

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI BRESCIA

COMMESSA N.	SUAP in variante al PDC n. 555/2020 e all'AP 1125/2020 relativi alla struttura alberghiera "Palazzo del Garda" in via Grigolli n.10	
213.20.01		
PROGETTISTI:	Studio associato Arch.Stefano Loda Arch. Veronica Medda LODA MEDDA & PARTNERS p.i._c.f. 03351010982 via del Santuario,5 25017 Lonato d/G (BS) Tel 0309919135 Fax 0309134857 info@lodamedda.it	
		
COLLABORATORI:	Arch. MICHELA TODESCO	
COMMITTENTI:	TOMGIO srl via Roma n.68 Grezzana (VR)	
ALLEGATO N.	RELAZIONE PAESISTICA	
03	SCALA:	DATA: 17/12/2020
	FASE: SUAP	REVISIONE:

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

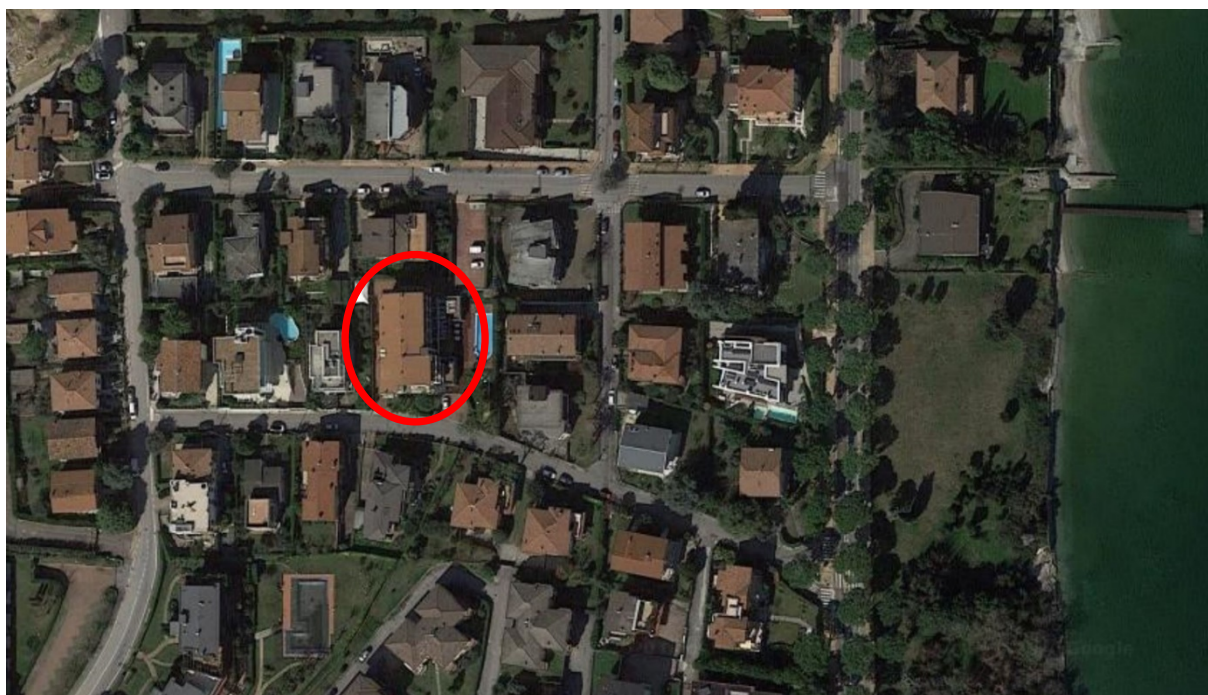
ai sensi art. 159, comma 1 e art. 146 comma 2, del Codice dei beni culturali e del paesaggio D. Lgs. 22/01/2004 n° 42, redatta ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005 individuazione della documentazione necessaria per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 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: SUAP in variante al PDC 555/2020 e all'AP 1125/2020 relativi a struttura alberghiera "Palazzo del Garda", in via Grigolli 10, Desenzano del Garda.

Richiedente: soc. TOMGIO srl

1 -Immobilabile esistente e tipologia dell'opera

L'immobile è una struttura a destinazione alberghiera sviluppato su quattro piani fuori terra, situato in via Grigolli nr. 10 (traversa del lungolago Cesare Battisti) ed è identificato catastalmente al Foglio 2 mapp. 112. L'accesso del fabbricato avviene sia da via Desenzanino che da via Grigolli.



