

PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT n° 13

6.1

Relazione paesaggistica preventiva

PROPONENTE



Develog 6 s.r.l.  
Via Durini 9  
20122 Milano (Milano)

PROPRIETA'

Società agricola immobiliare fondi  
agricoli di Gian Giacomo Medici di  
Marignano & c. s.a.s

PROJECT MANAGEMENT E  
PROGETTAZIONE DEL PIANO  
ATTUATIVO

**The Blossom Avenue Partners**  
Prof. Arch. Marco Facchinetti  
Urb. Marco Dellavalle  
Arch. Luca De Stefani  
Corso Italia 13, 20122, Milano  
Tel +39 (02) 365 20482  
tbapartners@pec.it

CONSULENZA AMBIENTALE  
TEA consulting

Ing. Massimo Moi  
via G. B. Grassi, 15, 20157 - Milano  
moi@territorioambiente.com  
Invarianza idraulica  
Ing. Michelangelo Aliverti

PROGETTAZIONE DEL PAESAGGIO E DEL VERDE

Studio Architettura Paesaggio di Luigino Pirola  
Dott. Arch. Paesagg. Luigino Pirola  
Via Piave 1 24040 - Bonate Sopra (BG)  
info@studioarchitetturapaesaggio.it

Luglio 2022

---

RELAZIONE PAESAGGISTICA PREVENTIVA

PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE 13

LONATO DEL GARDA (BS)

## Sommario

0.0 Premessa .....	3
1.0 Inquadramento territoriale .....	4
2.0 Inquadramento urbanistico.....	5
2.1 Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Lonato del Garda .....	5
2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Provincia di Brescia .....	10
2.3 Elementi di pianificazione sovralocale: livello regionale .....	12
3.0 Incongruenze PGT e piani sovraordinati.....	13
4.0 La proposta progettuale.....	15
4.1 Viste di progetto .....	18

## 0.0 Premessa

La presente relazione viene redatta per presentare istanza di parere preventivo della Soprintendenza ai sensi dell'articolo 16 c.3 della L.1150/42 relativa ad un intervento di nuova costruzione nell'ambito di Trasformazione AdT 13 nel Comune di Lonato del Garda.

La presente relazione paesaggistica è redatta ai sensi del D.P.C.M: 12 dicembre 2005.

## 1.0 Inquadramento territoriale

L'area di intervento si localizza nel territorio comunale di Lonato del Garda, in Provincia di Brescia, lungo la strada Provinciale SP 83. Allo stato di fatto, si presenta come un'area agricola e libera da insediamenti.

> Ortofoto – Identificazione ambito



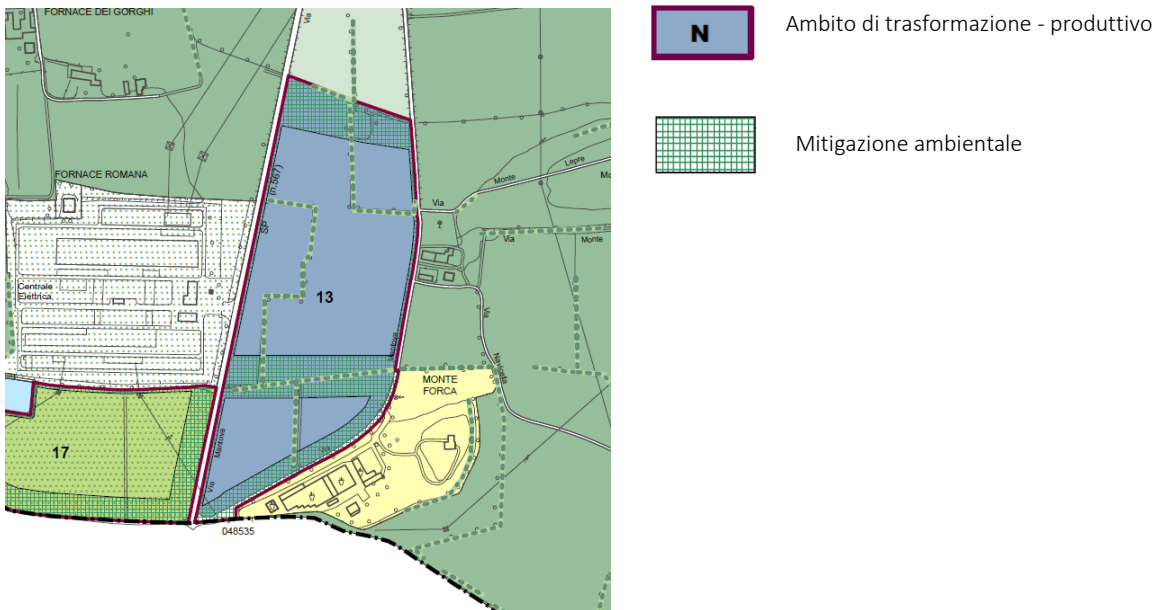
## 2.0 Inquadramento urbanistico

### 2.1 Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Lonato del Garda

L'ambito in cui si vuole intervenire è localizzato al limite meridionale della città, al confine con la Provincia di Mantova, ed è identificato come un ambito di trasformazione del Comune di Lonato del Garda denominato AdT 13.

Di seguito si riporta un estratto della disciplina urbanistica di riferimento per l'area d'interesse.

