

Dott. Arch. GIANCARLO MENEGATO (MNG GCR 55S28 G959W)

Via Monte Baldo n. 65 – Desenzano del Garda – tel. 392 2564285

PEC menegato.giancarlo@archiworldpec.it – Email giancalomengato@hotmail.it

SUAP per ampliamento e sopralzo edificio esistente per la realizzazione di nuovo albergo e ampliamento ristorante esistente; edificio in Via Agello, 41 (località “Zattera”) – Desenzano del Garda, di proprietà Isael s.r.l.

***In variante alle N.T.A. del P.G.T. con la procedura di cui all’art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i.
SUAP, artt. 4 e 97 L.R. 12/2005 e s.m.i.***

1-realizzazione di nuovo “albergo (Ta)” (piano interrato, terra, primo) **conforme all’art. 35.2 delle N.T.A per destinazione d’uso e volumetria, ma in variante all’art. 35.5 delle N.T.A. per superamento dell’altezza (corpo scale-servizi) e dell’indice drenante (insieme alla previsione relativa al ristorante);**

2- mantenimento del “pubblico esercizio, ristorante Cf” (destinazione d’uso esistente legittima, art. 25.2 N.T.A) con sua **demolizione, ricostruzione e ampliamento** (piano terra), **in variante all’art. 35.2 delle N.T.A. per destinazione d’uso e all’art. 35.5 delle N.T.A. per superamento della volumetria ammessa e dell’indice drenante (insieme alla previsione del nuovo albergo).**

RELAZIONE PAESAGGISTICA

redatta con riferimento:

-al vincolo di tutela apposto con Decreto Ministeriale 05/11/1956 (G.U. 320 del 20/12/1956,)

-ai “Criteri e procedure per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 200 n. 12” di cui alla D.G.R. 22 dicembre 2011 – n. IX/ 2727 e D.G.R. 10 ottobre 2012 – n. IX/4138 e D.G. Ambiente 24 dicembre 2013 n. 12746,

- all’art. 14 delle N.T.A. “Sistema dei beni culturali e del paesaggio -componente paesistica del P.G.T.- ed esame dei progetti” e “alle Norme tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico del paesaggio”, del Piano delle Regole del P.G.T.



Desenzano del Garda, 00 marzo 2018

La Relazione generale illustrativa sviluppa le seguenti tematiche:

1-Richedente

2-Area interessata all'intervento

3-Il vincolo di tutela paesaggistica di cui all'art. 136 del d. Lgs 42/2004 e s.m.i.

4-Le analisi di natura paesaggistica

5-Le analisi di natura paesaggistica con riferimento al vincolo specifico di cui all'art. 136 del d. Lgs. 42/2001 e s.m.i e ai *"criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2000 n. 12" di cui alla d.g.r. 22 dicembre 2011 – n. lx/ 2727 e d.g.r. 10 ottobre 2012 – n. lx/4138 e d.g. ambiente 24 dicembre 2013 n. 12746*

5.1-Lo stato attuale del bene paesaggistico interessato

5.2-Gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte ii del codice

5.3-Gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte

6-Le analisi di natura paesaggistica con riferimento al "sistema dei beni culturali e del paesaggio (componente paesistica del p.g.t.) ed esame paesistico dei progetti

6.1-Gli ambiti omogenei di paesaggio

6.2-Le classi di sensibilità paesistica

6.3-Valutazione dell'incidenza paesistica del progetto

7-Conclusioni

1-RICHEDENTE: Sig. **Peri Gianni** nato il 29/09/1951 a Desenzano del Garda, residente a Sirmione in via Amendola n° 2, c.f. PRE GNN 51P29 D284D per conto della ditta **ISAEI s.r.l.** C.F 02131100980, e mail isael.srl@gmail.com con sede in Sirmione, via Amendola n. 2, che rappresenta in qualità di legale rappresentante.

2-AREA INTERESSATA ALL'INTERVENTO

L'area è situata in Via Agello n° 41 e su di essa insiste un immobile costituito da un piano fuori terra rispetto alla strada principale Via Agello, dalla quale ha accesso a sud, e da un piano interrato con un fronte aperto verso il lago a nord.

Confina a nord, in parte con l'area demaniale in gestione al Comune di Desenzano del Garda (censita nel Piano dei Servizi nella Tav. PS2a.2-PP alla scheda PP-a-101 nel Sistema del Parcheggio Pubblici), mappale 347 del foglio 28 (utilizzata a parcheggio per alaggio barche nel vicino porto della Zattera) e in parte con lo specchio del lago di Garda (che in questa zona è caratterizzato dalla presenza di un "canneto"); a sud con la strada comunale Via Agello; a est con l'edificio della trattoria "La Zattera" (mappale 44 del foglio 27) e a ovest con la proprietà privata (mappale 42 del foglio 27).

L'immobile è così identificato al catasto urbano:

-fg. 27 mapp. 170 sub 1, categ. C/1, classe 6, consistenza mq 233, catastale mq 757, Rendita € 8.892,72

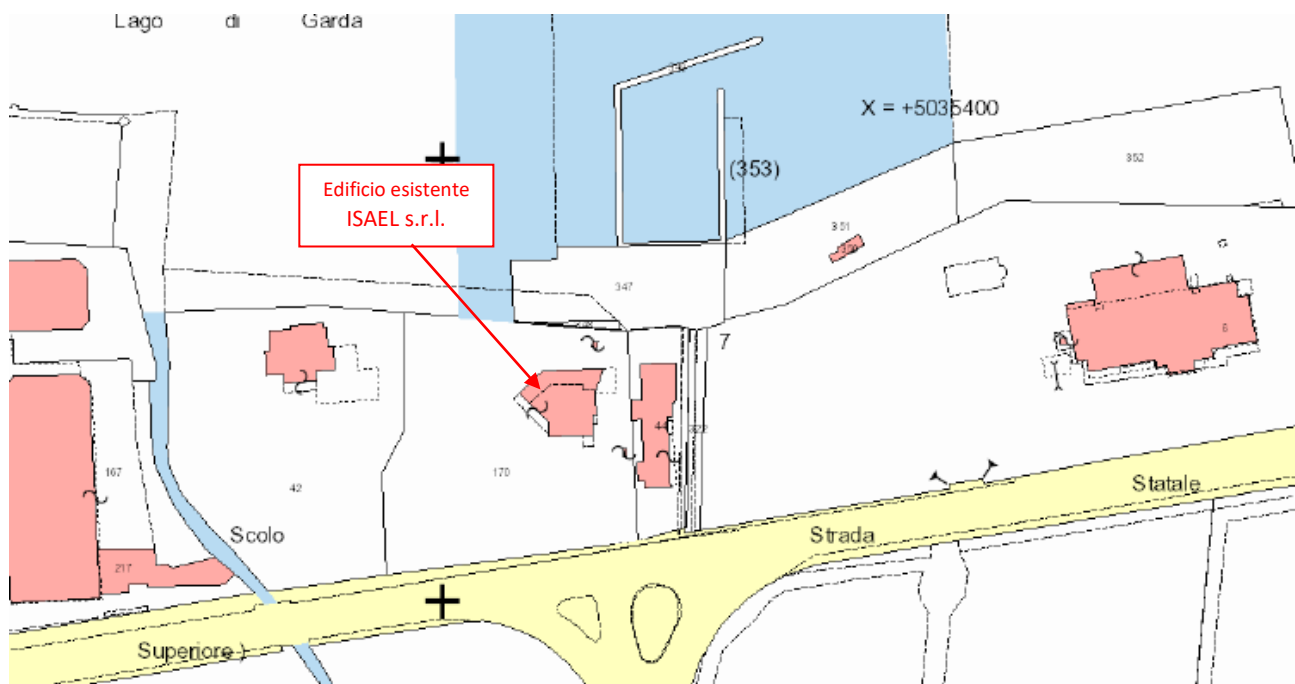
-fg. 27 mapp. 170 sub 2, categ. area urbana, consistenza mq 470

