

SUAP NUOVO ALBERGO "Località Lido di Lonato"

Committenti

URBANI S.R.L.
Via Virgilio, 8
37012 Bussolengo (VR)
C.F. - P.Iva 02297880235

GOBO S.A.R.L.
Via Virgilio, 8
37012 Bussolengo (VR)
C.F. - P.Iva 01731890982

rev.

data

R00 Ottobre 2015

R01 Luglio 2016

R02 Settembre 2016

R03 Gennaio 2018

Progettista

Arch. Massimo Marai
Viale Venezia n. 89
25123 Brescia
C.F. MRA MSM 58B14 B157W
P.I. 03605730989

RELAZIONE PAESAGGISTICA

ALLEGATO **A04 SU**



1. Premessa

Il progetto propone la realizzazione di un edificio destinato ad albergo, in località Lido in Comune di Lonato del Garda, territorio sottoposto a vincolo paesaggistico Bellezze d'insieme (art.136 Dlgs 42/2004 comma1 lett.b) Fascia tutelata fiumi, torrenti corsi d'acqua (art.142 Dlgs 42/2004 comma1 lett.c) Fascia tutelata lago (art.142 Dlgs 42/2004 comma1-lett.b). La finalità di questa relazione è di sottoporre a verifica di compatibilità paesaggistica il progetto, mediante un'analisi delle peculiarità ambientali che motivano il vincolo e delle caratteristiche progettuali che rendono compatibile l'intervento.

La proposta di SUAP in variante allo strumento urbanistico vigente interessa le aree catastalmente identificate al foglio 7, mappali 50, 51, 140, 141, 130, 131, 139, 238, 342, site in località Lido di Lonato tra la via Catullo (ex SP572) e la via Remato (SP 572V1).

Le aree interessate dal progetto di SUAP sono di proprietà dei soggetti proponenti di seguito specificati:

- GOBO Società Agricola a Responsabilità Limitata (SARL), con sede legale in via Virgilio 8, 37012 Bussolengo – Verona (Partita IVA 01731890982);
- URBANI SRL, con sede legale in via Virgilio 8, 37012 Bussolengo – Verona (Partita IVA 02297880235).

Esclusivamente l'area identificata catastalmente al foglio 7, mappale 140 risulta ad oggi proprietà della società ANTHESA srl, ma si sottolinea che è già in itinere il processo di vendita e acquisto dell'area in questione da parte della società URBANI srl di cui sopra.

Il progetto propone la realizzazione di un complesso edilizio da riservare alla destinazione turistico alberghiera. La nuova struttura ricettiva si collocherà nella fascia sud-est del comparto, mentre per le restanti aree sono previste opportune opere di mitigazione ambientale mediante la piantumazione di nuovi esemplari di ulivi, realizzazione di parcheggi pertinenziali e di aree d'interesse pubblico da cedere a favore dell'Amministrazione Comunale.

L'area interessata dal progetto ha un'estensione pari a mq 95.750, il complesso dell'albergo caratterizzato da una superficie coperta pari a mq 2.730.17 (di cui mq 920.36 a struttura ipogea) e una SLP pari a mq 5.353,35. Il complesso edilizio si presenta articolato in più volumi (edificio "A" e "B") per un totale di mc 16.914,58 (di cui mc 12.576,69 fuori terra e mc 4.337,89 struttura ipogea).

L'intervento prevede superfici a verde, e zone di collegamento, aree esterne funzionali all'organizzazione della struttura ricettiva tra cui l'area a lago destinata a balneazione ma senza realizzazione di opere.

Il comparto di progetto è compreso dalla viabilità esistente, a nord est dalla SP ex 572 – via Catullo e sud ovest dalla SP 572V1 – via Remato. Il progetto prevede il collegamento tra i due assi viari come ingresso carrabile al complesso alberghiero.

L'accesso alla struttura avviene da via Catullo con una strada di penetrazione al comparto e alla fine di essa si innesta la strada privata che porta alla fruizione delle strutture del complesso alberghiero e dei relativi parcheggi pertinenziali.

La relazione è redatta in conformità a quanto indicato dal Dpcm 12 dicembre 2005 e corredata, congiuntamente alla relazione di progetto, la domanda di autorizzazione paesaggistica, ai sensi del Codice dei Beni culturali e del paesaggio. Secondo quanto previsto dai disposti normativi, i contenuti della relazione paesaggistica possono essere ulteriormente specificati e integrati dalle regioni nell'esercizio delle attività di propria competenza. Nella presente si tiene pertanto conto anche dei modi di valutazione e delle chiavi di lettura della sensibilità paesistica dei luoghi e dell'incidenza paesistica del progetto già individuati dalla Regione Lombardia.

Ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, la relazione paesaggistica indica:

- gli elementi utili all'Amministrazione competente per completare la verifica di conformità dell'intervento riguardo alla pianificazione urbanistica, paesaggistica e territoriale,
- lo stato attuale del contesto paesaggistico,
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice,
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte,
- gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari.

La relazione si compone di documentazione di rilievo (elementi di documentazione corografica, analisi storiche, informazioni concernenti il contesto immediato) e di progetto (simulazione fotografica dell'intervento nel paesaggio circostante).

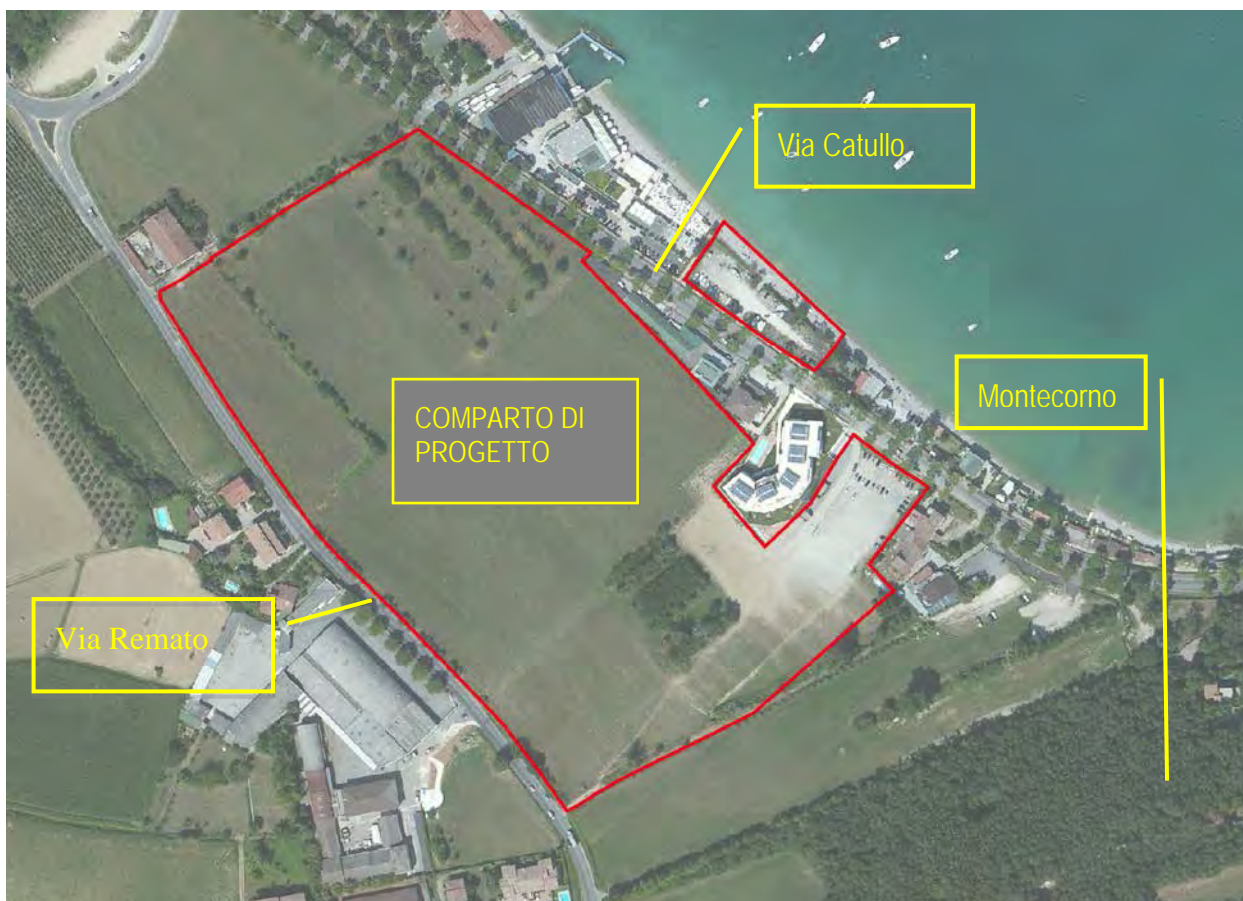
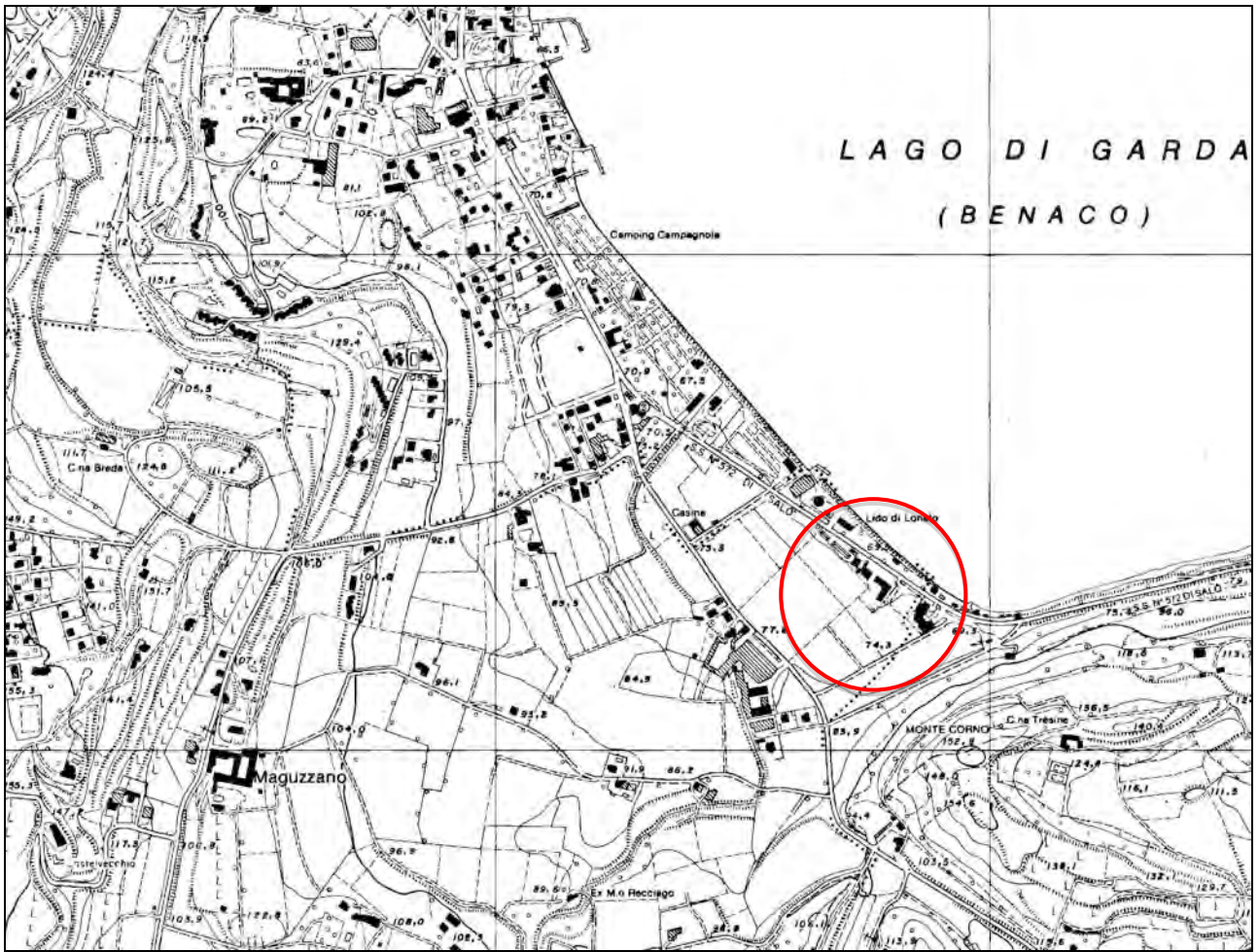


Figura 1. Vista del territorio di Lonato.

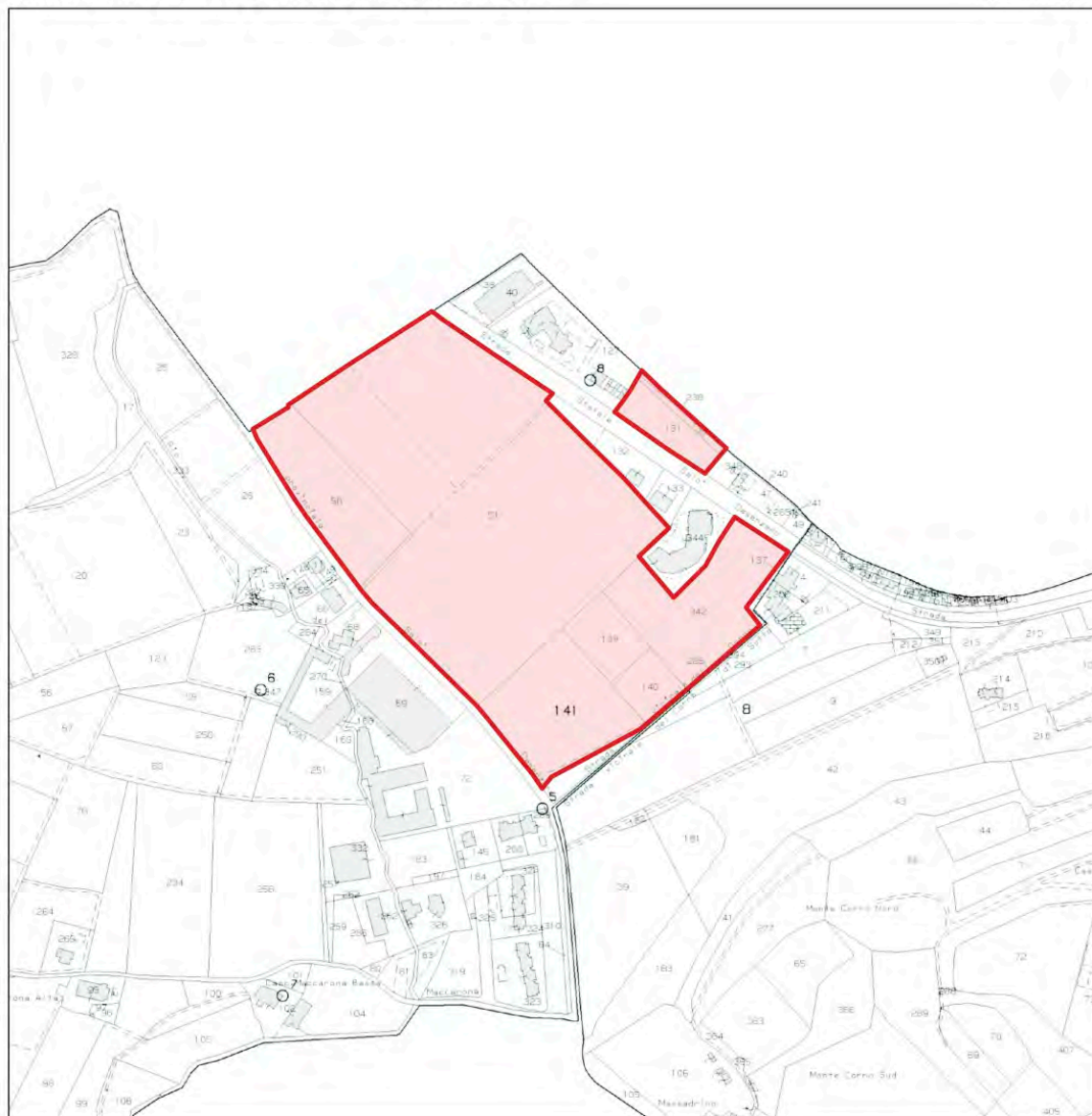


S
Figura 2. CTR estratto. Individuazione dell'area di progetto

MAPPA CATASTALE

Individuazione dell'ambito interessato dalla proposta di SUAP

scala 1:5.000



Legenda



Limite del comparto oggetto di proposta di SUAP

Comparto SUAP (mappali interessati)

Foglio 7, mappale 50

Foglio 7, mappale 51

Foglio 7, mappale 140

Foglio 7, mappale 141

Foglio 7, mappale 130

Foglio 7, mappale 131

Foglio 7, mappale 139

Foglio 7, mappale 238

Foglio 7, mappale 342

Figura 3. Estratto mappa.



Figura 4. Vista dell'area d'intervento.



Figura 5. Planivolumetrico di progetto e sovrapposizione su ortofoto.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Piano delle Regole

scala 1:5.000



 Comparto di progetto

Legenda

Contine amministrative comunali

Perimetro del tessuto urbano consolidato

Area di rilevanza storico-architettonica

Limite di ricambio per l'opposizione di acque sorgive

Limite di rispetto degli impianti di depurazione

Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici

Rispetto contornio

Linee di ampiezza per le fasce di rispetto del RIM

Linee di ampiezza per le fasce di rispetto degli elettroalti

Linee di ampiezza per le fasce di rispetto stradale

Convitato di salvaguardia del tracciato del progetto TAV

Unità Minime di intervento

ATE - Anelli territoriali estraltili

ANT - Ambienti non soggetti a trasformazione urbanistica

Sito UNESCO Lavagnone - Nonnatisi (Protevi)

Sito UNESCO Lavagnone - Ballole Zone

AZIONI DI PIANO

N - Azioni di Trasformazione

IL SISTEMA DEI NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE

Perimetro dei Nuclei d'Antica Formazione

Edifici appartenenti al NAF

Edifici appartenenti al NAF ad uso a servizio pubblico ed di interesse pubblico

IL SISTEMA RESIDENZIALE

R1 - Ambienti territoriali a prevalente destinazione residenziale identici con l'edificazione del consolidato

R2 - Ambienti territoriali a prevalente destinazione residenziale identici con l'edificazione del consolidato costituzione nuclei storici del Nuclei d'Antica Formazione

R3 - Ambienti territoriali a prevalente destinazione residenziale identici con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica

R4 - Ambienti territoriali a prevalente destinazione residenziale interessati da pianificazione attuativa in libere

AR - Ambienti di dotazione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale sito di riqualificazione ambientale

IL SISTEMA PRODUTTIVO

P1 - Ambienti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva

P3 - Ambienti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da pianificazione attuativa in libere

SUAP - Spazi aperti per le attività produttive

IL SISTEMA COMMERCIALI E DIREZIONALI

C1 - Ambienti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/regionale

C3 - Ambienti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/regionale interessati da pianificazione attuativa in libere

IL SISTEMA TURISTICO ALBERGHI

T1 - Ambienti territoriali a destinazione prevalentemente turistica/alberghiera

ALTRE DESTINAZIONI E FUNZIONI

SC - Ambienti territoriali destinati a scopi commerciali con depositi all'aperto; cantieri di lavoro semipermanenti

DA - Depositi all'aperto

DC - Distributori di carburante

VAG - Verde urbano di salvaguardia

Ambiti per le aree protette finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica

IL SISTEMA NATURALE ED AGRICOLA DELLE SALVAGUARDIE E DEI SERVIZI PUBBLICI

AM - Area di mitigazione ambientale

AS - Area di salvaguardia

AAS - Aree agricole di salvaguardia

AA - Aree agricole

Elementi idrografici

SP - Ambienti per servizi pubblici di interesse pubblico e collettivo (vedi: Piano dei Servizi)

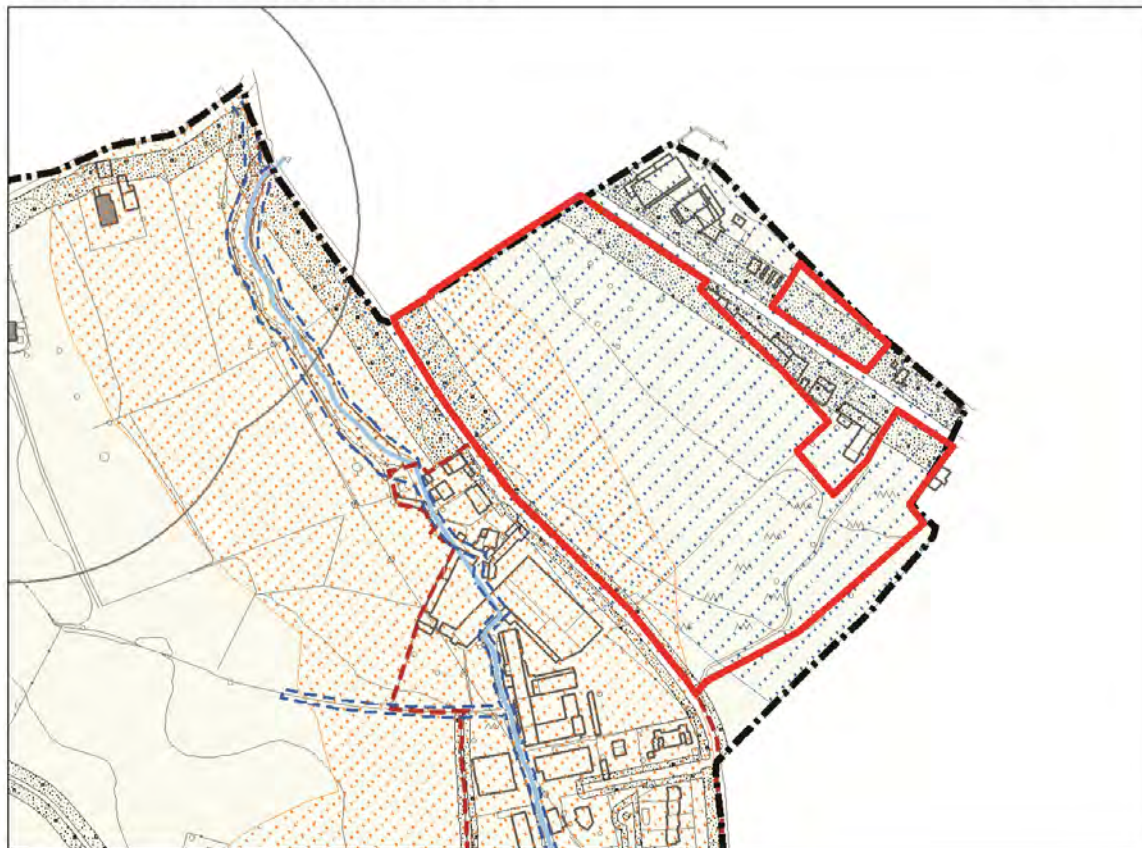
Per l'ambito individuato con il simbolo grafico "asterisco" vedere NTA del PDS

Finestra copiosostenita


N - Norme particolari


Edifici salvati:
 E - Edifici salvati
 F - Edifici salvati
 G - Edifici salvati
 H - Edifici salvati
 I - Edifici salvati
 L - Edifici salvati
 M - Edifici salvati
 N - Edifici salvati
 O - Edifici salvati
 P - Edifici salvati
 Q - Edifici salvati
 R - Edifici salvati
 S - Edifici salvati
 T - Edifici salvati
 U - Edifici salvati
 V - Edifici salvati
 W - Edifici salvati
 X - Edifici salvati
 Y - Edifici salvati
 Z - Edifici salvati


Figura 6. Estratto T02a_PdR. Scala 1:5000



Legenda


 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP


 Confine amministrativo


 Centro abitato (art. 4, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285)

BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

 Bellezze d'insieme (art. 136, comma 1, lettere c) e d), Dlgs 42/2004)


 Corsi d'acqua sottoposti a vincolo (art. 142, comma 1, lettera c), Dlgs 42/2004)

 Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lettera c), Dlgs 42/2004)

 Fascia tutelata: lago (art. 142, comma 1, lettera b), DLgs 42/2004)

ALTRI VINCOLI

 Limite rispetto stradale

 Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune
(art. 41 NTA PTCP: fasce di rispetto definite dallo studio relativo al Reticolo Idrico Minore)


 Limite rispetto allevamenti zootecnici
(Regolamento Locale di Igiene)
- limite rispetto allevamenti a carattere familiare = 50 metri
- limite rispetto allevamenti a carattere non intensivo = 200 metri
- limite rispetto allevamenti a carattere intensivo = 500 metri

Figura 7. Estratto DdP. T02a_Sistema dei vincoli.

1 Livelli di tutela operanti

L'area oggetto d'intervento è soggetta a vincolo, ai sensi del D.lgs. 42/2004, poiché compreso parte di un esteso territorio individuato quale bellezza d'insieme.

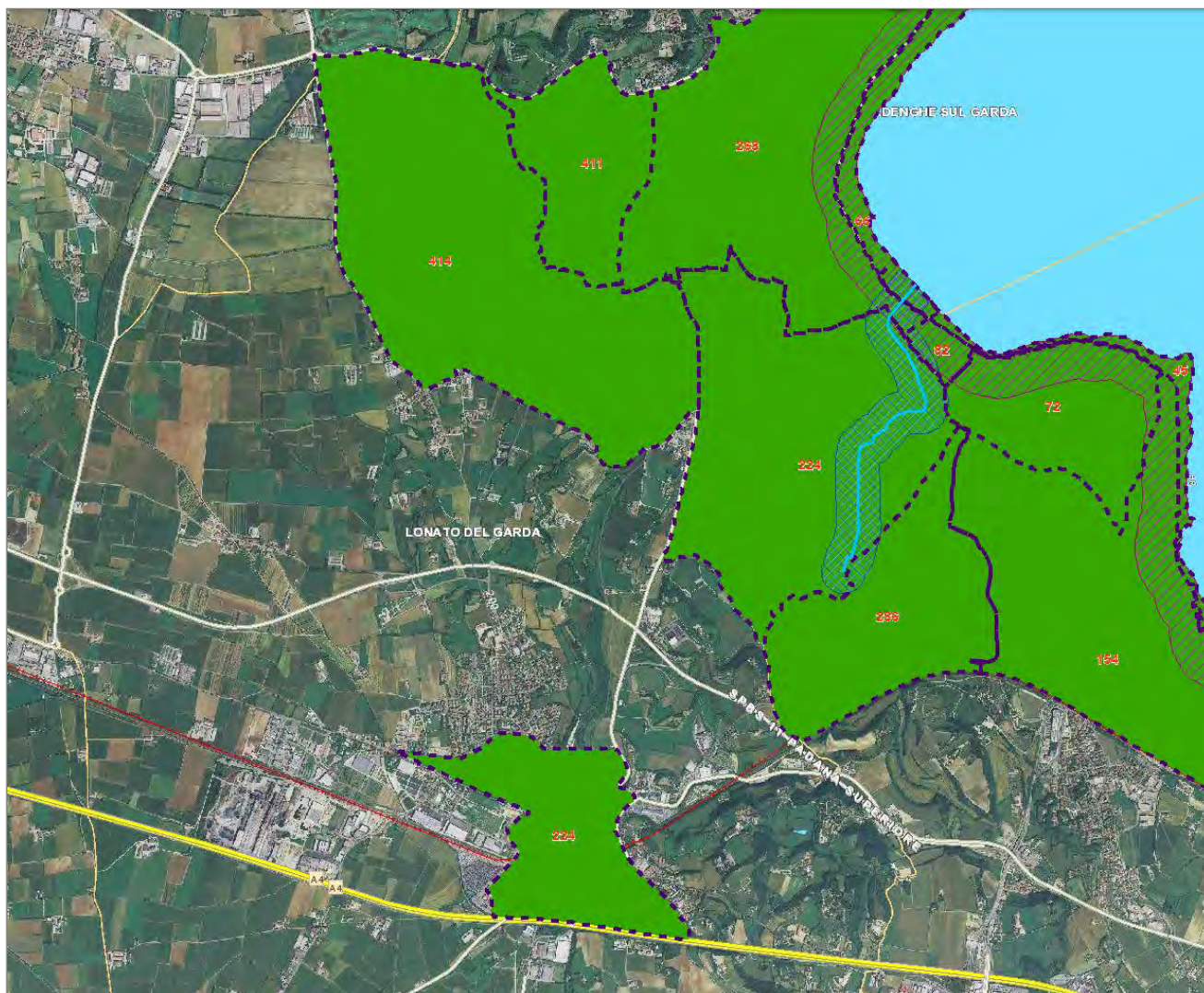


Figura 8. Estratto dal SIBA Regione Lombardia, rappresentazione del vincolo Bellezze di Insieme presente sul territorio di Lonato d/G.

La dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona discende dal Decreto ministeriale del 1 ottobre 1959 (cartografia SIBA codice n.82) che così decreta:

“La zona a monte della strada Desenzano Padenghe, sita nel territorio del Comune di Lonato (Brescia), comprendente tutta la zona fra la nuova e la vecchia strada provinciale, ed il limite del Comune di Desenzano da una parte e il limite del comune di Padenghe dall'altra, ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di non Comue Bellezza, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visione panoramica dell'ampia distesa del lago di Garda, della penisola di Sirmione e dell'opposta sponda veronese, ed è, quindi, sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella Legge 29 giugno 1939 n.1497.”

Decreto ministeriale del 16 marzo 1956 (cartografia SIBA codice n.45) che così decreta:

Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Lago di Garda, sita nell'ambito dei Comuni di Desenzano, Lonato, Padenghe.

“La zona, sita nel territorio dei comuni di Desenzano Lonato e Padenghe, a partire dallo spiazzo prospiciente l'albergo Mayer, nel comune di Desenzano, fino al mappale n.756 nello spazio di strada provinciale ed il lago, fino al confine del Comune di Padenghe, ha notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n.1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.”

Con il DM 25 agosto 1965 sono state iscritte tra le *Bellezze di Insieme* (cartografia SIBA codice n. 224) due aree molto ampie del territorio di Lonato d/G:

Con DM 18 febbraio 1972 è stata ascritta alle “*Bellezze di Insieme*” (con codice n. 414 di cui al SIBA) la zona dei Cappuccini sita in Lonato d/G.

Il vincolo ravvisa un particolare valore: nella morfologia dei luoghi, negli aspetti di valore vedutistico percepibili dalle strade che delimitano la zona vincolata. Si colgono nel vincolo le caratteristiche intrinseche del paesaggio: la vista ampia sul lago, un panorama sul bacino lacuale, la penisola di Sirmione e la sponda veronese. La zona d'intervento invece non interferisce con le aree a bosco tutelate per legge ai sensi del d.lgs. 42/2004. Tali aree sono indicate nelle tavole del Piano d'Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia di cui è data nota, in seguito, nella presente relazione.

Dalla lettura della carta del Sistema dei Vincoli di cui al PGT vigente emerge inoltre la presenza dei vincoli di natura paesistica relativi alla fascia di tutela del Lago, (di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera b)) che interessa l'intero comparto oggetto di SUAP, e alla fascia di tutela dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)) che interferisce invece solo parzialmente con le aree di progetto.

Per quanto riguarda il territorio circostante l'Abbazia di Maguzzano, la Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ha attualmente proposto alla competente Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici della Lombardia le seguenti istanze:

1) adozione di un provvedimento di dichiarazione d'interesse culturale ai sensi dell'art.10 comma 3 lett.a nonché artt 12-13 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.(di cui la richiesta riporta l'elenco immobili);

2) adozione di un provvedimento di tutela indiretta con prescrizioni, predisposto al fine di individuare per gli stessi immobili, una zona di rispetto atta a garantire le condizioni di ambiente e di decoro, per la salvaguardia e la conservazione dei beni culturali evitando inoltre che vengano danneggiate la luce e le visuali prospettiche, mediante apposite prescrizioni proposte ai sensi degli artt. 45 e 46 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i..

Successivamente il Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del turismo ha emesso il DM 2 luglio 2015 con il quale istituisce l'apposizione di vincolo ai sensi dell'articolo 15 del D.Lgs 42/2004 e s.m. e i.