> PGT – Documento di Piano – Tav. T01c – Previsioni Di Piano



Per l'attuazione dell'ambito è stato presentato un Piano Attuativo che prevede la realizzazione di un comparto destinato a logistica.

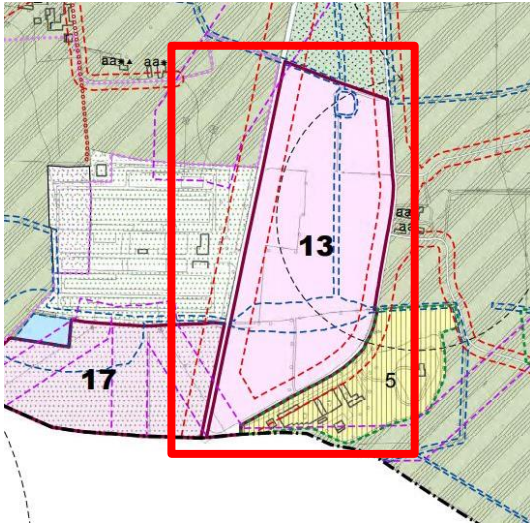
#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

Sull'area insistono i seguenti vincoli:

#### A. Elettrodotti

> PGT PdR T02.3 (2021)



 Fasce di rispetto della rete elettrodotto

L'ambito è attraversato nella porzione sud-ovest da un elettrodotto. La fascia di rispetto dell'elettrodotto coincide con la fascia di rispetto stradale.

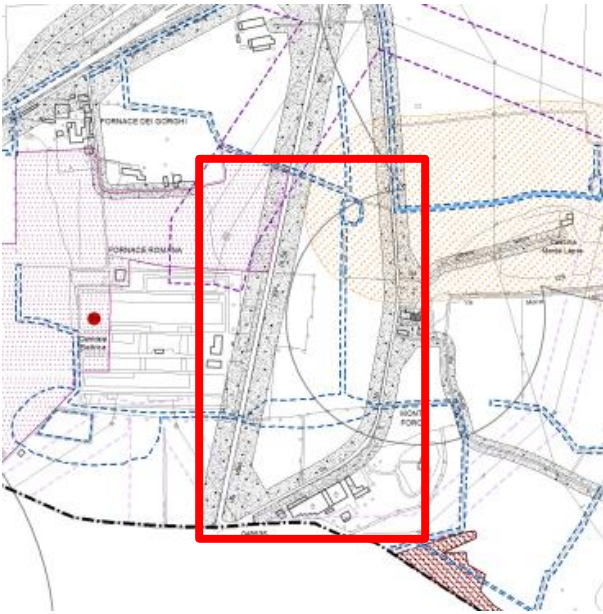
Inoltre si rileva una piccola area interessata dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto nella zona nord ovest dell'ambito di trasformazione, in cui, già da scheda d'ambito, non è possibile prevedere l'edificabilità.

#### B. Strade e ferrovie

Si evidenzia che l'ambito è interessato su gran parte del suo perimetro da fasce di rispetto stradali; di seguito si riportano le specifiche:

- ad ovest, a causa della SP 83 che corre sul perimetro occidentale dell'ambito, è presente una fascia di rispetto di **30 metri**;
- nella zona sud ed est del perimetro dell'ambito insiste una fascia di rispetto stradale di **20 metri**.

> PGT DdP T02.c – Sistema dei vincoli



Limite rispetto stradale

Secondo la tavola “sistema dei vincoli” (Tav. T02.c) del Documento di Piano, sulla strada provinciale 83 è stata individuata una fascia di rispetto di 30 metri su entrambi i lati che viene assegnata alle strade di tipo C, strade extraurbane secondarie, ai sensi dell’art. 18 del Codice della Strada.

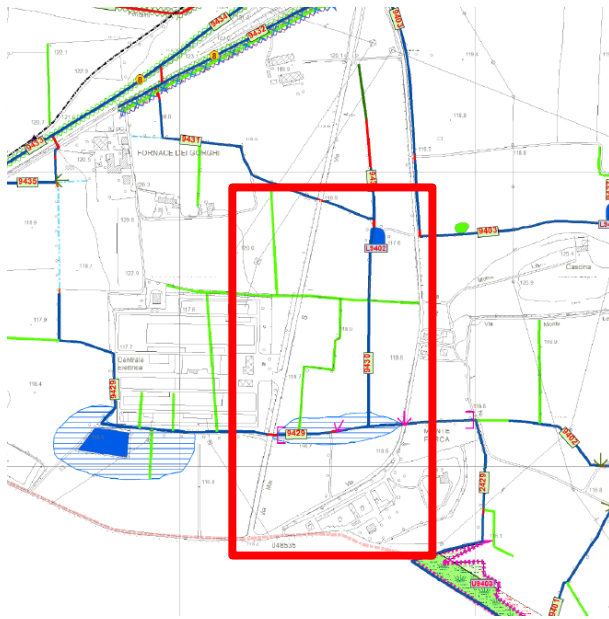
Per quanto riguarda la strada che percorre il perimetro est dell’ambito di trasformazione, il PGT individua una fascia di rispetto di 20 metri che, sempre secondo il Nuovo Codice della Strada, viene individuata per le strade di tipologia F, ad eccezione delle strade vicinali.

