



Comune di Desenzano del Garda

Piano Attuativo in variante al PGT - "PA via Marconi"

progetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma
in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del DPR 380/2001 art.3 c. 1 lett. d) via
Guglielmo Marconi 51

Relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005

verifica del rispetto del vincolo ambientale Bellezze di Insieme (D. Lgs. 42/2004, ex L.1497/39
Protezione delle Bellezze Naturali con apposito D.M. 14/11/1962 (G.U. 294 del 19/11/1962)

committente

ALIVI SRL

via Sostegno 6b, Brescia

componente architettonica

Arch. Michele Arici

componente urbanistica

Arch. Urb. Alessandro Peli

alessandro.peli@spaziogro.it

mobile: 348/8230815

grø | progetti sostenibili

grø

info@spaziogro.it

www.spaziogro.it

via Avis 16, Chiari (Bs)

febbraio 2022 - rev.01

INDICE

01. Soggetti richiedenti	4
02. Finalità della relazione	5
03. Il contesto paesaggistico dell'intervento	7
03.1. Il contesto territoriale	
03.2. Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	
03.3. Il quadro di riferimento del PPR	
03.4. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)	
03.5. Il Piano di Governo del Territorio (PGT)	
04. Stato di fatto e documentazione fotografica	35
05. Descrizione dell'intervento	41
06. Giudizio sull'impatto paesaggistico del progetto	48
07. Considerazioni conclusive	50

01. I Soggetti richiedenti

La presente relazione accompagna il Piano Attuativo in variante al PGT per intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di immobile dismesso a destinazione mista (ristorazione, alberghiero, residenza) in via Marconi 51 sul Foglio 13 particella 59, nel comune di Desenzano del Garda (BS) e ricadente nel vincolo stabilito ai sensi della legge 29/06/1939 n°1497 - Protezione delle Bellezze Naturali con apposito D.M. 14/11/1962 (G.U. 294 del 19/11/1962).

Il soggetto richiedente è:

- ALIVI SRL con sede in via Sostegno 6B a Brescia (Bs), Partita Iva 04266240987, Codice Fiscale 04266240987. La società ha per oggetto l'esercizio delle attività di acquistare, vendere, permutare ed affittare immobili, ovvero acquistare, esercitare e cedere la titolarità di diritti reali o personali, immobiliari;

02. Finalità della relazione

Il 31 luglio 2006, a seguito di approvazione del Decreto del Presidente del Consiglio del 12 Dicembre 2005, è subentrato l'obbligo di allegare la relazione paesaggistica alla domanda di autorizzazione necessaria per gli interventi in aree vincolate. I criteri di redazione della relazione paesaggistica, prevista dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (art. 146, comma 3 del D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004) sono contenuti nel Dpcm del 12 dicembre 2005, pubblicato sulla GU del 31 gennaio 2006.

La "RELAZIONE PAESAGGISTICA" è quindi il documento che deve obbligatoriamente (dal 31 luglio 2006) accompagnare i progetti per accertarne la compatibilità con gli ambiti vincolati.

Chi intende realizzare interventi edilizi che determinano modificazioni esterne su immobili compresi in zone del territorio comunale soggette al vincolo paesaggistico (ai sensi della Parte terza del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio") deve ottenere, oltre al titolo edilizio (permesso di costruire), anche l'autorizzazione paesaggistica. Si tratta di un provvedimento che viene emesso dal Comune a seguito della presentazione di apposita domanda, secondo il procedimento previsto dall'art. 146 del D.Lgs 42/2004 in vigore dal 1 gennaio 2010.

Le nuove disposizioni consistono perciò nel fatto che la Soprintendenza deve esprimere, in via preventiva, un parere vincolante sull'intervento, mentre in precedenza esercitava un controllo successivo; sino alla conclusione del procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciato il titolo edilizio abilitativo.

Perciò alla domanda deve essere allegata una dettagliata relazione paesaggistica del professionista incaricato, redatta secondo i criteri e con i contenuti indicati nel decreto (DPCM del 12/12/2005), che costituisce il riferimento essenziale per la verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento.

Gli obiettivi generali sono:

- la tutela del paesaggio;
- il minor impatto dell'intervento sul territorio;
- la conservazione dei valori importanti del territorio;
- la qualità degli interventi.

Queste indicazioni esprimono dei concetti ampiamente condivisibili, che però non risolvono il problema cioè "che cosa" e "come" si deve realizzare. Non esiste infatti un testo che possa sintetizzare la complessità di un tema come il paesaggio che varia da punto a punto, da luogo a luogo, dalla componente naturalistica alla stratificazione storica.

In questo il DPCM 12/12/2005 offre criteri che possano aiutare i progettisti, le Amministrazioni competenti e le Soprintendenze a valutare gli interventi secondo criteri condivisi:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica del Piano.

La Relazione Paesaggistica, redatta in A4, descrive con l'ausilio di cartografia e elaborati specifici l'inserimento dell'intervento nel contesto seguendo questa traccia:

- Contesto paesaggistico dell'intervento e/o dell'opera e note descrittive dello stato attuale;
- Descrizione dell'intervento e suo inserimento nel contesto;
- Effetti alla realizzazione dell'opera e compensazioni/mitigazioni previste;
- Documentazione fotografica.

Si allegano, inoltre, alla presente la relazione tecnica di progetto e gli elaborati grafici.

03. Il contesto paesaggistico dell'intervento

03.1. Il contesto territoriale

Il criterio di insediamento dei centri gardesani e il rapporto col lago, con l'entroterra e fra di essi, suscita un interesse particolare. I centri principali sono collocati tutti nelle immediate vicinanze del lago, a conferma del rapporto privilegiato che hanno con esso rispetto alle altre vie di comunicazione, e storicamente erano dediti principalmente alla navigazione, alla pesca e al commercio. Le colline moreniche dell'entroterra desenzanese si prestarono fin dall'antichità ad essere abitate e soprattutto coltivate

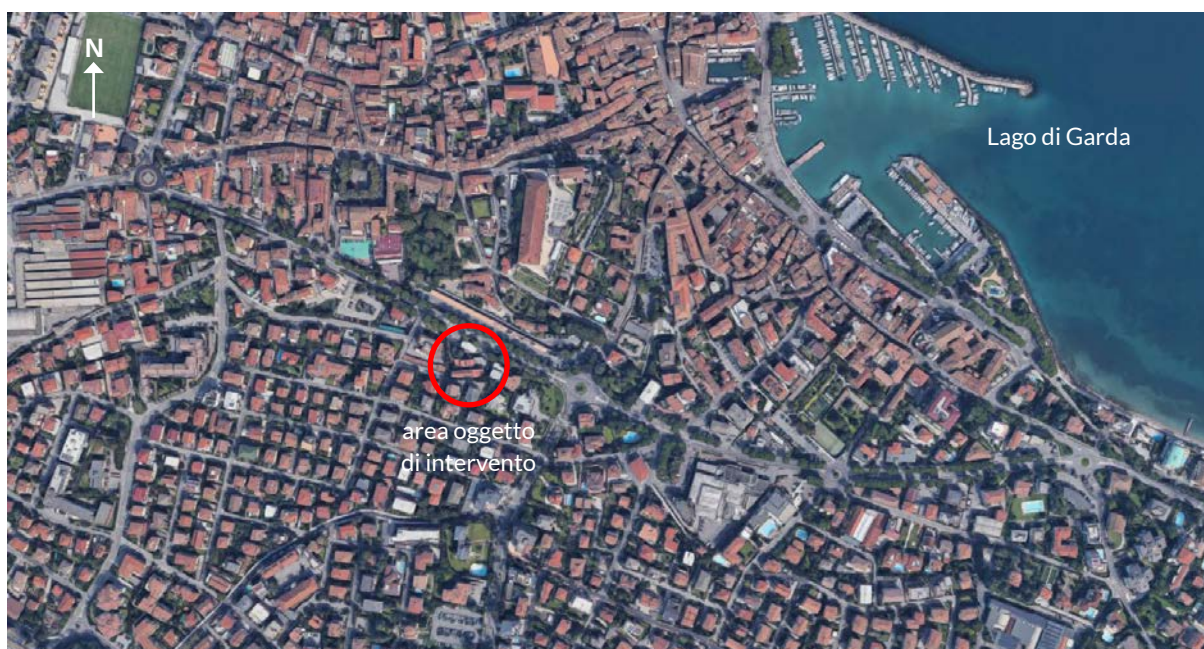
Desenzano del Garda è una cittadina di circa 29.320 abitanti (dato aggiornato al 28/02/2021) collocata all'estremità sud-ovest del Lago di Garda. Al centro di un ampio golfo delimitato ad ovest dall'altura del Monte Corno e ad est dalla penisola di Sirmione.

La linea ferroviaria Parigi-Berna-Milano-Venezia-Zagabria, le regolari linee di navigazione sull'intero lago, i due caselli autostradali (Autostrada A4 "Serenissima"), la vicinanza agli aeroporti di Montichiari e di Verona e a città quali Brescia, Manova, Verona, contibuiscono all'identità quale nodo di elevata importanza. Desenzano del Garda quindi si colloca in una posizione strategica da molti punti di vista: sulle rive di un lago che da sempre ha costituito un'importante e sicura via di comunicazione con l'Europa attraverso le valli alpine; sulle pendici delle colline che orlano la Pianura Padana, al centro di un nodo di scambi con l'est (Verona e Venezia), con l'ovest (Brescia e Milano) e col sud (Mantova). Tale posizione ha fatto sì che la zona diventasse un nodo d'interscambio; infatti, la via dei commerci, l'antica via gallica che dall'Europa valicava le Alpi per giungere in Italia e al mar Mediterraneo, lambiva, o probabilmente attraversava, il borgo di Desenzano. In questo punto del lago giungevano le merci e i prodotti di valli e campagna circostanti e qui venivano scambiati con i prodotti provenienti dal nord Europa e dalle regioni dell'Italia settentrionale. Tali commerci hanno fatto sì che oltre il mercato anche il porto di Desenzano diventasse un elemento fondamentale dell'economia gardesana; esso, infatti, venne più volte rifatto e ampliato nel corso del Cinque e del Seicento, diventando la via più sicura più comoda e più spedita. Ma il periodo di maggior splendore culturale e commerciale che porto, mercato e città hanno conosciuto, è indubbiamente quello trascorso sotto la dominazione Veneta. La posizione strategica di Desenzano, i suoi commerci, il controllo della pesca e della navigazione sul lago, sono sempre stati motivo di interesse da parte delle vicine signorie di Milano, Mantova, Brescia, Verona e Venezia.

Le strade che consentono il collegamento con le città limitrofe, le altre regioni e l'estero sono l'autostrada della Serenissima, costruita negli anni Sessanta, le strade statali n. 11 (che attraversa l'abitato a ridosso del castello), n. 45 bis Gardesana Occidentale e n. 249 Gardesana Orientale e le strade provinciali Verona-Lazise, Brescia-Bedizzole-Padenghe e la Rovereto-Torbole.

Nonostante la sua ampiezza, questa rete viaria è ancora insufficiente, e questo è un problema che interes-

sa non solo il comune di Desenzano, ma l'intero lago di Garda. Ad aggravare questa situazione è stata l'indiscriminata urbanizzazione che ha saturato la poco profonda fascia costiera, inglobando le arterie nel nucleo urbano e gravando su di esse anche con il traffico locale. Alcune di queste strade, come le Gardesane Orientale e Occidentale, sono sia strade panoramiche a carattere turistico, sia collegamenti per tre regioni Lombardia, Veneto e Trentino, oggi parzialmente sostituite dai rami di autostrada recentemente ultimati. La fine del mercato di Desenzano è segnata dall'apertura dell'autostrada della Serenissima negli anni Sessanta, lasciando al mercato solo la funzione di smercio dei prodotti locali. Negli anni Sessanta scomparvero anche gli ultimi barconi utilizzati per il trasporto del legname proveniente dalle valli bresciane e il porto assunse la sua definitiva fisionomia di 'porta del lago' per il turismo europeo e mondiale.



fonte: Google Maps 2021

03.2. Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Il Consiglio Regionale ha approvato nel 2010 il Piano Territoriale Regionale, documento fondamentale di programmazione delle politiche per la salvaguardia e lo sviluppo del territorio.

Il PTR è uno strumento composito che ha nel Documento di Piano l'elemento cardine di riferimento; ciascuno degli elaborati che lo compongono svolge una precisa funzione e si rivolge a specifici soggetti ovvero è di interesse generale.

La pianificazione locale, può definire il proprio scenario strategico di riferimento e promuovere specifiche politiche a livello locale, trovando nel PTR la sintesi di tutte le politiche, le strategie e le principali azioni che già sono in campo alla scala regionale, nazionale ed europea. Il PTR contiene solo alcuni elementi di immediata operatività, in quanto generalmente la sua concreta attuazione risiede nella traduzione che ne verrà fatta a livello locale, e che la .L.R. 12/2005 ha fortemente responsabilizzato nel governo del territorio. Inoltre, il PTR fornisce agli strumenti di Pianificazione locale la visione di insieme e l'ottica di un quadro di riferimento più ampio, permettendo di riconoscere alla scala locale le opportunità emergenti e aprendosi ad una visione che abbraccia l'intera regione - e va ben oltre - ovvero gli elementi di attuazione derivanti da rischi diffusi o da fenomeni alla macro-scala. Nel Documento di Piano del PTR, vengono inoltre proposti orientamenti per la pianificazione comunale (par.1.5.7), gli indirizzi per il riassetto idrogeologico del territorio (par.1.6) l'identificazione di alcuni temi territoriali che Regione Lombardia riconosce come di rilevanza sovraregionale (par.1.7).

