

COMUNE DI DESENZANO

Provincia di Brescia

**P.R. "MONTE ALTO" IN VARIANTE AL P.G.T. PER RECUPERO EDIFICI
ESISTENTI CON REALIZZAZIONE EDIFICIO AD USO UFFICI DIREZIONALI
siti in Via Monte Alto**

Richiedenti: VEZZOLA SPA
via Mantova 39 Lonato d/G (BS) 25017
CF01547140176

PIANO DI CONTESTO

EP 01 - RELAZIONE Illustrativa del Piano

Aprile 2024

Redazione Piano di Contesto
Arch. Francesca Castagnari
Via Pusterla 61
25128 Brescia

Progetto:
Arch. Sara Sigurtà
Geo. Matteo Sigurtà

Studio Architettura Sigurtà
via Cesare Battisti 37
25017 Lonato del Garda
tel. 0309913917
email info@studiosigurtà.it

Sommario

1 Normativa di riferimento e contenuti del Piano Paesistico..... 3

2 Il contesto paesaggistico, l’area e la classe di sensibilità del sito..... 4

 2.1 Il contesto 4

 2.2 L’area di intervento 9

 2.3 Valori paesistici segnalati dal PGT – Obiettivi di qualità- Indirizzi e azioni di tutela 14

3 L'intervento e le azioni del Piano di Contesto 17

 3.1 L’intervento 18

 3.2 Le specie utilizzate e la coerenza con il contesto esistente..... 21

 3.3 Schemi dei sesti di impianto 22

 3.4 Conformità con le Azioni di Tutela prescritte e funzioni ambientali ed ecologiche..... 23

4 Elaborati Piano Paesistico 29

1 Normativa di riferimento e contenuti del Piano Paesistico

Il presente Piano di contesto è elaborato in conformità a quanto previsto dall'art.17.1 delle *Norme Tecniche d'Attuazione* del Piano delle Regole del PGT Comune di Desenzano del Garda (Elaborato PR02A) che prevede che i Piani Attuativi debbano essere corredati da un Piano Paesistico di Contesto e dal Punto 7 delle *Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio*, che definisce i contenuti del piano stesso:

a) rappresentazione della situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto del contesto territoriale costituito dalle aree limitrofe a quella oggetto dell'intervento, contenute entro coni visuali significativi.

b) mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi e simili), la preventiva verifica d'impatto che le previsioni di intervento avrebbero nell'ambiente circostante al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;

c) individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica di compatibilità tra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;

d) "progetto del verde" inteso come sistemazioni vegetali degli spazi liberi da edificazione e/o interventi di mitigazione ambientale e visiva.

Il Piano di contesto sintetizza inoltre le valutazioni d'impatto paesistico-ambientale ai sensi degli articoli della Parte IV delle NTA del Piano Paesistico Regionale (P.P.R.) ed alle indicazioni fornite dalle "Linee-guida", divulgate dalla Regione stessa.

In particolare, l'art. 35 delle NTA del P.P.R. prevede che tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi debbano essere soggetti ad una valutazione circa il loro rapporto con il contesto e che tale valutazione venga tradotta dai progettisti in un esame di "impatto paesistico", precedente l'approvazione del progetto da parte dell'ente competente.

Gli scopi e la forma dell'esame di impatto paesistico sono poi specificati e dettagliati dalle "Linee-guida", con la quale la Regione propone un metodo, un'articolazione e dei criteri che sono stati seguiti nella predisposizione del presente esame paesistico.

Le stesse Linee precisano inoltre che, al fine di produrre "una valutazione motivata e sintetica"¹, questa potrà far riferimento a tutta la documentazione disponibile con oggetto il territorio comunale interessato dal progetto, anche prodotta da piani di settore, nonché, là dove siano vigenti, dai piani a valenza paesistica di maggiore dettaglio.

¹d.g.r. n. 9/2727 del 22 dicembre 2011.

2 Il contesto paesaggistico, l'area e la classe di sensibilità del sito

2.1 Il contesto

La zona di cui fa parte l'area oggetto del presente Piano di Contesto, si trova nella zona occidentale del territorio comunale di Desenzano.

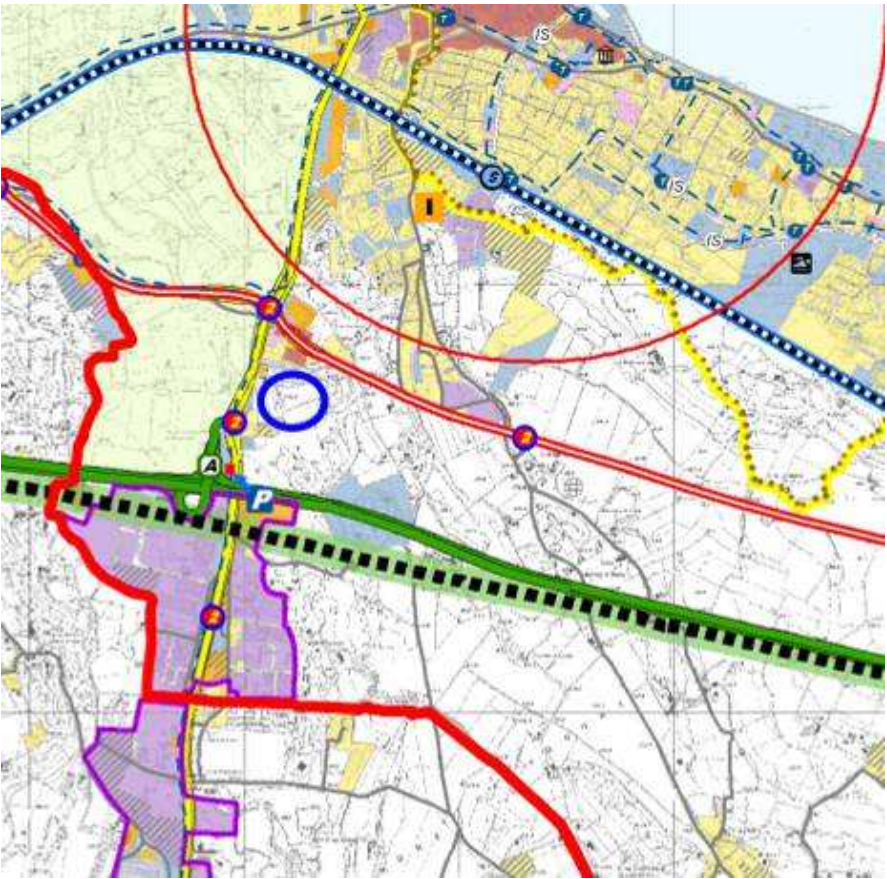
Estratto Tavola Paesistica del PTCP con individuazione posizione area di intervento (cerchio blu)







In particolare l'area di interesse si trova in una zona del territorio attraversato da strutture viarie di primaria importanza:

- L'autostrada A4 Milano–Venezia con il Casello e La linea ferroviaria Milano - Venezia **a sud** dell'area di intervento
- La Strada Provinciale 567 **ad ovest** che attraversa la zona artigianale e procede verso l'agglomerato urbano
- La Strada provinciale 11 Padana Superiore **a nord**, che collega in direzione est-ovest l'intero territorio provinciale.

Estratto Tavola di Struttura del PTCP con individuazione posizione area di intervento (cerchio blu)



 Viabilità primaria A4 Milano–Venezia	 Viabilità principale Strada Provinciale 11
 Viabilità secondaria Strada Provinciale 567	 Ferrovia Alta velocità/Alta capacità (AV/AC)

Si tratta di una maglia infrastrutturale che ha già determinato l'intenso sviluppo urbano dell'area interessata , ancora in corso di trasformazione e di completamento in relazione alle moderne esigenze del traffico stradale.



1954



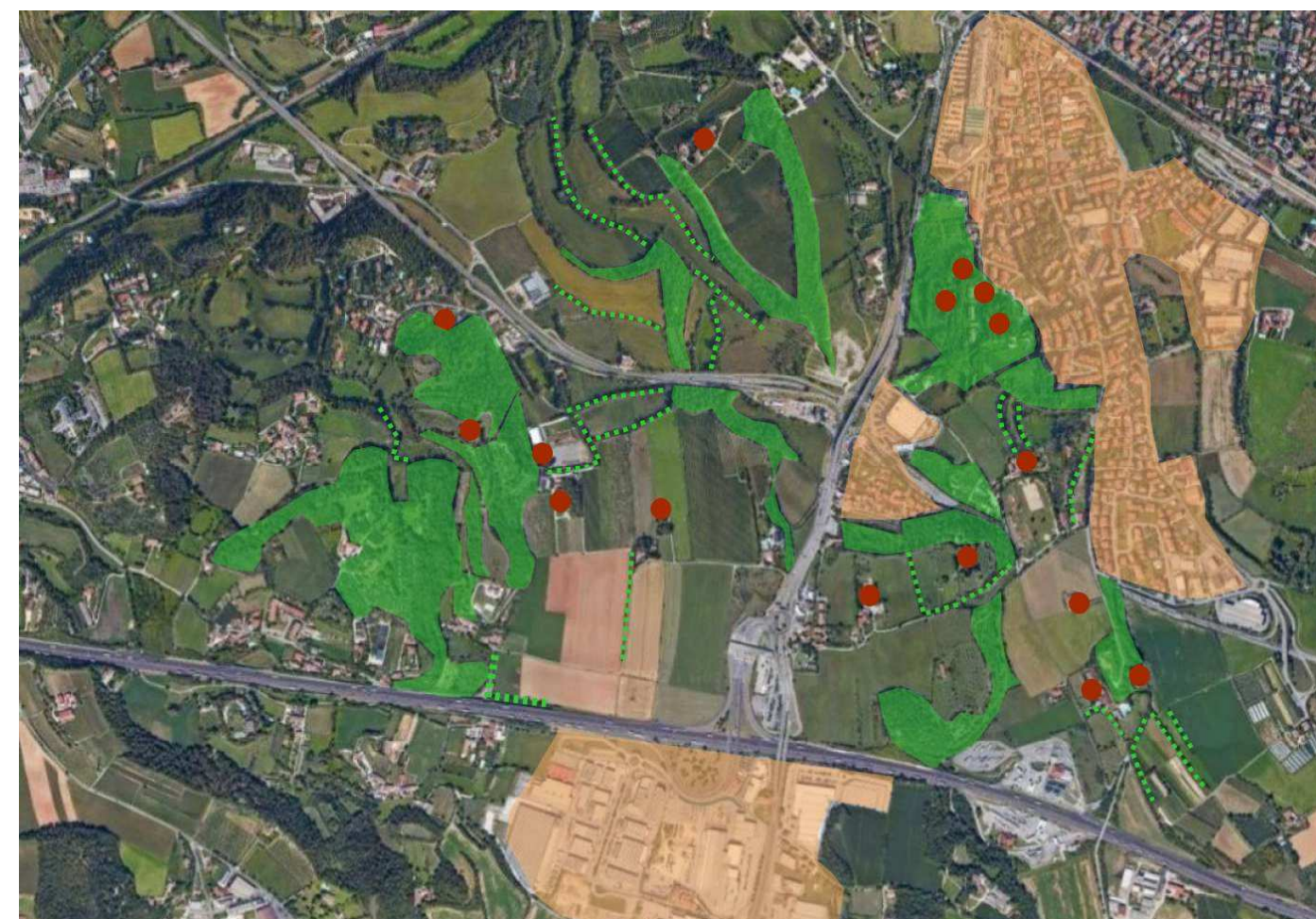
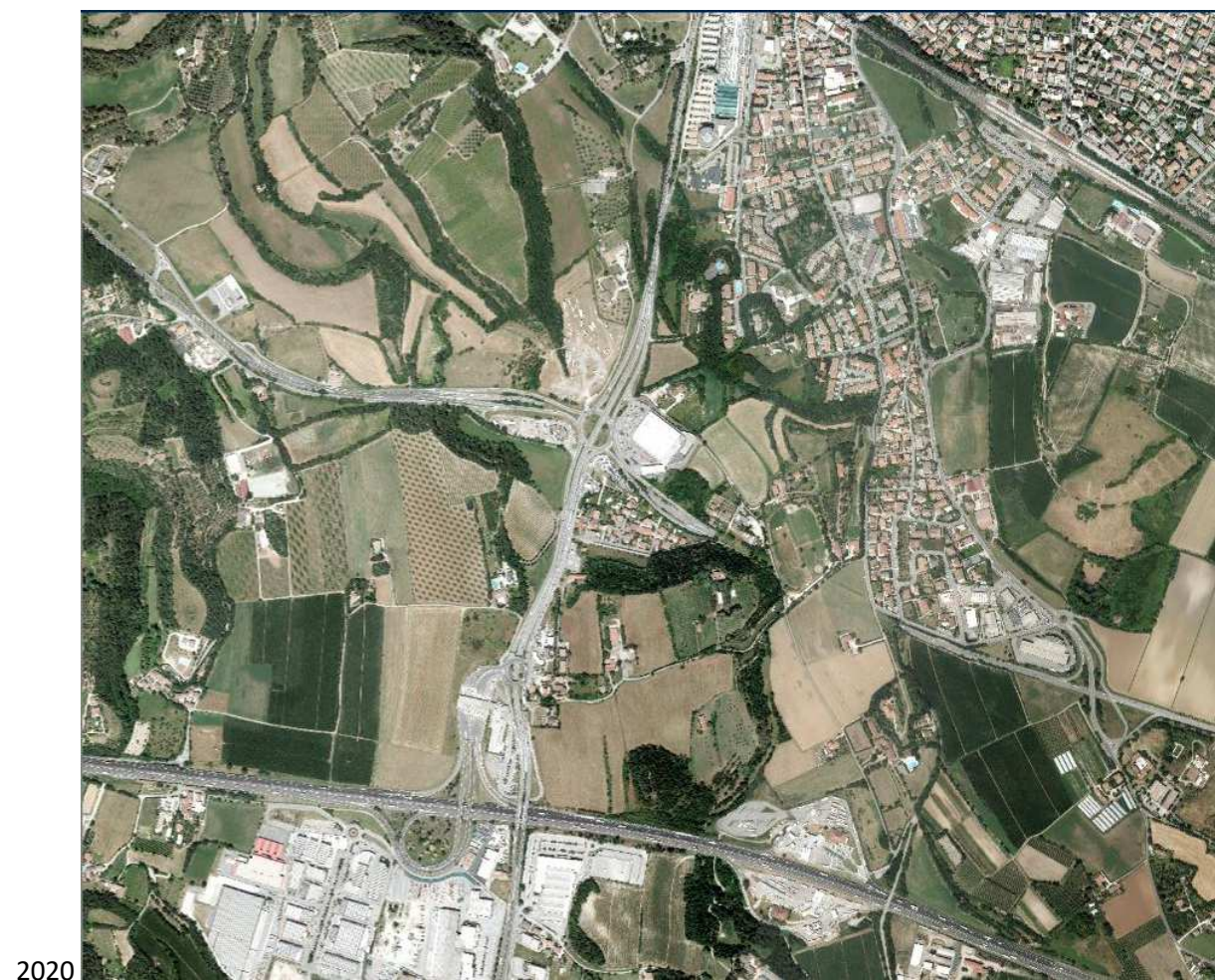
1975