### C. Reticolo idrico

Le aree risultano interessate da un reticolo idrico che appartiene al reticolo idrico minore di competenza comunale e pertanto soggetta ai relativi vincoli di polizia idraulica.



> RIM Tav. 1/C – Carta del rilievo del sistema idrografico, confronto rilievi 2003-2019



**RETIKOLO IDRICO MINORE DI COMPETENZA COMUNALE – RIM (dgr x/7581/2017 – All. D)**

— Corso d’acqua in sezione naturale

**ELEMENTI IDROGRAFICI RIPORTATI NELLE CARTOGRAFIE E NON PIÙ ESISTENTI**

— Corso d’acqua segnalato nella cartografia ufficiale o catastale e non più rilevato sul terreno nel rilievo 2003-2010

**ELEMENTI DI RILIEVO DEL SISTEMA IDROGRAFICO**

▨ Area di esondazione e/o allagamento presente nel rilievo 2003-2010 e confermata nel 2019

] Tratto critico per mancanza di manutenzione

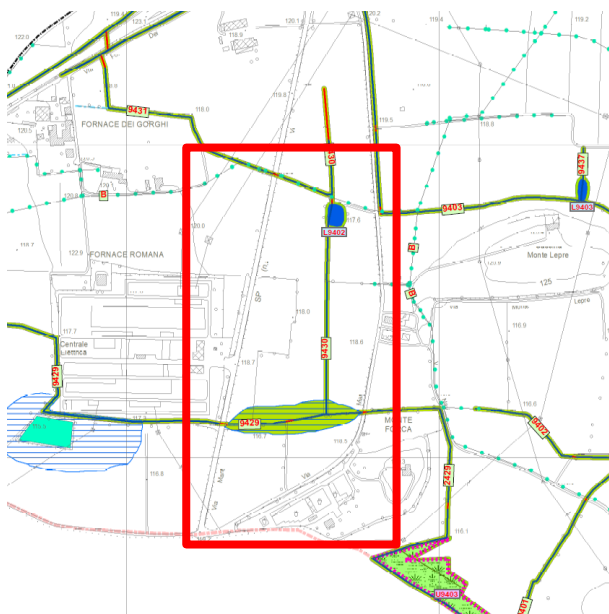
➔ Punto critico per mancanza di manutenzione

L’ambito risulta attraversato da due corsi d’acqua appartenenti al reticolo idrico minore di competenza comunale; il primo attraversa l’ambito da nord a sud mentre il secondo da est a ovest. All’interno dell’ambito è stata inoltre rilevata un’area di esondazione confermata nel rilievo eseguito nell’anno 2019 di cui si individua un tratto critico per mancanza di manutenzione del tratto stesso.

I fossi che attraversano l’ambito di trasformazione sono individuati nel RIM come:

- L9402, Fossa di Fornace dei Gorghi
- 9429, corso d’acqua che nasce dalla conca di Fornace dei Gorghi,
- 9430, corso d’acqua che devia verso l’area umida di Località Albana.

> RIM Tav. 3/C – Carta delle fasce di tutela del reticolo idrico

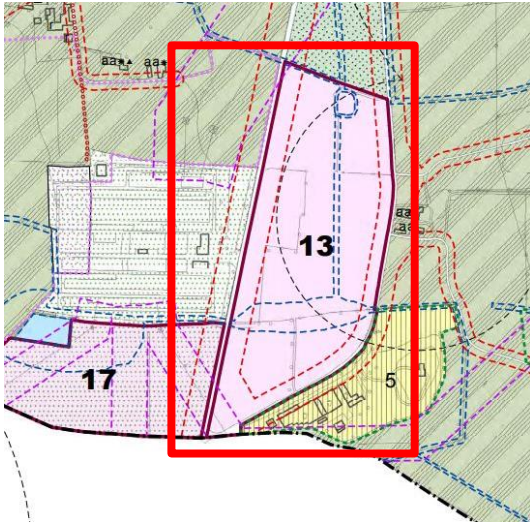


**RETIKOLO IDRICO MINORE DI COMPETENZA COMUNALE - RIM**

▨ FASCIA A MEDIO GRADO DI TUTELA del Reticolo Idrico Minore (pari ad almeno 4 m da ciascun lato del corpo idrico)

Attualmente secondo la cartografia del documento di Polizia idraulica del Reticolo Minore ai sensi della DGR X/7581/2017 e s.m.i. su entrambi i corsi d'acqua è individuata la fascia a medio grado di tutela del reticolo idrico minore corrispondente ad almeno 4 metri per ciascun lato del corpo idrici. In corrispondenza della zona di esondazione e/o allagamento la fascia a medio grado di tutela si allarga in corrispondenza dell'area di esondazione.

