

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

<p>RELAZIONE PAESAGGISTICA</p>	<p>ALLEGATO 03</p>
--------------------------------	---------------------------



INDICE

1. Richiedente	5
2. Tipologia dell'intervento	5
3. Inquadramento normativo	7
3.1 Livelli di tutela cogenti	7
3.2 Piani territoriali	7
3.2.1 Piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR)	7
3.2.2 Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)	9
3.2.3 Piano di indirizzo forestale (PIF)	12
3.2.4 Piano di governo del territorio (PGT)	13
3.2.4.1. Piano paesistico comunale	13
3.2.4.2. Piano delle Regole (PdR)	17
3.2.5 Note conclusive	19
4. Inquadramento storico	20
5. Inquadramento territoriale	23
5.1 Caratteri paesaggistici	25
5.2 Area d'intervento	27
5.3 Documentazione fotografica	28
6. Progetto	37
6.1 Proprietà dell'area e mappali interessati	37
6.2 Caratteristiche dell'intervento	39
6.3 Calcolo dell'impatto paesistico del progetto	42
6.3.1 Sensibilità paesistica dei luoghi	42
6.3.2 Grado di incidenza del progetto	43
6.3.3 Calcolo dell'impatto paesistico del progetto	46
6.4 Misure di mitigazione dell'intervento	46

1. RICHIEDENTE

IMMOBILIARE “LA SERRA s.r.l.” con sede in Garda (Vr), Via Poiano n. 13

N. iscrizione Registro Imprese di Verona e C.F. : 03613880230

Amministratore Unico: Sig. Poncia Danlio

2. TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

Il progetto ha come obiettivo la variante al piano attuativo denominato “La Serra”¹, che prevede l'estensione delle previsioni di tale piano per complessivi 65.110 mq di cui 28.170mq in ampliamento della superficie.

Il PGT del Comune di Lonato prevede la riconversione residenziale del comparto. La variante propone quindi la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del comparto e l'inserimento di circa 46 nuove unità abitative. L'intervento interessa l'area di pertinenza di un edificio ad uso serra oggi dismesso, che dovrà essere demolito, e una porzione di terreno agricolo.

Si intende inoltre realizzare l'allargamento della sede stradale di Via Lavagnone, adiacente all'area, fino ad una larghezza di 6 m di carreggiata, e per una lunghezza che va dall'area di progetto all'incrocio della strada con la Via Vicina, per un totale di circa 600 m.



Foto 1 - Ortofoto dell'area e del territorio circostante. In alto a sinistra, Lonato, in alto a destra, Desenzano, in rosso è indicata la localizzazione dell'area oggetto d'intervento.

1



Foto 2 - Ripresa aerea dell'area d'intervento, vista sud. Sono visibili, in rosso, le aree del piano attuativo approvato e, in arancio il nuovo perimetro della variante.



Foto 3 - Ripresa aerea dell'area d'intervento, vista da nord-est. Sono visibili, in rosso, le aree del piano attuativo approvato e, in arancio il nuovo perimetro della variante.

3. INQUADRAMENTO NORMATIVO

3.1. LIVELLI DI TUTELA COGENTI

L'area di intervento non è sottoposta ai vincoli dell'Art. 142 del D.lgs 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), tuttavia gli strumenti urbanistici ai tre livelli comunale, provinciale e regionale, individuano particolari attenzioni circa gli aspetti paesaggistici del territorio in esame.

3.2. PIANI TERRITORIALI

3.2.1. Piano territoriale regionale (PTR)

L'aggiornamento del Piano territoriale regionale (PTR)² ha valenza di piano paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 e si pone come riferimento generale per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche. 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.

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.

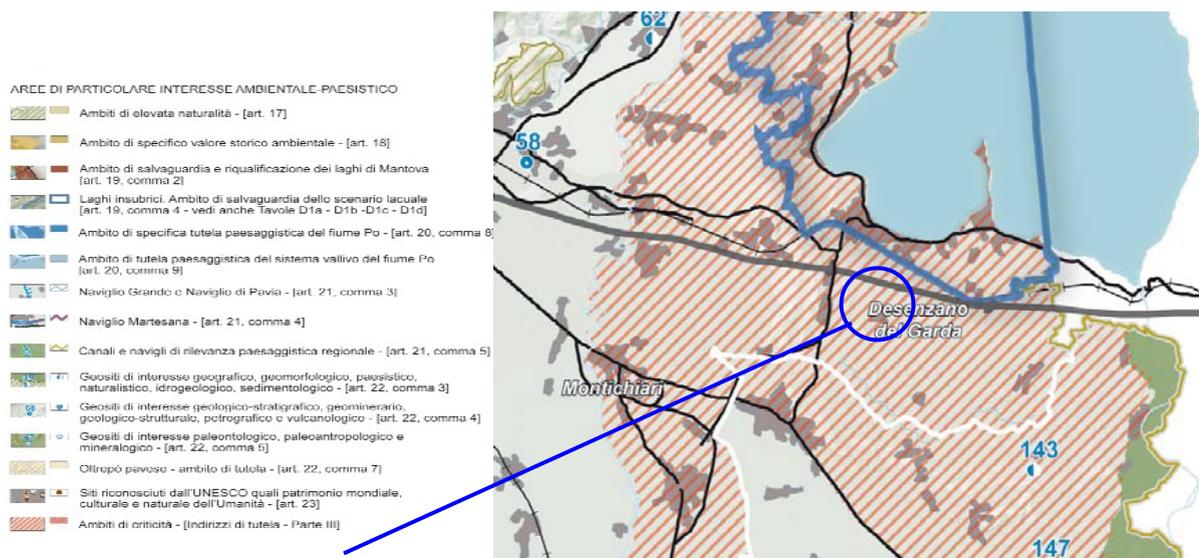


Figura 1 - Tav. D Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata – estratto (PTR 2010).

2

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.

Legenda

- Laghi e fiumi principali
 - Idrografia superficiale:
 - Tessuto urbanizzato
 - Rete ferroviaria
 - Rete viaria di interesse regionale
1. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA DISSESTI IDROLOGICI E AVVENIMENTI CAUSATI CATASTROFICI
- Aree sottoposte a fenomeni franosi - [par. 1.2]
2. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI
- Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par. 2.1]
 - Conurbazioni lineari (lungo i tracciati, di fondovalle, lacuale, ...) - [par. 2.2]
 - Aeroporti - [par. 2.3]
 - Rete autostradale - [par. 2.3]
 - Elettrodotti - [par. 2.3]
 - Principali centri commerciali - [par. 2.4]
 - Multisale cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4]
 - Aree industriali-logistiche - [par. 2.5]
 - Ambiti scabbi (per numero di impianti) - [par. 2.6]
 - Ambiti estrattivi in attività - [par. 2.7]
 - Impianti di smaltimento e recupero rifiuti - [par. 2.8]
3. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA TRASFORMAZIONI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA
- Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi - [par. 3.4]
4. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA SOTTOUTILIZZO, ABBANDONO E DIMISSIONE
- Cave abbandonate - [par. 4.1]
 - Aree agrarie dismesse - [par. 4.8]
destinate di esp. maggior del 10% (articolo di riferimento 1888/2004)
5. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA CRITICITA' AMBIENTALI
- Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati - [par. 5.2]
 - Siti contaminati di interesse nazionale - [par. 5.4]



Figura 2 - Tav. F Riqualificazione paesaggistica ambiti e aree di attenzione regionale - estratto (PTR 2010).

Il nuovo strumento di pianificazione ha confermato, come sopra detto, la validità del precedente PTPR, individuato altresì le aree significativamente compromesse o degradate dal punto di vista paesaggistico e disposto nuovi indirizzi e misure di riqualificazione, 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 riqualificazioni 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.

3.2.2. 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 2008³, 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. 136⁴. A proposito del quadro conoscitivo investigato, si è pertanto ritenuto opportuno considerare anche questa documentazione.

