

OGGETTO: Permesso di costruire relativo ad un fabbricato residenziale denominato “Bristoldue” che insiste su un lotto in via Catullo n. 12 a Lonato del Garda - BS

Committente: COSTRUZIONI CATULLO S.r.l., Via Dominutti n. 20 – 37135 Verona (VR)

RELAZIONE PAESAGGISTICA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

relativa ad istanza di autorizzazione paesaggistica per esecuzione di opere 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 : - Demolizione di un fabbricato esistente e costruzione ex novo di un fabbricato residenziale denominato "Bristol due" sito in via Catullo n.12 a Lonato del Garda – Bs.

Richiedente: Costruzioni Catullo srl

Via A. Dominutti n. 20, 37135 Verona – Vr -

1 – Tipologia dell'opera ed inquadramento.

L'intervento prevede la *demolizione* di un fabbricato residenziale esistente sito in via Catullo n. 12, insistente su un lotto distinto a N.C.T. del Comune di Lonato d/G – Bs – al foglio 7, mappale n.133, e la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale. La sagoma del fabbricato di progetto è diversa dall'edificio esistente nel rispetto delle distanze minime dai confini (5,00 mt.) che l'edificio attuale non rispetta sul lato ovest.

Il progetto proposto è inserito all'interno di un Piano di Recupero denominato "Bristol due" che propone un più ampio intervento di RIQUALIFICAZIONE E DI RIGENERAZIONE URBANA del Lido di Lonato d/G in accordo con il Comune di Lonato d/G e la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle province di Brescia, Cremona e Mantova; più precisamente oltre alla realizzazione del progetto oggetto della presente relazione il Piano di Recupero contempla la progettazione della *strada comunale via Catullo* proprio nell'ottica di un intervento di riqualificazione complessiva.

Il progetto è sottoposto a vincolo paesaggistico Bellezze d'insieme (art.136 Dlgs 42/2004 comma1lett.b) Fascia tutelata fiumi, torrenti corsi d'acqua (art.142 Dlgs 42/2004 comma1 lett.c) Fascia tutelata lago (art.142 Dlgs 42/2004 comma1-lett.b). La finalità di questa relazione è di sottoporre a verifica di compatibilità paesaggistica il progetto, mediante un'analisi delle peculiarità ambientali che motivano il vincolo e delle caratteristiche progettuali che rendono compatibile l'intervento.

Il lotto interessato dal progetto ha un'estensione pari 1.083,83 mq. (comparto netto). L'intervento proposto prevede la demolizione dell'immobile che attualmente insiste sul comparto e che presenta una volumetria fuori terra pari a 2.229,45 mc. L'art. 24.2.1 comma 1 delle NTA – Piano delle regole consente un aumento della volumetria esistente pari al 20% (2.229,45 mc. + 445,89 mc. (20%) = 2.675,34 mc.) pertanto la volumetria massima ammessa è pari a 2.675,34 mc. Il fabbricato di progetto consta di una volumetria fuori terra pari a 2.467,87 mc e quindi inferiore rispetto a quella ammessa (2.467.87 mc < 2.675,34 mc).

Nella presente si tiene pertanto conto anche dei modi di valutazione e delle chiavi di lettura della sensibilità paesistica dei luoghi e dell'incidenza paesistica del progetto già individuati dalla Regione Lombardia.

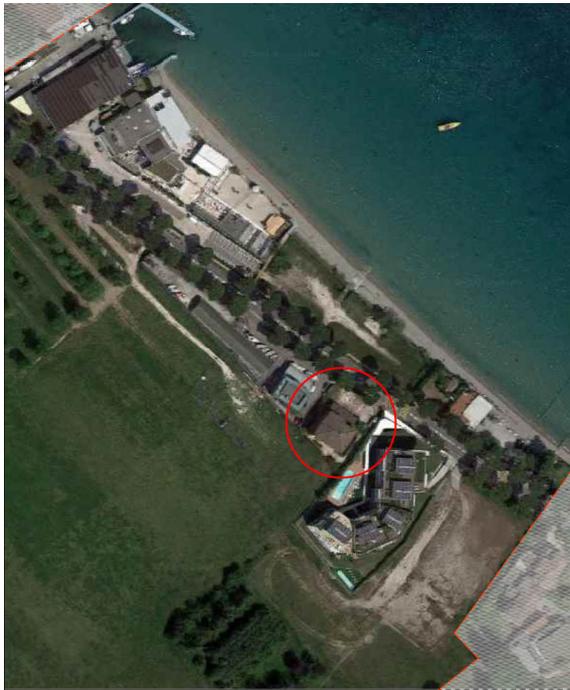


Figure 1 e 2. Estratto aerofotogrammetrico e estratto CTR con individuazione dell'area d'intervento

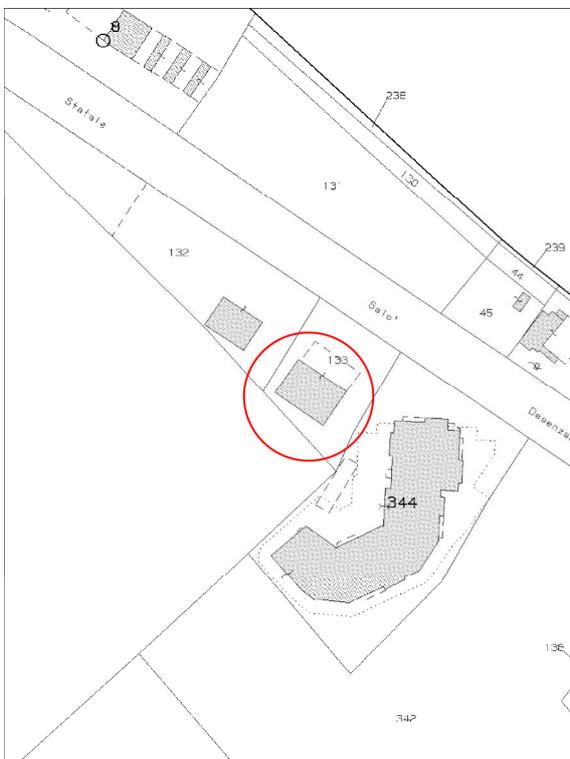


Figura 3. Estratto mappa.
Comune di Lonato, Fg. 7, Mn. 133

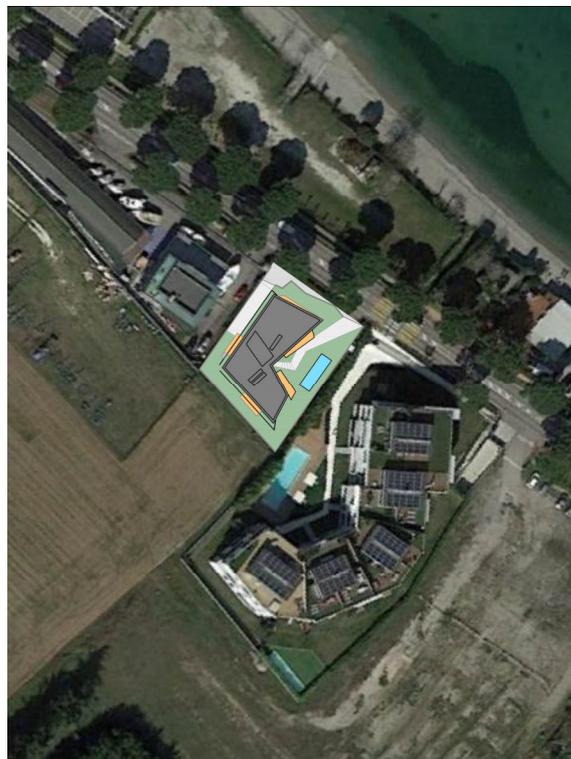


Figura 4. Ortofoto con sovrapposizione progetto.

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:

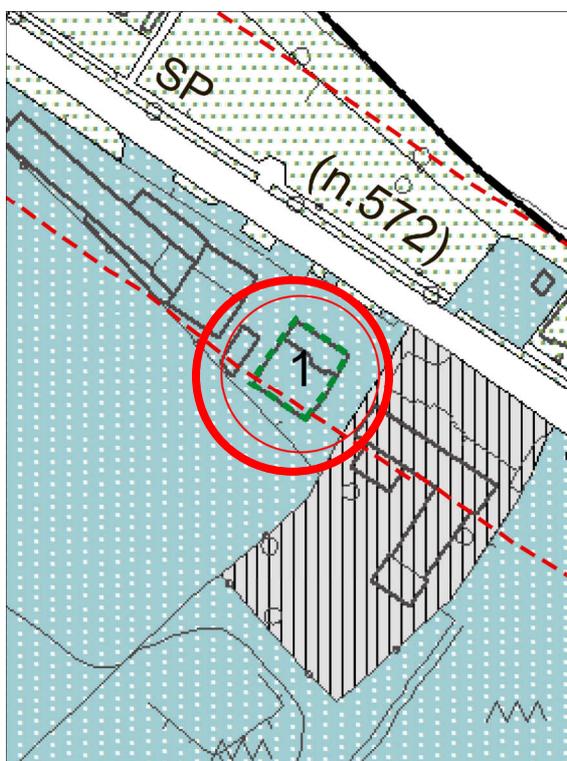


Figura 5. Estratto P.G.T. - Piano delle regole.
Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica - norme particolari

L'area oggetto d'intervento è soggetta a vincolo, ai sensi del D.lgs. 42/2004, poiché compreso parte di un esteso territorio individuato quale bellezza d'insieme.