> PGT PdR T02.3 (2021)

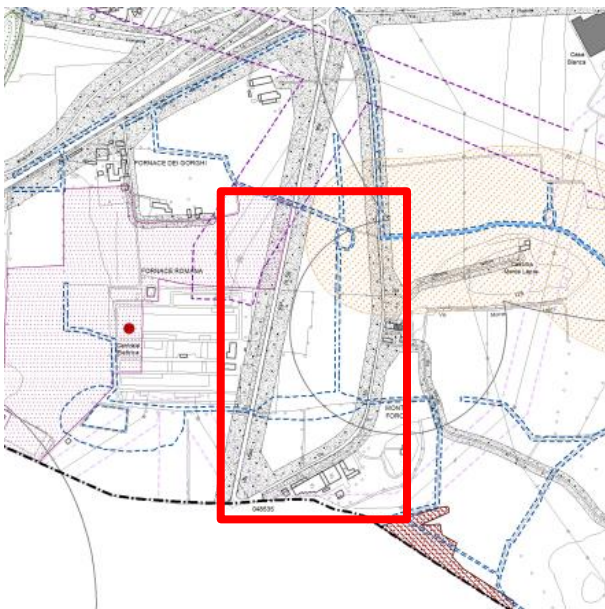


--- Fasce di rispetto del RIM

#### D. Allevamenti

L'ambito, secondo la tavola "sistema di vincoli" del PGT è interessato dalla fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici.

> PGT DdP T02.c – Sistema dei vincoli



Limite rispetto allevamenti zootecnici (regolamento di igiene)

- limite rispetto allevamenti a carattere familiare = 50 metri
- limite rispetto allevamenti a carattere familiare = 200 metri
- limite rispetto allevamenti a carattere familiare = 500 metri

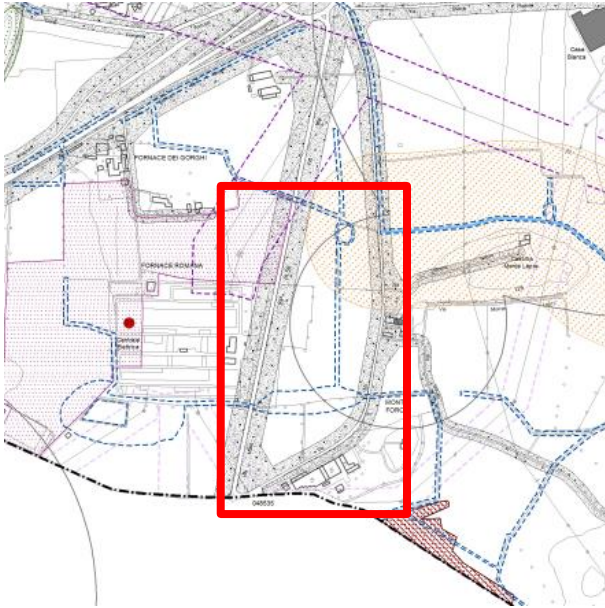
#### E. Beni paesaggistici

Da PGT l'ambito di trasformazione è interessato dalla fascia di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua istituita dall'art. 142, comma 1, lettera c del D. Lgs. 42/2004.

#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

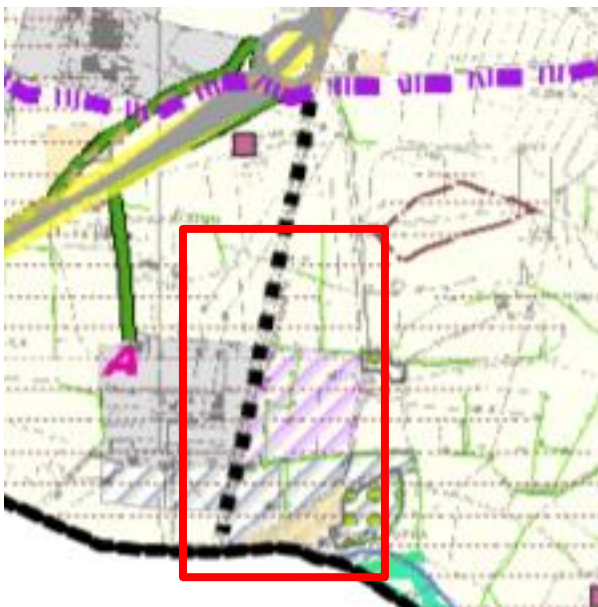
> PGT DdP T02.c – Sistema dei vincoli







Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lettera c, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)

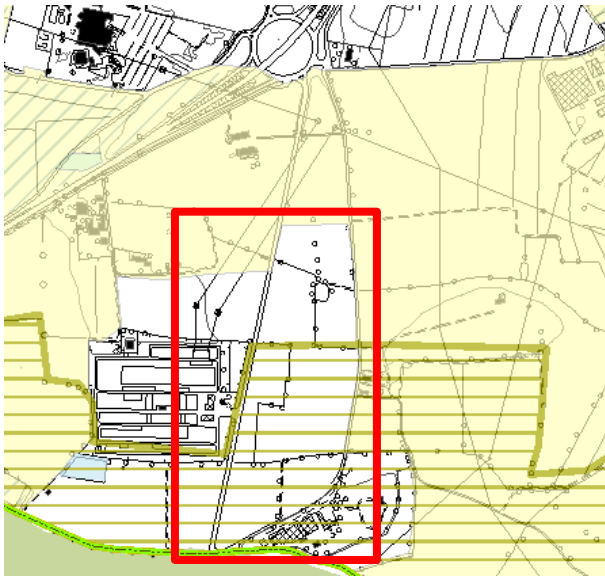
**2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Provincia di Brescia**



> PTCP Tav. 2.2 – Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio



-  Seminativi e prati in rotazione
-  Siepi e filari (art. 39 NTA – PTCP)
-  Aree produttive impegnate da PGT vigenti
-  Altre aree impegnate da PGT vigenti

