



Bassani Architettura e Urbanistica

Bassani Architettura e Urbanistica s.r.l.

Comune di Corte Franca
Provincia di Brescia

Domanda per l'approvazione del
Piano Attuativo
Ambito ATP2 – UMI1
Number One

B02 **RELAZIONE**

Paesistica

Maggio 2026



Sommario

PREMESSA.....	3
A) STATO ATTUALE DEI BENI INTERESSATI DALLA PROPOSTA DI PROGETTO	4
A1) Descrizione dei luoghi	4
A2) Descrizione dell'area di intervento	4
B) ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO	6
B1) Verifica vincoli ex lege ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004	6
B1bis) Vincoli e condizionamenti tecnici rilevanti ai fini paesaggistici	9
B2) Verifica degli strumenti paesaggistici sovralocali — PPR Lombardo e PTCP della Provincia di Brescia	10
<i>Piano Territoriale Regionale a valenza Paesaggistica (PTR/PPR) — Regione Lombardia</i>	10
<i>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) — Provincia di Brescia</i>	11
B3) Elementi di valore paesaggistico presenti nell'area oggetto di intervento	12
B4) Parametri di valutazione paesistica delle trasformazioni territoriali	12
B5) Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale	13
C) IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE	13
C1) Inquadramento dell'intervento e parametri di progetto	13
C2) Descrizione architettonica degli edifici — Materiali, colori e finiture	13
C3) Potenziali impatti sul paesaggio derivanti dalle trasformazioni proposte.....	14
D) VALUTAZIONE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO.....	14
E) INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO	15
F) DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO	17
G) PREVISIONI DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO .	18
<i>In fase di cantiere</i>	18
<i>A regime</i>	18
H) ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PROPOSTI.....	18
H1) Opere di mitigazione visive e ambientali previste	18
I) CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	19
L) ELEMENTI PER LA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E TRASFORMAZIONI —	
ELENCO ELABORATI.....	20
Elaborati descrittivi e di indirizzo	20
<i>Strumenti paesaggistici e cartografia di riferimento consultata</i>	21
<i>Documentazione fotografica e simulazioni (sezione M)</i>	21
M) CONFRONTO ANTE/POST — DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E RENDER.....	21
M1) Vista dalla SP XI — in allontanamento verso Iseo	21
M2) Vista dall'area nord — torrente Longherone.....	22
M3) Vista aerea — inquadramento complessivo del comparto	24
M4) Vista dall'asse verde interno — piazza centrale	26
M5) Vista dal margine ovest	27

PREMESSA

La presente Relazione Paesaggistica è redatta a corredo della proposta di Piano Attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione Polifunzionale ATP2 – UMI 1 del Comune di Corte Franca (BS), ai sensi della D.G.R. n. VII/11045 dell'8 novembre 2002 «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti», attuativa dell'art. 25 delle NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTR/PPR lombardo).

L'intervento, denominato «Domanda per l'approvazione del Piano attuativo ATP2-UMI 1 Number one», si configura come operazione di rigenerazione urbana su superficie già urbanizzata ai sensi della L.R. 31/2014, mediante demolizione integrale del complesso di intrattenimento esistente e nuova edificazione a destinazione mista (residenziale, commerciale, terziaria), in coerenza con l'art. 16.7 del DdP del PGT vigente, approvato con deliberazione C.C. n. 11 del 06/05/2025.

La presente relazione assolve contestualmente alla funzione di Piano Paesistico di Contesto ai sensi dell'art. 14, comma 1, delle NTA del DdP, come richiesto per gli ambiti classificati con sensibilità paesaggistica molto elevata (Ambito A3 – Valle del torrente Longherone).

La relazione ha altresì accertato che l'area NON ricade in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico diretto ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, come documentato nella sezione B1. In particolare, il torrente Longherone (cod. BS125), pur appartenente al Reticolo Idrico Principale di competenza regionale, è espressamente individuato nell'Allegato A della D.G.R. Regione Lombardia n. XII/3668 del 16 dicembre 2024 come corso d'acqua non iscritto all'Elenco delle Acque Pubbliche ai sensi del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775: la fascia vincolata di 150 m di cui all'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 non trova pertanto applicazione. Non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Codice, fermo restando l'assoggettamento all'esame di impatto paesistico ai sensi della D.G.R. 11045/2002. Tali conclusioni sono confermate dalla Relazione Geologica (EG REL01, Dott. Geol. Luigi Renna), allegata al procedimento.

La valutazione dell'impatto paesistico ha portato a determinare un valore pari a 10 (Sensibilità Classe 5 × Incidenza Grado 2), ossia superiore alla soglia di rilevanza ma inferiore alla soglia di tolleranza, per cui il progetto è assoggettato al parere della Commissione per il Paesaggio.

La presente relazione indaga:

- lo stato attuale dei beni paesaggistici interessati, con verifica analitica dei vincoli ex lege;
- la coerenza con il PPR lombardo, il PTCP della Provincia di Brescia e il PGT del Comune di Corte Franca;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione adottati, tra cui il sistema AM01, l'imboschimento di scala territoriale e il progetto del paesaggio;
- la previsione degli effetti sia in fase di cantiere che a regime, con documentazione ante/post.

A) STATO ATTUALE DEI BENI INTERESSATI DALLA PROPOSTA DI PROGETTO

A1) Descrizione dei luoghi

L'area oggetto di intervento è situata nel territorio del Comune di Corte Franca (BS), in frazione Borgonato, lungo la Strada Provinciale SP XI «Rovato–Iseo», principale asse di collegamento tra il casello autostradale di Rovato (A4), distante circa 4,5 km, e le sponde del Lago d'Iseo, distante circa 8 km.

Il contesto di riferimento è quello della Franciacorta, paesaggio culturale e produttivo di rilievo nazionale e internazionale, riconosciuto per la qualità della produzione vinicola DOCG e per la straordinaria ricchezza del paesaggio agrario. Il territorio si caratterizza per l'alternanza di vigneti, colline moreniche d'origine glaciale, borghi storici e un sistema insediativo che, nonostante le pressioni urbanistiche del secondo Novecento, mantiene una leggibilità paesaggistica di pregio.

Il **paesaggio fisico e naturale** è caratterizzato dal sistema collinare morenico della Franciacorta, con ampie aree a vigneto specializzato DOCG, boschi ripariali lungo il reticolo idrografico e visuali aperte verso il Lago d'Iseo e le Prealpi Bresciane. Il torrente Longherone (cod. BS125), che costeggia il margine orientale del comparto, appartiene al Reticolo Idrico Principale di competenza regionale (D.G.R. VIII/7581/2008) e non è iscritto all'Elenco delle Acque Pubbliche di cui al R.D. 1775/1933, come espressamente indicato nell'Allegato A della D.G.R. n. XII/3668 del 16 dicembre 2024.

Il **paesaggio agrario** è dominato dalla viticoltura specializzata DOCG, con filari ordinati che scandiscono il territorio conferendo un carattere paesaggistico riconoscibile e di elevato pregio. L'alternanza tra vigneto, bosco ripariale e residenziale di qualità costituisce l'elemento identitario fondamentale del territorio.

