



Lonato del Garda, 21/05/2019

Spett. Le
Città di Lonato del Garda
Comune di Lonato del Garda
Sportello Unico per l'edilizia
Propria sede

RELAZIONE PAESAGGISTICA

in assenza di Vincolo

OGGETTO:

**“SUAP per formazione nuove strutture agricole (depositi e serre) e
annessa abitazione agricola”**
in Via Tellaroli, frazione Centenaro, Lonato del Garda (Bs)

COMMITTENTE:

Azienda agricola Cocchi Giovanna
via Luigi Antonioli n.65 , Desenzano del Garda (Bs)

PROGETTISTA:

Arch. Lorenzo Fezzardi
con studio in via Repubblica n. 45, Lonato del Garda
tel.0309130730 mail info@studiofezzardi.it

TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

L'intervento per il quale si è a depositare un SUAP è la formazione di nuove strutture agricole e annessa abitazione agricola su lotto di proprietà dell'azienda .

Fezzardi Architetto Lorenzo



L'azienda agricola Cocchi Giovanna con la presente è ad avanzare richiesta di SUAP per la formazione di nuove strutture agricole costituite da un fabbricato per ricovero dei mezzi e attrezzi agricoli con annessa area di stoccaggio dei prodotti, ottenuti dalla coltivazione di ortaggi, e una porzione ad uso residenziale per la famiglia del titolare dell'Azienda. Oltre alla formazione di questi fabbricati verranno realizzate delle serre per la produzione di prodotti biologici come frutta e verdura, principale attività dell'azienda.

L'azienda, essendo in crescita, necessita quindi di nuove strutture adeguate.

Il progetto proposto consiste nella costruzione di una nuova struttura rurale e residenziale sul terreno di proprietà sito in Centenaro, frazione di Lonato del Garda, con accesso da via Tellaroli.

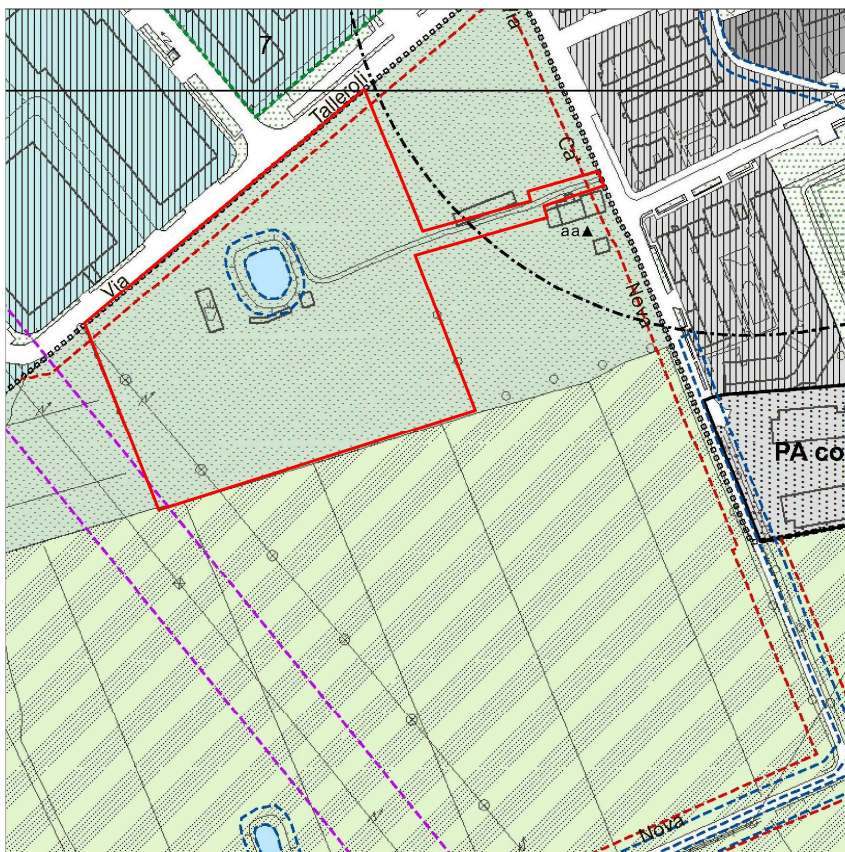
La zona non ricade all'interno del Vicolo Ambientale (Bellezze d'Insieme). I nuovi volumi avranno dimensioni e forme adeguati al fine di inserirsi in modo armonioso nel contesto paesaggistico esistente, costituito prevalentemente da fabbricati a destinazione d'uso produttiva ed in parte da abitazioni. Si può affermare che l'intervento avrà un impatto medio sui luoghi, in quanto vengono rispettate le tipologie costruttive delle zone circostanti.