> PTCP Tav. 5 – Ambiti agricoli strategici



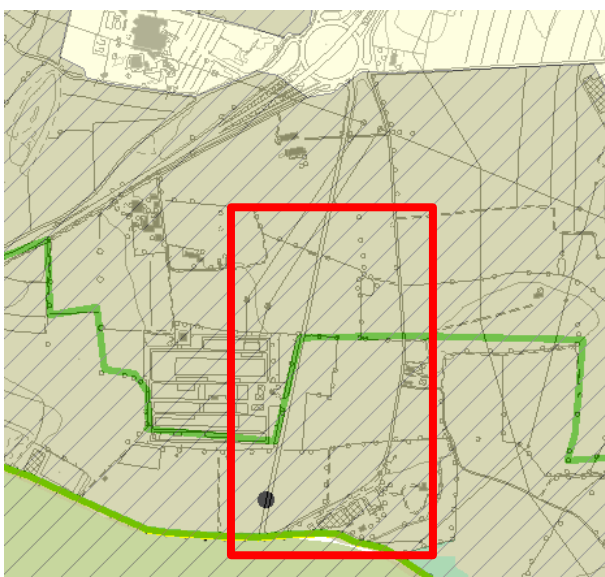
-  Ambiti destinati all'attività agricola strategica (AAS)
-  Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale




Sono individuati le seguenti destinazioni ed elementi:

- Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale, disciplinati all'articolo 39, sono i corridoi ecologici della pianura che hanno caratteristiche di minore pressione insediativa interna potendo svolgere un ruolo concreto nella definizione di elementi di collegamento tra le aree ad elevata naturalità.
- Siepi e filari, disciplinati all'articolo 39, sono uno degli elementi considerati fondamentali ai fini della salvaguardia e tutela della biodiversità, oltre che per il mantenimento e la valorizzazione del paesaggio attraverso la rete verde.

L'ambito non risulta incluso negli ambiti destinati all'attività agricola strategica (AAS).

> PTCP Tav. 4 – Rete ecologica provinciale



-  Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale
-  Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda
-  Elementi di primo livello della RER

Si evidenzia, nella rete ecologica provinciale, la presenza di:

**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

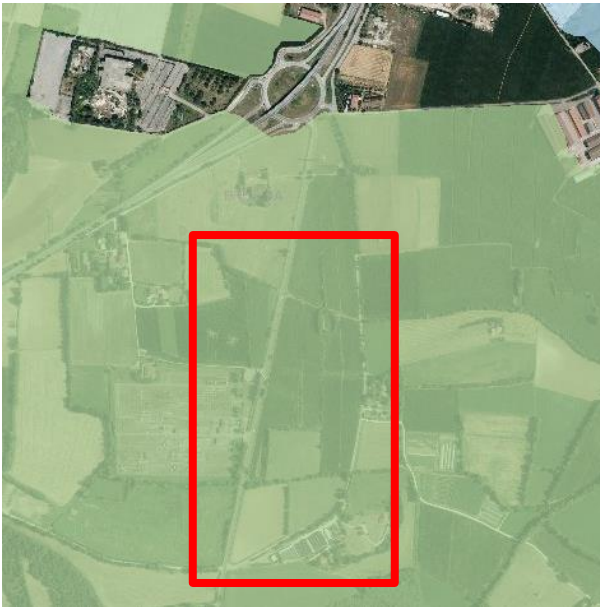
- Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale,
- Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda
- Elementi di primo livello della RER


### *2.3 Elementi di pianificazione sovralocale: livello regionale*

L'ambito interferisce con i seguenti elementi caratterizzanti la Rete Ecologica Regionale:


- Elementi di primo livello della RER;
- Corridoio regionale primari a bassa o moderata antropizzazione.

> *Rete Ecologica Regionale – Geoportale Lombardia*



 Elementi di primo livello della RER



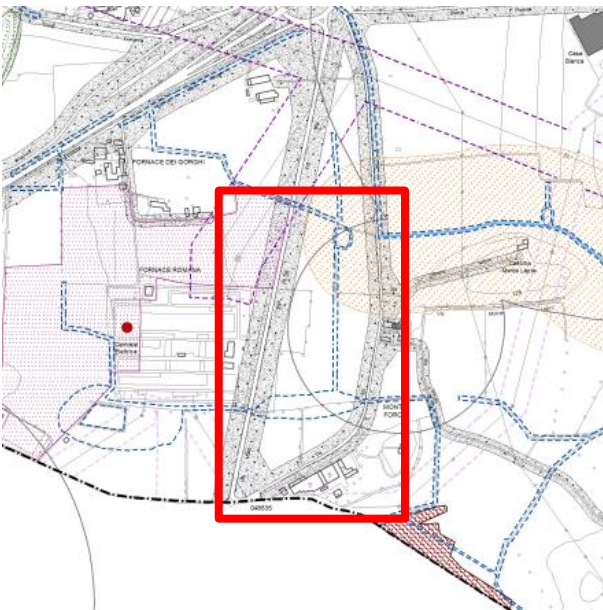
-  Corridoio regionale primari a bassa o moderata antropizzazione

*PTR integrazione L.R. 31/2014 Tav. 04.1c – Superficie urbanizzabile e superficie urbanizzata*

### 3.0 Incongruenze PGT e piani sovraordinati

Come presentato nel paragrafo 2.0, da PGT l'ambito di trasformazione è interessato dalla fascia di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua istituita dall'art. 142, comma 1, lettera c del D. Lgs. 42/2004.