In dettaglio il vincolo specifica:

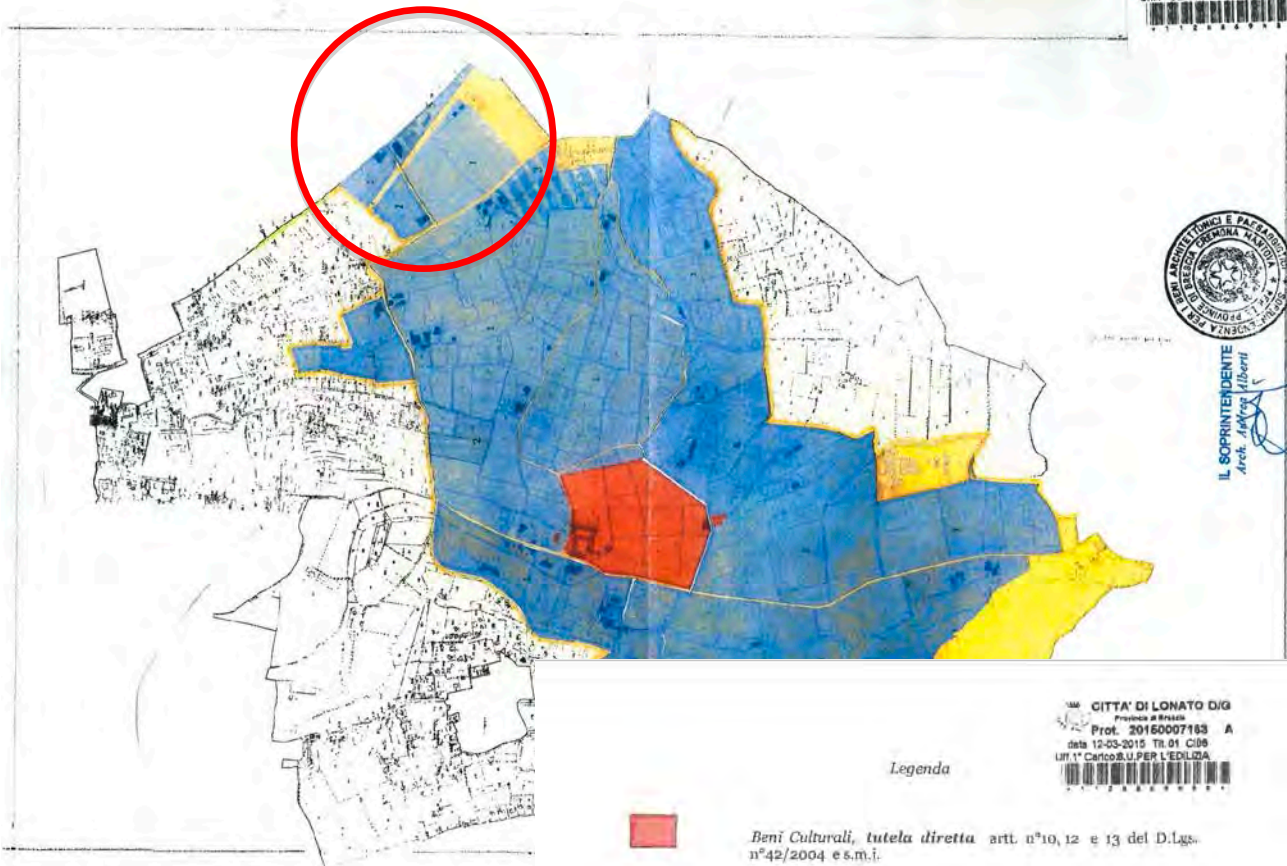
1) in colore azzurro sono individuate le zone di rispetto a tutela indiretta (artt.45-46)

zona 1 tutela indiretta con prescrizioni artt.45-46 D.Lgs 42/2004 s.m.i.

Foglio 7 – mapp.50-51-





zona 5 fascia di terreno sulla riva a lago, **tutela indiretta con prescrizioni artt.45-46 D.Lgs 42/2004 s.m.i.**

Foglio 7 - mapp.130-131-238.



IL SOPRINTENDENTE
 Arch. *Antonio Alberti*

Legenda

-  Beni Culturali, tutela diretta artt. n°10, 12 e 13 del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.
 -  Zona 1, tutela indiretta con prescrizioni artt. n°45 e 46 del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.
 -  Zona 2, tutela indiretta con prescrizioni artt. n°45 e 46 del D. Lgs. n°42/2004 e s.m.i., aree perimetrate all'interno di piani attuativi, i cui interventi sono stati in precedenza autorizzati ai sensi dell' articolo n°146 del Codice dei beni Culturali
 -  Zona 3, tutela indiretta con prescrizioni artt. n°45 e 46 del D. Lgs. n°42/2004 e s.m.i., zona all'interno di strumento urbanistico (piano attuativo) per la riqualificazione urbanistico /edilizia dell'intero ambito (cambio d'uso) da produttivo/artigianale a residenziale.
 -  4 Costruzioni esistenti
 -  Zona 5, fascia di terreno sulla riva del lago, tutela indiretta con prescrizioni artt. n°45 e 46 del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.,
 -  6 Ambiti sottoposti a tutela paesistica
- D.M. 1.10.1959** Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona a monte della strada Desenzano – Padenghe
- D.M. 25.08.1965** Dichiarazione di notevole interesse pubblico di due zone panoramiche
- D.M. 25.08.1956** Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Lago di Garda
- D.M. 23.02.1967** Estensione del vincolo panoramico già esistente nel Comune di Padenghe

Comune di Lonato del Garda

Comune di Padenghe sul Garda



IL SOPRINTENDENTE
 Arch. *Antonio Alberti*

Figura 9. Allegato Soprintendenza per individuazione territorio a tutela diretta e indiretta.

2) in colore giallo sono individuate gli ambiti sottoposti a tutela paesistica

zona 6 Foglio 7 - mapp. 137-139-140-141-225-342-327

D.M. 1/10/1959. Dichiarazione di notevole interesse pubblico di due zone panoramiche.

D.M. 25/08/1956. Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Lago di Garda.

D.M. 23/02/1967. Estensione del vincolo panoramico già esistente nel Comune di Padenghe.

Il comparto di progetto è costituito da mappali individuati con colore azzurro (zone tutela 1) e particelle in colore giallo (zona 6 Ambiti a tutela paesaggistica). I lotti di colore giallo sono interessati dalla nuova edificazione di progetto.

Si specifica inoltre che **non sono oggetto di opere edilizie** le aree di progetto individuate dal vincolo con il colore azzurro corrispondenti a:

- a) zona lungo via Catullo, interessata dalla piantumazione di un nuovo uliveto
- b) zona prospiciente il lago destinato alla balneazione

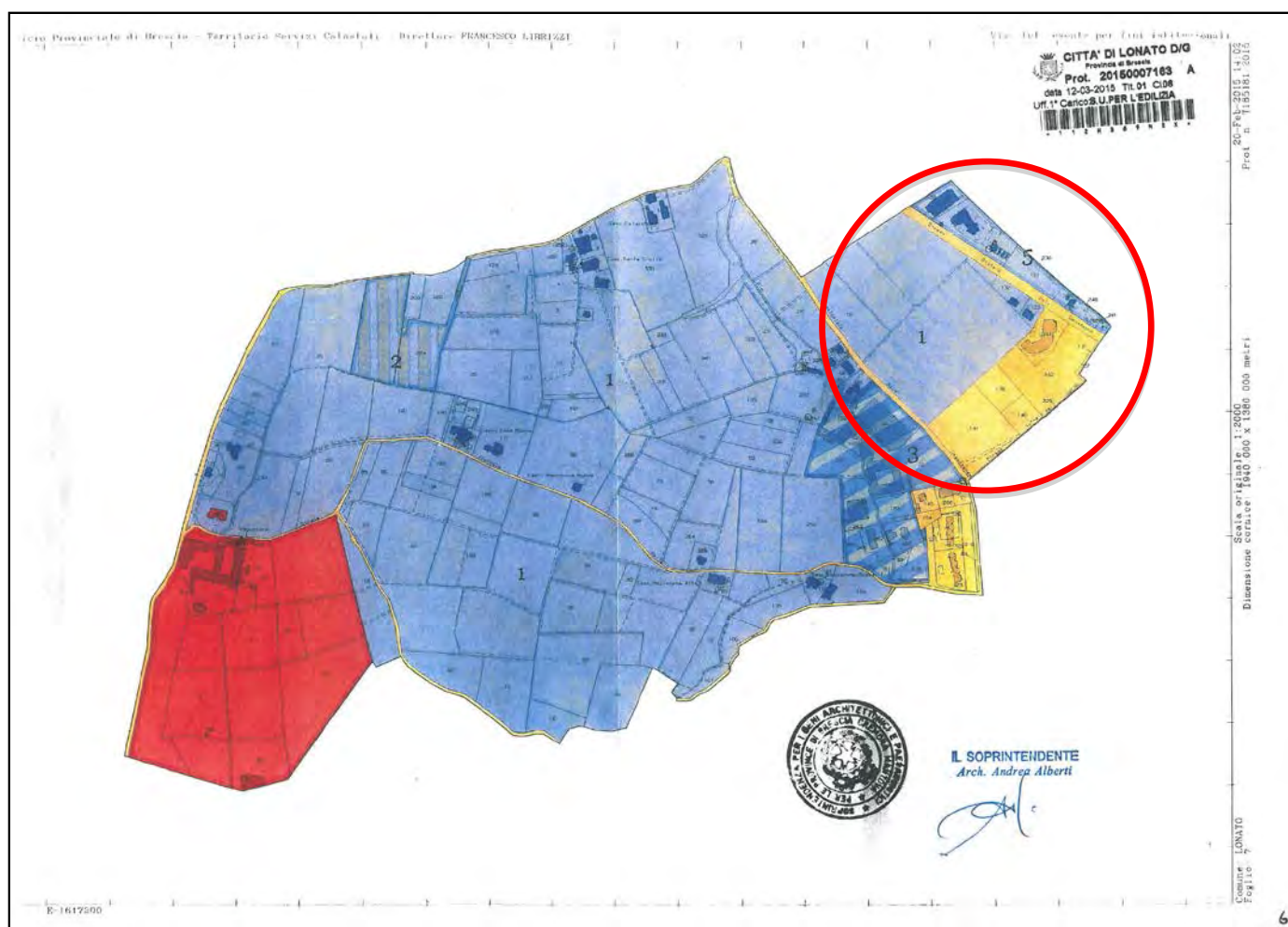
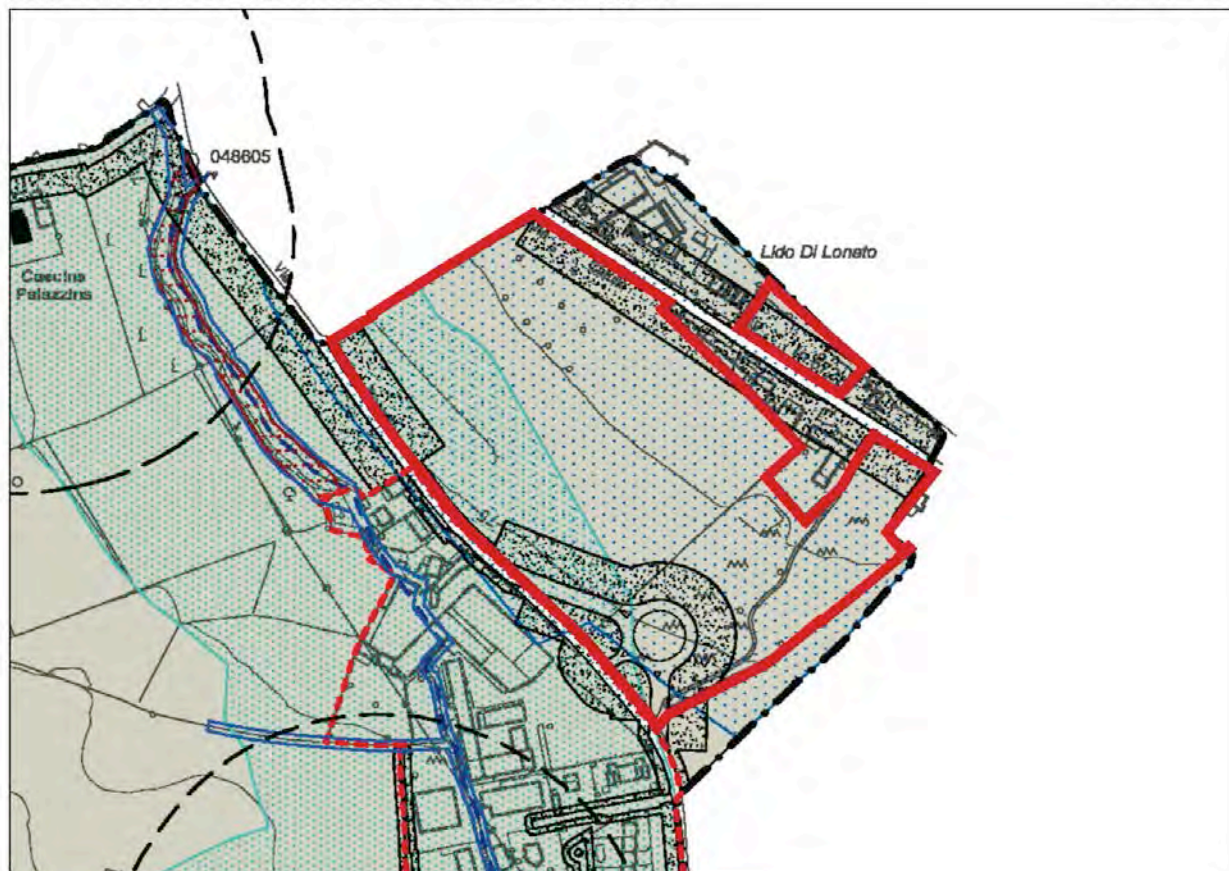




Figura 10. Dettaglio delle aree e mappali interessati dal tutela indiretta e diretta.




Legenda


 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP


 Confine amministrativo

 Centro abitato (art. 4, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285)

BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

 Bellezze d'insieme (art. 136, comma 1, lettere c) e d), Dlgs 42/2004)

 Corsi d'acqua sottoposti a vincolo (art. 142, comma 1, lettera c), Dlgs 42/2004)

 Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lettera c), Dlgs 42/2004)


 Fascia tutelata: lago (art. 142, comma 1, lettera b), DLgs 42/2004)

Figura 11. Estratto dalla carta del Sistema dei Vincoli di cui al PGT vigente

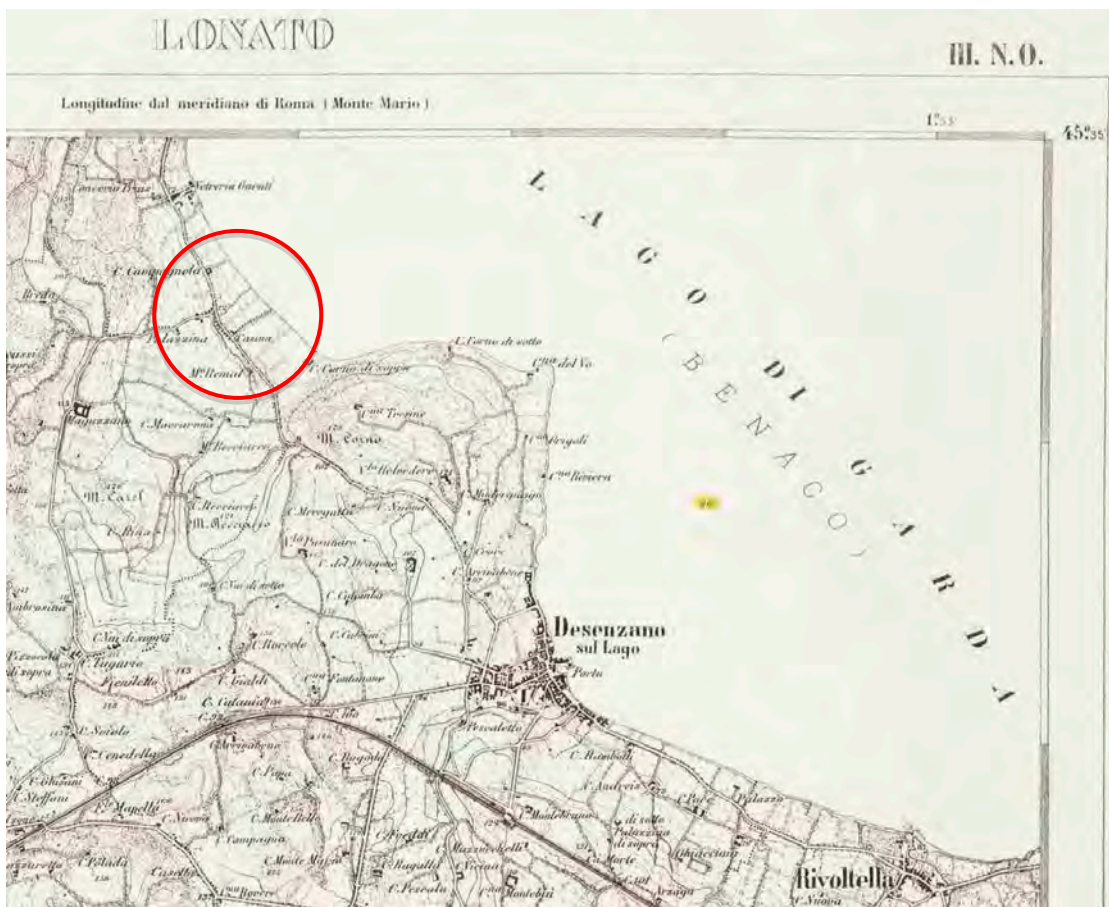


Figura 13. Cartografia IGM - levata 1886 – 48 III no – dettaglio – Si nota la situazione della zona d'intervento.



Figura 14. Sito dell'Abbazia di Maguzzano. Sul crinale morenico il convento ha una vista privilegiata sul territorio sottostante. L'edificio di particolare rilevanza architettonica è inserito in un contesto pregevole dal punto di vista paesaggistico. Si nota il rilievo del Monte Corno e il profilo del lago. L'area di progetto non interferisce nella visione di paesaggio circostante.

1.1 Stato attuale del bene interessato

Gli elementi paesaggistici descritti nel decreto di vincolo non hanno subito modificazioni rilevanti, anche se in vicinanza a zone urbanizzate che interessano la fascia litoranea del lago. Il quadro paesaggistico, cui appartiene Maguzzano e le zone limitrofe, è nel suo complesso integro mentre nella zona litoranea risulta più frammentato a causa di un'edificazione più intensa.

Il lotto di progetto collocato a nord della strada SP 572V1 (via Remato) confina in parte con aree già urbanizzate (lato est, nord est e sud ovest, via Catullo – SP ex 572 e via Remato), in parte ad aree non edificate (lato sud e parzialmente ad ovest). A sud est il lotto confina con aree a prato ai piedi del rilievo boscato del Monte Corno, a nord ovest con appezzamenti lasciati a prato con filari di vegetazione spontanea composti da alberi e cespugli.

Le aree oggetto della proposta di SUAP sono caratterizzate dal punto di vista morfologico da un lieve declivio, da ovest verso est, sono zone a prato e fasce arborate.

Le edificazioni in questo ambito sono sporadiche e tendono a lasciare spazio al paesaggio agrario e naturale, mentre in prossimità della costa lacuale risultano maggiormente presenti a causa di un'edificazione più intensa che ha portato ad una vera e propria frammentazione della fascia costiera del Lago.



Figura 15. Stato di fatto. Individuazione punti di visuale sul paesaggio verso lago. Il cerchio giallo individua il sito di Maguzzano.



Figura 16. Individuazione limiti edificabili del nuovo progetto. Con le frecce si indica la visibilità dei caratteri paesaggistici dalla viabilità principale.



Figura 17. Vista dall'incrocio tra la due viabilità principali che caratterizzano il territorio in questa zona. Il comparto di progetto non è visibile da questo punto. La distanza e i filari di vegetazione autoctona costituiti da alberi e arbusti occludono la vista verso il Monte Corno.



Figura 18. Stato di fatto. Aree confinanti con il lotto di progetto (indicato con linee azzurre). Individuazione punti di visuale sul paesaggio verso lago.



Figura 19. Stato di fatto. Individuazione punti di visuale sul paesaggio verso lago. In azzurro si indica la parte di lotto da edificare.



Figura 20. Stato di fatto. Individuazione punti di visuale dalla strada SS.572 di Salò. Tratto di viabilità da cui si coglie il paesaggio a sud ovest.



Figura 21. Stato di fatto. Percorso della SS.572 di Salò in direzione Desenzano. L'area di progetto non è visibile, le strutture già esistenti lungo l'asse stradale non permettono la visuale verso sud ovest.



Figura 22. Stato di fatto. Percorso della SS.572 di Salò in direzione Desenzano. L'area di progetto non è visibile, le strutture già esistenti lungo l'asse stradale non permettono la visuale verso sud ovest.

2 Piani territoriali di valenza paesaggistica

2.1 Piano territoriale paesaggistico regionale (PTR)

Il principale strumento urbanistico a livello regionale è rappresentato dal Piano Territoriale Regionale che indica gli elementi essenziali dell'assetto territoriale regionale e definisce i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale provinciali e comunali; il Piano Territoriale Regionale, in applicazione dell'articolo 19 della LR 12/2005, ha natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico, al fine di individuare gli obiettivi e le misure generali di tutela paesaggistica da perseguire nelle diverse parti del territorio regionale, attivando la collaborazione pianificatoria degli enti locali. L'aggiornamento del Piano territoriale paesistico regionale si è attuato attraverso l'elaborazione del Piano territoriale regionale (PTR)¹. Quest'ultimo piano ha valenza di piano paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 e si pone come riferimento generale per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche. In particolare per i beni paesaggistici di notevole interesse pubblico, qualora non vi siano specifiche indicazioni nel provvedimento di tutela, si applicano prioritariamente le disposizioni immediatamente operative di cui al Titolo III con riferimento a tutti gli ambiti e sistemi di rilevanza regionale.

1.2.1.1. Quadro di riferimento paesistico

Le integrazioni e gli aggiornamenti della cartografia del PTPR riguardano il quadro di riferimento paesistico, con l'individuazione degli elementi identificativi e dei percorsi d'interesse paesaggistico, il quadro delle tutele della natura, le situazioni a rischio e i principali fenomeni regionali di degrado e compromissione del paesaggio. Il PTR dedica una specifica scheda dell'Osservatorio dei paesaggi lombardi² 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 boscoso e con i caratteristici prati aridi.

La zona d'intervento, si colloca in zona collinare alle pendici del Monte Corno prospiciente il bacino lacuale, visibile se non interferisce con aree già urbanizzate lungo via Catullo.

Il paesaggio è morfologicamente disegnato dai grandi cordoni morenici semicirculari delle colate glaciali atesine che definiscono l'aspetto prevalente di questo territorio. Nei pressi delle sponde del lago il paesaggio è caratterizzato da lievi pendii, più marcati in prossimità dei rilievi caratterizzati per lo più da frange boscate, prati e nelle zone pianeggianti da filari, prati aree coltivate e vigneti. Sono presenti luoghi umidi e siti faunistici. Una vegetazione caratteristica di alberi singoli o di gruppi conserva un forte connotato ornamentale (cipresso, ulivo). Testimonianze storiche sono, nelle immediate vicinanze, il complesso dell'Abbazia di Maguzzano, già citato nel decreto di vincolo, ad ovest dell'area d'intervento.

1

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

2 Osservatorio paesaggi lombardi. Paesaggio degli anfiteatri morenici lago di Garda. Scheda n. 21.

2.2 Indirizzi di tutela

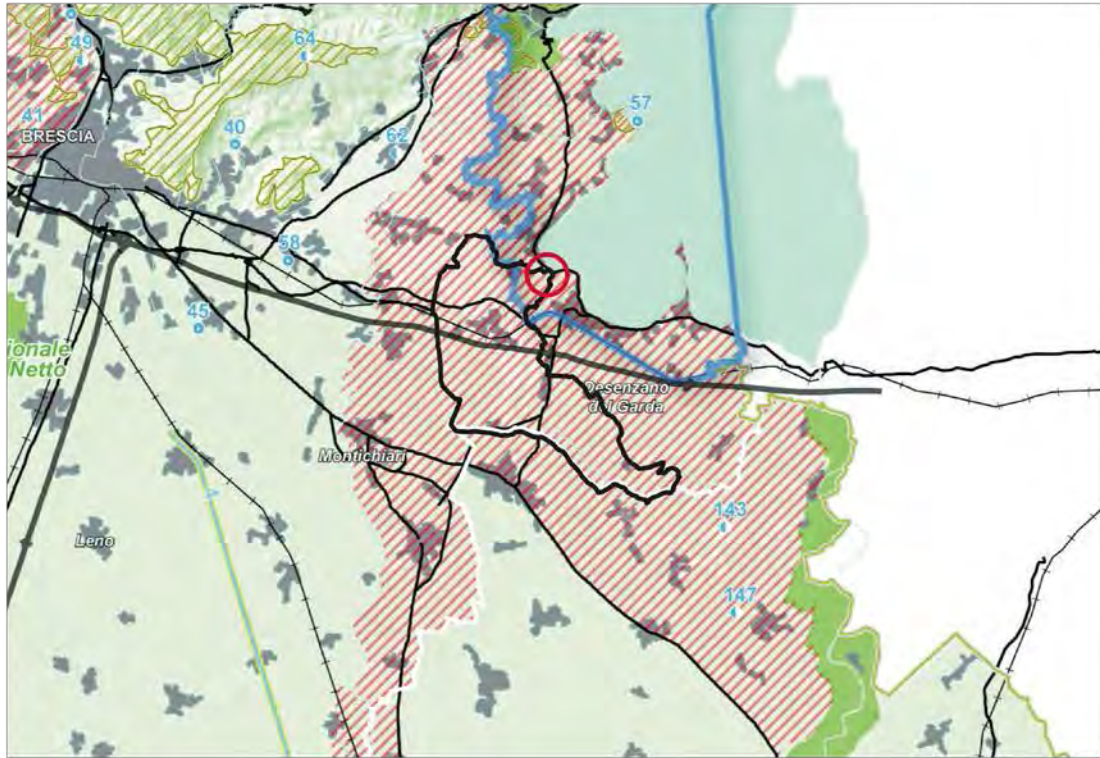
La normativa del Piano regionale³ pone particolare attenzione alla pianificazione paesaggistica anche attraverso lo sviluppo di un approccio di valorizzazione dei percorsi d'interesse paesistico e degli insediamenti storici e tradizionali, la ricomposizione dei paesaggi rurali e urbani tramite la rete 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. La cartografia di Piano (tav. D) colloca l'area oggetto d'intervento in un ambito di criticità. Per tali ambiti territoriali sono individuate particolari condizioni di complessità dovute: a specifiche situazioni geografiche e/o amministrative o alla presenza simultanea di differenti regimi di tutela o, infine, a fenomeni di trasformazione non adeguati allo specifico assetto paesistico.

³ 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.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola D - 'Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale'

scala 1:300.000



Legenda

Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP



Figura 23. PTR_Estratto dalla tavola D.

Nella tavola di Piano D1d Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici - Lago di Garda e come ribadito anche nella tavola Id Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge art.136 e 142 D.Lgs. 42/2004 l'area rientra in un vasto areale di bellezza d'insieme, come già sopra descritto.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola D1 - 'Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Garda - Lago d'Idro'

scala 1:75.000

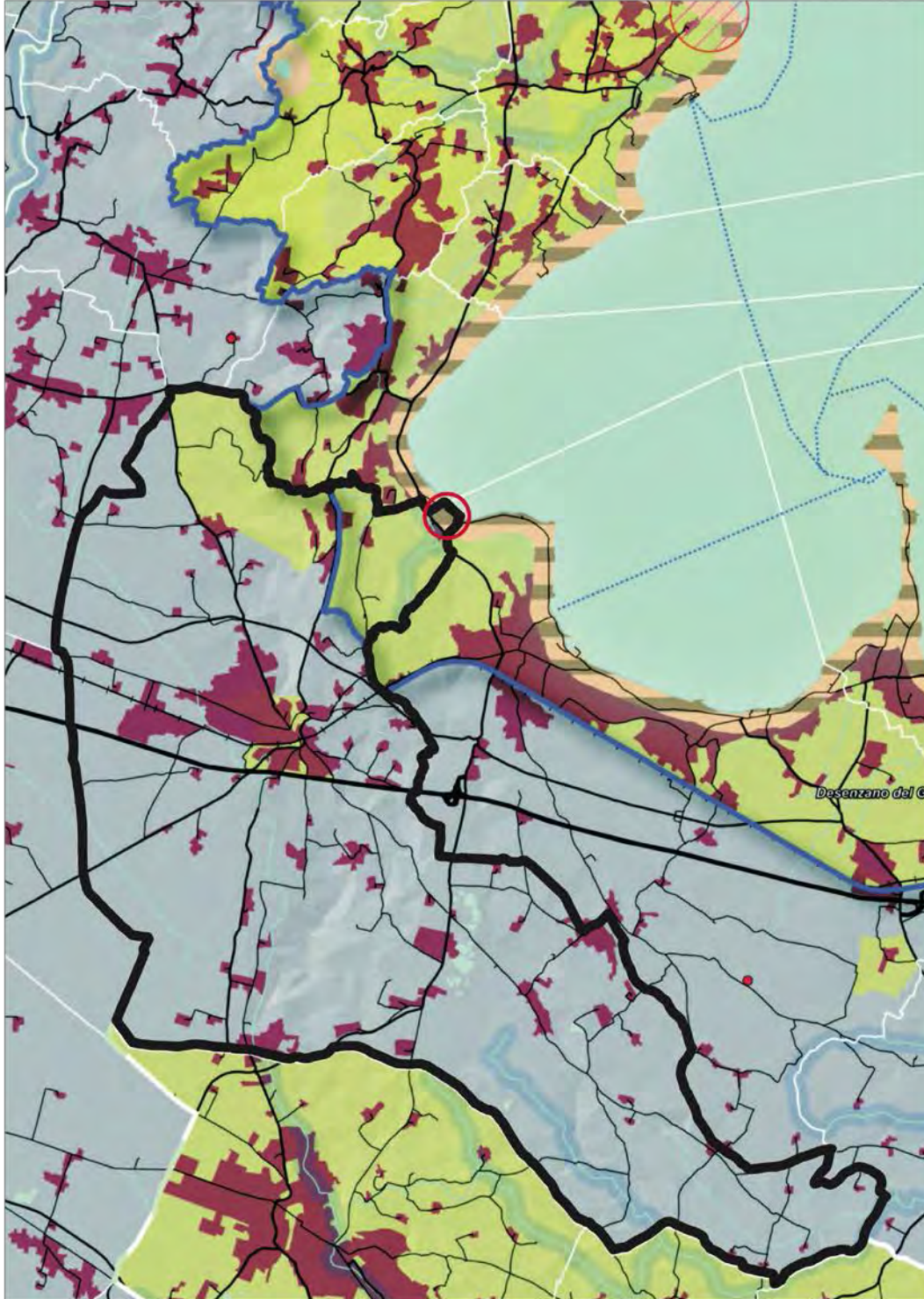



Figura 24. PTR_Estratto dalla tavola D1

PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola D1 - 'Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Garda - Lago d'Idro'

Legenda

 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP




	Confini comunali
	Confini provinciali
	Confini regionali
	Bacini idrografici interni
	Linee di navigazione
	Idrografia superficiale
	Ferrovie
	Strade locali
	Strade statali
	Autostrade e tangenziali
	Ambiti urbanizzati
	Parchi regionali istituiti
	Riserve naturali
	Bellezze individue
	Bellezze d'insieme
	Zone umide
	Ambito di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua - [art. 142, D.lgs 42/04]
	Territori alpini - [art. 142, D.lgs 42/04]
	Territori contermini ai laghi tutelati - [art. 142, D.lgs 42/04]
	Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici [art. 19, commi 5 e 6]
	Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4]
	Ambiti di elevata naturalità

Figura 25. PTR_Estratto dalla tavola D1_LEGENDA.

2.3 **Analisi dei fenomeni e delle condizioni di degrado**

Il nuovo strumento di pianificazione individua 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 cioè quelle vaste parti del territorio periurbano costituite da piccoli e medi agglomerati, caratterizzate dalla presenza di spazi aperti 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 eco sistemico. È inoltre interessata dal fenomeno delle conurbazioni di carattere lineare, presente lungo tutto il perimetro lacuale del lago di Garda, formato sia dalla saldatura di nuclei e centri urbani diversi che dai nuovi sistemi di urbanizzazione lineare continua lungo i principali tracciati di collegamento e dalla diffusione puntiforme dell'edificato in pianura e nei sistemi collinari. *Dai sopralluoghi condotti in loco si è constatato un paesaggio in condizioni di buona naturalità. In particolare l'area d'intervento si colloca certamente limitrofa, ma tuttora esterna, ai fenomeni di degrado sopra indicati.* Appare comunque interessante citare gli indirizzi di riqualificazione⁴ del PTR che andranno recepiti negli strumenti di governo del territorio a livello provinciale e locale. Azioni prioritarie sono considerate la conservazione e il ridisegno degli spazi aperti conservando, proteggendo e valorizzando gli elementi del sistema naturale e assegnando loro un ruolo strutturante;

2.4 **Sistemi territoriali del PTR**

Il territorio della Regione Lombardia è costituito da diverse tipologie di sistemi territoriali che coesistono e che rivestono ruoli complementari.