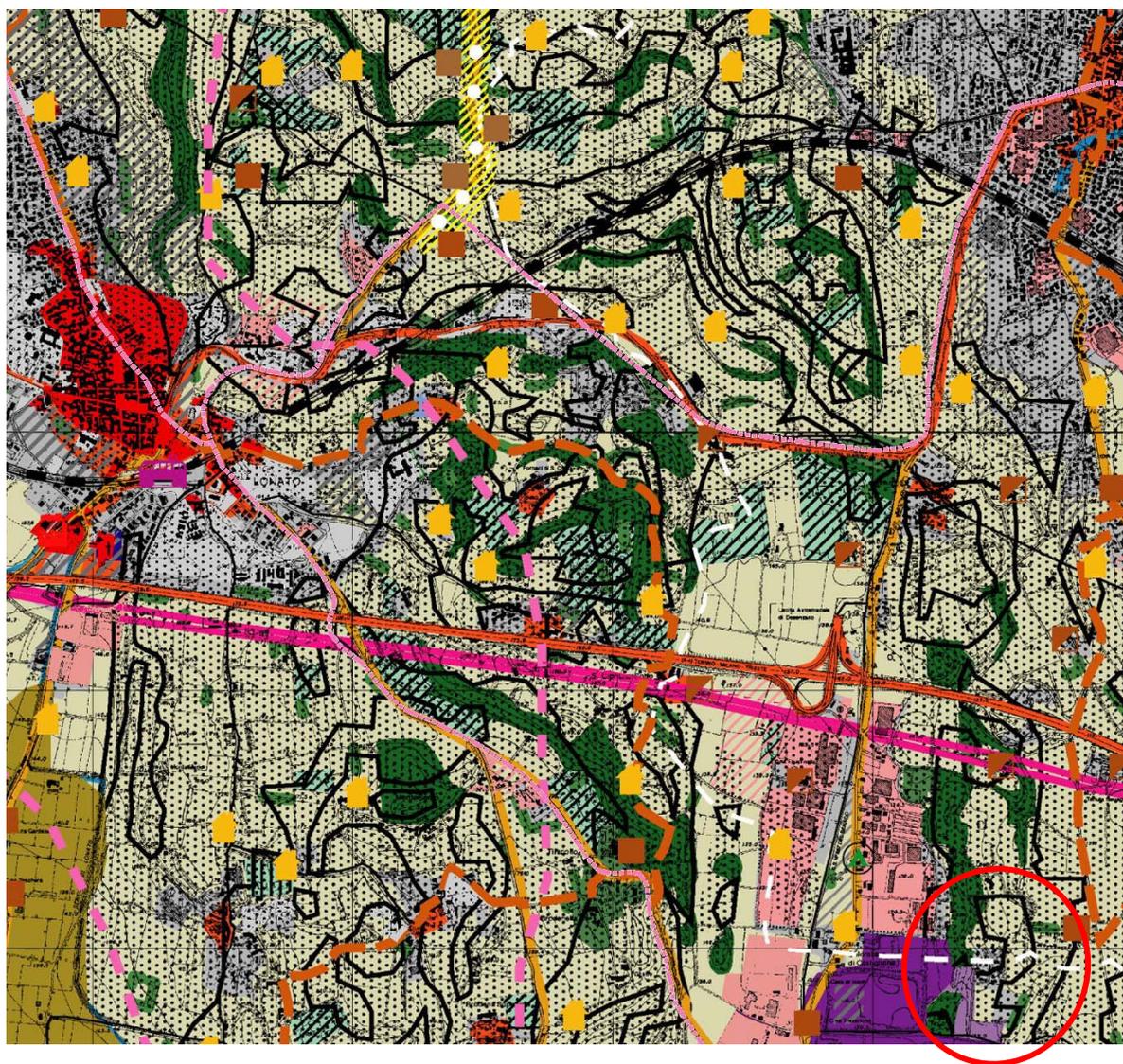


Figura 3 - Tav. 2 Paesistica - estratto (PTCP vigente).

³ Con delibera di Consiglio Provinciale n. 14 del 31/03/2009 è stata adottata la variante di adeguamento del PTCP alla LR 12/2005.

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

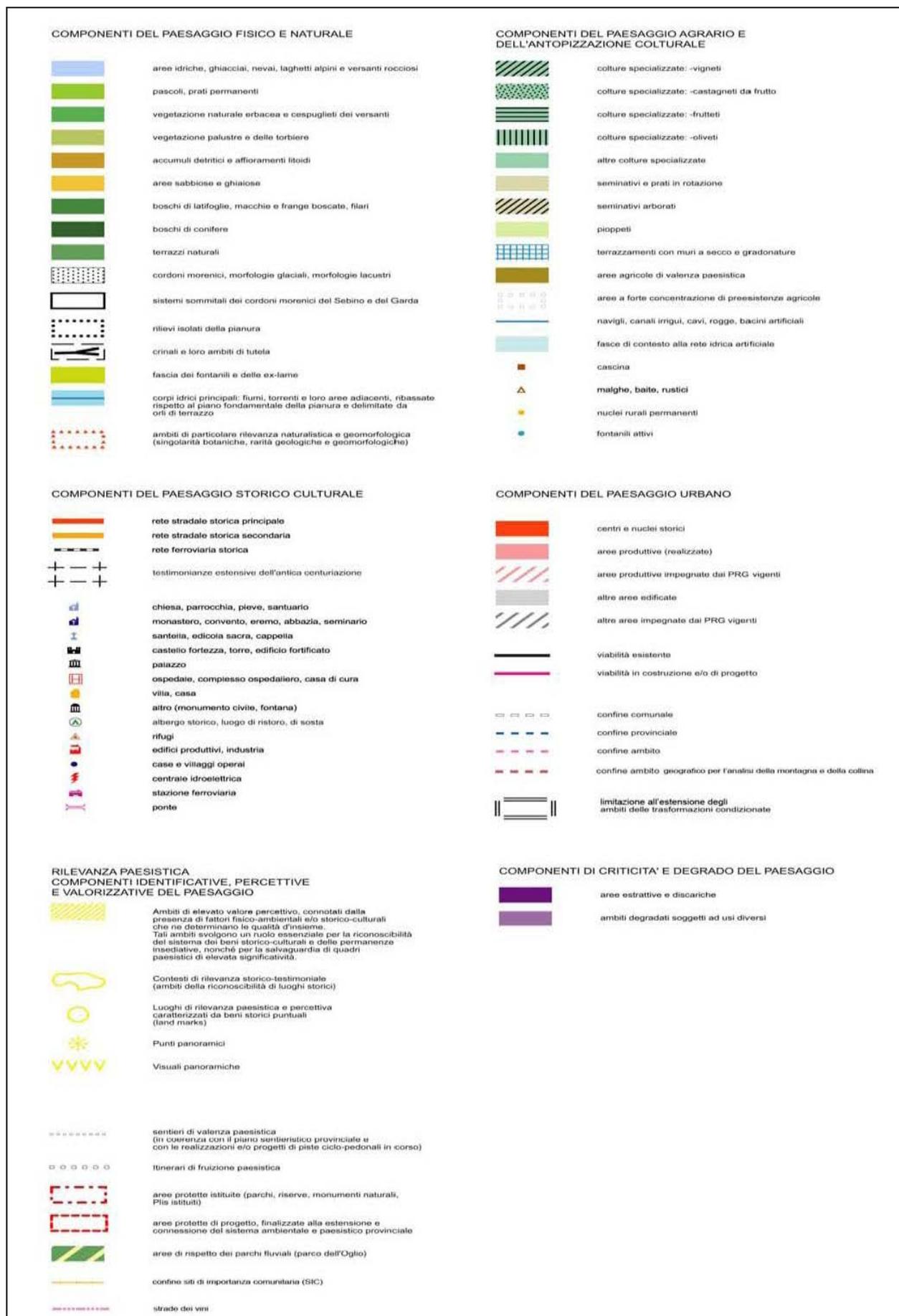


Figura 4 - Legenda Tav. Paesistica (PTCP vigente)

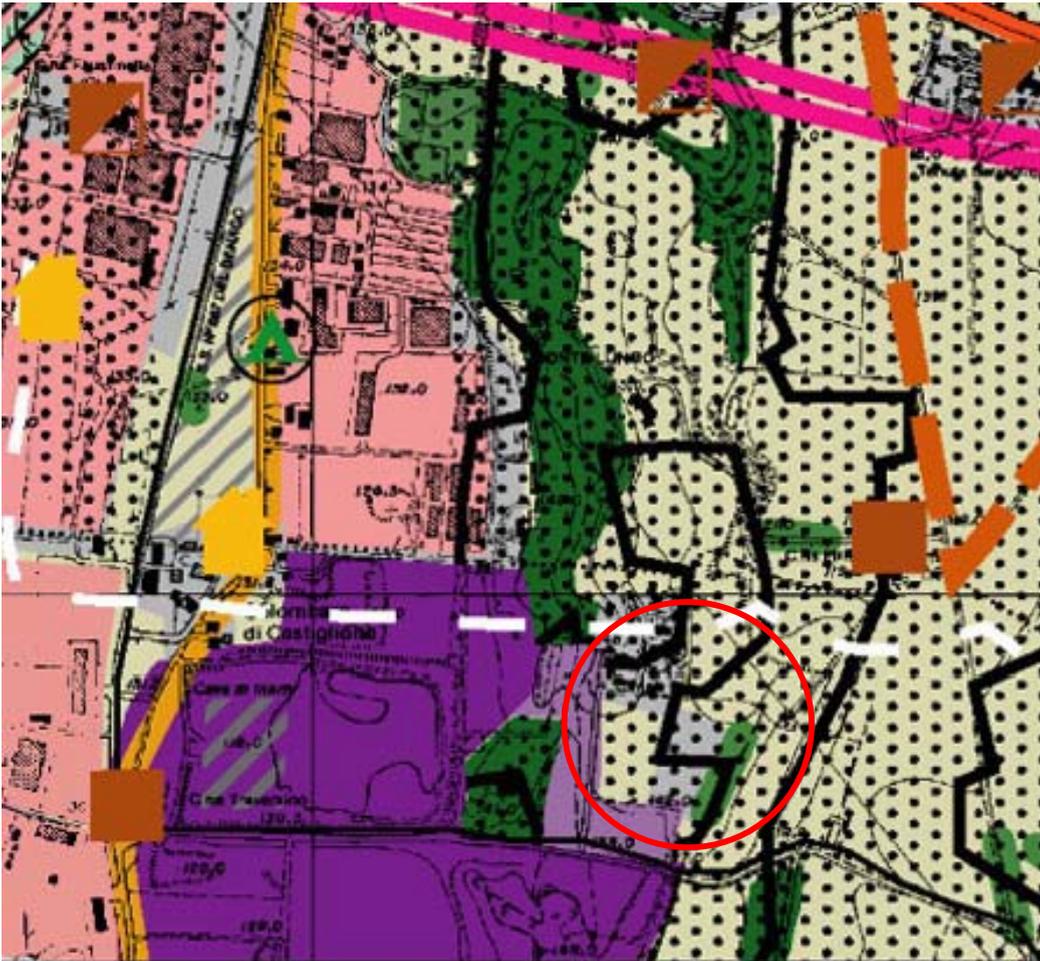


Figura 5 - Tav. 2 24 Paesistica - estratto (PTCP vigente). Dettaglio aree d'intervento (cerchio rosso).