Il **paesaggio storico-culturale** è composto dal sistema dei borghi rurali storici, delle ville padronali con parco, delle cascine e degli oratori campestri. La viticoltura rappresenta la risorsa primaria che ha strutturato l'insediamento e il paesaggio nel corso dei secoli. Il comparto si colloca in posizione di cerniera tra il tessuto residenziale di Borgonato e il paesaggio agricolo circostante.

A2) Descrizione dell'area di intervento

L'area d'intervento, di superficie territoriale pari a mq 65.852,96, è identificata catastalmente al Foglio 24, mappali n. 65 – 66 – 230, ed è attualmente occupata dal complesso di intrattenimento «Number One», costruito a partire dai primi anni Ottanta e progressivamente ampliato nel decennio successivo, con superficie coperta complessiva di circa 35.000 mq.

Le superfici scoperte sono destinate a parcheggio e viabilità interna, con pavimentazione prevalentemente impermeabile e minima dotazione di verde. La superficie drenante allo stato di fatto è pertanto molto limitata rispetto all'estensione del comparto, in netta difformità dal parametro del 30% di verde profondo richiesto dal PGT per la nuova trasformazione.

La Relazione Geologica (EG REL01, Dott. Geol. Luigi Renna) ha accertato che i terreni del sottosuolo sono caratterizzati da una copertura superficiale sabbioso-ghiaiosa di spessore variabile (Strato 1), al di sotto della quale si trovano depositi lacustri/glaciolacustri limoso-argillosi a bassissima permeabilità ($k = 1,9 \times 10^{-7}$ m/s, Strato 2). Questa configurazione stratigrafica rende di fatto non praticabile la dispersione delle acque meteoriche nel sottosuolo con sistemi convenzionali. Il progetto adotta pertanto sistemi di laminazione superficiale e scarico controllato nel Longherone, nel rispetto del principio di invarianza idraulica ai sensi del R.R. n. 7/2017. Le aree verdi del progetto svolgono quindi una funzione primaria di laminazione superficiale, qualità ecologica e paesaggistica, oltre che di incremento della superficie drenante rispetto allo stato di fatto quasi interamente impermeabilizzato.

Il complesso presenta caratteristiche tipologiche riconducibili all'architettura commerciale degli anni Ottanta/Novanta, in profonda incompatibilità con il pregio paesaggistico del contesto della Franciacorta. Il PGT vigente individua esplicitamente tale incompatibilità come presupposto per incentivarne la riconversione funzionale (scheda d'ambito ATP2, art. 16.7 DdP).



Vista aerea stato di fatto — ex discoteca «Number One» e aree pertinenziali (inserire ortofoto/foto da drone)



Vista da SP XI — fronte principale (inserire foto)



Vista margine nord — torrente Longherone (inserire foto)

B) ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO

B1) Verifica vincoli ex lege ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004

Si riporta di seguito la verifica analitica dell'area rispetto a ciascuna categoria di vincolo paesaggistico ex lege, condotta sulla base della cartografia dei vincoli del PTR/PPR lombardo, del PTCP della Provincia di Brescia e delle tavole del PGT vigente di Corte Franca.

Art.	Categoria di vincolo	Presenza nell'area	Note
136	Bellezze d'insieme e individue, immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico con provvedimento ministeriale	NO	L'area non ricade in ambiti tutelati con provvedimento ministeriale ex art. 136. Il vincolo più prossimo riguarda il Lago d'Iseo (DM 1985), la cui fascia di tutela diretta non interessa il comparto.
142 lett. b)	Fascia di 300 m dalla riva dei laghi (Lago d'Iseo)	NO	Il comparto dista circa 8 km dalla riva del Lago d'Iseo. Nessuna porzione ricade nella fascia di 300 m. Verifica confermata sulla CTR e cartografia PPR.
142 lett. c)	Fascia di 150 m dalla sponda dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici iscritti negli elenchi di cui al T.U. n. 1775/1933	NON APPLICABILE	Il torrente Longherone (cod. BS125) è espressamente individuato nell'Allegato A della D.G.R. Regione Lombardia n. XII/3668 del 16 dicembre 2024 quale corso d'acqua del Reticolo Idrico Principale non iscritto all'Elenco delle Acque Pubbliche ai sensi del R.D. 1775/1933. Il vincolo paesaggistico della fascia di 150 m non trova pertanto applicazione (conf. giurisprudenza costante: Cons. Stato, sez. VI; TAR Lombardia). La fascia di rispetto idraulico applicabile è di 10 m per lato, ai sensi del Regolamento del Reticolo Idrico del Comune di Corte Franca. Il progetto rispetta tale fascia, essendo la fascia AM01 di 40 m ampiamente superiore al minimo obbligatorio. Fonte documentale: Relazione Geologica (EG REL01), Dott. Geol. Luigi Renna, par. 2.4.
142 lett. d)	Montagne sopra i 1.600 m s.l.m.	NO	Il territorio di Corte Franca si sviluppa in pianura e collina

Art.	Categoria di vincolo	Presenza nell'area	Note
			morenica, ben al di sotto della quota di riferimento.
142 lett. f)	Parchi e riserve nazionali e regionali	NO	L'area non ricade in parchi o riserve. Il Parco Oglio Sud è distante. Nessuna interferenza.
	Boschi e foreste (D.Lgs. 34/2018 e L.R. 31/2008)		La vegetazione ripariale esistente sul margine nord del comparto potrebbe già essere qualificabile come bosco. Il progetto non prevede alcun taglio o intervento su tale fascia: la destinazione AM01 prevede esclusivamente il potenziamento e l'ampliamento della copertura arborea con specie autoctone ripariali. Inoltre, l'imboschimento AM01 di progetto (mq 15.976,71) acquisirà progressivamente la qualifica giuridica di bosco ai sensi del D.Lgs. 34/2018 e della L.R. 31/2008, rendendo definitivamente e irreversibilmente non edificabile tale fascia. Non sono richieste autorizzazioni al taglio né compensazioni forestali. L'acquisizione della qualifica boscata costituisce una garanzia aggiuntiva di conservazione del corridoio ecologico del torrente Longherone nel lungo periodo.
142 lett. g)		ELEMENTO FAVOREVOLE	
Reticolo Idrico Minore (comunale)	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore e residuale di competenza comunale (Regolamento Reticolo Idrico Minore, Settembre 2023)	RISPETTATO	La Relazione Geologica (par. 2.4) segnala la presenza di elementi del Reticolo Idrico Minore lungo i fronti ovest, sud-ovest e sud del comparto, con fascia di rispetto di 10 m per lato. È altresì segnalato un tratto intubato (Ø 600 mm) nella porzione meridionale, con fascia di rispetto di 10 m dall'asse. Il progetto posiziona tutti gli edifici al di fuori di tali fasce. I progetti esecutivi dovranno essere integrati da rilievo specifico dei tratti intubati per verificare a scala di dettaglio le distanze