mentre ai terreni è così identificato

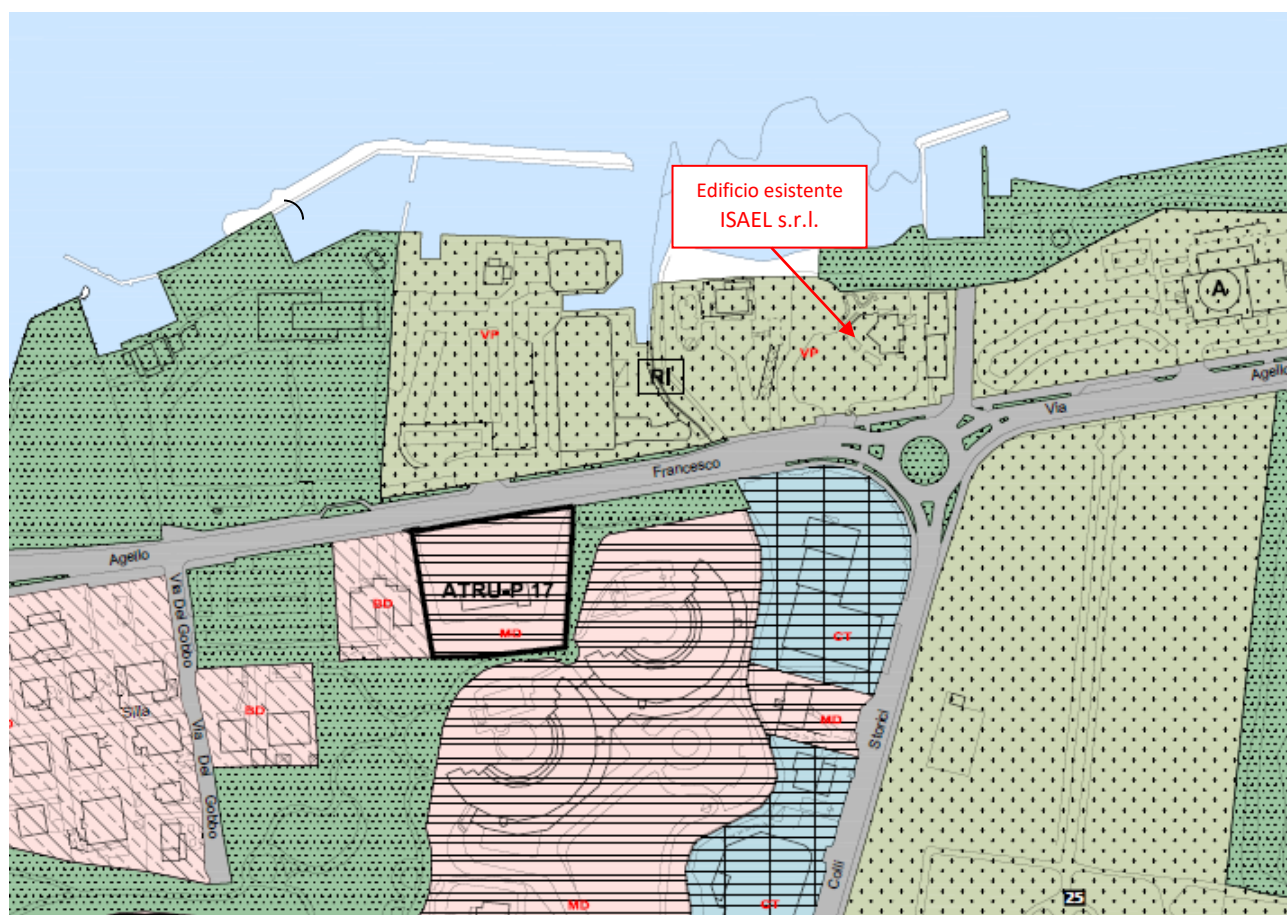
-fg. 27 mapp. 170 di mq 2.890

E' di proprietà della Soc. ISAEI s.r.l. (c.f. 02131100980) con sede in Sirmione, in Via Amendola 2, come da atto notarile pubblico del 04/12/2000 Not Pozzoli rep. 22157

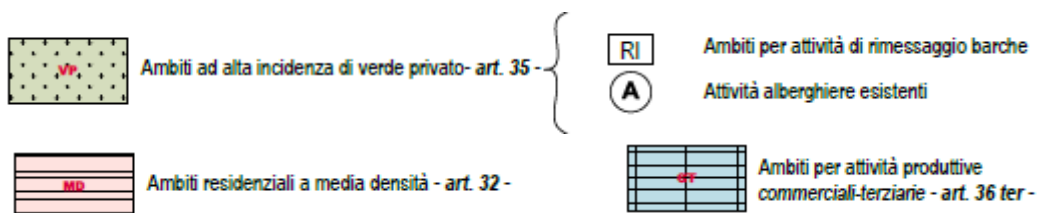
Estratto mappa, unione dei fogli 27 e 28 (non in scala)



Individuazione aree di proprietà nel PGT vigente



4



3-IL VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA DI CUI ALL'ART. 136 DEL D. LGS 42/2004 E S.M.I.

L'area interessata all'intervento è posta in zona sottoposta al vincolo di tutela paesaggistica di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42 del 22/01/2004 e s.m.i. apposto con Decreto Ministeriale 05/11/1956 (G.U. 320 del 20/12/1956) sulla zona del lungolago da centro a Sirmione, del seguente tenore: *"considerato che con il D.M. citato la zona interessata è stata assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica in quanto la zona predetta oltre a costituire un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere dell'ampia distesa del lago di Garda, della penisola di Sirmione e della opposta sponda Veronese"*.

L'area è anche all'interno della fascia di 300 mt dalla linea di battigia di cui all'art. 142 comma 1 lettere B), del D. Lgs. 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

4-LE ANALISI DI NATURA PAESAGGISTICA

La relazione paesaggistica contiene tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità dell'intervento, con riferimento specifico alle motivazioni del vincolo paesaggistico gravante sull'area

nonché ai contenuti e alle indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale ovvero dei piani a valenza paesaggistica di maggiore dettaglio (PTC Provinciali e di Parco, **strumenti urbanistici comunali**).

A tale proposito il PGT di Desenzano del Garda è corredato dal Piano Paesistico Comunale, ora componente paesistica del P.G.T. e, all'art. 14 delle N.T.A. del P.G.T. *“Sistema dei beni culturali e del paesaggio (componente paesistica del P.G.T.) ed esame dei progetti”*, definisce il Piano Paesistico Comunale, come *“Sistema dei beni culturali e del paesaggio”* e detta specifiche indicazioni di tutela e valorizzazione **coerenti con quanto disposto dal D. Lgs. 42/2004**, dal P.T.R. e dal P.T.C.P.