Estratto ortofoto

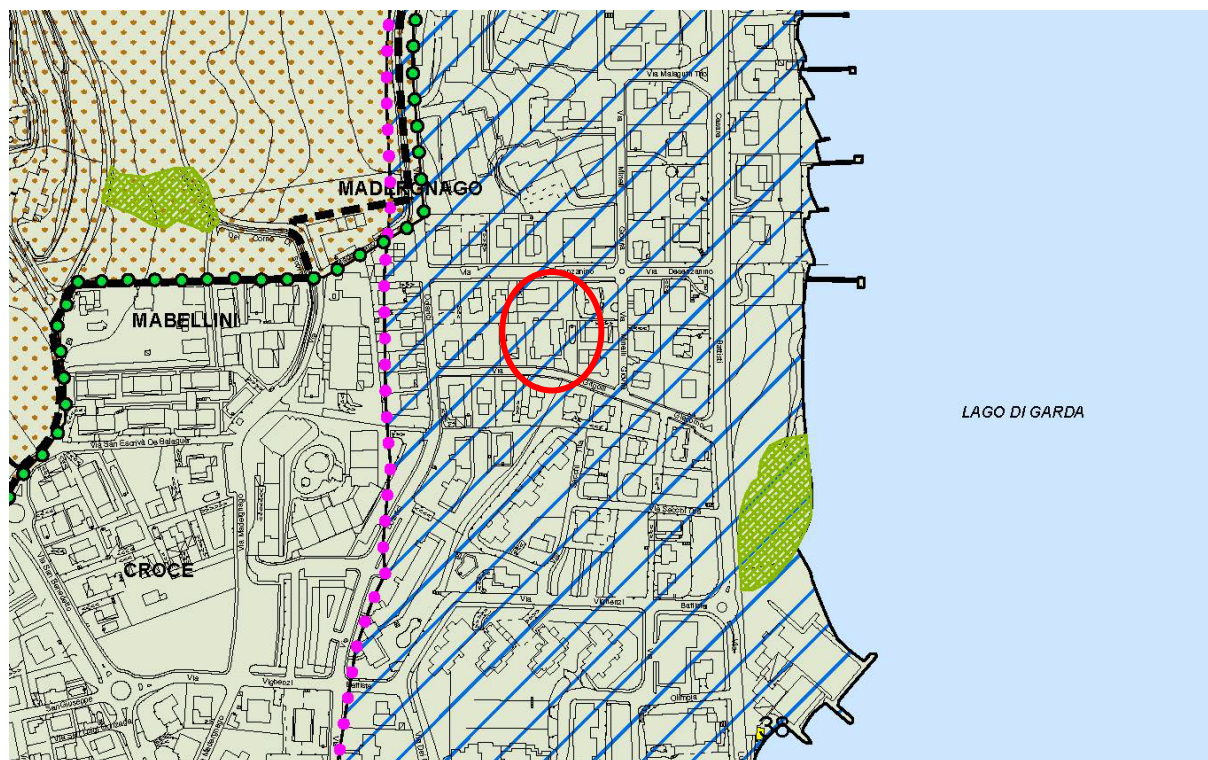
Il fabbricato si caratterizza per la presenza di elementi tipologici caratteristici con l'architettura del luogo: tetto a doppia falda, terrazzi con parapetti metallici e in muratura, superfici intonacate, finestra con ante in legno.

Il lotto in cui si inserisce il fabbricato si caratterizza per avere sul lato a est una piscina, mentre la restante parte del lotto è utilizzata come parcheggio e area di manovra, mentre alcune porzioni sono mantenute a verde. Sui fronti nord e sud sono collocate due scale di emergenza metalliche.

