

Progetto di nuovo piano di lottizzazione in variante al P.G.T.

in comune di Lonato del Garda

Cameo s.p.a.

con sede in Desenzano del Garda, Via Ugo La Malfa 60

RELAZIONE URBANISTICA E DI VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO





visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

INDICE

RELAZIONE URBANISTICA

1. Compatibilità con la pianificazione sovraordinata:
 - il P.T.Rpag. 1
 - 1.1 La Rete Ecologica Regionale..... pag. 3
 - 1.2 La rete natura 2000..... pag. 4
2. Compatibilità con la pianificazione sovraordinata:
 - il P.T.C.P pag. 7
 - 2.1 Ricognizione degli ambiti produttivi sovracomunali..... pag. 8
 - 2.2 Struttura e mobilità..... pag. 11
 - 2.3 Caratterizzazione paesaggistica degli ambiti agricoli..... pag. 13
 - 2.4 Ambiti destinati alle zone agricole di interesse strategico..... 14
 - 2.5 Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio..... pag. 15
 - 2.6 Rete verde paesaggistica.....pag. 17
 - 2.7 P.A. in variante al pgt in rapporto alla L.R. n. 31..... pag. 20
 - 2.8 Ambiente e rischi..... pag. 23



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

RELAZIONE DI VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO

Ai Sensi delle DGR 2002

3. Descrizione delle componenti paesistiche della zona interessata dall'intervento e valutazione dell'incidenza paesistica del progetto verso il comune di Lonato del Garda
- pag. 24
- 3.1 Carta delle componenti del paesaggio fisico e naturale pag. 26
- 3.2 Carta delle componenti del paesaggio agrario..... pag. 29
- 3.3 Carta delle componenti del paesaggio storico culturale e urbano..... pag. 31
- 3.4 Carta delle classi di sensibilita' del paesaggio fisico-naturale..... pag. 32
- 3.5 Carta delle classi di sensibilita' del paesaggio agrario.. pag. 33
- 3.6 Carta delle classi finali di sensibilita' paesistica..... pag. 33
- 3.7 Valutazione dell'incidenza paesistica del progetto..... pag. 35
- 3.8 Analisi del patrimonio edilizio extraagricolo esistente.. pag. 39
4. Descrizione delle componenti paesistiche della zona interessata all'intervento e valutazione dell'incidenza paesistica del progetto verso il Comune di Desenzano del Garda
- pag. 43
- 4.1 Le classi di sensibilità pag. 46
- 4.2 Compatibilità con la pianificazione comunale: il p.g.t. .. pag. 48



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

4.3 Rispetto al sistema della mobilità del comune di Desenzano del Garda	pag. 48
5. Analisi dell'inserimento dell'intervento in rapporto al contesto e progetto opere di mitigazione.....	pag. 50
5.1 Considerazioni rispetto alla prima conferenza dei servizi	pag. 50
5.2 Progetto del verde.....	pag. 57
5.3 Copertura Vegetale.....	pag. 60
5.4 Progetto del verde - Conclusioni	pag. 63
6. Conclusioni.....	pag.65

RELAZIONE URBANISTICA

1. Compatibilità con la pianificazione sovraordinata: il P.T.R (Piano Territoriale Regionale)

Il **Piano Territoriale Regionale**, è stato approvato con DCR n. 951 del 19 gennaio 2010 ed ha acquistato efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010.

Il Consiglio regionale ha approvato l'**aggiornamento annuale del Piano Territoriale Regionale**, inserito nel Documento di Economia e Finanza Regionale DEFR 2014 Aggiornamento PRS per il triennio 2015-2017, d.c.r. n.557 del 9/12/2014 e pubblicato sul BURL SO n. 51 del 20/12/2014.

Il **PTR** costituisce il quadro di riferimento per la programmazione e la pianificazione a livello regionale.

Il **Piano Territoriale Regionale**, in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, **ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico** ai sensi della legislazione nazionale (Dlgs.n.42/2004). Il PTR in tal senso recepisce consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela.

Il PTR rende disponibili informazioni e strumenti conoscitivi, anche attraverso carte tematiche, relative alle varie componenti del territorio e del paesaggio.

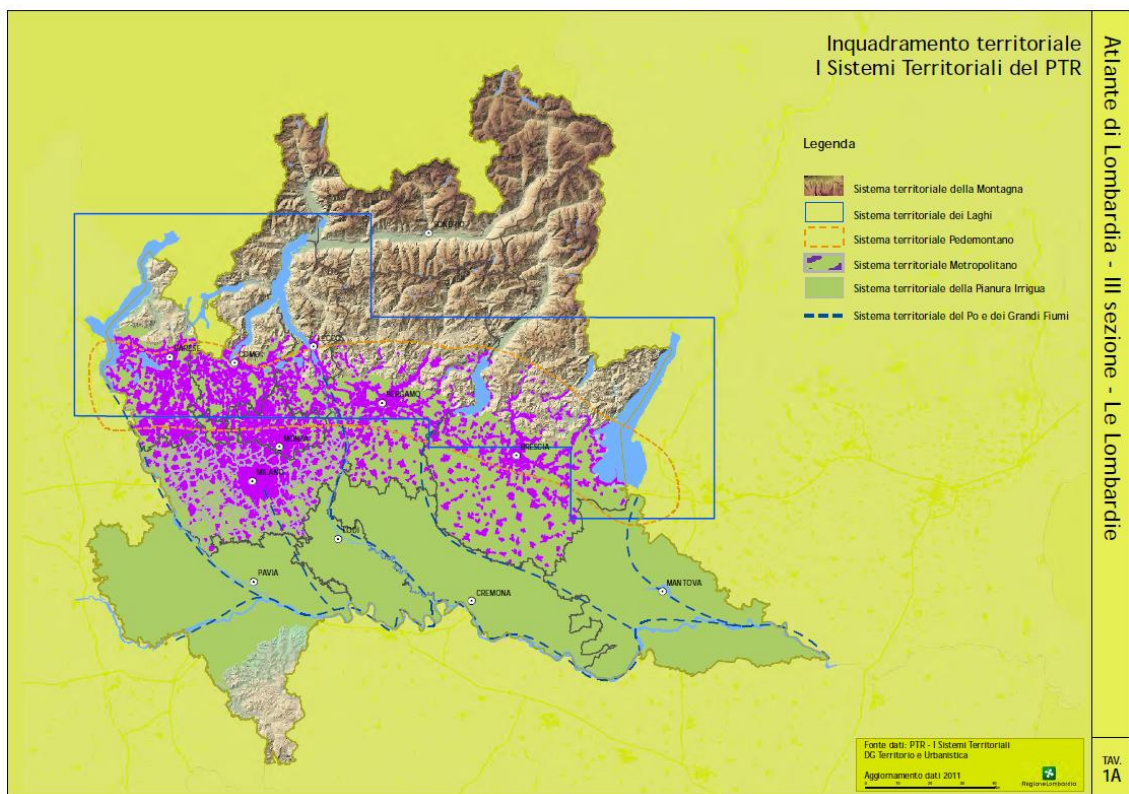
Il PTR si compone delle seguenti sezioni:

- **Il PTR della Lombardia: presentazione**, che illustra la natura, la struttura e gli effetti del Piano
- **Documento di Piano**, che definisce gli obiettivi e le strategie di sviluppo per la Lombardia
- **Piano Paesaggistico**, che contiene la disciplina paesaggistica della Lombardia

- **Strumenti Operativi**, che individua strumenti, criteri e linee guida per perseguire gli obiettivi proposti
- **Sezioni Tematiche**, che contiene l'Atlante di Lombardia e approfondimenti su temi specifici
- **Valutazione Ambientale**, che contiene il rapporto Ambientale e altri elaborati prodotti nel percorso di Valutazione Ambientale del Piano

Si rappresenta di seguito un breve percorso attraverso la documentazione a corredo del Documento di piano del PTR per le valutazioni dell'intervento di progetto.

Il Comune di Lonato del Garda è collocato all'interno del "Sistema territoriale dei laghi" e contemporaneamente del "Sistema territoriale Metropolitano"



PUNTI DI FORZA

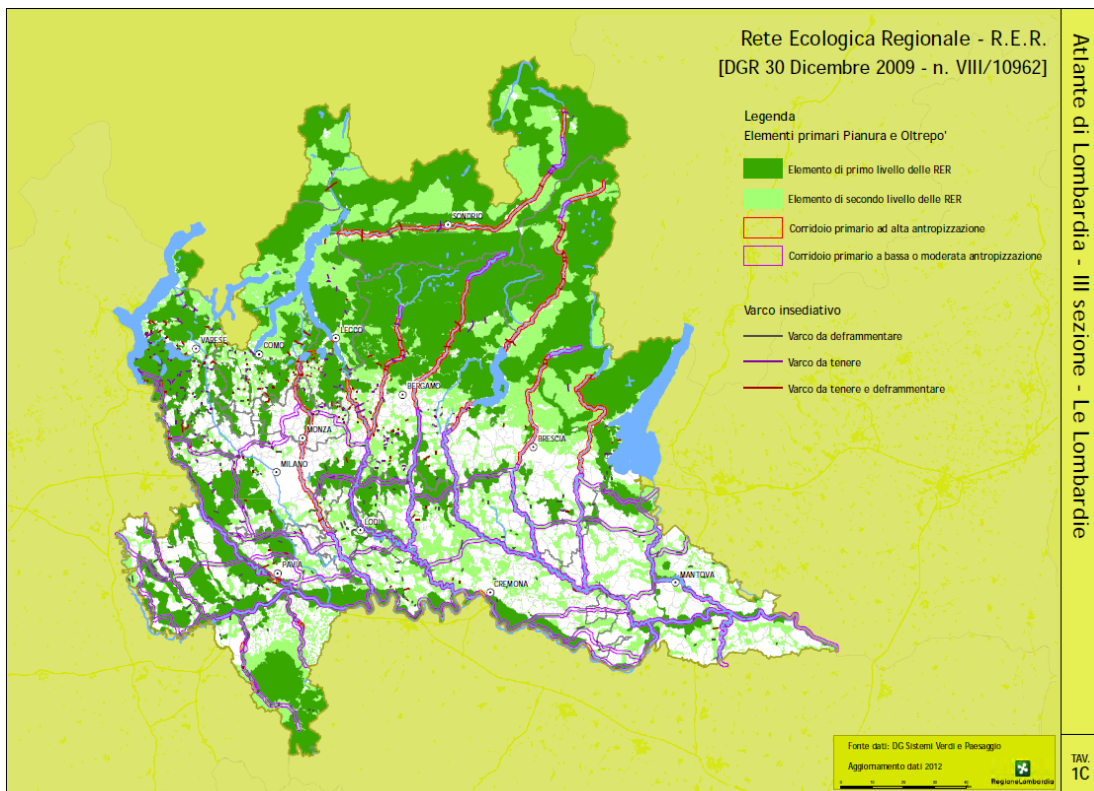
Territorio

- Presenza di città di media dimensione come poli attrattivi delle rispettive aree lacuali
- Presenza di centri urbani, come Como, Lecco e Desenzano,..., possibili "poli di mezzo" di un sistema in rete che dialoga con il livello superiore e con le realtà locali e minori

Il Documento di piano del PTR descrive poi, al capitolo 2.2.4, le caratteristiche del territorio, punti di forza e criticità, nonché indirizzi.

L'intervento di progetto è collocato in zona non direttamente collegato con le visuali del lago e inserito in un polo produttivo oramai consolidato e contestualizzato: peraltro è previsto all'interno dell'area aziendale senza compromissione di altro nuovo territorio: Per cui si ritiene che l'intervento non si ponga in contrasto con il contesto della zona considerata dal PTR.

1.1 La Rete Ecologica Regionale





visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

La rete ecologica regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del PTR e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale, provinciale e comunale.

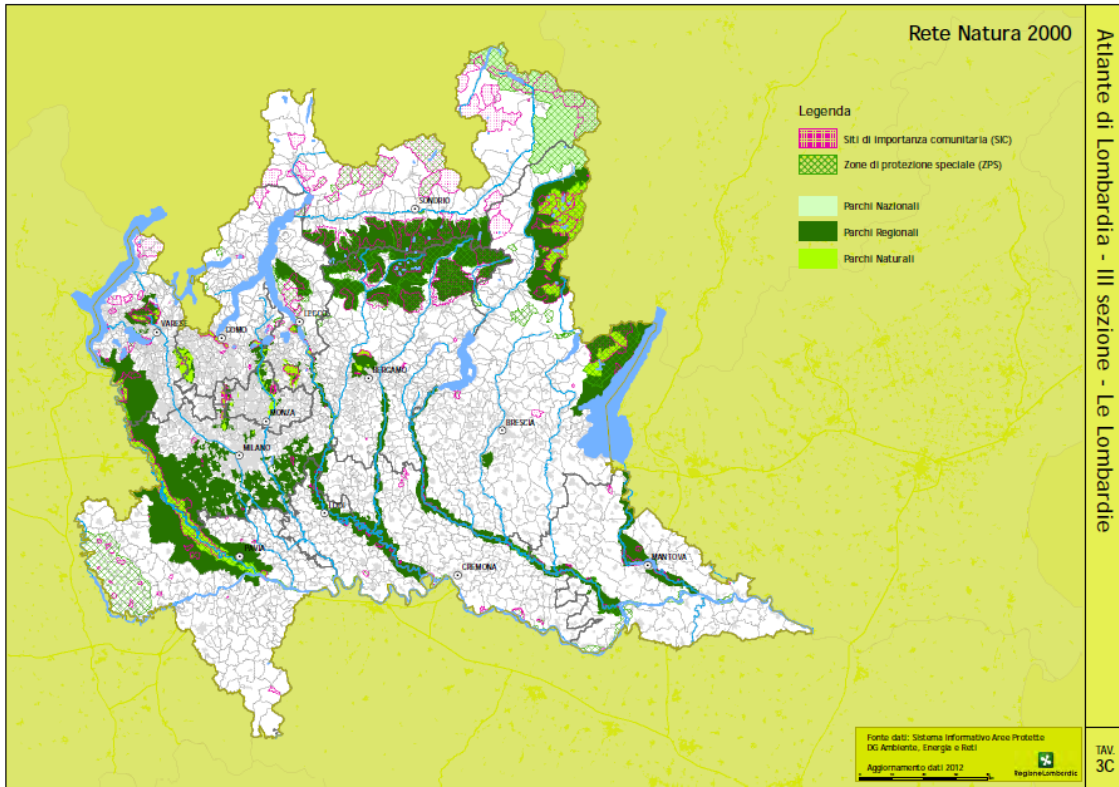
La rete che lambisce la sponda occidentale del lago e si estende fino ai comuni delle colline moreniche del basso lago, riconosce l'interruzione dei suoli edificati e dei poli produttivi esistenti, quale quello interessato dall'intervento edilizio di progetto.

1.2 La RETE NATURA 2000

La RETE NATURA 2000 istituita dalla Direttiva Habitat (Dir. 92/43/CEE) è un sistema coordinato e coerente di aree ad elevata naturalità, caratterizzate dalle presenza di habitat e di specie di interesse comunitario, la cui funzione è la tutela e la conservazione della biodiversità sul continente europeo.

Le aree appartenenti a Rete Natura 2000 sono costituite da:

- **ZPS: Zone a Protezione Speciale** istituite ai sensi della Direttiva Uccelli (79/409/CEE) per tutelare in modo rigoroso i siti in cui vivono determinate specie ornitiche. (all. 1 – direttiva 79/409/CEE). Le ZPS vengono istituite anche per la protezione delle specie migratrici, con particolare riferimento alle zone umide di importanza internazionale ai sensi della Convenzione di Ramsar.
- **SIC: Siti di Importanza Comunitaria** istituiti ai sensi della Direttiva Habitat al fine di contribuire in modo significativo a mantenere o a ripristinare un habitat naturale (all.1 -direttiva 92/43/CEE) o una specie (all.2 - direttiva 92/43/CEE) in uno stato di conservazione soddisfacente.