Il sito su cui verranno realizzati i fabbricati è classificato dal Piano di Governo del Territorio come area di mitigazione ambientale (AM) ovvero *"lombi di territorio (solitamente in ambito extraurbano) che svolgono funzioni strategiche di mitigazione e contenimento dell'urbanizzato rispetto al sistema naturale e/o rurale. Prevalentemente, tali aree sono atte a mascherare le principali infrastrutture che intervengono nel territorio agricolo. Spesso con medesima classificazione si individuano ambiti aventi caratteristiche intrinseche di unicità a livello naturalistico. Si tratta sovente di aree con conformazione allungata e ridotta profondità; pertanto i siti appaiono prevalentemente ineditati. Questi ambiti possono qualificarsi come spazi a filtro fra distretti edilizi a densità elevata o in pericolo di conurbazione, ovvero come singolarità morfologiche ubicate in luoghi di preminenza/emergenza ambientale e/o paesistica. Per le caratteristiche dei siti ove tali ambienti si ubicano il piano prevede un controllo significativo delle attività edilizie, così come dell'uso dei suoli"*

Si procede ad individuare l'ubicazione precisa del lotto interessato dall'intervento



Individuazione della posizione del nuovo fabbricato rurale





VALUTAZIONE PAESISTICA DEL PROGETTO IN RELAZIONE ALLE CLASSI DI SENSIBILITA' (art. 6 del Documento di Piano - Quadro ricognitivo e conoscitivo - Analisi paesistica - indirizzi)

La presente relazione riguarda la formazione di nuove strutture agricole e annessa abitazione con accesso da Via Tellaroli, Comune di Lonato del Garda, nella frazione Centenaro.

Dall'analisi paesistica allegata al Piano di Governo del Territorio si nota che per l'area di interesse è stata attribuita una **sensibilità paesistica in classe 2, ovvero bassa** (rif. tav. 10d dell'Analisi Paesistica). La proprietà è individuata nel foglio di mappa 65 con la particella numero 88, 172, 174 e 4 del Comune di Lonato.

Classe di sensibilità 2. (sensibilità paesistica bassa)

Include aree che non possono essere definite come un ambito dalle caratteristiche paesistiche precise, cioè che non sono colti come dotati di una propria identità; si tratta di aree libere - agricole o verdi - che sono circondate o che subiscono intrusioni visive da parte di elementi estranei, ad esempio le zone agricole circondate dalle aree produttive o con intromissione di edificato non coerente nel contesto. Altra discriminante è la de contestualizzazione, qual è il caso di aree libere - specialmente agricole - residuali o frammentate.

