

MARZO 2022

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA (BS)

PROGETTO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
AUTR-P 14 SUB B TASSERE

PROTOCOLLO

PROGETTO E DIREZIONE LAVORI

Arch. Mattia Veronese
Arch. Stefano Loda

COMMITTENTE

PRATO GRANDE SRL
Via Franco Faccio, 37122 VR

IMPRESA ESECUTRICE

ALLEGATO

2

DATA

Marzo 2022

OGGETTO

RELAZIONE PAESAGGISTICA

RELAZIONE PAESISTICA

relativa a richiesta di Permesso di Costruire e ad istanza di Autorizzazione Paesaggistica per interventi posti in zona soggetta a vincolo di tutela paesaggistica

ai sensi art. 159, comma 1 e art. 146 comma 2, del Codice dei beni culturali e del paesaggio D. Lgs. 22/01/2004 n° 42, redatta ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005 individuazione della documentazione necessaria per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, comma 3 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, considerando anche la delibera della Giunta Regionale Lombarda del 15/03/2006 n° 8/2121 sui criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici

Oggetto: Piano di lottizzazione AUTR-P 14 B. Autorizzazione opere di urbanizzazione.

Richiedente: PRATO GRANDE srl

1 -Immobile esistente e tipologia dell'opera

L'area oggetto di intervento, individuata con i mappali nr. 637-638-640-641-642-643-644-650-651-653-657-658-659-682-683-685-688-697-700-702-705-706-707 del Foglio 39 NCTR del Comune di Desenzano del Garda, e avente una superficie complessiva di 20.382,16 mq, si trova in località Rivoltella del Garda lungo via Colli Storici, verso la frazione San Martino della Battaglia, in un ambito di margine dell'abitato caratterizzato da una destinazione agricola ed un edificato di carattere misto: fabbricati residenziali di più o meno recente formazione, capannoni e serre intervallati da aree a destinazione agricola. Tale area risulta essere una porzione di un ambito edificabile definito dal PGT vigente a completamento di un nuovo comparto, in corso di edificazione che mediante le opere di urbanizzazione previste dovrà mettere in comunicazione il nuovo costruito con via Colli Storici.

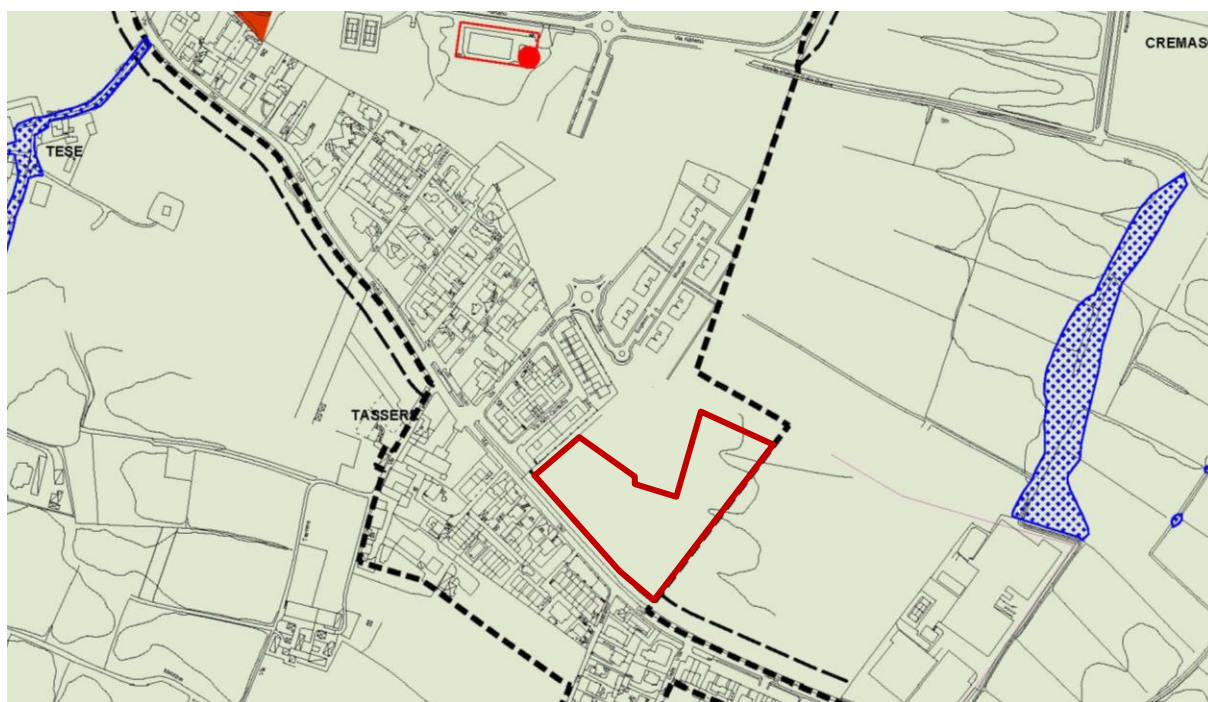


Estratto ortofoto

2 – Vincoli paesistici esistenti e indicazioni e riferimenti di altra natura riguardanti la zona interessata all'intervento