Fra i luoghi considerati ed elencati non vi sono **Zone a Protezione Speciale** né **Siti di Importanza Comunitaria** che interessano l'area di intervento.

Infrastrutture prioritarie per la Lombardia

Anche sul tema delle infrastrutture prioritarie per la Lombardia si trova il tracciato della TAV quale infrastruttura ferroviaria di progetto; tracciato che nel Comune di Lonato del Garda corre parallelamente alla autostrada, quindi distante dall'area CAMEO S.p.A. (peraltro nel tratto che attraversa la zona industriale corre in galleria profonda).

Su tema della preservazione e salvaguardia ambientale non si ravvisano motivi di contrasto del progetto rispetto alle previsioni.

In conclusione risulta che il progetto è compatibile con le previsioni del PTR anche per quei temi non direttamente trattati nella presente relazione ma opportunamente considerati nelle analisi condotte.



visconti architetto giuliano
 visconti architetto alberto
 visconti architetto flavia

Infrastrutture prioritarie per la Lombardia

- INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**
- ✈️ Aeroporti principali
 - Infrastrutture aeree - in progetto
 - Infrastrutture ferroviarie - in progetto
 - Viabilità autostradale esistente
 - Viabilità stradale principale esistente
 - Ferrovie esistenti
- INFRASTRUTTURE PER LA PRODUZIONE E IL TRASPORTO DI ENERGIA**
- Parco idroelettrico - potenza installata**
- fino a 10 MW
 - da 11 a 50 MW
 - da 51 a 100 MW
 - da 101 a 500 MW
 - da 501 a 1000 MW
- Parco termoelettrico - potenza installata**
- fino a 50 MW
 - da 51 a 150 MW
 - da 151 a 700 MW
 - da 701 a 1840 MW
- Elettrodotti alta tensione**
- 132 KV
 - 220 KV
 - 400 KV
- INFRASTRUTTURE PER LA DIFESA DEL SUOLO**
- Bacino Lambro - Seceno - Cisa
- PARCHI E RISERVE**
- Parchi naturali
 - Parchi regionali e nazionali



Zone di preservazione e salvaguardia ambientale

Zone di preservazione e salvaguardia ambientale

- Dellimitazione delle fasce fluviali definite dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSI)**
- Fascia A: deflusso della piena di riferimento
 - Fascia B: esaltazione della piena di riferimento (tempo di ritorno = 200 anni)
 - Fascia C: inondazione per piena catastrofica (tempo di ritorno = 1000 anni)
- Area a rischio idrogeologico molto elevato definita dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSI) - Ex L. 267/98**
- ✈️ Frana
 - ⚡ Espansione frana potenziale
 - ⚡ Colate detritiche su conosci
 - ⚡ Volanthe
- Rete Natura 2000**
- Siti di importanza comunitaria (SIC)
 - Zone di protezione speciale (ZPS)
- Sistema delle aree protette**
- Parchi naturali
 - Parchi regionali
- Zone ampie dalla Convenzione di Ramsar**
1. Lago di Comano
 2. Lago di Mezzano
 3. Palude di Anotolia
 4. Paludi di Colaglio
 5. Torbani di Isalo
 6. Valli del Mincio
- Siti riconosciuti dall'Unesco quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità**
1. Insediamento industriale di Crespi d'Adda, 1995
 2. Valle Isarco (Silo Miraflores), 1979
 3. Sacri Monti del Piemonte e della Lombardia, 2000
 4. Sistema Milanese delle Grotte e Cavosio, 1983
 5. Milano e Sabbioneta, 2000
 6. La Ferrisia Rocca in paesaggio di altitudine e Decima, 2008
- Giardini
- Area protetta del PS



Anche sul tema della preservazione e salvaguardia ambientale non si ravvisano motivi di contrasto del progetto rispetto alle previsioni.

In conclusione risulta che il progetto è compatibile con le previsioni del PTR anche per quei temi non direttamente trattati nella presente relazione ma opportunamente considerati nelle analisi condotte.

2. Compatibilità con la pianificazione sovraordinata: il P.T.C.P (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)

La Provincia definisce attraverso il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP), ai sensi della l.r. n. 12/05, gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale.

Il PTCP ha efficacia di orientamento ed indirizzo, fatte salve le previsioni che, ai sensi della legge sopra richiamata, abbiano efficacia prevalente e vincolante.

La revisione del **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** in adeguamento alla LR n° 12/05, al Piano territoriale Regionale (PTR) e al Piano Paesaggistico regionale (PPR) è stata approvata con DCP n. 31 del 13/06/2014 e pubblicata sul BURL - Avvisi e Concorsi n. 45 del 05/11/2014.

Anche il PTCT rende disponibili informazioni e strumenti conoscitivi, anche attraverso carte tematiche, relative alle varie componenti del territorio e del paesaggio con indicazioni e strumenti operativi.

Essendo l'intervento proposto un ampliamento dell'area produttiva Cameo s.p.a e ad esso strettamente correlato, verrà analizzata la zona dell'intervento sia dal punto di vista del Comune di Desenzano (sede dell'attuale stabilimento) sia nel comune di Lonato del Garda (sede dell'ampliamento) evidenziando che la gestione di tutti i servizi, viabilità, allacciamenti sarà tutto dipendente dall'accesso attualmente esistente a Desenzano.

Pertanto l'incidenza del nuovo intervento graverà dal punto di vista di viabilità, di allacciamenti ai sottoservizi e di utenze solo sul Comune di Desenzano, non essendo



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

prevista alcuna opera di urbanizzazione extra comparto all'interno del Comune di Lonato.

Passando in rassegna i temi che riguardano la zona dell'intervento edilizio su entrambi i comuni si possono sottolineare alcuni aspetti

2.1 RICOGNIZIONE DEGLI AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI (APS)

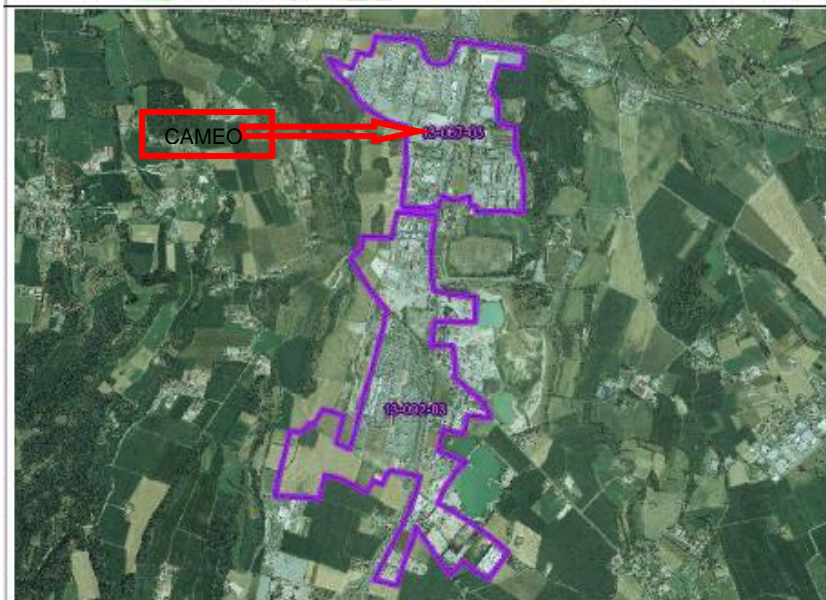
Il PTCP individua, alle tavole 1.1 e 1.2 - Struttura e mobilità – e alla tavola 8 – Ricognizione degli ambiti produttivi sovracomunali (APS), i principali ambiti produttivi comunali e gli ambiti produttivi sovracomunali, ovvero le porzioni del tessuto urbano consolidato o di trasformazione caratterizzato dalla prevalenza di attività produttive manifatturiere o logistiche e da complementari funzioni di servizio o commerciali.

Fra questi l'ambito produttivo nel quale è inserita la CAMEO S.p.A., definito nei termini indicati nella planimetria e nel quadro riassuntivo seguenti

Ambito produttivo sovracomunale: 13_092_03 13_067_03

Comune di Lonato del garda
Comune di Desenzano del garda

Zona Industriale via La Malfa





visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

Revisione della pianificazione provinciale (PTCP)

Ambiti produttivi sovracomunali (APS)

DESCRIZIONE SINTETICA AMBITO	PROPENSIONE ALLO SVILUPPO
Localizzazione ambito produttivo: ambito produttivo localizzato parte sul territorio del comune di Lonato del Garda e parte sul territorio di Desenzano del Garda. Strumento urbanistico vigente comune di Lonato del Garda: PGT Data pubblicazione: 11/08/2010 Strumento urbanistico vigente comune di Desenzano del Garda: PGT Data pubblicazione: 26/06/2013	
ASPETTI VIABILISTICI	
Accessibilità Viabilità di accesso: rete primaria/secondaria Tipologia di intersezione: A/tipo 2 Livello di servizio: Mobilità dolce:	Alta
Trasporto pubblico Mezzo di trasporto: rete locale su gomma Tipologia di interscambio: fermata TPL	
ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI	
Riutilizzo rifiuti: Risparmio energetico: Presenza reti (Fognatura/acquedotto/depurazione): Interferenza rete ecologica e rete verde: no Presenza di impianti sottoposti ad AIA: no Presenza di impianti RIR (art. 6 e art. 8): no Presenza siti contaminati: Prossimità aree residenziali: no Mitigazioni/compensazioni e perequazione territoriale:	Media
ASPETTI INSEDIATIVI	
Dati urbanistici St – superficie territoriale totale: 170,88 ha Superficie attuata: Superficie dismessa o non utilizzata: no Superficie prevista non attuata: Superficie di nuova previsione: Densità territoriali (I _t): Funzioni prevalenti esistenti e previste: produttivo e commerciale Intensità consumo di suolo (mq suolo urbanizzato/addetti): Disponibilità di aree per il futuro ampliamento: media	Media

Livello di gerarchia: Intercomunale

L'ambito produttivo è classificato di *tipo B – ambiti intercomunali, ovvero gli ambiti che presentano una elevata propensione allo sviluppo e contestuale prossimità a nodi viari della rete secondaria, con presenza di fermate del trasporto pubblico, preferibilmente di linee S (suburbane).*

I comuni, attraverso le previsioni di PGT e loro varianti, provvedono ad allocare in corrispondenza degli ambiti produttivi comunali la domanda locale (endogena) verificandone preventivamente la sostenibilità rispetto alle interferenze ambientali e territoriali con le altre funzioni urbane ed in particolare con le funzioni residenziali, di servizio e di tutela e connessione ecologica e paesaggistica.

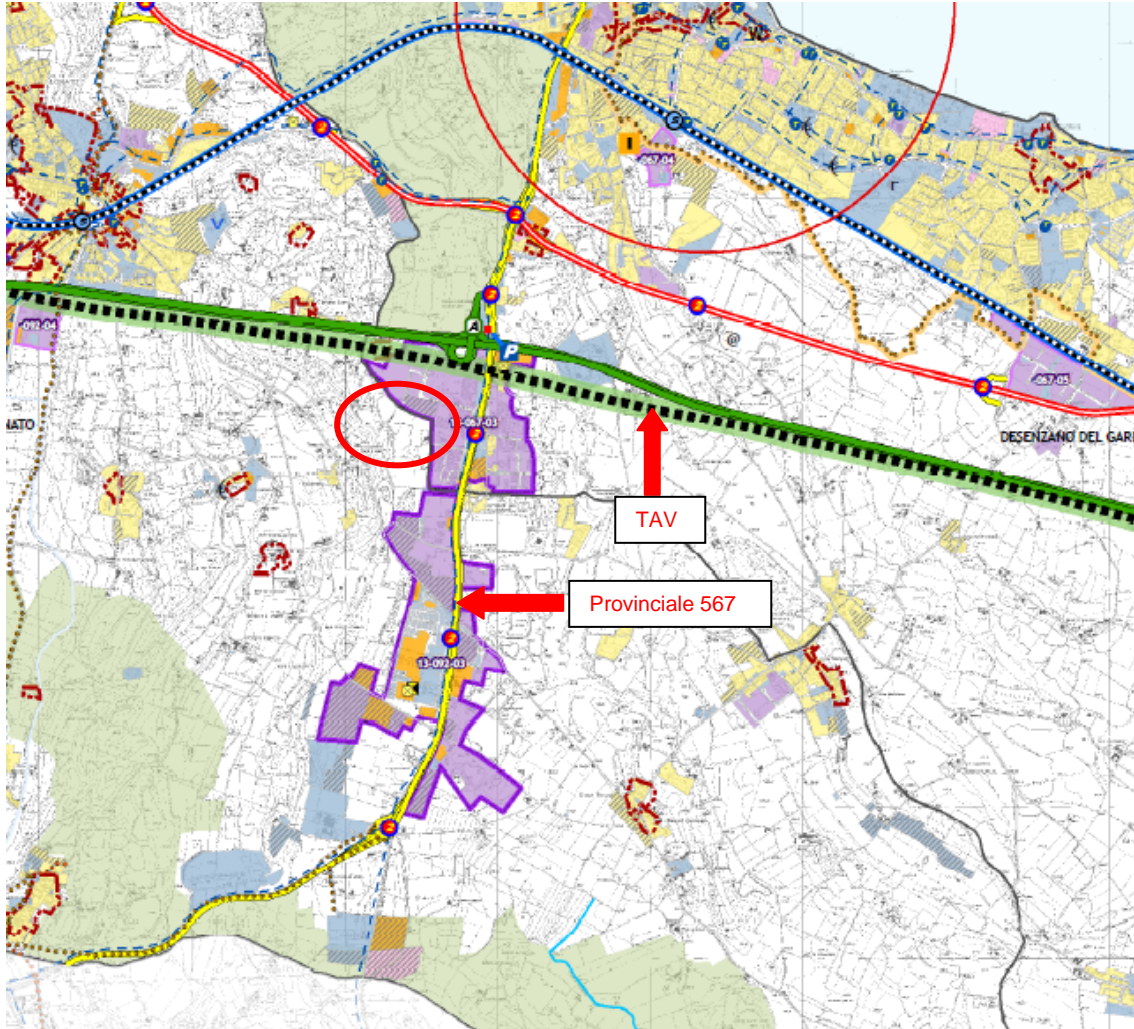
Il Comune di Desenzano del Garda ha definito con apposita puntuale normativa le destinazioni e l'edificabilità delle aree fra le quali è compresa quella della CAMEO S.p.A.