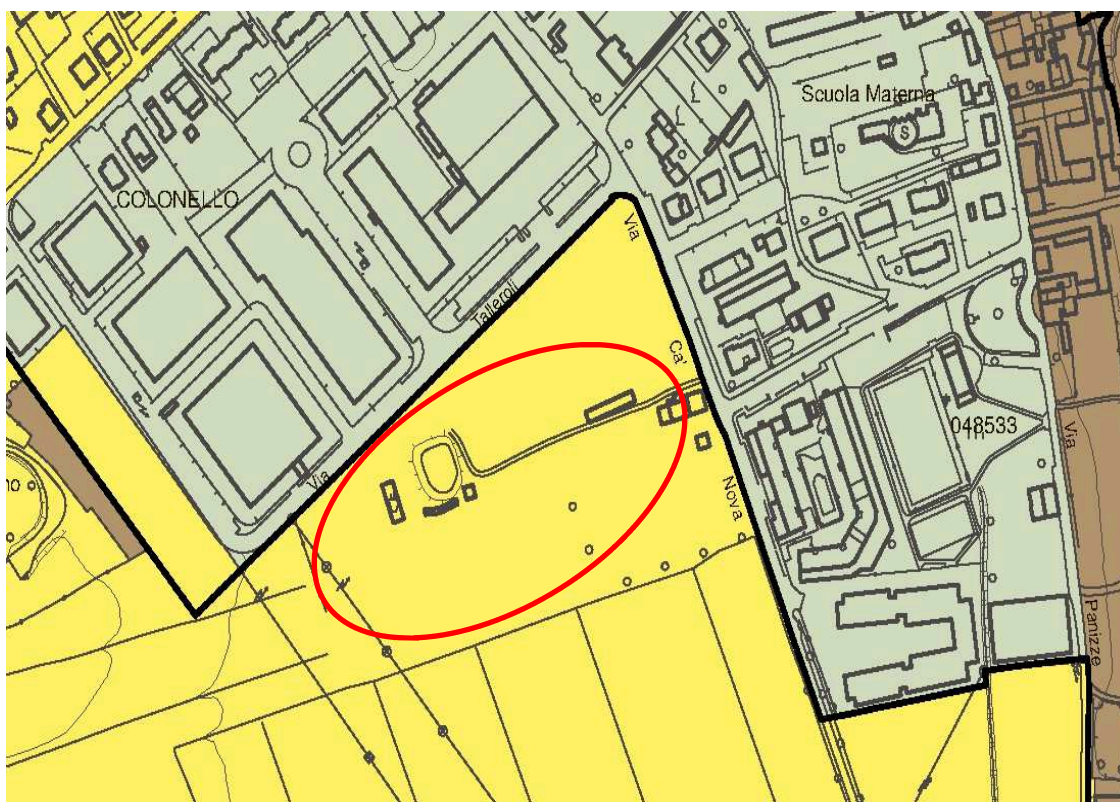


Tavola T10d - Classi finali; Classe 2 - classe di sensibilità bassa



ANALISI DELLA COMPONENTE DEL PAESAGGIO FISICO - NATURALE

(art. 7 del Documento di Piano - Quadro ricognitivo e conoscitivo - Analisi paesistica - indirizzi)

Il quadro del paesaggio fisico naturale prende in considerazione le aree del territorio che conservano gli elementi naturali presenti nel territorio comunale: sono aree paesisticamente meritevoli per un intrinseco valore dei suoli e costituiscono il patrimonio ambientale locale. Tuttavia l'attribuzione di un valore paesistico elevato, oltre a dipendere dalla qualità dell'elemento naturale in sé è legata imprescindibilmente anche al contesto di riferimento: usualmente si valorizzano maggiormente le zone appartenenti a tipologie di paesaggio omogeneamente raggruppate per spazi contigui più o meno vasti e, analogamente, si attribuiscono classi di sensibilità elevate alle componenti fisiche e naturali in grado di restituire il reale valore ecologico ed ambientale del territorio in esame.

Analisi del paesaggio fisico - naturale

Avviene attraverso l'analisi delle caratteristiche geografiche, morfologiche, idriche e naturalistiche del territorio. L'obiettivo è individuare tutte le componenti principali che concorrono alla definizione di tale ambito. Molte di queste partecipano attivamente anche alla percezione del paesaggio in quanto si compongono di elementi e forme in grado di contribuire alla riconoscibilità del territorio stesso (quali ad esempio creste, boschi, prati, pareti rocciose, ecc.)