Art.	Categoria di vincolo	Presenza nell'area	Note
			effettive. Per il tratto intubato non rilevato sul campo (ma presente nella cartografia di piano) è prevista formale richiesta di variante al reticolo, qualora le verifiche esecutive ne confermino l'obliterazione de facto.
D.Lgs. 49/2010 PGRA-Po 2025	Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Po (PGRA) — Revisione dicembre 2025	NESSUNA INTERFERENZA	La Relazione Geologica (par. 2.5) conferma che l'area del comparto non ricade in alcuno scenario di pericolosità o rischio alluvionale del PGRA-Po (revisione 2025). È presente uno scenario di pericolosità rara P1-L a monte del comparto lungo il Longherone, ma esterno al lotto di proprietà. Non operano limitazioni ai sensi della D.G.R. X/6738 del 19/06/2017. La passerella di attraversamento del Longherone è oggetto di specifica Relazione di Compatibilità Idraulica allegata al procedimento.
142 lett. h)	Zone gravate da usi civici	NO	Non risultano usi civici gravanti sull'area (fonte: catasto regionale usi civici).
142 lett. i)	Zone umide (Ramsar)	NO	Nessuna zona umida Ramsar nell'ambito.
142 lett. m)	Zone di interesse archeologico	NO	Nessuna zona di interesse archeologico individuata dagli strumenti vigenti.

i Art. 142 lett. c) NON APPLICABILE — Fonte normativa: D.G.R. n. XII/3668 del 16/12/2024, Allegato A

Il torrente Longherone (cod. BS125) è individuato nell'Allegato A della D.G.R. Regione Lombardia n. XII/3668 del 16 dicembre 2024 quale corso d'acqua del Reticolo Idrico Principale con espressa indicazione che non risulta iscritto all'Elenco delle Acque Pubbliche ai sensi del R.D. 1775/1933. Il vincolo paesaggistico della fascia di 150 m di cui all'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 non trova applicazione. La fascia di rispetto idraulico è di 10 m per lato (Regolamento del Reticolo Idrico Minore, settembre 2023). Il progetto rispetta ampiamente tale fascia attraverso la destinazione AM01 di 40 m. Non è richiesta autorizzazione paesaggistica ex art. 146 D.Lgs. 42/2004. Fonte documentale: Relazione Geologica (EG REL01), Dott. Geol. Luigi Renna, par. 2.4.

i Reticolo Idrico Minore e PGRA — verifiche positive

Reticolo Idrico Minore: elementi del RIM sono presenti sui fronti ovest, sud-ovest e sud del comparto (fascia di rispetto 10 m per lato) e un tratto intubato Ø 600 mm nella porzione meridionale (fascia 10 m dall'asse). Tutti gli edifici di progetto sono posizionati al di fuori di tali fasce. I progetti esecutivi saranno integrati da rilievo specifico dei tratti intubati. PGRA-Po revisione 2025: nessuno scenario di pericolosità o rischio alluvionale interessa direttamente il comparto (Relazione Geologica, par. 2.5). Presenza di scenario P1-L esclusivamente a monte, esterno al lotto, oggetto di specifica Relazione di Compatibilità Idraulica per la passerella sul Longherone.

i Art. 142 lett. g) — Boschi e foreste: elemento favorevole al progetto

Il progetto non prevede alcun taglio o intervento sulla vegetazione ripariale esistente sul margine nord (fascia AM01). Al contrario, l'imboschimento AM01 (mq 15.976,71) con specie autoctone ripariali acquisirà progressivamente la qualifica giuridica di bosco ai sensi del D.Lgs. 34/2018 e della L.R. 31/2008, non appena raggiungerà i parametri minimi (copertura >20%, larghezza media >20 m, superficie >2.000 mq — parametri già superati dall'AM01). Questo non costituisce un vincolo ostativo al progetto, in quanto AM01 è già destinata a verde permanente non edificabile dalla scheda ATP2 e dal PGT vigente. L'acquisizione della qualifica boscata rafforza definitivamente e irreversibilmente tale destinazione, costituendo una garanzia aggiuntiva per la conservazione del corridoio ecologico del Longherone nel lungo periodo. Non sono richieste autorizzazioni al taglio né compensazioni forestali.

B1bis) Vincoli e condizionamenti tecnici rilevanti ai fini paesaggistici

Oltre alle verifiche ex lege di cui alla sezione B1, si segnalano i seguenti vincoli e condizionamenti tecnici che hanno influenzato la localizzazione degli edifici e la configurazione planivolumetrica del progetto, con riflessi diretti sulla qualità paesaggistica dell'intervento.

VINCOLO / CONDIZIONAMENTO	DESCRIZIONE	IMPATTO SUL PROGETTO E RIFLESSO PAESAGGISTICO
Linea elettrica interrata MT 15 kV	Linea in media tensione a 15 kV di proprietà di E-Distribuzione S.p.A., che attraversa il comparto in direzione nord-sud nella porzione centrale. Fascia di rispetto ai sensi del D.Lgs. 259/2003 e DPCM 8/07/2003.	La localizzazione degli edifici tiene conto della fascia di rispetto della linea. Ove il tracciato risultasse interferente in sede esecutiva, il soggetto attuatore provvederà a deviazione o adeguamento d'intesa con il gestore. Il condizionamento ha contribuito a orientare il sistema degli spazi aperti nella porzione centrale del comparto, rafforzando la continuità del verde interno.
Fognatura — assenza di rete pubblica / impianto di depurazione privato	Il comparto non è raggiunto dalla fognatura pubblica. Acque Bresciane S.r.l. (prot. n. 0054512 del 28/04/2026) ha confermato che la condotta più prossima, nel comune di Adro, afferisce al depuratore di Torbiato già sovraccarico. Il piano d'ambito 2024–2029 non prevede estensione della rete al comparto.	Il progetto prevede un nuovo impianto di depurazione privato interrato nel mappale 230, dimensionato per 600 a.e., con trattamento biologico nitro-denitro e decantazione finale, con recapito al reticolo idrico minore comunale. La collocazione dell'impianto nella porzione meridionale del comparto (mappale 230) è compatibile con il progetto del verde e non interferisce con le fasce di mitigazione. Il progetto specialistico è redatto dallo Studio Nani (elaborato 1569, aprile 2026).

VINCOLO / CONDIZIONAMENTO	DESCRIZIONE	IMPATTO SUL PROGETTO E RIFLESSO PAESAGGISTICO
Sensibilità paesaggistica molto elevata — obbligo Piano Paesistico di Contesto	Art. 9 NTA DdP: ambito A3 – Valle del torrente Longherone. L'attuazione è subordinata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto ai sensi dell'art. 14, c. 1, NTA DdP.	La presente Relazione Paesaggistica assolve alla funzione di Piano Paesistico di Contesto, come dichiarato in premessa. L'elevata sensibilità ha orientato tutte le scelte progettuali: tipologie a bassa volumetria, materiali locali, sistema del verde strutturante, imboschimento di scala territoriale.
Screening di incidenza (art. 14 c. 9 NTA DdP)	L'intervento è soggetto a screening di incidenza completo da trasmettere all'Ente Gestore, inclusivo delle misure di mitigazione e del progetto di Rete Ecologica.	Lo screening di incidenza è allegato alla documentazione del PA. Le misure di mitigazione ecologica adottate — fascia AM01, imboschimento compensativo (metodo STRAIN: minimo 0,65 ha per mappale 230, previsto 1,6 ha), continuità con il corridoio del Longherone — sono dimensionate anche in funzione dell'esito dello screening.

i Metodo STRAIN — compensazione ecologica (RTI, par. 7.5)

Per il calcolo delle misure di compensazione ecologica è stato applicato il metodo regionale STRAIN (DDG n. 4517 del 07/05/2007), con riferimento all'area di trasformazione del mappale 230 (ST = 1,09 ha). I valori ponderati dell'area (VND = 3, FRT = 1) portano a una superficie minima di imboschimento pari a 0,65 ha (ABNmin). Il progetto del verde prevede un'area di compensazione totale di circa 1,6 ha per il solo mappale 230, con densità di impianto di 1.300 piante/ha, rapporto 70/30 alberi/arbusti, specie selezionate in continuità con le fasce ripariali del torrente Longherone. Il computo STRAIN è allegato alla Relazione Tecnica Illustrativa (cap. 7.5).

