

SECONDA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO
 "La Serra"
 IN VIA LAVAGNONE IN AMBITO DI RICONVERSIONE

Committente

IMMOBILIARE "LA SERRA S.r.l."
 Sede: Via Poiano n.13
 37016 - Garda (VR)
 C.F. e iscrizione Imprese Vr. n.03613880230

rev.	data
R00	Ottobre.15

Progettista

Arch. Marai Massimo
 Viale Venezia n.89
 25123 Brescia

 C.F. MRAMSM58B14B157W
 P.I. 03605730989

PIANO PAESISTICO DI CONTESTO

ALLEGATO **02**

INDICE

Premessa	5
1. Inquadramento normativo	7
1.1 Livelli di tutela cogenti	9
1.2 Piani territoriali	9
1.2.1 Piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR)	9
1.2.2 Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)	12
1.2.3 Piano di indirizzo forestale (PIF)	15
1.2.4 Piano di governo del territorio (PGT): Documento di piano (DdP)	16
1.2.5 Note conclusive	20
2. Contesto paesaggistico	20
2.1 Stato attuale dei luoghi	20
2.2 Caratteri paesaggistici	23
3. Visibilità dell'intervento e relazione con i beni tutelati	30
3.1 Area di intervento	30
3.2 Sensibilità paesistica dei luoghi	34

Premessa

La presente relazione si propone di illustrare i luoghi e descrivere le peculiarità territoriali delle aree prospicienti la strada comunale per Centenaro (ora Via Lavagnone) incluse fra la località Colombara (di Castiglione), le cave di ghiaia di Traversino, il Monte Verzaghetto ed il podere Lavagnone nel territorio del Comune di Lonato del Garda, nelle condizioni attuali e a seguito delle trasformazioni territoriali proposte dall'allegato progetto. La presente accompagna e integra le informazioni già esposte nella Relazione circa il carattere e l'entità dell'intervento.



Figura 1 - Estratto IGM (scala 1:25.000). Nel cerchio l'area d'intervento

Le norme dello strumento urbanistico comunale¹ stabiliscono, quale ulteriore prescrizione, che l'attuazione delle opere in oggetto sia vincolata alla preventiva presentazione di un piano paesistico di contesto. Il piano oggetto della presente relazione costituisce, pertanto, un ulteriore elemento di analisi paesaggistica di dettaglio.

L'approccio tecnico disciplinare adottato fa riferimento ai modi di valutazione e alle chiavi di lettura per l'esame paesistico dei progetti e ai contenuti di natura paesistico-ambientale della pianificazione regionale, provinciale e comunale, individuati dalla Regione Lombardia.

Il piano definisce con maggiore approfondimento la sensibilità paesistica dei luoghi e, attraverso l'analisi di dettaglio del sistema paesistico, si propone quale analisi del quadro conoscitivo indicato nel DdP. Sono proposti nuovi elementi di documentazione corografica, con modelli di terreno e immagini simulate del paesaggio di area vasta, informazioni concernenti il contesto immediato. Oltre all'illustrazione delle disposizioni di natura paesaggistica dettate dallo strumento di governo del territorio comunale, la relazione si compone di:

- o illustrazione della metodologia d'analisi e delle fonti utilizzate,
- o indicazione dei caratteri e delle qualità paesaggistiche dei luoghi,
- o rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico,
- o interpretazione dei caratteri e delle sensibilità del paesaggio,
- o individuazione dei ricettori e dei principali punti di visuali sensibili,
- o confronto con le classi di sensibilità paesistica del PGT.



Foto 1 - Ripresa aerea dell'area d'intervento, vista Sud.

1

NTA del Piano delle regole - Art. 17, punto 2, lett. f) (Variante al PdR del PGT approvata con Dcc n.2 del 7/2/2012 e vigente per effetto della pubblicazione sul BURL n.17, serie *Avvisi e concorsi* del 26/04/2012)

1. INQUADRAMENTO NORMATIVO

Le linee d'indirizzo regionali, in merito alla pianificazione comunale², individuano con precisione i contenuti paesistici del Piano di governo del territorio facendo riferimento alla costruzione del quadro conoscitivo del Documento di Piano fino alla definizione della *Carta condivisa del paesaggio* e della *Carta della sensibilità paesistica*. L'analisi paesistica dei luoghi, condotta nel presente Piano di contesto, trae quindi origine dalla documentazione del PGT e approfondisce l'indagine sugli elementi del paesaggio caratteristici dell'ambito locale d'intervento, traducendoli in contenuti di dettaglio.

Al fine di individuare i parametri di qualità specifici che hanno caratterizzato nel tempo i luoghi in esame, si sono analizzati anche eventuali livelli di tutela sovraordinati.

Riguardo alla pianificazione d'area vasta qui analizzata, va ricordato che gli indirizzi e le regole di salvaguardia, introdotti dalla pianificazione locale, sono da considerarsi, generalmente, una definizione di maggior dettaglio nei termini di conoscenza e di valorizzazione del *sistema paesaggio* nel suo complesso.

Il censimento e la classificazione degli elementi costitutivi del paesaggio (appartenenti ai sistemi: geomorfologico, naturalistico e antropico) sono stati condotti secondo il percorso metodologico indicato dalle linee guida regionali per l'esame paesistico dei progetti³.

Per rappresentare efficacemente lo stato attuale dei luoghi sono state utilizzate riprese aeree oblique e foto panoramiche a terra.



to 2 - Ripresa aerea dell'area d'intervento, vista nord-ovest.

² Deliberazione di Giunta regionale del 29 dicembre 2005 – n. 8/1681: *Modalità per la pianificazione comunale* (l.r. 12/2005 art. 7).

³ Deliberazione di Giunta regionale del 22 dicembre 2011 n. 9/2727



Foto 3 - Ripresa aerea dell'area d'intervento, vista sud-ovest.



Foto 4 - Ripresa aerea delle aree d'intervento, vista nord-est.

1.1. LIVELLI DI TUTELA COGENTI

L'area oggetto d'intervento non è soggetta ad alcun vincolo paesaggistico-ambientale.

Tuttavia gli strumenti urbanistici ai tre livelli comunale, provinciale e regionale, individuano particolari attenzioni circa gli aspetti paesaggistici del territorio in esame.

1.2. PIANI TERRITORIALI

1.2.1 Piano territoriale regionale (PTR)

Il Piano territoriale regionale (PTR)⁴ ha valenza di piano paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 e si pone come riferimento generale per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.



Foto 5 - Sono visibili l'ingresso all'area (a destra), e la serra (a sinistra).

Esso è volto a migliorare l'efficacia della pianificazione paesaggistica anche attraverso lo sviluppo di un approccio di valorizzazione dei percorsi d'interesse paesistico e degli insediamenti storici e tradizionali, la ricomposizione dei paesaggi rurali e urbani tramite la rete verde, la riqualificazione delle situazioni di degrado e il contenimento dei rischi di compromissione del contesto paesaggistico, come strategia di governo delle trasformazioni e dell'inserimento degli interventi nel paesaggio.

Secondo gli indirizzi di tutela individuati dal piano, le colline che si elevano sopra l'alta pianura costituiscono i primi scenari che appaiono a chi percorre le importanti direttrici pedemontane. Il paesaggio dell'ambito raggiunge elevati livelli di suggestione estetica anche grazie alla plasticità di questi rilievi. Ogni intervento di tipo infrastrutturale che possa modificare la forma delle colline (crinali dei cordoni morenici, ripiani, trincee, depressioni intermoreniche lacustri o palustri, ecc.) va escluso o sottoposto a rigorose verifiche di ammissibilità. Deve anche essere contemplato il ripristino di situazioni deturpate da cave e manomissioni in genere.

4

Il PTR ha acquisito efficacia dal 17 febbraio 2010 per effetto della pubblicazione dell'avviso d'avvenuta approvazione sul BURL n.7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010.



Foto 6 - Vista dal crinale (confine est dell'area) verso le campagne a sud di Desenzano.

La cartografia di Piano (tav. D) colloca l'area oggetto d'intervento in un *ambito di criticità*, individuando perciò particolari condizioni di complessità dovute a specifiche situazioni geografiche e/o amministrative o alla presenza simultanea di differenti regimi di tutela o, infine, e ad una tendenza alla trasformazione territoriale non adeguata allo specifico assetto paesistico.