Analizzando la componente del Paesaggio Fisico - naturale, l'area in oggetto non è interessata da nessuno degli aspetti previsti dal Piano Paesistico Comunale. Anche per quanto riguarda lo studio della sensibilità paesistica, l'area non appartiene a nessuna classe, risultando quindi nulla.

Si tratta di una zona non edificata, con la presenza di fabbricati produttivi a nord e di abitazioni civili ad Est. Il lotto si presenta libero, inedificato e agricolo, utilizzato solo in piccola parte per la coltivazione di seminativo semplice. Tale intervento è necessario per le nuove esigenze dell'azienda agricola che vuole ampliare la propria attività con la produzione e vendita di ortaggi, frutta e verdura.

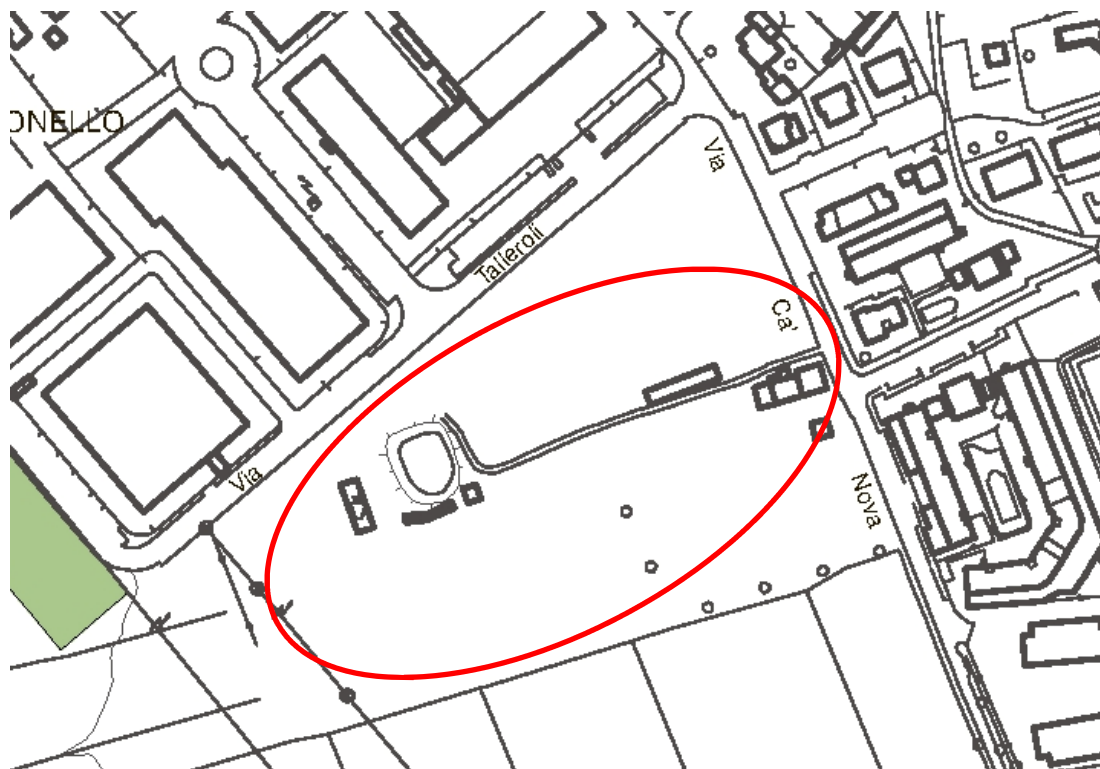


Tavola T01a- Componenti fisico - naturale; cordoni morenici, crinali, boschi

ANALISI DELLA COMPONENTE DEL PAESAGGIO AGRARIO

(art. 8 del Documento di Piano - Quadro ricognitivo e conoscitivo - Analisi paesistica - indirizzi)

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

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

L'ambito in oggetto, per quanto al Paesaggio Agrario, secondo l'Analisi Paesistica Comunale del PGT è interessato dalla presenza del seminativo semplice, filari ed una strada poderale. Nonostante la presenza di queste componenti il lotto di interesse presenta una sensibilità paesistica bassa.

