

SUAP NUOVO ALBERGO "Località Lido di Lonato"

Committenti

URBANI S.R.L.
Via Virgilio, 8
37012 Bussolengo (VR)
C.F. - P.Iva 02297880235

GOBO S.A.R.L.
Via Virgilio, 8
37012 Bussolengo (VR)
C.F. - P.Iva 01731890982

GOBO S.R.L.
37015 Desenzano del Garda (BS)
C.F. - P.Iva 01731890982

rev.	data
R00	Ottobre 2015
R01	Luglio 2016
R02	Settembre 2016

Progettista

Arch. Massimo Marai
Viale Venezia n. 89
25123 Brescia
C.F. MRA MSM 58B14 B157W
P.I. 03605730989

PIANO PAESISTICO DI CONTESTO

ALLEGATO **A03 SU**



Piano Paesistico di Contesto

INDICE

1 - Premessa	p.	1
2 - Percorso metodologico	p.	8
3 - Livelli di tutela	p.	8
4 - Inquadramento	p.	14
4.1 - Inquadramento territoriale	p.	14
4.2 - Inquadramento storico	p.	16
4.3 - Stato reale dei luoghi	p.	18
5 - Analisi paesistica di contesto - Metodologia	p.	20
5.1 - Linee guida e riferimenti normativi	p.	20
5.2 - La pianificazione sovraordinata	p.	20
<i>Piano Territoriale Regionale</i>	p.	20
<i>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale</i>	p.	28
<i>Piano di Indirizzo Forestale</i>	p.	39
5.3 - La pianificazione comunale	p.	42
<i>Analisi Paesistica Comunale</i>	p.	42
<i>Metodologia di valutazione e chiavi di lettura</i>	p.	42
<i>Rilievo e analisi</i>	p.	44
<i>Valutazione e taratura della sensibilità</i>	p.	44
<i>L'aspetto percettivo</i>	p.	45
<i>Struttura del paesaggio</i>	p.	45
<i>Carta delle Componenti del paesaggio fisico e naturale</i>	p.	46
<i>Carta delle Componenti del paesaggio agrario</i>	p.	47
<i>Carta delle Componenti del paesaggio storico culturale</i>	p.	48
<i>Carta delle Componenti del paesaggio urbano</i>	p.	49
<i>Carta di sintesi delle classi di sensibilità paesistica</i>	p.	54
<i>Carta delle classi finali di sensibilità paesistica</i>	p.	60
6 - Contesto paesaggistico	p.	63
6.1 - Indirizzi di pianificazione e progettazione	p.	64
6.2 - Coerenza del progetto di SUAP con gli indirizzi paesistici e visibilità dell'intervento	p.	65
<i>Schema profili ambientali</i>	p.	79
6.3 - Aspetti dimensionali e compositivi del progetto	p.	81
<i>Planivolumetrico con indicazione dei materiali</i>	p.	84
<i>Tavola del verde esistente</i>	p.	87
<i>Tavola del progetto del verde</i>	p.	90
7 - Sensibilità paesistica dei luoghi	p.	91
<i>Modo di valutazione di carattere morfologico-strutturale (sistemico)</i>	p.	92
<i>Modo di valutazione di carattere vedutistico</i>	p.	92
<i>Modo di valutazione di carattere simbolico</i>	p.	92
<i>Conclusioni</i>	p.	93

1 PREMESSA

Il presente *Piano Paesistico di Contesto* costituisce parte integrante della documentazione relativa allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) finalizzato alla realizzazione di un complesso turistico alberghiero sito nel Comune di Lonato del Garda e che coinvolge le aree classificate dallo strumento urbanistico vigente *Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica* (così come confermato anche dalla variante al PGT in itinere e adottata con DCC 21 del 07/08/2014).

La proposta di SUAP in variante allo strumento urbanistico vigente interessa le aree catastalmente identificate al foglio 7, mappali 50, 51, 140, 141, 130, 131, 139, 238, 342, site in località *Lido di Lonato* tra la via Catullo (ex SP572) e la via Remato (SP 572V1).

Le aree interessate dal progetto di SUAP sono di proprietà dei soggetti proponenti di seguito specificati:

- GOBO Società Agricola a Responsabilità Limitata (SARL), con sede legale in via Virgilio 8, 37012 Bussolengo – Verona (Partita IVA 01731890982);
- URBANI SRL, con sede legale in via Virgilio 8, 37012 Bussolengo – Verona (Partita IVA 02297880235).

Esclusivamente l'area identificata catastalmente al foglio 7, mappale 140 risulta ad oggi proprietà della società ANTHESA srl, ma si sottolinea che è già in itinere il processo di vendita e acquisto dell'area in questione da parte della società URBANI srl di cui sopra.

Il progetto di SUAP oggetto della presente *Relazione* propone la realizzazione di un complesso edilizio con destinazione turistico alberghiera.

L'intervento prevede la collocazione della nuova struttura ricettiva nella fascia sud-est del comparto, la realizzazione di opere di mitigazione ambientale mediante la piantumazione di nuovi esemplari di ulivi e la collocazione di parcheggi pertinenziali e di aree d'interesse pubblico da cedere a favore dell'Amministrazione Comunale.

L'area interessata dal progetto ha un'estensione pari a mq 95.750, il complesso dell'albergo caratterizzato da una superficie coperta pari a mq 3.025,00 (di cui mq 1.400,00 a struttura ipogea) e una slp pari a mq 9.000,00. Il complesso edilizio si presenta articolato in più volumi (edificio "A" e "B") per un totale di mc 27.500,00 (di cui mc 20.000,00 fuori terra e mc 7.500,00 struttura ipogea).

L'intervento prevede superfici a verde, zone a parcheggio e di collegamento, aree esterne funzionali all'organizzazione della struttura ricettiva tra cui l'area a lago destinata a balneazione ma senza realizzazione di opere.

Il comparto di progetto è compreso dalla viabilità esistente, a nord est dalla SP ex 572 – via Catullo e sud ovest dalla SP 572V1 – via Remato. Il progetto prevede il collegamento tra i due assi viari come ingresso carrabile al complesso alberghiero.

La presente *Relazione* intende presentare e descrivere le caratteristiche territoriali dell'immediato intorno della località *Lido* nel Comune di Lonato del Garda, in adiacenza alle aree oggetto d'intervento, al fine di delineare lo stato dei luoghi prima e dopo l'intervento di trasformazione proposto. Pertanto la presente *Relazione* è redatta allo scopo di integrare la documentazione urbanistica correlata al progetto di SUAP.

Le disposizioni normative di cui allo strumento urbanistico comunale prescrivono, per le aree classificate come *Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica*, la predisposizione del

Piano Paesistico di Contesto (vedasi art. 50 delle NTA del PGT vigente di Lonato d/G) al fine di condurre uno studio approfondito delle aree in questione per delineare un progetto di tutela e valorizzazione che tenga conto degli aspetti urbanistici, territoriali, paesaggistici, ambientali e naturali che connotano i siti. L'approccio tecnico disciplinare adottato si riferisce ai modi di valutazione e alle chiavi di lettura per l'esame paesistico dei progetti e ai contenuti di natura paesistico ambientale della pianificazione regionale, provinciale e comunale, individuati dalla Regione Lombardia. Il piano definisce con maggiore definizione la sensibilità paesistica dei luoghi e, attraverso l'analisi di dettaglio del sistema paesistico, si propone quale approfondimento del quadro conoscitivo indicato nel Documento di Piano; sarà pertanto oggetto di approfondimento il contesto paesaggistico del territorio comunale in cui si inserisce l'area di progetto.

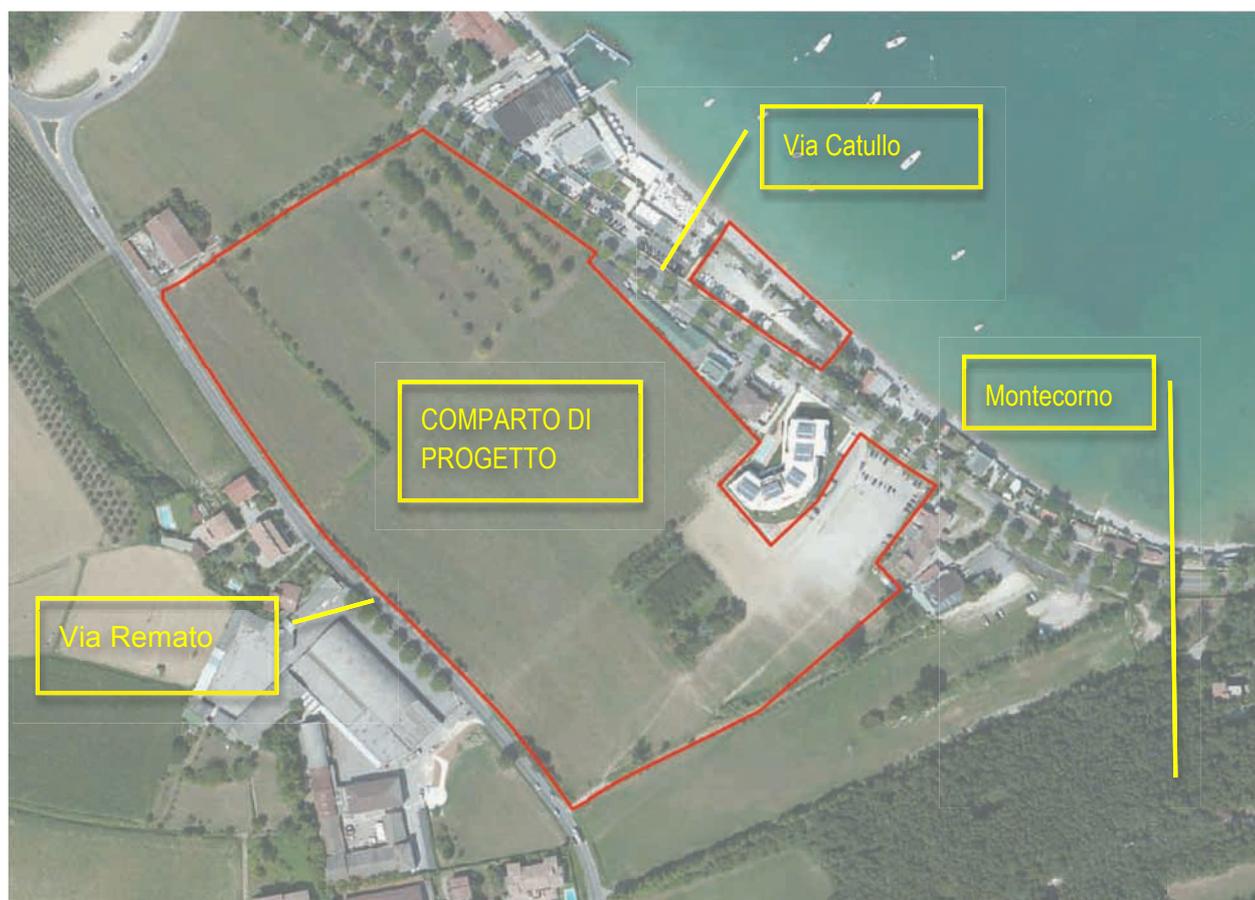


Figura 1. Vista del territorio di Lonato.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT di Lonato d/G, all'articolo 17 *Progetti di Piani Attuativi*, comma 3, definiscono il Piano Paesistico di contesto:

“omissis

3. Piani paesistici di contesto (PTCP della provincia di Brescia):

a) si dovrà rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro con visuali significativi;

b) si dovrà consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;

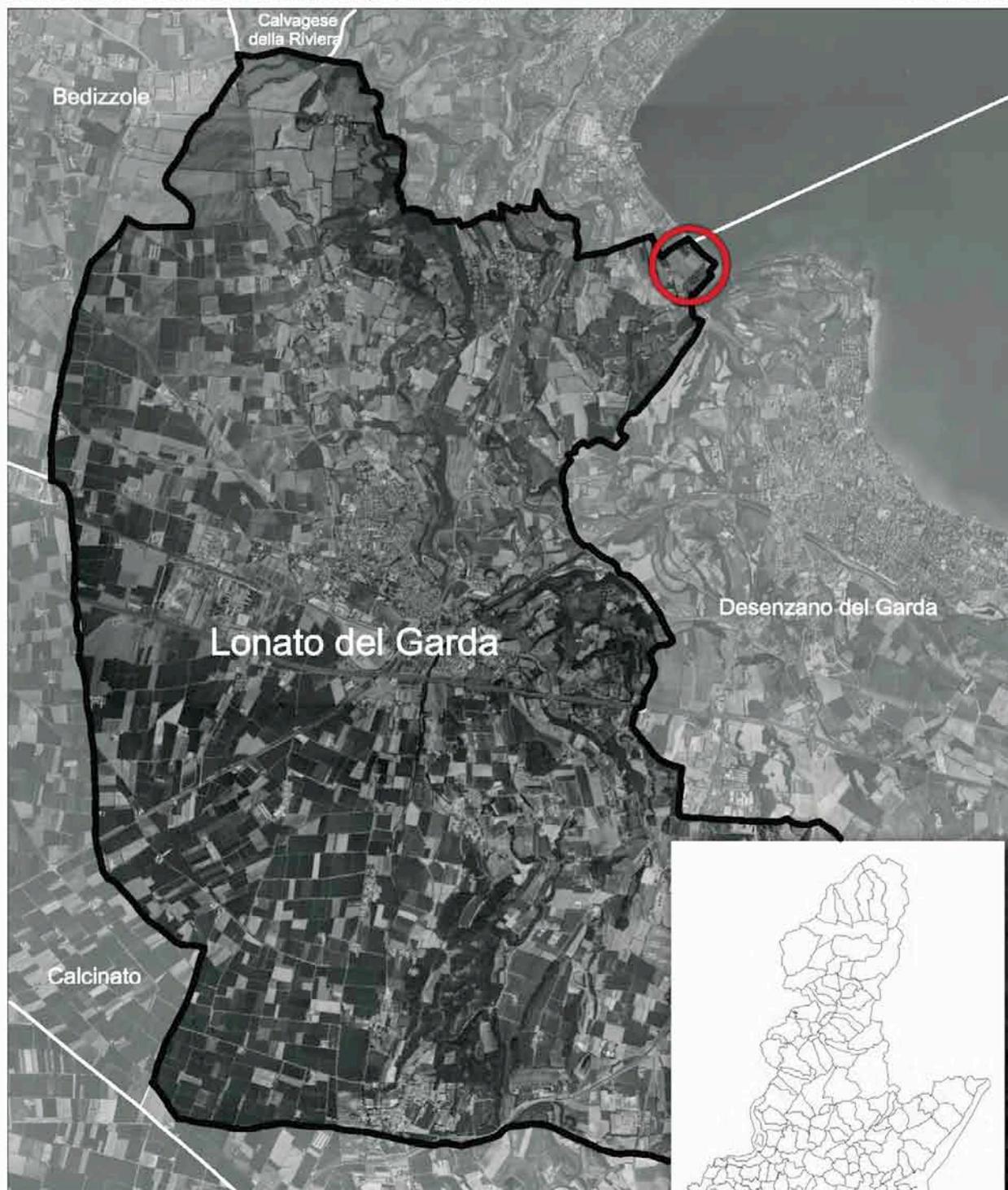
c) si dovranno presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;

d) si dovrà prevedere un approfondito progetto del verde.”

ORTOFOTOCARTA

Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di SUAP

scala 1:50.000



Legenda



Confine amministrativo



Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP



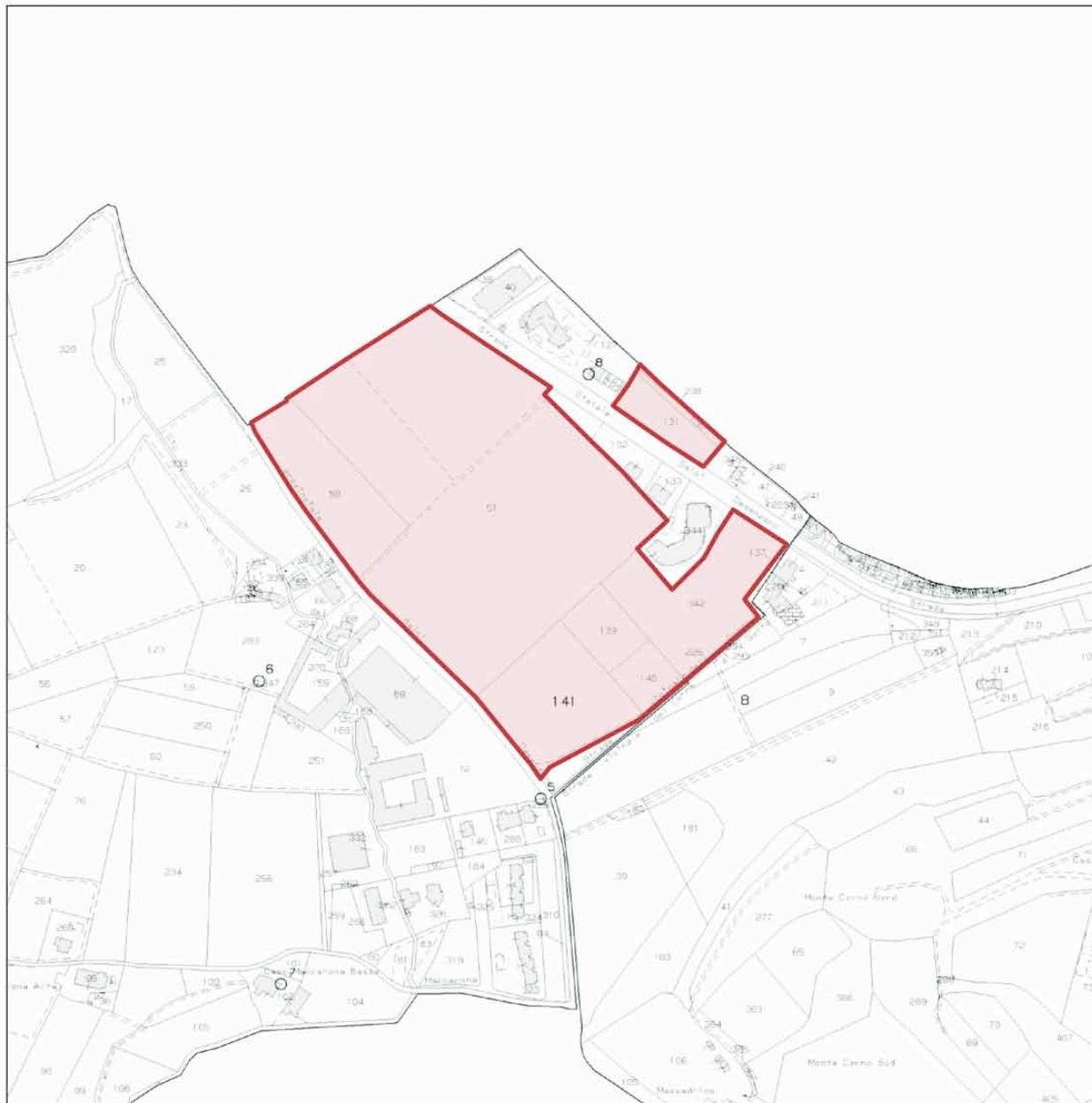
QUADRO LOCALIZZATIVO
Localizzazione del territorio comunale rispetto alla
Provincia di Brescia

Figura 2. Ortofotocarta: localizzazione ambito oggetto di SUAP

MAPPA CATASTALE

Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di SUAP

scala 1:5.000



Legenda



Limite del comparto oggetto di proposta di SUAP

Comparto SUAP (mappali interessati)

- Foglio 7, mappale 50
- Foglio 7, mappale 51
- Foglio 7, mappale 140
- Foglio 7, mappale 141
- Foglio 7, mappale 130
- Foglio 7, mappale 131
- Foglio 7, mappale 139
- Foglio 7, mappale 238
- Foglio 7, mappale 342

Figura 3. Estratto mappa.



Figura 4. Vista dell'area d'intervento.



Figura 5. Planivolumetrico di progetto e sovrapposizione su ortofoto.

A seguito di specifica richiesta da parte dell'Ente Provinciale, è stata elaborata una soluzione planimetrica che verificasse la fattibilità di realizzazione, da parte di Provincia di Brescia, di una nuova rotatoria in prossimità dell'intersezione tra via Remato e la futura strada di accesso al complesso alberghiero (si riporta di seguito il planivolumetrico relativo a questa ipotesi).



Figura 6. Planivolumetrico con soluzione rotatoria.

2 PERCORSO METODOLOGICO

Le linee d'indirizzo regionali, in merito alla pianificazione comunale individuano con precisione 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 che connotano l'ambito oggetto d'intervento, traducendoli in contenuti di dettaglio.

3 LIVELLI DI TUTELA

L'area oggetto della proposta di SUAP, nonché gli ambiti subito adiacenti ad essa, sono completamente interessati dal vincolo paesaggistico *Bellezze d'Insieme*, aree dichiarate di notevole interesse pubblico dal DM 16 marzo 1956 esteso poi dal DM 1 ottobre 1959, DM 25 agosto 1965, DM 18 febbraio 1972, nonché dal D.Lgs. 42/2004, articolo 136, comma 1, lettere c) e d) "*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*", che interessa invece solo parzialmente il territorio comunale, nello specifico la parte nord orientale e l'antico abitato di Lonato.

Con il DM 16 marzo 1956 è stata ascritta alle "*Bellezze di Insieme*" (con codice n. 45 di cui al SIBA di Regione Lombardia, Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici), e quindi soggetta ai disposti di tutela previsti dal D.Lgs. 42/2004, articolo 136, comma 1, lettere c) e d), l'ampia zona sita nei comuni di Lonato d/G, Padenghe d/G e Desenzano d/G che occupa lo spazio interposto tra la strada provinciale *SP ex 572* ed il Lago di Garda.

Tale ambito è riconosciuto di notevole interesse pubblico in quanto oltre a costituire quadro naturale di singolare bellezza, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali è possibile godere della visuale dello scenario lacuale, scorgere il panorama della penisola di Sirmione e della sponda veronese del Lago stesso.

Con il DM 1 ottobre 1959 è stato esteso il precedente vincolo e si è aggiunta tra le *Bellezze di Insieme* (con codice n. 82 di cui al SIBA) la zona sita nel Comune di Lonato d/G che comprende le aree intercluse tra la vecchia strada provinciale *SP ex 572*, la nuova viabilità *SP 572V1*, il limite amministrativo di Desenzano d/G e il confine comunale di Padenghe d/G.

Le motivazioni di valenza paesaggistica che conducono all'identificazione di codesto ambito quale luogo di notevole interesse pubblico sono le medesime per le quale è stato espresso il precedente DM 16 marzo 1956.

Con il DM 25 agosto 1965 sono state iscritte tra le *Bellezze di Insieme* (con codice n. 224 di cui al SIBA) due aree molto ampie del territorio di Lonato d/G:

- l'antico abitato e i terreni interposti tra quest'ultimo e la strada *Serenissima*;
- parte del territorio di Lonato d/G posto a sud della strada *Gardesana* che costeggia il Lago.

Tali ambiti sono riconosciuti di notevole interesse pubblico in quanto:

- l'antico abitato di Lonato si colloca sopra un'altura caratterizzata da antiche case, dalla presenza dell'imponente chiesa parrocchiale settecentesca coronata da un'ampia cupola, dalla presenza di altre chiese e campanili medioevali e rinascimentali, nonché dal grandioso castello le cui muraglie scendono dalla collina e la racchiudono dandone un effetto molto suggestivo. Gran parte dell'abitato stesso costituisce con le proprie aree verdi che lo circondano un complesso edilizio particolare avente valore estetico – tradizionale, percepibile anche dalla strada *Serenissima* e che racchiude in se diversi punti di vista accessibili al pubblico e dai quali è possibile godere dello spettacolo di quelle bellezze nonché della vista del Lago di Garda.

- Le aree poste a sud della strada Gardesana, e che costeggiano il Lago, sono caratterizzate dal loro peculiare andamento ad anfiteatro che si stende attorno al golfo di Padenghe, sono ricche di vegetazione tipica locale, vigneti, uliveti, cipressi e pini che si dispongono attorno alle numerose ville e all'imponente Abbazia Benedettina di Maguzzano. Quest'ultima si presenta da tutti i punti del Lago, come un quadro di particolare aspetto avente valore estetico - tradizionale e che costituisce inoltre un punto di belvedere accessibile al pubblico, offrendo a chi transita per le vie l'ampia e suggestiva visione del Lago.

Con DM 18 febbraio 1972 è stata ascrivita alle "Bellezze di Insieme" (con codice n. 414 di cui al SIBA) la zona dei Cappuccini sita in Lonato d/G.

Tale ambito è riconosciuto di notevole interesse pubblico in quanto è caratterizzato da insediamenti peculiari, come ad esempio il complesso dei Cappuccini, situato ad est sopra un'altura, e il complesso del Castello di Drugolo. Tali insediamenti rappresentano episodi di spontanea fusione fra la natura e l'opera dell'uomo. Dal punto di vista morfologico tale zona è caratterizzata da un forte degradare verso ovest dei terreni coperti da magnifici boschi ricchi di essenze pregiate, cipressi e lecci, alternati a prati e ampie colture a vigneti, contornati da filari di alberi.

Le aree ricomprese da codesto vincolo costituiscono quadro naturale di singolare bellezza percepibile dai diversi punti di vista posti sulle vie pubbliche che la attraversano.

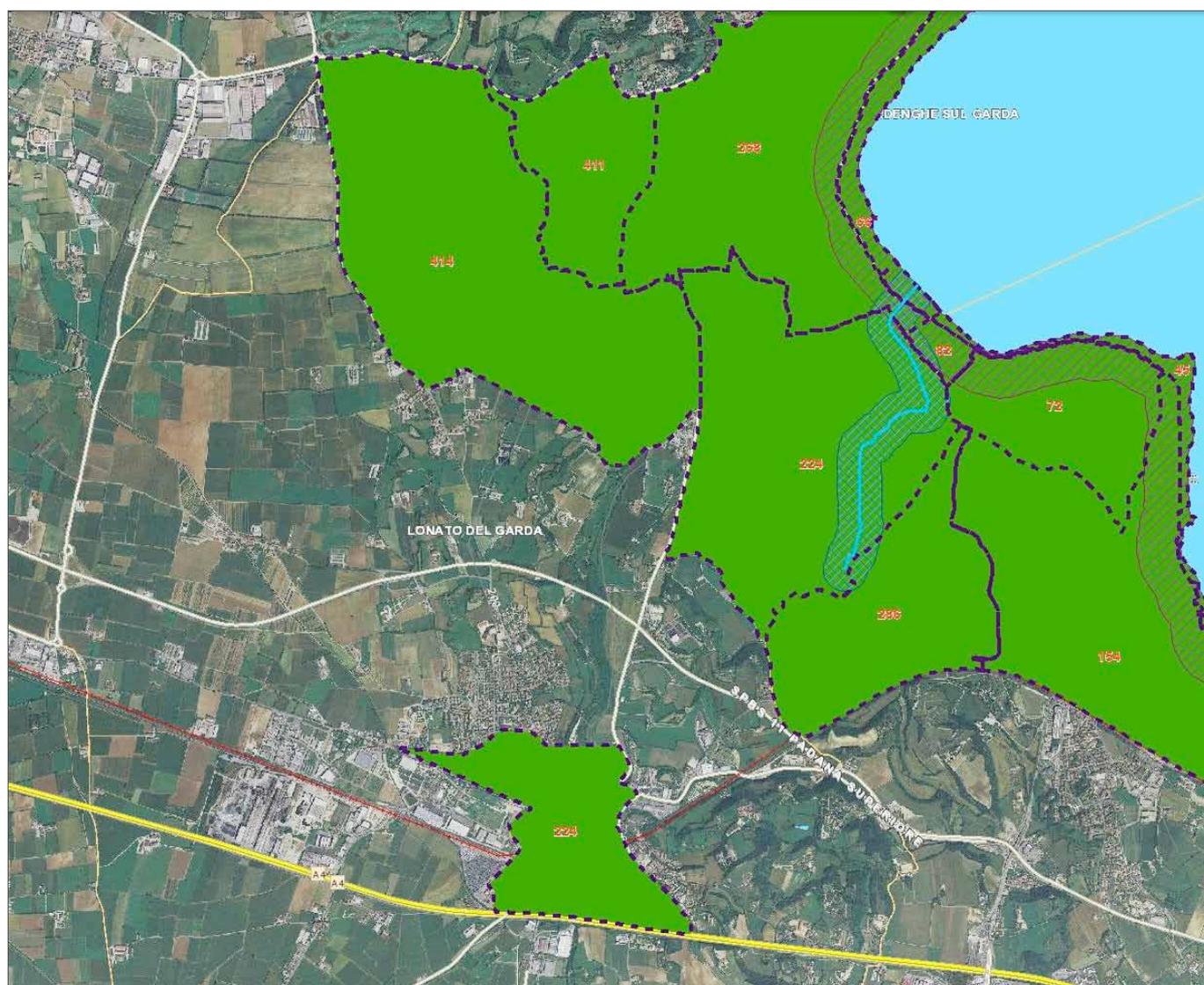


Figura 7. Estratto dal SIBA Regione Lombardia, rappresentazione del vincolo Bellezze di Insieme sul territorio di Lonato d/G

Tutto quanto sopra premesso, si ritiene necessario in sede di analisi porre particolare attenzione al quadro panoramico d'insieme, ovvero sia ai punti di fruizione del paesaggio dai quali è possibile godere della vista del Lago, sia alle possibili vedute verso Lonato d/G dallo scenario lacuale limitrofo e non, soffermandosi sugli elementi naturali e antropici che caratterizzano il paesaggio nel suo insieme.