Legenda

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

AREC DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO

- Ambiti di elevata naturalità - [art. 17]
- Ambito di specifico valore storico ambientale - [art. 18]
- Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova [art. 19, comma 2]
- Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4 - vedi anche Tavole D1a - D1b - D1c - D1d]
- Ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po - [art. 20, comma 8]
- Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po [art. 20, comma 9]
- Naviglio Grande o Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3]
- Naviglio Martesana - [art. 21, comma 4]
- Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale - [art. 21, comma 5]
- Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico - [art. 22, comma 3]
- Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, petrografico o vulcanologico - [art. 22, comma 4]
- Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e mineralogico - [art. 22, comma 6]
- Oltropò pavese - ambito di tutela - [art. 22, comma 7]
- Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'Umanità - [art. 23]
- Ambiti di criticità - [Indirizzi di tutela - Parte I]

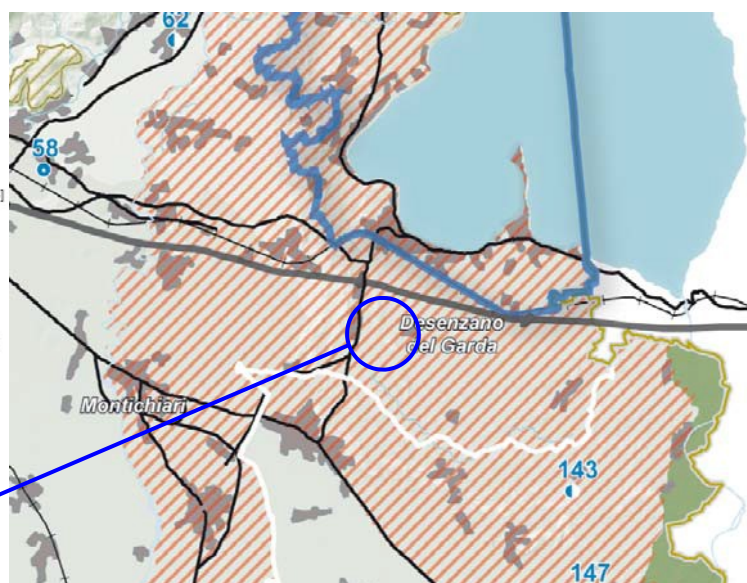


Figura 2 - Tav. D Quadro di riferimento indirizzi di tutela e di operatività immediata – estratto (PTR 2010).

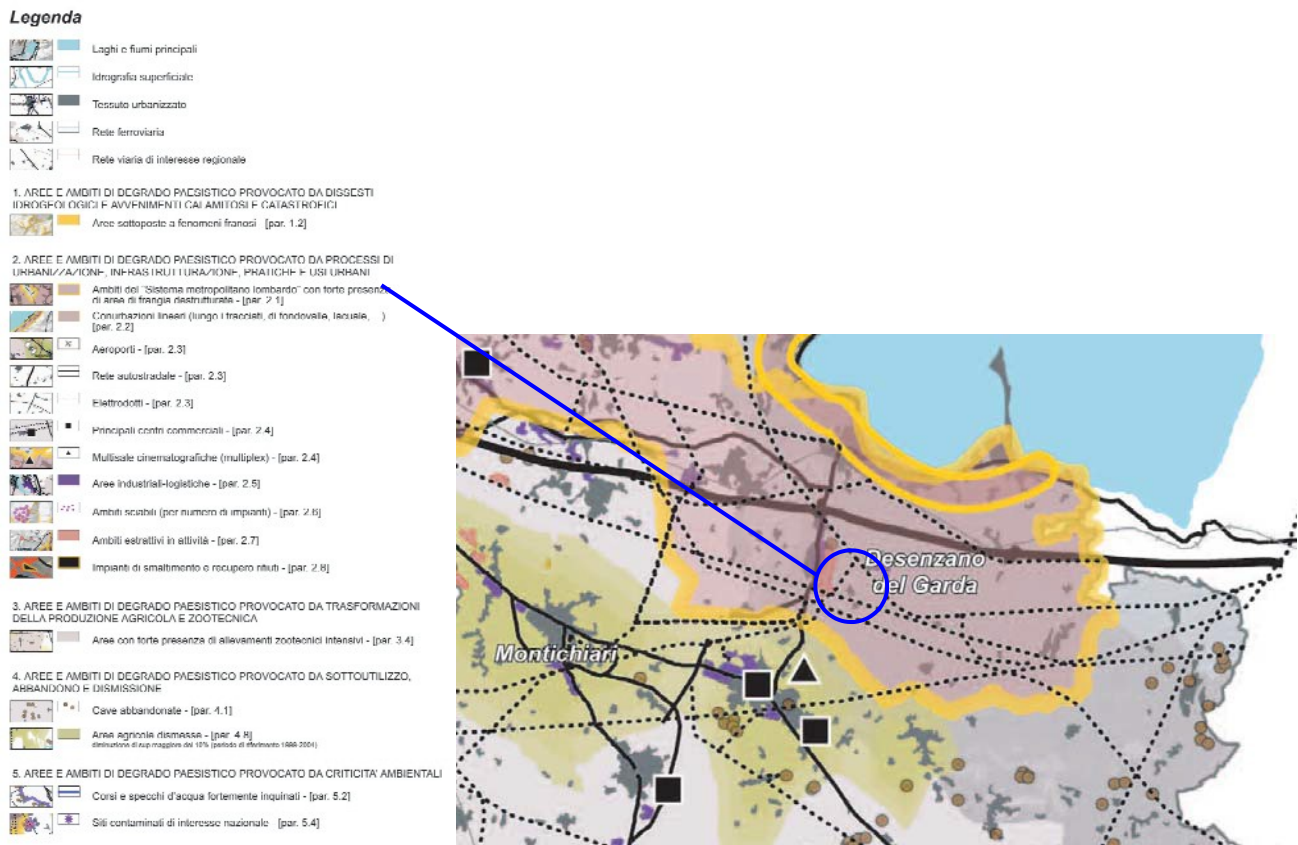


Figura 3 - Tav. F Riquilificazione paesaggistica ambiti e aree di attenzione regionale - estratto (PTR 2010).

Il nuovo strumento di pianificazione ha confermato, come sopra detto, la validità del precedente PTR, individuato altresì le aree significativamente compromesse o degradate dal punto di vista paesaggistico e disposto nuovi indirizzi e misure di riquilificazione, recupero e contenimento dei fenomeni di degrado.

Nella cartografia sopra riportata l'area in esame sembra appartenere al vasto *Sistema metropolitano lombardo delle Aree di frangia destrutturate* ovvero quelle vaste parti del territorio periurbano costituite da piccoli e medi agglomerati, caratterizzate dalla presenza di spazi aperti 'riurbanizzati' e oggetti architettonici molto eterogenei fra loro, privi di relazioni spaziali efficaci, dove si rileva una forte alterazione/cancellazione dell'impianto morfologico preesistente e la sostituzione con un nuovo assetto privo di alcun valore paesistico ed ecosistemico. È inoltre interessata dal fenomeno delle *conurbazioni di carattere lineare*, presente lungo tutto in perimetro lacuale del lago di Garda, formato sia dalla saldatura di nuclei e centri urbani diversi sia dai nuovi sistemi di urbanizzazione lineare continua lungo i principali tracciati di collegamento e anche dalla diffusione puntiforme dell'edificato in pianura e nei sistemi collinari.

Dai sopralluoghi condotti in loco si è constatato che la bassa dorsale morenica Monte Lungo – M. Verzaghetto, posizionata lungo l'asse nord – sud, costituisce una linea di netta demarcazione fra un paesaggio ancora diffusamente agricolo e in condizioni di buona naturalità a est e uno di incerta connotazione a ovest, rappresentato da cave attive e dimesse, da centri commerciali e dalla viabilità ad alta percorrenza, che rappresenta l'asse portante dell'urbanizzazione circostante.

L'area d'intervento si colloca in posizione certamente limitrofa, ma ancora esterna, ai fenomeni di degrado sopra indicati.

In merito al fenomeno di conurbazione lineare, le azioni di riquilificazioni sono la difesa e il potenziamento dei varchi esistenti e delle relazioni interne ai sistemi degli spazi aperti, al fine di rafforzare la rete verde provinciale e il sistema del verde comunale, e di evidenziare le relazioni tra gli elementi costitutivi del paesaggio.

1.2.2. Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)

Il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) costituisce il quadro di riferimento di maggior dettaglio degli ambiti paesistici del territorio, ha efficacia paesaggistico-ambientale ai sensi della Legge regionale n. 12 del 2005.