Dall'analisi della cartografia di piano, alla tavola n.4 del DdP del PTR, sono evidenziati due principali Sistemi Territoriali che ricomprendono il comune di Lonato del Garda:

il Sistema territoriale Pedemontano: geograficamente l'area prealpina si salda a quella padana attraverso la fascia pedemontana. Il Sistema Territoriale Pedemontano costituisce zona di passaggio tra gli ambiti meridionali pianeggianti e le vette delle aree montane alpine; è zona di cerniera tra le aree densamente urbanizzate della fascia centrale della Lombardia e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le aree montane, anche attraverso gli sbocchi delle principali valli alpine, con fondovalli fortemente e densamente sfruttati dagli insediamenti residenziali e industriali. Tale Sistema evidenzia strutture insediative che hanno la tendenza alla saldatura, rispetto invece ai nuclei montani caratterizzati da una ben certa riconoscibilità; è sede di forti contraddizioni ambientali tra il consumo delle risorse e l'attenzione alla salvaguardia degli elementi di pregio naturalistico e paesistico;

il Sistema territoriale dei Laghi: la presenza su un territorio fortemente urbanizzato come quello lombardo di numerosi bacini lacuali, con elementi di elevata qualità, dimensioni e conformazioni morfologiche variamente modellate, è una situazione che non ha uguali in Italia e rappresenta un sistema unico anche in Europa. I

⁴ Vedi Piano Territoriale Regionale - Piano Paesaggistico Indirizzi di Tutela – PARTE IV Riqualificazione Paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado (2010).

laghi lombardi, in particolare quelli maggiori, conferiscono ai territori caratteristiche di grande interesse paesaggistico e ambientale dovute alla varietà della configurazione morfologica d'ambito (aree montane, collinari e di pianura) e della relativa copertura vegetazionale, oltre che alla qualità degli insediamenti storici e delle prestigiose residenze che configurano quadri paesaggistici percepibili lungo i percorsi panoramici di cui è ricco il territorio.

Le aree ricomprese nel comparto oggetto della proposta di SUAP appartengono ad entrambi i sistemi territoriali di cui sopra: il sistema Pedemontano e il sistema dei Laghi.

2.5 **Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio**

Dall'analisi della tavola "A - *Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio*", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che il territorio del Comune di Lonato del Garda è caratterizzato dalle unità tipologiche denominate "*Fascia prealpina – Paesaggi dei laghi insubrici*", "*Fascia collinare – Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche*" e "*Fascia bassa pianura – Paesaggi delle colture foraggere*".

Di seguito si riportano in estratto gli indirizzi di tutela del PPR per quanto riguarda le unità tipologiche in oggetto.

"Fascia Prealpina – Paesaggi dei laghi insubrici": La tutela va esercitata prioritariamente tramite la difesa ambientale, con verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare equilibri locali o sistemici. Difesa, quindi, della naturalità delle sponde, dei corsi d'acqua affluenti, delle condizioni idrologiche che sono alla base della vita biologica del lago (dal colore delle acque alla fauna ittica, ecc.) delle emergenze geomorfologiche. Vanno tutelate e valorizzate, in quanto elementi fondamentali di connotazione, le testimonianze del paesaggio antropico: borghi, porti, percorsi, chiese, ville. In particolare una tutela specifica e interventi di risanamento vanno previsti per il sistema delle ville e dei parchi storici. La disciplina di tutela e valorizzazione dei laghi e dei paesaggi che li connotano è dettata dall'art. 19 della Normativa del PPR."

"Fascia collinare – Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche: Vanno tutelati la struttura geomorfologica e gli elementi connotativi del paesaggio agrario. Sulle balze e sui pendii è da consentire esclusivamente l'ampliamento degli insediamenti esistenti, con esclusione di nuove concentrazioni edilizie che interromperebbero la continuità del territorio agricolo. Deve essere inoltre salvaguardata, nei suoi contenuti e nei suoi caratteri di emergenza visiva, la trama storica degli insediamenti incentrata talora su castelli, chiese romaniche e ricetti conventuali aggreganti gli antichi borghi."

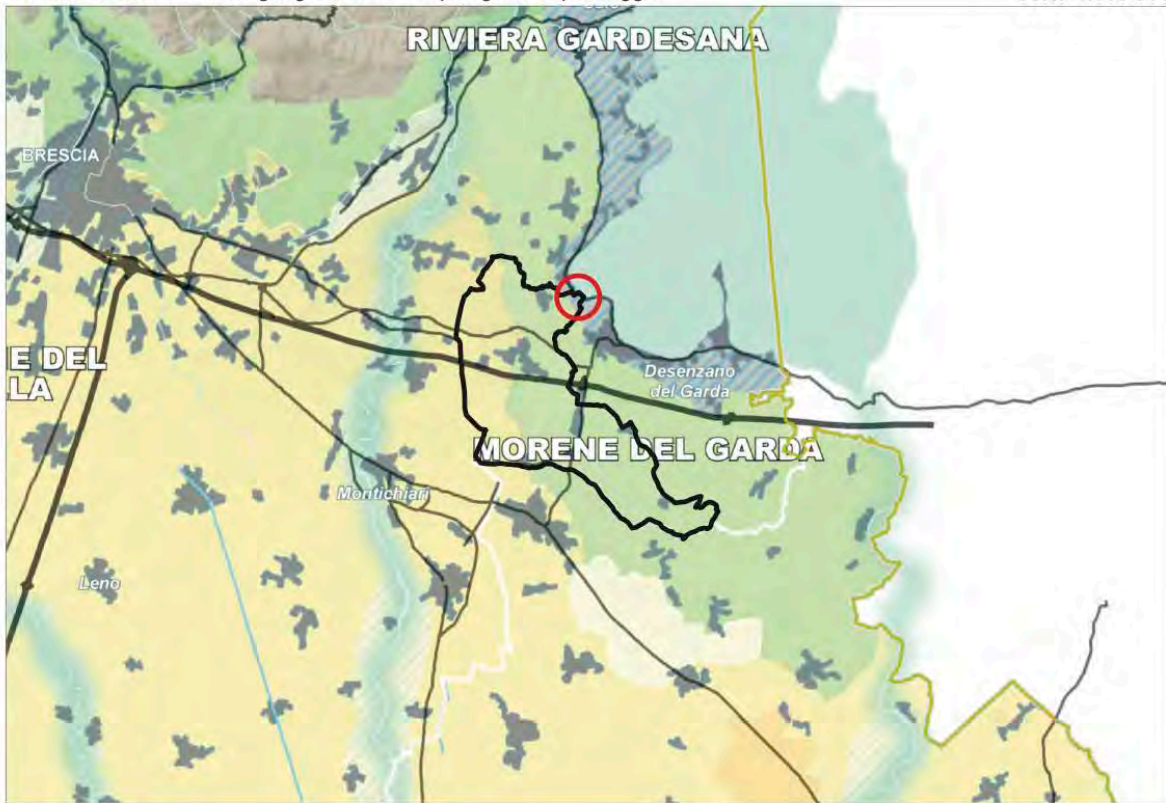
"Fascia bassa pianura – Paesaggi delle colture foraggere: La pianura irrigua è costituita da tre grandi tipi di paesaggi configurati dai tipi di coltura: risicola, cerealicola, foraggera. I paesaggi della bassa pianura irrigua vanno tutelati rispettandone sia la straordinaria tessitura storica che la condizione agricola altamente produttiva."

L'ambito oggetto di SUAP e il contesto limitrofo appartengono ai paesaggi della Lombardia denominati *Paesaggi dei laghi insubrici e Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche.*

PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola A - 'Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio'

scala 1:300.000



Legenda

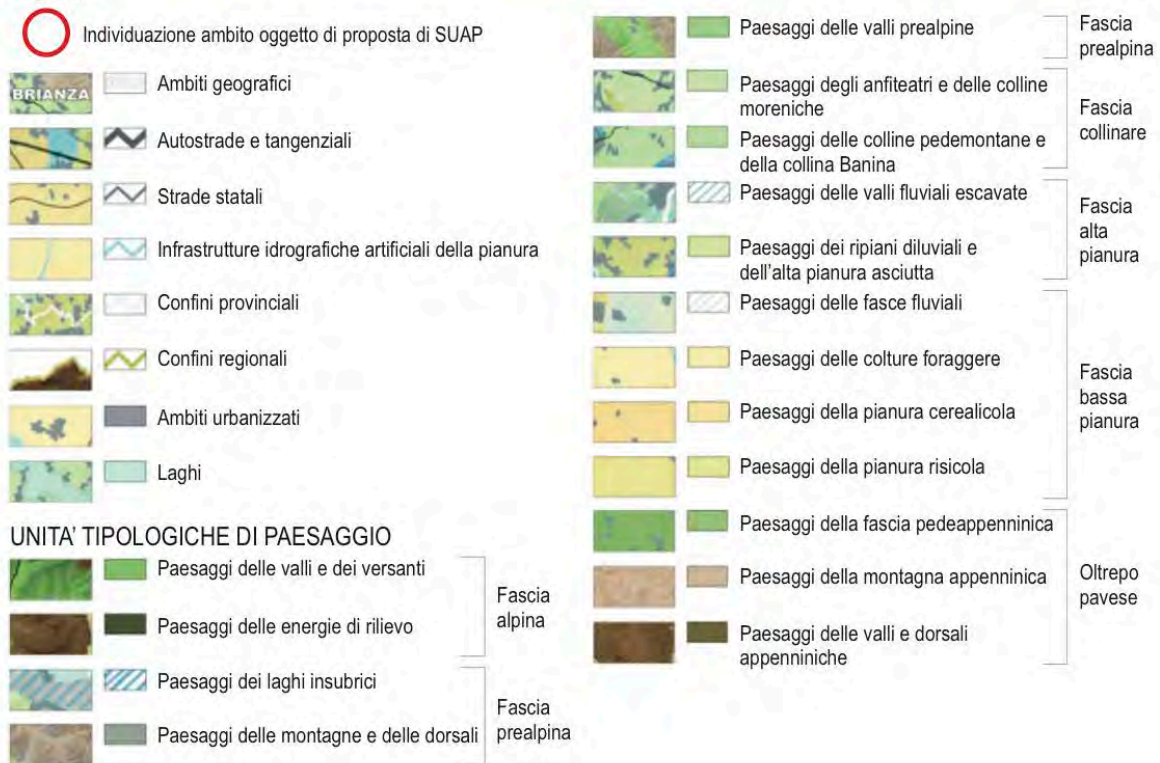


Figura 26. PTR_Estratto dalla tavola A.

2.6 Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

Dall'analisi della tavola "B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che il territorio del Comune di Lonato del Garda è caratterizzato dalla presenza di "strade panoramiche", "tracciati guida paesaggistica" e dall'individuazione dei "luoghi dell'identità regionale" (Veduta di Montichiari e Lonato).

Nello specifico l'area oggetto della proposta di SUAP è interessata dalla presenza della strada panoramica SS572 da Desenzano al Crociale - da Raffa a Tormini e dal tracciato guida paesaggistica tracciato d'interesse storico culturale Cicliopista dei laghi lombardi.

Di seguito si riporta in estratto la definizione tratta dall'articolo 26, commi 9, 10, 11 delle NTA del PPR.

"E' considerata viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore."

"E' considerata viabilità di fruizione ambientale la rete dei percorsi fruibili con mezzi di trasporto ecologicamente compatibili, quali sentieri escursionistici, pedonali ed ippici, di media e lunga percorrenza, piste ciclabili ricavate sui sedimi stradali o ferroviari dismessi o lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali; in particolare la rete risponde ai seguenti requisiti:

- *risulta fruibile con mezzi e modalità altamente compatibili con l'ambiente e il paesaggio, vale a dire con mezzi di trasporto ecologici (ferroviari, di navigazione, pedonali ..);*
- *privilegia, ove possibile, il recupero delle infrastrutture territoriali dismesse;*
- *tende alla separazione, ovunque sia possibile, dalla rete stradale ordinaria;*
- *persegue l'interazione con il sistema dei trasporti pubblici locali e con la rete dell'ospitalità diffusa."*

"[...] il Piano assume l'obiettivo di mantenerne il carattere di strade panoramiche e di percorsi nel verde, conseguibile attraverso la definizione di fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili secondo opportuni criteri e limitazioni, in relazione allo stato di fatto e al giusto temperamento delle esigenze di tutela e di funzionalità; al fine di valorizzare il carattere di panoramicità e facilitarne la fruizione, su tali strade deve essere favorita la predisposizione di aree di sosta attrezzate e devono essere attentamente riconsiderati barriere e limitatori di traffico laterali al fine di contenerne l'impatto, nel rispetto delle normative vigenti, privilegiando, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili."

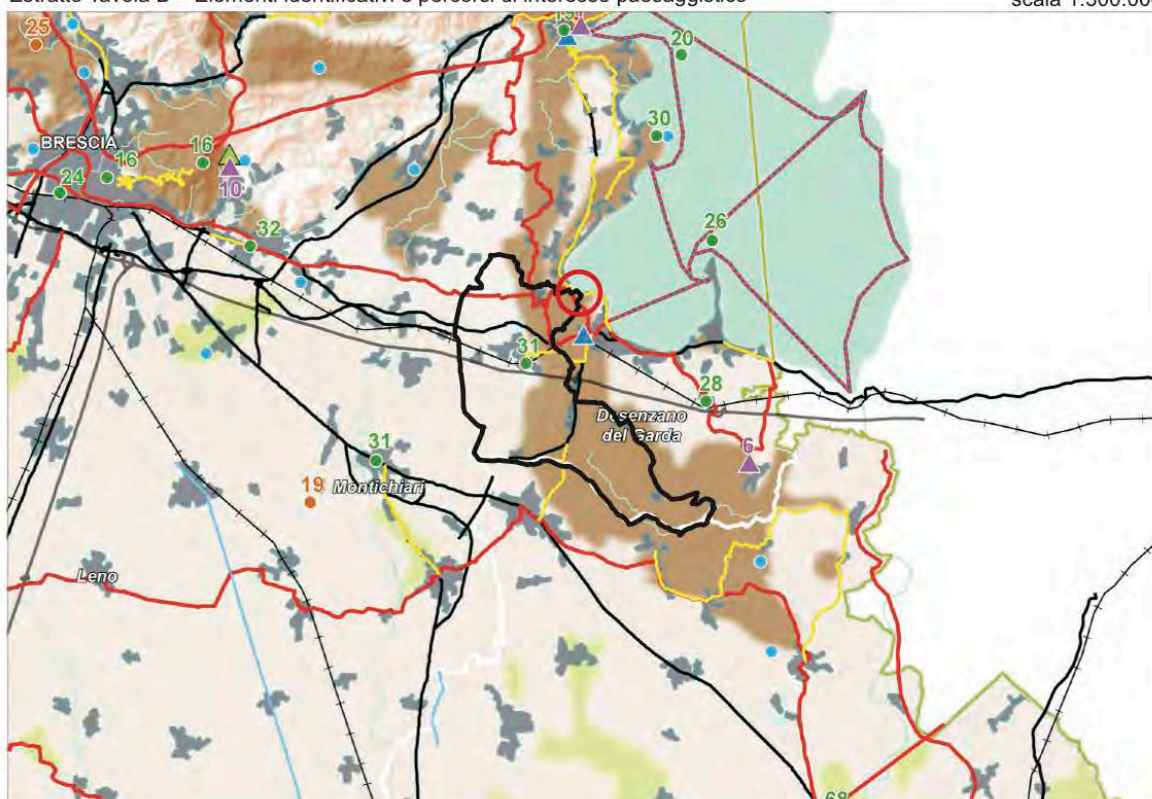
Si riporta inoltre in estratto la definizione dei tracciati guida paesaggistici e delle strade panoramiche tratta dalle linee guida dei tracciati del PPR.

"Tracciati guida paesaggistici" e "viabilità di fruizione ambientale": i due termini indicano gli itinerari percettivi del paesaggio lombardo."

PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola B - 'Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico'

scala 1:300.000



Legenda

Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

Confini provinciali

Confini regionali

Luoghi dell'identità regionale

Paesaggi agrari tradizionali

Geositi di rilevanza regionale

Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità

Strade panoramiche

Linee di navigazione

Tracciati guida paesaggistici

Belvedere

Visuali sensibili

Punti di osservazione del paesaggio lombardo

Tracciati stradali di riferimento

Bacini idrografici interni

Ferrovie

Ambiti urbanizzati

Idrografia superficiale

Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE

Della montagna

Dell'Oltrepò

Della pianura

Figura 27. PTR_Estratto dalla tavola B.

2.7 Istituzione per la tutela della natura

Dall'analisi della tavola "C – Istituzione per la tutela della natura", emerge che il territorio del Comune di Lonato del Garda è attraversato trasversalmente da infrastrutture per la mobilità ovvero "Ferrovie", da "Autostrade e tangenziali" e da "Strade Statali".

PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola C - 'Istruzioni per la tutela della natura'

scala 1:300.000



Legenda


 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP



Figura 28. Tav C- Istituzione per la tutela della natura.

Le aree oggetto della proposta di SUAP sono servite da infrastrutture viarie esistenti che lambiscono il comparto sia a ovest che a est.

2.8 Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

Dall'analisi della tavola "D – Quadro della disciplina paesaggistica regionale", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge l'appartenenza del territorio del Comune di Lonato del Garda al sistema delle *aree di particolare interesse ambientale – paesistico*. Nello specifico sono rappresentati:

- *Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4];*
- *ambiti di criticità [indirizzi di tutela Parte III].*

Le aree ricomprese nel comparto oggetto della proposta di SUAP s'inseriscono in entrambi i sistemi, sia nel sistema dei *Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale*, sia nel sistema degli *ambiti di criticità*, quest'ultimi riguardano comunque l'intero territorio comunale.

Di seguito si riporta in estratto e in sintesi la definizione e gli obiettivi di tutela del sistema dei *laghi insubrici* (articolo 19, commi 4, 5 del PPR).

[...] *A tutela dei singoli laghi viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti, per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:* (art. 19, comma 4)

- *la preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti;*
- *la salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale*
- *il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale;*
- *il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi;*
- *l'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;*
- *l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia;*
- *la migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;*

- la promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile;
- la promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale;
- la tutela organica delle sponde e dei territori contermini.

(art. 19, comma 5)

- salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche;
- conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi;
- preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema;
- valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato;
- valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza;
- recupero degli ambiti degradati o in abbandono;
- promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari;
- salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso.

Infine si riporta in estratto la definizione degli *ambiti di criticità* così come descritti nella Parte III degli Indirizzi di tutela:

“Si tratta di ambiti di particolare rilevanza paesaggistica sui quali si richiama la necessità di esercitare una specifica attenzione nell'elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale, in particolare per quanto riguarda i Piani territoriali di coordinamento provinciali”.

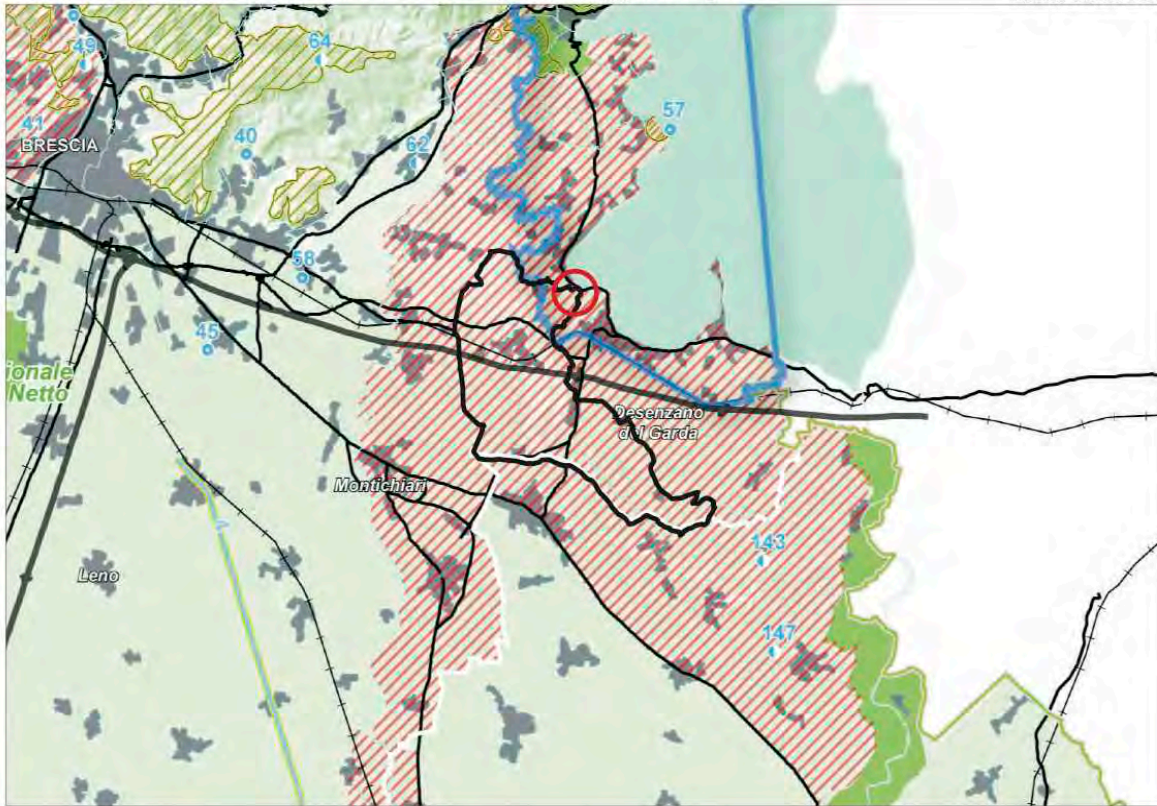
Infatti, gli ambiti territoriali, di varia estensione, presentano particolari condizioni di complessità per le specifiche condizioni geografiche e/o amministrative o per la compresenza di differenti regimi di tutela o, infine, per la particolare tendenza trasformativa non adeguata allo specifico assetto paesaggistico.”

Tali ambiti sono rilevanti in qualità di ambiti caratterizzati dalla presenza di molteplici aree assoggettate a tutela ai sensi della legge 1497/1939, successivamente ricompresa nella Parte III del D. Lgs. 42/2004, per le quali si rende necessaria una verifica di coerenza all'interno dei PTC provinciali, anche proponendo la revisione dei vincoli/ beni paesaggistici. Morene del Garda e Fiume Chiese.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola D - 'Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale'

scala 1:300.000



Legenda

Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

- | | |
|-------------------------------|--|
| Confini provinciali | Naviglio Martesana - [art. 21, comma 4] |
| Confini regionali | Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale - [art. 21, comma 5] |
| Bacini idrografici interni | Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico - [art. 22, comma 3] |
| Idrografia superficiale | Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, petrografico e vulcanologico - [art. 22, comma 4] |
| Ferrovie | Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e mineralogico - [art. 22, comma 5] |
| Strade statali | Oltrepò pavese - ambito di tutela - [art. 22, comma 7] |
| Autostrade e tangenziali | Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'Umanità - [art. 23] |
| Ambiti urbanizzati | Ambiti di criticità - [Indirizzi di tutela - Parte III] |
| Parco nazionale dello Stelvio | |
| Parchi regionali istituiti | |

AREE 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 e Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3] |

Figura 29. PTR_Estratto dalla tavola D

2.9 Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici. Lago di Garda – Lago d’Idro

Dall’analisi della tavola “D1 – Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Garda – Lago d’Idro”, facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge nuovamente l’appartenenza del territorio del Comune di Lonato del Garda al sistema delle *aree di particolare interesse ambientale – paesistico* dei *Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale*, per il quale in merito ai contenuti si rimanda al precedente paragrafo.

Si rileva altresì, sia nella parte nord-est che nella parte centrale del territorio comunale, la presenza di *Bellezze d’insieme* e di *Ambiti urbanizzati*.

Come in precedenza sottolineato, le aree ricomprese nel comparto oggetto della proposta di SUAP si inseriscono nel sistema dei *Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale* e sono interamente interessate dal vincolo paesaggistico relativo alle *Bellezze d’insieme*.

2.10 Viabilità di rilevanza paesaggistica

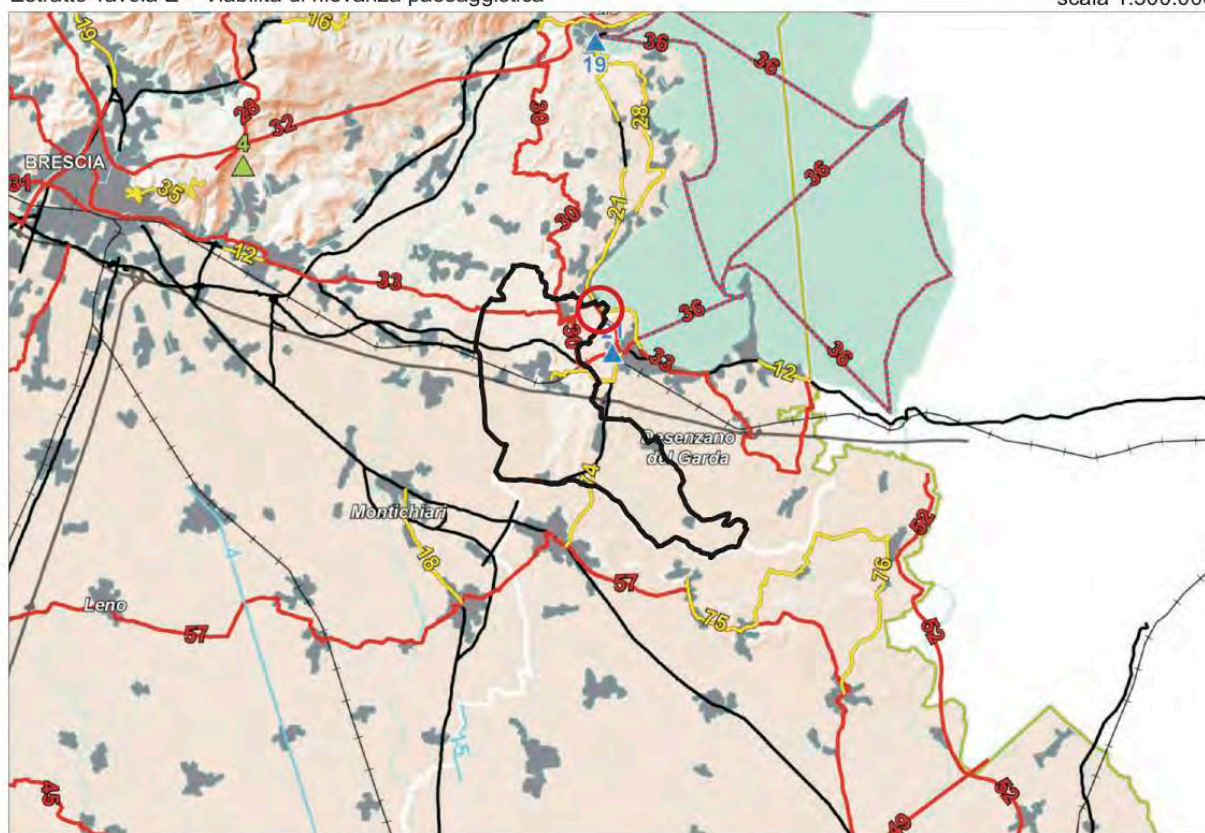
Dall’analisi della tavola “E – Viabilità di rilevanza paesaggistica”, facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge nuovamente la presenza sul territorio del Comune di Lonato del Garda della strada panoramica SS572 da Desenzano al Crociale - da Raffa a Tormini (21) e dei tracciati guida paesaggistica - tracciati d’interesse storico culturale Cicliopista dei laghi lombardi (33) e Greenway del Benaco (30).

Le aree oggetto della proposta di SUAP sono interessate dalla presenza sia del *tracciato guida paesaggistica - tracciato d’interesse storico culturale Cicliopista dei laghi lombardi (33)*, che delimita il comparto verso ovest, sia della *strada panoramica SS572 da Desenzano al Crociale - da Raffa a Tormini (21)* che delimita parzialmente il comparto verso est.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola E - 'Viabilità di rilevanza paesaggistica'

scala 1:300.000



Legenda

-  Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP
-  Confini provinciali
-  Confini regionali
-  Strade panoramiche - [art. 26, comma 9]
-  Linee di navigazione
-  Tracciati guida paesaggistici - [art. 26, comma 10]
-  Belvedere - [art. 27, comma 2]
-  Visuali sensibili - [art. 27, comma 3]
-  Tracciati stradali di riferimento
-  Bacini idrografici interni
-  Ferrovie
-  Ambiti urbanizzati
-  Idrografia superficiale
-  Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

Figura 30. PTR_Estratto dalla tavola D

2.11 Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale

Dall'analisi della tavola *"F – Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale"*, facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che tutto il territorio del Comune di Lonato del Garda è caratterizzato dalla presenza di *"Ambiti del Sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate – par. 2.1"*.

Tali ambiti sono così definiti all'interno degli indirizzi di tutela: *"Per aree di frangia destrutturate si intendono quelle parti del territorio periurbano costituite da piccoli e medi agglomerati, dove spazi aperti urbanizzati e oggetti architettonici molto eterogenei fra loro, privi di relazioni spaziali significative, alterano fortemente le regole dell'impianto morfologico preesistente fino a determinarne la sua totale cancellazione e la sostituzione con un nuovo assetto privo di alcun valore paesaggistico ed ecosistemico, che presenta situazioni in essere o a rischio di degrado e/o compromissione. Territori maggiormente interessati: centri urbani maggiori ed in particolare le aree della "megalopoli padana" che comprendono le aree densamente urbanizzate lungo l'asse del Sempione, nell'area metropolitana milanese, nella Brianza e lungo la direttrice Milano Verona (Bergamo – Brescia).*

Ambito a rischio: l'area compresa tra la direttrice Milano - Verona e la strada Paullese (Milano-Crema-Orzinuovi-Ghedo-Castiglione delle Stiviere verso il Mantovano) che sarà innervata da nuove grandi infrastrutture di trasporto."

Le aree oggetto della proposta di SUAP sono interamente caratterizzate dalla presenza di *"Ambiti del Sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate – par. 2.1"*.

2.12 Rete ecologica regionale

Con la DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, è stato approvato il disegno definitivo delle Rete Ecologica Regionale, successivamente pubblicato con BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010.

La RER è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce uno strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

Il territorio del Comune di Lonato del Garda è caratterizzato dalla presenza degli elementi di primo e secondo livello di cui alla Rete Ecologica Regionale.

Le aree oggetto della proposta di SUAP sono interamente caratterizzate dalla presenza degli *Elementi di primo livello* di cui alla Rete Ecologica Regionale.