1998



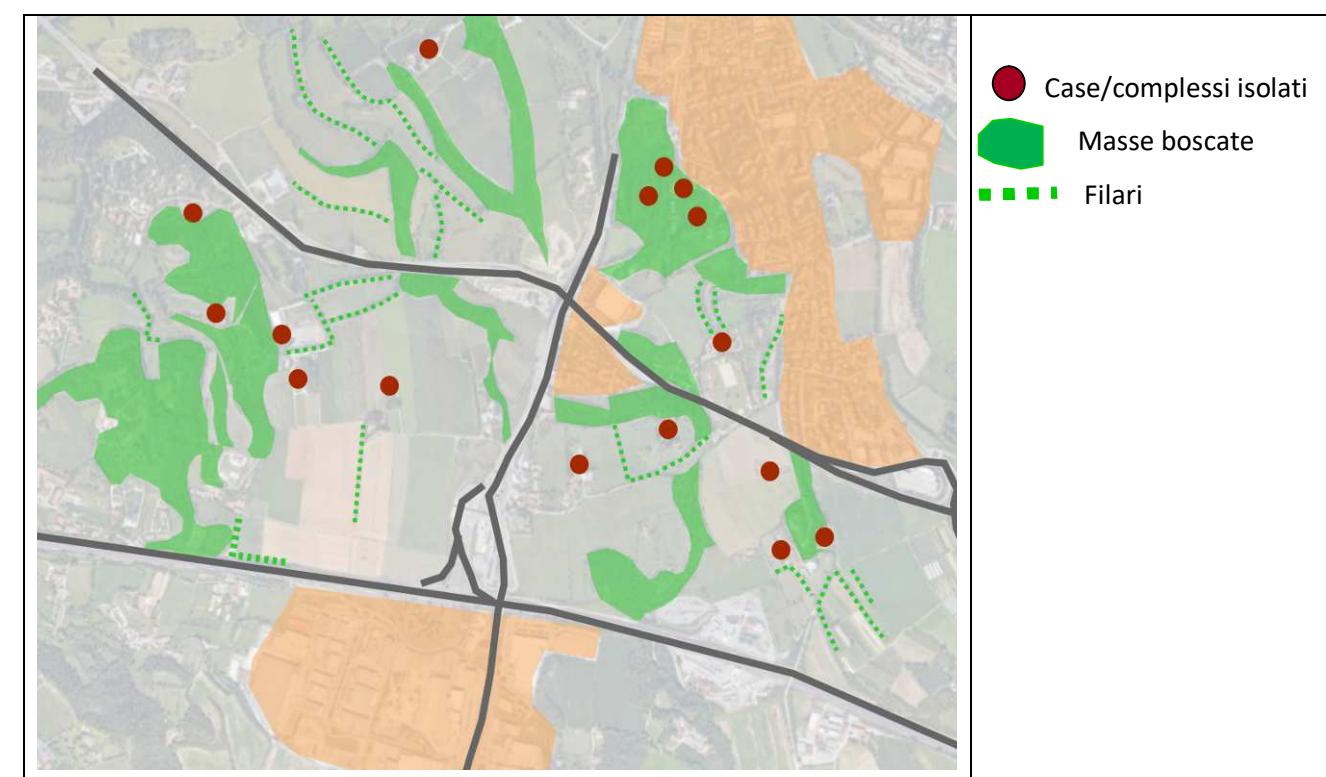
2007



la sequenza delle ortofoto ci permette di evidenziare alcune **caratteristiche del paesaggio in cui si interviene**:

- Evidente perdita dei caratteri del *paesaggio agrario* ancora presenti nel secondo dopoguerra e cioè la partitura proprietaria agraria minuta che si deforma adattandosi alla morfologia delle colline moreniche; l'attuale sistema territoriale agrario è invece il risultato di un progressivo allargamento delle stanze agrarie che si adattano ora più alla maglia infrastrutturale che alla morfologia morenica.
- La permanenza nel *paesaggio naturale* delle masse boscate e dei filari che segnano l'andamento delle curve di livello o i corsi/canali irrigui è invece elemento di valore caratterizzante che segna in continuità anche il paesaggio circostante l'area di intervento
- Un *paesaggio urbano* costituito da frange edificate che provenendo da nord e da sud tendano a saldarsi proprio lungo le direttrici viarie e da una polverizzazione di case isolate, alcune delle quali ancora agricole ed altre trasformate in residenze di lusso.

Schematizzazione degli elementi di rilevanza paesistica del contesto con cui confrontarsi



Queste valenze dedotte dall' analisi delle trasformazioni avvenute nel contesto nel dopoguerra e dei caratteri permanenti emergenti sono confermate e dettagliate nelle *Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio* del PGT vigente;
in particolare questo documento comprende l'area di intervento nell'Ambito 5 – definito infatti -*Ambito delle infrastrutture sovracomunali*.



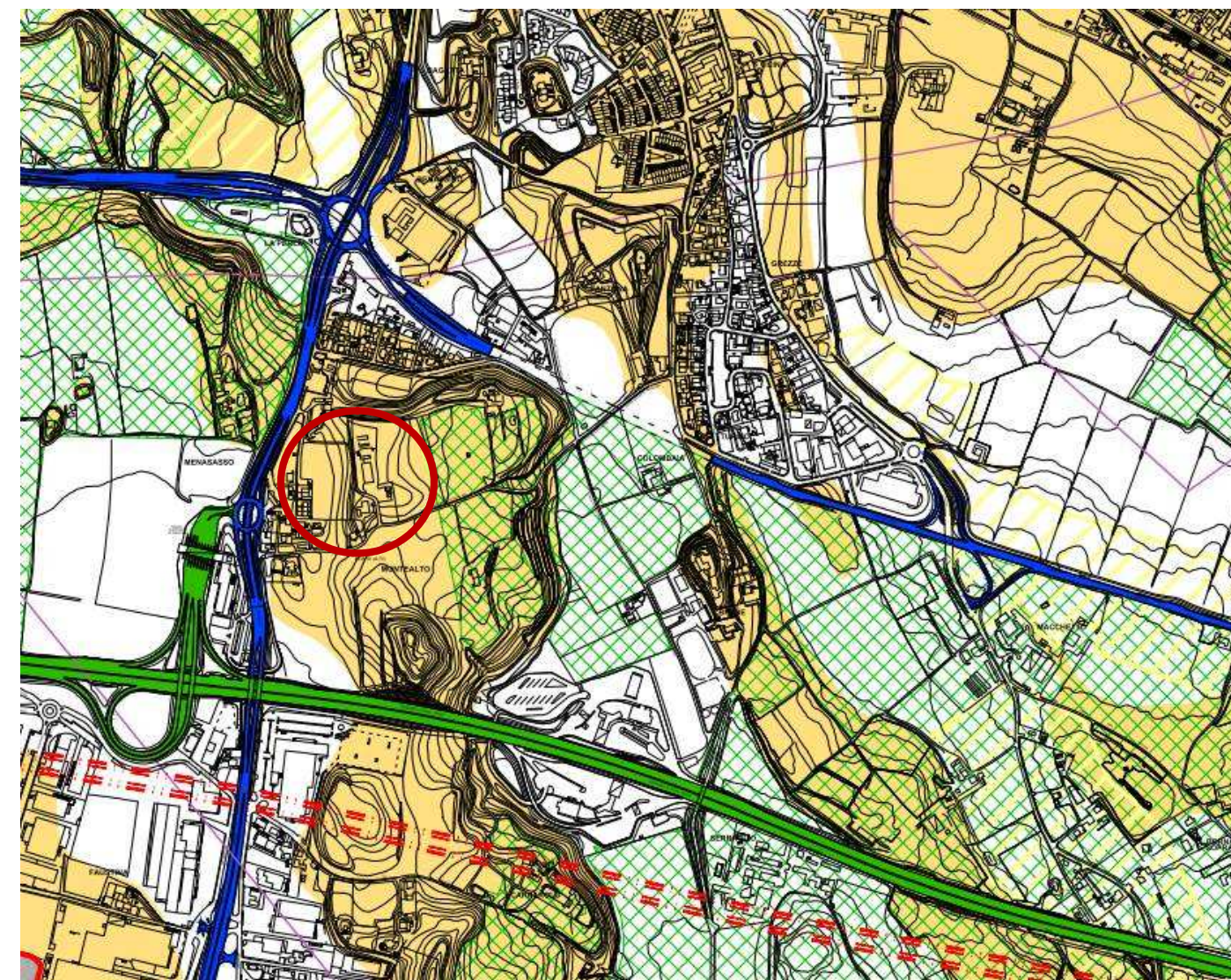
A5 Ambito delle Infrastrutture sovracomunali

Estratto DP09.7 -Tavola degli ambiti omogenei di paesaggio

I Caratteri identificativi dell'Ambito vengono così descritti, a partire dagli elementi individuati nella Tavola Paesistica e di Struttura del PTCP (si veda Estratti inizio capitolo).

- a- L'ambito si sviluppa in senso trasversale in corrispondenza dei tracciati delle grandi infrastrutture nazionali e sovra regionale di epoca relativamente recente che ne delimitano i confini ed appartenenti al corridoio V.
 - b- l'ambito è caratterizzato dalla contemporanea presenza del Sistema degli Ambiti colturali rurali di Valenza strategica, talora sovrapposti ai Cordoni morenici ed alle Infrastrutture sovra comunali cui sono associati ambiti di rilevanza paesaggistica;
- evidenziamo sin da subito che nella porzione a sud delle SP11 dove si trova l'area di interesse non sono segnalati né ambiti colturali di valenza paesaggistica, né la presenza del sistema delle Rilevanze.

