



ARCH. IU SARAMONDI ALBERTO

Via Marconi n.9
25088 Toscolano Maderno (BS)
Partita I.V.A.: 02390810980
0365.641949 - 328.9859543
info@studiosaramondi.it
www.studiosaramondi.it

ATTUAZIONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 1 AREA 1

SARAMONDI ALBERTO

**RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA
E DI ANALISI AMBIENTALE**

COMMITTENTI: CIPANI SANDRO

INDICE

1. Premessa	2
2. Inquadramento storico	3
3. Inquadramento urbanistico	7
4. Conformazione del comparto - "Primo progetto" 26.09.2013	15
5. Parere preventivo ai sensi dell'art. 16, comma 3 della L. 1150/42	18
6. Nuova soluzione progettuale - Attuazione d'ambito	21
6.1 - Valutazioni paesaggistiche.	
6.2 - Analisi geomorfologica.	
6.3 - Caratterizzazione agronomica.	
6.4 - Planimetria di progetto.	
6.5 - Analisi del quadro normativo.	
7. Dati di progetto	37
8. Inquadramento architettonico	38
9. Inquadramento ambientale	43
10. Inquadramento naturalistico	62
11. Inquadramento paesistico di dettaglio	68

1. Premessa.

Il Piano di Governo del Territorio di Toscolano Maderno identifica in cartografia 14 Ambiti di Trasformazione, ovvero “aree che hanno caratteristiche idonee all’interno delle quali prevedere un’eventuale trasformazione ... omissis individuazione di potenzialità che potrà tradursi in intervento di trasformazione, compatibilmente con le condizioni complessive che si determineranno rispetto al sistema infrastrutturale, alla dotazione di servizi ed alle più generali condizioni ambientali riscontrabili nella città”i.

La presente relazione, come previsto dall’articolo n. 35 del Piano delle Regole del P.G.T., desidera fornire un inquadramento storico, urbanistico, architettonico, paesistico ed ambientale al fine di ottenere l’attuazione dell’area oggetto di intervento, individuata in cartografia come Ambito di Trasformazione n. 1 Area 1.

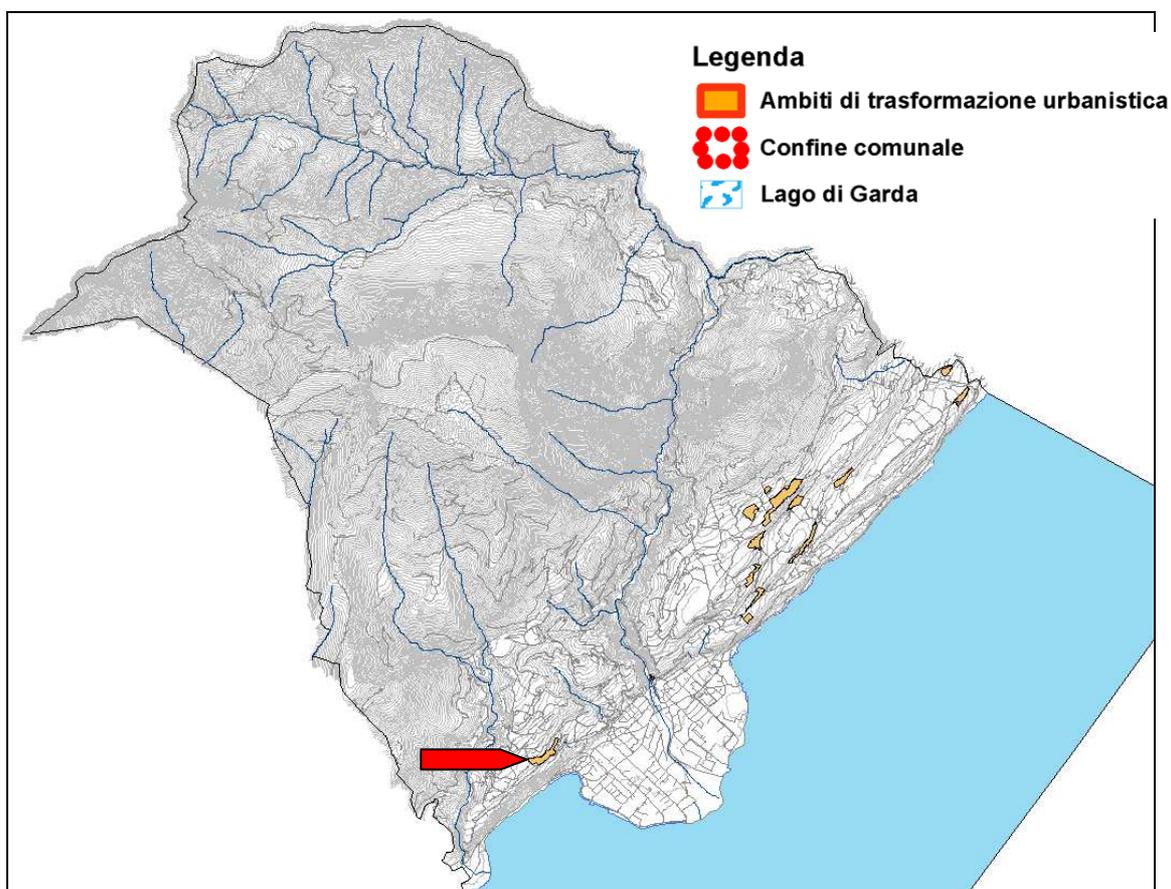


Figura 1 – Individuazione degli ambiti di trasformazione del Comune di Toscolano Maderno, indicato con freccia rossa l’ambito n. 1 area 1.

2. Inquadramento storico

Al fine di affrontare lo studio storico del territorio di Toscolano Maderno ed in dettaglio dell'area di intervento in oggetto si rende necessaria un'indagine documentale che trova risposta nelle cartografie elaborate nel corso degli anni.



Figura 2 – Estratto Catasto Napoleonico.

Prima testimonianza cartografica dell'intero territorio del nord Italia fu rappresentata dal Catasto Napoleonico che documenta, in modo geograficamente esatto e attendibile, la forma e la scansione dei lotti, i limiti e la posizione degli edifici, le utilizzazioni dei terreni, e l'assetto di altre opere urbane, come ponti e rive, consentendo di leggere ed interpretare l'evoluzione del paesaggio.

L'Area oggetto di studio all'epoca venne rappresentata mediante segni convenzionali che andavano ad indicare la conformazione altimetrica del lotto ovvero i terrazzamenti con sviluppo Est-Ovest che ancora oggi caratterizzano il comparto.

L'assetto viabilistico di inizio 800 ricalca esattamente la situazione in essere. Dalla viabilità principale di collegamento con il sottostante promontorio, oggi Via

Montemaderno, si diramava il piccolo stradello che collegava il centro abitato di Grotten-Stina.

Le caratteristiche dell'area non mutarono nel corso degli anni, come dimostrato dalle cartografie riportate di seguito, mantenendo la destinazione agricola tipica della fascia collinare, ovvero la coltura di Ulivo per la produzione di olio extravergine.

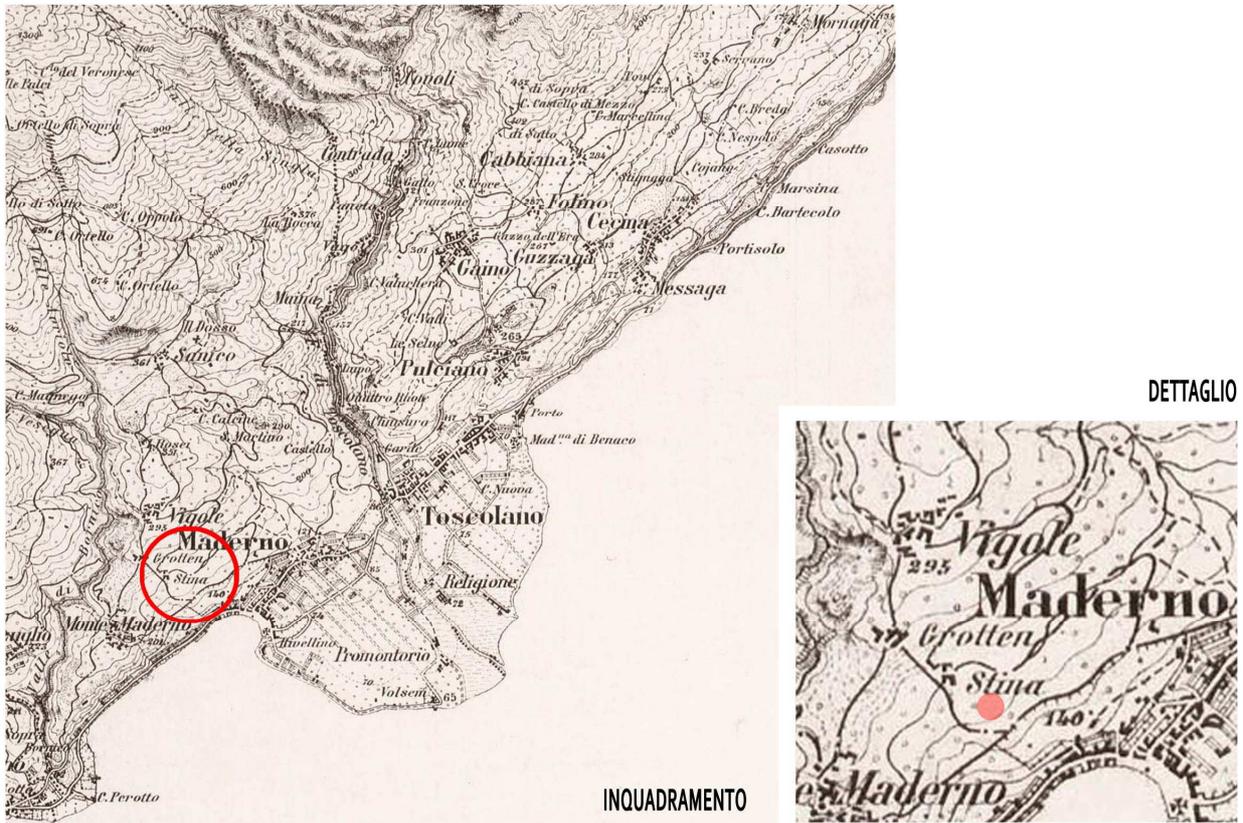
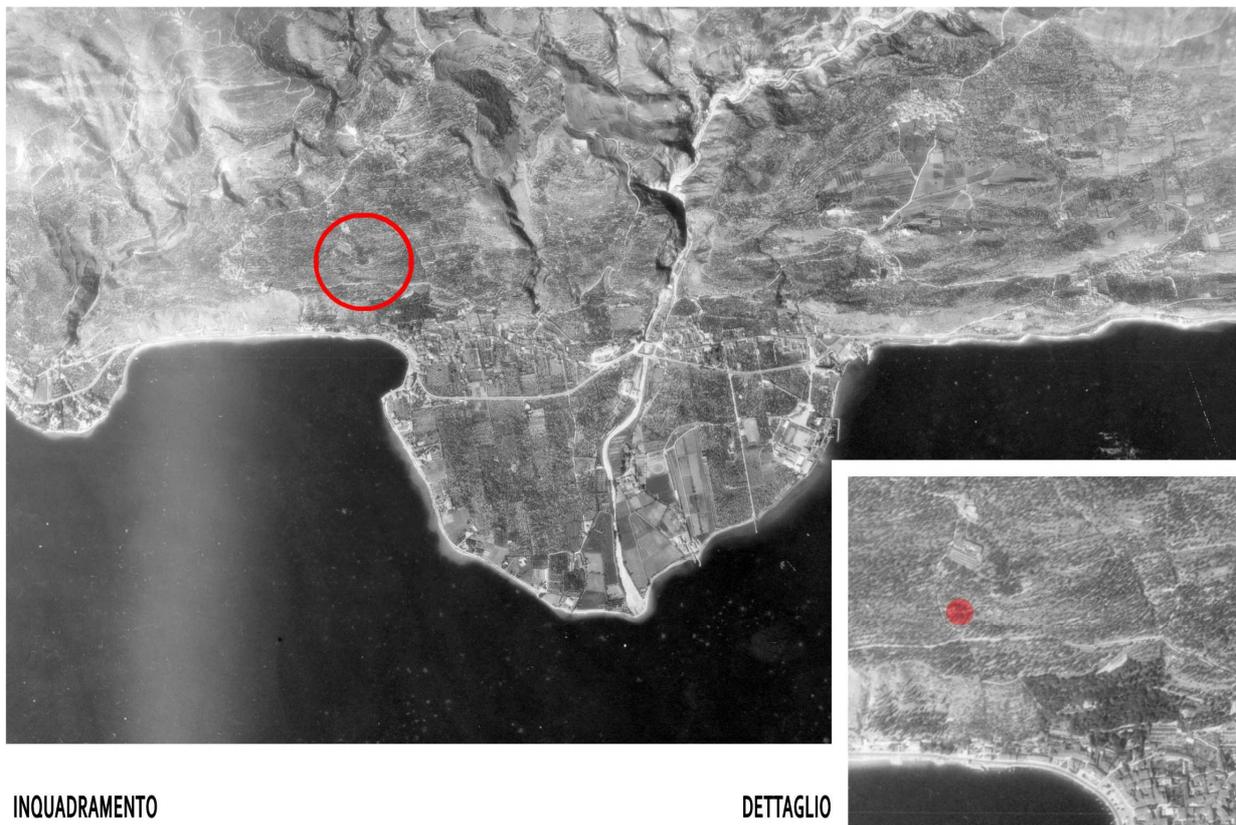


Figura 3 – Estratto IGM 1886.



INQUADRAMENTO

DETTAGLIO

Figura 4 – Volo aereo fotogrammetrico della RAF – 1944.



DETTAGLIO

INQUADRAMENTO

Figura 5 – Estratto IGM 1967.

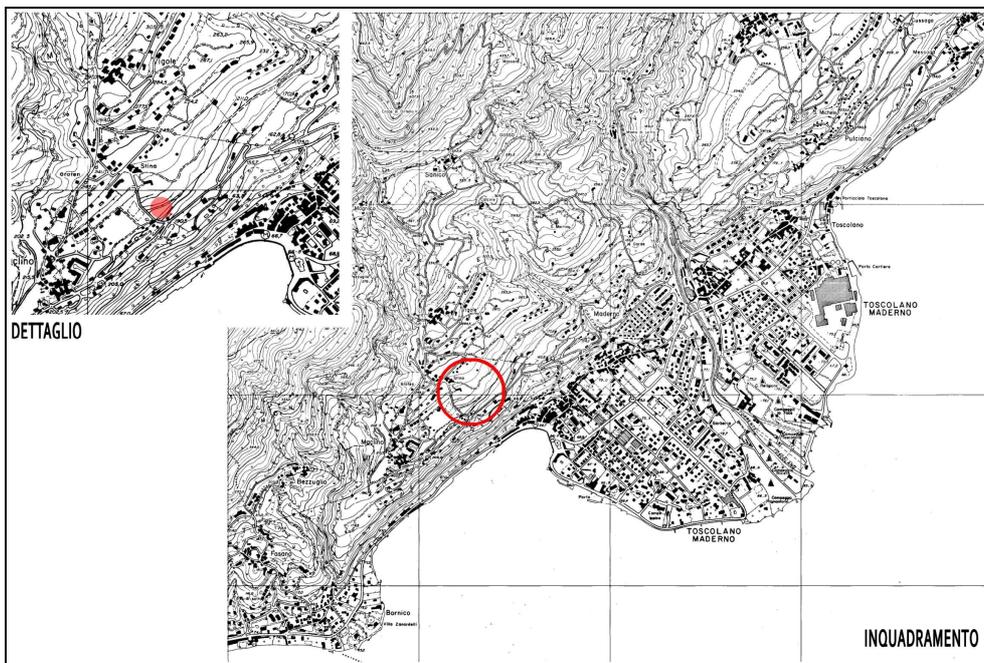


Figura 6 – Estratto Carta Tecnica Regionale – 1994.

Solamente negli ultimi decenni, anche a seguito del riassetto economico della società benacense, il terreno ha abbandonato la propria vocazione agricola intensiva. La coltivazione dell'ulivo viene oggi eseguita solo ed unicamente a carattere familiare, con un conseguente abbandono degli oliveti che subiscono un costante degrado a scapito del paesaggio. L'area risulta attualmente caratterizzata da un impianto rado e malconcio. Necessita un riassetto, che motiva la proposta di piano di trasformazione dell'ambito, che vada a recuperare un verde agricolo mantenuto ad uliveto piantumato a quinconce.

