



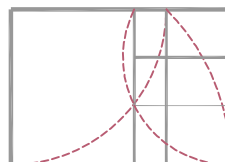
I progettisti

Il committente

revisione	data	oggetto della revisione
02	07.10.2016	Emissione a seguito richiesta Comune (prot. 2016/23797-VI.03 del 02.09.2016)
01	21.06.2016	Emissione per presentazione ISTANZA APPROVAZIONE
00	01.10.2014	Emissione per presentazione PARERE PREVENTIVO

COMUNE di LONATO

PROVINCIA di BRESCIA



progetto

**NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
a LONATO in località CASTELVENZAGO
"L'AUREA"**

Programma Integrato di Intervento

via Battaglie, 21
Lonato del Garda
(BRESCIA)

Sig.ra Daniela Rambotti

committente



**Elena Danesi
Stefano Menapace**
ingegneri

Architettura & Ingegneria
Progettazione consulenze servizi

via Creta 56A Brescia
tel 030/5031643
fax 030/5031643
e-mail: info@dmstudio.info

elaborato

AD.R03

commessa
12c11

data riferimento inizio commessa
gennaio 2012

PROGETTO

Relazione paesaggistica

scala disegno
1/--

Informazioni stampa
1:25 A4 01. DM 2013

archiviazione file
12c11-AD-R03-r02.dwg

redazione verifica
S.M. **E.D.**

Indice

- 1 PREMESSA**
- 2 LA SENSIBILITA' PAESISTICA DEL SITO IN OGGETTO**
 - 2.1 La valutazione morfologico-strutturale
 - 2.2 La valutazione vedutistica
 - 2.3 La valutazione simbolica
- 3 L'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO - ASPETTI DIMENSIONALI E
 COMPOSITIVI**
 - 3.1 L'incidenza morfologica e tipologica
 - 3.2 L'incidenza linguistica
 - 3.3 L'incidenza visiva e ambientale
 - 3.4 L'incidenza simbolica
- 4 L'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO**

Allegati

- Allegato 1* **Stralcio Piano Paesistico**
Classi di sensibilità finale

1 PREMESSA

La presente relazione è riferita **all'analisi paesaggistica** in relazione ad una richiesta di intervento da effettuare su di un'area situata nella parte sud-est del territorio del Comune di Lonato, di proprietà della signora Daniela RAMBOTTI; in particolare tale area si trova nella frazione di Castelvenzago, in corrispondenza di via Battaglie.

La relazione, finalizzata alla richiesta di approvazione definitiva del piano attuativo, integra la relazione presentata in sede di parere preventivo (pratica edilizia P-293-2014 del 08.11.2014) e in sede di approvazione definitiva dell'intervento (pratica edilizia P-208-2016 del 05.07.2016)

In particolare, si fa rilevare che, in sede di richiesta di approvazione definitiva, non sono state effettuate modifiche sostanziali rispetto al progetto presentato in sede di parere preventivo, eccezion fatta per l'introduzione di una fascia di verde filtro sul lato nord-ovest del lotto oggetto di intervento. Essa permette di aumentare il distacco delle nuove costruzioni dagli edifici agricoli dismessi e dalla strada di accesso ai lotti agricoli retrostanti.

A seguito di quanto sopra descritto si sono riposizionate le nuove costruzioni sui lotti relativi 1D, 2D e 2B senza modificare l'assetto planivolumetrico dell'intervento.

La presente relazione è da riferirsi invece ad una richiesta effettuata dal Comune di Lonato del Garda (prot. 2016/23797-VI.03 del 02.09.2016).

In particolare, a seguito della stessa, la variante proposta prevede:

- modifica accesso al comparto con previsione di un'aiuola spartitraffico, posizionata all'interno della proprietà, corredata da segnaletica e da illuminazione. Il dettaglio è riportato sull'elaborato AD.T09 rev. 0.

La definizione esecutiva degli elementi avverrà in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione del comparto.

- previsione di zona di verde filtro verso le aree agricole limitrofe da definire in sede di progettazione architettonica (all'atto della presentazione dei singoli permessi di costruire). Si precisa che le alberature non potranno essere ad alto fusto in quanto non rispetterebbero le distanze previste dal Codice Civile. Verranno altresì messe a dimora piantumazioni quali arbusti o siepi vive di altezza non superiore a 2.50 m e poste a una distanza dal confine non inferiore a 0.50 m ai sensi di quanto previsto dal Codice Civile (art. 892).

Quanto sopra descritto non modifica i parametri stereometrici dell'intervento.

Il P.G.T. vigente del Comune di Lonato del Garda identifica l'area oggetto di intervento come **ambito 13** all'interno della Zona Agricola di Salvaguardia (AS - art. 45 PGT) con obbligo di presentare un Programma Integrato di Intervento al fine di attuare la capacità edificatoria prevista (V=4000 mc).

L'area interessata dall'intervento non presenta vincolo paesaggistico-ambientale; è inserita secondo il Piano Paesaggistico in **Classe paesaggistica 2**.