Estratto DP09.8- Tavola dei sistemi di paesaggio

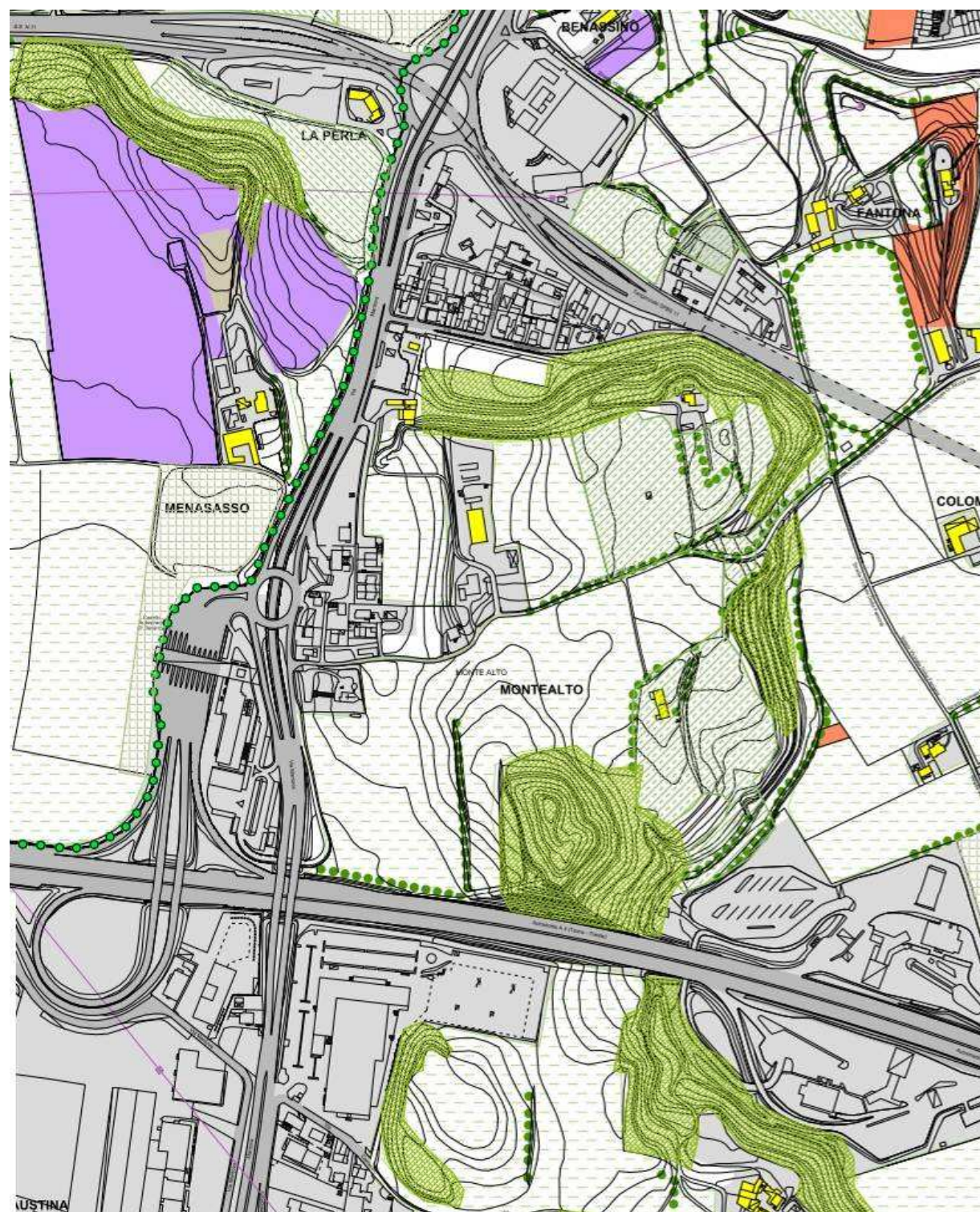


SISTEMI DI PAESAGGIO

S1	Sistema degli insediamenti rivieraschi	S6	Sistema delle infrastrutture sovracomunali
S2	Sistema dei cordoni Morenici		Autostrada A4 Milano Venezia
S3	Sistema degli ambiti colturali rurali di valenza strategica		Viabilità principale - Strade Provinciali
S4	Sistema delle rilevanze		Rete ferroviaria -Milano Venezia-
S5	Sistema del costruito		Progetto Tratto ad alta velocità TAV (Corridoio 5 TEN-T Lisbona-Kiev)

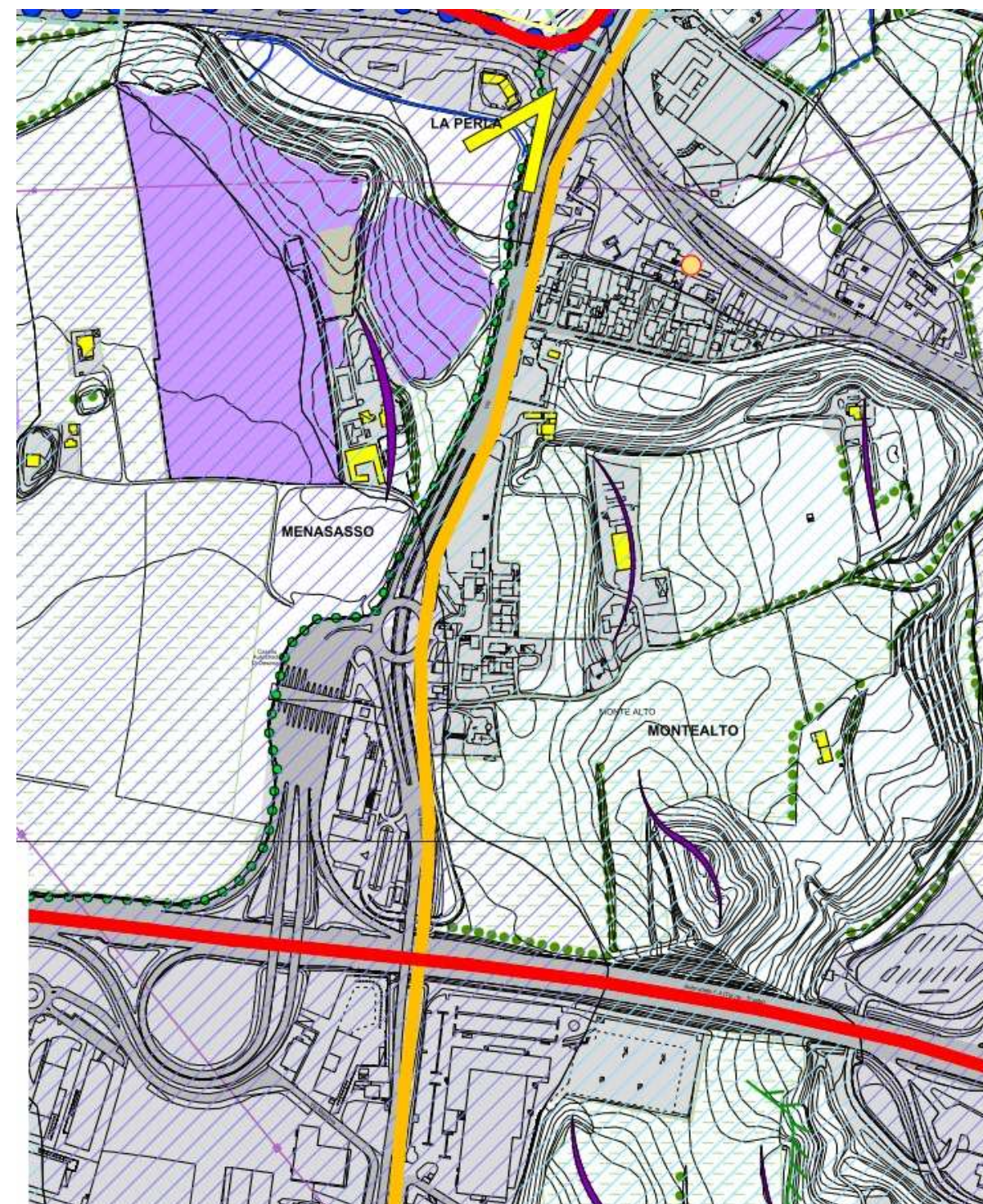
La porzione occidentale, a cui appartiene l'area di interesse è caratterizzata dalla presenza di morfologie glaciali associate ad ambiti agricoli (seminativi semplici), intervallati da filare alberati e siepi e dai sistemi sommitali dei cordoni morenici parzialmente interessati da insediamenti a carattere prevalentemente residenziale;

Estratto DP09.2- Analisi della componente del paesaggio agrario



- Filari e siepi
- Edifici rurali esterni al TUC
- Seminativi semplici
- Aree urbanizzate

Estratto DP09.5- Sintesi delle componenti paesistiche

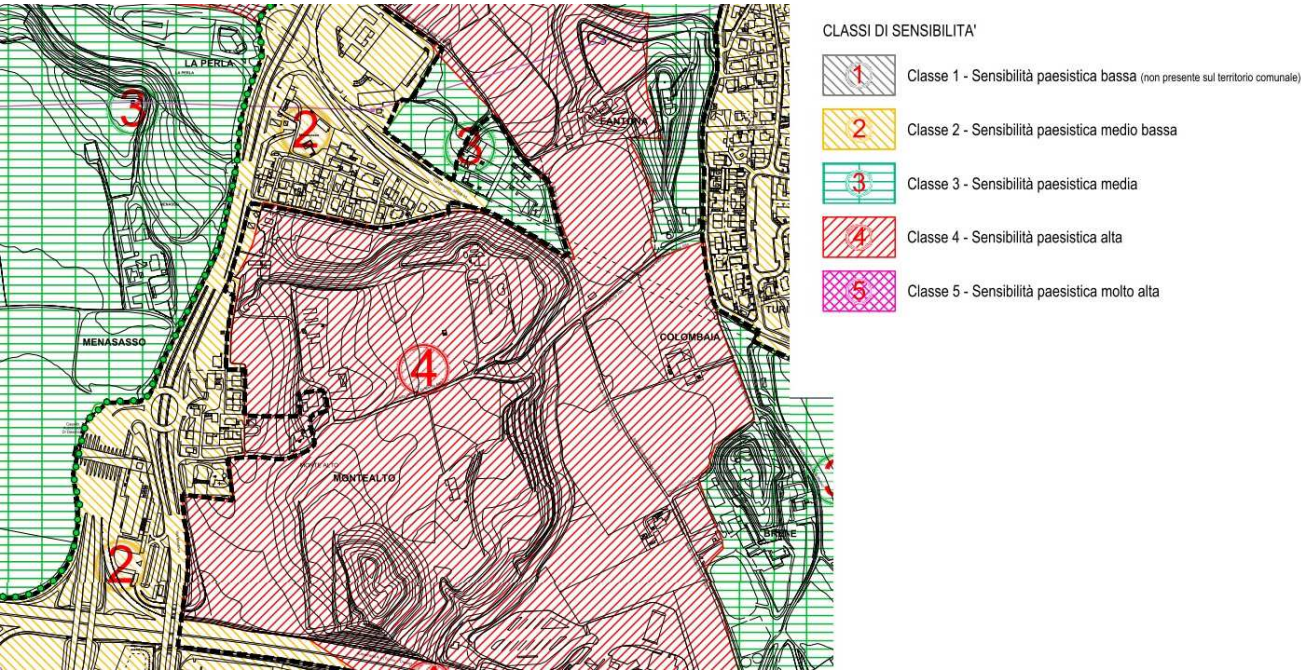


- Aree urbanizzate
- Morfologie glaciali (Cordoni morenici)
- Crinali e creste moreniche
- Filari e siepi

La Tavola di sintesi delle componenti paesaggistiche

- da una parte conferma come elementi significativi paesaggistici quelli già evidenziati nella prima parte del capitolo (Schematizzazione degli elementi di rilevanza paesistica del contesto con cui confrontarsi)
- dall'altra parte aiuta ad escludere alcune rilevanze non presenti specificatamente nell'area di interesse; non sono infatti segnalati Componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio.

Estratto DP09.6- Classi di sensibilità paesistica



L’area di interesse è comunque inserita in classe di sensibilità paesistica Alta - 4 - per il potenziale degrado dell'ambito derivante dall'aggressività dei fenomeni insediativi di tipo edilizio attratti da un'ottima accessibilità e della elevata qualità del contesto ambientale. Il rischio è rappresentato dalla realizzazione di insegnamenti con accessibilità viaria e visiva diretta infrastrutture.

2.2 L’area di intervento

Il presente Piano di contesto riguarda l’ area interessata dal Piano di Recupero in variante denominato PR "MONTE ALTO", caratterizzata da un compendio di edifici esistenti realizzati a servizio di un'azienda agricola e successivamente sottoposti a cambio d'uso autorizzato (si veda Relazione Tecnica Illustrativa del PR); si tratta di un'area limitrofa alla località Monte Alto, piccolo agglomerato a ridosso del casello di Desenzano sull'autostrada A4.



La strada di accesso all’area, via Monte Alto, si imbecca dalla rampa d'uscita per l'autostrada e si configura come una via in leggera salita verso la sommità della collina morenica, delimitata dalle recinzioni esistenti e contrappuntata da gruppi di Cipressi storicamente utilizzati per segnalare i tracciati di ingresso alle proprietà o i limiti delle proprietà stesse.



Inizio di via Monte Alto nei pressi della Località omonima_foto 1



La presenza dei cipressi su via Monte Alto – foto 2

All'area di intervento attualmente si può accedere da due ingressi indipendenti il primo utilizzato dall'edificio più vicino alla strada segnalato anche in questo caso dalla presenza di cipressi ed il secondo che imbocca la viabilità carraia interna a servizio del magazzino con relativi uffici.

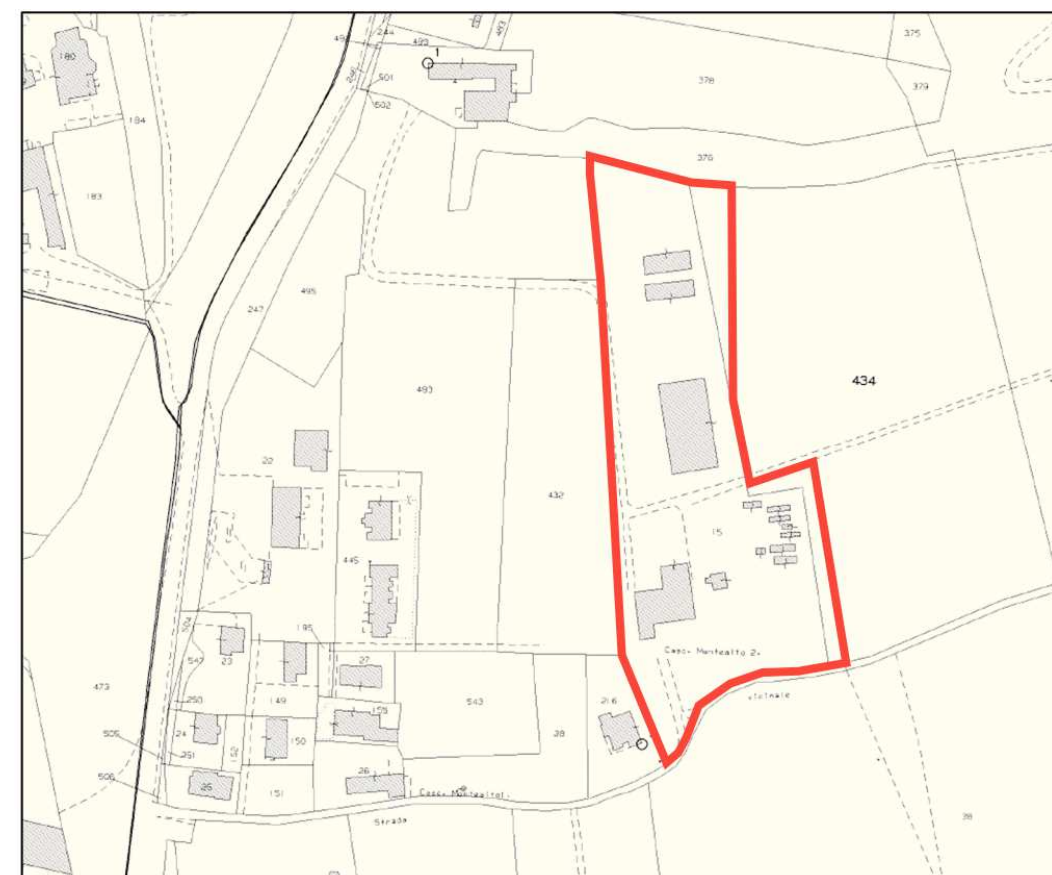


il primo ingresso – foto 3



il secondo ingresso– foto 4

La proprietà del complesso è in capo alla società Vezzola Spa che è intestataria anche dei mappali circostanti.