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:

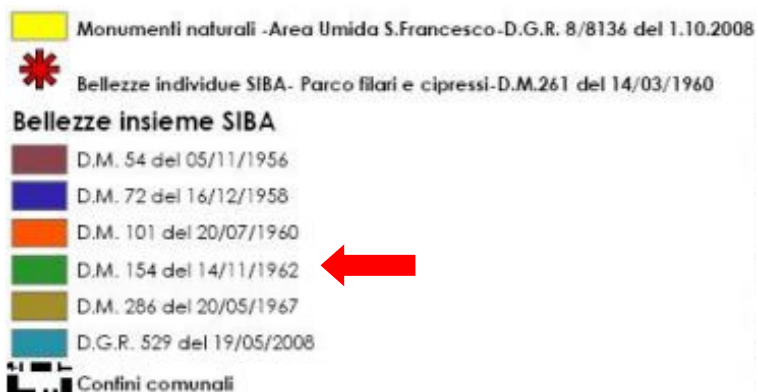
- a) L'area interessata dall'intervento è posta in zona che è stata assoggettata a vincolo specifico di *tutela paesaggistica ex Legge 1497/1939* (ora D. Lgs. 490/99) apposto con Decreto Ministeriale 154 del 14/11/1962 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'abitato del comune di Desenzano del Garda e terreni circostanti in Provincia di Brescia (G.U. 294 del 99/11/1962); con il D.M. citato la zona interessata è stata assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica in quanto *di notevole interesse pubblico perché costituisce un punto di belvedere accessibile al pubblico in quanto offre, a chi transita per le sue strade, l'ampia e suggestiva visione del lago con la vista sulla penisola di Sirmione e sul Monte Baldo e che la stessa, essendo disposta ad anfiteatro attorno al golfo di Desenzano si presenta da tutti i punti del luogo come un quadro di caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, per il particolare abitato della riviera di Desenzano e di Rivoltella e dei dintorni disseminati di ville e parchi disposti lungo il pendio delle colline.*
- b) L'area ricade inoltre all'interno della *fascia di rispetto a lago* e dei corsi d'acqua come da D. Lgs.42/2004, ex 431/85.



n.	Vincolo monumentale "proprietà comunale" (D. Lgs 42/2004)	n.	Immobili vincolati di proprietà comunale realizzati da almeno 50 anni (antecedenti al 28/10/2000)
n.	Vincolo monumentale in elenco Soprintendenza (D. Lgs 42/2004, ex L. 1089/39, artt. 1,4,6)	n.	Vincolo monumentale in elenco Soprintendenza, lungolago (D. Lgs 42/2004, ex L. 1089/39, artt. 1,4,6)
n.	Beni decretati / segnalati da PTCP	n.	Vincolo archeologico (D. Lgs 42/2004, ex L. 1089/39, art. 1)
	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		
	Zone umide		Aree boscate