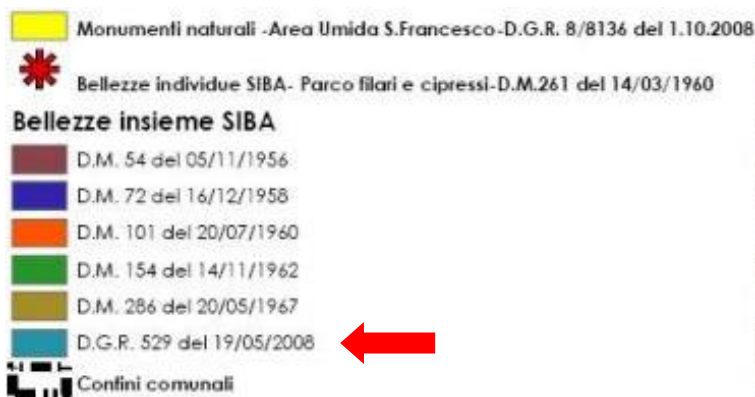
La zona è soggetta ai seguenti vincoli e alle seguenti altre indicazioni e riferimenti:

a) L'area interessata dall'intervento è posta in zona che è stata assoggettata a vincolo specifico di tutela paesaggistica ex Legge 1497/1939 (ora D. Lgs. 490/99) apposto con Delibera di Giunta Regionale 7308 del 19/05/2008 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area retrostante la riviera del lago di Garda sita nei comuni di Desenzano del Garda e Sirmione; con il D.G.R. citato la zona interessata è stata assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica in quanto costituisce *un ambito di connessione e relazione tra il lago e le retrostanti colline moreniche; essa è contraddistinta dal felice rapporto tra la fascia costiera, di elevate qualità paesistiche, ed il retroterra delle colline moreniche, a loro volta tutelate, nonché da una trama agricola ancora leggibile sul territorio, punteggiata da una serie di cascine non prive di connotazioni storiche e di sicuro significato testimoniale.*



Vincoli Ambientali		Vincolo monumentale, zona di rispetto (D. Lgs 42/2004, ex L.1089/39, art. 1, 21)		Fascia di tutela paesaggistica del torrente Redone (150 metri) (D. Lgs 42/2004, ex L.431/85)
		Fascia di rispetto a lago (300 metri) (D. Lgs 42/2004, ex L.431/85)		Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art 19 c.4 PTR)
		Aree a pericolosità media o moderata (ai sensi della L. 183/89)		Fascia ad alto grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale e regionale (10 metri) (DGR 7/7868 all. B)
		Aree interessate da fenomeni di instabilità dei versanti di tipo superficiale: frana attiva (ai sensi della L. 183/89)		Fascia a medio grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale (4 metri) (DGR 7/7868 all. B)
		Aree interessate da fenomeni di instabilità dei versanti di tipo superficiale: frana stabilizzata (ai sensi della L. 183/89)		Fascia a tutela delle aree esondabili
		Vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39) D.M. 14.11.62; D.M. 16.03.1956; D.M. 16.12.1956; D.M. 20.05.1967; D.M.20.07.1960; D.M.5.11.1956; D.G.R. 7308 del 19/05/2008		
		Vincolo ambientale, bellezze individue (D. Lgs 42/2004, ex L.1497/39) "parco, filari e cipressi" D.M. 261 del 14/03/1960		

Documento di Piano_Tav. DP05.1 Individuazione dei vincoli e delle tutele ope-legis (PGT)



Documento di Piano_ Immagine schematica dei decreti che interessano il territorio comunale di Desenzano del Garda

b) indicazioni contenute nel PGT e nel piano paesistico comunale

L'area oggetto di intervento risulta individuata dal Documento di Piano del PGT vigente (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 24/03/2017 e adeguato ai sensi della L.R. n.7/2017 con D.C.C. n.36 del 25/07/2017) come *Ambito Urbano di Trasformazione Residenziale (AUTR-P)*; questi sono ambiti destinati ad insediamenti a prevalenza d'uso residenziale che interessano porzioni del territorio per lo più non costruite, e non più destinate all'attività agricola interni al perimetro del tessuto urbano consolidato. Gli interventi sono finalizzati al reperimento di aree per il verde e per i servizi di interesse generale finalizzate al miglioramento delle condizioni ecologico ambientali e insediative nonché di ricucitura dell'intero organismo urbano.

Il comparto oggetto di intervento, denominato AUTR-P 14 B Tassere, va a completare l'ambito AUTR- P 14 A Tassere, già autorizzato.