Il vincolo ravvisa un particolare valore: nella morfologia dei luoghi, negli aspetti di valore vedutistico percepibili dalle strade che delimitano la zona vincolata. Si colgono nel vincolo le caratteristiche intrinseche del paesaggio: la vista ampia sul lago, un panorama sul bacino lacuale, la penisola di Sirmione e la sponda veronese. La zona d'intervento invece non interferisce con le aree a bosco tutelate per legge ai sensi del d.lgs. 42/2004. Tali aree sono indicate nelle tavole del Piano d'Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia di cui è data nota, in seguito, nella presente relazione.

Per quanto riguarda il territorio circostante l'Abbazia di Maguzzano, la Sovrintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ha attualmente proposto alla competente Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici della Lombardia le seguenti istanze:

1) adozione di un provvedimento di dichiarazione d'interesse culturale ai sensi dell'art.10 comma 3 lett.a nonché artt 12-13 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.(di cui la richiesta riporta l'elenco immobili);

2) adozione di un provvedimento di tutela indiretta con prescrizioni, predisposto al fine di individuare per gli stessi immobili, una zona di rispetto atta a garantire le condizioni di ambiente e di decoro, per la salvaguardia e la conservazione dei beni culturali evitando inoltre che vengano danneggiate la luce e le visuali prospettiche, mediante apposite prescrizioni proposte ai sensi degli artt. 45 e 46 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i..

Successivamente il Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del turismo ha emesso il DM 2 luglio 2015 con il quale istituisce l'apposizione di vincolo ai sensi dell'articolo 15 del D.Lgs 42/2004 e s.m. e i.

In dettaglio il vincolo specifica:

1) in colore azzurro sono individuate le zone di rispetto a tutela indiretta (artt.45-46)

zona 1 tutela indiretta con prescrizioni artt.45-46 D.Lgs 42/2004 s.m.i.

Foglio 7 – mapp.50-51-

zona 5 fascia di terreno sulla riva a lago, **tutela indiretta con prescrizioni artt.45-46 D.Lgs 42/2004 s.m.i.**

Foglio 7 - mapp.130-131-238.

2) in colore giallo sono individuate gli ambiti sottoposti a tutela paesistica

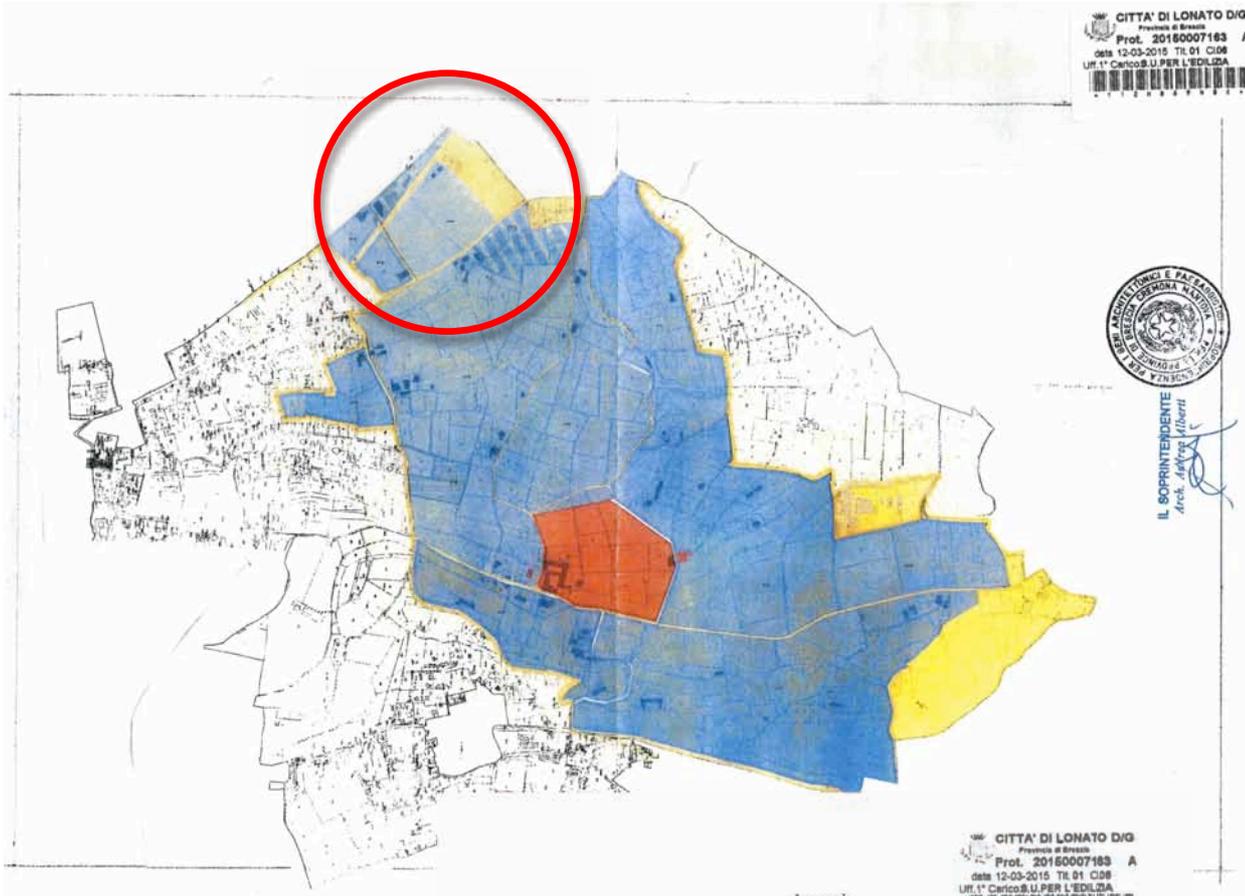
zona 6 Foglio 7 - mapp. 137-139-140-141-225-342-327

D.M. 1/10/1959. Dichiarazione di notevole interesse pubblico di due zone panoramiche.

D.M. 25/08/1956. Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Lago di Garda.

D.M. 23/02/1967.Estensione del vincolo panoramico già esistente nel Comune di Padenghe.

IL SOPRINTENDENTE
 Arch. Anna Liberti



Legenda

- Beni Culturali, tutela diretta artt. n°10, 12 e 13 del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.
 - Zona 1, tutela indiretta con prescrizioni artt. n°45 e 46 del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.
 - Zona 2, tutela indiretta con prescrizioni artt. n°45 e 46 del D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., aree perimetrate all'interno di piani attuativi, i cui interventi sono stati in precedenza autorizzati ai sensi dell' articolo n°146 del Codice dei beni Culturali
 - Zona 3, tutela indiretta con prescrizioni artt. n°45 e 46 del D. Lgs. n°42/2004 e s.m.i., zona all'interno di strumento urbanistico (piano attuativo) per la riqualificazione urbanistico /edilizia dell'intero ambito (cambio d'uso) da produttivo/artigianale a residenziale.
 - 4 Costruzioni esistenti
 - Zona 5, fascia di terreno sulla riva del lago, tutela indiretta con prescrizioni artt. n°45 e 46 del D.Lgs. n°42/2004 es.m.i.,
 - 6 Ambiti sottoposti a tutela paesistica
- Comune di Lonato del Garda
 D.M. 1.10.1959 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona a monte della strada Desenzano – Padenghe
 D.M. 25.08.1965 Dichiarazione di notevole interesse pubblico di due zone panoramiche
- Comune di Padenghe sul Garda
 D.M. 25.08.1956 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Lago di Garda
 D.M. 23.02.1967 Estensione del vincolo panoramico già esistente nel Comune di Padenghe

IL SOPRINTENDENTE
 Arch. Anna Liberti

2
2
2
2
2
2

2

3

Figura 8. Allegato Soprintendenza per individuazione territorio a tutela diretta e indiretta.

2

222

Il comparto di progetto è costituito da mappali individuati con colore azzurro (zone tutela 1) e particelle in colore giallo (zona 6 Ambiti a tutela paesaggistica). I lotti di colore giallo sono interessati dalla nuova edificazione di progetto.

Si specifica inoltre che **non sono oggetto di opere edilizie** le aree di progetto individuate dal vincolo con il colore azzurro corrispondenti a:

- a) zona lungo via Catullo, interessata dalla piantumazione di un nuovo uliveto
- b) zona prospiciente il lago destinato alla balneazione

?

?

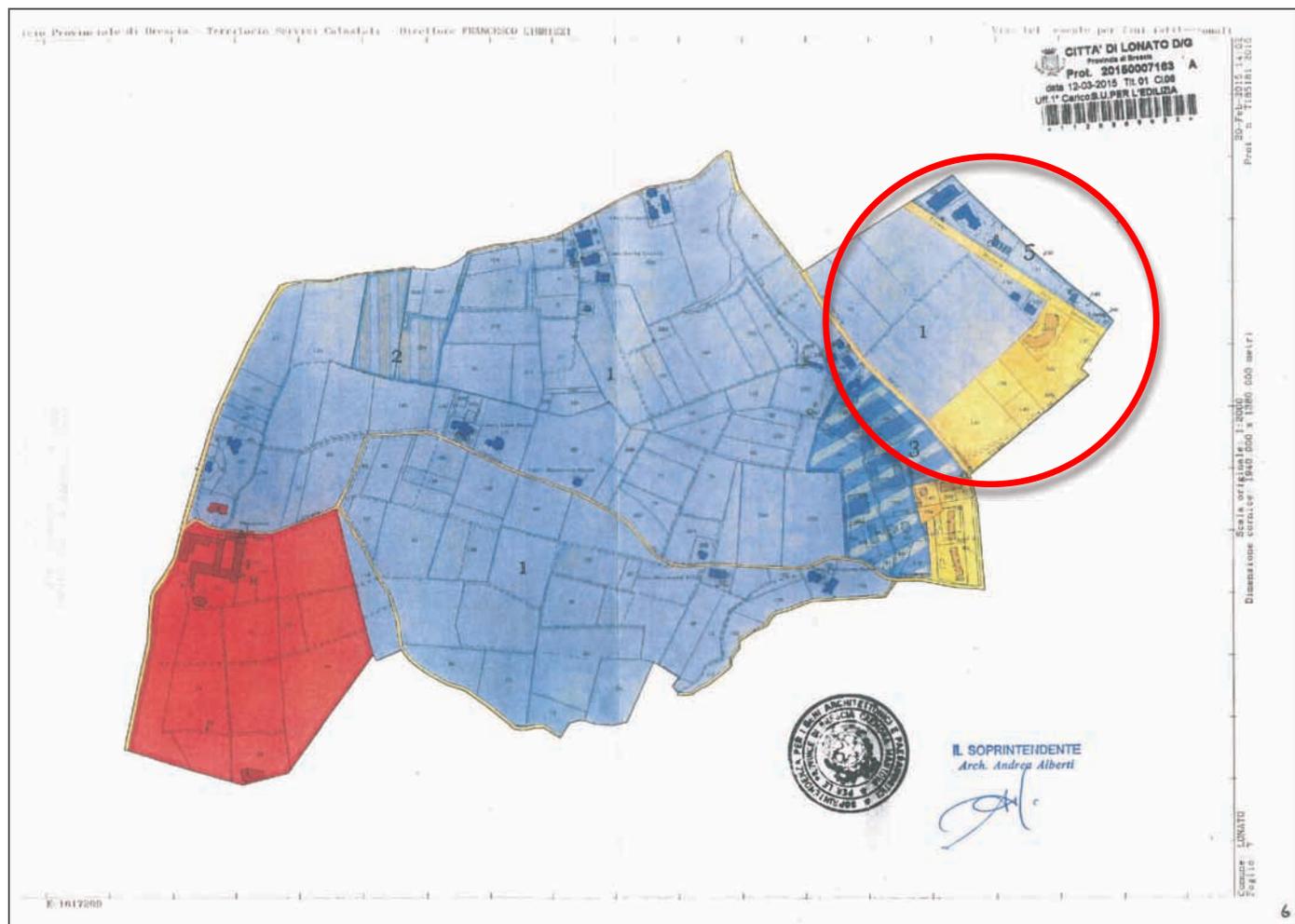


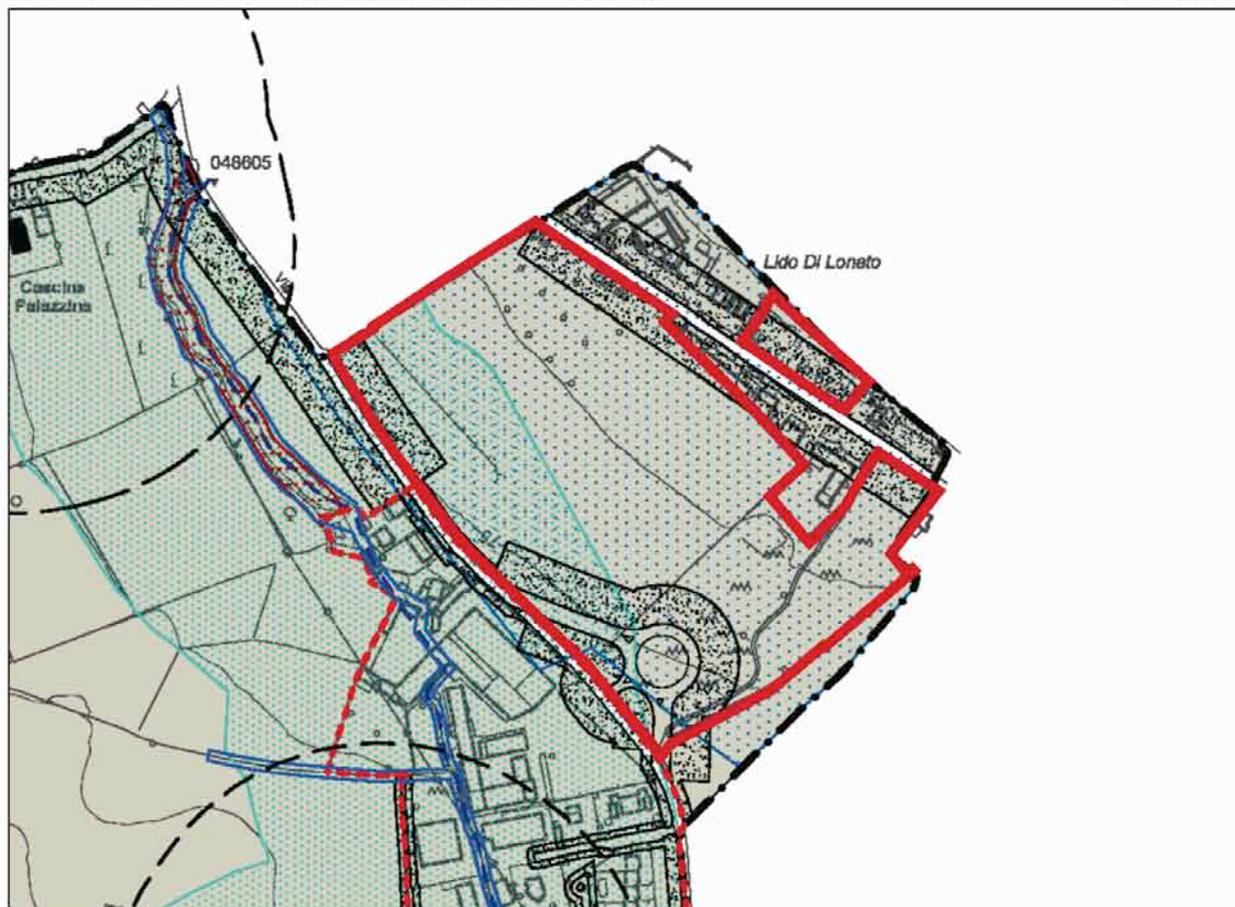
Figura 9. Dettaglio delle aree e mappali interessati dal tutela indiretta e diretta.

Si riporta di seguito un estratto della cartografia relativa al Sistema dei Vincoli di cui al Documento di Piano del PGT vigente.

Dalla lettura della carta del Sistema dei Vincoli di cui al PGT vigente emerge inoltre la presenza dei vincoli di natura paesistica relativi alla *fascia di tutela del Lago*, (di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera b)) che interessa l'intero comparto oggetto di SUAP, e alla *fascia di tutela dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua* (di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)) che interferisce invece solo parzialmente con le aree di progetto.

?

???



Legenda

 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

 Confine amministrativo

 Centro abitato (art. 4, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285)

BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

 Bellezze d'insieme (art. 136, comma1, lettere c) e d), Dlgs 42/2004)

 Corsi d'acqua sottoposti a vincolo (art. 142, comma1, lettera c), Dlgs 42/2004)

 Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lettera c), Dlgs 42/2004))

 Fascia tutelata: lago (art. 142, comma 1, lettera b), DLgs 42/2004)

Figura 10. Estratto dalla carta del Sistema dei Vincoli di cui al PGT vigente

4 INQUADRAMENTO

4.1 Inquadramento territoriale

Il territorio amministrativo del 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. Confina a nord con i comuni di Bedizzole, Padenghe sul Garda, Calvagese della Riviera, a sud con Castiglione delle Stiviere (MN), Cavriana (MN), Solferino (MN), a sud est con Pozzolengo, a est con Desenzano del Garda, a ovest con Calcinato e per un breve tratto di 350 metri circa si affaccia sulla sponda occidentale del Lago di Garda creando una piccola zona balneare denominata "*Lido di Lonato*".

Il comune di Lonato d/G è caratterizzato da un territorio morfologicamente pianeggiante, verso ovest e sud-ovest, e collinare, verso est e sud est, con rilievi particolarmente dinamici, che appartengono alla corona di cordoni morenici che si affaccia sul lago di Garda creando delle suggestive terrazze panoramiche in affaccio sullo specchio lacuale e sulla pianura circostante.

Come già anticipato, solo un piccolo lembo di territorio lambisce il lago, creando una piccola zona balneare, la località prende appunto il nome di *Lido di Lonato*.

Si tratta di un paese che nel corso dei secoli è riuscito a mantenere la sua vocazione agricola, spesso a scapito di alcuni dei suoi ambiti naturali boscati.

La zona posta a sud infatti è stata decisamente trasformata dall'uomo, i rilievi sono stati rimodellati ed alcune zone boscate convertite in aree adatte alla semina.

Il paesaggio che ci è stato tramandato, rispecchia comunque le caratteristiche del tipico paesaggio agrario bresciano, con il sistema di cascine che costella l'intera pianura e la fitta rete di fossi e di alberature che perimetrano i campi.

Lo sviluppo edilizio è avvenuto soprattutto lungo la ferrovia prima e in seguito nei pressi dell'autostrada definendo una zona urbanizzata costituita soprattutto da capannoni industriali.

I numerosi nuclei storici che invece si distribuiscono entro il confine comunale, hanno origine da borghi agricoli, e come tali si sono mantenuti nel tempo. Naturalmente sono stati soggetti a numerose trasformazioni al fine di poter ospitare nuove funzioni e sistemi abitativi.

Le strade storiche d'ingresso al paese sono tutt'ora utilizzate e molte di queste sono soggette ad un traffico giornaliero comunque abbastanza contenuto.

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 del Garda Classico che comprende circa 550 ettari di vigneti e si sviluppa sulle colline della riva occidentale del lago, tra il Comune di Limone sul Garda e quello di Pozzolengo.

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.

Il Comune di Lonato d/G, all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, è inserito nell'ambito denominato Sistema Urbano Sovracomunale n. 6 comprendente 24 comuni ed avente come centri ordinatori le Città di Desenzano e Salò.



Figura 11. Ortofotocarta: inquadramento area oggetto di SUAP (in rosso) e contesto limitrofo.

4.2 Inquadramento storico

L'area interessata dal progetto di SUAP si colloca nel settore nord orientale del territorio amministrativo di Lonato d/G, nello specifico nella porzione che si protende e affaccia sulle sponde del Lago di Garda "Lido di Lonato".

Confina a nord con il limite amministrativo del comune di Padenghe sul Garda, a sud con il limite amministrativo del comune di Desenzano del Garda, ad est con la viabilità pubblica (SP ex 572) ed il Lago di Garda e ad ovest con la viabilità pubblica (SP 572V1).

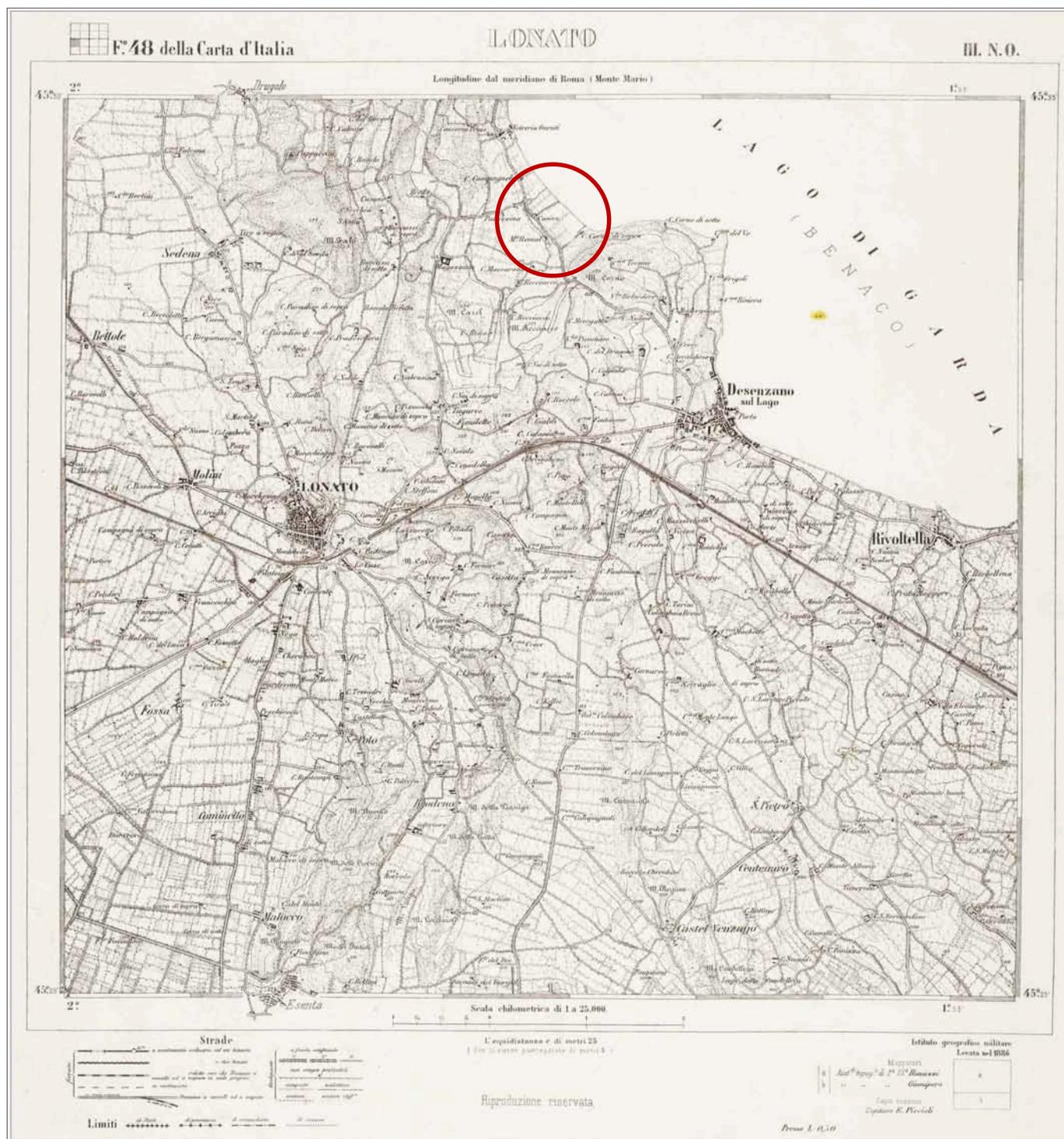


Figura 12. Cartografia IGM - levata 1886 – 48 III NO – Localizzazione area oggetto della proposta di SUAP

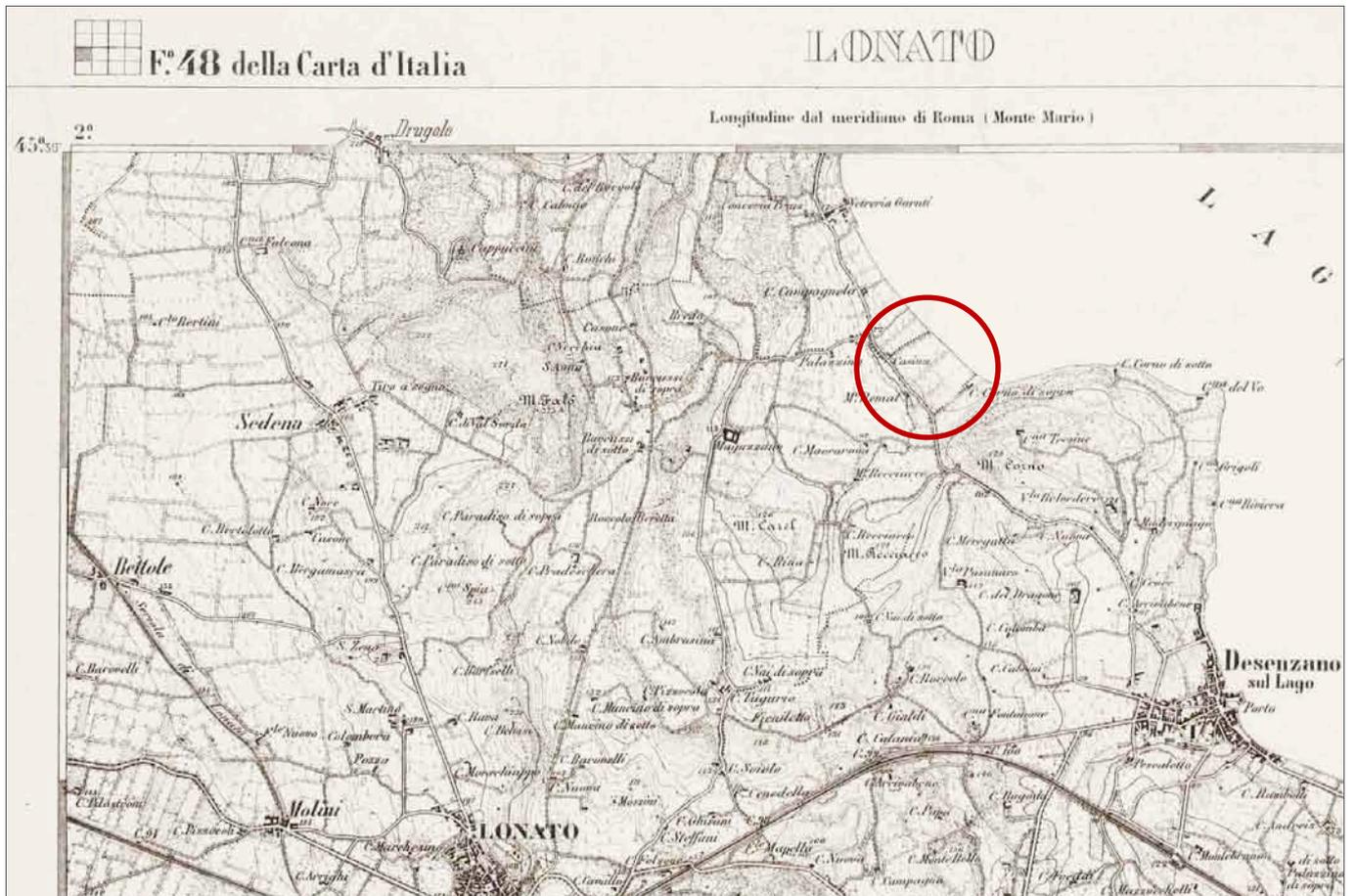


Figura 13. Cartografia IGM - levata 1886 – 48 III NO (dettaglio)



Figura 14. Vista aerea di Lonato d/G

4.3 Stato reale dei luoghi

Le rilevanze paesaggistiche descritte nei decreti di vincolo delle *Bellezze di Insieme* hanno mantenuto per gran parte i caratteri naturali che le connotano; l'area oggetto di SUAP e gli ambiti nell'immediato intorno, sono interessati dalla presenza di appezzamenti di terreno coltivati, delimitati dai tipici filari, nonché dalla presenza di colture specializzate quali gli uliveti e in alcuni casi i vigneti.