La presente relazione *integra* la Relazione Tecnica (Elaborato AD-R02 rev. 02) specificando meglio le scelte operate in merito ai caratteri urbanistici, tipologici e di inserimento ambientale in relazione al contesto, al paesaggio circostante e all'ambiente antropico e naturale.

Per la descrizione generale dell'intervento si rimanda quindi alla relazione di cui sopra.

2 LA SENSIBILITA' PAESISTICA DEL SITO OGGETTO DI INTERVENTO

2.1 La valutazione morfologico-strutturale

L'area oggetto di intervento è situata nella parte sud-est del territorio comunale, caratterizzata dalla presenza di rilievi collinari appartenenti ai cordoni morenici che si affacciano sul Lago di Garda.

Si trova infatti lungo via Battaglie, strada che collega la zona di via Mantova con Castelvenzago. Proseguendo, rispetto al lotto oggetto di intervento, verso sud est e quindi verso Castelvenzago, il paesaggio, nonostante alcune trasformazioni riferibili a parziali rimodellazioni dei rilievi, conserva ancora le caratteristiche del tipico paesaggio rurale bresciano, con il sistema di cascine e di case sparse che identifica questa parte del territorio.

La zona a nord ovest rispetto al lotto oggetto di intervento e quindi verso via Mantova, è invece caratterizzata da un ambiente fortemente antropizzato con presenza di infrastrutture (autostrada A4, SP 567 verso il Mantovano,...) e di numerose attività commerciali e industriali. Nelle immediate vicinanze si osserva la predominanza di terreni agricoli nonché la presenza, ad ovest del lotto, di un'attività estrattiva che ha portato alla formazione di una depressione con affioramento della falda.

In aderenza al lotto oggetto di intervento, è presente infine un edificio a carattere residenziale con una strada privata che permette l'accesso da via Battaglie ai lotti agricoli retrostanti.

Da un punto di vista morfologico, l'area oggetto di intervento presenta le caratteristiche di un terreno digradante da nord-est a sud-ovest, verso via Battaglie; sullo stesso non sono presenti alberature e non sono riscontrabili segni di attività agricola presentandosi la stessa come un prato incolto.

La zona nell'immediato contesto dell'area di progetto è quindi a carattere extraurbano, caratterizzata sullo sfondo dalla zona collinare e da un contesto rurale, pur essendo presenti nelle vicinanze importanti vie di comunicazione e attività commerciali di grande vendita.

2.2 La valutazione vedutistica

Questa porzione del territorio comunale è caratterizzata, come detto, dall'alternarsi di rilievi collinari, di origine morenica, e di depressioni a fondo piatto, spesso di forma allungata.

L'area oggetto di intervento si colloca proprio alle pendici di uno di questi rilievi.

Nelle vicinanze sono già presenti edifici residenziali ed agricoli, pur se l'attività agricola stessa all'interno degli stessi risulta dismessa.

I principali scorci panoramici e vedutistici sono osservabili da via Battaglie, rappresentando in ogni caso punti di interesse marginale.

L'area in oggetto è quindi inserita quindi nel sistema collinare morenico, senza rappresentare, per la sua posizione (essendo collocata alle pendici del rilievo) e per le preesistenze riscontrabili in sito (edifici residenziali ed agricoli sopra descritti) un punto panoramico o di fruizione delle vedute.

2.3 La valutazione simbolica

L'immobile oggetto di intervento, come già ricordato, appartiene ad una zona del territorio lonatese in cui prevalgono case sparse e cascine con la rete di fossi e di alberature che perimetrano i campi. Le grandi strutture di vendita e le infrastrutture sono infatti separate dall'area oggetto di intervento dal via Mantova (SP 567).

Nelle vicinanze, non sono riscontrabili infine elementi di valenza storica.

Da quanto sopra discusso si può concludere che gli elementi di maggior criticità dal punto di vista paesistico e simbolico sono rappresentati dall'appartenenza dell'area al sistema collinare morenico e dalla tipologia edilizia maggiormente riscontrabile in loco riconducibile alla cascina e alla "casa sparsa"

*Sinteticamente si può quindi concludere che la **valutazione per la sensibilità** del sito è **bassa**.*

3 L'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO – ASPETTI DIMENSIONALI E COMPOSITIVI

3.1 L'incidenza morfologica e tipologica

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo comparto residenziale costituito da abitazioni monofamiliari e bifamiliari.

Identificata in via Battaglie la via principale di accesso al lotto, l'intervento prevede la realizzazione di una strada privata che dopo un primo tratto comune permette da un lato l'accesso ai lotti agricoli retrostanti e dall'altro l'accesso, grazie a un cancello carraio e pedonale, al nuovo complesso edilizio.

La lettura dell'ambiente circostante, come discusso al cap. 2, ha condotto a scelte progettuali che ricercassero il più possibile l'integrazione con l'ambiente.

Si è così scelto di posizionare i nuovi edifici all'interno del comparto *evitando una disposizione regolare degli stessi*, ma piuttosto di *far assumere al complesso la caratteristica di un piccolo villaggio attraverso la disposizione planimetrica degli edifici e l'accorpamento parziale degli stessi*, evitando la percezione della classica lottizzazione di espansione.