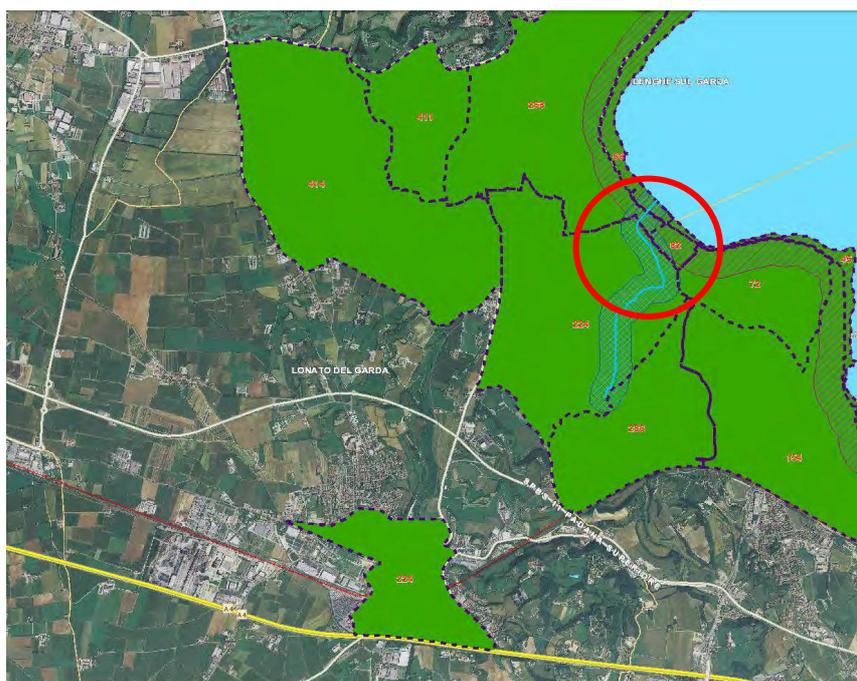


Figura 6. Estratto dal SIBA Regione Lombardia - vincolo Bellezze di Insieme presente sul territorio di Lonato d/G

La dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona discende dal Decreto ministeriale del 1 ottobre 1959 (*cartografia SIBA codice n.82*) che così decreta: *“La zona a monte della strada Desenzano Padenghe, sita nel territorio del Comune di Lonato (Brescia), comprendente tutta la zona fra la nuova e la vecchia strada provinciale, ed il limite del Comune di Desenzano da una parte e il limite del comune di Padenghe dall'altra, ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di non Comune Bellezza, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visione panoramica dell'ampia distesa del lago di Garda, della penisola di Sirmione e dell'opposta sponda veronese, ed è, quindi, sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella Legge 29 giugno 1939 n.1497.”* Decreto ministeriale del 16 marzo 1956 (*cartografia SIBA codice n.45*) che così decreta: *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Lago di Garda, sita nell'ambito dei Comuni di Desenzano, Lonato, Padenghe. “La zona, sita nel territorio dei comuni di Desenzano, Lonato e Padenghe, a partire dallo spiazzo prospiciente l'albergo Mayer, nel comune di Desenzano, fino al mappale n.756 nello spazio di strada provinciale ed il lago, fino al confine del Comune di Padenghe, ha notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 29 giugno 1939,n. 1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.”* Con il DM 25 agosto 1965 sono state iscritte tra le *Bellezze di Insieme* (*cartografia SIBA codice n. 224*) due aree molto ampie del territorio di Lonato d/G: Con DM 18 febbraio 1972 è stata ascritta alle *“Bellezze di Insieme”* (con codice n. 414 di cui al SIBA) la zona dei Cappuccini sita in Lonato d/G. Il vincolo ravvisa un particolare valore: nella morfologia dei luoghi, negli aspetti di valore vedutistico percepibili dalle strade che delimitano la zona vincolata. Si colgono nel vincolo le caratteristiche intrinseche del paesaggio: la vista ampia sul lago, un panorama sul bacino lacuale, la penisola di Sirmione e la sponda veronese. La zona d'intervento invece non interferisce con le aree a bosco tutelate per legge ai sensi del d.lgs. 42/2004. Tali aree sono indicate nelle tavole del Piano d'Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia di cui è data nota, in seguito, nella presente relazione. Dalla lettura della carta del Sistema dei Vincoli di cui al PGT vigente emerge inoltre la presenza dei vincoli di natura paesistica relativi alla fascia di tutela del Lago, (di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera b)) che interessa l'intero comparto oggetto di SUAP, e alla fascia di tutela dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera c)) che interferisce invece solo parzialmente con le aree di progetto. Per quanto riguarda il territorio circostante l'Abbazia di Maguzzano, la Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ha attualmente proposto alla competente Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici della Lombardia le seguenti istanze:

1) adozione di un provvedimento di dichiarazione d'interesse culturale ai sensi dell'art.10 comma 3 lett.a nonché artt 12-13 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.(di cui la richiesta riporta l'elenco immobili);

2) adozione di un provvedimento di tutela indiretta con prescrizioni, predisposto al fine di individuare per gli stessi immobili, una zona di rispetto atta a garantire le condizioni di ambiente e di decoro, per la salvaguardia e la conservazione dei beni culturali evitando inoltre che vengano danneggiate la luce e le visuali prospettiche, mediante apposite prescrizioni proposte ai sensi degli artt. 45 e 46 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i.. Successivamente il Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del turismo ha emesso il DM

2 luglio 2015 con il quale istituisce l'apposizione di vincolo ai sensi dell'articolo 15 del D.Lgs 42/2004 e s.m. e i.

In dettaglio il vincolo specifica:

1) in **colore azzurro** sono individuate le zone di rispetto a tutela indiretta (artt.45-46)

zona 1 tutela indiretta con prescrizioni artt.45-46 D.Lgs 42/2004 s.m.i. Foglio 7 – mapp.50-51-

zona 5 fascia di terreno sulla riva a lago, **tutela indiretta con prescrizioni artt.45-46 D.Lgs 42/2004 s.m.i.**

2) in **colore giallo** sono individuate gli ambiti sottoposti a tutela paesistica

zona 6

D.M. 1/10/1959. Dichiarazione di notevole interesse pubblico di due zone panoramiche.

D.M. 25/08/1956. Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Lago di Garda.

D.M. 23/02/1967. Estensione del vincolo panoramico già esistente nel Comune di Padenghe.

L'area di progetto rientra in quelle individuate con colore azzurro (zone tutela 1).

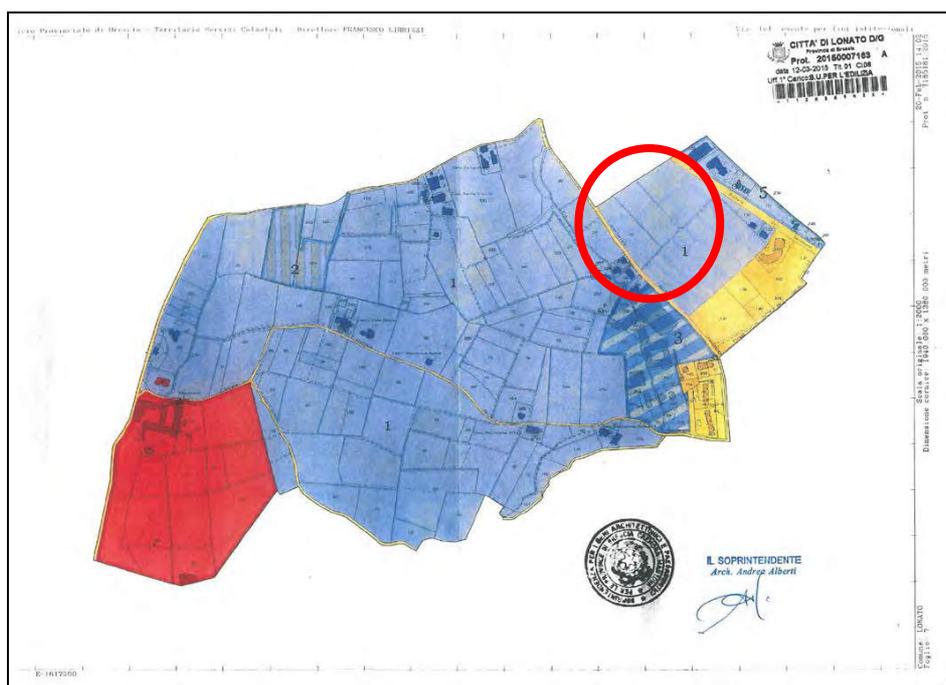


Figura 7. Cartografia della Soprintendenza per individuazione territorio a tutela diretta e indiretta.

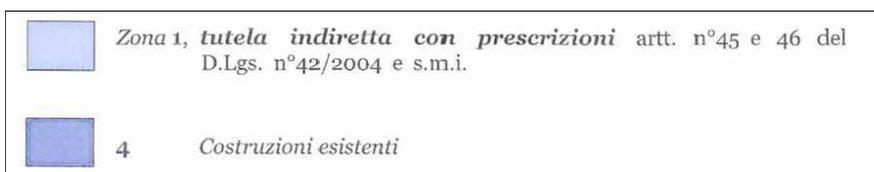
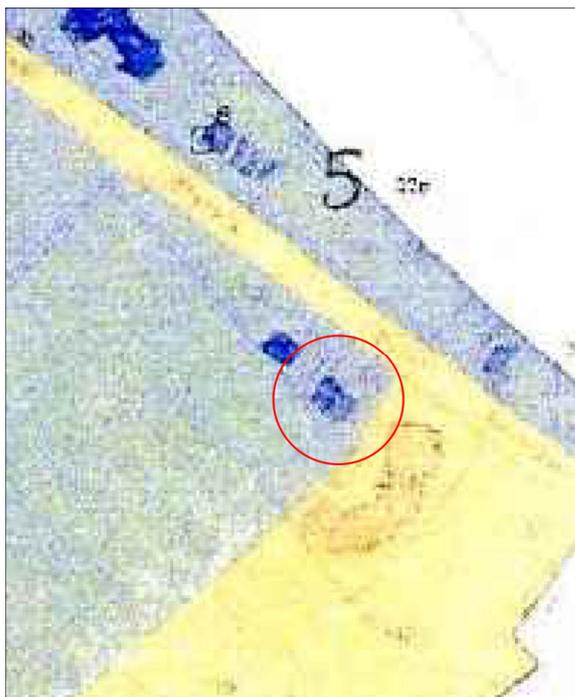


Figura 8. Stralcio della cartografia dei vincoli della Soprintendenza

Figura 9. Estratto P.G.T. - Sistema dei vincoli.
 Fascia tutelata: lago (art. 142, comma 1, lett. c, DLgs 22/01/2004 n. 42)
 Bellezze d'insieme (art. 136, comma 1, lett. c e d, DLgs 22/01/2004 n. 42)