Estratto mappa Fgl. 35 mappali 15-434 parte

Dalle ortofoto storiche emerge che l'area in passato, almeno dal dopoguerra, era servita anche da una strada con accesso da ovest.

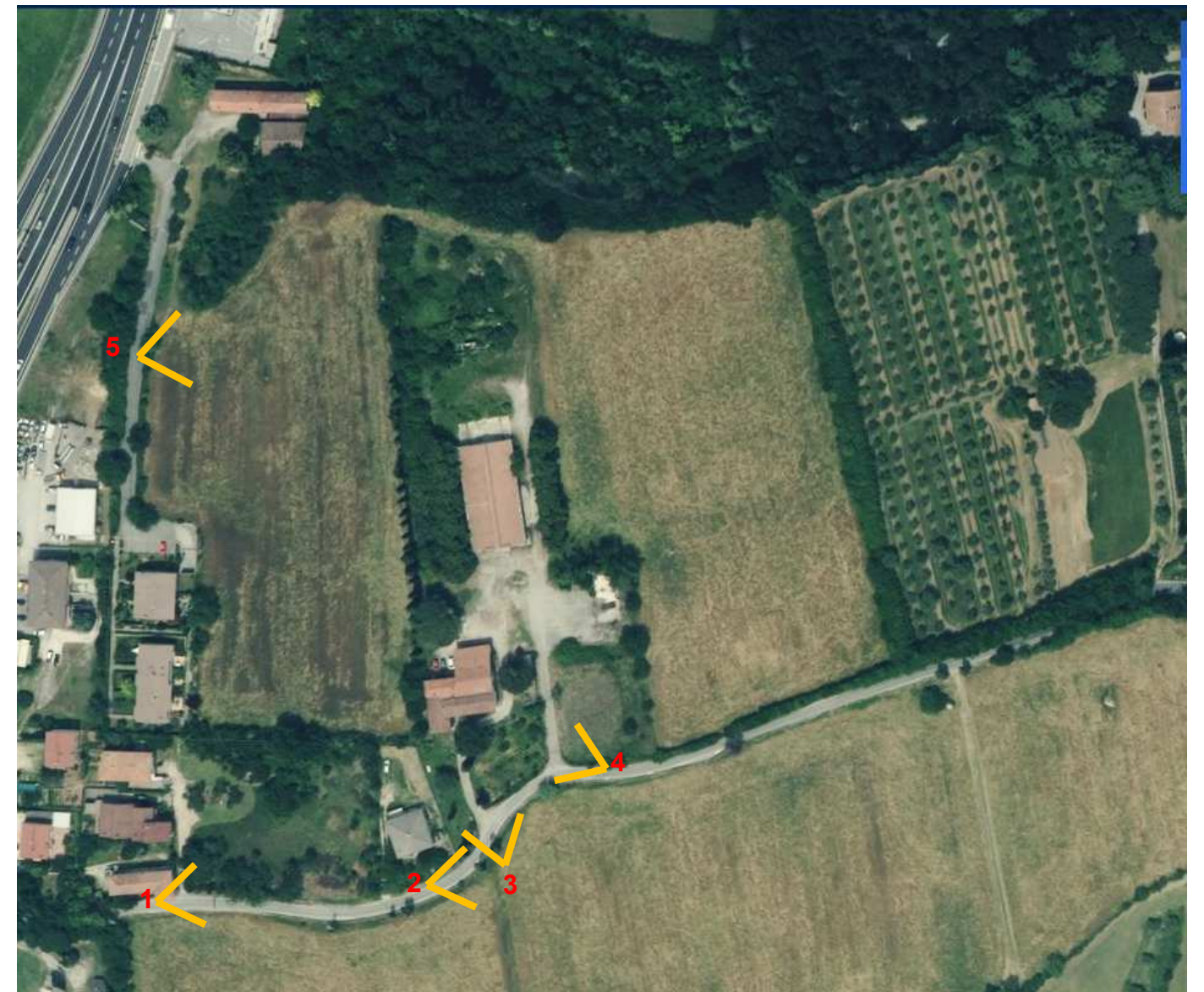


ortofoto 1998

La presenza di questo tracciato è interessante dal punto di vista paesistico perché ad esso è sicuramente collegato il filare di cipressi che costeggia il rilevato sul bordo occidentale e che dagli anni '90 lo accompagna fino all'edificio residenziale.



Il filare sul bordo ovest - Foto 5



Individuazione area di intervento con punti fotografici

Nell'immediato intorno riconosciamo gli elementi paesaggistici evidenziati in generale per un ambito più ampio:

- **i filari alberati e le siepi che segnano l'estensione delle proprietà ed i tracciati viari:**
- **il costruito posizionato sull'apice dei rilevati**
- **i boschi sui pendii più scoscesi.**

L'ambito interessato al Piano di Recupero attualmente è articolato, dal punto di vista paesistico in 3 aree;



Rilievo con individuazione aree

- **A- l'area a sud-ovest** su cui insiste il fabbricato, originariamente abitazione rurale, ha i caratteri di spazio pertinenziale residenziale, sebbene molto rustico, con cipressi a segnare il viale di ingresso, alberi isolati sul pendio erboso (ulivo, ippocastano, bagolaro), quinta di pini sul retro.



foto 6



foto 7



foto 8

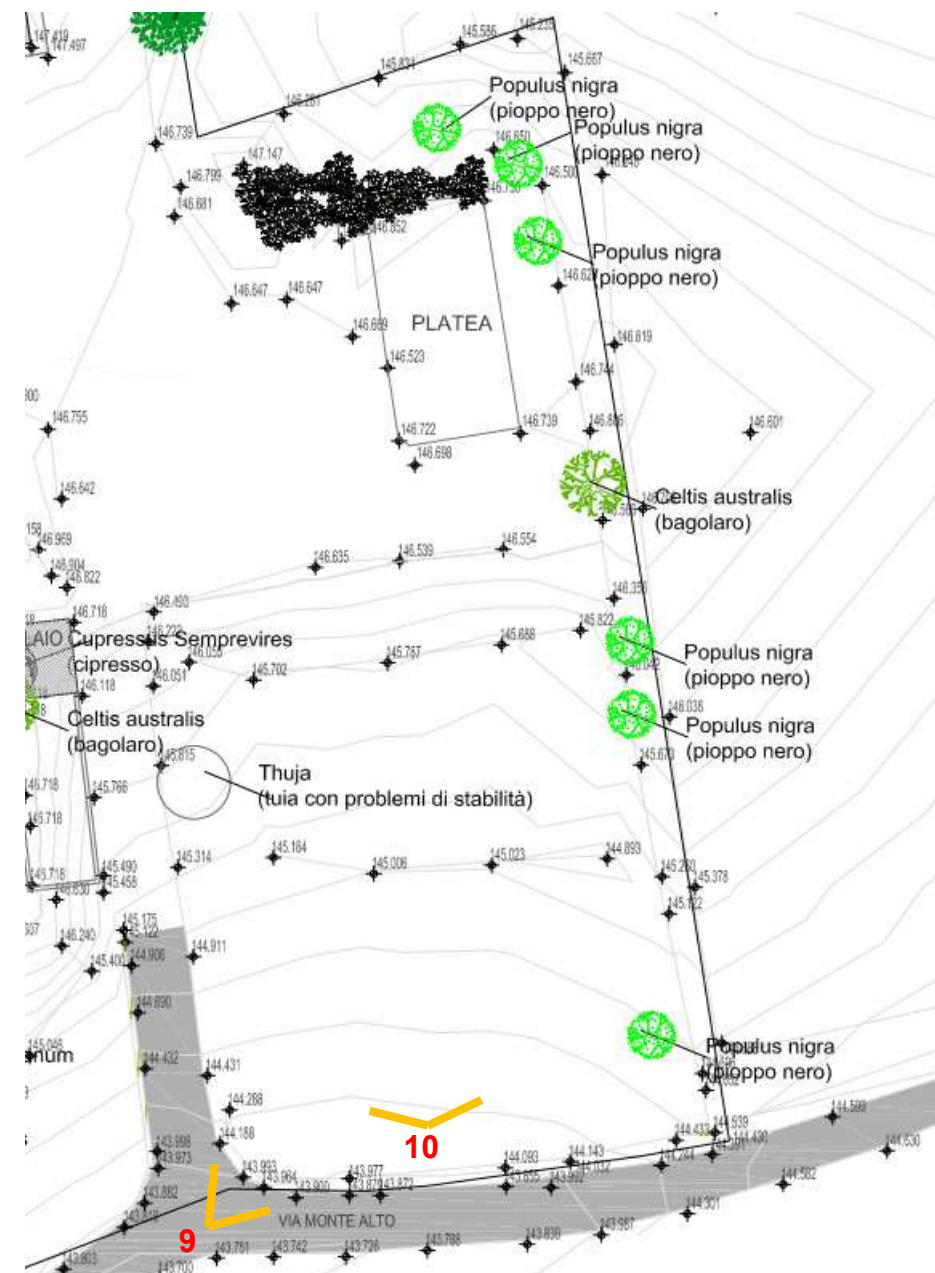
- **B- la zona a sud est** ha invece i caratteri di un'area incolta, con esemplari di piante con problemi di stabilità, chiusa ad est da una piantata discontinua di pioppi neri-cipressini e a nord da vegetazione arbustiva spontanea ed invasiva;



foto 9



foto 10



- **C – nella zona nord** si trova il fabbricato ex-produttivo affiancato ad est e ad ovest da un filare tigli; sul retro, l'area incolta è contraddistinta dalla presenza delle trincee che segnano il sedime dei fabbricati preesistenti.



foto 11 filare di tigli sul bordo ovest

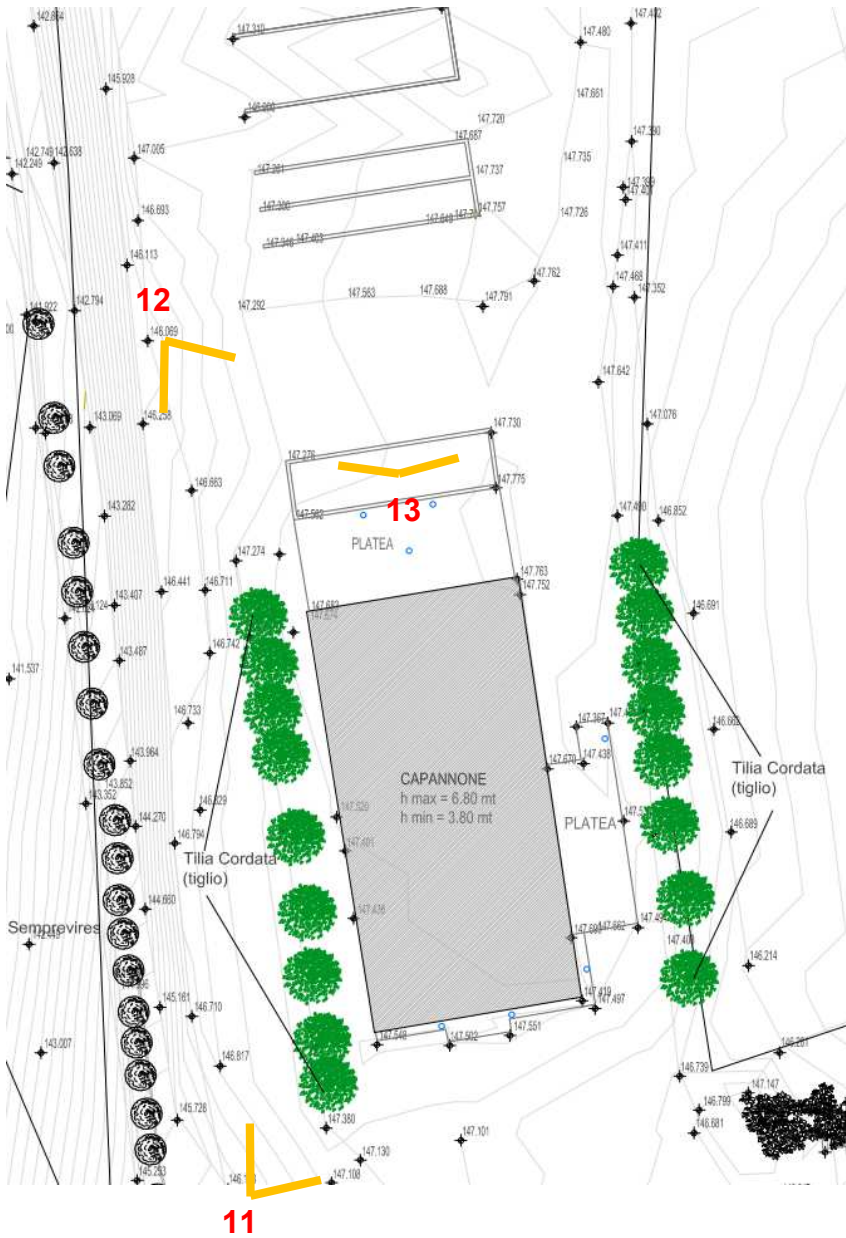


foto 12

Il doppio filare di tigli a fianco del fabbricato produttivo da nord



Foto 13 – panoramica della zona nord oltre il fabbricato dismesso

2.3 Valori paesistici segnalati dal PGT – Obiettivi di qualità- Indirizzi e azioni di tutela

Per completare il quadro ricognitivo si presentano gli estratti delle componenti del paesaggio del PGT vigente che segnalano eventuali valori e criticità precisamente sull'area di intervento e le relative indicazioni paesistiche di piano.