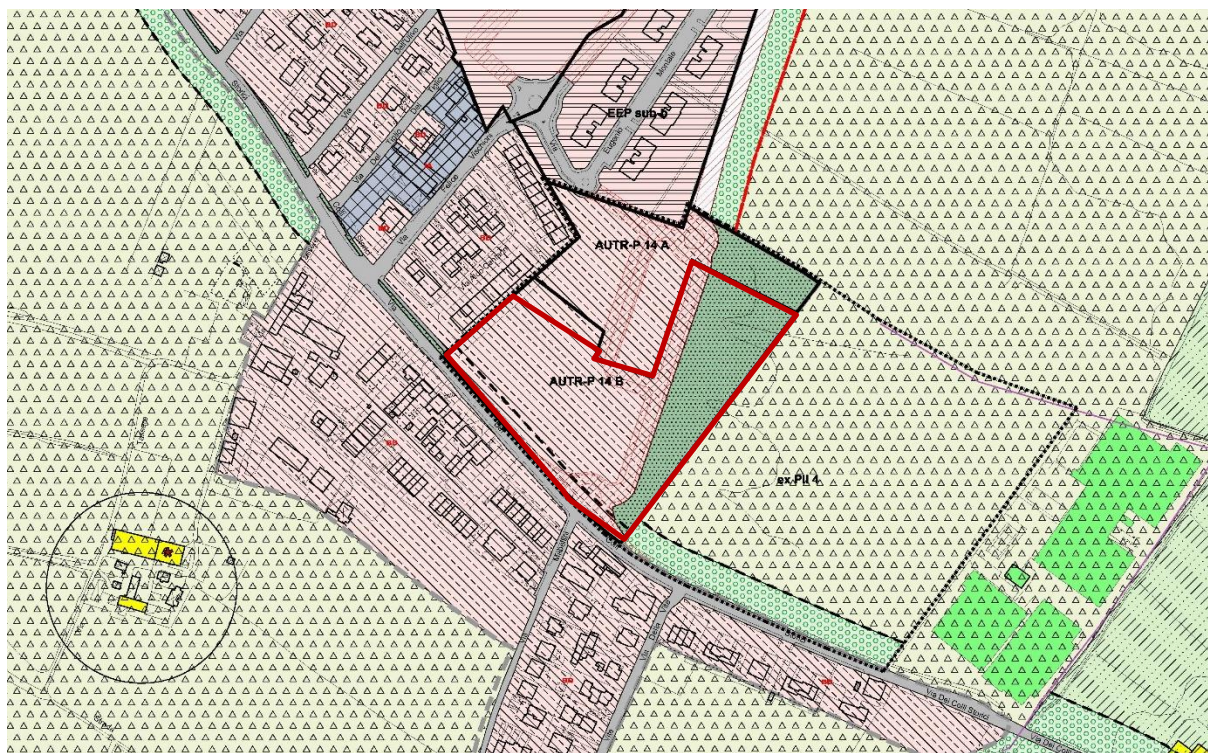
Come si evince dall'estratto sotto riportato, l'area oggetto di intervento risulta, per una parte, ricadente in *Ambiti Residenziali Consolidati a bassa densità (Art. 33 NTA)*, questi sono ambiti

destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità bassa e dalla presenza di spazi pertinenziali a giardino; si tratta della zona residenziale di recente formazione caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni a due piani adibite in parte a residenza turistica; e per una parte risulta ricadente in *ambiti destinati ai servizi* (Art. 41 NTA), questi sono ambiti destinati ai servizi pubblici del comune quali: asili, scuole materne e scuole d'obbligo; verde per lo sport e per il gioco; giardini, parchi e verde attrezzato; attrezzature sportive non spettacolari; chiese e servizi parrocchiali; unità sanitarie; ambulatoriali; centri sociali e attività sociali e culturali; impianti tecnologici; biblioteche; infrastrutture della mobilità e del trasporto pubblico; attività commerciali ed uso pubblico e parcheggi.

I parametri specifici che insistono sul comparto sono stati definiti dal Piano:

- Volume residenziale: 11.000 mc
- Slp residenziale: 3.667 mq
- R. copertura: 40%
- H: 10 m

Nell'estratto cartografico è individuato, in rosso, l'effettivo limite del comparto oggetto di intervento. Lo stralcio del PdR riporta infatti un errore, già recepito dall'amministrazione comunale, nella divisione tra i due ambiti urbani di trasformazione residenziale (AUTR-P 14 A e AUTR-P 14 B).



NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA

	Perimetrazione ed edifici dei Nuclei di Antica Formazione - art. 30 -		Immobili sottoposti alla disciplina del D.L.gs. 42/2004 e beni decretati-segnalati da PTCP
--	---	--	---

AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

	Ambiti residenziali ad alta densità - art. 31 -		Ambiti residenziali a bassa densità - art. 33 -
	Ambiti residenziali a media densità - art. 32 -		Ambiti residenziali a rada densità - art. 34 -

	Ambiti ad alta incidenza di verde privato- art. 35 -		Ambiti per attività di rimessaggio barche
			Attività alberghiere esistenti