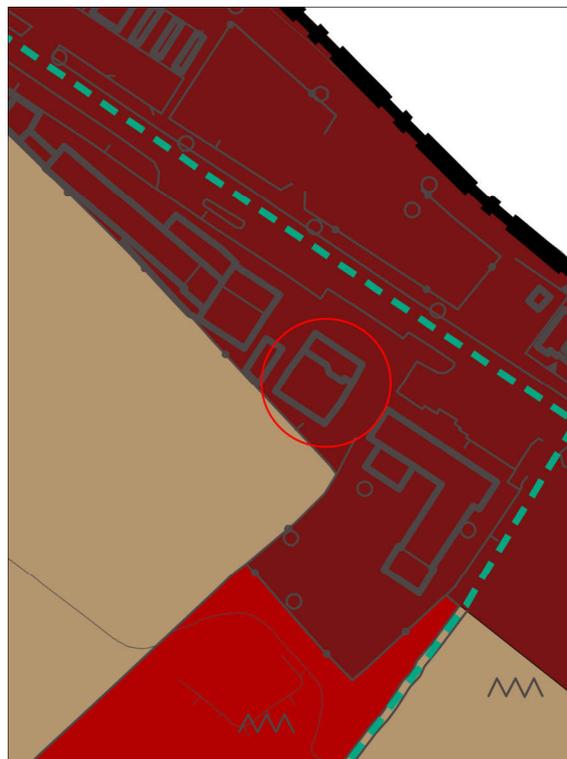
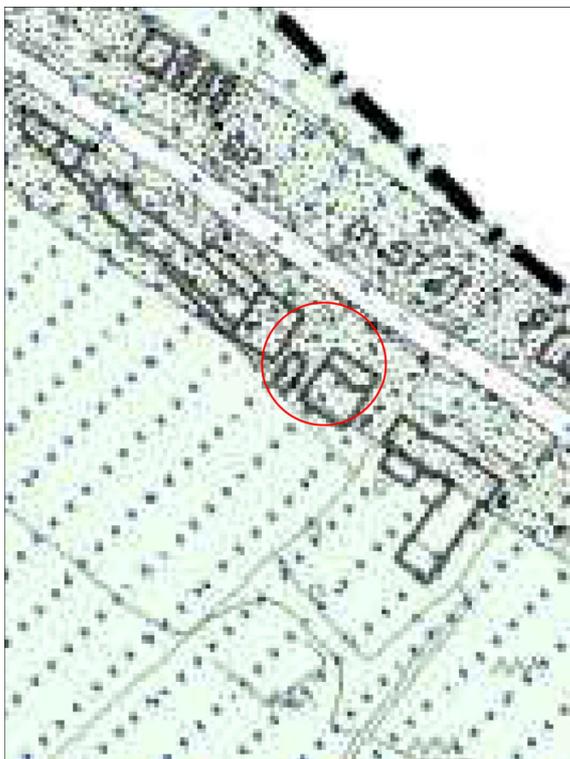


Figura 10. Estratto di P.G.T.- Carta delle classi finali di sensibilità paesistica
 Classe 5 - sensibilità paesistica molto alto

Il Piano Paesistico Comunale è stato redatto considerando le indicazioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Principale, comprese le componenti paesistiche, e sono state stabilite le classi di sensibilità paesistica secondo le linee guida predisposte dalla Regione in attuazione al Piano Territoriale Paesistico Regionale – PTPR. Pertanto il Piano Paesistico Comunale ha suddiviso il territorio comunale in cinque classi di sensibilità:

- classe di sensibilità molto bassa;
- classe di sensibilità bassa;
- classe di sensibilità media;
- classe di sensibilità alta;
- classe di sensibilità molto alta;

Il lotto in questione ricade, per quanto concerne la pozione edificabile, in zona con “classe di sensibilità paesistica molto alta”, che comprende componenti ed elementi territoriali prevalentemente integri, costitutivi dei sistemi ambientali e paesistici di livello sovra locale, caratterizzati da rilevanti qualità dei valori morfologici-strutturali, vedutistici e simbolici, inclusi all’interno di ambiti sottoposti a vincoli ambientali ovvero destinati alla formazione di parchi di interesse sovra comunale. Appartengono a questa classe di sensibilità: l’ambito del Monte Corno compreso nel PLS del “Corridoio Morenico del Basso Garda bresciano”.

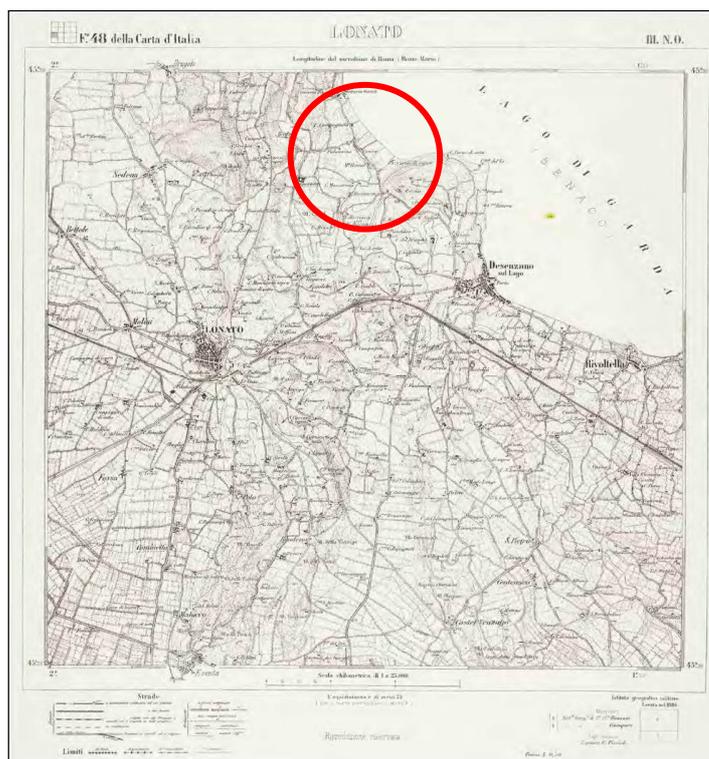


Figura 11. Cartografia IGM - levata 1886 – 48 III no

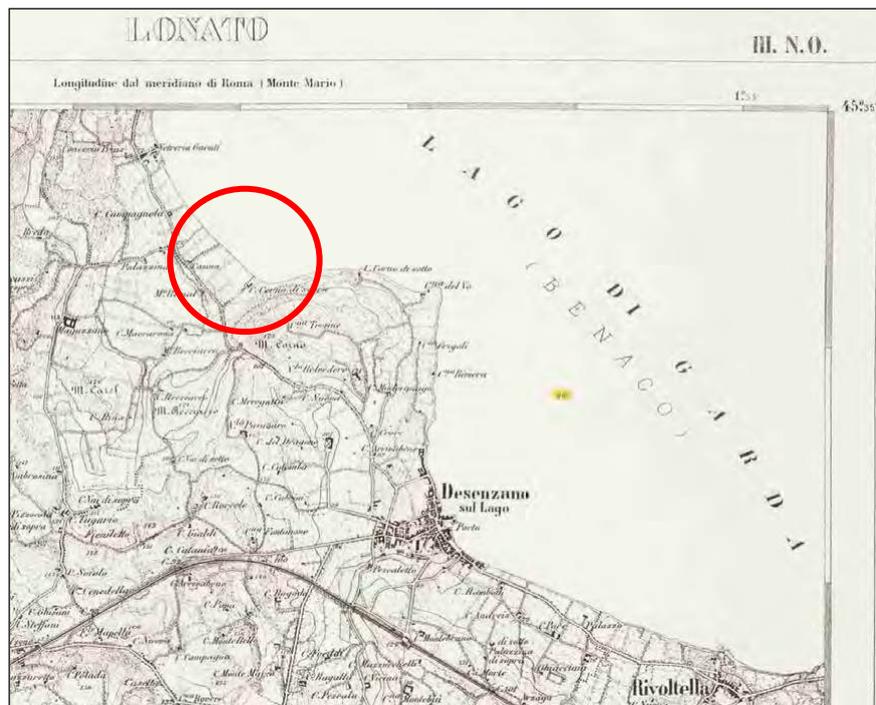


Figura 12. Cartografia IGM - levata 1886 – 48 III no – dettaglio -.

2.1 – Piani territoriali di valenza paesaggistica riguardanti la zona interessata all'intervento.

- Piano territoriale paesaggistico regionale (PTR)

Il Piano Territoriale Regionale, principale strumento urbanistico a livello regionale, riporta gli elementi fondamentali dell'assetto territoriale regionale e definisce i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale provinciali e comunali; il Piano Territoriale Regionale, in applicazione dell'articolo 19 della LR 12/2005, ha natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico, al fine di individuare gli obiettivi e le misure generali di tutela paesaggistica da perseguire nelle diverse parti del territorio regionale, attivando la collaborazione pianificatoria degli enti locali. L'aggiornamento del Piano territoriale paesistico regionale si è attuato attraverso l'elaborazione del Piano territoriale regionale (PTR). Quest'ultimo piano ha valenza di piano paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 e si pone come riferimento generale per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche. In particolare per i beni paesaggistici di notevole interesse pubblico, qualora non vi siano specifiche indicazioni nel provvedimento di tutela, si applicano prioritariamente le disposizioni immediatamente operative di cui al Titolo III con riferimento a tutti gli ambiti e sistemi di rilevanza regionale.

- Quadro di riferimento paesistico

Le integrazioni e gli aggiornamenti della cartografia del PTR riguardano il quadro di riferimento paesistico, con l'individuazione degli elementi identificativi e dei percorsi d'interesse paesaggistico, il quadro delle tutele della natura, le situazioni a rischio e i principali fenomeni regionali di degrado e compromissione del paesaggio. Il PTR prevede una specifica scheda dell'Osservatorio dei paesaggi lombardi delle colline moreniche gardesane. Un largo anfiteatro morenico definisce la porzione meridionale del Lago di

Garda. All'interno di questa formazione si è composto un paesaggio agrario di grande suggestione lasciando alla naturalità residua gli spazi di alcune emergenze collinari con macchie boscoso e con i caratteristici prati aridi.

Il progetto si colloca in zona prospiciente le pendici del Monte Corno e al bacino lacuale e confinante con altre due aree urbanizzate fronte via Catullo. Il paesaggio è morfologicamente disegnato dai grandi cordoni morenici semicircolari delle colate glaciali atesine che definiscono l'aspetto prevalente di questo territorio. Nei pressi delle sponde del lago il paesaggio è caratterizzato da lievi pendii, più marcati in prossimità dei rilievi caratterizzati per lo più da frange boscate, prati e nelle zone pianeggianti da filari, prati aree coltivate e vigneti. Sono presenti luoghi umidi e siti faunistici. Testimonianze storiche sono, nelle immediate vicinanze, il complesso dell'Abbazia di Maguzzano, già citato nel decreto di vincolo.

