PROGETTISTA

Arch. PAOLO TERRAMOCCIA

Via Garibaldi n. 46 - 25014 Castenedolo (BS)
T +39 030.2731650
M +39 340 2314426
E.MAIL: paolo.terramoccia@gmail.com
PEC: paolo.terramoccia@archiworldpec.it

CONSULENTE URBANISTICO

Arch. SILVANO BUZZI
di
SILVANO BUZZI & PARTNERS SRL
25077 Roè Volciano (BS) Via A. Bellini, 9
Tel. 0365.59581 - Fax 0365.5958600
E-MAIL: info@buzziepartners.it
PEC: buzziepartnerssrl@pec.it
C.F. - P.I. 04036720987

PELIZZARI S.R.L.

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO Attuativo "Cascina Baitone" approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 11/10/2021, in VARIANTE al P.G.T. VIGENTE per la DELOCALIZZAZIONE di VOLUME PROVENIENTE dalla PARZIALE DEMOLIZIONE di FABBRICATO ESISTENTE e finalizzata alla REALIZZAZIONE di SEI NUOVE UNITA' ABITATIVE.

Località Molinetto di Mazzano, Via Donatori di Sangue.

Mappali 4, 521, 524, 526 e 527 del foglio 17 NCT.

A02 _ PIANO PAESISTICO DI CONTESTO

Dicembre 2021

VARIANTE IN VARIANTE al PGT:

Recupero e riqualificazione di edificio esistente attraverso completa demolizione dei volumi indicati dalla norma particolare "NP#6" del PGT e ricostruzione di una parte dei volumi ricavati da demolizione all'interno dell'area di perimetro della "NP#6".

VARIANTE al progetto convenzionato in data 16/12/2020 (Numero 38594 di repertorio - Numero 26125 di raccolta) tra il Comune di Mazzano e la PELIZZARI S.R.L. come da Piano Attuativo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 11/10/2021.

1. PREMESSA 2
2. LIVELLI DI TUTELA 5
2.1. INTERFERENZE SIC/ZPS – SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE 7
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE 9
4. ANALISI PAESISTICA DI CONTESTO – METODOLOGIA 10
4.1 LINEE GUIDA E RIFERIMENTI NORMATIVI 10
4.2 CARATTERI PAESAGGISTICI DEL TERRITORIO 10
5. STATO ATTUALE DELL'AREA DI PROGETTO 16

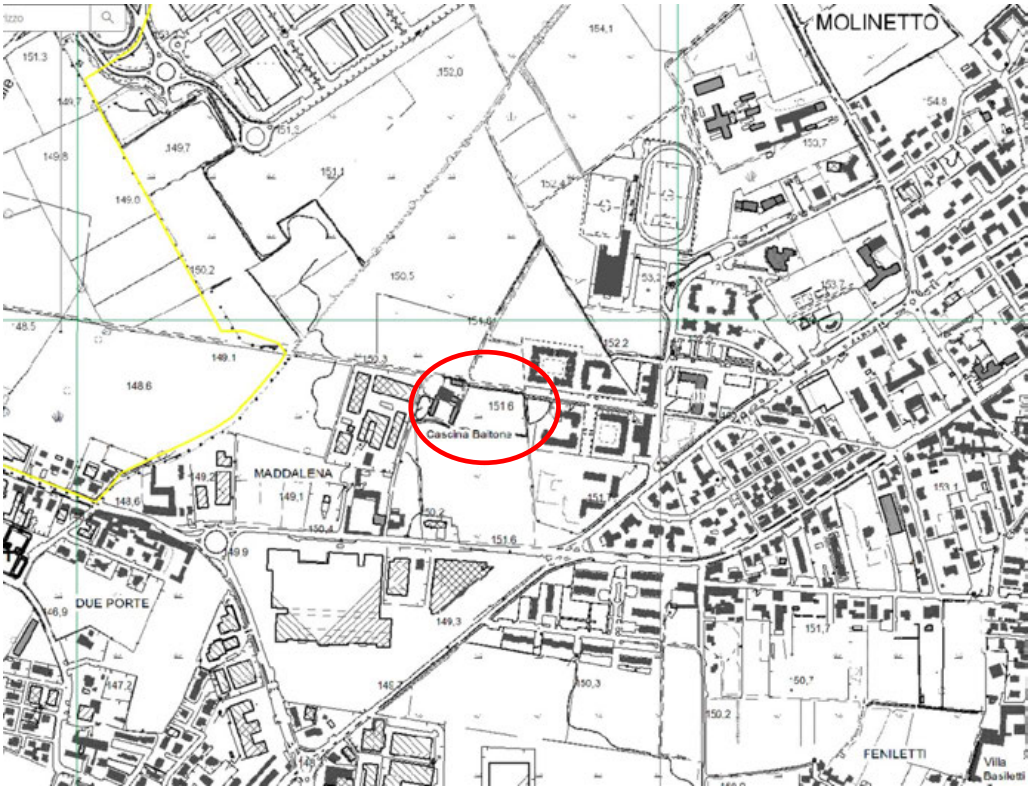
A. SCHEDA: ANALISI ELEMENTI PAESAGGISTICI E PERCORSI DI FRUIZIONE VISIVA .....
B. SCHEDA:PROGETTO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE .....
C. SCHEDA: PROGETTO PROFILI AMBIENTALI .....
D. SCHEDA: PROGETTO SEZIONI .....

6. IL COMPARTO DI PROGETTO E RETE ECOLOGICA REC - REP - RER 25
7. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA 32
7.1. PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR) 32
8. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) 35
9. PIANIFICAZIONE COMUNALE: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 35
9.1. ANALISI PAESISTICA – DOCUMENTO DI PIANO 40
9.2 ANALISI DEL PAESAGGIO E INDIVIDUAZIONE DELLE COMPONENTI 40
10. CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA 44
11. SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI 46
12. PARAMETRI DI VALUTAZIONE 47

1. PREMESSA

Il presente Piano Paesistico di Contesto costituisce parte integrante della documentazione per il progetto di Piano di recupero in variante al PGT vigente, finalizzato alla costruzione di edifici residenziali.

L'ambito di progetto non è gravato da vincolo paesaggistico ed è collocato in via Donatori di sangue a Mazzano (Bs) in area ad oggi caratterizzata da prato incolto, compresa tra via Donatori di sangue a nord e a sud da appezzamento di altra proprietà.



Estratto CTR del territorio di Mazzano (google map). Individuazione dell'area di progetto.



Ortofoto del territorio di Mazzano (google map).

Le Norme Tecniche[1] di Attuazione del Piano delle Regole del PGT prevedono la predisposizione del Piano Paesistico di Contesto, per le aree in zone che presentano particolari elementi di criticità paesaggistica o per le particolari caratteristiche fisico – ambientali dei luoghi al fine di condurre uno studio approfondito delle aree in questione per delineare un progetto che tenga conto degli aspetti urbanistici, paesaggistici, ambientali che connotano il territorio.
L'analisi paesistica descritta in relazione è una sintesi tratta dalla documentazione del PGT e approfondisce l'indagine su elementi del paesaggio caratteristici dell'ambito d'intervento.
Si considera infatti la pianificazione locale una definizione di maggior dettaglio degli indirizzi di tutela e salvaguardia del *paesaggio* definiti dalla pianificazione sovraordinata.



2. LIVELLI DI TUTELA

Il comparto "Cascina Baitone" non è interessato da vincoli ai sensi della DLgs 42/2004 di natura paesaggistica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino la realizzazione del piano attuativo o che la subordino ad autorizzazione di altre autorità.

Il SIBA costituisce per la Regione, per gli Enti locali e i professionisti uno strumento di supporto per lo studio del territorio e per la pianificazione territoriale finalizzata a garantire la protezione e la valorizzazione del paesaggio. In particolare contiene le informazioni utili all'esatta individuazione di aree e immobili tutelati ai sensi di legge vale a dire i beni paesaggistici tutelati ai sensi della legislazione nazionale (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.). I beni paesaggistici rappresentano quelle parti del territorio, aree o complessi di cose immobili di singolare bellezza o valore

[1] *Il Comune di Mazzano è dotato di Piano di Governo del territorio in vigore dal 09/07/2008 di cui l'ultima variante è stata approvata con DCC n.44 del 25/11/2019 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia – BURL - Serie Inserzioni e Concorsi n. 24 del 02/08/2019*

estetico, bellezze panoramiche, etc.,. Si considerano inoltre elementi specifici del paesaggio i fiumi, laghi, territori alpini, ghiacciai, parchi, etc., che sono oggetto di particolare attenzione ai sensi di legge e come tali sono soggetti, per ogni trasformazione del territorio, alle procedure di preliminare autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DLgs. 42/2004 e della disciplina che ne governa la tutela e le informazioni relative agli ambiti e agli elementi di prioritaria attenzione che il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), sezione specifica del Piano Territoriale Regionale.



*Estratto dal Viewer geografico SIBA – Sistema informativo beni e ambiti paesaggistici. Individuazione area di intervento***.**

L'area di interesse risulta essere esterna alle aree tutelate dal punto di vista ambientale e paesistico che interessano il Comune di Mazzano.

Il Piano di recupero è stato approvato in data 23/11/2020 D.G.C.n.129 e convenzionato in data 09/12/2020 con atto notarile N.rep.38594 e N.26125 racc., successivamente è stata approvata una variante conforme al Pgt vigente Delibera D.G.C. n.100 in data 11/10/2021.

La Valutazione di compatibilità paesistica delle opere previste dal Piano di recupero ha ottenuto parere favorevole con prescrizioni (Prat. Edilizia n.142/2020 – Valutazione compatibilità paesistica verbale n.40 del 02/09/2020) puntualmente recepite dal progetto.

Pertanto il progetto in variante al Pgt vigente indica per la realizzazione del progetto le seguenti opere di mitigazione ambientale:

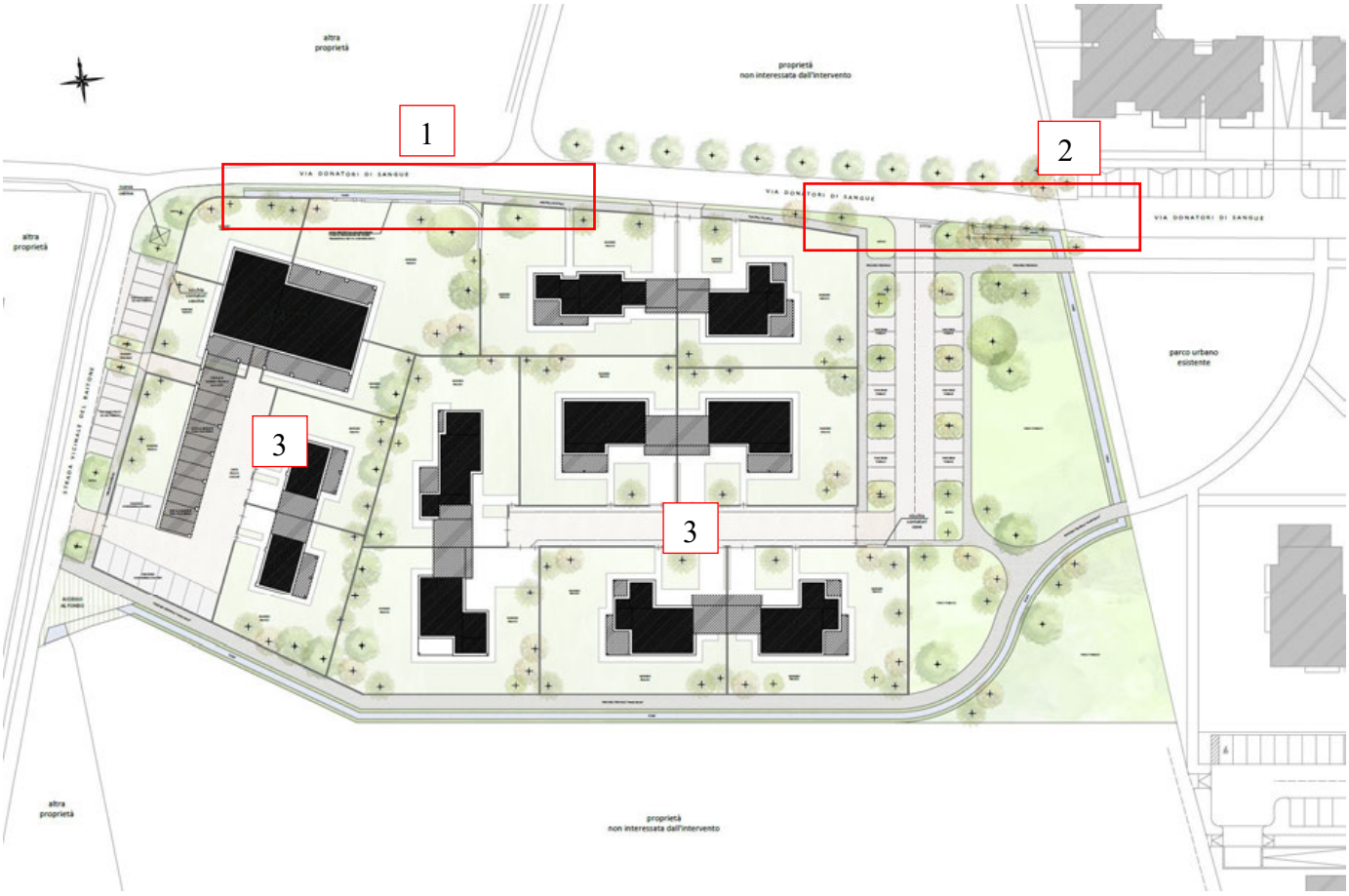
1) mantenimento del tratto di muro di cinta della proprietà in pietrame già esistente (si veda il progetto allegato)

2) mantenimento del filare di alberi esistente e integrazione con nuovi esemplari

3) collocazione di edificio di nuova costruzione per la definizione di uno spazio a corte di fronte alla struttura della cascina recuperata. Disposizione degli edifici di progetto con ampi spazi aperti caratterizzati da verde privato e

percorsi.

4) Edifici di nuova costruzione allineati per non avere ingombri visivi nell'osservazione del comparto dagli spazi pubblici (strade).



2.1. Interferenze SIC/ZPS – siti di interesse comunitario e zone di protezione speciale

Ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, del DPR 12 marzo 2003 n.120, della LR 86/83 e s.m.i. e della DGR 8 agosto 2003 n. 7/14106 e delle successive DGR integrative, all'interno del territorio comunale e dei Comuni confinanti non è rilevabile la presenza di alcun sito Rete Natura 2000 (SIC e ZPS). Il Sito di Interesse Comunitario più prossimo al Comune di Mazzano è il SIC Altopiano di Cariadeghe (codice IT2070018).

Individuazione Siti di Interesse Comunitario

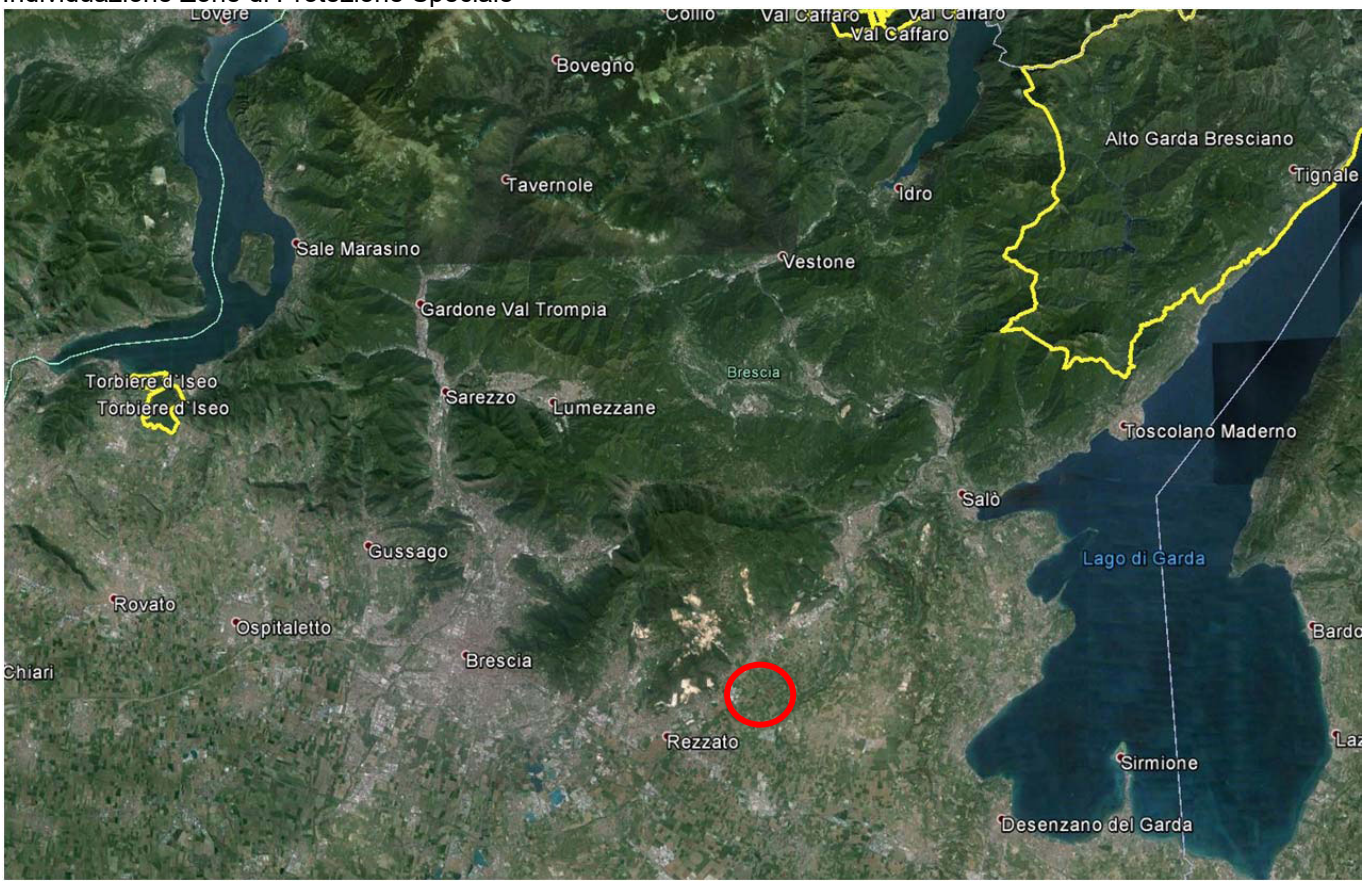


CODICE	DENOMINAZIONE	ZSC	Superficie (Ha)	Coordinate geografiche (Gradi decimali)	
				Longitudine	Latitudine
IT2070020	Torbiere d'Iseo		362	10,02983	45,6454
IT2070018	Altopiano di Cariadeghe	si	523	10,34611	45,59472

Si specifica che il Piano di recupero in variante al PGT vigente non interferisce con i siti SIC/ZPS.

