente relazione è relativa alla progettazione delle sole opere di urbanizzazione -primarie e secondarie - strutturanti comunque il futuro progetto edilizio, la cui volumetria sarà concentrata nell'area occidentale dell'UMI1 - area di concentrazione volumetrica - , come previsto dagli strumenti attuativi richiamati nella relazione tecnica.

Perciò l'analisi in oggetto riguarda le sole opere relative alla pista ciclabile e alla viabilità di accesso al lotto di conseguente edificazione, nonché il parchetto pubblico che viene realizzato nell'area Nord del lotto, in testa alla viabilità di accesso. Le caratteristiche delle citate opere sono analoghe a quelle utilizzate nel contesto:

- > Proseguimento della via Silvio Pellico nella strada di accesso con la medesima soluzione - tappeto di usura in asfalto - ;
- > Pista ciclabile in cemento al quarzo lisciato con colori compatibili con le tinte delle terre chiare;
- > terrapieni di raccordo e completamento dei dislivelli in terreno di riporto e piantumati con essenze autoctone - si rimanda al progetto del verde - ;
- > Parchetto pubblico con integrazione e infittimento della compagine vegetale esistente mediante l'inserimento di nuovi elementi comunque appartenenti ad essenze autoctone.

In relazione al futuro intervento edilizio si valuta l'inserimento di un edificio realizzato con l'utilizzo di materiali sostenibili - come il legno - , cercando una maggiore integrazione con il prossimo contesto rurale anche mediante la valutazione dell'inserimento di elementi come la copertura verde a giardino pensile.

In relazione alla compatibilità funzionale degli interventi si allega il relativo schema in forma grafica alla pagina seguente, che pone l'intervento in continuità con il tessuto urbano esistente, dove la configurazione curva - a livello planimetrico - dell'intervento ne consente una piu' semplice integrazione nel contesto dei versanti e dell'anfiteatro naturale dei cordoni morenici a valle della Rocca di Lonato.



STRUTTURA DELLO SPAZIO COSTRUITO

-  edificio di progetto / residenziale
-  limiti collinari
-  Rocca di Lonato
-  cimitero
-  attività mista (residenziale/artigianale/commerciale)

- D -
PROGETTO DEL VERDE

Il progetto del verde viene qui rappresentato per quanto riguarda la porzione relativa alle aree pubbliche cedute e alle opere di urbanizzazione. La vegetazione esistente viene rafforzata mediante l'inserimento di elementi vegetali autoctoni, anche mediante la realizzazione della "fascia di mitigazione ambientale" al confine con l'ambito agricolo confinante posto a Nord del lotto in esame.

Si veda inoltre la tavola relativa al progetto del verde (TAV. U-05)

Per quanto riguarda il progetto approfondito del verde del lotto dove sarà concentrata la volumetria, si farà riferimento alla futura pratica di richiesta di concessione per le opere edilizie vere e proprie.