AMBITI O IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI

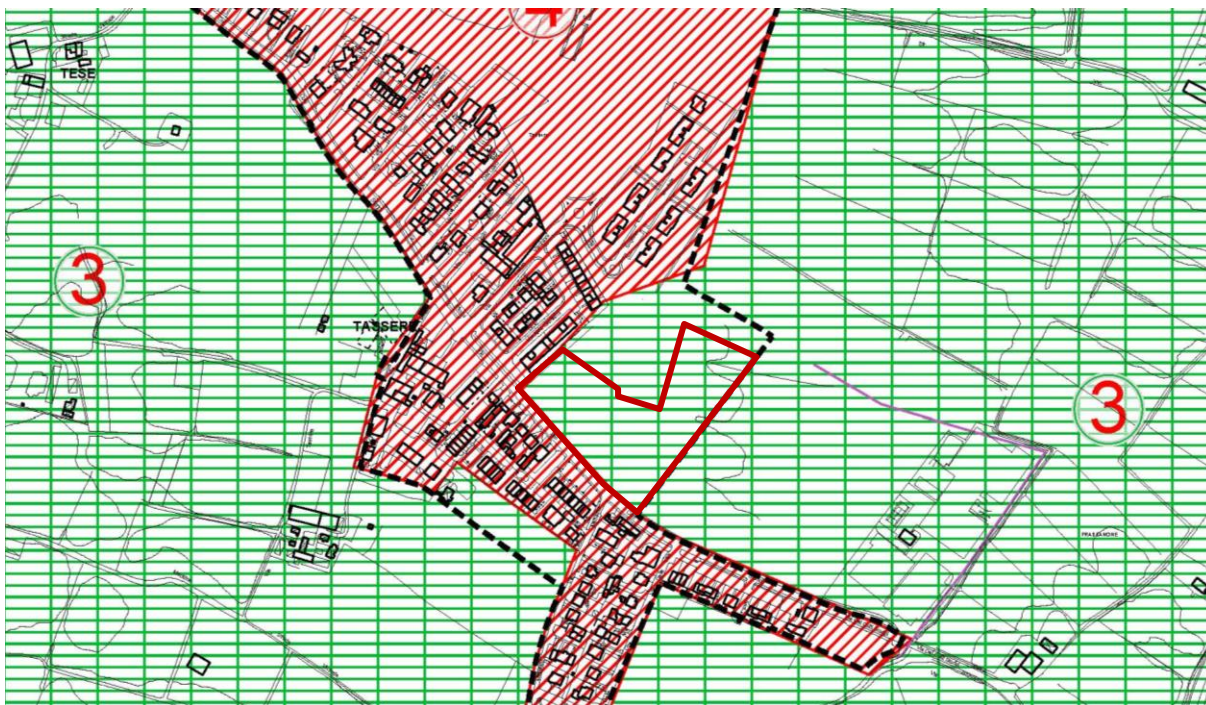
	Ambiti o immobili destinati a servizi - art. 41 -		Fasce o ambiti alberati boscati o destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale - art. 12 bis -
--	--	--	--

AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI CONFERMATE DA PGT INTERESSANTI AMBITI TERRITORIALI DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE

TRASFORMAZIONI TERRITORIALI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI IN CORSO			
	AUT/CV Ambiti Urbani di Trasformazione -procedure in itinere o convenzionati-		ATP/CV Ambiti di Trasf. Produttivi (procedure in itinere o convenzionati)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE, DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (RICONFERMATI DA PGT)			
	ATIRU Ambiti di Trasformazione Integrati di Riqualificazione Urbana		PR Piani di Recupero
	AUTR Ambiti Urbani di Trasformazione Residenziale		AUT Ambiti Urbani di Trasformazione
	EEP Edilizia Economica e Popolare		PII Piani Integrati d'Intervento
	ATRU-P Ambiti di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana		AUTR-P Ambiti Urbani di Trasformazione Residenziale
	A/E Area/Edificio con norma speciale		PCC Trasformazioni attuabili attraverso Permesso per Costruire Convenzionato
	Indicazione Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR-PII, ATR-RP, AT CMP)		AC Ambiti con compensazione predefinita
	Indicazione Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva (AT/PII, ATP, SUAP, PP-SUAP)		Viabilità di progetto

TRANSFORMAZIONI IN
ESSANTI AMBITI DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE
Riconfermate da PGT vigente

Piano delle Regole_ Tav. PR2 Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato (PGT)



CLASSI DI SENSIBILITA'

-  Classe 1 - Sensibilità paesistica bassa (non presente sul territorio comunale)
-  Classe 2 - Sensibilità paesistica medio bassa
-  Classe 3 - Sensibilità paesistica media 
-  Classe 4 - Sensibilità paesistica alta
-  Classe 5 - Sensibilità paesistica molto alta

Documento di Piano _ Tav. DP09.6 Classi di sensibilità paesistica (PGT)

L'individuazione delle classi di sensibilità paesistica evidenziata dagli areali è operazione di sintesi finalizzata alla gestione degli indirizzi e delle prescrizioni.

L'elaborato conseguente costituisce di fatto strumento di sintesi degli effetti derivanti dalla presenza delle componenti paesistiche.