La Zona di Protezione Speciale più prossima al Comune di Mazzano è l'Alto Garda Bresciano mentre i monumenti naturali più vicini sono L'Altopiano di Cariadeghe ed il Buco del Frate.

Individuazione Zone di Protezione Speciale



La Direttiva Habitat 92/43/CEE, sottoscritta dai paesi membri della comunità europea, prevede la creazione di una rete ecologica, denominata Rete Natura 2000, formata da siti in cui si trovano habitat naturali, specie faunistiche e floristiche contemplate negli allegati I e II della direttiva e rappresentativi delle diverse regioni biogeografiche europee. Il DPR 357/1997 e s.m.e.i introduce, all'articolo 5, la procedura della Valutazione d'Incidenza, cui sottoporre qualsiasi piano o progetto che possa avere incidenze significative su un sito (SIC e/o ZPS) della Rete Natura 2000. Lo studio presentato dal proponente viene valutato dalle autorità competenti che individuano l'effettiva incidenza sul sito e sugli elementi peculiari per cui il sito è stato istituito e definiscono eventuali interventi di mitigazione o compensazione necessari.

Ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, del DPR 12 marzo 2003, n.120, della LR 86/83 e s.m.i. e della DGR 8 agosto 2003, n. 7/14106, all'interno del territorio comunale e dei Comuni confinanti non è rilevabile la presenza di alcun sito Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).

Si specifica che il comparto di Piano di recupero in variante al Pgt vigente non interferisce con le aree in esame.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comune di Mazzano[2], posto a 11 Km da Brescia verso est, in direzione del lago di Garda, occupa una superficie di 15,36 Kmq., compresa tra le ultime pendici delle prealpi e della pianura padana. I monti Marguzzo e Camprelle lo limitano a nord; su queste alture calcaree spiccano alcune cave abbandonate ed altre di recente formazione, aperte dal gruppo Italcementi di Bergamo, che ha i suoi più importanti stabilimenti a Mazzano e Rezzato.

Il territorio di Mazzano è inoltre pianeggiante e attraversato da una capillare distribuzione di canali irrigui (Naviglio e rogge).

La viabilità attraversa il territorio comunale in senso est-ovest e in ordine, da sud a nord, dall'autostrada Milano-Venezia, dalla strada statale n. 11, dalla ferrovia Torino-Trieste, dalla provinciale per Padenghe e dalla statale n. 45bis per Salò. Lungo la strada statale n. 11, si sono localizzate negli ultimi 40 anni attività produttive e commerciali, mentre a nord permane l'insediamento storico della Italcementi con la cava.



Ortofoto del territorio comunale di Mazzano (Cartografia portale Provincia di Brescia) e individuazione del comparto.

[2] *PGT_DdP_Documento di Piano_Relazione*

4. ANALISI PAESISTICA DI CONTESTO – METODOLOGIA

4.1 Linee guida e riferimenti normativi

Le linee d'indirizzo regionali, in merito alla pianificazione comunale, individuano i contenuti paesistici del Piano di governo del territorio. L'analisi paesistica dei luoghi, condotta nel presente Piano di contesto, trae quindi origine dalla documentazione del PGT e approfondisce l'indagine sugli elementi del paesaggio caratteristici dell'ambito locale d'intervento.

L'individuazione degli elementi costitutivi del paesaggio (appartenenti ai sistemi: geomorfologico, naturalistico e antropico) è stata condotta secondo il percorso metodologico indicato dalle linee guida regionali per l'esame paesistico dei progetti. Per evidenziare lo stato attuale dei luoghi sono utilizzate riprese aeree oblique e foto panoramiche a terra.

4.2 Caratteri paesaggistici del territorio

Il quadro del paesaggio fisico naturale prende in considerazione le aree del territorio che conservano gli elementi naturali presenti nel territorio comunale: sono aree paesisticamente meritevoli per un intrinseco valore dei suoli e costituiscono il patrimonio ambientale locale.

Il piano territoriale regionale dedica una specifica scheda dell'*Osservatorio dei paesaggi lombardi* al Paesaggio delle valli Prealpine - valli Bresciane, si riporta parte dell'estratto:

(…) Le valli della fascia prealpina bresciana incidono il basamento da nord a sud, trovando i loro sbocchi nella pianura. In generale sono vallate molto ramificate, comprendono diramazioni secondarie che inducono frammentazioni territoriali assai pronunciate. Alla forte componente industriale che ha contrassegnato all'inizio del Novecento larghe porzioni dei fondovalle si è poi affiancata l'espansione residenziale della seconda metà del secolo XX o le nuove occupazioni di spazio da parte delle piccole e medie imprese che andavano a sostituire i grandi complessi pionieri. Oggi pertanto, specie nelle parti basse delle valli, il paesaggio si compone di uno stridente contrasto fra una morfologia montana e un aspetto urbano-industriale, privo di ordine distributivo ma condizionato solo dalle costrizioni naturali.

- *Caratteri geomorfologici e sistemi naturalistici*

Il territorio comunale di Mazzano, dal punto di vista del paesaggio geomorfologico[3], si colloca in una fascia di transizione tra le estreme propaggini meridionali delle prealpi bresciane e l'alta pianura. Più in particolare, scendendo a livello di unità di paesaggio geomorfologico, si può suddividere il territorio comunale in tre zone: i rilievi montuosi, i rilievi isolati della pianura e l'alta pianura. La prima zona, che interessa la parte settentrionale del comune, comprende i versanti meridionali dei primi rilievi prealpini (monte Marguzzo e monte Camprelle) e, al piede dei versanti i depositi di fondovalle, con il conoide di deiezione non attivo, su cui sorge buona parte dell'abitato della frazione "Mazzano". La seconda unità è localizzata presso la collina di Ciliverghe, che fa parte dei rilievi isolati di pianura. La restante parte del territorio comunale appartiene infine all'alta pianura.

[3] *PGT_DdP_Nuovo documento di Piano_Relazione*



Paesaggio delle alture calcaree da sud verso nord.



Il rilievo isolato “Colle di Ciliverghe” – vista da ovest

I rilievi isolati della pianura corrispondono al colle di Ciliverghe e identificano una formazione di natura geologica affine al colle di Castenedolo, al Monte Netto di Capriano del Colle ed al dosso di Pievedizio.
Questi rilievi rappresentano residui di ampie conoidi alluvionali fortemente erose e ridotte a emergenze isolate.

- *Aspetti vegetazionali naturali*

A causa dell’espansione dell’attività estrattiva di calcare, si riscontrano residui di estensioni boschive, come l’antico bosco ceduo (querce e castagni) del monte di Mazzano. Altre piccole formazioni boschive e cespugliose si trovano sul colle di Ciliverghe. In generale la vegetazione sulle pendici dei rilievi settentrionali del territorio comunale è caratterizzata da boschi di latifoglie, frange boscate e cespuglieti. In particolare i cespuglieti presentano una composizione botanica di tipo submediterraneo che li rende una peculiarità naturalistica.



Ambito di particolare rilevanza naturalistica

- *Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale*

Le componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale sono qui intese come tutti quegli elementi la cui presenza è correlata con le attività agricole e con le trasformazioni da esse indotte sul territorio rurale. Pertanto si collocano in questo ambito le colture, la rete idrica superficiale, composta da rogge e canali, la viabilità rurale e la vegetazione stessa, strutturata in filari e ripe boscate a sviluppo lineare, a margine degli appezzamenti agricoli.


Filari e ripe boscate


Strada bianca posta nella pianura agricola

Queste componenti del paesaggio di Mazzano, che non possono certo definirsi naturali, ma che appartengono ormai al patrimonio storico-culturale locale.

Gli elementi di paesaggio legati alle diverse forme d'uso del suolo sono:

- colture specializzate: vigneti
- seminativi e prati in rotazione
- altre colture specializzate
- navigli, canali irrigui, cavi, rogge, bacini artificiali
- fasce di contesto alla rete idrica artificiale
- frange boscate, ripe e filari alberati.

In dettaglio si riscontrano nel paesaggio rurale:

1) "elementi vegetazionali puntiformi" costituiti da esemplari notevoli e raggruppamenti

2) "elementi lineari": filari ad alto fusto / filari di gelsi / filari di viti / ripe eterogenee continue / ripe eterogenee discontinue / ripe omogenee continue / ripe omogenee discontinue / siepi / vegetazione rada

3) "elementi areali": aree boscate / cespuglieti

- *Cascine – Nuclei rurali*

L'architettura rurale storica presente nel territorio di pianura è caratterizzata da un'importante varietà di tipologie, caratteristiche costruttive e materiali utilizzati, che identificano, di volta in volta, il contesto paesistico di

riferimento così come si è venuto a definire in sede storica. L'evoluzione storica dei presidi produttivi ha modificato pesantemente la modalità della presenza umana e parzialmente dell'utilizzo dei manufatti.
Il mantenimento dei caratteri puntuali identificativi d'impianto tipologico, dimensionali, costruttivi e di rapporto con la rete infrastrutturale ed il contesto costituisce per le cascine ed i rustici, la condizione fondamentale di tutela. Per i nuclei rurali oltre a quanto previsto per le cascine si evidenziano le peculiarità della morfologia urbana e del rapporto con il sito. L'abbandono ed un riuso non sempre rispettoso contribuiscono a determinare la perdita delle peculiarità del paesaggio antropico nel contesto della pianura e della collina.

- *Componenti del paesaggio storico culturale*

Le componenti del paesaggio storico culturale sono caratterizzati dalla rete storica principale e secondaria che costituisce la struttura relazionale dei beni storici culturali intesi non solo come elementi episodici, ma come sistema che intelaia le permanenze insediative storiche. Alcuni tracciati coincidono con percorsi di valore panoramico e determinano punti di vista privilegiati nel contesto naturale.
Altre componenti del paesaggio storico culturale sono date dalle architetture puntuali sparse nella zona agricola o poste nei nuclei di antica formazione e dalla morfologia degli stessi nuclei.


Visuale da via Brescia (SP4). Direzione ovest verso est (verso Molinetto)


Visuale da via Brescia (SP4). Direzione ovest verso est (verso Molinetto)



Visuale da via Brescia (SP4). Direzione est verso ovest (verso Brescia). Si nota come le antiche strutture e complessi storici isolati si confrontano con le realtà di edilizia industriale e commerciale sviluppatesi lungo la viabilità di collegamento principale.

- *Le reti stradali storica principale e storica secondaria*

La strada storica principale è costituita da tre strade che da Brescia vanno verso il Lago di Garda. Nella parte nord del territorio la prima strada è costituita dalla vecchia strada statale n. 11 che da Rezzato-Tre Ponti passa davanti all'Italcementi, transitava ai primi decenni del secolo scorso nel nucleo storico di Mazzano e raggiunge poi i comuni di Nuvolera, Nuvolento, Paitone giungendo fino a Gavardo e a Salò.
Nella parte centrale del territorio comunale sempre proveniente dalla località Tre Ponti vi era la seconda strada che passando davanti alla cascina Baitone entra nel cuore di Molinetto e va verso Bedizzole.
Nella parte sud del territorio la terza strada transita attraverso la località Bettola di Ciliverghe e l'attuale zona produttiva per raggiungere Ponte S. Marco.

La rete stradale storica secondaria è costituita da una fitta maglia che collega le tre frazioni principali del paese e tutte le antiche località sparse nella zona agricola.
La prima strada secondaria può considerarsi quella nord-sud che da Mazzano centro, raggiunge il centro di Molinetto e va a sud attraversando la linea ferroviaria.
Una seconda strada storica è considerata quella che da Ciliverghe va verso Castenedolo a sud del territorio.
Una terza strada è quella che da Bettola di Ciliverghe, passa nel centro di Molinetto in direzione est
Nel territorio comunale nella parte pianeggiante posta a sud transita anche la **ferrovia storica** Milano-Verona, costruita nel 1854 a doppio binario.

- *Componenti del paesaggio urbano*

Le componenti del paesaggio urbano a Mazzano sono costituite dai nuclei di antica formazione, dalle zone urbanizzate di tipo residenziale e produttivo, dalla viabilità esistente di interesse locale, di interesse intercomunale e regionale (la zona a sud del territorio è interessata dalla tangenziale sud del capoluogo e dalla ferrovia Milano-Venezia e dall'autostrada A4 Milano- Venezia).

- *Architetture e manufatti storici puntuali*

Le caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive e collocazione storica di costruzioni storiche contribuiscono in modo determinante alla definizione del paesaggio.

- *I nuclei di antica formazione*

Il comune di Mazzano è costituito da tre località storiche principali: Mazzano, Molinetto e Ciliverghe.



Esempio di complesso edilizio nel nucleo urbano di Molinetto

- *Valenze simboliche*

Il modo di valutazione simbolico tiene in considerazione l'uso del suolo urbanizzato e il valore simbolico che le comunità locali e sovralocali attribuiscono ai luoghi e ai manufatti che rivestono un ruolo rilevante nella definizione di identità locale.

Le valenze simboliche rintracciabili nella zona si possono riferire agli elementi architettonici più espressivi:

-Chiesa S. Filippo Neri e adiacenze

-Chiesa S. Gerolamo

-Chiesa S. Gaetano

-Chiesa S. Cristina

-Santella S. Rocco

-Piazza Centrale ex teatro, via Matteotti

-Complesso Villa Spazzini, la Chiesetta S. Valentino e parco

-Palazzo Giacomini (già Strada)

-Cimitero

- *Percorsi panoramici*

Premesso che il concetto di paesaggio è sempre fortemente connesso alla fruizione percettiva, si considera di particolare valore l'aspetto vedutistico in quanto si stabilisce tra osservatore e territorio un rapporto di significativa fruizione visiva per ampiezza e per qualità del quadro paesistico percepito. Si è tenuta in considerazione l'adiacenza a tracciati stradali ad elevata percorrenza, ai punti di vista dinamici presenti sulle strade di elevata percorrenza si è dato un maggiore grado di importanza.