Di seguito si riportano rispettivamente le indicazioni per l'attuazione della rete ecologica regionale in merito agli elementi di primo livello:

"1) Elementi primari:

[...] Colline Gardesane: *conservazione delle fasce boschive; conservazione dei prati, anche tramite incentivi allo sfalcio ed alla concimazione; conservazione/creazione di zone umide;*

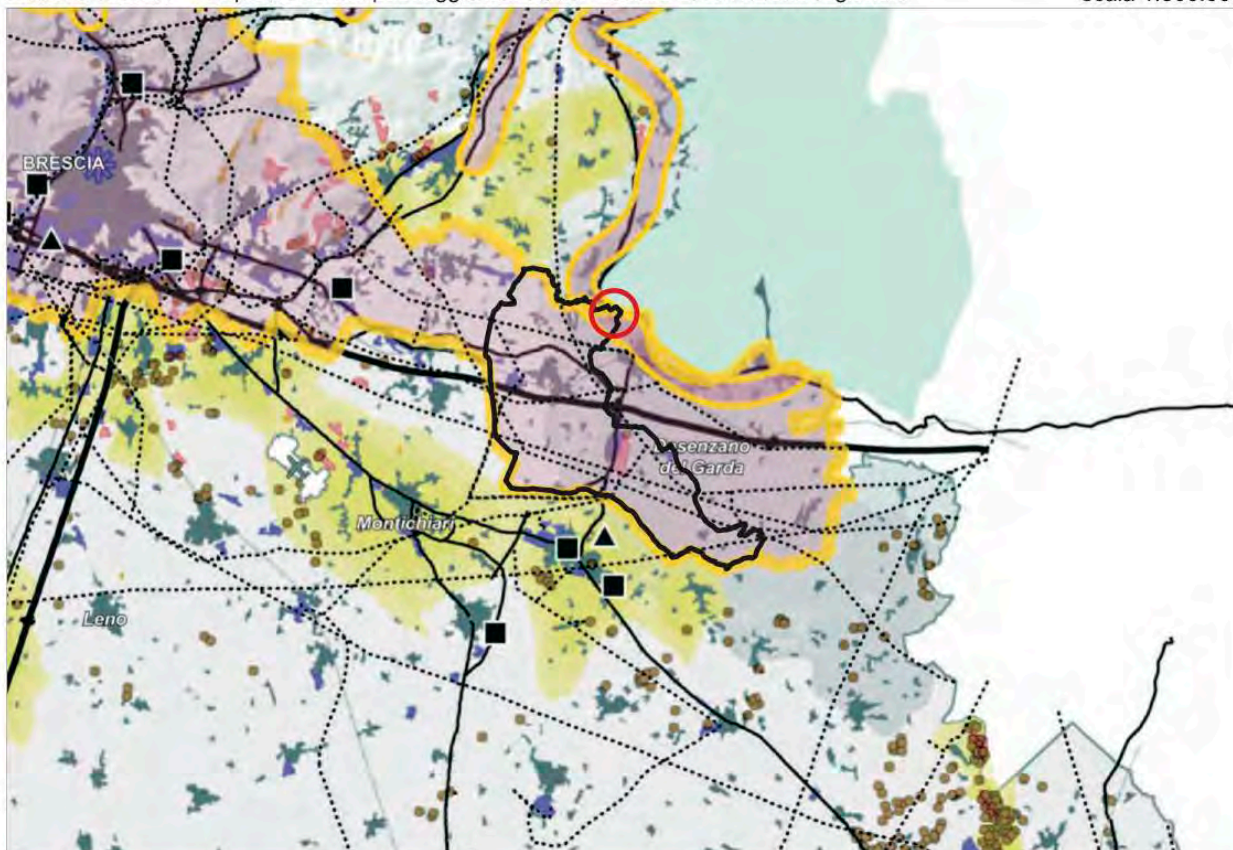
- mantenimento del mosaico agricolo;

Lago di Garda: *conservazione e miglioramento delle vegetazioni periacuali residue; creazione di aree umide lungo tratti costieri; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali; monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci.*


PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale






Estratto Tavola F - 'Riquilificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale'

scala 1:300.000




Legenda









 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP




-  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 IDROGEOLOGICI E AVVENIMENTI CALAMITOSI E 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 sciabili (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 DISMISSIONE

-  Cave abbandonate - [par. 4.1]
-  Aree agricole dismesse - [par. 4.8]
diminuzione di sup maggiore del 10% (periodo di riferimento 1999-2004)

5. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA CRITICITA' AMBIENTALI



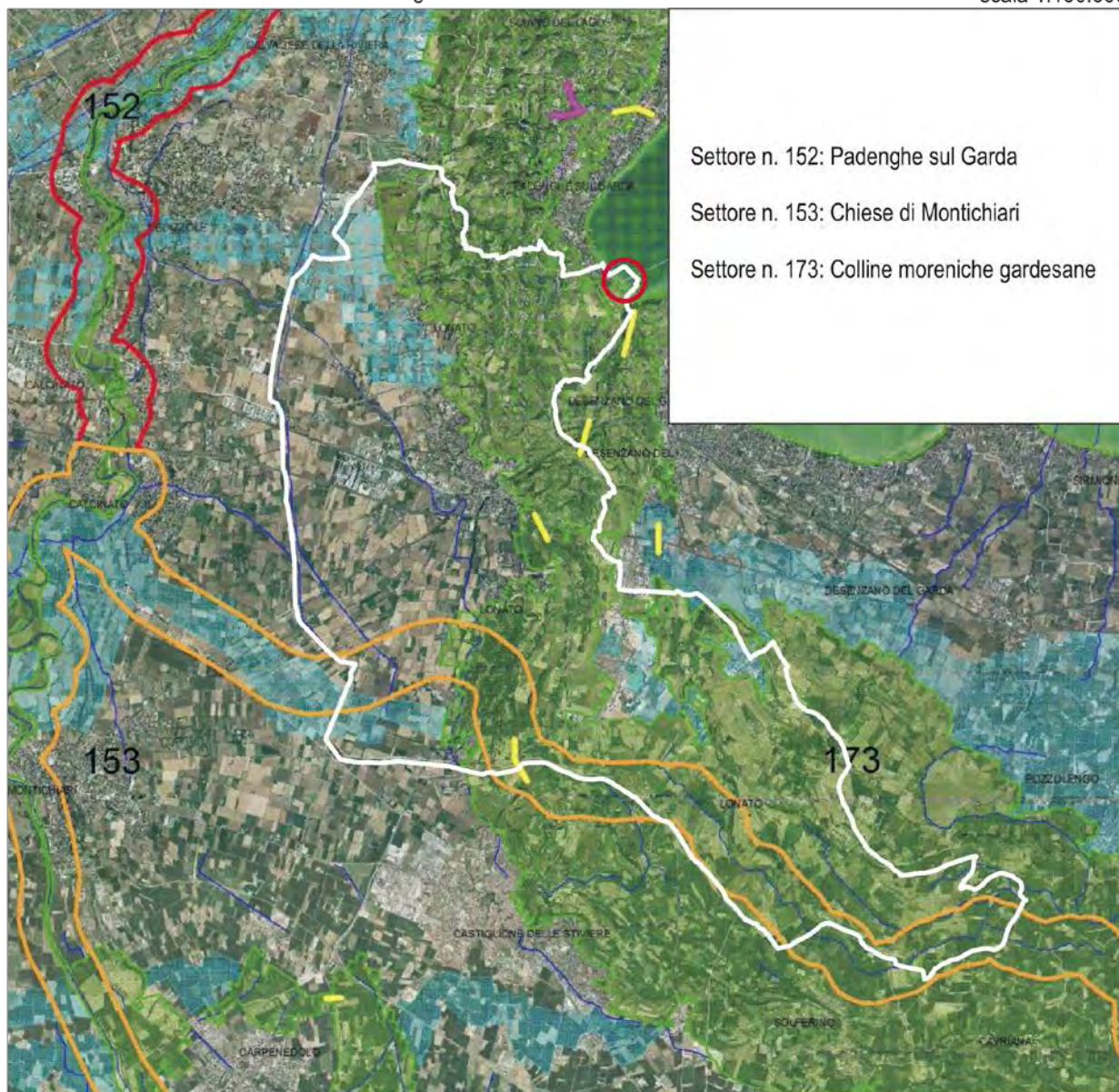
-  Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati - [par. 5.2]
-  Siti contaminati di interesse nazionale - [par. 5.4]

Figura 31. PTR_Estratto dalla tavola D

RETE ECOLOGICA REGIONALE

Estratto dalle tavole dell'analisi della RER vigente

scala 1:100.000



Settore n. 152: Padenghe sul Garda
 Settore n. 153: Chiese di Montichiari
 Settore n. 173: Colline moreniche gardesane

Legenda












-  Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP
-  Varco da deframmentare
-  Varco da tenere
-  Varco da tenere e deframmentare
-  Corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
-  Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
-  Elementi di primo livello della RER
-  Griglia di riferimento
-  Reticolo idrografico
-  Elementi di secondo livello della RER
-  Comuni

Figura 32. PTR_Estratto Rete ecologica regionale.

2.13 Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)

La Provincia di Brescia ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento con Delibera del Consiglio Provinciale n.22 del 22 aprile 2004; successivamente, in seguito alla emanazione della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ha provveduto ad adeguare il Piano alle nuove disposizioni normative.

Con delibera di Consiglio Provinciale n. 14 del 31 marzo 2009 è stata adottata la variante di adeguamento del PTCP, confermando la struttura del Piano vigente e approfondendo i temi prescrittivi della nuova disposizione normativa. Variante quest'ultima, successivamente decaduta in quanto non è mai stata approvata.

Successivamente con DGP n° 451 del 21 novembre 2011 è stata avviata la revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottata con DCP n. 2 del 13/01/2014, approvata con DCP 31 del 13/06/2014 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 05/11/2014.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) costituisce il quadro di riferimento di maggior dettaglio delle componenti paesistiche e ha efficacia paesaggistica ambientale.

Le norme tecniche di attuazione, stabiliscono, tra l'altro, 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 136.

2.14 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola paesistica

Nel quadro strutturale dei sistemi paesistico e ambientale del PTCP vigente, il territorio di Lonato del Garda assume un ruolo di rilievo; infatti vengono indicati *“ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico – ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d'insieme”*, unitamente ad ampie *“visuali panoramiche”*, alla presenza di *seminativo arborato*, etc..

Nello specifico per l'area oggetto della proposta di SUAP la tavola Paesistica del PTCP individua la presenza di *ambiti alto valore percettivo* unitamente a *visuali panoramiche*; l'intero ambito è inoltre identificato quale *area impegnata dal PGT*.

Il PTCP rileva altresì la presenza di itinerari di fruizione paesistica ed ambiti di elevato valore percettivo all'interno dei Comuni limitrofi e, di conseguenza, la necessità di individuare anche all'interno del confine amministrativo di Lonato del Garda aree da proteggere al fine di formare un sistema storico-ambientale integrato alla scala provinciale che, ottimizzando le risorse disponibili, permetta di uscire dalla frammentarietà che spesso ha caratterizzato le azioni di tutela.

2.15 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola “Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio”

Si riportano di seguito gli indirizzi di tutela di cui all'Allegato I alle NTA del PTCP *“Disciplina per la tutela e la valorizzazione di ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio della provincia di Brescia”* in merito agli *ambiti di elevato valore percettivo*.

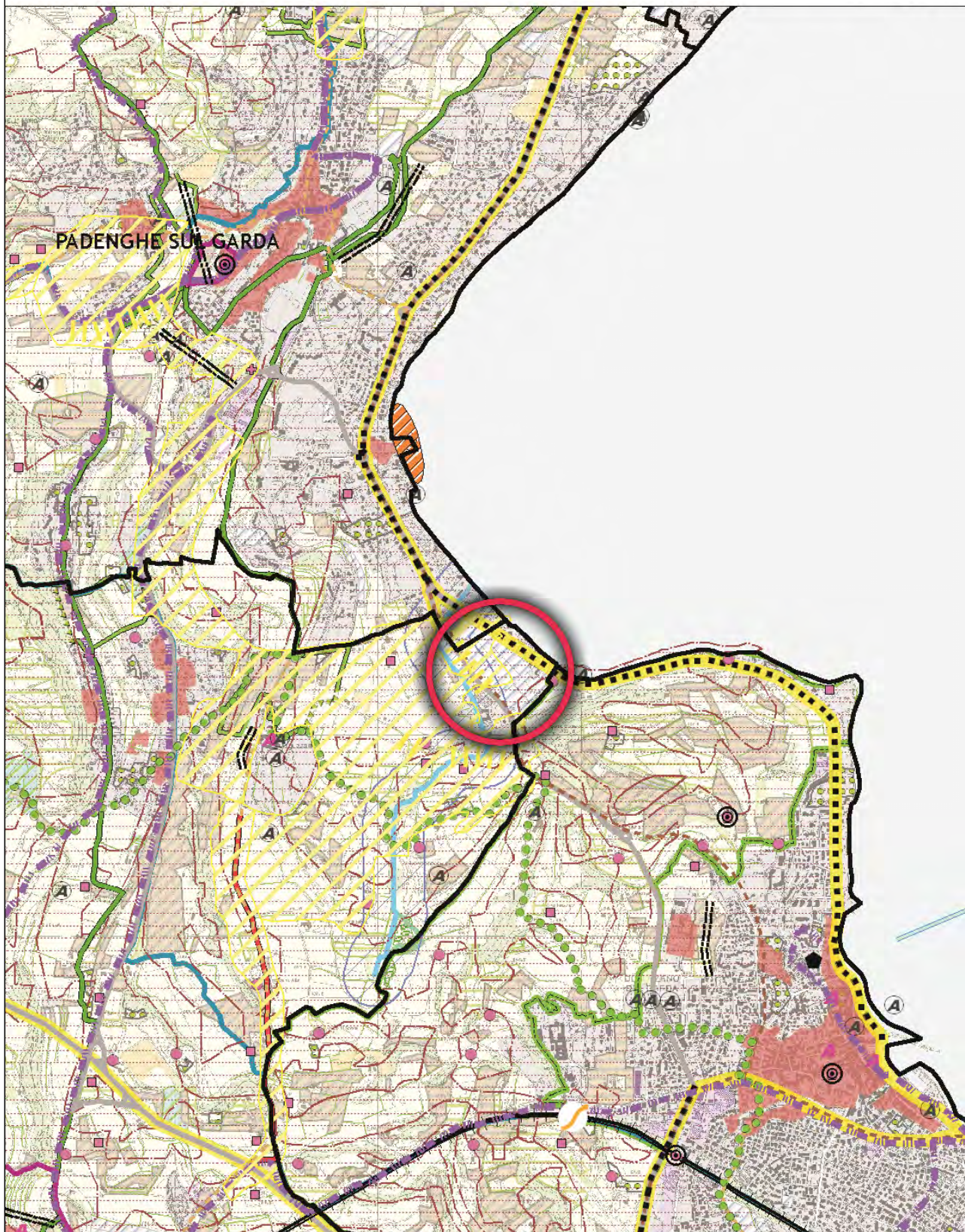


Figura 33. Estratto dalla Tavola Paesistica di cui al PTCP



Figura 34. Legenda Estratto dalla Tavola Paesistica di cui al PTCP

“Omissis

c. Luoghi della rilevanza percettiva

IV.c.1 Ambiti di elevato valore percettivo

Ambiti connotati dalla presenza

1. *congiunta di fattori fisico - ambientali e storico culturali che ne*
2. *determinano la qualità nell'insieme. Tali ambiti svolgono un*
3. *ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni*
4. *storico – culturali e delle permanenze insediative, nonché per la*
5. *salvaguardia di quadri paesistici d'elevata significatività.*

a) Caratteri identificativi

Sono gli ambiti che per rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura storico-culturale o ambientale costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme, spesso sovracomunali e, pertanto, richiedono una specifica tutela specifica dell' integrità e della fruizione fruizione visiva.

La reciprocità del rapporto di percezione che dipende, oltre che da fattori oggettivi del quadro percepito, da condizioni di natura soggettiva, nonché di contesto del fruitore.

Sono compresi, indipendentemente dalla loro individuazione cartografica, i “luoghi dell'identità”, “i paesaggi agrari tradizionali”, “i siti d'importanza comunitaria e nazionale” rientranti nelle caratteristiche dell'oggetto, di cui ai Repertori vol.2 P.P.R.

b) Elementi di criticità

- Introduzione di elementi d'ostacolo di tipo fisico (edilizio, infrastrutturale) alla percezione del quadro paesistico.

- Compromissione dell'unitarietà e della significatività percettiva del quadro mediante l'immissione, nel medesimo, di elementi di disturbo (edilizi o infrastrutturali), che per caratteristiche e dimensione costituiscono anomalia agli equilibri d'insieme.

- Riduzione delle componenti significative del quadro attraverso l'eliminazione sostituzione di elementi peculiari (es. taglio di vegetazione di cornice o eliminazione-sostituzione di manufatti significativi).

c) Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Mantenimento dell'immagine originaria ed unitaria del quadro paesistico, attraverso un uso del suolo agronomico;

- Evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visiva;

- Favorire la tutela della fruizione visiva dei fattori fisico-ambientali o storico culturali;

- In caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva dei quadri paesistici dai sentieri, dalle rogge, dalle strade e dalle aree che le contornano;

- Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi;

- Vanno vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione;

- Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente.

Per l'utilizzo agricolo

- Il mantenimento di un utilizzo agricolo con limitazioni per allevamenti zootecnici intensivo e le opere tecnologiche di supporto sono le uniche attività compatibili con la tutela del ruolo paesistico della componente.

- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

- Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale.

- Evitare opere edilizie e infrastrutturali ed ogni movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

- Conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale e le stesse tecniche costruttive.

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- Sono ammessi 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 già approvati ai relativi livelli istituzionali.

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei piani comunali.

- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come parcheggi a raso di limitate dimensioni o interrati, acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.

- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'impatto paesistico dei medesimi.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura, con la tutela e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per la fruizione dei quadri paesistici nonché per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici. Sono altresì ammesse strutture agro-produttive purché tipologicamente e morfologicamente coerenti con il contesto

paesistico di contorno; dovranno essere evitate soluzioni formali e materiche che creino contrasto con l'edilizia tradizionale che caratterizza il quadro paesistico consolidato.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile dei nuclei abitati

- È da evitare l' ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente; tuttavia, in ambiti territoriali particolari, in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente medesima.

- Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con dettagli di approfondimento al contesto interessato. I piani paesistici comunali, effettueranno un'attenta ricognizione delle condizioni delle preesistenze dei manufatti in oggetto e l'attribuzione di una diversificata valenza paesistica.

- In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

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 che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti;

c. eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;

d. utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura assolutamente omogenei alle preesistenze.

Omissis"

2.16 Rete Ecologica Provinciale

La Rete Ecologica Provinciale della Provincia di Brescia costituisce parte integrante del PTCP adottato ed identifica il territorio del Comune di Lonato del Garda come "Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda", "Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema" e "Ambiti urbani per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema".

L'area oggetto della proposta di SUAP è interessata esclusivamente dagli "Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda".

Di seguito si riportano in estratto dalla Normativa del PTCP ad oggi vigente gli indirizzi relativi agli ambiti di cui sopra.

"Art. 46 Ambito di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda

1. Ambito di particolare rilevanza ecologica sia per la sopravvivenza di un sistema diffuso di fasce boschive e di un ecomosaico articolato, sia per la sua posizione; queste due caratteristiche gli assegnano anche un importante ruolo di connessione tra l'ambito montano e la pianura.

2. Obiettivi della Rete Ecologica:

a) Consolidamento, riqualificazione e ricostruzione della struttura e degli elementi costituenti l'ecomosaico (boschi, fasce boscate, filari, colture legnose, ecc.) riconoscendole il ruolo di fornitrice di servizi ecosistemici;

b) promuovere la rimozione dei fattori antropici di generazione di criticità ambientali ed il controllo degli effetti ambientali delle trasformazioni.

3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:

a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;

b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;

c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;

d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;

e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;

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

4. La provincia e i comuni in accordo con i soggetti pubblici e privati:

a) promuovono programmi o azioni anche di coordinamento e collaborazione istituzionale, volte alla riduzione delle criticità ambientali esistenti e di salvaguardia della funzionalità ecosistemica relazionata con l'ambito lacuale del Garda;

b) promuovono la formazione o l'estensione dei parchi locali di interesse sovracomunale anche al fine di garantire un'adeguata complementarietà tra ambiti agricoli ed ambiti naturali;

c) promuovono l'attivazione, all'interno dei programmi generali di settore, di specifiche azioni per il turismo naturalistico, che considerino e limitino i possibili impatti ambientali negativi associati a modalità errate di pressione turistica;

d) verificano, in sede di analisi di Piani e Progetti, il rispetto delle caratteristiche eco-paesistiche del contesto incentivando azioni di deframmentazione delle urbanizzazioni lineari.

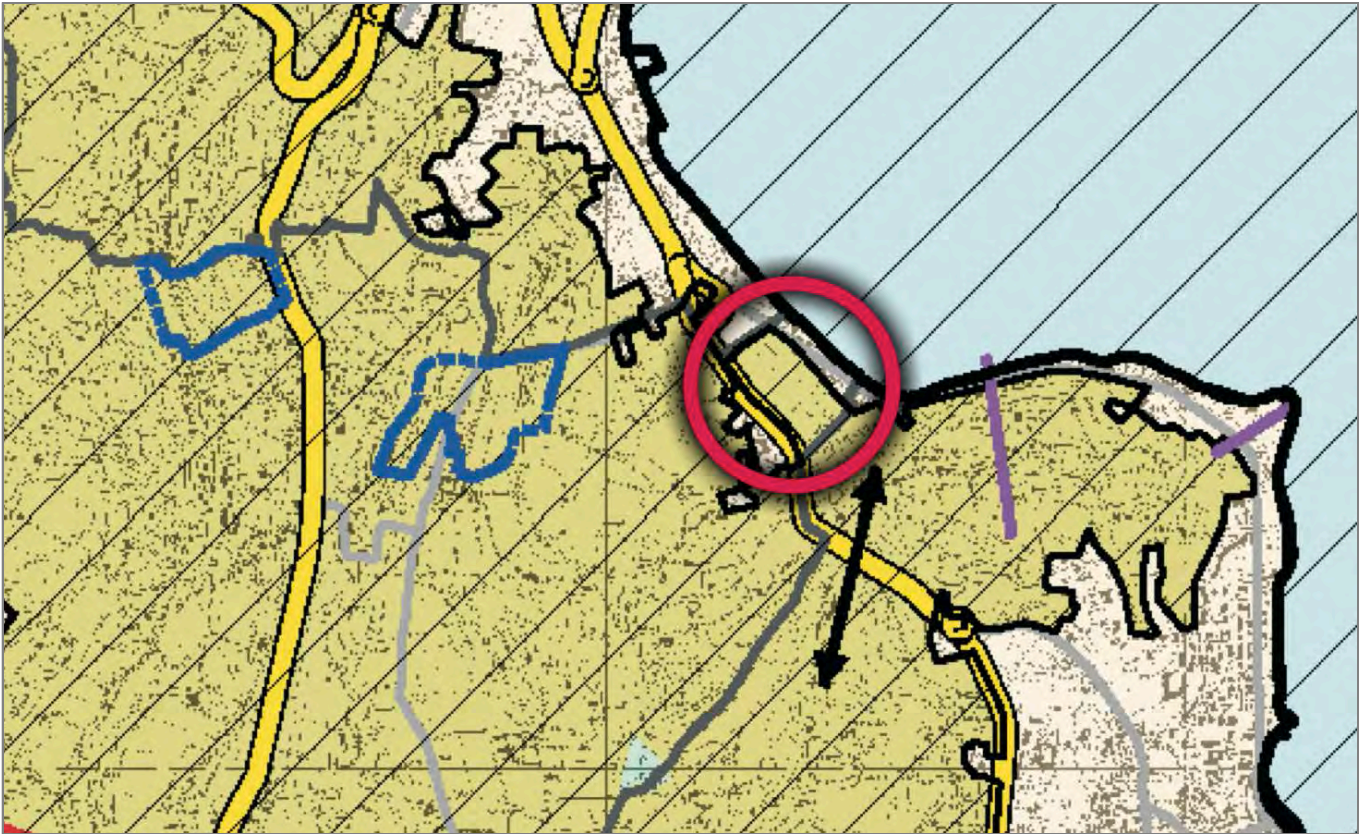


Figura 35. Tav 4 .Rete ecologica Provinciale. Dettaglio.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Tavola Rete Ecologica Provinciale

scala 1:50.000

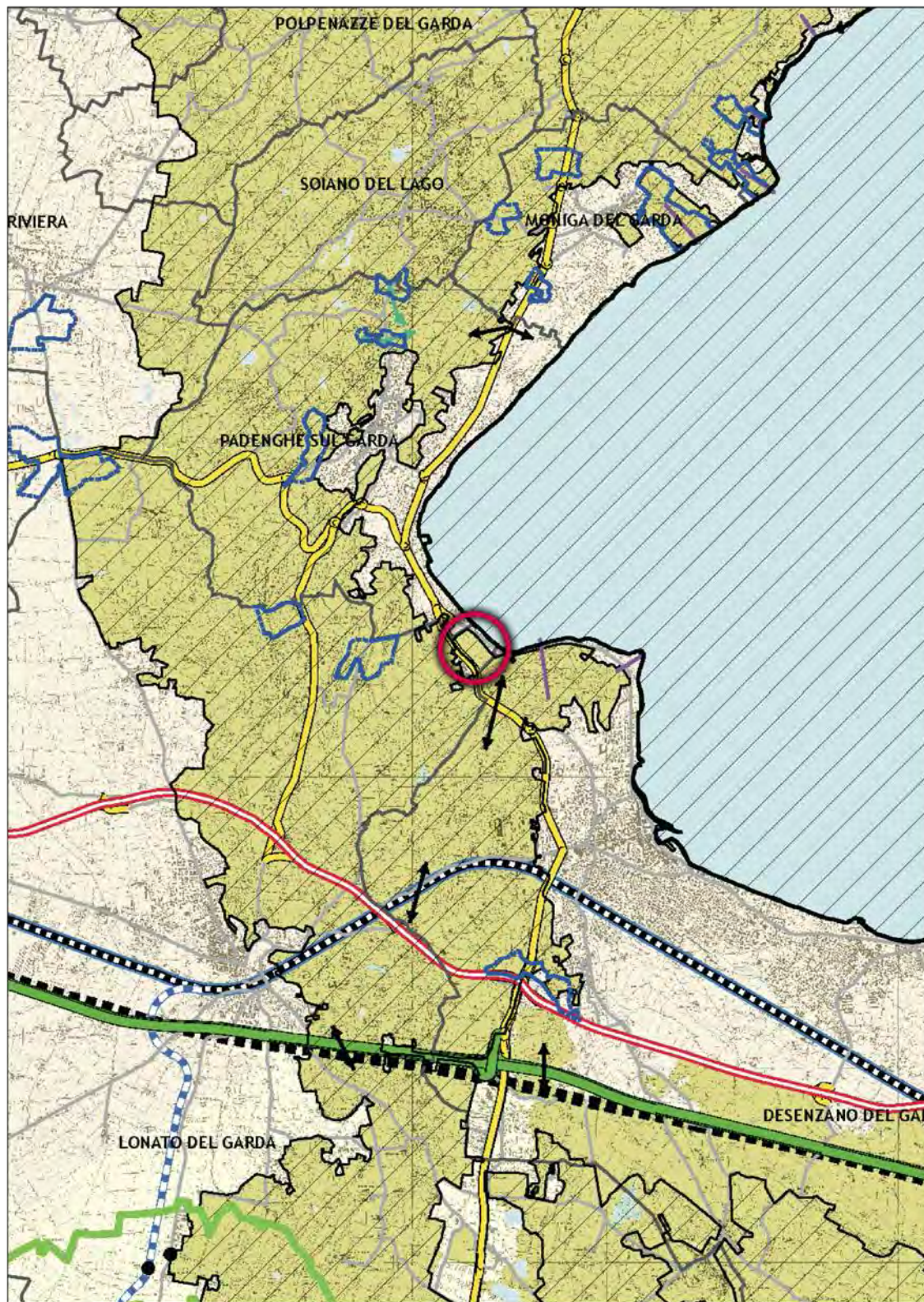


Figura 36. Tav 4 .Rete ecologica Provinciale.

- Dall'analisi relativa alla tavola *Struttura e Mobilità – sistemi territoriali*, facente parte della variante del PTCP ad oggi vigente, la quale recepisce le previsioni di cui agli strumenti urbanistici comunali, emerge che l'area interessata dalla proposta di SUAP è interamente classificata in *Ambiti a prevalente destinazione residenziale previsti* e non è interessata da alcuna disposizione specifica di cui alla tavola in esame del PTCP.

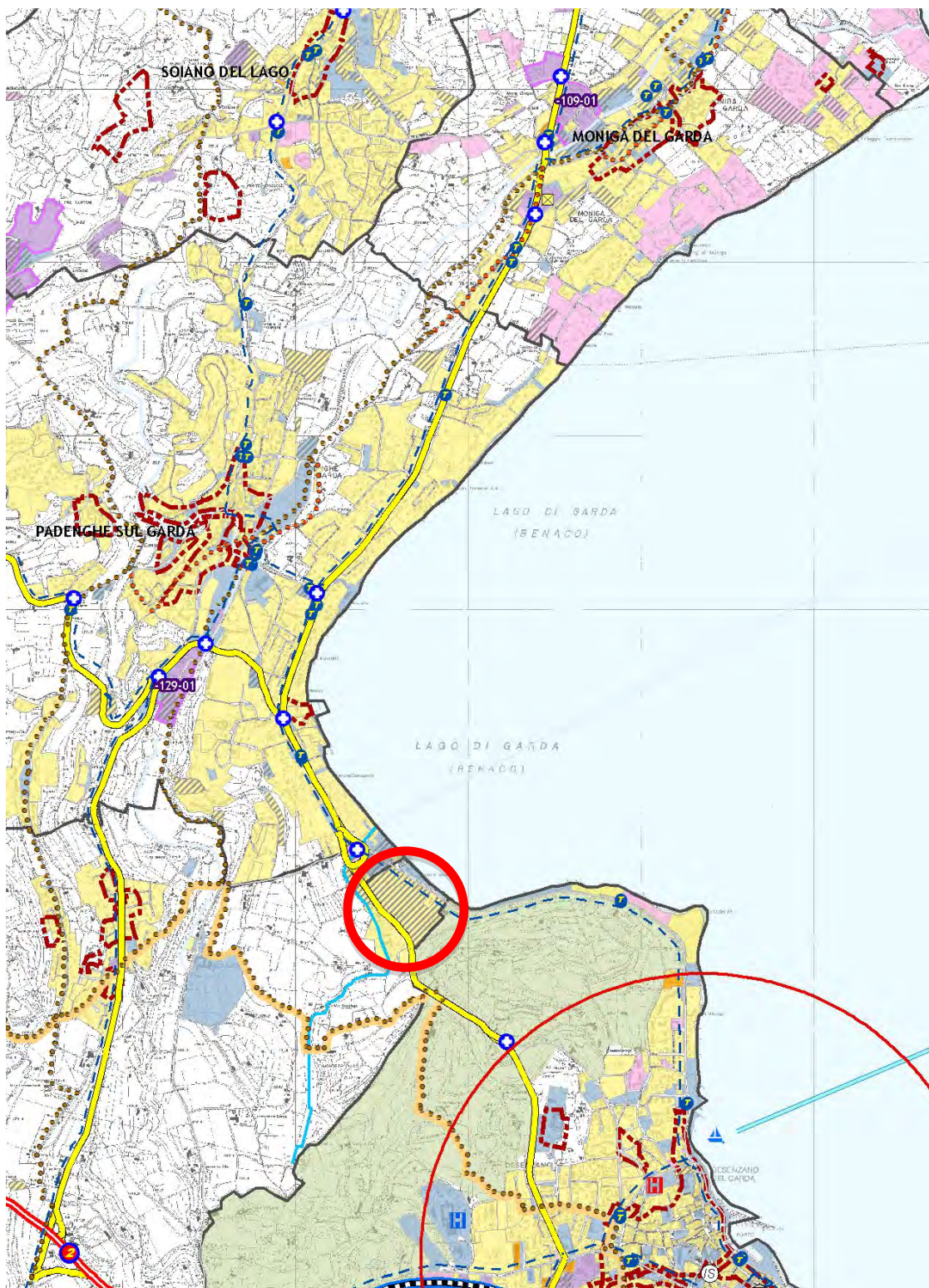


Figura 37. Tav.1.2. Struttura e Mobilità – sistemi territoriali.