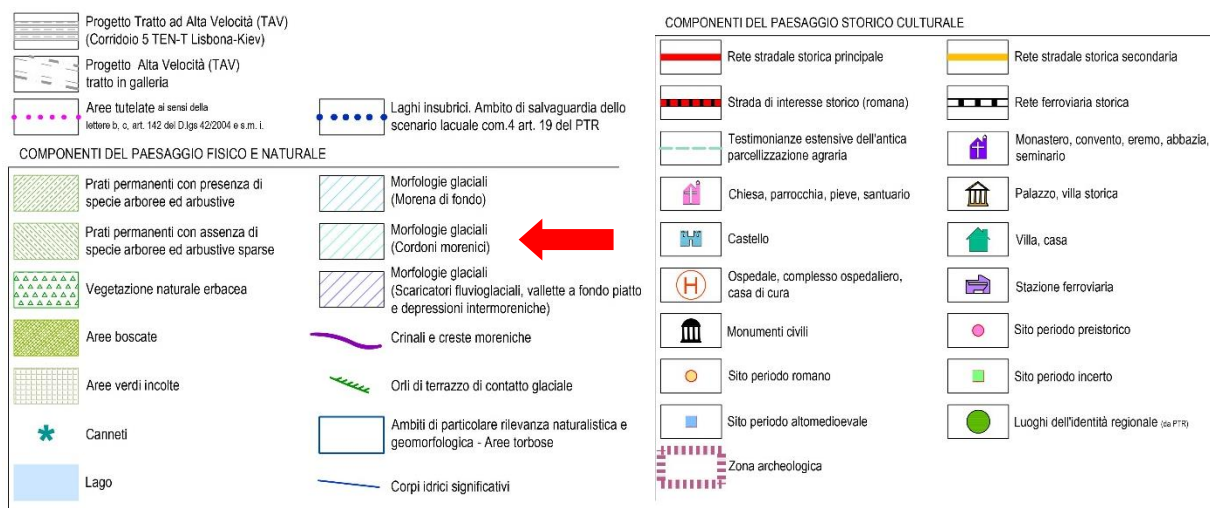
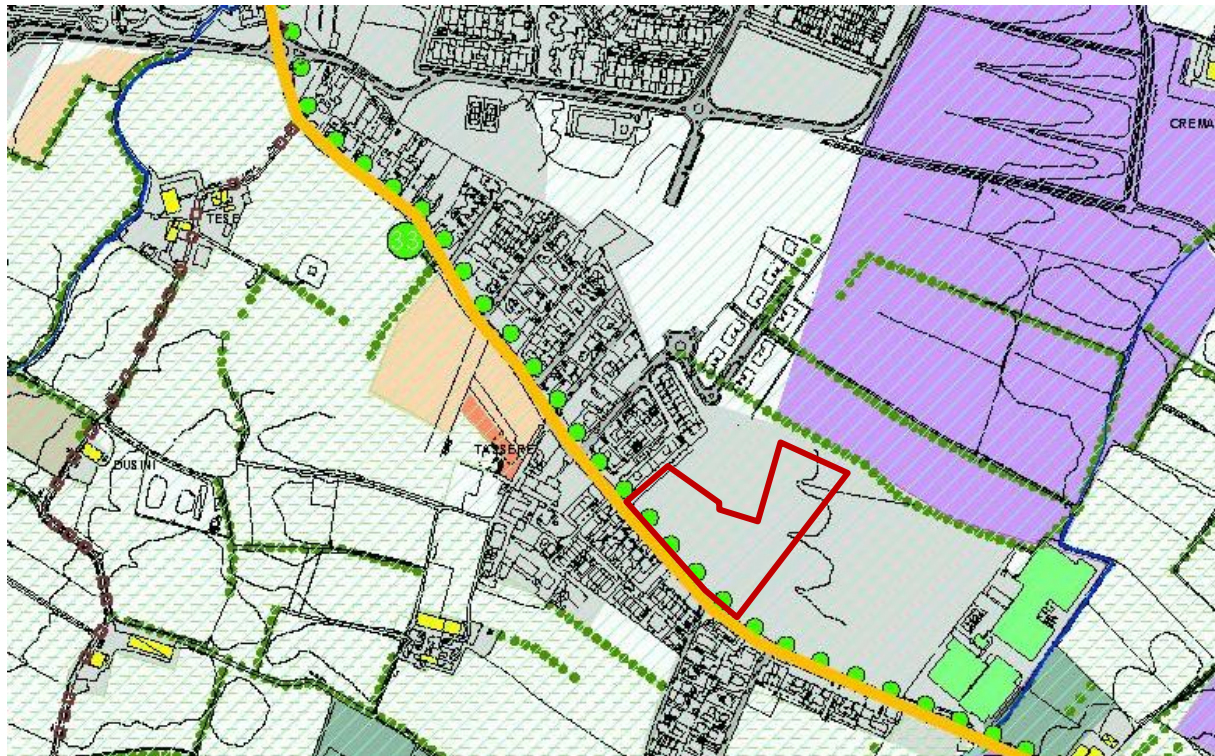
La chiave di lettura dei gradi di sensibilità è legata all'individuazione di caratteristiche ambientali, di percezione panoramica e storico culturali rilevanti. La presenza considerevole, in determinati ambiti territoriali, di elementi dell'identità territoriale locale (valore simbolico), di singolari caratteristiche floro-vegetazionali (valore sistemico) e di scorci o vedute panoramiche ricche di significati (valore vedutistico) indica un ambito paesisticamente sensibile.

Conseguentemente all'individuazione delle componenti di cui al precedente punto, sono state determinate le classi di sensibilità paesistica su tutto il territorio.

L'operazione di attribuzione delle classi di sensibilità paesistica ha determinato una scansione secondo i seguenti valori:

- 1 - sensibilità paesistica bassa;
- 2 - sensibilità paesistica medio bassa;
- 3 - sensibilità paesistica media;
- 4 - sensibilità paesistica alta;
- 5 - sensibilità paesistica molto alta.