Per questo motivo, con la presente relazione paesaggistica viene effettuata una duplice valutazione di natura paesaggistica:

a-sia con riferimento al vincolo specifico di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2001 e s.m.i e ai *“Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 200 n. 12” di cui alla D.G.R. 22 dicembre 2011 – n. IX/ 2727 e D.G.R. 10 ottobre 2012 – n. IX/4138 e D.G. Ambiente 24 dicembre 2013 n. 12746*,

b-sia con riferimento al “sistema dei beni culturali e del paesaggio (componente paesistica del P.G.T.) ed esame paesistico dei progetti”, di cui all'art. 14 delle NTA del PGT.

La relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione, cerca di dare conto:

- dello stato di fatto dei luoghi, in particolare del contesto paesaggistico di riferimento (naturale, agricolo tradizionale, agricolo industrializzato, urbano, periurbano e insediativo diffuso e/o sparso) e della morfologia dell'ambito (costiero/rivierasco, di pianura, collinare montano), nonché delle caratteristiche progettuali dell'intervento.

- dell'effetto paesaggistico conseguente la realizzazione dell'intervento proposto (lo stato dei luoghi dopo l'intervento).

5-LE ANALISI DI NATURA PAESAGGISTICA CON RIFERIMENTO AL VINCOLO specifico di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2001 e s.m.i e ai “Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 200 n. 12” di cui alla D.G.R. 22 dicembre 2011 – n. IX/ 2727 e D.G.R. 10 ottobre 2012 – n. IX/4138 e D.G. Ambiente 24 dicembre 2013 n. 12746

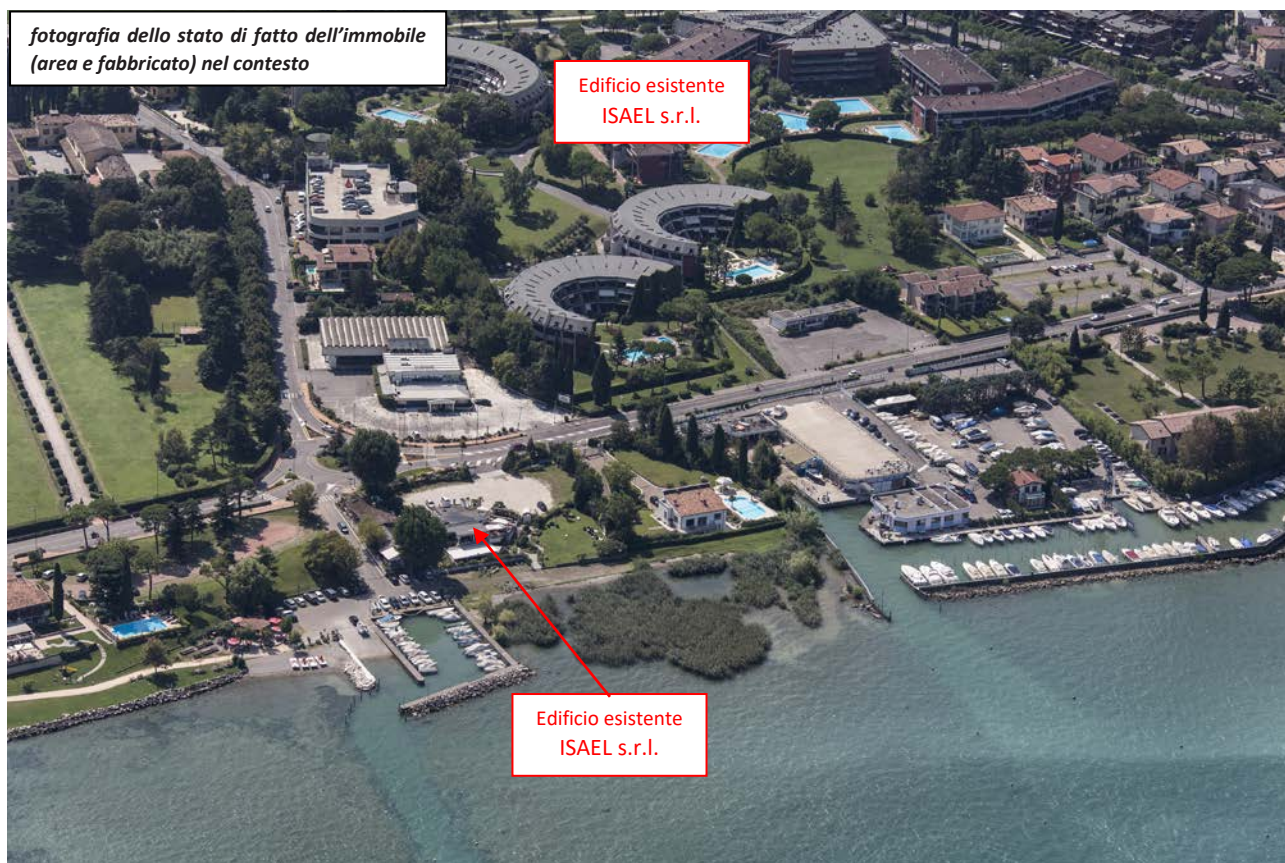
La relazione paesaggistica, allegata alla domanda d'autorizzazione, ai sensi dell'art. 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come sostituito dall'art. 16 del decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157, indica:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;

5.1-LO STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO INTERESSATO

Per dare un'idea immediata dello stato attuale del bene paesaggistico interessato, si riporta una fotografia dell'immobile (area e fabbricato) e del contesto più immediato in cui è collocato.

fotografie dello stato di fatto



6



Altre fotografie relative allo stato di fatto sono riportate nelle tavole di progetto allegate, "tavola 10 Foto e rendering".

Si tratta di un fabbricato esistente costituito da un piano fuori terra rispetto alla strada principale Via Agello, dalla quale ha accesso a sud, e da un piano interrato con un fronte aperto verso il lago a nord.

Il piano interrato, con destinazione esistente a disco-bar, impegna una superficie coperta di mq 201,46 per l'attività + altri mq 53,71 per accessori, per un totale di mq 255,17.

Il piano terra, con destinazione a ristorante, impegna una superficie coperta di mq 129,30 per l'attività + altri mq 142,90 per terrazze e balconi, per un totale di mq 272,20 (che si sviluppa sulla parte sottostante).

Una scala accessibile dalla corte esterna permette di raggiungere il tetto-terrazza di 126,97 mq di SLP, posta a copertura del corpo principale, che rappresenta un'ottima opportunità e attrattiva per chi vuol godersi il magnifico panorama rappresentato dal lago di Garda e dall'ambiente che lo circonda.

Il materiale di copertura sia del tetto-terrazza che delle terrazze è costituito da materiale impermeabilizzante.