Tale scenario caratterizza le aree che, dal comparto interessato dal progetto di SUAP, si estendono poi verso l'interno sino a giungere al nucleo che ospita l'Abbazia di Maguzzano, elemento quest'ultimo di elevato valore storico, architettonico e punto di belvedere dal quale ammirare il paesaggio che si apre verso il Lago.

Le edificazioni in tali ambiti sono sporadiche e tendono a lasciare spazio al paesaggio agrario e naturale, mentre in prossimità della costa lacuale risultano maggiormente presenti a causa di un'edificazione più intensa che ha portato ad una vera e propria frammentazione della fascia costiera del Lago.



Figura 15. Sito dell'Abbazia di Maguzzano. Sul crinale morenico il convento ha una vista privilegiata sul territorio sottostante. L'edificio di particolare rilevanza architettonica è inserito in un contesto pregevole dal punto di vista paesaggistico. Si nota il rilievo del Monte Corno e il profilo del lago. L'area di progetto non interferisce nella visione di paesaggio circostante.

L'ambito di progetto si colloca a nord est della strada *SP 572V1 (via Remato)* e confina in parte con aree già urbanizzate (lungo la *via Catullo* e parzialmente *via Remato*) e in parte ad aree non edificate (lato sud est e parzialmente ad ovest e nord ovest).

A sud est il comparto di SUAP confina con aree a prato poste ai piedi del rilievo boscato del Monte Corno, a nord ovest con appezzamenti lasciati a prato e con filari di vegetazione spontanea composti da alberi e cespugli.

Le aree oggetto della proposta di SUAP sono caratterizzate dal punto di vista morfologico da un lieve declivio, da ovest verso est; sono occupate principalmente da prato con la presenza nella parte nord – est e sud – est da modeste porzioni di fasce arborate.



Figura 16. Inquadramento delle aree oggetto di SUAP (in colore rosso) e degli ambiti nell'immediato intorno

5 ANALISI PAESISTICA DI CONTESTO - METODOLOGIA

5.1 Linee guida e riferimenti normativi

Le linee d'indirizzo regionali, in merito alla pianificazione comunale¹, 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 che connotano l'ambito d'intervento e il contesto limitrofo, traducendoli in contenuti di dettaglio.

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico pertanto, al fine di individuare i parametri di qualità specifici che hanno caratterizzato nel tempo i luoghi in esame, si sono analizzati anche i livelli di tutela sovraordinati.

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 progetti².

5.2 La pianificazione sovraordinata

✓ Piano Territoriale Regionale

Il principale strumento urbanistico a livello regionale è rappresentato dal Piano Territoriale Regionale che indica gli elementi essenziali dell'assetto territoriale regionale e definisce i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale provinciali e comunali; il Piano Territoriale Regionale, in applicazione dell'articolo 19 della LR 12/2005, ha natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico, al fine di individuare gli obiettivi e le misure generali di tutela paesaggistica da perseguire nelle diverse parti del territorio regionale, attivando la collaborazione pianificatoria degli enti locali.

La Regione Lombardia ha prima adottato, con deliberazione di Consiglio Regionale del 30 luglio 2009, n. 874 "Adozione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21 LR 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio")", ed in seguito ha approvato il Piano Territoriale Regionale, con deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 19 gennaio 2010, n. 951, "Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Territoriale Regionale adottato con DCR n. 874 del 30 luglio 2009 - approvazione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21, comma 4, l.r. 11 marzo 2005 "Legge per il Governo del Territorio")".

Il Piano Territoriale Regionale, ha acquisito efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010.

In seguito il Consiglio Regionale della Lombardia, con deliberazione n. 56 del 28 settembre 2010, pubblicata sul BURL n. 40, 3° SS dell' 8 ottobre 2010 ha approvato le modifiche e le integrazioni al Piano Territoriale Regionale. Il PTR della Lombardia si compone di una serie di strumenti per la pianificazione: il Documento di Piano, il Piano Paesaggistico, gli Strumenti Operativi, le Sezioni Tematiche e la Valutazione Ambientale.

¹ DGR del 29 dicembre 2005 – n. 8/1681: *Modalità per la pianificazione comunale (LR 12/2005 art. 7)*

² DGR del 22 dicembre 2011 n.9/2727

Quadro di riferimento paesistico

Dall'analisi della cartografia di piano, alla tavola n.4 del DdP del PTR, sono evidenziati due importantissimi Sistemi Territoriali che ricomprendono il comune di Lonato del Garda:

Il Sistema territoriale Pedemontano: geograficamente l'area prealpina si salda a quella padana attraverso la fascia pedemontana, linea attrattiva assai popolata che costituisce una sorta di cerniera tra i due diversi ambiti geografici. Il Sistema Territoriale Pedemontano costituisce zona di passaggio tra gli ambiti meridionali pianeggianti e le vette delle aree montane alpine; è zona di cerniera tra le aree densamente urbanizzate della fascia centrale della Lombardia e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le aree montane, anche attraverso gli sbocchi delle principali valli alpine, con fondovalli fortemente e densamente sfruttati dagli insediamenti residenziali e industriali.

Il Sistema territoriale dei Laghi: la presenza su un territorio fortemente urbanizzato come quello lombardo di numerosi bacini lacuali, con elementi di elevata qualità, dimensioni e conformazioni morfologiche variamente modellate, è una situazione che non ha eguali in Italia e rappresenta un sistema unico anche in Europa.

I 6 laghi principali (Garda, Lugano, Idro, Como, Iseo e Maggiore) sono collocati immediatamente a nord della fascia più urbanizzata della regione e occupano le sezioni terminali delle principali valli alpine. Ciascun lago costituisce un sistema geograficamente unitario, corrispondente al bacino idrogeologico di appartenenza, in cui corpo d'acqua lacustre, affluenti, effluenti e sponde sono integrati tra loro; ciascuno presenta quindi caratteristiche peculiari.

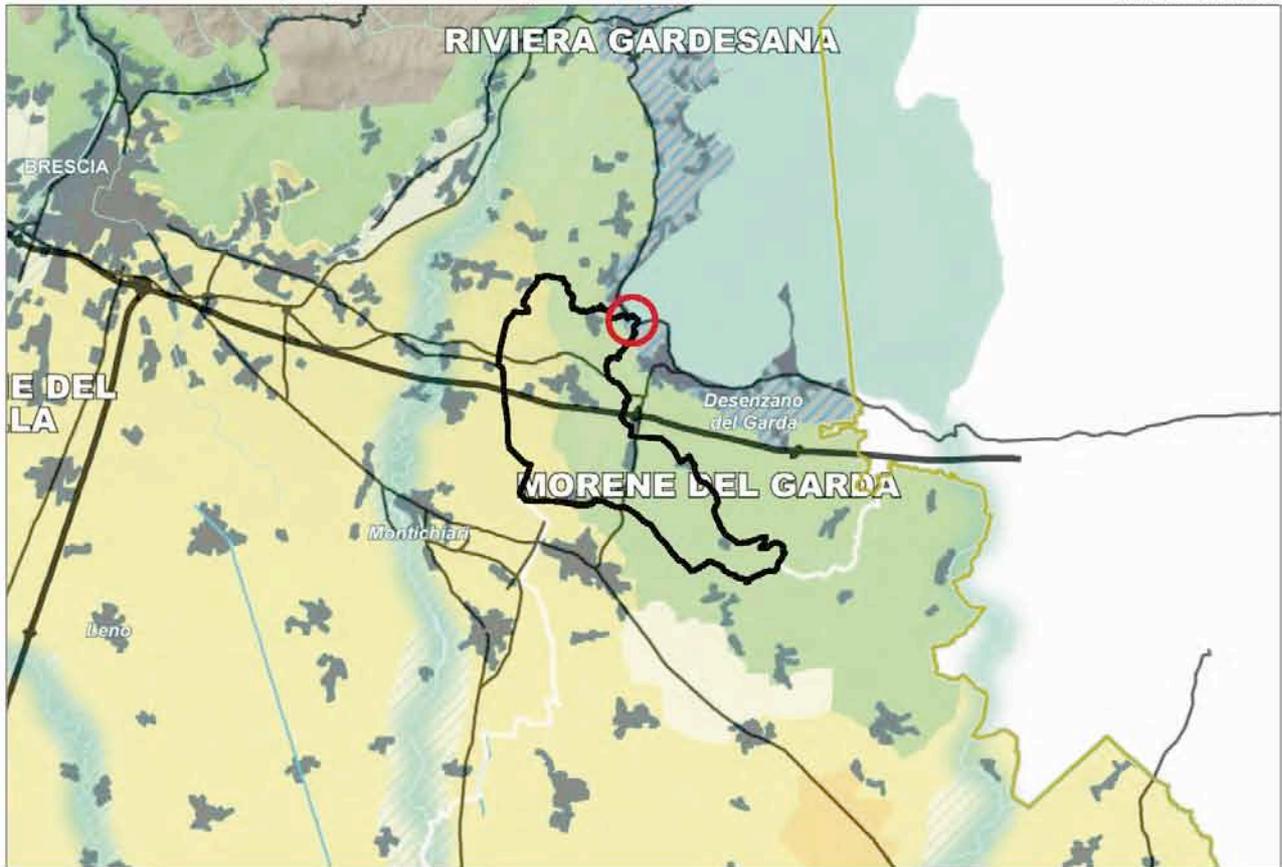
Dall'analisi della tavola "A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che il territorio del Comune di Lonato del Garda è caratterizzato dalle unità tipologiche denominate "Fascia prealpina – Paesaggi dei laghi insubrici", "Fascia collinare – Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche" e "Fascia bassa pianura – Paesaggi delle colture foraggere".

L'ambito oggetto di SUAP e il contesto limitrofo appartengono ai paesaggi della Lombardia denominati Paesaggi dei laghi insubrici e Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche, così definiti:

"Fascia Prealpina – Paesaggi dei laghi insubrici: La tutela va esercitata prioritariamente tramite la difesa ambientale, con verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare equilibri locali o sistemici. Difesa, quindi, della naturalità delle sponde, dei corsi d'acqua affluenti, delle condizioni idrologiche che sono alla base della vita biologica del lago (dal colore delle acque alla fauna ittica, ecc.) delle emergenze geomorfologiche. Vanno tutelate e valorizzate, in quanto elementi fondamentali di connotazione, le testimonianze del paesaggio antropico: borghi, porti, percorsi, chiese, ville. In particolare una tutela specifica e interventi di risanamento vanno previsti per il sistema delle ville e dei parchi storici. La disciplina di tutela e valorizzazione dei laghi e dei paesaggi che li connotano è dettata dall'art. 19 della Normativa del PPR."

"Fascia collinare – Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche: Vanno tutelati la struttura geomorfologica e gli elementi connotativi del paesaggio agrario. Sulle balze e sui pendii è da consentire esclusivamente l'ampliamento degli insediamenti esistenti, con esclusione di nuove concentrazioni edilizie che interromperebbero la continuità del territorio agricolo.

Va inoltre salvaguardata, nei suoi contenuti e nei suoi caratteri di emergenza visiva, la trama storica degli insediamenti incentrata talora su castelli, chiese romaniche e ricetti conventuali aggreganti gli antichi borghi."



Legenda



Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP



Ambiti geografici



Autostrade e tangenziali



Strade statali



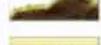
Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura



Confini provinciali



Confini regionali



Ambiti urbanizzati



Laghi

UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO



Paesaggi delle valli e dei versanti



Paesaggi delle energie di rilievo



Paesaggi dei laghi insubrici



Paesaggi delle montagne e delle dorsali

Fascia alpina

Fascia prealpina



Paesaggi delle valli prealpine



Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche



Paesaggi delle colline pedemontane e della collina Banina



Paesaggi delle valli fluviali scavate



Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta



Paesaggi delle fasce fluviali



Paesaggi delle colture foraggere



Paesaggi della pianura cerealicola



Paesaggi della pianura risicola



Paesaggi della fascia pedeappenninica



Paesaggi della montagna appenninica



Paesaggi delle valli e dorsali appenniniche

Fascia prealpina

Fascia collinare

Fascia alta pianura

Fascia bassa pianura

Oltrepò pavese

Figura 17. Estratto dalla tavola A di cui al PPR

Dall'analisi della tavola "B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che il territorio del Comune di Lonato del Garda è caratterizzato dalla presenza di "strade panoramiche", "tracciati guida paesaggistica" e dall'individuazione dei "luoghi dell'identità regionale" (Veduta di Montichiari e Lonato).

Nello specifico l'area oggetto della proposta di SUAP ed il contesto limitrofo sono interessati dalla presenza della strada panoramica SS572 da Desenzano al Crociale - da Raffa a Tormini e dai tracciati guida paesaggistica tracciato d'interesse storico culturale Ciclopista dei laghi lombardi e Greenway del Benaco.

Si riportano di seguito gli indirizzi di tutela di cui all'articolo 26 delle NTA del PPR:

"[...] il Piano assume l'obiettivo di mantenerne il carattere di strade panoramiche e di percorsi nel verde, conseguibile attraverso la definizione di fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili secondo opportuni criteri e limitazioni, in relazione allo stato di fatto e al giusto temperamento delle esigenze di tutela e di funzionalità; al fine di valorizzare il carattere di panoramicità e facilitarne la fruizione, su tali strade deve essere favorita la predisposizione di aree di sosta attrezzate e devono essere attentamente riconsiderati barriere e limitatori di traffico laterali al fine di contenerne l'impatto, nel rispetto delle normative vigenti, privilegiando, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili."

Dall'analisi della tavola "D – Quadro della disciplina paesaggistica regionale", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge l'appartenenza del territorio del Comune di Lonato del Garda al sistema delle aree di particolare interesse ambientale – paesistico. Nello specifico sono rappresentati:

- Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4];
- ambiti di criticità [indirizzi di tutela Parte III].
-

Il comparto oggetto della proposta di SUAP e le aree del contesto limitrofo sono interessati dal sistema Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale e dagli ambiti di criticità che riguardano comunque l'intero territorio comunale.

Di seguito si riporta in estratto e in sintesi la definizione e gli obiettivi di tutela del sistema dei laghi insubrici (articolo 19, commi 4, 5 del PPR).

"[...] A tutela dei singoli laghi viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti, per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:

(art. 19, comma 4)

- la preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti;
- la salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale
- il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale;
- il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi;

- l'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;
- l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia;
- la migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;
- la promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile;
- la promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale;
- la tutela organica delle sponde e dei territori contermini.

(art. 19, comma 5)

- salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche;
- conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi;
- preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema;
- valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato;
- valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza;
- recupero degli ambiti degradati o in abbandono;
- promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari;
- salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso.

Infine si riporta in estratto la definizione degli ambiti di criticità così come descritti nella Parte III degli Indirizzi di tutela:

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

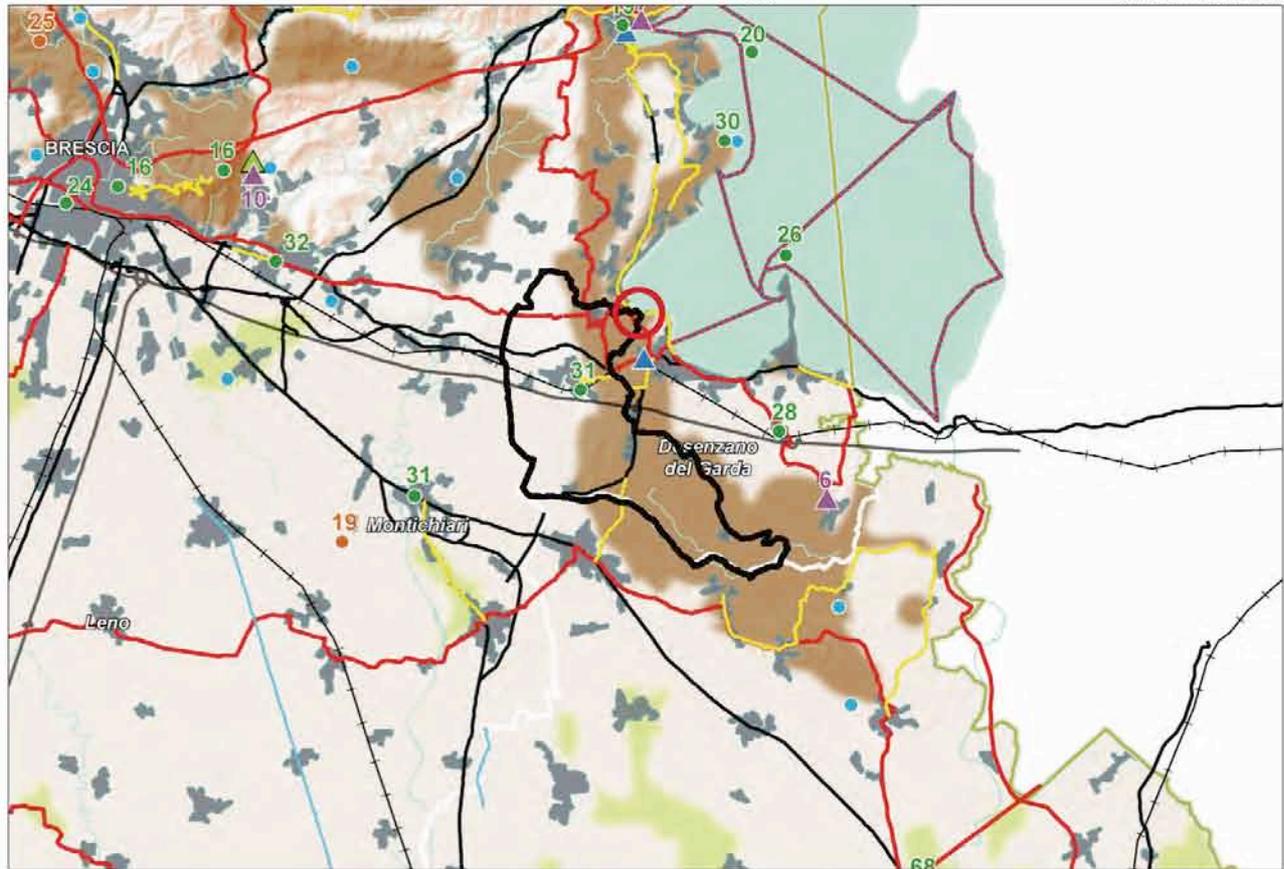
Infatti, gli ambiti territoriali, di varia estensione, presentano particolari condizioni di complessità per le specifiche condizioni geografiche e/o amministrative o per la compresenza di differenti regimi di tutela o, infine, per la particolare tendenza trasformativa non adeguata allo specifico assetto paesaggistico.”

Tali ambiti sono rilevanti in qualità di ambiti caratterizzati dalla presenza di molteplici aree assoggettate a tutela ai sensi della legge 1497/1939, successivamente ricompresa nella Parte III del D. Lgs. 42/2004, per le quali si rende necessaria una verifica di coerenza all'interno dei PTC provinciali, anche proponendo la revisione dei vincoli/ beni paesaggistici. Morene del Garda e Fiume Chiese.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola B - 'Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico'

scala 1:300.000



Legenda

 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

 Confini provinciali
 Confini regionali

 Luoghi dell'identità regionale
 Paesaggi agrari tradizionali
 Geositi di rilevanza regionale
 Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità

 Strade panoramiche
 Linee di navigazione
 Tracciati guida paesaggistici
 Belvedere

 Visuali sensibili
 Punti di osservazione del paesaggio lombardo
 Tracciati stradali di riferimento
 Bacini idrografici interni
 Ferrovie
 Ambiti urbanizzati
 Idrografia superficiale
 Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE

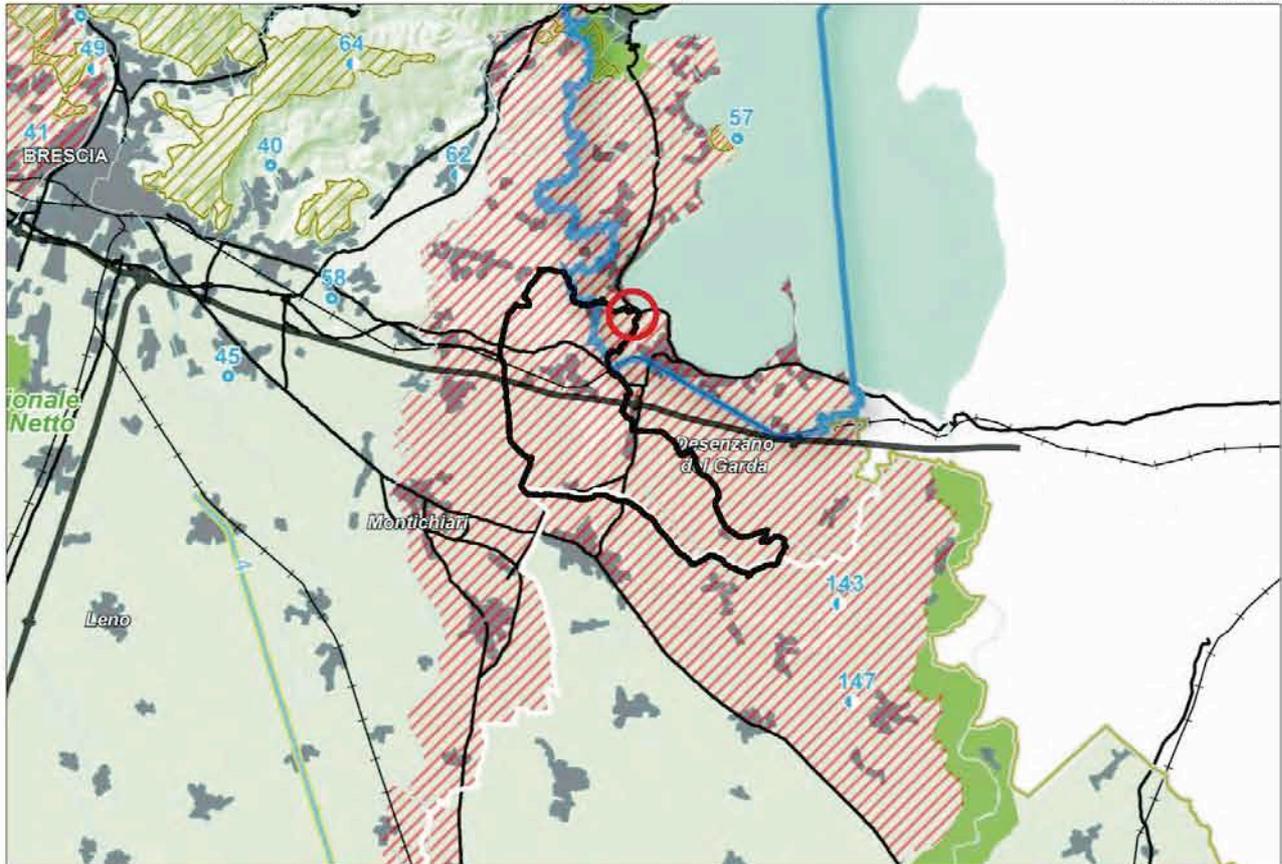
 Della montagna
 Dell'Oltrepò
 Della pianura

Figura 18. Estratto dalla tavola B di cui al PPR.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola D - 'Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale'

scala 1:300.000



Legenda

Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

- Confini provinciali
- Confini regionali
- Bacini idrografici interni
- Idrografia superficiale
- Ferrovie
- Strade statali
- Autostrade e tangenziali
- Ambiti urbanizzati
- Parco nazionale dello Stelvio
- Parchi regionali istituiti

- Naviglio Martesana - [art. 21, comma 4]
- Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale - [art. 21, comma 5]
- Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico - [art. 22, comma 3]
- Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, petrografico e vulcanologico - [art. 22, comma 4]
- Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e mineralogico - [art. 22, comma 5]
- Oltrepò pavese - ambito di tutela - [art. 22, comma 7]
- Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'Umanità - [art. 23]
- Ambiti di criticità - [Indirizzi di tutela - Parte III]

AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO

- Ambiti di elevata naturalità - [art. 17]
- Ambito di specifico valore storico ambientale - [art. 18]
- Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova [art. 19, comma 2]
- Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4 - vedi anche Tavole D1a - D1b - D1c - D1d]
- Ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po - [art. 20, comma 8]
- Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po [art. 20, comma 9]
- Naviglio Grande e Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3]

Figura 19. Estratto dalla tavola D di cui al PPR

Dall'analisi della tavola "D1 – Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Garda – Lago d'Idro", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge nuovamente l'appartenenza del territorio del Comune di Lonato del Garda al sistema delle *aree di particolare interesse ambientale – paesistico* dei "Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale", per il quale in merito ai contenuti si rimanda al precedente paragrafo. Si rileva altresì, come già anticipato nei paragrafi precedenti, la presenza di *Bellezze d'insieme*, vincolo che interessa interamente l'ambito oggetto della proposta di SUAP e le aree del contesto limitrofo.

Dall'analisi della tavola "E – Viabilità di rilevanza paesaggistica", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge nuovamente la presenza sul territorio del Comune di Lonato del Garda della *strada panoramica SS572 da Desenzano al Crociale - da Raffa a Tormini (21)* e dei *tracciati guida paesaggistica - tracciati d'interesse storico culturale Cicliopista dei laghi lombardi (33)* e *Greenway del Benaco (30)*.