Sulla base di detta suddivisione il lotto in questione ricade in zona con “*classe di sensibilità 3 media*”.



Documento di Piano _ Tav. DP09.5 Sintesi delle componenti paesistiche (PGT)

Oltre ai vincoli di carattere paesaggistico ed ambientale ed alle indicazioni del Piano di Governo del Territorio non esistono nell'intorno aree o edifici soggetti a vincolo monumentale.

3 – Stato attuale del bene paesaggistico – ed analisi contesto

L'area oggetto di intervento si configura come un ambito non edificato.

Il lotto si configura con un andamento pressoché pianeggiante, confinante a sud-ovest con via Colli Storici, a nord-ovest con un complesso residenziale di recente formazione che si sviluppa su due e tre piani fuori terra, a nord-est con un ambito urbano di trasformazione residenziale già autorizzato e a sud-est con un ambito agricolo caratterizzato da vigneti.

In generale i fabbricati residenziali in prossimità del lotto sono contraddistinti da un carattere architettonico semplice e tradizionale.

In riferimento alla classe di sensibilità paesistica si ritiene utile evidenziare che l'intervento *comprende componenti ed elementi territoriali costitutivi dei sistemi ambientali e paesistici di livello prevalentemente locale* e si inserisce in un contesto parzialmente urbanizzato, privo di una specificità predominante ma caratterizzato soprattutto da diverse tipologie edilizie con differenziazioni di utilizzo del suolo. Il sito in oggetto si caratterizza per avere una conformazione geomorfologica tipica delle morfologie glaciali, con un andamento prevalentemente pianeggiante con una quota di imposta superiore alla strada.

Dal punto di vista paesaggistico l'ambito non si caratterizza per la presenza di visuali o punti panoramici, ambiti di valore percettivo, contesti di rilevanza storico-paesaggistica. L'area di intervento risulta ad oggi per una parte occupata dalla presenza di vegetazione spontanea costituita da arbusti più o meno alti e rovi.





Viste dell'area da via Colli Storici



Viste dell'intorno in cui si inserisce l'area di progetto

4 – Impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte

Descrizione del progetto

L'intervento consiste in un piano di lottizzazione finalizzato alla realizzazione di edifici a destinazione residenziale; il comparto oggetto di intervento è caratterizzato da un sistema di strade a croce al quale si accede tramite una rotatoria da via Colli Storici, congiungendosi con la strada di lottizzazione prevista dal progetto autorizzato per il comparto AUTR-P 14 A.

L'area oggetto di intervento prevede inoltre, come stabilito dal PGT, una porzione interna al comparto che deve essere ceduta al comune come area verde; tale area destinata sarà pari a 6.782 mq e, come visibile dagli elaborati grafici, interesserà la fascia nord-est del comparto, a confine con la zona agricola di tutela dell'abitato esistente. Tale fascia che avrà la funzione di mitigazione dell'edificato in quanto sarà piantumata consentendo quindi di schermare i fabbricati dal contesto agricolo, consentirà anche di compensare il taglio della vegetazione spontanea che ad oggi occupa parte dell'area.

La viabilità principale del comparto sarà caratterizzata da una strada con orientamento nord-sud, che da via Colli Storici si collega con la strada di lottizzazione del confinante comparto in corso di urbanizzazione, da questo tratto stradale vi sono due rami di viabilità a fondo chiuso con direzione est-ovest che serviranno i fabbricati residenziali.

Il volume residenziale realizzabile viene suddiviso in 7 diversi edifici, per un totale di 38 unità abitative, che si svilupperanno su due piani fuori terra. Alcuni edifici saranno caratterizzati anche da un piano interrato che ospiterà i garage, accessibili da due rampe posizionate rispettivamente una nella zona ovest e l'altra nella zona est del lotto. Gli accessi pedonali alle varie unità abitative saranno invece garantiti dalle strade interne secondarie previste dal progetto.

I fabbricati avranno una quota di imposta corrispondente all'incirca all'andamento del terreno esistente senza rendere necessari sterri o riporti consistenti: saranno infatti effettuate solamente piccole sistemazioni (si vedano le sezioni) necessarie a livellare e regolarizzare l'andamento del terreno.

Le tipologie edilizie previste in questa fase della progettazione comprendono trilocali e quadrilocali; i trilocali, di 90 mq circa e destinati ad ospitare 3 persone, saranno composti da soggiorno con cucina, due camere da letto e due bagni, di cui solo uno finestrato; i quadrilocali, invece, di 100 mq circa destinati ad accogliere 4 persone, saranno composti da soggiorno con cucina, tre camere da letto e due bagni finestrati.

Per quanto riguarda gli aspetti materici e le finiture, gli edifici, composti da due piani fuori terra, si ipotizzano dotati di un rivestimento a cappotto finito con intonaco, serramenti bianchi in pvc e copertura a doppia falda inclinata in tegole. Per quanto concerne gli oscuramenti vengono proposte delle tipologie avvolgibili e orientabili, adatti a tutte le esigenze. Le terrazze del piano primo presentano dei parapetti metallici a listelli. La recinzione attorno all'edificato invece è caratterizzata da un muretto di altezza 80 cm con al di sopra una ringhiera metallica di 100 cm. In generale vengono mantenuti gli elementi architettonici tradizionali dell'intorno.