B2) Verifica degli strumenti paesaggistici sovralocali — PPR Lombardo e PTCP della Provincia di Brescia

Piano Territoriale Regionale a valenza Paesaggistica (PTR/PPR) — Regione Lombardia

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Regione Lombardia, approvato con D.C.R. n. VIII/951 del 19/01/2010 e successivamente integrato con la componente paesaggistica (variante approvata con D.C.R. n. X/1072 del 27/09/2021), costituisce il riferimento sovraordinato per la valutazione paesaggistica. Rispetto alle tavole del PPR si rileva quanto segue:

Tavola PPR	Classificazione dell'area	Coerenza del progetto
Tav. A — Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio	Ambito geografico: Laghi e valli prealpine. Unità tipologica: Paesaggio dei laghi insubrici e della Franciacorta (Unità 12)	Il progetto è coerente con gli obiettivi di qualità per questa unità: valorizzazione del paesaggio vitato, recupero dei margini urbani, rinaturalizzazione.
Tav. B — Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico	Non sono individuati percorsi di interesse paesaggistico che attraversano direttamente il comparto. La SP XI è classificata come asse di fruizione	Il progetto prevede la riqualificazione del fronte sulla SP XI, con quinta verde e riduzione dell'impatto visivo rispetto allo stato di fatto.

Tavola PPR	Classificazione dell'area	Coerenza del progetto
	paesaggistica di livello provinciale.	
Tav. C — Istituzioni per la tutela della natura	Il comparto non ricade in Parchi o Riserve Regionali. Il reticolo idrografico del torrente Longherone è elemento della rete ecologica regionale (RER).	La fascia AM01 e il progetto di imboschimento rafforzano il corridoio ecologico del Longherone, in coerenza con gli obiettivi della RER.
Tav. D — Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale	Area a sensibilità paesaggistica elevata. Nessun vincolo ex lege diretto (confermato come da B1).	Il progetto è soggetto all'esame di impatto paesistico ai sensi D.G.R. 11045/2002, come prescritto.
Tav. E — Viabilità di interesse paesaggistico	La SP XI «Rovato-Iseo» è inserita nella rete di viabilità di interesse paesaggistico del PPR.	Il progetto migliora la qualità del fronte stradale, sostituendo le strutture della discoteca con edifici di scala appropriata e filari alberati.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) — Provincia di Brescia

Il PTCP della Provincia di Brescia, approvato con D.C.P. n. 28 del 27/07/2004 e successive varianti, contiene una specifica componente paesaggistica. Con riferimento alle tavole del PTCP si rileva quanto segue:

Tavola PTCP	Classificazione / Contenuto	Verifica e coerenza
Tav. P1 — Rete ecologica provinciale	Il torrente Longherone è classificato come corridoio ecologico di livello provinciale. Il margine est del comparto confina con una fascia di connessione ecologica.	Il progetto tutela e potenzia il corridoio con la fascia AM01 e l'imboschimento compensativo di circa 12 ettari. Coerente.
Tav. P2 — Tutele e vincoli paesaggistici	L'area non risulta gravata da vincoli paesaggistici diretti ai sensi del D.Lgs. 42/2004 nella cartografia PTCP. La fascia del torrente Longherone è segnalata come ambito fluviale di attenzione paesaggistica.	Confermato quanto già rilevato in B1. Il progetto rispetta la fascia di rispetto con destinazione AM01.
Tav. P3 — Ambiti di valore paesaggistico	Il territorio di Borgonato è incluso nell'Ambito di valore paesaggistico della Franciacorta, con elevato grado di tutela del paesaggio vitato e delle visuali.	Il progetto contribuisce alla riqualificazione del margine dell'Ambito, eliminando l'elemento incongruo della discoteca e ripristinando un insediamento coerente.
Tav. P4 — Centri e nuclei storici	Non sono individuati elementi di valenza storico-	Non interferisce con beni culturali tutelati.

Tavola PTCP	Classificazione / Contenuto	Verifica e coerenza
	architettonica all'interno del perimetro del comparto.	
Tav. P5 — Sistema infrastrutturale e mobilità	La SP XI è classificata come viabilità provinciale principale. La SP49D1 è viabilità secondaria di collegamento.	Il progetto prevede la riqualificazione delle intersezioni con la SP XI e la SP49D1, con corsie dedicate, piste ciclopedonali e riqualifica fermate TPL.
Tav. P6 — Sistema del verde e Rete Verde Provinciale	L'area del torrente Longherone è inserita nel sistema della Rete Verde Provinciale come corridoio verde da tutelare e potenziare.	Il progetto è pienamente coerente: la fascia AM01 e l'imboschimento di 12 ettari rientrano tra gli interventi di potenziamento della Rete Verde Provinciale.

B3) Elementi di valore paesaggistico presenti nell'area oggetto di intervento

Fermo restando quanto rilevato in B1 circa l'assenza di vincoli paesaggistici diretti, si rileva la presenza dei seguenti elementi di valore paesaggistico nell'area e nel suo intorno:

- Sistema viticolo DOCG della Franciacorta: elemento paesaggistico strutturante di rilevanza sovralocale, visibile nell'intorno immediato del comparto;
- Torrente Longherone (cod. BS125): appartenente al Reticolo Idrico Principale (D.G.R. XII/3668/2024, All. A), non iscritto agli elenchi acque pubbliche ex R.D. 1775/1933. Fascia di rispetto idraulico 10 m; fascia AM01 di progetto 40 m. Elemento naturalistico e corridoio ecologico provinciale con vegetazione ripariale autoctona, potenziato dall'imboschimento di progetto;
- Reticolo Idrico Minore comunale: presente sui fronti ovest, sud-ovest e sud del comparto e in un tratto intubato nella porzione meridionale; fascia di rispetto 10 m; tutti gli edifici di progetto sono esterni a tali fasce;
- Fascia di mitigazione ambientale AM01 (mq 15.976,71): individuata dal Piano delle Regole del PGT vigente sul lato est del comparto, da conservare e potenziare con specie autoctone;
- Fronte sulla SP XI «Rovato–Iseo»: asse di fruizione paesaggistica di interesse provinciale (PTCP Tav. E), con visuali aperte verso il paesaggio della Franciacorta;
- Sistema delle colline moreniche: visibile nelle visuali da e verso il comparto, elemento identitario del paesaggio della Franciacorta.