Tali tracciati lambiscono i confini orientale e occidentale del comparto oggetto della proposta di SUAP e percorrono le aree del contesto ambientale.

Dall'analisi della tavola "F – Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che tutto il territorio del Comune di Lonato del Garda è caratterizzato dalla presenza di "Ambiti del Sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate – par. 2.1".

Tali ambiti sono così definiti all'interno degli indirizzi di tutela: "Per aree di frangia destrutturate s'intendono quelle parti del territorio periurbano costituite da piccoli e medi agglomerati, dove spazi aperti urbanizzati e oggetti architettonici molto eterogenei fra loro, privi di relazioni spaziali significative, alterano fortemente le regole dell'impianto morfologico preesistente fino a determinarne la sua totale cancellazione e la sostituzione con un nuovo assetto privo di alcun valore paesaggistico ed ecosistemico, che presenta situazioni in essere o a rischio di degrado e/o compromissione. Territori maggiormente interessati: centri urbani maggiori ed in particolare le aree della "megalopoli padana" che comprendono le aree densamente urbanizzate lungo l'asse del Sempione, nell'area metropolitana milanese, nella Brianza e lungo la direttrice Milano Verona (Bergamo – Brescia).

✓ **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

La Provincia di Brescia ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento con Delibera del Consiglio Provinciale n.22 del 22 aprile 2004; successivamente, in seguito alla emanazione della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ha provveduto ad adeguare il Piano alle nuove disposizioni normative.

Con delibera di Consiglio Provinciale n. 14 del 31 marzo 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 novembre 2011 è stata avviata la revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 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.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) costituisce il quadro di riferimento di maggior dettaglio delle componenti paesistiche e ha efficacia paesaggistico ambientale.

Le norme tecniche di attuazione, stabiliscono, tra l'altro, che i caratteri identificativi, gli elementi di criticità, e gli indirizzi normativi, contenuti nell'allegato I alle NTA, sono atti a specificare la disciplina prevista nei decreti istitutivi dei vincoli ex D.Lgs 42/2004 art 136.

Nel quadro strutturale dei sistemi paesistico e ambientale del PTCP vigente, il territorio di Lonato del Garda assume un ruolo di rilievo; infatti vengono indicati *“ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico – ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d’insieme”*, unitamente ad ampie *“visuali panoramiche”*, alla presenza di *seminativo arborato*, etc..

Nello specifico per l'area oggetto della proposta di SUAP la tavola Paesistica del PTCP individua la presenza di ambiti alto valore percettivo unitamente a visuali panoramiche (che interessano anche le aree del contesto limitrofo); l'intero ambito è inoltre identificato quale area impegnata dal Pgt.

Il PTCP rileva altresì la presenza di itinerari di fruizione paesistica ed ambiti di elevato valore percettivo che trovano continuità anche all'interno dei Comuni limitrofi e, di conseguenza, la necessità di individuare anche all'interno del confine amministrativo di Lonato del Garda aree da proteggere al fine di formare un sistema storico-ambientale integrato alla scala provinciale che, ottimizzando le risorse disponibili, permetta di uscire dalla frammentarietà che spesso ha caratterizzato le azioni di tutela.

Gli ambiti di elevato valore percettivo sono caratterizzati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e storico-culturali che ne determinano le qualità d'insieme. Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico culturali e delle permanenze insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici di elevata significatività.

Si riportano di seguito gli indirizzi di tutela di cui all'Allegato I alle NTA del PTCP *“Disciplina per la tutela e la valorizzazione di ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio della provincia di Brescia”* in merito agli ambiti di elevato valore percettivo.

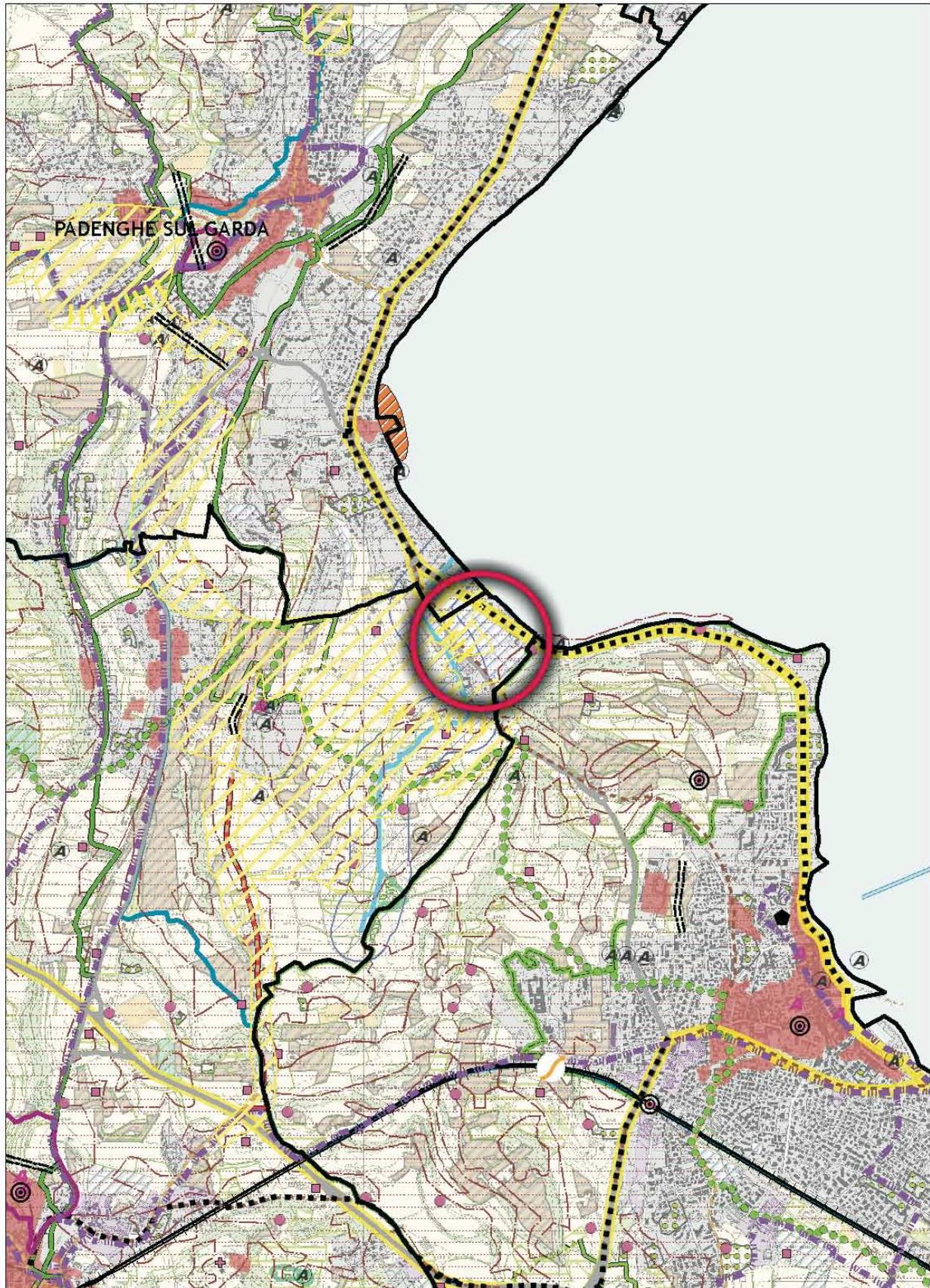


Figura 20. Tav 2.2. Ambiti e sistemi del paesaggio.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
 Legenda Tavola *Ambiti, Sistemi ed elementi del paesaggio*

(fuori scala)

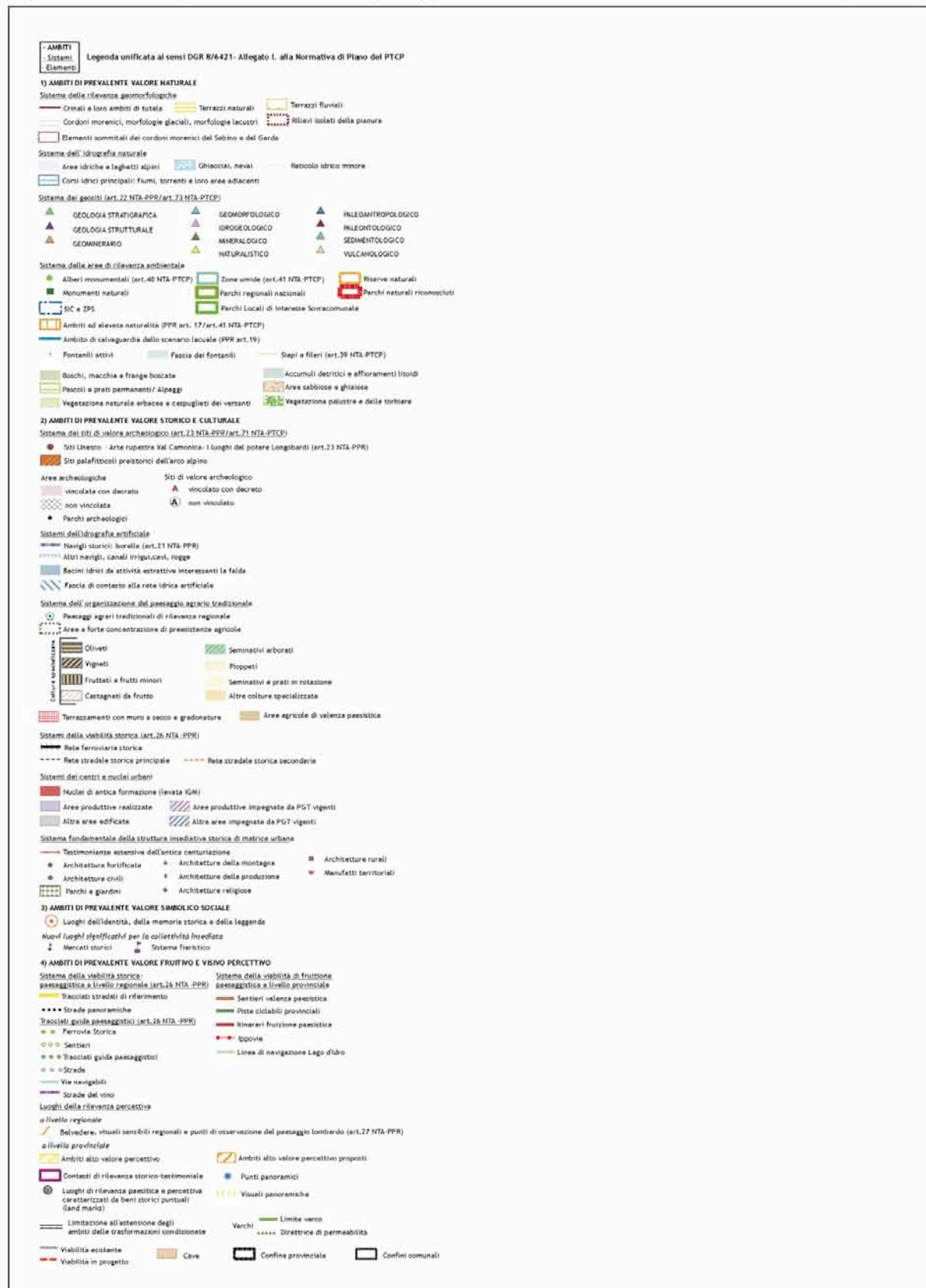


Figura 21. Legenda Estratto dalla Tavola Paesistica di cui al PTCP.

c. Luoghi della rilevanza percettiva

IV.c.1 *Ambiti di elevato valore percettivo*

Ambiti connotati dalla presenza

1. congiunta di fattori fisico - ambientali e storico culturali che ne
2. determinano la qualità nell'insieme. Tali ambiti svolgono un
3. ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni
4. storico – culturali e delle permanenze insediative, nonché per la
5. salvaguardia di quadri paesistici d'elevata significatività.

a) Caratteri identificativi

Sono gli ambiti che per rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura storico-culturale o ambientale costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme, spesso sovracomunali e, pertanto, richiedono una specifica tutela specifica dell'integrità e della fruizione fruizione visiva.

La reciprocità del rapporto di percezione che dipende, oltre che da fattori oggettivi del quadro percepito, da condizioni di natura soggettiva, nonché di contesto del fruitore.

Sono compresi, indipendentemente dalla loro individuazione cartografica, i "luoghi dell'identità", "i paesaggi agrari tradizionali", "i siti d'importanza comunitaria e nazionale" rientranti nelle caratteristiche dell'oggetto, di cui ai Repertori vol.2 P.P.R.

b) Elementi di criticità

- *Introduzione di elementi d'ostacolo di tipo fisico (edilizio, infrastrutturale) alla percezione del quadro paesistico.*
- *Compromissione dell'unitarietà e della significatività percettiva del quadro mediante l'immissione, nel medesimo, di elementi di disturbo (edilizi o infrastrutturali), che per caratteristiche e dimensione costituiscono anomalia agli equilibri d'insieme.*
- *Riduzione delle componenti significative del quadro attraverso l'eliminazione sostituzione di elementi peculiari (es. taglio di vegetazione di cornice o eliminazione-sostituzione di manufatti significativi).*

c) Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- *Mantenimento dell'immagine originaria ed unitaria del quadro paesistico, attraverso un uso del suolo agronomico;*
- *Evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visiva;*
- *Favorire la tutela della fruizione visiva dei fattori fisico-ambientali o storico culturali;*
- *In caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva dei quadri paesistici dai sentieri, dalle rogge, dalle strade e dalle aree che le contornano;*
- *Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi;*
- *Vanno vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione;*
- *Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente.*

Per l'utilizzo agricolo

- Il mantenimento di un utilizzo agricolo con limitazioni per allevamenti zootecnici intensivo e le opere tecnologiche di supporto sono le uniche attività compatibili con la tutela del ruolo paesistico della componente.
- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale.
- Evitare opere edilizie e infrastrutturali ed ogni movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.
- Conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale e le stesse tecniche costruttive.

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei piani comunali.
- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come parcheggi a raso di limitate dimensioni o interrati, acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.
- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'impatto paesistico dei medesimi.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura, con la tutela e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per la fruizione dei quadri paesistici nonché per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici. Sono altresì ammesse strutture agro-produttive purché tipologicamente e morfologicamente coerenti con il contesto paesistico di contorno; dovranno essere evitate soluzioni formali e materiche che creino contrasto con l'edilizia tradizionale che caratterizza il quadro paesistico consolidato.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile dei nuclei abitati

- È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente; tuttavia, in ambiti territoriali particolari, in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente medesima.
- Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con dettagli di approfondimento al contesto interessato. I piani paesistici comunali,

effettueranno un'attenta ricognizione delle condizioni delle preesistenze dei manufatti in oggetto e l'attribuzione di una diversificata valenza paesistica.

- In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a. giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b. ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti;
- c. eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- d. utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura assolutamente omogenei alle preesistenze.

Omissis

Dall'analisi relativa alla tavola **Rete ecologica Provinciale**, emerge che il territorio del Comune di Lonato del Garda come "Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda", "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema" e "Ambiti urbani per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema".

L'area oggetto della proposta di SUAP è interessata esclusivamente dagli "Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda".

Di seguito si riporta in estratto dalla Normativa del PTCP gli indirizzi relativi agli ambiti di cui sopra.

"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 ecosistema 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'ecosistema (boschi, fasce boscate, filari, colture legnose, ecc.) riconoscendole il ruolo di fornitrice 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.

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 complementarità 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.

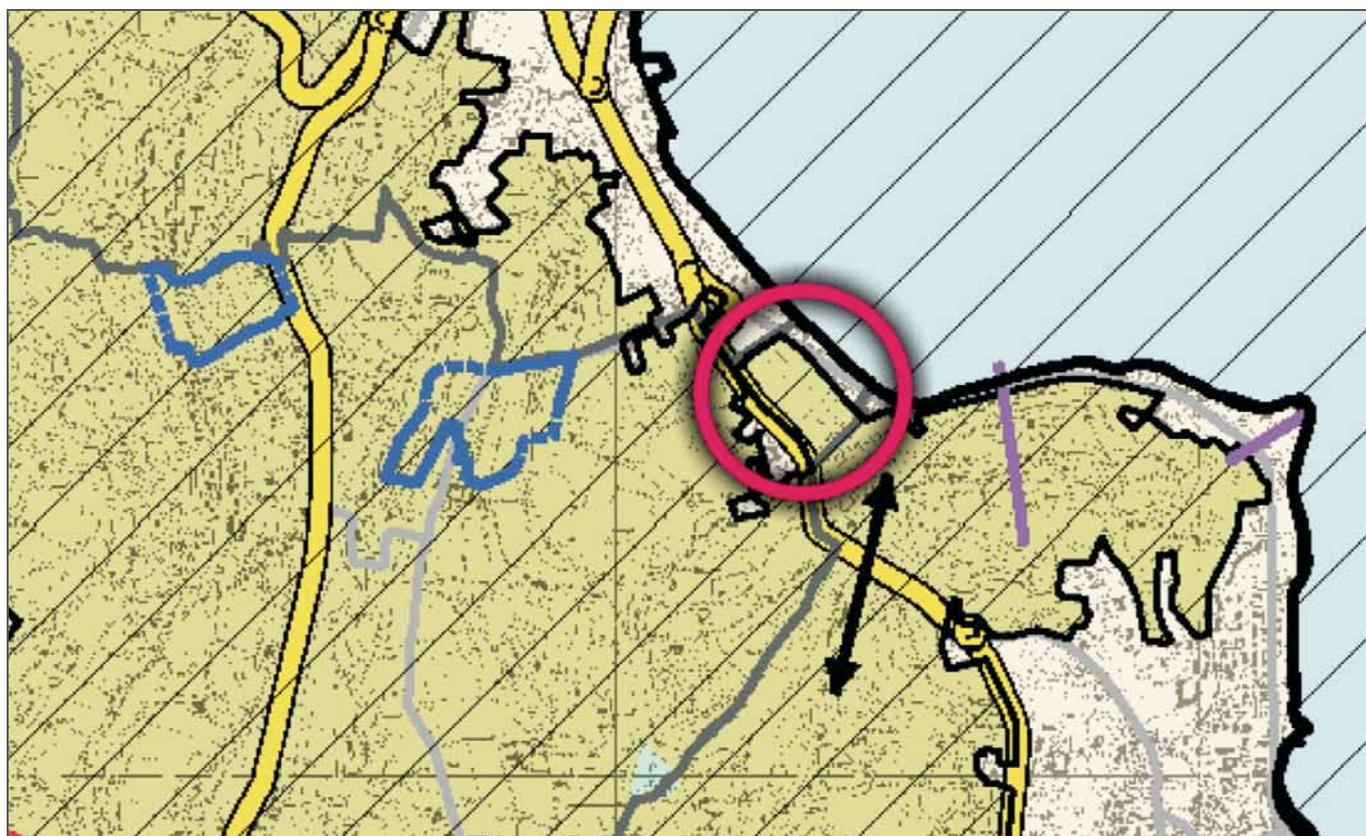


Figura 22. Tav 4 .Rete ecologica Provinciale. Dettaglio.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Tavola Rete Ecologica Provinciale

scala 1:50.000

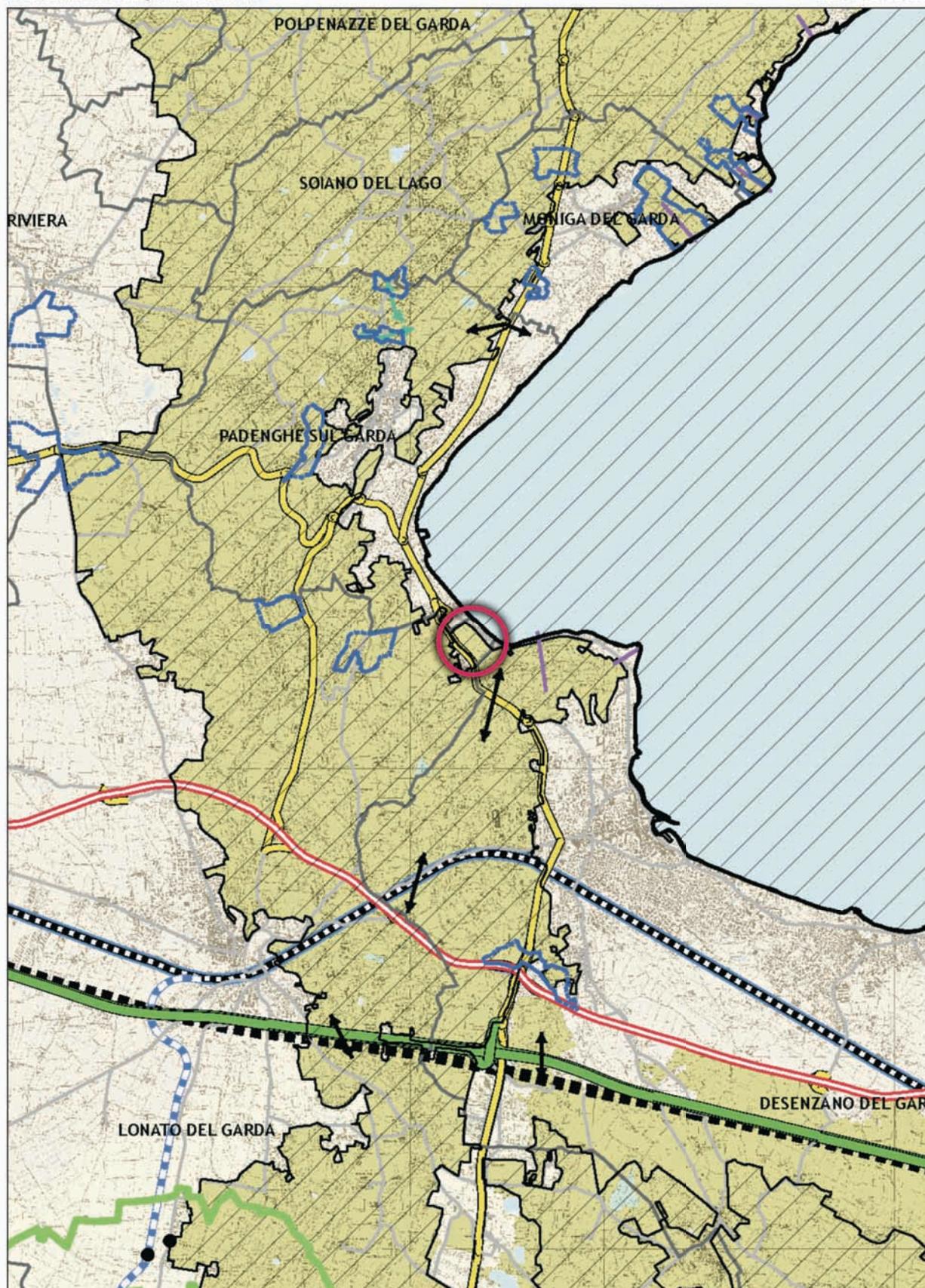


Figura 23. Tav 4 .Rete ecologica Provinciale.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Legenda Tavola Rete Ecologica Provinciale

(fuori scala)



Figura 24. Legenda.

- Dall'analisi relativa alla tavola *Struttura e Mobilità – sistemi territoriali*”, facente parte della variante del PTCP ad oggi vigente, la quale recepisce le previsioni di cui agli strumenti urbanistici comunali, emerge che l'area interessata dalla proposta di SUAP è interamente classificata in *Ambiti a prevalente destinazione residenziale previsti* e non è interessata da alcuna disposizione specifica di cui alla tavola in esame del PTCP.

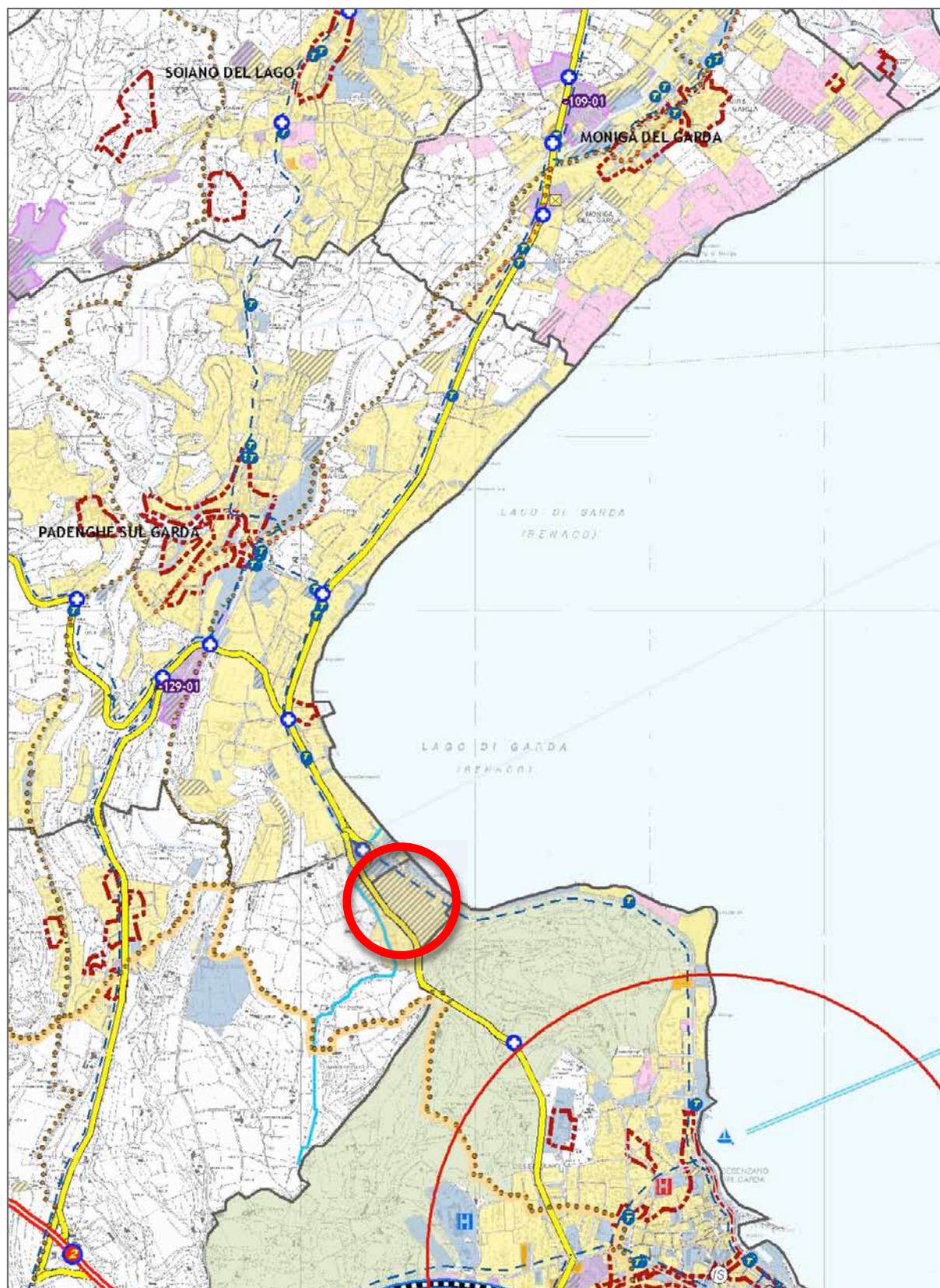


Figura 25. Tav.1.2. *Struttura e Mobilità – sistemi territoriali*.