- Indirizzi di tutela

La normativa del Piano regionale³ pone particolare attenzione alla pianificazione paesaggistica anche attraverso lo sviluppo di un approccio di valorizzazione dei percorsi d'interesse paesistico e degli insediamenti storici e tradizionali, la ricomposizione dei paesaggi rurali e urbani tramite la rete verde, la riqualificazione delle situazioni di degrado e il contenimento dei rischi di compromissione del contesto paesaggistico, come strategia di governo delle trasformazioni e dell'inserimento degli interventi nel paesaggio. La cartografia di Piano (tav. D) colloca l'area oggetto d'intervento in un ambito di criticità. Per tali ambiti territoriali sono individuate particolari condizioni di complessità dovute: a specifiche situazioni geografiche e/o amministrative o alla presenza simultanea di differenti regimi di tutela o, infine, a fenomeni di trasformazione non adeguati allo specifico assetto paesistico.

Nella tavola di Piano D1d Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici - Lago di Garda e come ribadito anche nella tavola Id Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge art.136 e 142 D.Lgs. 42/2004 l'area rientra in un vasto areale di bellezza d'insieme, come già sopra descritto.

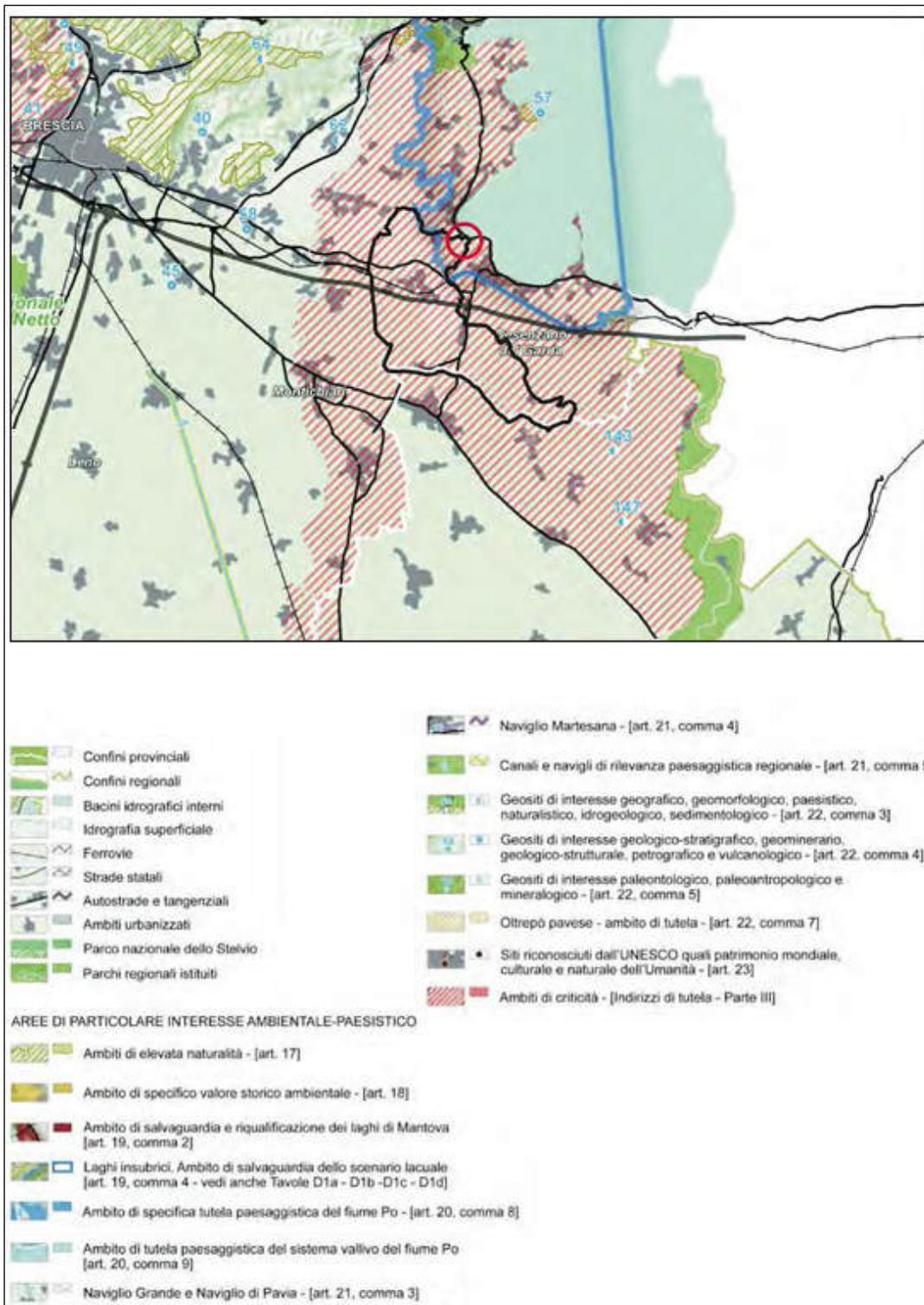


Figura 13. PTR_Estratto dalla tavola D.

- *Studio dei fenomeni e delle condizioni di degrado*

Il nuovo strumento di pianificazione individua le aree compromesse o degradate dal punto di vista paesaggistico e predispose indirizzi e misure di riqualificazione, recupero e contenimento dei fenomeni di degrado. Dalla cartografia sopra riportata si evince che l'area in questione è inserita nel vasto Sistema metropolitano lombardo delle Aree di frangia destrutturate cioè quelle vaste parti del territorio periurbano costituite da piccoli e medi agglomerati, caratterizzate dalla presenza di spazi aperti e oggetti architettonici molto eterogenei fra loro, privi di relazioni spaziali efficaci, dove si rileva una forte alterazione/cancellazione dell'impianto morfologico preesistente e la sostituzione con un nuovo assetto privo di alcun valore paesistico ed eco sistemico. È inoltre interessata dal fenomeno delle conurbazioni di carattere lineare, presente lungo tutto il perimetro lacuale del lago di Garda, formato sia dalla saldatura di nuclei e centri urbani diversi che dai nuovi sistemi di urbanizzazione lineare continua lungo i principali tracciati di collegamento e dalla diffusione puntiforme dell'edificato in pianura e nei sistemi collinari.

L'area su cui si prevede il progetto in questione è proprio inserita in quel tessuto sfrangiato e disomogeneo fronte lago in cui la dismissione dei rimessaggi accentua la condizione di degrado in cui versa il contesto generale. L'area gode però ancora di buone condizioni di naturalità grazie alle ampie aree verdi poste a sud rispetto all'intervento.

Gli indirizzi di riqualificazione del PTR prevedono azioni di conservazione e di ridisegno degli spazi aperti con l'obiettivo di conservare e valorizzare gli elementi del sistema naturale assegnando loro un ruolo strutturante.

- *Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico*

Dalla tavola "B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico, facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che il territorio del Comune di Lonato del Garda è caratterizzato dalla presenza di "strade panoramiche", "tracciati guida paesaggistica" e dall'individuazione dei "luoghi dell'identità regionale" (Veduta di Montichiari e Lonato). In particolare l'area in questione è interessata dalla presenza della strada panoramica SS572 da Desenzano al Crociale - da Raffa a Tormini e dal tracciato guida paesaggistica tracciato d'interesse storico culturale Cicliopista dei laghi lombardi.

L'articolo 26, commi 9, 10, 11 delle NTA del PPR recita: "E' considerata viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore." "E' considerata viabilità di fruizione ambientale la rete dei percorsi fruibili con mezzi di trasporto ecologicamente compatibili, quali sentieri escursionistici, pedonali ed ippici, di media e lunga percorrenza, piste ciclabili ricavate sui sedimi stradali o ferroviari dismessi o lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali [...]".

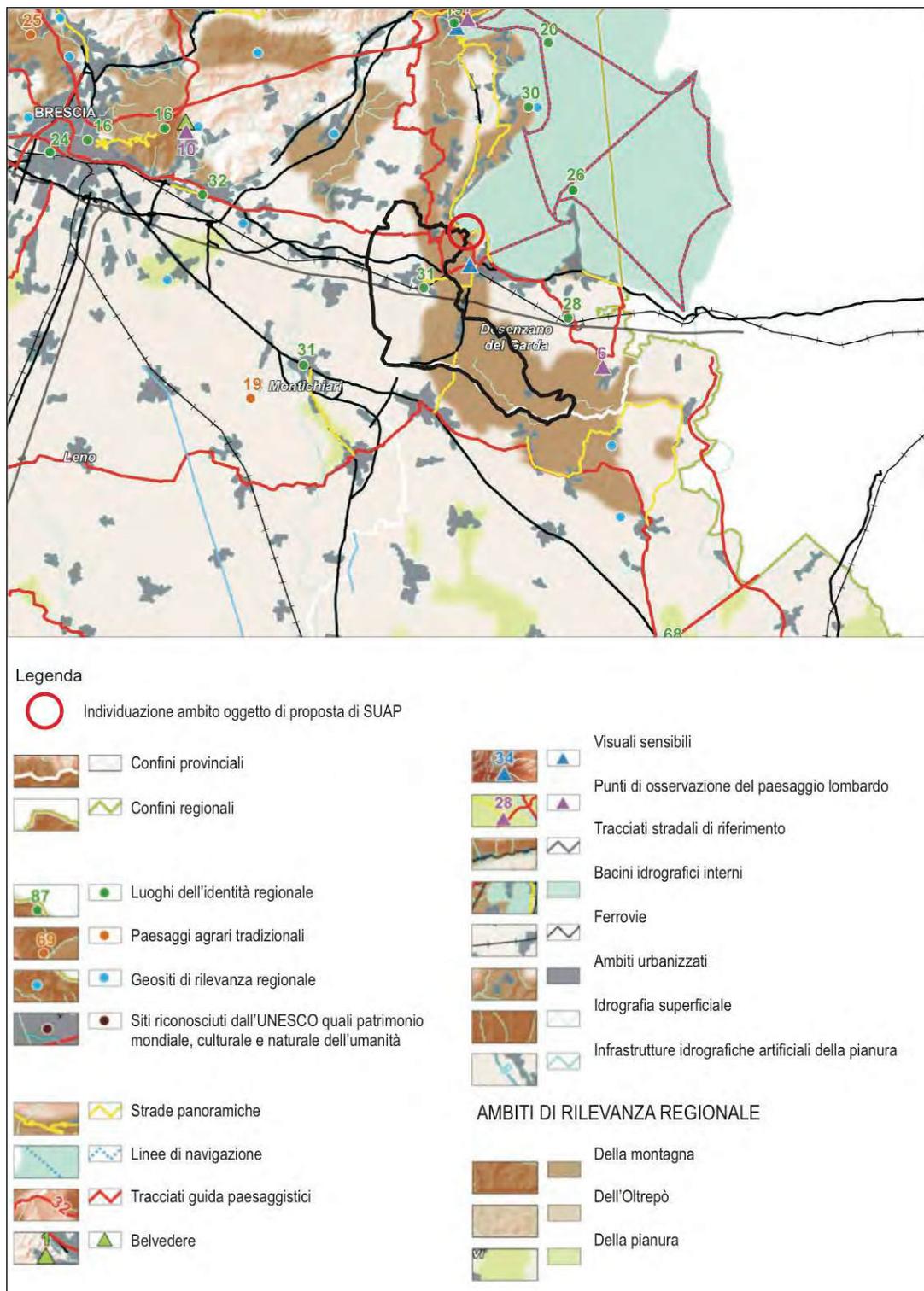


Figura 14. PTR_Estratto dalla tavola B.