Il progetto per le opere di urbanizzazione prevede la realizzazione della rotatoria che da via Colli Storici consente l'accesso al comparto in progetto. La rotatoria che avrà un diametro di m 22 sarà costituita da una prima fascia sormontabile dagli autoveicoli formata da un cordolo in granito e cubetti in porfido; nella parte centrale contenuta da un cordolo in granito, ci sarà invece un'aiuola verde con la centro posizionato un olivo. Le aiuole spartitraffico saranno realizzate con

un cordolo in cls e all'interno con pietre di fiume con forma ovale. Il marciapiede di tutta la nuova viabilità sarà previsto in cemento al quarzo spazzolato rosso analogo a quello esistente. Il fosso esistente lungo via Colli Storici sarà tombinato lungo tutto il relativo al progetto. Le acque meteoriche convogliate nelle caditoie distribuite intorno alla rotatoria verranno poi canalizzate nel fosso.

L'illuminazione di tutto il tratto stradale verrà effettuato mediante lampioni a led modello Italo AEC.

Lungo le strade di progetto verranno reperiti 34 posti auto, la pavimentazione verrà effettuata in continuità con il manto stradale, ovvero in asfalto. In corrispondenza degli slarghi dei marciapiedi sono inoltre previste delle aiuole con alberature.

Le restanti opere di urbanizzazione saranno interrare trattandosi di condotte e cavidotti necessari per il passaggio delle reti e dei sottoservizi. I pozzetti di ispezioni come da normativa saranno dotati di chiusini in ghisa con requisiti idonei alle portate e alla tenuta in caso di fognatura.

Lungo le strade di lottizzazione saranno posizionate delle caditoie in ghisa per raccogliere le acque meteoriche che saranno poi convogliate mediante condotta in Pead diametro 400 mm a nord della lottizzazione, allacciandosi quindi alla rete in corso di realizzazione della vicina lottizzazione per scaricare quindi nello scolo del fosso Gambedello (rif. tav RIM 0610).

In prossimità della nuova rotatoria verrà realizzata una cabina Enel, accessibile dalla rotatoria stessa, posizione scelta in quanto immediatamente collegabile alla linea di media tensione esistente, presente su via Colli Storici.

Vegetazione di progetto

L'intervento prevede la piantumazione di *Aceri Campestri* lungo le strade interne al comparto e la piantumazione di *Liquidambar* lungo tutta la fascia verde destinata alla cessione. Tale mitigazione servirà per creare una zona di filtro verde tra il nuovo comparto in costruzione e la zona agricola che si trova a est del lotto.

Nell'aiuola verde al centro della rotatoria verrà posizionato un *Olivo*.

Inoltre, lungo il confine del lotto e per delimitare le porzioni private di giardino saranno previste siepi miste (lauro, ligustro variegato, pottinia) e piantumazioni nei giardini di pertinenza delle abitazioni, in particolare lungo via Colli Storici.

ALBERI



Liquidambar



Acer campestre



Olivo

Parametri di lettura di qualità criticità paesaggistica

- **diversità** (riconoscimento di caratteri/elementi peculiari e distintivi, naturali ed antropici, storici, culturali, simbolici);
- **integrità** (permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici – relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche- tra gli elementi costitutivi);
- **qualità visiva** (presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche ecc.)
- **rarietà** (presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto/ e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari);
- **degrado** (perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali).

Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale

- **sensibilità** (capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva);
- **vulnerabilità/fragilità** (condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi);
- **capacità di assorbimento visuale** (attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità);
- **stabilità** (capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate);
- **instabilità** (situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici).

Valutazioni conclusive sull'impatto:

L'intervento proposto risulta essere coerente con il contesto paesaggistico in cui si inserisce, ponendosi in connessione con le regole morfologiche e tipologiche del luogo. L'intervento, inoltre, interferisce in modo ridotto con i coni ottici esistenti trovandosi all'interno di un'area frammentata e disomogenea, distante dalle visuali riconosciute di importante valore paesaggistico. L'impatto del progetto è da considerarsi ridotto sia dal punto di vista morfologico sia da quello paesaggistico.

5 – Elementi di mitigazione e compensazione

Le opere di mitigazione e compensazione si fondano sul principio che ogni intervento deve essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi, o, quanto meno, deve garantire che non vi sia diminuzione della sua qualità, pur nelle trasformazioni.

Le modificazioni maggiormente suscettibili di incidere sullo stato del contesto paesaggistico risultano quelle appresso elencate.