Seminativo semplice

Costituiscono l'elemento di connotazione principale della pianura, pur con presenze in collina ed in taluni fondovalle: sono elemento basilare nel paesaggio agrario, permettendo—nei periodi di riposo del terreno— ampie visuali anche in pianura. Sono ambiti territoriali solitamente di ampia estensione, caratterizzati da aspetti colturali, geo-pedologici e ambientali differenziati, accomunati dalla compresenza delle strutture produttive agrarie. In condizioni opportune raggiungono livelli di produzione competitivi nell'ambito dell'economia regionale e nazionale.

Filari alberati

Caratterizzano il paesaggio agrario, sottolineando le partizioni colturali, e in minima parte il paesaggio urbano: sono elementi di forte impatto visivo, sia nelle aree di pianura che negli ambiti agricoli collinari caratterizzati da colture non arboree.

Strada poderale

Componente del paesaggio agrario che descrive, insieme alla rete irrigua, la struttura del territorio. I tracciati sono individuabili a partire dalle infrastrutture varie urbane, dalle quali si diramano per raggiungere proprietà private o direttamente i campi. Sono utilizzate principalmente per fini agricoli e pertanto sono caratterizzate da fondo stradale in terra battuta.

Il lotto in oggetto è prevalentemente un campo a seminativo semplice con la presenza di alcuni filari alberati. Per quanto riguarda gli aspetti paesistici legati alle componenti del Paesaggio agrario individuate nel Piano Paesistico Comunale, possiamo definire l'impatto paesistico medio in quanto le nuove strutture rispettano le caratteristiche architettoniche dei fabbricati rurali, inserendosi nel contesto e implementando l'attività agricola, con coltivazioni variegate.

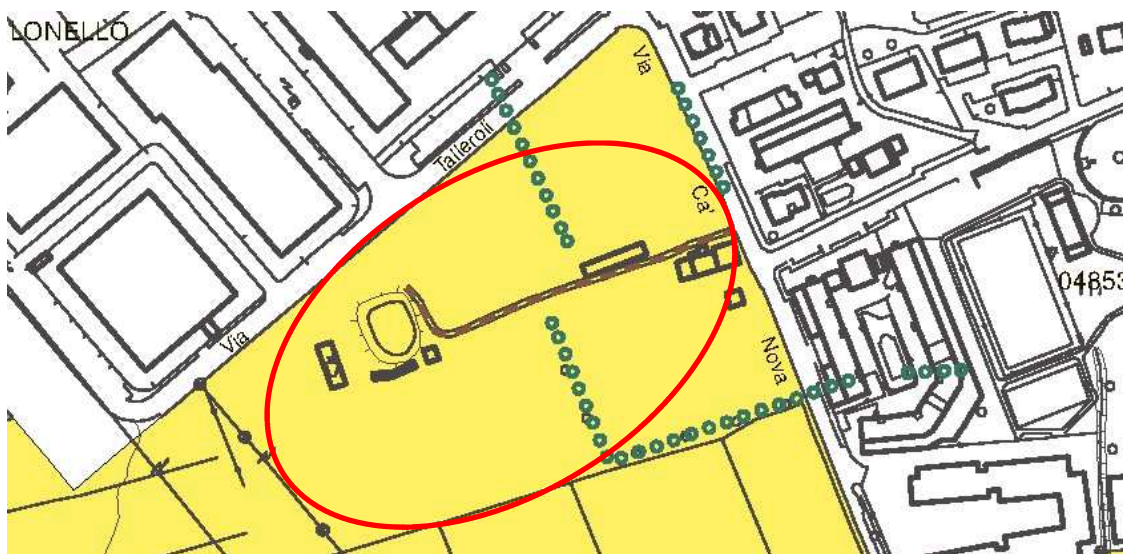


Tavola T02d- Componenti agrario; seminativo semplice, filari alberati e strada poderale