- Conclusioni

Considerando che l'Analisi Paesistica comunale stabilisce a seconda delle diverse classi di sensibilità paesistica attribuite al territorio specifici indirizzi di progettazione si precisa che per quanto concerne il lotto su cui è prevista la progettazione del nuovo fabbricato è prevista una

classe di sensibilità molto alta. Gli indirizzi paesaggistici comunali, per le componenti del paesaggio presenti nell'area, pongono particolare attenzione alle azioni di tutela della fruizione visiva con l'obiettivo di garantire il mantenimento delle visuali e la percezione dei valori paesaggistici evitando occlusioni visive. Prevedono poi la valorizzazione dell'attività agricola finalizzata alla manutenzione sia fisica che estetica del territorio rurale, e la salvaguardia ed incentivazione delle colture tradizionali. Privilegiata è inoltre la salvaguardia dei sistemi vegetazionali diffusi e di tutti gli elementi vegetali tipici del paesaggio agrario, come ad esempio i filari. Le azioni raccomandate prevedono oltre al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale anche la costruzione di nuovi edifici e complessi insediativi ponendo molta attenzione alle modalità d'inserimento nel contesto sia dal punto di vista estetico che funzionale passando anche da un'attenta progettazione degli spazi aperti. Nella fattispecie il progetto in questione, considerando la ridotta superficie del lotto su cui insiste, sviluppa una soluzione alternativa con l'obiettivo di mitigare l'impatto dell'edificio sul contesto: il verde oltre a svilupparsi sul piano orizzontale si espande anche su quello verticale grazie alle due controfacciate in maglia stirata poste sui prospetti ovest e sud sulle quali la vegetazione crescerà liberamente. In questo modo il nuovo progetto contribuirà alla ricomposizione di una immagine naturalistica con l'obiettivo di mitigarne l'impatto sull'ambiente oltre al fatto che le specie arboree rispetteranno quelle autoctone proprio nell'ottica di una "ricomposizione" dei caratteri naturalistici locali e di una "continuità" con il paesaggio circostante.

3 – Stato attuale del bene paesaggistico ed analisi contesto.

Il lotto, sul quale è stato previsto il progetto in questione, è affacciato sul lungolago del Comune di Lonato del Garda (via Catullo) all'interno di un ambito frammentato; ad ovest e ad est confina con lotti di altrui proprietà già urbanizzati, a nord con la strada comunale via Catullo e verso sud con un'ampia area verde a prato non edificata. Ad est si trova il rilievo boscato del Monte Corno e verso ovest altri appezzamenti di terreni lasciati a prato con filari di vegetazione spontanea composti da alberi e cespugli. Le edificazioni nell'ambito più ampio sono sporadiche mentre presentano una maggiore concentrazione in prossimità della costa lacuale che ha determinato una vera e propria frammentazione della fascia costiera del Lago. Il tessuto edilizio oltre ad essere rado risulta privo di un carattere morfologico e tipologico unitario che vede insieme ad edifici residenziali, fabbricati ed aree scoperte destinati a rimessaggio ed aree a carattere più agrario e naturale. Emerge pertanto che tale ambito è costituito da uno skyline irregolare, con un profilo privo di "continuità", frammentato anche da un punto di vista delle funzioni sedimentate e complessivamente interessato da un processo di dismissione che sta coinvolgendo l'ambito del Lido di Lonato nel suo insieme.

Dalla strada comunale/lungolago si gode della visuale del lago di Garda laddove gli edifici posti aldilà della strada lato spiaggia lo consentono.



Figura 15. Individuazione punti di visuale dal paesaggio verso lago. In rosso si individua l'area di progetto.

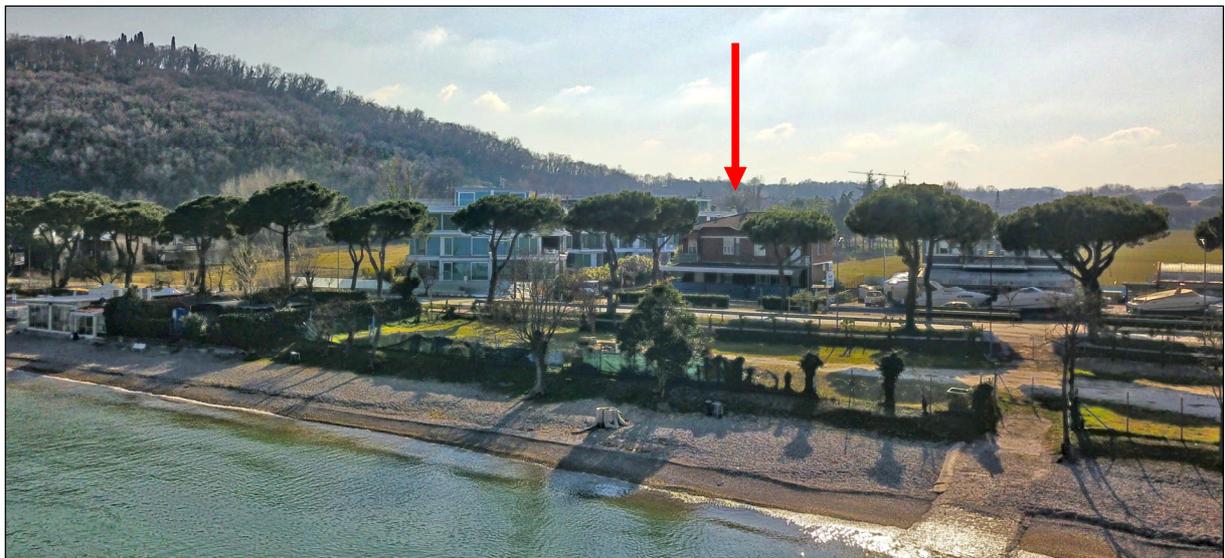


Figura 16. Stato di fatto. Individuazione punti di visuale dal lago verso il paesaggio direzione sud. In rosso si individua l'area di progetto.



Figura 17. Stato di fatto. Individuazione dell'area di progetto lungo il percorso della via Catullo direzione Salò.

4 – Impatto sul paesaggio delle trasformazioni proposte.

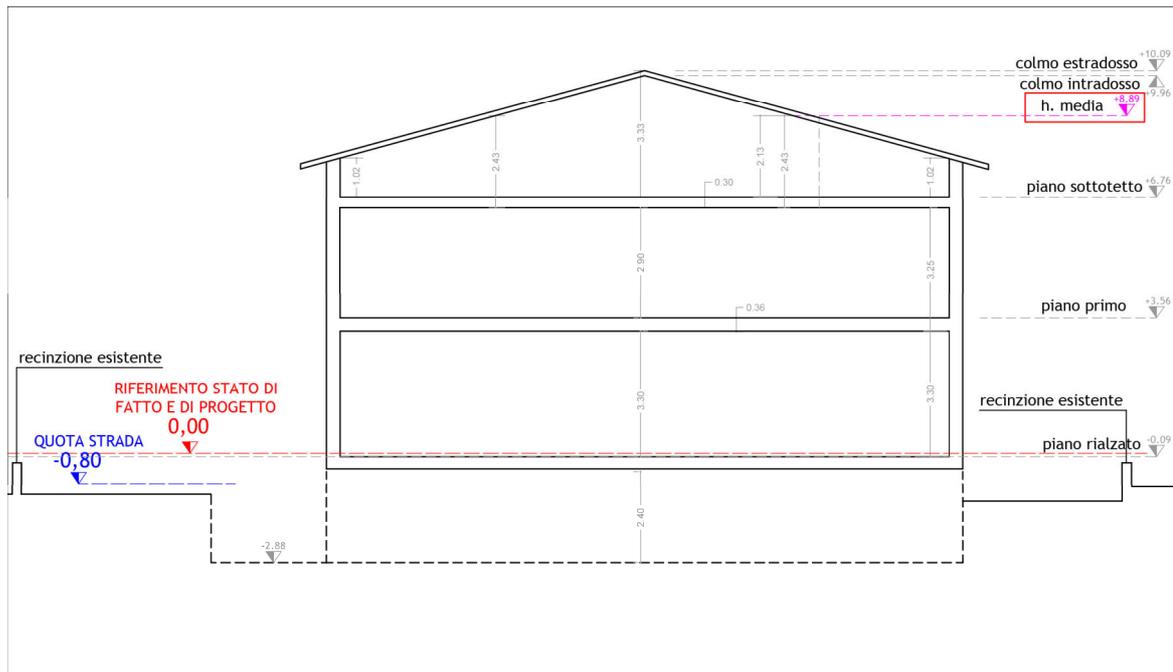
Descrizione progetto:

Il progetto in questione prevede la demolizione di un edificio residenziale posto sulla via Catullo al civico 12 nel comune di Lonato del Grada e la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale. Il lotto, identificato al NCT al Foglio 7, mappale n. 133, presenta una superficie di 1.083,83 mq. (comparto netto) e confina a nord con la strada via Catullo, ad est e ovest con due lotti edificati e a sud con un ampio terreno a prato.