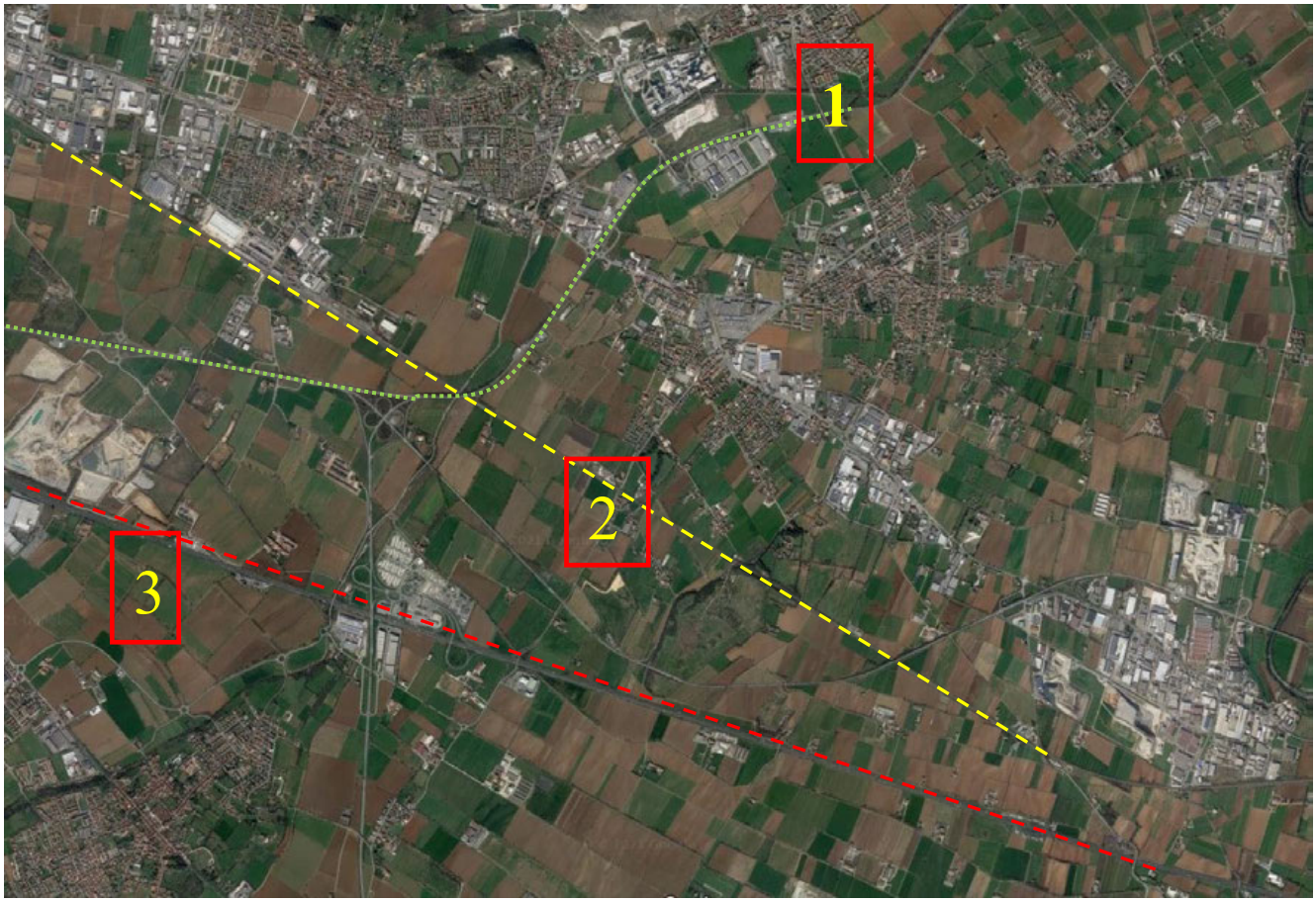
Nel territorio del comune è stata definita una rete di percorsi – individuati su tracciati di strade, sentieri, mulattiere e ciclabili - che permettono di attraversare le zone più significative, rappresentative e meritevoli d'interesse del territorio comunale: la struttura degli itinerari ha come base elementi di pregio paesistico presenti sul territorio, punti fissi che vengono definiti come obiettivi della fruizione. I percorsi sono pensati prevalentemente per una fruizione locale, "lenta" - pedonale o tutt'al più ciclabile, che porti ad una sorta di

scoperta degli ambiti più pregevoli del territorio; contemporaneamente si ha una fruizione a grande scala, "veloce", dovuta all'attraversamento del territorio comunale e concentrata sulle strade di scorrimento veicolare.

Attraverso opportune modalità d'interscambio, si è dunque connessa una rete di fruizione di grande scala ad una minore, fatta di itinerari, luoghi e beni di particolare interesse in grado di descrivere al visitatore la storia, ma anche l'evoluzione futura, di questo territorio.

Il Piano Paesistico Comunale individua alcuni assi su cui porre punti panoramici e visuali panoramiche. Le visuali panoramiche sono costituite da:

1. a nord la nuova strada attrezzata (nuova SS 45bis),
2. a sud la ferrovia storica Milano - Venezia,
3. a sud la tangenziale e l'autostrada A4.



Ortofoto (google map) – Individuazione assi di percorrenza "veloce" e di fruizione del paesaggio.

I punti panoramici principali sono posti sulla maglia viaria storica, sulle piste ciclopedonali e sugli itinerari di fruizione paesistica. Questi tracciati costituiscono la trama relazionale minore, ma paesaggisticamente significativa del territorio comunale. La rete dei percorsi è costituita da tracciati di piste ciclabili esistenti e di strade di campagna anche non asfaltate che dalle varie località di Mazzano percorrono il territorio senza soluzione di continuità raggiungendo anche comuni confinanti.

Il Piano Paesistico Comunale individua:

- la strada panoramica posta sul Monte di Mazzano ed i percorsi esistenti sul colle di Ciliverghe,
- le piste ciclabili che intelaiano le frazioni,
- le strade storiche primarie e secondarie,
- una serie di itinerari di fruizione paesistica sono costituiti da strade asfaltate e no che percorrono tutto il territorio agricolo di Mazzano collegando le cascine ai centri ed ai Comuni confinanti.

<u>Caratteri di degrado</u>

L'insieme urbano di Mazzano può essere scomposto in più parti omogenee; i nuclei antichi, le zone residenziali, le aree industrializzate e le attività commerciali sono gli elementi che definiscono il tessuto urbanizzato del comune.

5. STATO ATTUALE DELL'AREA DI PROGETTO

Si allega la documentazione fotografica relativa al comparto di progetto e alle aree limitrofe per un rilievo dello stato dei luoghi.



Stato di fatto – indicazione punti di ripresa fotografici.



foto 1.Punto di ripresa fotografico dalla strada provinciale SP4.La freccia rossa indica la posizione dell'area di progetto.



foto 2. Punto di ripresa fotografico dalla strada provinciale SP4.La freccia rossa indica la posizione dell'area di progetto.



foto 3. Punto di ripresa fotografico dalla strada provinciale SP4

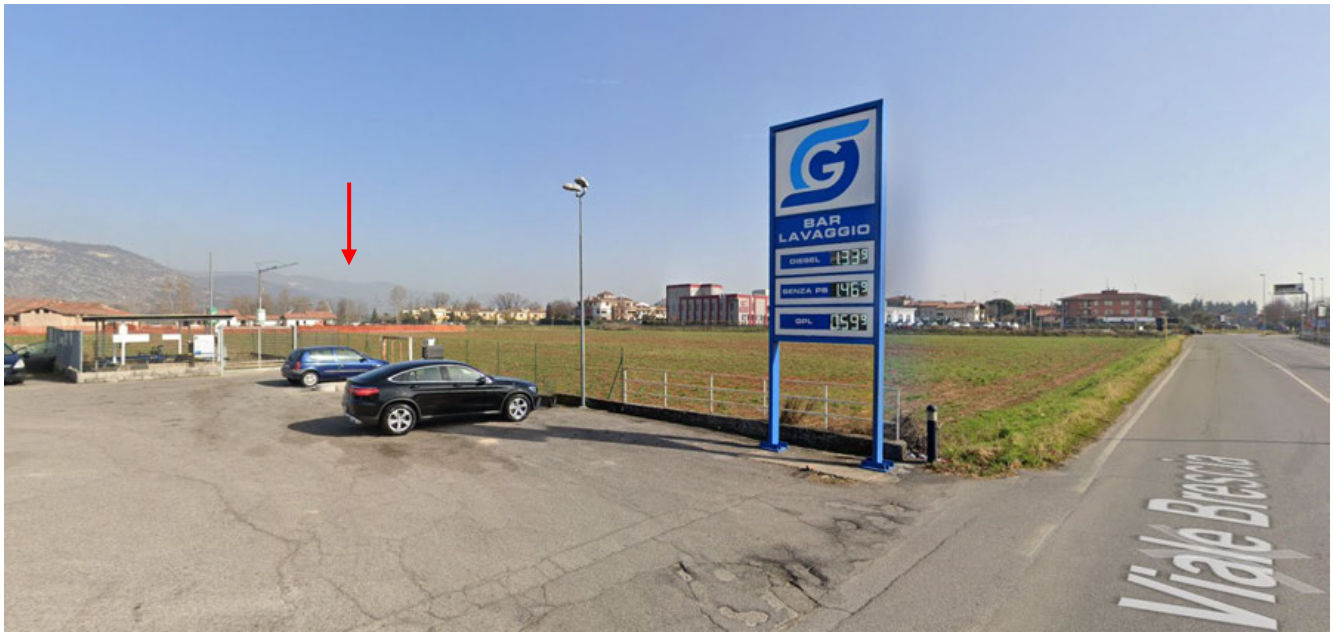


foto 4. Punto di ripresa fotografico dalla strada provinciale SP4



foto 5.



foto 6.



foto 7



foto 8. Vista da via Donatori di sangue



foto 9. Vista da via Donatori di sangue



foto 10. Vista da via Donatori di sangue



foto 11



foto 12



foto13



foto14

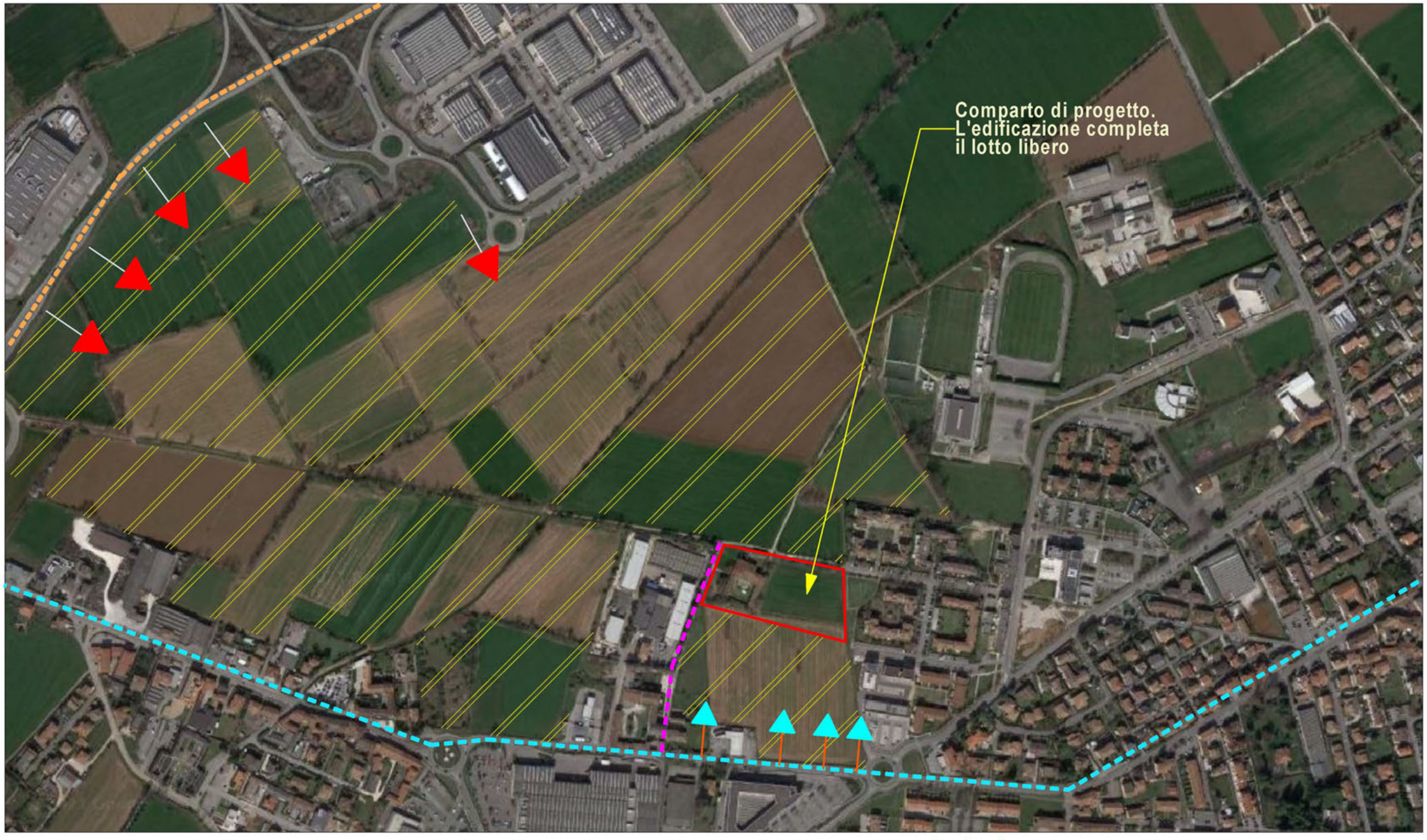


PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO



PLANIVOLUMETRICO – RENDER. In rosso si indica l'area del parco urbano da cedere a completamento di quello esistente.

- **SCHEMA DI ANALISI DEGLI ELEMENTI PAESAGGISTICI E PERCORSI DI FRUIZIONE VISIVA.**





visuali di fruizione paesaggistica dalla SS 45 bis

percorsi con visuali di fruizione paesaggistica da viale Brescia

aree coltivate e a prato.

strada privata con visuale verso comparto di progetto

- **PROGETTO VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE.**

Il progetto prevede l'indicazione di aree per una opportuna mitigazione ambientale affinchè l'inserimento delle nuove costruzioni edilizie non sia in contrasto con le peculiarità dei luoghi e con le visuali principali dai luoghi di fruizione del paesaggio.

(1) Essenze arboree indicate per le mitigazioni ambientali



ROVERELLA (Quercus pubescens)



ACERO (Acer campestre)



FRASSINO (Fraxinus)



PIOPPO (Populus alba piramidalis)







(2) Essenze arbustive indicate per le mitigazioni ambientali



VIBURNO (Vibumum tinus)



LIGUSTRO (Ligustrum)



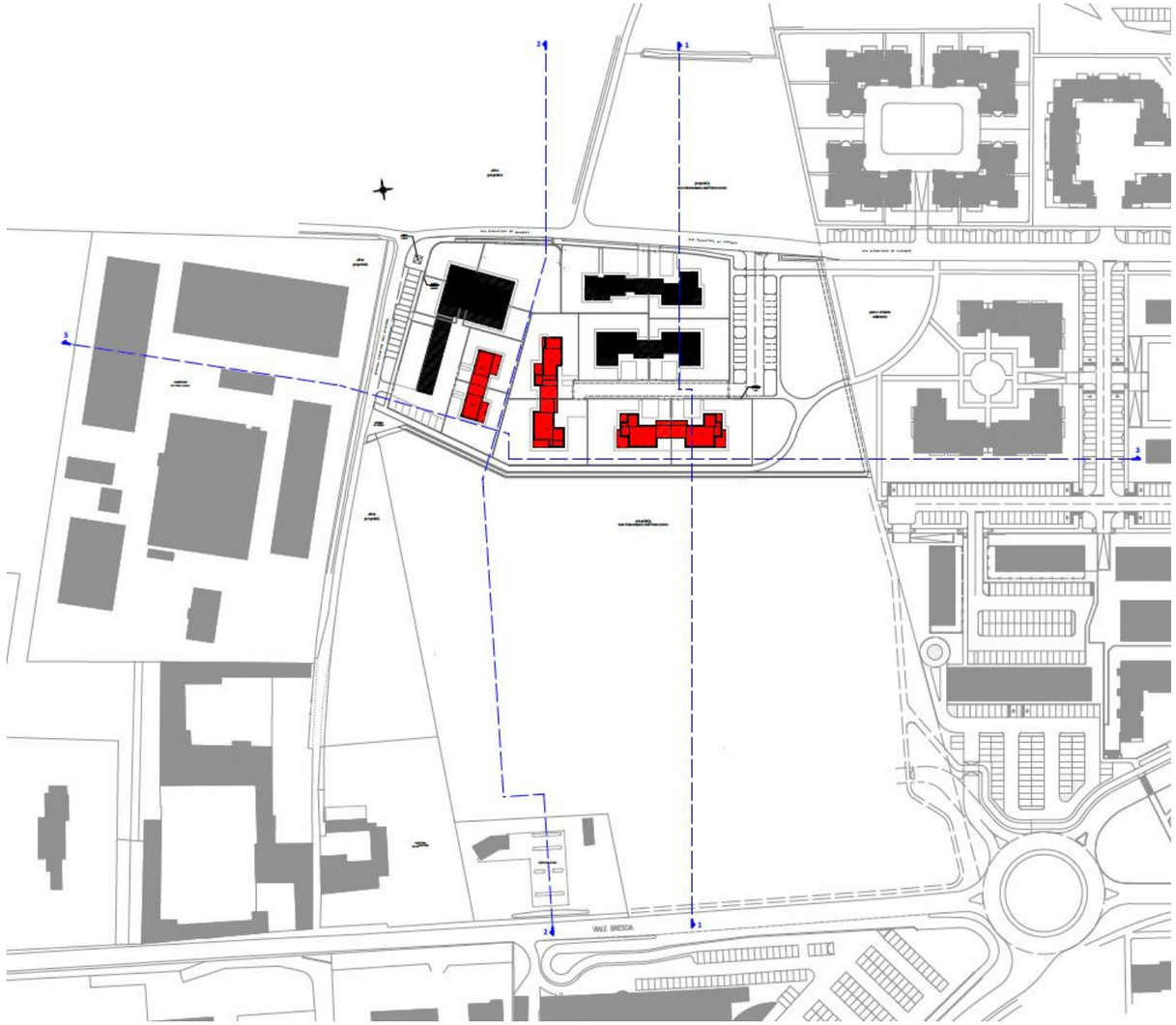
PYRACANTHA (Pyracantha mohave)