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

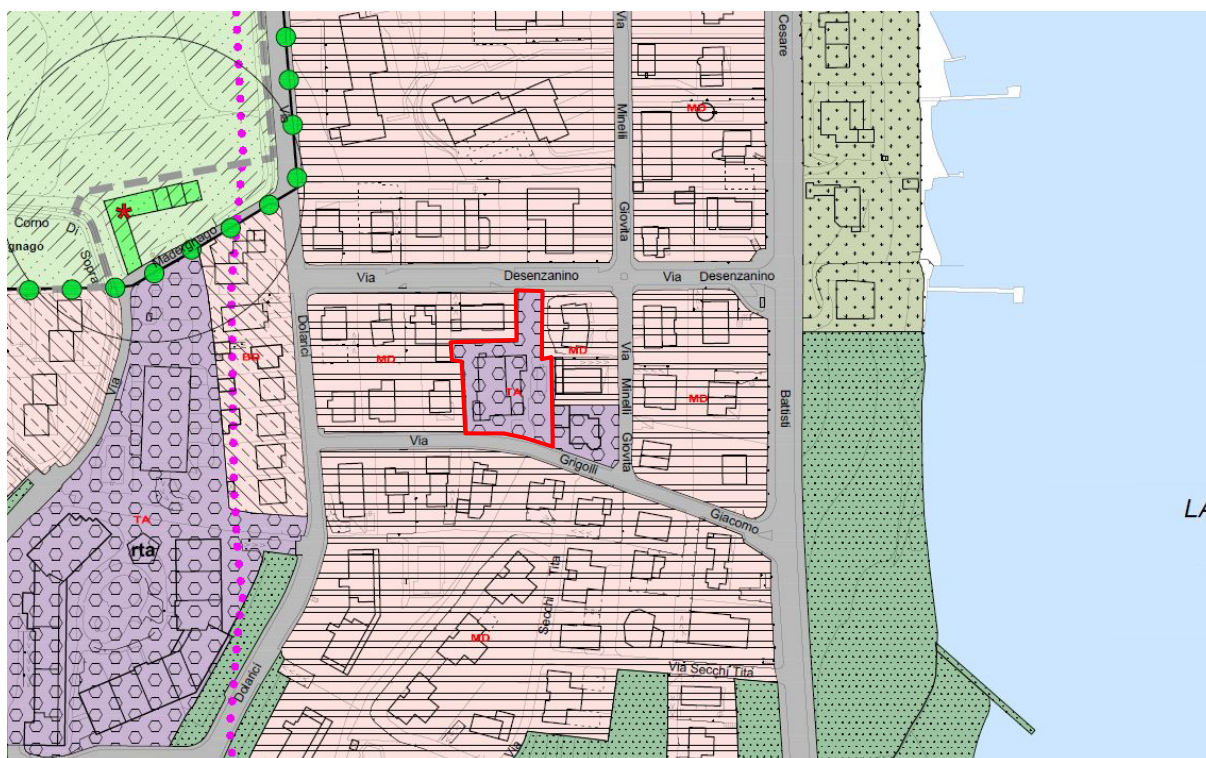




Documento di Piano_ Immagine schematica dei decreti che interessano il territorio comunale di Desenzano del Garda

c) indicazioni contenute nel PGT e nel piano paesistico comunale

Il lotto risulta inserito nel 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 per attività produttive Turistico-ricettive-alberghiere (Art. 36quater NTA)*; questi sono ambiti destinati prevalentemente alle attività di tipo turistico ricettivo gestite da aziende di tipo alberghiero come definito dalla l.r. 16/07/2007 n.15. Sono contraddistinti da manufatti di tipologia edilizia varia e collocati spesso in zone di grande valore paesistico percettivo.



AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

	Ambiti per attività produttive industriali - artigianali - art. 36 bis -		Edificio ad uso commerciale-terziario in ambiti per attività produttive industriali - artigianali - art. 36 bis -
	Ambiti per attività produttive commerciali-terziarie - art. 36 ter -		Edificio ad uso alberghiero in ambiti per attività produttive industriali - artigianali - art. 36 -
	Distributori di carburanti - art. 43 -		Ambiti per attività prod. turistico-ricettive alberghiere - art. 36 quater -
	Residenze turistico Alberghiere - art. 36 quater -		Ambiti per attività prod. turistico-ricettive all'aria aperta - art. 36 quinquies -

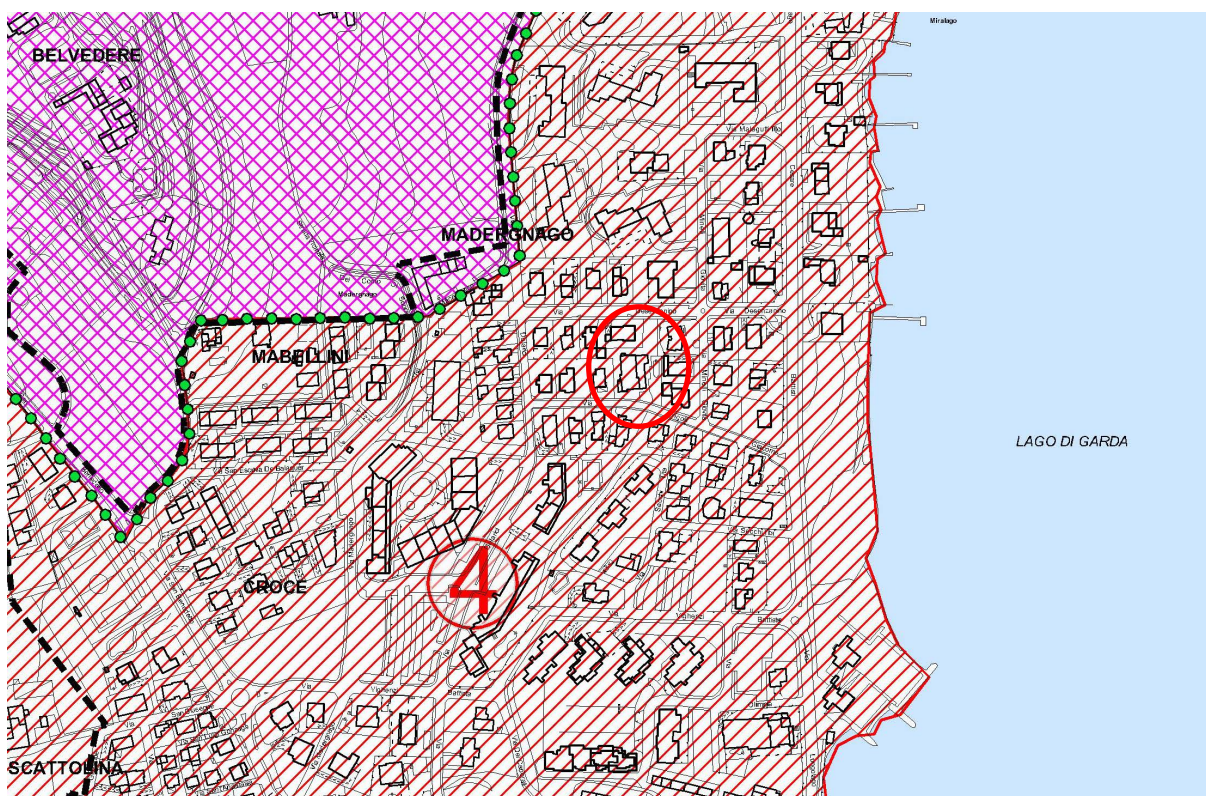
AMBITI O IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI