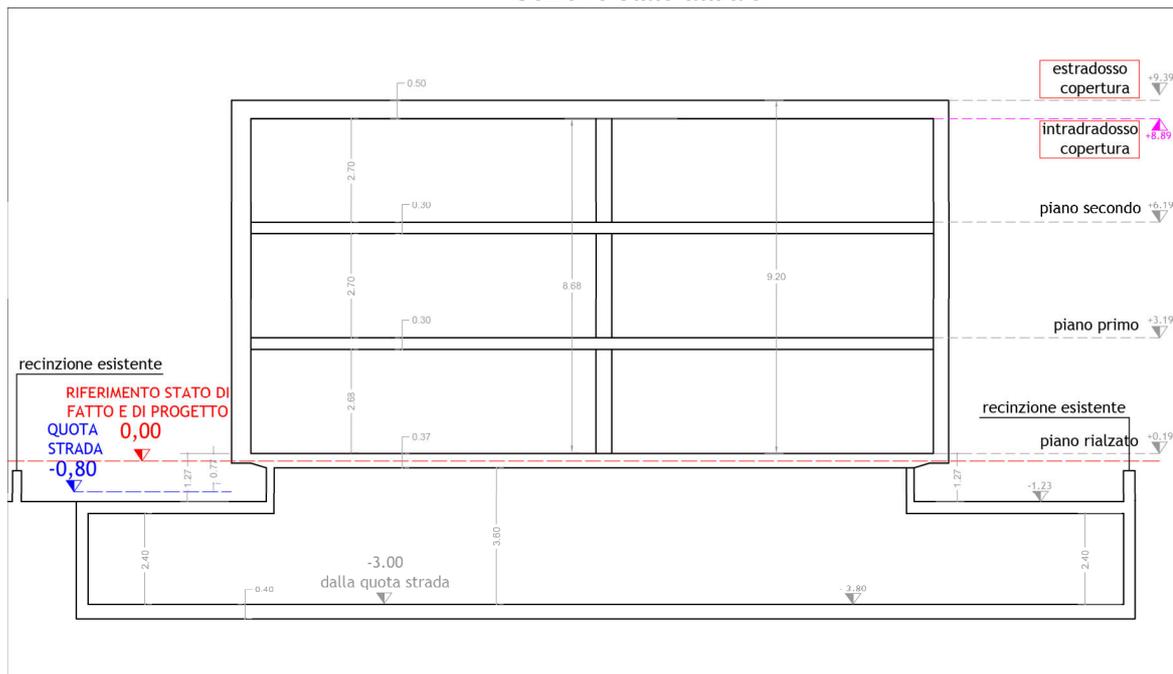
L'immobile che attualmente insiste sul comparto presenta una volumetria fuori terra pari a 2.229,45 mc. L'art. 24.2.1 comma 1 delle NTA – Piano delle regole consente un aumento della volumetria esistente pari al 20% (2.229,45 mc. + 445,89 mc. (20%) = 2.675,34 mc.) pertanto la volumetria massima ammessa è pari a 2.675,34 mc. Il fabbricato di progetto consta di una volumetria fuori terra pari a 2.467,87 mc e quindi inferiore rispetto a quella ammessa (2.467,87 mc < 2.675,34 mc).



La sagoma del fabbricato di progetto è diversa dall'edificio esistente nel rispetto delle distanze minime dai confini (5,00 mt.) che l'edificio attuale non rispetta sul lato ovest. L'edificio esistente presenta una copertura a falda la cui **media a 8,74 mt.** L'edificio di progetto presenta l'intradosso del solaio di copertura a 8,74 mt. attenendosi quindi non all'altezza massima al colmo dell'edificio esistente ma all'altezza media dello stesso. Si precisa che l'altezza massima dell'edificio di progetto va in deroga rispetto a quanto previsto dall'art.24.2.1 comma 1 delle NTA per il quale l'altezza massima consentita è di 7,50 mt. Si precisa pertanto che lo skyline non subisce modificazioni di rilievo rispetto a quello preesistente in quanto l'altezza del nuovo fabbricato risulta inferiore a quella originaria consolidata nel contesto.



Sezione stato attuale



Sezione stato di progetto

Il nuovo fabbricato si sviluppa in tre piani fuori terra (p.rialzato, p.primo, p.secondo e p.copertura) ed un piano seminterrato destinato a garages, posti auto e vani tecnici: il *piano rialzato* consta di 285,33 mq di Superficie Lorda di Pavimento, il *piano del primo* di 277,68 mq di S.L.P. ed il *piano secondo* di 288,46 mq. Il P.Rialzato è posto alla quota + 0,04 mt., il P.1° alla quota di + 3,04 mt., il P.2° alla quota di 6,04 mt. ed il P.Interrato alla quota – 3,93 mt. Alla copertura, per tutte le necessarie opere di manutenzione, si accede attraverso il vano scale e più precisamente dalla scala condominiale che è contenuta, in copertura, in un piccolo volume vetrato del medesimo ingombro della scala stessa.

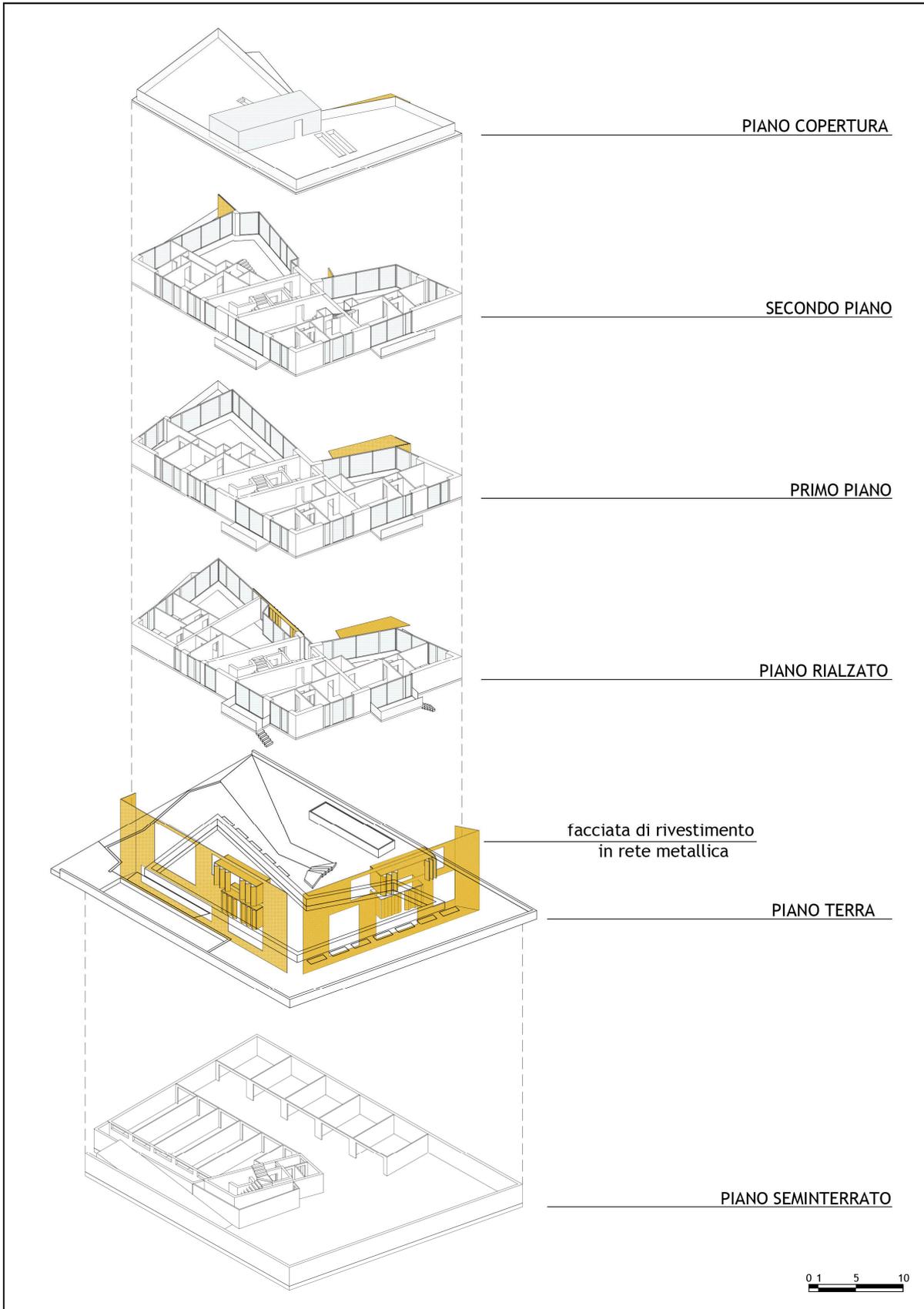
La S.L.P. complessiva da progetto risulta pari a 851,47 mq.

L'impianto planimetrico prevede il rispetto dei 5,00 mt. dai confini compreso il fronte sulla strada comunale via Catullo. Il progetto si sviluppa articolandosi su tutto il lotto evitando, come principio generale, la concentrazione dell'ingombro volumetrico sul fronte strada via Catullo.