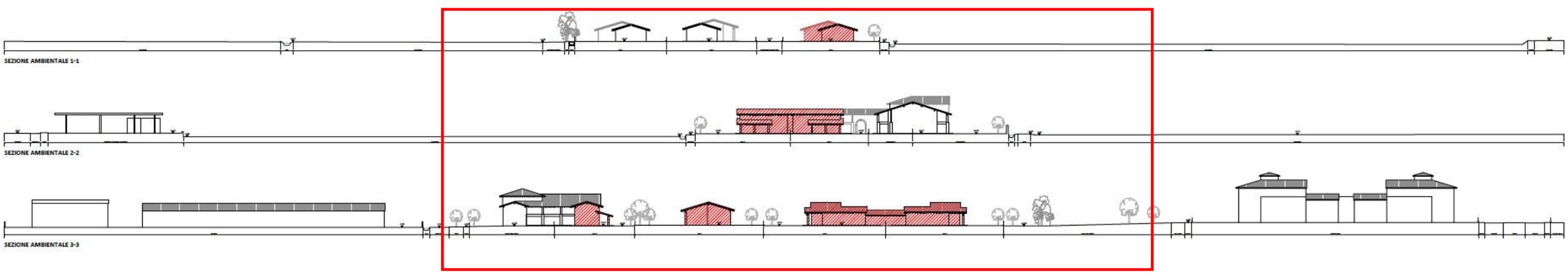


CORNIOLO (Cornus mas)

B

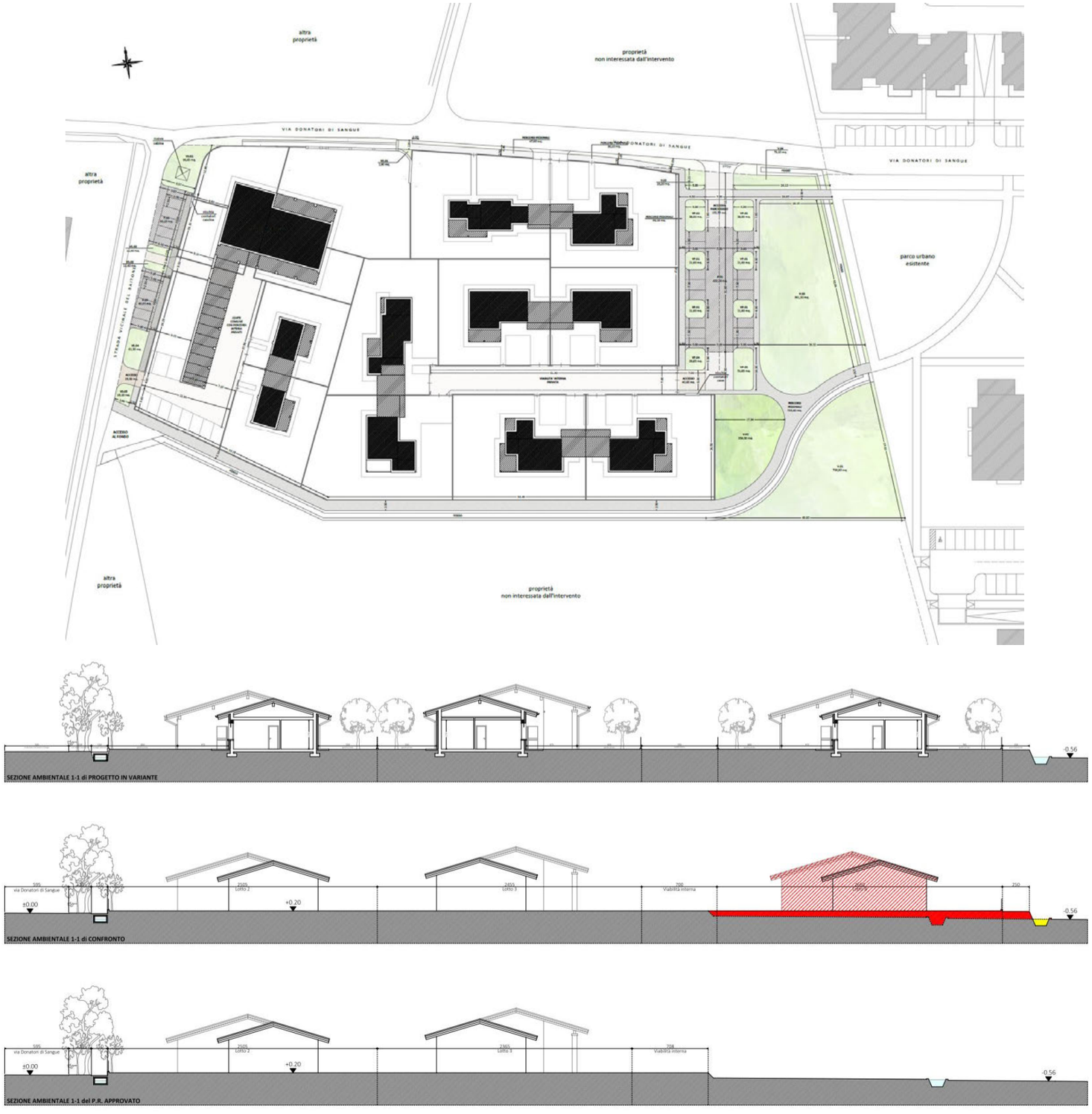
- **PROGETTO PROFILI AMBIENTALI**





C

- **PROGETTO SEZIONI**





STATO DI FATTO.Vista del lotto di progetto da via Donatori di Sangue nel tratto di strada sterrato (visuale da ovest verso est). Si nota il muro di cinta da mantenere oggetto di prescrizione paesaggistica.



RENDER. Vista da via Donatori di sangue da ovest verso est. In prossimità del tratto di muro che è stato mantenuto e recuperato.



STATO DI FATTO. Vista del lotto di progetto da via Donatori di Sangue nel tratto di strada sterrato (visuale da est verso ovest).



RENDER PROGETTO. Vista del lotto di progetto da via Donatori di Sangue

Il progetto è articolato in un Piano di recupero in variante al PGT vigente, nel territorio di Mazzano in via Donatori di sangue.

Si tratta di un comparto residenziale con una superficie territoriale di m^2 14.980 (si vedano gli elaborati di progetto) e di una volumetria esistente in demolizione e ricostruzione pari a m^3 3.184,6980. Gli edifici previsti sono ad un piano. La viabilità d'ingresso al comparto residenziale è anche corsello e spazio di manovra per i parcheggi.



STATO DI FATTO.



PLANIVOLUMETRICO – RENDER. In rosso si indica l'area del parco urbano da cedere a completamento di quello esistente.

VISUALI DA VIA DONATORI DI SANGUE:







2-3. Viste da Via Donatori di sangue e ingresso al parcheggio di progetto. Indicata la posizione della Cascina Baitone.





4-5. Vista da via Donatori di sangue da ovest verso est.



6.Vista da via Donatori di sangue da ovest verso est. In prossimità del tratto di muro che è stato mantenuto e recuperato.




7-8. Vista da via Donatori di sangue verso la cascina Baitone e l'angolo con via Strada vicinale del Baitone.

6. IL COMPARTO DI PROGETTO E LA RETE ECOLOGICA: R.E.C – R.E.P – R.E.R.

La rete ecologica comunale evidenzia le sensibilità naturalistiche e paesaggistiche presenti sul territorio di Mazzano.

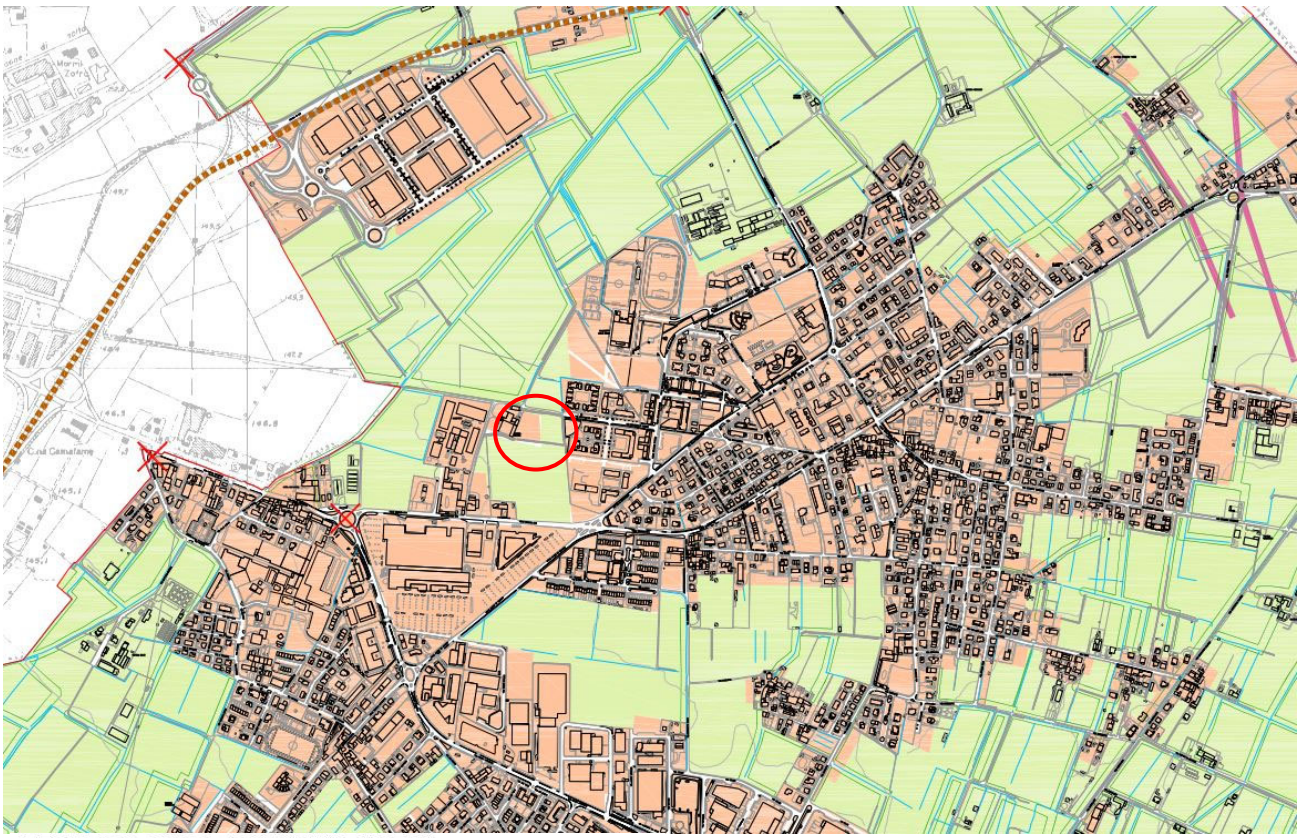
Sulla base delle informazioni e dei dati rilevati, il documento di rete ecologica propone una serie di interventi finalizzati al potenziamento e miglioramento della rete stessa, interventi che si traducono in azioni riguardanti l'intero territorio di Mazzano, sia esso qualificato come ambito agricolo, ambito urbano o ambito boscato.

La REC si configura pertanto come importante strumento di indirizzo per la pianificazione a scala locale.

La proposta di progetto tiene conto del paesaggio in cui si colloca e pone particolare attenzione al corretto inserimento dei nuovi edifici, limitando l'impatto visivo e preservando la percezione visiva del paesaggio del contesto in cui si inserisce.

✓ **RETE ECOLOGICA COMUNALE.**

Di seguito si allegano gli estratti della tavola di T01_Rete ecologica comunale. La cartografia individua l'ambito di piano di recupero in zona di "Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" in linea con le indicazioni della cartografia relativa a REP e RER. Si nota come il comparto di progetto non interferisce con il varco posto a nord est.



RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (R.E.P.)

BS3 - AMBITI DI SPECIFICITA' BIOGEOGRAFICA

Aree ad elevata naturalità (boschi, cespuglieti, aree naturali o semi-naturali)

BS12 - AMBITI URBANI E PERIURBANI DELLA RICOSTRUZIONE ECOLOGICA DIFFUSA

Aree di supporto

Aree ad elevata naturalità (boschi, cespuglieti, aree naturali o semi-naturali)

BS16 - GANGLI SECONDARI IN AMBITO PLANIZIALE

BS20 - CORRIDOI TERRESTRI SECONDARI

BS20 - CORRIDOI TERRESTRI SECONDARI (reticolo idrico)

BS22 - PRINCIPALI BARRIERE INFRASTRUTTURALI ED INSEDIATIVE

BS24 - PRINCIPALI PUNTI DI CONFLITTO DELLA RETE CON LE PRINCIPALI BARRIERE INFRASTRUTTURALI

BS25 - VARCHI INSEDIATIVI A RISCHIO

varco

RETE ECOLOGICA REGIONALE (R.E.R.)

ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO
-aree importanti per la biodiversità non ricomprese nelle Aree prioritarie
-elementi di secondo livello delle Reti Ecologiche Provinciali

ELEMENTI DELLA R.E.R. ESTERNI AL CONFINE COMUNALE

FIUME CHIESE - Elemento di primo livello

CORRIDOIO REGIONALE PRIMARIO AD ALTA ANTROPIZZAZIONE

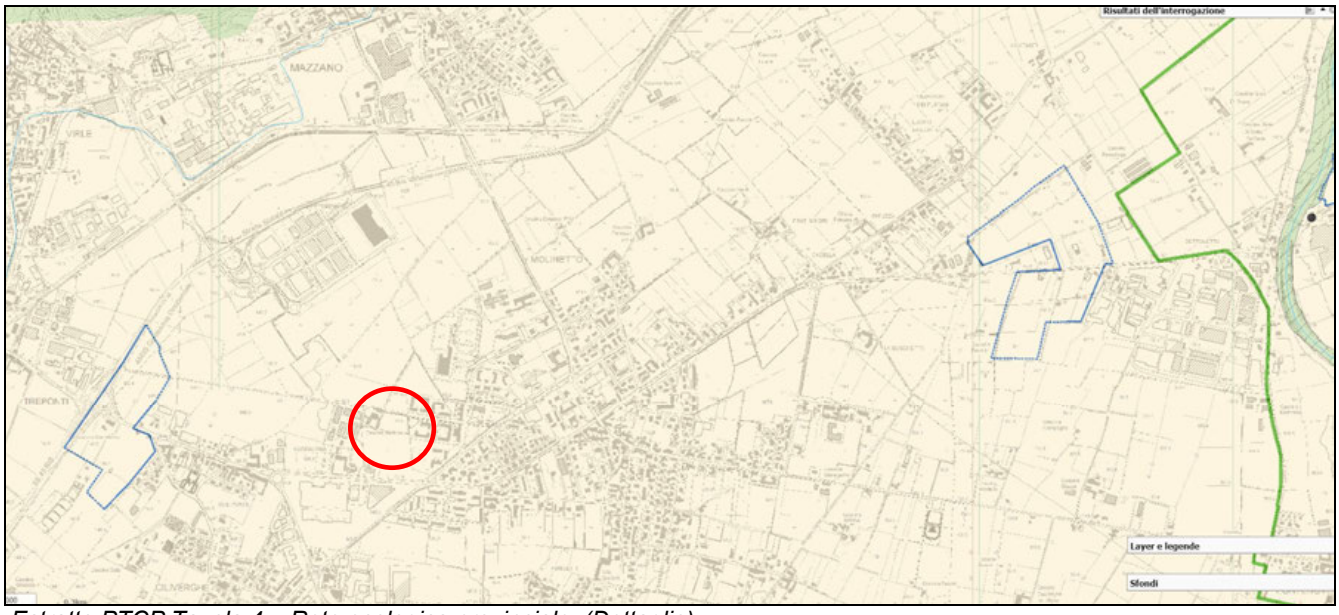
✓ **RETE ECOLOGICA PROVINCIALE.**

Dall'analisi relativa alla tavola T04_*Rete Ecologica Provinciale* allegata al PTCP, emerge che l'area di progetto, così come quasi la totalità del territorio amministrativo, è identificata in "*Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa".*



PTCP Tavola 4.– Rete ecologica provinciale.