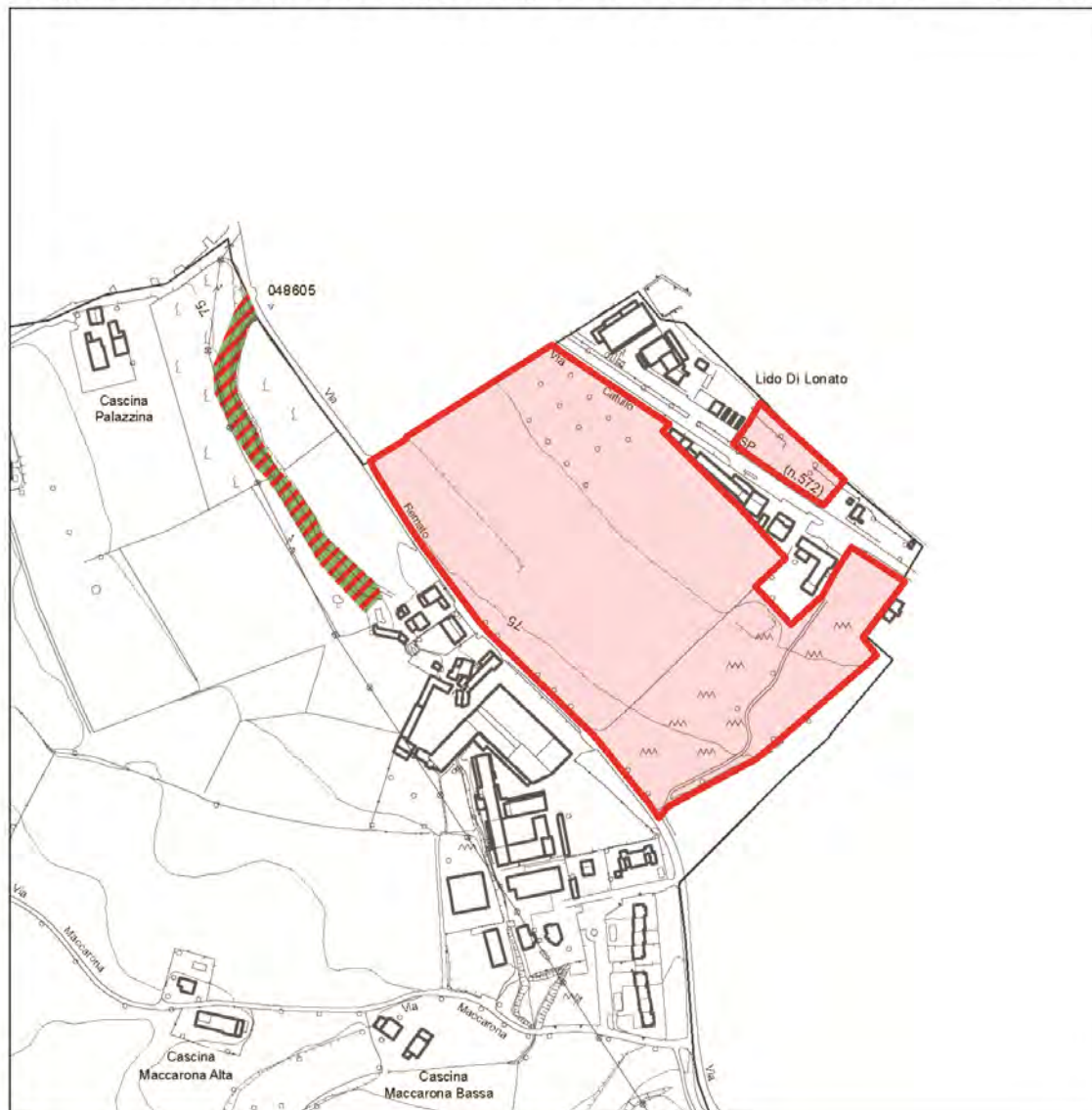


Figura 38. Legenda.


1.3. Piano di indirizzo forestale (PIF)

Il Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia è stato approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 26 del 20 aprile 2009; successivamente, il Piano ha subito alcune rettifiche (D.D. n.1943 del 10/09/2009) e modifiche (d.G.P. n. 462 del 21/09/2009 e d.G.P. n. 185 del 23/04/2010).

Dalla lettura degli elaborati cartografici del PIF è possibile verificare che l'area relativa alla proposta di SUAP oggetto della presente Relazione non è interessata dalla presenza di aree boscate. (Si veda la relazione urbanistica allegata al Suap). **Le fasce arborate esistenti ed interne al comparto oggetto di SUAP non sono classificate all'interno del Piano di Indirizzo Forestale provinciale.**



Legenda

 Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

 Boschi

 Boschi trasformabili per pubblica utilità


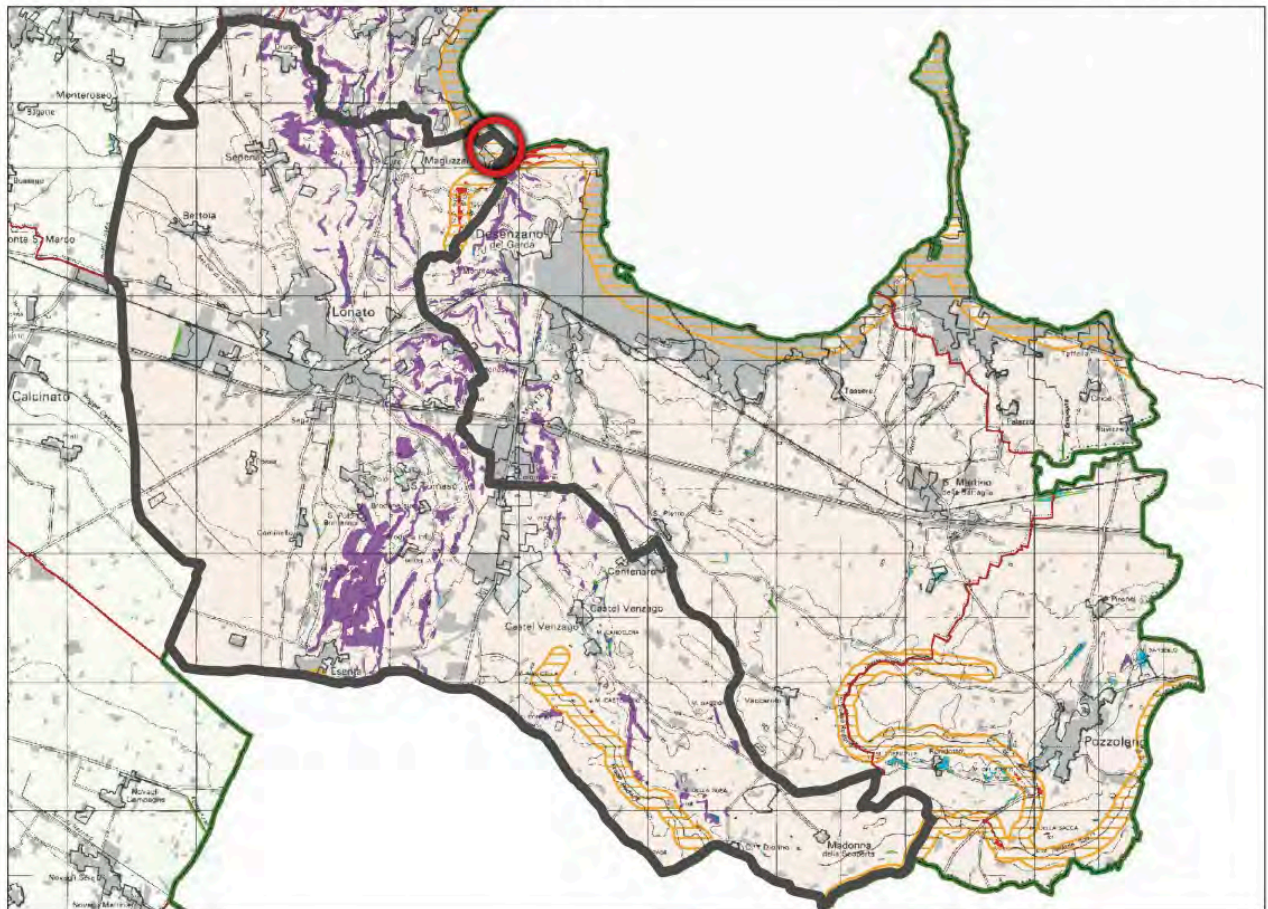
 Boschi non trasformabili



Figura 39. Elaborazione cartografica con rappresentazione del PIF Provinciale sovrapposto alla base cartografica di Lonato d/G

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE 2009-2024
 Estratto della tavola 09 "Carta dei rapporti di compensazione"

scala 1:100.000



Legenda

-  Confine amministrativo del Comune di Lonato del Garda
-  Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

RAPPORTO DI COMPENSAZIONE

-  1:1
-  1:2
-  1:3
-  1:4
-  1:5
-  Boschi trasformabili per pubblica utilità
-  Boschi non trasformabili
-  Vincolo di tipo paesaggistico (D.Lgs. 42/04, art. 142, lett. b, c)

ZONE ALTIMETRICHE ISTAT

-  Collina
-  Pianura
-  Area di indagine del PIF
-  Parco Regionale Monte Netto
-  Parco Regionale Oglio Nord
-  Siti di Interesse Comunitario (SIC)
-  Confini Comunali
-  Laghi
-  Urbanizzato

Figura 40. PIF_2009-2024. Estratto Carta dei rapporti di compensazione

1.4. DdP : quadro conoscitivo del sistema paesistico

Il Comune di Lonato del Garda dotato di Piano di Governo del Territorio ha approvato l'ultima variante il 27/01/2015 DDC n.5 e pubblicato sul Burl il 06/05/2015. Le tavole di analisi del nuovo Piano paesistico allegato al PGT segnalano quali elementi fisico-naturali presenti nell'immediato intorno: il cordone morenico, i rilievi collinari, i prati permanenti, le aree coltivate le zone boscate, le frange e i filari di vegetazione arborea e cespugliata. Dal punto di vista storico-culturale sono cartografate: l'Abbazia di Maguzzano, la Chiesa Morti della Selva, la Chiesa S. Michele Arcangelo, il Castello degli Averoldi e l'adiacente chiesa in località Drugolo. Dal punto di vista degli aspetti percettivi e di godimento del paesaggio l'analisi condotta dal Piano ha individuato percorsi e punti panoramici privilegiati da cui discendono rispettivi ambiti di percezione del paesaggio.



Figura 41. Vista dall'alto del territorio interessato dall'intervento.

Il metodo analitico utilizzato per l'elaborazione dell'Analisi Paesistica comunale, in particolare per la descrizione del paesaggio, si avvale delle consuete tecniche di indagine territoriale oggi applicate alle diverse scale.

Il paesaggio è interpretato quale insieme di più paesaggi ognuno dipendente da specifiche componenti che concorrono alla sua identificazione. Ogni componente è associata ad ambienti naturali e a modalità d'uso del suolo differenti, tali da determinarne la rispettiva appartenenza ad una delle quattro tipologie di paesaggio individuate. Lo studio del territorio avviene pertanto attraverso l'analisi dei seguenti paesaggi:

- *paesaggio fisico e naturale*
- *paesaggio agrario*
- *paesaggio storico culturale*
- *paesaggio urbano (comprensivo delle eventuali componenti di criticità e degrado del paesaggio).*

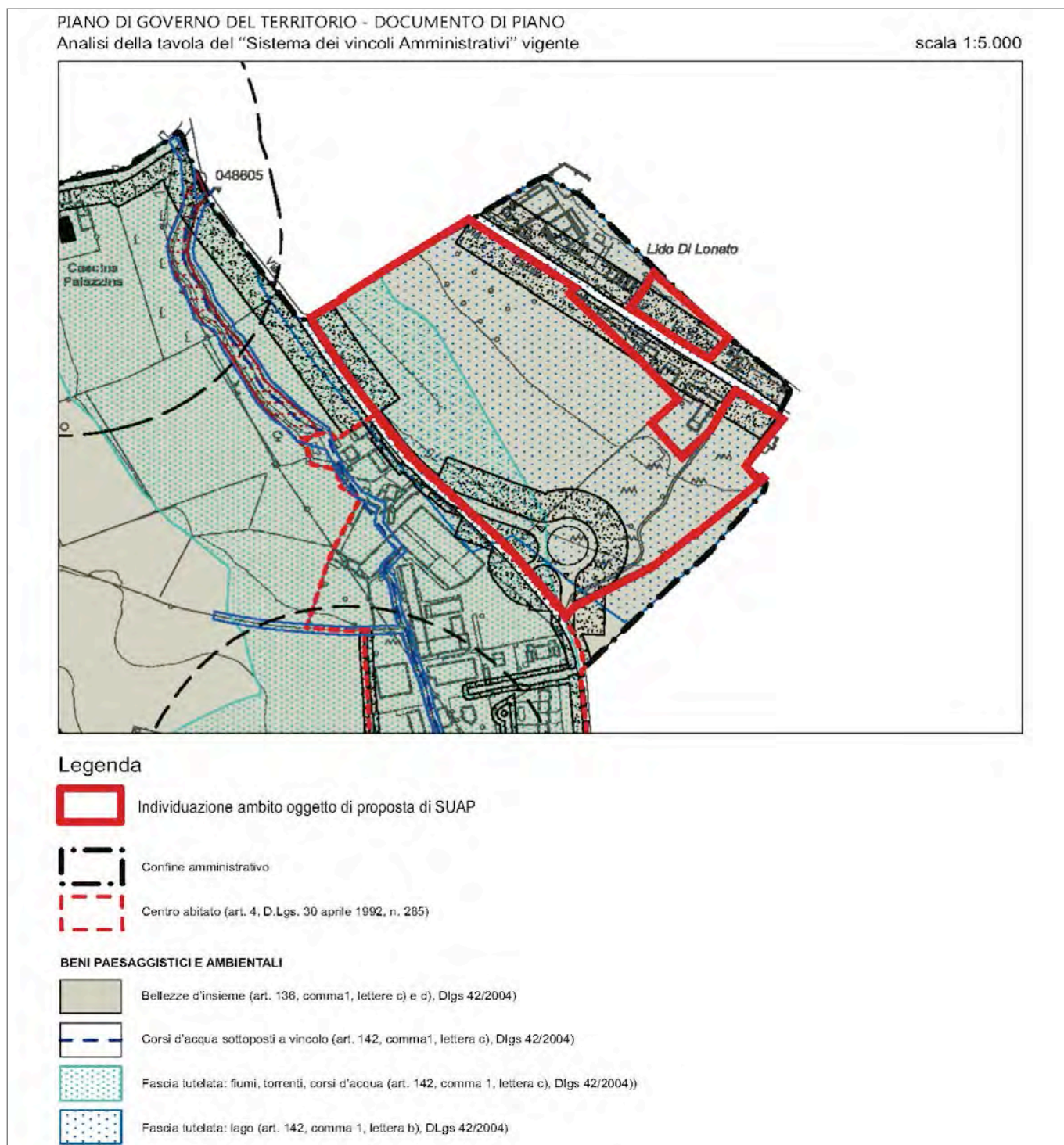


Figura 42. Estratto dalla carta del Sistema dei Vincoli di cui al PGT vigente

Componenti del paesaggio fisico e naturale

Dalla *Carta delle componenti del paesaggio fisico naturale* (Analisi Paesistica allegata al Documento di Piano del PGT vigente), l'area oggetto di SUAP risulta interessata, così come l'intero contesto limitrofo, dalla presenza di *cordoni morenici*, che di fatto caratterizzano quasi la totalità del territorio amministrativo; sono inoltre presenti *prati* e, solo esternamente al comparto di progetto, *fasce boschive* ed i *sistemi sommitali* relativi ai cordoni morenici.

Componenti del paesaggio agrario

Nella *Carta delle componenti del paesaggio agrario* (Analisi Paesistica allegata al Documento di Piano del PGT vigente), l'area oggetto di SUAP risulta occupata per la maggior parte da seminativo semplice e solo parzialmente dalla componente delle legnose agrarie - arboricoltura da legno che di fatto costituisce le fasce arborate esistenti, che come già detto in precedenza non appartengono al Piano di Indirizzo Forestale definito dalla Provincia.

Il contesto paesaggistico limitrofo è caratterizzato anch'esso in prevalenza da seminativo semplice, frammentato dai tipici filari, che qualificano il paesaggio agricolo, e dalla presenza di colture specializzate quali uliveti e vigneti.

Componenti del paesaggio storico culturale

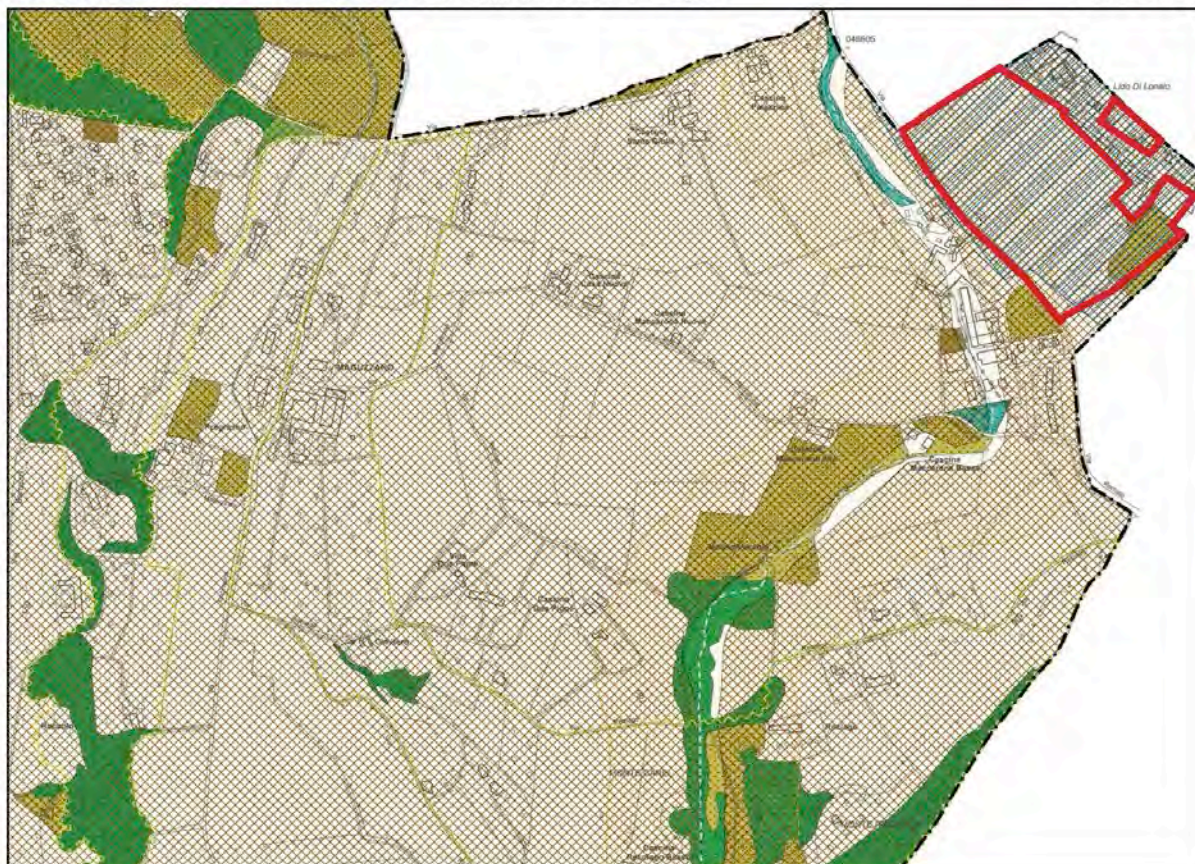
Carta delle componenti del paesaggio storico culturale. L'area oggetto d'intervento è interessata esclusivamente dalla presenza del *tracciato stradale storico* che si sviluppa lungo il limite ovest sud-ovest del comparto stesso.

Le aree appartenenti al contesto paesistico limitrofo sono caratterizzate dalla presenza delle emergenze storico architettoniche relative al complesso dell'*Abbazia di Maguzzano*, il *Cimitero* di Maguzzano, da alcune cascate che hanno mantenuto i caratteri originari della tradizione agreste e dai beni architettonici di interesse locale il *Mulino* e i fabbricati dell'*Istituto Don Calabria*. L'ampio scenario preso in esame è inoltre caratterizzato dai tracciati della *viabilità storica* che ancora oggi costituiscono la fitta rete di percorrenza del territorio offrendo la vista di un paesaggio che, seppur a tratti, ha mantenuto i caratteri naturali e originari locali.


Componenti del paesaggio urbano

Dalla *Carta delle componenti del paesaggio urbano*, l'area di progetto è interessata, solo parzialmente e per parti marginali di dimensioni ridotte, da ambiti definiti *di degrado* (la porzione in affaccio sul Lago, la spiaggia, e la parte che si protende verso la *via Catullo - SP ex 572*), mentre i limiti del comparto nord est e sud ovest si collocano in adiacenza ad *aree già edificate* sia a destinazione residenziale che produttiva.

Le aree appartenenti al contesto limitrofo sono caratterizzate da diversi *insediamenti extraurbani*, per lo più trattasi di cascate, che ben si inseriscono nel paesaggio agricolo; verso ovest è poi da segnalare il nucleo dell'*Abbazia di Maguzzano* che è la protagonista della porzione di paesaggio presa in esame.



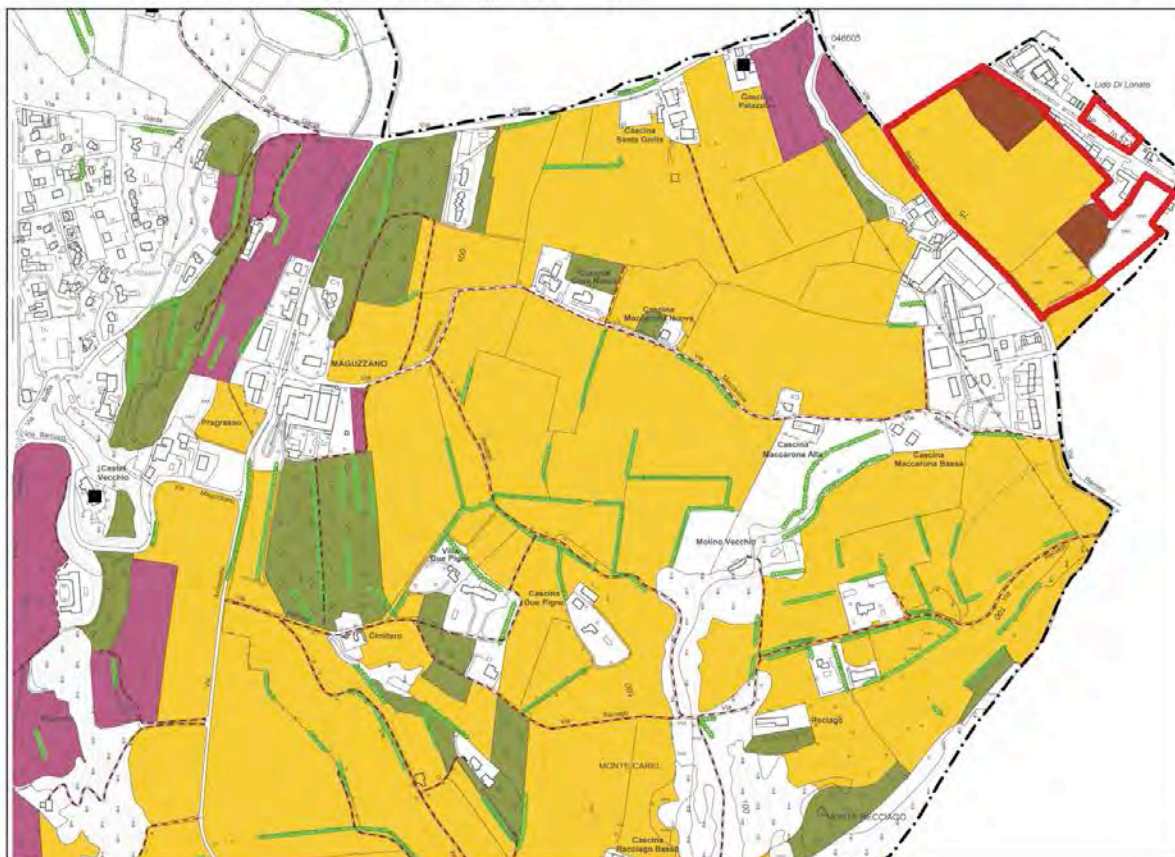
Legenda

 Limite del comparto oggetto di proposta di SUAP


COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO NATURALE

-  Confine amministrativo comunale
-  Bosco di latifoglie
-  Vegetazione arbustiva e arborea di ambiente ripariale
-  Bosco di conifere
-  Rimboschimenti recenti
-  Vegetazione arbustiva e cespuglieti
-  Incolto
-  Prati e pascoli
-  Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua
(art. 142, comma 1, lettera c, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)
-  Fascia tutelata: lago
(art. 142, comma 1, lettera b, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)
-  Cordonii Morenici
-  Sistemi sommitali dei cordonii morenici
-  Corsi d'acqua principali
-  Corsi d'acqua secondari
-  Creste, crinali

Figura 43. Estratto dalla Carta delle componenti del paesaggio fisico e naturale vigente.



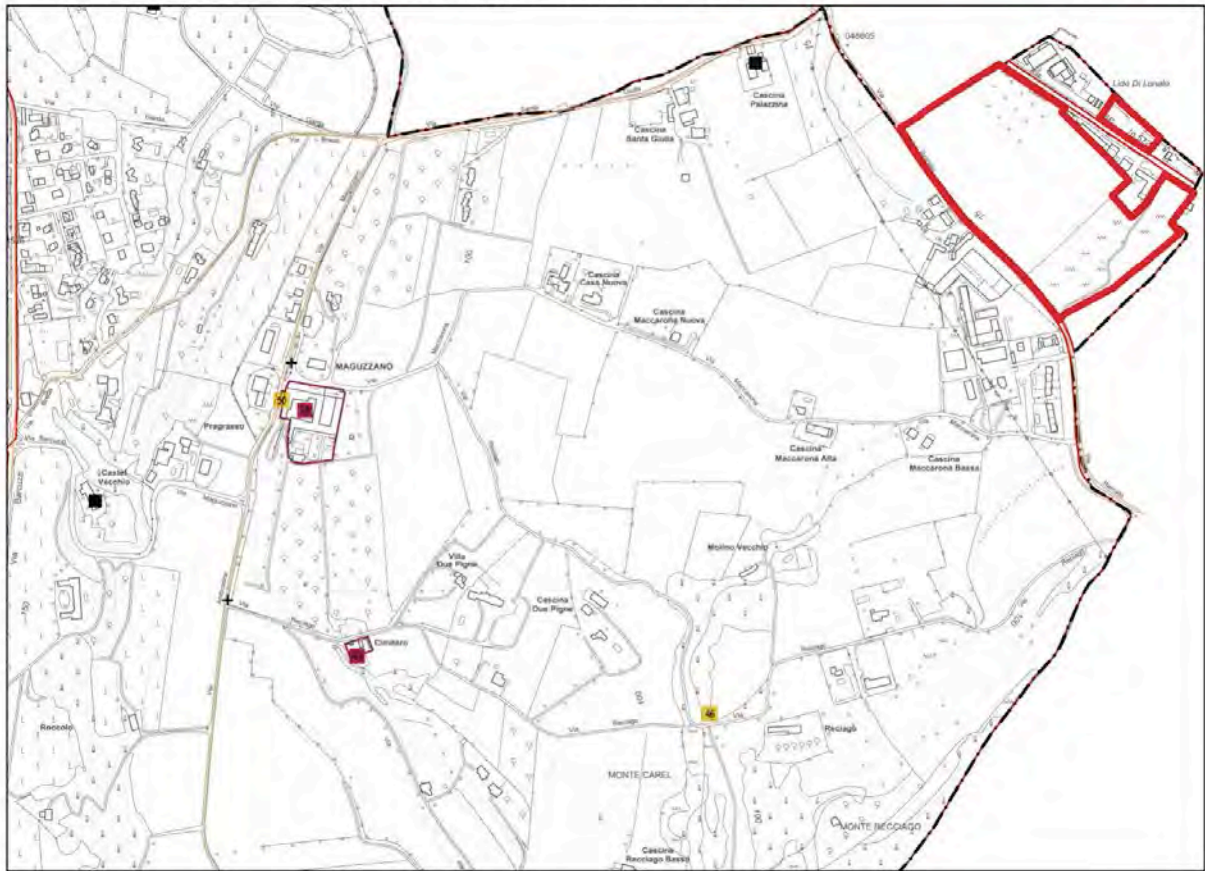
Legenda

 Limite del comparto oggetto di proposta di SUAP


COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO

-  Confine amministrativo comunale
-  Laghi, bacini, fiumi e specchi d'acqua naturali e artificiali
-  Legnose agrarie, arboricoltura da legno
-  Colture specializzate: Frutteti
-  Colture specializzate: Vigneti
-  Colture specializzate: Uliveti
-  Seminativo semplice
-  Vivai
-  Serre
-  Terrazzamenti
-  Filari
-  Filari di vigneto
-  Filari di uliveto
-  Strade poderali
-  Casole


Figura 44. Estratto dalla Carta delle componenti del paesaggio agrario vigente





Legenda

 Limite del comparto oggetto di proposta di SUAP

COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

 Confine amministrativo comunale

 Nuclei di antica formazione

 Rete stradale storica principale


 Rete ferroviaria storica


 Santelia


 Ponte


 Cascine

Beni storici-architettonici

 Beni vincolati dal D.Lgs 42/04, art. 10, 11, 12
28 Chiesa parrocchiale S. Maria Assunta e Convento (Abbazia) località Maguzzano
33 Cimitero di Maguzzano

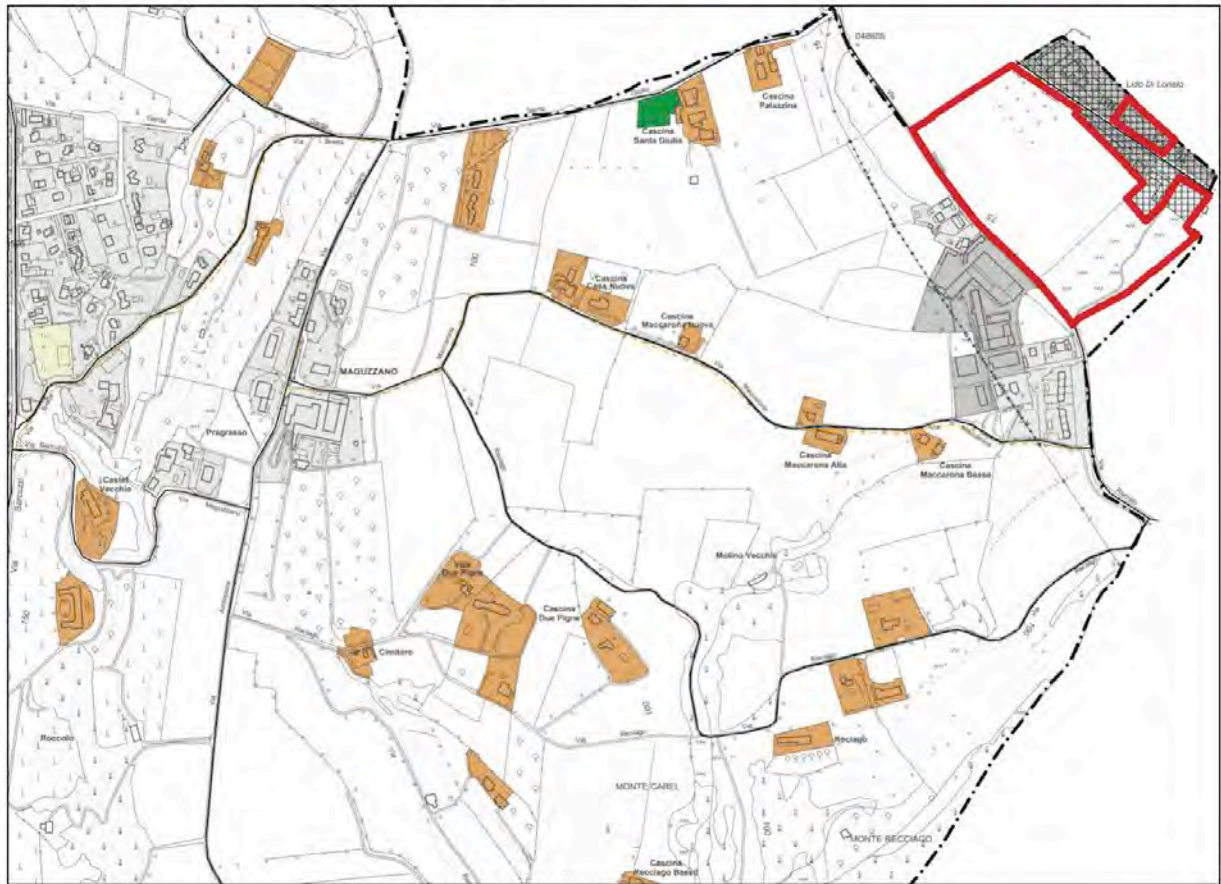
 Beni di interesse locale
46 Mulino
50 Fabbricati dell'Istituto Don Calabria

 Beni vincolati dal D.Lgs 42/04, art. 136, comma 1, lettera c), d)


 Zone sottoposte a vincolo archeologico (art. 142, comma 1, lettera m, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)

- 1 Fornace dei Gorghi
- 2 Lavagnone
- 3 Colombera
- 4 Polada


Figura 45. Estratto dalla Carta delle componenti del paesaggio storico culturale vigente



Legenda


 Limite del comparto oggetto di proposta di SUAP

COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

 Confine amministrativo comunale

Componenti del paesaggio urbano

-  Nuclei di antica formazione
-  Laghi, bacini, fiumi e specchi d'acqua naturali e artificiali
-  Aree edificate prevalentemente residenziali
-  Urbanizzato a destinazione commerciale
-  Aree edificate prevalentemente produttive
-  Insediamenti extra urbani
-  Giardino privato
-  Verde pubblico
-  Area cantiere
-  Deposito materiale


 Viabilità principale

 Rete ferroviaria

 Rete sentieristica

Componenti di criticità e degrado del paesaggio

 Aree estrattive attive

 Aree estrattive dismesse

 Ambiti degradati

 Ambiti territoriali estrattivi

 Linee elettriche aeree

Figura 46. Estratto dalla Carta delle componenti del paesaggio urbano vigente

1.4.1. DdP: Rete ecologica comunale

Dall'analisi degli elaborati relativi alla Rete Ecologica Comunale adottata non emergono elementi significativi che pongano dei limiti all'edificazione delle aree oggetto della proposta di SUAP.