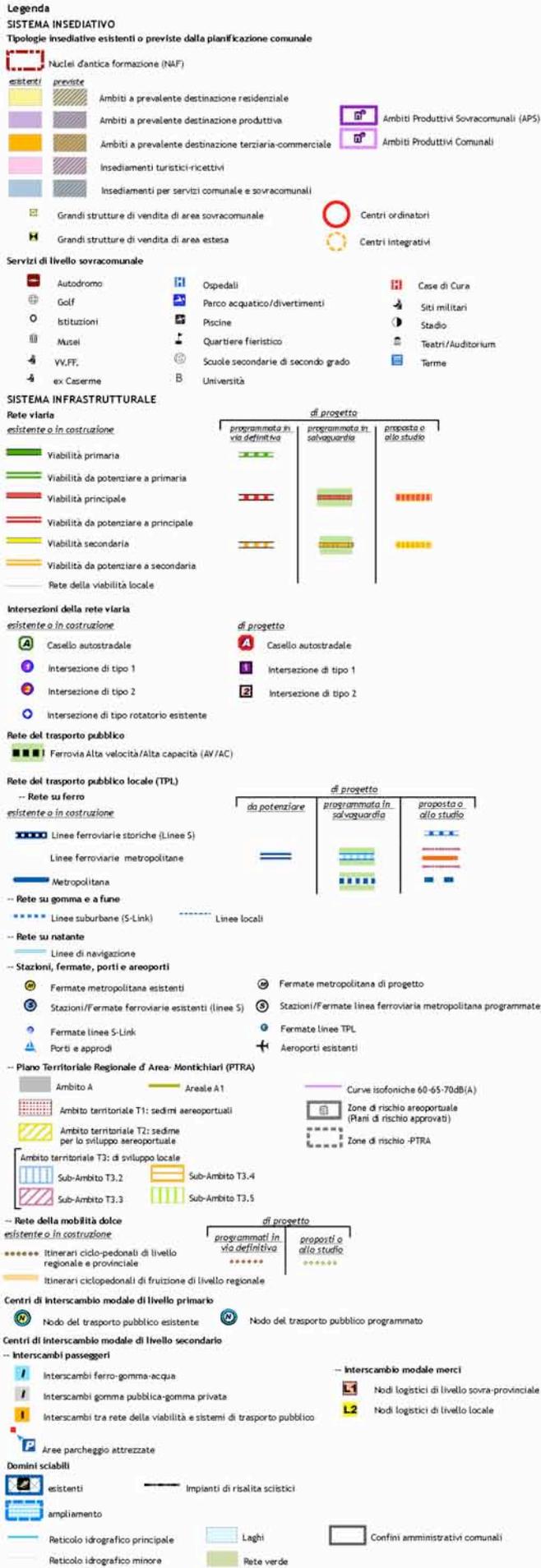
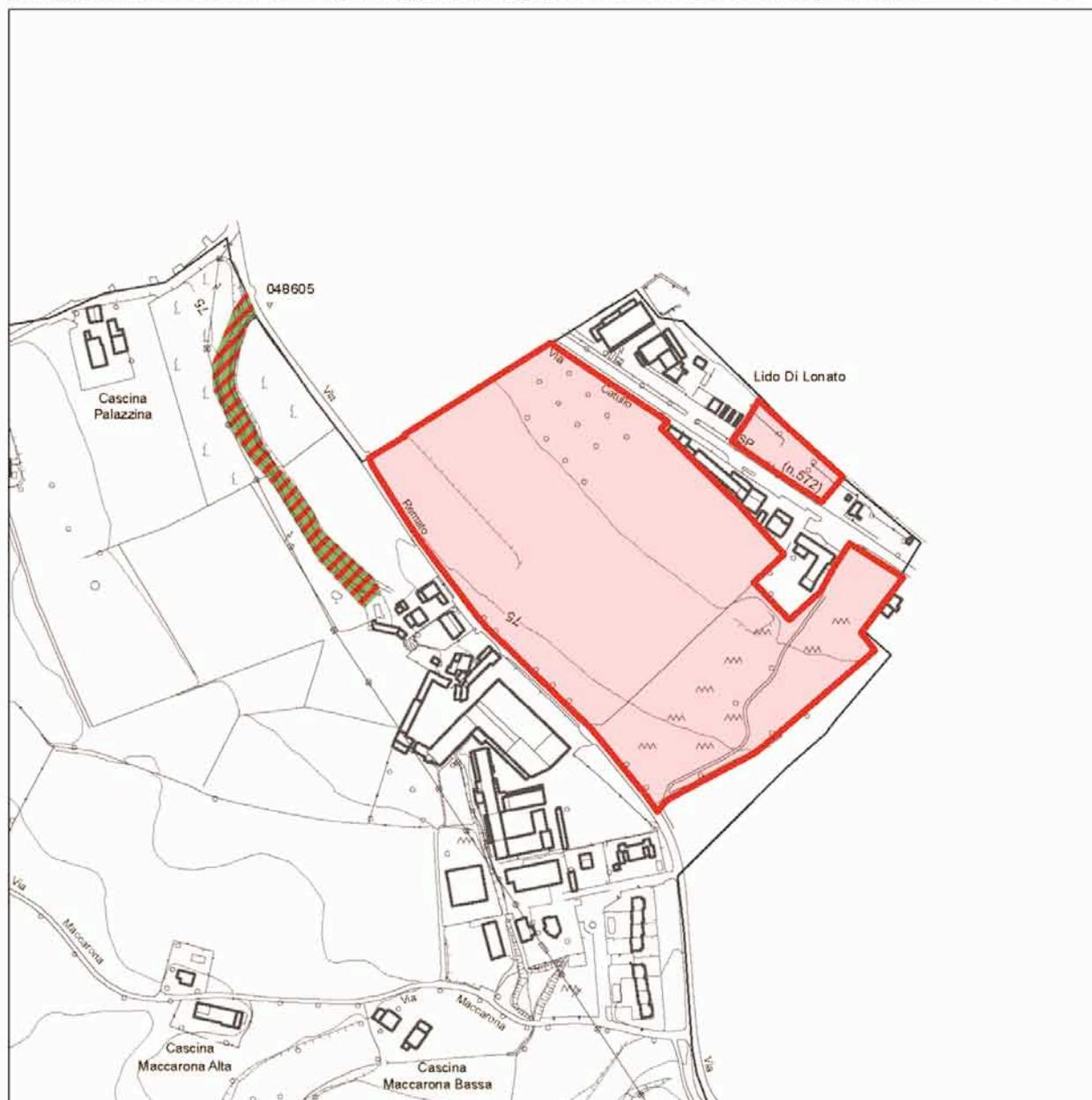


Figura 26. Legenda.



Legenda

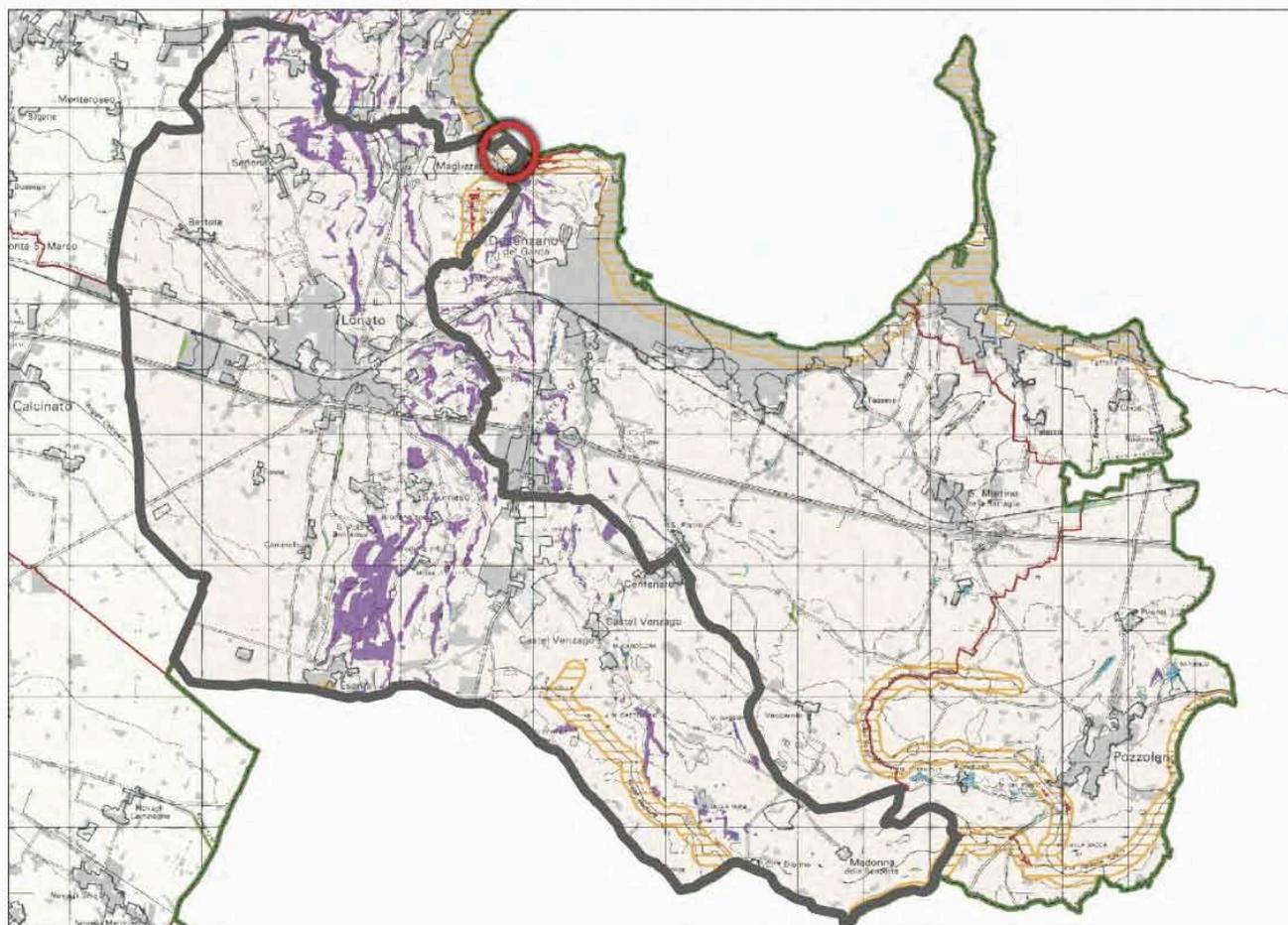
 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

 Boschi

 Boschi trasformabili per pubblica utilità

 Boschi non trasformabili

Figura 28. Elaborazione cartografica con rappresentazione del PIF Provinciale sovrapposto alla base cartografica di Lonato d/G



Legenda

Confine amministrativo del Comune di Lonato del Garda

Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

RAPPORTO DI COMPENSAZIONE

- 1:1
- 1:2
- 1:3
- 1:4
- 1:5

Boschi trasformabili per pubblica utilità

Boschi non trasformabili

Vincolo di tipo paesaggistico (D.Lgs. 42/04, art. 142, lett. b, c)

ZONE ALTIMETRICHE ISTAT

- Collina
- Pianura
- Area di indagine del PIF
- Parco Regionale Monte Netto
- Parco Regionale Oglio Nord
- Siti di Interesse Comunitario (SIC)
- Confini Comunali
- Laghi
- Urbanizzato

Figura 29. PIF_2009-2024. Estratto Carta dei rapporti di compensazione

5.3 La pianificazione comunale

✓ **Analisi Paesistica Comunale**

Il Comune di Lonato del Garda dotato di Piano di Governo del Territorio ha approvato la variante il 27/01/2015 DDC n.5 e pubblicato sul Burl il 06/05/2015. Il Comune di Lonato d/G è dotato di Piano Paesistico Comunale sintesi delle l'analisi delle componenti del paesaggio e la valutazione del grado di sensibilità paesistica dei luoghi, in ottemperanza alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

Dagli indirizzi generali vigenti per il territorio di Lonato d/G discenderanno le indicazioni di dettaglio valide per l'intervento proposto con il progetto di SUAP oggetto del presente studio.

Di seguito si riporta una descrizione sintetica della metodologia di redazione del Piano del Paesaggio Comunale, funzionale all'attribuzione del grado di sensibilità paesistica anche nel Piano Paesistico di Contesto.

Il metodo utilizzato per la predisposizione della cartografia del Piano del Paesaggio Comunale è impostato rispetto a due distinte fasi:

- una dedicata al recupero di dati e informazioni utili per la predisposizione di carte di analisi, in particolare studiando la conformazione del terreno, (l'energia di rilievo, l'esposizione dei versanti) così da rappresentare i livelli base dell'organizzazione del paesaggio evidenziando gli elementi dell'ecologia, del paesaggio ed il tessuto insediativo storico;
- l'altra è dedicata alla definizione delle classi di sensibilità paesistica da cui dipendono poi specifici indirizzi di tutela del territorio, in ottemperanza a quanto stabilito dalla precedentemente citata *DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045*.

✓ **Metodologia di valutazione e chiavi di lettura**

Nelle linee guida espresse dalla DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045 vengono identificati tre modi di valutazione:

1. *morfologico – strutturale (sistemico)*: questo modo di valutazione considera la sensibilità del sito in quanto appartenente a uno o più sistemi che strutturano l'organizzazione di un determinato territorio e di quel luogo, assumendo che tale condizione implichi determinate regole o cautele per gli interventi di trasformazione. La valutazione dovrà considerare se il sito appartenga a uno o più sistemi territoriali di interesse geo-morfologico, naturalistico e storico – insediativo;
2. *vedutistico*: è fortemente connesso alla fruizione percettiva del paesaggio, si applica nel momento in cui si stabilisce tra osservatore e territorio un rapporto di significativa fruizione visiva per ampiezza (panoramicità), per qualità del quadro paesistico percepito, per particolarità delle relazioni visive tra due o più luoghi. Nella definizione della sensibilità vedutistica di un sito non conta tanto, o non solo, quanto si vede ma che cosa si vede e da dove;
3. *simbolico*: questo modo di valutazione non considera tanto le strutture materiali o le modalità di percepirle ma il valore simbolico che le comunità locali e sovralocali attribuiscono al luogo.

Le chiavi di lettura per il livello *morfologico - strutturale* prevedono la verifica dell'appartenenza o contiguità a sistemi paesistici di livello locale, ovvero la partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di interesse geomorfologico, naturalistico, storico-agrario, storico-artistico, etc..

Per quanto attiene agli aspetti *vedutistici*, essi vengono interpretati secondo il criterio dell'interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale, di interferenza con relazioni percettive tra elementi significativi del sistema locale (o sovralocale), piuttosto che dell'inclusione in viste panoramiche ovvero in base alla percepibilità da un ampio scenario territoriale.

Il modo di valutazione *simbolico* viene invece articolato in considerazione dell'appartenenza dei luoghi ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche, piuttosto che ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico) o all'interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.

I modi di valutazione e le chiavi di lettura del presente studio paesistico hanno quindi portato alla definizione di una precisa struttura operativa che concretizza quanto dedotto dall'applicazione del metodo proposto.

Si riportano di seguito in sintesi il riepilogo della metodologia e delle chiavi di lettura di cui alla sopraccitata DGR.

Modi di valutazione	Chiavi di lettura a livello sovralocale	Chiavi di lettura a livello locale
1. MORFOLOGICO - STRUTTURALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di: <ul style="list-style-type: none"> - interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo) - interesse naturalistico - (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale) - interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario) ▪ Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici di livello locale: <ul style="list-style-type: none"> - di interesse geo-morfologico - di interesse naturalistico - di interesse storico agrario - di interesse storico-artistico - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) ▪ Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine.
2. VEDUTISTICO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Percepibilità da un ampio ambito territoriale ▪ Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale ▪ Inclusione in una veduta panoramica 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Interferenza con punti di vista panoramici ▪ Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale ▪ Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la rocca, la chiesa etc..)
3. SIMBOLICO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche ▪ Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)

✓ **Rilievo e analisi**

Si sottolinea come l'ideale scomposizione del paesaggio sia un processo d'analisi volto alla visualizzazione chiara di tutti gli aspetti che concorrono alla formazione del "sistema paesaggio" complessivo.

Ciò deve ribadire come la scelta di separare il paesaggio nelle categorie elencate non significhi procedere ad una lettura schematica ed avulsa del territorio, bensì consenta di procedere, con un metodo più tecnico ed oggettivo possibile, ad un'analisi specifica in grado di distinguere i temi che devono concorrere ad attribuire ai luoghi specifici gradi di rilevanza.

Tale metodo viene proposto, dunque, in modo che la lettura di ogni elemento a disposizione – in una prima fase mirata e, successivamente, incrociata – possa avvenire con esatta cognizione della sua appartenenza al sistema geomorfologico piuttosto che di destinazione d'uso del suolo, al sistema delle componenti di qualità colturale piuttosto che di rilevanza culturale o storica, al sistema degli ambiti degradati e degradanti da un punto di vista percettivo e d'inserimento ambientale.

La suddivisione ragionata degli elementi costitutivi del paesaggio pone le basi per un processo d'analisi chiaro; essa permette di porre adeguata attenzione all'interazione fra elementi prettamente compositivi del territorio ed elementi conoscitivi aggiunti e sovrapponibili.

Per la definizione delle classi finali di sensibilità paesistica, i quattro sistemi principali delle componenti del paesaggio vengono idealmente accorpati, unitamente a tutte le nozioni desunte dall'analisi separata, in quanto aspetti necessari nella determinazione del mosaico complessivo dei valori paesaggistici ed ambientali.

✓ **Valutazione e taratura della sensibilità**

Come già esposto, l'ipotesi metodologica prevede, in linea con il dettato del Piano del Paesaggio Comunale e più specificatamente con i successivi orientamenti amministrativi regionali, di giungere alla definizione di diverse classi di sensibilità paesistica, capaci da un lato di orientare gli indirizzi di tutela del paesaggio e le scelte urbanistiche, dall'altro di servire da riferimento per la verifica degli impatti paesistici dei progetti in sede di istruttoria comunale.

Per arrivare alla tavola riassuntiva di sensibilità paesistica si sono sovrapposti i tre modi di valutazione (morfologico-strutturale, vedutistico, simbolico) e si sono sommati i valori di sensibilità paesistica attribuiti agli elementi presenti cercando di omogeneizzare i risultati ottenuti al fine di evitare un eccessivo spezzettamento del territorio.

La valutazione qualitativa sintetica della classe di sensibilità paesistica del sito rispetto ai diversi modi di valutazione è stata espressa utilizzando la seguente classificazione:

- *classe 1: sensibilità paesistica molto bassa;*
- *classe 2: sensibilità paesistica bassa;*
- *classe 3: sensibilità paesistica media;*
- *classe 4: sensibilità paesistica alta;*
- *classe 5: sensibilità paesistica molto alta.*

In generale quindi, in conformità a quanto previsto dalla DGR 8 novembre 2002, si attribuisce un livello di *sensibilità molto alta (classe 5)* a manufatti o elementi naturali emergenti rispetto al contesto territoriale di riferimento e *sensibilità alta e media (classe 4 e classe 3)* a componenti o aree aventi caratteri rispettivamente di unicità e di rilevanza, sia per qualità intrinseca che per integrità all'interno del contesto comunale. In termini di metodo generale, si può dire che la scala di sensibilità paesistica assunta è riferita all'insieme di risorse paesistiche del territorio in oggetto e rapportata, nel contempo, al più ampio contesto provinciale.

✓ **L'aspetto percettivo**

Gli aspetti vedutistici vengono interpretati dalla DGR 8 novembre 2002 in primo luogo secondo il criterio dell'interferenza: dell'interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico ambientale; di interferenza con relazioni percettive tra elementi significativi del sistema locale o sovralocale piuttosto che dell'inclusione in viste panoramiche o in base alla percepibilità da un ampio scenario territoriale. La consultazione della carta delle componenti del paesaggio, ha indirizzato alla lettura degli ambiti di qualità paesistica.

Il delicato tema della percezione dei valori paesistici è stato invece interpretato, dal punto di vista operativo, come contributo integrativo alla definizione dei gradi di sensibilità già assegnati tramite l'individuazione "fisica" dei beni e delle risorse.

Per questo, dopo aver definito i luoghi di rilevanza (con classe di sensibilità paesistica media, alta e molto alta) ed un insieme di luoghi d'osservazione privilegiati (strade ad alta frequentazione, strade storiche, rete sentieristica e percorsi ciclopedonali), si individuano i coni ottici di connessione fra i sistemi, integrando i perimetri già definiti e comprendendo nell'indicazione della tutela tutti gli ambiti che, pur non avendo caratteristiche di notevole o eccezionale qualità intrinseca, si trovano a svolgere un ruolo importante rispetto alla fruizione percettiva dei beni rilevati.

✓ **Struttura del paesaggio**

Il metodo analitico utilizzato per l'elaborazione dell'Analisi Paesistica comunale, in particolare per la descrizione del paesaggio, si appoggia alle consuete tecniche di indagine territoriale oggi applicate alle diverse scale.

Il paesaggio viene interpretato quale insieme di più paesaggi 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 e naturale*
- *paesaggio agrario*
- *paesaggio storico culturale*
- *paesaggio urbano (comprensivo delle eventuali componenti di criticità e degrado del paesaggio).*

Analisi del paesaggio fisico naturale: 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: 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.

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, nel corso dei secoli e tutt'ora soggetto a continue trasformazioni. Pertanto, l'analisi si sviluppa in primo luogo attraverso una indagine sull'organizzazione dei campi e sul sistema delle coltivazioni in rapporto ad unità abitative di riferimento quali le cascine.

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.

Analisi del paesaggio urbano: avviene attraverso la restituzione del perimetro dell'area urbanizzata e delle principali infrastrutture viarie di attraversamento territoriale. La zona edificata viene raffrontata all'ambito del nucleo di antica formazione, 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 sovracomunale.

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 e naturale

La *carta delle componenti del paesaggio fisico e naturale* contiene le informazioni inerenti la presenza sul territorio di boschi, rilievi isolati, elementi lineari ed elementi strutturali, sponde fluviali, ecc., tutte emergenze di elevato valore paesaggistico.

Il paesaggio di Lonato d/G 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 per lo più ricoperte da boschi di latifoglie. In particolare verso *Esenta* troviamo un'ampia zona boscata di notevole interesse ambientale, soprattutto per la presenza di una particolare specie vegetale che è l'*Erica Arborea*.

In generale il bosco acquista in diversi punti un indice di copertura molto alto a differenza invece di altre zone in cui risulta essere invece meno fitto per via della sua esposizione alla luce, per la scarsità d'acqua e per la forte pendenza del terreno, trasformandosi così in boscaglia e poi prato arborato. Tra le specie di arbusti presenti ritroviamo la *Roverella*, il *Carpino bianco e nero*, il *Cerro*, *Romilia*, il *Biancospino* e i *Pruni selvatici*. È presente anche un bosco di *conifere* localizzabile in prossimità delle *cascine Ambrosina Alta e Ambrosina Bassa*.

Risultano infine di notevole interesse naturalistico anche gli stagni e i piccoli laghetti che si sono creati nelle zone depresse, importanti per la manutenzione di determinati habitat e microsistemi e per la riproduzione di particolari specie di fauna e flora. Tra questi il laghetto *Polecra* è quello che riveste il più alto grado d'importanza in quanto presenta caratteristiche ambientali delle zone umide, in altri casi salvaguardate a livello comunitario. Numerosi sono inoltre i laghetti che hanno preso il posto delle cave di inerti e che sono visibili percorrendo la SS 567 del Benaco.

Dalla lettura della *Carta delle componenti del paesaggio fisico naturale*, facente parte dell'Analisi Paesistica allegata al Documento di Piano del PGT vigente, l'area oggetto di SUAP risulta interessata, così come l'intero contesto limitrofo, dalla presenza di *cordoni morenici*, che di fatto caratterizzano quasi la totalità del territorio amministrativo; sono inoltre presenti *prati* e, solo esternamente al comparto di progetto, *fasce boschive*, di cui al Piano di Indirizzo Forestale, e i *sistemi sommitali* relativi ai cordoni morenici.

✓ **Carta delle Componenti del paesaggio agrario**

La *carta delle componenti del paesaggio agrario* contiene le informazioni inerenti la presenza sul territorio di terrazzamenti, colture specializzate, come vigneti, uliveti e frutteti, seminativi, filari alberati (autoctoni, di vigneti o di uliveti), colture arboree da legno, strade poderali, cascine, ecc..

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

Nonostante il forte sviluppo edilizio avvenuto soprattutto a ovest del centro urbano e in particolare lungo le principali infrastrutture viabilistiche, si è riusciti a mantenere e salvaguardare quanto possibile dell'effettiva vocazione agricola dell'area. Difatti la zona ovest risulta essere la più pianeggiante e pertanto la meglio sfruttata dal punto di vista rurale.

Gran parte del territorio collinare è comunque il risultato di effettive trasformazioni operate dall'uomo nel corso dei secoli per rendere le terre le più produttive possibile. La zona a sud, dove i pendii sono più dolci infatti è stata la più soggetta a tali interventi di sistemazione. In alcuni punti infatti è ben visibile come i terreni coltivati seguano l'andamento dei rilievi, il bosco a sua volta è stato risparmiato solo dove non era possibile coltivare. A nord sono numerose le coltivazioni specializzate quali l'olivo e la vite. Mentre a sud sono prevalenti i campi destinati a seminativo quali l'orzo, il frumento e il mais. Sono presenti anche numerosi vivai, situati soprattutto lungo la SS 11. In generale, gli appezzamenti sono delimitati da una fitta rete di fossi utilizzati per l'irrigazione, *Fossa Redona* e *Fossa Redore*, come il *Canale Lonata*, *Canale Arnò* e il *Vaso Serio* costituiscono la principale maglia idrica utilizzata per la distribuzione d'acqua ai campi, tutto tramite una fitta rete secondaria di fossi (alcuni dei quali sono in cemento armato e sono posti al di fuori del terreno). Delle numerose cascine che costellano la pianura, poche sono ancora produttive, altre sono state trasformate in aziende zootecniche e in residenze.

Dalla lettura della *Carta delle componenti del paesaggio agrario*, l'area oggetto di SUAP risulta occupata per la maggior parte da *seminativo semplice* e solo parzialmente dalla componente delle *legnose agrarie - arboricoltura da legno* che di fatto costituisce le fasce arborate e arbustive esistenti, che come già detto in precedenza non appartengono al Piano di Indirizzo Forestale definito dalla Provincia.

Il contesto paesaggistico limitrofo è caratterizzato anch'esso in prevalenza da *seminativo semplice*, frammentato dai tipici *filari*, che qualificano il paesaggio agricolo e dalla presenza di colture specializzate quali *uliveti* e *vigneti*.

✓ **Carta delle Componenti del paesaggio storico culturale**

La *carta delle componenti del paesaggio storico culturale* contiene le informazioni inerenti la presenza sul territorio di *beni vincolati* (ai sensi del DLgs. 42/2004 articoli 10, 11 e 12, articolo 136 comma 1, lettere c) e d)), *beni di interesse locale* (segnalati dal PTCP), *zone sottoposte a vincolo archeologico* (ai sensi del D.Lgs. 42/2004 articolo 142, comma 1, lettera m)), *santelle*, *cascine* di rilevanza storico architettonica, *rete stradale storica*, ecc..

Lonato d/G vanta di una borgo antico ben conservato che racchiude un notevole numero di edifici di vario interesse che raccontano di questo territorio.

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

Dal VI sec a.c. al I sec d.c., è la volta invece del popolo celtico decisamente più ingegnoso 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*.

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.

Dalla lettura della *Carta delle componenti del paesaggio storico culturale*, l'area oggetto di SUAP è interessata esclusivamente dalla presenza del *tracciato stradale storico* che si sviluppa lungo il limite ovest sud-ovest del comparto stesso.