Si procede pertanto a fare la medesima operazione nell'area insistente sul territorio di Lonato del Garda, non ancora normata e attualmente priva di indici che regolano il peso insediativo dell'ADT 10

2.2 STRUTTURA E MOBILITÀ

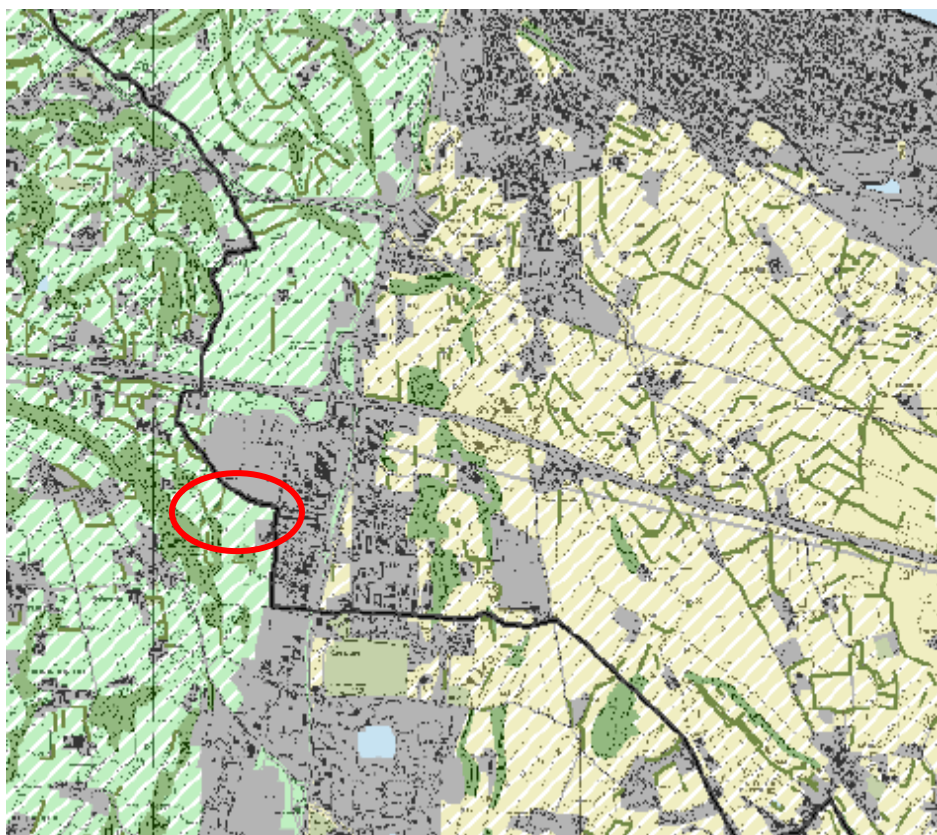
Nella tavola è descritta la struttura del sistema della mobilità dal quale si rileva che la zona industriale interessata prospetta sulla Provinciale 572 che a suo volta è collegata verso Nord con l'autostrada A4 (Casello di Desenzano) e con il prolungamento della tangenziale sud di Brescia (SS 11).

Nella tavola è inserito anche il percorso della TAV e, più a nord è riportato il tracciato della ferrovia Torino-Milano-Venezia, con stazione a Desenzano del Garda.




Come precedentemente descritto **l'accesso al nuovo stabilimento avverrà esclusivamente dall'ingresso attualmente esistente della ditta Cameo s.p.a.** pertanto le strutture di mobilità interessante dalla variante proposta sono esclusivamente quelle insistenti su Desenzano del Garda.

2.3 CARATTERIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI AGRICOLI



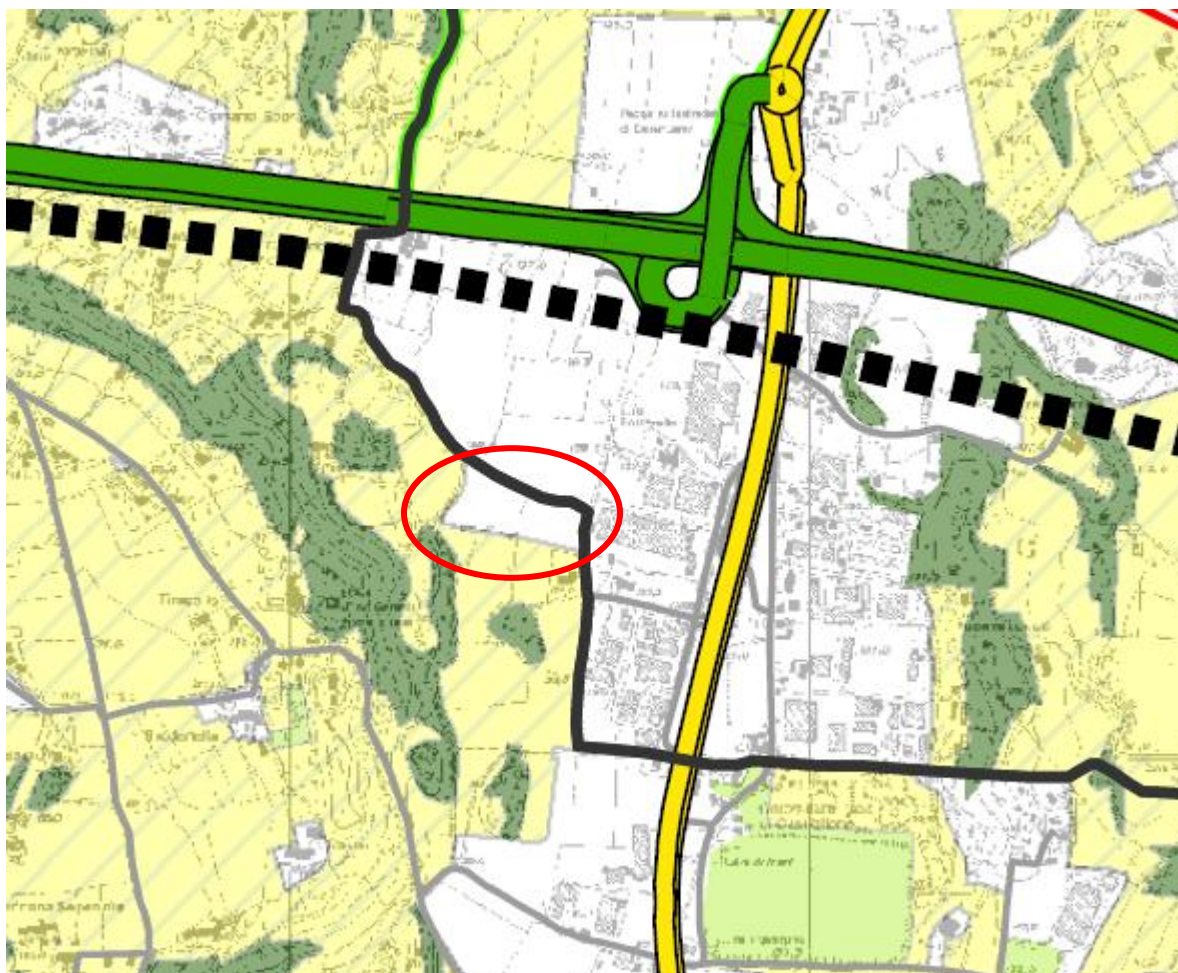
Sistema insediativo (urbanizzato e infrastrutture)

 Sedimi (fonte DUSAF2009)

 Colline moreniche del Garda

Si rileva che l'area interessata dal progetto di variante viene considerata come area all'interno del sedime delle "Colline moreniche del Garda", ma è evidente come tale porzione sia interclusa dal territorio urbanizzato, pertanto l'area si troverebbe a completare una frangia agricola tra il territorio urbanizzato a Nord e quello a SUD (comune di Lonato) risultando un completamento dei frange già urbanizzati, formando un fronte urbano compatto.

2.4 AMBITI DESTINATI ALLE ZONE AGRICOLE DI INTERESSE STRATEGICO.



AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO



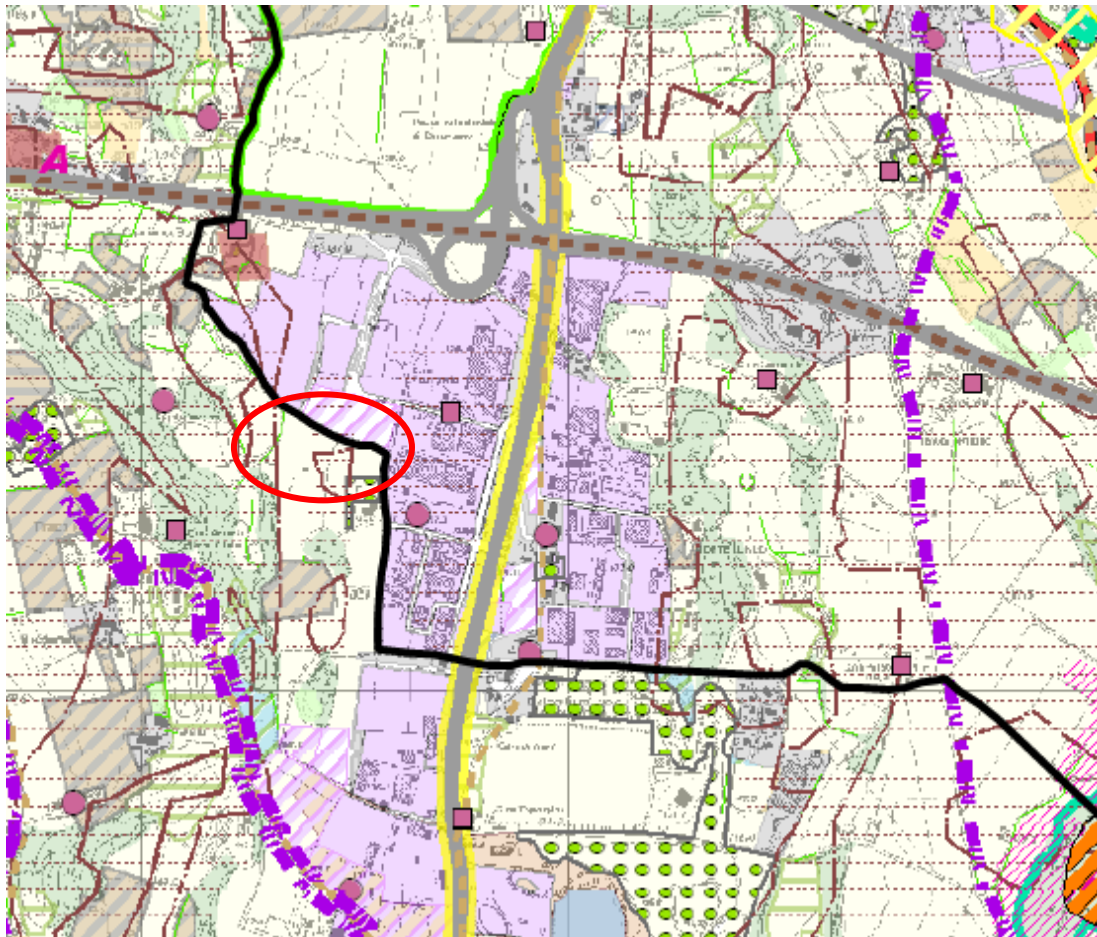
Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)


Analizzando l'elaborato del Piano Tav. 5.2: Ambiti destinati alle zone agricole di interesse strategico, si evidenzia come l'area interessata dall'ADT n. 10 del DDP del Comune di Lonato, è esclusa dalle aree identificate come ambiti agricoli di interesse


strategico, pertanto l'attuazione dell'ADT o della relativa variante risulta conforme al PTCP e non implica alcuna variazioni al Piano Provinciale.-

2.5 AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO

Aree produttive




 Aree produttive realizzate


 Aree produttive impegnate da PGT vigenti




visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

Sistema della viabilità storica-
paesaggistica a livello regionale (art.26 NTA -PPR)

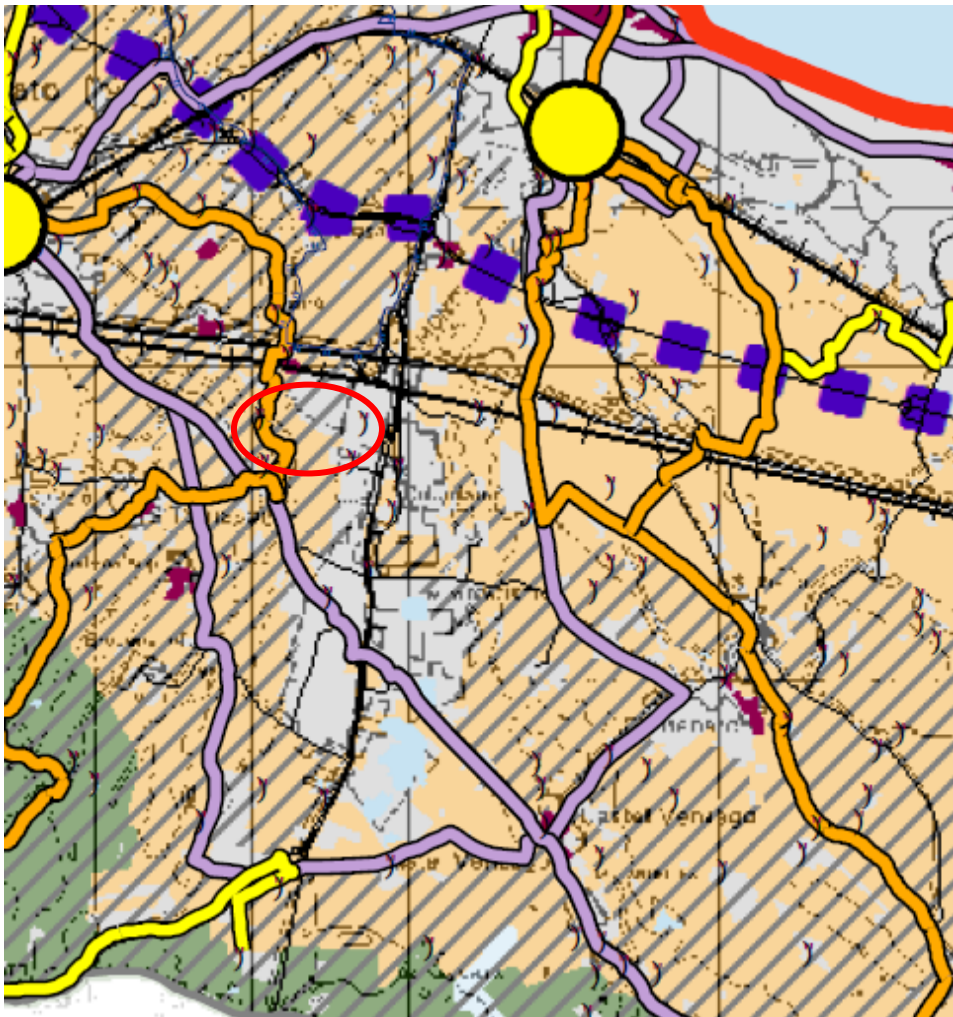
 Tracciati stradali di riferimento

 Cordoncini morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri


 Seminativi e prati in rotazione


L'area interessata è collocata tra "*Aree seminativi e prati in rotazione*" e "Cordoncini morenici, morfologie lacustri" ma è evidente come sia in continuità con il tessuto industriale/produttivo contiguo e ad esso strettamente correlato, oltre che, come sarà dimostrato in seguito, la presenza di un cordone morenico nell'area si tratti in realtà di un refuso cartografico