Si sottolinea che in alcune delle tavole di cui alla Rete Ecologica Comunale vigente e in corrispondenza del comparto di progetto, lo schema riportato della rotatoria, indicata quale infrastruttura di previsione, è un'indicazione errata. Infatti nella variante al PGT vigente tale previsione è stata oggetto di stralcio proposto dall'Amministrazione Comunale.

Per questo motivo, anche se rappresentato nelle cartografie della REC, tale schema previsionale non sarà considerato quale vincolo nelle analisi riportate di seguito.

Di seguito si riportano gli estratti di rete ecologica comunale e la connessione fra i PLIS istituiti dai Comuni di Desenzano e Castiglione d/S.

Nella tavola *Corridoio di connessione tra i PLIS istituiti dai Comuni di Desenzano d/G e Castiglione d/S* le aree oggetto di SUAP non sono interessate da alcun elemento evidenziato in cartografia; i corridoi di connessione tra i PLIS istituiti sono localizzati molto più a sud delle aree interessate dalla proposta di progetto.

Le scelte progettuali proposte nel SUAP derivano da un'analisi complessiva del territorio di appartenenza del comparto e delle aree limitrofe. Il PGT di Desenzano d/G assegna alle aree del Monte Corno (PLIS Corridoio Morenico del Basso Garda bresciano) una classe di sensibilità MOLTO ALTA.

Il progetto pone attenzione all'incidenza sulle visuali del paesaggio del Monte Corno e del lago, proponendo un edificio "ipogeo" con copertura verde in corrispondenza della zona del lotto

Si riportano di seguito gli obiettivi prioritari che tengono conto degli indirizzi programmatici della pianificazione paesistica ed ecologica del Pgt di Desenzano d/G:

1) Pgt Desenzano d/G allegato Dp_1A Relazione tecnica.

art.10 Parco Locale di Interesse sovra comunale esistente – Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano.

"omissis"

Il territorio di Desenzano del Garda, visibilmente caratterizzato da una marcata eterogeneità degli ambienti e dei paesaggi che lo identificano (interessa una superficie territoriale di circa 5.120.000 mq).

La posizione strategica dell'area di studio, sia rispetto alla centralità visiva che assume nei confronti dell'intera "conca" desenzanese che rispetto al suo rapporto diretto con il tessuto urbano, rende tale ambito ancor più rilevante nei confronti delle aree contermini del territorio.

La valenza visiva e percettiva insieme con la qualità ambientale degli spazi aperti, sono tali da essere riconosciute ed identificate quali componenti portanti ai fini della definizione del sistema di fruizione complessiva del Parco.

Gli obiettivi prioritari che tengono conto degli indirizzi programmatici della pianificazione paesistica ed

ecologica riguardano:

- il consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda:

l'ambito territoriale delle colline moreniche è ritenuto di particolare rilevanza ecologica sia per la sopravvivenza di un sistema diffuso di fasce boschive che per la presenza di un ecomosaico articolato. Gli interventi prioritari riguardano l'attuazione di una rete ecologica mediante la salvaguardia, la valorizzazione e la messa in rete del patrimonio vegetale esistente.

- la valorizzazione e sviluppo dell'ecosistema lacustre e della fascia costiera:

rappresentano i capisaldi fondamentali del sistema ecologico, la cui funzione prioritaria è il supporto alla biodiversità e alla funzionalità ecosistemica del territorio.

La conservazione di particolari habitat caratterizzati dalla presenza di vegetazione igrofila, canneti e bassi fondali, anche nel rispetto della salvaguardia delle specie faunistiche autoctone, contribuisce al raggiungimento di uno degli obiettivi principali derivanti dalla necessità di rafforzare le connessioni ecologiche per il territorio oggi compromesse dal fenomeno turistico e di espansione urbano comunque direttamente connesse al sistema ecologico terrestre.

- la conservazione e valorizzazione del paesaggio agricolo:

la salvaguardia del paesaggio agricolo: avviene attraverso il recupero del patrimonio storico-rurale esistente, la valorizzazione delle culture tradizionali tipiche del luogo, e l'introduzione dell'agricoltura biologica, anche mediante la disposizione di meccanismi premiali e finanziamenti in grado di legare la figura dell'agricoltore a quella del gestore e manutentore del paesaggio.

Oltre agli obiettivi prioritari sopramenzionati, un fattore centrale ai fini dell'avvio del processo di istituzione del Parco, quello legato alla fruibilità e accessibilità dell'area.

Per il proposto "Parco del corridoio morenico del basso Garda bresciano" il territorio interessato . per ora quello del solo Comune di Desenzano del Garda. Conseguentemente l'Ente preposto alla gestione del Parco è l'Ente locale Comune.

Esso provvede anche alla vigilanza sul territorio del Parco, con il concorso del servizio volontario di vigilanza ecologica, previa intesa con la Provincia da cui dipendono le guardie ecologiche volontarie.

"omissis"

2) Pgt Desenzano d/G allegato PR_2A_Norme Tecniche di Attuazione.

"omissis"

Art 5.4.1. Parco Locale di Interesse Sovracomunale "PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano".

Il PGT identifica con apposita perimetrazione, nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole le aree interessate dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale denominato Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano riconosciuto dal Settore Assetto Territoriale Parchi e VIA della Provincia di Brescia con D.D. n. 2993 del 18/10/2006 nonché ai sensi dell'art.34 della legge regionale 30 novembre 1983, n. 86. I principali obiettivi da perseguire nel sopraccitato ambito riguardano: la valorizzazione morfologico funzionale del territorio; la tutela e il potenziamento del sistema ecologico e ambientale; la connessione tra il sistema del verde urbano e il territorio extraurbano; la salvaguardia e la valorizzazione delle tracce e testimonianze della memoria storica.

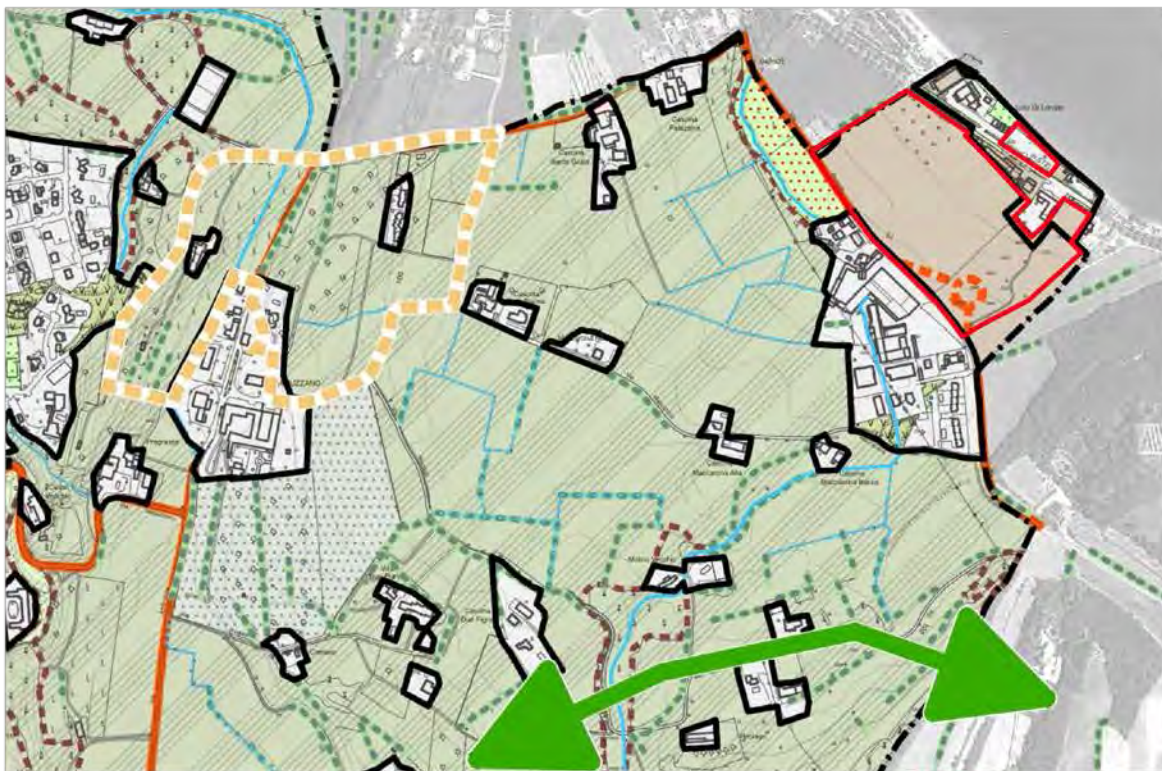
Le aree comprese all'interno dei perimetri di Parco Locale di Interesse Sovracomunale si conformano alla disciplina delle differenti zone urbanistiche in cui le aree stesse ricadono, salvo quanto specificato di seguito, che prevale in materia modalità di pianificazione e gestione del PLIS nonché di attività non ammesse.

Il progetto come già accennato limita l'edificazione di strutture a quattro piani nella zona del lotto confinante con strutture a tre – quattro piani esistenti e dislocate lungo via Catullo. La struttura "ipogea" è prevista con tetto "verde" e non modifica le quote rilevate del livello del terreno.

Il mantenimento del profilo del terreno attuale permette di non alterare le visuali sul paesaggio da varie angolazioni (si vedano gli allegati A-B-C della presente relazione).

La tavola *Mosaico delle Reti Ecologiche dei Comuni contermini dotati di REC* individua le aree oggetto di SUAP tra gli *Elementi della Rete Ecologica di Primo livello*, classificando inoltre l'infrastruttura viaria SP572V1 quale *corridoio terrestre principale*. (si veda di seguito l'estratto della tavola).

L'assenza di strutture fuori terra e la vegetazione arborea di nuovo impianto non frammentano il paesaggio e non alterano la funzione di *corridoio terrestre principale dell'asse viario*.



 Comparto di progetto

Legenda

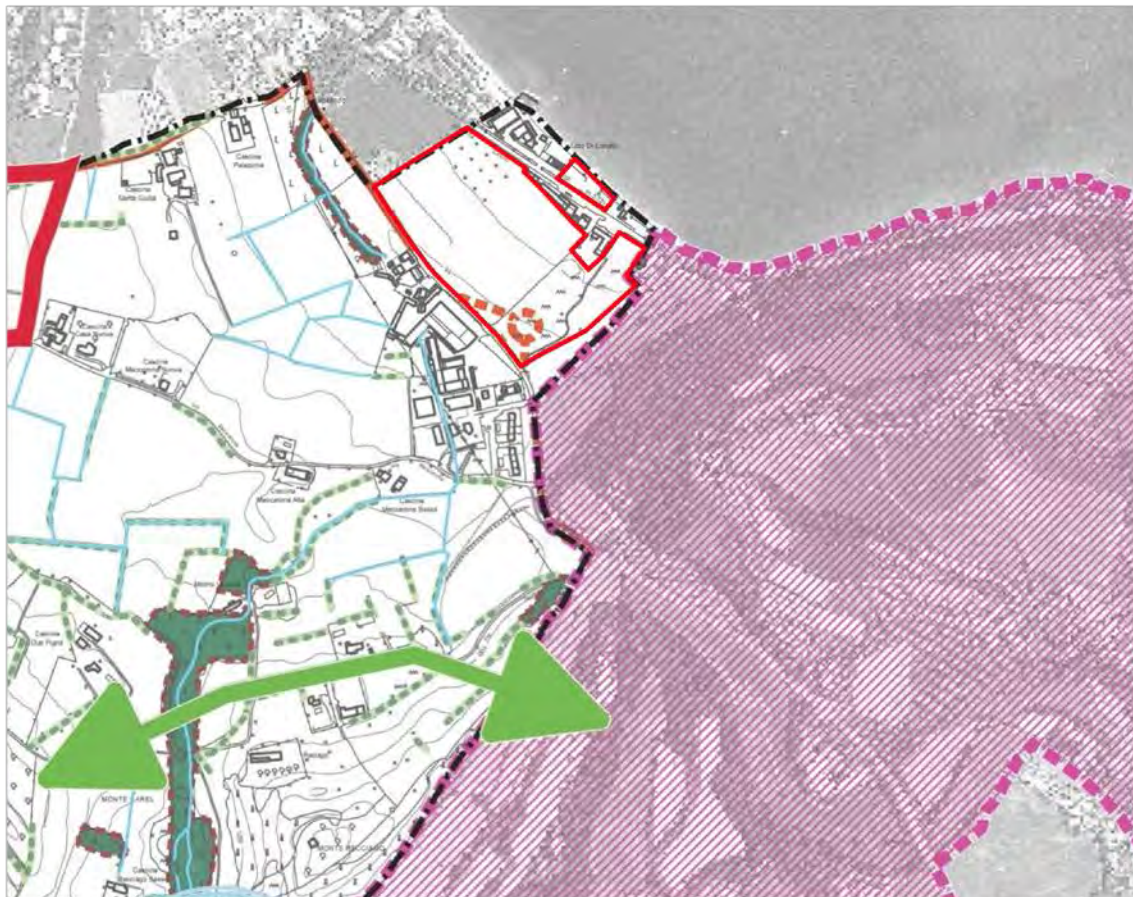


Figura 47. Estratto DdP. T02a_RC_Tavola di progetto della rete ecologica comunale.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento di Piano REC - Corridoio di connessione fra i PLIS istituiti dai comuni di Desenzano d/G e Castiglione d/S

scala 1:10.000



 Comparto di progetto

Legenda

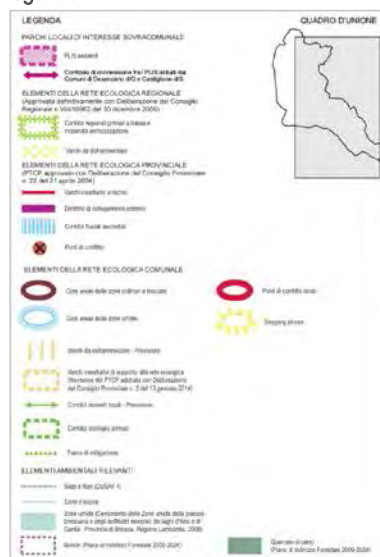
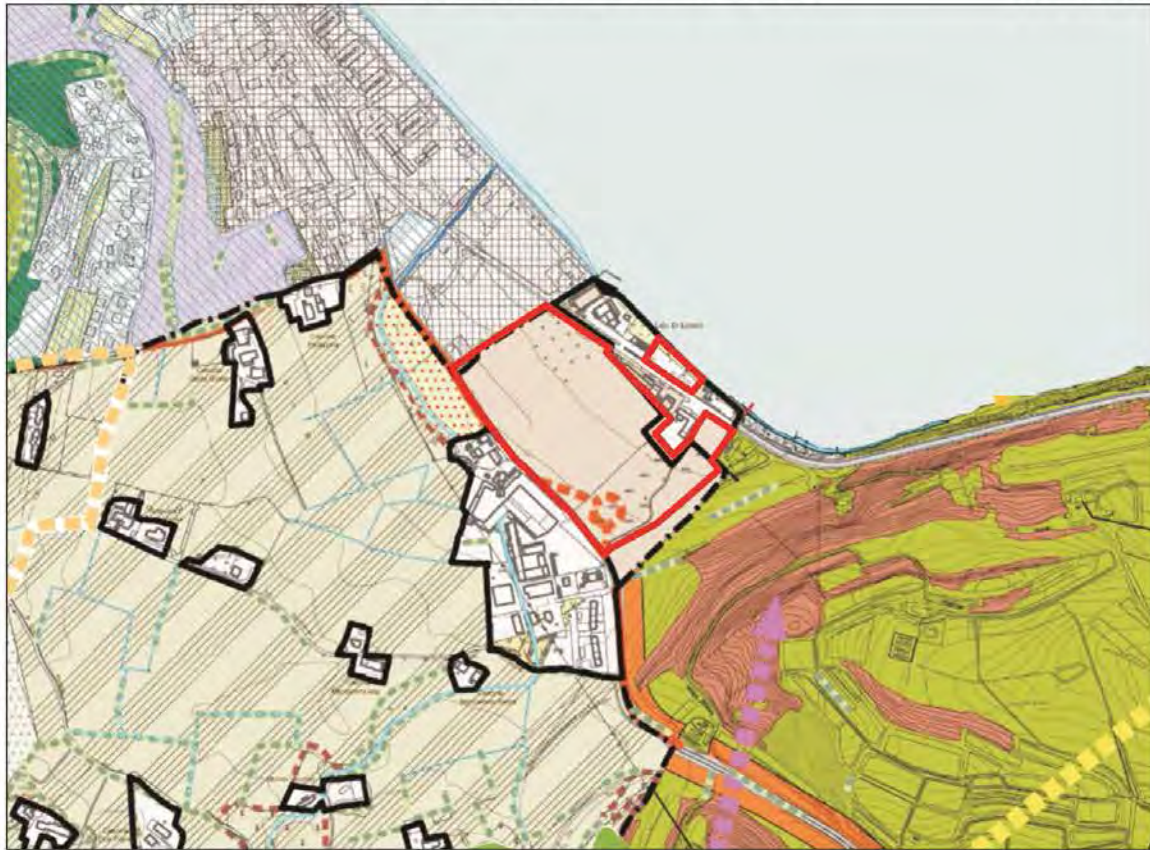


Figura 48. Estratto DdP. T03_RC_Corridoio di connessione fra i PLIS istituiti dai comuni di Desenzano d/G e Castiglione d/S.

RETE ECOLOGICA COMUNALE

Analisi della tavola *Mosaico delle Reti Ecologiche dei Comuni contermini dotati di REC*

scala 1:10.000



Legenda

Individuazione ambito oggetto di proposta di SUAP

Confine amministrativo comunale

PIANO DELLE REGOLE

- Aree agricole
- Aree agricole di salvaguardia
- Aree di salvaguardia
- Aree di mitigazione/protezione ambientale
- Verde urbano di salvaguardia
- Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica
- Ambiti territoriali estrattivi

DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti di Trasformazione

PIANO DEI SERVIZI

- Servizi a verde esistenti
- Servizi a verde di progetto
- Altri servizi esistenti
- Altri servizi di progetto

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

- Core areas delle zone collinari e boscate
- Core areas delle zone umide
- Sleeping stones
- Punti di conflitto locali
- Varchi da defframmentare - Previsione
- Varchi insediativi di supporto alla rete ecologica (Revisione del PTCIP adottata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 2 del 13 gennaio 2014)
- Comodi terrestri locali - Previsione
- Comodi ecologici primari
- Fasce di mitigazione

ELEMENTI DI FRAMMENTAZIONE

- Barriere insediative
- Tesoro produttivo
- Barriere infrastrutturali
- Barriere infrastrutturali di previsione

ELEMENTI AMBIENTALI RILEVANTI

- Siepi e filari (DUSAF 4)
- Corsi d'acqua
- Zone umide (Censimento della Zona umida della pianura bresciana e degli ambienti marsonici dei laghi d'Isèo e di Garda - Provincia di Brescia, Regione Lombardia, 2008)
- Boschi (Piano di Indirizzo Forestale 2009-2024)
- Giacinto di corno (Piano di Indirizzo Forestale 2009-2024)

Figura 49. Estratto DdP. T04_RC_Moasico delle reti ecologiche dei comuni contermini dotati di REC.

1.4.2. DdP: classi di sensibilità paesistica dei luoghi

Carta delle Classi finali di sensibilità paesistica

Dalla lettura della *Carta delle classi finali di sensibilità paesistica*, l'area oggetto di SUAP è caratterizzata principalmente dalla *classe di sensibilità paesistica media (classe 3)* e da modeste porzioni, che coincidono con le parti occupate dagli elementi arborei esistenti, dalla *classe di sensibilità paesistica alta (classe 4)*.

Ampliando l'analisi alle aree limitrofe emerge la prevalenza della *classe di sensibilità paesistica media (classe 3)*, in continuità con l'area di progetto, spezzata da ampie fasce di *classe di sensibilità paesistica alta (classe 4)* che si identificano con l'insieme delle componenti aventi notevole valenza paesistico ambientale che caratterizzano l'intero ambito in disamina (fasce arborate, colture specializzate, sistemi sommitali dei cordoni morenici, ecc.).

Di rilevante importanza sono i *percorsi di fruizione paesistica* che percorrono l'intera area in esame e costituiscono la rete di connessione tra i diversi *luoghi della fruizione paesistica* emergenti, quali l'*Abbazia* ed il cimitero *di Maguzzano*, i fabbricati dell'*Istituto Don Calabria* e il *Mulino* sino a giungere nei pressi del *Lido* di Lonato d/G e porgere lo sguardo verso il panorama che offre il lago.

La cartografia relativa alle *classi finali di sensibilità paesaggistica* emerge che per la fascia che si estende lungo la *via Catullo (SP ex 572)* e le aree che costituiscono il *Lido* viene prevista una *classe di sensibilità paesistica molto alta (classe 5)* nel rispetto delle disposizioni di tutela e attenzione per le aree indicate di degrado definite dalla normativa del Piano Paesaggistico Regionale (*vedi articolo 28, comma 10 delle NTA del PPR*).

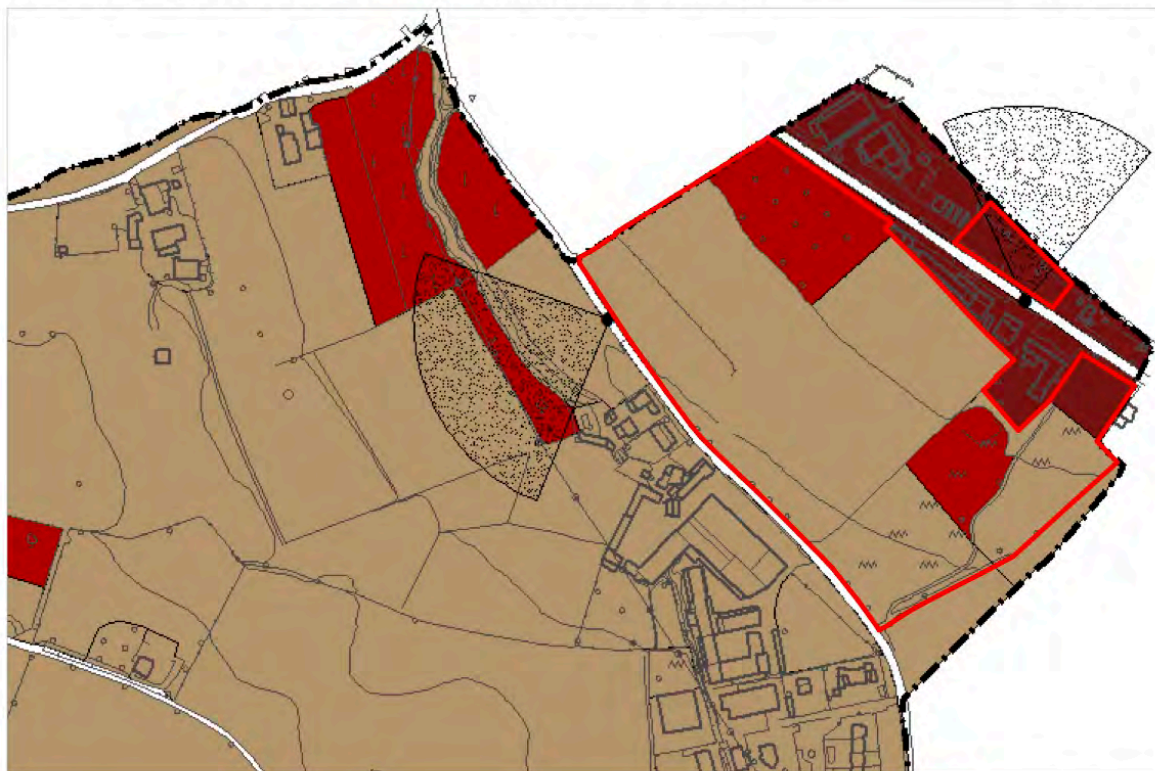
Si rileva che parte della nuova edificazione (edificio "A") prevista dal progetto si sovrappone con le aree in classe di sensibilità paesistica molto alta.

Nello specifico questa parte del lotto, posto a nord est in posizione marginale rispetto al comparto è individuata nella carta delle componenti del paesaggio urbano quale area urbanizzata e appare ad oggi interclusa su tre lati, fra aree già edificate e la viabilità pubblica.

Per quanto riguarda la piccola porzione del comparto di SUAP che si colloca sulla riva di Lonato d/G, è anch'essa individuata nella carta delle componenti del paesaggio urbano quale area urbanizzata, appare ad oggi occupata da un deposito/rimessaggio per le imbarcazioni intercluso fra attività turistico ricettive esistenti su entrambi i lati.

Quest'area sarà oggetto di cessione a favore dell'Amministrazione Comunale che provvederà alla riqualificazione ai fini turistici della stessa.

Si riporta di seguito la documentazione fotografica che attesta lo stato attuale dei luoghi in merito alla parte di comparto del SUAP classificata nella variante al PGT in itinere in *classe di sensibilità paesistica molto alta (classe 5)* e che sarà riservata in parte alla realizzazione dell'edificio "A".



Comparto di progetto

Legenda

Confine amministrativo comunale

Classi di sensibilità

Classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa

Classe 2 - sensibilità paesistica bassa

Classe 3 - sensibilità paesistica media

Classe 4 - sensibilità paesistica alta

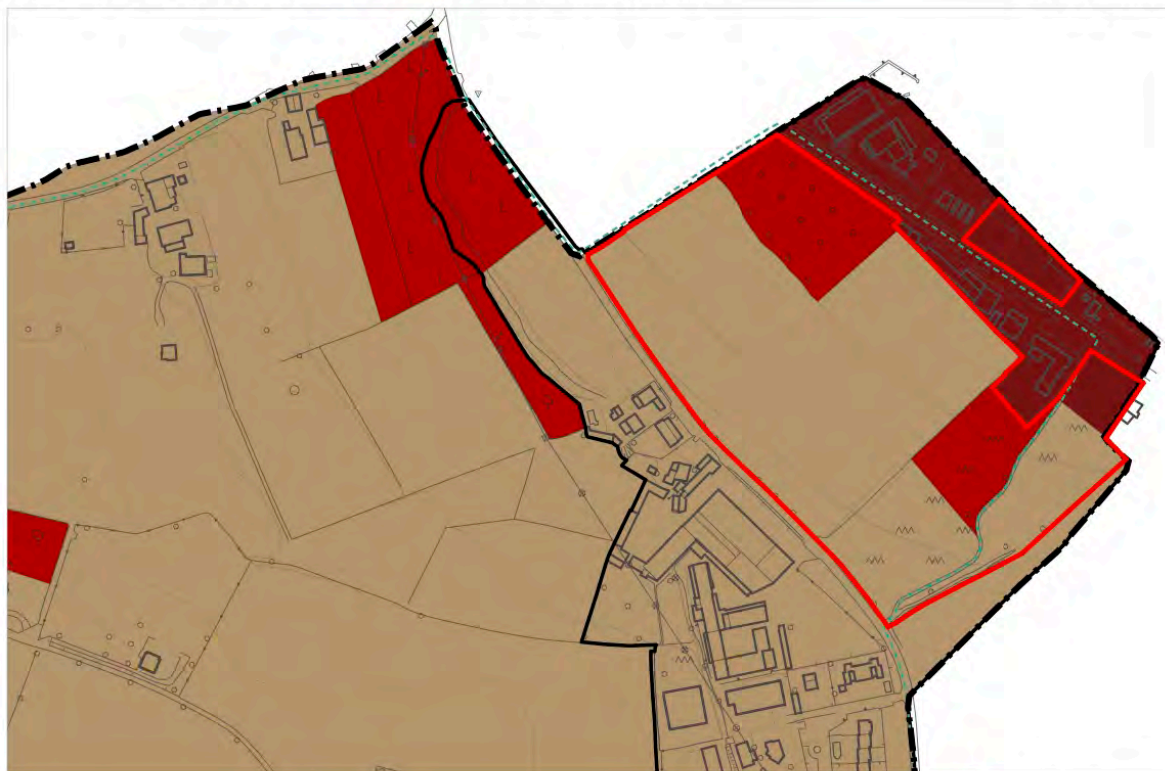
Classe 5 - sensibilità paesistica molto alta


Componenti della percezione

Punti panoramici

Coni ottici - Ambiti della percezione

Figura 50. Estratto paesistico T09_Carta di sintesi delle classi di sensibilità paesistica.



 Comparto di progetto

Legenda

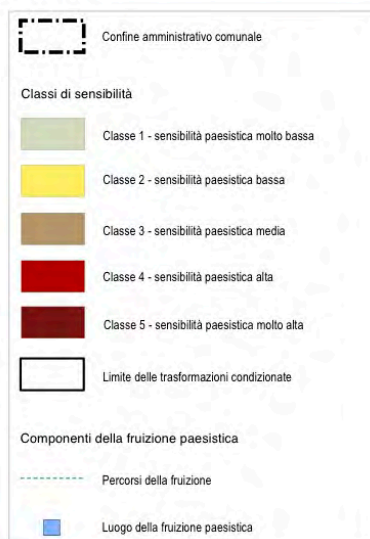


Figura 51. Estratto paesistico T10_Carta di sintesi finale delle classi finali di sensibilità paesistica.

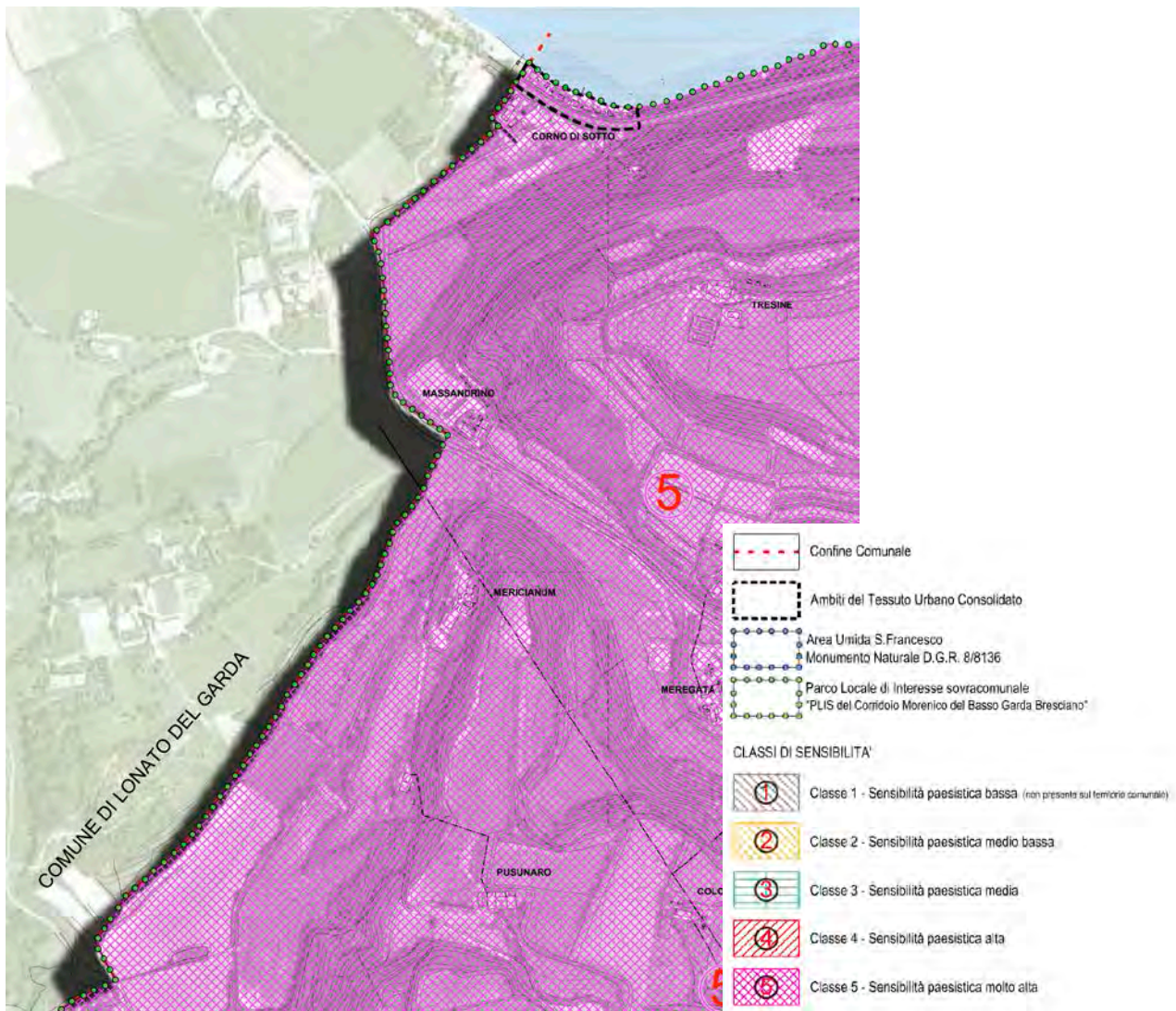


Figura 52. PGT Desenzano d/G. Estratto Tavola Dp.10.6. Sistema dei beni culturali e del paesaggio. Classi di sensibilità paesistica.