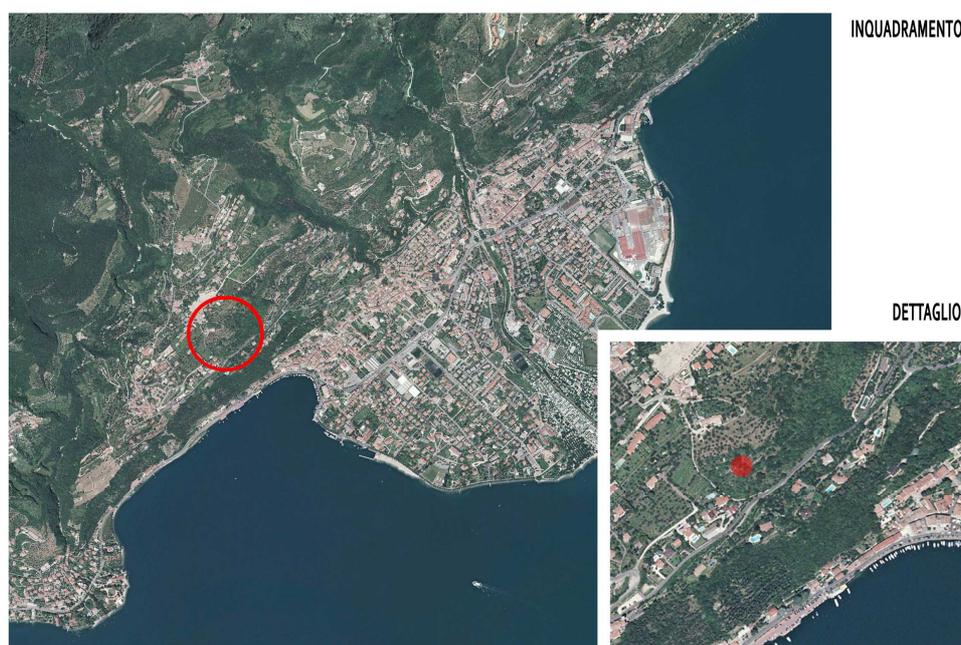


Figura 7 – Volo Aereo fotogrammetrico del 2009.

3. Inquadramento urbanistico.



Il terreno oggetto della presente proposta di trasformazione risulta identificato catastalmente con i mappali 6785 e 6786, foglio 22 del Comune Censuario di Maderno.

Il Piano di Governo del Territorio identifica tali proprietà in parte nell'Ambito di Trasformazione n. 1 Area 1 (circa 8.900 mq) ed in

parte come Ambito collinare ad intensità media (circa 1.100 mq).

Verranno di seguito analizzati distintamente i criteri di intervento all'interno delle due zone urbanistiche alla luce degli indici permessi dal Piano.

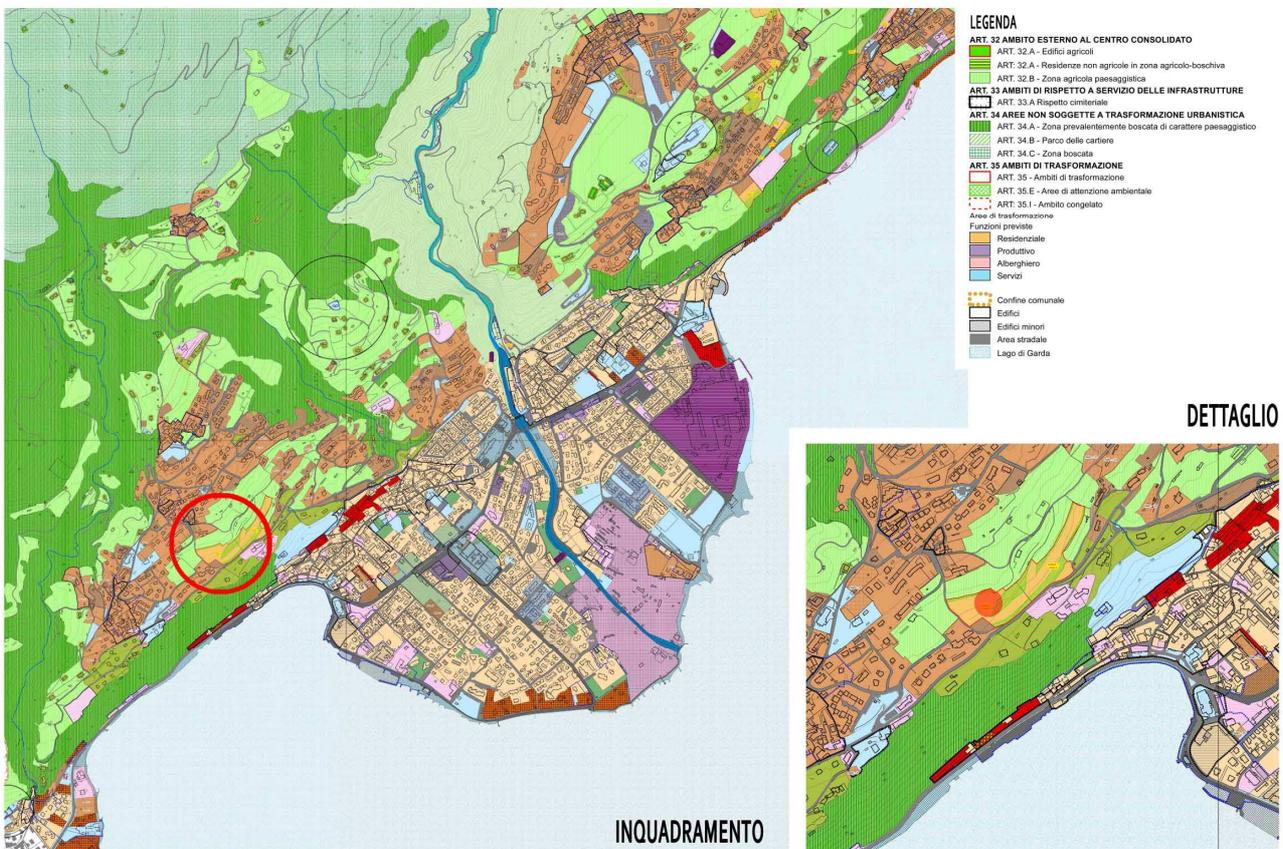


Figura 8 – Estratto del Piano delle Regole del vigente PGT.

Ambito collinare ad intensità media.

G AMBITI COLLINARI A INTENSITA' MEDIA

1. Sono le zone di completamento residenziale previste in zona B e C nel PRG vigente al momento dell'adozione del presente PGT non edificate o intercluse nei centri abitati e non ancora attuate, per le quali si prevede una capacità edificatoria media;
3. Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale, direzionale, turistico alberghiero, servizi di interesse collettivo.
4. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Tipologia di intervento		Modalità di intervento
Nuova costruzione		P.C.C. o PE con realizzazione e cessione dei parcheggi primari esterni pari a 1mq /10mc, allargamento sezione stradale e cessione delle aree standard;
Indici	Parametri	Condizioni
Uf	0,20 mq/ mq	SLP assegnata,
Ufp	0,14 mq/ mq	SLP aggiuntiva derivabile dalla perequazione
Ufi	0,06 mq/ mq	SLP aggiuntiva derivabile dalla incentivazione

Figura 9 – Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.

Come dettagliatamente specificato all'interno delle Norme tecniche di Attuazione del Piano, tali aree risultano paragonabili alle Zone di Completamento residenziale del precedente PRG. Tali ambiti non sono sottoposti al soddisfacimento degli Standards urbanistici in quanto inseriti in comparti già urbanizzati. Nel caso specifico tale area si pone in continuità all'edificato presente nelle immediate vicinanze.

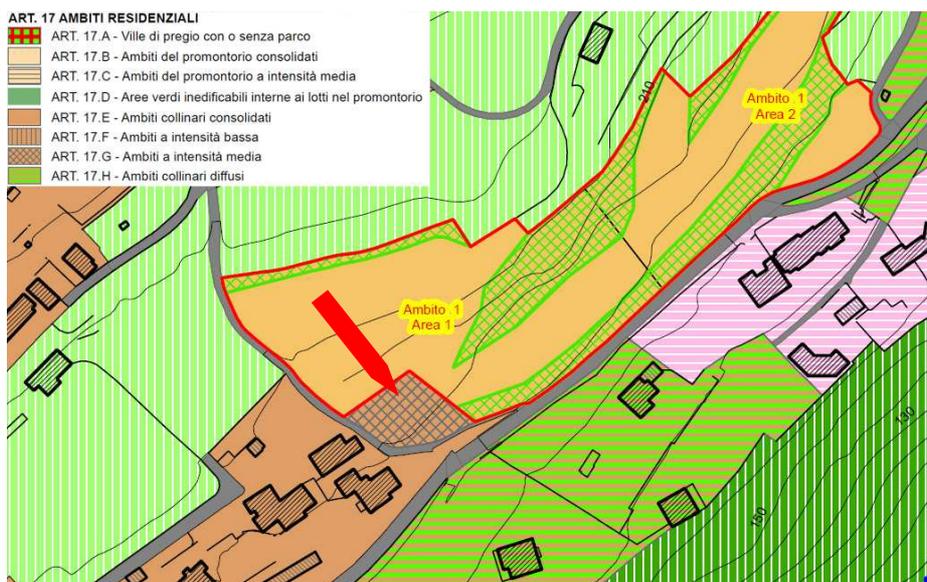


Figura 10 – Estratto del Piano delle Regole del vigente PGT.

Ambito di trasformazione n. 1 - Area 1.

Il P.G.T. vigente identifica sul territorio comunale delle aree caratterizzate da degradi paesaggistici o compromessi dalla mancata manutenzione ove risulta necessario un intervento di riqualificazione al fine di reintegrare o reinterpretare i valori paesaggistici preesistenti ovvero di realizzare nuove peculiarità paesaggistiche correlate con questi. Tali aree vengono identificate come Ambiti di Trasformazione, in cui un'azione mirata, mediante l'intervento edilizio, possa valorizzare il territorio.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA											
AT e Aree	Nome Ambito	S.T	S.f. mq	S.Verde. mq	Mq/SLP ammessa	di cui Mq/SLP - pereq.vo	Mq SLP Produttivo	Mq SLP Alberghiero	Destinazione principale	OOUU 10% dell' area	Standards 26,5 mq /50 mq SLP 20 % prod - 10% alberghiero
AT 1	Montemaderno	19.900	12.600	5.310	4.200	1.260			Residenziale	1.990	2.226
area 1		10.000	4.200	4.800	1.400	420			Residenziale	1.000	742
area 2		9.900	8.400	510	2.800	840			Residenziale	990	1.484
AT 2	Pulciano Gaino	760		684			380		Produttivo	76	152
area 3		760		684	380				Produttivo	76	201
AT 3	Cecina Pulciano	4.840	4.500	-144	1.500	450			Residenziale	484	795
area 4		4.840	4.500	-144	1.500	450			Residenziale	484	795
AT 4	Caronte	6.830	5.850	297	1.950	225		1.200	Diverse	683	1.034
area 5		1.700	0	1.530	0	0			Parcheggio	170	
area 6		930		837	50	15			Residenziale	93	27
area 7		2.600	2.100	240	700	210			Residenziale	260	371
area 8		1.600	1.600	-160				1.200	Alberghiero	160	160
AT 5	Vallefredda	9.700	1.260	7.470	420	126			Residenziale	970	223
area 9		1.830	300	1.347	100	30			Residenziale	183	53
area 10		7.870	960	6.123	320	96			Residenziale	787	170
AT 6	Mussaga	11.730	3.600	6.957	1.200	360			Residenziale	1.173	636
area 11		11.730	3.600	6.957	1.200	360			Residenziale	1.173	636
AT 7	Cabiana sud	13.030	3.900	7.827	1.300	390			Residenziale	1.303	689
area 12		4.580	900	3.222	300	90			Residenziale	458	159
area 13		4.330	900	2.997	300	90			Residenziale	433	159
area 14		1.390	900	351	300	90			Residenziale	139	159
area 15		2.730	1.200	1.257	400	120			Residenziale	273	212
AT 8	Cabiana ovest	2.980	450	2.232	150	45			Residenziale	298	80
area 16		2.980	450	2.232	150	45			Residenziale	298	80

- 130 -

Documento di Piano

Figura 11 – Stralcio delle Norme Tecniche del D.d.P.

Il presente progetto riguarda il comparto identificato come AT 1, esso è rappresentato in tabella come Ambito denominato “Montemaderno”, interessa una superficie territoriale pari a 10.000 mq ove sviluppare 1400,00 mq di Superficie Lorda Pavimentata di cui 420 mq in perequazioneⁱⁱ.

Le Norme Tecniche Attuative forniscono indicazioni generali in merito alle superfici di cessione relativamente agli standards urbanistici (vedi tabella riporta di seguito) oltre a richieste specifiche derivanti dallo stato dei luoghi evidenziate nella scheda d’ambito.

B SERVIZI MINIMI E DOTAZIONI PER I P.E. E P.D.C:

1. I servizi minimi che si devono tenere in considerazione per ogni Ambito di Trasformazione o per Piano Attuativo sono riportati nella seguente tabella:

Destinazione	Quantità	Verde pubblico	Parcheggi	Altro servizio	Quantità monetizzabile	Servizio di qualità aggiuntivo
Residenza	26.5 mq./ab.	9 mq./ab.	9 mq./ab.	8.5 mq./ab.	50%	SI
Residenza turistica	26.5 mq./ab.	9 mq./ab.	9 mq./ab.	8.5 mq./ab.	40%	SI
Direzionale	100% Slp.	50% Slp.	50% Slp.		50%	SI
Alberghiero	100% Slp.	50% Slp.	50% Slp.		50%	SI
Produttivo	10% Slp.	5% Slp.	5% Slp.		50%	SI
Esercizi di vicinato	100% Slp.	50% Slp.	50% Slp.		100%	SI
Medie strutture	200% Slp.	100% Slp.	100% Slp.		50%	SI
Grandi strutture	200% Slp.	100% Slp.	100% Slp.		0%	SI

Figura 12 – Stralcio delle N.T.A. del P.d.R. – Art. 28.B – pag. 84.

La scheda d'ambito, riportata di seguito, precisa dettagliatamente le esigenze locali dal punto di vista infrastrutturale, esigenze che dovranno essere soddisfatte in fase di realizzazione dell'opera, che si concretizzano nell'allargamento della viabilità comunale attualmente denominata Via Grotten-Stina, per rendere accessibile il nuovo comparto e potenziare la viabilità di connessione alle frazioni collinare poste a monte.