2.6 RETE VERDE E PAESAGGISTICA



 Insediativo

 Elementi di primo livello della RER,
inclusi i siti della Rete Natura 2000

 Ambiti dei paesaggi rurali di transizione

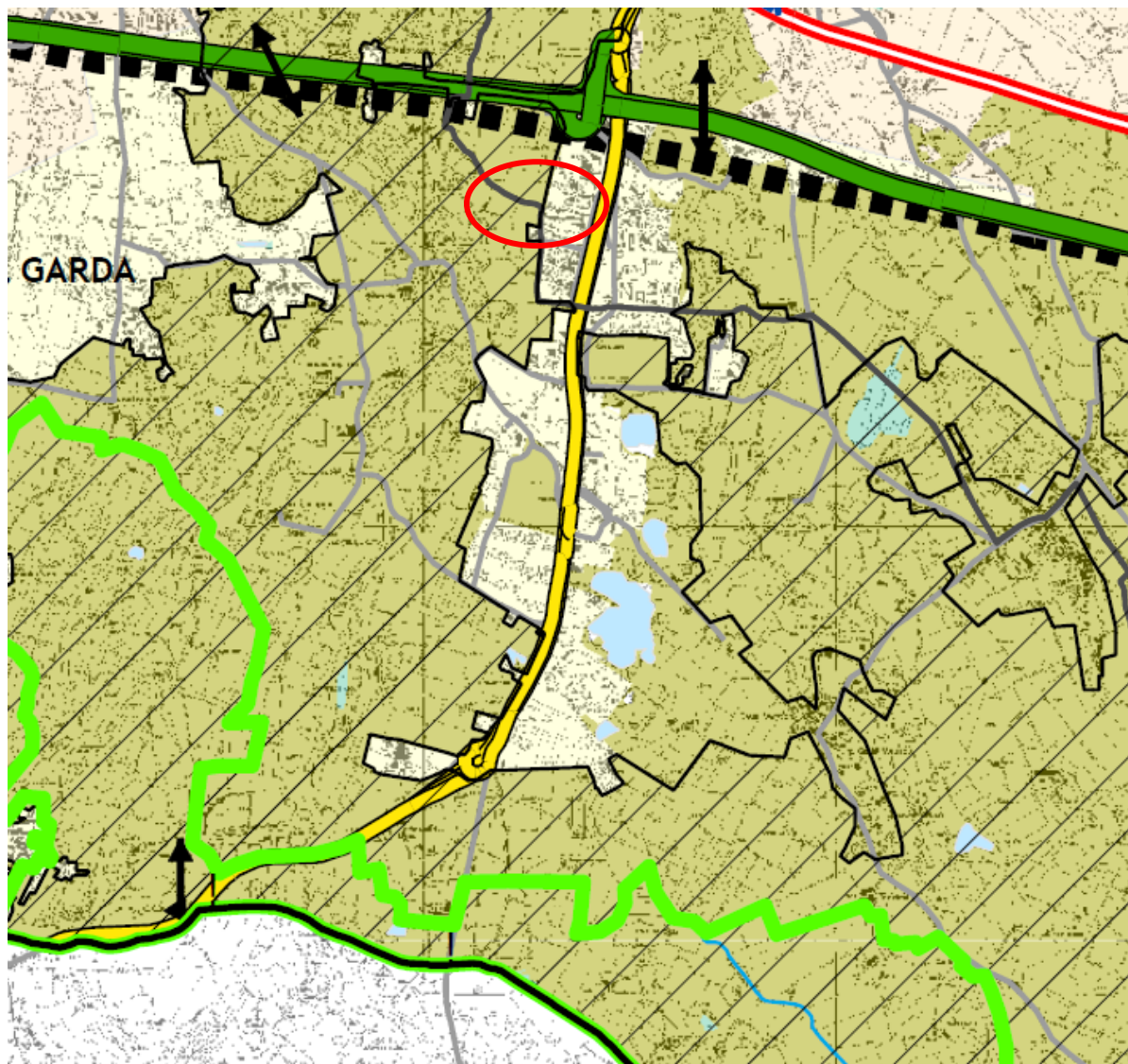


visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

Anche in questo caso l'area interessata dal progetto viene considerata come territorio in continuità con l'area urbanizzata, ma è inclusa nella RER e con valenza paesaggistica degli ambiti rurali di transizione.

Tra l'altro si evidenzia come all'interno della RER sia localizzata anche buona parte del polo industriale di Desenzano del Garda, già classificato nella tavola 8 – come ambiti produttivi sovracomunali (APS), pertanto manca la ridefinizione dell'esatto perimetro della RER disegnato alla scala Regionale.

Pertanto si esamina anche la TAV. 4 sezione E della **Rete ecologica provinciale** in cui vengono meglio classificati le aree dal punto di vista paesaggistico e della Rete Ecologica Regionale.



Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda



Elementi di primo livello della RER

Entrando nel dettaglio dell'analisi si rammenta che il piano territoriale regionale (PTR) con valenza di piano paesaggistico regionale (PPR), riconosce la rete ecologica regionale come Infrastruttura Prioritaria per la Lombardia. Il PTCP in quanto strumento di maggior dettaglio recepisce gli elementi della RER e li declina alla scala locale

dettando gli indirizzi per la costruzione delle singole reti ecologiche comunali la cui elaborazione spetta ai comuni in sede di redazione del PGT o di sue varianti.

In particolare gli ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda sono normati dall'art. 42 delle NTA che nello specifico indicano:

Art. 42.2.f : "verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive / commerciali / logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento".

Coerentemente con quanto indicato nelle NTA si rimanda al **alla relazione tecnica al punto struttura e mobilità'** in cui è descritto come l'ampliamento dello stabilimento produttivo Cameo s.p.a non comporti la creazione di nuove opere di urbanizzazione esterne al comparto o nuove infrastrutture per servire lo stabilimento industriale, ma tutta la viabilità ricadrà sull'infrastruttura già esistente all'interno del Comune di Desenzano.

Inoltre il nuovo stabilimento sarà mitigato da una fascia alberata con un'alternanza di essenze a medio ed alto fusto lungo tutto il perimetro del comparto, come meglio descritto nel progetto allegato.

Resta l'incongruenza della classificazione di buona parte dell'area industriale come ambito di consolidamento ecologico delle colline moreniche e contemporaneamente come ambito produttivo sovracomunale e tale incongruenza riguarda anche l'area oggetto della richiesta di variante.

2.7 P.A. in variante al PGT in rapporto alla L.R. n. 31 del 28/11/2014

Come sopra descritto l'ambito di trasformazione n.10 è presente all'interno del Ddp approvato con Delibera n. 5 del 27/01/2015 ed è già stato valutato nella conferenza di VAS relativa al Piano del Governo del Territorio del Comune di Lonato del Garda.

Considerato che la Variante in progetto è esclusivamente una variante al Ddp relativa agli indici di zona per lo specifico ambito e non prevede una maggiore estensione dell'area già indicata come ADT (mq. 23.738), si analizza la variante proposta alla luce di quanto sancito della L.R. n. 31 del 28/11/2014.

Analizzando nel dettaglio la legge 31 si può desumere chiaramente che la variante **non riguarda un nuovo consumo all'interno del Bilancio ecologico del suolo.**

Nello specifico la norma all'art.n.2 punto c) della L.R. n.31 del 27/11/2014 definisce che:

"consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile"

Dove per superficie agricola lo stesso articolo specifica: "**Superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali"**

Indi per cui la definizione fornita dalla stessa della legge **esclude** l'ADT n.10 dal consumo di suolo essendo questo già identificato dallo strumento urbanistico vigente come ambito di trasformazione a destinazione produttiva.

Entrando nello specifico si precisa come la richiesta di P.A. in variante sia anche perfettamente in linea anche con l'art. 5 della medesima norma il quale dice:

" Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'[articolo 8, comma 2, lettera b ter\), della l.r. 12/2005](#), come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. Fino a detto



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

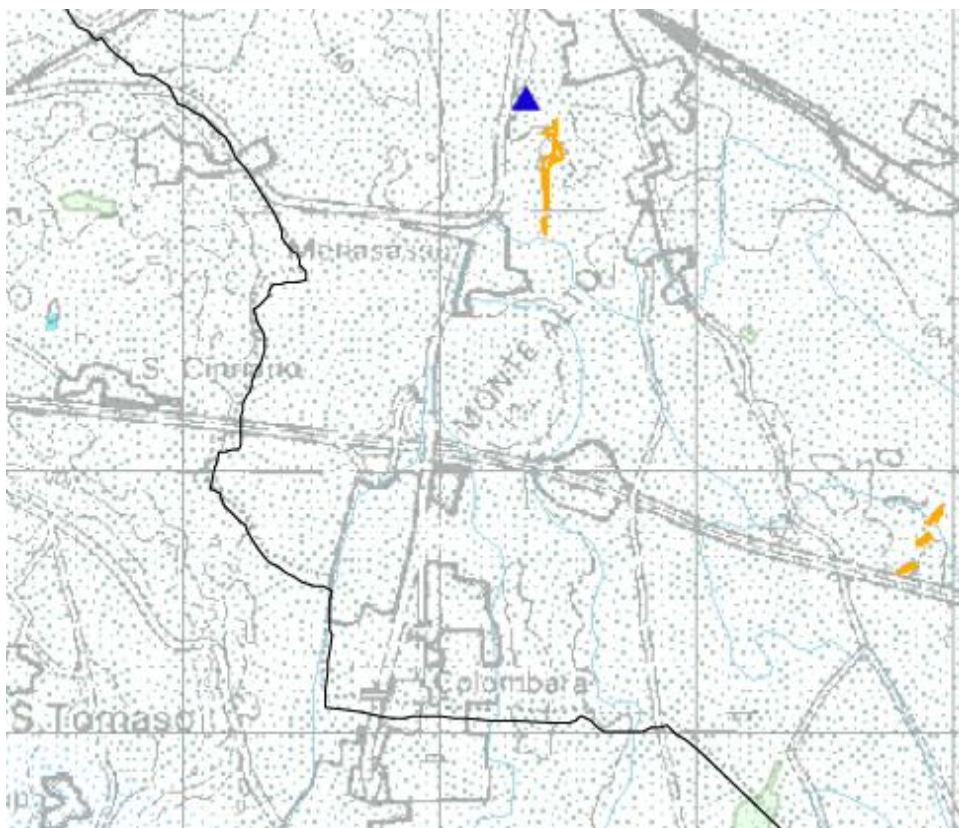
adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente."

Pertanto la variante proposta ricade sia tra i P.A. che non prevedono ulteriore consumo di suolo ed allo stesso tempo è un ampliamento di una di attività economica e rilevante come l'industria CAMEO s.p.a, pertanto sarebbe comunque ammissibile.

Come ultima questione si fa presente anche la coerenza con le tempistiche dell'istanza presentata coerentemente con quanto previsto dall'art. 5 comm.6 della L.R.31 che dice: " *La presentazione dell'istanza di cui all'[articolo 14 della l.r. 12/2005](#) dei piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge deve intervenire entro trenta mesi da tale ultima data.*" considerato l'entrata in vigore della legge in data 28/11/2014 e la presentazione dell'istanza di variante al Comune di Lonato, protocollata in data 09/12/2015.

2.8 AMBIENTE E RISCHI

Non vengono segnalati particolari rischi.



Gruppo A

Area di ricarica potenziale

In conclusione risulta che il progetto è compatibile con le previsioni del PTCP anche per quei temi non direttamente trattati nella presente relazione ma opportunamente considerati nelle analisi condotte.

RELAZIONE DI VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO

ai sensi del dgr del 2002

3. Descrizione delle componenti paesistiche della zona interessata dall'intervento e valutazione dell'incidenza paesistica del progetto verso il comune di Lonato del Garda

Il Piano Paesistico Comunale è parte fondamentale ed integrante del quadro ricognitivo del Documento di Piano, primo elemento del Piano di Governo del Territorio: la figura di questa analisi, il suo ruolo e il suo impianto derivano dall'insieme di prescrizioni espresse nelle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale e nella Legge Regionale n.12 dell'11 Marzo 2005.

In particolare, dalle norme del PPR si traggono indicazioni:

- dall'Art.3: "Atti costituenti il Piano del Paesaggio Lombardo", che prevede al comma 2 che le disposizioni dei Piani di Governo del Territorio assumano specifica valenza paesistica;
- dall'Art.4, sull'impostazione dei rapporti fra atti costituenti il Piano del Paesaggio, definita nei principi *gerarchico* e della *maggiore definizione*. In base al principio di maggiore definizione, le prescrizioni dell'atto più dettagliato a livello territoriale, approvato nel rispetto del principio gerarchico, sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati;
- dall'articolo 6: "Livello di definizione degli atti a valenza paesistica", in riferimento particolarmente al comma 4 che fa dipendere il riconoscimento di "atto di maggiore definizione" dall'espressione di una valutazione sulla valenza paesistica da parte dell'organo preposto all'approvazione dell'atto medesimo;
- dal comma 3 dell'Art.8 che comprende nell'oggetto specifico delle procedure di controllo paesistico le previsioni urbanistiche generali e le loro varianti;



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

L'articolo 8 della L.R. 12/2005 definisce il Documento di Piano, il quale:

- comma 1 lettera b): definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale individuando le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- comma 2 lettera e): individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione definendo i relativi criteri d'intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica.

L'articolo 10 della L.R. 12/2005 definisce invece il Piano delle Regole, il quale:

- comma 1, lettera e): individua le aree agricole, quelle di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e quelle non soggette a trasformazione urbanistica.
- comma 4: detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia per le aree agricole, detta ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione in attuazione del PPR e del PTCP

In ottemperanza alle indicazioni provenienti dalle linee guida sopra citate, l'ambito territoriale di contesto oggetto della presente analisi è stato esaminato secondo tre diverse modalità di lettura, corrispondenti a tre successivi livelli di approfondimento: il primo stadio (individuazione delle componenti del paesaggio) comporta un rilievo puntuale del sito, finalizzato alla verifica dei dati cartografici desunti sia da specifici studi di settore già effettuati sul territorio comunale che da banche dati redatte a grande scala (di livello provinciale e regionale) e descritte più dettagliatamente in un punto successivo della presente relazione.

In funzione degli esiti di questa prima operazione, ed in particolare a seguito di correzioni ai dati di base successive alla fase di rilievo in sito, nonché attraverso la valutazione delle informazioni ottenute mediante ricerche dati, si è proceduto ad una valutazione qualitativa delle componenti del paesaggio che sono state individuate



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

(siano queste rappresentate da aree ovvero elementi naturali, siano esse relative a manufatti edilizi); tale valutazione si è tradotta con l'assegnazione puntuale di una specifica classe di sensibilità paesistica legata al valore intrinseco dell'elemento preso in considerazione.

Questa prima attribuzione di classe di sensibilità consente, in una successiva terza fase, di individuare le peculiarità di valenza paesistica, ed una classe di sensibilità finale per l'area oggetto della trasformazione.






3.1. CARTA DELLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

Consiste nell'analisi dell'idrografia, della presenza dei cordoni morenici, l'eventuale presenza di boschi e vegetazione naturale e crinali.

Questi elementi sono riportati nell'elaborato T01b-AP del Documento di Piano del Comune di Lonato del Garda, dove all'interno del quadro ricognitivo e conoscitivo è sviluppata l'analisi Paesistica e nello specifico la Carta delle componenti del paesaggio Fisico Naturale.

Estratto della tavola T01b-AP analisi paesistica



-  Cordoni morenici
-  Sistemi sommitali dei cordoni morenici
-  Corsi d'acqua principali
-  Corsi d'acqua secondari
-  Creste, crinali

L'area oggetto di intervento è interessata da morfologie ampie e dolci, proprie del paesaggio pedecollinare, qui il terreno degrada molto dolcemente da ovest verso est come si può vedere nell'immagine allegata.



Come indicato nell'estratto della tavola T01b-AP nella porzione centrale dell'intervento sarebbe individuata la presenza di un presunto cordone morenico, ma è evidente nell'immagine allegata come ciò non sia assolutamente reale, ma addirittura, contrariamente a quanto indicato in cartografia, l'area si sviluppa in depressione da ovest ad est, continua e naturale caratterizzata dalla coltivazione ad erba medica, senza cambi di pendenza o senza rilievi come indicati in cartografia.