*> PGT DdP T02.c – Sistema dei vincoli*



Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lettera c, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)

Da un'analisi del Sistema informativo dei Beni Paesaggistici della Lombardia (SIBA) l'area non risulta essere interessata da vincoli paesaggistici. L'ambito confina a sud con l'area di notevole interesse pubblico (parco locale di interesse

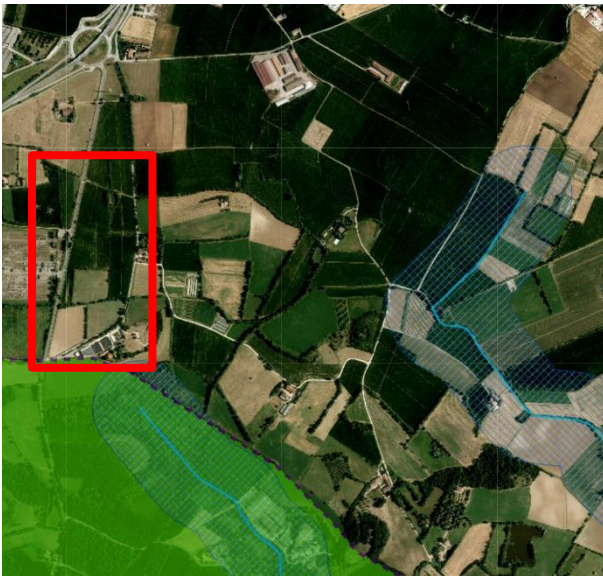
#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS




theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

sovracomunale) ai sensi degli articoli 136 comma 1 lettere c) e d), 138 comma 3, 140 e 141 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. L'area in oggetto è individuata con il numero 246, "Area panoramica comprendente parte del Comune di Castiglione delle Stiviere con colline arborate, castelli medioevali e borghi", istituita con decreto ministeriale del 22 aprile 1966.

Inoltre, non è individuata nessuna fascia di tutela di corso d'acqua insistente sull'ambito.

> *Geoportale Lombardia SIBA– Regione Lombardia- Aree di notevole interesse pubblico*

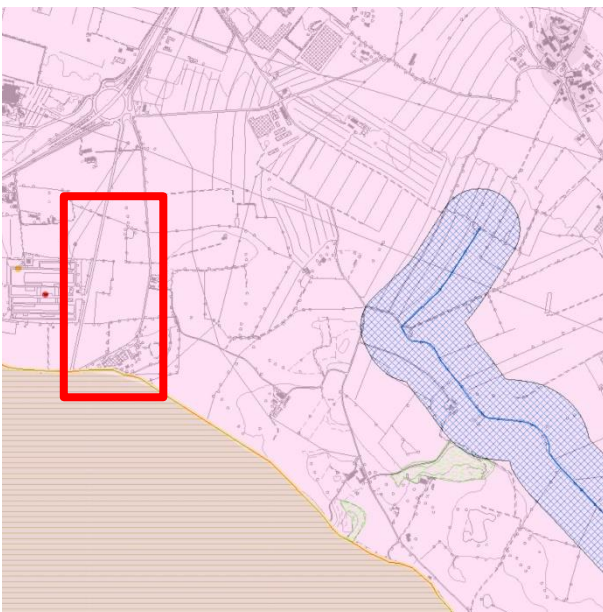



-  Perimetro delle Aree di notevole interesse pubblico
-  Aree di notevole interesse pubblico
-  Aree di rispetto corsi d'acqua tutelati

Anche dall'analisi del PTCP della Provincia di Brescia, non è emerso alcun vincolo paesaggistico insistente sull'area.

Nello specifico si riporta un estratto della tavola di ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali.

> *PTCP Tav. 2.7 – Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali*



-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (D. Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera c, ex L. 431/85)

Si richiede quindi un parere della Soprintendenza in merito a tale incongruenza.