La variante di adeguamento del Piano, di prossima approvazione, dovrà definire il quadro delle strategie in materia di tutela del paesaggio provinciale. Le norme tecniche di attuazione, nella bozza del dicembre 2008⁵, stabiliscono che i *caratteri identificativi*, gli *elementi di criticità*, e gli *indirizzi normativi*, contenuti nell'allegato I alle NTA, sono atti a specificare la disciplina prevista nei decreti istitutivi dei vincoli ex d.lgs. 42/2004 art. 136⁶. A proposito del quadro conoscitivo investigato, si è pertanto ritenuto opportuno considerare anche questa documentazione.

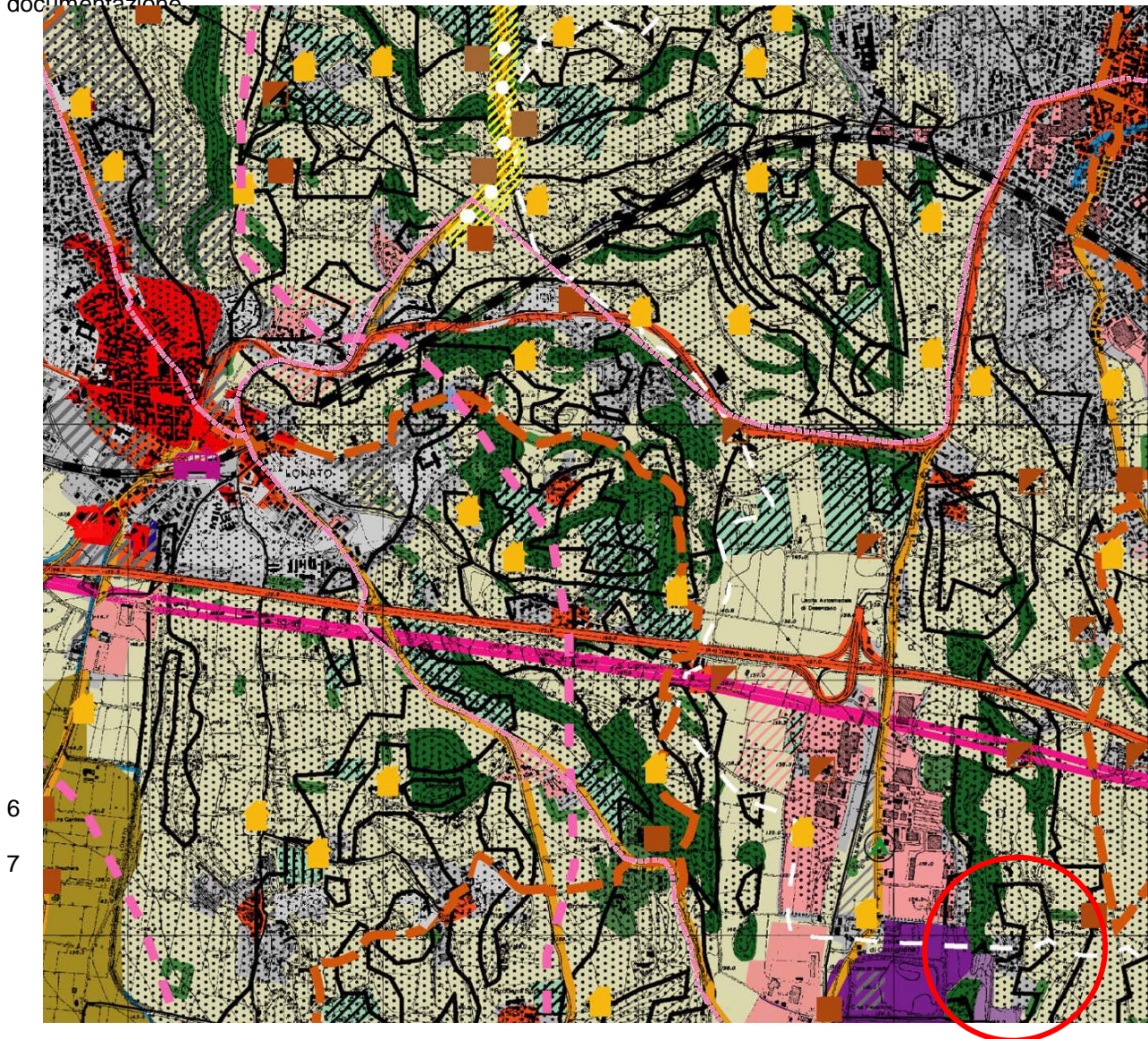


Figura 4. - Tav. 2 Paesistica - estratto (PTCP vigente).

5

Con delibera di Consiglio Provinciale n. 14 del 31/03/2009 è stata adottata la variante di adeguamento del PTCP alla LR 12/2005.

6

Art. 4 – *Contenuti*. NTA del PTCP, Variante di adeguamento alla L.r. 12/2005 (Bozza di Piano – dicembre 2008).

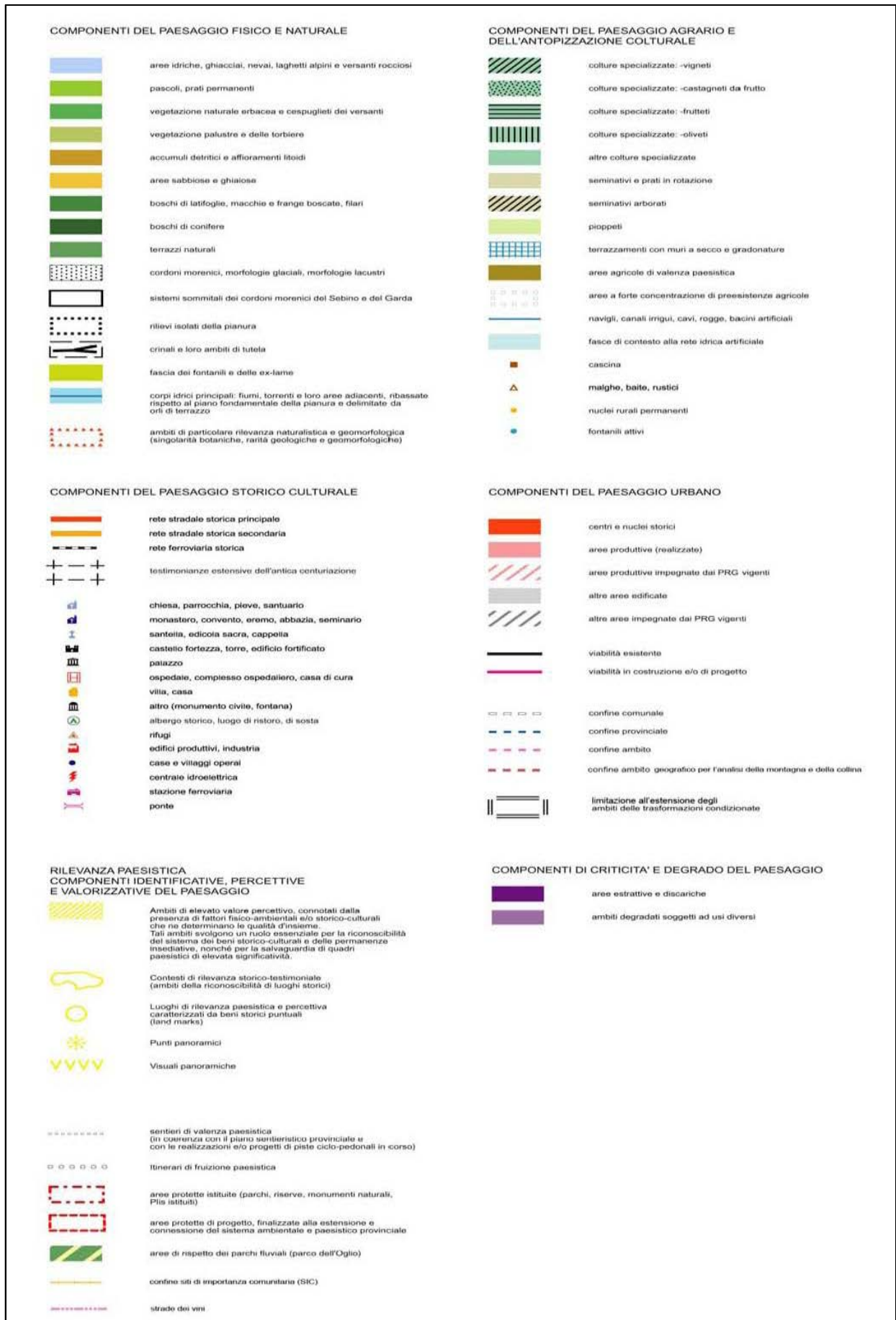


Figura 5 - Legenda Tav. Paesistica (PTCP vigente)



Figura 6 - Tav. 2 Paesistica - estratto (PTCP vigente). Dettaglio aree d'intervento.