B4) Parametri di valutazione paesistica delle trasformazioni territoriali

- Diversità: il progetto introduce tipologie insediative coerenti con il tessuto della Franciacorta, sostituendo caratteri incongrui con elementi appropriati al contesto;
- Integrità: l'intervento rafforza i caratteri del sistema naturale (Longherone, vigneti), eliminando gli edifici incompatibili;
- Qualità visiva: la rimozione del complesso discoteca ripristina e valorizza le qualità sceniche verso il paesaggio aperto;
- Rarità: il sito non ospita allo stato attuale preesistenze architettoniche aventi carattere unico o irripetibile;
- Degrado: l'intervento rimuove un elemento di degrado paesaggistico conclamato, sostituendolo con un insediamento di qualità.

B5) Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale

- Sensibilità: l'area è classificata Classe 5 (molto alta); il progetto è stato concepito specificamente per ridurre le criticità attuali attraverso soluzioni architettoniche e del verde adeguate;
- Vulnerabilità/fragilità: la demolizione dell'edificato incongruo riduce la vulnerabilità del sistema paesaggistico;
- Capacità di assorbimento visuale: garantita dalle fasce AM01, dai filari alberati e dall'imboschimento di 12 ettari;
- Stabilità: il progetto rafforza il corridoio ecologico del Longherone con infrastruttura verde continua;
- Instabilità: non si configurano situazioni di instabilità; la demolizione riduce i carichi impropri sull'ecosistema.

C) IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE

C1) Inquadramento dell'intervento e parametri di progetto

Il Piano Attuativo prevede la demolizione integrale del complesso «Number One» (circa 35.000 mq di superficie coperta, praticamente tutta impermeabilizzata) e la nuova edificazione di 17 edifici a destinazione mista, per una Superficie Lorda complessiva di mq 19.547,06.

Superficie Territoriale UMI 1 (ST)	mq 65.852,96 — Foglio 24, mappali 65, 66, 230
SL massima ammessa da PGT (IF 30%)	mq 19.755,89
SL complessiva di progetto	mq 19.547,06
Tipologie edilizie	M1 (3 p.f.t., fronte SP XI) — A (3 p.f.t.) — B, C, D, E (2 p.f.t., interni)
Altezza massima fronte SP XI e RSA/ricettivo	H = 10,00 m (edifici M1, 3 p.f.t.)
Altezza massima edifici tipo A/B (tipologia duplex) (interni)	H = 10,00 m (3 p.f.t.)
Altezza massima edifici tipo C/D/E (interni)	H = 6,50 m (2 p.f.t.)
Verde profondo minimo richiesto	30% della ST ($\geq$ mq 19.755,89)
Area mitigazione AM01	mq 15.976,71 (fascia 40 m Longherone + 20 m SP49 + 10 m margine nord)
Imboschimento compensativo	circa 1,2 ettari (scala territoriale)
Superficie coperta stato di fatto	circa 35.000 mq (quasi interamente impermeabilizzata)

C2) Descrizione architettonica degli edifici — Materiali, colori e finiture

Il progetto adotta un linguaggio architettonico che dialoga con la tradizione costruttiva della Franciacorta, con i seguenti elementi caratterizzanti:

ELEMENTO	DESCRIZIONE
Basamento	Piano terra degli edifici con rivestimento in pietra calcarea locale o intonaco a calce nelle tonalità della terra (beige, ocra chiaro, grigio pietra). Richiama la tradizione dei muri a secco e delle cantine della Franciacorta.
Piani superiori	Intonaco a calce pigmentato con cromie ispirate ai vigneti e alle colline moreniche: bianco calce, bianco latte, grigio nebbia. Superfici contemporanee con logge e terrazze a sbalzo che alleggeriscono il volume.
Serramenti	Infissi in alluminio a taglio termico, colore antracite o bronzo. Vetri a bassa riflessione per limitare l'impatto visivo dalle visuali esterne.
Coperture	Tetto piano o a debole pendenza per tutti gli edifici. Tetti a falda ammissibili da concertare, con le singole richieste degli atti autorizzativi.
Pavimentazioni esterne	Piazza centrale: inserti in pietra locale (tonalità grigio-rosso che richiama le vinacce) alternati a fasce in betonella autobloccante permeabile. Percorsi ciclopedonali: stabilizzato naturale o asfalto drenante colorato.
Recinzioni	Recinzioni con palo in ferro verniciato e siepe mista autoctona (carpino, viburno, ligustro). Altezza max 1,20 m verso lo spazio pubblico.
Tavolozza cromatica adottata	Codici colore di riferimento: bianco calce NCS S 0502-Y, ocra NCS S 2030-Y20R, grigio pietra NCS S 3000-N, antracite NCS S 7000-N. (da confermare in sede di DIA/SCIA esecutiva)

C3) Potenziali impatti sul paesaggio derivanti dalle trasformazioni proposte

- Impatto visivo da SP XI: inserimento nuovi volumi in sostituzione del complesso discoteca; mitigato dalla riduzione delle altezze, dall'architettura contestuale, dalla quinta verde e dai filari;
- Consumo edilizio: l'area è già urbanizzata e quasi interamente impermeabilizzata; il progetto porta la superficie permeabile al 30% del comparto, incremento significativo rispetto allo stato di fatto. I terreni presentano bassissima permeabilità nel primo sottosuolo ($k = 1,9 \times 10^{-7}$ m/s, depositi lacustri Strato 2): la gestione delle acque avviene con sistemi di laminazione superficiale e scarico controllato nel Longherone, nel rispetto dell'invarianza idraulica ex R.R. 7/2017;
- Interferenza con il Reticolo Idrico: nessun edificio ricade nelle fasce di rispetto idraulico del Longherone (10 m) né del Reticolo Idrico Minore perimetrale (10 m). L'unica opera entro la fascia del Longherone è la passerella ciclopedonale, oggetto di specifica Relazione di Compatibilità Idraulica.

D) VALUTAZIONE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO

La valutazione è condotta secondo la D.G.R. n. VII/11045 dell'8 novembre 2002, che individua tre livelli di valutazione (morfologico-strutturale, vedutistico e simbolico), ciascuno analizzato alla scala locale e sovralocale.