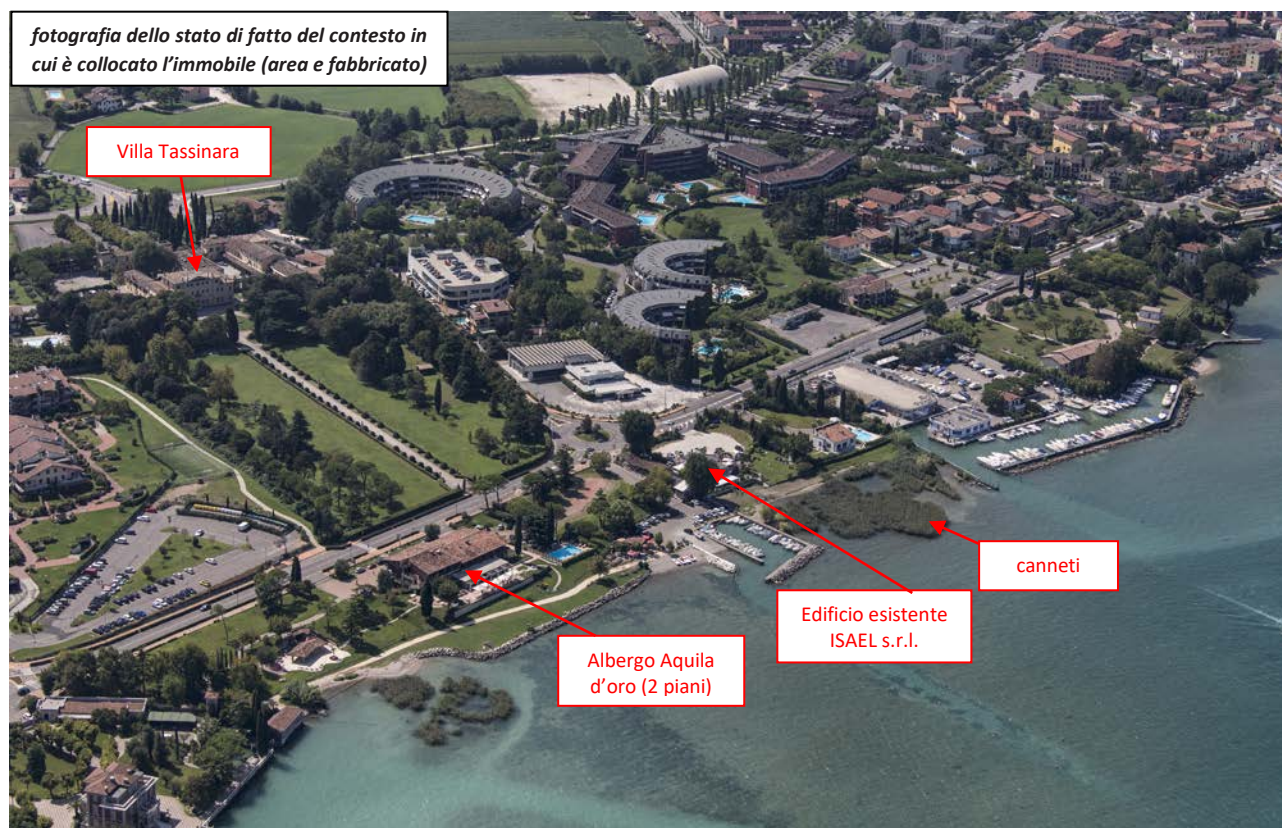
Il fabbricato è collocato nell'angolo nord-est dell'area che è costituita da una parte a tappeto erboso e alberata e da una parte, quella d'intorno al fabbricato, in ghiaietto utilizzata ad ingresso e parcheggio privato.

Vi si accede da ampio cancello posto sulla Via Agello.

5.2-GLI ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO IN ESSO PRESENTI, NONCHÉ LE EVENTUALI PRESENZE DI BENI CULTURALI TUTELATI DALLA PARTE II DEL CODICE

7

Per dare un'idea visiva dei valori di natura paesaggistica del contesto più esteso nel quale è collocato l'immobile in questione, si riporta una fotografia estesa appunto al contesto più ampio.



Da tale rappresentazione fotografica si rilevano le seguenti caratteristiche aventi valore paesaggistico:

- il lago;
- i canneti, in pratica gli ultimi elementi naturalistici rimasti fra il susseguirsi di porticcioli;
- la villa Tassinara posta a sud della strada ma non in diretta visuale con l'immobile in questione.

Tutti elementi questi che vengono puntualmente tenuti presenti e rispettati nel progetto, che si articola nella posizione del fabbricato esistente, confinato nell'angolo nord-est del lotto, limitando al massimo i coni di visuale rimanendo pressochè all'interno di quelli già impegnati e non prevedendo assolutamente nessuna opera all'esterno della proprietà e quindi nessuna modifica dei valori esistenti a lago.

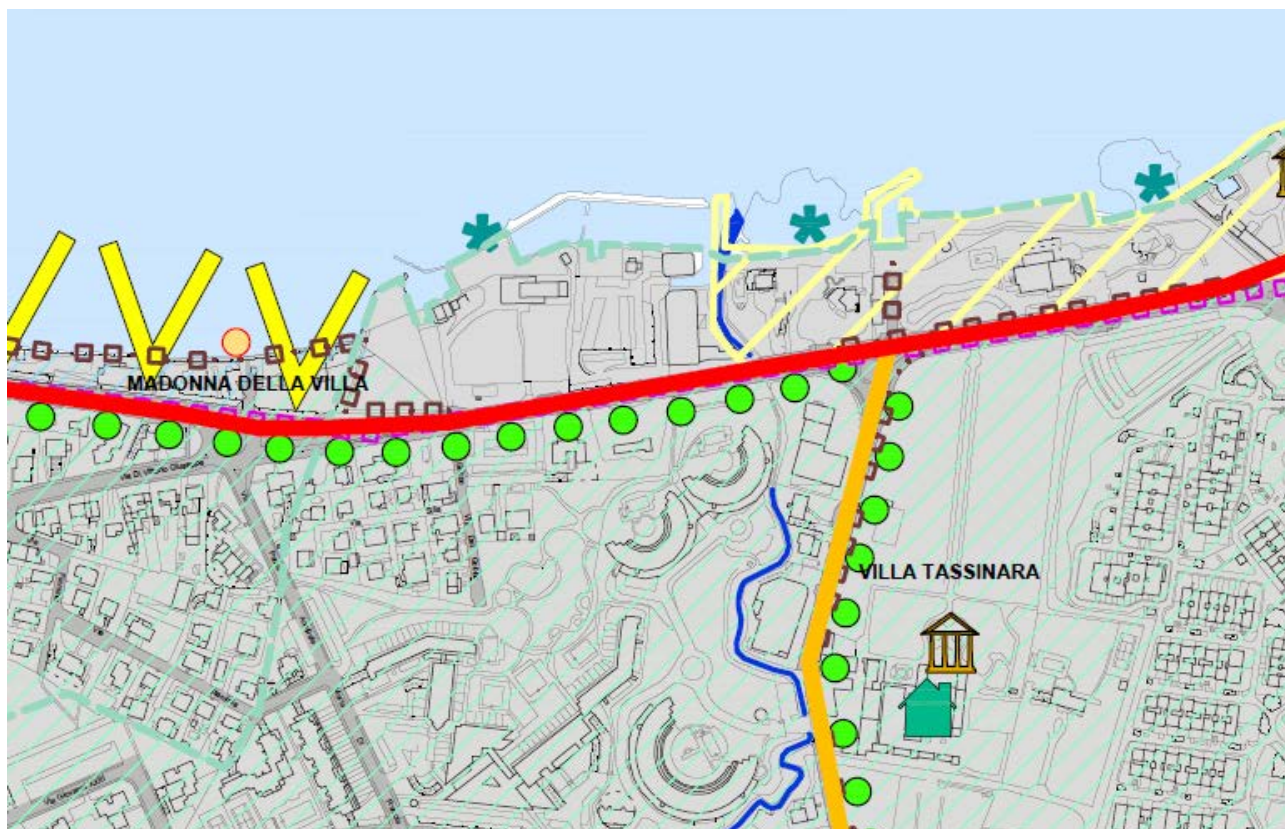
Il progetto tiene conto anche del fatto che:

- in fascia a lago (compresa fra la strada e il lago) sono già esistenti edifici di due o tre piani;
- in posizione retrostante, al di là della strada, la situazione è rappresentata edifici commerciali a capannone e da una serie di altri edifici residenziali di tre piani, ai quali non deriva limitazione dall'intervento di progetto;
- lungo la direttrice della Via Agello sono presenti altri edifici alberghieri, ognuno caratterizzati da una propria e differenziata tipologia architettonica, con altezza variabile fino a 4 piani;

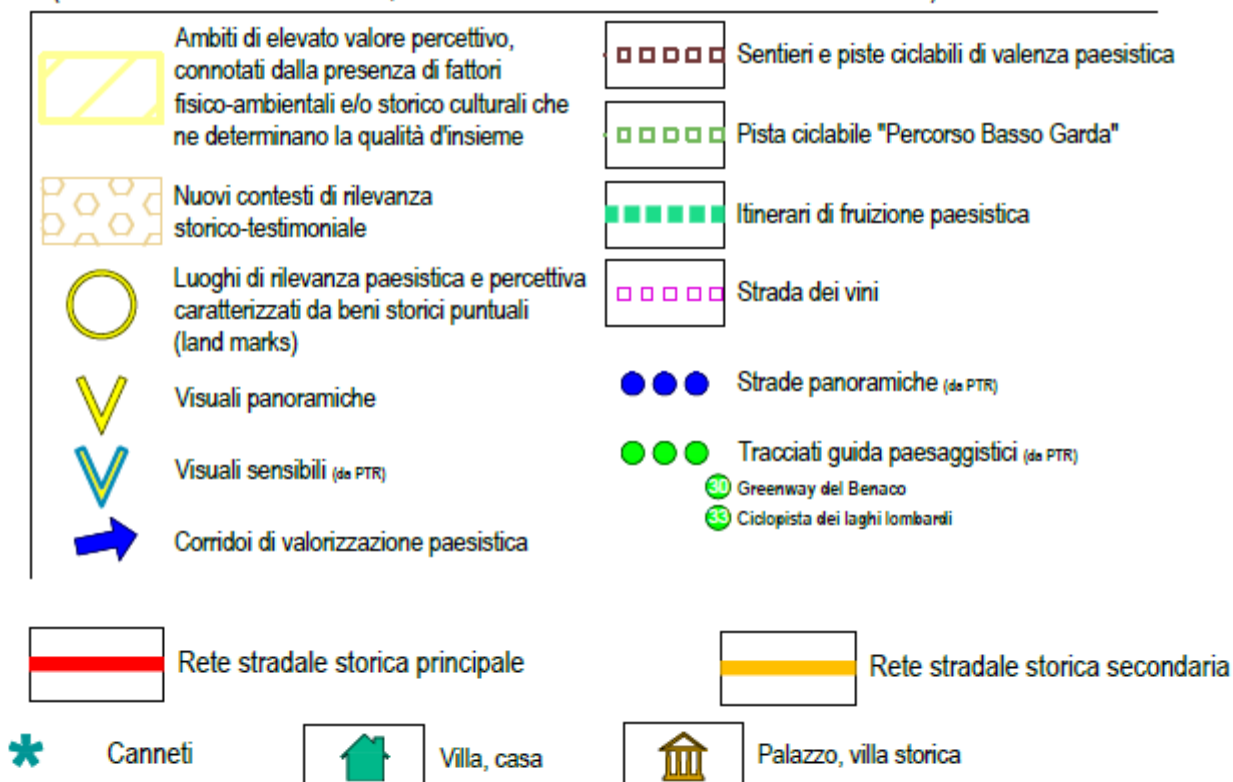
come rappresentato nelle tavole di seguito riportate.

Questo per dire che l'edificio esistente ad un solo piano, progettato per due piani, caratterizzato da una propria tipologia architettonica (come del resto è normale per gli alberghi differenziarsi dalla normale tipologia) si inserisce nel contesto rispettando i valori paesaggistici presenti.

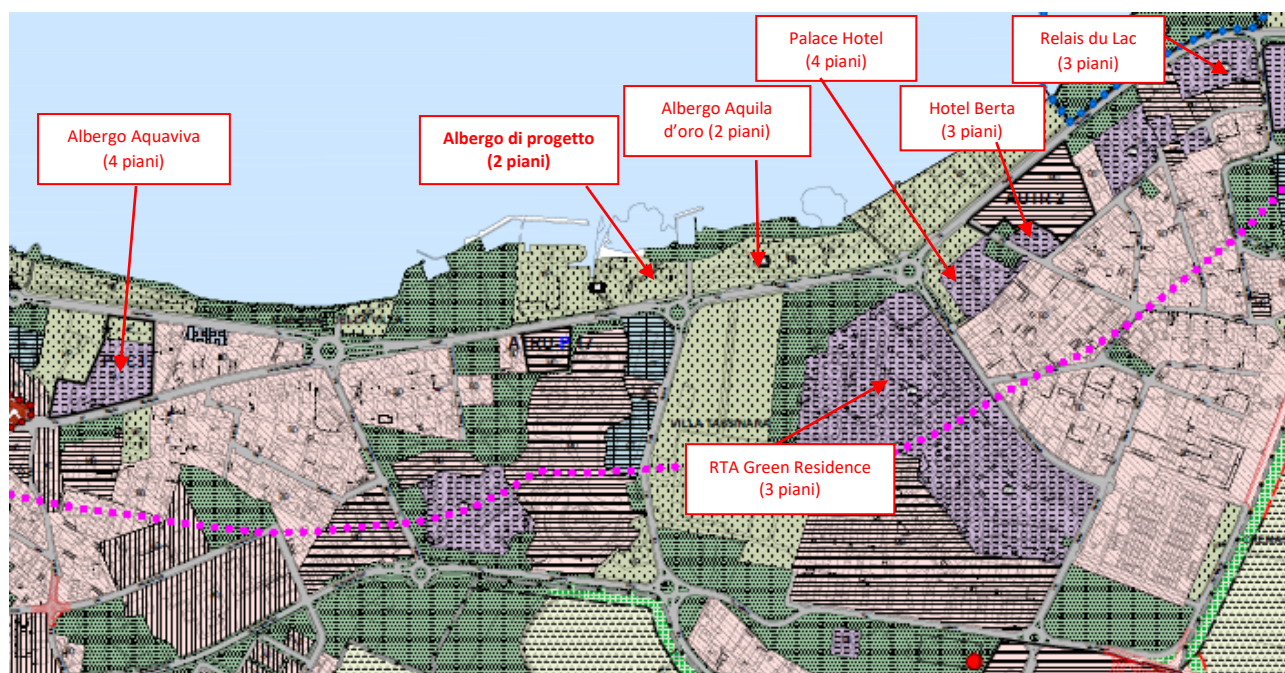
Estratto della tav. DP14.3 "Verifica del Progetto di Piano con la carta di sintesi delle componenti paesistiche" del Documento di piano del PGT vigente



RILEVANZA PAESISTICA
(COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO)



estratto del PGT con l'individuazione delle strutture alberghiere esistenti nel contesto



5.3-GLI IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE

Gli elementi che caratterizzano l'intervento di progetto sono i seguenti.