ANALISI DELLA COMPONENTE DEL PAESAGGIO STORICO - CULTURALE

(art. 9 del Documento di Piano - Quadro ricognitivo e conoscitivo - Analisi paesistica - indirizzi)

Lonato del Garda è un comune ricco di beni storici e architettonici simbolo delle numerose e tormentate vicende che lo hanno reso protagonista rispetto ai comuni limitrofi e in più casi rispetto agli avvenimenti importanti della storia bresciana. Vanta di un borgo antico ben conservato che racchiude un notevole numero di edifici di vario interesse che raccontano di questo territorio.

Analisi del paesaggio storico culturale

Avviene attraverso l'individuazione dei beni di interesse storico e architettonico sia vincolati che comunque meritevoli di tutela. L'analisi comprende anche la catalogazione di tutti quei siti ai quali viene attribuito valore simbolico da parte della comunità locale. La lettura del paesaggio storico viene infine omogeneizzata attraverso la perimetrazione dei centri storici e la ricostruzione delle aree storiche.

Analizzando la componente del Paesaggio storico-culturale l'area in oggetto non è interessata da nessuno degli aspetti previsti dal Piano Paesistico Comunale. Anche per quanto riguarda lo studio della sensibilità paesistica, l'area non appartiene a nessuna classe, risultando quindi nulla, infatti la rete stradale storica, Via Ca' Nova, seppur non lontana dal lotto in oggetto confina con esso solo per un breve tratto lungo il mappale 4.

Per quanto riguarda gli aspetti paesistici legati alle componenti del Paesaggio agrario individuate nel Piano Paesistico Comunale, possiamo definire l'impatto paesistico medio basso. Si ricorda che le nuove strutture risulteranno poco visibili dalla strada grazie alla mitigazione delle alberature e ad un attento studio dei volumi.