Dal punto di vista paesaggistico la sezione specifica PTR - Piano Paesaggistico (PTPR) contiene numerosi elaborati che vanno a definire le letture dei paesaggi lombardi e dentro le quali i Comuni si collocano, individuando l'unità tipologica di paesaggio e l'ambito geografico di appartenenza, la presenza di particolari tutele di carattere paesaggistico o ambientale che lo riguardano direttamente o indirettamente, la segnalazione di fenomeni diffusi di degrado o tendenza al degrado paesaggistico rilevati a livello regionale per particolari territori e che come tali dovranno poi essere oggetto di specifica attenzione comunale. Desenzano del Garda fa parte sia della "FASCIA PREALPINA - paesaggi dei laghi insubrici" sia della "FASCIA COLLINARE - Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche", paesaggi caratterizzato dalla deposizione di materiali morenici che con ampie arcature concentriche cingono i bacini inferiori dei principali laghi. La vicinanza di questo ambito all'alta pianura industrializzata, da cui è sovente indissociabile, ne ha fatto, almeno nei settori più intimamente legati all'espansione metropolitana, un ricetta preferenziale di residenze e industrie ad elevata densità.

L'area oggetto di intervento però ricade nella prima delle unità tipologiche di paesaggio e cioè nella "FASCIA PREALPINA - paesaggi dei laghi insubrici"

PAESAGGI DEI LAGHI INSUBRICI

La presenza delle acque lacustri condiziona il clima e l'ambiente, formato da versanti di tipo vallivo, assu-

mendo quella specificità - detta insubrica - rappresentata da una particolare flora spontanea o di introduzione antropica (dai lecci, agli ulivi, ai cipressi, ecc.) propria dell'area mediterranea o sub-mediterranea. Alla presenza delle acque lacustri si devono numerosi altri elementi di singolarità riguardante l'organizzazione degli spazi (tipo di colture, di insediamento, attività tradizionali come la pesca, interrelazioni per vie d'acqua ecc.) e le testimonianze storiche, la percezione e la fruizione del paesaggio come scenario di soggiorno e turismo.

INDIRIZZI DI TUTELA

La tutela va esercitata prioritariamente tramite la difesa ambientale, con verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare equilibri locali o sistemici. Difesa, quindi, della naturalità delle sponde, dei corsi d'acqua affluenti, delle condizioni idrologiche che sono alla base della vita biologica del lago (dal colore delle acque alla fauna ittica, ecc.) delle emergenze geomorfologiche. Vanno tutelate e valorizzate, in quanto elementi fondamentali di connotazione, le testimonianze del paesaggio antropico: borghi, porti, percorsi, chiese, ville. In particolare una tutela specifica e interventi di risanamento vanno previsti per il sistema delle ville e dei parchi storici. La disciplina di tutela e valorizzazione dei laghi e dei paesaggi che li connotano è dettata dall'art. 19 della Normativa del PPR.

ASPETTI PARTICOLARI

1) superficie lacustre

È l'elemento naturale dominante del paesaggio nella regione insubrica.

indirizzi di tutela:

Va innanzitutto tutelata la risorsa idrica in sé; anche tramite il controllo delle immissioni. Va inoltre disincantato l'uso di mezzi nautici privati a motore.

2) darsene e porti

Il rapporto storicamente instauratosi tra uomo e lago, come via di comunicazione e risorsa ambientale, ha portato alla costruzione di un sistema di approdi e luoghi per il ricovero delle imbarcazioni, che connota fortemente le sponde lacustri con i suoi manufatti, spesso di notevole interesse architettonico, e i suoi elementi caratterizzanti anche minori.

indirizzi di tutela:

Va previsto il restauro e il mantenimento dei manufatti esistenti. Eventuali nuovi approdi devono essere previsti in specifici progetti di sistemazione paesaggistica di dettaglio o in piani territoriali regionali di settore, a specifica valenza paesaggistica, relativi alle rive lacustri.

3) sponde dei laghi

Le sponde dei laghi sono l'essenza e il fulcro del paesaggio insubrico. La struttura antropica antica e le sue

evoluzioni ottocentesche non hanno compromesso l'estetica dei luoghi. La loro commissione ha assunto caratteri deleteri solo da data relativamente recente.

indirizzi di tutela:

Il raggiunto apparato scenografico delle rive lacustri consente esclusivamente inserimenti in scale adeguate all'esistente, con particolare attenzione all'uso di materiali edilizi e tinteggiature confacenti ai luoghi. Eventuali sostituzioni edilizie, migliorative dell'ambiente attuale, dovranno essere previste in specifici progetti di sistemazione paesaggistica di dettaglio. Le proposte di colorazione di edifici devono essere tratte da cartelle colore in uso nelle amministrazioni comunali.

4) insediamenti-percorrenze

L'impianto urbanistico dei borghi lacuali assume connotati del tutto particolari, con andamenti e assi pedonali perpendicolari alla sponda e sistemazioni edilizie gradonate degli insediamenti rivieraschi, da una parte; la concatenazione dei nuclei temporanei di mezza costa, dall'altra. La tendenza ad espandere l'abitato seguendo ed estendendo le ramificazioni della rete stradale, contestuale a quella di fornire ad ogni residenza un proprio accesso veicolare, sta alterando profondamente il carattere della consolidata sistemazione a ripiani e della preziosa concatenazione dei nuclei storici, nonché le caratteristiche proprie dei percorsi.

indirizzi di tutela:

L'ammodernamento della rete stradale deve avvenire preferibilmente tramite l'adeguamento di quella esistente, ove compatibile con l'assetto storico e paesistico dei luoghi. Deve essere compiuta una specifica individuazione dei percorsi esistenti al fine di prevedere la valorizzazione dei tracciati pedonali storici e dei loro elementi costitutivi anche mediante l'inserimento nei programmi di azione paesaggistica di cui all'art. 32 della Normativa del PPR. Le nuove eventuali aggiunte edilizie devono rispettare le caratteristiche dell'impianto urbanistico del sistema insediamenti-percorrenze.

5) vegetazione

La rilevantissima funzione termoregolatrice dei laghi esercita benefici influssi sulla vegetazione che si manifesta con scenari unici a queste latitudini. Coltivazioni tipiche di questo ambiente: gli agrumeti, i frutteti, i vigneti, gli uliveti, i castagneti

indirizzi di tutela:

Vanno previste la protezione e l'incentivazione delle coltivazioni tipiche, delle associazioni vegetali del bosco ceduo di versante e di tutte le sistemazioni agrarie terrazzate delle sponde.

03.3. Il quadro di riferimento del P.P.R.

Gli elaborati del Quadro di Riferimento Paesistico del P.P.R. sono così articolati:

- Tavola A: ambiti geografici, cioè porzioni di territorio con denominazione propria caratterizzata da riconoscibile identità legata a vicende storiche, tradizioni collettive e caratteri fisici locali; Tavola A: unità tipologiche di paesaggio, cioè fasce territoriali che presentano connotazioni paesistiche omogenee dovute sia ai loro caratteri naturali, sia agli interventi dell'uomo;
- Tavola B: elementi identificativi del paesaggio che caratterizzano in modo rilevante la fisionomia del territorio;
- Tavola C: istituzioni per la tutela della natura, che interessano cioè tutte le aree protette (parchi regionali, nazionali, siti di importanza comunitaria e nazionale, riserve naturali, monumenti naturali e zone umide);
- Tavola D: quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata, che riguarda tutti gli ambiti assoggettati a disposizioni immediatamente operative o interessati da particolari vincoli di tutela;
- Tavola E: viabilità di rilevanza paesistica, cioè percorsi panoramici, tracciati storici, sentieri escursionistici e, in genere, tutti i percorsi che consentono una fruizione del paesaggio.

Il territorio del comune Rudiano è caratterizzato da un paesaggio prevalentemente agricolo in cui spiccano per identità e bellezza il Fiume Oglio e i nuclei storici compatti e ben preservati. Il PPR individua infatti questi elementi quali i principali elementi paesaggistici da preservare per cui si va dall'individuazione dei tracciati guida paesaggistici, dalle emergenze storico-culturali (palazzi, chiese, centri storici) ad elementi puntuali quali geositi o areali come il Parco oglio Nord.

L'area oggetto di intervento quindi si inserisce in un contesto che a livello regionale viene indicato quale sensibile in quanto inserito in un parco; questo però non si interpone con punti di vista panoramici o percorsi paesaggistici ed inoltre il terreno non presenta presenze vegetative di rilievo per la naturalità dei luoghi.



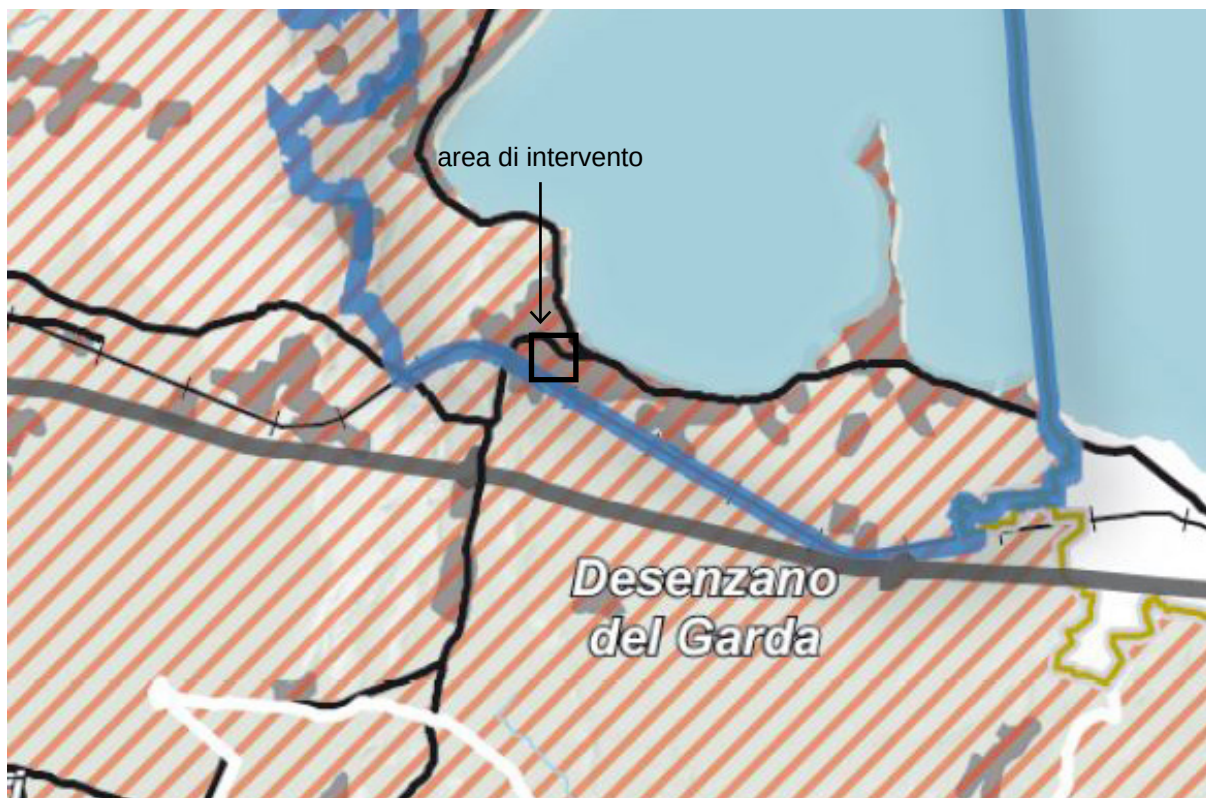
Fascia prealpina

-  Paesaggi dei laghi insubrici
-  Paesaggi della montagna e delle dorsali
-  Paesaggi delle valli prealpine



- Confini provinciali
 - Confini regionali
 - Luoghi dell'identità regionale
 - Paesaggi agrari tradizionali
 - Geositi di rilevanza regionale
 - Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità
 - Strade panoramiche - [vedi anche Tav. E]
 - Linee di navigazione
 - Tracciati guida paesaggistici - [vedi anche Tav. E]
 - Belvedere - [vedi anche Tav. E]
 - Visuali sensibili - [vedi anche Tav. E]
 - Punti di osservazione del paesaggio lombardo - [art. 27, comma 4]
 - Tracciati stradali di riferimento
 - Bacini idrografici interni
 - Ferrovie
 - Ambiti urbanizzati
 - Idrografia superficiale
 - Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
- AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE**
- Della montagna
 - Dell'Oltrepò
 - Della pianura

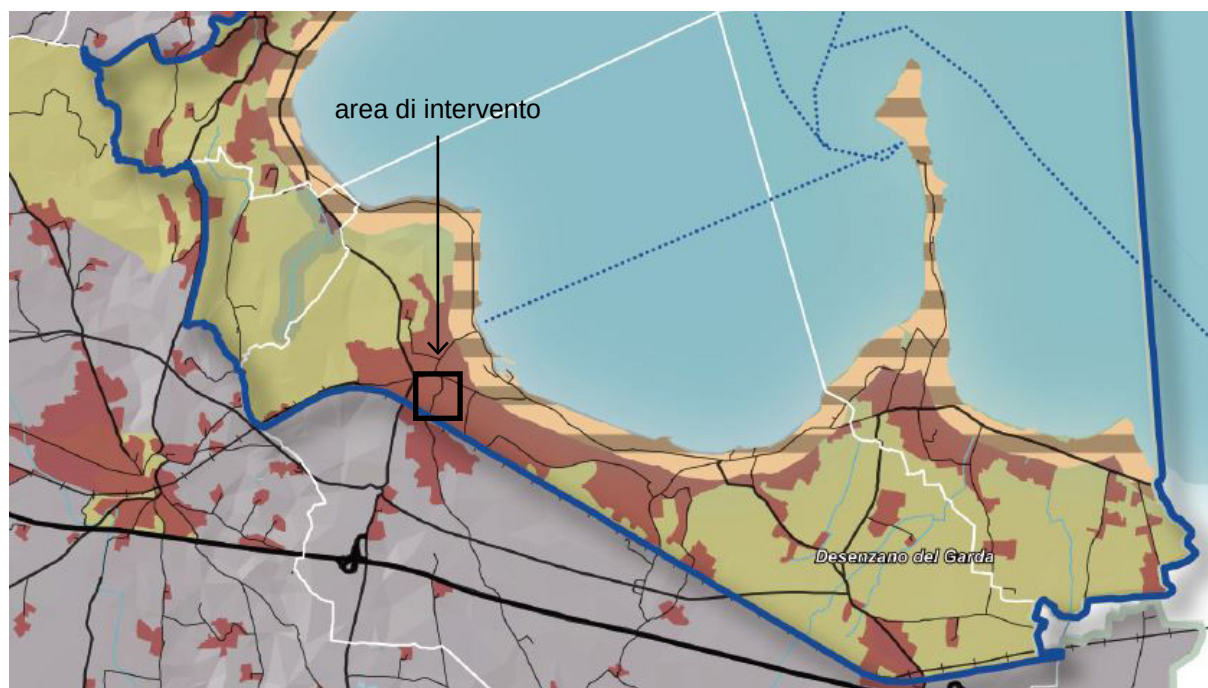




AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO

-  Ambiti di elevata naturalità - [art. 17]
-  Ambito di specifico valore storico ambientale - [art. 18]
-  Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova [art. 19, comma 2]
-  Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4 - vedi anche Tavole D1a - D1b - D1c - D1d]
-  Ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po - [art. 20, comma 8]
-  Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po [art. 20, comma 9]
-  Naviglio Grande e Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3]
-  Naviglio Martesana - [art. 21, comma 4]
-  Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale - [art. 21, comma 5]
-  Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico - [art. 22, comma 3]
-  Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, petrografico e vulcanologico - [art. 22, comma 4]
-  Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e mineralogico - [art. 22, comma 5]
-  Oltrepò pavese - ambito di tutela - [art. 22, comma 7]
-  Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'Umanità - [art. 23]
-  Ambiti di criticità - [Indirizzi di tutela - Parte III]