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.

3.2.3. 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 approvazione⁵. 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:

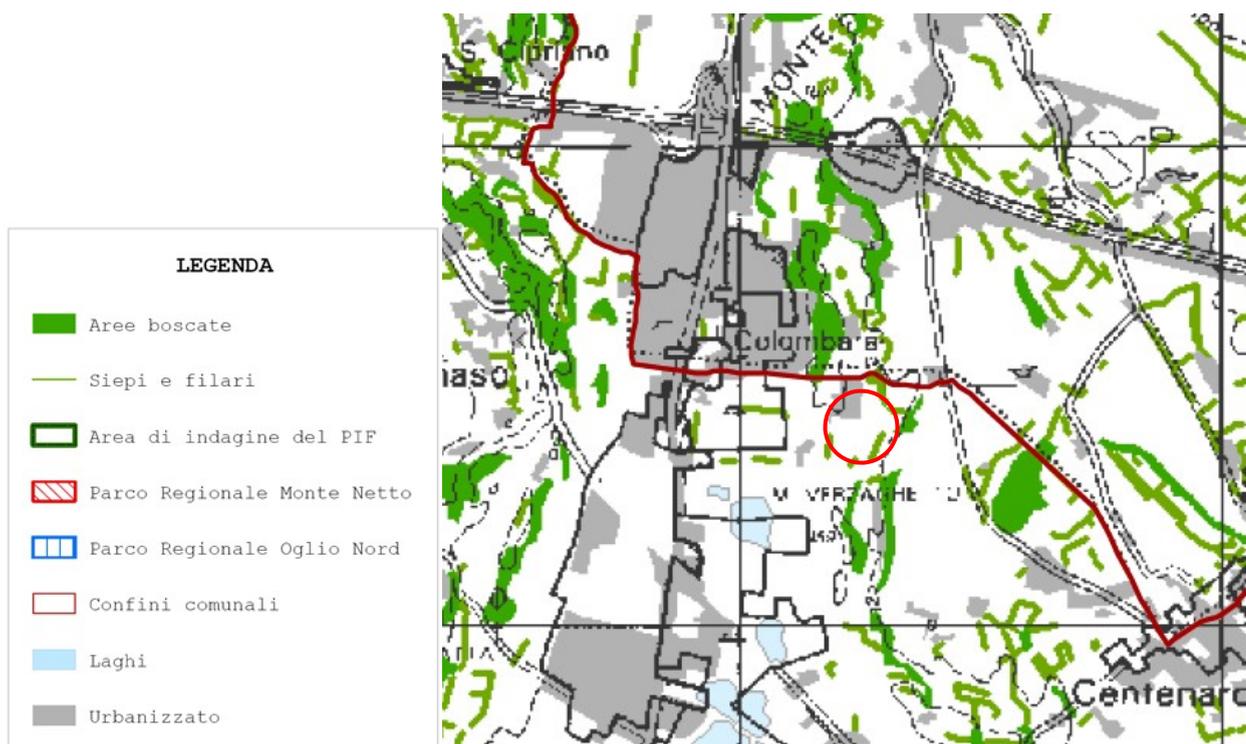


Figura 6 - Tav. 11: Carta del bosco e dei sistemi verdi - estratto (PIF vigente).

3.2.4. Piano del Governo del Territorio (PGT)

3.2.4.1. Piano paesistico comunale

Quadro conoscitivo del sistema paesistico

Il Comune di Lonato del Garda ha recentemente approvato il proprio Piano di Governo del Territorio.

Le tavole di analisi del nuovo Piano paesistico allegato al PGT segnalano quali elementi fisico-naturali presenti nell'immediato intorno le aree seminate 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.

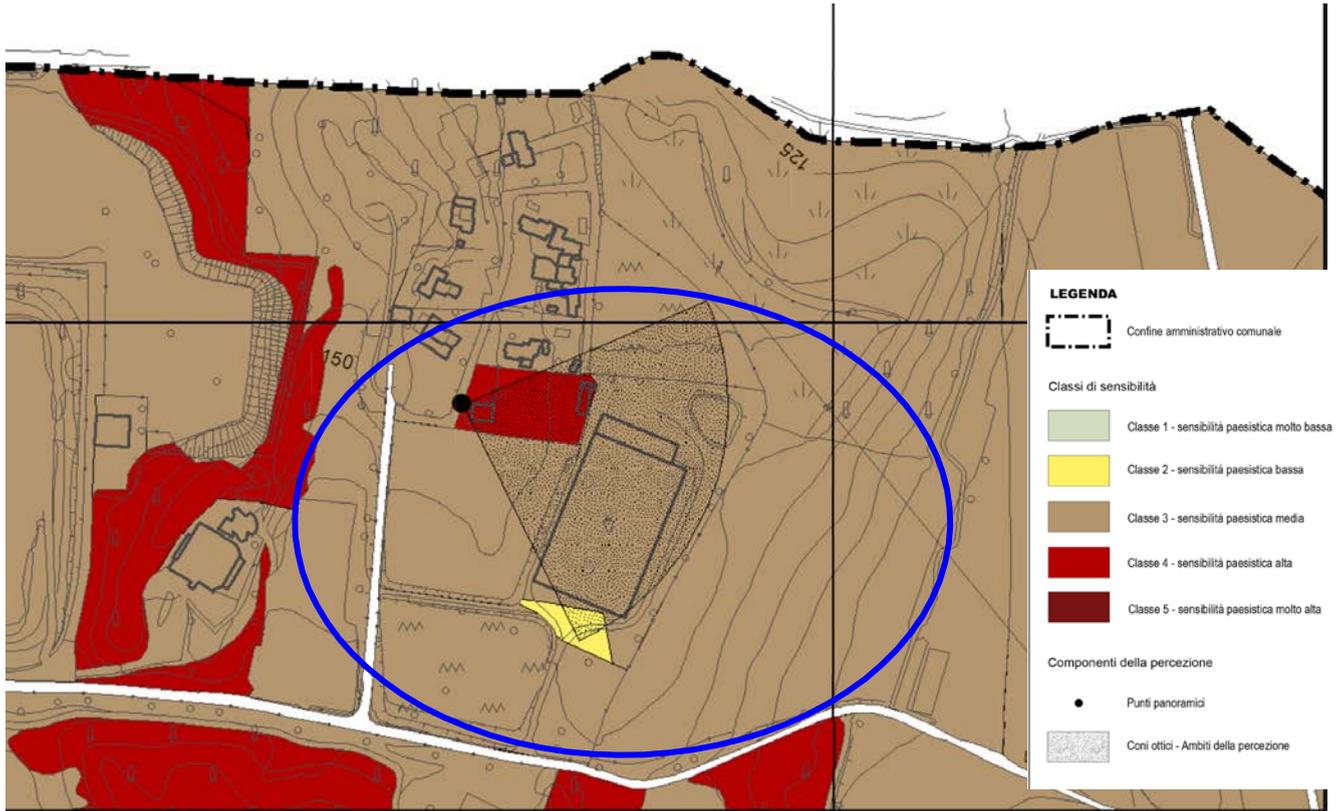


Figura 7 - Carta di sintesi delle valutazioni della classe di sensibilità paesistica (estratto PGT vigente).