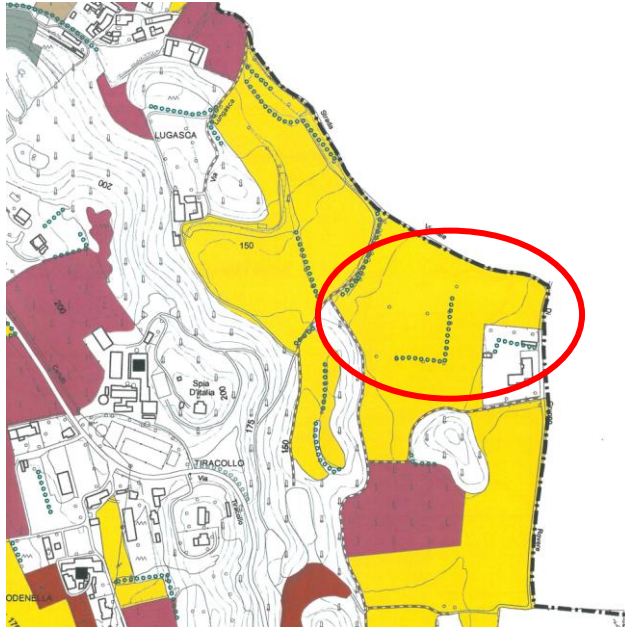


Come si può osservare sostanzialmente si tratta di un'area libera, verde, e circondata da un'area produttiva che la decontestualizza, mentre i cordoni morenici non sono minimamente toccati dall'intervento e le caratteristiche morfologiche non vengono alterate.

3.2. CARTA DELLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO

Consiste nell'analisi dell'ambito agricolo del Comune di Lonato e le sue caratteristiche, tipiche della pianura bresciana; gli elementi sono riportati nell'elaborato T02b - AP del Documento di Piano del Comune di Lonato del Garda.

Estratto della tavola T02b-AP analisi paesistica



Seminativo semplice

L'area oggetto di intervento è un ambito territoriale di ampia estensione non caratterizzato da alcun aspetto culturale. L'immagine paesistica non viene interessata.

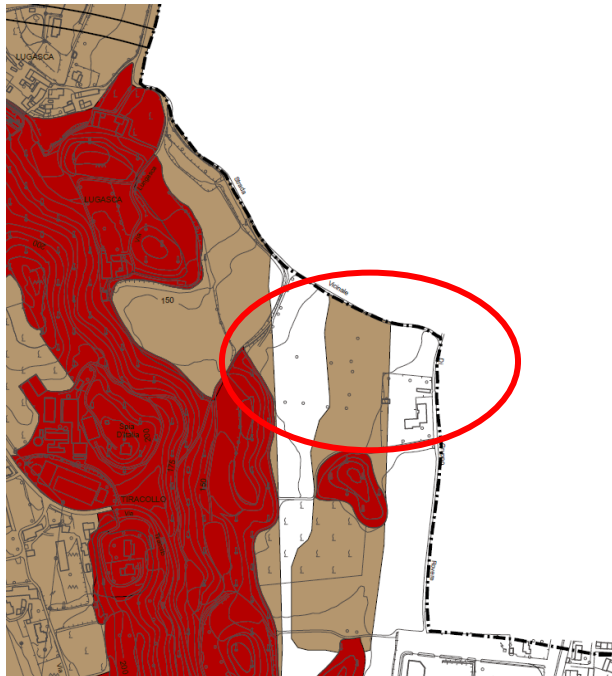
3.3. CARTA DELLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE E URBANO

Nell'area in oggetto non sono presenti elementi che caratterizzino il paesaggio storico culturale e urbano






3.4. CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO FISICO-NATURALE

Consiste nella definizione della classe di sensibilità rispetto all'analisi delle componenti del paesaggio fisico-naturale.

Estratto della tavola T05b-AP analisi paesistica



Classi di sensibilità

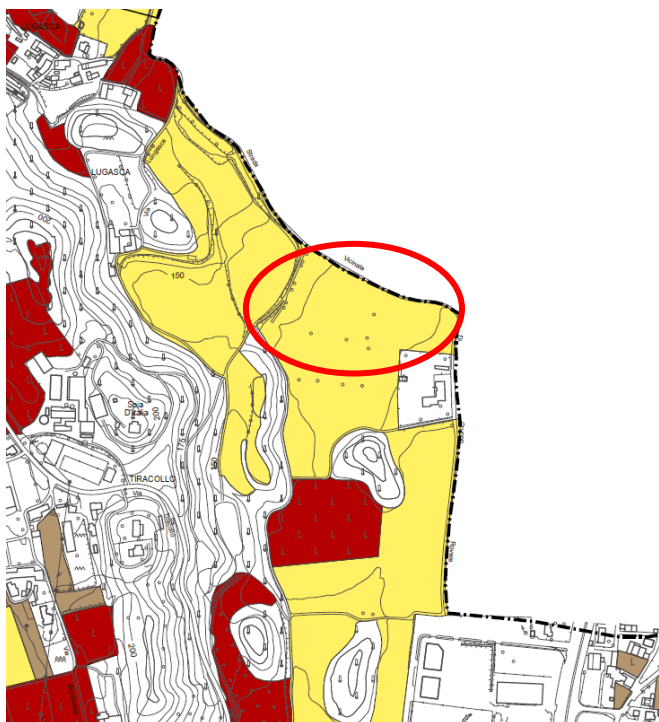
	Classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa
	Classe 2 - sensibilità paesistica bassa
	Classe 3 - sensibilità paesistica media
	Classe 4 - sensibilità paesistica alta
	Classe 5 - sensibilità paesistica molto alta

L'area in oggetto è identificata in parte in classe di sensibilità molto bassa e in parte in classe di sensibilità media essendo una zona al limitare di elementi paesisticamente rilevanti quali i cordoni morenici






3.5. CARTA DELLE CLASSI DI SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO AGRARIO

Consiste nella definizione della classe di sensibilità rispetto all'analisi delle componenti del paesaggio agrario.

Estratto della tavola T06b-AP analisi paesistica



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

L'area in oggetto è identificata in classe di sensibilità bassa in quanto non è caratterizzato da alcun aspetto culturale.

3.6. CARTA DELLE CLASSI FINALI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

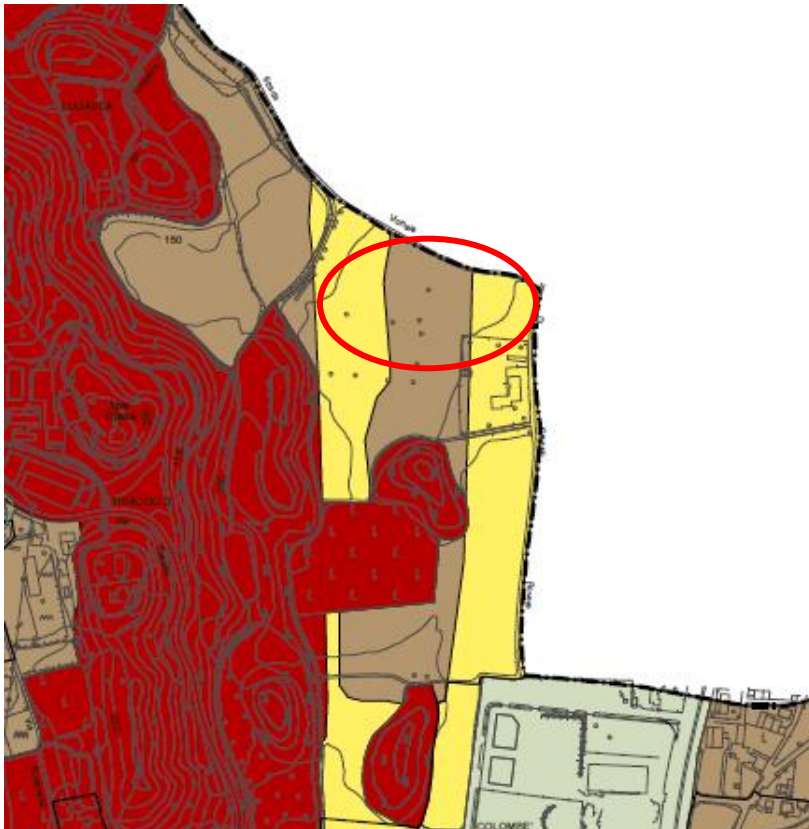
Consiste nell'individuazione delle classi di sensibilità paesistica che contribuiscono alla definizione delle aree nelle quali concentrare le future trasformazioni territoriali in quanto aree con valore paesistico più basso.

L'area oggetto di intervento è quindi compresa nella 2^a classe (Sensibilità Bassa) per i due terzi dell'intervento e nella 3^a classe Sensibilità Paesistica media solamente per la porzione centrale, come indicato nella tav. T_10bAP del Documento di Piano.







La porzione centrale tra l'altro è individuata come classe di sensibilità media per la presenza di un presunto cordone morenico come indicato nell'estratto della tavola T01b-AP, ma abbiamo anche evidenziato come ciò non sia assolutamente realistico, ma addirittura, contrariamente a quanto indicato in cartografia, l'area si trova in una depressione continua e naturale caratterizzata dalla coltivazione ad erba medica, senza cambi di pendenza o senza rilievi di alcuna importanza; si tratta di un area

libera, verde, e circondata da un area produttiva che la decontestualizza, mentre i cordoni morenici non sono minimamente toccati dall'intervento e le caratteristiche morfologiche non vengono alterate.

Estratto della tavola T10b-AP analisi paesistica



Classi di sensibilità

-  Classe 1 - sensibilità paesistica molto basse
-  Classe 2 - sensibilità paesistica bassa
-  Classe 3 - sensibilità paesistica media
-  Classe 4 - sensibilità paesistica alta
-  Classe 5 - sensibilità paesistica molto alta
-  Limite delle trasformazioni condizionate



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

In conclusione si può desumere che l'intervento sia per la maggioranza in classe due e solo parzialmente in classe 3° e tra l'altro questa classificazione non è coerente con il reale stato dei luoghi.

3.7 VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO

Dopo tutte le descrizioni e valutazioni sopra riportate si procede alla valutazione dell'incidenza paesistica del progetto secondo le indicazioni di cui alla tabella, punto 6.1 delle “N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio” e con riferimento alla D.G.R. 8 novembre 2002 n° 7/11045, nella quale il grado di incidenza paesistica dei progetti (giudizio complessivo) è da esprimersi dal progettista in forma numerica secondo la seguente associazione:

- 1 = incidenza paesistica molto bassa
- 2 = incidenza paesistica bassa
- 3 = incidenza paesistica media
- 4 = incidenza paesistica alta
- 5 = incidenza paesistica molto alta

Pur competendo al progettista le valutazioni sul grado di incidenza paesistica del progetto, le “N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio” hanno assegnato alle varie incidenze alcuni parametri (riportati nella tabella che segue) per dare al progettista una scala di valori ai quali riferirsi per l'esame dell'incidenza paesistica; per cui nella valutazione dell'incidenza paesistica del progetto ci si riferirà a detti parametri assegnando punteggi proporzionati secondo la scala di valori delle incidenze paesistiche sopra riportata:

	Parametri di valutazione a scala sovracomunale	Parametri di valutazione a scala locale	Valutazioni effettuate
1-Incidenza morfologica e tipologica	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto a:	conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo (max <0,50)	Il progetto si adegua ai caratteri morfologici dei luoghi, così come definiti dai processi urbanizzativi che hanno definito nel tempo il comparto produttivo
	alle forme naturali del suolo (max <0,30)	adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali (max <0,30)	Si è adottata una tipologia costruttiva che si ispira alle tipologie ricorrenti nei comparti produttivi
	alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico (max <0,15)	conservazione o alterazione della continuità della relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici (max <0,20)	Il progetto si inserisce in modo da non modificare la relazione già definita nella zona con gli elementi naturalistici e con le forme compositive del contesto urbanizzato
	Alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale (max <0,05)		Valutazione del peso complessivo del progetto= 0,85 (rispetto al massimo di <1,50)
Peso complessivo max <1,50			

	Parametri di valutazione a scala sovracomunale	Parametri di valutazione a scala locale	note
2-Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale (max <0,50)	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti del contesto, inteso come intorno immediato (<max 0,50)	Si è adottata una tipologia che caratterizza la destinazione nel contesto produttivo in cui si inserisce
Peso complessivo			Valutazione del peso complessivo del progetto=



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

max <1,00			0,65 (rispetto al massimo di <1,00)
-----------	--	--	-----------------------------------------------

	Parametri di valutazione a scala sovracomunale	Parametri di valutazione a scala locale	note
3-Incidenza visiva	ingombro visivo (max <0,35)	Ingombro visivo (max <0,40)	I nuovi edifici si inseriscono nel contesto delle strutture produttive industriali esistenti.
	contrasto cromatico (max <0,25)	Occultamento delle visuali rilevanti (<0,25)	Non si occultano visuali rilevanti né di determina contrasto cromatico con l'intorno.
	alterazione dei profili e dello skyline (max <0,15)	Prospetto su spazi pubblici (max <0,10)	La figura e la forma contribuisce a caratterizzare lo skyline del complesso industriale
Peso complessivo max <1,50			Valutazione del peso complessivo del progetto= 1,50 (rispetto al massimo di <1,50)

		note
4-Incidenza Ambientale	alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale (max <0,50)	Non si ravvisa un alterazione della fruizione sensoriale (uditiva e olfattiva) del contesto paesistico-ambientale
Peso complessivo max <0,50		Valutazione del peso complessivo del progetto= 0,50 (rispetto al massimo di <0,50)

	Parametri di valutazione a scala sovracomunale	Parametri di valutazione a scala locale	note



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

5-Incidenza Simbolica Peso complessivo max 0,50	adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo (max <0,25)	Capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato) (max <0,25)	La nuova palazzina si rapporta convenientemente con le caratteristiche del contesto Valutazione del peso complessivo del progetto= 0,50 (rispetto al massimo di <0,50)
--------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Totale pesi= < 5,0

peso complessivo 4,00

Il peso complessivo del progetto, secondo le valutazioni sopra espresse e riportate al peso complessivo max di 5,00, risulta di 4,00, corrispondente ad un grado di incidenza del progetto alta (di grado 4).

Per cui il risultato finale, dall'incrocio fra la classe di sensibilità del sito (classe 2/3, bassa/media) e il grado di incidenza del progetto (grado 4, incidenza del progetto alta) è riportato nella tabella che segue e risulta pari al valore da 8 a 12, che si pone sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito per incidenza del					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1 molto bassa	2 bassa	3 media	4 alta	5 molto alta
5 molto alta	5	<u>10</u>	<u>15</u>	<u>20</u>	<u>25</u>
4 alta	4	<u>8</u>	<u>12</u>	<u>16</u>	<u>20</u>
3 media	3	6	9	12	15
2 bassa	2	4	<u>6</u>	8	10
1 molto bassa	1	2	3	4	5

Essendo l'area in oggetto a confine tra due comuni ed essendo l'area un'estensione dell'ambito produttivo della Società Cameo s.p.a. con sede in Desenzano del Garda ed ad essa strettamente correlata, è importante condurre una comparazione tra l'analisi paesaggistica del Piano di Lonato e quella di Desenzano del Garda.