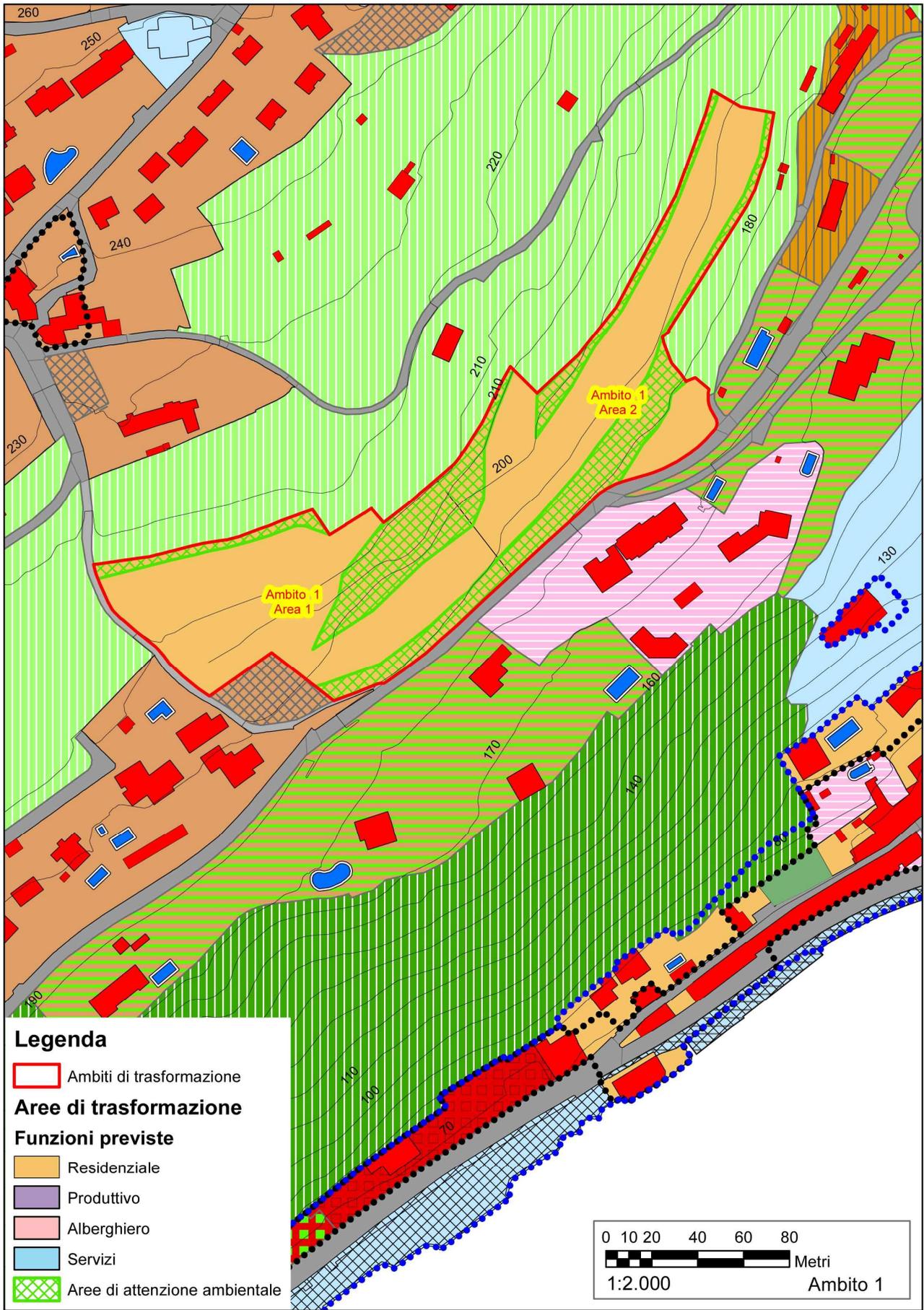


Figura 13 - Estratto del Piano delle Regole del vigente PGT.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 01 - MONTEMADERNO						
CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
Destinazione Principale						Residenza
S.T. ¹ mq	S.f. mq	SLP	Di cui Ufp	Verde	OO.UU	Standard
19.900	12.600	4.200	1.260			Da definire in sede di convenzione
Area 1						
10.000	4.200	1.400	420			Da definire in sede di convenzione
Area 2						
9.900	8.400	2.800	840			Da definire in sede di convenzione
Distanze						
D1	da 0.00 a 7.00	Negoziazione: adeguamento sede stradale e P.				
D2	Da 0.00 a 5.00	Minimo mt 5,00 salvo convenzionamento				
D3	10.00	Obbligo della distanza DM 1444 2/04/68				
H Recinzioni – max mt						
Fronte strada	2.00	In vista lago 60% a verde o muratura cieca con pietre o muratura				
Tra privati	2.50					
Cancelli	Arretrati almeno di mt 3 dalla strada pubblica					
Parcheggi pertinenziali	Min 1 postoauto/alloggio interno alla proprietà e 1 esterno, salvo diversa convenzione con la A.C.					
SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE						
Elementi RER	1° liv	2° liv	Obbligo VIC			NO
Fattibilità Geologica	Classe 2 - Classe 3 : modeste o consistenti limitazioni					
Reticolo Idrografico	Non interessa reticolo idrico					
Reti Tecnologiche	Presenti nella strada comunale adiacente					
Zonizzazione Acustica						
Classe di sensibilità Paes.	5' - Molto alta					
Compatibilità paesistiche	Intervento compatibile					
Componenti paesistiche interessate	Componenti del paesaggio: - -fisico e naturale - -agrario e dell'antropizzazione culturale - -criticità' e degrado del paesaggio					
<p>¹ Superficie Territoriale da definire con rilievo strumentale nella fase attuativa</p> <p>TOSCOLANO MADERNO - P.G.T. 2012 Documento di Piano</p>						
<p>² 100:residenziale; 101:produttivo; 102:terziario; 103 turistico/ricettivo; 104- infrastrutture di trasporto areali; 105:servizi;106:impianti tecnologici;</p> <p>a cura di arch Attilio BULLA</p>						
<p>pag 1 di 2</p>						

Destinazioni ²						SLP mq	H: mt
Compatibili			Non Compatibili				
100	102	103	101	104		4.200	8.00

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1- L'edificazione a destinazione residenziale a libero mercato, dovrà avere

- la caratteristica minima della classe energetica "B";
- una tipologia edilizia compatibile con i parametri fissati

2- I servizi dovuti consistono nell'adeguamento della sezione della strada comunale di accesso con la realizzazione di parcheggi e delle reti tecnologiche di servizio, come riportato dal PdS;

3- L'attuazione dell'AT è subordinata alle dotazioni di un servizio di qualità aggiuntivo individuato nel PdS;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'INSERIMENTO PAESISTICO E AMBIENTALE

Oltre a quanto previsto nella parte generale il piano dell'ambito deve prevedere il rispetto del verde di attenzione per il quale si possono prevedere soluzioni diverse fermo restando la valorizzazione del continuum paesistico-ambientale mediante adeguate soluzioni architettoniche ed urbanistiche .

Particolare cura per la presenza delle balze esistenti e dell'oliveto in cui l'ambito è collocato

Figura 14 – Scheda d'ambito – Relazione del D.d.P.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 01 - MONTEMADERNO	
SCHEDA IDENTIFICATIVA DELLE CONDIZIONI DI FATTIBILITA' AGRO-ZOOTECNICA NATURALISTICA IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	
Analisi pedologica del suolo	Non disponibile
Attitudini del suolo allo spandimento dei liquami zootecnici	Non disponibile
Analisi delle distanze da allevamenti ³	Non Ricade
Uso del suolo ⁴	Oliveto - Bosco – Prato -
Terreno utilizzato per spandimenti effluenti di allevamento (P.U.A.-P.O.A.)	No
Presenza di Bosco ⁵	Si (Neoformazioni e orno/ostrieto)
Se presente: Attitudini funzionali a Bosco	Non Disponibile
Presenza di colture di Pregio ⁶	NO
	Tipo di Coltura
	/
Presenza di aziende che diversificano l'ATTIVITA' AGRICOLA	NO
	Tipo di Azienda
	/
Presenza di Spazi Aperti ⁷	NO
	Tipologia
	/
<p>³ Fonte O.E.V.R..</p> <p>⁴ Fonte D.U.S.A.F. 2007, S.I.A.R.L 2009 ed ORTOFOTO SISCO1EL 2009</p> <p>⁵ Fonte P.I.F. Comunità Montana "ALTO GARDA BRESCIANO"</p> <p>⁶ Fonte S.I.A.R.L.</p> <p>⁷ Fonte D.U.S.A.F.</p>	
<p>TOSCOLANO MADERNO - P.G.T. 2012 Documento di Piano</p>	
<p>a cura di arch Attilio BULLA</p>	
<p>pag 2 di 2</p>	

Vincoli Particolari	SI
	Tipo di Vincolo
	Territori contermini ai Laghi ⁸ Bellezze d'insieme ⁹
IMPATTO SUL SISTEMA RURALE	ELEVATO

Punteggio per la Valutazione dell'Impatto degli Ambiti di trasformazione Urbanistica previsti sul Sistema RURALE		
Tipologia	punteggio	Destinazione d'uso
Vincoli Particolari ¹⁰	2	
Uso del Suolo		Urbano
		Seminativo
	2	Prati o Pascoli
	3	Oliveto o Vigneto
	4	Bosco
TOT.	11	
Classificazione Impatto	Basso	Da 0 a 2 punti
	Moderato	Da 3 a 5 punti
	Elevato	Da 6 a 10 punti

⁸ S.I.B.A. – L.341/85 e s.m.e.i.
⁹ S.I.B.A. – D.LGS N° 42/2004
¹⁰ Ogni vincolo Particolare 1 punto

Figura 15 - Scheda d'ambito – Relazione del D.d.P.

Incentivazione

Per la definizione della Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) complessiva insediabile nel comparto il P.G.T. prevede una quota aggiuntiva, definita incentivazione, stimata attraverso un meccanismo di attribuzione di punteggi correlati alle qualità architettoniche, sociali, impiantistiche del progetto proposto. Le quote di incentivazione scaturiranno quindi dall'effettiva capacità dell'intervento di contribuire al miglioramento complessivo del contesto urbano e renderanno possibile le incentivazioni con aumento della capacità insediativa fino al 15 % di quella attribuita.

Si riporta di seguito la tabella di riferimento Art. 10.5 del Documento di Piano che permette il calcolo di tali superfici.

Qualità dell'intervento		Punteggio attribuibile		
ENERGIA E DIMINUIZIONE EMISSIONI	Aumento dell'isolamento termico dell'edificio oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento:	almeno il 5% almeno il 10% almeno il 15% almeno il 20%	3 punti 9 punti 15 punti 21 punti	
	Realizzazione di impianto di cogenerazione		60 punti	
	Realizzazione di impianto di riscaldamento e condizionamento mediante pompa di calore, (solare, geotermica...)		28 punti	
	Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento di acqua calda per usi sanitari di per almeno il 60% del fabbisogno (ridotto al 40% in centro storico):		9 punti	
	Utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni per almeno l' 80% del fabbisogno:		6 punti	
	COMFORT DEGLI EDIFICI	Aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre alle previsioni dei regolamenti vigenti:	almeno il 10% almeno il 20%	3 punti 6 punti
		Preverdissement (realizzazione delle sistemazioni esterne prima dell'apertura del cantiere dell'intervento)		15 punti
Realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura:			15 punti	
Realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche: o chiare;		per irrigazione	10 punti	
		per impianti sanitari	15 punti	
Realizzazione rete duale di acquedotto interno fino all'allacciamento			15 punti	
Realizzazione rete duale di fognatura interna fino all'allacciamento			15 punti	
COESIONE SOCIALE	Previsione di una quota da assegnare in locazione per almeno 10 anni rispetto agli alloggi previsti:	almeno il 10% almeno il 20%	8 punti 18 punti	
	Previsione di una quota da destinare ad alloggi per l'edilizia convenzionata rispetto alla superficie residenziale realizzata:	almeno il 10% almeno il 20%	15 punti 30 punti	
	Contributo alla diminuzione della congestione urbana attraverso la realizzazione di una quota di posti auto maggiore almeno del 30% di quanto previsto dai regolamenti vigenti al momento dell'intervento:		9 punti	
	Connessione con interventi di recupero nei centri storici		50 punti	
	Realizzazione di servizi per la collettività tra quelli individuati come strategici nel Piano dei Servizi (in aggiunta a quelli minimi stabiliti dalle presenti norme):		variabile 9+30 in base ai costi dell'intervento	

Tabella 22. Punteggi per l'incentivazione edificatoria

La scelta delle aree di trasformazione da attuarsi periodicamente avverrà sulla base della valutazione delle caratteristiche dell'intervento e sulla base di criteri ed indicatori che fanno

Documento di Piano - 137 -

Figura 16 – Tabella Art. 10.5 del D.d.P.

Traslazione della capacità edificatoria.

L'articolo 5 del Piano delle Regole disciplina la possibilità di traslare le capacità edificatorie previste nel piano tra aree aventi la medesima destinazione urbanistica.

Il comma 1 e 2 di tale articolo citano testualmente:

“ 1. La capacità edificatoria prevista dal PGT, non utilizzata all'interno di un'area o di un edificio può essere traslata, in tutto o in parte, in un altro edificio od area a destinazione residenziale segnalando la traslazione/acquisizione della capacità insediativa nella richiesta autorizzativa all'A.C. per l'edificazione di un edificio; indicando l'area dell'edificio (mappali e proprietari) da cui è stata acquisita.”

“2. La traslazione della capacità edificatoria acquisita da privati avviene:

- *Tra lotti della stessa proprietà*
- *Tra lotti confinanti*

All'interno di uno stesso Ambito di Trasformazione urbanistica da DdP.

Vista e considerata la situazione previsionale del piano vigente che determina l'identificazione di una porzione del mappale 6786 come Ambito collinare ad intensità media, mentre la restante porzione rientra nell'AT 1 Area 1, si rende necessaria l'attuazione dell'art. 5 sopra citato.

Nel caso specifico il terreno risulta di proprietà esclusiva del proponente e le aree interessate risultano confinanti, quindi vi sono i presupposti per procedere con una progettazione complessiva che inglobi le potenzialità edificatorie dei diversi ambiti urbanistici.

4. Conformazione del comparto - "Primo progetto" - 26.09.2013.



Figura 177 – Planimetria di progetto - Conformazione ambito 26.09.2013.

La conformazione dell'area oggetto di analisi fu richiesta in data 26.09.2013 mediante presentazione della soluzione progettuale sopra riportata. Tale distribuzione planimetrica (d'ora in poi per semplicità "Primo progetto") risultava caratterizzata da un ampio sfruttamento volumetrico del comparto che prevedeva la realizzazione di svariati corpi di fabbrica. La proprietà risultava caratterizzata dall'inserimento di un ampio complesso residenziale caratterizzato da una grande piscina posizionata in zona centrale e da numerosi volumi disposti lungo l'andamento dei terrazzamenti agricoli preesistenti.

Lungo la viabilità comunale denominata Via Grotten-Stina risultavano inseriti numerosi parcheggi e la strada stessa veniva sensibilmente allargata in modo da soddisfare le esigenze delle nuove volumetrie proposte.

Si riportano di seguito le sezioni di progetto proposte in occasione della conformazione dell'ambito:

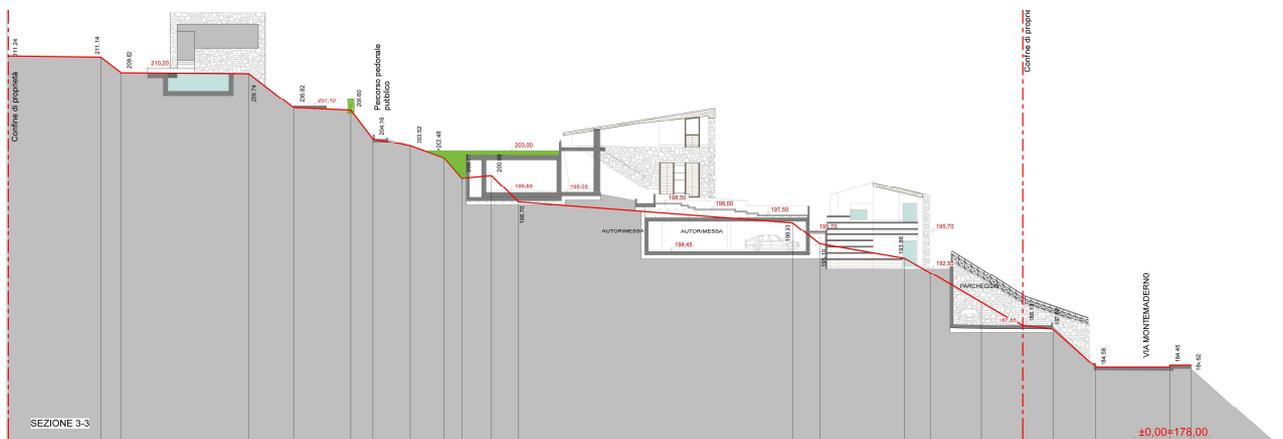
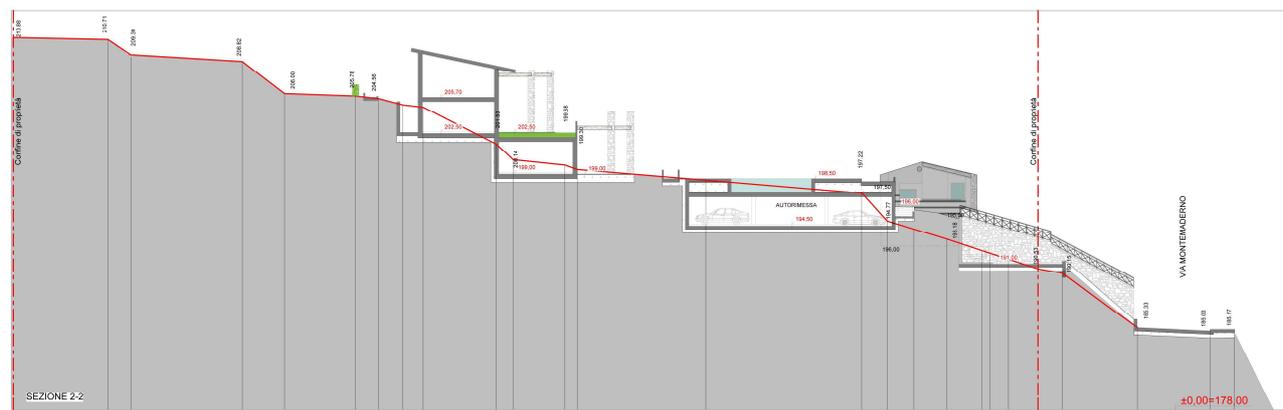
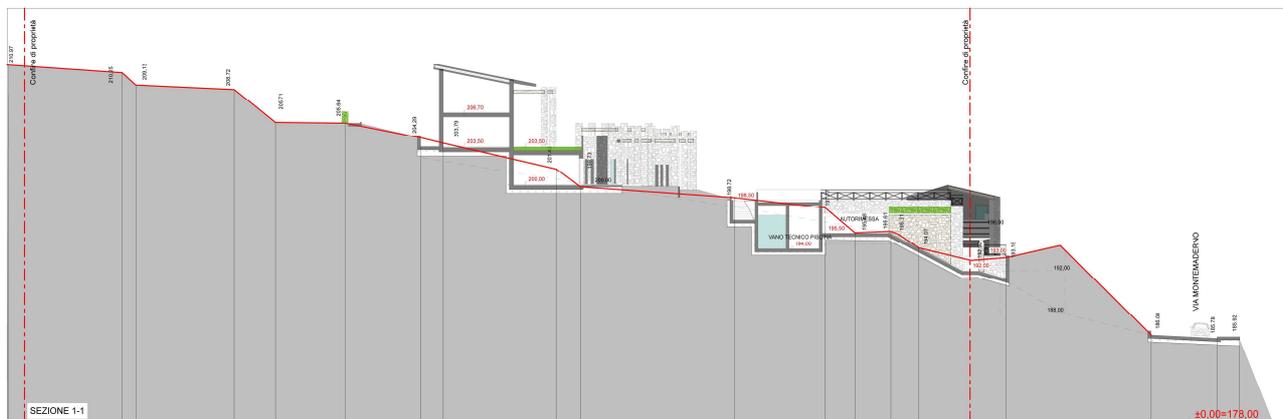




Figura 188 – Sezioni di progetto - Conformazione ambito 26.09.2013.