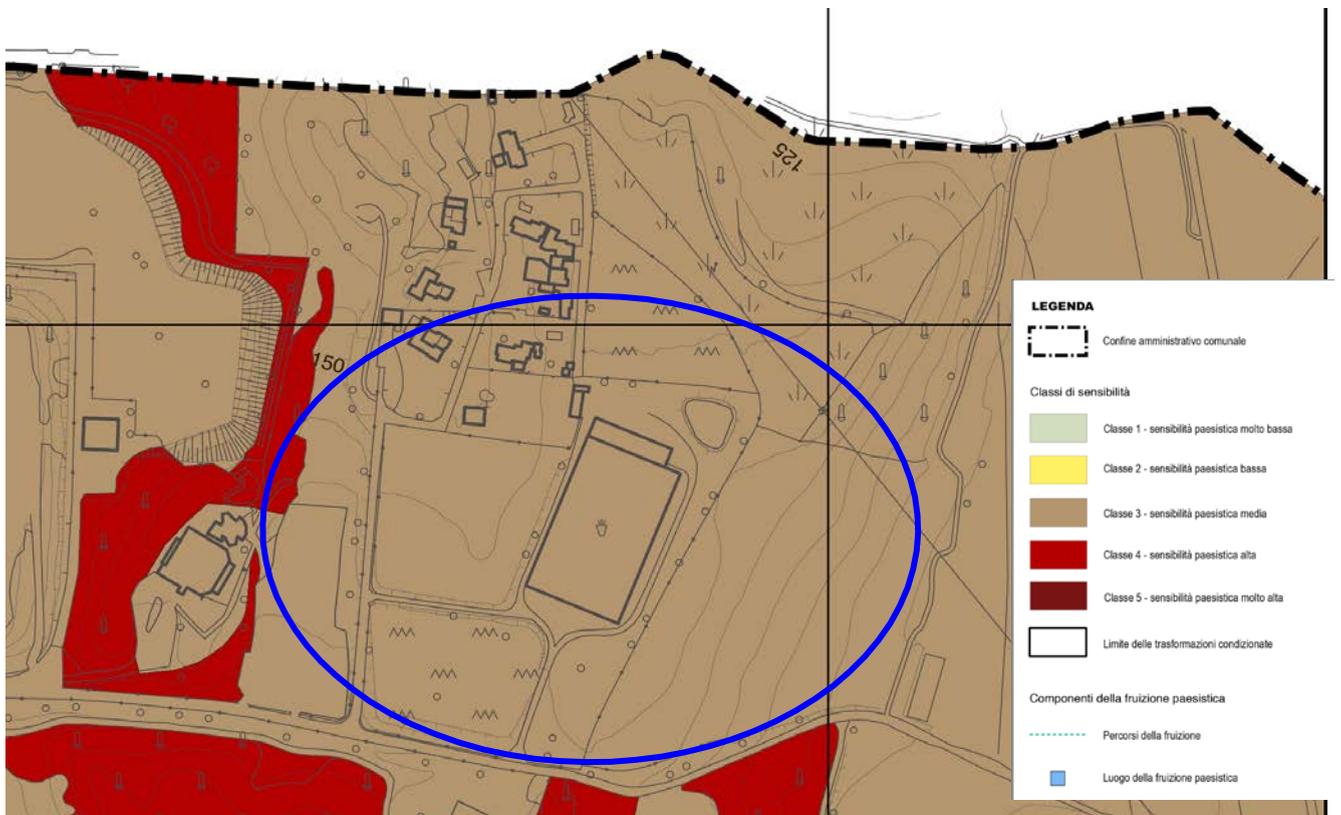


Figura 8 - Carta delle classi finali di sensibilità paesistica (estratto PGT vigente).

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 dei 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 diffusi⁶.

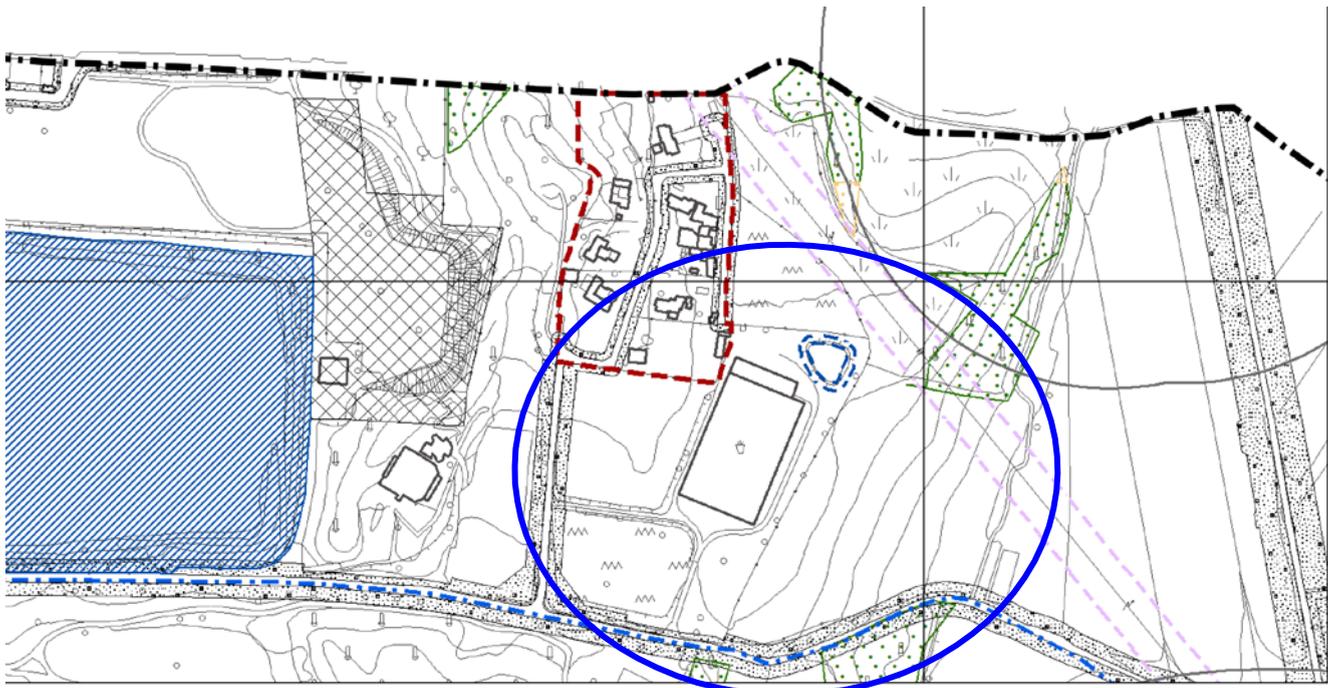


Figura 9 - Carta del sistema dei vincoli (estratto PGT vigente).

3.2.4.2. Piano delle Regole (PdR)

Lo strumento urbanistico comunale che regola l'attività sul suolo oggetto d'intervento è il Piano di Governo del Territorio (PGT), di recente approvazione.

Il Piano delle Regole (PdR) del PGT inserisce l'area di progetto tra gli "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziali interessati da pianificazioni attuative in itinere".

La presente variante al piano attuativo denominato "La Serra" si prefigge la modifica e l'estensione delle previsioni del piano vigente, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 115 in data 2 luglio 2013 e approvato con delibera della Giunta Municipale n. 209 del 17/12/2013, ad una più ampia superficie di comparto (figura 1-3).

Nello specifico, si prevede una maggiorazione dell'area interessata dall'intervento attraverso l'aggiunta di circa 27.347 mq di proprietà società "Immobiliare la Serra S.r.l." all'area già interessata dall'attuale lottizzazione sempre appartenente all'Immobiliare "La Serra". A tale incremento di superficie corrisponderà una maggiorazione del numero di unità abitative, divenute 46 in luogo delle 21 indicate nel piano attuativo, distribuite in altrettanti lotti edificabili.

1. Con la DIA per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in data 19/06/2014 prot. 15462 e successiva variante in data 26/10/2014 i lotti sono stati ulteriormente frazionati in modo da ricavare 40 lotti in luogo dei 21 previsti senza modificare il peso insediativo ammesso. L'attuale variante prevede la realizzazione di 6 nuovi lotti senza incremento della volumetria già convenzionata.

2. L'estensione dell'area viene prevista in forza della norma vigente al momento della stipula della convenzione che consentiva la localizzazione dei volumi in un raggio di 150 m. dal perimetro dell'edificio preesistente. Tale norma viene confermata dal vigente comma 2 dell'art. 3 delle NTA del PdR.

Si riportano di seguito le previsioni dell'articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR, che regola tale ambito:

AMBITI DI RICONVERSIONE DI ATTIVITA' DIVERSE DALLA RESIDENZA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E/O DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

1. Sono ambiti interessati dalla presenza di attività diverse dalla residenza inseriti nel tessuto urbano con destinazione prevalentemente residenziale o attività agricole significative dismesse. La presenza di edifici preesistenti in contrasto con la vocazione urbanistica del contesto d'immediato riferimento comporta la volontà di riconversione in ambiti di edilizia residenziale per una riorganizzazione funzionale e tipologica degli spazi atta a risolvere problematiche di commistione urbanistica e di disordine della forma urbana.

Vengono ricompresi in tali ambiti anche edifici a destinazione residenziale localizzati in continuità con ambiti edilizi più ampi che vengono sottoposti a riqualificazione.

I piani attuativi dovranno essere corredati dal piano paesistico di contesto previsto dall'articolo 17.3 delle presenti norme e gli stessi potranno ridefinire il perimetro dell'ambito con una tolleranza di $\pm 150,00$ m rispetto al perimetro rappresentato graficamente nelle tavole operative di piano.