PPR - Estratto Tavola D - Quadro Di Riferimento Della Disciplina Paesaggistica Regionale

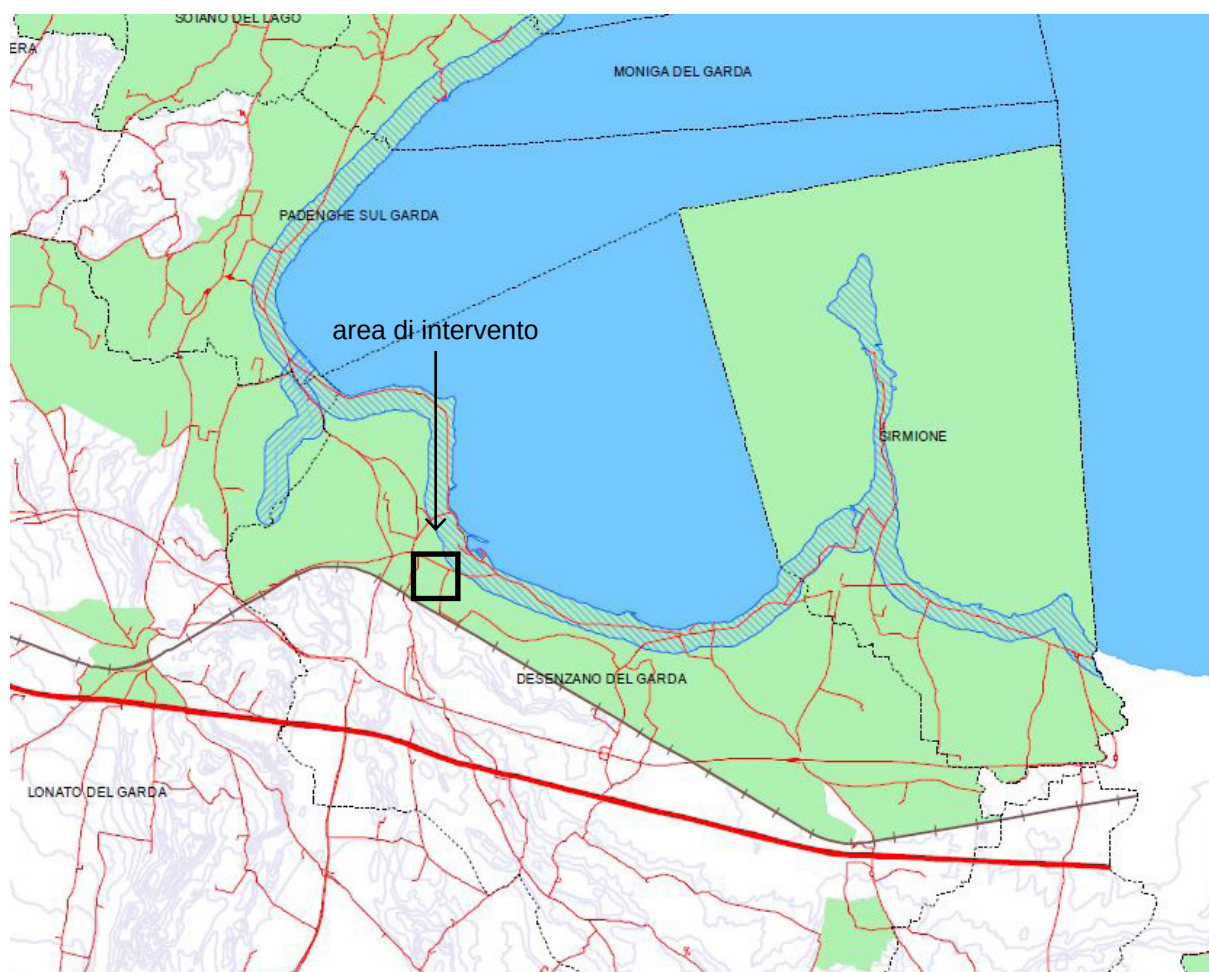


- Confini comunali
- Confini provinciali
- Confini regionali
- Bacini idrografici interni
- Linee di navigazione
- Idrografia superficiale
- Ferrovie
- Strade locali
- Strade statali
- Autostrade e tangenziali
- Ambiti urbanizzati
- Parchi regionali istituiti
- Riserve naturali
- Bellezze individue
- Bellezze d'insieme
- Zone umide
- Ambito di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua - [art. 142, D.lgs 42/04]
- Territori alpini - [art. 142, D.lgs 42/04]
- Territori contermini ai laghi tutelati - [art. 142, D.lgs 42/04]
- Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici [art. 19, commi 5 e 6]
- Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4]
- Ambiti di elevata naturalità

PPR - Estratto Tavola D1d - Quadro di Riferimento Delle Tutele Dei Laghi Insubrici - Lago di Garda e lagod'Idro



- | | | |
|--|--|---|
| | | Confini provinciali |
| | | Confini regionali |
| | | Strade panoramiche - [art. 26, comma 9] |
| | | Linee di navigazione |
| | | Tracciati guida paesaggistici - [art. 26, comma 10] |
| | | Belvedere - [art. 27, comma 2] |
| | | Visuali sensibili - [art. 27, comma 3] |
| | | Tracciati stradali di riferimento |
| | | Bacini idrografici interni |
| | | Ferrovie |
| | | Ambiti urbanizzati |
| | | Idrografia superficiale |
| | | Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura |



-  Aree alpine/appenniniche
-  Ghiacciai
-  Parchi
-  Riserve
-  Zone umide
-  Corsi d'acqua tutelati
-  Aree idriche
-  Aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati
-  Laghi
-  Aree di rispetto dei laghi
-  Bellezze d'insieme
-  Bellezze individue

03.4. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

Unitamente al Piano Territoriale Regionale, il PTCP costituisce un primo livello di analisi effettuato sul contesto di area vasta che consente di identificare, nel quadro di riferimento, il sistema urbano indagato con maggiore specificazione come un sistema insediativo sviluppatosi in ambito rurale e che gravita sulla terza corona dei comuni che trovano in Brescia il loro recapito principale.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, detta le Linee di indirizzo per lo sviluppo sostenibile.

Con Delibera di approvazione del Consiglio Provinciale n° 21 del 22 aprile 2004, il Consiglio Provinciale ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia (P.T.C.P.). Con successiva Delibera di Consiglio Provinciale n. 14 del 31/03/2009 è stata adottata la variante di adeguamento del PTCP alla LR 12/2005.

Il Consiglio Provinciale con l'adeguamento alla LR 12/2005 oggetto della variante adottata nel 2009, ha rilevato ulteriori elementi da tenere in considerazione ai fini di un più completo ed efficace adeguamento del PTCP alle esigenze del territorio.

Con l'approvazione del 13 giugno 2014 del nuovo PTCP e pubblicazione sul BURL nel dicembre dello stesso anno, la Provincia di Brescia ha quindi introdotto diverse novità, alcune delle quali di rilevante interesse per la pianificazione comunale, tra le quali:

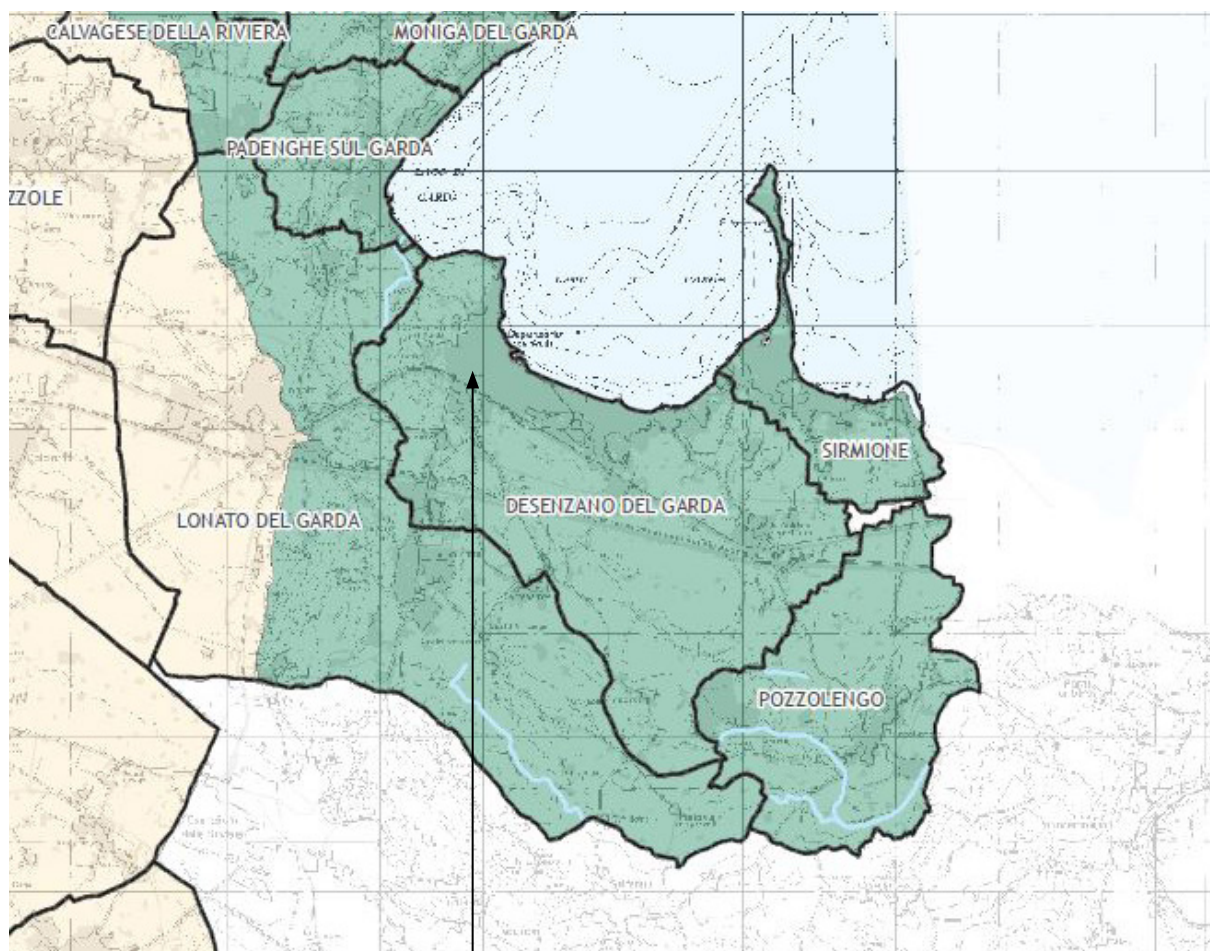
- la normativa attuativa e la cartografia sono state riviste complessivamente e semplificate;
- sotto il profilo insediativo si è proceduto al riordino degli interventi sovracomunali dando priorità al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla razionalizzazione delle aree produttive sovracomunali e al contenimento del consumo di suolo;
- relativamente alle infrastrutture si è provveduto all'aggiornamento del quadro previsionale adottato nel 2009;
- in adeguamento al PTR si è provveduto all'individuazione del sistema rurale-paesistico-ambientale. La Rete Ecologica Regionale (RER) è stata declinata nella Rete Ecologica Provinciale (REP) mentre il PPR è stato oggetto di focus specifici sulle unità di paesaggio (Garda, Iseo e Idro);
- si è provveduto ad un generale riordino ed individuazione degli ambiti agricoli di interesse strategico mettendo a sistema il lavoro effettuato nel 2008 in collaborazione coi Comuni con l'esigenza del contenimento del consumo di suolo voluto dalla Regione. La Provincia quindi ha provveduto al riordino della normativa e della cartografia, al fine di identificare in modo più preciso gli elementi di sua competenza (ambiente, infrastrutture e geologia) e così fornire uno strumento di pianificazione più dettagliato quale indirizzo per la pianificazione comunale (PGT).

Rispetto al PTR che è sviluppato a scala regionale, il PTCP permette una migliore individuazione non solo

dei confini comunali ma in taluni casi anche delle aree su cui ricadono interventi di trasformazione. Di seguito si riporta uno stralcio della Tavola 2.1 “Unità di Paesaggio”, suddividendo la Provincia di Brescia in unità funzionali ad analisi e considerazioni urbanistiche ed edilizie.

Le unità di paesaggio sono state individuate in riferimento alle strutture idro-geomorfologiche e di uso di suolo del territorio. Per questo la Provincia è partita dall'analisi delle unità di paesaggio individuate dal Piano Territoriale Regionale (PTR); ad esse sono state sovrapposte la carta geologica per l'area montana e la carta dei sottoambiti geomorfologici per l'area di pianura. Un successivo passo è stato compiuto aggiungendo la carta di uso del suolo. Al termine di queste sovrapposizioni è stata elaborata una carta di sintesi della morfologia provinciale, su di essa sono state abbozzate le unità di paesaggio. Gli abbozzi delle unità di paesaggio sono stati poi rifiniti e determinati definitivamente risagomando i confini sulle ortofoto e sulla carta tecnica regionale.