5 - Parere preventivo ai sensi dell'art. 16, c. 3 della L. 1150/42.

In data 26.11.2013, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per la Provincia di Brescia, Cremona e Mantova, in risposta alla richiesta di Parere Preventivo ai sensi dell'art. 16 c. 3 della L. 1150/42, rilasciò il parere di seguito riportato:



Ministero dei beni e delle attività
culturali e del turismo

SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
PER LE PROVINCE DI BRESCIA, CREMONA E MANTOVA

Prot. n. 0019167 Allegati

Class. 34.19.07

Fascicolo/ 2013 sottofascicolo/ 472

Brescia. 26-11-2013

Al Responsabile dell'Ufficio tecnico
Edilizia Privata ed Urbanistica
Ing. Nicola Zanini
del Comune di
25088 Toscolano Maderno (BS)



Risposta al foglio prot. 012883 del 26-09-13
(rif. ns. prot. 0015842 del 01-10-13)

OGGETTO: Toscolano Maderno (BS) - loc. Montemademo - mapp. 6785, 6786 del fg. 22
Intervento di edilizia residenziale - Ambito 1 - area 1
Parere preventivo ai sensi dell'art. 16, c. 3 della L. 1150/42
Ditta: Capelli Monica, Cipani Sandro

Con riferimento alla richiesta acquisita a protocollo in data 1 ottobre 2013 al n. 0015842, inoltrata da parte dell'Amministrazione in indirizzo al fine di conseguire un parere preventivo ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42, da realizzarsi in area sottoposta alle disposizioni della Parte Terza - Beni paesaggistici del citato D.Lgs. 42/2004, art. 136, D.M. 15.03.1958, art. 142, c. 1, lett. b), f), g);

Atteso che l'espressione di parere di competenza di questo Ufficio è esclusivamente un parere di merito tecnico in ordine alla compatibilità paesaggistica di un progettato intervento e al fine di poter esprimere tale parere la documentazione inviata non risulta assolutamente adeguata;

Tuttavia, sin da subito, data l'altissima sensibilità del luogo e la documentazione progettuale inviata consente, in riferimento al grado di tutela vigente, di esprimere da parte di questa Soprintendenza **PARERE SFAVOREVOLE alla realizzazione del Piano Attuativo di cui all'oggetto** in quanto non coerente con i valori riconosciuti dell'ambito paesaggistico in oggetto in particolare con la tutela dei caratteri identificativi del Parco Alto Garda.

Nello specifico si evidenzia che la Giunta Regionale del 22 dicembre 2011 n. 9/2727 impone precisi criteri per valutare l'inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico ambientale definendo alcuni elementi ambientali da tutelare ed in particolare alle schede: 1.5 *Versanti*, 2.2.3 *Oliveti, vigneti, colture legnose agrarie*, 2.2.4 *Terrazzamenti*;

Visto che nella suddetta scheda 1.5 *Versanti* la Delibera della Giunta Regionale del 22 dicembre 2011 n. 9/2727 sottolinea come "il versante è l'elemento percettivo dominante che determina la plastica del paesaggio" ed elenca esplicitamente, tra gli elementi di vulnerabilità e di rischio "l'alterazione del sistema orografico" e il fatto che "Tutte le trasformazioni operate sul versante acquistano una particolare evidenza percettiva in ragione della particolare esposizione visuale degli oggetti disposti su terreni acclivi: ciò è da tenere presente anche al fine della valutazione della compatibilità di eventuali interventi trasformativi proposti", individuando proprio nei terreni acclivi uno degli ambiti di maggior delicatezza paesaggistico-ambientale ("Schede degli elementi costitutivi del paesaggio", all. B, pag. 9);

Visto che nella suddetta scheda 2.2.3 *Oliveti, vigneti, colture legnose agrarie* la Delibera della Giunta Regionale del 22 dicembre 2011 n. 9/2727 sottolinea come "Gli oliveti sono una coltura tipica della collina e delle riviere dei laghi subalpini. In Lombardia questa coltura è presente essenzialmente lungo la sponda occidentale del lago di Garda... È frequente trovare questa coltura in ambiti terrazzati" e "La diversa morfologia dei luoghi e la variabilità propria della colture definiscono ambienti con diverse caratteristiche fisionomiche e paesaggistiche comunque sempre notevoli. Rilevanti sono le sistemazioni di collina (terrazzamenti, ciglionamenti ecc.) che sostengono le colture e tipizzano gli ambiti sottesi" elencando espressamente, tra gli elementi di vulnerabilità e di rischio l'"Abbandono della coltura, mancata manutenzione delle sistemazioni artificiali del terreno" e pertanto come categorie compatibili di trasformazione "Una salvaguardia attenta" che "va esercitata nei confronti di tutte le componenti del paesaggio agrario, connotative delle diverse fasce territoriali e delle colture tradizionali che vanno tutelate ed incentivate. In particolare, per quanto riguarda gli oliveti e i vigneti, la disposizione dei terrazzi, il sistema dei collegamenti verticali, la qualità del prodotto" che "sono elementi che concorrono a definire la necessità della loro rigorosa conservazione, evitando la riduzione delle aree interessate a questi tipi di coltura o la sostituzione con altre colture" ("Schede degli elementi costitutivi del paesaggio", all. B, pag. 22);

Visto che nella suddetta scheda 2.2.4 *Terrazzamenti* la Delibera della Giunta Regionale del 22 dicembre 2011 n. 9/2727 ricorda che i "modellamenti di versanti ripidi con gradoni ai fini di coltivazione agricola e di stabilizzazione idrogeologica [...] sono un elemento fondamentale, storico e visuale, di identificazione del paesaggio agrario lombardo collinare [...]" ed elenca esplicitamente tra le categorie compatibili di trasformazione "conservazione dei manufatti che li caratterizzano mediante la loro scrupolosa manutenzione" ("Schede degli elementi costitutivi del paesaggio", all. B, pag. 23);

Considerato che l'area oggetto di intervento presenta tutte le caratteristiche evidenziate nelle schede sopra citate, oltre a una chiara visibilità e panoramicità dal lago e dal promontorio di Maderno, data anche la posizione del lotto in oggetto nel fronte collinare che sovrasta il golfo tra il promontorio di Maderno e il piccolo



Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Brescia, Cremona e Mantova - Via Gezio Calini, 26 - 25121 Brescia
Tel. (+39) 030 2896511 - Fax (+39) 030 296594 www.architettonicibrescia.lombardia.beniculturali.it sbap-bs@beniculturali.it

pag. 1 / 3

di Bornico, facendogli da sfondo – una volta con i suoi terrazzi piantumati ad ulivo – oggi intaccato da uno sprawling di interventi edilizi disomogenei che hanno determinato una dequalificazione paesaggistica e ambientalmente non solo della stessa collina (che tuttavia ancora mantiene i segni della sua identità di paesaggio agricolo storico, seppur in parte in disuso, con ampie distese di colture d'ulivo rese agevoli da terrazze e gradonature), ma dell'intero panorama del Lago di Garda in questo suo particolare tratto costiero;

A tal proposito si rammenta qui quanto indicato nella Ordinanza collegiale n. 381 del 08.03.2012 del T.A.R. Della Lombardia Sezione distaccata di Brescia: *"Sulla questione della esistenza nella zona di numerosi edifici, la circostanza che vi sia già una qualche edificazione non esclude il vincolo, né esclude che debba essere valutato in modo meno rigoroso l'impatto dell'opera sul paesaggio, ma è solo un coelemento della valutazione"*;

Considerato che l'area oggetto di intervento è sottoposta a Tutela dal D.Lgs 42/2004 Capo II, Parte III dal D.M. 15.03.1958 *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Lago di Garda, sita nell'ambito dei comuni di Toscolano Maderno e Gargnano*, che evidenzia come *"la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza per il caratteristico susseguirsi di sontuose ville ed artistici giardini ricchi di essenze pregiate e per la caratteristica zona rocciosa di acceso colore, a picco sul lago, e per la vegetazione ricca di ulivi, vigneti, cipressi, oleandri e agrumi, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visuale panoramica del lago di Garda e dei monti che lo circondano e dell'opposta sponda veronese"* e pertanto in relazione alle motivazioni che hanno determinato l'apposizione del vincolo (come chiaramente indicato dalla D.G.R. 8/2121, pag. 21) debbono essere valutati gli interventi proposti e pertanto rispetto alla:

- Conservazione dei rapporti paesaggistici tra insediamenti, zone rocciose di acceso colore, vegetazione ricca di ulivi...;
- Conservazione dei punti di vista accessibili al pubblico (pertanto strade, specchio d'acqua, sponda opposta del lago, ma anche sentieri di versante) da cui è possibile garantire sia la vista panoramica del lago di Garda, sia dei monti che lo circondano.

Si rammenta altresì che la conservazione delle visuali panoramiche non si configura solo come la non occlusione delle stesse, ma anche attraverso la conservazione dei caratteri identificativi e qualitativi dei luoghi dal punto di vista paesaggistico. In questi termini è chiarificatore l'Allegato tecnico del *DPCM 12/12/2005* in cui al punto 3.2. *Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica* ricorda che "gli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico" debbono essere considerate non solo "nell'area di intervento", ma anche "nel contesto" in quanto tra una e l'altro vi è sempre un reciproco rapporto di influenza;

Visionata la proposta progettuale si evidenzia che il complesso residenziale va a coprire e a modificare in modo sostanziale dal punto di vista orografico un lotto di matrice agricola caratterizzato, anche se in parte abbandonato, dalla presenza di terrazzi coltivati con alberi di ulivo, essendo costituito da ben 7 corpi edilizi per un numero di unità abitative ben più alto, oltre, 25 posti auto distribuiti ai margini del lotto, un articolato sistema di accessi (scale, scalette, percorsi pedonali), ben due piscine, una delle quali con una vastissima area pavimentata di quasi 600 mq con connesse ingenti opere di urbanizzazione, oltre a tutto in sistema di muri per il contenimento terre del tutto incoerenti con il contesto tutelato. Ne consegue che l'intero comparto determina la sostanziale trasformazione dell'andamento morfologico del versante, con ingenti opere di sbancamento, e la totale cancellazione dell'uliveto e dei terrazzi su cui insite come evidenziabile dagli elaborati di sezione;

A tal proposito si rammenta qui quanto indicato nella Sentenza n. 318 del 08.02.2013: *"La difesa del paesaggio si attua eminentemente a mezzo di misure di tipo conservativo, nel senso che la miglior tutela di un territorio qualificato sul piano paesaggistico è quella che garantisce la conservazione dei suoi tratti naturalistici, impedendo o riducendo al massimo quelle trasformazioni pressoché irreversibili del territorio propedeutiche all'attività edilizia (come gli sbancamenti, le perforazioni funzionali alla realizzazione delle fondamenta, i terrazzamenti ed in genere tutte le opere funzionali alla costruzione di edifici in territorio collinare); non par dubbio che gli interventi di antropizzazione connessi alla trasformazione territoriale con finalità residenziali, soprattutto quando siano particolarmente consistenti per tipologia e volumi edilizi da realizzare, finiscono per alterare la percezione visiva dei tratti tipici dei luoghi, incidendo (quasi sempre negativamente) sul loro aspetto esteriore e sulla godibilità del paesaggio nel suo insieme"*;

L'intervento determina in modo sostanziale la modificazione dello skyline naturale-agricolo ed in particolare del profilo del versante in relazione agli ambiti terrazzati presenti nonché un'irrecuperabile modificazione dell'assetto percettivo, scenico e panoramico non solo del comparto oggetto di intervento, ma soprattutto di tutto il fronte collinare di cui fa parte, influenzando e modificando altresì, in modo sostanziale, la percezione del contesto paesaggistico a piccola, media ed ampia scala nonostante la presenza disarticolata e sparsa di volumi edilizi recenti. Tale presenza rende ancor più indispensabile conservare quelle aree che, ancora terrazzate e ricoperte da coltivazioni di ulivi, di fatto li separano e, in qualche modo, ne attenuano la presenza percettiva. La presenza di comparti edilizi nell'intorno, spesso sovradimensionati e poco rispettosi dell'identità paesaggistica che il Decreto di tutela intendeva proteggere, non hanno ancora determinato una totale cancellazione dei caratteri qualitativi e identificativi del paesaggio di questo fronte collinare, né l'hanno trasformata in un'area totalmente urbanizzata ove si possano identificare lotti di completamento. Bensì la presenza di aree ancora libere, in una percentuale sufficiente a garantire ancora la conservazione di quei caratteri che avevano portato il legislatore a identificare in questo luogo un paesaggio degno di una tutela di carattere nazionale, le rende ancor più suscettibili di attenzione e di tutela affinché nuove edificazioni incoerenti e distruttive di quei caratteri non possano condurre a una totale costipazione del fronte collinare e determinare pericolose occlusioni non solo dal punto di vista percettivo, ma anche fisico, tra gli insediamenti storici (nello specifico quello di Maclino – e il suo nucleo religioso – visibile dall'area in oggetto);



In particolare si evidenzia che la totale antropizzazione del lotto oggetto d'intervento modifica l'assetto percettivo, scenico e panoramico del fronte collinare in relazione alla sua visibilità da lago (da Toscolano, dal lago inteso come superficie navigabile, dalla sponda opposta), ma anche, della visibilità dal promontorio di Maderno e dal borgo di Maclino, cui questo fronte collinare con la sua tipica vegetazione e coltivazioni fa da sfondo, risultando sostanzialmente trasformata nei suoi rapporti di percezione materica, strutturale, di colore e morfologica.