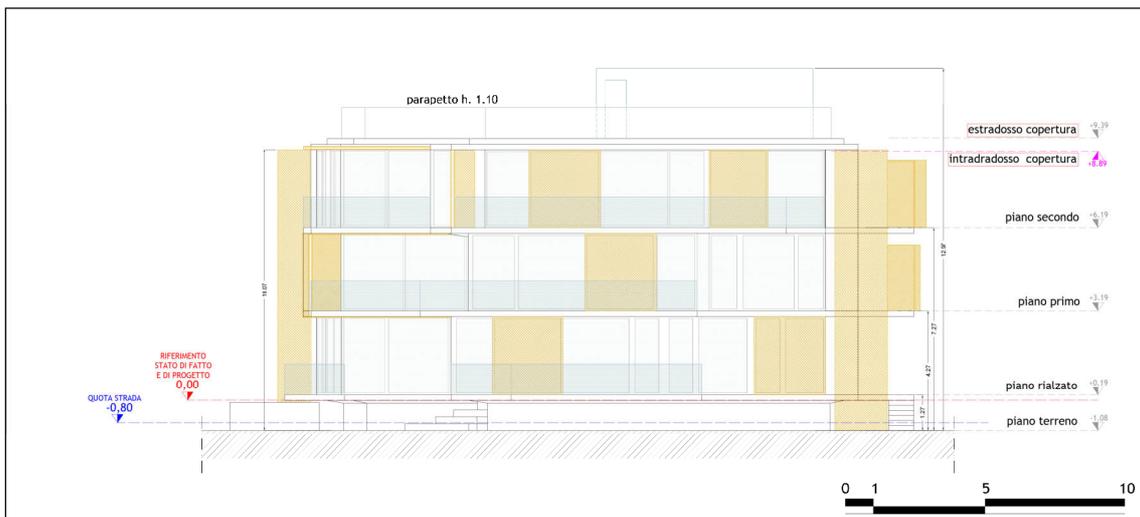
Il progetto presenta i prospetti orientati verso il lago (prospetti nord e nord-ovest) caratterizzati da vetrate che hanno lo scopo di catturare frammenti del paesaggio lacustre ma anche la fondamentale funzione di introiettare la luce all'interno delle unità abitative considerando l'orientamento sfavorevole a nord e nord/ovest; le porzioni vetrate sono però ridimensionate dalla presenza di alcuni *pannelli scorrevoli* in maglia metallica (la medesima utilizzata per la controparete dei prospetti ovest e sud) che hanno proprio la funzione di mitigare l'impatto della superficie vetrata oltre a schermare dai raggi solari (ad ovest) e di garantire la privacy. I prospetti a sud ed est presentano invece una caratterizzazione diversa con forometrie meno ampie dettate dalle funzioni dei locali, prevalentemente di servizio, che lì si affacciano; per tali prospetti il progetto, per risolvere il problema del forte irraggiamento del sole, ricorre all'ausilio di una "seconda pelle", realizzata con elementi di maglia metallica, con la funzione di "frangisole". Tale elemento di schermatura, che diventa anche "*figura architettonica*", è ancorato al prospetto strutturale ma separato di un metro dallo stesso. La seconda pelle ha il vantaggio, data la sua struttura leggera costituita dai pannelli di maglia metallica, di lasciarsi facilmente contaminare dalla vegetazione che, ricoprendola naturalmente, ne costituirà un elemento imprescindibile. Tale quinta verde ha il secondo obiettivo di contribuire alla "mitigazione" dell'impatto complessivo del fabbricato verso sud ed ovest come meglio espresso nel *paragrafo 2.1 "Conclusioni"*.

Mediante l'esplosivo del planivolumetrico riportato di seguito è possibile individuare le parti di cui è composto l'edificio in questione

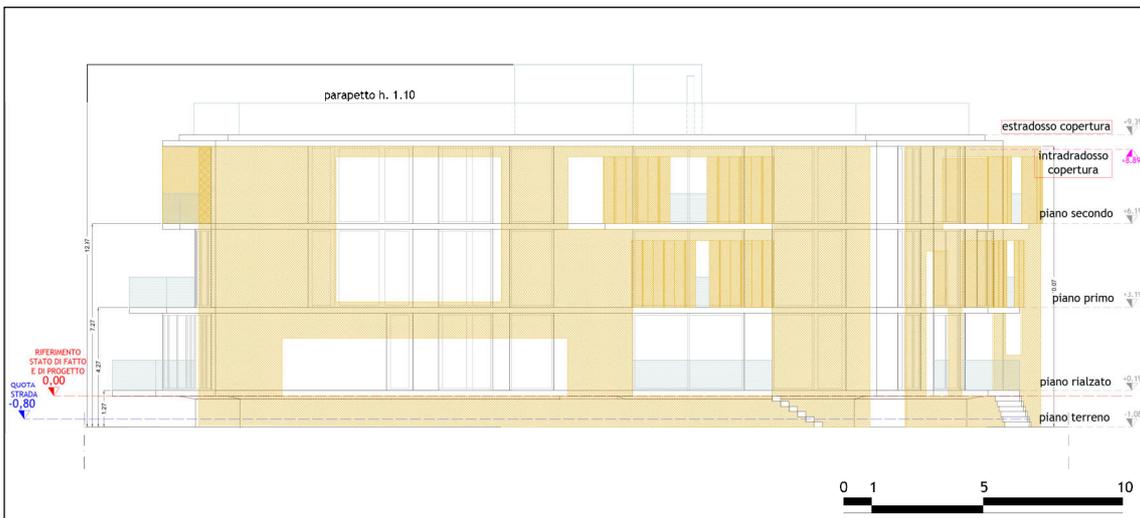
Esploso assometrico



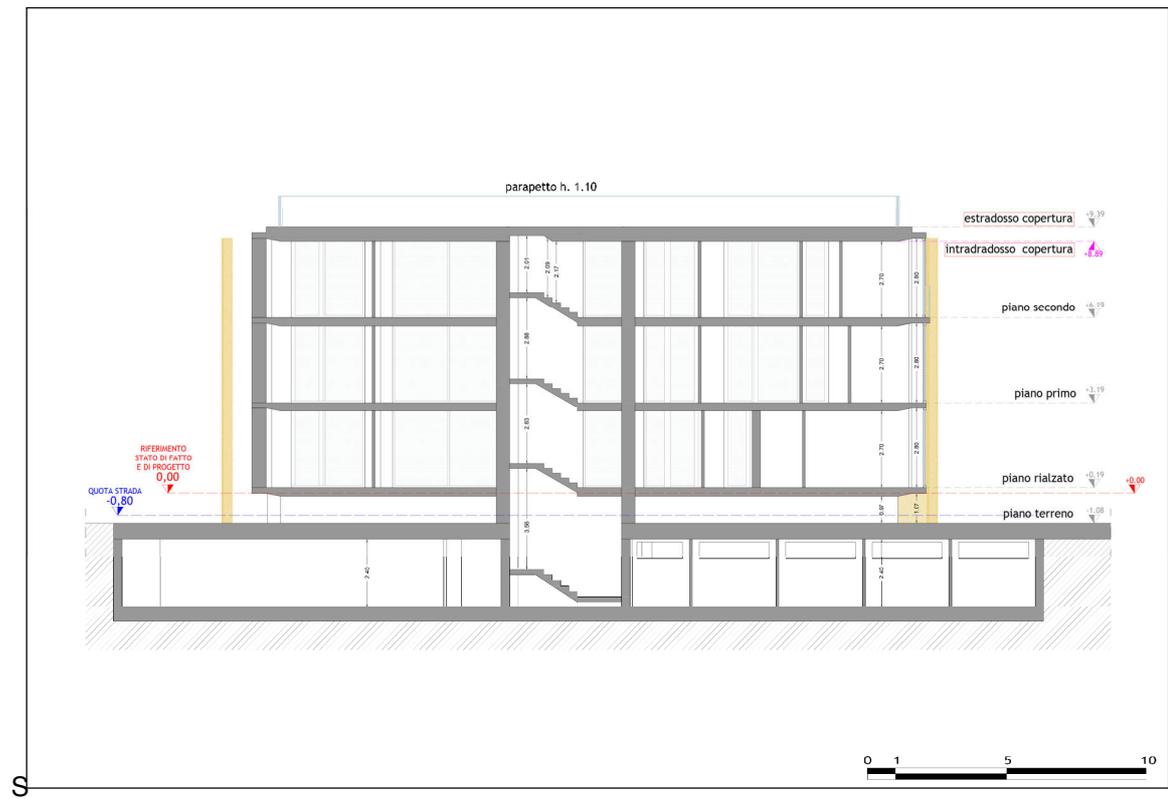
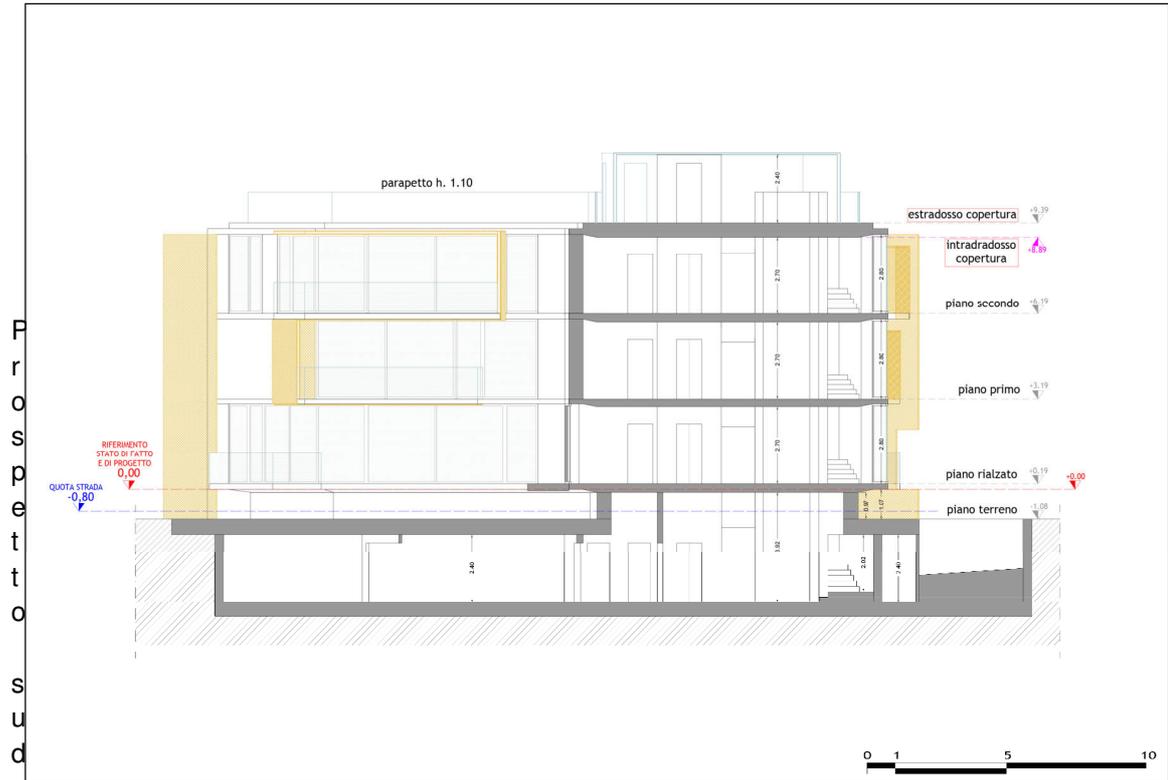
Per una migliore comprensione si riportano di seguito alcuni prospetti e delle sezioni di progetto



Prospetto nord



Prospetto ovest



ezione 1

Sezione 2

Su una porzione della copertura piana, rivolta ad ovest, alla quota + 10,49 mt., sono posti dei pannelli fotovoltaici per una superficie complessiva di 16,20 mq. circa. Altri pannelli fotovoltaici trovano collocazione sulla copertura piana del vano scale, alla quota + 13,17 mt., per una superficie complessiva di 23,80 mq. circa. La mitigazione dei pannelli fotovoltaici sulla copertura piana viene ottenuta mediante un profilo in acciaio verniciato dello stesso colore dei prospetti da 18,00 cm. d'altezza da porre in corrispondenza del perimetro del sedime complessivo dei pannelli stessi.