L'area oggetto d'intervento è confinante con il Monte Corno in territorio di Desenzano d/G compreso nel PLIS (istituito dal Comune di Desenzano d/G). La zona è definita a sensibilità paesistica molto alta (si veda il paragrafo precedente relativo alla Rete ecologica Comunale).

Le scelte di progetto tengono conto delle visuali verso Monte Corno e delle caratteristiche del paesaggio mediante:

- 1) l'introduzione di una struttura ipogea con tetto verde nella zona di via Remato;
- 2) il mantenimento della vegetazione e delle visuali da via Remato (asse viario considerato corridoio terrestre principale di rete ecologica);
- 3) l'inserimento di un uliveto di nuovo impianto,
- 4) il mantenimento degli elementi del paesaggio agrario come la strada capezzagna a ridosso di ampie aree incolte.

La valenza paesaggistica del territorio sia in comune di Lonato d/G che in comune di Desenzano d/G ha indirizzato le scelte di progetto, al fine di ridurre l'incidenza complessiva dell'intervento sul contesto

Indirizzi di pianificazione e progettazione

L'Analisi Paesistica comunale detta in funzione della classe di sensibilità paesistica attribuita al territorio in esame puntuali indirizzi di progettazione. Negli indirizzi paesaggistici comunali, per le componenti del paesaggio presenti nell'area e relativamente agli interventi previsti per la realizzazione della struttura turistico alberghiera (principalmente posta in *classe di sensibilità media* e per modeste porzioni in *classe di sensibilità alta e molto alta*), particolare attenzione è posta alle azioni di tutela della fruizione visiva, garantendo il mantenimento delle visuali e della percettibilità dei valori paesaggistici espressi dalle aree del contesto evitando occlusioni visive, alla valorizzazione dell'attività agricola ai fini della manutenzione fisica ed estetica del territorio rurale, alla salvaguardia ed incentivazione delle colture tradizionali. Privilegiata è inoltre la salvaguardia dei sistemi vegetazionali diffusi e di tutti gli elementi vegetali tipici del paesaggio agrario, come ad esempio i filari. Le azioni raccomandate sono, tra l'altro: la realizzazione di 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; la costruzione di nuovi edifici e complessi insediativi, purché s' inseriscano armoniosamente nel contesto circostante sia dal punto di vista estetico che funzionale attraverso anche una maggiore definizione e organizzazione degli spazi aperti; che gli interventi proposti dovranno altresì prevedere, contestualmente, opere volte al recupero paesistico ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente; all'interno degli areali interessati e di contesto, gli interventi devono essere volti a riorganizzare o riqualificare le parti di territorio degradate recuperando, ove possibile, identità tra elementi naturalistici agrari e il paesaggio urbano; la realizzazione di opere di mitigazione e di riassetto del sistema degradato in modo da creare una continuità tra il paesaggio e le zone di diversa destinazione urbanistica. Sono interventi invece da limitare: tutte le attività che comportano l'alterazione dei caratteri geomorfologici e vegetazionali, se non indispensabili al miglioramento e alla sistemazione complessiva dell'area; attività in grado di alterare i caratteri geomorfologici, vegetazionali in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno e la complessiva percezione visuale; trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola; attività di tipo agricolo che alterino l'equilibrio ecologico e paesistico; l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi; la riduzione delle aree interessate da colture a vigneto e a oliveto o la sostituzione con altre colture.

Conclusioni

L'area in esame e le strutture in progetto si collocano, secondo gli strumenti di pianificazione, in una zona di media sensibilità e solo per aree ristrette risulta attribuita una sensibilità paesaggistica alta e molto alta. Le linee di tutela indicate, soprattutto a livello provinciale e comunale, individuano particolari misure cautelative nei confronti degli interventi da realizzare negli ambiti collinari morenici, per le loro intrinseche condizioni di fragilità e per la conseguente e potenziale perdita di qualità visiva di tutto il sistema paesistico del lago. Gli indirizzi di tutela comunali mirano a limitare gli interventi in prossimità degli elementi vegetazionali diffusi al fine di evitare modifiche nelle relazioni visive e culturali perché considerate parti integranti della qualità paesaggistica dei luoghi. L'analisi dell'incidenza del progetto porrà massima attenzione ai punti panoramici e

ai tracciati di particolare interesse percettivo indicati nella pianificazione locale e d'area vasta, al fine di proporre adeguate soluzioni progettuali di mitigazione e di compensazione.



Figura 53. Localizzazione su foto aerea dei cono ottici relativi agli ambiti ricadenti in classe di sensibilità paesistica molto alta (classe 5) dai quali risulta il rilievo fotografico riportato di seguito.



Visuale 5 – Panorama dal cono ottico posto sulla via Catullo - SP ex 572 in direzione della porzione di area appartenente al SUAP che sarà interessata dai volumi di progetto in linea con il "Bristol".



Visuale 6 – Panorama dal cono ottico posto sulla via Catullo - SP ex 572 in direzione dell'area che sarà, per una parte, oggetto di cessione a favore dell'A.C.

2. Contesto paesaggistico

2.1. Rilievo fotografico

Il rilievo fotografico propone immagini del contesto paesaggistico in cui l'area di progetto è collocata e in particolare la vista dal complesso di Maguzzano verso il lago. Si colgono le peculiarità del paesaggio: il rilievo del Monte Corno, le aree a prato i filari di alberi e cespugli che segnano il territorio.



Figura 54. Stato di fatto. Vista da nord ovest in direzione lago. Con la freccia si indica la posizione del comparto di progetto. Il lotto non è visibile da questo punto di ripresa, come non sono visibili gli edifici adiacenti al sito di progetto (indicata in rosso la posizione del complesso Bristol).



Figura 55. Stato di fatto. Vista del complesso di Maguzzano.



Figura 56. Stato di fatto. Punto di ripresa fotografica nei pressi dell'Abbazia di Magazzano. Si segnala il riferimento dell'Hotel Bristol adiacente all'area di progetto.



Figura 57. Stato di fatto. Individuazione dell'ambito d'intervento e in rosso si indicano le strutture confinanti con il comparto.



Figura 58. Stato di fatto. Vista delle aree confinanti con il comparto di progetto.



Figura 59. Stato di fatto. Vista delle aree confinanti con il comparto di progetto.

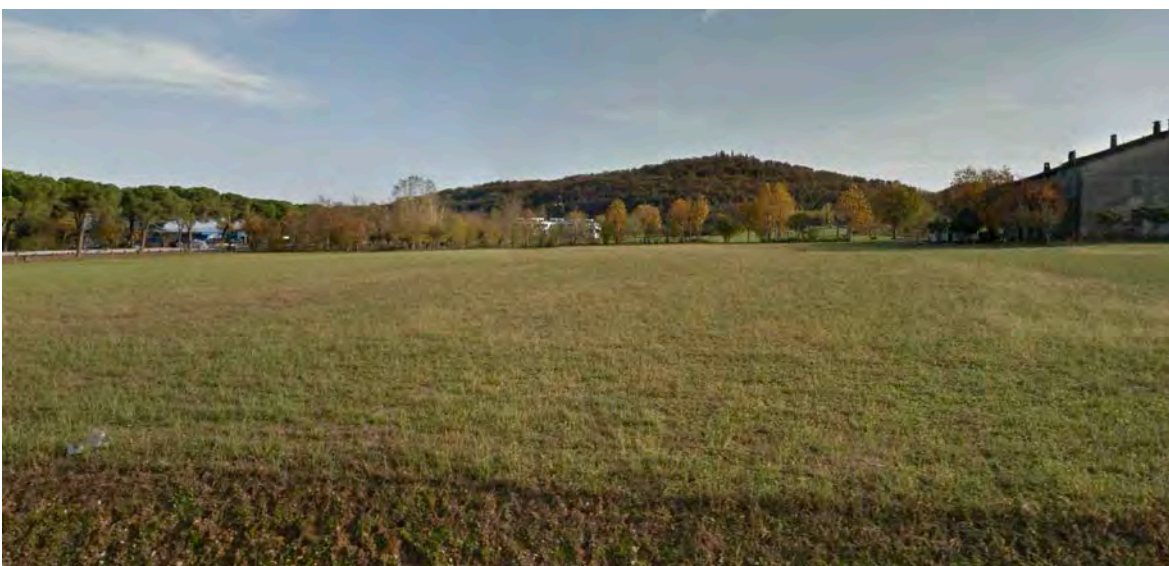


Figura 60. Stato di fatto. Vista delle aree confinanti con il comparto di progetto. Dalla viabilità di via Catullo verso il Monte Corno.

Sequenza fotografica del contesto urbano e strada S.S.572 di Salò direzione SUD NORD da Desenzano a Padenghe



1



2



3

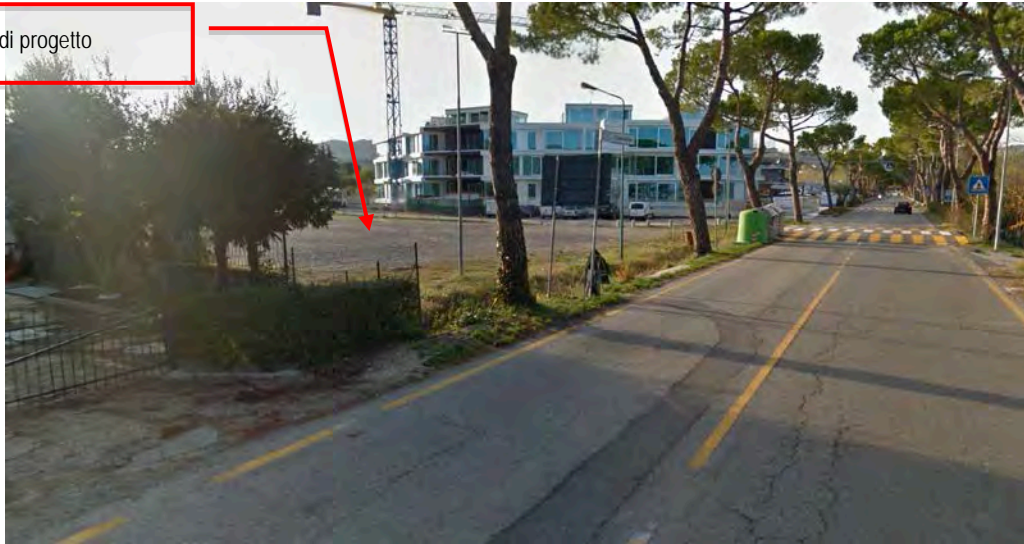


4



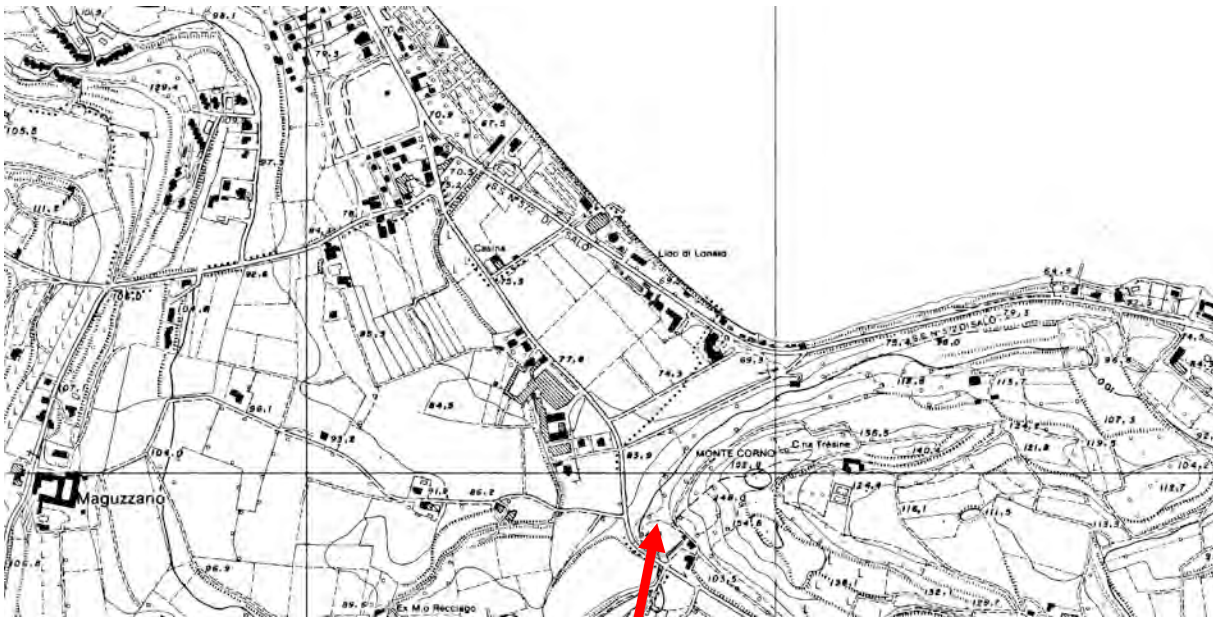
5

Comparto di progetto



6

Sequenza fotografica del contesto urbano e strada S.S.572 direzione sud-nord direzione Padenghe





3

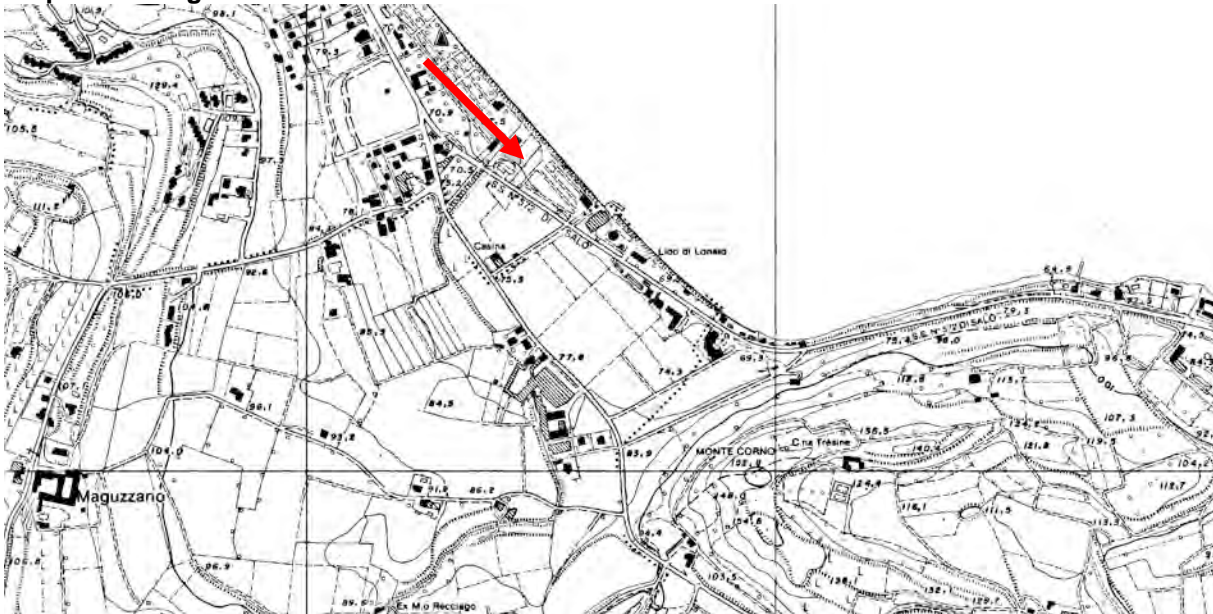


4



5

Sequenza fotografica del contesto urbano e strada S.S.572 direzione nord sud direzione Desenzano.



1



2



3

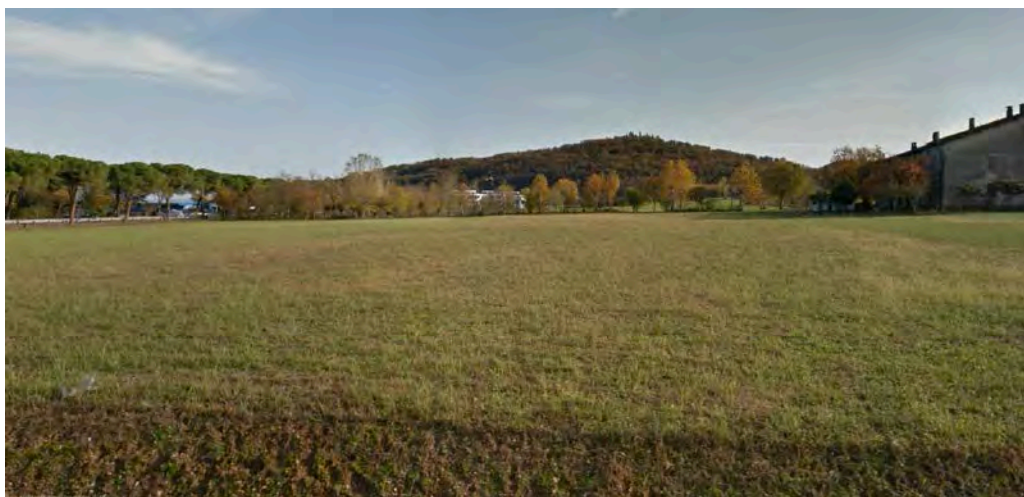
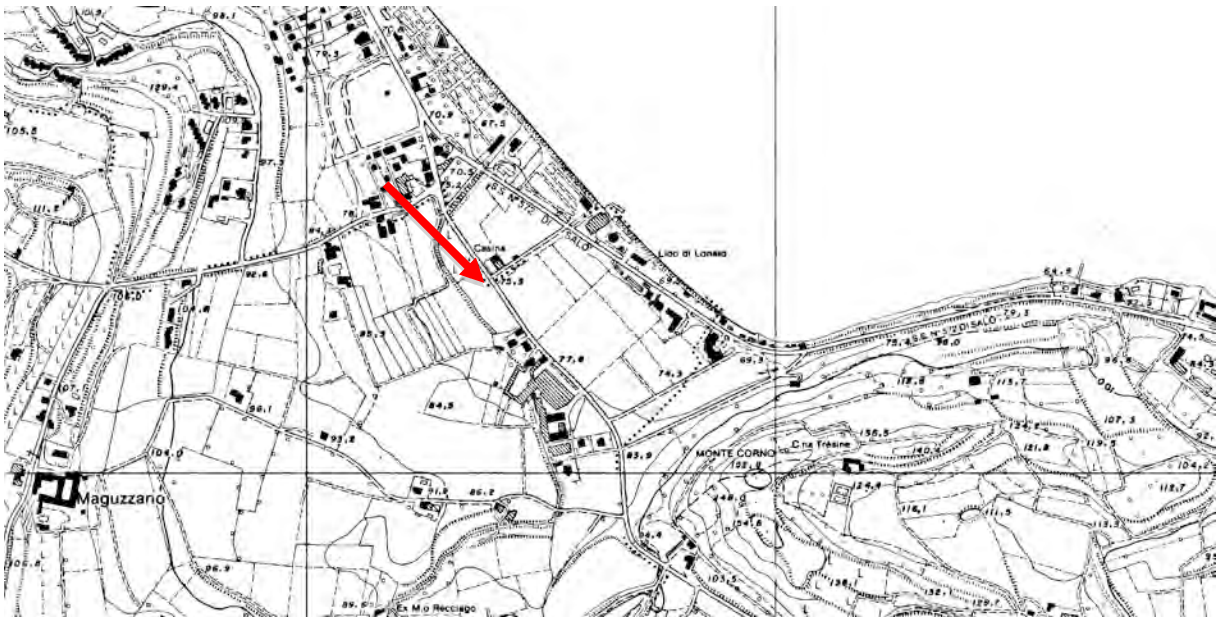


4



5

Sequenza fotografica del contesto urbano e strada S.S.572 direzione nord sud direzione Desenzano.







6

2.2. Caratteri paesaggistici

Caratteri geomorfologici

La zona è caratterizzata da leggeri pendii collinari e aree pianeggianti. Il Monte Corno, rilievo collinare, raggiunge circa 150 m s.l.m., mentre il piano campagna è posto alla quota media di 76m s.l.m.. Il pendio più lieve verso nord rende il terreno quasi pianeggiante.

Sistemi naturalistici

Sono presenti boschi di roverelle che si alternano a prati stabili che ricoprono i versanti collinari. Campi coltivati sono invece presenti nei territori pianeggianti ai piedi dei pendii. Le condizioni degli ambiti naturali sono nel complesso molto buone e compongono un paesaggio di particolare pregio.

Dal paesaggio naturale spontaneo si distinguono, gli appezzamenti agricoli di medie dimensioni e alternati a campi seminativi, coltivazioni di vigneti e uliveti. Nei pressi dell'intervento le quinte vegetali lungo le strade poderali si succedono e partecipano al disegno del paesaggio agricolo.



Figura 61. Filare a ridosso del rilievo collinare del Monte Corno.

Sistemi insediativi storici

L'Abbazia di Maguzzano è il complesso architettonico più rilevante del territorio in prossimità del comparto di progetto. Rilevante è la presenza del castello di Drugolo e il suo borgo, i cui caratteri architettonici sono ancora ben leggibili.



Figura 62. Vista del complesso di Maguzzano.



Figura 63. Vista del Castello di Drugolo, 2009.

Percorsi panoramici

Sono presenti percorsi panoramici d'interesse paesaggistico individuati a livello sovra locale dal PTCP e a livello locale, dal Piano paesistico comunale: rispettivamente la strada principale sia lungo il lago che sul pendio.

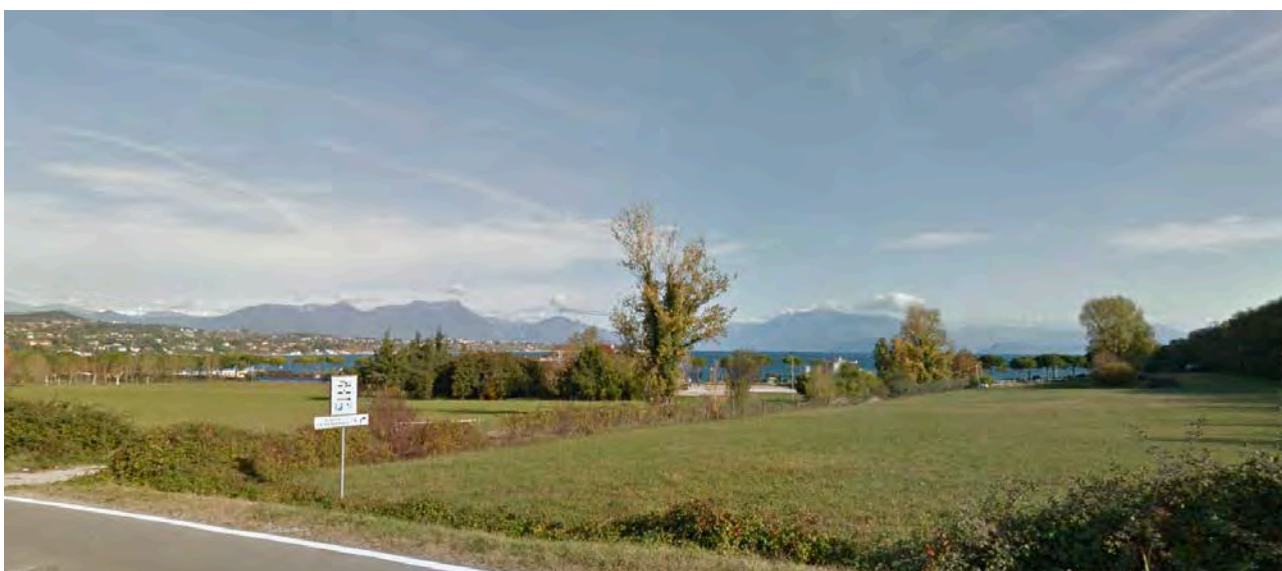


Figura 64. Stato di fatto. Vista panoramica da via Remato in direzione Nord.



Figura 65. Stato di fatto. Via Catullo nei pressi del complesso "Hotel Bristol". Via Catullo è una strada panoramica che costeggia il lago.



Figura 66. Stato di fatto. Via Catullo in prossimità del comparto di progetto interessato dal nuovo uliveto. Vista in direzione Desenzano d/G.

2.3. Visibilità dell'intervento e relazione con i beni tutelati

Nelle pagine seguenti si riportano alcuni foto-inserimenti al fine di rappresentare la coerenza dell'insediamento di progetto con il contesto paesistico limitrofo.

Vista da via Catullo



Figura 67. Stato di fatto. Ripresa fotografica effettuata da via Catullo. Visuale del lotto di progetto e dell'edificio "BRISTOL"

Vista da via Remato in direzione Padenghe s/G



Figura 68. Stato di fatto. Ripresa fotografica effettuata da via Remato. Visuale del territorio verso nord. Appare evidente come sia limitata la vista del complesso alberghiero esistente "Hotel Bristol" posto al di là del filare arborato esistente.



Figura 69. Progetto. Fotoinserimento. Ripresa fotografica effettuata da via Remato. Visuale del territorio verso nord. Gli edifici dell'albergo si allineano in altezza a quelli esistenti. La parte di edificazione di progetto verso via Remato è caratterizzata da struttura ipogea con copertura verde. Tale soluzione minimizza l'impatto sulle visuali del paesaggio.

Vista da via Remato in direzione Desenzano d/G



Figura 70. Stato di fatto. Ripresa fotografica effettuata da via Remato. Visuale del territorio verso sud est. Sono visibili i filari arborati esistenti.



Figura 71. Progetto. Fotoinserimento. Ripresa fotografica effettuata da via Remato. Visuale del territorio verso sud-est. Gli edifici dell'albergo si allineano in altezza a quelli esistenti. La parte di edificazione di progetto verso via Remato è caratterizzata da struttura ipogea con copertura verde. Tale soluzione minimizza l'impatto sulle visuali del paesaggio.

Vista dall'Abbazia di Maguzzano in direzione del lago



Figura 72. Stato di fatto. Ripresa fotografica effettuata dall'Abbazia di Maguzzano e visuale del territorio verso Monte Corno e il lago.



Figura 73. Progetto. Fotoinserimento. Gli edifici del nuovo albergo non sono visibili



Figura 74. Stato di fatto. Ripresa fotografica effettuata dal lago verso la sponda sud.



Figura 75. Progetto. Fotoinserimento. Ripresa fotografica effettuata dal lago verso la sponda sud.



Figura 76. Stato di fatto. Ripresa fotografica effettuata dal lago verso la sponda sud.



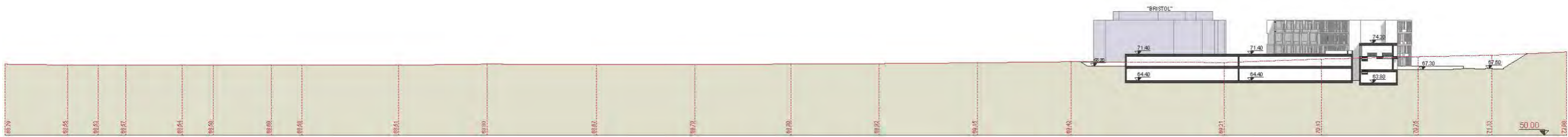
Figura 77. Progetto. Fotoinserimento. Ripresa fotografica effettuata dal lago verso la sponda sud.

Appare evidente come il progetto s'inserisce nel paesaggio senza alterare la morfologia del sito e conservando il lieve declivio del terreno che degrada sino a giungere al Lago. Si sottolinea inoltre come il complesso alberghiero esistente "*Bristol*" per la collocazione e l'altezza maggiore nasconda, alla visuale che dal Lago guarda verso l'entroterra, il profilo del panorama delineato dagli edifici di progetto.

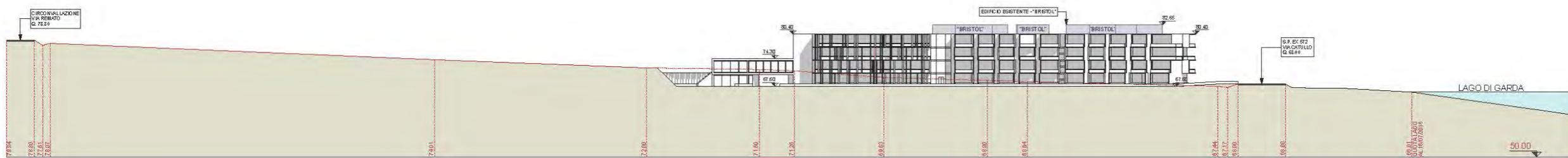
Si riportano di seguito gli allegati rappresentativi dei profili ambientali relativi al nuovo complesso alberghiero.



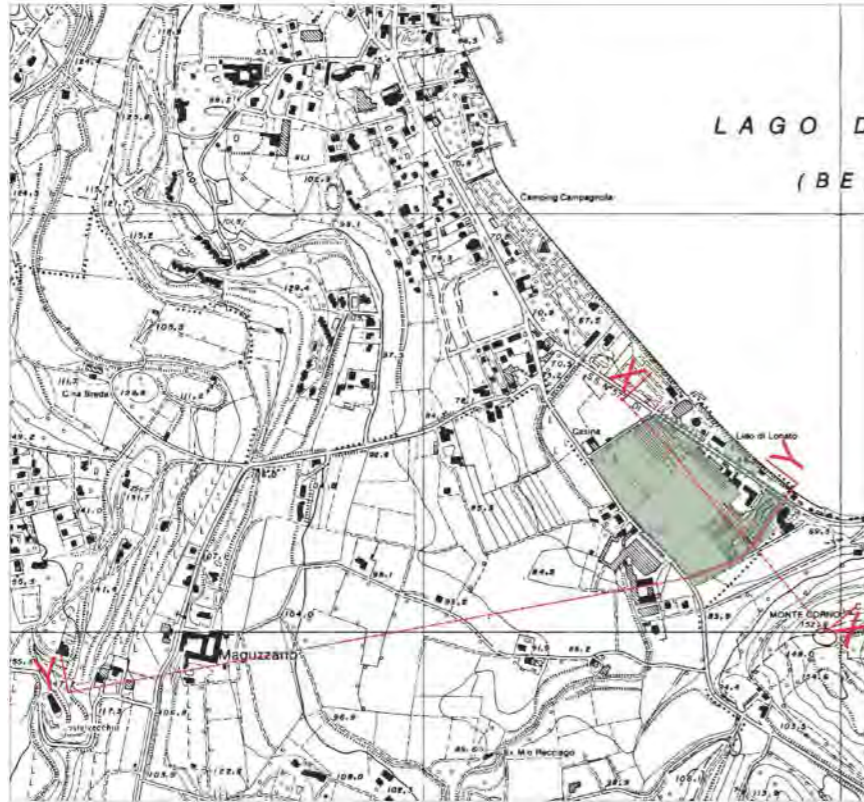
Planimetria con individuazione profili - scala 1:5000



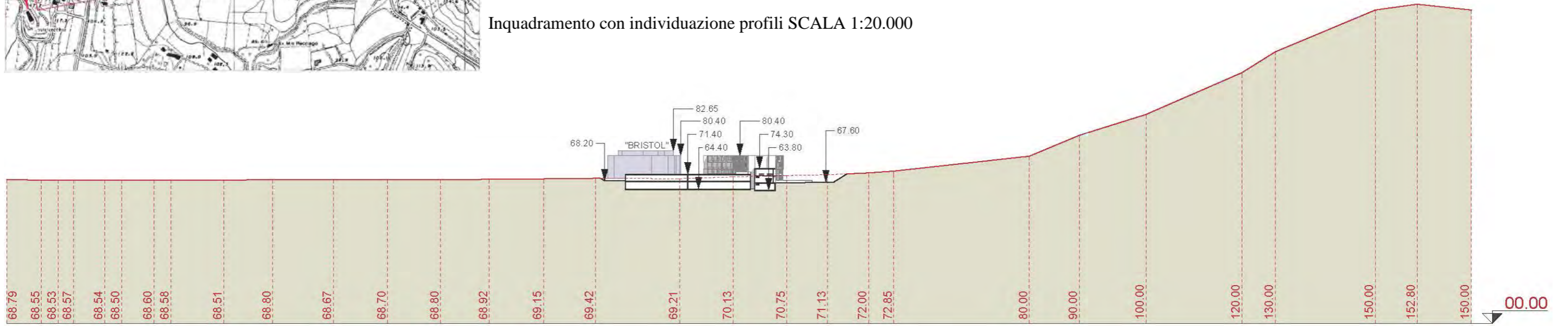
Profilo B-B scala 1:1000



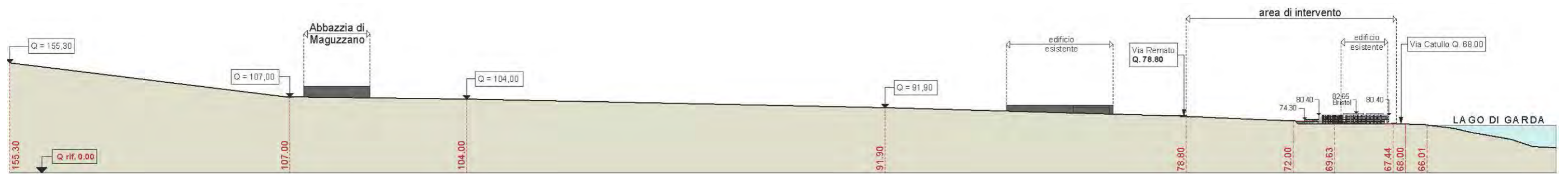
Profilo A-A scala 1:1000



Inquadramento con individuazione profili SCALA 1:20.000



Profilo X-X scala 1:2.000



Profilo Y-Y scala 1:6.000

3. 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 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 sia articolata seguendo puntualmente un flusso di analisi e valutazione definito, che passa attraverso la definizione della sensibilità del sito e in seguito 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	20	25
4	4	8	12	16	20
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 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.