Dal dettaglio della cartografia del PTCP si rileva che l'area d'intervento appartiene al sistema dei *cordoni morenici* con presenza di linee di crinale.

L'area di progetto è inclusa nella fattispecie delle aree edificate nelle cui vicinanze sono presenti sia *ambiti degradati* che *aree estrattive*.

La variante di adeguamento del PTCP alla L.R. 12/2005 nell'Al. 1 alle N.T.A. - DISCIPLINA PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO DELLA PROVINCIA - in corso di approvazione, pone l'accento, quale elemento di criticità, alla particolare evidenza percettiva di tutte le trasformazioni operate sul versante, in ragione della spiccata esposizione visiva degli oggetti disposti su terreni acclivi. Rispetto ai *sistemi sommitali dei cordoni morenici del Garda*, elementi di criticità sono la perdita della leggibilità dell'immagine del paesaggio agrario tradizionale, dei caratteri morfologici e dei complessi vegetazionali autoctoni o comunque peculiari e consolidati nella immagine locale. Gli elementi tecnologici "intrusivi" (elettrodotti), o gli episodi di edilizia recente, sono considerati altri fattori di disturbo che possono determinare la possibile alterazione della morfologia e dello stato di naturalità dei luoghi, con effetti negativi dal punto di vista percettivo.

Il PTCP non indica specifici indirizzi di tutela dei *cordoni morenici* nel caso di nuove espansioni edilizie, rimandando al piano paesistico comunale l'individuazione di più puntuali misure di protezione. Detto piano, ai fini di uno sviluppo sostenibile dei nuclei e centri abitati, dovrà indicare il giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione e la ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato.

Il piano prescrive inoltre il massimo rispetto dello stato di naturalità delle linee di crinale, essendo gli elettrodotti

uno degli elementi principali della loro alterazione percettiva.

1.2.3. Piano d'indirizzo forestale (PIF)

Tale Piano è redatto dall'Autorità con finalità di analisi e d'indirizzo per la gestione del territorio a esso assoggettato. Il PIF della Provincia di Brescia ha un periodo di validità di quindici anni e gli effetti decorrono dalla data di esecutività della delibera di approvazione⁷. Esso costituisce atto di maggior dettaglio rispetto al Piano di coordinamento provinciale (PTCP), pertanto, per le porzioni di territorio dei comuni indicati nello stesso, la perimetrazione dei boschi e delle foreste sostituisce l'analoga perimetrazione della tavola paesistica del PTCP anche con effetto sugli indirizzi di tutela paesistica ivi previsti.

L'area oggetto d'intervento non è interessata alla perimetrazione di *aree boscate* secondo la *Tavola 11 – Carta del bosco e dei sistemi verdi*.

Nella figura seguente è indicata l'area d'intervento:

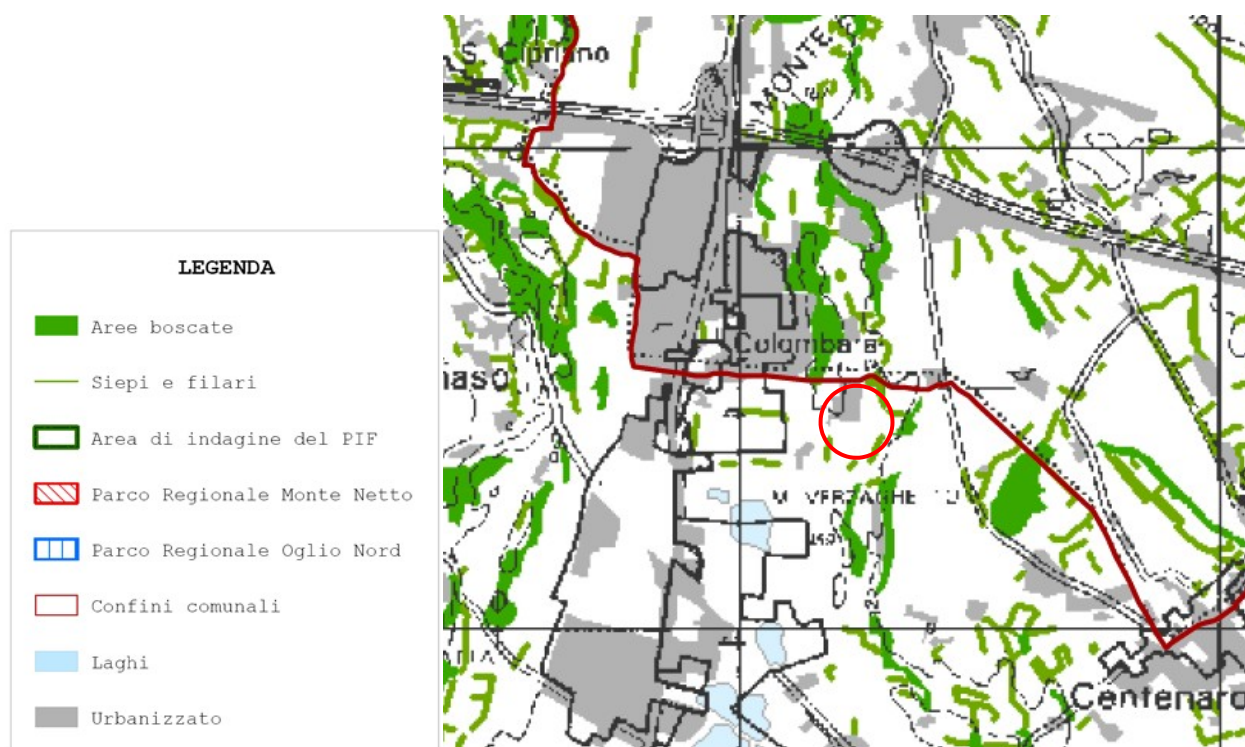


Figura 7 - Tav. 11: Carta del bosco e dei sistemi verdi - estratto (PIF vigente).

1.2.4. Piano del Governo del territorio (PGT) : Documento di Piano (DdP)

Quadro conoscitivo del sistema paesistico

Il Comune di Lonato del Garda ha recentemente approvato una variante al proprio Piano di Governo del Territorio con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 in data 27 gennaio 2015.

Le tavole di analisi del nuovo Piano paesistico allegato al PGT segnalano quali elementi fisico-naturali presenti nell'immediato intorno le aree seminative degradanti verso Lavagnone, le strade poderali e le cascine sparse, sempre ad est.

Dal punto di vista storico-culturale è cartografata l'area del Lavagnone, sito di rilevanza archeologica, posta ad oriente e ad una quota inferiore rispetto all'area d'intervento.

Dal punto di vista delle caratteristiche percettive e di godimento del paesaggio, l'analisi condotta dal piano ha individuato i punti panoramici privilegiati da cui discendono i rispettivi ambiti di percezione del paesaggio.

Classi di sensibilità paesistica dei luoghi

All'area in oggetto è stata assegnata una classe di **sensibilità media** (3). Aree con sensibilità paesistica "alta" si trovano più a sud e ad ovest, in zona di cava e di rinaturalizzazione delle stesse.

Negli indirizzi paesaggistici comunali, per le componenti del paesaggio presenti nell'area e relativamente agli interventi previsti per l'espansione dei nuclei abitati (collocati tutte in classe di sensibilità media), sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale, anche mediante opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di un'immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente; L'eventuale espansione di nuclei e centri abitati in prossimità di tale paesaggio, dovrà rispondere a criteri di coerenza con la struttura insediativa preesistente relative a:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti.

Le situazioni di degrado dovute alla presenza di attività a cielo aperto, costruzioni dismesse e altre strutture edilizie costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio, collocate anche solo in prossimità dell'ambito del paesaggio in questione, dovranno essere riqualificate secondo precise modalità formali, al fine di una corretta integrazione con il paesaggio.