Si tratta di fabbricato di due piani fuori terra con copertura a terrazza praticabile che si raggiunge con un corpo scala/ascensore, al quale è affiancato un piccolo copro di servizi igienici.

L'impostazione architettonica è caratterizzata da linee semplici in una composizione finalizzata a caratterizzare l'edificio in relazione alla sua funzione di albergo.

Sono previsti ampi spazi a porticato e loggia con, sullo sfondo, la struttura a pareti con ampie vetrate.

Si è proposto una soluzione cromatica che minimizza l'ingombro visivo e che bene si inserisce nel contesto.



10

In conclusione il progetto risulta del tutto compatibile con le ragioni del vincolo.

6-LE ANALISI DI NATURA PAESAGGISTICA CON RIFERIMENTO AL "SISTEMA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (componente paesistica del P.G.T.) ED ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

All'art. 14 delle N.T.A. del P.G.T. "*Sistema dei beni culturali e del paesaggio (componente paesistica del P.G.T.) ed esame dei progetti*" è previsto che:

-il Piano Paesistico Comunale, ora componente paesistica del P.G.T., viene definito come "*Sistema dei beni culturali e del paesaggio*" e detta specifiche indicazioni di tutela e valorizzazione **coerenti con quanto disposto dal D. Lgs. 42/2004**, dal P.T.R. e dal P.T.C.P.

-per ciò che attiene alla componente paesistica del P.G.T. rimanda alle specifiche "*N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio*" che costituiscono il documento *PRO3A*.

Al **punto 1** del documento *PRO3A "N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio"* viene definito il significato di:

Prescrizioni: sono indicazioni prevalenti su altre eventuali previsioni

Indirizzi: sono diretti a fissare obiettivi generali che nell'applicazione diretta non escludono ambiti di discrezionalità

Direttive: sono indicazioni di tutela che possono essere motivatamente disattese in presenza di valutazioni di dettaglio.

Al **punto 3** del documento *PRO3A "N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio"* viene precisato che sono state individuate unità di paesaggio di maggior dettaglio per meglio rispecchiare le caratteristiche dei contesti e delle relative trasformazioni antropiche per renderne operative le indicazioni formulate.

6.1-Gli ambiti omogenei di paesaggio

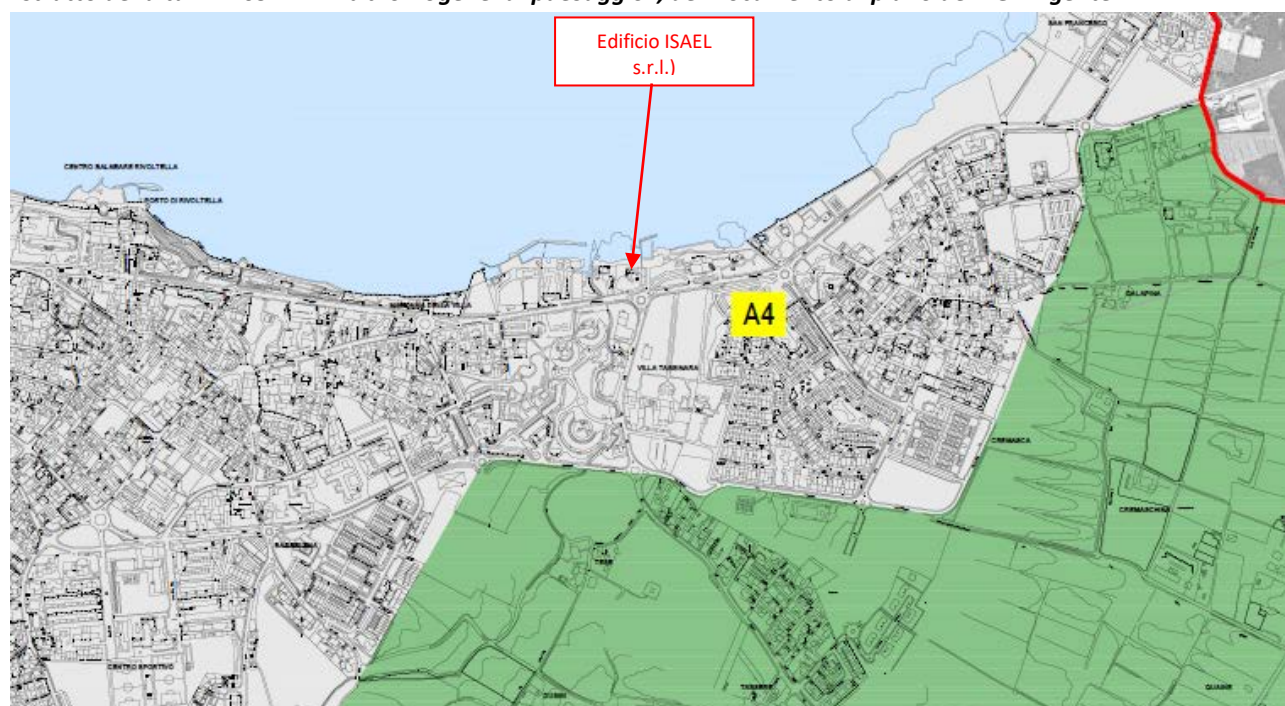
Gli *"Ambiti omogenei di paesaggio"* sono individuati sulla base delle caratteristiche naturali e storiche del paesaggio in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici.

Viene poi fatta la descrizione degli *"Ambiti omogenei di paesaggio"* e dello scenario paesistico attraverso obiettivi di qualità e indicazioni e azioni per il loro perseguimento, che sono descritte in apposite tabelle.

La zona interessata all'intervento di cui all'oggetto, fa parte dell'*"Ambito degli insediamenti recenti di Desenzano e Rivoltella" n. A4* del quale si evidenziano le principali caratteristiche.

11

Estratto della tav. BP09.7 "Ambiti omogenei di paesaggio", del Documento di piano del PGT vigente



Componenti paesaggistiche prevalenti

Sistemi paesaggistici

.....L'ambito è interessato dal sistema degli insediamenti rivieraschi e marginalmente dalle ultime propaggini dei cordoni morenici in direzione della linea ferroviaria Milano-Venezia

Componenti paesaggistiche prevalenti

.....L'estesa area edificata è tuttavia segnata dalla presenza di componenti di rilevanza paesistica lineare, quali strade panoramiche e tracciati guida paesaggistici, strade dei vini e percorsi ciclabili. In continuità con l'ambito di Desenzano sono presenti sistemi sommitali dei cordoni morenici.

Classe di sensibilità paesaggistica

La classe di sensibilità alta dell'ambito è determinata e dal rapporto diretto e privilegiato con la risorsa lago...

Obiettivi di qualità

Gli obiettivi di qualità paesaggistica per questo ambito riguardano la conservazione, la trasformazione controllata e la riqualificazione.

Conservazione

Conservazione delle emergenze naturalistiche presenti e relativo mantenimento del massimo grado di sensibilità paesaggistica.

Conservazione delle rilevanze paesistiche del lungolago.

Trasformazione controllata e riqualificazione

Controllo della qualità architettonica degli interventi edilizi e contributo degli stessi al raggiungimento degli obiettivi di conservazione, anche attraverso forme mitigative e compensative.

Indirizzi e azioni di tutela

Per la componente "ambiti ad elevato valore percettivo" non è ammesso l'inserimento di nuovi manufatti edilizi isolati

Le trasformazioni dovranno essere coerenti con la classe di sensibilità dell'ambito garantendo il mantenimento della stessa.