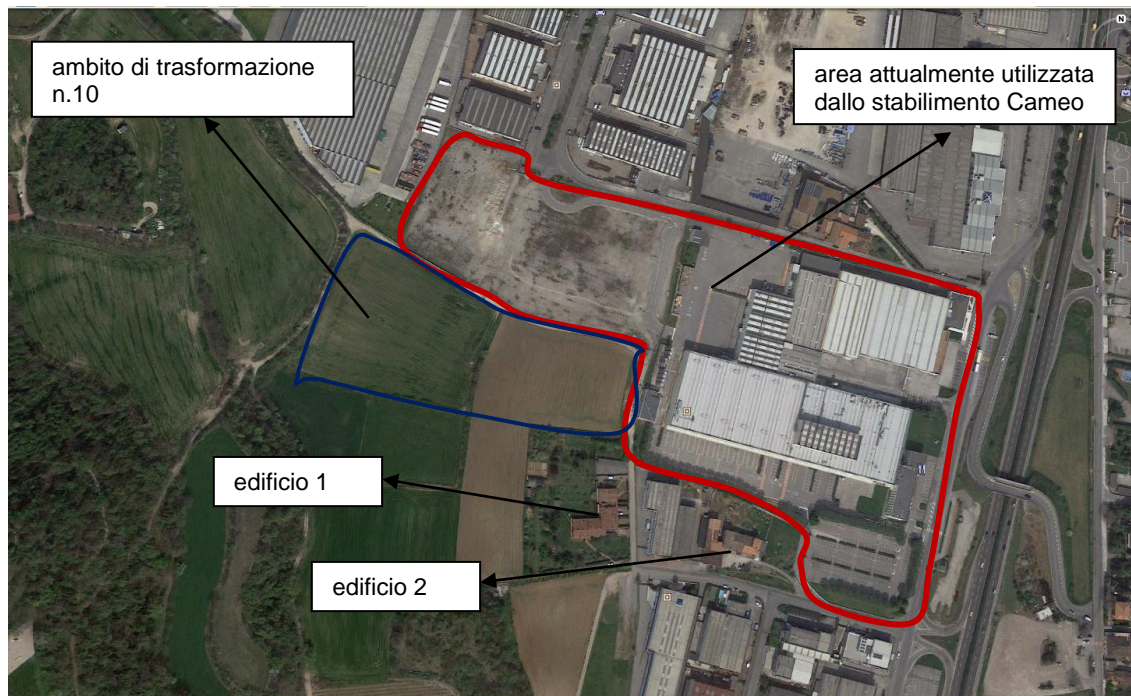
3.8 ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO EXTRAAGRICOLO ESISTENTE

Viene effettuata anche una analisi del patrimonio edilizio attualmente esistente nell'area circostante adt 10 per escludere la presenza di complessi edilizi di una certa rilevanza o qualità architettonica.

La prima analisi viene effettuata attraverso una immagine zenitale in cui appare subito evidente come il contesto sia circondato prettamente da edifici a carattere industriale, prettamente edifici prefabbricati dalle caratteristiche ineccepibili.

All'interno del tessuto si denotano esclusivamente due edifici che presentano caratteristiche architettoniche differenti dalla tipologia industriale e che richiedono uno studio più approfondito riguardo alla propria tipologia architettonica.

Questi edifici sono indicati e segnalati dai n. 1 e n.2 nella foto sottostante.



L'edificio indicato con il n. 1 è una costruzione di recente realizzazione, ultimata nell'anno 2004 e trattasi di un edificio residenziale costruito in zona agricola costituito da case a schiera comprendente 6 unità abitative.

La sua realizzazione si è resa possibile in base agli indici volumetrici calcolati sul totale delle possibilità edificatorie di tutte le aree circostanti, che in seguito per la maggior parte sono state vendute alla società cameo.

Come ulteriore documentazione si propongono due viste dell'edificio appena descritto.



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia



Come descritto sono evidenti i caratteri della architettura contemporanea dai caratteri tradizionali rivisti nella tipologia delle villette a schiera, senza particolari menzioni di pregio ambientale o di carattere storico.

L'unità identificata dal n.2 è invece una vecchia cascina trasformata in gran parte in civile abitazione che ha mantenuto parzialmente i suoi caratteri tradizionali. L'edificio presenta parziali caratteristiche architettoniche tipiche delle cascine di campagna della zona lombardo veneta, caratterizzata dalla presenza del fienile con finestre di areazione traforate in laterizio. Ora di fatto è un edificio di civile abitazione inserito in un'area industriale e non è minimamente interessato dalla proposta di variante al pgt essendo distante dall'area in oggetto. Viceversa l'unità residenziale potrebbe solo averne un beneficio dalla variante proposta, considerato che i flussi del traffico pesante aziendali che oggi accedono alla ditta da via Chiese saranno completamente deviati su via Faustinella, quindi non disturberebbero più i residenti della cascina. (Vedi Tav. 7)

Si allegano due immagini dell'edificio sopra descritto.





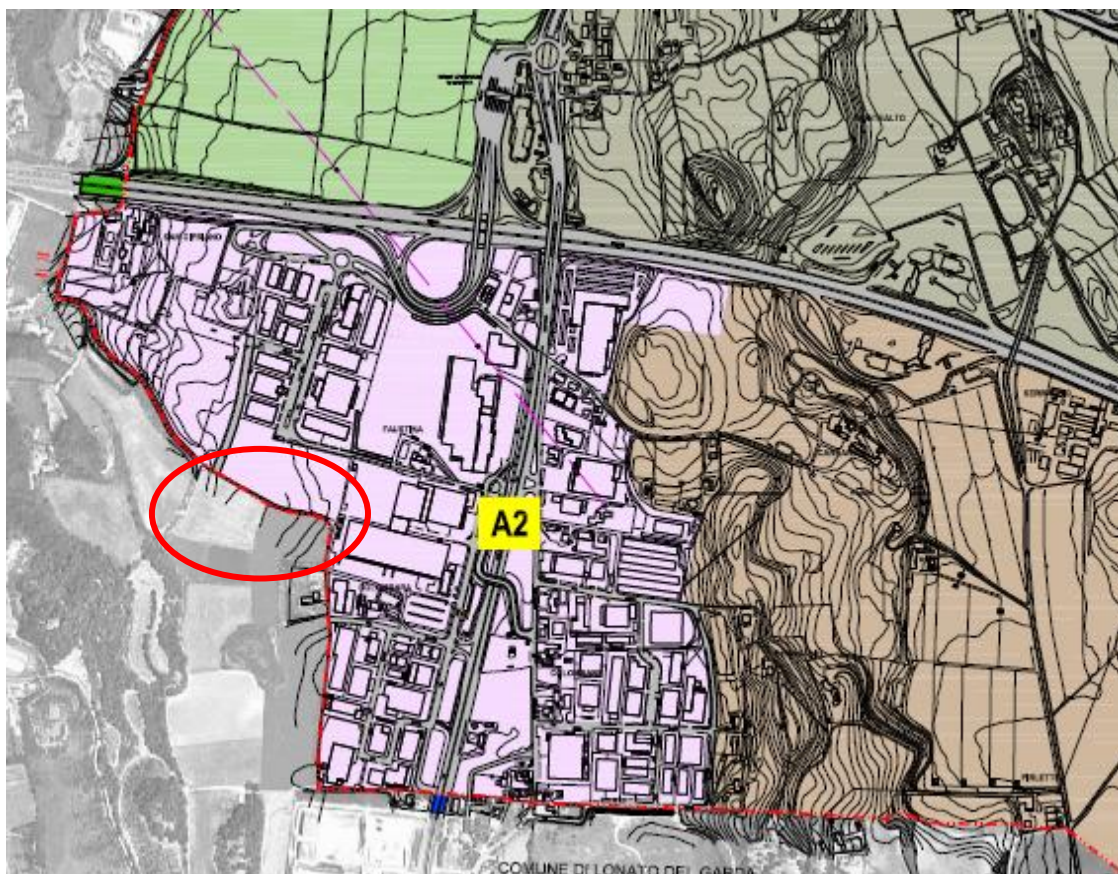
Alla luce dell'analisi condotta si ribadisce che nell'area non vi è alcuna presenza di edifici degni di menzione particolare dal punto di vista storico o paesaggistico.

4. Descrizione delle componenti paesistiche della zona interessata all'intervento e valutazione dell'incidenza paesistica del progetto verso il Comune di Desenzano del Garda

Al punto 3 delle "N.T.A." del PGT del comune di Desenzano per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" viene precisato che sono state individuate unità di paesaggio di maggior dettaglio per meglio rispecchiare le caratteristiche dei contesti e delle relative trasformazioni antropiche per renderne operative le indicazioni formulate.

Gli "Ambiti omogenei di paesaggio" sono individuati sulla base delle caratteristiche naturali e storiche del paesaggio in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici che sono riportati nella Tav. 10.7 che si riporta di seguito.

Estratto della Tav. 10.7 “Sistema dei beni culturali e del paesaggio – Tavola degli ambiti omogenei di paesaggio”



A2 Ambito Produttivo Desenzano Lonato

Viene poi fatta la descrizione degli “Ambiti omogenei di paesaggio” e dello scenario paesistico attraverso obiettivi di qualità e indicazioni e azioni per il loro perseguimento, che sono descritte in apposite tabelle.

La zona interessata all’impianto del nuovo stabilimento produttivo di cui all’oggetto, fa parte dell’”**Ambito produttivo Desenzano-Lonato**” n. **2** e contiene le considerazioni appresso riportate.



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

2	AMBITO PRODUTTIVO DESENZANO-LONATO			
	DESCRIZIONE E COMPONENTI PAESAGGISTICHE PREVALENTI	OBIETTIVI DI QUALITA'	INDICAZIONI E AZIONI DI TUTELA	AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTERESSATI
	<p>Caratteri identificativi dell'ambito omogeneo (valutazione di integrità) L'ambito è caratterizzato dalla presenza di aree miste per attività produttive e commerciali, in continuità con analoghe attività site in Comune di Lonato ed articolate lungo la strada provinciale per Mantova all'intersezione con l'autostrada A4. Tali aree sono</p> <p>caratterizzate da un elevato grado di efficienza ed attrattività in virtù della dotazione di servizi di buona qualità ed elevato livello di qualità ambientale.</p> <p>Sistemi paesaggistici Dominante è il sistema del costruito, interessato dalla presenza del casello autostradale ed innervato sulla provinciale per Mantova ad ovest della quale sono presenti le propagini occidentali dei corroni morenici. Marginale è la presenza del sistema delle rilevanze</p> <p>Componenti paesaggistiche prevalenti Le aree edificate sono parzialmente realizzate su morfologie glaciali (vette a fondo piatto e depressioni intermoreniche). Sono presenti aree interstiziali a prato e marginali a seminativo. In località San Cipriano sono presenti ambiti ad elevato valore percettivo.</p> <p>Classe di sensibilità paesaggistica In presenza di una forte urbanizzazione di epoca recente priva di connotati architettonici di rilievo determina una la classe di sensibilità prevalente è quella "bassa".</p> <p>Degrado o rischio di degrado Le situazioni di degrado sono legate alla originaria urbanizzazione delle aree in un contesto comunque di elevato valore ambientale e paesaggistico. Allo stato attuale non sono presenti situazioni particolari da recuperare.</p>	<p>Gli obiettivi di qualità paesaggistica per questo ambito riguardano la conservazione, la trasformazione controllata e la riqualificazione.</p> <p>Conservazione Conservazione del residuale sistema</p> <p>delle rilevanze in località San Cipriano.</p> <p>Trasformazione controllata e riqualificazione Innalzamento della classe di sensibilità dell'ambito anche attraverso l'incremento della qualità architettonica degli interventi edilizi e l'introduzione di forme mitigative e compensative.</p> <p>Rete Verde Potenziamento degli elementi della Rete Verde Comunale (R.E.C.).</p>	<p>Per la componente "ambiti ad elevato valore percettivo" non è ammesso l'inserimento di nuovi manufatti edilizi isolati e lo sviluppo dei nuclei abitati ad eccezione delle possibilità derivanti dall'applicazione di misure compensative del Piano delle Regole.</p> <p>Le trasformazioni urbanistico-edilizie ammesse dovranno essere accompagnate da progetti di elevata qualità architettonica con dotazione di aree a verde superiori a quelle esistenti nell'ambito e nell'intorno degli interventi proposti. Inoltre, dovranno essere conservate e potenziate le aree verdi lungo la viabilità storica, di fruizione paesaggistica e principale per un migliore inserimento paesistico delle infrastrutture ed una maggiore godibilità degli itinerari da parte dei fruitori delle stesse.</p> <p>Gli interventi saranno accompagnati da misure mitigative e compensative che, in caso di occupazione di aree attualmente libere, dovranno essere proporzionate alla perdita degli elementi connotativi dell'ambito paesaggistico.</p> <p>Mitigazioni e compensazioni sono specificamente individuate per le trasformazioni già previste, mentre per i futuri interventi saranno definite contestualmente alla presentazione e adozione degli stessi.</p> <p>Le misure compensative saranno destinate al rafforzamento della Rete Verde, se</p>	<p>Indicazioni generali Gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano e le trasformazioni del Piano delle Regole contribuiscono a raggiungere gli obiettivi di qualità dell'ambito omogeneo nel rispetto delle specifiche</p> <p>indicazioni e azioni di tutela.</p> <p>AT L'ambito è privo di ambiti di trasformazione del Documento di Piano.</p> <p>Per quanto riguarda il Piano delle Regole sono presenti le seguenti tipologie di piani attuativi: AUTR</p>
			<p>Si rileva inoltre che, ai sensi del punto 5 del PR_3A del Piano delle Regole, le aree presenti in tale ambito, appartenenti in larga misura al tessuto urbano consolidato o prossime ad esso, non presentano condizioni limitative alla possibile trasformazione a fini urbanistici, ma dovranno comunque rispettare gli obiettivi e indicazioni dell'ambito omogeneo e dei sistemi e componenti di appartenenza. Condizioni limitative sono presenti in località San Cipriano in virtù della presenza di ambiti ad elevato valore percettivo.</p> <p>Le presenti indicazioni specificano e integrano la portata degli indirizzi di tutela per componenti paesistiche, di cui la punto 8 del PR_3A del Piano delle Regole.</p>	

Nella tabella viene riconosciuto che siamo in presenza di un sistema “del costruito” nel quale è marginale la presenza del sistema delle rilevanze.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica riguardano la conservazione, la trasformazione controllata e la riqualificazione.

Sono formulate altre indicazioni ma relativamente alle zone di espansione.



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

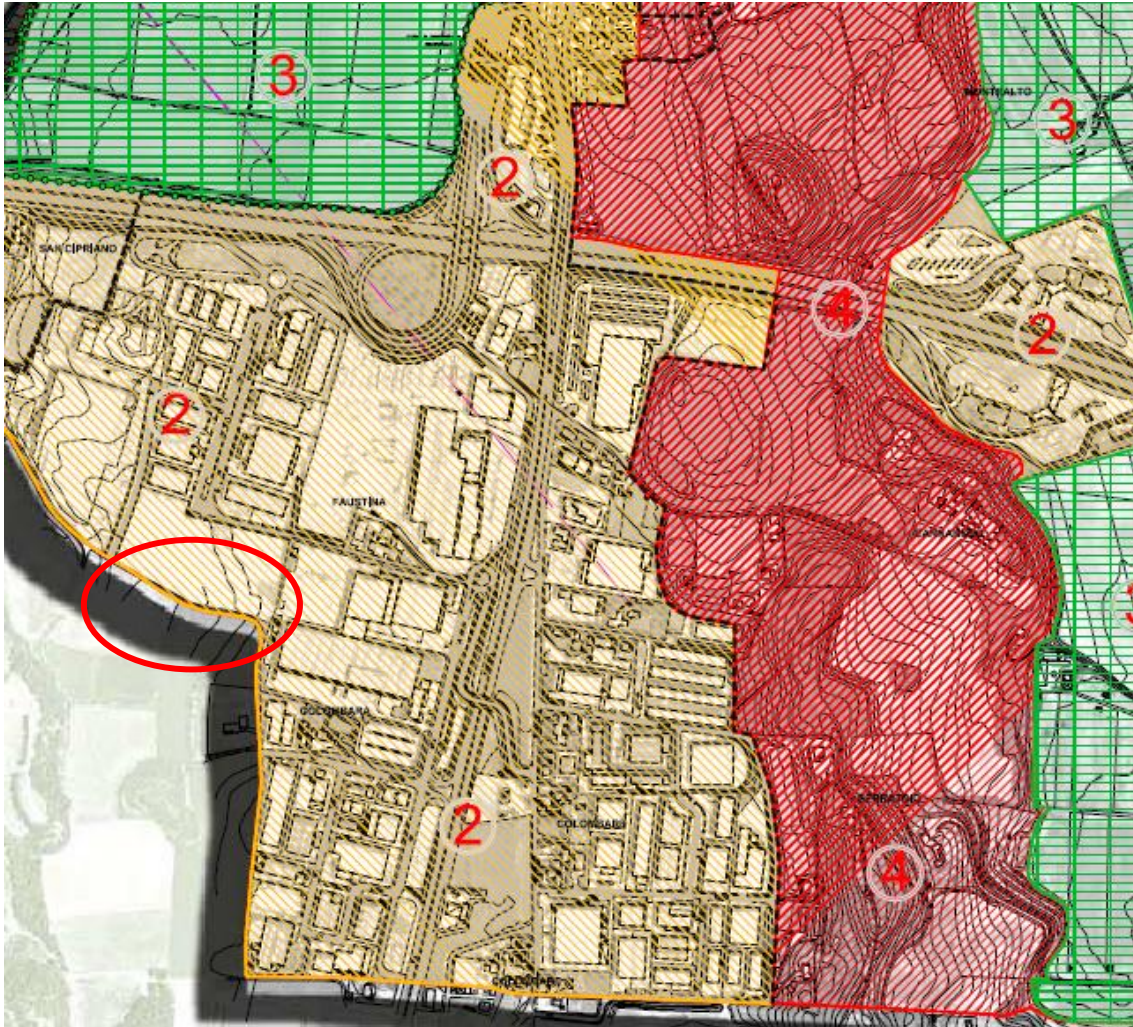
4.1. LE CLASSI DI SENSIBILITÀ

Al punto 3.4 delle “N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio” vengono definite le classi di sensibilità:






- 1-Sensibilità Paesistica molto bassa
- 2-Sensibilità Paesistica medio bassa
- 3-Sensibilità Paesistica media
- 4-Sensibilità Paesistica alta
- 5-Sensibilità Paesistica molto alta

La zona interessata è **compresa nella 2^ classe di Sensibilità Paesistica medio bassa**, come indicato nella tav. DT_10.6 del Documento di Piano.