Si evidenzia altresì che il progetto inoltrato riguarda solo metà dell'Ambito 1 che se completato andrebbe a saldare lo sprawling esistente ad est del nucleo storico di Maclino con quello alle spalle del promontorio di Maderno nella totale negazione dei caratteri paesaggistici di questo fronte collinare esposto a picco sul lago;

L'intervento si configura pertanto come una modificazione insostenibile dell'assetto insediativo-storico che sta alla base delle ragioni del vincolo, ovvero di quel delicato equilibrio tra piccoli insediamenti compatti e grandi aree terrazzate e coltivate, oltre che naturali, che caratterizzano gli insediamenti rivieraschi e di versante, di cui Toscolano Maderno era un esempio significativo e rilevante;

e determina conseguentemente:

- l'inserimento, all'interno di un sistema ancora caratterizzato da alta valenza paesaggistica, di elementi incongrui con i suoi caratteri peculiari percettivi;
- l'eliminazione progressiva delle relazioni visive, storico-culturali, e simboliche degli elementi che costituiscono il contesto paesaggistico di riferimento (rapporto tra le ampie aree libere collinari coltivate, il sistema dei boschi, il lago);
- l'inserimento di interventi ad alta incidenza paesaggistica in un ambito territoriale dall'alta sensibilità paesaggistica con la conseguente costipazione di questa particolare porzione di versante;
- la destrutturazione dei luoghi a seguito dell'alterazione dei caratteri degli elementi costitutivi del paesaggio del versante in oggetto.

Ne consegue che realizzazione del nuovo complesso residenziale, così come configurato dal progetto presentato, in un'area di rilevanza paesaggistica anche in termini di visibilità, nonostante alcune già avvenute edificazioni del fronte collinare, ancora una volta determinerebbe una significativa alterazione e deconnotazione dell'ambito paesaggistico oggetto di intervento e del contesto agricolo-paesaggistico a cui appartiene, alla cancellazione di un'altro comparto coltivato ad olivo sul fianco di Montemaderno, contestualmente alla perdita dei caratteri peculiari del sito indicati nel D.M. 15.03.1958 più sopra espressamente citato, e pertanto non risulta finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi.

Il Funzionario di zona
arch. Cinzia Robbiati

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Andrea Alberti



Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Brescia, Cremona e Mantova - Via Gezio Calini, 26 - 25121 Brescia
Tel. (+39) 030 2896511 - Fax (+39) 030 296594 www.architettonicibrescia.lombardia.beniculturali.it sbap-bs@beniculturali.it

pag. 3 / 3

Figura 19 - Parere preventivo Soprintendenza del 26.11.2013.

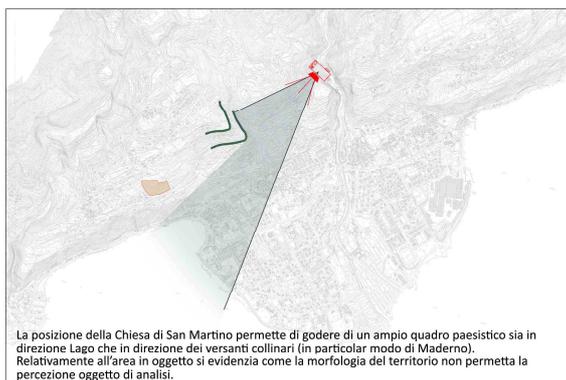
In seguito al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per la Provincie di Brescia, Cremona e Mantova la committenza decise di rivedere la soluzione progettuale allineandosi alle analisi suggerite dall'ente di tutela elaborando nuova soluzione progettuale in grado di rispondere alle criticità evidenziate.

6 - Nuova soluzione progettuale - Attuazione d'ambito.

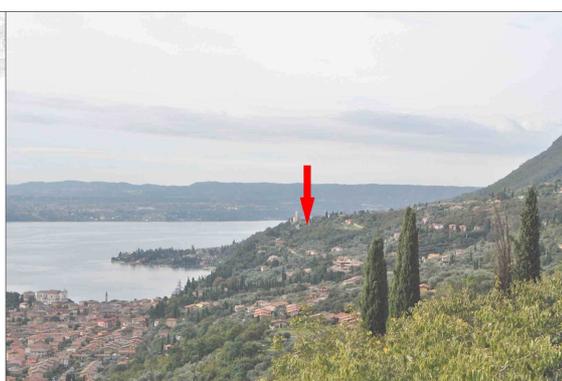
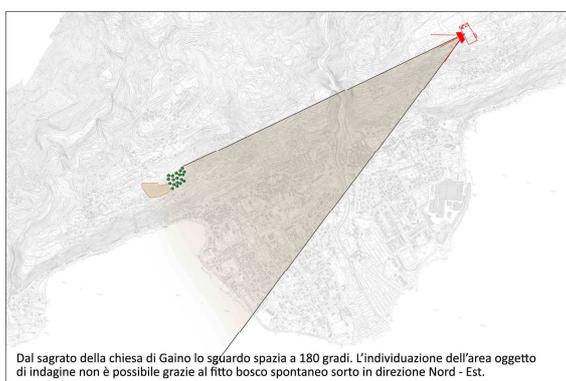
Al fine di procedere alla progettazione di un nuovo comparto residenziale inserito in un contesto caratterizzato da peculiari caratteristiche paesistico-ambientali si è ritenuto di dover affrontare un percorso conoscitivo volto ad indagare tali peculiarità in modo da trasformare le predette criticità in punti di forza.

Lo studio dell'area di progetto ha avuto inizio dall'osservazione del contesto da grande distanza, partendo da un quadro paesistico d'insieme per poi giungere ad un'analisi puntuale e ravvicinata dell'area di progetto.

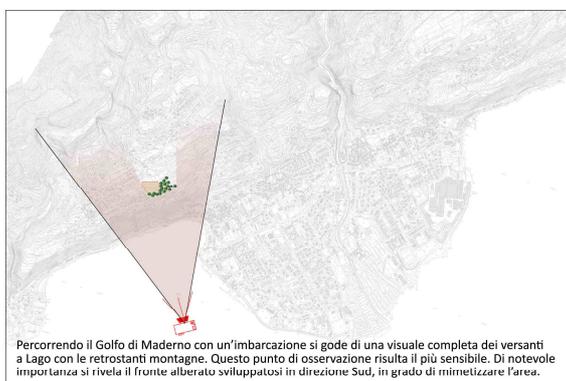
6.1 - Valutazioni paesaggistiche.



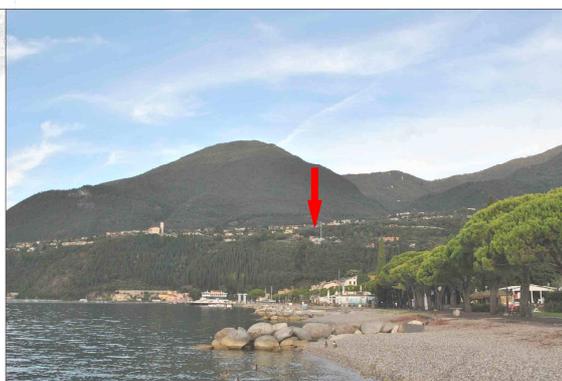
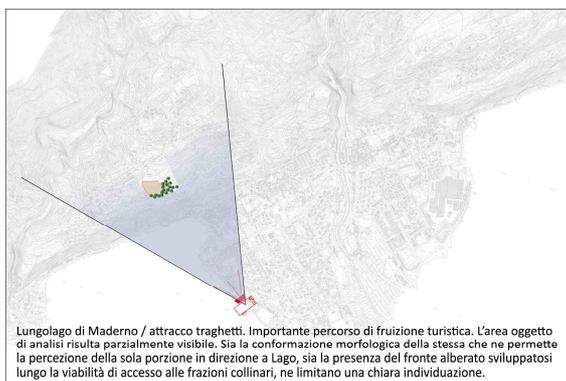
Scatto fotografico dalla Chiesa di San Martino



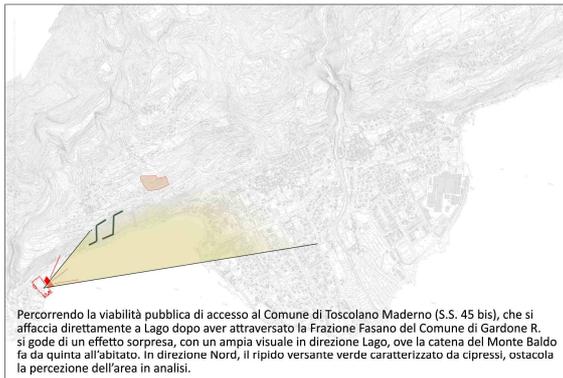
Scatto fotografico dalla Chiesa di Gaino



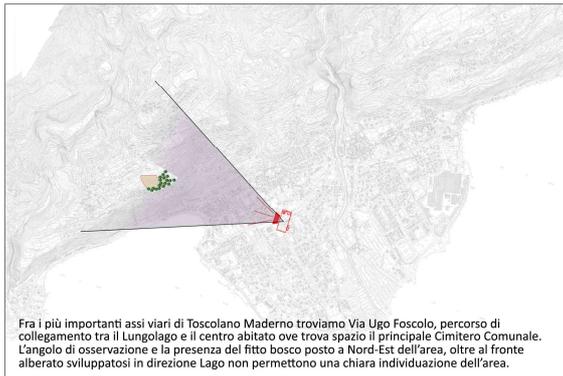
Scatto fotografico da lago



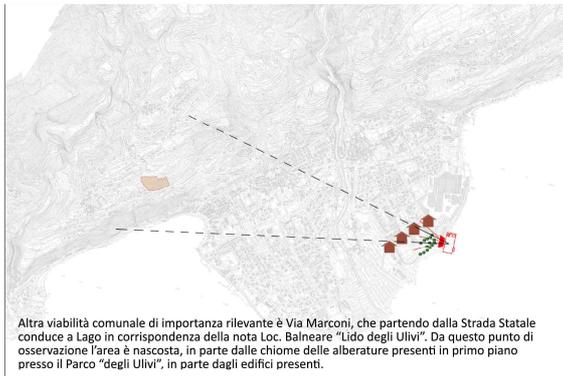
Scatto fotografico dalla spiaggia di Maderno loc. Lido Azzurro



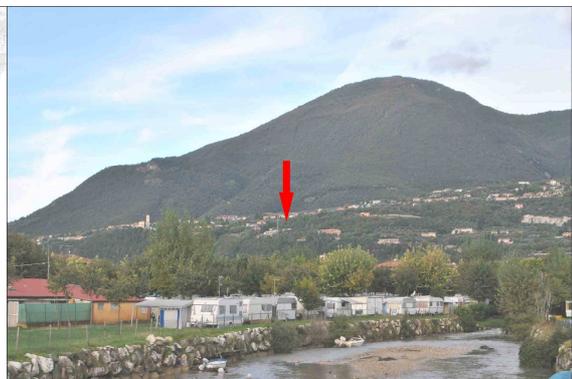
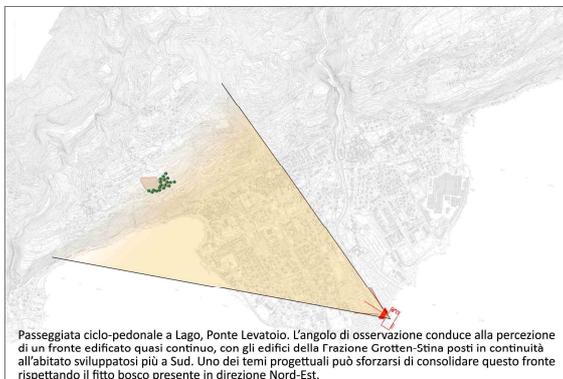
Scatto fotografico dalla passeggiata a Lago - Loc. Bornico



Scatto fotografico dalla Strada Statale 45 bis



Scatto fotografico dalla strada comunale Via Marconi presso il Lido degli Ulivi



Scatto fotografico dalla passeggiata ciclo-pedonale presso il ponte levatoio sul Torrente Toscolano.

Figura 20 - Analisi del paesaggio - Estratto dall'elaborato grafico n. 2.

Il percorso progettuale ha avuto inizio dall'esecuzione di attento rilievo fotografico eseguito da tutte le aree comunali che si potessero in qualche modo relazionare con l'area di progetto; fosse essa in rapporto diretto e ravvicinato o fosse una visione a distanza del comparto. Ne scaturisce l'identificazione di visuali con maggiore sensibilità, che in fase di progetto richiedono l'elaborazione di una proposta rispettosa che divenga un punto qualificante del quadro paesistico percepito.

Gli schemi grafici sopra riportati riassumono l'indagine eseguita e sono in grado d'identificare, quale elemento critico, la visuale da Lago. L'area di progetto risulta scarsamente individuabile da tutto il territorio di Toscolano Maderno a meno della zona di attracco del traghetto Maderno-Torri del Benaco e dalla relativa rotta di navigazione.

In fase di rilievo fotografico è stato possibile osservare come le barriere vegetali preesistenti, soprattutto in direzione Lago, risultassero elemento fondamentale per la mitigazione del comparto. Considerazione questa che suggerisce l'esecuzione di un'attenta progettazione del verde e la limitazione dei volumi disposti ad un livello superiore al piano terra.

6.2 - Analisi geomorfologica.

In seguito all'esecuzione di un'analisi a grande distanza si è passati alla verifica delle caratteristiche proprie dell'area di progetto. Grazie alla collaborazione con professionisti specializzati è stato affrontato lo studio delle caratteristiche geomorfologiche del terreno.

In seguito all'esecuzione di indagine geotecniche esplorative è stato possibile individuare con esattezza la profondità del substrato roccioso, la presenza di fenomeni superficiali d'erosione e la presenza di crolli puntuali. Tali dati diverranno in seguito ulteriori spunti progettuali.

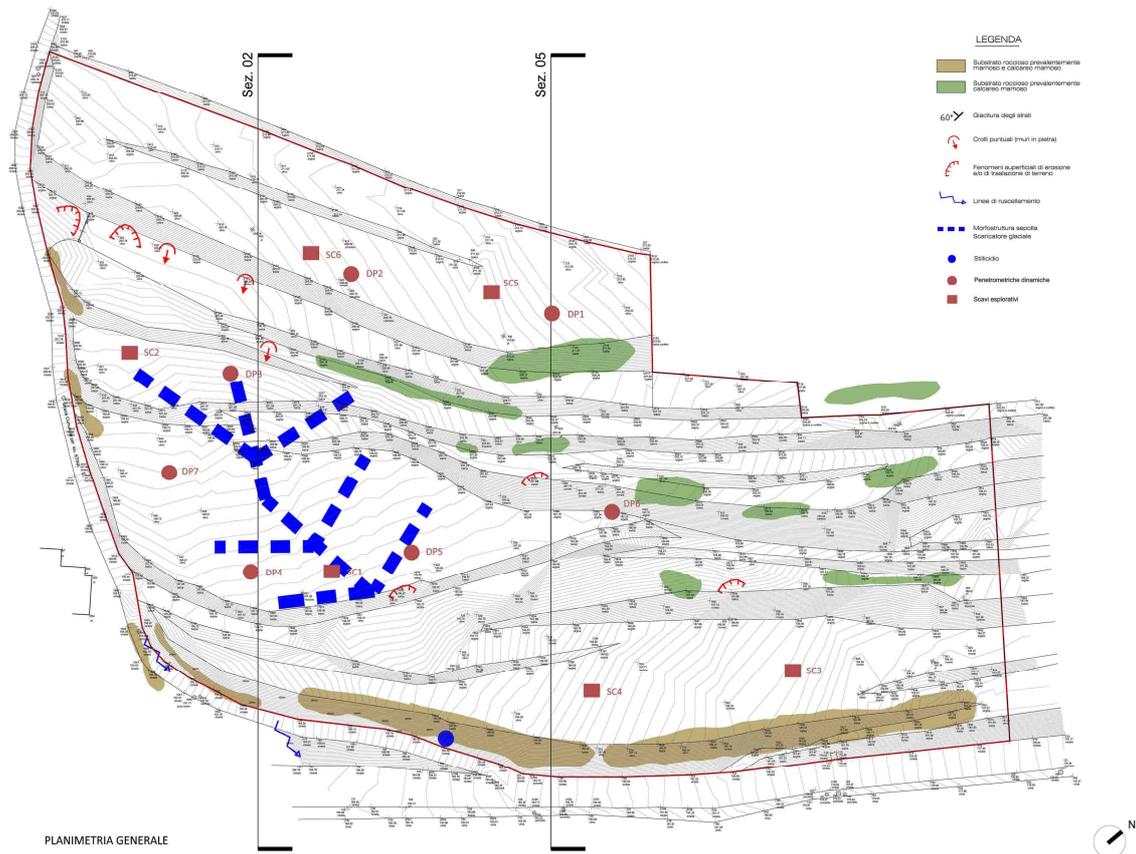


Figura 21 - Analisi geomorfologica - Estratto dall'elaborato grafico n. 6.