2. L'attuazione delle previsioni di piano relative al presente articolo dovranno essere subordinate e vincolate alla chiusura e/o trasferimento dell'attività produttiva su aree ricomprese nel territorio comunale o di altri comuni con la conseguente collocazione di tutte le unità lavorative (risorse umane) addette all'attività.

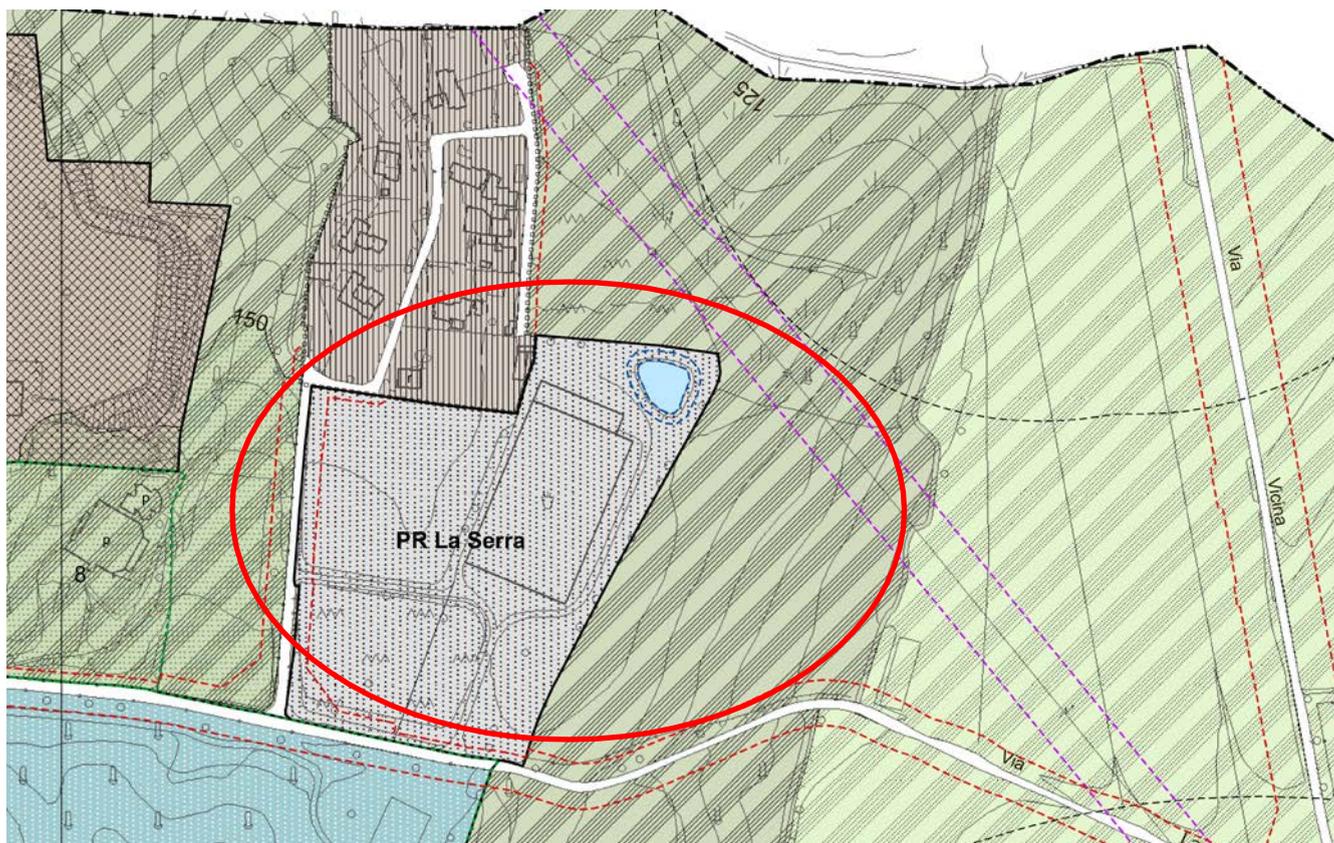


Figura 11 - Estratto del Piano delle Regole (PGT vigente)

LEGENDA

IL SISTEMA PRODUTTIVO

- P1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva
- P3 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da pianificazione attuativa in itinere
- SUAP - Spontanei unici per le attività produttive

IL SISTEMA COMMERCIALE/DIREZIONALE

- C1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale
- C3 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione attuativa in itinere

IL SISTEMA TURISTICO/ALBERGHIERO

- T1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico/alberghiero

ALTRE DESTINAZIONI E FUNZIONI

- SC - Ambiti territoriali destinati a scali commerciali con depositi all'aperto, cantieri di lavoro semipermanenti
- DA - Depositi all'aperto
- DC - Distributori di carburante
- VUS - Verde urbano di salvaguardia
- Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica

IL SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO, DELLE SALVAGUARDIE, DEI SERVIZI PUBBLICI

- AM - Aree di mitigazione ambientale
 - AS - Aree di salvaguardia
 - AAS - Aree agricole di salvaguardia
 - AA - Aree agricole
 - Elementi idrografici
 - SP - Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo (Vedasi Piano dei Servizi)
Per l'ambito individuato con il simbolo grafico "asterisco" vedasi NTA del Pds
 - Percorsi ciclopedonali
 - Norme particolari
- Edifici esistenti:

 - r residenze
 - r* residenze ed altri edifici di valore storico-architettonico, beni di interesse archeologico (L.442/2004 art 10, 11, 12)
 - p edifici produttivi
 - p* edifici produttivi e residenze di servizio di valore storico-architettonico
 - aa* aziende agricole
 - aa** aziende agricole con consistenti insediamenti rurali, di valore storico-architettonico
 - aa*** aziende agricole dismesse
 - aa**** aziende agricole dismesse con consistenti insediamenti rurali, di valore storico-architettonico

Figura 12 - Legenda del Piano delle Regole (PGT vigente)

3.2.5 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.

4. INQUADRAMENTO STORICO

I territori di Lonato e Desenzano sono stati da tempi antichissimi interessati da insediamenti umani. In Loc. Lavagnone, a circa 1 Km a est dal comparto in questione, furono rinvenute alla fine del 1800, in una vecchia cava di torba, insediamenti palafitticoli e ceramiche risalenti all'età del bronzo.

Dal sito del Comune di Lonato riportiamo una breve sintesi descrittiva:

Le colline moreniche del Garda hanno da sempre esercitato grande attrazione favorendo l'insediamento di comunità umane fin dalla più remota antichità. Nel territorio di Lonato è certa la frequentazione umana fin dal Paleolitico Superiore, documentata con rinvenimenti sporadici nei siti archeologici di Monte Gabbione e Polecra e dal Paleo-Mesolitico a Pozze- Fenile Schena, situati generalmente in luoghi rilevati. A questi si aggiungono, nel Mesolitico (8000-5000 a.C.), i siti archeologici di Case Vecchie e Cascina Navicella soltanto per citarne i più importanti, entrambe situati nei pressi di bacini lacustri oggi completamente prosciugati. Il Neolitico, universalmente conosciuto come il periodo dell'avvento dell'agricoltura, è ben rappresentato da alcuni siti come i Prè, poco distante da Case Vecchie, la Fornasetta e Lavagnone. L'Eneolitico è rappresentato dal ritrovamento di manufatti riferibili alla Cultura di Remedello presso la Palude Lunga e da altri significativi ritrovamenti al già citato sito di Prè. L'Età del Bronzo è rappresentata in tutto il territorio gardesano da un aumento notevole del popolamento umano con la creazione di tipici insediamenti palafitticoli nei laghetti, nelle conche paludose intermoreniche e lungo le coste del lago. Queste popolazioni, identificate come facenti parte della Cultura di Polada, (2000 - 1700 a.C.) il cui nome deriva dall'omonima località in territorio lonatese, circa un chilometro a est dell'attuale centro abitato, sono caratterizzate da grande abilità tecnica e da una profonda organizzazione del tessuto sociale delle comunità che abitano i singoli insediamenti. Numerosi sono i siti archeologici riferibili a quest'epoca sia nel territorio lonatese sia nei comuni vicini.

Il più importante sito 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 al 1800 a.C., conservato nel Museo Archeologico di Desenzano. Dal sito di Polada, scoperto negli anni tra il 1870 e il 1875 in seguito a lavori di bonifica per il recupero della torba, proviene una notevole quantità di reperti ceramici, ossei, litici e bronzei che hanno permesso di definire la cosiddetta "Cultura di Polada" che nel Bronzo antico è riconoscibile in tutto il nord Italia. Molti altri siti del territorio lonatese testimoniano la presenza di questa importante Cultura, tra i quali Cattaragna, Maguzzano, Fenil Vecchio e Case Vecchie solo per citarne alcuni.