L'area di progetto non interferisce con i varchi segnalati dalla cartografia



Estratto PTCP Tavola 4.– Rete ecologica provinciale. (Dettaglio).

✓ **RETE ECOLOGICA REGIONALE.**

Con la deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, la Giunta Regionale ha approvato il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale, aggiungendo l'area alpina e prealpina. Successivamente con BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010 è stato pubblicata la versione cartacea e digitale degli elaborati. La Rete Ecologica Regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale. La RER, e i criteri per la sua implementazione, forniscono al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; aiuta il PTR a svolgere una funzione di indirizzo per i PTCP provinciali e i PGT comunali; aiuta il PTR a svolgere una funzione di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, e ad individuare le sensibilità prioritarie ed a fissare i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico; anche per quanto riguarda le Pianificazioni regionali di settore può fornire un quadro orientativo di natura naturalistica ed ecosistemica, e delle opportunità per individuare azioni di piano compatibili; fornire agli uffici deputati all'assegnazione di contributi per misure di tipo agroambientale e indicazioni di priorità spaziali per un miglioramento complessivo del sistema.

I documenti "RER - Rete Ecologica Regionale" illustrano la struttura della Rete e degli elementi che la costituiscono, rimandando ai settori in scala 1:25.000, in cui è suddiviso il territorio regionale. Il documento "Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali" fornisce indispensabili indicazioni per la composizione e la concreta salvaguardia della Rete nell'ambito dell'attività di pianificazione e programmazione.

Il territorio comunale di Mazzano è individuato nella rete ecologica regionale deliberata dalla Giunta Regionale il 30 dicembre 2009 con provvedimento n. VIII/10962 con il codice settore 152, settore Padenghe sul Garda. L'area è situata tra le colline bresciane di Botticino e la sponda occidentale del Lago di Garda. La

parte occidentale del territorio, ove è situato anche il comune di Mazzano, è caratterizzata da zone agricole intervallate da filari e da siepi in buone condizioni di conservazione, e include una parte delle Colline carsiche bresciane, area particolarmente importante per l'avifauna nidificante e interessata dalla presenza di numerose cave.

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

- Elementi di secondo livello:

Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie.

Altri elementi di secondo livello: fasce agricole lungo il Chiese; fasce agricole tra il Chiese e le Colline gardesane.

Per tali elementi è necessario intervenire attraverso il ripristino della vegetazione lungo i canali e le rogge, il mantenimento delle siepi, il mantenimento del mosaico agricolo, la creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli, la gestione delle specie alloctone sia terrestri che acquatiche. Di fondamentale importanza attuare una attenta ed accurata gestione naturalistica della rete idrica minore.

- Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica Superfici urbanizzate: sono da favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana; Infrastrutture lineari: sono da prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale.

Prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con aree sorgente (Aree prioritarie) e tra aree sorgente.

a) Infrastrutture lineari: sono costituite dalla presenza dell'autostrada Milano-Venezia nel settore meridionale, vera e propria barriera ecologica tra la pianura e la fascia collinare; un'ulteriore importante arteria stradale collega Rezzato a Salò;

b) Urbanizzato: tutta l'area appare fortemente urbanizzata, ad eccezione di alcune aree collinari che hanno mantenuto una buona presenza di boschi, benché in parte compromesse da attività estrattive. Dato l'elevato livello di antropizzazione dell'area, occorre favorire interventi di deframmentazione e di mantenimento dei varchi presenti, al fine di mantenere e incrementare la connettività ecologica;

c) Cave, discariche e altre aree degradate: sono costituite dalla presenza di numerose cave nella fascia collinare, soprattutto nell'area di Nuvolera, Botticino e Mazzano.

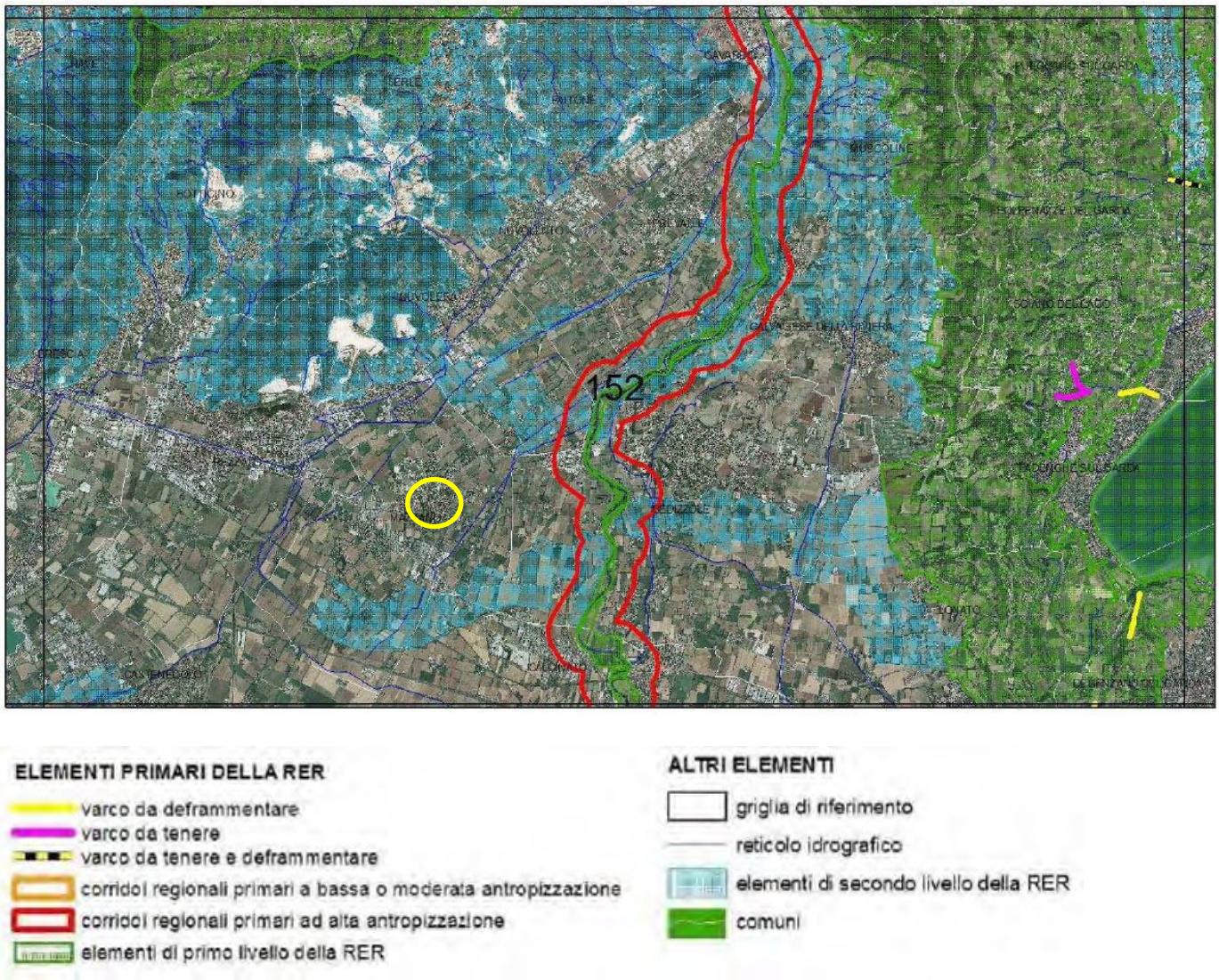
Per tali zone è Indispensabile il ripristino della vegetazione naturale al termine del periodo di escavazione.

La Rete Ecologica Regionale include il Comune di Mazzano all'interno del

*Settore n.*152 – Padenghe sul Garda;

"Settore 152: Area situata tra le colline bresciane di Botticino e la sponda occidentale del Lago di Garda, Area prioritaria, importante soprattutto per l'ittiofauna (in particolare per l'endemico Carpione del Garda, ma anche per altre specie di grande interesse naturalistico quali Cheppia, Barbo comune, Vairone), per l'avifauna acquatica (soprattutto quella svernante, con alcune migliaia di individui) e per il ruolo fondamentale che riveste per l'equilibrio ecologico del territorio circostante, per la sua influenza sul clima locale, per la capacità naturale di autodepurazione e il sostentamento di comunità animali e vegetali ampie e

diversificate, alcune delle quali rivestono anche un certo valore commerciale. La parte centrale è percorsa in senso longitudinale dal fiume Chiese. Comprende inoltre un ampio settore dell'Area prioritaria Colline Gardesane, caratterizzata da una forte connotazione mediterranea, ricca di mosaici colturali diversificati compenetrati con fasce significative di boschi, praterie aride, scarpate ed importante per l'avifauna nidificante (si segnalano ad esempio Calandro, Ortolano e Succiacapre), l'erpetofauna (Lucertola campestre, Rana di Lataste) e per numerose specie di Orchidee e di Miceti. La parte occidentale dell'area è invece caratterizzata da zone agricole intervallate da filari e da siepi in buone condizioni di conservazione, e include una parte delle Colline carsiche bresciane, area particolarmente importante per l'avifauna nidificante e interessata dalla presenza di numerose cave."



Il territorio del Comune Mazzano non è caratterizzato dalla presenza degli elementi di primo livello di cui alla Rete Ecologica Regionale. Le aree oggetto di intervento non interferiscono con gli elementi della RER.



Rete Ecologica Regionale (RER)

VARCHI DELLA RER

Varco da deframmentare

Varco da tenere e deframmentare

Varco da tenere

GANGLI DELLA RER

ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER

ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO DELLA RER

CORRIDOI REG PRIMARI A BASSA O MODERATA ANTROPIZZAZIONE

CORRIDOI REG PRIMARI AD ALTA ANTROPIZZAZIONE

Province

La proposta di variante al PGT vigente tiene conto del paesaggio in cui si colloca e pone particolare attenzione al corretto inserimento dei nuovi manufatti edilizi, limitando l'impatto visivo e preservando la percezione del paesaggio del contesto in cui si inserisce.

7. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

7.1. Piano Territoriale Regionale (PTR)

L'aggiornamento del Piano territoriale paesistico regionale, PTPR, si è attuato mediante l'elaborazione del Piano Territoriale Regionale (PTR), il quale ha acquisito efficacia per effetto della pubblicazione dell'avviso d'avvenuta approvazione sul BURL n.7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010.

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

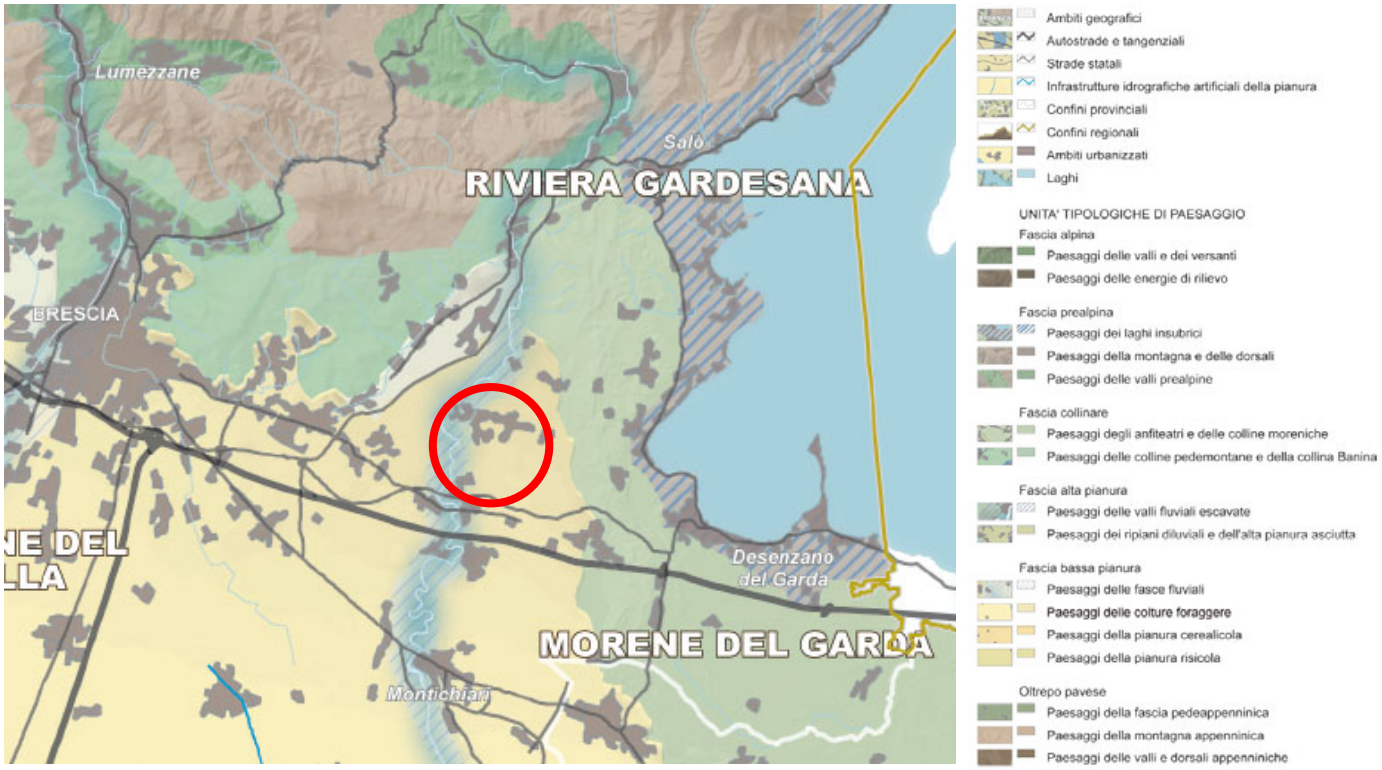
Gli elaborati del Piano Territoriale Regionale (PTR) vigente, costituiscono il quadro di riferimento del sistema di pianificazione del paesaggio regionale. La Lombardia dispone dal Marzo 2001 (con d.c.r. 6 marzo 2001 n° 43749) di un Piano paesistico regionale che costituisce quadro regionale di riferimento per la pianificazione paesaggistica.

- **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.

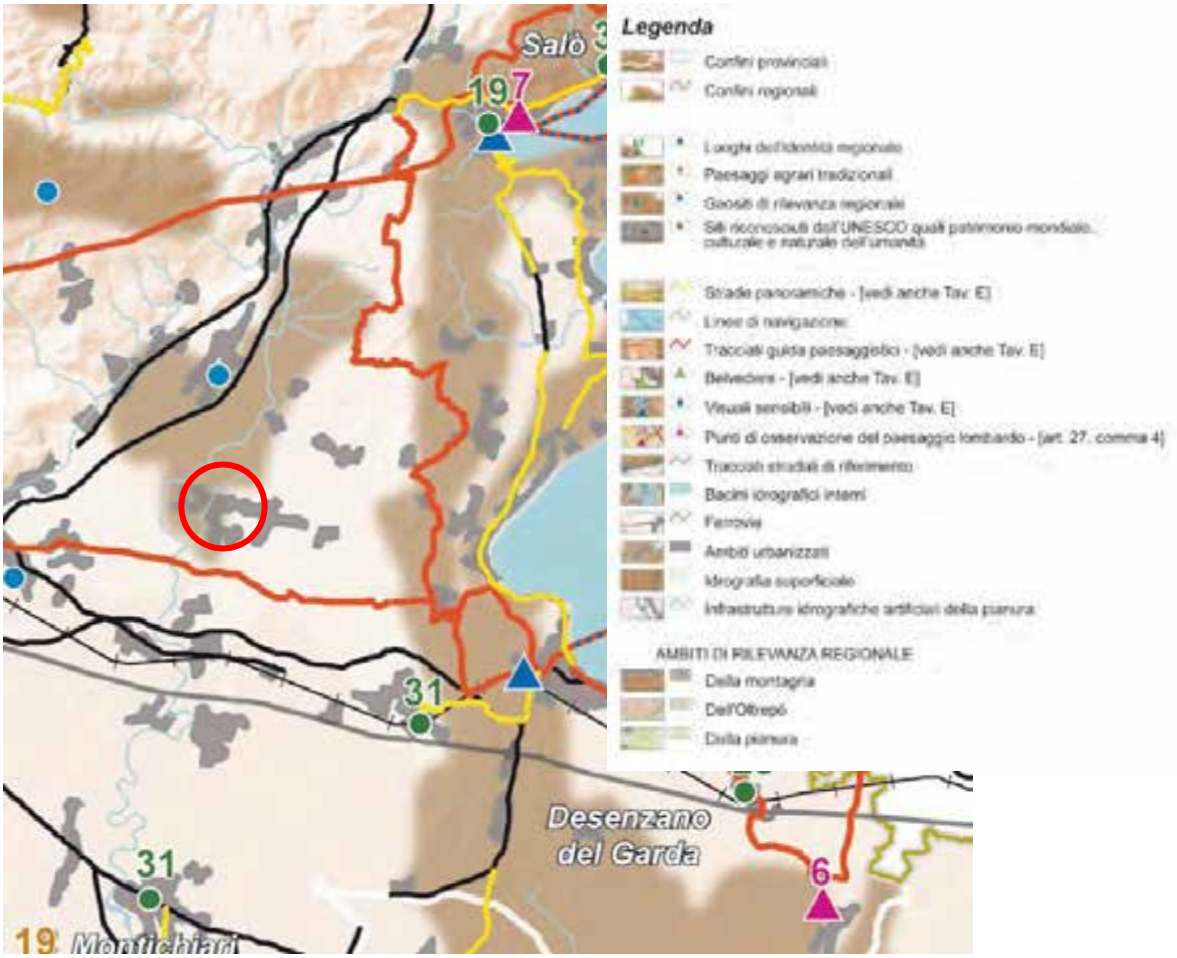
L'area d'intervento si colloca in zona pianeggiante, al limite del tessuto urbano consolidato; l'intorno è caratterizzato, come quasi l'intera parte del territorio comunale, da un contesto sia naturale sia urbanizzato.