Il colore dei prospetti sarà di un colore neutro tipo RAL 1013 (bianco perla) e quindi, pur nella logica dei colori chiari, si vuole evitare l'effetto che produrrebbe l'utilizzo di un bianco ottico mitigandone così l'impatto. La controparete in maglia metallica suddetta e gli oscuranti scorrevoli saranno di colore tipo bronzo chiaro, l'obiettivo è quello di dare loro un carattere figurativo nella logica complessiva del progetto e allo stesso tempo di caratterizzarli con un colore che possa dialogare con la vegetazione che potrà contaminarli. I serramenti sono in alluminio colore grigio antracite

LEGENDA MATERIALI

Griglia metallica



intonaco a calce



Serramenti in alluminio grigio

Il nuovo intervento non va *contesto vegetativo* del l'implementazione con la di *Siliquastro* e diverse aree del lotto e di di *Alloro* lungo il perimetro sud ed ovest ed infine piante rampicanti per la controparete sui prospetti ovest e sud che



antracite

a penalizzare in alcun modo il lotto in questione anzi prevede messa a dimora di varie piante *Philadelphus Coronarius* in un ulivo. Si prevede una siepe esterno della proprietà verso

verranno recuperate nell'abaco della Regione Lombardia delle specie vegetazionali autoctone, nello specifico per le zone lacuali; per tali piante ci si riserva la consultazione con agronomi esperti. Per una migliore comprensione si rimanda alla tavola 12 relativa alla vegetazione.

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 dell'impatto

Rispetto ai parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistica e del rischio paesaggistico, si evince che il fabbricato residenziale in questione pur avendo elementi peculiari e distintivi di qualità particolari contempla modalità progettuali tali da produrre all'interno del progetto stesso elementi di "mitigazione" atti ad abbattere l'impatto ambientale. Si ritiene altresì che non vi siano elementi rilevanti di rischio paesaggistico. Lo skyline non subisce modificazioni di rilievo né tantomeno l'assetto percettivo, scenico, panoramico in quanto l'edificio di nuova costruzione presenta un'altezza inferiore rispetto a quello esistente ed anche la massa volumetrica è inferiore rispetto a quella attuale.

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,

quantomeno, 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 di seguito elencate:

Modificazioni del contesto paesaggistico

- modificazioni della morfologia, quali sbancamenti e movimenti di terra significativi, eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno: *la morfologia generale del lotto in questione viene rispettata nel senso che viene mantenuto l'andamento naturale del terreno che si sviluppa uniformemente lungo tutta la sua estensione rispetto la strada comunale via Catullo. In sostanza a partire dalla via Catullo sino al confine più a sud si sviluppa un dislivello di 0,30 mt.;*
- modificazioni della compagine vegetale: *il lotto attualmente non presenta nessuna pianta particolare tranne arbusti cresciuti spontaneamente. Pertanto il progetto prevede l'implementazione di piante quali un olivo e diverse piante di Siliquastro e Philadelphus Coronarius in diverse aree del lotto. Si prevede una siepe di Alloro lungo il perimetro esterno della proprietà verso sud ed ovest ed infine piante rampicanti per la controparete sui prospetti ovest e sud che verranno recuperate nell'abaco della Regione Lombardia delle specie vegetazionali autoctone, nello specifico per le zone lacuali; per tali piante ci si riserva la consultazione con agronomi esperti. (Per una migliore comprensione si rimanda alla tavola 12 relativa alla vegetazione);*
- modificazione dello skyline naturale o antropico: *il progetto prevede la demolizione di un edificio residenziale esistente e del quale non viene rispettata l'altezza massima alla quota + 9,94 mt. ma l'altezza media pari a 8,74 e pertanto inferiore rispetto l'esistente. Il progetto prevede altresì una riduzione della volumetria fuori terra considerando che il volume di massimo ingombro dell'edificio esistente è di 2.666,25 mc. quello di progetto è passato a 2.452,40 mc. pertanto si ritiene che la ristrutturazione dell'edificio non comporti la modificazione dello skyline del contesto esistente.*
- modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico: *il progetto non comporta in alcun modo modificazione di tali valori;*
- modificazione dell'assetto percettivo, scenico, panoramico: *la collocazione e l'orientamento del progetto rispetta mediamente quella dell'edificio esistente e pertanto si ritengono salvaguardati gli effetti percettivi scenici e panoramici del contesto. Dal lotto si scorge il Monte Corno, il lago e la sua costa da Sirmione sino a Moniga sulla quale l'edificio affaccia. Il progetto mira ad articolare in modo armonico il nuovo fabbricato rispetto al lotto che si presenta poco esteso, pertanto uno degli obiettivi principe è quello di evitare la concentrazione di volume in un solido monolitico. L'articolazione volumetrica consente poi al*

fabbricato di cogliere quelle “inquadrature” che il contesto offre e che l’edificio esistente non era in grado di introiettare compiutamente.

- *modificazioni dell’assetto insediativo-storico: il tessuto in cui si colloca il progetto di ristrutturazione non comporta alcuna modificazione all’assetto insediativo storico garantendo i medesimi coni visuali attuali rispetto alle emergenze storiche presenti (Abbazia di Maguzzano);*
- *modificazioni dell’assetto fondiario, agricolo e colturale: il progetto non comporta alcuna modificazione dell’assetto fondiario, agricolo e colturale dal momento che il lotto in questione all’attualità risulta già urbanizzato.*

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 ha un impianto tipologico già presente nel tessuto edificato circostante oltre ad impiantarsi su un lotto attualmente edificato. Di tale tipologia insediativa (edificio residenziale plurifamiliare) il progetto rinuncia alla ripetitività dei prospetti, come sovente accade, dando invece a ciascuno una caratterizzazione differente a seconda dell’orientamento, dell’affaccio e della relazione che intercorre tra il piano orizzontale (inteso come organizzazione degli spazi aperti) ed i prospetti stessi. Malgrado il linguaggio sia ovviamente univoco ogni prospetto manifesta attraverso il proprio disegno un’intenzione di apertura oppure di chiusura rispetto al contesto o rispetto all’orientamento cardinale verso cui tende. La caratterizzazione dell’involucro è ottenuta anche grazie all’ausilio di una maglia metallica con la quale si realizzano i pannelli scorrevoli oscuranti ed una controparete in corrispondenza dei prospetti sud ed ovest; la controparete diventa una “figura architettonica” dalle diverse funzioni: di “schermatura” e di sostegno alla vegetazione, un elemento che diventa fortemente caratterizzante dell’involucro edilizio. Le vetrate che caratterizzano i prospetti nord ed est consentono di godere di coni ottici preferenziali verso il lago ed il giardino di pertinenza. Ecco allora che il progetto persegue un inserimento armonioso e non intrusivo sia in termini percettivi che compositivi;*
- *suddivisione e frammentazione: il progetto non interessa un sistema agricolo e attiene a lotto già urbanizzato;*
- *riduzione (progressiva diminuzione, eliminazione, alterazione, sostituzione di parti o elementi strutturanti un sistema): trattasi di area ormai già precedentemente sottratta dal sistema agricolo;*
- *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): *il progetto mantiene la relazione con il contesto paesaggistico esistente;*

- concentrazione (eccessiva densità d'interventi a particolare incidenza paesistica in un ambito territoriale ristretto): *l'intervento si adegua allo standard esistente avendo ridotto l'altezza massima dell'edificio esistente e la volumetria rispetto alla massa volumetrica fuori terra esistente;*
- interruzione di processi ecologici e ambientali di scala vasta o scala locale: *non si rilevano;*
- destrutturazione (quando si interviene sulla struttura di un sistema paesaggistico alterandola per frammentazione, riduzione degli elementi costitutivi, eliminazione di relazioni strutturali, percettive simboliche): *il progetto in questione non altera per frammentazione il sistema paesaggistico anzi, si adagia sul terreno esistente cercando di ricucire, almeno percettivamente, quelle parti del territorio che l'edificio esistente non consentiva di leggere, di individuare.*
- deconnotazione (quando si interviene sulla struttura di un sistema paesaggistico alterando i caratteri degli elementi costitutivi): *il progetto si adegua agli elementi caratteristici costitutivi del sistema paesaggistico esistente.*

Misure di mitigazione

Sulla scorta di quanto analizzato sopra si ritiene che il progetto non necessiti di misure di mitigazione per il suo inserimento paesaggistico in quanto già le contempla nella strutturazione dei prospetti. Una controparete in maglia metallica antistante i prospetti sud ed ovest rappresenta un elemento di mitigazione importante rispetto al contesto in quanto viene pensata per essere contaminata dalla vegetazione. L'intenzione progettuale è quella di sviluppare la massa vegetazionale in verticale risolvendo così l'impossibilità di progettare un'importante superficie di giardino in quanto il lotto è piuttosto ridotto.

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 ha tenuto conto dei valori paesaggistici presenti sulla zona d'intervento, sopra menzionati, riconducibili al vincolo paesaggistico e si integra nel contesto risultando con quest'ultimo compatibile, ricalcando la tipologia ormai consolidata nel tessuto esistente. La strutturazione del progetto sia nei termini planimetrici che volumetrici che nella scelta dei materiali da costruzione mira alla ricerca di un inserimento assonante ed armonioso con il contesto paesaggistico.

Compatibilità rispetto alle indicazioni contenute nel piano paesistico comunale

Il progetto risulta essere rispettoso e compatibile con le indicazioni contenute nel piano paesistico comunale.

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

In relazione alle considerazioni e valutazioni sopra riassunte si ritiene che le modificazioni prodotte dal progetto risultano essere compatibili ed adeguate rispetto al contesto paesaggistico in cui si inseriscono in quanto il principio insediativo del progetto stesso muove proprio dalle diverse componenti e caratteristiche di natura paesaggistica, e non solo, leggibili sul territorio.

Verona 18.09.2019

arch. Sonia Iorio De Marco