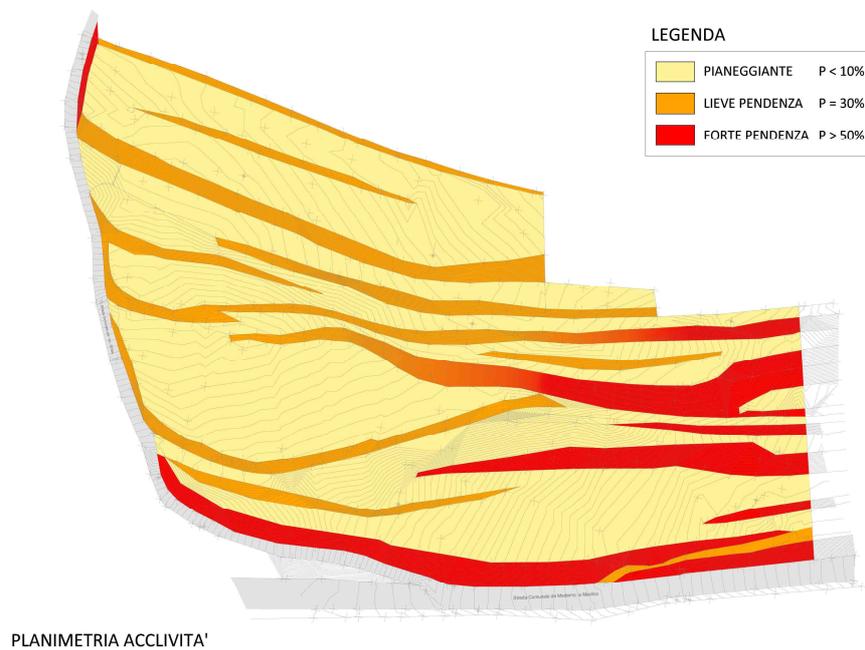


Figura 22 - Analisi delle acclività del terreno - Estratto dall'elaborato grafico n. 6.

Al fine di individuare le zone interne alla proprietà con caratteristiche favorevoli all'edificazione è stato elaborato una rappresentazione grafica in grado di trasmettere con immediatezza l'andamento altimetrico del terreno. Le aree qui rappresentate con colore

giallo risultano caratterizzate da pendenze irrilevanti ove l'edificazione di nuovi corpi edilizi non comporta l'esecuzione di sbancamenti o modellazioni del terreno che alterino l'assetto consolidato.

6.3 - Caratterizzazione agronomica.

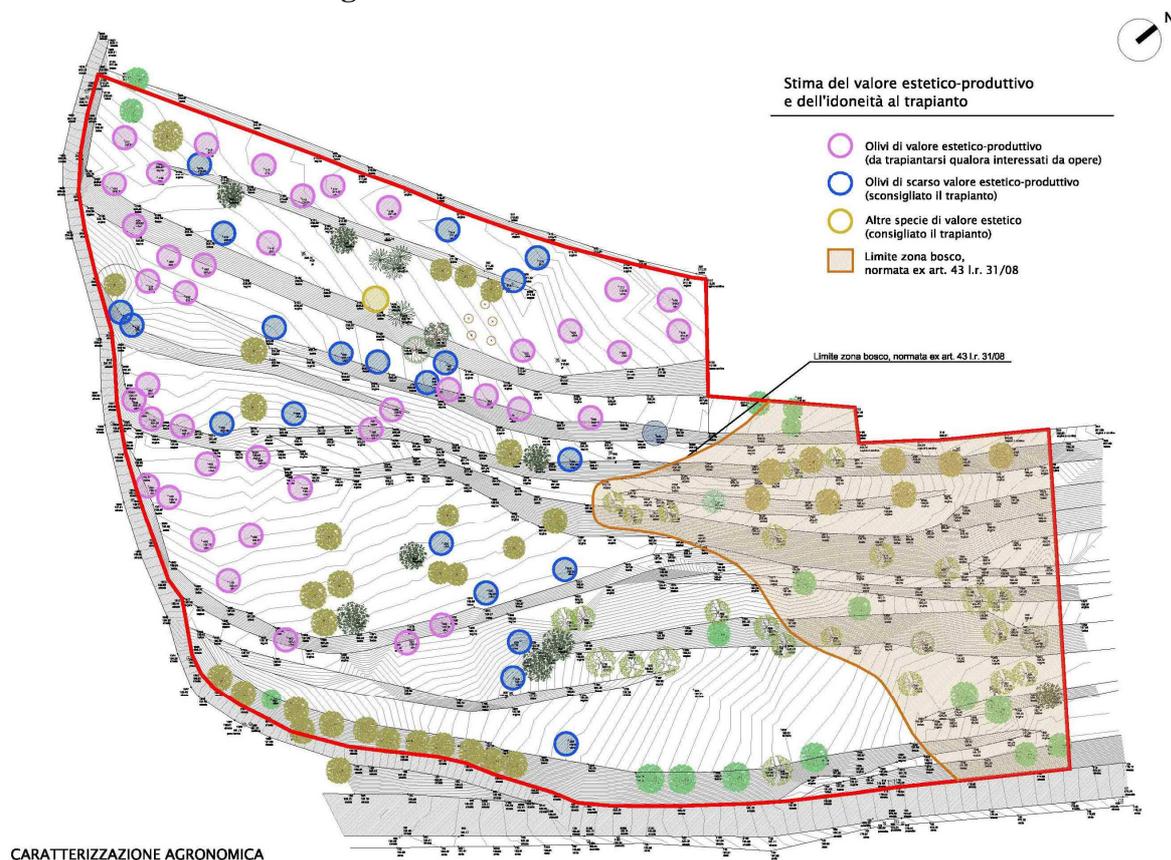
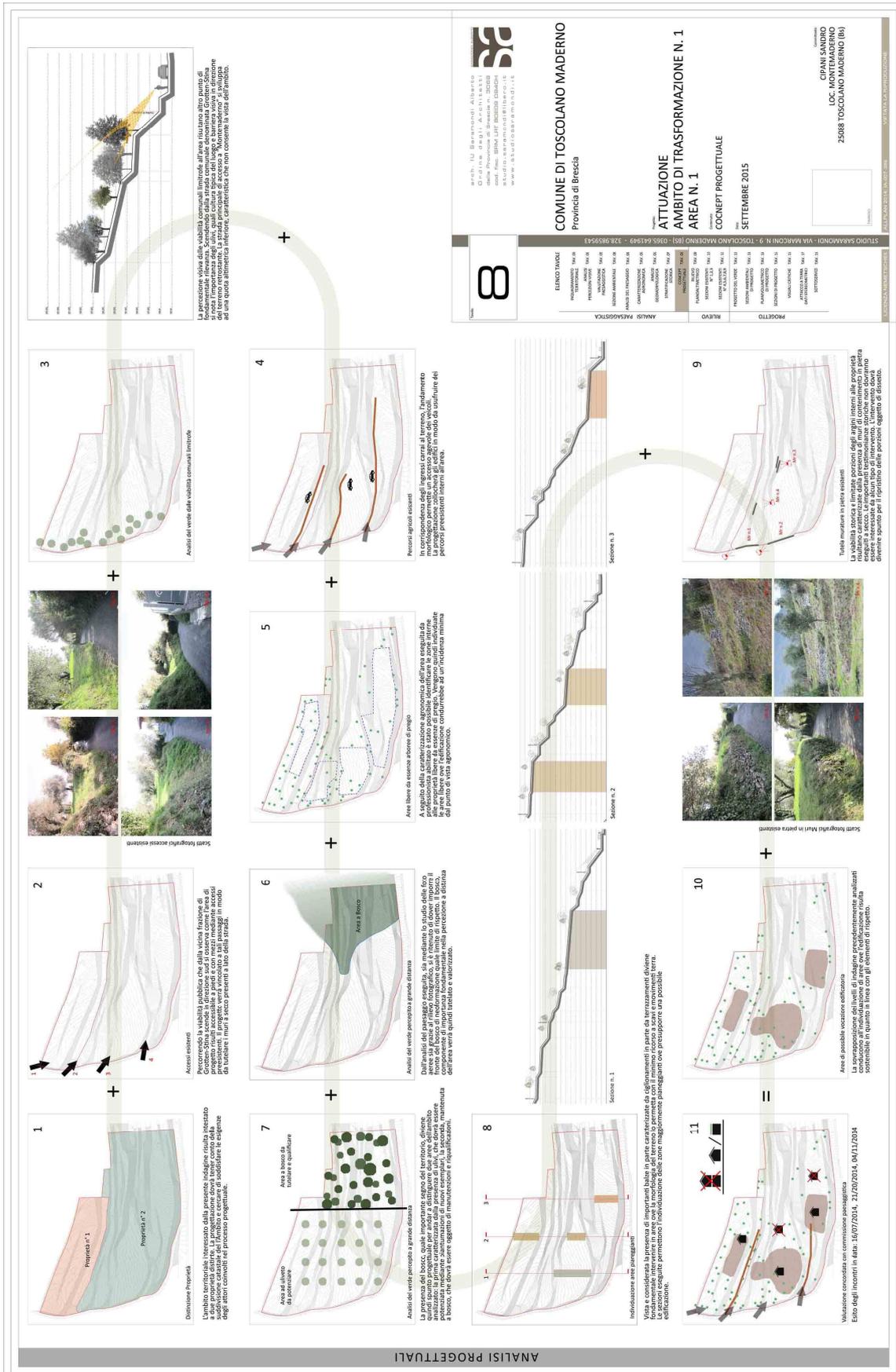


Figura 23 - Caratterizzazione agronomica - Estratto dall'elaborato grafico n. 5.

Il rilievo delle essenze presenti sull'area, eseguito da dottore forestale abilitato, ha permesso di individuare gli esemplari con valore estetico - produttivo che in occasione dell'elaborazione della soluzione progettuale risultino meritevoli di tutela. Tali alberature, qualora interessate dall'edificazione, verranno trapiantate in loco e ricollocate in zona tutelata. Lo studio ha inoltre evidenziato la presenza di un bosco di neoformazione. La superficie boscata interessa il lato Nord-est del comparto ed in fase di progetto non verrà sottoposta ad alcun tipo di trasformazione.

Il percorso conoscitivo affrontato e sopra brevemente riassunto ha condotto all'elaborazione di un grafico concettuale rappresentato con la tavola grafica n. 8.



Lo studio ha condotto all'individuazione delle zone ove l'edificazione risulta sostenibile sia da un punto di vista complessivo, in merito alle percezioni paesaggistiche d'insieme, sia da un punto di vista ravvicinato, basato sullo studio delle caratteristiche peculiari dell'area.

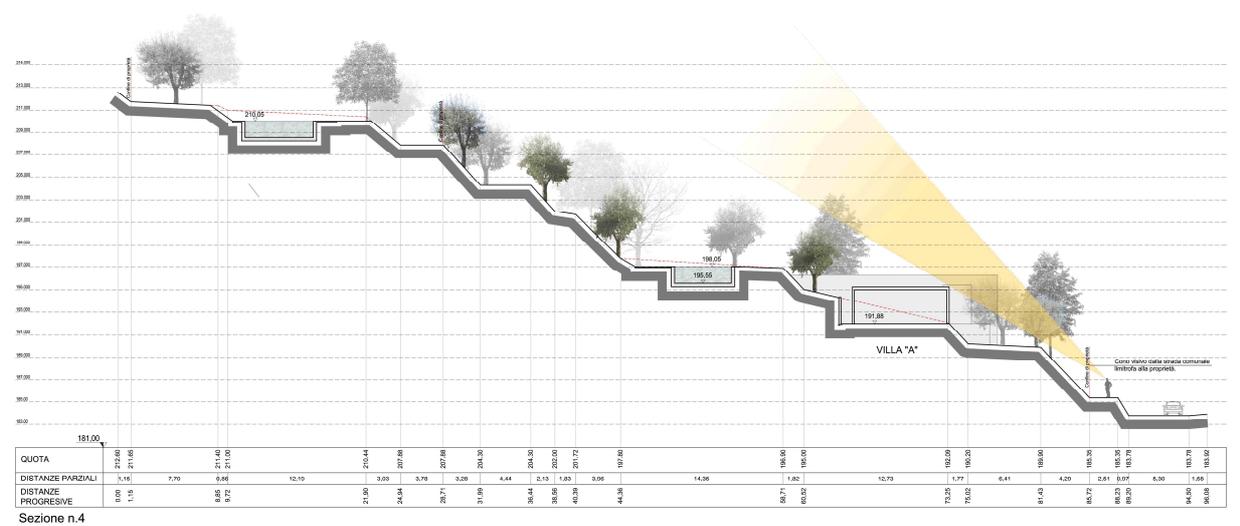
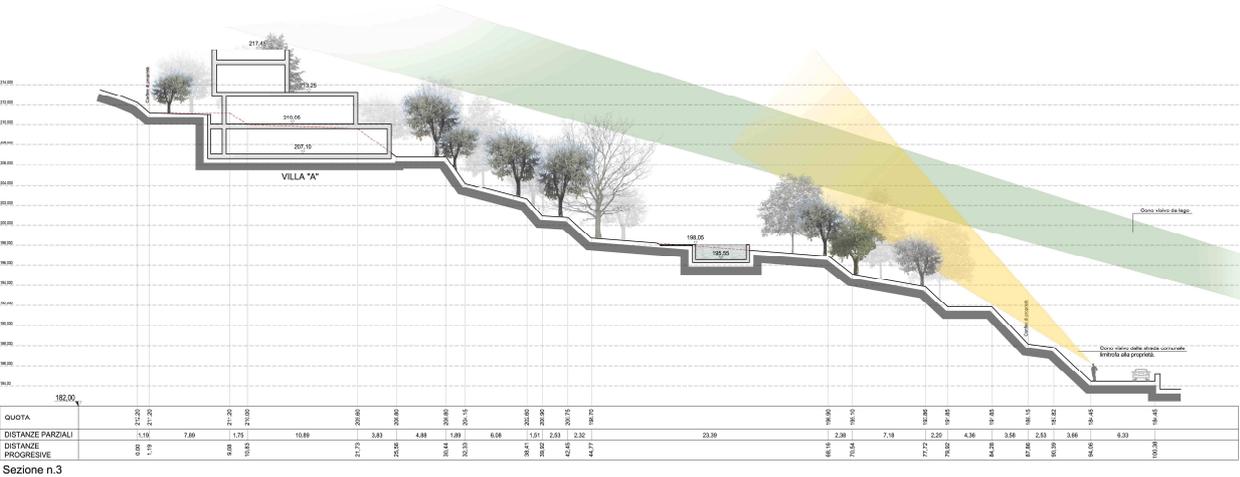
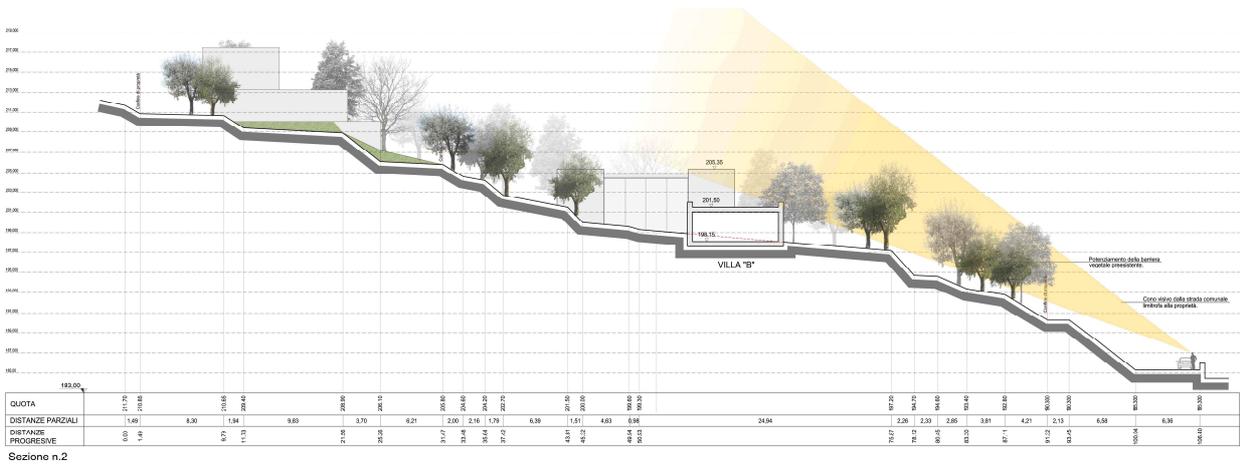
Le analisi hanno quindi suggerito la diminuzione del volume proposto (rispetto alla soluzione precedentemente presentata in sede di conformazione dell'ambito) e la variazione della tipologia edilizia da inserire. La nuova soluzione progettuale propone la realizzazione di tre edifici residenziali contro i sette corpi di fabbrica previsti in precedenza, caratterizzati da 25 unità abitative. Il volume viene ridotto da 1'995,92 mq a 1'230,00 mq.