Dall'analisi della tavola "**A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio**", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che l'area interessata dalla presente proposta di variante è classificato come "Ambiti urbanizzati" e nella "Fascia bassa pianura".



PTR –Tavola A – Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio.

Nella cartografia *"**B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico**"*, il territorio del Comune di Mazzano non è caratterizzato dalla presenza di percorsi di interesse paesaggistico.



PTR –Tavola B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

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

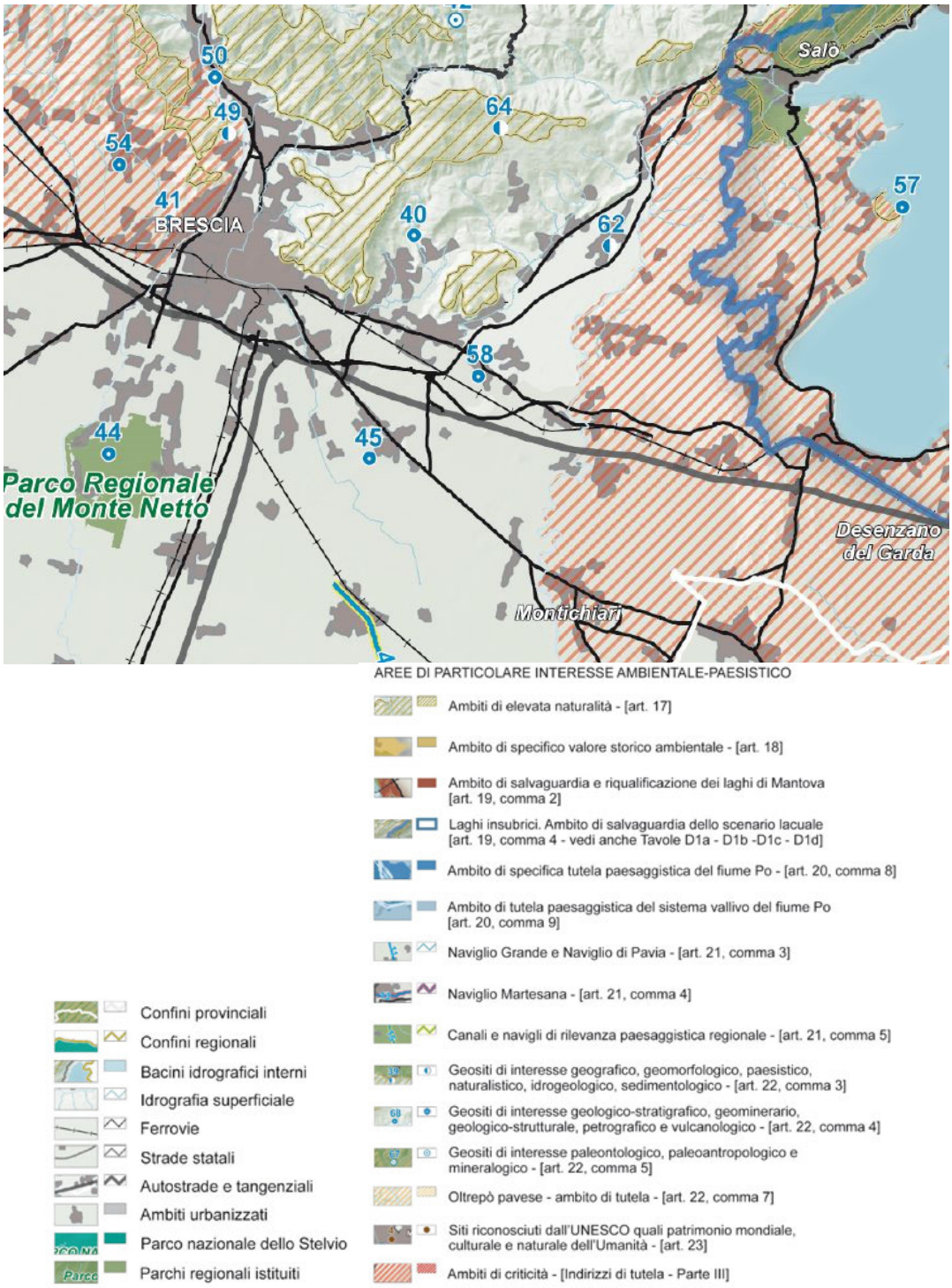
"E' considerata viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi 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;.."

"[…] 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 contemperamento 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 dicontenerne l'impatto, nel rispetto delle normative vigenti, privilegiando, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili."

Dall'analisi della tavola "**D – Quadro della disciplina paesaggistica regionale**", si denota l'appartenenza del territorio del Comune di Mazzano al sistema degli Ambiti Urbanizzati e del geosito n.58 di "interesse geologico stratigrafico" art.22 comma 4.



PTR - Tavola D – Quadro della disciplina paesaggistica regionale

8. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

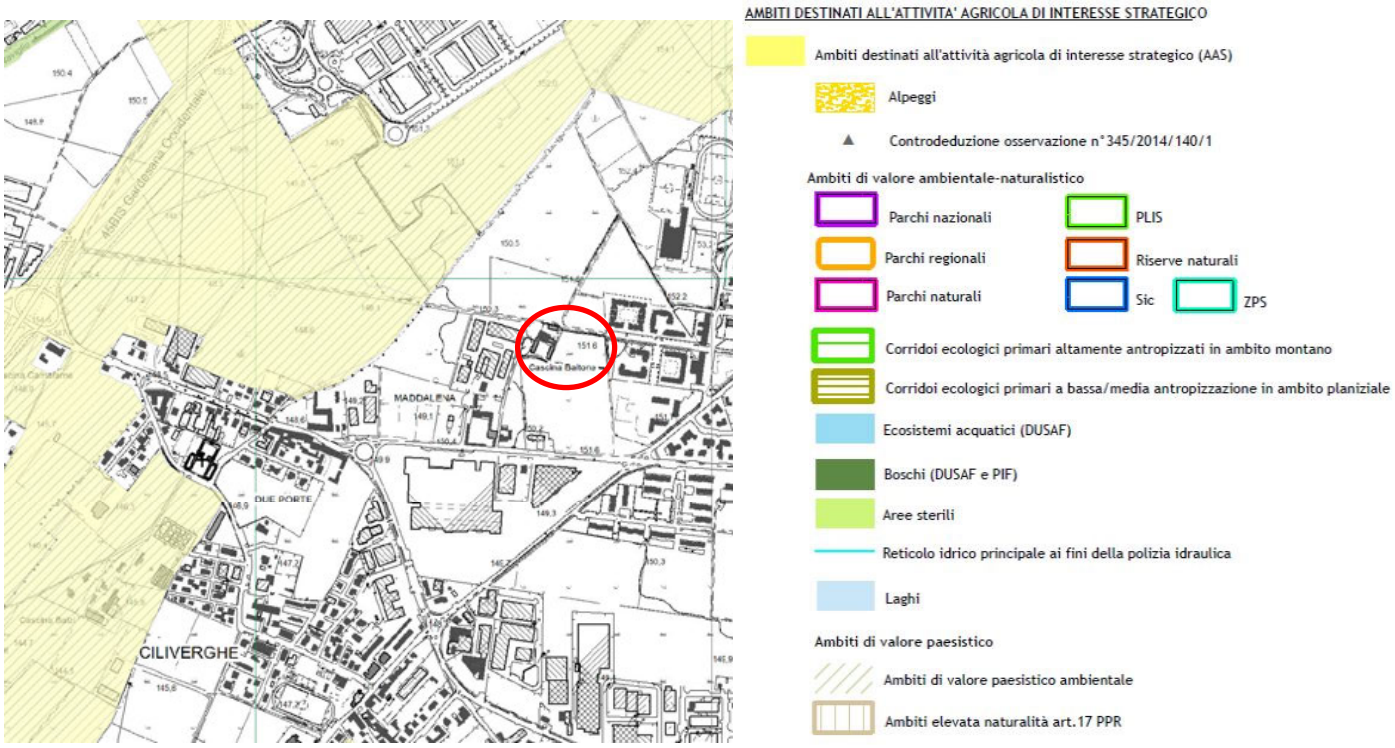
Il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) costituisce il quadro di riferimento di maggior dettaglio delle componenti paesistiche e ha efficacia paesaggistico ambientale.

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.

La Provincia di Brescia ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento con Delibera del Consiglio Provinciale n.22 del 21 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. 31 del 13 giugno 2014 è stata approvata la variante di adeguamento del PTCP, confermando e potenziando la struttura del Piano vigente e approfondendo i temi prescrittivi e i contenuti prioritari previsti dal legislatore regionale, valorizzando l'originaria funzione di coordinamento del PTCP.

Come indicato dalla normativa sopra richiamata, è facoltà dell'A.C. definire con maggiore dettaglio nel PGT, ed eventualmente proporne lo stralcio, gli ambiti classificati dallo strumento sovraordinato quali Ambiti agricoli strategici in ordine alla reale situazione dei luoghi e sulla base di oggettive risultanze alla scala locale.



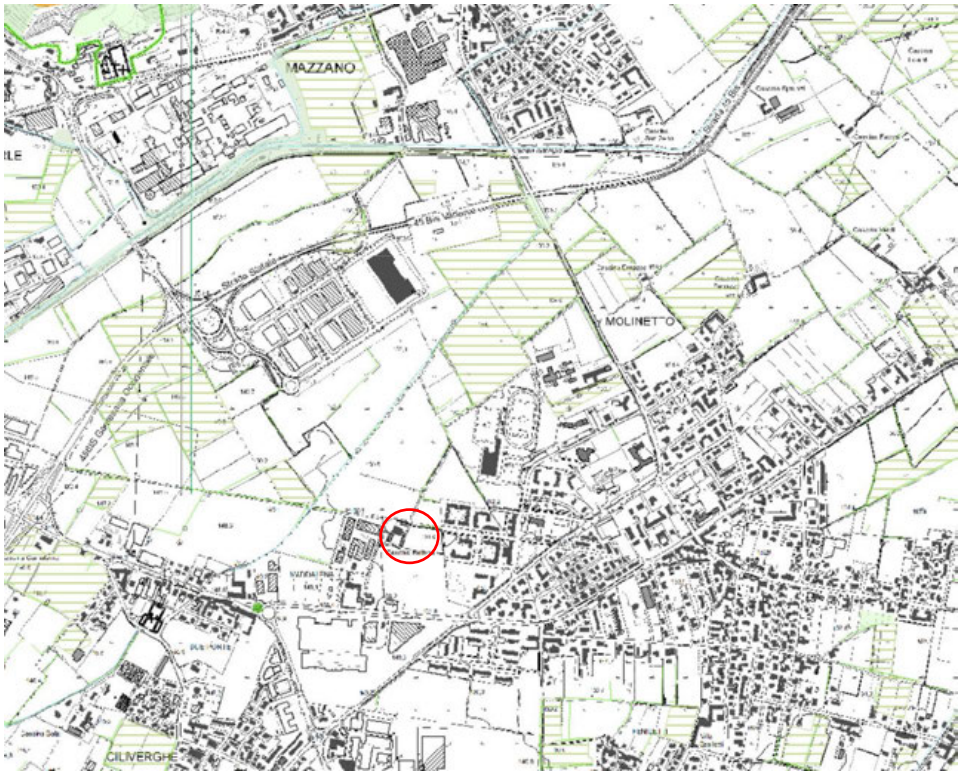
Come si può evincere dall'estratto cartografico riportato, le aree coinvolte dal PR non sono individuate dal PTCP come "Ambiti agricoli strategici".

✓ TAVOLA 2.2 AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO

I contenuti di natura paesaggistico - ambientale del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, oltre a rispondere ai già citati disposti della legislazione vigente, devono assolvere ai compiti degli atti confluenti nel cosiddetto Piano del Paesaggio Lombardo, con specifica attenzione a configurare una disciplina paesaggistica del territorio coerente e di maggior articolazione e definizione di quella di livello regionale del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). In questo quadro il PTCP assume il ruolo di indirizzo e coordinamento delle politiche paesaggistiche comunali e locali, risultando efficace ed esplicito nella definizione di priorità ed indirizzi, al fine di permettere ai comuni di attuare in coerenza con esso i contenuti paesaggistici dei Piani di Governo del Territorio. In particolare questa tavola risulta utile nel supportare i Comuni nella definizione della carta condivisa del paesaggio e della carta delle sensibilità e vulnerabilità del paesaggio comunale. Nella tavola sono individuati gli ambiti, i sistemi e gli elementi di rilevanza paesaggistica provinciale. La tavola fa riferimento all'Allegato 1 della Normativa "Disciplina per la tutela e la valorizzazione di ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio della Provincia di Brescia". In questo allegato sono analiticamente descritti gli elementi di tutela del paesaggio:

- i caratteri identificativi (descrizione e/o sotto classificazione)
-gli elementi di criticità
-gli indirizzi di tutela per i diversi aspetti d'uso (paesaggistico, agricolo, infrastrutturale, sviluppo sostenibile).

La tavola è scomposta in tre livelli informativi principali:
Ambiti di prevalente valore naturale
Ambiti di prevalente valore storico e culturale
Ambiti di prevalente valore storico sociale e ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo percettivo.



Le aree oggetto di Piano di Recupero non sono classificate tra gli elementi di rilevanza paesaggistica.