L'Età del Ferro nel territorio lonatese è documentata solamente dal rinvenimento di due tombe di epoca celtica, l'una in loc. Brodena risalente al 300-250 a.C. e l'altra nei pressi dell'abitato di Lonato (viale Roma), databile tra il 300 e il 100 a.C. . Anche nei territori vicini sono rari i ritrovamenti riconducibili al periodo che precede l'avvento romano. Tra questi, degni di nota sono un "santuario" di cultura retica a Monte Covolo e rinvenimenti riconducibili a culture peninsulari (Etruschi) altrove. Ciò è probabilmente indice della marginalità dell'area benacense nell'Età del Ferro rispetto a percorsi commerciali che probabilmente privilegiavano le aree centro padane, adriatiche e liguri. Incerto, a tutt'oggi, è il passaggio tra le culture della prima età del Ferro che anche marginalmente hanno popolato

questi territori (Cultura di Golasecca, Cultura Atestina, Cultura Retica), l'avvento dei Celti e, in seguito, della civiltà Romana. I toponimi locali, d'altronde, lasciano supporre influenze dapprima venetiche e successivamente celtiche, che fanno risalire, per esempio, il toponimo Lonato a "Lona" con significato di "altura, collina" nel primo caso, di "laghetto, acquitrino" nel secondo. L'età romana è invece documentata nel nostro territorio dalla presenza di un importante polo industriale di fornaci per la cottura di laterizi datato al I-III secolo d.C. ubicato a sud di Lonato, sulla strada tra Desenzano e Castiglione. In loc. Pozze - Fenile Schena si sono invece individuate, a partire dagli anni sessanta, alcune aree di insediamento abitativo quali ville agricole o di maggiore importanza che, supportate dal rinvenimento di tessere di mosaico, materiale edile, ceramica e frammenti di statue, nonché da alcune foto aeree e da rilievi con moderne tecniche geofisiche, fanno pensare alla presenza di una imponente struttura organizzata quale una grande villa con pars rustica e pars dominica o, secondo alcuni, ad una "mansio" posta a servizio della Strada Romana che da Verona si dirigeva verso Milano. A non più di due chilometri da qui, in loc. Monte Mario, rinvenimenti di oggetti ceramici, tessere musive e tombe attestano la presenza di un'abitazione di una certa importanza. Ritrovamenti minori (cippo funerario ad Arriga Alta, epigrafe in loc. Corlo, edifici a Monte Ombrellone, Monte Regina, Pietra Pizzola,...) completano il quadro dell'insediamento romano nel territorio lonatese.

Non risulta, allo stato, che vi siano stati rinvenimenti nell'area interessata dal progetto durante gli scavi eseguiti negli scorsi decenni e che hanno modificato e alterato le naturali sezioni della collina. Sarà cura della D.L. in fase di lavori vigilare ed eventualmente segnalare alla Soprintendenza ogni possibile traccia che dovesse emergere dal terreno.

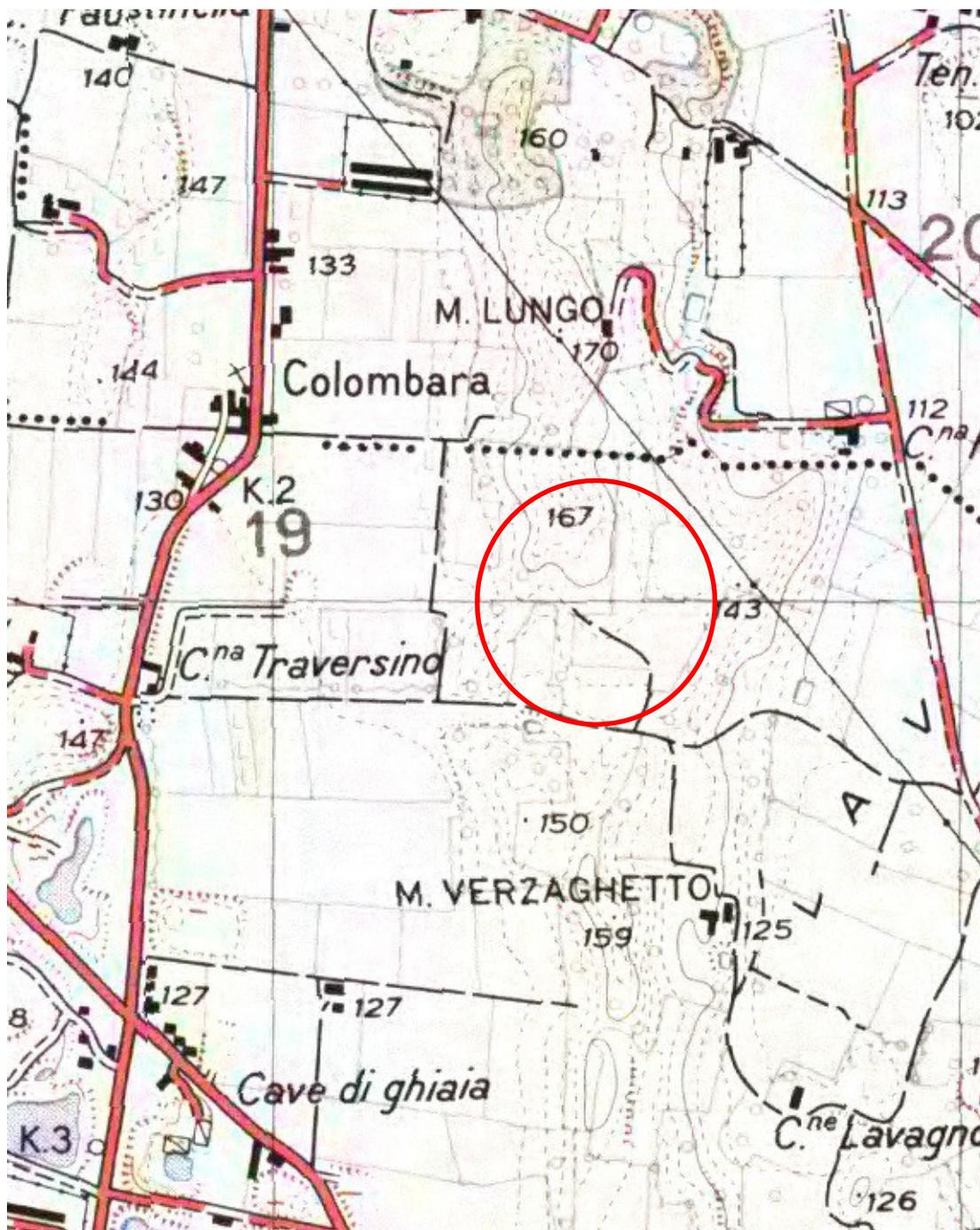


Figura 13 - Estratto IGM. Nel cerchio l'area d'intervento



Foto 4 - Ortofoto. Risulta ben visibile la netta separazione tra territorio urbanizzato a ovest e aree agricole ad est, tra cui l'area di intervento si inserisce.



Foto 5 - Ortofoto. In rosso il perimetro di intervento.

5.1. CARATTERI PAESAGGISTICI

Il Piano territoriale regionale dedica una specifica scheda dell'*Osservatorio dei paesaggi lombardi*⁷ 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.

5.2. 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"⁸, 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.

⁸ Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 14/06/2011 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 06/09/2011

5.3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 6 - Ripresa aerea dell'area d'intervento, vista da nord - est. Sullo sfondo, a sinistra, ancora in costruzione, il centro commerciale "Il Leone".



Foto 7 - Ripresa aerea dell'area d'intervento, vista da sud-ovest.



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.



Foto 11 - Ripresa aerea delle aree d'intervento, vista da nord.



Foto 12 - Vista fotografica 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 13 - Vista fotografica da ovest dell'area d'intervento dal cordone morenico. 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, nei pressi della Loc.Centenaro.



Foto 15 - Vista fotografica da sud – est dell'area d'intervento dal Cimitero di Centenaro che si trova sulla vicina collina.



Foto 16 - Vista fotografica ravvicinata da sud – est dell'area d'intervento dal Cimitero di Centenaro. Ben visibile la serra e l'avanserra a destra.



Foto 17 - Vista dal crinale (confine est dell'area) verso le campagne a sud di Desenzano. Sullo sfondo l'area di Lavagnone.



Foto 18 - Vista sullo sfondo delle aree di cava rinaturalizzate presenti a sud dell'ambito oltre via Lavagnone.

6. PROGETTO

6.1. PROPRIETÀ DELL'AREA E MAPPALI INTERESSATI

L'area oggetto dell'intervento proposto è di proprietà della società "Immobiliare la Serra S.r.l." con sede in Garda (VR) Via Galilei n. 31, n. iscrizione al Registro delle Imprese di Verona e c.f. 03613880230, come si evince dall'atto del notaio Ciro Raiola di Verona in data 05.02.2008.

I terreni interessati sono così censiti al catasto terreni del Comune di Lonato:

Fogli\	Mappale	Superficie del mappale	Superficie interessata dal progetto
48	28	10.129	10.129
48	29	9.630	9.630
48	205	180	180
48	209	9.950	9.950
48	210	470	470
48	211	30	30
48	306	6.551	6.551
48	32	11.800	11.800
48	33	13.380	13.380
48	34	2.000	2.000
48	93	990	990
		Totale Superficie comparto	mq 65.110

Dal rilievo strumentale effettuato sulle aree dell'intervento, si desume che la superficie effettiva corrispondente a tali mappali è di 65.250 mq totali.