L'espansione di nuclei e centri abitati è un fenomeno da evitare; tuttavia in ambiti territoriali particolari, in cui venga dettagliatamente documentato ed esplicitamente previsto dalle tavole del P.R.G. uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile, è comunque possibile prevedere una limitata e proporzionata trasformazione;

L'ampliamento dei nuclei abitati anche isolati, che interessi gli areali del paesaggio in oggetto, è ammesso perché compatibile con la necessaria tutela del ruolo del medesimo.

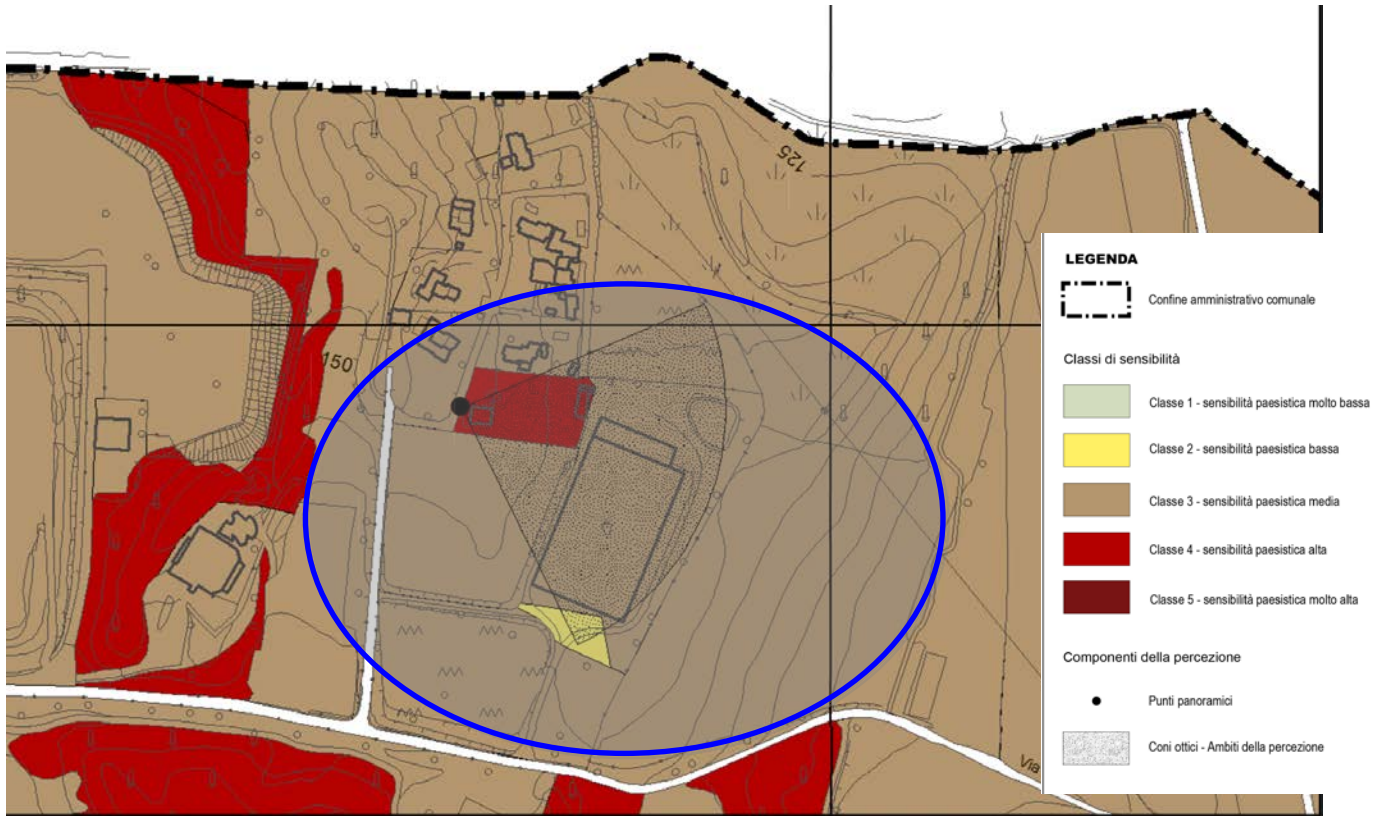


Figura 8 - Carta di sintesi delle valutazioni della classe di sensibilità paesistica (estratto PGT vigente).

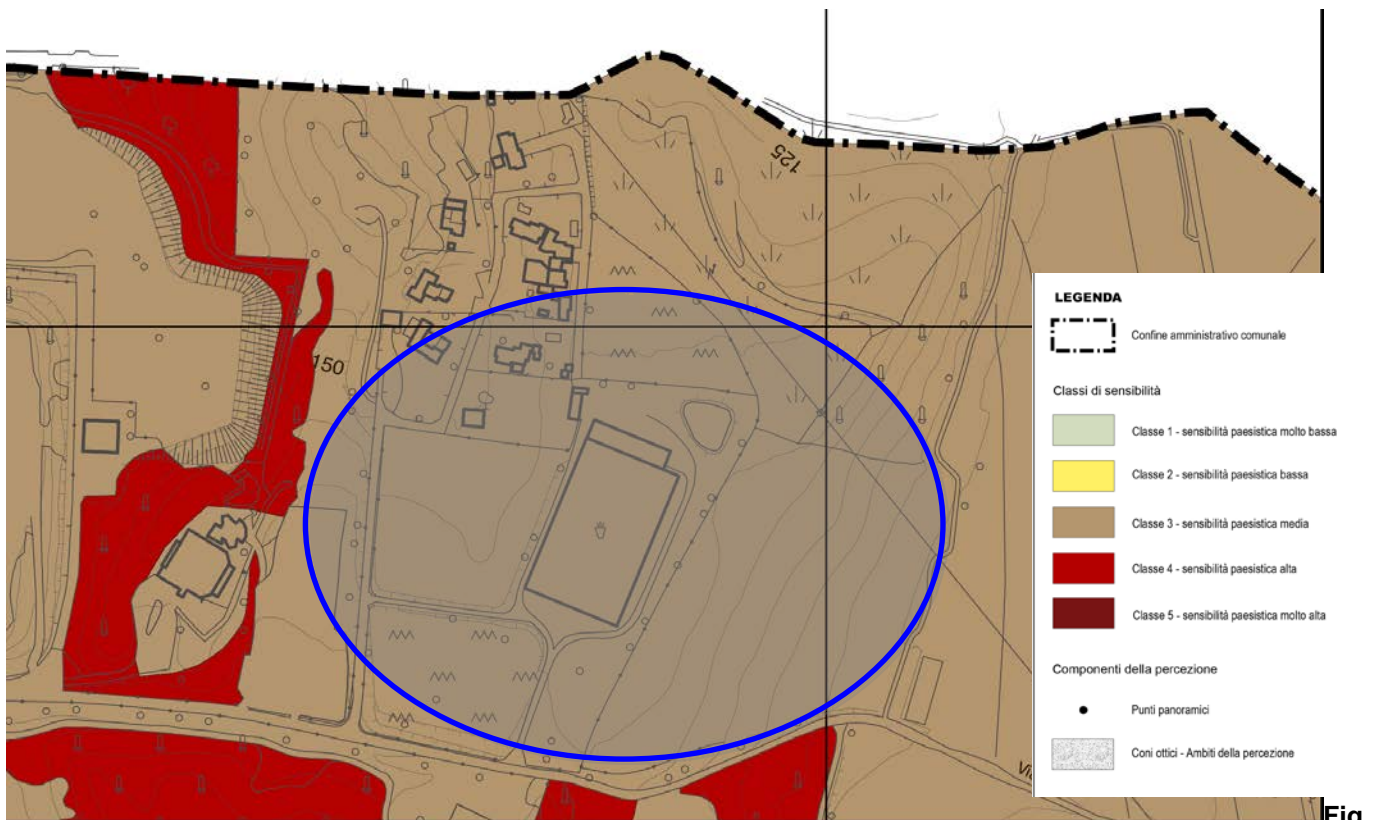


Figura 9 - Carta delle classi finali di sensibilità paesistica (estratto PGT vigente).

Relativamente agli interventi infrastrutturali, sono consentiti gli interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione approvati ai relativi livelli istituzionali in via definitiva, e comunque a condizione di operare il recupero ambientale del territorio interessato, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, consoni rispetto al contesto.

A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale, come acquedotti, brevi raccordi viari, difesa del suolo, ecc.