Le aree appartenenti al contesto paesistico limitrofo sono caratterizzate dalla presenza delle emergenze storico architettoniche relative al complesso dell'*Abbazia di Maguzzano*, il *Cimitero* di Maguzzano, da alcune cascate che hanno mantenuto i caratteri originari della tradizione agreste e dai beni architettonici di interesse locale il *Mulino* e i fabbricati dell'*Istituto Don Calabria*. L'ampio scenario preso in esame è inoltre caratterizzato dai tracciati della *viabilità storica* che ancora oggi costituiscono la fitta rete di percorrenza del territorio offrendo la vista di un paesaggio che, seppur a tratti, ha saputo mantenere e tutelare i caratteri naturali e originari locali.

✓ **Carta delle Componenti del paesaggio urbano**

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 estensione territoriale 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. Pertanto non si è ancora verificata la vera crisi tra sistema urbano e agricolo, dovuto alla crescita edilizia incontrollata grazie alla riconosciuta vocazione agricola del territorio da parte dell'Amministrazione Comunale. 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 s' 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.

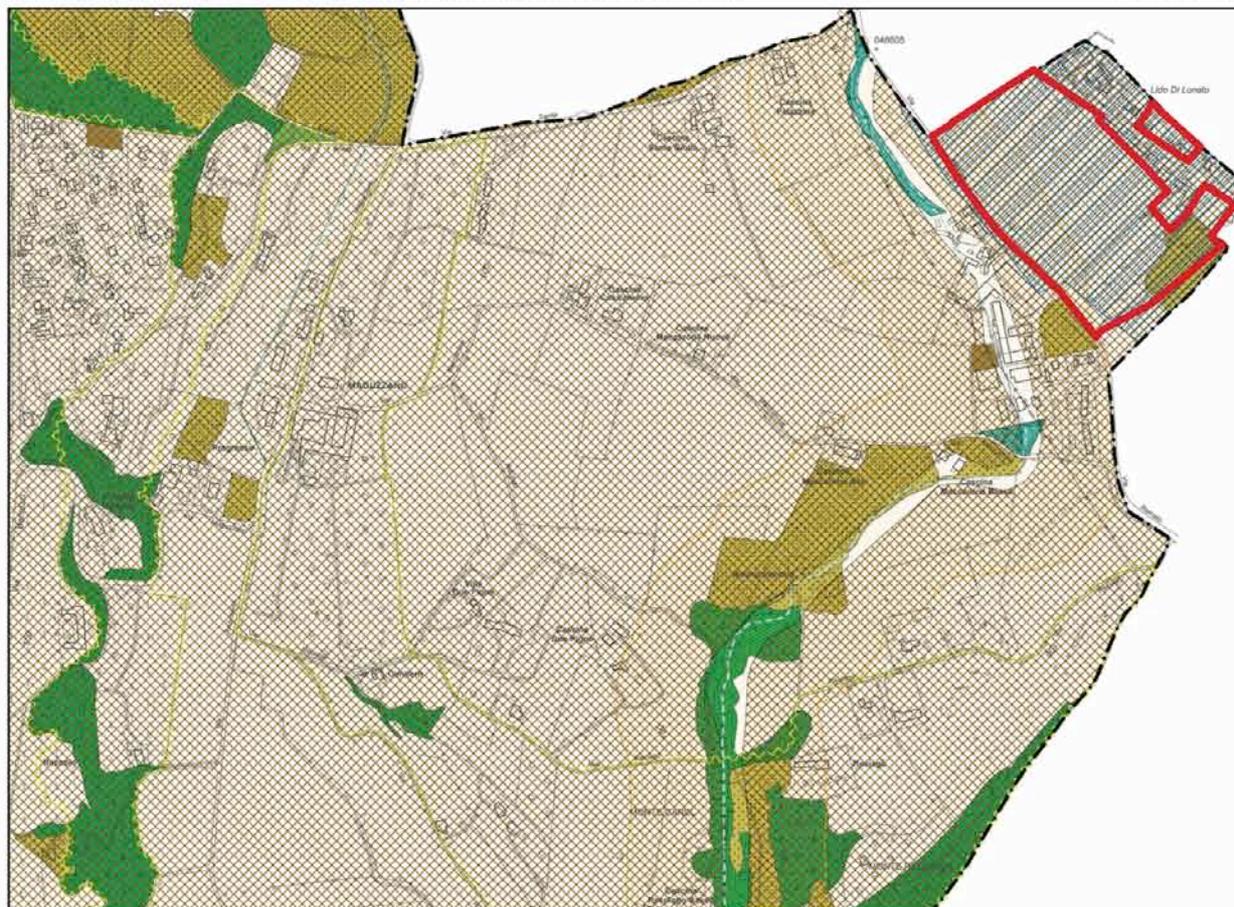
Altri ambiti degradati che sono stati presi in considerazione nelle tavole del piano paesistico si riferiscono alle aree destinate a cava ed in particolare quelle localizzate ad est della SS567 del Benaco, all'area nei pressi della discoteca e del cinema multisala e nei dintorni del centro commerciale, nonché il polo industriale collocato nella zona occidentale del Comune collocata tra la ferrovia e l'autostrada A4.

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.

Dalla lettura della Carta delle componenti del paesaggio urbano, l'area di progetto è interessata, solo parzialmente e per parti marginali di dimensioni ridotte, da ambiti definiti di degrado (la porzione in affaccio sul Lago, la spiaggia, e la parte che si protende verso la via Catullo - SP ex 572), mentre i limiti del comparto nord est e sud ovest si collocano in adiacenza ad aree già edificate sia a destinazione residenziale che produttiva.

Le aree appartenenti al contesto limitrofo sono caratterizzate da diversi insediamenti extraurbani, nello specifico in diretta adiacenza con il comparto di progetto, mentre verso ovest trattasi per lo più di cascine, che ben si inseriscono nel paesaggio agricolo; verso ovest è anche da segnalare il nucleo dell'Abbazia di Maguzzano, protagonista della porzione di paesaggio presa in esame.

Si riportano di seguito gli estratti relativi alle cartografie sopra descritte che rappresentano le diverse componenti che costituiscono il paesaggio relativo all'area di progetto ed il contesto ambientale limitrofo.



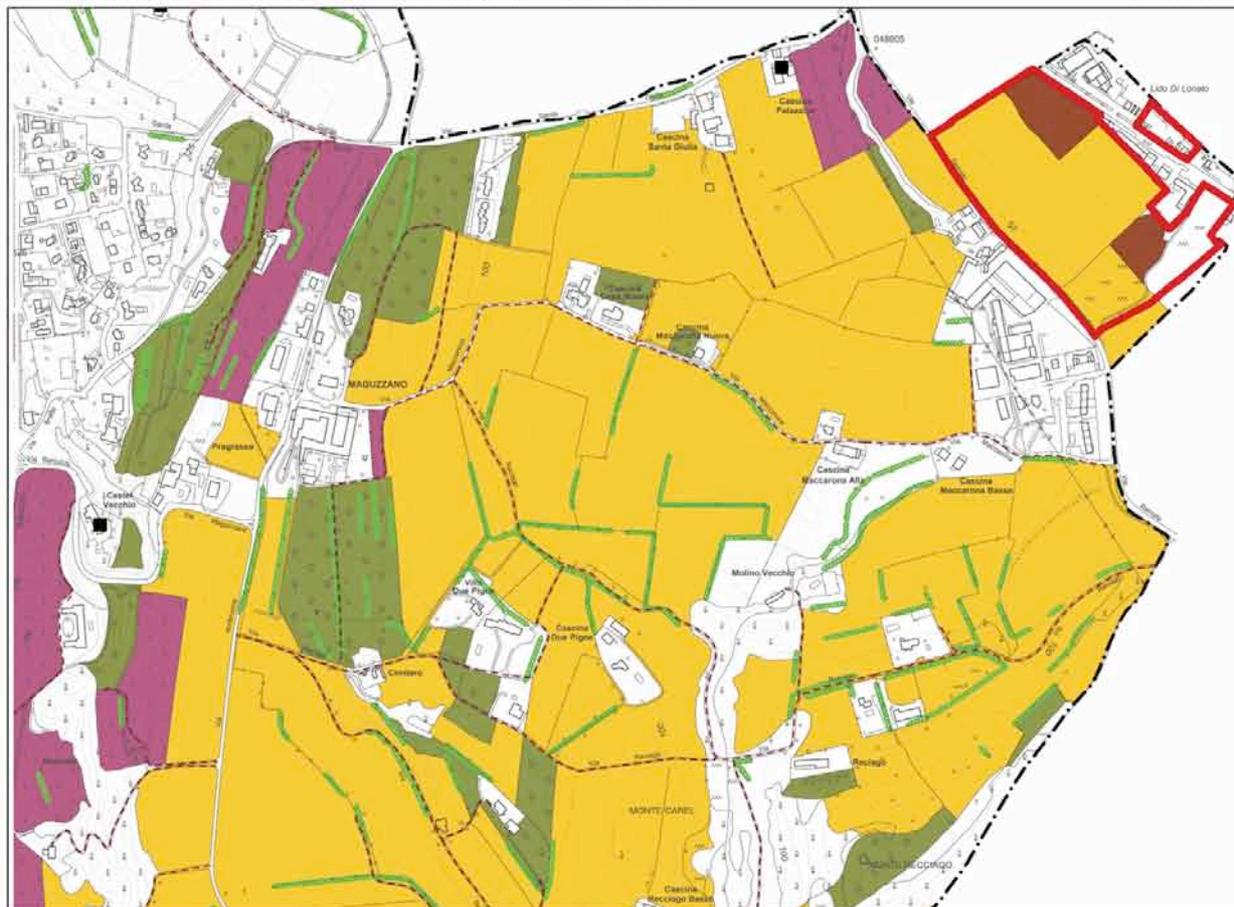
Legenda

 Limite del comparto oggetto di proposta di SUAP

COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO NATURALE

-  Confine amministrativo comunale
-  Bosco di latifoglie
-  Vegetazione arbustiva e arborea di ambiente ripariale
-  Bosco di conifere
-  Rimboschimenti recenti
-  Vegetazione arbustiva e cespugliati
-  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

Figura 30. Estratto dalla Carta delle componenti del paesaggio fisico e naturale vigente



Legenda

 Limite del comparto oggetto di proposta di SUAP

COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO

-  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

Figura 31. Estratto dalla Carta delle componenti del paesaggio agrario vigente

✓ **Carta di sintesi delle Classi di sensibilità paesistica**

Dalla lettura della *Carta delle classi finali di sensibilità paesistica*, l'area oggetto di SUAP è caratterizzata principalmente dalla *classe di sensibilità paesistica media (classe 3)* e da modeste porzioni, che coincidono con le parti occupate dagli elementi arborei esistenti, dalla *classe di sensibilità paesistica alta (classe 4)*.

Ampliando l'analisi alle aree limitrofe emerge la prevalenza della *classe di sensibilità paesistica media (classe 3)*, in continuità con l'area di progetto, spezzata da ampie fasce di *classe di sensibilità paesistica alta (classe 4)* che si identificano con l'insieme delle componenti aventi notevole valenza paesistico ambientale che caratterizzano l'intero ambito in disamina (fasce arborate, colture specializzate, sistemi sommitali dei cordoni morenici, ecc.).

Di rilevante importanza sono i *percorsi di fruizione paesistica* che percorrono l'intera area in esame e costituiscono la rete di connessione tra i diversi *luoghi della fruizione paesistica* emergenti, quali l'*Abbazia* ed il cimitero di *Maguzzano*, i fabbricati dell'*Istituto Don Calabria* e il *Mulino* sino a giungere nei pressi del *Lido* di Lonato d/G e porgere lo sguardo verso il panorama che offre il lago.

La cartografia relativa alle *classi finali di sensibilità paesaggistica* emerge che per la fascia che si estende lungo la *via Catullo (SP ex 572)* e le aree che costituiscono il *Lido* viene prevista una *classe di sensibilità paesistica molto alta (classe 5)* nel rispetto delle disposizioni di tutela e attenzione per le aree indicate di degrado definite dalla normativa del Piano Paesaggistico Regionale (*vedi articolo 28, comma 10 delle NTA del PPR*).

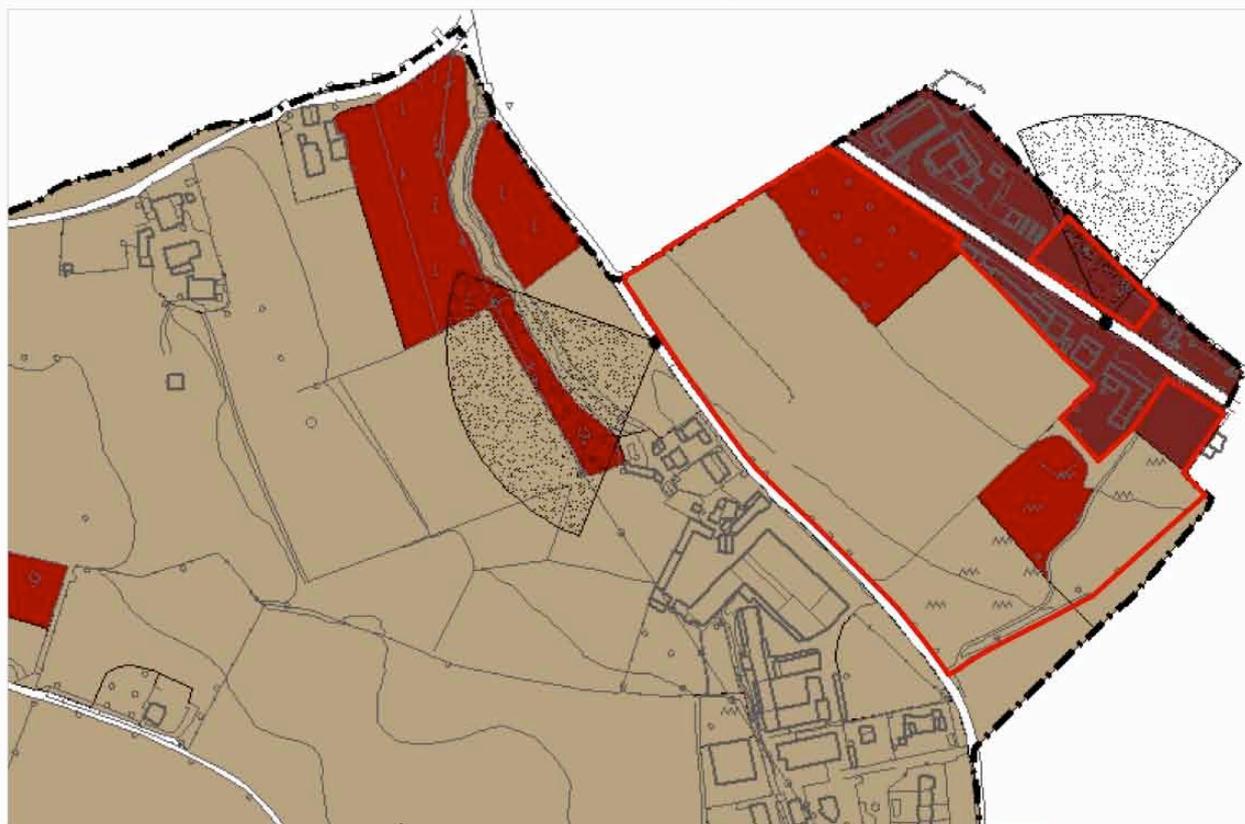
Si rileva che parte della nuova edificazione (edificio "A") prevista dal progetto si sovrappone con le aree in classe di sensibilità paesistica molto alta.

Nello specifico questa parte del lotto, posto a nord est in posizione marginale rispetto al comparto è individuata nella carta delle componenti del paesaggio urbano quale area urbanizzata e appare ad oggi interclusa su tre lati, fra aree già edificate e la viabilità pubblica.

Per quanto riguarda la piccola porzione del comparto di SUAP che si colloca sulla riva di Lonato d/G, è anch'essa individuata nella carta delle componenti del paesaggio urbano quale area urbanizzata, appare ad oggi occupata da un deposito/rimessaggio per le imbarcazioni intercluso fra attività turistico ricettive esistenti su entrambi i lati.

Quest'area sarà oggetto di riqualificazione ai fini turistici (si veda alla relazione urbanistica allegata per le modalità con cui si provvede alla riqualificazione dell'area).

Si riporta di seguito la documentazione fotografica che attesta lo stato attuale dei luoghi in merito alla parte di comparto del SUAP classificata nel PGT vigente in *classe di sensibilità paesistica molto alta (classe 5)* e che sarà riservata in parte alla realizzazione dell'edificio "2".



 Comparto di progetto

Legenda



Confine amministrativo comunale

Classi di sensibilità



Classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa



Classe 2 - sensibilità paesistica bassa



Classe 3 - sensibilità paesistica media



Classe 4 - sensibilità paesistica alta



Classe 5 - sensibilità paesistica molto alta

Componenti della percezione



Punti panoramici



Coni ottici - Ambiti della percezione

Figura 34. Estratto paesistico T09_Carta di sintesi delle classi di sensibilità paesistica.

Di rilevante importanza, rappresentati nelle cartografie prese in esame, sono i coni ottici che definiscono gli ambiti della percezione del paesaggio; li troviamo nei pressi dell'Abbazia di Maguzzano, che costituisce punto panoramico dal quale è possibile si coglie il paesaggio che lievemente degrada fino a giungere al Lago, ma dal quale resta parzialmente occluso alla vista il comparto di progetto che comunque non costituisce ostacolo alla percezione del paesaggio agricolo e lacustre nel suo insieme.



Localizzazione su foto aerea dei coni ottici relativi agli ambiti della percezione dai quali risulta il rilievo fotografico riportato di seguito



Cono ottico 1 – Panorama dal cono ottico indicato anche nella Carta di sintesi delle classi di sensibilità paesistica, nei pressi dell'Abbazia di Maguzzano.

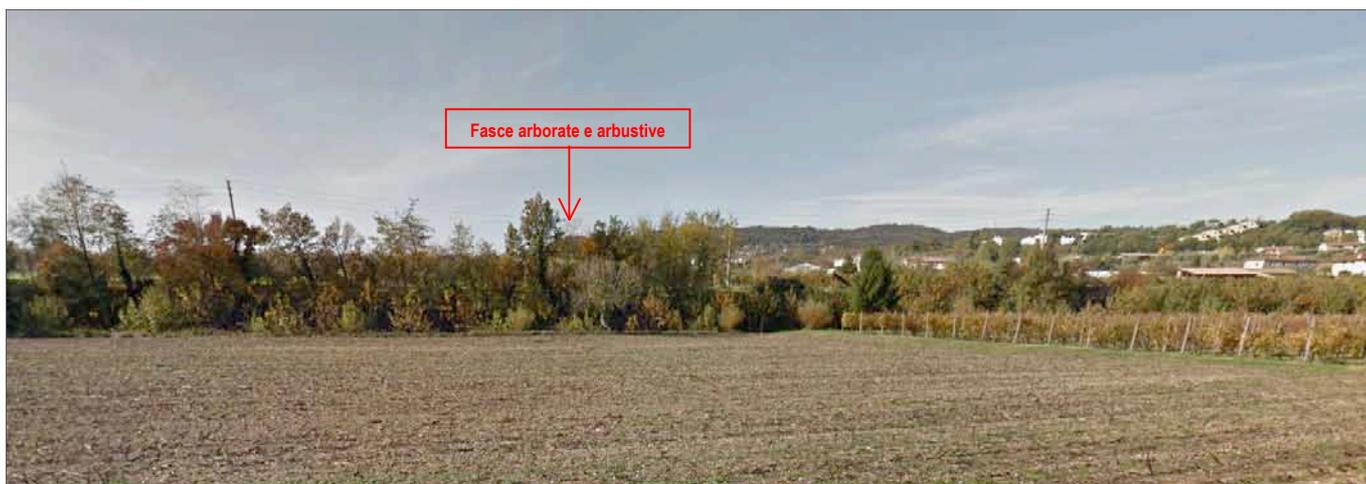


Visuale panoramica nei pressi dell'Abbazia di Maguzzano: come possibile notare le aree oggetto di intervento non costituiscono ostacolo alla percezione del paesaggio nel suo insieme



Cono ottico 2 - Visuale panoramica lungo la strada che dall'Abbazia di Maguzzano scende fino ad intersecare via Remato: le aree di progetto restano celate dalle aree già edificate lungo la via Remato.

In prossimità del comparto oggetto di SUAP, lungo il limite ovest percorrendo la *via Remato (SP 572V1)*, è da sottolineare la percezione verso l'entroterra che offre la vista del paesaggio agricolo, interrotto presto però dalla presenza di una fascia arborata prima (tra cui un vivaio con piante in vasi interrati) e dalle edificazioni esistenti dopo. Tali elementi, insieme alla fitta rete di filari che costeggia la rete viaria e caratterizzano gli appezzamenti agricoli, nonché la particolare morfologia dell'intero ambito preso in esame, contribuiscono a nascondere il comparto di progetto da quasi tutti i punti di vista posti sul versante ovest dell'area di contesto presa in esame. Si sottolinea dunque che le future edificazioni non costituiscono ostacolo al panorama del paesaggio che si percepisce dal versante ovest delle aree prese in disamina, considerando anche quanto previsto dalla *tavola del progetto del verde* allegata al presente *Studio*.



Cono ottico 3 – Panorama dal cono ottico indicato anche nella Carta di sintesi delle classi di sensibilità paesistica, in via Remato SP 572V1.



Cono ottico 3 – Panorama dal cono ottico indicato anche nella Carta di sintesi delle classi di sensibilità paesistica, in via Remato SP 572V1



Cono ottico 4 – Panorama dal cono ottico in via Remato SP 572V1

Altro ambito della percezione del paesaggio rilevato nella cartografia di cui all'Analisi Paesistica comunale si trova nei pressi della porzione del comparto di SUAP che coincide con parte del Lido di Lonato.

Com'è possibile notare dal rilievo fotografico, ad oggi l'area è occupata da un rimessaggio per imbarcazioni e costituisce elemento di contrasto e degrado urbano rispetto alle attività turistico ricettive confinanti.

Si sottolinea che una porzione di tale area, facente parte del comparto di SUAP seppur separate dalla viabilità pubblica, sarà oggetto di cessione a favore dell'Amministrazione Comunale. L'A.C. si occuperà in seguito della riqualificazione dell'area in questione solo mediante un progetto unitario che tiene conto della riqualificazione dell'intera costa lacuale.



Cono ottico 5 – Panorama dal cono ottico indicato anche nella Carta di sintesi delle classi di sensibilità paesistica, sulla via Catullo - SP ex 572



Cono ottico 5 – Dettaglio. Panorama dal cono ottico indicato anche nella Carta di sintesi delle classi di sensibilità paesistica, sulla via Catullo - SP ex 572

Si riporta di seguito la documentazione fotografica che attesta lo stato attuale dei luoghi in merito alla parte di comparto del SUAP classificata nel PGT vigente in *classe di sensibilità paesistica molto alta (classe 5)* e che sarà riservata in parte alla realizzazione delle strutture dell'albergo, in linea con il fronte degli edifici esistenti ("Bristol") e parte cedute a favore dell'A.C. (area in prossimità del lago).



Localizzazione su foto aerea dei cono ottici relativi agli ambiti ricadenti in classe di sensibilità paesistica molto alta (classe 5) dai quali risulta il rilievo fotografico riportato di seguito.



Cono ottico 6 – Panorama dal cono ottico posto sulla via Catullo - SP ex 572 in direzione della porzione di area appartenente al SUAP che sarà interessata dalla realizzazione degli edifici dell'albergo in linea con il fronte edificato del "Bristol" e delle opportune opere verdi di mitigazione, come filtro tra le destinazioni esistenti e quelle di previsione.



Cono ottico 7 – Panorama dal cono ottico posto sulla via Catullo - SP ex 572 in direzione della porzione di area che sarà oggetto di cessione a favore dell'A.C.. (per le modalità si veda la Relazione urbanistica allegata).

✓ **Carta delle Classi finali di sensibilità paesistica**

Dalla lettura della *Carta delle classi finali di sensibilità paesistica*, facente parte dell'Analisi Paesistica allegata al Documento di Piano del PGT vigente, l'area oggetto di SUAP è caratterizzata principalmente dalla *classe di sensibilità paesistica media (classe 3)* e da modeste porzioni, che coincidono con le parti occupate dagli elementi arborei esistenti, dalla *classe di sensibilità paesistica alta (classe 4)*.

Ampliando l'analisi alle aree limitrofe emerge la prevalenza della *classe di sensibilità paesistica media (classe 3)*, in continuità con l'area di progetto, spezzata da ampie fasce di *classe di sensibilità paesistica alta (classe 4)* che si identificano con l'insieme delle componenti aventi notevole valenza paesistico ambientale che caratterizzano l'intero ambito in disamina (fasce arborate, colture specializzate, sistemi sommitali dei cordoni morenici, ecc.).

Di rilevante importanza sono i *percorsi di fruizione paesistica* che percorrono l'intera area in esame e costituiscono la rete di connessione tra i diversi *luoghi della fruizione paesistica* emergenti, quali l'*Abbazia* ed il cimitero di *Maguzzano*, i fabbricati dell'*Istituto Don Calabria* e il *Mulino* sino a giungere nei pressi del *Lido di Lonato d/G* e porgere lo sguardo verso il panorama che offre il lago.

Si riportano di seguito gli estratti relativi alla cartografia vigente sopra descritta che rappresentano la definizione delle *classi finali di sensibilità paesistica* relativa all'area di progetto e al contesto ambientale limitrofo.



 Comparto di progetto

Legenda



Figura 35. Estratto paesistico T10_Carta di sintesi finale delle classi finali di sensibilità paesistica.

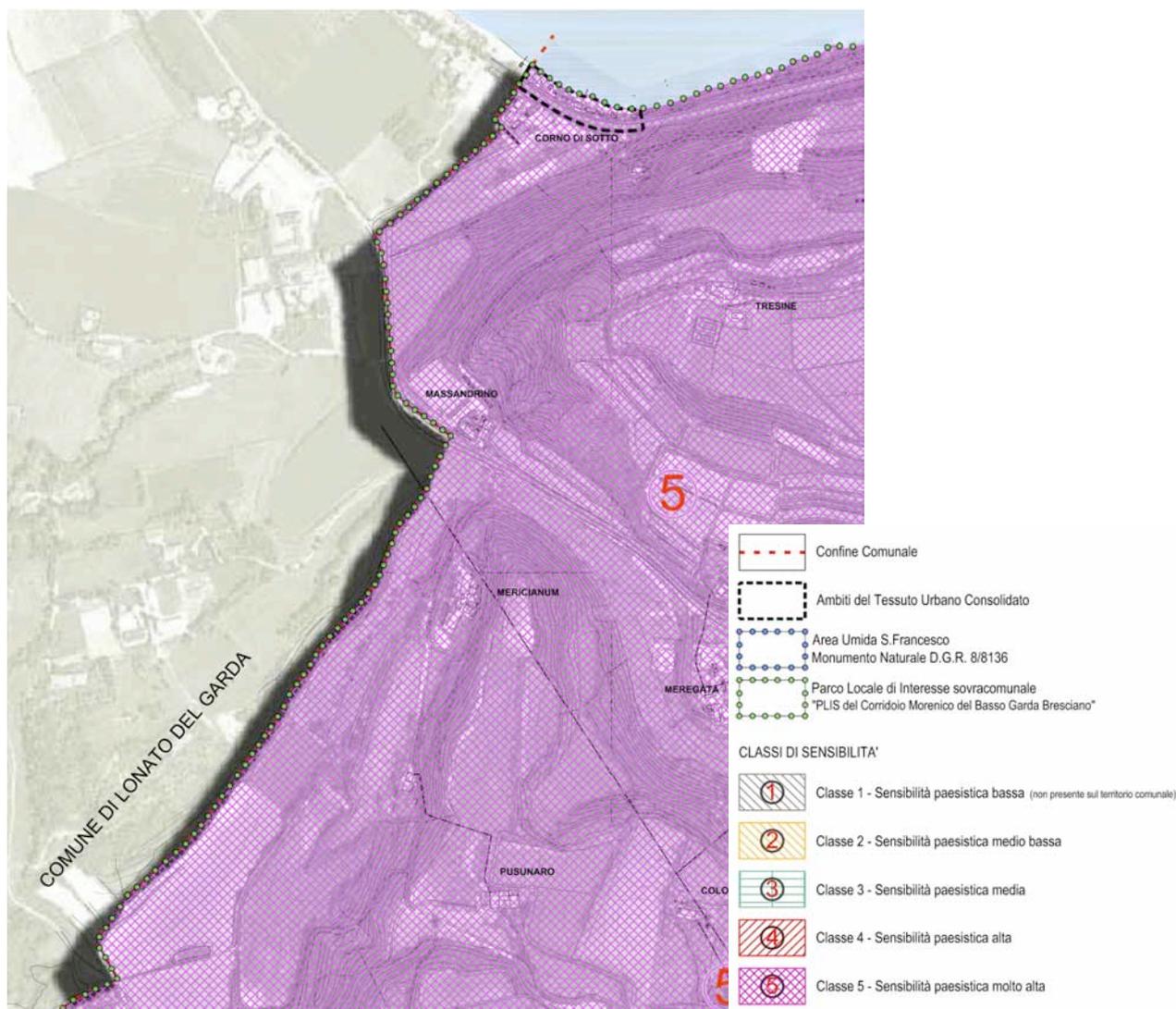


Figura 36. PGT Desenzano d/G. Estratto Tavola Dp.10.6. Sistema dei beni culturali e del paesaggio. Classi di sensibilità paesistica.