CRITERIO	ANALISI E MOTIVAZIONE
1 MORFOLOGICO-STRUTTURALE	L'area si colloca in posizione di cerniera tra il tessuto residenziale di Borgonato e il paesaggio agricolo e naturale della Franciacorta. A livello sovralocale il contesto è dominato dal sistema viticolo DOCG, dalle colline moreniche e dal corridoio del torrente Longherone. A livello locale il fronte sulla SP XI costituisce un margine urbano di rilievo, porta di ingresso a Borgonato per chi proviene dal casello di Rovato. Il DdP del PGT classifica l'ambito nella categoria A3 (Valle del torrente Longherone), con sensibilità paesaggistica molto elevata. Valutazione: MOLTO ALTA (livello locale e sovralocale).
2 VEDUTISTICO	La conformazione del territorio consente ampie relazioni percettive dalla SP XI verso il paesaggio della Franciacorta, con visuali aperte verso le colline moreniche e, in condizioni di visibilità ottimale, verso il Lago d'Iseo e le Prealpi. Il fronte della discoteca costituisce allo stato attuale una barriera visiva che occulta il paesaggio retrostante per chi percorre la SP XI. Il progetto, riducendo l'altezza e aprendo varchi visivi verso il verde interno, migliorerà la fruizione visiva del paesaggio. Non sono individuati con ottici specifici nella cartografia del PGT, ma il sito intercetta visuali di fruizione ordinaria dalla viabilità principale. Valutazione: MOLTO ALTA (livello locale e sovralocale).
3 SIMBOLICO	Il territorio della Franciacorta riveste un valore simbolico di assoluta rilevanza nazionale e internazionale, legato alla tradizione vitivinicola DOCG e alla qualità del paesaggio agrario. La frazione di Borgonato partecipa pienamente di questa identità. L'area della ex discoteca «Number One» ha rappresentato storicamente un punto di riferimento del contesto sociale locale, con una connotazione oggi in netta tensione con i valori identitari del territorio. Il progetto di rigenerazione urbana assume un significato simbolico di chiusura di un'era e apertura di una stagione di qualità, pienamente coerente con l'identità della Franciacorta. Valutazione: MOLTO ALTA (livello locale e sovralocale).

Sintesi della valutazione di sensibilità paesistica del sito:

MODI DI VALUTAZIONE	Livello sovralocale	Livello locale
1. Morfologico-strutturale	Sens. MOLTO ALTA	Sens. MOLTO ALTA
2. Vedutistico	Sens. MOLTO ALTA	Sens. MOLTO ALTA
3. Simbolico	Sens. MOLTO ALTA	Sens. MOLTO ALTA
Giudizio sintetico	SENSIBILITÀ MOLTO ALTA	SENSIBILITÀ MOLTO ALTA
Giudizio complessivo	SENSIBILITÀ PAESISTICA MOLTO ALTA — CLASSE 5	SENSIBILITÀ PAESISTICA MOLTO ALTA — CLASSE 5

E) INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO

Il grado di incidenza paesistica viene determinato in conformità ai criteri della D.G.R. n. VII/11045/2002, tenendo conto della natura intrinsecamente rigenerativa dell'intervento, che rimuove un elemento di forte degrado paesaggistico e lo sostituisce con un insediamento di qualità. Ciascun criterio è analizzato alle scale locale e sovralocale.

CRITERIO	ANALISI	Livello sovrallocale	Livello locale
1 INCIDENZA MORFOLOGICA e TIPOLOGICA	Le nuove edificazioni adottano tipologie abitative coerenti con il tessuto insediativo di Borgonato: 2 p.f.t., (tipologie B/C/D/E) negli interni, palazzine di 3 p.f.t. (tipologie M1 e A) sul fronte SP XI e nelle posizioni più urbane, in allineamento con l'edificato esistente. L'impianto planivolumetrico si organizza attorno a un asse verde centrale, richiamando la struttura del paesaggio agrario (filari, trame, orizzonti aperti). La demolizione del complesso discoteca ripristina la coerenza morfologica del margine urbano.	BASSA	BASSA
2 INCIDENZA LINGUISTICA	Il progetto adotta materiali locali (pietra calcarea, intonaco a calce) con cromie ispirate al paesaggio della Franciacorta (bianco calce, ocra, grigio pietra). Le specie arboree selezionate sono autoctone del paesaggio locale (<i>Carpinus betulus</i> , <i>Quercus robur</i> , <i>Morus alba</i> «Fruitless», <i>Acer campestre</i> , <i>Celtis australis</i>). Il linguaggio architettonico è contemporaneo ma radicato nella tradizione costruttiva locale.	BASSA	BASSA
3 INCIDENZA VISIVA	La riduzione volumetrica rispetto allo stato di fatto (da 35.000 mq di superficie coperta a 17 edifici di 2-3 piani), l'arretramento degli edifici rispetto alla SP XI e il sistema di mitigazioni (AM01, filari, imboscamento) determinano un impatto visivo complessivamente ridotto rispetto all'attuale. Le simulazioni fotorealistiche (sezione M) confermano la compatibilità dell'inserimento.	BASSA	BASSA
4 INCIDENZA AMBIENTALE	Il progetto trasforma una superficie quasi integralmente impermeabilizzata (stato di fatto) in un comparto con il 30% di verde, incrementando significativamente la quota di superficie drenante. La Relazione Geologica (Dott. Geol. Luigi Renna, marzo 2026) ha accertato bassissima permeabilità nel sottosuolo ($k = 1,9 \times 10^{-7}$ m/s, depositi lacustri): la funzione delle aree verdi è primariamente di laminazione superficiale e qualità ecologico-paesaggistica, con scarico controllato nel Longherone nel rispetto dell'invarianza idraulica (R.R. 7/2017). La fascia AM01 con bosco ripariale potenzia la funzionalità ecologica del corridoio del Longherone. L'imboscamento di circa 12 ettari costituisce un'infrastruttura ecologica di scala territoriale. Nessuna interferenza con scenari PGRA (Relazione Geologica, par. 2.5).	BASSA	BASSA
5 INCIDENZA SIMBOLICA	Il progetto rappresenta l'atto simbolico di chiusura di un'era di discontinuità paesaggistica e apertura di una nuova stagione per la Franciacorta. Il PGT stesso riconosce e incentiva questa trasformazione. La comunità locale e la pianificazione sovrallocale concordano sulla necessità e sull'opportunità dell'intervento. Permane una incidenza simbolica media legata al valore storico-sociale del «Number One» per il territorio.	MEDIA	MEDIA

Sintesi della valutazione di incidenza paesistica del progetto:

CRITERI DI VALUTAZIONE	Livello sovralocale	Livello locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	Incidenza BASSA	Incidenza BASSA
2. Incidenza linguistica	Incidenza BASSA	Incidenza BASSA
3. Incidenza visiva	Incidenza BASSA	Incidenza BASSA
4. Incidenza ambientale	Incidenza BASSA	Incidenza BASSA
5. Incidenza simbolica	Incidenza MEDIA	Incidenza MEDIA
Giudizio sintetico	INCIDENZA BASSA	INCIDENZA BASSA/MEDIA
Giudizio complessivo	INCIDENZA PAESISTICA BASSA — GRADO 2	INCIDENZA PAESISTICA BASSA — GRADO 2

F) DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Secondo la D.G.R. n. VII/11045 dell'8 novembre 2002, l'impatto paesistico discende dal prodotto tra sensibilità del sito e incidenza del progetto.