La realizzazione di nuove strade o il miglioramento delle esistenti deve conformarsi a criteri di corretto inserimento paesistico, evitando di alterare la morfologia originaria delle sistemazioni agrarie e la possibilità di fruizione visiva delle stesse; con le stesse premesse sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione. Sono consentiti interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, purchè venga mantenuto e valorizzato il sistema dei filari.

Le infrastrutture che prevedono opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, nonché adattamenti e rettifiche alla infrastrutture, dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica.

L'eventuale installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi a ridosso degli edifici isolati e dei borghi rurali dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo skyline dei rilievi. Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso; gli interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti dovranno essere accompagnati da studi tesi a verificare gli effetti di reale mitigazione sul paesaggio delle scelte proposte.

L'eventuale costruzione o ampliamento delle strade sui versanti dovrà seguire la morfologia naturale di questi ultimi, evitando la realizzazione di muri di sostegno di forte impatto percettivo e privilegiando le tecniche di ingegneria naturalistica.

Gli interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non riconducibili ai casi precedentemente elencati, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

Sono infine da limitare l'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi, che possono compromettere il valore complessivo e la percezione del paesaggio, e l'abbattimento o la manomissione dei sistemi vegetazionali diffusi⁸.

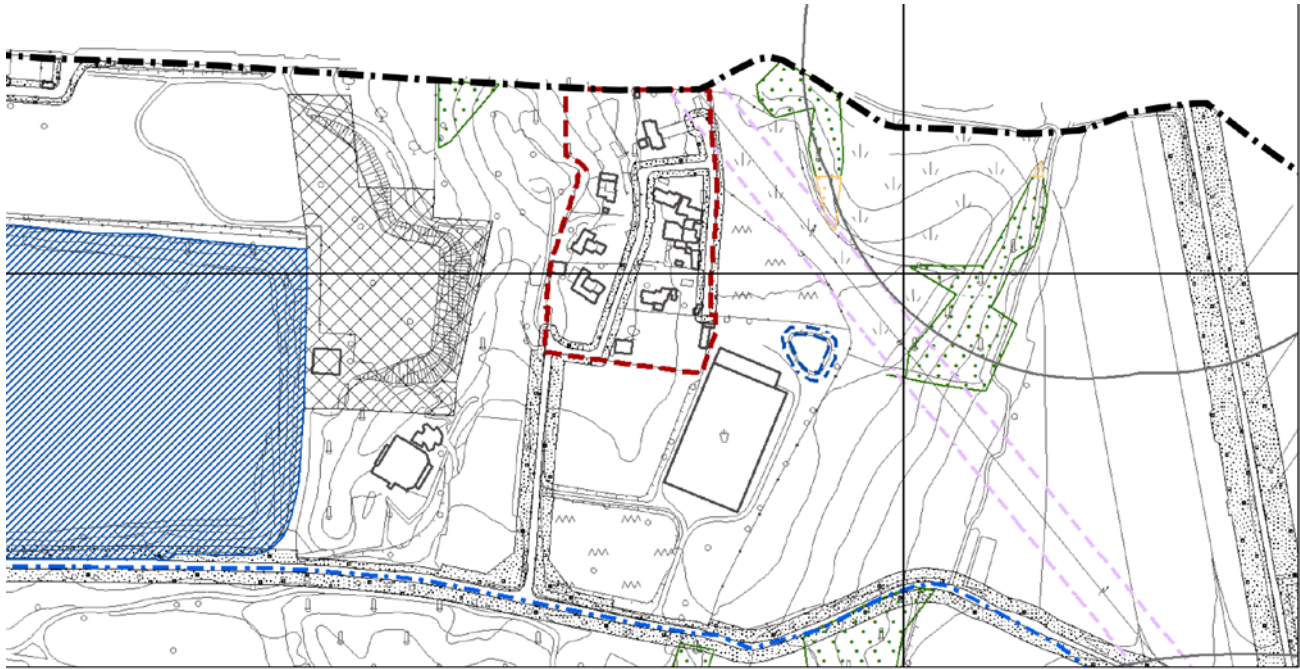


Figura 10 - Carta del sistema dei vincoli (estratto PGT vigente).

1.2.5 Note conclusive

Come già ampiamente documentato in precedenza, l'area in esame si colloca in una zona di media sensibilità paesaggistica. Le linee di tutela indicate, soprattutto a livello provinciale e comunale, individuano particolari misure cautelative nei confronti degli interventi da realizzare negli ambiti dei cordoni morenici, per le loro intrinseche condizioni di fragilità e per la conseguente e potenziale perdita di qualità visiva di tutto il sistema paesistico. Gli indirizzi di tutela comunali mirano, appunto, a orientare le nuove edificazioni in tali contesti.

L'analisi dell'incidenza del progetto dovrà pertanto porre massima attenzione ai punti panoramici e alla minor interferenza possibile con le linee di crinale percepite maggiormente dal territorio di Centenaro, a est dell'area di intervento.

2. CONTESTO PAESAGGISTICO

2.1. STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Il comparto è incluso nella fascia morenica del Garda e specificatamente del basso lago che si estende fra i comuni di Lonato e Desenzano.

L'area si trova addossata al versante, lievemente inclinato a sud, di una bassa collina nella cui parte sommitale furono costruiti negli anni '70 una decina di ville, che costituirono così un villaggio residenziale distante dai centri urbani esistenti.

Il contesto è dunque quello dei cordoni morenici che nei decenni passati furono pesantemente modificati dall'attività estrattiva di ghiaie. Ad est, oltre il crinale che definisce il limite orientale del comparto, si estende la pianura coltivata e punteggiata qui e là da cascine e, più lontano, il paese di Centenaro, da cui prendeva il nome la vecchia strada comunale che ivi conduceva (ora Via Lavagnone). Le aree dimesse delle cave sono state ripopolate dalla vegetazione spontanea costituita da arbusti, piante pioniere, alberi sparsi fra cui molte robinie, mentre quelle rinaturalizzate sono oggi mantenute a prato con piantumazioni sparse di essenze per lo più autoctone.

La bassa dorsale collinare originata dall'antica morena glaciale, di cui l'area in oggetto fa parte, è disposta lungo l'asse nord-sud. Essa rappresenta una linea netta di cesura fra il territorio fortemente antropizzato (centri commerciali, strade, aree produttive), posto a ovest sull'asse della strada veloce per Mantova, e la campagna coltivata, tuttora sufficientemente integra, che si estende ad est. E' sintomatico che a ovest del comparto, a poche centinaia di metri, si trovi una discoteca con grande parcheggio e l'alveo di una cava dimessa, mentre ad ovest campi a foraggio, un centro ippico e corti rurali sparse.

L'area oggetto della presente relazione fu pesantemente modificata nelle sue linee di sezione naturale al fine di creare il pianoro su cui attualmente sorge la serra (oltre 6000 mq di superficie) e l'adiacente bacino artificiale.



Foto 7 - Ripresa aerea dell'area d'intervento, vista da nord - est. Sullo sfondo, a sinistra, ancora in costruzione, il centro commerciale "Il Leone".



Foto 8 - Ripresa aerea delle aree d'intervento, vista da ovest.



Foto 9 - Ripresa aerea delle aree d'intervento, vista da sud.



Foto 10 - Ripresa aerea delle aree d'intervento, vista da est.

2.2. CARATTERI PAESAGGISTICI

Il Piano territoriale regionale dedica una specifica scheda dell'*Osservatorio dei paesaggi lombardi*⁹ alle colline moreniche gardesane. Un largo anfiteatro morenico definisce la porzione meridionale del Lago di Garda. All'interno di questa formazione si è composto un paesaggio agrario di grande suggestione, lasciando alla naturalità residua gli spazi di alcune emergenze collinari con macchie boschive e con i caratteristici prati aridi.

La zona d'intervento si colloca lungo il versante collinare interno rispetto al bacino lacuale, non ne gode pertanto della vista e non sembra ancora interessata dalla valorizzazione turistica e dalla diffusa urbanizzazione, individuata quale fenomeno di degrado, presente lungo tutta la sponda del lago. Il paesaggio è morfologicamente disegnato dai grandi cordoni morenici semicircolari delle colate glaciali atesine, che definiscono l'aspetto prevalente di questo territorio; archi collinari, si dispongono in cinque cerchi concentriche progressivamente più basse dall'esterno verso l'interno e con pendii più ripidi verso nord. La dorsale morenica del Monte Lungo, con il suo sviluppo nord-sud, ha acquistato valore di elemento secante fra le aree agricole ad est di questa, verso il comune di Desenzano, e quelle fortemente antropizzate e sottoposte a sfruttamento economico, che si posizionano a ovest e che hanno perso ogni traccia di naturalità.