Estratto della Tav. 10.6 “Sistema dei beni culturali e del paesaggio – Classi di sensibilità paesistica”



CLASSI DI SENSIBILITA'

-  Classe 1 - Sensibilità paesistica bassa (non presente sul territorio comunale)
-  Classe 2 - Sensibilità paesistica medio bassa
-  Classe 3 - Sensibilità paesistica media
-  Classe 4 - Sensibilità paesistica alta
-  Classe 5 - Sensibilità paesistica molto alta



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

4.2. COMPATIBILITÀ CON LA PIANIFICAZIONE COMUNALE: IL P.G.T. (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO)

Della situazione del PGT e dell'area CAMEO S.p.A. rispetto alle destinazioni e alle normative relative alla edificabilità e ai rispettivi indici, nonché degli elementi di progetto che costituiscono variante si è già detto nella relazione tecnica.

Si procede quindi ad effettuare le valutazioni di compatibilità del progetto rispetto agli ulteriori elementi considerati nel PGT.

4.3. RISPETTO AL SISTEMA DELLA MOBILITÀ DEL COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

La zona produttiva nella quale è collocata la CAMEO S.p.A. è direttamente collegata alla viabilità secondaria (strada provinciale 567) tramite sistema di accesso in tutta sicurezza.

Infatti la provinciale è a doppie gareggiate separate da spartitraffico continuo con accessi in entrata e in uscita con svolta in sicurezza a destra; inoltre le due direzioni sono collegate da cavalcavia.

La strada provinciale è poi collegata, con sistema di svincoli, al casello dell'autostrada A4 di Desenzano del Garda e, più avanti verso nord, sempre tramite svincoli attrezzati, con la strada statale 11, variante proveniente dalla tangenziale di Brescia fino a Peschiera

Quindi la zona è ben servita e di fatto non comporta problemi particolari alla viabilità locale del centro di Desenzano del Garda, almeno per la tipologia di traffico indotto dalla CAMEO S.p.A.



Estratto del Piano del Traffico comunale

-  CENTRO ABITATO
-  AUTOSTRADA
-  STRADA EXTRAURBANA PRINCIPALE
-  STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA
-  STRADA EXTRAURBANA LOCALE
-  STRADA URBANA DI QUARTIERE
-  STRADA URBANA DI INTERZONALE
-  STRADA URBANA LOCALE

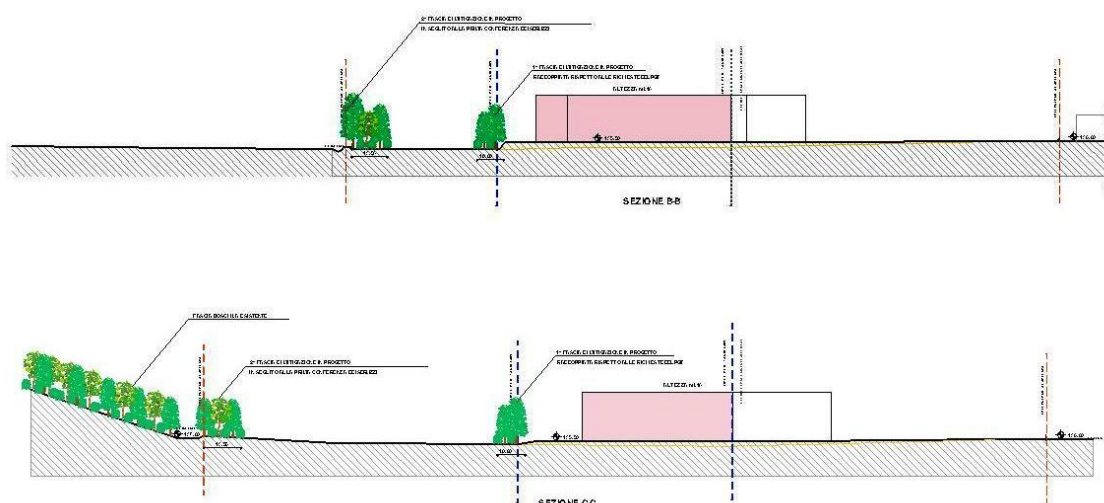
5 ANALISI DELL'INSERIMENTO DELL'INTERVENTO IN RAPPORTO AL CONTESTO E PROGETTO OPERE DI MITIGAZIONE

5.1 CONSIDERAZIONI RISPETTO ALLA PRIMA CONFERENZA DEI SERVIZI

Alla luce delle considerazioni emerse durante la prima conferenza dei servizi, in particolare in merito ai punti critici dell'intervento riscontrati dal funzionario della Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio, si è attuato uno studio particolareggiato del rapporto dell'intervento con l'intorno ed una implementazione del progetto di mitigazione già previsto.

In particolare è stato studiato l'intervento attraverso una serie di sezioni ambientali trasversali che evidenziano come l'intervento sia stato localizzato ai margini dei cordoni morenici esistenti, senza alterare la loro morfologia o modificandone l'orografia.

In particolare dalle sezioni BB e CC si denota come l'intervento sia stato localizzato all'interno della depressione esistente in continuità con il tessuto urbano consolidato restando distaccato dalle aree di rilievo presenti nell'intorno.



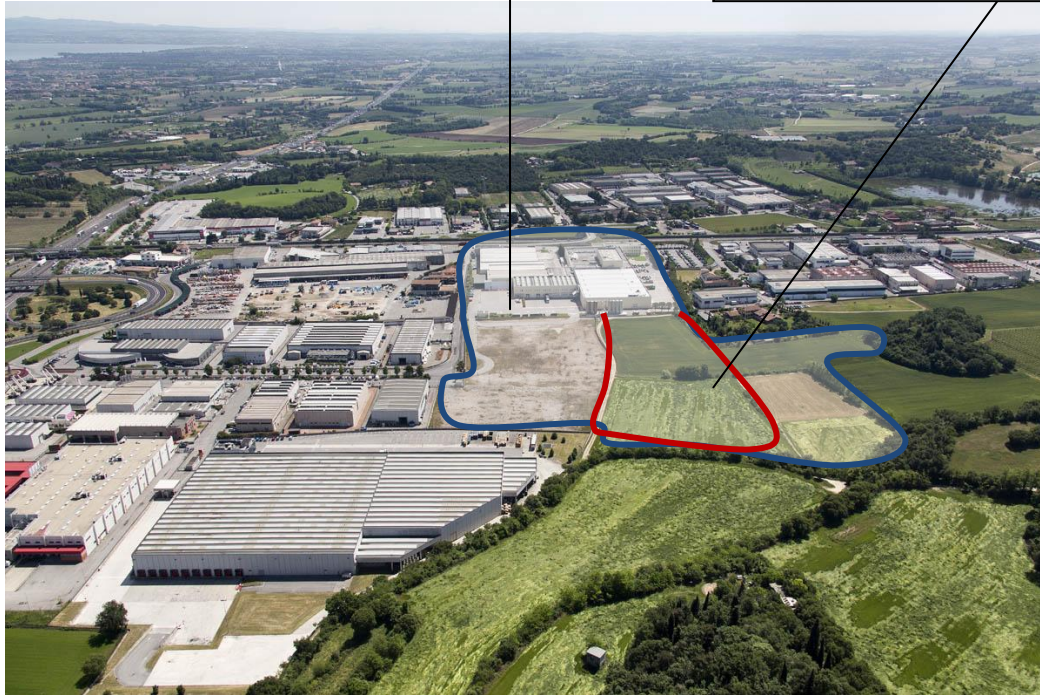
Inoltre è stato condotto uno studio fotografico aereo dell'area e del suo intorno ed è stato valutato l'impatto dell'intervento anche da un punto di vista elevato e non solo quello dell'altezza "uomo" come in precedenza.

A tal proposito analizzando le immagini dello stato di fatto risulta evidente come l'area sia proprio a margine dell'area industriale, ma a confine con l'area agricola e più lontano circondata da alcuni rilievi di modesta entità e caratterizzati da campi coltivati ed alcuni filari di alberi ed arbusti.



AREA DI PROPRIETA' CAMEO

AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO



CAMEO AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO

AREA DI PROPRIETA'





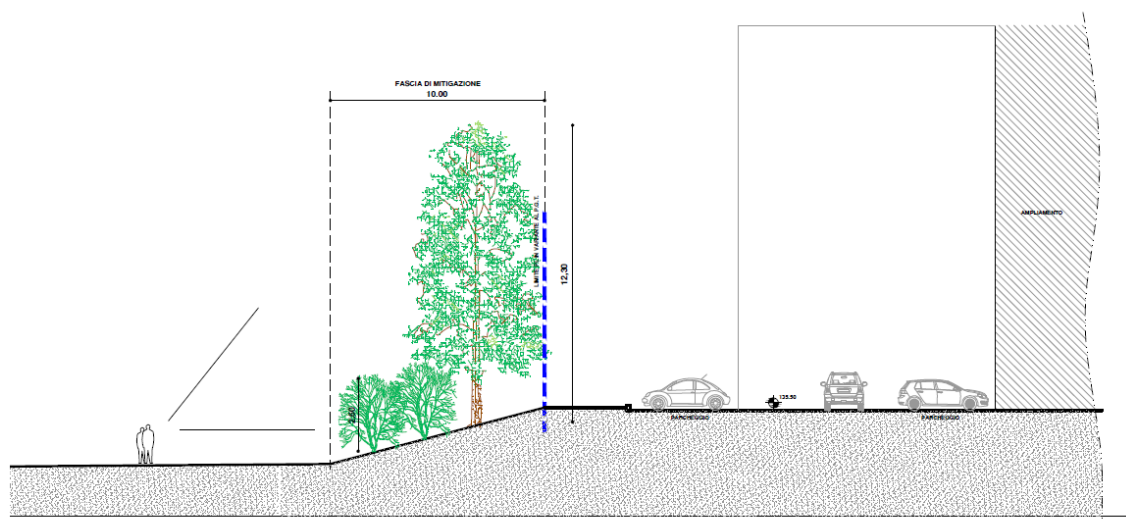
visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

In seguito all'analisi aerea viene valutata l'opportunità di sfruttare l'intera proprietà Cameo, anche l'area non interessata dall'intervento, come area cuscinetto per implementare l'impianto di piantumazioni tra il tessuto industriale ed l'area agricola di salvaguardia, coinvolgendo anche la progettazione dei nuovi edifici per ridurre al minimo il loro impatto..

In particolare il nuovo progetto di mitigazione si sviluppa in 3 interventi ognuno dei quali è rapportato ad una specifica prospettiva di visuale: da vicino, da lontano e dall'alto.

La prima fascia di mitigazione sarà creata sul limite dell'adt 10 e varia da 12 m ai 17m. Come da progetto allegato, questa fascia di mitigazione che insiste sui lati sud ed ovest dell'intervento è composta da una prima fascia composta per lo più da arbusti medio bassi (h.max 2m) con la funzione di creare una siepe anti abbagliamento e per mitigare le nuova costruzione da un punto di vista dell'altezza uomo da distanza ravvicinata.

Tale siepe sarà principalmente composta da piante come *Cornus samguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Euonymus europaeus*, *Frangula alnus* e *Ligustrum vulgare* distribuite in varia percentuale ed in numero minimo di 70 esemplari per ettaro. Questo intervento è pensato per mitigare l'intervento dal piccolo medio raggio, in modo che i cespugli e la siepe svolga la funzione di antiabbagliamento per le aree ed i punti di vista nell'intorno immediato, mentre gli alberi ad alto fusto mascherino in modo prospettico gli edifici industriali anche da vicino.



Il secondo intervento in progetto è una seconda fascia di mitigazione più articolata che riprende e completa i filari di alberi che ricoprono i rilievi circostanti.

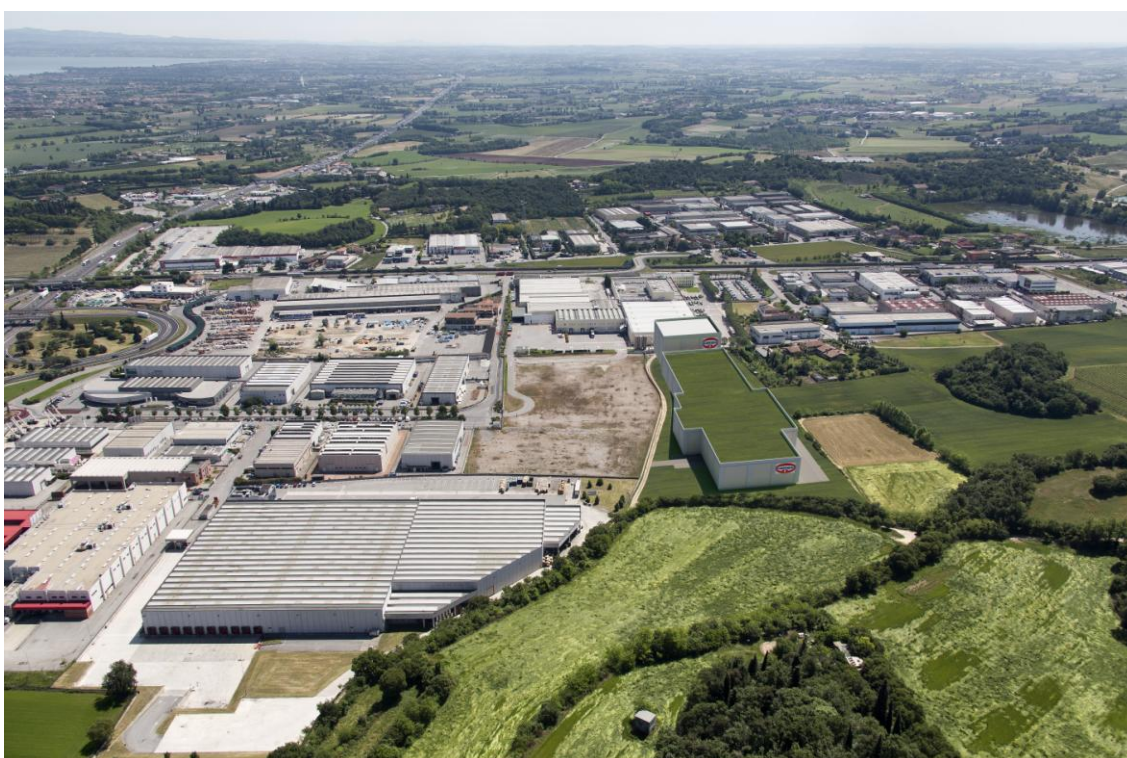
Infatti ragionando di intervenire sul limite della proprietà l'intervento propone di creare un fronte continuo e ben definito che percorre via Lugasca, creando una cortina alberata di profondità variabile dai 12 ai 30 m con l'intenzione di unire le alberature del rilievo posizionato a sud dell'intervento con quello ad ovest.