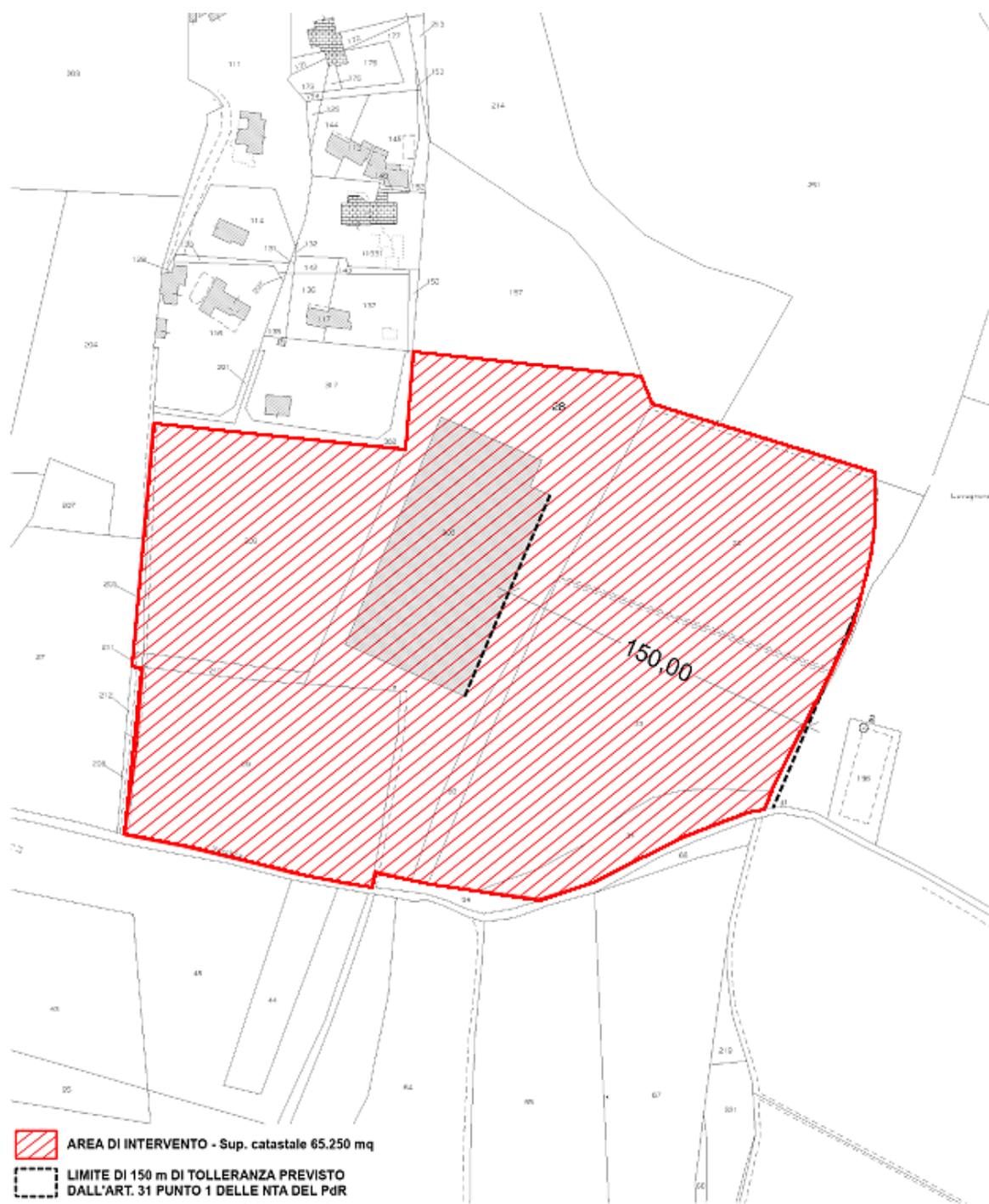


Figura 15 - Estratto catastale

6.2. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

La presente variante al piano attuativo denominato "La Serra" si prefigge la modifica e l'estensione delle previsioni del piano vigente, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 14/06/2011 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 06/09/2011, ad una più ampia superficie di comparto (figura 16).

Nello specifico, si prevede una maggiorazione dell'area interessata dall'intervento attraverso l'aggiunta di circa 12.4200 mq all'area già interessata dall'attuale lottizzazione, tutti altresì appartenenti all'Immobiliare "La Serra"⁹. A tale incremento di superficie corrisponderà una riduzione del numero di unità abitative, divenute 29 in luogo delle 41 indicate nel piano attuativo, distribuite su 21 lotti edificabili (figura 17).

Come il piano attuativo vigente, anche la variante si prefigge la realizzazione di unità abitative a due piani dotate di aree verdi di pertinenza, che si affacciano su strade private di penetrazione a traffico locale a servizio esclusivo dell'area residenziale. All'interno del complesso insediativo verrà garantita un'ampia porzione di verde in adiacenza alla strada comunale, che funzionerà come fascia di mitigazione sia visiva che uditiva tra il nuovo edificato e la Via Lavagnone.

La modellazione del terreno e gli scatti di quota sono stati progettati nel rispetto ed entro i limiti consentiti dalla normativa tecnica vigente, rispettando quindi le quantità massime consentite di scavo e di riporto di terreno.

E' previsto, unitamente alle opere interne al comparto, un intervento di ampliamento, fino a 6,00 m di larghezza, della sede stradale di via Lavagnone, per un tratto che comprende l'intera larghezza del comparto prospiciente la via e prosegue ad est fino all'incrocio con la via Vicina, per uno sviluppo totale di circa 600 m (vedi tavola T04 PA-Planivolumetrico – Tratto di ampliamento della sede stradale).

L'intervento si intende permanente, poiché realizza opere destinate a mantenersi inalterate nel tempo: strade, reti tecnologiche, strade di verde e di parcheggio a servizio della residenza.

9

Essendo l'area in questione definita quale "Ambito di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o di riqualificazione ambientale", dalla tavola T02I del Piano delle Regole, ed essendo perciò possibile "redefinire il perimetro dell'ambito con una tolleranza di +/- 150 m rispetto al perimetro rappresentato graficamente sulle tavole" (Art. 31, punto 1 delle NTA del PdR, PGT Lonato), il progetto amplia il perimetro d'intervento definito nel PGT, a ovest rispetto a quello originario, interessando una porzione aggiuntiva di area della medesima proprietà.