Le aree agricole che risalgono da est verso il ciglio del crinale, che si delinea come un poggio affacciato alla campagna, sono tenute a prato e delimitate da linee alberate formate da vegetazione spontanea.

Rimane a disturbare la coerenza della visuale naturalistica l'elettrodotto, che lambisce l'area in oggetto ponendo un traliccio sulla sommità della collina, e il corpo compatto della serra (da demolire), che si adagia sul piano appena al di là del crinale.

Da ovest, fra le linee collinari ondulate, parzialmente boscate ed in parte coltivate, si intuisce la sella ove transita la vecchia strada comunale per Centenaro, ora Via Lavagnone, che permette il facile collegamento fra le due zone di pianura. Sono pendici scavate, in parte ricomposte, dove hanno trovato posto attività eterogenee accanto al vecchio insediamento di Colombare di Castiglione.

Il paesaggio naturale è composto di lembi di bosco e di prati aridi sulle scarpate collinari, coronate da filari arbustivi. Dalla sommità della dorsale collinare (esterna al comparto) si possono dominare con un unico angolo visuale sia le prealpi bresciane che quelle veronesi, convergenti verso nord a contenere il bacino del lago di Garda in un perfetta prospettiva centrale.

Caratteri geomorfologici

Morbidi pendii collinari caratterizzano la zona. Il Monte Lungo, rilievo massimo, raggiunge i 170 m s.l.m., mentre il piano campagna è posto alla quota media di 113 m s.l.m.

La leggibilità del disegno morfologico, come bene si coglie nel rilievo fotografico aereo, è amplificata dalla presenza, sulle creste di crinale, di una diffusa copertura arbustiva.

Sistemi naturalistici

Sono presenti boschi di roverelle, alternati a prati stabili che ricoprono i versanti. Campi coltivati sono invece presenti nei territori pianeggianti ai piedi dei pendii ad est della dorsale collinare. Le condizioni degli ambiti naturali, su tale versante, sono nel complesso buone e compongono un paesaggio di particolare pregio pur non partecipando alla vista del lago.

Ad ovest invece, le aree dimesse delle cave sono state ripopolate dalla vegetazione spontanea costituita da arbusti, piante pioniere, alberi sparsi fra cui molte robinie, mentre quelle rinaturalizzate sono oggi mantenute a

prato con piantumazioni sparse di essenze per lo più autoctone. Esistono degli specchi d'acqua che sono il risultato di un lavoro di asportazione delle ghiaie portato oltre il livello di falda.

Sistemi insediativi storici

Come attestano numerosi reperti archeologici risalenti al Mesolitico, all'età del Bronzo e all'età del Ferro, il territorio di Lonato fu abitato fin dalle epoche preistoriche ed il toponimo sembra derivare dal celtico "Lona" (laghetto).

Il più importante sito archeologico studiato è il Lavagnone, nel quale sono state riconosciute ben cinque fasi di insediamento sovrapposte, che vanno dal Bronzo Antico al Bronzo Medio-Recente e con caratteristiche abitative diverse: dall'impalcato palafitticolo, all'insediamento su bonifica a quello su terraferma. Di rilievo è il ritrovamento, in questo luogo, di un aratro in legno datato 1800 a.C.

Nella zona si stabilirono successivamente i Romani, la cui presenza è documentata da tracce di insediamenti rinvenute in località Monte Mario e Pozzo.

Dopo le invasioni barbariche la località passò sotto la dominazione longobarda, che lasciò il segno nel nome della frazione di Centenaro: esso deriva infatti dalle "centene" relative al numero degli uomini atti alle armi e dal fatto che un "Centenaro", appunto, governava cento "fare" (gruppi di famiglie).

Il paese, distrutto nel 909 dagli Ungari, venne poi ricostruito e fortificato e nelle epoche successive fu soggetto a diversi "padroni".

Fino al Trecento Lonato risulta un insieme di piccoli borghi o ville fortificati gravitanti attorno alla pieve di S. Zeno (risalente al V secolo).

Nel 1339 – anno in cui Azzone Visconti divenne Signore di Brescia – Lonato subì una distruzione totale, che determinò l'abbandono del borgo intorno alla Pieve. Sembra che gli stessi Visconti abbiano poi riedificato Lonato nel luogo dove sorge oggi, ricostruendo una vera e propria cittadella e una Rocca che – data la sua posizione su un colle aperto su tutta la Pianura Padana – acquistò grande importanza strategica (sotto la dominazione della Serenissima Repubblica di Venezia assunse il titolo di "Fortezza di terraferma") e perciò divenne oggetto di contese fino all'epoca napoleonica.

Nel 1404 Caterina Visconti cedeva a Francesco Gonzaga le terre di Lonato, Castiglione delle Stiviere, Castel Goffredo e Solferino: ma le controversie fra i due dominanti si risolse solo nel 1492, con un patto stipulato tra i signori di Mantova e la Repubblica di Venezia.

Nel 1516 il territorio di Lonato passò definitivamente alla Serenissima, sotto il cui dominio rimase fino all'arrivo di Napoleone nel 1796, quando il generale francese entrò vittorioso dopo aver battuto gli austriaci. Nel corso del secolo XIX la cittadina fu assegnata all'Austria, e solo con la vittoria dei franco-piemontesi sugli austriaci alla Madonna della Scoperta nel giugno del 1859 il paese entrò a far parte del Regno d'Italia.

Sistemi tipologici

Occorre distinguere gli ambiti posti a est, di tipo agricolo, da quelli posti a ovest, di tipo produttivo moderno.

L'ambito agricolo, come detto, è definito da medi appezzamenti in cui trovano collocazione episodi isolati di strutture agricole anche di recente costruzione. Ville singole si ritrovano accanto a cascinali e strutture di ricovero attrezzi e d'allevamento.

Tali edificazioni non propongono un sistema tipologico unitario, e non presentano un ordine compositivo omogeneo, ma rispondono a esigenze di tipo produttivo (silos, tettoie, capannoni) o, nel caso delle residenze, a un gusto architettonico personale.

Le regole tipologiche che governano gli edifici rurali storici sono tipiche della campagna Bresciana.

A ovest si trovano interventi legati all'escavazione, piccoli edifici rurali trasformati in sedi d'azienda, o

concentrazioni di capannoni prefabbricati con destinazioni produttive e commerciali, secondo un disegno scomposto realizzato nell'arco degli ultimi tre decenni in allineamento con la viabilità veloce.

A nord è presente un insediamento residenziale che risale a qualche decennio fa.

Valenze simboliche

Non sono rintracciabili nel contesto paesistico dell'area in oggetto elementi con valenza simbolica, che possano essere rilevanti dal punto di vista architettonico e storico.

Seppure poco significativa nel suo valore architettonico, la presenza di un nucleo di ville singole costruite negli anni '70 sulla sommità e sulle pendici della collina, indicata come Monte Lungo, ha inciso sulla percezione di questo brano di territorio, introducendo un elemento estraneo ma persistente e oramai contestualizzato all'interno della lettura naturale del paesaggio.

Caratteri di degrado

Le condizioni di degrado individuate dal Piano regionale, già oggetto di trattazione precedente, sono percepibili soprattutto dalla lettura delle immagini aeree: per questa ragione tutto l'ambito a ovest della dorsale collinare risulta contaminato dal fenomeno metropolitano delle aree della frangia destrutturata, che comincia ad espandersi e a rendere tangibili i suoi effetti. A queste si aggiungono le aree di cava attive, che aprono ferite sul versante occidentale del Monte Verzaghetto, più a sud.

Gli elementi più invasivi di degrado puntuale sono senza dubbio i tralicci di sostegno della linea elettrica di alta tensione i quali, collocati sul versante orientale più sacrificabile del crinale, sono oltretutto componenti intrusive per le viste panoramiche interessate dall'intervento in esame.



Foto 11 - Vista dell'area dal cordone morenico parallelo posto ad ovest. A destra è visibile il centro commerciale "Il Leone". Riconoscibile il percorso di via Mantovana che collega Desenzano a Castiglione delle Stiviere.



Foto 12 - Vista fotografica dell'area d'intervento dal cordone morenico (a ovest). E' visibile la serra e parte dell'avanserra a sinistra. In basso, a destra, la discoteca Fura.