Modificazioni del contesto paesaggistico

- **modificazioni della morfologia, quali sbancamenti e movimenti di terra significativi, eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno:** *la morfologia del lotto viene generalmente rispettata; sono previsti limitati spostamenti di terra al fine di livellare il terreno del lotto, rimanendo intorno ai 60 cm come valore massimo per gli sterri e a 120 cm per i riporti.*
- **modificazioni della compagine vegetale:** *l'area risulta originariamente caratterizzata dalla presenza di vegetazione spontanea concentrata soprattutto nella parte nord-ovest del lotto. L'intervento prevede la piantumazione all'interno del comparto di essenze come aceri campestri e liquidambar oltre ad ulteriori essenze di piccola e media taglia.*
- **modificazione dello skyline naturale o antropico:** *il progetto proposto apporta inevitabilmente qualche modifica allo skyline esistente, in quanto si tratta di nuova edificazione su lotto libero; tuttavia, essendo l'intorno già caratterizzato dalla presenza di altri fabbricati, vengono ridotte in modo limitato le visuali e la percezione del contesto paesaggistico.*
- **modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico:** *sono rispettate le percentuali di verde profondo e superficie drenante.*
- **modificazioni dell'assetto percettivo, scenico, panoramico:** *vengono salvaguardati gli effetti percettivi scenici e panoramici in quanto il lotto risulta distante dalle visuali riconosciute di importante valore paesaggistico.*
- **modificazioni dell'assetto insediativo-storico:** *l'inserimento si adegua al tessuto esistente, privo di elementi storici nell'intorno e caratterizzato da una disomogeneità edilizia.*
- **modificazione dei caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico (urbano, diffuso, agricolo):** *il progetto si adegua alle tipologie esistenti.*
- **modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale:** *l'intervento risulta neutro rispetto a detti valori.*

Alterazioni del contesto paesaggistico

- **intrusione** (inserimento in un sistema paesaggistico di elementi estranei e incongrui ai caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici): *il progetto persegue un inserimento armonioso e non intrusivo nel contesto;*
- **suddivisione e frammentazione:** *il progetto riguarda un'area a destinazione residenziale inserita all'interno di un contesto frammentato al margine dell'abitato della frazione di Rivoltella;*

- **riduzione** (progressiva diminuzione, eliminazione, alterazione, sostituzione di parti o elementi strutturanti un sistema): *l'intervento non prevede riduzione di aree destinate all'agricoltura;*
- **eliminazione progressiva delle relazioni visive, storico-culturali, simboliche di elementi con il contesto paesaggistico e con l'area e altri elementi del sistema** (perdita, deturpazione di risorse naturali e di carattere culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali): *viene mantenuta la relazione con il contesto paesaggistico esistente;*
- **concentrazione** (eccessiva densità di interventi e particolare incidenza paesistica in un ambito territoriale ristretto): *non ricorre il caso;*
- **interruzione di processi ecologici e ambientali di scala vasta o scala locale:** *non sono presenti;*
- **destrutturazione** (quando si interviene sulla struttura di un sistema paesaggistico alterandola per frammentazione, riduzione degli elementi costitutivi, eliminazioni di relazioni strutturali, percettive simboliche): *non ricorre il caso;*
- **deconnotazione** (quando si interviene sulla struttura di un sistema paesaggistico alterando i caratteri degli elementi costitutivi): *non ricorre il caso in quanto il progetto si adegua agli elementi caratteristici dell'intorno.*

Misure di mitigazione:

Sulla base delle risultanze sopra espresse si ritiene che il progetto non necessiti di particolari misure di mitigazione in quanto per tipologia e materiali costruttivi utilizzati mitiga il suo inserimento nel profilo paesaggistico esistente, richiamando forme e strutture tipiche e tradizionali del luogo ed inserendosi armoniosamente nel contesto limitrofo.

6 – Compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo e dalle indicazioni e riferimenti di altra natura

Compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo:

Il progetto, in considerazione dei valori paesaggistici presenti sulla zona interessata dall'intervento sopra descritti, si integra nell'ambiente e nel contesto paesaggistico risultando con essi compatibile.

Compatibilità rispetto alle indicazioni contenute nel piano paesistico comunale:

Il progetto prevede un inserimento rispettoso e compatibile rispetto all'intorno e alle indicazioni contenute nel piano paesistico comunale.

Compatibilità rispetto alle indicazioni e criteri indicati nella delibera giunta regionale 8/2121 del 2006:

Con riferimento alle indicazioni contenute nei criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici, in attuazione alla legge regionale 11/02/2005 n° 12 (delibera della giunta regionale 15/03/2006 n° 8/2121 si fa osservare quanto segue:

Il progetto tiene conto nell'impianto planivolumetrico delle tipologie ricorrenti e di tutte le indicazioni opportunamente suggerite nelle schede regionali.

Valutazioni conclusive sulla compatibilità ed adeguatezza nei riguardi del contesto paesaggistico delle trasformazioni proposte:

Alla luce di tutte le valutazioni e considerazioni sopra descritte si ritiene che le trasformazioni proposte siano compatibili ed adeguate nei riguardi del contesto paesaggistico in cui si inseriscono.

7 – Coerenza con gli obbiettivi di qualità paesaggistica

L'intervento proposto si presenta omogeneo con il contesto nel quale si inserisce, non modificando significativamente le visuali percettive né lo skyline dell'intorno. L'impianto planivolumetrico dell'edificio, la tipologia ed i materiali costruttivi, infatti, come risulta dalle descrizioni di cui sopra, dagli elaborati di progetto e dalla relazione fotografica, consentono di sostenere che le trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento proposto si armonizzano e rispettano il contesto per cui si possono ritenere paesaggisticamente compatibili con le caratteristiche della zona.

Arch. Mattia Veronese
Arch. Stefano Loda

Lonato del Garda, 25/03/2022