Il comune di Desenzano del Garda rientra nell'unità di paesaggio “Fascia rivierasca e colline moreniche del Garda”. Questa comprende una serie molto variabile di paesaggi che si caratterizzano però tutti per la presenza del Benaco. Si passa dalle scogliere a picco sul lago di Limone sul Garda a nord, ai versanti terrazzati e coltivati a olivo che caratterizzano la sponda gardesana fino a Salò dove comincia la fascia delle colline moreniche che fanno da corona alla parte bassa del lago. La fascia delle colline moreniche è caratterizzata dal paesaggio agrario con una forte presenza di elementi naturali; qui all'olivo si affianca la coltivazione della vite. Da Toscolano Maderno in poi il fronte lago di presenta, salvo piccolissime interruzioni, completamente insediato. Nella zona di Manerba e di Desenzano si assiste poi a una diffusa e caotica urbanizzazione che sta minando l'integrità paesaggistica dell'area. In questo contesto emerge la penisola di Sirmione che si protende nel lago dando vita a un paesaggio unico e caratterizzante.

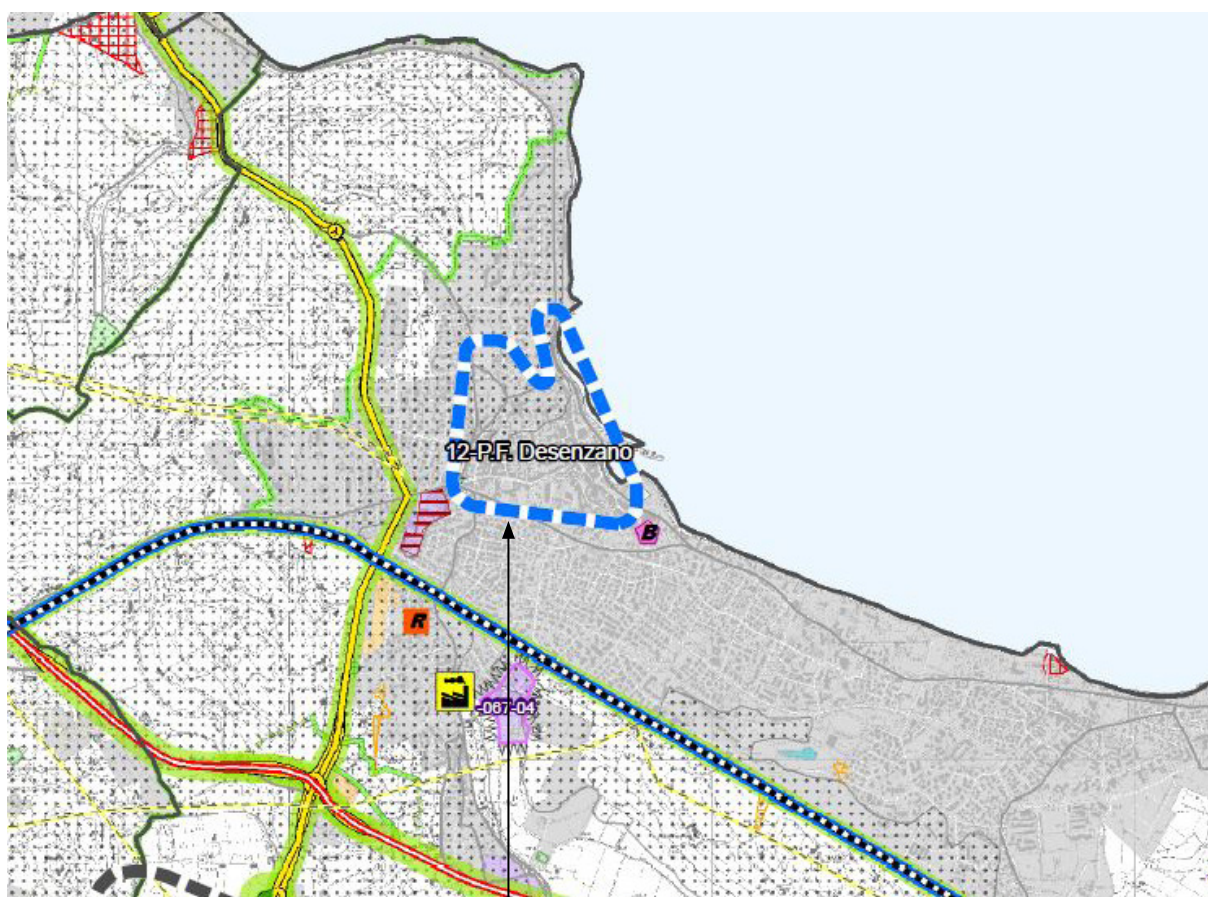


area oggetto di intervento

Unità di Paesaggio

	Versanti dell'Alta Val Camonica
	Fondovalle dell'Alta Val Camonica da Sellero a Ponte di Legno
	Adamello
	Versanti ovest della Bassa Val Camonica
	Fondovalle della Bassa Val Camonica da Piancamuno a Capo di Ponte
	Versanti della Bassa Val Camonica e Valsaviore
	Valle del Caffaro a Alta Valsabbia
	Fascia rivierasca del Sebino e Montisola
	Versanti della Val Trompia
	Fondovalle della Val Trompia
	Versanti della Val Sabbia da Sabbio Chiese al confine con la Val Trompia
	Versanti della Val Sabbia e la Val Degagna
	Fascia rivierasca del lago d'Idro
	Fondovalle della Val Sabbia e alto corso del fiume Chiese
	Alto Garda bresciano
	Colline della Franciacorta
	Colline pedemontane e pendici del Monte Maddalena
	Fascia rivierasca e colline moreniche del Garda
	Alta pianura asciutta tra Chiari e Rovato
	Area metropolitana di brescia e conurbazione pedecollinare
	Alta pianura asciutta da Montichiari a Bedizzole
	Valle fluviale dell'Oglio
	Ambito dei fontanili e pianura di Orzinuovi
	Bassa pianura irrigua tra l'Oglio e il Mella
	Bassa pianura irrigua da Leno al fiume Chiese (ex ambito dei fontanili e delle lame)

Nella Tavola 3.3 sezione F “Pressioni e sensibilità ambientali”, il PTCP individua le criticità sul territorio provinciale in relazione alle valenze paesistiche ed ambientali presenti, in modo da restituire informazioni utili alla valutazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie. Nel caso dell’area oggetto di intervento, il PTCP non individua particolari sensibilità o criticità ambientali in quanto completamente ricompresa negli “ambiti a prevalente destinazione residenziale”



area oggetto di intervento

Elementi di sensibilità ambientale

 Laghi	 Parchi regionali	 Cordoni morenici
 Ambiti elevata naturalità art. 17 PPR	 PLIS	 Zone umide
 Monumenti naturali	 Riserve naturali	 Geositi
 Parchi naturali	 Sic	
 Parchi nazionali	 ZPS	
 Fiumi afferenti ai laghi per un tratto di 10 km		 Delimitazione del varco
 Reticolo idrico principale ai fini della polizia idraulica		 Direttrice permeabilità del varco
 Ghiacciai e nevai perenni	 Bacini idrici naturali e artificiali	
 Corridoi ecologici da REP	 Fasce di ambientazione delle infrastrutture	
 Fontanili	 Sorgenti	

 Ambiti a prevalente destinazione residenziale

Elementi di pressione ambientale

Barriere insediative

 Ambiti a prevalente destinazione residenziale, turistico-ricettivi e a servizi
 Ambiti a prevalente destinazione commerciale
 Ambiti a prevalente destinazione produttiva
 Ambiti produttivi sovracomunali (APS)

Barriere infrastrutturali

 Viabilità primaria
 Viabilità da potenziare a primaria
 Viabilità principale
 Viabilità da potenziare a principale
 Viabilità principale di progetto
 Viabilità secondaria
 Viabilità secondaria di progetto
 Viabilità da potenziare a secondaria

Sistemi produttivi

 Sistema produttivo
 Polarità funzionali
 Margini urbani degradati
 Domini sciabili
 Ambiti produttivi comunali

 Aeroporto
 Linee ferroviarie metropolitane
 Ferrovia AV/AC
 Linee ferroviarie storiche "S"
 Metropolitana in progetto
 Metropolitana
 Metropolitana in programmazione
 Rete viabilità locale

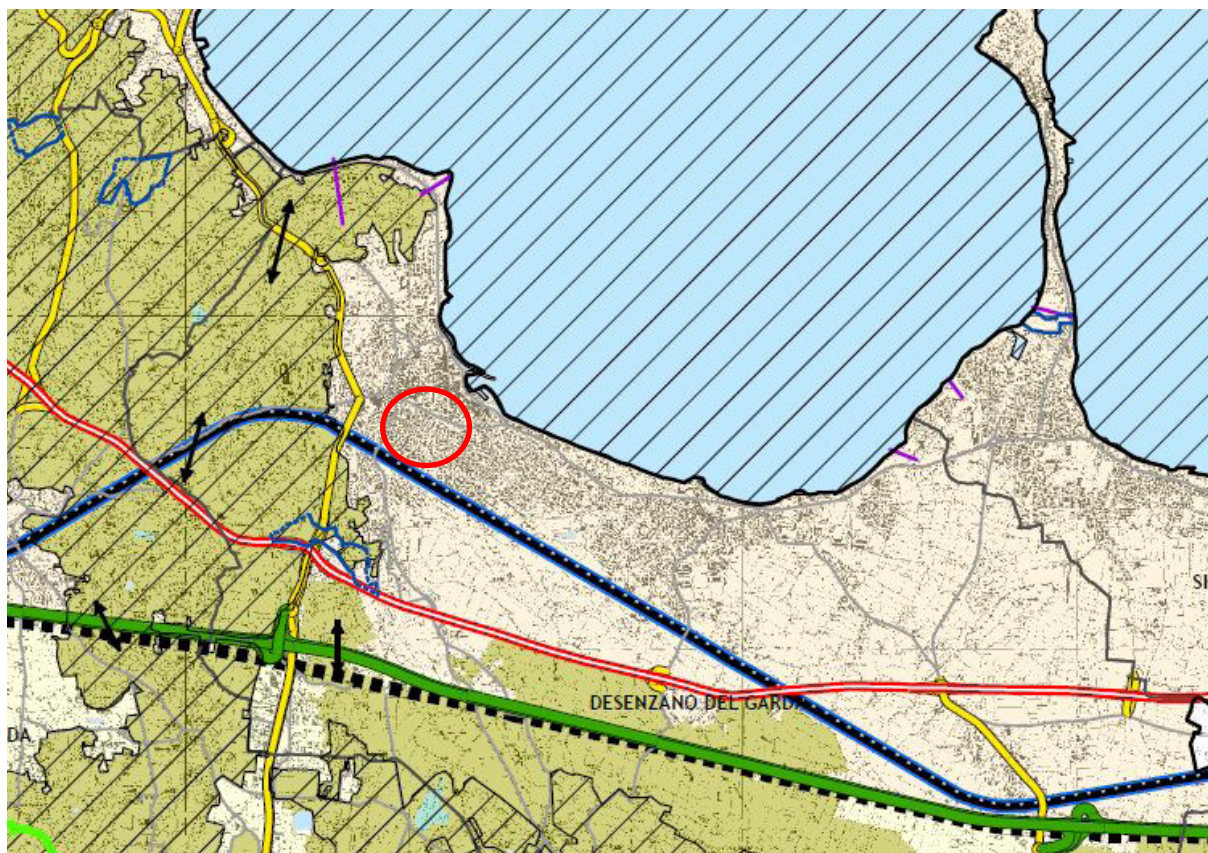
Nella Tavola 4 sezione E “Rete Ecologica Provinciale”, il PTCP individua aree, ambiti ed elementi che provengono da diverse scale di analisi e che composti in un unico disegno, restituiscono un quadro di riferimento per le analisi ecologiche del territorio; questo fornisce anche importanti informazioni per la progettualità, sia del costruito che degli spazi aperti. Nel caso dell’area oggetto di intervento, il PTCP individua questa porzione di territorio quale **“Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa”**, cioè sono ambiti dove si rileva la maggiore frammistione tra sistemi urbani, sistema infrastrutturale ed aree agricole.

Obiettivi della Rete Ecologica sono:

- Riequilibrio di un ambito territoriale fortemente problematico attraverso la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) valorizzando l’esplicitarsi dei servizi ecosistemici da loro offerti per concorrere alla riduzione delle criticità ambientali derivanti dalla pressione esercitata dal sistema insediativo urbano e migliorare la resilienza territoriale.