## 4.0 La proposta progettuale

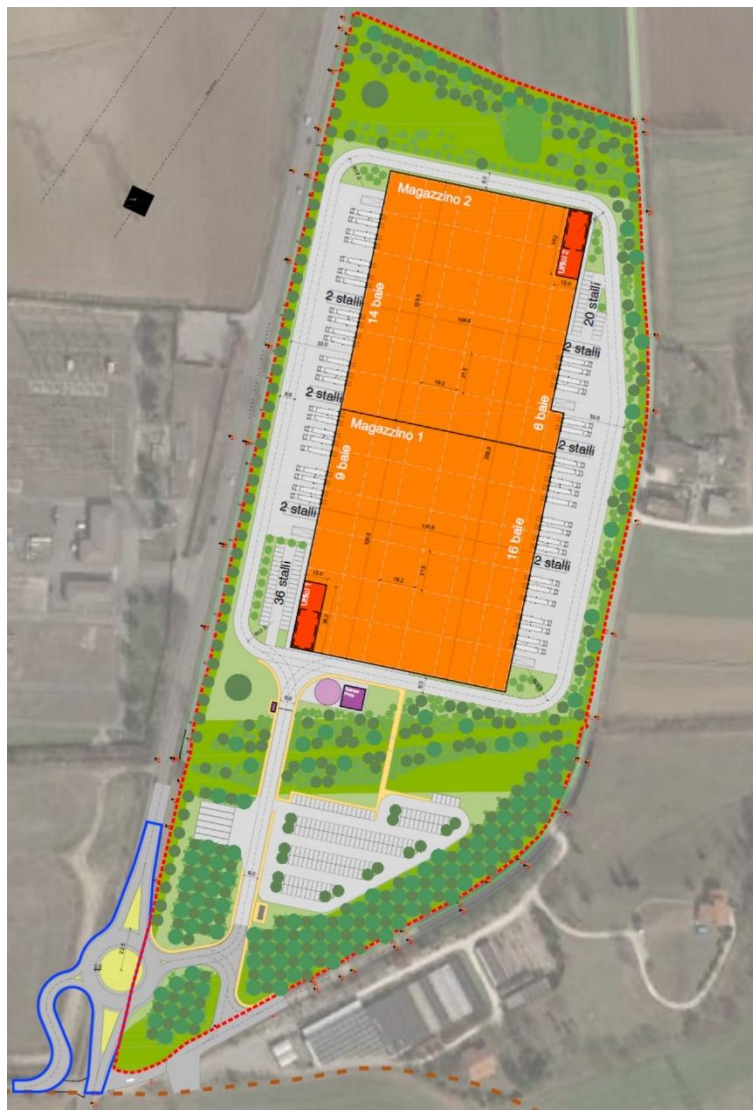
Nel capitolo seguente, una descrizione della proposta progettuale di realizzazione di un comparto a destinazione d'uso logistica all'interno dell'ambito di trasformazione n. 13 del Comune di Lonato del Garda.

Il progetto risulta conforme al sistema dei vincoli presentati nel capitolo 2.0. Per la realizzazione dell'edificio si prevede lo spostamento della roggia che attraversa l'ambito in direzione nord-sud e la manutenzione del canale che attraversa l'ambito in direzione est-ovest, con riduzione delle aree di esondazione.

In generale il progetto si prospetta come un intervento sostenibile in dialogo con il contesto.

Le opere previste infatti recano al progetto complessivo importanti elementi come eterogeneità, permeabilità del suolo, riequipaggiamento paesaggistico, connettività, che possono essere utili a bilanciare la sottrazione di terreno fertile - inevitabilmente comportata dalla realizzazione dell'intervento - con un riequipaggiamento del verde, in un paesaggio agricolo che ne è decisamente spoglio.











> *Planivolumetrico di progetto*



### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963



AT 13		
DATI URBANISTICI DI RIFERIMENTO		
	Superficie Territoriale (ST) da scheda AT	99.810,0 mq
	Superficie Territoriale (ST) da rilievo	<b>93.406,0 mq</b>
DATI DI PROGETTO		
	Superficie Fondiaria (Sf)	87.588,7 mq
	Opere extra comparto	
	Superficie lorda di pavimento massima (SL)	65.384,2 mq
	Superficie lorda di pavimento di progetto (SL)	30.326,0 mq
	Magazzino 1+2	28.930,0 mq
	Uffici 1+2 (PT+P1)	1.396,0 mq
	Superficie lorda di pavimento convenzionata (SL)	<b>35.000,0 mq</b>
	Superficie coperta massima (SC)	42.032,7 mq
	Superficie coperta di progetto (SC)	29.458,0 mq
	Magazzino 1+2	28.930,0 mq
	Uffici 1+2 (PT)	528,0 mq
	Verde profondo minimo	14.010,9 mq
	Verde profondo di progetto	<b>36.947,0 mq</b>
	Aree verdi	11.133,2 mq
	Aree di mitigazione ambientale	25.813,9 mq
	Reticolo Idrografico Minore (RIM)	
	Marciaiedi	
	Asfalto	
	Strade da dismettere	
	Confine comunale	

Dati PGT	Dati di progetto	Verifica
Superficie territoriale (ST) = 99.810 mq	Superficie Territoriale (ST) da rilievo = 93.406 mq	V
Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) = 0,70 mq/mq		
SLP massima = <b>65.384,20 mq</b>	SLP di progetto = 30.326 mq <u>Superficie Lorda di pavimento (SLP) convenzionata = 35.000 mq</u>	V
Rapporto di Copertura (RC) massimo = 0,45 sulla ST	RC= 0,32 su ST	V
Superficie Coperta (SC) massima = <b>42.032,70 mq</b>	Superficie Coperta (SC) di progetto = <b>29.458 mq</b> <u>Superficie coperta (SC) convenzionata = 35.000 mq</u>	V
Verde profondo (VP) = 15% ST = <b>14.010,90 mq</b>	Verde profondo (VP) di progetto = <b>36.947,00 mq</b>	V
Altezza (H) massima = 10,50 ml	Altezza (H) max indicativa = 10,50 ml Si rimanda all'art. 3 della convenzione allegata	V
Parch. pertinenziali (PP) = 10.500 mq	Parch. pertinenziali di progetto = 17.402,40 mq	V

Il progetto del verde all'interno dell'ambito si pone in continuità con i caratteri tipici del paesaggio agricolo in cui si inserisce l'intervento. Sono previste quattro tipologie di verde: le grandi macchie boscate, i filari arborei di pioppo