Al comparto di progetto sono assegnate una classe di sensibilità media (3), per le parti pianeggianti e in leggero pendio verso la SS572 di Salò, una classe di sensibilità alta (4) per l'area circoscritta a sud est delle strutture edilizie esistenti e una classe di sensibilità molto alta (5) per l'area prospettante via Catullo.

3.1. Aspetti dimensionali, compositivi e modifica dei luoghi

Il lotto interessato dal progetto, collocato tra via Catullo e via Remato è caratterizzato da un'area in lieve declivio verso via Catullo e il lago. Allo stato attuale è un'area a prato con macchie di vegetazione arborea e arbustiva spontanea, mentre sul lato del comparto prospiciente via Catullo si riscontrano zone piantumate. L'insieme dei volumi che costituiranno il nuovo complesso alberghiero sarà realizzato in aree pianeggianti caratterizzate in parte da sensibilità paesistica media e una parte da sensibilità alta, collocate a ridosso ed in continuità con le aree limitrofe al comparto già edificate e una parte da sensibilità molto alta, area prospiciente via Catullo.

Dati di progetto

Il complesso alberghiero è costituito da due gruppi di blocchi edilizi che ospitano le varie funzioni della struttura ricettiva e un volume di raccordo dei due edifici principali. Tali edifici di edifici sono caratterizzati da altezze diverse.

Dati di progetto:

- Altezza massima degli edifici di progetto: m.12,30.
- Superficie Territoriale di mq 95.750 di cui
 - mq 92.290,00 (comparto a sud)
 - mq 3.460,00 (parte di comparto a nord prospiciente il lago)
- Superficie coperta mq 2.730.17 di cui:
 - mq 1.809.81 (strutture fuori terra)
 - mq 920.36 (struttura ipogea)
- SLP complessiva mq 8.487.51 di cui:
 - mq 6.644.78 (strutture fuori terra)
 - mq 1.842.73 (struttura ipogea)
- SLP (art.2, comma 8, L.R. 7/2017) mq 5.353.35 di cui:
 - mq 4.092.80 (strutture fuori terra)
 - mq 1.260.55 (struttura ipogea)
- Volume mc 16.914.58 di cui:
 - mc 12.576.69 (strutture fuori terra)
 - mc 4.337.89 (struttura ipogea)

Il nuovo complesso edilizio è caratterizzato da

- "edificio **A**" collocato a quota 67,60 e si sviluppa su quattro piani (quota copertura a m. 80,40). L'edificio diviso in tre "blocchi" ospita n.116 camere (le camere dell'albergo sono in totale n.127);

- "edificio **B**", edificio ipogeo posto sul pendio nell'area compresa tra il lotto confinante ("Bristol") e la zona verde esistente (vivaio esistente con piante in vasi interrati), con quota d'imposta progetto a m.64,40/63.80 mentre la quota della "copertura verde" a m.71,40.

Nei pressi della struttura ipogea è collocata la piscina e gli spazi esterni circostanti sono lasciati a verde e

piantumati.

L'edificio ipogeo è costituito da due piani e impostato a quota 63,80 - 64,40 (quota riferimento terreno 71,40):

- Il piano interrato ospita le strutture relative alla *ristorazione e all'area SPA*.
- Il piano terra ospita la *reception*, 11 *camere* per gli ospiti e *locali tecnici e ripostigli*.



Figura 78. Vista aerea dell'area di progetto nei pressi della struttura edilizia "Ex Bristol".

L'accesso alla struttura avviene da via Catullo con una strada di penetrazione al comparto e alla fine di essa si innesta la strada privata che porta alla fruizione delle strutture del complesso alberghiero e dei relativi parcheggi pertinenziali (si vedano gli elaborati di progetto allegati).

Come già accennato le aree esterne alla struttura alberghiera ma interne al comparto di progetto, sono interessate dalla messa a dimora di vegetazione al fine di mitigare l'impatto visivo delle nuove strutture edilizie e di realizzare una certa continuità con il paesaggio fisico naturale e agricolo dell'ambiente circostante. La collocazione degli edifici di progetto permette il mantenimento dell'area verde già esistente (vivaio con piante in vasi interrati) a confine con la struttura "Ex Bristol".

Le aree esterne alla struttura alberghiera comprese nel comparto di progetto, sono interessate da opere di mitigazione, per una significativa continuità con il paesaggio naturale e agricolo del contesto limitrofo, disposte lungo l'intera viabilità di progetto e nelle aree a giardino pertinenziali alla struttura ricettiva.

Sarà inoltre messo a dimora un uliveto che occupa la fascia nella porzione di comparto posta lungo *via Catullo*.

Gli ulivi saranno inoltre gli elementi caratterizzanti degli spazi dedicati ai parcheggi pertinenziali, privi di

qualsiasi tipologia di pavimentazione impermeabile o altra opera.

Una porzione di quest'area sarà oggetto di cessione a favore dell'Amministrazione Comunale per una quota pari a 8.000,00 mq e manterrà l'accesso indipendente rispetto al nuovo albergo e le relative pertinenze.

Per quanto riguarda la porzione di comparto di SUAP che si affaccia direttamente sul Lago (3.460 mq), al di là della *via Catullo*, si specifica che sarà interamente oggetto di cessione a favore dell'Amministrazione Comunale e che parte di essa (1.730,00 mq) potrà essere oggetto di concessione trentennale alla nuova struttura alberghiera per la formazione della spiaggia riservata al nuovo complesso ricettivo.

E' prevista la cessione a favore dell'Amministrazione Comunale della nuova viabilità di collegamento tra *via Catullo* e *via Remato* con il relativo percorso ciclopedonale e le aree a verde poste a sud est della stessa.

Come si dimostra negli schemi allegati in seguito, la scelta progettuale di realizzare le strutture dell'albergo in prossimità del lotto confinante e non più a sud verso *via Remato*, permette di mantenere inalterate le visuali verso Monte Corno e verso il lago.



Figura 79. STATO DI FATTO. Vista da via Catullo verso il comparto di progetto.



Figura 81. Vista 1 – Ingresso dalla nuova strada di accesso alla struttura alberghiera che conduce a sinistra alla struttura ipogea, che per le sue caratteristiche dimensionali è di minore impatto sul paesaggio circostante, a destra all'edificio A la cui volumetria è alleggerita da prospetti poco compatti.



Figura 8280. Vista 2 –L'edificio A si colloca perpendicolarmente a via Catullo e la caratteristica compositiva dell'edificio, che si sviluppa verso sud con facciate disposte con angolature diverse, "spezza" la disposizione dei volumi e la continuità del prospetto. Questa modalità progettuale dell'impianto planimetrico è rafforzata dalla scelta di differenziare i prospetti dei singoli volumi affiancati, sia per materiali che per composizione di elementi architettonici



Figura 83. Vista 3 – Veduta della struttura di progetto verso gli spazi interni.. Si nota la diversa composizione degli elementi architettonici dei prospetti unitamente ai colori e materiali (rivestimento in legno e parapetti in vetro)

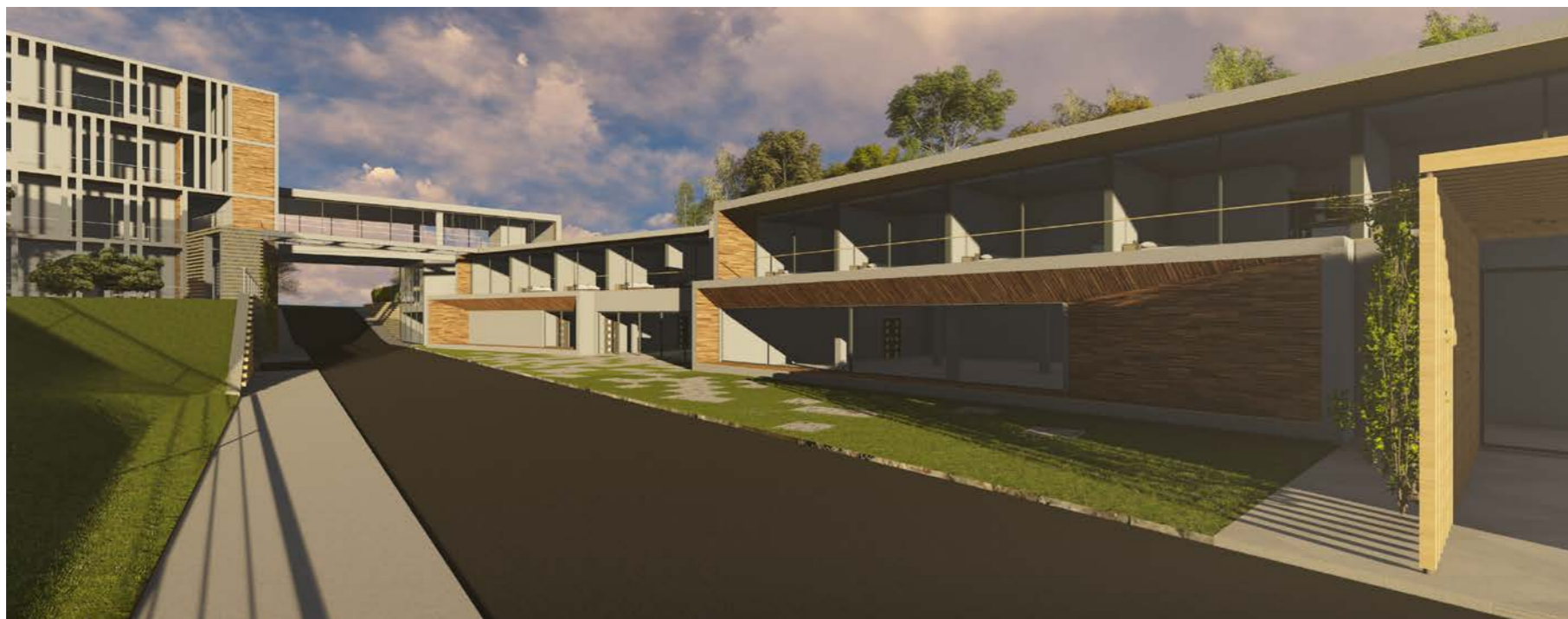


Figura 84. Vista 4 – Veduta dell'ingresso alla struttura alberghiera e all'edificio ipogeo. I prospetti con rivestimento in legno e parapetti in vetro.



Figura 85. Vista 5 –Veduta dell'edificio B (struttura ipogea) e in secondo piano dell'edificio A in prossimità dell'ingresso alla struttura alberghiera. La scelta progettuale di un edificio "ipogeo" minimizza l'impatto dell'intervento nelle aree più critiche dal punto di vista della fruizione paesaggistica. Così come l'osservatore all'interno del complesso alberghiero può godere della vista dell'ambiente circostante, l'osservatore che percorre via Remato ha una visuale ampia sul paesaggio. L'immagine evidenzia anche come l'uso di materiali (rivestimento in legno e parapetti in vetro) e colori contribuiscano ad un inserimento equilibrato dei volumi edificati.



Figura 86. Vista 6 –Veduta degli spazi esterni a ridosso della struttura ipogea e in prossimità dell'ingresso alla struttura alberghiera.

In riferimento alla posizione dei volumi di progetto, si sottolinea che la particolare collocazione delle future edificazioni nasce da un diretto confronto con la Soprintendenza in occasione di richiesta di parere preliminare di compatibilità paesaggistica del progetto stesso.

La Soprintendenza valutando il comparto e l'impianto di progetto, ha chiesto di posizionare il più possibile a nord i volumi del complesso alberghiero, in allineamento con il fabbricato già esistente (*Hotel Bristol*), al fine di evitare qualsiasi interferenza visiva nella percezione del paesaggio lacustre e delle emergenze (*Monte Corno*) visibili percorrendo la *via Remato* in direzione di Desenzano d/G.

A seguire si allegano schemi dimostrativi delle quote di progetto in relazione alle visuali del paesaggio da via Remato e da via Catullo:

SCHEMA A: *indicazione dei punti di vista panoramici e interferenze del progetto nella PERCEZIONE DEL LAGO.*

SCHEMA B: *indicazione dei punti di vista panoramici e interferenze del progetto nella PERCEZIONE DEL MONTE CORNO.*

SCHEMA C: *indicazione delle DISTANZE DELLE STRADE DAGLI EDIFICI DI PROGETTO.*

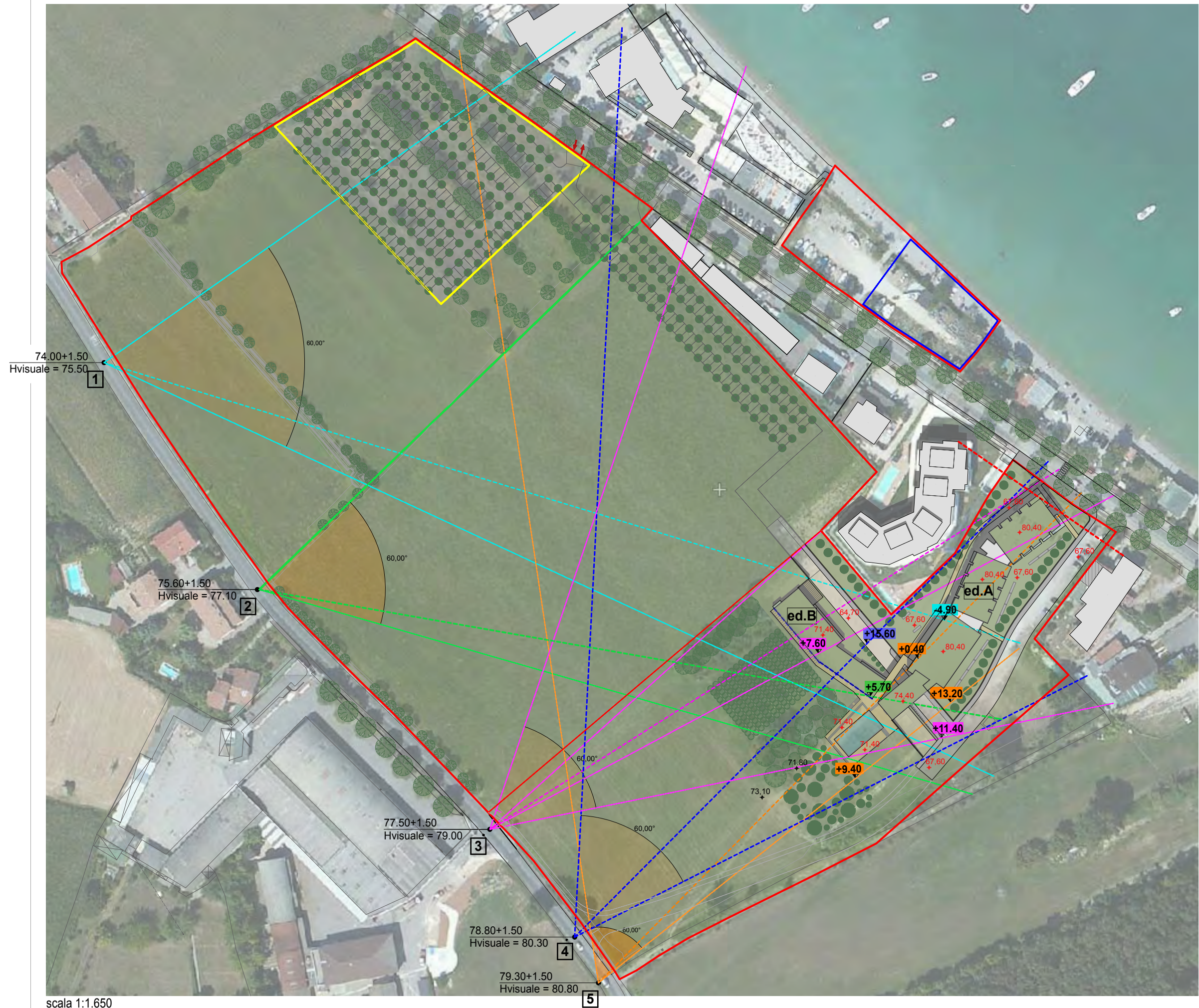
Si allegano inoltre le planimetrie esemplificative di:

SCHEMA D: *indicazione del PROGETTO DEL VERDE.*

SCHEMA E: *indicazione dei MATERIALI DI FINITURA.*

PERCEZIONE DEL LAGO

- Dai punti **1** e **2** la percezione del lago in direzione dell'area d'intervento verrebbe interferita dall'edificio esistente denominato "BRISTOL", (4 piani).
- Dal punto **3** l'altezza del punto di percezione del lago supera la copertura piana dell'edificio ipogeo (+7.60) e pertanto sarà visibile lo specchio d'acqua.
- Dal punto **4** il lago è parte visibile perché il punto di vista è in posizione rialzata (+15.60).
- Dal punto **5** il punto di vista sarà rispettivamente più alto della copertura dell'edificio principale di metri +0.40, mentre rispetto agli spazi aperti di metri (+13.20)
- Dal punto **5** l'edificio ipogeo e la zona piscina non ostacolano la vista perché più bassi di metri 8.90.
- Proseguendo lungo la via Remato, direzione di Desenzano del Garda, la strada continua a salire, migliorando sempre più la visuale verso il lago e verso l'area di progetto.



scala 1:1.650

PERCEZIONE DEL MONTE CORNO

- Proveniendo da Padenghe, dal primo punto di percezione 1, superata la cascina esistente, abbiamo una visuale a quota 75,50 e libera verso il monte Corno.
- Dal punto 2, a metà del percorso per giungere all'area d'intervento, lo sguardo è a quota 77,10, (m.4,00) rispetto al suolo. Veduta libera senza ostacoli.
- Dal confine dell'area d'intervento sottoposta a vincolo paesaggistico (punto 3) la visuale riferita a quota 79,00 non è ostacolata dall'edificio ipogeo posto più in basso (-7.60 metri) ma parzialmente dalla struttura dell' "ex Bristol" posta in secondo piano. In entrambi i casi è visibile il lago.
- Il confine tra il comune di Lonato ed il comune di Desenzano del Garda, è identificabile con una capezzagna esistente che separa l'area d'intervento da un campo incolto che termina al piede del monte Corno.
- La percezione del Lago dai punti (3), (4), (5) non è ostacolata da alcun elemento nella parte di comparto in prossimità di via Remato.



scala 1:1.650

DISTANZE DALLE STRADE

- L'edificio **A** fronteggiante la strada Provinciale ex572 viene attestato sull'allineamento costituito dagli spigoli del fabbricato denominato "Bristol" a nord e dal fronte stradale del fabbricato posto in comune di Desenzano del Garda a sud.
- L'edificio denominato "Bristol", preesistente sull'area, è collocato a m.196 dalla strada provinciale Padenghe Desenzano- via Remato.
- Lo spigolo più vicino a via Remato del nuovo edificio **B**, in progetto è collocato a m.153 dalla strada.
- Gli spigoli dell'edificio **A** la cui copertura è posta a +0,10 m.rispetto alle quote asfalto di via Remato, sono posti ad una distanza dal ciglio stradale di m. 187.
- Sull'area in prossimità di via Remato non sono previste edificazioni.



scala 1:1.650



MATERIALI E FINITURE

CALCESTRUZZO: calcestruzzo rigato per le facciate relative al corpo di fabbrica che costituisce l'ingresso al complesso alberghiero



PIETRA PAVIMENTAZIONI: per le pavimentazioni in pietra naturale a plateatico degli edifici si utilizzerà il *Porfido* in cubetti con fughe in sabbia di dimensione < 5 mm.



MARMI: le soglie dei serramenti ed i davanzali saranno realizzati con idoneo materiale lapideo; si consigliano il marmo *Botticino* o la *Pietra Serena*.



LEGNO: le pavimentazioni saranno realizzati in legno opportunamente trattato e verniciato per resistere alle intemperie naturali, mantenendone la colorazione naturale. Si raccomanda l'utilizzo delle seguenti essenze: *Iroko* (per gli assiti delle pavimentazioni esterne, solarium e piscina), *Larice* (listelli per le pareti frangisole).



ALLUMINIO: serramenti in alluminio verniciato (colore RAL 1013).



METALLO: metallo verniciato per le ringhiere a disegno semplice colore RAL 9004



ACCIAIO: putrelle in acciaio poste a cornice dei solai colore RAL 9004



MAIOLICHE: rivestimento interno della piscina in maioliche con colore verde "stagno" per mantenere un elevato livello di integrazione cromatica con le aree esterne.



INTONACO: le facciate principali, le gronde e i volumi aggettanti del complesso alberghiero saranno finiti esternamente in intonaco di calce



TINTEGGIATURA: per la tinteggiatura s'indica il colore RAL 1015 per le facciate e le gronde, colore RAL 7032 per i volumi aggettanti.

RAL9003



RAL7032



Pavimentazioni interne in cubetti di porfido

Copertura piana con finitura in verde sintetico

Strada di collegamento in asfalto

Marciapiedi pubblici in calcestruzzo drenante "idro drain" - ciclo pedonale

Edifici ipogei con copertura in erba

Pavimentazione in legno iroko e pietra naturale

vivaio esistente - piante in vasi interrati

ed.A

ed.B

"BRISTOL"

H= 1 piano

H= 1 piano

H= 2 piano

H= 3 piani

82.65

80.40

80.40

80.40

80.40

80.40

80.40

80.40

80.40

80.40

80.40

80.40

80.40

80.40

80.40

80.40

67.60

67.60

67.60

67.60

67.60

67.60

67.60

67.60

67.60

67.60

67.60

67.60

71.40

71.40

71.40

71.40

71.40

71.40

71.40

71.40

71.40

71.40

71.40

71.40

64.70

64.70

64.70

64.70

64.70

64.70

64.70

64.70

64.70

64.70

64.70

64.70

64.70

4. Incidenza paesaggistica

Per determinare il grado d'incidenza si procederà di seguito sviluppando l'analisi attraverso gli argomenti previsti dalle "linee guida" regionali. In particolare saranno analizzate 5 tipologie d'incidenza del progetto e ciascuna di queste sarà declinata secondo parametri di valutazione a livello sovralocale (scala ampia o d'insieme) e parametri valutativi a livello locale (immediato intorno, scala locale). Anche per l'analisi d'incidenza, come già per la sensibilità, la ratio di composizione proposta dalle linee guida è quella dell'assunzione del valore più alto: in sostanza va considerato come risultato il parametro più elevato, anche se tutti gli altri aspetti risultano essere nulli o irrilevanti.

Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala sovralocale	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala locale
<input type="checkbox"/> ■ Incidenza morfologica e tipologica	●	●
<input type="checkbox"/> ■ Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	●	●
<input type="checkbox"/> ■ Incidenza visiva	●	●
<input type="checkbox"/> ■ Incidenza ambientale		●
<input type="checkbox"/> ■ Incidenza simbolica	●	●
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.

4.1. Parametri valutativi

Modo di valutazione dell'incidenza morfologica e tipologica

L'area oggetto d'intervento partecipa al sistema paesistico sovralocale dei rilievi morenici del Lago di Garda e del paesaggio agrario, la leggibilità delle forme naturali del suolo è percepibile percorrendo via Catullo e via Remato.

Il progetto non interferisce con la visuale del territorio e delle peculiarità paesaggistiche colte dal sito del complesso di Maguzzano (si vedano le immagini allegate).

L'albergo è caratterizzato da un edificio "ipogeo" collocato nell'area più critica dal punto di vista della percezione del paesaggio. Il percorso lungo via Remato offre visuali verso il lago e il paesaggio in direzione di monte Corno: la struttura ipogea proposta e la copertura in erba non ostacolano la percezione del paesaggio (si vedano gli schemi quotati allegati).

Le strutture edilizie dell'albergo a quattro piani sono collocate a nord est del comparto d'intervento a confine con l'edificio denominato Bristol, sfruttando in particolare il lotto intercluso tra edifici esistenti (di tre e quattro piani). Questo impianto di progetto permette di tutelare le visuali sul paesaggio e di non introdurre elementi in contrasto con l'ambiente circostante.

Complessivamente le strutture di progetto assumono, a livello sovralocale, un grado d'incidenza del progetto MEDIO (3).

A livello locale il comparto di progetto, ai margini di situazioni già interessate dal tessuto urbano esistente e da fenomeni di degrado riscontrabili nelle immediate vicinanze e in prossimità della costa del lago, è comunque interessato da un ambito naturalistico e agricolo in buone condizioni. L'edificazione è limitata

all'area confinante con l'ambito urbanizzato lungo via Catullo. La tipologia proposta dal progetto non si discosta dalle modalità costruttive utilizzate nella zona (si vedano gli edifici lungo via Catullo).

A livello locale la partecipazione a un sistema morenico di alto valore paesaggistico è ancora pienamente colta. Il progetto adotta una tipologia costruttiva idonea al rispetto dei caratteri morfologici del territorio.

Per tali ragioni si propone, nuovamente, un grado d'incidenza del progetto MEDIO (3).

Modo di valutazione dell'incidenza linguistica

Lo schema compositivo planimetrico si rapporta all'edificato esistente mantenendo proporzioni dimensionali adeguate (altezza massima m.12,30) e pone attenzione alle caratteristiche del paesaggio circostante realizzando spazi aperti tra i corpi edilizi e quindi visuali sul territorio.

Il linguaggio architettonico proposto è contemporaneo, essenziale e caratterizzato da una forte attenzione ai dettagli costruttivi, ai materiali e colori adatti al contesto paesaggistico. La soluzione dell'edificio "ipogeo" con copertura verde s'integra senza contrasti nell'ambiente, le quote di progetto previste non ostacolano la percezione del paesaggio (si vedano gli schemi quotati allegati).

Il progetto non presenta caratteri costruttivi in contrasto con il contesto urbano in cui è inserito, che si presenta disomogeneo e di recente realizzazione (si veda la documentazione fotografica allegata).

(Si allega una scheda esemplificativa dei materiali utilizzati nel progetto).

Si ritiene che a livello **sovra locale** e a livello **locale** l'incidenza del progetto dal punto di vista linguistico possa considerarsi MEDIA (3)

(Si vedano gli elaborati grafici e fotografici di simulazione del progetto).

Modo di valutazione dell'incidenza visiva

A livello sovralocale la potenziale percepibilità dell'area d'intervento è contenuta, quasi nulla per esempio dal complesso di Maguzzano. Elementi arborei presenti nelle vicinanze del comparto ed edifici esistenti nel territorio circostante schermano la vista dei corpi edilizi di progetto.

La scelta progettuale di distribuire l'edificio alberghiero a quattro piani nei lotti a ridosso dell'edificato esistente e l'edificio "ipogeo" nell'area più critica per quanto riguarda le visuali sul paesaggio, è stata dettata dalle peculiarità del territorio.

L'edificio ipogeo con copertura in erba e l'attenzione puntuale alle quote di progetto in relazione alle visuali sull'ambiente circostante permettono un inserimento nel contesto paesaggistico senza contrasti.

(si vedano gli schemi allegati afferenti le visuali del lago, del Monte Corno)

A livello locale il principale obiettivo del progetto è l'inserimento dei volumi di progetto senza contrasti dimensionali e cromatici nell'ambiente circostante.

Come già accennato gli spazi aperti tra i corpi edilizi permettono una continuità di visuale sul territorio circostante.

L'immagine complessiva degli edifici di progetto collocati sul terreno in pendio e gli spazi aperti tra le strutture edilizie che permettono una continuità di visuale sul territorio è in linea con il paesaggio circostante.

Per le ragioni sopra esposte i gradi d'incidenza dal punto di vista vedutistico sono a livello sovra locale MEDIO (3), a livello locale considerando il nuovo assetto di questo tratto di territorio e le opportune soluzioni di mitigazione si considera un grado d'incidenza MEDIO (3).

Si vedano gli schemi progettuali con la verifica delle quote di progetto rispetto ai punti principali di visuale sul paesaggio.

Modo di valutazione dell'incidenza ambientale

Dal punto di vista dell'incidenza ambientale si rileva che complessivamente l'intervento potrebbe generare, quale elemento attrattore, condizioni di traffico estranee all'attuale contesto. Con lo scopo di mitigare tali impatti l'accesso alle strutture è stato previsto da via Catullus.

Il grado d'incidenza ambientale del progetto è da considerare MEDIO (3).

Modo di valutazione dell'incidenza simbolica

A scala sovralocale e a scala locale l'intervento non è portatore di alcuna incidenza simbolica, e s'ipotizza non possa incidere su elementi esistenti di rilevante valore simbolico o identitario presenti a scala sovralocale e locale. Per tali ragioni l'incidenza simbolica del progetto si ritiene BASSA (2).

5. Incidenza complessiva

Secondo lo schema delle linee guida, ripresentato in questa sede in Tabella 2, l'incidenza complessiva del progetto è da considerarsi, per quanto sopra descritto media (3) sotto il profilo dell'incidenza morfologica e tipologica, a scala sovralocale e a scala locale; media (3) dal punto di vista dell'incidenza linguistica a livello sovralocale e a livello locale; l'impatto visivo a livello sovralocale è stato indicato medio (3) mentre a scala locale, a fronte delle mitigazioni introdotte, può essere considerato medio (3). L'incidenza ambientale del progetto va considerata media (3), mentre bassa (2) è l'incidenza simbolica del manufatto.

Riassumendo tutto quanto visto sopra, e ricordando la valutazione del massimo punteggio, l'incidenza complessiva del progetto – considerato nell'effetto cumulato di tutte le sue parti costitutive – si considera **MEDIA**, ovvero pari a **3**.

6. Impatto paesistico del progetto

Riprendendo lo schema di valutazione presentato in apertura l'impatto paesistico del progetto è dato dal prodotto dell'incidenza media del progetto (valore più alto pari a 3) con la sensibilità paesistica del sito di livello medio (classe di sensibilità 3), per la zona circoscritta di livello alto (classe di sensibilità 4) e per l'area verso via Catullo e il lago di livello molto alto (classe di sensibilità 5).

-Per il territorio a sensibilità paesaggistica media (3), l'impatto del progetto si considera, nella scala di valori descritta, pari a 9.

- Per il tratto circoscritto di territorio a sensibilità paesaggistica alta (4), l'impatto si considera, nella scala di valori descritta, pari a 12.

- Per il tratto circoscritto di territorio a sensibilità paesaggistica molto alta (5), l'impatto si considera, nella scala di valori descritta, pari a 15.

In tutti i casi l'impatto si considera sopra la soglia di rilevanza (superiori a 5) ma inferiore alla soglia di tolleranza (inferiori a 16)

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 3 - Impatto paesistico del progetto

7. Misure di mitigazione e/o compensazione

Come già accennato al fine di ridurre l'impatto del progetto nella percezione complessiva del paesaggio a livello locale sono stati predisposti sistemi di mitigazione ambientale.

La dislocazione dei corpi edilizi in posizione ribassata rispetto all'asse stradale di via Remato e la scelta di realizzare anche strutture ipogee con tetto verde, permettono di limitare la visibilità dell'intervento dai percorsi "panoramici" di via Remato e via Catullo. Inoltre la piantumazione di alberi sul lato sud ovest (via Remato) e in particolare olivi a nord est (via Catullo) mitiga e armonizza l'inserimento delle strutture edilizie di progetto nell'ambiente circostante.