Si rileva inoltre che, ai sensi del punto 5 del PRO3A del Piano delle Regole, le aree presenti in tale ambito, non presentano condizioni limitative alla possibile trasformazione a fini urbanistici, ma dovranno comunque rispettare gli obiettivi e indicazioni dell'ambito omogeneo e dei sistemi e componenti di appartenenza

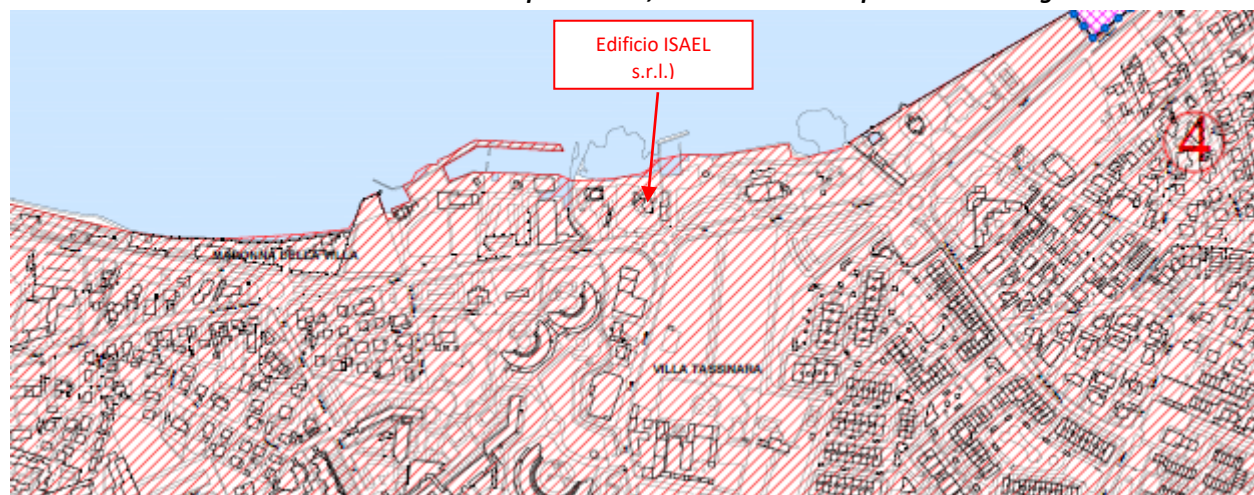
6.2-Le classi di sensibilità paesistica

Al **punto 3.4** delle "N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" vengono definite le classi di sensibilità:

- 1-Sensibilità Paesistica molto bassa
- 2-Sensibilità Paesistica medio bassa
- 3-Sensibilità Paesistica media
- 4-Sensibilità Paesistica alta
- 5-Sensibilità Paesistica molto alta

La zona interessata è compresa nella **4^a classe** di Sensibilità Paesistica alta.

Estratto della tav. BP09.6 "Classi di sensibilità paesistica", del Documento di piano del PGT vigente



Al **punto 8** del documento *PRO3A "N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio"* vengono descritte le indicazioni di tutela paesistica specifiche per ciascuna delle componenti individuate negli ambiti omogenei di paesaggio e viene indicato il livello di cogenza delle indicazioni per ciascuna componente paesaggistica.

Per quanto riguarda l' **"Ambito degli insediamenti recenti di Desenzano e Rivoltella" n. A4**, vengono dettate le seguenti indicazioni a seconda della classe di sensibilità paesistica, dove "P" sta per prescrizioni, "I" sta per indirizzi e "D" sta per direttive.

punto 8.1- componenti del paesaggio fisico naturale

8.1.3- vegetazione naturale e erbacea: "P" per la classe di sensibilità 4

non si riscontra sull'area interessata la presenza di vegetazione naturale e erbacea

8.1.4- zone umide, paludi, vegetazione palustre e delle torbiere: "P" per la classe di sensibilità 4

non si riscontra sull'area interessata la presenza di zone umide, paludi, vegetazione palustre e delle torbiere

8.1.7- morfologia lacustri, zone di rispetto del litorale: "P" per la classe di sensibilità 4

l'intervento è previsto all'interno dell'area di proprietà e non interessa la morfologia lacustre né il litorale; il progetto tiene conto della prossimità al lago e ne rispetta la morfologia

8.1.8- sistemi sommitali dei cordoni morenici del Garda: "P" per la classe di sensibilità 4

la zona non è interessata dai sistemi sommitali dei cordoni morenici del Garda

8.1.9- corpi idrici: "P" per la classe di sensibilità 4

l'area oggetto di intervento non è interessata da percorsi di corpi idrici

8.1.11.e.12-formazioni ripariali e canneti: "P" per la classe di sensibilità 4

si riscontra la presenza dei "canneti" naturali nella zona a lago che non sono interessati all'intervento edilizio e vengono rispettati nella loro integrità; costituiranno anzi un elemento naturalistico di pregio la cui percezione visiva godibile dal nuovo albergo verrà opportunamente valorizzata.

punto 8.2- componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale

8.2.13 e 8.2.14- seminativi arborati e semplici: "I" per la classe di sensibilità 4

la zona non è interessata da seminativi arborati e semplici

8.3-componenti del paesaggio storico culturale

8.3.1- strade di interesse storico (romana): "P" per la classe di sensibilità 4

la zona non è interessata da strade storiche ma non di interesse storico (romana)

8.3.2- rete ferroviaria storica: "P" per la classe di sensibilità 4

la zona non è interessata dalla rete ferroviaria storica

8.3.3-testimonianze estensive dell'antica parcellizzazione agraria: "P" per la classe di sensibilità 4

la zona non è interessata coltivazioni agrarie e/o parcellizzazioni

da 8.3.4 a 8.3.12- chiese, palazzi, ville, ecc.: "P" per la classe di sensibilità 4

la zona non è interessata dalla presenza degli edifici elencati in tale capitolo. Tranne che per la Villa Tassinara rispetto alla quale l'area interessata si pone però, in posizione defilata e non interferente in modo diretto con i coni di visuale dal lago verso la villa e viceversa

8.4- componenti del paesaggio urbano

da 8.4.2 a 8.4.19- aree per le varie trasformazioni: "P" per la classe di sensibilità 4

si tratta di intervenire su edificio esistente in zona compresa nel tessuto urbano consolidato, nel tratto di fascia a lago lungo la quale sono contestualizzati nel tempo gli edifici esistenti; l'intervento di progetto si adegua agli schemi di tipologia ricorrente (due piani fuori terra)

8.5- rilevanza paesistica componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio

8.5.1- *ambiti ad elevato valore percettivo, connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico-ambientali e/o storico culturali che ne determina la qualità nell'insieme. Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico-culturali e delle permanenze insediative, nonché la salvaguardia di quadri paesistici di elevata significatività: "P" per la classe 4*

8.5.4-*visuali panoramiche e sensibili: "P" per la classe di sensibilità 4*

8.5.5- *percorsi di interesse paesaggistico: strade panoramiche, tracciati guida paesaggistici, percorso Basso Garda e percorso promiscuo ciclabile veicolare in ambito agricolo, itinerari di fruizione paesistica: "P" per la classe 4*

8.5.6-*corridoi di valorizzazione paesistica: "P" per la classe di sensibilità 4*