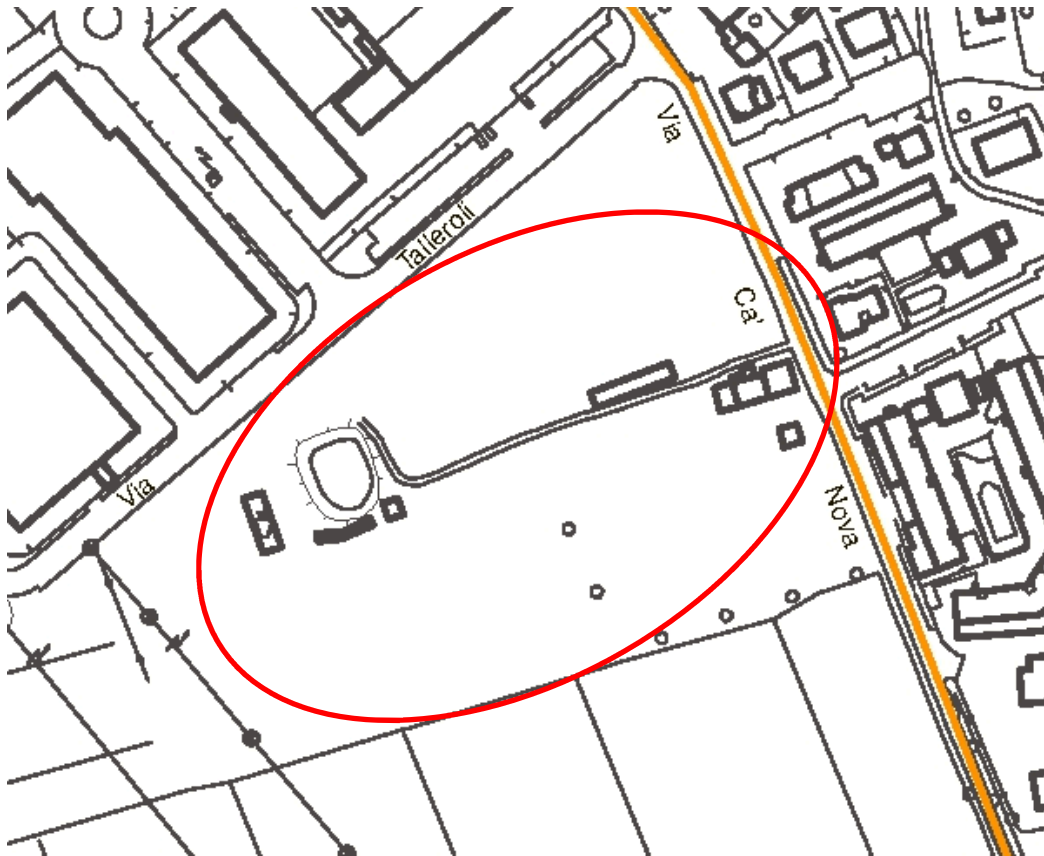


Tavola T03d- Componenti storico - culturali; nessuna componente del paesaggio agrario

ANALISI DELLA COMPONENTE DEL PAESAGGIO URBANO

(art. 10 del Documento di Piano - Quadro ricognitivo e conoscitivo - Analisi paesistica - indirizzi)

A differenza di quanto avviene per gli ambiti che compongono il quadro del paesaggio fisico-naturale ed agrario, le componenti del paesaggio urbano segnalano in modo inequivocabile la presenza del fattore antropico: l'organizzazione del paesaggio appare chiaramente modellata a favore dell'elemento umano per un utilizzo funzionale e razionale.

Il Comune di Lonato nonostante la sua notevole dimensione superficiale è riuscito a mantenere e a concentrare le sue maggiori espansioni attorno al suo principale centro storico e lungo le infrastrutture viabilistiche principali; per tanto non si è ancora verificata la vera crisi tra sistema urbano e agricolo, dovuto alla crescita edilizia incontrollata.

Analisi del paesaggio urbano

Avviene attraverso la restituzione del perimetro dell'area urbanizzata e delle principali infrastrutture varie di attraversamento territoriale. La zona edificata viene raffrontata all'ambito del centro storico, con l'obiettivo di analizzare lo sviluppo insediativo del comune stesso.

Analizzando la componente del Paesaggio Urbano, l'area in oggetto non è interessata da nessuno degli aspetti previsti dal Piano Paesistico Comunale. Anche per quanto riguarda lo studio della sensibilità paesistica, l'area non appartiene a nessuna classe, risultando quindi nulla.

Si tratta di una zona non edificata, con la presenza a nord-ovest di un'area edificata produttiva ed ad Est di un'area edificata prevalentemente residenziale. Il lotto si presenta libero, ineditato e agricolo, utilizzato solo in piccola parte per la coltivazione di seminativo semplice.

L'intervento di costruzione delle nuove strutture, tramite l'utilizzo di materiali e tipologie costruttive affini a quelle dei fabbricati rurali comporta un impatto visivo e ambientale dall'esterno dell'azienda medio basso.