Analisi della componente del paesaggio fisico-naturale



	Prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive
	Prati permanenti con assenza di specie arboree ed arbustive sparse
	Vegetazione naturale erbacea
	Aree boscate
	Aree verdi incolte
	Canneti
	Lago
	Morfologie glaciali (Morena di fondo)
	Morfologie glaciali (Cordoni morenici)
	Morfologie glaciali (Scaricatori fluvioglaciali, vallette a fondo piatto e depressioni intermoreniche)
	Crinali e creste moreniche
	Orli di terrazzo di contatto glaciale
	Ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica - Aree torbose
	Corpi idrici significativi

Si segnala l'appartenenza ai

Sistemi sommitali dei cordoni morenici del Garda

Elementi di criticità

Perdita della leggibilità dei caratteri morfologici e dei complessi vegetazionali autoctoni o comunque peculiari e consolidati nella immagine locale; perdita dell'equilibrio bio-ecologico dell'ambiente. Perdita dell'immagine del paesaggio agrario tradizionale.

Indirizzi di tutela

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

Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dallo strumento urbanistico vigente, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.

Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti a destinazione artigianale-industriale o gricoloproduttiva intensiva, purchè gli interventi proposti prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente, sulla base di indirizzi specifici emanati dal Piano paesistico di contesto.

.....

Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

Analisi della componente del paesaggio agrario



Non sono segnalati elementi rilevanti

- Vigneti
- Frutteti e frutti minori
- Colture orticole a pieno campo
- Bacini idrici - Laghetti di captazione della falda freatica
- Filari e siepi
- Edifici rurali esterni al TUC
- Aree agricole di valenza paesistica
- Oliveti
- Colture floro-vivaistiche a pieno campo
- Seminativi semplici
- Bacini idrici - Laghetti
- Terrazzamenti con muri a secco, gradonature o ciglionamenti
- Edifici rurali interni al TUC

Analisi della componente del paesaggio storico-culturale e urbano



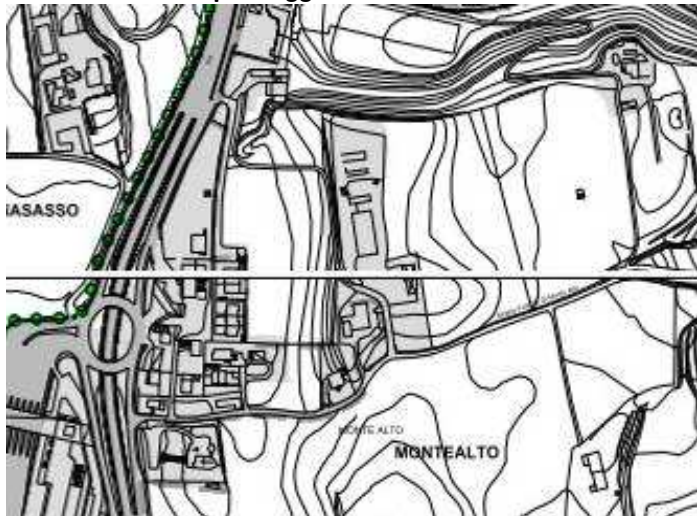
VINCOLI E TUTELE "OPE LEGIS"

- Vincolo monumentale, "proprietà comunale" (D. Lgs 42/2004)
- Immobili vincolati di proprietà comunale realizzati da almeno 50 anni (antecedenti al 28/10/2000)
- Vincolo monumentale in elenco Soprintendenza (D. Lgs 42/2004)
- Beni decretati / segnalati da PTCP
- Vincolo archeologico (D. Lgs 42/2004)
- Vincolo monumentale in elenco Sopr., lungolago (D. Lgs 42/2004)
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (150 metri DGR 7/7868 all. A)
- Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D. Lgs 42/2004)
- Vincolo ambientale, bellezze individue (D. Lgs 42/2004)

- Edifici dei Nuclei di Antica Formazione
- Aree residenziali consolidate
- Aree produttive consolidate (industriali - artigianali - terziarie - commerciali)
- Aree a servizi esistenti e di progetto
- Ambiti delle trasformazioni condizionate
- Aree residenziali a verde privato
- Aree turistiche consolidate
- Aree portuali
- Rete stradale storica principale
- Strada di interesse storico (romana)
- Testimonianze estensive dell'antica parcellizzazione agraria
- Chiesa, parrocchia, pieve, santuario
- Castello
- Ospedale, complesso ospedaliero, casa di cura
- Monumenti civili
- Rete stradale storica secondaria
- Rete ferroviaria storica
- Monastero, convento, eremo, abbazia, seminario
- Palazzo, villa storica
- Villa, casa
- Stazione ferroviaria
- Sito periodo preistorico
- Sito periodo romano
- Sito periodo altomedievale
- Zona archeologica

Non sono segnalati elementi rilevanti di carattere storico-culturale, né vincoli che insistono sull'area

Analisi delle componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio



- Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico culturali che ne determinano la qualità d'insieme
- Nuovi contesti di rilevanza storico-testimoniale
- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)
- Visuali panoramiche
- Visuali sensibili (da PTR)
- Corridoi di valorizzazione paesistica
- Sentieri e piste ciclabili di valenza paesistica
- Pista ciclabile "Percorso Basso Garda"
- Itinerari di fruizione paesistica
- Strada dei vini
- Strade panoramiche (da PTR)
- Tracciati guida paesaggistici (da PTR)
- Greenway del Benaco
- Ciclinista dei laghi lombardi

Né sull'area di interesse, né sulle aree prossime sono segnalati elementi identificativi, percettivi o valorizzativi da tutelare.

IN SINTESI:

Dall'Analisi del contesto paesistico esistente e delle valutazioni paesistiche del PGT vigente emerge che l'aspetto unico e significativo da tutelare nella trasformazione dei luoghi è quello *fisico-naturale*, inteso come il mantenimento della leggibilità delle caratteristiche morfologiche-vegetazionali derivanti dalla natura morenica del territorio, così riassumibili:

- controllo della posizione e del rapporto tra costruito e rilievi del terreno;
- mantenimento e miglioramento della vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base del riconoscimento di un sistema arboreo vegetazionale costituito da
 - filari, segni lineari sul territorio a sottolineare assi viari o confini
 - alberature isolate come segni puntuali (landmark)
 - boschetti, macchie che evidenziano i rilievi nello scenario panoramico vasto.

Esempi del sistema insediativo ed arboreo-vegetazionale a cui ci si riferirà nel Piano di contesto



3 L'intervento e le azioni del Piano di Contesto

Nelle intenzioni della disciplina paesistica del PGT vigente il Piano di contesto nella sua funzione progettuale ha il compito di:

c) individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica di compatibilità tra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;

d) “progetto del verde” inteso come sistemazioni vegetali degli spazi liberi da edificazione e/o interventi di mitigazione ambientale e visiva.

Di seguito si illustrano le scelte progettuali dell'intervento in tal senso rimandando alla Relazione del Piano di Recupero per i dettagli urbanistici e la procedura di Variante, all'Esame paesistico del Progetto per i contenuti della TABELLA 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti ed al Rapporto Preliminare della Procedura di EsclusioneVAS per le valutazioni ambientali più generali.

3.1 L'intervento



Il progetto proposto prevede la demolizione di tutti i fabbricati esistenti ormai dismessi ed il recupero delle superfici in un unico fabbricato, con destinazione ad uffici; gli edifici esistenti non hanno nessun valore storico-tipologico o architettonico: l'ex magazzino è costituito da una struttura in calcestruzzo armato prefabbricato con copertura a falde, tipologia di comune uso negli anni dal dopoguerra, mentre l'edificio residenziale, costruito in più fasi, presenta comunque le caratteristiche di un manufatto degli anni '70 e '80, con copertura a falde inclinate, gronda in calcestruzzo intonacato, porticato con pilastri in calcestruzzo intonacati e murature finite al civile.

Lo schema insediativo generale e la conseguente organizzazione degli spazi è stata fatta confermando la tripartizione dell'area e le rispettive caratteristiche paesaggistiche.

A- il nuovo fabbricato verrà realizzato nella zona nord dell'area, nella posizione dell'attuale edificio ex-magazzino, confermando la regola morfologica insediativa esistente;

la scelta planimetrica di un edificio a pianta regolare ad L, ricostituendo il prato nella zona del fronte di ingresso, è stata fatta per non intaccare la salute dei due filari di tigli ad est e ad ovest, filari che verranno prolungati sempre verso nord con esemplari di acero campestre (*Acer campestre*): si confermerà così il segno paesaggistico del filare e si potenzierà la funzione di barriera visiva dell'edificio dall'esterno.

La scelta dell'uso dell'acero campestre ad integrazione dei filari esistenti è motivata dal fatto che la specie *Tilia Cordata* (comunemente tiglio) è ormai specie soggetta ad attacchi fungini e più in generale ad infestazioni parassitarie.

L'edificio in progetto che sarà in parte ad un piano fuori terra ed in parte a due piani, architettonicamente riproporrà la commistione della tipologia rurale residenziale e di quella a servizio dell'attività agricola; dal punto di vista materico, le pareti saranno in parte intonacate al civile con coloritura da ricavarsi nella "gamma delle terre" ed in parte rivestite in parete ventilata con materiale ceramico



tipo “Floor Gres” serie Walks colore Grey (grigio) ; la copertura sarà a doppia falda inclinata, in parte con manto di copertura in tegole colore NCS S 3560-Y60R (color mattone cotto) ed in parte con rivestimento tipo PREFALZ di PREFA colore RAL 8019 (testa di moro); le gronde ed i porticati, in c.a., saranno intonacati al civile mentre le scossaline saranno in alluminio verniciato sempre colore testa di moro (RAL 8019).

All’edificio e più in generale alla proprietà si accederà da via Mantova [SP567], sul lato ovest della proprietà, tramite un accesso carraio esistente di pertinenza della cascina che si affaccia su via Mantova ed una strada di progetto che ripercorre in parte l’andamento della viabilità agricola esistente; anziché seguire il percorso della capezzagna esistente, che taglia in senso ortogonale la balza sulla cui sommità si trova l’edificio, è stato deviato verso nord e piegando verso sud, passa oltre il filare di cipressi e sale con gradualità verso la pertinenza del nuovo edificio.

L’andamento del nuovo percorso di progetto è dettato dalla volontà di confermare come segno paesaggistico rilevante il filare di cipressi esistenti che, integrati in continuità verso nord, occulteranno il tracciato stradale da ovest mentre a nord verrà integrato il boschetto (con specie già esistenti in adiacenza, di roverella (Quercus pubescens), orniello (Fraxinus ornus), carpinonero (Ostrya carpinifolia) e acero (Acer campestre) che verrà prolungato a nord dell’edificio così da costituire barriera visiva dell’edificio anche da questa direzione.

Lungo il primo tratto del tracciato, fino ai cipressi, il percorso verrà accompagnato da una bordura di lavanda (Lavandula angustifolia Miller o anche Lavandula officinalis Chiaux) che mitigherà il passaggio tra il trattamento stradale ed il terreno circostante; il nuovo tratto stradale sarà pavimentato con in ghiaia naturale.