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

Obiettivo del piano è il rafforzamento delle capacità produttive di tali aziende unitamente al miglioramento delle condizioni generali di inserimento paesistico e di dotazione di servizi.

I parametri di riferimento di questo ambito sono:

- Uf: 0,80 mc/mq (con incremento dei lotti saturi del 10%)
- Rc: 60% mq/mq (con incremento per i lotti saturi del 10%)
- Ind Drenante: 20%



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 4 alta*” che comprende componenti ed elementi territoriali costitutivi dei sistemi ambientali e paesistici di livello prevalentemente locale, caratterizzati da alcuni valori morfologici-strutturali e simbolici.

Appartengono a questa classe di sensibilità:

- La città consolidata lungolago coincidente con l'ambito di tutela ambientale D. lgs. 42/2004, dove è più elevata la qualità delle componenti del paesaggio fisico naturali, costituite dalle morfologie lacustri e dal paesaggio del litorale e dove è ripetuta la presenza di componenti identificative, percettive e di valorizzazione del paesaggio, quali contesti di rilevanza storico testimoniale e punti visuali.

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'edificio oggetto di intervento si inserisce in un contesto consolidato di carattere residenziale, in prossimità del nucleo di antica formazione, caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali mono o bifamiliari ma anche plurifamiliari che si sviluppano su due o tre piani fuori terra; questa porzione di territorio è caratterizzata oltre da ambiti residenziali consolidati a media densità anche da ambiti per attività produttive turistico-ricettive-alberghiere; non mancano inoltre zone ad alta incidenza di verde privato e zone destinate a servizi.

Il lotto si trova confinante a sud con via G. Grigolli, a nord con via Desenzanino, mentre ad est e ad ovest con lotti di altre proprietà; l'accesso al lotto è garantito sia da sud che da nord, da via Grigolli infatti si accede tramite ingresso pedonale mentre da via Desenzanino è possibile accedere tramite accesso carrabile.

Il fabbricato, con copertura a doppia falda, si sviluppa su quattro piani fuori terra.

Il piano terra comprende diversi spazi comuni come la hall di ingresso, la sala pranzo e una zona fitness/relax con i servizi dedicati, è inoltre presente la cucina e un locale dedicato ad ufficio.

I piani superiori sono invece dedicati unicamente alle camere per gli ospiti; i piani primo e secondo comprendono ciascuno 13 camere da letto con relativo bagno privato, mentre il piano terzo è composto da 11 camere sempre dotate da bagno privato.

I piani sono collegati da un vano scala posto sul lato ovest e da un ascensore posto ad est.

Il lato nord è caratterizzato dalla presenza di una scala esterna di emergenza che connette tutti i piani; a sud è presente una seconda scala di emergenza, la quale però unisce solamente il piano terra al piano primo.