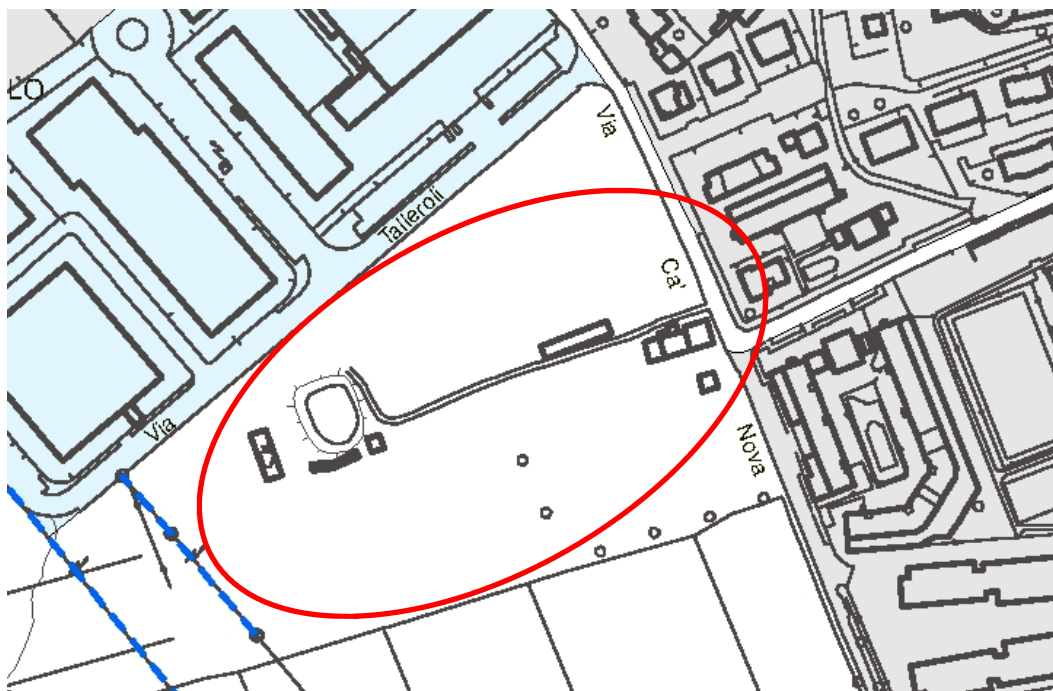


Tavola T04d - componenti del paesaggio urbano - nessuna componente



INTERVENTI DI MITIGAZIONE E CONCLUSIONI

A conclusione, possiamo definire l'impatto paesistico derivato dal progetto medio basso.

Per quanto riguarda il paesaggio agrario il lotto è interessato dalla presenza di seminativo semplice, mentre non risulta interessata da nessuno degli aspetti previsti dal Piano Paesistico Comunale per quanto riguarda le componenti del Paesaggio storico-culturale, del Paesaggio Urbano e del paesaggio fisico-naturale.

I volumi caratterizzati da forme semplici e coperture a due falde sono composti da corpi con un sistema di collegamento a tetto piano

I fabbricati di progetto si inseriscono nel lotto caratterizzato da seminativo semplice e filari in modo armonioso. I manufatti si presentano ad un piano fuori terra con eccezione della residenza caratterizzata da due piani. Nelle facciate l'utilizzo di materiali quali il mattone e l'intonaco richiamano le tipologie costruttive e i colori tipici dei fabbricati rurali.

Le altezze dei nuovi volumi sono conformi a quelle presenti nell'area residenziale collocata ad est rispetto al lotto della proprietà, mentre risultano inferiori rispetto ai fabbricati industriali che si affacciano su Via Tellaroli. Da questa via avviene l'accesso carrabile e pedonale sia per la struttura agricola sia per il fabbricato residenziale.

Il progetto prevede l'inserimento di nuove bordure verdi composte da arbusti e cespugli con funzione di mitigazione tra i fabbricati e la strada, al fine da ridurre l'impatto delle nuove costruzioni.

Le piantumazioni, che verranno inserite saranno simili a quelle presenti nell'area oggetto di intervento, caratterizzata dalla presenza di filari alberati.

Alla conclusione del progetto, l'area manterrà la propria vocazione agricola e sarà impiegata dall'Azienda Cocchi Giovanna per la coltivazione di prodotti agricoli, come ortaggi frutta e verdura grazie alla formazione di serre per implementarne la produzione.

Per una migliore comprensione del progetto e di quanto relazionato, si rimanda ai grafici di progetto allegati alla presente relazione