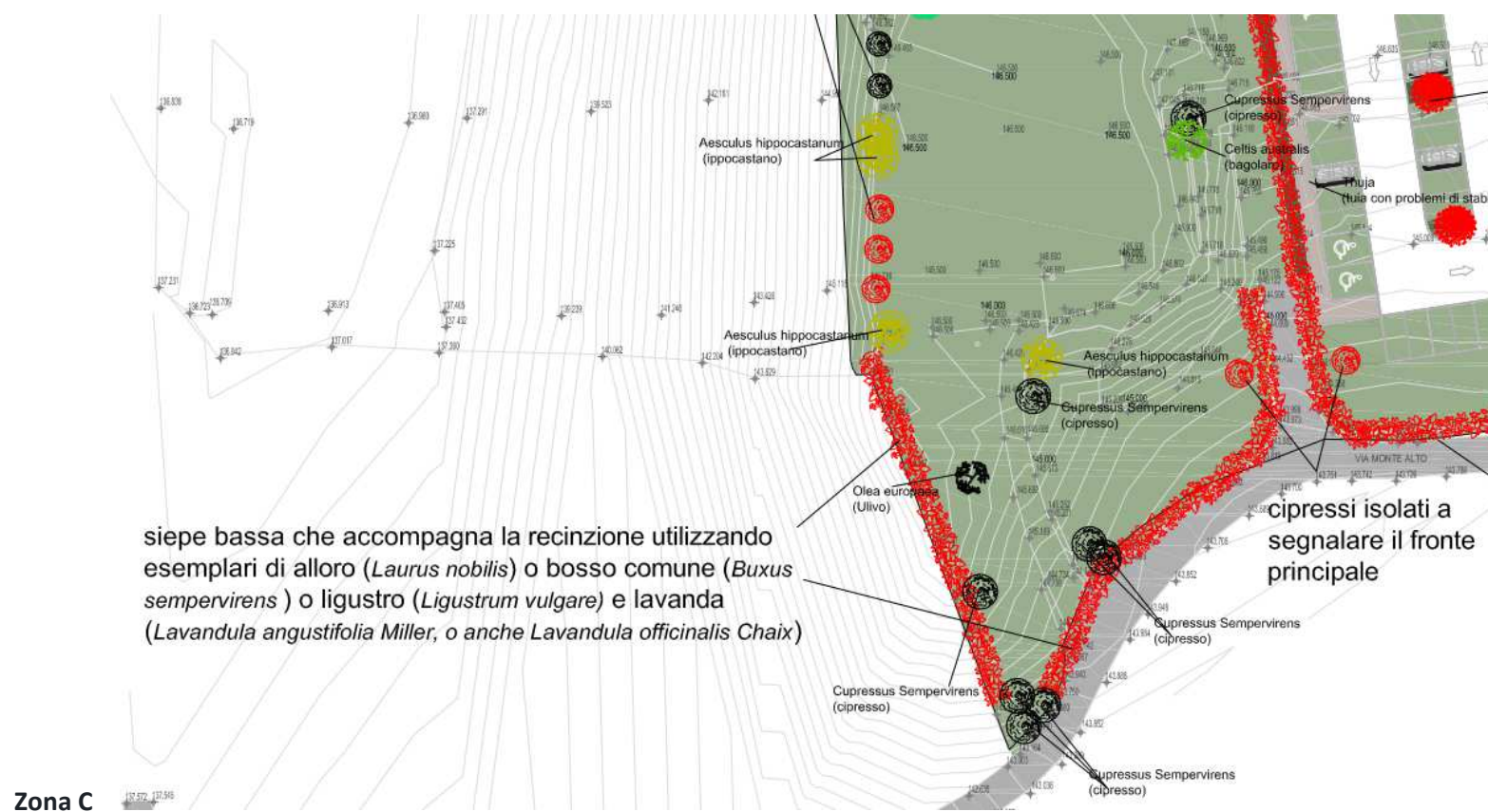
B- Nella zona sud est della proprietà verrà ricavato il parcheggio per gli ospiti, ombreggiato al centro da aceri; sul bordo est ad integrazione del segno paesaggistico esistente, verranno integrati/sostituiti (se necessario) gli esemplari di pioppo nero – cipressino (Populus Nigra var Italica) con stessa specie, a costituire un filare continuo prolungato a nord con funzione di ombreggiatura ma anche di



Vista su via monte Alto da est



Vista su via monte Alto verso est



occultamento visivo.

I vialetti di distribuzione del parcheggio saranno realizzati con pavimentazione in ghiaia naturale mentre gli stalli saranno in pavimento autobloccante tipo Erbablock colore NCS 1500-N (grigio).

- Su via Monte Alto verrà piantumata una siepe di alloro (*Laurus nobilis*) o bosso comune (*Buxus sempervirens*) o ligustro (*Ligustrum vulgare*) come da indicazioni di specie consigliate nelle NTA del PdR del Comune di Desenzano del Garda, con interposta recinzione in ferro a disegno semplice, in continuità con la siepe della proprietà vicina che caratterizza il tracciato di via monte Alto verso est (si vedano fotografie al lato), .

- C- La zona sud ovest interessata dalla demolizione dell'edificio esistente, verrà ricostituita come area verde (per una superficie complessiva di 2.300 mq) dai caratteri meno agresti, confermando il ruolo paesaggistico consolidato nel tempo: verrà ricostituito il prato, integrato il filare di alberi ad est ed impiantata una siepe che accompagna la recinzione.

In questo caso per mantenere una visuale aperta ma comunque profonda sull'edificio (il fabbricato è molto lontano dalla via) potrà essere utilizzata una siepe più bassa di lavanda del tipo *Lavanda angustifolia* Miller o anche *Lavandula officinalis* Chaix che incornicerà la vista stessa. Le alberature esistenti sul prato dolcemente inclinato verranno mantenute.

Il segno dell'accesso carraio esistente verrà anch'esso confermato come invito alla vista e sottolineato, coerentemente con l'uso paesaggistico storicizzato, da due nuovi cipressi ai lati dell'accesso stesso.

3.2 Le specie utilizzate e la coerenza con il contesto esistente

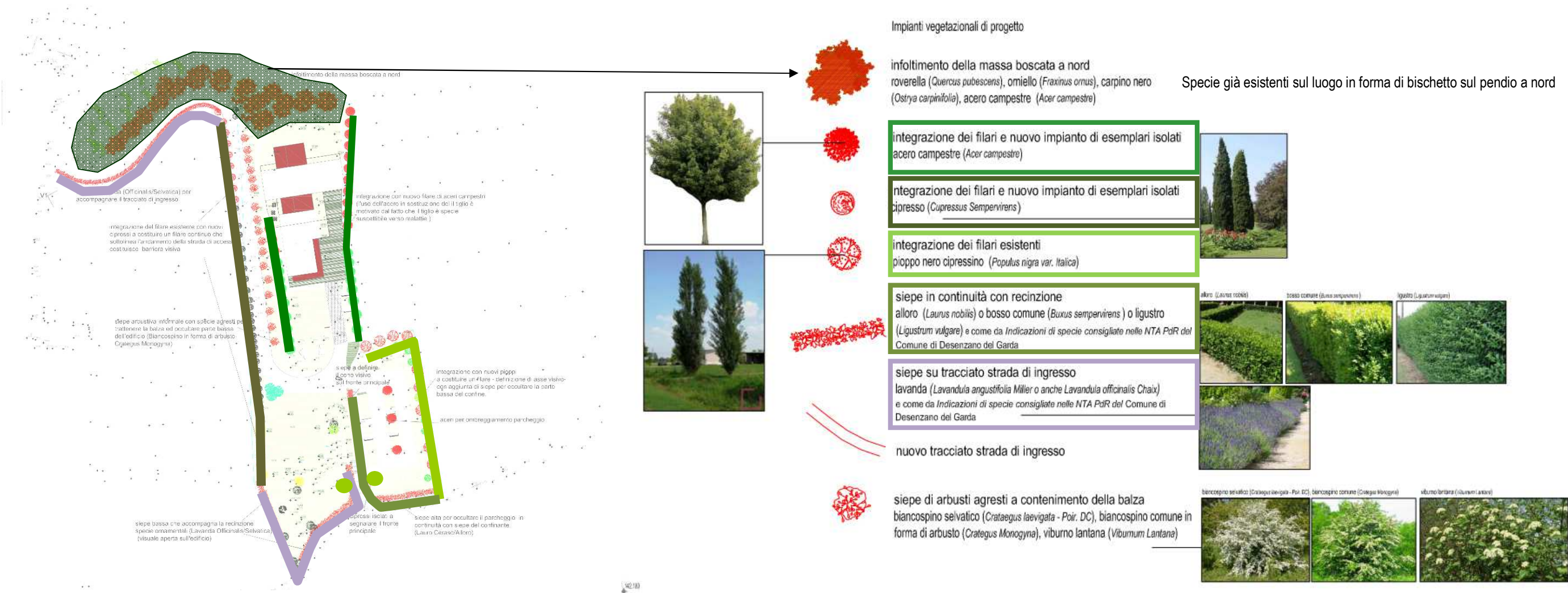
Si ripercorre il progetto del verde descrivendo puntualmente gli interventi di carattere vegetazionale e la loro coerenza dal punto di vista paesaggistico con gli Indirizzi di tutela del Sistema dei cordoni morenici (paragrafo 2.3) e con le Indicazioni sulle specie consigliate per le zone agricole nelle NTA del PdR del Comune di Desenzano.

Conferma dell’elemento bosco/boschetto costituito da specie miste di roverella, orniello, carpino nero ed acero, che evidenziano i rilievi nello scenario panoramico vasto;

Uso del segno dei filari, confermano quelli esistenti ed integrandoli per dare continuità ed usarli come mitigazione del volume edificato (acero campestre e pioppo nero-cipressino) e come sottolineatura dei viali di ingresso (cipressi) ;

Uso delle siepi per accompagnare le recinzioni e quindi confini di proprietà (segno storico che delimitava le stanze agrarie) con due diversi tipi di funzione percettiva: alta come barriera visiva (alloro o bosso o ligustro), bassa come cornice delle vedute lontane (lavanda)

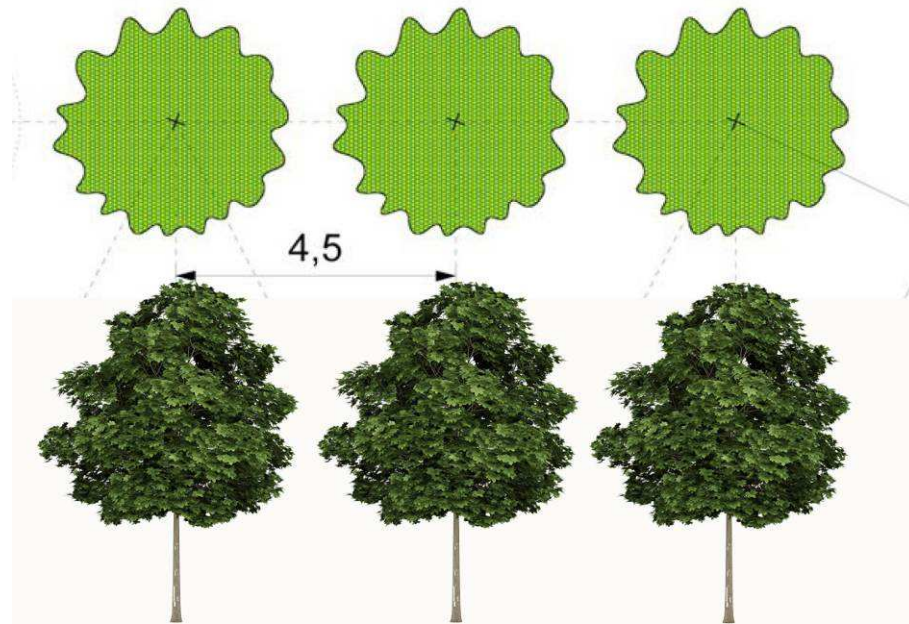
Uso del cipresso isolato come segnale tridimensionale di accesso, di confine, di limite.



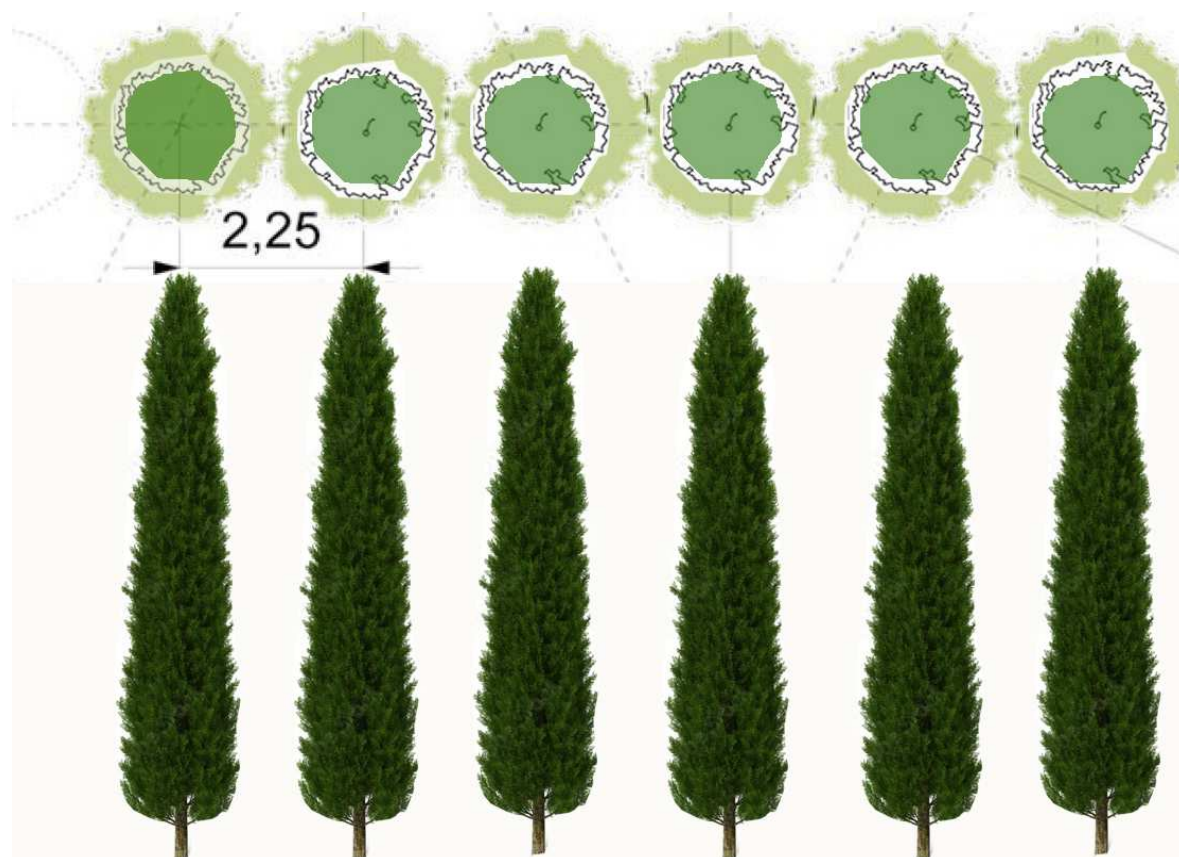
3.3 Schemi dei sesti di impianto

Rimandando ad un approfondimento alla scala di dettaglio opportuna nella successiva fase dell'atto abilitativo si propongono di seguito degli schemi di sesto di impianto per gli elementi mitigativi sopraprincipali descritti.