L'area oggetto d'intervento è confinante con il Monte Corno in territorio di Desenzano d/G compreso nel PLIS (istituito dal Comune di Desenzano d/G). La zona è definita a sensibilità paesistica molto alta (si veda il paragrafo precedente relativo alla Rete ecologica Comunale).

Le scelte di progetto tengono conto delle visuali verso Monte Corno e delle caratteristiche del paesaggio mediante:

- 1) la scelta di non edificare nelle aree prospicienti via Remato.
- 2) il mantenimento della vegetazione e delle visuali da via Remato (asse viario considerato corridoio terrestre principale di rete ecologica);
- 3) l'inserimento di un uliveto di nuovo impianto.
- 4) il mantenimento degli elementi del paesaggio agrario come la strada capezzagna a ridosso di ampie aree incolte.

La valenza paesaggistica del territorio sia in comune di Lonato d/G che in comune di Desenzano d/G ha indirizzato le scelte di progetto, al fine di ridurre l'incidenza complessiva dell'intervento sul contesto.

6 CONTESTO PAESAGGISTICO

Alle aree comprese nel comparto di progetto è attribuita in prevalenza una *classe di sensibilità paesistica media (classe 3)* per la parte occupata da prato e parzialmente *classe di sensibilità paesistica alta (classe 4)* per le aree interessate dalla presenza di essenze arboree. Come già ampiamente specificato solo esigue e marginali porzioni delle aree comprese nel perimetro di comparto sono classificate in *classe di sensibilità paesistica molto alta (classe 5)* per la cui descrizione si rimanda al paragrafo precedente.

L'insieme dei volumi che costituiranno il nuovo complesso alberghiero sarà realizzato in aree pianeggianti caratterizzate in parte da *sensibilità paesistica media* (lato sud est del comparto) e una piccola parte da *sensibilità alta*, collocate a ridosso ed in continuità con le aree limitrofe al comparto già edificate (a nord su via Catullo).

Il blocco edilizio dell'albergo posto sul pendio verso via Remato è stato progettato come struttura ipogea al fine di preservare i livelli di terreno naturale e quindi di non ostacolare la visuale del paesaggio sia verso Monte Corno che verso il lago.

Per le essenze arboree già presenti nelle aree di progetto si provvederà all'estirpo laddove interferiscono con la realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica, mentre per quanto riguarda la fascia arborea posta a nord del comparto, si sottolinea che il progetto prevede, lungo la via Catullo (SP ex 572) e per tutto il suddetto limite del comparto di progetto, l'impianto di un ampio uliveto che costituirà una vasta fascia mitigativa richiamando i caratteri connotativi dell'agricoltura locale e conferendo continuità al tipico paesaggio agricolo.

Si precisa che per tale ambito saranno sostituiti gli elementi arborei esistenti di recente impianto e saranno invece salvaguardati tutti gli elementi arborei di significativo pregio, come ad esempio i gelsi, e aventi un diametro importante del tronco, i quali saranno integrati con gli ulivi di nuovo impianto.

La parte di comparto inserita in classe di sensibilità molto alta, ad oggi interclusa tra ambiti già edificati e posta in estensione verso la via Catullo, sarà impegnata per la realizzazione delle strutture edilizie a quattro piani, in linea con gli edifici esistenti.

L'accesso al complesso alberghiero avverrà mediante la realizzazione di una strada di collegamento tra *via Catullo – SP ex 572* e *via Remato – SP 572V1*, posta lungo tutto il perimetro sud est del comparto di progetto e che ricalca parte del tracciato della *strada "vicinale del Corno"* esistente, tale asse consentirà l'ingresso alla struttura dell'albergo.

Lungo tutti gli assi stradali, esistenti e di progetto, è prevista una fitta fascia verde di mitigazione ambientale costituita da essenze arboree e arbustive, così come meglio definito nella *tavola del progetto del verde* allegata al presente *Studio*.

6.1 Indirizzi di pianificazione e progettazione

L'Analisi Paesistica comunale detta in funzione della classe di sensibilità paesistica attribuita al territorio in esame puntuali indirizzi di progettazione.

Negli indirizzi paesaggistici comunali, per le componenti del paesaggio presenti nell'area e relativamente agli interventi previsti per la realizzazione della struttura turistico alberghiera (principalmente posta in *classe di sensibilità media*, e per una modesta porzione in *classe di sensibilità alta*), particolare attenzione è posta alle azioni di tutela della fruizione visiva, garantendo il mantenimento delle visuali e della percettibilità dei valori paesaggistici espressi dalle aree del contesto evitando occlusioni visive, alla valorizzazione dell'attività agricola ai fini della manutenzione fisica ed estetica del territorio rurale, alla salvaguardia ed incentivazione delle colture tradizionali. Privilegiata è inoltre la salvaguardia dei sistemi vegetazionali diffusi e di tutti gli elementi vegetali tipici del paesaggio agrario, come ad esempio i filari.

Le azioni raccomandate sono, tra l'altro: la realizzazione di tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale, anche mediante opere volte al recupero paesistico ambientale e alla ricomposizione di un'immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente; la costruzione di nuovi edifici e complessi insediativi, purché s'inseriscano armoniosamente nel contesto circostante sia dal punto di vista estetico che funzionale attraverso anche una maggiore definizione e organizzazione degli spazi aperti; che gli interventi proposti dovranno altresì prevedere, contestualmente, opere volte al recupero paesistico ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente; all'interno degli areali interessati e di contesto, gli interventi devono essere volti a riorganizzare o riqualificare le parti di territorio degradate recuperando, ove possibile, identità tra elementi naturalistici agrari e il paesaggio urbano; la realizzazione di opere di mitigazione e di riassetto del sistema degradato in modo da creare una continuità tra il paesaggio e le zone di diversa destinazione urbanistica.

Sono interventi invece da limitare: tutte le attività che comportano l'alterazione dei caratteri geomorfologici e vegetazionali, se non indispensabili al miglioramento e alla sistemazione complessiva dell'area; attività in grado di alterare i caratteri geomorfologici, vegetazionali in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno e la complessiva percezione visuale; trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola; attività di tipo agricolo che alterino l'equilibrio ecologico e paesistico; l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi; la riduzione delle aree interessate da colture a vigneto e a oliveto o la sostituzione con altre colture.

6.2 Coerenza del progetto di SUAP con gli indirizzi paesistici e visibilità dell'intervento

Matrice progettuale è stato lo studio del contesto antropico locale e degli elementi di forza del paesaggio circostante, insieme ai suggerimenti provenienti dagli scenari paesaggistici e dalle caratteristiche storiche del territorio. Il rilievo e l'analisi dello stato di fatto è presupposto per la predisposizione del progetto in relazione all'ambiente circostante e all'edificato esistente. L'impianto di progetto proposto è coerente ed adeguato al contesto.

Il nuovo costruito si organizza tenendo conto della morfologia del terreno, prevalentemente pianeggiante, degli elementi antropici e naturali presenti sul comparto di progetto.

I caratteri contemporanei dell'edilizia proposta sono stati associati a criteri di ubicazione del "nuovo" aderenti alle forme del paesaggio, a misure e dimensioni adeguate, alla scelta dei materiali e sistemazioni della vegetazione coerenti ed in continuità con l'intorno.

Lo schema distributivo del complesso alberghiero si sviluppa lungo il pendio da via Remato a via Catullo, concentrando le strutture edilizie a tre piani nella parte di lotto confinante con l'edificazione esistente, chiudendo così il fronte urbano in allineamento con il "Bristol".

Nella zona più a sud verso via Remato non è prevista alcuna edificazione al fine di non alterare il profilo naturale del terreno e non porre ostacoli alle visuali del paesaggio agricolo circostante.

Da sottolineare che il progetto prevede, in coerenza con gli indirizzi paesistici per le diverse componenti presenti nell'ambito, il mantenimento in prevalenza delle essenze arboree esistenti e l'integrazione delle stesse mediante l'impianto e la realizzazione di un uliveto, al fine di dare continuità al paesaggio agricolo che caratterizza il territorio, soprattutto in prossimità del lago.

Il comparto di SUAP ha una superficie territoriale pari a 95.750 mq, le future edificazioni avranno una superficie coperta di circa mq 3.926,04. L'intervento ha un volume complessivo pari a mc 30.778,41 ed una superficie lorda di pavimento pari a mq 9.920,66.) aventi altezze diverse (H max 9,10 metri fuori terra).

Di seguito si riporta il rilievo fotografico dello stato di fatto effettuato percorrendo le vie che delimitano il comparto di progetto.



Figura 37. Punti di ripresa della documentazione fotografica di seguito riportata

Dalle aree poste più in alto in lato ovest rispetto al comparto di SUAP, in prossimità dello scenario che offre l'Abbazia di Maguzzano, risulta difficile l'individuazione delle aree di progetto bensì sia percepibile la vista del Lago (vedasi rilievo fotografico di seguito riportato: *gruppo foto A*), sia dall'Abbazia stessa, sia percorrendo la strada che da essa degrada avvicinandosi al lago sino a collegarsi con la *via Remato*.



Foto A1: visuale dall'Abbazia di Maguzzano verso il lago



Foto A2: visuale dalla strada che scende dall'Abbazia di Maguzzano e si collega alla via Remato SP 572V1



Foto A3: visuale dalla strada che scende dall'Abbazia di Maguzzano e si collega alla via Remato SP 572V1

Se ci avviciniamo all'ambito di SUAP e percorriamo la *via Remato*, in direzione *Desenzano s/G*, è possibile percepire solo parzialmente sia la continuità del paesaggio tipicamente agricolo costituito dalle aree limitrofe e dal comparto di progetto, sia le aree riservate alla localizzazione del complesso alberghiero.

Di fatto la percezione del paesaggio nel suo insieme è presto ostacolata sia dalle fasce arboree che dalle edificazioni esistenti poste sulle aree adiacenti e che ostacolano la visuale verso l'entroterra, sia dal filare esistente di ulivi che si articola lungo un buon tratto di *via Remato* a confine con il comparto di progetto.

Appare opportuno specificare che lungo tale asse il progetto prevede, come indicato nella *tavola del progetto del verde* allegata alla presente *relazione*, il mantenimento degli ulivi esistenti e l'integrazione degli stessi con un'ampia fascia verde di mitigazione ambientale, arborea e arbustiva, al fine di proseguire con il sistema tipico del paesaggio rurale che caratterizza l'ambiente circostante.



Foto B1: visuale dalla *via Remato* in direzione *Desenzano d/G*; sono evidenti le componenti del paesaggio fisico naturale e agricolo sia del comparto che delle aree limitrofe, nonché le edificazioni esistenti poste nelle immediate vicinanze



Foto B2: visuale dalla *via Remato* in direzione *Desenzano d/G*; è evidente l'ambito che sarà oggetto delle future edificazioni in continuità con le aree già edificate poste verso il lago e quelle verso l'entroterra separate dalla *via Remato*



Foto B3: visuale dalla *via Remato* in direzione *Desenzano d/G*; si evidenzia il filare esistente di ulivi che occlude la visuale in direzione delle aree di progetto, mentre le aree edificate a destra occludono la visuale verso l'entroterra



Comparto edificatorio che ospiterà le strutture del complesso alberghiero

Foto B4: visuale dalla via Remato in direzione Desenzano d/G; si evidenzia il filare esistente di ulivi che occlude la visuale in direzione delle aree di progetto, nello specifico la porzione di ambito oggetto delle future edificazioni, mentre le aree edificate nonché il filare di pini marittimi a destra occlude la visuale verso l'entroterra



Comparto edificatorio che ospiterà le strutture del complesso alberghiero

Foto B5: visuale dalla via Remato in direzione Desenzano d/G; si evidenzia la visuale in direzione delle aree di progetto, nello specifico la porzione di ambito oggetto delle future edificazioni. Secondo la tavola del progetto del verde allegata al presente Studio, lungo tutta la via Remato per l'intero lato di comparto, sarà realizzata una fitta fascia verde di mitigazione ambientale integrata con gli elementi arborei e arbustivi già presenti.



Comparto edificatorio che ospiterà le strutture del complesso alberghiero

Foto B6: visuale dalla via Remato in direzione Desenzano d/G; si evidenzia la visuale in corrispondenza delle aree di progetto, nello specifico la porzione di ambito oggetto delle future edificazioni ed il punto in cui si realizzerà il nuovo tratto viario di accesso al complesso alberghiero e che sarà collegato sia con via Remato che con via Catullo. Anche qui, secondo la tavola del progetto del verde allegata al presente Studio, saranno realizzate le opportune opere verdi di mitigazione ambientale ad integrazione degli elementi già presenti in loco, sia nei confronti delle future edificazioni sia lungo la nuova strada di accesso.

In prossimità del lato sud est delle aree di progetto, si evidenziano in adiacenza al comparto una modesta fascia occupata da prato che prosegue anche nel comune di Desenzano d/G; qui il prato comincia a salire con modesto pendio, caratterizzato dalla presenza di un filare di elementi arborei, sino a determinare una formazione collinare occupata da una fitta macchia boschiva.

Anche da questo lato, proseguendo lungo la *via Remato*, questa volta in direzione di Padenghe s/G, le aree interessate dal SUAP sono visibili solo per un breve tratto; considerando la particolare morfologia del terreno e gli elementi arborei esistenti, oltre che la macchia boschiva che cela da quel versante l'intero ambito di progetto.

Preme sottolineare che il progetto di SUAP propone, lungo tutto il versante sud est del comparto ove sarà realizzata la strada di accesso, una fascia di mitigazione ambientale da entrambi i lati dell'asse stesso; così facendo sarà possibile conferire continuità ed integrare gli elementi arborei esistenti ma radi in prossimità della strada vicinale esistente.



Foto C1: visuale dalla via Remato in direzione Padenghe s/G; sono evidenti sia la macchia boschiva che si estende su tutta la collina in territorio di Desenzano d/G, sia il filare di elementi arborei, anch'essi esterni all'ambito amministrativo di Lonato d/G, che occludono la visuale in direzione delle aree di progetto



Foto C2: visuale dalla via Remato in direzione Padenghe s/G; sono sempre evidenti la macchia boschiva e il filare di elementi arborei di cui alla precedente fotografia. Mentre, appena superato quest'ultimo, appare evidente la porzione delle aree di progetto in cui saranno edificate le strutture del complesso alberghiero.

Spostandoci sulla *via Catullo*, SP ex 572, che costeggia il Lago di Garda, le aree di progetto risultano quasi completamente celate dagli elementi antropici e naturali esistenti, da un lato l'edificato e dall'altro i filari di pino marittimo posti lungo l'asse stradale.

Le aree interessate dalle edificazioni del complesso alberghiero saranno collocate in linea con il fronte del "Bristol" e in affaccio sulla pubblica via; l'area del comparto di SUAP che si affaccia sulla *via Catullo* sarà riservata alla realizzazione di un uliveto di nuovo impianto. Per l'area di SUAP separata dal comparto dalla *via Catullo* e che costituisce parte del Lido di Lonato, è prevista per una parte la cessione a favore dell'Amministrazione Comunale che disporrà dell'area per la balneazione. L'A.C. si occuperà in seguito della riqualificazione dell'area in questione solo mediante un progetto unitario che terrà conto della riqualificazione dell'intera costa lacuale.

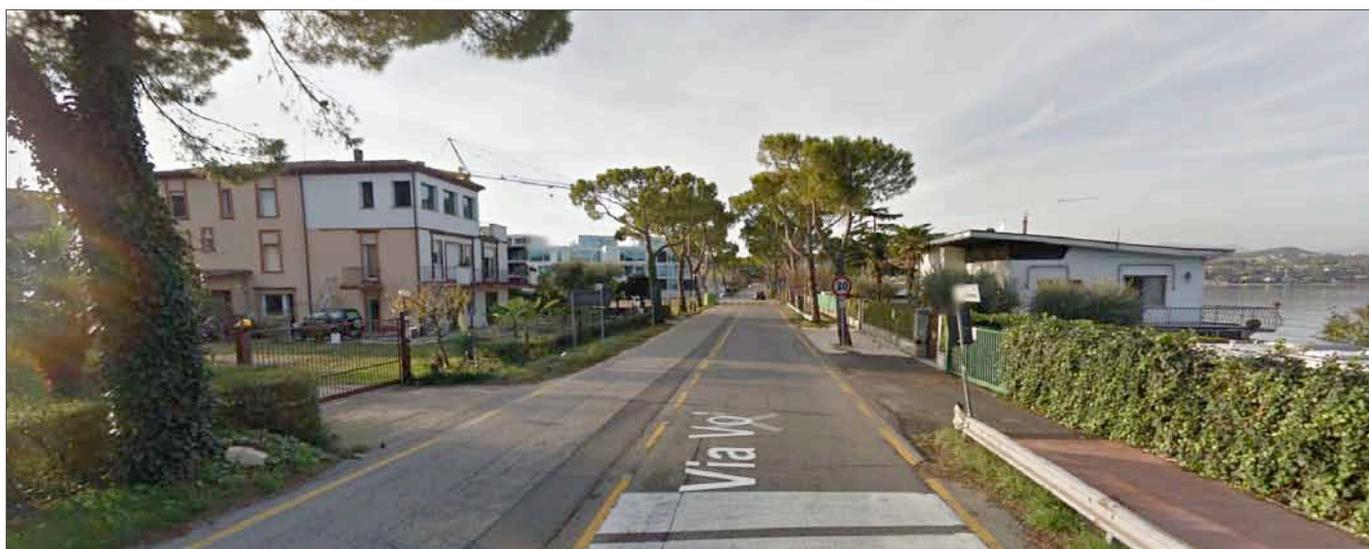


Foto D1: visuale dalla *via Catullo* in direzione Padenghe s/G; sono evidenti le aree edificate esistenti poste in adiacenza al comparto di SUAP



Foto D2: visuale dalla *via Catullo* in direzione Padenghe s/G; appare visibile la porzione di comparto di SUAP che si protende verso la *via Catullo* e che sarà riservata alla della struttura alberghiera in linea con il prospetto del "Hotel Bristol" così come definito dagli elaborati grafici allegati.



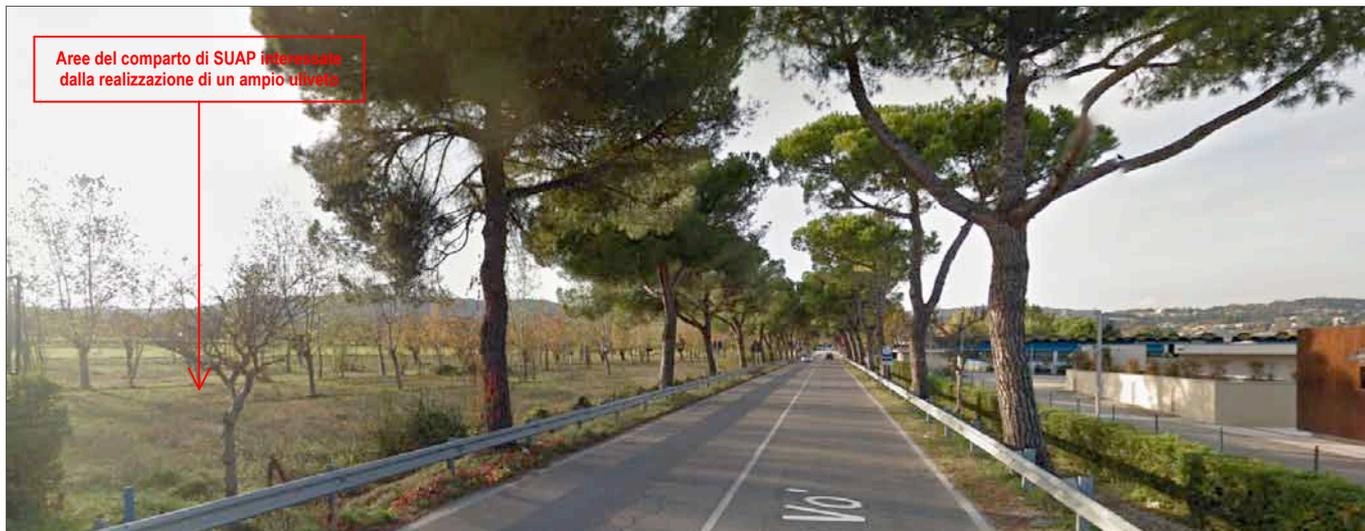
Foto D2: visuale dalla via Catullo in direzione Padenghe s/G; appare visibile la porzione di comparto di SUAP che si protende verso la via Catullo e che sarà riservata alla realizzazione degli edifici dell'albergo in linea con il "Bristol".



Foto D3: visuale dalla via Catullo in direzione Padenghe s/G; sono evidenti le aree edificate esistenti poste in adiacenza al comparto di progetto e l'area, occupata ad oggi da un rimessaggio imbarcazioni, posta sul lido e facente parte anch'essa del SUAP. Per parte di quest'ultima è prevista la sola cessione a favore dell'Amministrazione Comunale.



Foto D4: visuale dalla via Catullo in direzione Padenghe s/G; ancora evidenti le aree edificate esistenti poste in adiacenza al comparto di progetto e l'area del SUAP posta sul lido. Com'è possibile notare le edificazioni esistenti poste a sinistra occludono la visuale sulle aree di progetto per le quali è prevista la realizzazione di un ampio uliveto che si estenderà sino al limite nord est del comparto stesso.



Aree del comparto di SUAP interessate dalla realizzazione di un ampio uliveto

Foto D5: visuale dalla via Catullo in direzione Padenghe s/G; in questo tratto sono visibili esclusivamente le aree verdi del comparto di SUAP che comunque non saranno interessate da alcuna edificazione, bensì tale ambito sarà oggetto di realizzazione di un ampio uliveto che si estenderà sino al limite del comparto di progetto stesso, in direzione Padenghe s/G, integrando i nuovi elementi arborei con quelli preesistenti.



Aree del comparto di SUAP interessate dalla realizzazione di un ampio uliveto

Foto D6: visuale dalla via Catullo in direzione Padenghe s/G; per la descrizione vedasi la didascalia alla precedente fotografia D5.



Aree del comparto di SUAP interessate dalla realizzazione di un ampio uliveto

Foto D7: visuale dalla via Catullo in direzione del limite nord est del comparto di SUAP; anche qui sono visibili gli elementi arborei esistenti che saranno conservati ed integrati con l'uliveto di nuovo impianto.

Dallo svincolo, a monte di *via Remato*, che consente l'immissione sulla *via Catullo* in entrambe le direzioni ovvero *Padenghe s/G* o *Desenzano d/G*, appare evidente come il comparto di progetto resti completamente celato dalla presenza di una cascina e di un filare arborato che delimita e caratterizza gli appezzamenti agricoli e che sarà conservato per quanto presente nelle aree di aree di progetto.

Tali elementi appartengono al territorio amministrativo del comune limitrofo di *Padenghe s/G* e definiscono non solo il tracciato dei limiti amministrativi fra i due Comuni, ma anche il limite nord, nord est, delle aree di progetto.

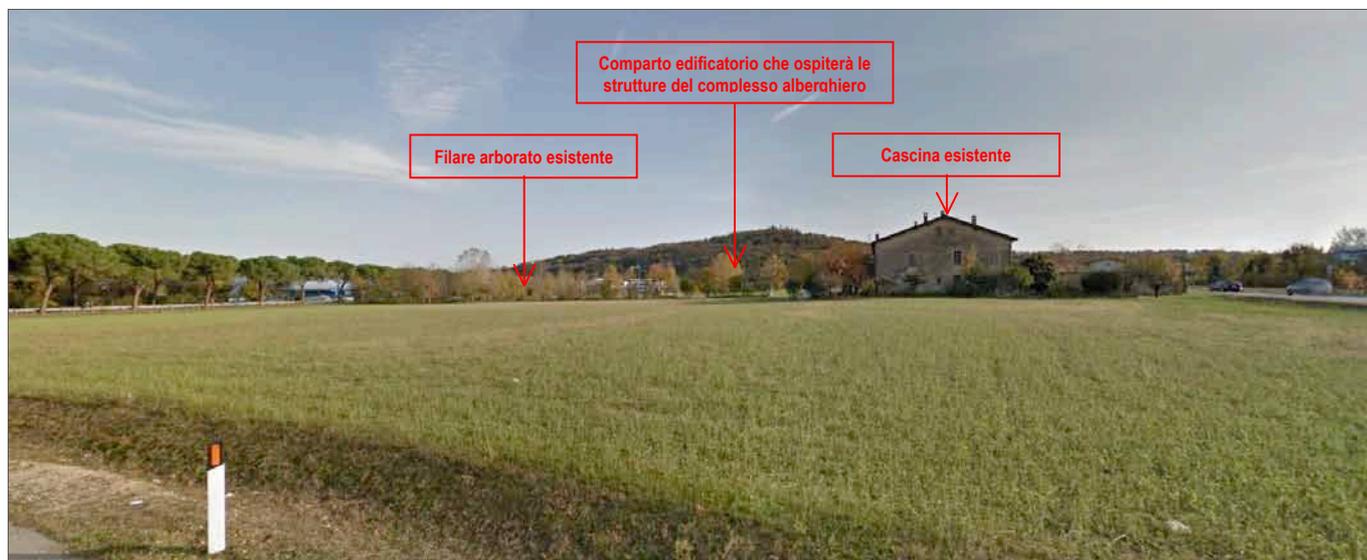


Foto E1: visuale dallo svincolo posto a monte di *via Remato* in direzione del limite nord est del comparto di SUAP; sono visibili la cascina e gli elementi arborei esistenti posti sul comune di *Padenghe s/G* che occludono completamente la vista sulle aree di progetto.