Le abitazioni, ora di tipo signorile, risultano direttamente accessibili da Via Grotten-Stina da accessi agricoli preesistenti, i quali devono essere sottoposti solo ed unicamente a modesti interventi di adattamento. L'attenzione progettuale è stata rivolta alla limitazione delle opere di scavo in modo da mantenere l'assetto agricolo del comparto. Le viabilità interne alla proprietà necessarie al raggiungimento degli edifici interessano percorsi preesistenti e le autorimesse dei singoli edifici, a meno dell'edificio posto a Nord, vengono collocate fuori terra in modo da non eseguire scavi invasivi.

I terrazzamenti presenti risultano tutelati. La presenza di puntuali opere murarie di sostegno realizzate anticamente con muri in pietra posati a secco verranno riqualificati e non risulteranno sottoposti ad alcun tipo di trasformazione.

Al fine di tutelare l'assetto verde complessivo si propone all'amministrazione comunale di monetizzare gli standards urbanistici di comparto. Il progetto non prevede la realizzazione di parcheggi pubblici lungo la viabilità comunale, soluzione scaturita dall'analisi del contesto, in modo da limitare la realizzazione di nuove aree impermeabili.

Si riporta di seguito planimetria generale di progetto della nuova soluzione proposta.



rivestimento in pietra locale o il rivestimento in doghe di legno.

6.5 - Analisi del quadro normativo.

La presente soluzione progettuale risulta elaborata in conformità alle disposizioni impartite dalla Giunta Regionale in data 22.12.2011 con delibera n. 9/2727, ed in particolare:

- in merito alla scheda 1.5 Versanti viene specificato che risultano elementi di vulnerabilità e di rischio *"l'alterazione del sistema orografico"* e che *"Tutte le trasformazioni operate sul versante acquistano una particolare evidenza percettiva in ragione della particolare esposizione visuale degli oggetti disposti su terreni acclivi."*

In risposta a quanto sopra citato si precisa che il progetto proposto tutela la superficie mantenuta a verde profondo limitando al massimo la realizzazione di superfici impermeabili, in modo da non alterare l'assetto orografico del terreno. Per quanto concerne la percezione visiva del versante, si precisa che l'area oggetto di analisi risulta caratterizzata da scarsa acclività e da terrazzamenti molto ampi. Caratteristiche queste che permettono un'adeguata mitigazione dei volumi proposti. I nuovi corpi di fabbrica vengono sviluppati ai limiti dei terrazzamenti (a monte), nelle zone meno esposte al quadro percepito da valle, in questo modo i volumi risultano scarsamente individuabili e ampiamente mimetizzati dalle chiome delle alberature presenti.

- in merito alla scheda 1.5 - 2.2.3 *Oliveti, vigneti, colture legnose agrarie*, la delibera della Giunta regionale sottolinea come *"Gli uliveti sono una coltura tipica della collina e delle riviere dei laghi subalpini. In Lombardia questa coltura è presente essenzialmente lungo la sponda occidentale del Lago di Garda... E' frequente trovare questa coltura in ambiti terrazzati"* e *"la diversa morfologia dei luoghi e la variabilità propria della coltura definiscono ambienti con diverse caratteristiche fisionomiche e paesaggistiche comunque sempre notevoli. Rilevanti sono le sistemazioni di collina (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc) che sostengono le colture e tipizzano gli ambiti sottesi* elencando espressamente tra gli elementi di vulnerabilità e di rischio *"l'abbandono della coltura, mancata manutenzione delle sistemazioni artificiali del terreno e*

pertanto come compatibili di trasformazione *"Una salvaguardia attenta che "va esercitata nei confronti di tutte le componenti del paesaggio agrario, connotative delle diverse fasce territoriali e delle colture tradizionali che vanno tutelate ed incentivate"*.

In risposta alle linee guida regionali, il progetto si prefigge di tutelare la vocazione agricola consolidata del comparto. La realizzazione delle nuove volumetrie, così come previsto dal vigente strumento urbanistico, diviene occasione di riqualificazione ambientale. A tal fine si propone il recupero dell'uliveto preesistente mediante l'impianto di nuovo assetto planimetrico dell'uliveto.



Figura 26 - Progetto del verde - Estratto dall'elaborato grafico n. 12.

Si ottiene in questo modo un assetto agricolo dedicato alla coltura dell'ulivo. La coltura tipica della sponda Bresciano del Lago di Garda diviene ora protagonista del comparto riproponendo un forte legame con la tradizione agricola locale.

Il progetto evita l'inserimento di qualsiasi altra essenza estranea all'assetto consolidato in modo da non contaminare la vocazione propria dell'area oggetto di analisi.

- in merito alla scheda 1.5 - 2.2.4 *Terrazzamenti*, la delibera della Giunta Regionale del 22.12.2011 n. 9/2727 ricorda che *"i modellamenti di versanti ripidi con gradoni ai fini di coltivazione agricola e di stabilizzazione idrogeologica..... sono un elemento fondamentale, storico e visuale, di identificazione del paesaggio agricolo lombardo collinare...."* ed elenca quali categorie compatibili di trasformazione *"conservazione dei manufatti che li caratterizzano mediante la loro scrupolosa manutenzione"*.

L'analisi della nuova soluzione progettuale evidenzia come i volumi risultino inseriti assecondando l'andamento plano-altimetrico del terreno. I terrazzamenti vengono tutelati ed il loro *"coinvolgimento"* nel progetto risulta limitato e puntuale. Inoltre, come dettagliatamente argomentato nell'apposito elaborato grafico Tav. 8 un punto qualificante della presente proposta consiste nella manutenzione conservativa dei terrazzamenti presenti nella proprietà mediante opere di scuci-cuci dei muri in pietra distribuiti sull'area ed il recupero dei limitati cedimenti dei ciglionamenti.

- in merito a quanto riportato dalla D.G.R. 8/2121 debbono essere valutati gli interventi proposti rispetto alla:

- a - Conservazione dei rapporti paesaggistici tra insediamenti, zone rocciose di acceso colore, vegetazione ricca di ulivi;
- b - Conservazione dei punti di vista accessibili al pubblico (pertanto strade, specchio d'acqua, sponda opposta del lago, ma anche sentieri di versante) da cui è possibile garantire sia la vista panoramica del Lago di Garda, sia dei monti che lo circondano.

In merito all'analisi del paesaggio percepito, sia esso da Lago che da Monte, si sottolinea che numerosi elaborati grafici dimostrano l'attenzione rivolta allo studio del problema e hanno condotto all'individuazione delle criticità principali. Nei paragrafi precedenti e nel capitolo "Sensibilità dei luoghi sotto il profilo vedutistico" viene dimostrato come l'intervento si prefigga di limitare al massimo la percezione dei nuovi corpi edilizi inseriti e si prefigga la riqualificazione della coltura dell'ulivo in modo da

ricreare l'originaria continuità dei fronti alberati percepiti a distanza.

In conclusione si evidenzia che la nuova soluzione progettuale ha ridotto ampiamente la superficie di progetto limitando l'antropizzazione del comparto. L'assetto percettivo, scenico e panoramico del fronte viene riqualificato mediante l'impianto di nuovo uliveto in grado di donare continuità alle chiome degli alberi. In questo modo dai punti di osservazione più critici, quali per esempio le rotte di navigazione a lago e le viabilità pubbliche del promontorio di Maderno, gli edifici introdotti non risultano visibili.

Si evidenzia che l'analisi morfologica del territorio ha evidenziato la scarsa acclività del terreno oggetto di intervento. Caratteristica che si modifica in direzione del bosco di neoformazione posto a margine dell'ambito di trasformazione, in direzione Nord. I sopralluoghi eseguiti hanno evidenziato come spostandosi verso il vicino comparto Area 2, l'assetto altimetrico del terreno muta drasticamente. In corrispondenza della proprietà limitrofa gli ampi terrazzamenti precedentemente descritti vengono sostituiti da balze di limitata profondità e forte dislivello tra un terrazzamento e quello successivo. Caratteristiche che ne rendono molto improbabile l'edificazione se non mediante l'esecuzione di importanti sbancamenti.



Figura 27 - Studio dell'inserimento paesistico - ambientale .

Il progetto introduce a tal proposito un elemento architettonico corrispondente alla "Villa C" in grado di creare una linea di delimitazione dell'edificazione. Un importante elemento architettonico segna visivamente un allineamento urbano desumibile dagli schemi di studio. Solamente una limitata porzione dell'edificio tradisce tale allineamento ponendosi quasi come un ospite all'interno di un'area destinata all'impianto di nuovo uliveto.

DATI DI COMPARTO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 01 MONTEMADERNO - AREA 1 - Residenziale

SUPERFICI TERRITORIALE:

da Estratto di Mappa Foglio n°9 mapp. 6785-6786 (parte) mq 8.940,00

da Rilievo mq 9.573,00

SUPERFICIE FONDIARIA

Assegnata da PGT mq 4.200,00

SF di progetto mq 4.200,00

SLP Assegnata da PGT mq 1.400,00

di cui Ufp mq 420,00

STANDARDS DA REPERIRE

mq $1400,00 \times 3,00 = \text{mq } 4.200 / 150 = 28 \times 26,5 \text{ mq/ab} =$ mq 742,00

AMBITO COLLINARE AD INTENSITA' MEDIA

Residenziale

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 1.100,00

Foglio n°9 mapp. 6786 (parte)

da Rilievo mq 1.100,00

SLP D'AMBITO (0,20 mq/mq) mq 220,00

SLP Ufp (0,14 mq/mq) mq 154,00

TOTALE SLP mq 374,00

STANDARDS

mq $374,00 \times 3,00 = \text{mq } 1.122 / 150 = 7,48 \times 26,5 \text{ mq/ab} =$ mq 198,22

DATI DI PROGETTO

SUPERFICI TERRITORIALE:

da Estratto di Mappa Foglio n°9 mapp. 6785-6786 (parte) mq 8.940,00

da Rilievo mq 9.573,00

SLP TOTALE DI PROGETTO mq 1.230,00

di cui DA AMBITO 1 AREA 1 - attribuita mq 980,00

di cui DA AREA AD INTENSITA' MEDIA mq 220,00

SLP Ufp mq 30,00

STANDARDS

mq $1.230,00 \times 3,00 = \text{mc } 3.690 / 150 = 24,60 \times 26,5 \text{ mq/ab} =$ mq 651,90

dei quali si richiede monetizzazione.

7. Inquadramento architettonico.

La morfologia del territorio di Toscolano Maderno, suddivisa tra promontorio e collina, sembra aver caratterizzato l'impianto insediativo delle diverse aree che si può concettualmente suddividere tra un'edificazione intensiva propria della parte pianeggiante a Lago e costruzioni rade in fascia collinare.



Figura 28 – Promontorio di Toscolano Maderno.

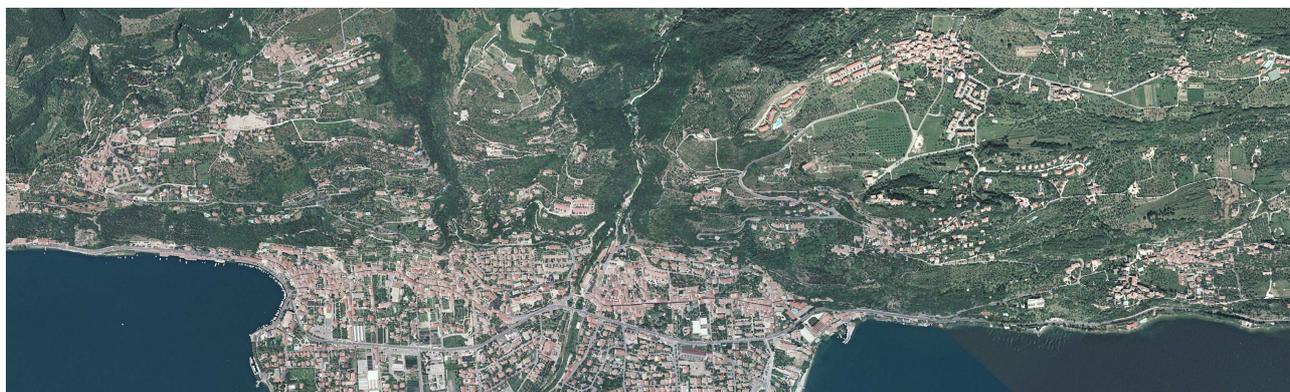


Figura 209 – Fascia collinare del territorio del comune di Toscolano Maderno.



Figura 30 – Insediamenti sparsi della fascia collinare di Maderno.

I principali nuclei di antica formazione contrassegnano la zona pianeggiante a meno di piccole frazioni collinari tra cui si annoverano Maclino, Vigole e Sanico.

Percorrendo la viabilità principale che dal ponte di Toscolano Maderno conduce a *Montemaderno* risulta immediato il riconoscimento di caratteri architettonici propri dell'edificato anni settanta.

Edifici isolati disegnano la collina, punteggiandola con cromatismi e materiali tipici dell'architettura locale: coperture in coppi, muri in pietra e travature in legno massiccio.



Figura 31 – Villette fronte strada presenti lungo il percorso collinare.



Figura 32 - Villetta fronte strada presenti lungo il percorso collinare.

Dallo studio dei tratti distintivi delle costruzioni presenti in collina è possibile estrapolare delle linee comuni nell'edificato. Gli edifici risultano caratterizzati dalla presenza di murature in pietra a quota strada create per il livellamento del terreno,

elemento architettonico con chiaro riferimento ai muri a secco tipici dei terrazzamenti agricoli. Le coperture, in legno, ricalcano la tradizione così come le finiture parietali in intonaco al civile.



Figura 33 – Edificato recente. Si evidenzia la presenza di pilastri di facciata in pietra e copertura in legno.



Figura 34 – Riproposizione di pilastri in facciata a richiamo delle tradizionali limonaie gardesane.

In facciata vengono riproposte lesene o pilastri rivestiti in pietra a riproporre e reinterpretare i tipici pilastri delle limonaie del Garda.



Figura 35 – Limonaia “Pra de la Fam”.

8. Inquadramento ambientale.



Figura 36 – Rilievo plano-altimetrico dell’area oggetto di intervento.

Dall’analisi del rilievo plano-altimetrico dell’area di intervento sopra riportato si evince come il terreno sia stato interessato nel corso degli anni da interventi antropici che ne hanno determinato la morfologia e la distribuzione della vegetazione.

Porzione del lotto risulta occupata da *“Vegetazione diffusa di tipo naturale o seminaturale”*. Tali elementi assumono un’importanza primaria all’interno del paesaggio agrario e collinare, sia dal punto di vista ecologico funzionale, che da quello storico-paesistico: la vegetazione diffusa è infatti indicatore dell’organizzazione agraria ed elemento di caratterizzazione visuale del paesaggio, oltre che elemento fondamentale del sistema ecologico (*“corridoi ecologici, ecc.”*)ⁱⁱⁱ.



Figura 37 – Individuazione delle “Vegetazione diffusa di tipo naturale o seminaturale”.

Analisi delle componenti naturali:

➤ Aria

L’elemento aria, relativamente all’intero territorio del comune di Toscolano Maderno, viene condizionato quasi esclusivamente dalla presenza delle Cartiera di Toscolano Maderno, unico polo industriale attivo. L’ampio bosco gardesano, esteso per più del 70% del territorio comunale, contribuisce al rinnovo e pulizia dell’aria, garantendo un costante riciclo dell’anidride carbonica causata dalle attività umane.

Le previsioni di piano sembrerebbero non condizionare la situazione consolidata, comportando un irrilevante carico dettato solo ed unicamente dai gas di scarico delle automobili dei futuri residenti. Gli impianti tecnologici previsti in fase di progetto, prendendo spunto dalle più moderne tecniche nel settore, minimizzeranno al massimo le emissioni di CO2 in atmosfera.