Il fronte principale, quello est, dal quale si gode della vista lago, è caratterizzato da ampi balconi ai piani secondo e terzo e da una spaziosa terrazza al piano primo. I livelli superiori sono ritmati dalla presenza di porte finestre con ante scorrevoli mentre il piano terra, dedicato alle zone comuni, risulta quasi completamente vetrato.

Al momento il fabbricato risultato intonacato con due diverse colorazioni, i fronti est e nord nella colorazione RAL 1015, mentre i lati ovest e sud nella colorazione RAL 1016.

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 consolidato e completamente urbanizzato, non generando modifiche nel sistema di servizi e del verde di interesse generale.*



Viste del fabbricato da via G. Grigolli

4 – Impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte

Descrizione progetto

Il presente progetto è una variante al Permesso di Costruire n. 555/2020, prot. 25269 del 13/06/2020 riguardante l'ampliamento del fabbricato in oggetto e ad una successiva Autorizzazione Paesaggistica n. 1125/2020, prot. 49517 del 02/11/2020 riguardante invece interventi di sistemazione delle facciate esterne.

La variante in oggetto prevede un ulteriore ampliamento rispetto a quanto già autorizzato.

Il progetto autorizzato PDC 555/2020 con prot. 25269 del 13/06/2020 riguarda un ampliamento proposto sul fronte sud del fabbricato, con un volume trapezoidale che in continuità con il fabbricato esistente si allinea all'andamento della strada mantenendo la fascia di rispetto stradale. Tale ampliamento verrà realizzato al piano terra, primo e secondo, mentre al piano terzo è proposta una terrazza con accesso mediante una scala dal piano sottostante. A tale terrazza sarà possibile accedere anche mediante la porta finestra al terzo piano esistente con affaccio sul prospetto sud.

In tutti i piani il nuovo volume sarà destinato alla realizzazione di nuove camere: al piano terra l'ingresso avverrà dall'esterno; ai piani superiori si accederà invece mediante il corridoio di distribuzione esistente: le camere saranno dotate di zona ingresso, wc e un terrazzo.

Le finiture esterne di questa nuova porzione di fabbricato riprenderanno quelle esistenti sugli altri prospetti, ovvero terrazzi con parapetti metallici, finitura con intonaco, scuri in legno; al piano terzo invece verrà invece realizzata una terrazza con parapetto in cristallo.

Il nuovo ampliamento sarà realizzato con struttura portante autonoma rispetto alla restante parte del fabbricato, tuttavia unito ad esso mediante la presenza di appositi elementi con la funzione di *giunto*.

La realizzazione di questa nuova porzione di volume comporta l'eliminazione della scala di emergenza presente sul fronte sud, tale elemento sarà quindi riproposto sul fronte nord: dal corridoio di distribuzione delle camere del piano primo e attraversando la terrazza sul fronte est si potrà accedere alla scala. Tale elemento sarà realizzato in metallo su disegno simile a quello già esistente su questo fronte.

L'autorizzazione Paesistica n.1125/2020, prot. 49517 del 02/11/2020 riguarda invece interventi mirati alla sistemazione e al riordino delle facciate, tra i quali: tinteggiatura delle facciate per uniformare il colore delle facciate rispetto al colore esistente rispetto alla facciata fronte lago, ovvero RAL1015, più dettagliatamente riferito alla cartella colori NCS S-0502-Y; sostituzione delle ringhiere esistenti dei terrazzini con parapetti in vetro trasparente extrachiaro ancorato mediante sistema di fissaggio al frontale dei terrazzi con formazione di nuova lattoneria; e rimozione della pavimentazione esistente dei terrazzi con formazione di nuova caldana e posa di nuova pavimentazione.

Il progetto di variante rispetto ai progetti autorizzati prevede un ulteriore ampliamento del fabbricato, alzando di un piano l'ampliamento previsto con il PDC 555/2020, realizzando un ulteriore stanza con affaccio diretto verso il paesaggio lacuale. L'ampliamento si comporrà quindi di quattro piani fuori terra come il fabbricato esistente.

In copertura è proposta una terrazza con accesso mediante una scala dal piano sottostante. Tale terrazza riguarderà anche il rifacimento e la sostituzione di una porzione di copertura esistente sul fabbricato esistente. Tale spazio sarà caratterizzato da una balaustra in cristallo che consentirà

la visuale panoramica circostante senza tuttavia creare elementi di discontinuità visibili dall'esterno.