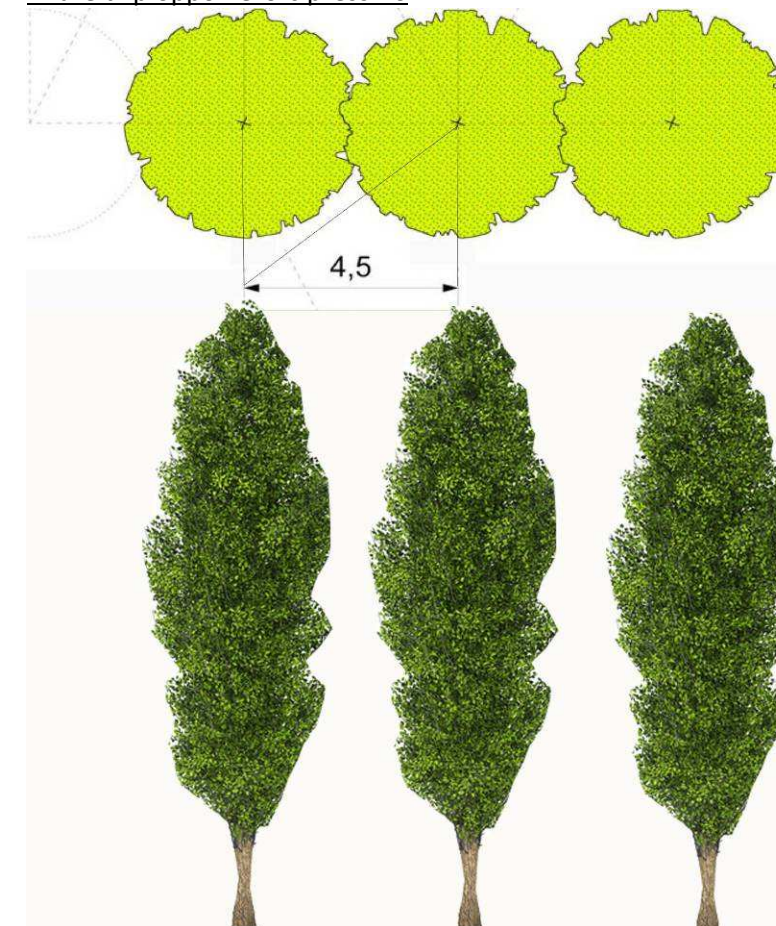
-filare di acero campestre



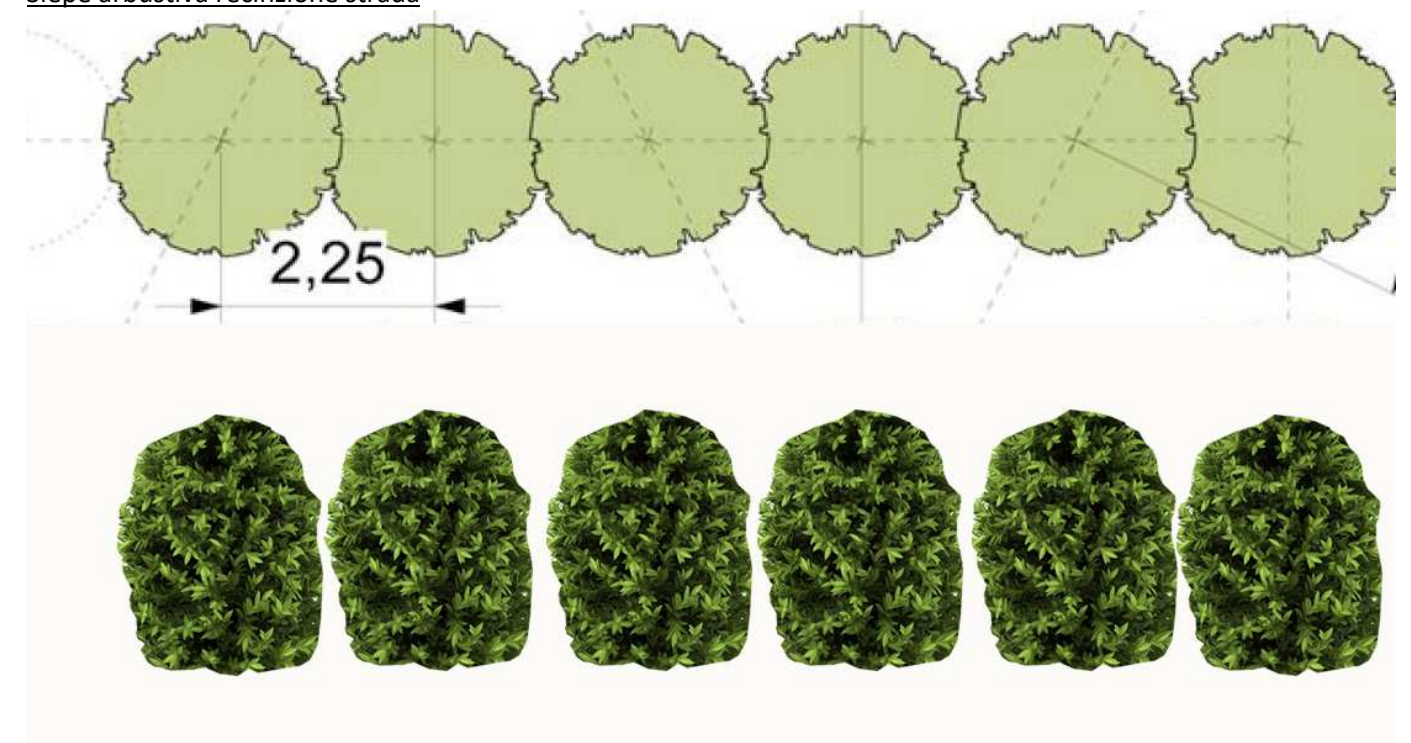
-filare cipressi



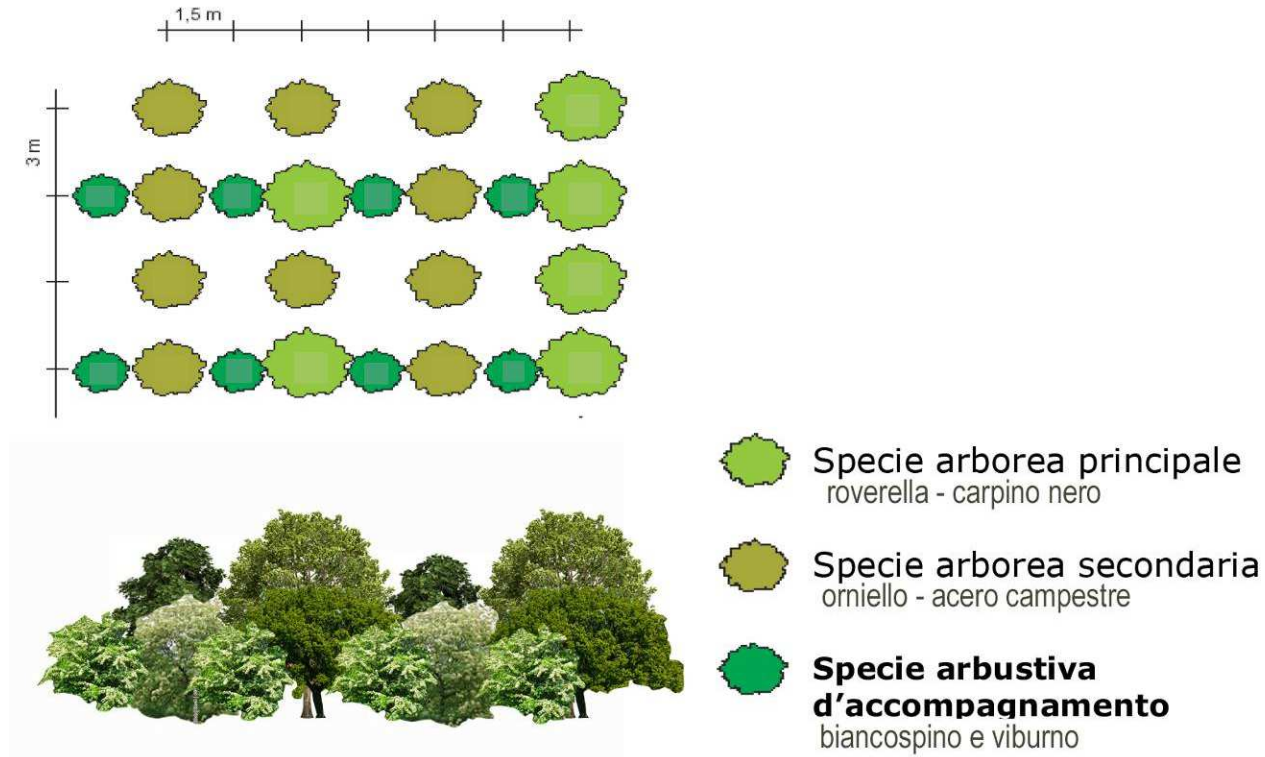
-filare di pioppo nero-cipressino



Siepe arbustiva recinzione strada



- formazione boschiva a nord



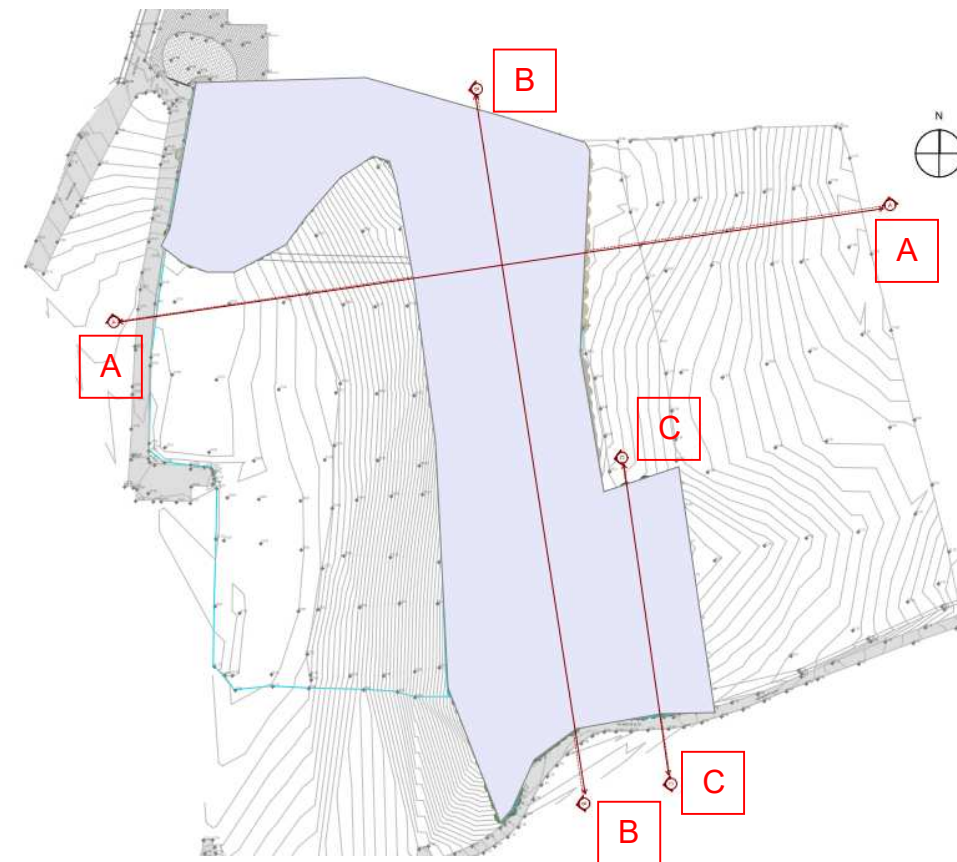
3.4 Conformità con le Azioni di Tutela prescritte e funzioni ambientali ed ecologiche

Il progetto paesistico si pone l'obiettivo di bilanciare gli scopi dell'intervento:

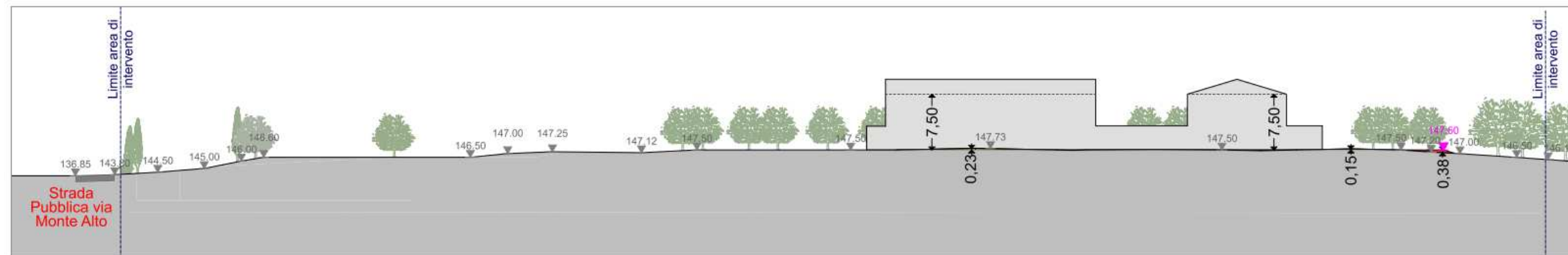
- rifunzionalizzare una porzione di territorio dismesso
- tutelare i caratteri persistenti del paesaggio che acquisiscono un valore culturale.