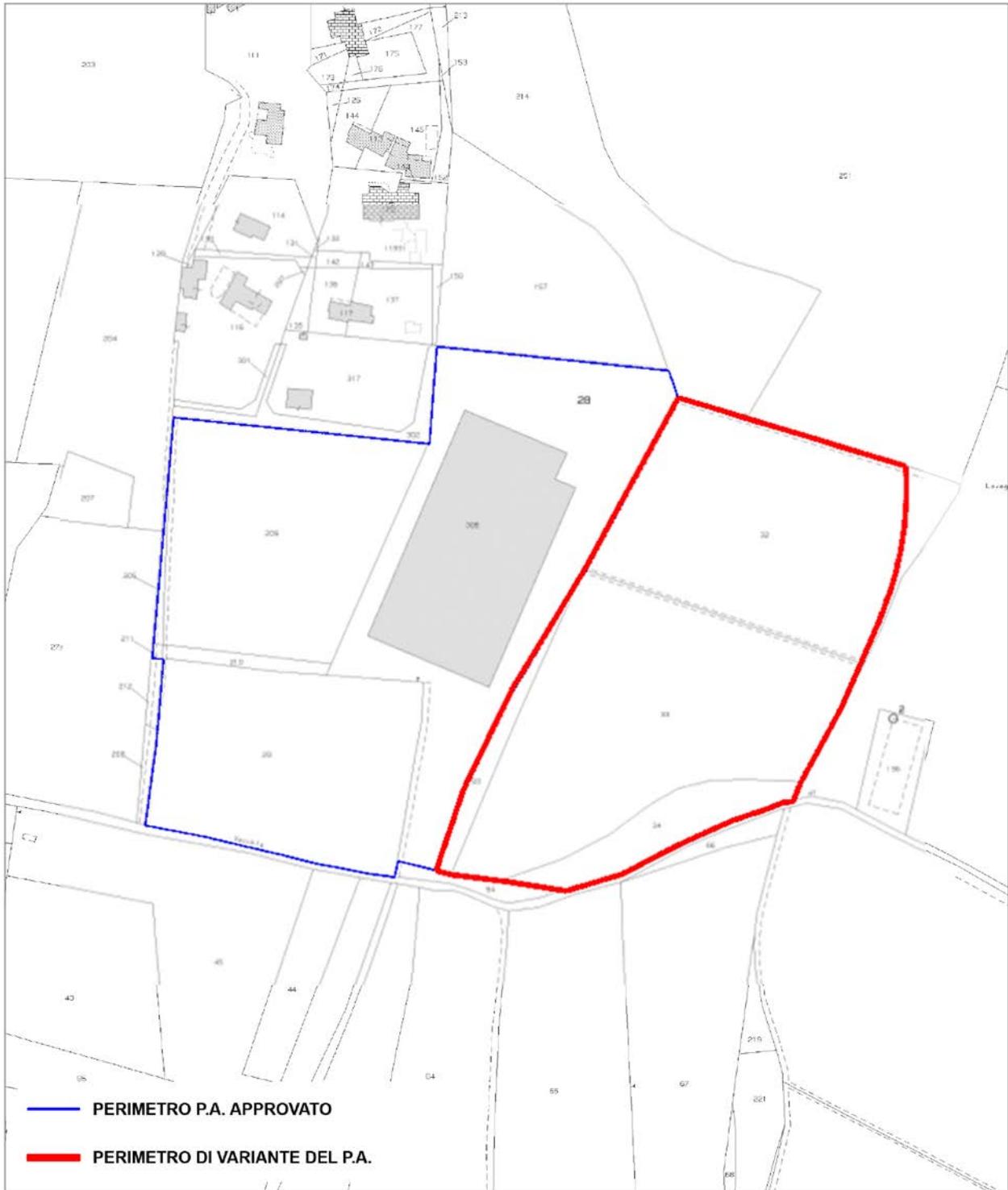


Figura 16 - Planimetria di progetto della variante al PA “La Serra”, Lonato



Figura 17 - Planimetria di progetto della variante al PA "La Serra", Lonato

6.3. CALCOLO DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Per quanto riguarda l'analisi degli elementi di sensibilità e di incidenza del progetto si seguono le indicazioni ed i procedimenti proposti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045.

L'impianto metodologico contenuto dalle linee guida prevede che la relazione venga articolata seguendo un flusso di analisi e valutazioni, che passa attraverso la definizione della sensibilità del sito e successivamente del grado di incidenza del progetto. L'impatto paesistico del progetto viene 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)

6.3.1. Sensibilità paesistica dei luoghi

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

Note:

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

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

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra a soglia di tolleranza.

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 previste 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 di incidenza del progetto.

Il Piano di Governo del Territorio fornisce ai tecnici, progettisti e funzionari, la *Carta delle classi sensibilità*, secondo la quale, come già visto nel paragrafo dedicato, la classe attribuita al sito in questione risulta essere **MEDIA** (CLASSE 3 – SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA).

6.3.2. Grado di incidenza del progetto

Per determinare il grado di incidenza si procederà di seguito sviluppando l'analisi attraverso i tagli tematici previsti dalle "linee guida" regionali. In particolare verranno analizzate 5 tipologie di incidenza del progetto e ciascuna di queste sarà declinata secondo parametri di valutazione a livello sia sovralocale (scala ampia o di insieme) che locale (immediato intorno, scala locale). La *ratio* di composizione proposta dalle linee guida è quella dell'assunzione del valore più alto: in sostanza va considerato come risultato finale il parametro più elevato, anche se tutti gli altri sono nulli o irrilevanti.

Critério di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala sovralocale	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Incidenza ambientale	<input type="checkbox"/>	
5. Incidenza simbolica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Giudizio sintetico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Giudizio complessivo	<input type="checkbox"/>	

Tabella 2 - Schema per la determinazione dell'incidenza del progetto, secondo le linee guida ex DGR 7/11045 dell'8/11/2002.

Parametri valutativi

1. *Incidenza morfologica e tipologica*

Considerando l'intervento alla scala sovralocale, si osserva come il progetto si inserisca ai limiti di un'area già fortemente compromessa dalla presenza di edifici industriali e aree estrattive, in rapporto al quale rappresenta, per la dimensione limitata degli edifici e per l'alta percentuale di spazi verdi, un inserimento abbastanza modesto. Tuttavia, data la vicinanza al contempo con un'area a forte valenza agricola, si assegna in via cautelativa un grado di incidenza MEDIO (3).

Dal punto di vista locale, le previsioni di intervento non si discostano dalle tipologie degli edifici presenti nell'intorno immediato, soprattutto in rapporto all'adiacente insediamento residenziale, costituito anch'esso da edifici unifamiliari a due piani con ampi spazi verdi privati. Il rispetto dei limiti consentiti dalla normativa tecnica vigente delle quantità massime di scavo e di riporto, garantisce inoltre una variazione contenuta della morfologia del

terreno (che in ogni caso è già stata oggetto in passato di rimodellazioni dovute alla formazione del bacino artificiale, alla realizzazione della spianata che ospita la serra e a quella delle strade che conducono ad essa). L'incidenza è quindi da considerarsi MEDIA (3).

2. *Incidenza linguistica*

Allo stesso modo e per gli stessi motivi di cui al punto 1, il progetto è coerente con i modi linguistici del suo stretto contesto e non contrasta con i modi linguistici del contesto più ampio.

La sua incidenza dal punto di vista linguistico può essere quindi valutata come BASSA (2) sia alla scala sovralocale che locale.

3. *Incidenza visiva*

La percepibilità dell'intervento in un ampio ambito territoriale è contenuta, 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, da Centenaro e Lavagnone, già in ogni caso fortemente compromesse dalla costruzione e la presenza della serra; pertanto, assumendo un criterio precauzionale, si propone di assegnare un valore MEDIO (3) di incidenza a livello sovralocale,

A livello locale, l'interferenza con i punti di vista panoramici indicati nello strumento di Piano comunale porta ad un'incidenza MEDIA (3) per il solo versante che ha come orizzonte la piana a sud di Desenzano.

4. *Incidenza ambientale*

La chiave di lettura per la componente ambientale proposta dalle citate linee guida è rivolta alla valutazione dell'impatto del progetto sulla "percezione e fruizione complessiva del luogo", con specifico riguardo alle caratteristiche acustiche e olfattive.

Nonostante l'intervento preveda l'edificazione di un'area in gran parte agricola, va considerata la porzione di area ad uso produttivo occupata dalla serra, il cui cambio di destinazione d'uso non rappresenta di fatto un peggioramento della condizione ambientale. In base a ciò può considerarsi adeguata la MEDIA (3) incidenza del progetto sul contesto.

5. *Incidenza simbolica*

L'area 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 un grado di incidenza BASSO (2) sia a livello locale sia a livello sovralocale.

Incidenza complessiva

Secondo lo schema delle linee guida, e per quanto sopra descritto, l'incidenza complessiva del progetto è da considerarsi:

Critero di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala sovralocale	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	MEDIA (3)	MEDIA (3)
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	BASSA (2)	BASSA (2)
3. Incidenza visiva	MEDIA (3)	MEDIA (3)
4. Incidenza ambientale	MEDIA (3)	
5. Incidenza simbolica	BASSA (2)	BASSA (2)
Giudizio sintetico	MEDIA (3)	MEDIA (3)
Giudizio complessivo	MEDIA (3)	

Tabella 3 – Metodo per la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, secondo le linee guida ex DGR 7/11045 dell'8/11/2002 _ INCIDENZA COMPLESSIVA DEL PROGETTO

6.3.3. Calcolo dell'impatto paesistico del progetto

Riprendendo lo schema di valutazione mutuato dalle linee guida regionali, l'impatto paesistico del progetto risulta dal prodotto di un'incidenza MEDIA (valore più alto pari a 3) con una sensibilità paesistica del sito di livello medio (classe di sensibilità 3):

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

Note:

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

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

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra a soglia di tolleranza.

Tabella 4 – Metodo per la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, secondo le linee guida ex DGR 7/11045 dell'8/11/2002 _ IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

L'impatto è dunque da considerarsi, nella scala di valori descritta, **pari a 9**: compreso nella soglia di rilevanza – non quindi tale da potersi considerare nullo o indifferente – ma inferiore alla soglia di tolleranza (valori superiori a 16).

6.4. MISURE DI MITIGAZIONE DELL'INTERVENTO

Sulla base delle osservazioni e delle analisi sopra esposte, al fine compensare il grado di incidenza che le opere produrranno sulla percezione del paesaggio, è stato prodotto un accurato progetto del verde (vedasi figura 18 e più dettagliatamente l'elaborato T07 PA – *Viabilità interna e progetto del verde*), in cui sono rappresentate le seguenti opere di mitigazione:

- Realizzazione di una fascia di verde alberata in adiacenza alla strada comunale, che funzionerà da mitigazione sia visiva che uditiva tra il nuovo edificato e la Via Lavagnone;
- Mantenimento della vegetazione esistente, in particolare sul confine nord-est (il più critico dal punto di vista paesistico), con incremento della stessa per tutta la linea d'unghia della scarpata ad est, ed in generale lungo tutto il perimetro, al fine di creare una fascia vegetazionale che mitighi la visibilità futura dei nuovi edifici;
- Incremento della presenza di essenze arboree indigene in tutta l'area occupata dal comparto;
- Creazione di aiuole e viali alberati lungo le strade di accesso ai singoli lotti;
- Realizzazione di strade e marciapiedi con pavimentazioni cromaticamente assimilabili alle strade rurali non asfaltate;
- Schermatura verde della nuova cabina Enel necessaria all'elettrificazione della zona.