Rispetto a quanto autorizzato la variante prevede inoltre la realizzazione di aperture sul fronte sud dell'ampliamento in modo da garantire una superficie finestrata anche ai bagni di nuova realizzazione. Sono altresì previste minime modifiche interne sempre nella zona dell'ampliamento.

Come per quanto già autorizzato in precedenza, in tutti i piani il nuovo volume sarà destinato alla realizzazione di nuove camere: al piano terra l'ingresso avverrà dall'esterno con uno spazio esterno verde di pertinenza esclusivo; ai piani superiori si accederà invece mediante il corridoio di distribuzione esistente: le camere saranno dotate di zona ingresso, wc e un terrazzo.

Le finiture esterne di questa nuova porzione di fabbricato riprenderanno quelle esistenti sugli altri prospetti, ovvero terrazzi con parapetti metallici, finitura con intonaco, scuri in legno; al piano terzo invece verrà invece realizzata una terrazza con parapetto in cristallo. Tutta la porzione di fabbricato in ampliamento sarà dotata di isolamento a cappotto realizzato con materiale ecocompatibile.

Il nuovo ampliamento sarà realizzato con struttura portante autonoma rispetto alla restante parte del fabbricato, tuttavia unito ad esso mediante la presenza di appositi elementi con la funzione di *giunto*.

Inoltre, l'intervento di variante si pone obiettivi di risparmio energetico; al fine di massimizzare il contenimento energetico del fabbricato sulla falda della copertura rivolta verso sud-ovest verranno installati dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e dei pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria. In particolare, si prevederà un impianto fotovoltaico con pannelli monocristallini integrati nella copertura esistente per una potenza pari a 20 KW.

Sempre sulla medesima falda verranno installati 4 pannelli solari per l'acqua calda per una superficie totale di 20 mq, tali da poter soddisfare il fabbisogno di acqua calda sanitaria per l'intera struttura.

Tutti i pannelli saranno installati nella falda non visibile dal lago, in modo da poter preservare le visuali panoramiche dalla vista di questi elementi tecnici.

Per quanto riguarda gli spazi esterni del giardino e del cortile, nessuna modifica è prevista dalla variante rispetto a quanto già autorizzato.



Vista dell'ampliamento di variante previsto

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. In particolare, l'ampliamento, elevandosi con quattro piani fuori terra non crea significative barriere ed emergenze rispetto alle visuali dall'area circostante, rimanendo alla stessa altezza del fabbricato esistente. L'intervento, inoltre, interferisce in modo ridotto con i coni ottici esistenti trovandosi all'interno di un'area consolidata e piuttosto densa.

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; la variante in oggetto prevedendo unicamente un sopralzo non va in alcun modo a modificarne la morfologia.*
- **modificazioni della compagine vegetale:** *la variante non prevede alcuna modifica della compagine vegetale rispetto a quanto già autorizzato.*
- **modificazione dello skyline naturale o antropico:** *l'ampliamento proposto apporta qualche modifica allo skyline esistente, ma risulta di fatto alto come il fabbricato esistente. La nuova porzione prevista dalla variante va ad occupare in pianta uno spazio già costruito del lotto, secondo quanto autorizzato dal progetto precedente. In questo modo 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 l'intervento non risulta di rilevante impatto percettivo.*
- **modificazioni dell'assetto insediativo-storico:** *l'inserimento si adegua al tessuto esistente, privo di elementi storici nell'intorno.*

- **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 suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici): *il progetto persegue un inserimento armonioso e non intrusivo nel contesto;*
- **suddivisione e frammentazione:** *il progetto non interessa un sistema agricolo e riguarda un lotto inserito all'interno di un contesto urbanizzato;*
- **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 obiettivi di qualità paesaggistica

L'ampliamento proposto si presenta omogeneo con il contesto nel quale si inserisce, non modificando significativamente le visuali percettive né lo skyline dell'intorno. 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 l'ampliamento si armonizzi e rispetti il contesto per cui si può ritenere paesaggisticamente compatibile con le caratteristiche della zona.

Arch. Stefano Loda

Lonato del Garda, 17 dicembre 2020