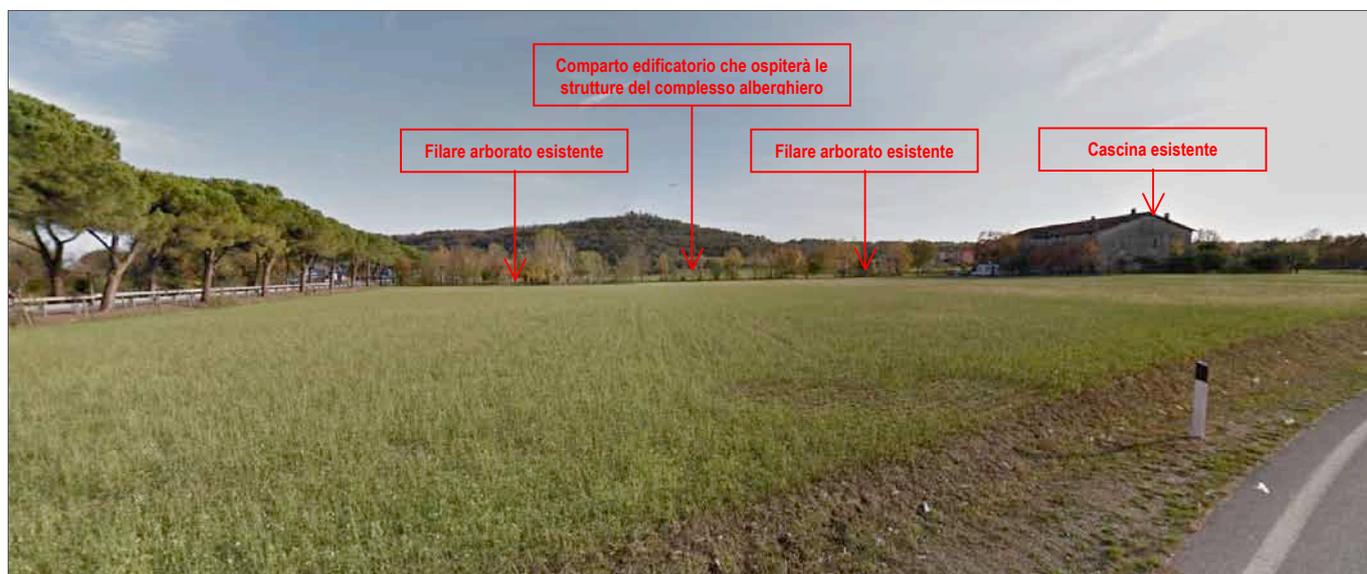


Foto E2: visuale dallo svincolo posto a monte di *via Remato* in direzione del limite nord est del comparto di SUAP; anche spostandoci in prossimità dell'intersezione fra lo svincolo a monte di *via Remato* e la *via Catullo*, appare evidente l'occlusione della visuale in direzione delle aree di progetto.

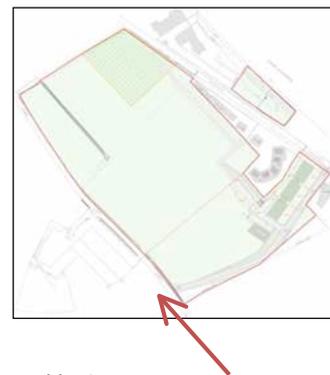
Nelle pagine seguenti si riportano alcuni foto-inserimenti al fine di rappresentare la coerenza dell'insediamento di progetto con il contesto paesistico limitrofo.

Vista da via Catullo



Stato di fatto. Ripresa fotografica effettuata da via Catullo. Visuale del lotto di progetto e dell'edificio "BRISTOL"

Vista da via Remato in direzione Padenghe s/G



Stato di fatto. Ripresa fotografica effettuata da via Remato. Visuale del territorio verso nord. Appare evidente come sia limitata la vista del complesso alberghiero esistente "Hotel Bristol" posto al di là del filare arborato esistente.



Progetto. Fotoinserimento. Ripresa fotografica effettuata da via Remato. Visuale del territorio verso nord. Gli edifici dell'albergo si allineano in altezza a quelli esistenti. La parte di edificazione di progetto verso via Remato è caratterizzata da struttura ipogea con copertura verde. Tale soluzione minimizza l'impatto sulle visuali del paesaggio.

Vista da via Remato in direzione Desenzano d/G



Stato di fatto. Ripresa fotografica effettuata da via Remato. Visuale del territorio verso sud est. Sono visibili i filari arborati esistenti.



Progetto. Fotoinserimento. Ripresa fotografica effettuata da via Remato. Visuale del territorio verso nord. Gli edifici dell'albergo si allineano in altezza a quelli esistenti. La parte di edificazione di progetto verso via Remato è caratterizzata da struttura ipogea con copertura verde. Tale soluzione minimizza l'impatto sulle visuali del paesaggio.

Vista dall'Abbazia di Maguzzano in direzione del lago



Stato di fatto. Ripresa fotografica effettuata dall'Abbazia di Maguzzano e visuale del territorio verso Monte Corno e il lago.



Progetto. Fotoinserimento. Gli edifici del nuovo albergo non sono visibili.



Stato di fatto. Ripresa fotografica effettuata dal lago verso la sponda sud.



Progetto. Fotoinserimento. Ripresa fotografica effettuata dal lago verso la sponda sud.



Stato di fatto. Ripresa fotografica effettuata dal lago verso la sponda sud.



Progetto. Fotoinserimento. Ripresa fotografica effettuata dal lago verso la sponda sud.

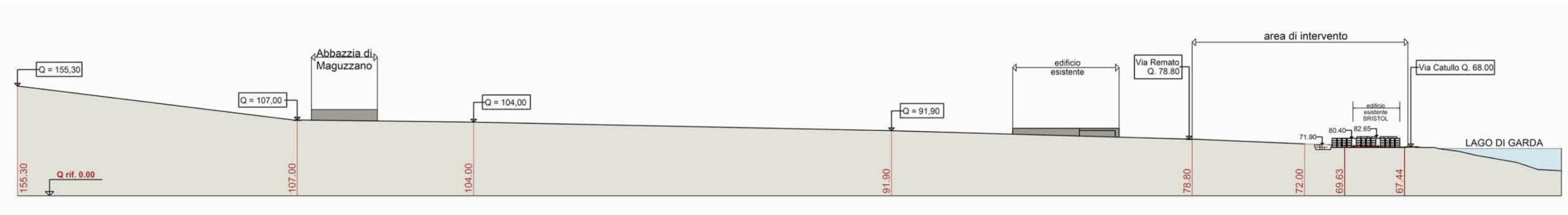
Appare evidente come il progetto s'inserisce nel paesaggio senza alterare la morfologia del sito e conservando il lieve declivio del terreno che degrada sino a giungere al Lago. Si sottolinea inoltre come il complesso alberghiero esistente "*Bristol*" per la collocazione e l'altezza maggiore nasconda, alla visuale che dal Lago guarda verso l'entroterra, il profilo del panorama delineato dagli edifici di progetto.

Si riportano di seguito gli allegati rappresentativi dei profili ambientali relativi al nuovo complesso alberghiero.

KEYPLAN individuazione profili - scala 1:5000



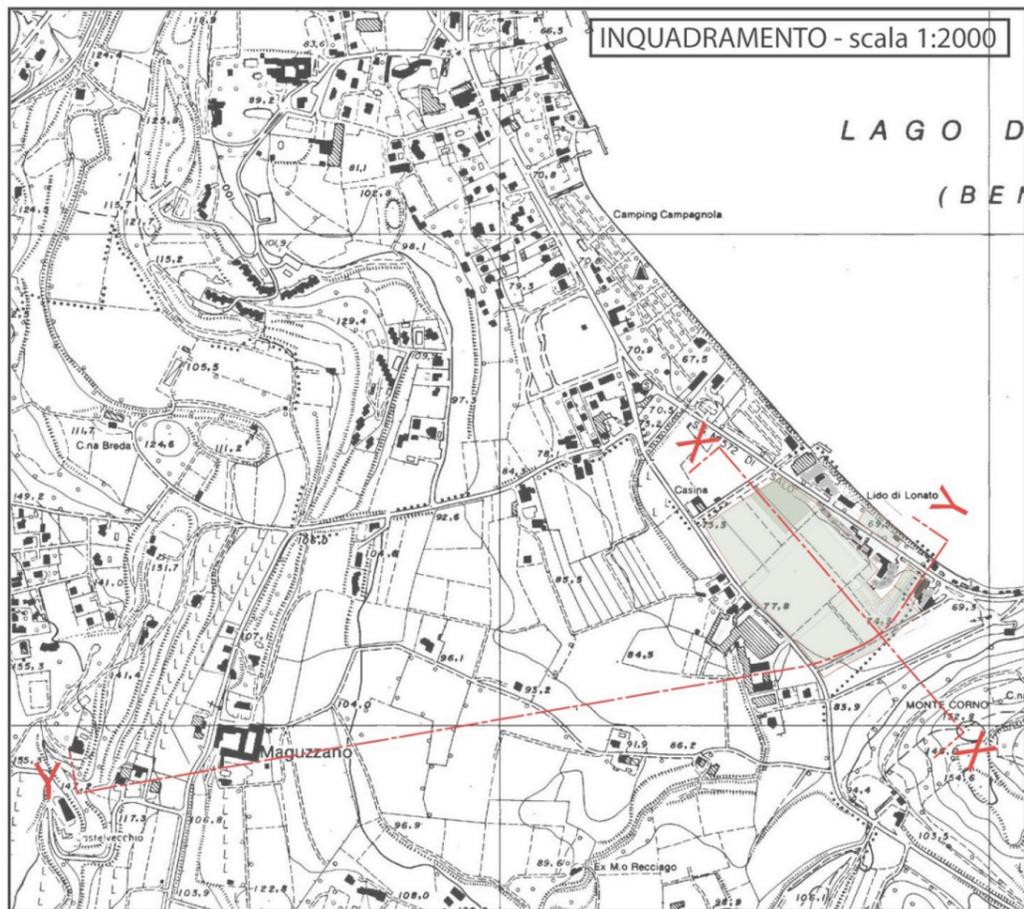
Planimetria



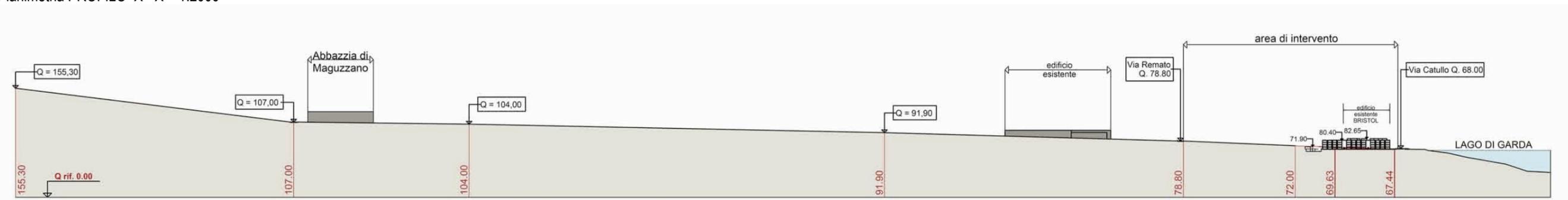
PROFILO A-A 1:4000



PROFILO B-B 1:4000



Planimetria PROFILO X - X 1:2000



PROFILO Y-Y - 1:2000

6.3 Aspetti dimensionali e compositivi del progetto

Il lotto interessato dal progetto, collocato tra via Catullo e via Remato è caratterizzato da un'area in lieve declivio verso via Catullo e il lago. Allo stato attuale è un'area a prato con macchie di vegetazione arborea e arbustiva spontanea, mentre sul lato del comparto prospiciente via Catullo si riscontrano zone piantumate. L'insieme dei volumi che costituiranno il nuovo complesso alberghiero sarà realizzato in aree pianeggianti caratterizzate in parte da sensibilità paesistica media e una parte da sensibilità alta, collocate a ridosso ed in continuità con le aree limitrofe al comparto già edificate e una parte da sensibilità molto alta, area prospiciente via Catullo.

Dati di progetto

Il complesso alberghiero è costituito da tre gruppi di blocchi edilizi che ospitano le varie funzioni della struttura ricettiva e che sono caratterizzati da altezze diverse.

- Altezza massima degli edifici di progetto è di m.12,30.

- Superficie Territoriale di mq 95.750 di cui

mq 92.290,00 (comparto a sud)

mq 3.460,00 (parte di comparto a nord prospiciente il lago)

- Superficie coperta pari a mq 3.025,00 di cui:

mq 1.625,00 (strutture fuori terra)

mq 1.400,00 (struttura ipogea)

- SLP mq 9.000,00 di cui:

mq 6.500,00 (strutture fuori terra)

mq 2.500,00 (struttura ipogea)

- Volume di mc 27.500,00 di cui:

mc 20.000,00 (strutture fuori terra)

mc 7.500,00 (struttura ipogea)

Il nuovo complesso edilizio è caratterizzato da

- "edificio **A**" collocato a quota 67,60 e si sviluppa su quattro piani (quota copertura a m. 80,40). L'edificio diviso in tre "blocchi" ospita n.96 camere (le camere dell'albergo sono in totale n.114);

- "edificio **B**", edificio ipogeo posto sul pendio nell'area compresa tra il lotto confinante ("Bristol") e la zona verde esistente (vivaio esistente con piante in vasi interrati), con quota d'imposta progetto a m.64,70 mentre la quota della "copertura verde" a m.71,50.

Nei pressi della struttura ipogea è collocata la piscina e gli spazi esterni circostanti sono lasciati a verde e piantumati. In questo blocco edilizio sono collocate al piano terra l'area d'ingresso alla struttura: la reception, un bar, un ristorante con locali di servizio/cucine, spa e n.18 camere.



Figura 38. Planivolumetrico di progetto

Per i dettagli del progetto si vedano gli elaborati grafici allegati.

Di seguito si riportano le cartografie che rappresentano rispettivamente:

- *planimetria con indicazione dei materiali;*
- *tavola del verde esistente;*
- *tavola del progetto del verde;*



Figura 39. Planimetria e indicazione materiali.

MATERIALI E FINITURE

CALCESTRUZZO: calcestruzzo rigato per le facciate relative al corpo di fabbrica che costituisce l'ingresso al complesso alberghiero



PIETRA PAVIMENTAZIONI: per le pavimentazioni in pietra naturale a plateatico degli edifici si utilizzerà il *Porfido* in cubetti con fughe in sabbia di dimensione < 5 mm.



MARMI: le soglie dei serramenti ed i davanzali saranno realizzati con idoneo materiale lapideo; si consigliano il marmo *Botticino* o la *Pietra Serena*.



LEGNO: le pavimentazioni saranno realizzati in legno opportunamente trattato e verniciato per resistere alle intemperie naturali, mantenendone la colorazione naturale. Si raccomanda l'utilizzo delle seguenti essenze: *Iroko* (per gli assiti delle pavimentazioni esterne, solarium e piscina), *Larice* (listelli per le pareti frangisole).



ALLUMINIO: serramenti in alluminio verniciato (colore RAL 1013).



METALLO: metallo verniciato per le ringhiere a disegno semplice colore RAL 9004



ACCIAIO: putrelle in acciaio poste a cornice dei solai colore RAL 9004



MAIOLICHE: rivestimento interno della piscina in maioliche con colore verde "stagno" per mantenere un elevato livello di integrazione cromatica con le aree esterne.



INTONACO: le facciate principali, le gronde e i volumi aggettanti del complesso alberghiero saranno finiti esternamente in intonaco di calce

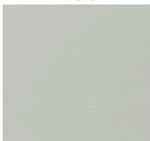


TINTEGGIATURA: per la tinteggiatura s'indica il colore RAL 1015 per le facciate e le gronde, colore RAL 7032 per i volumi aggettanti.

RAL9003



RAL7032



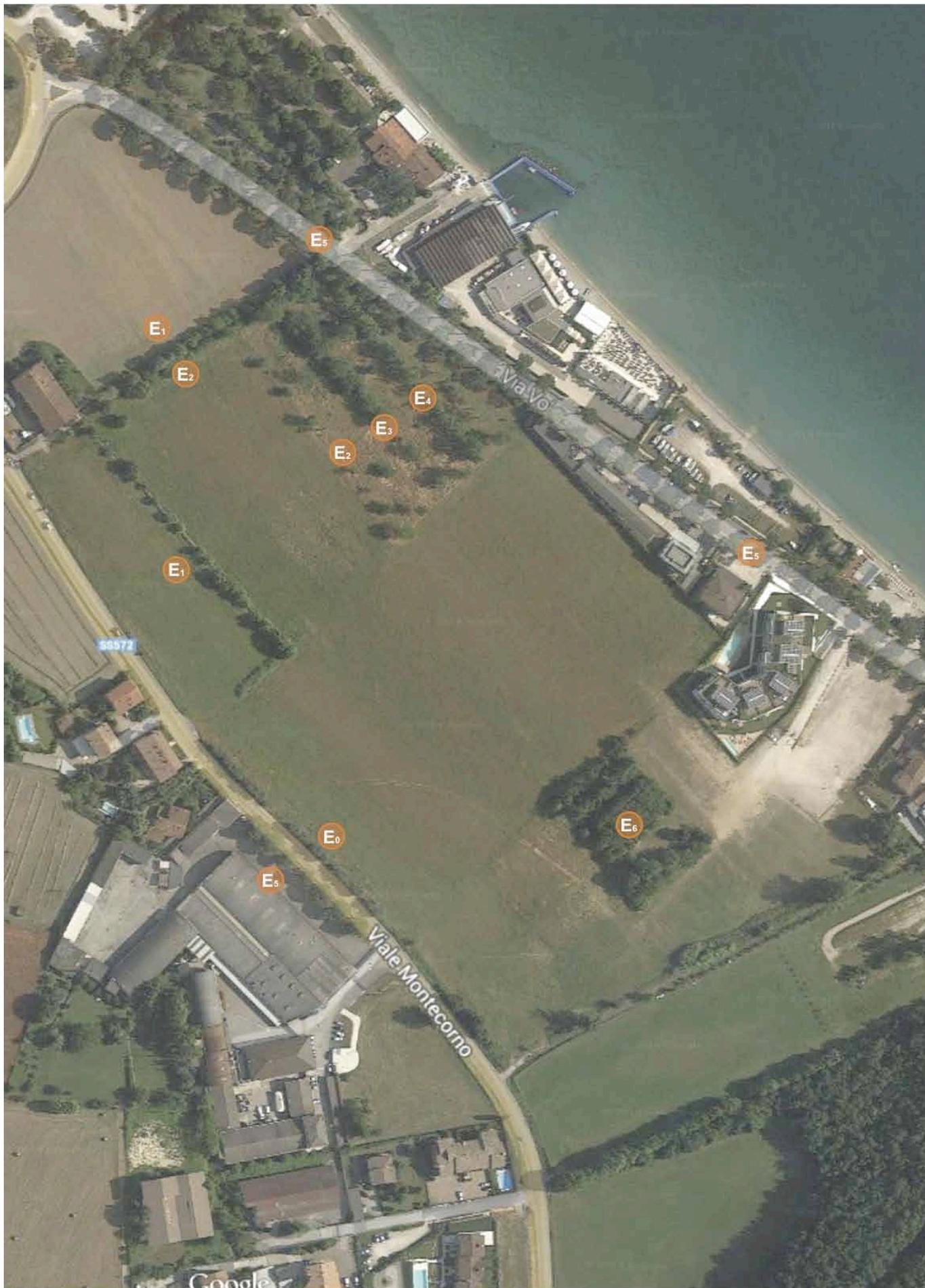


Figura 40. Stato di fatto. Individuazione essenze arboree arbustive esistenti.

LEGENDA TAVOLA DEL VERDE ESISTENTE E TAVOLA DEL PROGETTO DEL VERDE

- A** ULIVETI *di nuovo impianto*
- B** VERDE A CORREDO DEI PARCHEGGI
- | | | |
|-------------------|--------------------------------------|--|
| specie arboree: | Acer campestre (acero campestre) | <i>nella fascia centrale in alternanza</i> |
| | Lagerstroemia indaca (lagerstroemia) | <i>nella fascia centrale in alternanza</i> |
| specie arbustive: | Ligustrum vulgare (ligustro) | <i>nelle fasce rimanenti</i> |
- C** VERDE DI MITIGAZIONE
- | | | |
|-------------------|--|---|
| specie arboree: | Acer campestre (acero campestre) | <i>nella parte esterna delle fasce di mitigazione</i> |
| | Carpinus betulus (carpino bianco) | <i>nella parte esterna delle fasce di mitigazione</i> |
| | Quercus pubescens (roverella) | <i>nella parte interna delle fasce di mitigazione</i> |
| | Fraxinum (frassino) | <i>in formazione arbustiva</i> |
| specie arbustive: | Crataegus Monogyna (biancospino) | |
| | Ligustrum vulgare (ligustro) | |
| | Prunus spinosa (prugnolo spinoso) | |
| | Sambucus nigra (sambuco comune) | |
| | Cornus sanguinea (sanguinella) | |
| | Cornus mas (corniolo) | |
| | Viburnum opulus (palla di neve) | |
| | Viburnum davidii (viburno sempreverde) | |
| | Viburnum cotinifolium | |
- D** GIARDINO (pertinenza del complesso alberghiero)
- | | | |
|-------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| specie arboree: | esemplari di Olea europea (olivi) | |
| | Laurus nobilis (alloro) | |
| | Quercos ilex (leccio) | <i>in formazione arbustiva</i> |
| specie arbustive: | Cornus mas (corniolo) | |
| | Crataegus Monogyna (biancospino) | |
| | Calycantus (calicanto) | |
- E** AREE VERDI ARBOREE E ARBUSTIVE ESISTENTI
- | | | |
|----------------------|--------------------------------------|---|
| E₀ | Olea europea (olivo) | <i>filare</i> |
| E₁ | Platanus (platano) | <i>filare</i> |
| E₂ | Robinia pseudoacacia (robinia) | <i>filare</i> |
| | Populus (pioppo) | <i>filare</i> |
| E₃ | Morus (gelso) | <i>filare</i> |
| E₄ | Platanus (platano) | <i>filare</i> |
| | Robinia pseudoacacia (robinia) | <i>filare</i> |
| E₅ | Pino pinaster (pino marittimo) | <i>filare lungo la via Catullo da entrambi i lati</i> |
| | Lagerstroemia indaca (lagerstroemia) | <i>filare lungo la via Catullo da entrambi i lati</i> |
| E₆ | Macchia arborea sempreverde | |



Figura 41. Planimetria di progetto del verde.

7 SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI

Per quanto riguarda l'analisi degli elementi di sensibilità e d'incidenza del progetto si seguono le indicazioni e 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 sia articolata seguendo puntualmente un flusso di analisi e valutazione definito, che passa attraverso la definizione della sensibilità del sito e in seguito del grado d'incidenza del progetto. L'impatto paesistico del progetto è 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 2° Supplemento Straordinario al n. 47 del 21 novembre 2002*).

Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, secondo le linee guida della DGR 7/11045 08/11/2002.

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

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

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.

Il metodo proposto consiste proprio nel considerare innanzitutto la *sensibilità* del sito di intervento e, quindi, l'*incidenza* del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

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 dall'Art. 29 delle 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 d'incidenza* del progetto.

Per definire il grado di sensibilità del luogo si fa riferimento alla cartografia allegata al PGT e in particolare alla *Carta delle Classi finali di sensibilità paesistica* illustrata nei paragrafi precedenti. Dalla suddetta cartografia l'area oggetto di intervento viene identificata prevalentemente in una zona a sensibilità paesistica media (classe 3), solo modeste porzioni occupate da elementi arborei esistenti, in aree *a sensibilità paesistica alta*, mentre le ridotte aree marginali individuate quali *degrado* del paesaggio urbano hanno *sensibilità paesistica molto alta*.

Modo di valutazione di carattere morfologico – strutturale (sistemico)

L'area oggetto d'intervento partecipa al sistema paesistico sovralocale dei rilievi morenici del Lago di Garda e del paesaggio agrario; la leggibilità delle forme naturali del suolo è percepibile solo parzialmente dal contesto ambientale limitrofo a causa della presenza di filari alberati, che caratterizzano il paesaggio tipicamente agricolo e definiscono i limiti delle aree interessate dal progetto lungo gli assi viari che la circondano, e da aree già edificate.

A livello locale rappresenta, ai margini di situazioni già interessate dal tessuto urbano esistente e da fenomeni di degrado posti nelle immediate vicinanze e in prossimità della costa del lago, un ambito d'interesse naturalistico e agricolo ancora in buone condizioni.

Secondo le chiavi di lettura proposte dalle linee guida regionali, nell'ambito della valutazione di *tipo sistemico*, si propone di attribuire all'ambito oggetto di intervento una *classe di sensibilità paesistica media (classe 3)* sia a livello locale sia a livello sovralocale.

Modo di valutazione di carattere vedutistico

La percepibilità dell'intervento in un ampio ambito territoriale è minima, soprattutto grazie alla presenza di quinte vegetali disposte lungo i tracciati principali poderali che attraversano la porzione di territorio agricolo circostante, nonché delle aree già edificate poste nelle immediate vicinanze.

L'ambito oggetto d'intervento appartiene al sistema paesistico sovralocale dei laghi ma solo parzialmente gode della visuale significativa nei confronti dell'elemento lacustre; di fatto la percezione del lago è possibile solo nella porzione di comparto posta sulla riva, che comunque non sarà oggetto di edificazione ma invece di cessione a favore dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda la percezione delle aree del comparto di SUAP che saranno occupate dalle future costruzioni, queste si collocano in posizione arretrata rispetto al filo stradale, in linea con le costruzioni esistenti ("Hotel Bristol").

A livello locale si sottolinea la mancanza di interferenze con i punti di vista panoramici relativi alla percezione del paesaggio indicati nello strumento di analisi paesistica comunale, come testimonia la documentazione fotografica descritta ed esaminata nei precedenti paragrafi.

Si propone di assegnare sia a livello sovralocale che locale una classe di *sensibilità paesistica media (classe 3)*, sia in relazione alla collocazione delle aree, di fatto quasi del tutto celate dai diversi punti di vista del contesto limitrofo, sia per la conformazione e lo sviluppo del progetto, posto in continuità con aree già edificate e che pertanto non costituisce elemento di interferenza visiva.

Modo di valutazione di carattere simbolico

L'area non appartiene ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche.

A livello locale si sottolinea esclusivamente la particolare rilevanza per il forte richiamo turistico esercitato dal lago di Garda, conferendo particolare notorietà alla zona.

Secondo le chiavi di lettura del modo di valutazione di carattere simbolico si propone di assegnare una *classe di sensibilità bassa (classe 2)* sia a livello locale sia a livello sovralocale.

Conclusioni

Complessivamente la classe di sensibilità paesistica attribuibile al sito in esame, è da ritenersi MEDIA, confermando quindi i gradi di sensibilità individuati nello strumento di pianificazione comunale.

Per le aree marginali poste in prossimità del lago e in fronte a via Catullo (sensibilità MOLTO ALTA) e per le aree arborate esistenti a confine delle zone urbane (sensibilità ALTA), si confermano i gradi di sensibilità paesaggistica previsti da PGT.

Di fatto, gli elementi arborei esistenti saranno in prevalenza mantenuti e integrati con un uliveto di nuovo innesto, mentre per le aree individuate quali degrado del paesaggio urbano, si prevede la realizzazione di opere pubbliche e relative fasce verdi di mitigazione.

In conclusione il progetto così come definito s'inserisce tra due ambiti già occupati da edificazioni e mantiene l'allineamento con le strutture esistenti (allineamento del nuovo fronte con il "Bristol"). Nelle aree non occupate dalle future edificazioni si prevedono, oltre che il mantenimento della maggior parte degli elementi arborei esistenti, la realizzazione di opportune fasce arborate ed arbustive di mitigazione ambientale che richiamano i caratteri naturali e agricoli delle aree appartenenti al contesto limitrofo.

Si prevede inoltre la realizzazione di un uliveto lungo via Catullo, in continuità con il paesaggio agricolo visto nel suo insieme, di notevole valenza paesaggistica per la presenza di colture specializzate che caratterizzano l'intero territorio appartenente al più vasto sistema sovralocale del lago di Garda.