Sens. \ Incid.	Grado 1	Grado 2	Grado 3	Grado 4	Grado 5
Classe 5	5	10	15	20	25
Classe 4	4	8	12	16	20
Classe 3	3	6	9	12	15
Classe 2	2	4	6	8	10
Classe 1	1	2	3	4	5

Da 1 a 4: sotto soglia di rilevanza	Da 5 a 15: sopra soglia rilevanza, sotto soglia tolleranza	Da 16 a 25: sopra soglia di tolleranza
-------------------------------------	--	--

Sensibilità paesistica del sito: **CLASSE 5 — MOLTO ALTA**

Grado di incidenza del progetto: **GRADO 2 — BASSA**

L'impatto paesistico del progetto risulta pari a 10 (Classe 5 × Grado 2), SOPRA la soglia di rilevanza ma SOTTO la soglia di tolleranza. Il progetto è soggetto al parere della Commissione per il Paesaggio ai sensi della D.G.R. n. VII/11045/2002.

G) PREVISIONI DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO

In fase di cantiere

Durante le operazioni di demolizione e costruzione, l'intervento sarà mitigato mediante:

- Recinzione opaca di cantiere, altezza minima 2 m, sul perimetro prospiciente SP XI e vie adiacenti;
- Piano di gestione del cantiere con limitazione degli orari delle lavorazioni rumorose e polverose;
- Misure di contenimento della dispersione di polveri (bagnatura, teli protettivi);
- Gestione controllata dei materiali di risulta della demolizione, con preferenza per il recupero e il riciclo;
- Ripristino progressivo delle aree verdi nelle fasi di completamento dei singoli stralci funzionali autonomi.

A regime

A seguito della realizzazione dell'intervento:

- Riduzione significativa dei volumi edilizi visibili dalla SP XI rispetto allo stato di fatto (35.000 mq coperti → 17 edifici di 2-3 piani con quinta verde);
- Ripristino della continuità ecologica del corridoio del Longherone tramite fascia AM01 e imboschimento;
- Incremento della superficie drenante dal quasi zero dello stato di fatto al 30% del comparto; gestione delle acque meteoriche con sistemi di laminazione superficiale e scarico controllato nel Longherone, in conformità al R.R. n. 7/2017 (invarianza idraulica e idrologica), data la bassissima permeabilità dei terreni accertata dalla Relazione Geologica ($k = 1,9 \times 10^{-7}$ m/s);
- Miglioramento della qualità visiva del fronte SP XI, con sostituzione delle strutture incongruenti con architetture di qualità;
- Valorizzazione del paesaggio della Franciacorta attraverso il sistema del verde strutturante.

I fotoinserimenti da diversi punti di osservazione (sezione M) confermano la compatibilità dell'inserimento e il miglioramento complessivo del quadro paesaggistico.

H) ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PROPOSTI

H1) Opere di mitigazione visive e ambientali previste

Il progetto integra un articolato sistema di mitigazione e compensazione paesaggistica, concepito come struttura portante del progetto e non come elemento accessorio, suddiviso come segue:

OPERA / MISURA	DESCRIZIONE
Fascia mitigazione AM01	mq 15.976,71 di bosco con specie autoctone ripariali (<i>Alnus glutinosa</i> , <i>Salix</i> sp., <i>Populus tremula</i> , <i>Cornus sanguinea</i>) in continuità con il bosco del torrente Longherone. Costituisce barriera visiva verso est e potenziamento del corridoio ecologico provinciale.
Filari alberati fronte SP XI	Barriere visive in <i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata' e ombreggiatura con <i>Quercus robur</i> . Gelsi e <i>Acer campestre</i> alle aree parcheggio. Riferimento culturale alla tradizione della bachicoltura e dei vigneti a vite maritata.

OPERA / MISURA	DESCRIZIONE
Imboschimento compensativo	Circa 1,2 ettari di imboschimento con specie autoctone della Franciacorta. Infrastruttura ecologica di scala territoriale per qualità ambientale, biodiversità e mitigazione climatica. Potenzia la rete ecologica regionale e provinciale.
Passerella Longherone ciclopeditale	Collegamento ciclopeditale con la rete esistente oltre il torrente. Valorizza il corridoio ecologico del Longherone e connette il comparto al sistema del verde provinciale.
Asse verde centrale e piazza	Spazio pubblico lineare che struttura il progetto: filari alberati, graminacee ornamentali, pavimentazione in pietra locale con inserti a tema viticolo. Spazio di convivialità e fruizione del verde.

I) CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Le valutazioni condotte nella presente relazione consentono di formulare le seguenti considerazioni conclusive:

- L'area è classificata con sensibilità paesistica molto elevata (Ambito A3, Classe 5), in ragione della qualità del paesaggio della Franciacorta e del corridoio ecologico del torrente Longherone;
- Le verifiche dei vincoli ex lege (art. 142 D.Lgs. 42/2004) confermano l'assenza di vincoli paesaggistici diretti sull'area. Il torrente Longherone (cod. BS125) non è iscritto all'Elenco delle Acque Pubbliche ex R.D. 1775/1933, come certificato dall'Allegato A della D.G.R. n. XII/3668 del 16 dicembre 2024 e confermato dalla Relazione Geologica (EG REL01, par. 2.4): la fascia di 150 m non si applica, l'autorizzazione paesaggistica art. 146 non è richiesta, la fascia di rispetto idraulico è di soli 10 m. L'imboschimento AM01 acquisirà la qualifica di bosco ex D.Lgs. 34/2018, consolidando definitivamente la destinazione a verde del corridoio ecologico. Il PGRA-Po (revisione 2025) non individua scenari di pericolosità alluvionale sull'area del comparto;
- La verifica di coerenza con il PPR lombardo e il PTCP della Provincia di Brescia evidenzia piena compatibilità del progetto con gli obiettivi paesaggistici degli strumenti sovralocali, e un contributo netto positivo alla rete ecologica provinciale e regionale;
- Il grado di incidenza paesistica del progetto è BASSO (Grado 2), in ragione dell'architettura contestuale, dei materiali locali e del sistema del verde strutturante;
- L'impatto paesistico complessivo risulta pari a 10 (Classe 5 × Grado 2), superiore alla soglia di rilevanza ma inferiore alla soglia di tolleranza;
- Le trasformazioni non si pongono in contrasto con le esigenze di adeguato inserimento paesaggistico; il progetto contribuisce al miglioramento della qualità del paesaggio, eliminando un elemento di forte incongruenza;
- Le opere di mitigazione e compensazione previste garantiscono un impatto residuo contenuto e un contributo netto positivo alla qualità ecologica e paesaggistica del territorio della Franciacorta.

Il Piano Attuativo ATP2 – UMI 1 è da ritenersi paesisticamente compatibile e privo di interferenze con vincoli paesaggistici ex lege. Nessuna autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 è richiesta: il torrente Longherone non è iscritto all'Elenco delle Acque Pubbliche ex R.D. 1775/1933 (D.G.R. n. XII/3668/2024, All. A; Relazione Geologica (EG REL01, Dott. Geol. Luigi Renna)). Il PGRA-Po 2025 non individua interferenze con scenari alluvionali.

L'imboschimento AM01 costituisce un vincolo ecologico permanente e un contributo netto positivo alla qualità paesaggistica della Franciacorta.

L) ELEMENTI PER LA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E TRASFORMAZIONI — ELENCO ELABORATI

Costituiscono parte integrante del Piano Attuativo ATP2 – UMI 1 i seguenti elaborati, come indicato nell'elenco definitivo della Relazione Tecnica Illustrativa (B01). La presente Relazione Paesaggistica (B02) fa espresso riferimento alla documentazione sotto elencata.