✓ **TAVOLA 2.6 RETE VERDE PAESAGGISTICA.**

Il PTCP, ai sensi dell'art 24 delle norme di attuazione del PPR, al fine di migliorare la qualità del paesaggio, attraverso il disegno della rete a verde, definisce lo scenario paesaggistico provinciale. La Tavola 2.6 di cui all'art. 67 "Elementi della rete verde e indirizzi specifici" della normativa di piano, con il contributo del Piani d'Indirizzo Forestale, di parchi locali di interesse sovracomunale, di progetti di sistemi verdi rurali, di progetti provinciali e sovracomunali di green valley, di progetti di Rete Ecologica, di progetti di ricomposizione paesaggistica ed equipaggiamento verde delle fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici:

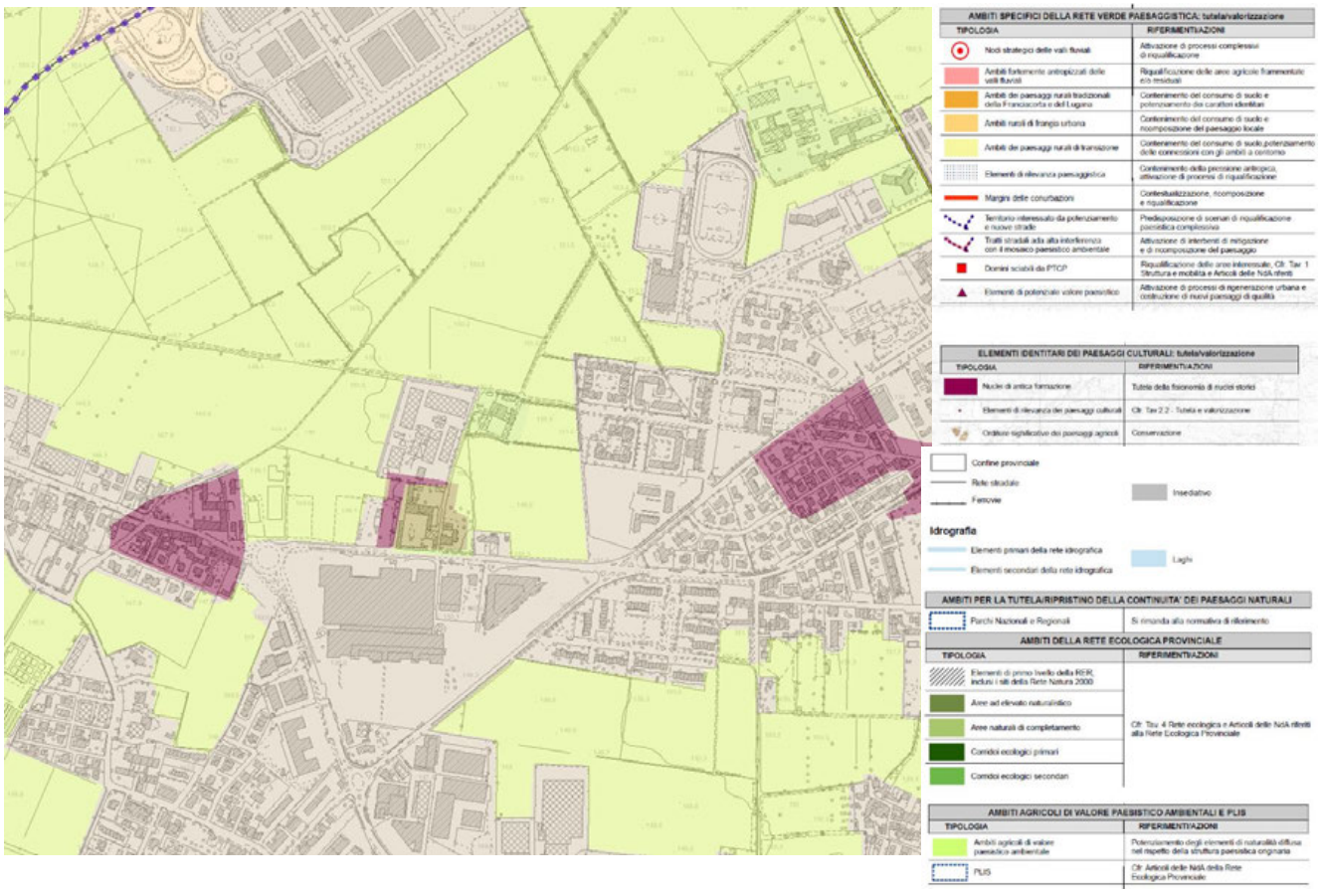
- rappresenta gli elementi che costituiscono la rete verde;
- indica le azioni prioritarie relative alla tutela, conservazione, valorizzazione e fruizione sostenibile;
- costituisce il luogo preferenziale per l'attivazione dell'insieme delle azioni di contenimento

dei processi di degrado e/o di riqualificazione degli ambiti di paesaggio.

Gli indirizzi relativi alla qualità delle trasformazioni sono contenuti nell'allegato V alla normativa di piano - Repertorio - Buone pratiche ed indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale.

L'elaborato denominato "*Rete verde paesaggistica*", facente parte integrante del PTCP approvato, individua all'interno del territorio amministrativo del Comune di Mazzano i seguenti elementi:

"Ambiti rurali di frangia urbana", "Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale", "Cascine", mentre nelle aree circostanti si individuano a ovest e sud "Insediamenti industriali artigianali commerciali", a est "tessuto residenziale discontinuo".



9. PIANIFICAZIONE COMUNALE: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il comune di Mazzano è dotato di PGT D.C.C. N.37 09/7/2008 pubblicata BURL n.45 05/11/2008 e varianti successive di cui le ultime vigenti:

D.C.C. N.14 09/04/2014 pubblicata BURL n.24 11/06/2014. Variante Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

D.C.C. N.44 25/11/2019 pubblicata BURL n.24 02/08/2019. VariantePiano dei Servizi e Piano delle Regole.

D.C.C. N.31 12/07/2021 pubblicata BURL n.38 22/09/2021.

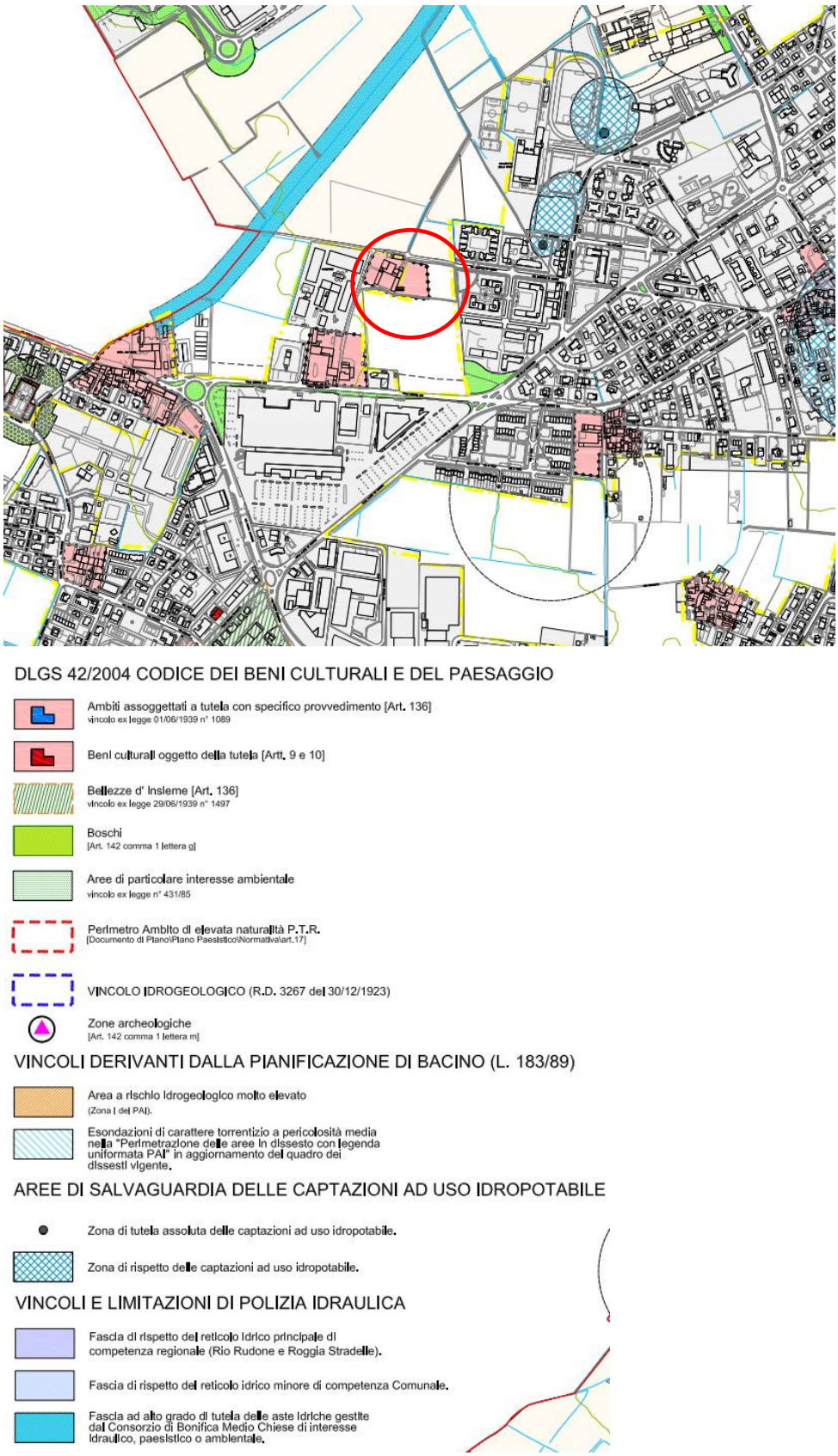
Il comparto è normato: dall'art.35. Norme particolari delle NTA del PdR, Le aree che caratterizzano l'ampliamento del comparto in variante al PGT vigente sono attualmente classificate come "E2 zona agricola di salvaguardia".

DP – Previsioni di piano

Di seguito verranno analizzati gli elaborati cartografici propri del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio vigente che si ritengono essere maggiormente significativi per l'analisi del contesto paesaggistico in cui si inserisce il lotto di progetto.

✓ **SISTEMA DEI VINCOLI (T06_DdP)**

L'elaborato cartografico "T06DdP Vincoli e limitazioni", per l'ambito in analisi non rileva vincoli.



PGT – Tavola T06DdP Vincoli e limitazioni

9.1. ANALISI PAESISTICA – DOCUMENTO DI PIANO

L'Analisi Paesistica predisposta nel DdP-PGT del Comune di Mazzano ha come finalità l'attuazione dei principi definiti dalle norme di attuazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) che stabilisce: «*in relazione al paesaggio, la Regione e gli enti locali Lombardi, nell'ambito delle rispettive responsabilità e competenze, perseguono le seguenti finalità:*

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze e dei relativi contesti;

- il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;

- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.».

L'Analisi Paesistica facendo riferimento alla normativa sovraordinata (Piano Territoriale Regionale e Piano di Coordinamento Provinciale) definisce le modalità di valutazione per l'esame di impatto delle attività progettuali sul territorio. L'identificazione delle peculiarità del paesaggio, degli elementi di criticità e gli indirizzi di tutela è finalizzata alla definizione dei gradi di sensibilità paesistica.

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, gli elaborati del DdP propongono la ricognizione delle prescrizioni e degli indirizzi previsti dalla normativa sovraordinata, il quadro conoscitivo e infine la *Carta delle classi finali di sensibilità paesistica* che attribuisce al territorio comunale le classi di sensibilità paesistica.

9.2. ANALISI DEL PAESAGGIO E INDIVIDUAZIONE DELLE COMPONENTI

Le analisi paesistiche e la descrizione del paesaggio si avvalgono delle indagini territoriali effettuate a diverse scale di osservazione. Il paesaggio è inteso quale insieme di più contesti 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:

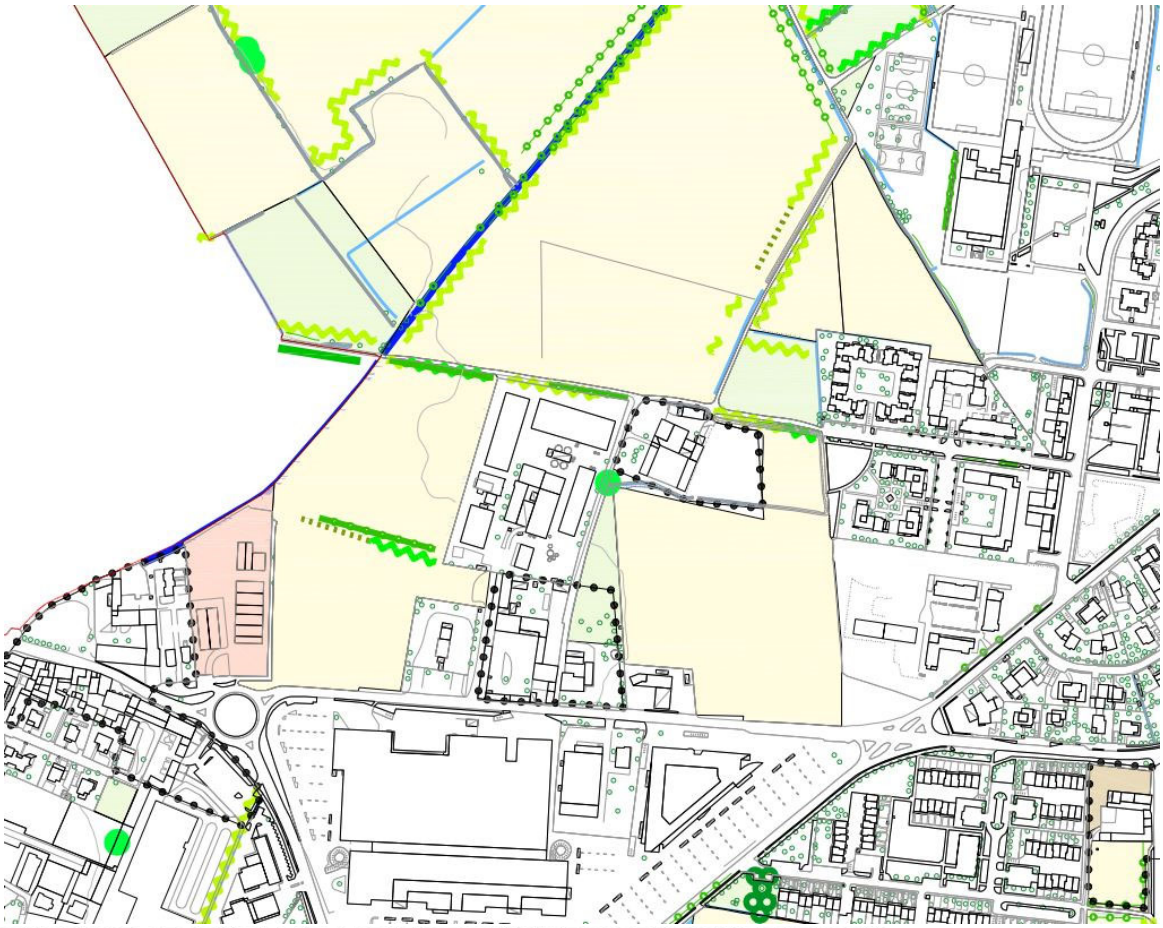
- paesaggio fisico naturale / paesaggio agrario / paesaggio storico culturale / paesaggio urbano.

La lettura d'insieme del territorio, avverrà infine attraverso la proiezione sovrapposta dei quattro paesaggi individuati e delle relative componenti, alle quali verrà poi attribuita una specifica classe di sensibilità paesistica.

Di seguito verranno analizzati gli elaborati cartografici e testuali propri del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio vigente che si ritengono essere maggiormente significativi per le indicazioni fornite in merito al comparto oggetto di Piano di recupero in variante al PGT.

A seguire gli estratti cartografici relativi agli elaborati di analisi delle componenti sopra descritte.

✓ **CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO. BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO (T04DdP)**



COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL' ANTROPIZZAZIONE COLTURALE

Colture specializzate: vigneti

Altre colture specializzate: arboricoltura da legno e serre-vivai

Seminativi e prati stabili

Incolti

Aree venatorie allagate

Aree agricole di valenza paesistica

Navigli, canali irrigui, cavi, rogge e bacini artificiali

Fasce di contesto alla rete idrica artificiale boschine, ripe, filari alberati, siepi e vegetazione rada

Alberature notevoli e raggruppamenti

Aree antropizzate

Edifici rurali di interesse ambientale (cascine)

Perimetro Ambito di elevata naturalità P.T.R.
[Documento di Piano\Piano Paesistico\Normativa\art.17]

COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

Boschi di latifoglie, macchie e frange boscate, filari

Accumuli detritici e affioramenti litoidi

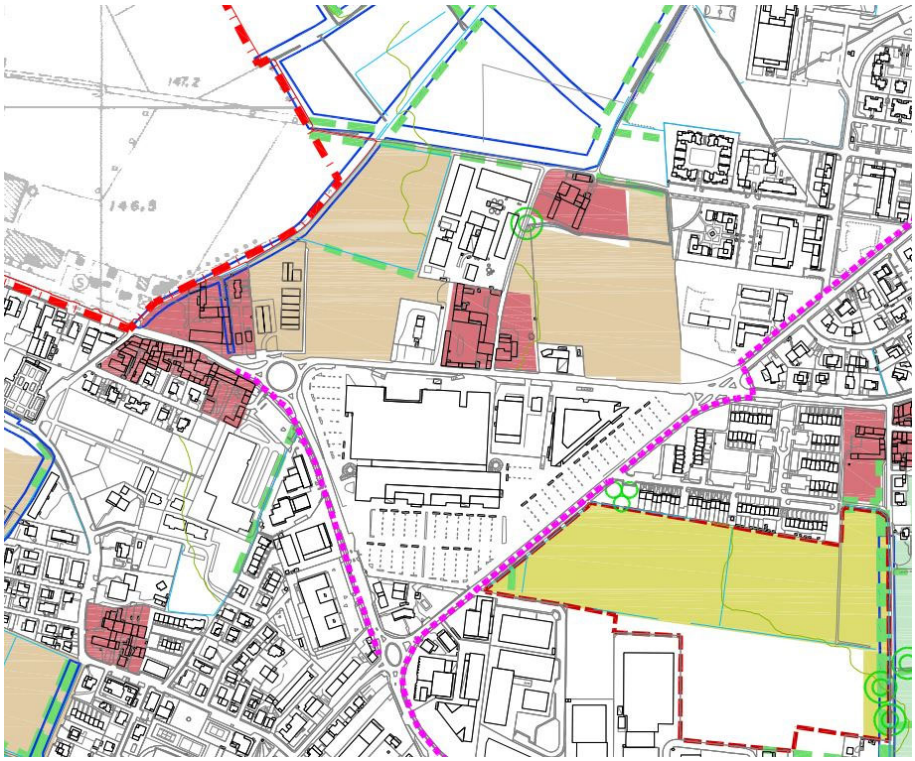
Ambiti di rilevanza naturalistica e geomorfologica (singolarità botaniche, rarità geologiche e geomorfologiche) : _ Ambito del Monte di Mazzano