Per questo le trasformazioni urbanistico-edilizie in questo ambito paesistico (individuato dal Piano paesaggistico del PGT come 5) sono ammesse se accompagnate da progetti di elevata qualità architettonica con dotazione di aree a verde superiori a quelle esistenti nell'ambito e nell'intorno degli interventi proposti.

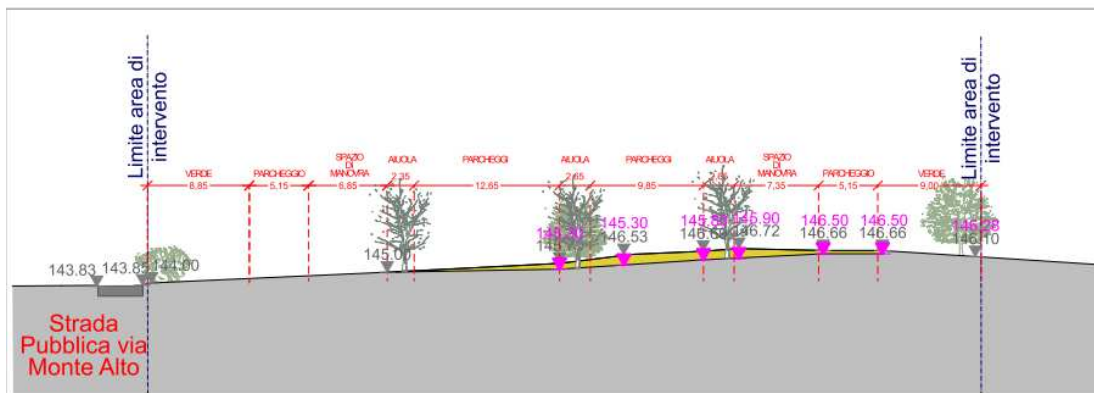
In quest'ottica, il progetto proposto introduce delle lievi modifiche morfologiche indispensabili prevedendo un intervento di demolizione e ricostruzione di edifici; **la trasformazione però avviene riproponendo lo stesso rapporto esistente tra costruito e spazio aperto, in termini di posizione, orientamento ed altezza dei volumi, concentrando l'edificato nella porzione piana già dotata di piantumazione esistente in grado di occultare il costruito che viene conservata e potenziata.**



Sezione A-A



Sezione C-C

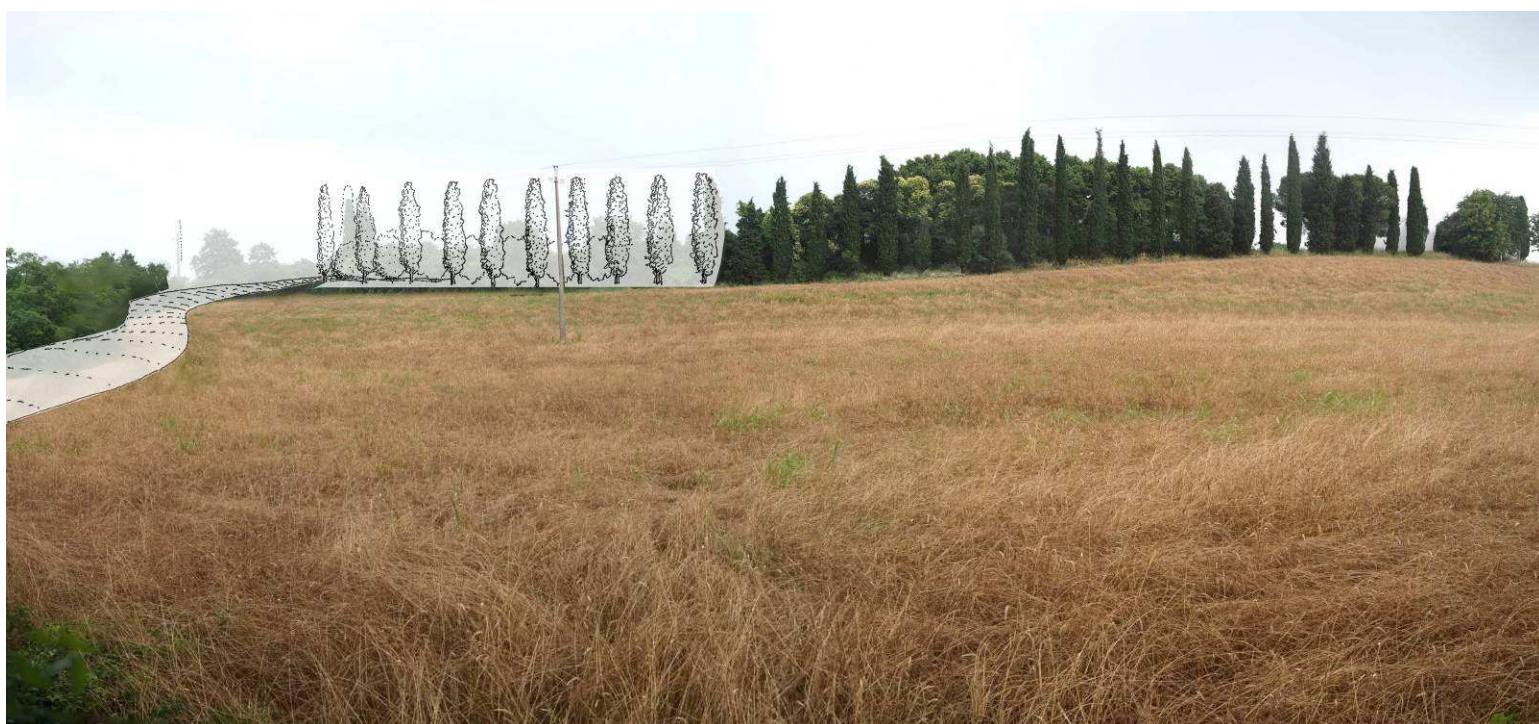
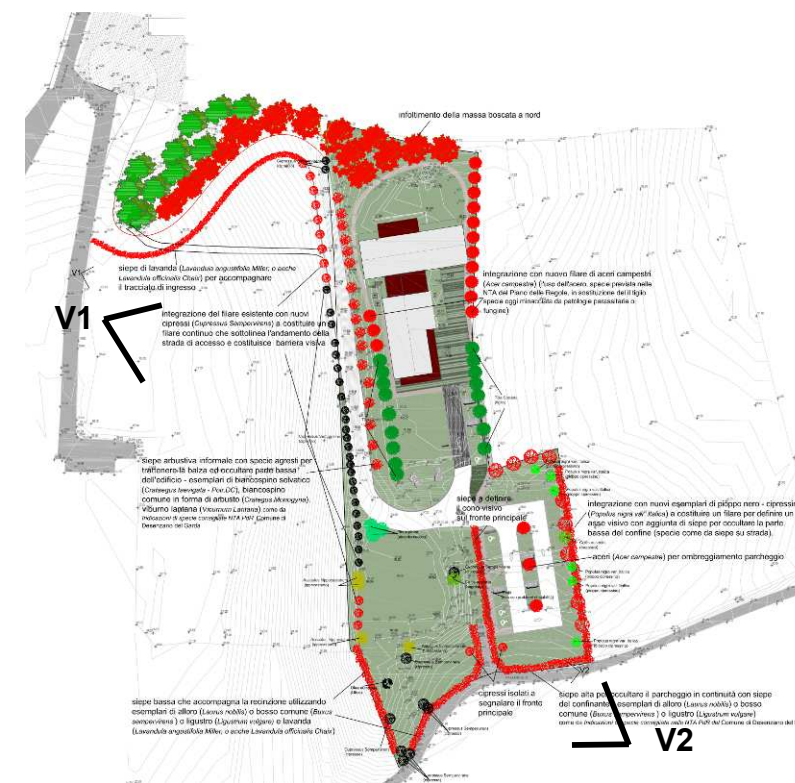


24



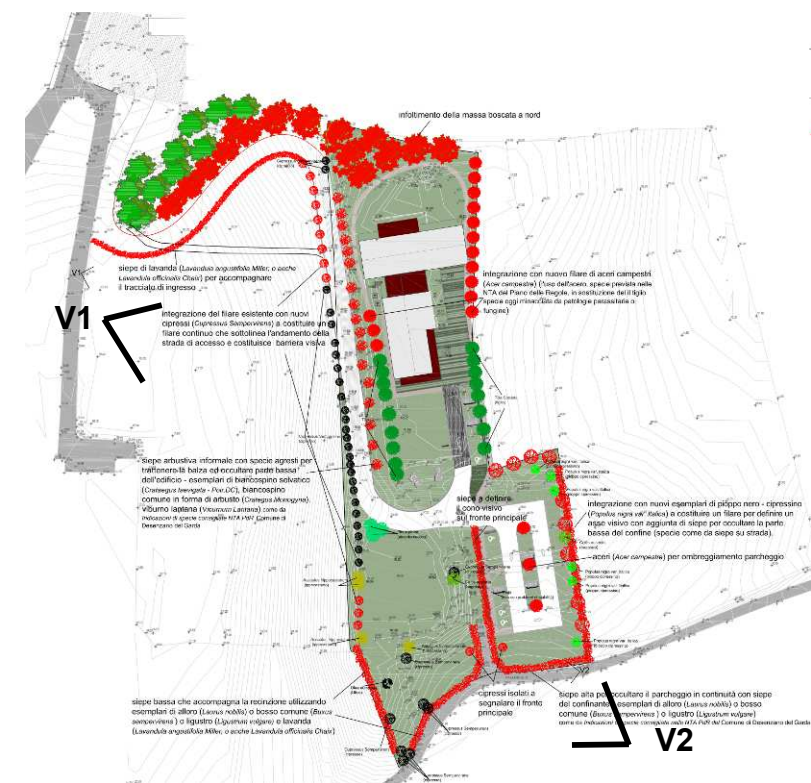
Sebbene, si sia già evidenziato che sull'area non sono segnalate particolari valenze percettive e visuali, non vi sono ambiti ad elevato valore percettivo neanche nelle vicinanze, non ci sono visuali sensibili o panoramiche, è opportuno evidenziare che **il piano di contesto è stato sviluppato prefigurando una composizione complessiva coerente con l'intorno anche dal punto di vista percettivo;**

le mitigazioni programmate ed il potenziamento dell'apparato vegetazionale sono state pensate per ridurre anche una potenziale incidenza visiva dalle strade pubbliche come dimostrano le simulazioni fotografiche seguenti.





Simulazione intervento –



In sintesi, facendo riferimento alle tutele della disciplina paesaggistica del PGT vigente, l'intervento:

- ripropone lo stesso rapporto esistente tra costruito e spazio aperto, in termini di posizione, orientamento ed altezza dei volumi, concentrando l'edificato nella porzione piana già dotata di piantumazione esistente in grado di occultare il costruito che viene conservata e potenziata:
- prevede un "progetto del verde" che mantiene la vegetazione esistente sana e potenzia l'apparato arboreo ed arbustivo, in coerenza con le specie esistenti sul luogo e nel paesaggio circostante;
- prevede un edificio che prende a riferimento le tipologie edilizie del contesto e verrà realizzato con materiali consoni allo stesso contesto;
- non incide sui tracciati pubblici esistenti e modifica lievemente i tracciati interni alla proprietà esistenti confermandone la configurazione;
- non interferisce con percorsi panoramici;
- non interferisce in nessuna maniera con visuali particolari ed in generale non costituisce ingombro visivo nelle visuali verso landmarks territoriali.

A completamento delle precedenti valutazioni, va sottolineato che le descritte opere di mitigazione paesaggistica svolgono anche una precisa funzione ambientale ed ecologica: la presenza di verde, sia esso di tipo urbano o periurbano (alberature stradali, parchi e giardini pubblici o privati, verde condominiale) sia di tipo rurale (filari alberati, superfici boscate, spazi a ridosso delle vie d'acqua) riveste un importante ruolo anche dal punto di vista della continuità e della funzionalità ambientale del territorio, assumendo di fatto il ruolo di "corridoi ecologici".

Il sistema delle infrastrutture verdi può determinare effetti positivi per la lotta ai cambiamenti climatici e per il ristabilimento della qualità delle matrici ambientali, aria, acque, suolo (mitigazione dell'effetto "isole di calore", assimilazione e stoccaggio della CO₂, regolazione del deflusso idrico, assorbimento di inquinanti gassosi e del particolato, riduzione dell'inquinamento acustico), per la protezione della biodiversità (fornendo nicchie ecologiche ed opportunità di spostamento per molte specie, in particolare uccelli ed insetti) ed anche dal punto di vista economico (per la capacità di contenimento del dissesto idrogeologico e per l'aumento di valore degli immobili in prossimità di aree verdi o con verde privato).

La stima dei benefici ecologici ed ambientali, in rapporto alle caratteristiche delle specie proposte, potrà essere oggetto, nella successiva fase dell'atto abilitativo, della predisposizione di uno specifico elaborato, se ritenuto necessario.

4 Elaborati Piano Paesistico

EP 01- Relazione

All- EP02-Rilievo vegetazione

All-EP03-Progetto mitigazioni