Per tali ambiti si indicano i seguenti principali indirizzi:

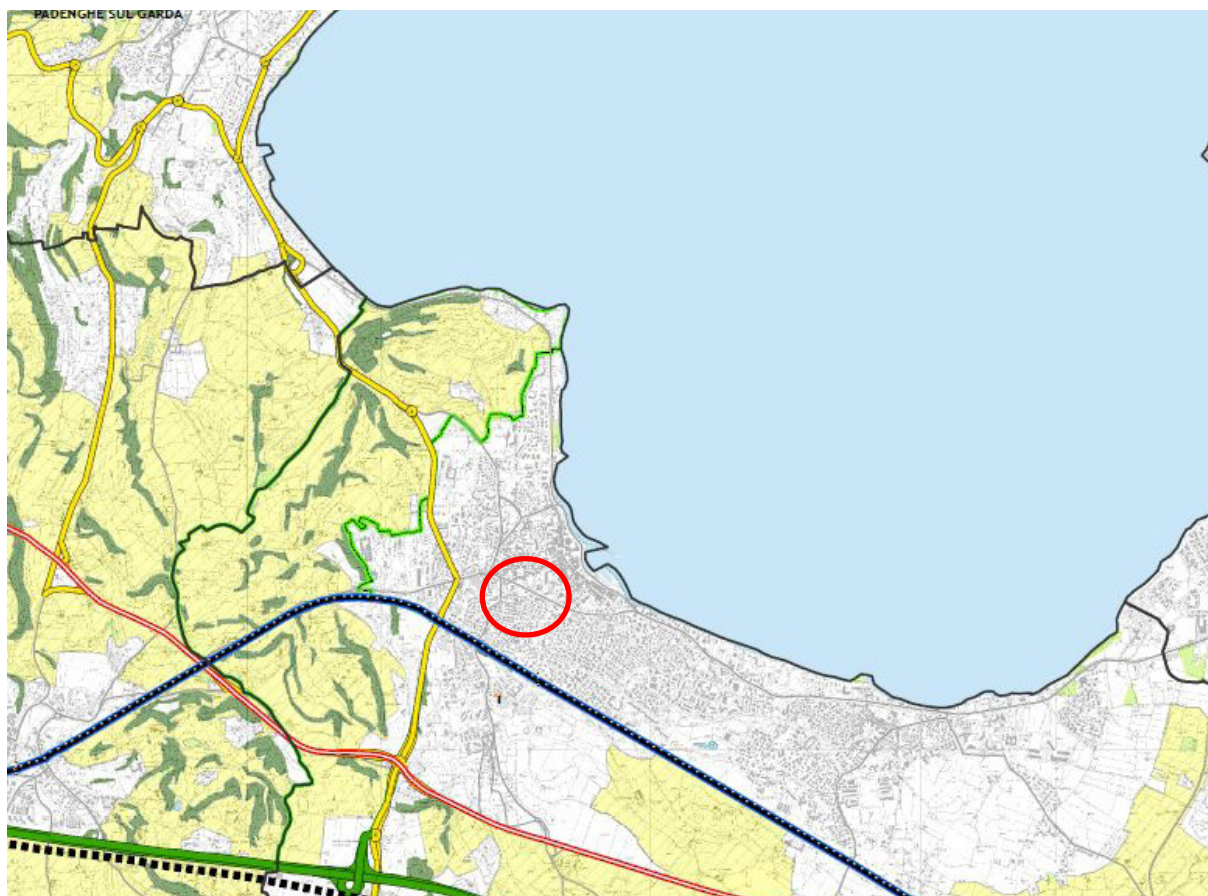
- contenimento del consumo di suolo finalizzato alla realizzazione di espansioni dei tessuti urbanizzati favorendo la rigenerazione urbana;
- sfavorire in linea di massima l’incremento delle urbanizzazioni lineari lungo le infrastrutture viarie;
- favorire la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) internamente ed esternamente agli ambiti urbani;
- prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale favorendo la predisposizione di apposite “aree filtro” a valenza ecopaesistica che possano svolgere anche un ruolo all’interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale;
- favorire politiche di qualità ambientale per le aree industriali al fine di minimizzare le esternalità negative di questi elementi sul contesto agricolo e naturale circostante;
- rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nel documento Rete Ecologica Regionale (giugno 2010) all’interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia (nn. da 111 a 114, da 126 a 135, da 144 a 155, da 169 a 173) alla voce “Indicazioni per l’attuazione della Rete Ecologica Regionale – Elementi di secondo livello”.



- Principali ecosistemi lacustri
- Zone umide
- Aree ad elevato valore naturalistico
- Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda
- Aree naturali di completamento
- Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa
- Ambiti dei fontanili
- Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema
- Rete Natura 2000
- Elementi di primo livello della RER
- Parchi regionali nazionali

Nella Tavola 5 sezione M “Ambiti Destinati All’attività Agricola Di Interesse Strategico”, il PTCP individua le aree agricole che vengono considerate strategiche ai fini, non solo della produzione agroalimentare, ma anche a livello paesistico e paesaggistico. Ai fini delle espansioni dell’urbanizzato, le AAS sono aree vincolate in cui non è ammessa l’edificazione di nuovi fabbricati ma la sola ristrutturazione.

Nel caso dell’area oggetto di intervento, il PTCP individua questa porzione di territorio quale area NON di interesse strategico per l’agricoltura.



03. 5. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 24/03/2017 si è addivenuti all'esame delle controdeduzioni, alle osservazioni e all'approvazione definitiva della variante generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi dell'art.13 della L.R. 11.03.2005 n.12 e s.m.i.. Tale variante generale è divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 26 del 28/06/2017.

Gli elaborati del quadro conoscitivo inseriti nel Documento di Piano, frutto dell'elaborazione e dell'individuazione cartografica delle analisi svolte, oltre alla funzione necessaria di indirizzo per l'elaborazione delle tavole di sintesi e di individuazione delle classi di sensibilità paesistica, hanno a tutti gli effetti un valore di riferimento, dal punto di vista paesistico, in quanto elementi necessari alla Commissione del Paesaggio per la valutazione della componente paesistica dei progetti di trasformazione del territorio che verranno presentati.

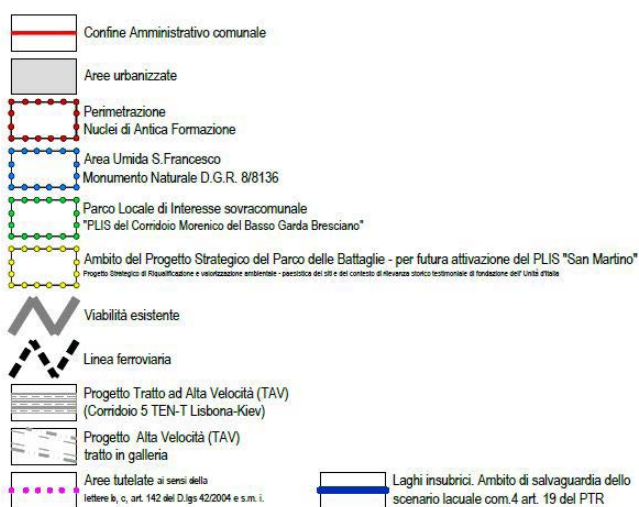
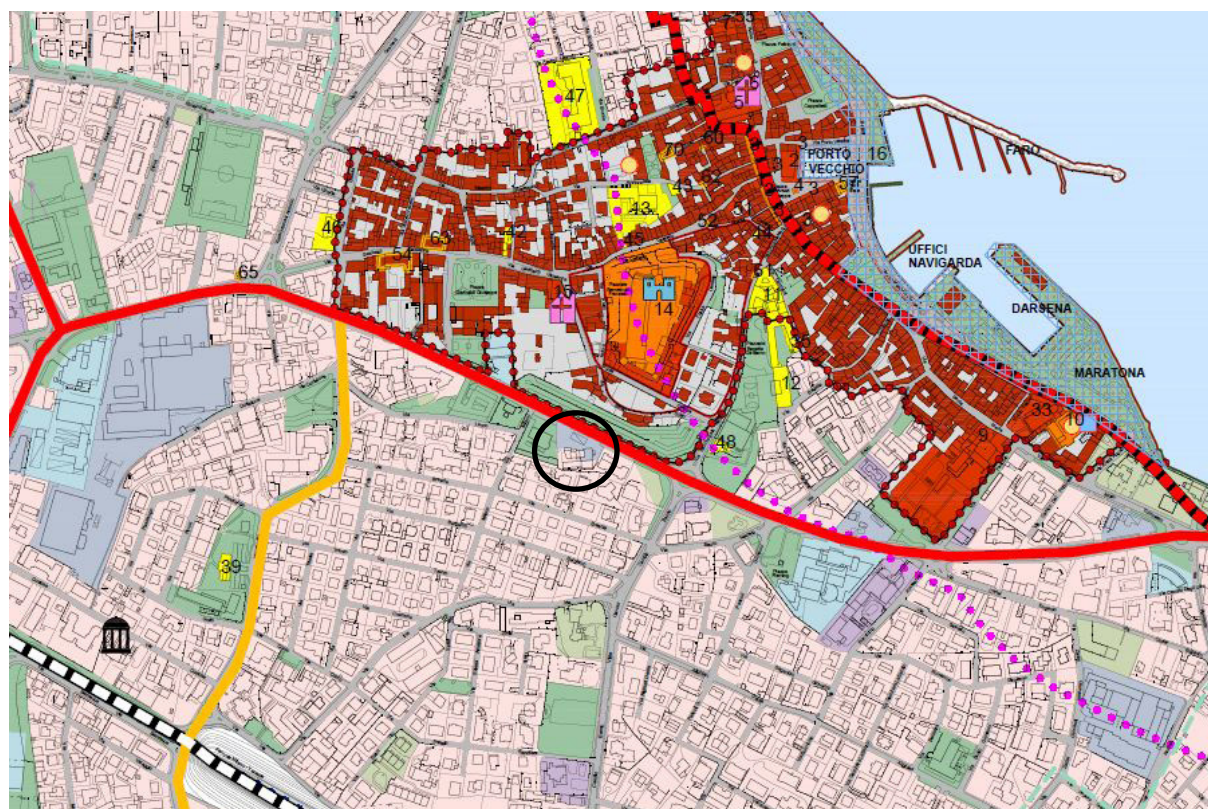
Dalla lettura incrociata e dall'elaborazione delle informazioni contenute nelle tavole di analisi, sono state redatte le seguenti tavole:

- DdP - Tavola DP05.1 - Individuazione dei vincoli e tutele "ope legis" - Nord
- DdP - Tavola DP09.3 - Analisi della componente del paesaggio storico-culturale e urbano - Nord
- DdP - Tavola DP09.6 - Classi di Sensibilità Paesistica - Nord
- DdP - Tavola 4 - Rete Ecologica Comunale
- PdR - Tavola PR2 (quadrante 4) - Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione

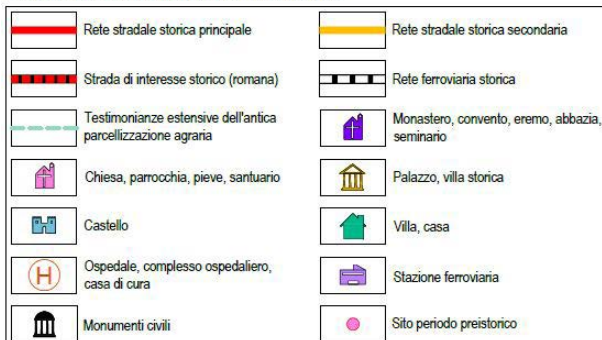
Tali gli elaborati rappresentano un'importante valutazione sintetica delle componenti di valore paesistico esistenti all'interno del territorio, anche nel caso di luoghi che assumono valore in base ad un rapporto con un elemento di spiccato valore, suddivisi in base a letture di livello sovralocale e locale ed individuati in base alle linee guide della Regione.

Di seguito si riportano gli estratti delle tavole elencate in modo tale da poter valutare il rapporto che l'area di intervento intrattiene con la cartografia di riferimento e gli elementi in essa individuati.

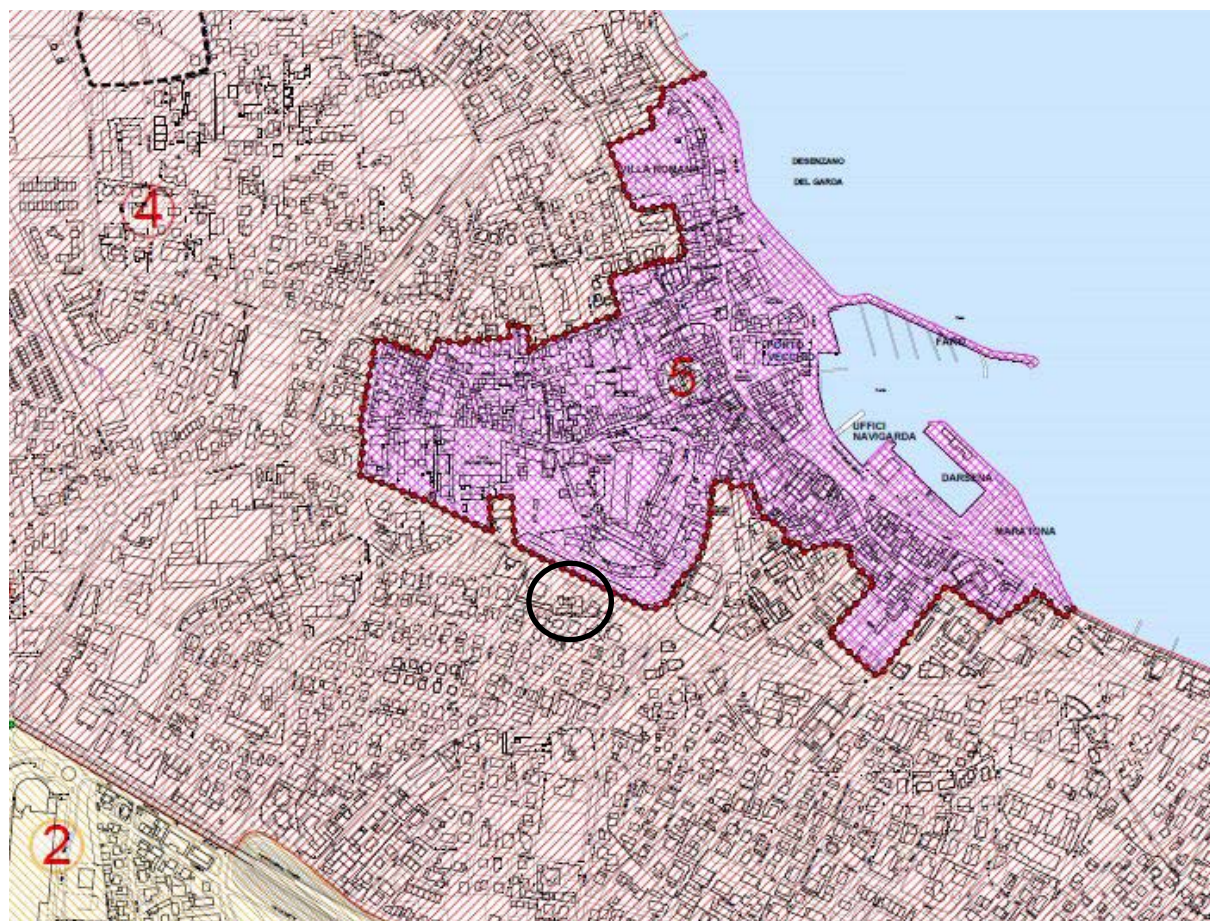
Nella tavola DP09.3 - Analisi della componente del paesaggio storico-culturale e urbano - Nord, il PGT individua quegli elementi utili a comprendere gli elementi valorizzativi del paesaggio sia naturale che costruito, nell'ottica della salvaguardia e dell'implementazione. Il PGT, agendo a una scala più dettagliata, è lo strumento di riferimento per le analisi dei progettisti che hanno necessità di approfondire temi riguardanti i valori specifici del territorio. Nel caso in oggetto, l'area si colloca nelle "aree urbanizzate" ai limiti del nucleo storico principale, lungo la via Marconi. In tale contesto l'unico elemento di rilievo che la tavola del paesaggio individua è la via Marconi quale "rete stradale storica principale".



COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

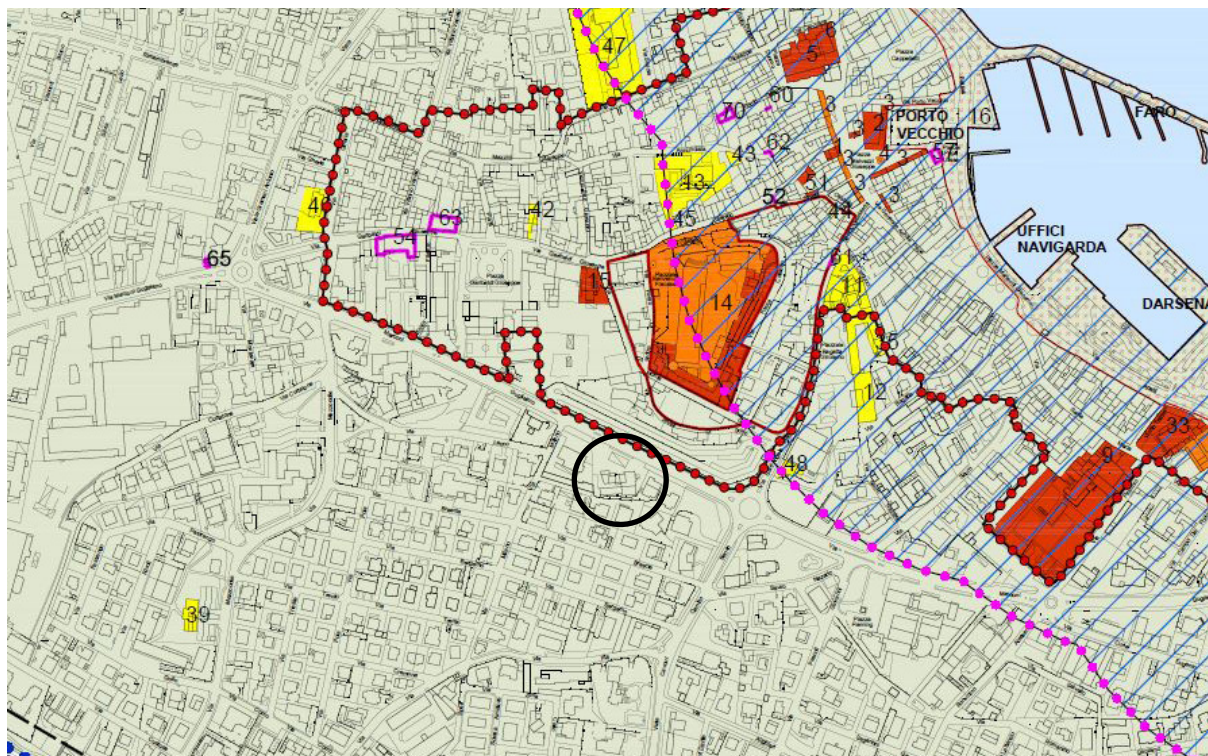


Nella Tavola DP09.6 “Classi di Sensibilità Paesistica - Nord”, l'area oggetto di intervento si colloca nelle “Classe 4 - sensibilità paesistica alta”. La presente relazione si configura quale relazione paesistica utile alla Commissione Paesaggio del Comune di Desenzano del Garda e ai funzionari della Soprintendenza per valutare l'inserimento architettonico del nuovo fabbricato nel paesaggio urbanizzato.



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

Nella tavola "DP05.1 - Individuazione dei vincoli e tutele "ope legis" - Nord", emerge il "vincolo ambientale Bellezze d'Insieme" a cui l'area è soggetta.



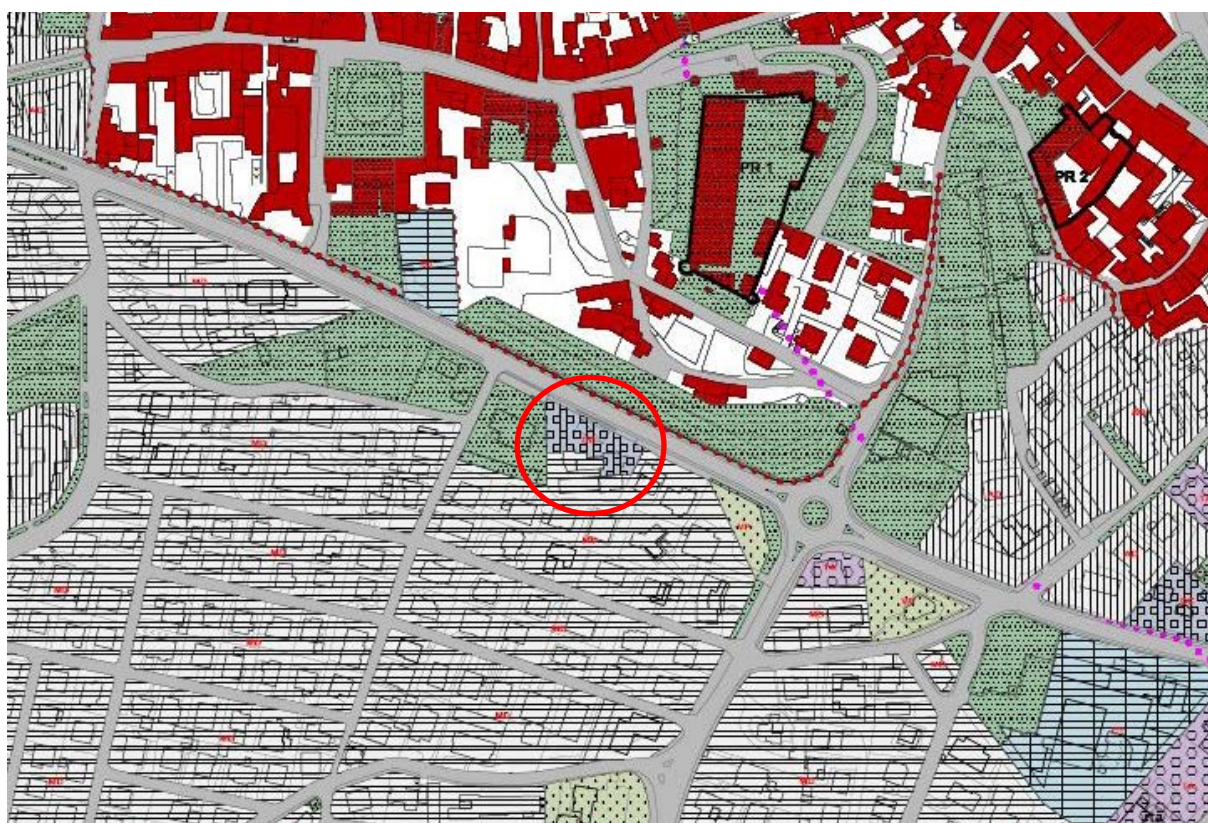
	Vincolo monumentale "proprietà comunale" (D. Lgs 42/2004)		Immobili vincolati di proprietà comunale realizzati da almeno 50 anni (antecedenti al 28/10/2000)
	Vincolo monumentale in elenco Soprintendenza (D. Lgs 42/2004, ex L. 1089/39, artt. 1,4,6)		Vincolo monumentale in elenco Soprintendenza, lungolago (D. Lgs 42/2004, ex L. 1089/39, artt. 1,4,6)
	Beni decretati / segnalati da PTCP		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. 14.11.82; D.M. 16.03.1958; D.M. 15.12.1959; D.M. 20.05.1967; D.M.20.07.1960; D.M.5.11.1956; D.R.R. 7306 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
	Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile nelle quali vigono le limitazioni d'uso di cui all' art.94 del D.Lgs 152/06		

Nella tavola 4 “Rete Ecologica Comunale”, l’area oggetto di intervento si colloca nelle “aree critiche - residenziale”.



-  Produttivo / terziario / commerciale
-  Residenziale

Nella tavola "PR2 (quadrante 4) - Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione", l'area oggetto di intervento è parzialmente individuata quale "ambiti residenziali a media densità - art.32" e "distributori di carburante - art.43". Il Piano Attuativo in oggetto propone la modifica dell'azzoneamento eliminando la zona per distribuzione carburante in quanto il progetto di riconversione prevede altri tipi di destinazione d'uso (residenziale-commerciale-direzionale). Questo anche in seguito alla dismissione dell'attività di distribuzione carburante e successiva bonifica.



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 bassa densità - art. 34 -
	Ambiti ad alta incidenza di verde privato - art. 35 -		Ambiti per attività di rimesseggio banche Attività alberghiere esistenti

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 -		Ambiti per attività prod. turistico-noctive alberghiere - art. 36 quater -
	Distributori di carburanti - art. 43 -		Ambiti per attività prod. turistico-noctive all'aria aperta - art. 36 quinquies -

P.G.T. - Piano delle Regole - Estratto tavola PR2 (quadrante 4) - Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione"

04. Stato di fatto e documentazione fotografica

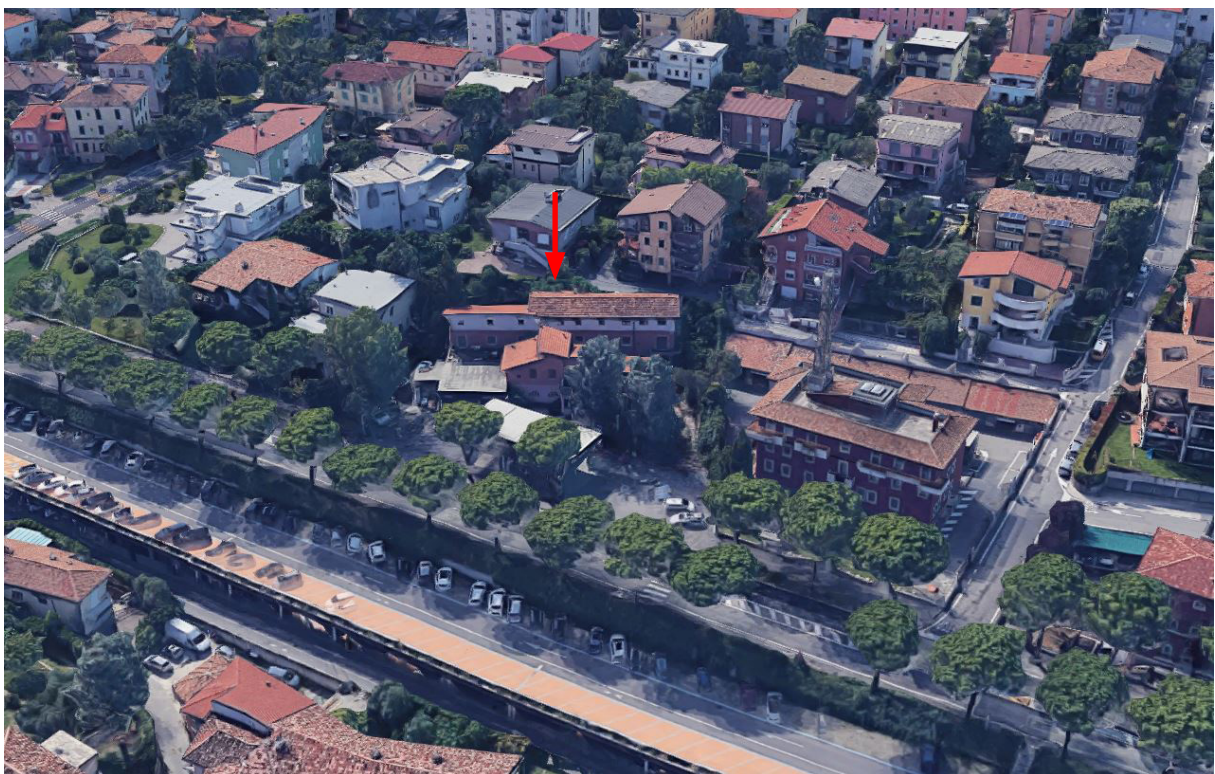
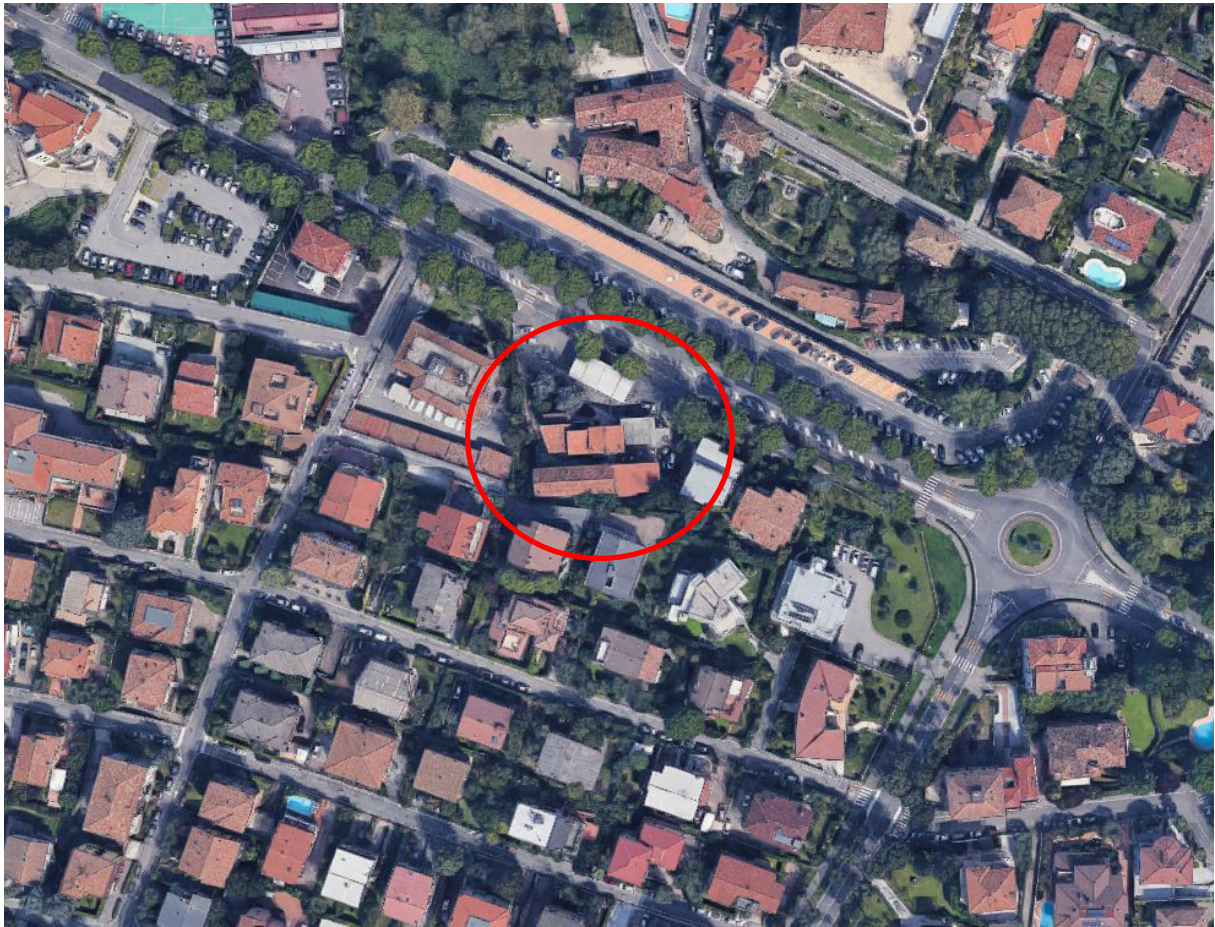
Le analisi condotte sull'ambito interessato, hanno tenuto in considerazione il Quadro conoscitivo e di verifica di compatibilità della previsione del progetto a livello comunale (PGT vigente).