Foto 14. - Vista fotografica da sud – est dell'area d'intervento dal Cimitero di Centenaro.



3. VISIBILITÀ DELL'INTERVENTO E RELAZIONE CON I BENI TUTELATI

La visibilità dell'intervento, come dimostrato dalle riprese fotografiche, è prevalente dalla zona residenziale ad essa attigua. Anche il cono ottico di percezione del paesaggio in direzione sud-est (la pianura attorno a Centenaro ed oltre) indicato dall'elaborato grafico del PGT, non coincide con un'area di pubblica fruibilità che benefici di tale angolo panoramico.

Da nord quindi, la visuale sull'area di progetto è limitata alle residenze private che la sovrastano dall'alto di Monte Lungo; da sud l'area è visibile, in un cono visuale ristretto, dalle aree recuperate alle cave di Monte Varzaghetto. Entrambe le situazioni sono comunque riconducibili ad un'ottica ravvicinata e di pertinenza.

Da Via Lavagnone, che scavalca la sella collinare, l'area, che si trova a nord, appare poco percepibile e defilata per la presenza di una scarpata con altezza variabile da 5 a 2 metri fra la sede stradale e il ciglio superiore del terreno.

Di più ampio respiro sono le possibili viste "lontane" dell'area di progetto, da ovest e da est.

Da ovest la percezione dell'ambito d'intervento è possibile parzialmente solo dalla collina che sta di rimpetto, il Monte Tiracollo (200 m slm), dove si dissolve tra i vari piani di profondità formati dalle linee boscate e cespugliate del rilievo collinare. Fra i due rilevati collinari morenici si distendono sulla pianura i fenomeni di urbanizzazione già descritti come elementi di disgregazione del paesaggio naturale.

Da est la percezione riguarda un territorio più vasto, a partire dal podere Lavagnone, Centenaro e le sue alture, anche se la visuale si limita al netto crinale che pone fine, da prima con lieve pendenza, poi con più ripida salita, alla costa prativa che diparte dalla campagna e culmina al piano della sella dove giace l'area oggetto d'interesse.

Diventa più netta la visuale mano a mano che ci si innalza di quota, come ad esempio dal cimitero di Centenaro.

Appare perciò evidente che, nella visuale del paesaggio a grande scala, assume rilevanza la presenza del verde sotto forma di alberi e cespugli, che formano schermi mutanti al modificarsi della posizione del punto di osservazione. Nel caso in oggetto, il fraporsi di queste cortine vegetali, che delineano versanti, cigli e crinali, forma schermi impenetrabili alla visuale delle aree piane che raccordano i declivi.

Per quanto attiene i beni tutelati, le varie analisi proposte dal PGT non rilevano interferenze fra l'ambito in questione e la loro presenza che, nella fattispecie, è rappresentata dall'area del Lavagnone.

3.1. AREA D'INTERVENTO

L'intervento si inserisce in un'area di oltre 37.000 mq attualmente dismessa da ogni attività, sia agricola che produttiva. Il manufatto esistente, di pianta rettangolare, è costituito da una porzione di capannone prefabbricato in C.A. e da una vasta serra in vetro e alluminio (per un totale di 6.664 mq coperti). Ora abbandonato, sarà completamente demolito.

L'area, recintata da rete metallica, è accessibile a sud da Via Lavagnone: una strada sterrata conduce all'ingresso del manufatto, sul lato lungo del quale, verso est, insiste un largo piazzale di manovra.

L'intervento riguarda la variante al piano attuativo "La Serra"¹⁰, che prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per la successiva costruzione di edifici residenziali, ovvero la costruzione di strade e marciapiedi per la viabilità interna al comparto, con parcheggi distribuiti lungo strada, aiuole alberate e reti tecnologiche sotto strada. La variante ne estende le previsioni ad un'area più ampia, appartenente alla stessa proprietà.



Foto 16 - Vista dal crinale (confine est dell'area) verso le campagne a sud di Desenzano. Sullo sfondo l'area di Lavagnone.



Foto 17 - Vista sullo sfondo della rinaturalizzazione delle aree di cava presenti a sud dell'ambito oltre via Lavagnone.

3.2. SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI

Per quanto riguarda l'analisi degli elementi di sensibilità e d'incidenza del progetto, si seguono le indicazioni e i procedimenti proposti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", approvate con DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045, approfonditi e sviluppati nell'allegata relazione paesaggistica.

L'impianto metodologico contenuto nelle linee guida prevede che la relazione sia articolata seguendo puntualmente un flusso di analisi e valutazione definito, che passa attraverso la definizione della sensibilità del sito e del grado d'incidenza del progetto. L'impatto paesistico del progetto è quindi determinato dall'incontro dei due fattori – sensibilità e incidenza, appunto – secondo lo schema di punteggio riportato nella tabella sottostante (Tabella 3 nel testo BURL).

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

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

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza; Da

16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza;

Tabella 1 - Metodo per la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, secondo le linee guida ex DGR 7/11045 dell'8/11/2002.

L'incrocio dei due dati consente di determinare una valutazione numerica per la quale sono previsti due soglie determinanti: la "soglia di rilevanza" pari a 5, e la "soglia di tolleranza" pari a 16; per valori inferiori a 5 l'impatto paesistico del progetto risulta inferiore alla soglia di rilevanza e pertanto non determina problematiche di alcun tipo. Come stabilito dall'art. 29 delle norme di attuazione del piano paesistico regionale, tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza devono invece essere corredati da una specifica relazione paesistica, che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado d'incidenza del progetto.

Ai fini della valutazione della sensibilità paesistica dell'area, partendo dalla classificazione che lo strumento urbanistico comunale fa dell'area di progetto (area con grado di sensibilità pari a 3: *medio grado di sensibilità*), l'analisi può essere maggiormente approfondita considerando le seguenti caratteristiche:

Modo di valutazione di carattere sistemico

L'area oggetto d'interesse partecipa al sistema paesistico sovralocale dei rilievi morenici del Lago di Garda. La leggibilità delle forme naturali del suolo è percepibile a distanza, così come la presenza delle fasce boscate lungo i crinali che rappresentano elementi paesaggistici di interesse naturalistico. A livello locale tale comparto rappresenta, ai margini di situazioni già interessate da fenomeni di degrado, posizionate a ovest, un ambito di riconversione d'uso e di espansione urbana, che deve tener conto della situazione naturalistica ancora in buone condizioni riscontrabile sul versante est della collina (si vedano foto seguenti).

Per i motivi sopra elencati, si propone di attribuire alla zona una classe di sensibilità bassa (2), sia a livello locale che a livello sovra locale.

Modo di valutazione di carattere vedutistico

La percepibilità dell'intervento in un ampio ambito territoriale è minima, soprattutto grazie alla presenza di quinte vegetali disposte lungo le linee dei crinali antistanti. La situazione non è però la stessa per quanto riguarda le visuali originate ad est (Centenaro, Lavagnone); pertanto, assumendo un criterio precauzionale si propone di assegnare un valore medio (3) alla classe di sensibilità sia per il livello sovralocale, rispetto alla zona di versante, sia alla zona di sella a cavallo della collina.

A livello locale, l'interferenza con i punti di vista panoramici indicati nello strumento di Piano comunale porta ad una classe di sensibilità alta (4) per il solo versante che ha come orizzonte la piana a sud di Desenzano.

Modo di valutazione di carattere simbolico

L'area, fisicamente non appartiene ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche. Il fortissimo richiamo turistico esercitato dal seppur vicinissimo lago di Garda non sembra qui conferire particolare notorietà alla zona.

Anche a livello locale non sembra rivestire particolare rilevanza per la tradizione locale. Secondo questa chiave di lettura si propone quindi di assegnare una classe di sensibilità molto bassa (1) sia a livello locale sia a livello sovralocale.

Conclusioni

Complessivamente la classe di sensibilità attribuibile al sito in esame, in termini precauzionali, è da ritenersi medio, ovvero pari a 3. Si confermano quindi i gradi di sensibilità individuati nello strumento di pianificazione comunale.

Nonostante i valori medi e bassi riscontrati dall'analisi, in ragione dell'appartenenza del lato confinale est al sistema dei crinali, si ritiene debba essere comunque posta grande attenzione all'incidenza del progetto sotto il profilo della visibilità delle opere edilizie.



Foto 18 - Ripresa aerea dell'area d'intervento, vista sud-ovest.



Foto 19 - Ripresa aerea delle aree d'intervento, vista nord-est.