Tale nuovo fronte, aggiunto al margine forte della strada di via Lugasca vuole essere un margine netto e ben definito che distingua l'area agricola dall'area industriale, in modo che sia ben definito la caratterizzazione delle aree, in secondo luogo, creare uno spazio cuscinetto di circa 60 m di verde tra la strada asfaltata e la prima fascia di mitigazione, in modo che il fruitore della strada non percepisca minimamente la presenza dei nuovi edifici.

La terza fase del progetto verde riguarda la mitigazione della vista da punti elevati o aerei.

Ipotizzando che le nuove alberature non possano sovrastare l'altezza dei nuovi edifici, quantomeno nei primi anni di vita, si è pensato di proporre una copertura vegetale per i nuovi edifici industriali, in modo da integrarsi nel miglior modo possibile con l'ambiente circostante.

1° SIMULAZIONE FOTOGRAFICA DELL'INTERVENTO SENZA FASCIA DI MITIGAZIONE:



La Copertura vegetale per un edificio industriale garantisce una serie di benefici; infatti Cameo s.p.a forte dell'esperienza del nuovo Campus per uffici di recente realizzazione, ha constatato come il manto vegetale oltre ad un miglior aspetto paesaggistico ambientale, garantisca un ottimo confort dal punto di vista termico sia in stagione calda che in stagione fredda, implementando l'efficienza energetica ed ambientale.



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

2° SIMULAZIONE FOTOGRAFICA DELL'INTERVENTO CON 1° FASCIA DI MITIGAZIONE:



3° SIMULAZIONE FOTOGRAFICA DELL'INTERVENTO CON 1°E 2°FASCIA DI MITIGAZIONE:



5.2 PROGETTO DEL VERDE

Preso atto delle caratteristiche morfologiche dell'area in cui insistono i fabbricati, le caratteristiche territoriali e della vegetazione naturale potenziale sopra descritta è possibile definire il progetto di mitigazione.

L'intervento previsto segue le caratteristiche pedo-climatiche e morfologiche del terreno al fine di ottenere un impianto in grado di soddisfare anche l'esigenza di accessibilità e al contempo integrare e migliorare la componente ambientale ed ecologica del sito. In particolare è possibile distinguere i seguenti interventi meglio evidenziati negli elaborati grafici.

- Inserimento di vegetazione di medio sviluppo in grado di mitigare lo sviluppo verticale degli edifici rispetto ai principali punti di vista.
- Inserimento della vegetazione arbustiva a mitigazione cromatica tra gli edifici rispetto alla vegetazione circostante.
- Inserimento di specie erbacee sul tetto verde sempre con funzione di mitigazione cromatica soprattutto per una vista aerea.

Le specie arboree scelte sono: Quercus ilex (leccio), Quercus pubescens (roverella), Fraxinus ornus (orniello), Ostrya carpinifolia (carpino nero), Cupressus sempervirens (cipresso).

Quercus ilex = n. 7 x ettaro altezza di 3,5-4 m in vaso

Specie termofila caratteristica della macchia mediterranea, si trova dal livello del mare fino a 600 m (anche più in alto nel Sud Italia). E' una delle querce sempreverdi. Molto longevo, può raggiungere i mille anni.

Fraxinus ornus = n. 15 per ettaro altezza 2,5-3 m in vaso

Piccolo albero (fino a 10 metri), con elevata capacità pollonifera. Originario dell'Europa meridionale e orientale. In Italia è diffuso ovunque fino a 1.000 metri al Nord e 1.500 al Sud. Chioma ampia e toneggiante.

Ostrya carpinifolia = n. 15 per ettaro altezza 7 m in vaso



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

Il Carpino nero o Carpinella, pianta originaria dell'Europa sud-orientale, si trova in un vasto areale che va dalla Francia meridionale, all'Italia, Balcani fino al medio Oriente e al Caucaso. Presenta elevata adattabilità ecologica, e in Italia è diffuso nelle zone collinari e montane fino a 1300 metri.

Quercus pubescens = n. 13 per ettaro altezza 5,5 - 6 m in vaso

E' la quercia più comune in Italia, presente in tutte le regioni. Resistente all'aridità, e capace di adattarsi anche a climi relativamente freddi. È facilmente riconoscibile d'inverno in quanto mantiene le foglie secche attaccate ai rami, a differenza delle altre specie di querce. Il principale carattere diagnostico per identificare la specie è quello di sentire al tatto le foglie o le gemme: sono ricoperte da una fine peluria che si può facilmente apprezzare. La rusticità e plasticità di questa pianta, grazie soprattutto all'enorme vitalità della ceppaia, ha permesso alla Roverella, attraverso i secoli, di resistere agli interventi distruttivi dell'uomo.

Cupressus sempervirens = n. 20 per ettaro altezza 12 m in vaso

Il Cipresso è una conifera sempreverde molto resistente alle basse temperature, Esso infatti, resiste ad una minima di -20 °C. Il clima prediletto dal Cipresso, è un clima caldo-temperato, anche arido. E' un albero che ama le posizioni al sole, ma non risponde benissimo alle stagioni caratterizzate da gelate continue e piogge intense.

La chioma formata dai fitti rametti che si dipartono in tutte le direzioni può essere dritta e affusolata, da allungata e conica con i rami che coprono buona parte del tronco eretti e compatti, a allargata con le ramificazioni orizzontali e il tronco più visibile. Raggiunge anche 50 m di altezza.

Le specie arbustive scelte sono: Spartium juncem = n. 64* (ginestra), Viburnum lantana = n. 54* (viburno), Cotinus coggygria = n. 38* (scotano).

Le specie erbacee per il tetto verde sono: Festuca glauca, Sedum spp., Tymus spp., Virgata nemorosa, Dianthus deltoide, Hemerocallis spp.

** i numeri sono sempre riferiti alla piantumazione media per ettaro di intervento*

Le macchie ad arbusti sono posate principalmente sulle prima fascia di mitigazione a ridosso degli edifici per "modificare" l'impatto cromatico e apportare un aspetto più naturaliforme. La varianza cromatica è assicurata anche dal susseguirsi delle stagioni

con il verde primaverile dello scotano, giallo della ginestra e verde grigio del viburno. Il rosso autunnale dello scotano, il verde della ginestra e il grigio verde del viburno. Macchie di arbusti (ginestra) anche a bordo parcheggio.

La presenza di una ricca e varia rete di siepi si è dimostrata essere un importante mezzo per incrementare la biodiversità

Le piante arboree sono posate principalmente nel lato sud e ovest lungo la via Lugasca nella seconda fascia di mitigazione al fine di collegare/saldare il bosco esistente con l'edificato. All'interno del lotto edificato sono state poi posate piante con funzione di mitigazione visiva al fine di creare finestre verdi che possano dare un senso di leggerezza complessiva al complesso.

La messa a dimora sarà effettuata durante il riposo vegetativo quindi dall'autunno alla primavera tenendo conto delle caratteristiche ecobiologiche delle specie impiegate (maggiore o minore precocità nel risveglio primaverile) alle condizioni stagionali, al tipo di materiale impiegato, a radice nuda o con pane di terra. Per gli individui a radice nuda e a foglia caduca si rispetterà la fase di riposo escludendo i periodi di gelo. Per le piante allevate in zolla sono sostanzialmente indifferenti l'epoca d'impianto anche se si preferisce sempre il periodo del riposo vegetativo. La lavorazione del terreno è limitata ad un'aratura superficiale di 30/50 cm in quanto le aree destinate a ricevere le piantine saranno già state manipolate con il riporto del terreno vegetale.

Il materiale vegetale è messo a dimora previa la formazione di una buca di cm 70 x 70 x 70. Per le piante a radice nuda le radici sono posate senza sovrapporle o accalcarle; nel caso di zolla si fanno buche profonde 1-1.5 volte l'altezza dell'apparato radicale e larghezza pari a 1,5 del pane di terra. Le piante vanno collocate in posizione verticale lasciando un tornello per facilitare la ritenuta dell'acqua piovana.

Considerando l'assenza dell'impianto di irrigazione è necessario prevedere l'irrigazione di soccorso (2-3 volte con almeno 20-30 litri per pianta) nei mesi di luglio e agosto quando le temperature e l'Evapo-Traspirazione aumentano progressivamente e determinano nei mesi di luglio e agosto un deficit idrico. L'irrigazione di soccorso sarà necessaria fino a quando le piantine non avranno radicato e si saranno adattate all'ambiente. Considerando la profondità della falda, già dopo il 3-4° anno non sarà più necessario provvedere alle irrigazioni.

5.3 COPERTURA VEGETALE

I tetti verdi devono essere realizzati come definito dalla norma UNI 11235.

La normativa distingue due tipi di copertura:

1) **A verde intensivo** che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali in cui sono poste, senza richiedere interventi di manutenzione

2) **A verde estensivo** un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali in cui sono poste, senza richiedere interventi di manutenzione.

La tecnologia di base per realizzare i tetti verdi prevede:

- un elemento portante (soletta)
- un elemento di tenuta
- un elemento di protezione dall'azione delle radici
- un elemento di protezione meccanica
- un elemento drenante
- un elemento di accumulo idrico
- un elemento filtrante
- uno strato colturale
- uno strato di vegetazione.

La progettazione dell'elemento portante dovrà tener conto dei pesi permanenti dovuti allo strato colturale ed alla vegetazione scelta. Per esempio:

Spessore strato colturale

Tipo di vegetazione	8	40	15	20	40	40-100	>=100
Sedum							
Erbacee perenni							
Grandi erbacee e piccoli arbusti							
Tappeti erbosi							
Arbusti piccola taglia							
Arbusti di grande taglia e piccoli alberi							
Alberi di terza grandezza							
Alberi di seconda grandezza							
Alberi prima grandezza							

(fonte norma UNI 11235:2007)

La scelta dell'elemento di protezione delle radici può essere realizzato con miscele bituminose o sintetiche sempre nel rispetto della norma UNI EN 13948 per l'azione di penetrazione delle radici e la UNI EN ISO 846 per l'azione dei microorganismi.

La compartimentazione dell'elemento di tenuta è molto importante perché in caso di infiltrazioni è possibile individuare subito il danno ed evitare l'estendersi dello stesso.

La scelta dell'elemento drenante deve fare attenzione alla capacità di smaltire le acque in eccesso sia in direzione verticale che orizzontale. Poi c'è l'elemento filtrante che deve avere una permeabilità 10 volte superiore allo strato colturale. Infine lo strato colturale. Deve fornire il necessario supporto agronomico alla vegetazione. E' necessario quindi prevedere del terriccio "ammendato" con:

Ph secondo la norma UNI EN 13037

Conducibilità elettrica secondo la norma UNI EN 13038

Controllo della permeabilità secondo la norma DIN 18035

Controllo della capacità di ritenzione idrica secondo la norma UNI EN 13041



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

Controllo della curva di ritenzione idrica secondo la norma UNI EN 13041

La scelta della vegetazione deve tener conto di molteplici aspetti dovuti alla sensibilità paesaggistico-ambientale del sito oggetto di intervento, in particolare:

- l'origine autoctona per quanto possibile;
- la buona qualità vivaistica delle specie;
- le esigenze climatiche;
- le esigenze idriche;
- la rusticità;
- la dimensione;
- il colore delle foglie e dei fiori
- il periodo di fioritura;
- le esigenze di manutenzione;

nel dettaglio le principali specie individuate sono:

piante erbacee

- sedum album
- sedum spurium
- tymus serphillus
- virgata nemorosa
- festuca glauca
- dianthus deltoides
- hemerocallis spp

La distribuzione ed il numero delle piante dipende dalle esigenze estetico-cromatiche che si vogliono ottenere, dal tipo di fruibilità del giardino e quindi dalle caratteristiche strutturali dell'edificio elementi questi ultimi che verranno analizzati in sede di redazione del progetto esecutivo.



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

5.4 PROGETTO DEL VERDE - CONCLUSIONI

Il progetto proposto per questo ambito di trasformazione ha tenuto in considerazione il contesto ambientale in cui tale area è inserita e la localizzazione geografico-stazionale. L'idea è quella di inserire specie arboree ed arbustive a diversi livelli e differenti distanze che possano contemporaneamente: rappresentare il tipico paesaggio agrario senza trascurare l'influenza del lago di Garda; arricchire, per quanto possibile, la variabilità ecologica; avere, dal punto di vista della gestione, un'impostazione semplice e di facile manutenzione.

La localizzazione delle macchie arboree ed arbustive è stata studiata per mitigare il complesso edilizio cercando di creare delle finestre verdi che possano "alleggerire" l'impatto visivo rispetto ai principali punti panoramici sia da vicino ma, in modo particolare dalla viabilità perimetrale verso via Lugasca, per il tratto di strada in cui tale complesso è visibile.

Nella tavola allegata, le simulazioni fotografiche rappresentano le diverse fasi del lavoro e di sviluppo delle piante. Si ipotizza di ottenere il massimo della mitigazione dopo cinque anni.

SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE:



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia





6 CONCLUSIONI

La variante proposta è semplicemente una variante al Documento di piano per attribuire degli indici e dei parametri ad un'area che per il momento non è dotata di alcun peso insediativo, l'edificazione di ogni singolo edificio sarà oggetto di specifica domanda di permesso di costruire con tutte le indicazioni progettuali necessarie ed ulteriori richieste autorizzative necessarie.

Risulta inoltre che il progetto è compatibile con le previsioni del PTCP anche per quei temi non direttamente trattati nella presente relazione ma opportunamente considerati nelle analisi condotte, compatibile con il PTR e con tutte le sue indicazioni; si è verificato che l'area non è compresa tra le aree agricole strategiche.

L'area non è soggetta alla L.R. n.31 essendo già inserita nel piano di governo del territorio e trattandosi dell'ampliamento di uno stabilimento produttivo e, di fatto, non comporta l'uso di suolo agricolo.



visconti architetto giuliano
visconti architetto alberto
visconti architetto flavia

Infine si è verificato che non è soggetta a particolari vincoli paesaggistici o culturali, è classificata in classe paesaggistica medio-bassa; sono stati esaminati tutti gli elementi di possibile rischio e di forza per l'attuazione del P.L. come tra l'altro erano già stati valutati in occasione della VAS tenutasi per il PGT di Lonato e, come allora, tutt'oggi, non si denotano problematiche rilevanti o elementi di particolare interesse che possano essere compromessi dall'attuazione del P.L.

E' stato studiato e valutato molto attentamente l'impatto paesaggistico dell'intervento che pur ricadendo all'interno di un ADT, con specifiche richieste paesaggistiche, sarà dotato di un ulteriore importante sistema di mitigazione che fungerà da filtro tra l'area industriale ed il comparto agricolo circostante.

Arch. Giuliano Visconti

Arch. Alberto Visconti

Arch. Flavia Visconti

Desenzano del Garda, Agosto 2016