Al fine di assecondare la naturale pendenza del terreno in direzione nord-est sud-ovest, i singoli lotti sono stati posti su livelli differenti, *limitando così localmente la variazione di quota del piano di progetto rispetto al piano campagna*.



Dal punto vista morfologico, si può quindi affermare che l'intervento prevede un'articolazione dei volumi sull'area che asseconda da un lato la morfologia del terreno riscontrata in sito e dall'altro ricalca la tipologia delle "case sparse" che come detto caratterizza il paesaggio rurale di questa porzione di territorio lonatese.

3.2 L'incidenza linguistica

La sfida delle nuove costruzioni, con sempre maggiori esigenze di tipo tecnologico e di involucro, porta necessariamente all'utilizzo di materiali nuovi, dalle elevate prestazioni, con sempre maggiore attenzione al benessere interno e alla sostenibilità globale.

Analogamente le scelte formali conducono verso opzioni di tipo funzionale con forme compatte, nuovi orientamenti degli alloggi, spingendo verso una sempre maggiore attenzione alla sostenibilità energetica.

Il progetto non intende però proporre soluzioni che cerchino cesure o linguaggi espressivi contrastanti col contesto, ma al contrario tendere verso un rispetto globale per ciò che ci circonda.



Si è quindi ricercato l'impiego di materiali tradizionali e tipici delle costruzioni esistenti in sito quali l'intonaco (con colori nella gradazioni appartenenti alla gamme delle terre), il legno per le coperture ed i serramenti ed i coppi o le tegole in laterizio per le coperture. Essi vengono però reinterpretati attraverso un linguaggio moderno, anche nella forma ed nella composizione dei volumi

Le scelte tipologiche, linguistiche e materiche dell'intervento ricercano quindi una integrazione con quanto osservabile in situ, preso come riferimento per l'elaborazione delle scelte progettuali.

3.3 L'incidenza visiva e ambientale

Non si rilevano elementi di interferenza visiva dell'intervento né con il contesto, né per quanto



riguarda l'occultamento di visuali o scorci significativi in rapporto a quanto già esistente in situ.

Infatti, si è già discusso come la presenza degli edifici residenziali ed agricoli, pur se dismesse, rappresenti già una preesistenza; l'intervento proposto non incide perciò significativamente su visuali consolidate, anche perché l'area oggetto di intervento non

insiste su quella parte della zona collinare maggiormente rialzata.

Si è piuttosto identificata per l'area la vista da sud-est come quella maggiormente sensibile. La soluzione proposta evidenzia come per un osservatore che percorra via Battaglie possa



riscontrare per quella vista degli elementi che caratterizzano l'ambiente circostante, ovvero una forte articolazione dei volumi e la presenza di piantumazioni (quali arbusti e siepi) che costituiranno una fascia filtro verso le aree agricole circostanti.

Infine, la scelta progettuale è stata altresì indirizzata alla compatibilità ambientale. Si è infatti cercato da un lato di salvaguardare

quanto più possibile il verde profondo attraverso la limitazione del rapporto di copertura e dall'altro di effettuare scelte tecnologiche finalizzate ad orientare l'intervento sia verso la minimizzazione del consumo energetico e delle emissioni di anidride carbonica in atmosfera sia verso la biocompatibilità.

Non si rilevano quindi, a seguito dell'intervento proposto, significativi elementi di interferenza visiva né con il contesto, né per quanto riguarda l'occultamento di visuali o scorci significativi né per quanto riguarda la compatibilità ambientale.

Gli edifici ricercano piuttosto un dialogo con l'ambiente circostante senza diventare fulcro della visuale.

3.4 L'incidenza simbolica

Da questo punto di vista, si può affermare che nelle vicinanze non sono presenti luoghi di identità locale o di forte rappresentanza simbolica.

L'intervento proposto non compromette in ogni caso la capacità dei luoghi circostanti ad esprimersi dal punto di vista simbolico.

*Sinteticamente si può quindi concludere che l'incidenza paesaggistica del progetto è **media**.*

4 L'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

L'intervento proposto può essere valutato con un impatto di grado medio. Il nuovo complesso edilizio per tipologia e linguaggio non presenta significative ripercussioni sull'ambiente né sulle sue caratteristiche peculiari. Vengono infatti rispettati gli elementi distintivi ed essenziali del contesto, cercando un dialogo continuo di integrazione.

Si ritiene quindi che l'intervento proposto come sopra descritto e giustificato rientri in un grado di impatto paesistico-ambientale compatibile col contesto.

Le giustificazioni addotte, la documentazione grafica allegata, il progetto nella sua completa interezza possono dare concretezza a tale giudizio.

A completamento ed integrazione della presente relazione si vedano anche i seguenti elaborati:

AD.R02 rev 02	Relazione tecnica generale
AD.T04 rev 01	Vista planivolumetrica - Inserimento paesaggistico

In allegato:

ALLEGATO 01	Stralcio Carta di Sintesi delle Classi Finali di Sensibilità Paesistica
--------------------	---