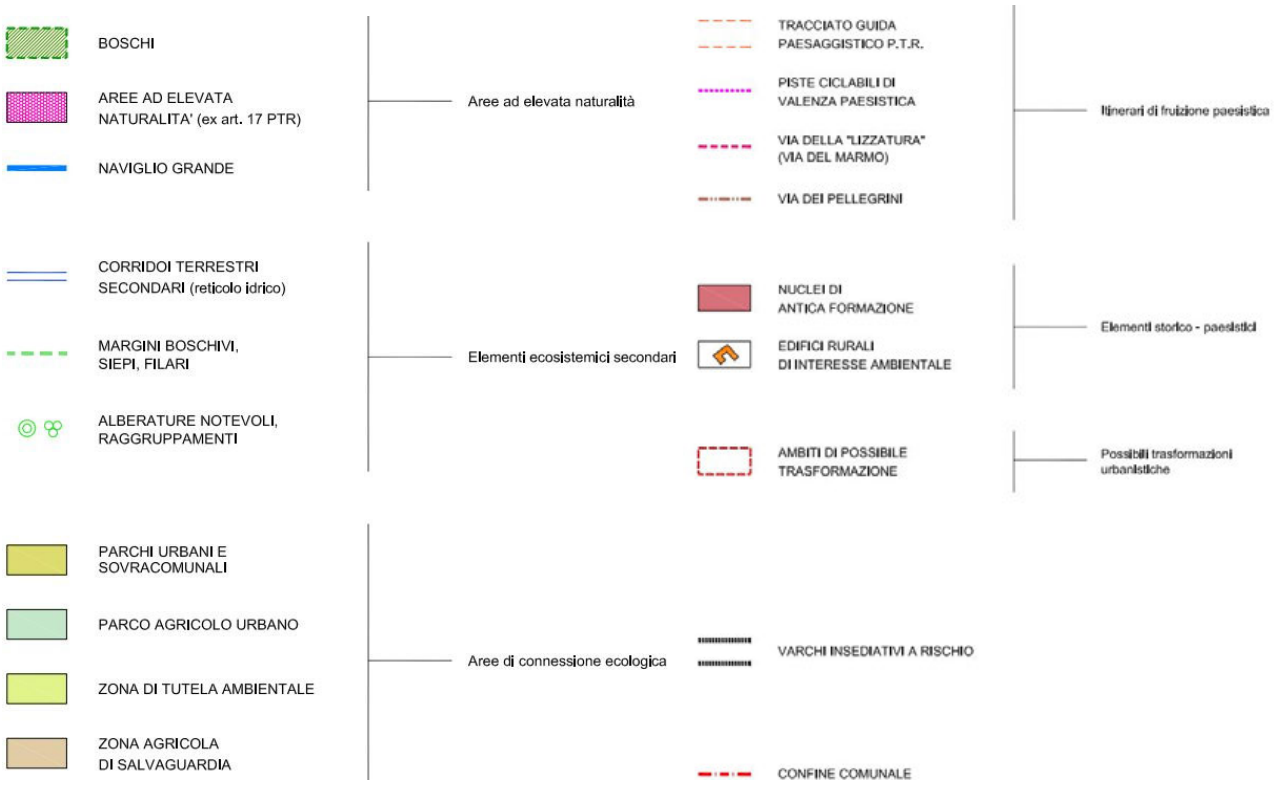
Rilievi isolati della pianura: _"Colle di Cilverghe" _ geosito di rilevanza regionale

Vegetazione naturale erbacea e cespuglieti dei versanti

✓ **RETE ECOPAESISTICA (T09c_DdP)**

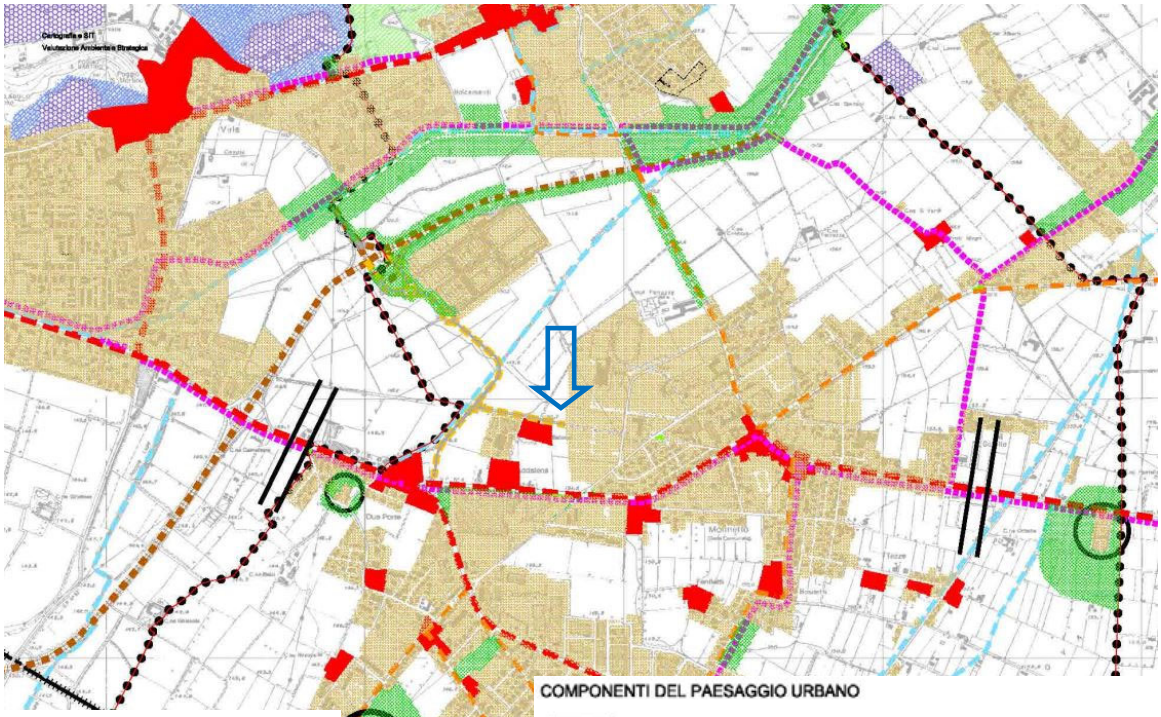
Dalla lettura della *Tavola Rete ecopaesistica* il comparto di progetto risulta interessato da aree destinate a “zona agricola di salvaguardia” e “nuclei di antica formazione”. Lungo via Donatori di sangue sono indicati elementi di paesaggio come “siepi e filari” “. Il progetto in variante al Pgt è stato formulato nel rispetto di queste componenti paesaggistiche.





✓ **INQUADRAMENTO TERRITORIALE PAESISTICO (T01a_DdP)**

La tavola di inquadramento territoriale paesistico illustra le componenti del paesaggio. L'area di progetto risulta confinante con zone urbanizzate una strada di progetto in continuità con via Donatori di sangue (componente paesaggio urbano); il progetto tiene conto delle visuali dal tracciato della rete stradale storica principale (componente del paesaggio storico culturale).





10. CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

Ogni intervento che opera una trasformazione del territorio è potenzialmente un intervento di trasformazione del paesaggio. L'aspetto di un intervento e il conseguente esito paesistico sono sostanzialmente valutabili solo a seguito della completa definizione progettuale dello stesso relazionata al contesto. La valutazione degli esiti paesistici ha, per sua natura, carattere discrezionale e là dove la conoscenza e l'apprezzamento dei valori paesistici del territorio siano radicati e diffusi si realizzeranno condizioni di sintonia culturale tra istituzioni e cittadini per una comune condivisione del giudizio.

A ciascuna componente del paesaggio viene attribuito un grado di sensibilità, alla quale farà riferimento l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta. I gradi o classi di sensibilità paesistica, sono allineati ai criteri di cui alla DGR 11045/2002 e DGR n. 2121/2006.

Nel territorio comunale di Mazzano si individuano:

2= sensibilità paesistica bassa

Le zone produttive esistenti o in corso di realizzazione non a lato della viabilità storica o poste lungo visuali sensibili.

3= sensibilità paesistica media

Le zone residenziali urbanizzate dopo gli anni '70 del secolo scorso e le zone agricole di frangia o interessate in parte da urbanizzazioni.

4= sensibilità paesistica alta

I nuclei storici, gran parte della zona agricola interclusa negli abitati (il Parco agricolo urbano), le fasce lungo la rete stradale storica anche interne all'abitato e lungo le visuali sensibili.

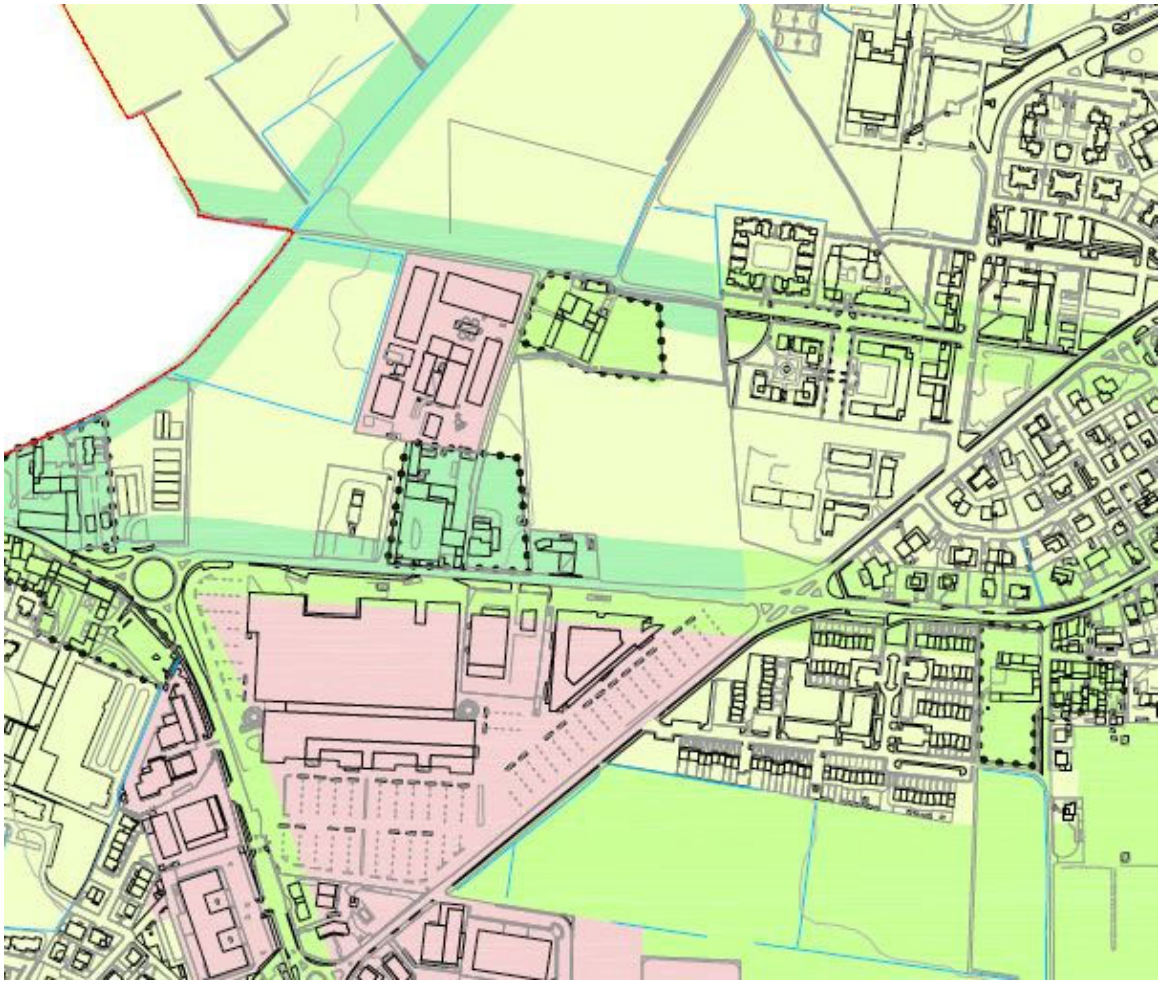
5= sensibilità paesistica molto alta

Tutte le componenti del paesaggio fisico e naturale, le fasce di rispetto ambientale e di valenza paesistica esterne all'abitato.

Ogni componente a seconda della classe di sensibilità assegnata è soggetta ad una serie di indirizzi che descrivono diversi gradi d'intervento al fine di definire i modi di uso del territorio ed al fine di salvaguardare, mantenere, recuperare, valorizzare o riqualificare l'ambito di paesaggio in esame e la sua percettibilità.

Dall'analisi della cartografia denominata "T05DdP_Classi di sensibilità paesaggistica" emerge che l'area in esame è classificata parte come "Sensibilità paesistica media-3" e parte come "Sensibilità paesistica elevata-4". In corrispondenza della via Donatori di sangue si riscontra una fascia a sensibilità paesistica molto elevata-5".

L'area interessata dalla nuova edificazione è interessata da "Sensibilità paesistica elevata-4".





11. SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI

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

L'impianto metodologico contenuto dalle linee guida prevede che la relazione venga articolata seguendo un percorso di analisi e di valutazioni, che affrontando la definizione della sensibilità del sito e successivamente del grado di incidenza del progetto. L'impatto paesistico del progetto viene quindi determinato dall'incontro dei due fattori – sensibilità e incidenza, appunto – secondo lo schema di punteggio riportato nella tabella sottostante (Tabella 3 nel testo BURL).

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 dalle norme di attuazione del piano paesistico regionale, tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza devono invece essere corredati da una specifica relazione paesistica, che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto.

Per definire il grado di sensibilità del luogo si fa riferimento alla cartografia allegata al PGT comunale e in particolare alla Tavola Paesistica, illustrata nei paragrafi precedenti.

Dalla tavola di sintesi l'area d'intervento viene identificata in una zona di sensibilità di classe **3** (sensibilità paesistica **media**) e sensibilità di classe **4** (sensibilità paesistica elevata) e per una ristretta zona destinata a parcheggio sensibilità di classe **5** (sensibilità paesistica molto elevata).

12. PARAMETRI DI VALUTAZIONE

Modo di valutazione di carattere sistemico

L'area oggetto d'interesse partecipa al sistema paesistico sovralocale delle aree di particolare interesse ambientale – paesistico e nello specifico "Ambiti di elevata naturalità" e "Ambiti di criticità"; si inserisce nel sistema degli ambiti urbanizzati e negli ambiti di criticità, che riguardano comunque gran parte del territorio comunale.

Perciò si tratta di considerare la *rilevanza paesaggistica* del territorio che caratterizza l'area di progetto e le zone circostanti per la realizzazione di un comparto residenziale che si rapporti in modo adeguato e opportunamente mitigato con l'ambiente circostante.

A livello locale il comparto di progetto è a ridosso dell'abitato di Molinetto nelle vicinanze dell'area residenziale.

La realizzazione di strutture residenziali non contrasta con gli elementi paesaggistici di rilievo.

Modo di valutazione di carattere vedutistico

A livello sovralocale l'intervento è visibile dall'asse stradale di via Brescia ma mitigato dalla vegetazione delle residenze. I volumi previsti nella variante sono allineati con quelli già autorizzati e realizzati nell'area non edificata a lato della cascina Baitone. La visuale quindi non è ostacolata da nuovi volumi.

A livello locale la struttura di progetto le altezze delle costruzioni residenziali sono contenute, caratterizzate da un piano terra (tetto a due falde in legno e coppi) e in linea con l'edificato circostante e con i volumi già autorizzati, in fase di realizzazione.

La realizzazione di aree verdi lungo via Donatori di Sangue, il completamento del parco urbano esistente con la realizzazione di un percorso ciclo pedonale collegato alla strada vicinale del Baitone, la valorizzazione di tratti di fossati esistenti (si veda la documentazione riguardante i tracciati idrici nel comparto di progetto) sono scelte positive dal punto di vista della mitigazione ambientale, poiché contribuiscono ad inserire le strutture di progetto senza contrasti rispetto al contesto paesaggistico.

Si considera quindi la vicinanza ai sistemi paesistici tipici delle zone agricole, ma anche alle aree urbanizzate.

Modo di valutazione di carattere simbolico

L'area non appartiene ad ambiti significativi dal punto di vista simbolico, anche se è riscontrabile la valenza paesaggistica dell'ambiente circostante e della struttura della cascina come testimonianza di insediamento rurale, riconoscibili nonostante l'interazione con le aree urbane limitrofe di recente costruzione.

Conclusioni

Si confermano quindi i gradi di sensibilità individuati nello strumento di pianificazione comunale.