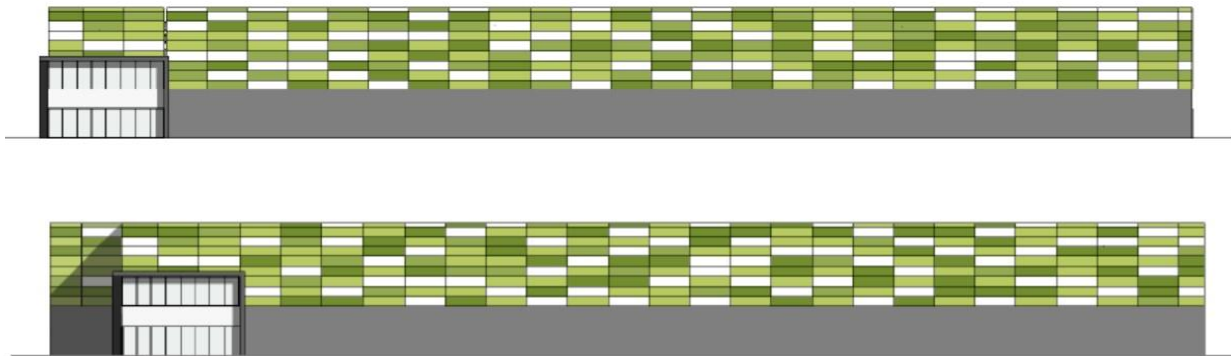
cipressino lungo il margine ovest, gli esemplari arborei isolati ed infine fasce tampone con vegetazione ripariale lungo le vene d'acqua e le aree umide inserite nell'area di progetto.

La tipologia edilizia prevista è quella tipica degli edifici destinati a tale attività, caratterizzata da una maglia strutturale con grandi luci, tamponamenti con un ridotto numero di aperture, grandi altezze e notevoli dimensioni. Quello che distingue il progetto di Lonato è la tendenza a seguire strategie innovative e sostenibili, nel rispetto del territorio e della società in cui si interviene.

L'edificio prevederà al suo interno uno spazio dedicato alla logistica manuale o automatizzata e integra due manufatti destinati ad uffici e attività collaterali alla logistica quali direzione, amministrazione, servizi igienici/spogliatoi.

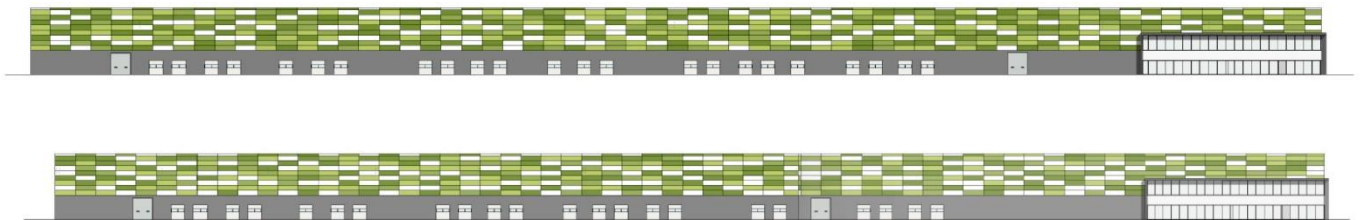
L'involucro esterno del magazzino sarà realizzato con pannelli modulari colorati con gradazioni di verde in modo tale da richiamare i colori della natura, integrandosi così nel paesaggio circostante.

> *Prospetto sud e nord*



Nel basamento in calcestruzzo troveranno spazio le baie di carico dotate di coperture retrattili per la protezione delle operazioni in caso di pioggia.

> *Prospetto ovest e est*



Il linguaggio architettonico degli uffici, pur dialogando con quello del warehouse, risulta più leggero e aperto, in virtù della scelta di prevedere una facciata vetrata. La differenza di destinazione d'uso è marcata maggiormente, oltre che dal materiale trasparente, anche da un portale metallico che li inquadra e sporge rispetto al filo della facciata.

In sintesi l'edificio è così descrivibile:

- struttura a colonne e travi primarie e secondarie in calcestruzzo prefabbricato

#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963

- copertura in lamiera e isolante, con pendenza del 1% e travi canali perimetrali per la raccolta delle acque piovane. Distribuiti omogeneamente sulla superficie della copertura, secondo le prescrizioni ASL e dei VVFF, sono disposti lucernari ed evacuatori di fumo.
- rivestimento di facciata con zoccolo in calcestruzzo per tutta l'altezza delle porte di carico, predisposizione di struttura metallica zincata interna di sostegno alla facciata, realizzata a sua volta in pannelli orizzontali a struttura sandwich sovrapposti fino a +1.20 dalla linea di estradosso della copertura in modo da generare un parapetto che possa fungere da sistema anticaduta per i lavori in copertura ed integrando dove necessario con linee vita.

#### *4.1 Viste di progetto*

Si riportano di seguito delle simulazioni foto-realistiche del progetto.



**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963



**THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS**

theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963



#### THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS

theblossomavenue.com  
Corso Italia, 13 - 20122 Milano - ITALY  
+39 (02) 36520482  
Partita iva e codice fiscale: 10465020963