6.3-Valutazione dell'incidenza paesistica del progetto

Dopo tutte le descrizioni e valutazioni sopra riportate si procede alla valutazione dell'incidenza paesistica del progetto secondo le indicazioni di cui alla tabella, punto 6.1 delle "N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" e con riferimento alla D.G.R. 8 novembre 2002 n° 7/11045, nella quale il grado di incidenza paesistica dei progetti (giudizio complessivo) è da esprimersi dal progettista in forma numerica secondo la seguente associazione:

- 1 = incidenza paesistica molto bassa
- 2 = incidenza paesistica bassa
- 3 = incidenza paesistica media
- 4 = incidenza paesistica alta
- 5 = incidenza paesistica molto alta

14

Pur competendo al progettista le valutazioni sul grado di incidenza paesistica del progetto, le "N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" hanno assegnato alle varie incidenze alcuni parametri (riportati nella tabella che segue) per dare al progettista una scala di valori ai quali riferirsi per l'esame dell'incidenza paesistica; per cui nelle valutazioni dell'incidenza paesistica del progetto ci si riferirà a detti parametri assegnando punteggi proporzionati secondo la scala di valori delle incidenze paesistiche sopra riportata:

	Parametri di valutazione a scala sovracomunale	Parametri di valutazione a scala locale	Valutazioni effettuate
1-Incidenza morfologica e tipologica	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto a:	conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo (max <0,50)	Il progetto si adegua ai caratteri morfologici dei luoghi, in quanto l'intervento di progetto rispetta la posizione dell'attuale esistente fabbricato e non modifica la morfologia dello stato di fatto
	alle forme naturali del suolo (max <0,30)	adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali (max <0,30)	Si è adottata una tipologia costruttiva che parte dall'esistente e, pur dando una impronta caratterizzante la struttura alberghiera (solitamente in distinzione dalla tipologia residenziale ricorrente), si può ritenere affine all'intorno esistente
	alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico (max <0,15)	conservazione o alterazione della continuità della relazioni tra elementi storico	Il progetto si inserisce in modo da salvaguardare la relazione tra elementi storico culturali, tra elementi naturalistici

Peso complessivo max <1,50	Alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale (max <0,05)	culturali o tra elementi naturalistici (max <0,20)	e alle forme compositive del paesaggio caratterizzato dalla presenza del lago, dei canneti, a nord, e dalla presenza della Villa Tassinara, a sud, ancorchè non in diretto collegamento, anche visuale.. Valutazione del peso complessivo del progetto= 1,10 (rispetto al massimo di <1,50)
-------------------------------	---	--	--

	Parametri di valutazione a scala sovracomunale	Parametri di valutazione a scala locale	note
2-Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale (max <0,50)	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti del contesto, inteso come intorno immediato (<max 0,50)	Si è adottata una tipologia caratterizzata da finiture e mitigazioni finalizzate ad un inserimento non invasivo nel contesto e rispettoso dei modi linguistici pur con qualche elemento tipico e utile a identificare la struttura alberghjera Valutazione del peso complessivo del progetto= 0,95 (rispetto al massimo di <1,00)
Peso complessivo max <1,00			

	Parametri di valutazione a scala sovracomunale	Parametri di valutazione a scala locale	note
3-Incidenza visiva	ingombro visivo (max <0,35)	Ingombro visivo (max <0,40)	Si è progettato l'edificio posizionandolo in coincidenza del sedime del fabbricato esistente in modo da compromettere il meno possibile la visione paesaggistica d'insieme, che viene interessata solo per la maggiore altezza rispetto all'esistente, comunque in coerenza con i fabbricati esistenti
	contrasto cromatico (max <0,25)	Occultamento delle visuali rilevanti (<0,25)	Anche in termini di visuali esse non vengono occultate dall'ingombro planimetrico del fabbricato, rispetto all'esistente; il piano in più rispetto all'esistente non altera di fatto le visuali godibili dalle zone retrostanti
Peso complessivo max <1,50	alterazione dei profili e dello skyline (max <0,15)	Prospetto su spazi pubblici (max <0,10)	Lo skyline viene leggermente modificato in termini di altezza (un due piani invece che il solo piano terra esistente). Va però tenuto in considerazione che il fabbricato rimane nella stessa posizione del preesistente e che vi è un buon rapporto fra il fabbricato e la profondità rispetto alla strada Valutazione del peso complessivo del progetto= 1,40 (rispetto al massimo di <1,50)

		note
4-Incidenza	alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale (max	Non si ravvisa compromissione della fruizione sensoriale (uditiva e olfattiva)

Ambientale	<0,50)	del contesto paesistico-ambientale in quanto trattasi è preesistente un fabbricato nel quale vengo svolte attività di pubblico esercizio che vengono incrementate con la funzione alberghiera
Peso complessivo max <0,50		Valutazione del peso complessivo del progetto= 0,25 (rispetto al massimo di <0,50)

	Parametri di valutazione a scala sovracomunale	Parametri di valutazione a scala locale	note
5-Incidenza Simbolica	adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo (max <0,25)	Capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato) (max <0,25)	Il mantenere le attività di pubblico esercizio incrementandole con la funzione alberghiera è in sintonia con la vocazione della zona a lago
Peso complessivo max 0,50			Valutazione del peso complessivo del progetto= 0,25 (rispetto al massimo di <0,50)

Totale pesi= < 5,0

Il peso complessivo del progetto, secondo le valutazioni sopra espresse e rapportate al peso complessivo max di 5,00, **risulta di 3,95**, corrispondente ad un **grado di incidenza del progetto alta (di grado 4)**.

16

La classe di sensibilità del sito (classe 4, alta) è stabilita negli atti del P.G.T, vedi **Estratto della Tav. DP 10.6 "Sistema dei beni culturali e del paesaggio – Classi di sensibilità paesistica"**, riportata al punto 6.2 della presente relazione.

Per cui il risultato finale, dall'incrocio fra la classe di sensibilità del sito (classe 4, alta) e il grado di incidenza del progetto (grado 4, incidenza del progetto alta) è riportato nella tabella che segue e risulta pari al valore di **16**, che si pone **sopra la soglia di rilevanza** (fissata nel valore di < 6), e **leggermente sopra la soglia di tolleranza** (fissata nel valore di >/= 15).

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito per incidenza del					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1 <i>molto bassa</i>	2 <i>bassa</i>	3 <i>media</i>	4 <i><u>alta</u></i>	5 <i>molto alta</i>
5 molto alta	5	10	15	20	25
4 alta	4	8	12	16	20
3 media	3	6	9	12	15
2 bassa	2	4	6	8	10
1 molto bassa	1	2	3	4	5

Circostanza questa che prevede che i progetti sopra la soglia di tolleranza vanno sottoposti, in caso di procedura normale. all'esame della Commissione per il Paesaggio.

Nel caso specifico siamo anche in presenza di vincolo paesaggistico e di procedura speciale, SUAP, nel contesto della quale la Soprintendenza è invitata a partecipare alla Conferenza dei Servizi con la possibilità di esprimersi in merito.

7-CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni e della diversificate valutazioni svolte sulla situazione e caratteristiche dei luoghi e sul progetto, nonché del suo rapporto con i luoghi stessi, condotte sulla base delle indicazioni contenute nel vincolo paesaggisti e nelle "N.T.A. per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" si ritiene di poter concludere che il progetto è compatibile, sotto il profilo paesistico, con i valori tutelati dal vincoli e descritti nel piano paesistico comunale.

Data

Il progettista

ISAEL s.r.l