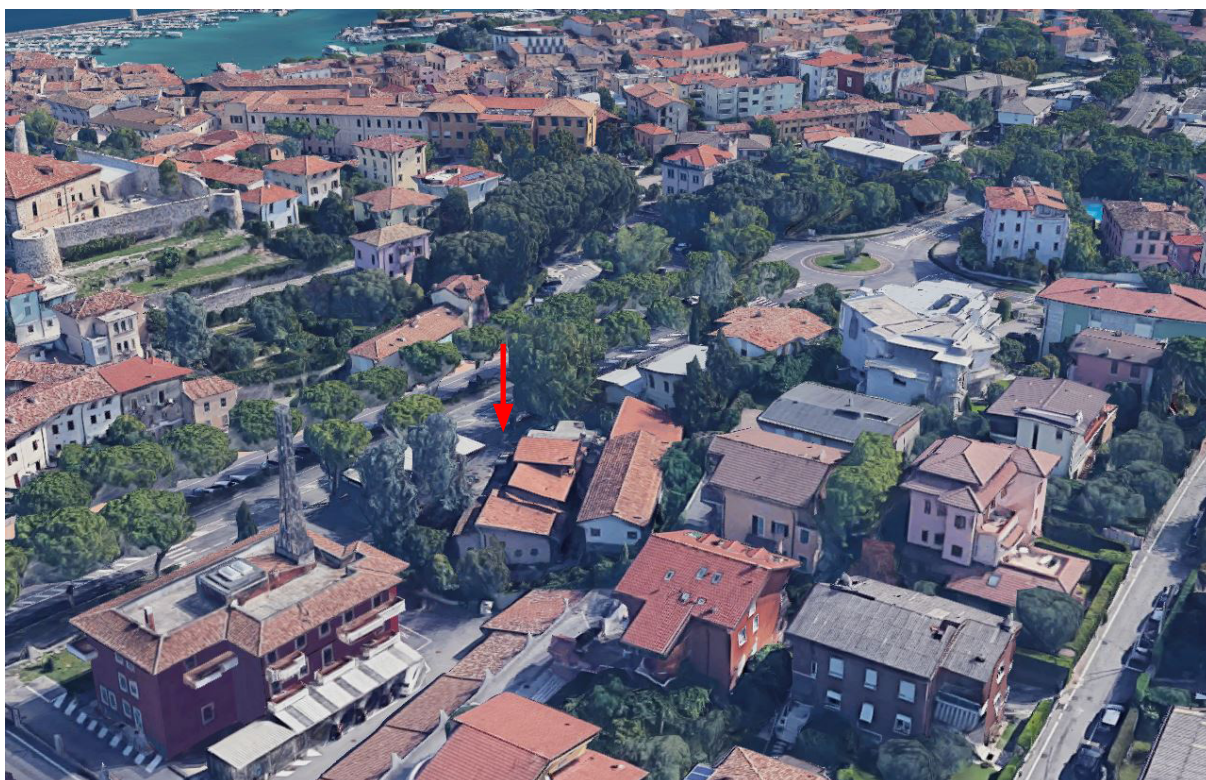
L'analisi strutturata sulla complessità del territorio e delle relazioni che il Comune instaura con il contesto, permette di definire e cogliere i caratteri essenziali di un ambito e i relativi valori territoriali in cui l'ambito stesso è inserito.

L'area, individuata catastalmente al fg. 13 mapp.59, si colloca lungo la via Marconi, nei pressi della rotatoria che regola l'incrocio con la via Cavour, ai margini del centro storico. Il contesto è l'urbanizzato residenziale sorto negli anni '50, '60 e '70 del secolo scorso, caratterizzato da una conurbazione principalmente costituita da edifici con altezze che variano da 2 ai 4 piani fuori terra. Sul piano urbanistico importante è la presenza delle maestose alberature sul viale, su lato ovest dalla caserma dei Carabinieri e a nord dal parcheggio pubblico denominato "Vallone".

La porzione interna dell'area oggetto di intervento è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato articolato su una pianta complessa che ha ospitato negli anni numerose destinazioni d'uso tra le quali le principali sono state la residenza, la ristorazione e l'attività alberghiera. Il fabbricato disposto nella porzione a sud è un edificio a stecca per complessivi 3 piani fuori terra; collegato ad esso, un altro edificio costituito da più corpi di fabbrica con altezze differenti. L'area è completata, nella porzione a nord, dalla presenza di una stazione di rifornimento carburante che nei primi mesi del 2021 è stata dismessa, con conseguente bonifica autorizzata dagli uffici comunali e dall'ATS.

Le prime 4 fotografie che si riportano nel presente paragrafo sono immagini 2D e 3D estratte da Google Maps 2021 in cui è ancora presente il distributore carburanti dismesso e rimosso. Nelle fotografie riportate a seguito di sopralluogo, questo non compare.







vista del fabbricato posto più a sud in cui è evidente il dislivello tra l'area oggetto di intervento e quella confinante



ingresso alla porzione di fabbricato che ospitava l'attività di ristorazione e ormai dismessa



vista verso sud dalla via Marconi che inquadra porzione di area libera a seguito di dismissione e bonifica del distributore carburanti e del volume principale presente



vista dello spazio interstiziale tra i due corpi di fabbrica principali



in questa pagina: altre fotografie più di dettaglio dei fabbricati presenti sull'area

05. Descrizione dell'intervento

Il Piano Attuativo prevede la costruzione di un nuovo complesso edilizio (n.3 piani fuori terra e n.1 piano interrato adibito a parcheggi) misto commerciale-direzionale e residenziale con lo scopo di riqualificare l'area prospiciente il tratto di via Marconi, caratterizzata da un forte degrado sul piano edilizio ed urbanistico in quanto in stato di completo abbandono; le attività di distribuzione di carburanti, bar, albergo, annessi all'area rifornimenti e residenza infatti risultano dismesse ormai da anni.

Recentemente è stata eseguita anche l'opera di smantellamento delle sovrastrutture dell'attività di distribuzione carburanti, con la rimozione delle cisterne interrate, della copertura, delle pompe ed è stata eseguita la bonifica del terreno con analisi e caratterizzazione delle terre di scavo a cura di società di servizio incaricata dal gestore che ha condotto l'attività nell'ultimo periodo.

I dati rilevati sono stati oggetto di valutazione da parte dell'ARPA che ha rilasciato l'attestazione di corrispondenza dei parametri ai limiti previsti dalle Leggi vigenti in relazione alle attività commerciali-industriali. Ad ulteriore verifica, il consulente specializzato in ingegneria ambientale ha constatato la corrispondenza dei parametri all'insediamento residenziale futuro e si darà riscontro di quanto riferito con adeguata documentazione e con l'ottenimento da parte di ARPA della attestazione relativa.

La proposta progettuale contemplata dal PA prevede la conferma della SLP esistente che sarà recuperata per il nuovo insediamento. A seguito di trasformazione dell'ambito da "Distributore Carburanti (art.43)" ad "Ambiti residenziali a media densità (art. 32)", si utilizza per tale porzione di area l'applicazione dell'indice fondiario definito dalle NTA del Piano delle Regole del PGT, cioè 1,5 mc/mq. Di conseguenza si ottengono mc 1.620 (mq 1.080,00 x 1,5 mc/mq) che, convertiti in SLP (Volume/3), dà come risultato mq 540,00 la quale, sommata alla SLP esistente nell'area edificata e classificata quale "Ambiti residenziali a media densità (art. 32)" porta a una SLP totale insediabile di mq 1.678,50 (vedere tav. PA01a e PA01b).

Il progetto identifica al piano terra la destinazione direzionale e commerciale per un totale di mq 497,00 e ulteriori mq 41,00 per i due vani scala che conducono al P1 e P2; il 40%, pari a mq 204,00, sarà a destinazione direzionale mentre il 55%, pari a mq 293,00, sarà a destinazione commerciale. Il restante 50% della SLP (mq 702) sarà destinata alle residenze, disposte sui due livelli superiori del piano primo e piano secondo. Il piano interrato invece accoglie i parcheggi pertinenziali per la residenza e relative cantine.

I collegamenti verticali sono affidati a due vani scala posti negli angoli interni della corte.

Sotto il profilo edilizio, il complesso è caratterizzato da un impianto tipologico "a corte aperta" con affaccio a nord e Hmax=mt 10,00, verso il lago; nella porzione sud l'area invece presenta un salto di quota di -8,70 mt rispetto alle aree edificate prospicienti. La porzione dell'area non interessata da edificazione viene adibita a parcheggi in quota accessibili dalla via Marconi e a verdi pertinenziali delle attività e alle residenze. Tutti i solai a copertura dei vari piani sono del tipo "tetto verde piano", dove al P1 e P2 diventano terrazze pertinenziali alle abitazioni.

Sotto il profilo del “concept” che ha guidato la progettazione, di seguito vengono elencati i criteri principali di ispirazione:

1) sostenibilità

lo scheletro portante è realizzato in acciaio, materiale riciclato e riciclabile, che può essere facilmente reinsertibile all’interno di un nuovo ciclo produttivo

2) efficienza energetica

i pacchetti di sistemi Knauff per le pareti di tamponamento e integrati alla struttura garantiscono la realizzazione di un involucro altamente tecnologico in grado di contenere i consumi energetici dell’edificio

3) sicurezza sismica

la struttura in acciaio (telai e tralicci) determina un’elevata duttilità che migliora il comportamento strutturale e di conseguenza la sicurezza a fronte di eventi sismici

4) massima libertà architettonica

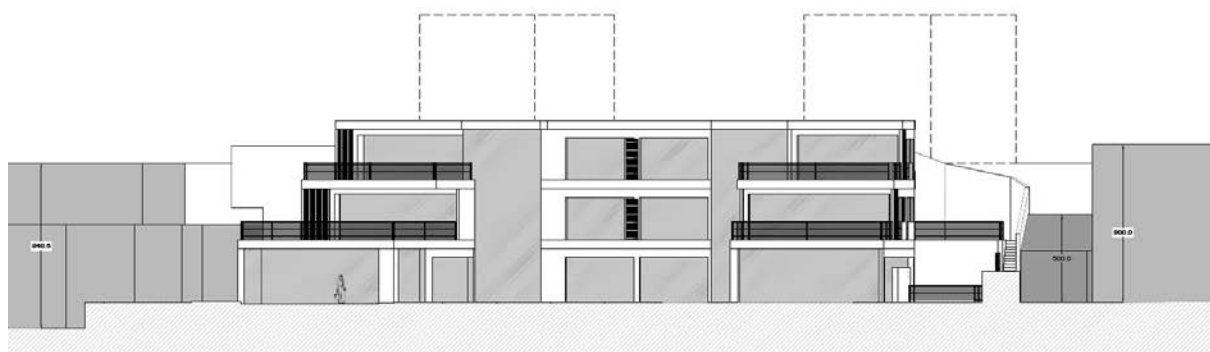
la tecnologia Light Steel Frame non condiziona l’aspetto estetico dell’edificio raggiungendo un design architettonico contemporaneo e innovativo

Su un piano più generale ed ampio riguardo la soluzione progettuale, queste le principali caratteristiche:

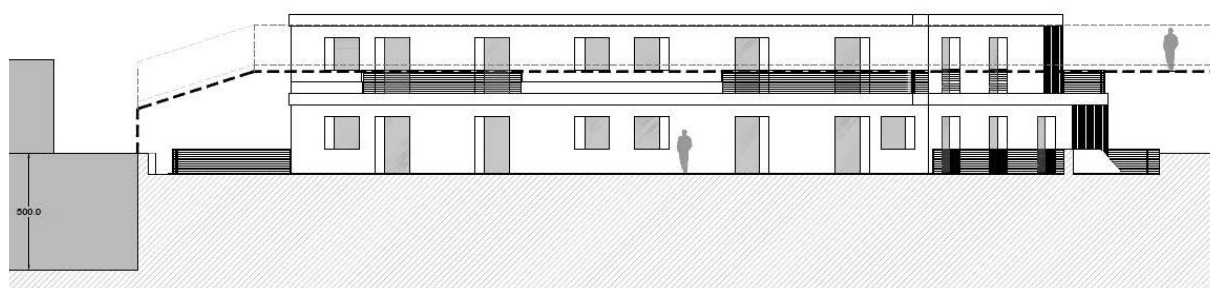
- fronte alberato per mitigazione ambientale lungo la via Marconi
- modello architettonico a corte aperta
- infissi panoramici con vetrate a tutta luce
- coperture piane a tetto verde al fine di favorire evotraspirazione, abbattimento delle polveri sottili, mitigazione ambientale, miglioramento del clima, riduzione sonora ed elettromagnetica, regimazione idrica
- brise soleil in legno naturale
- balaustre inox con trefoli
- colorazione finale tipo “greige” (mix tra grigio e beige”)

per ritrovare questi elementi su supporto grafico, si faccia riferimento alla tavola “PA14 - TECNOLOGIA, MATERIALI, PIANO COLORI”

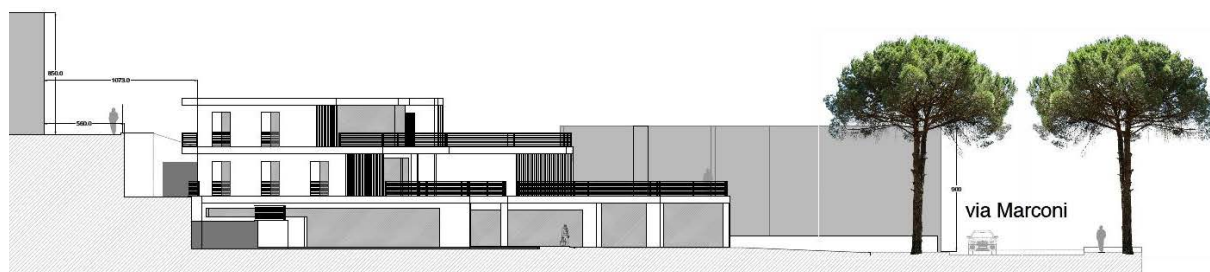
Di seguito si riportano alcuni estratti dagli elaborati grafici per meglio comprendere le caratteristiche architettoniche del progetto.



prospetto nord



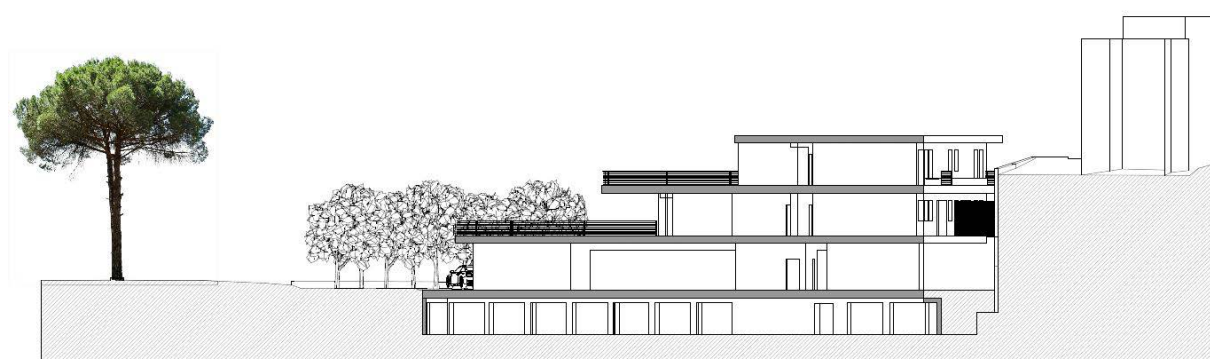
prospetto sud



prospetto est



prospetto ovest



sezione trasversale



immagine a volo d'uccello che inquadra l'intero intervento, inserendolo nel contesto urbanizzato esistente



immagine con ripresa da lato est della porzione di fabbricato rivolta a nord, lungo la via Marconi. è possibile notare la terrazza verde al piano primo legata a uno degli alloggi adibiti a residenza e il corsello che porta al piano interrato.



immagine con ripresa da lato ovest della porzione di fabbricato rivolta a nord, lungo la via Marconi. è possibile notare la terrazza verde al piano primo e al piano secondo legate agli alloggi adibiti a residenza. Nella porzione più a ovest, l'area adibita a verde. Al centro della corte invece si evince la presenza di aiuola e specchio d'acqua.

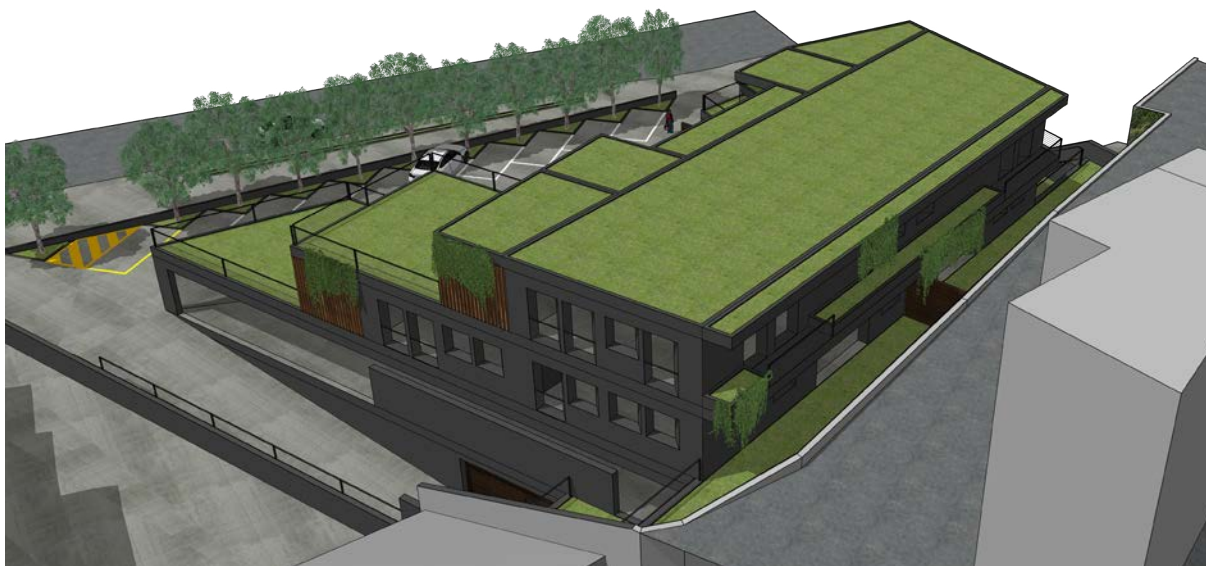
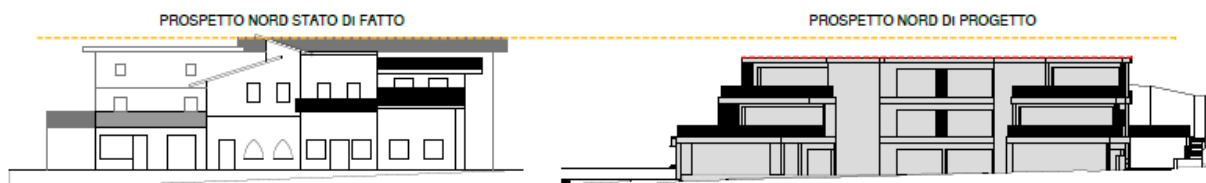


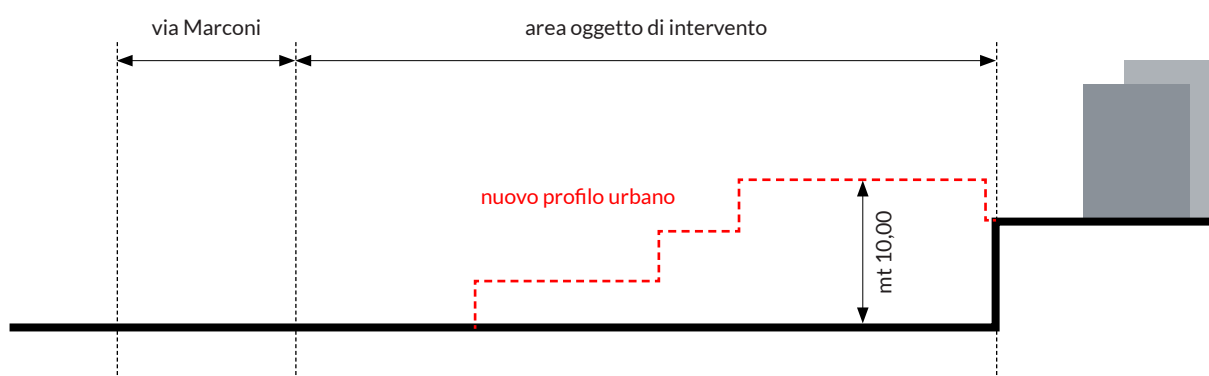
immagine con ripresa da lato sud-est del fabbricato in cui è evidente l'utilizzo del verde pensile per la copertura e le terrazze degli alloggi adibiti a residenza



immagine con ripresa da lato nord-est del fabbricato in cui è evidente l'utilizzo del verde pensile per la copertura e le terrazze degli alloggi adibiti a residenza



estratto tavola "PA11 - inserimento planimetria nell'ortofoto esteso alle aree circostanti - inserimento modello 3d verifica impatto frontale con sovrapposizione dei prospetti"



sezione schematica del nuovo profilo urbano

06. Giudizio sull'impatto paesaggistico del progetto

Il giudizio complessivo riguardante l'impatto del progetto sul paesaggio nasce dalle considerazioni fatte in precedenza su tutti gli aspetti coinvolti dalla trasformazione di un edificio in un contesto sensibile quale quello analizzato.

La sintesi tutte le considerazioni precedenti si traducono nella successiva tabella che offre un riassunto e un giudizio parziale e complessivo sull'impatto paesaggistico derivanti dall'analisi degli strumenti di pianificazione e del progetto stesso.

La tabella si organizza su tre colonne: criteri di valutazione, valutazione sintetica e classe di incidenza. Quest'ultima individua 5 differenti classi:

- molto bassa
- bassa
- media
- alta
- molto alta

La valutazione soggettiva dei singoli aspetti con criteri sintetici e l'indicazione della classe di incidenza è utile a stilare un giudizio complessivo dell'intervento in relazione al suo inserimento nel contesto paesaggistico.

criteri di valutazione	valutazione sintetica	classe di incidenza
Incidenza morfologico e tipologica	il progetto non altera la morfologia dei luoghi. Vengono rispettate le quote nei vari punti ed esse vengono prese a riferimento per l'inserimento del nuovo fabbricato. Sul piano tipologico, esso si pone nella condizione di dialogo: se da un lato il fabbricato è immerso in un contesto residenziale abitativo caratterizzato da edifici con caratteristiche edilizie tipiche degli anni '50/'60/'70 del secolo scorso, dall'altro si pone l'obiettivo di interloquire con gli elementi tipici che si possono trovare nel nucleo storico di Desenza-no posto poco più a nord (fabbricato a corte).	bassa
Incidenza linguistica: stile, materiali, colore	il progetto sfrutta il linguaggio edilizio contemporaneo, utilizzando colori decisi per le facciate e verde pensile per la coperture e per le terrazze. Il linguaggio è volutamente differente, con la finalità di "far emergere" caratteristiche più moderne evitando quindi lo spirito di emulazione	alta

Incidenza visiva	il nuovo fabbricato non pone problematiche di incidenza visiva, sfruttando i dislivelli esistenti, recuperando i volumi e presentando un volume di progetto più basso rispetto alle altezze dei fabbricati esistenti. Inoltre, essendo arretrato rispetto al filo strada, non rischia di occludere visuali dalla via Marconi.	molto bassa
Incidenza simbolica	il progetto non incide su elementi simbolici per la comunità e il territorio ma si pone l'obiettivo di diventare esso stesso un nuovo landmark urbano che diventi elemento di riconoscimento per questa porzione di tessuto edificato	bassa

Dalle analisi condotte nei paragrafi precedenti è possibile esprimere un giudizio complessivo che valuta **bassa** l'incidenza dell'intervento in quanto:

1. l'intervento si colloca in un contesto già edificato molto denso ed è migliorativo per il decoro urbano di una porzione centrale del territorio;
2. non vi è alterazione della sezione urbana complessiva;
3. non occlude visuali paesaggistiche;
4. la sezione architettonica di progetto del fabbricato si inserisce in modo consono rispetto alla sezione territoriale in cui l'andamento morfologico del territorio degrada in direzione sud-nord fino ad arrivare a lago;
5. le scelte architettoniche riguardo l'impianto tipologico, le coperture verdi piane, le ampie vetrate e i materiali naturali selezionati contribuiscono a rendere un inserimento armonioso nel contesto urbano donando un aspetto finale moderno e adatto alle funzioni previste;
6. non vengono alterati i valori paesaggistici e naturalistici del contesto ponendosi quale obiettivo primario di rigenerare una porzione di abitato riconosciuto come degradato dalla comunità.

07. Considerazioni conclusive

Alla luce di quanto esposto fin qui si può concludere quanto segue:

- il progetto non presenta interferenze con il contesto paesaggistico;
- gli impatti generati dall'intervento risultano essere marginali, soprattutto in relazione al fatto che il progetto riguarda una zona urbanizzata;
- l'intervento è sicuramente migliorativo sull'aspetto finale dell'area in generale;
- non si evidenziano ulteriori elementi di criticità tali da generare impatti paesistici di entità rilevante;
- non produce nuovo consumo di suolo agricolo anzi si prefigura quale esempio di rigenerazione urbana sostenuta anche dagli strumenti di pianificazione a livello regionale e provinciale;

Pertanto, considerati gli assetti territoriale e paesistici di riferimento e le caratteristiche del progetto, il sottoscritto Arch.Urb. Alessandro Peli afferma che l'esame dell'impatto paesaggistico dell'intervento è da considerarsi **basso** e perciò autorizzabile così come previsto dal Piano Attuativo.

Desenzano del Garda, ottobre 2021