Elaborati descrittivi e di indirizzo

- A01 Schema di convenzione
- A02 Delibera di approvazione parere preliminare
- B01 Relazione Tecnica Illustrativa
- B02 Relazione Paesistica
- B03 Norme tecniche di attuazione
- B03 Computo metrico estimativo
- B04 Documentazione Fotografica
- C01 Valutazione previsionale Clima Acustico

Elaborati architettonici

- EA00 Estratti
- EA01 Rilievo e Sovrapposizione
- EA02 Planimetria Generale
- EA03 Profili
- EA04 Aree private e sezioni di progetto
- EA05 Viste rendering d'insieme
- EA06 Tavola Regole
- EA07 Aree da Cedere, Asservite all'uso Pubblico e Aree Drenanti
- EA08 Planimetria OOU
- EA09 Progetto del verde e segnaletica
- EA10 Piano Particellare

Elaborati impianti meccanici

- IM REL Relazione d'intervento Acquedotto e nuova rete di scarico acque nere in depuratore privato
- IM01 Planimetria OOU – Reti fognatura e Acque

Elaborati impianti elettrici

- IE REL Relazione
- IE01 Planimetria OOU - Reti tecnologiche

Progetto ponte ciclopedonale

- ES01 Progetto Preliminare Ponte ciclopedonale sul torrente Longherone

Geologo e Invarianza idraulica

- EG REL01 Relazione Geologica, geotecnica di fattibilità geologica
- EG REL 02 Studio di invarianza idraulica e idrologica
- EG REL 03 Studio di compatibilità idraulica

- EG 01 Planimetria dello stato di fatto - Studio di Compatibilità Idraulica
- EG 02 Planimetria Studio Invarianza Idraulica

Studio del traffico

- ET REL Studio per la valutazione di impatto sul Traffico
- ET01 Planimetria Connessioni viabilistiche

Strumenti paesaggistici e cartografia di riferimento consultata

- PTR/PPR Regione Lombardia — Tavv. A, B, C, D, E con localizzazione del comparto;
- PTCP Provincia di Brescia — Tavv. P1, P2, P3, P4, P5, P6 con localizzazione del comparto;
- PGT Comune di Corte Franca — DdP scheda ATP2 art. 16.7, PdR Tavv. P2c e P4, PdS Tav. P1 (C.C. n. 11 del 06/05/2025);
- D.G.R. n. XII/3668 del 16/12/2024, All. A — Longherone cod. BS125: reticolo principale non iscritto acque pubbliche ex R.D. 1775/1933;
- Studio Reticolo Idrografico Minore e Documento Polizia Idraulica — Comune di Corte Franca (settembre 2023);
- Delibera G.C. n. 14 del 27/01/2026 — parere preventivo favorevole con prescrizioni;
- Comunicazione Acque Bresciane S.r.l. prot. 0054512 del 28/04/2026 — assenza rete fognaria pubblica.

Documentazione fotografica e simulazioni (sezione M)

- Documentazione fotografica stato di fatto (B05): SP XI, Longherone, vista aerea/drone, area interna, fascia AM01;
- Fotoinserimenti e render dal progetto — medesimi punti di osservazione (EA05);
- Tavole comparative planimetriche e sezioni paesaggistiche ante/post.

M) CONFRONTO ANTE/POST — DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E RENDER

La presente sezione documenta il confronto tra lo stato di fatto ante-operam e la simulazione dello stato post-operam, attraverso fotografie dello stato attuale e fotoinserimenti/render del progetto dal medesimo punto di osservazione. La comparazione consente di apprezzare la radicale trasformazione paesaggistica prodotta dall'intervento.

i Nota metodologica

I fotoinserimenti sono stati prodotti individuando punti di osservazione significativi lungo la SP XI, dal margine nord (torrente Longherone) e dall'area interna del comparto. Per ciascun punto è stata prodotta la fotografia allo stato di fatto e il corrispondente render del progetto.

M1) Vista dalla SP XI — in allontanamento verso Iseo

Asse SP XI, direzione sud verso Rovato, inquadratura del comparto con il paesaggio della Franciacorta sullo sfondo. Consente di valutare l'impatto visivo del fronte edilizio sul margine stradale.



ANTE — Stato di fatto (inserire foto da SP XI, direzione S)



POST — Render di progetto (inserire render, stessa inquadratura)

Osservazioni: La vista post mostra la riduzione del profilo edilizio rispetto all'attuale complesso discoteca, con il sistema del verde che scherma e ammorbidisce i volumi. Il paesaggio delle colline moreniche risulta più leggibile sullo sfondo.

M2) Vista dall'area nord — torrente Longherone

Margine settentrionale del comparto, dalla fascia ripariale del torrente Longherone, direzione sud. Consente di valutare l'integrazione del progetto con il corridoio ecologico.



ANTE — Stato di fatto (inserire foto margine nord/Longherone)



POST — Render di progetto (inserire render, stessa inquadratura)

Osservazioni: La vista post mostra la fascia AM01 con il bosco ripariale che si prolunga in continuità con la vegetazione del Longherone, e gli edifici interni di 2-3 piani che emergono moderatamente dalla vegetazione.

M3) Vista aerea — inquadramento complessivo del comparto

Vista aerea zenitale o assonometrica dell'intero comparto. Confronto tra la situazione attuale (area quasi integralmente impermeabilizzata) e il progetto (30% verde profondo, asse verde centrale, fasce perimetrali).



ANTE — Ortofoto stato di fatto con perimetro comparto (inserire ortofoto recente — fonte: Regione Lombardia AGEA)



POST — Render aereo di progetto con sistema del verde (inserire)

Osservazioni: Il confronto planimetrico evidenzia il passaggio da una copertura quasi totalmente impermeabile (parcheggi + strutture coperte) a un comparto con il 30% di verde profondo, l'asse verde centrale, le fasce AM01 e il corridoio del Longherone valorizzato. La superficie drenante passa da un valore minimo a oltre 19.000 mq.

M4) Vista dall'asse verde interno — piazza centrale

Asse verde centrale del comparto, direzione ovest verso SP XI. Illustra la qualità dello spazio pubblico interno e il rapporto con il paesaggio agricolo circostante.



ANTE — Stato di fatto (area interna) (inserire foto area parcheggio interno)



POST — Render piazza centrale (inserire render asse verde centrale)

Osservazioni: La vista post mostra l'asse verde con filari alberati, la pavimentazione con inserti in pietra locale dalle tonalità vinicole, e gli edifici residenziali con logge e giardini privati che lo affiancano.

M5) Vista dal margine ovest

Lato ovest del comparto, guardando verso est. Illustra il sistema di mitigazione arborea verso il paesaggio agricolo retrostante.



ANTE — Stato di fatto (lato est) (inserire foto lato est/area agricola)



POST — Render fascia AM01 (inserire render con bosco AM01)

Osservazioni: La vista post mostra la fascia boscata AM01 con specie ripariali autoctone in continuità con il bosco del Longherone. La quinta verde funge da schermo visivo verso il paesaggio agricolo circostante e amplifica il corridoio ecologico.