➤ Acqua

Acque superficiali

Considerato che:

- Gli edifici di nuova costruzione risulteranno regolarmente allacciati alla pubblica fognatura;
- L'intero comparto sarà caratterizzato da un sistema avanzato di captazione e raccolta delle acque superficiali provenienti dalle zone impermeabili;
- Le acque raccolte verranno riutilizzate per l'irrigazione stagionale del parco mantenuto ad uliveto;
- Valutate le soluzioni progettuali adottate (si vedano gli elaborati di progetto);

in funzione della destinazione prevista si esclude qualsiasi tipo di immissione sui corpi idrici superficiali.

Acque sotterranee

Considerato che:

- Gli edifici di nuova costruzione risulteranno regolarmente allacciati alla pubblica fognatura;
- L'intero comparto sarà caratterizzato da un sistema avanzato di captazione e raccolta delle acque superficiali provenienti dalle superfici impermeabili;
- Le acque raccolte verranno riutilizzate per l'irrigazione stagionale del parco mantenuto ad uliveto;
- Valutate le soluzioni progettuali adottate (si vedano gli elaborati di progetto);

in funzione della destinazione prevista si esclude qualsiasi tipo di immissione sui corpi idrici sotterranei. In approfondimento a quanto dichiarato si veda la relazione geologica e geotecnica allegata alla presente.

➤ Suolo

Considerato che il comparto in esame:

- Si inserisce nella fascia collinare del comune di Toscolano Maderno;
- Che il terreno oggetto di trasformazione urbanistica risulta attualmente mantenuto a prato dando continuità alla propria vocazione agricola sottoforma di uliveto.
- Dai contenuti della relazione geologica e geotecnica a firma dello studio Bembo - Zecchini, si registra la piena compatibilità con le caratteristiche geologiche e non si riscontra alcuna limitazione di natura morfologica (per l'approfondimento dell'argomento si rimanda alla Relazione allegata);

dal nuovo comparto residenziale non possono derivare impatti significativi sulla matrice “suolo”.

➤ **Rumore**

Considerato che il comparto in esame:

- Si inserisce nella fascia collinare del comune di Toscolano Maderno in buona parte urbanizzato e/o percorso da importanti assi viari di collegamento tra il capoluogo locale e le frazioni;
- Sarà interessato dall'edificazione di edifici residenziali.
- Sarà arricchito dall'installazione di impianti di ultima generazione, quindi in linea con le normative vigenti in materia di inquinamento acustico,
- Valutate le soluzioni progettuali adottate (si vedano gli elaborati di progetto); non si attendono ricadute sul clima acustico locale.

Rete ecologica

Per quanto riguarda le interferenze con la rete ecologica si sottolinea che la presente proposta di conformazione dell'Ambito di Trasformazione 1 area 1, prevede la realizzazione di un intervento di riqualificazione volto alla integrazione e reinterpretazione dei valori paesaggistici preesistenti e alla realizzazione di nuove peculiarità paesaggistiche.

L'assetto planimetrico dell'intervento prevede l'inserimento di un parco caratterizzato da vegetazione spontanea in grado di riproporre un alto grado di naturalità a sostegno delle vie migratorie dell'avifauna.

Il ripristino e potenziamento dell'impianto di uliveto a quinconce, ormai da anni abbandonato e quindi compromesso, recupererà l'assetto originario degli anni prebellici, riproponendo una struttura a sostegno della rete ecologica.

Rete ecologica regionale

La struttura della rete ecologica regionale è stata determinata dalla DGR n. 8/6415 del 27 dicembre 2007 “Criteri per l'interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale” e dalla DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, che ha approvato il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale, riconoscendola come infrastruttura prioritaria del

Piano Territoriale Regionale, nonché strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

Nello schema della RER il Comune di Toscolano Maderno si colloca nel settore 171 “Alto Garda Bresciano e Lago di Garda”. Tale settore è interessato dal Parco Alto Garda Bresciano, una delle più importanti aree sorgenti di biodiversità in Lombardia, che include aree di grandissimo valore naturalistico quali Valvestino, Corno della Marogna, Monte Tombea, ecc.

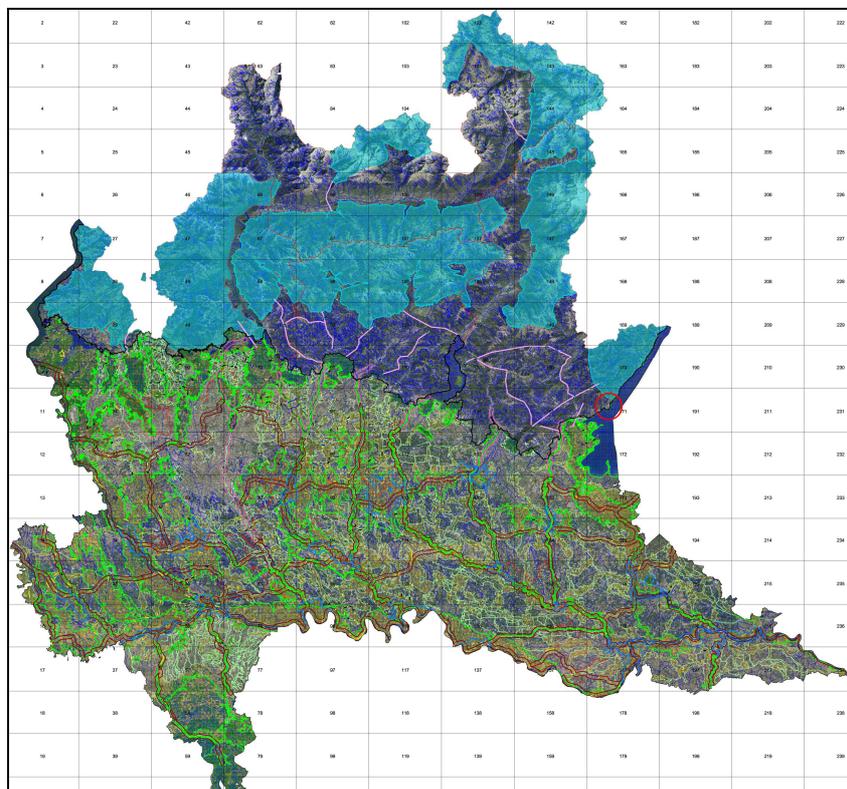


Figura 38 – Quadro di unione della Rete Ecologica Regionale.

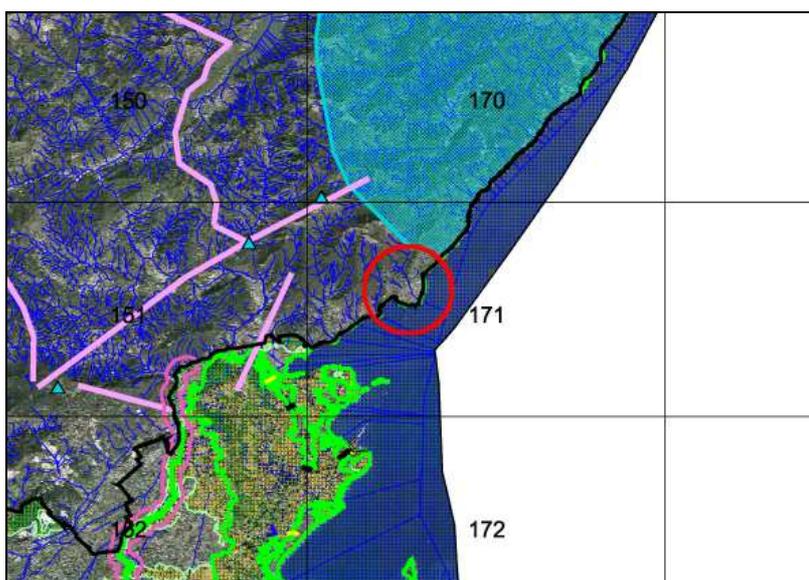


Figura 21 – Settore 171 della R.E.R. – Comune di Toscolano Maderno.

In dettaglio l'ambito interessato dal progetto proposto non risulta interferire con elementi di criticità siano essi di primo o di secondo livello. Ne consegue la non assoggettabilità a Valutazione di Incidenza.

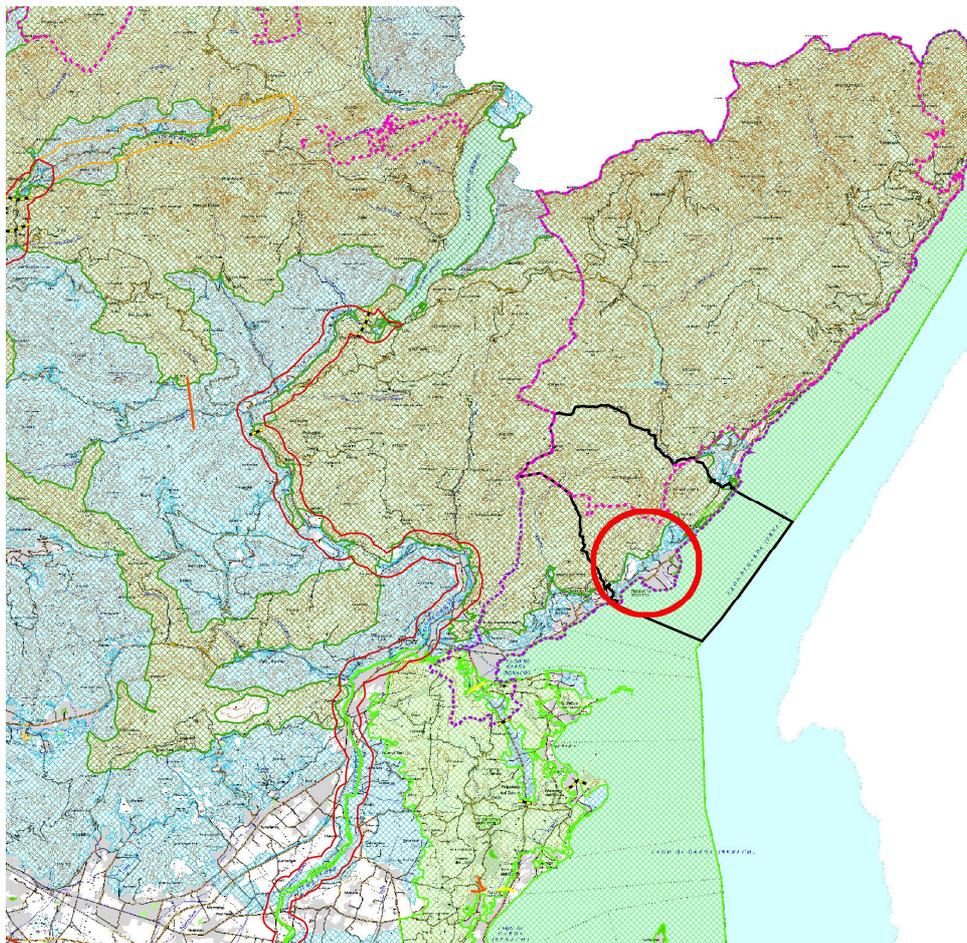


Figura 40 – Rete ecologica Regionale.

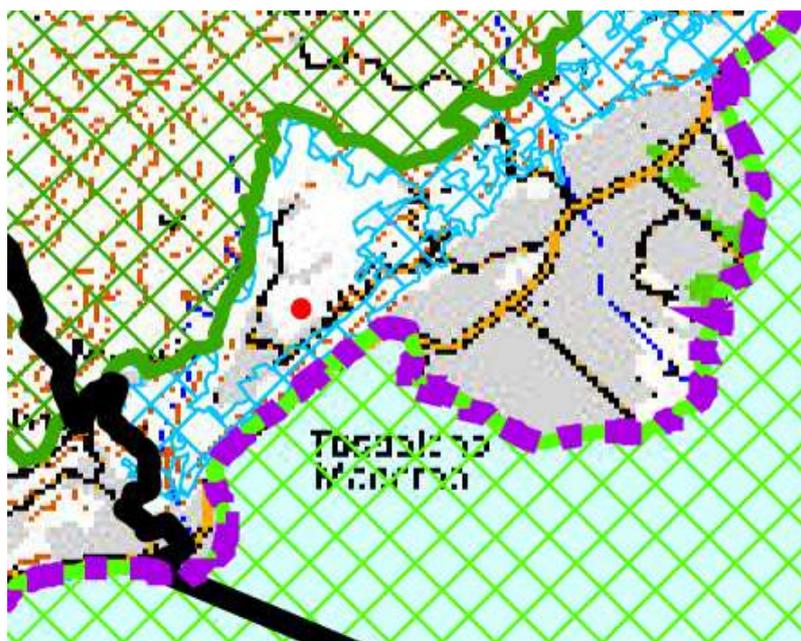


Figura 41 – Estratto della Rete Ecologica Regionale.

Rete ecologica provinciale.

Rispetto alla Rete Ecologica Provinciale (approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 22 del 21 Aprile 2004) l'ambito interessato dalla proposta di SUAP si colloca nella fascia collinare del Comune di Toscolano Maderno che non interferisce con elementi di criticità.

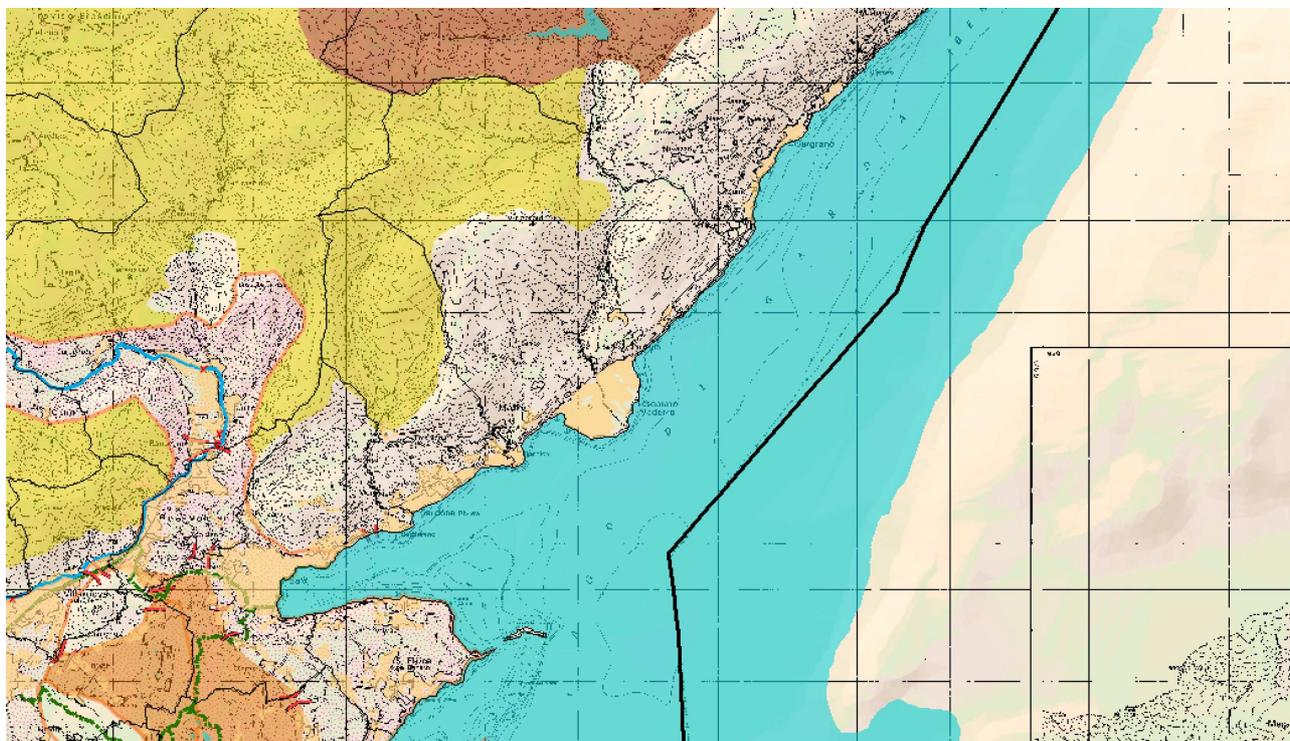


Figura 42 – Estratto della Rete Ecologica Provinciale.

In funzione dell'ubicazione e dell'oggetto dell'intervento qui proposto, non si ravvedono interferenze dirette o indirette con la struttura della Rete Ecologica Provinciale.

Rete Natura 2000

Il territorio comunale di Toscolano Maderno non è direttamente interessato dalla presenza di Siti di importanza comunitaria (SIC), mentre nelle zone montane buona parte del territorio risulta vincolato mediante l'identificazione della Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT2070402 Alto Garda Bresciano.

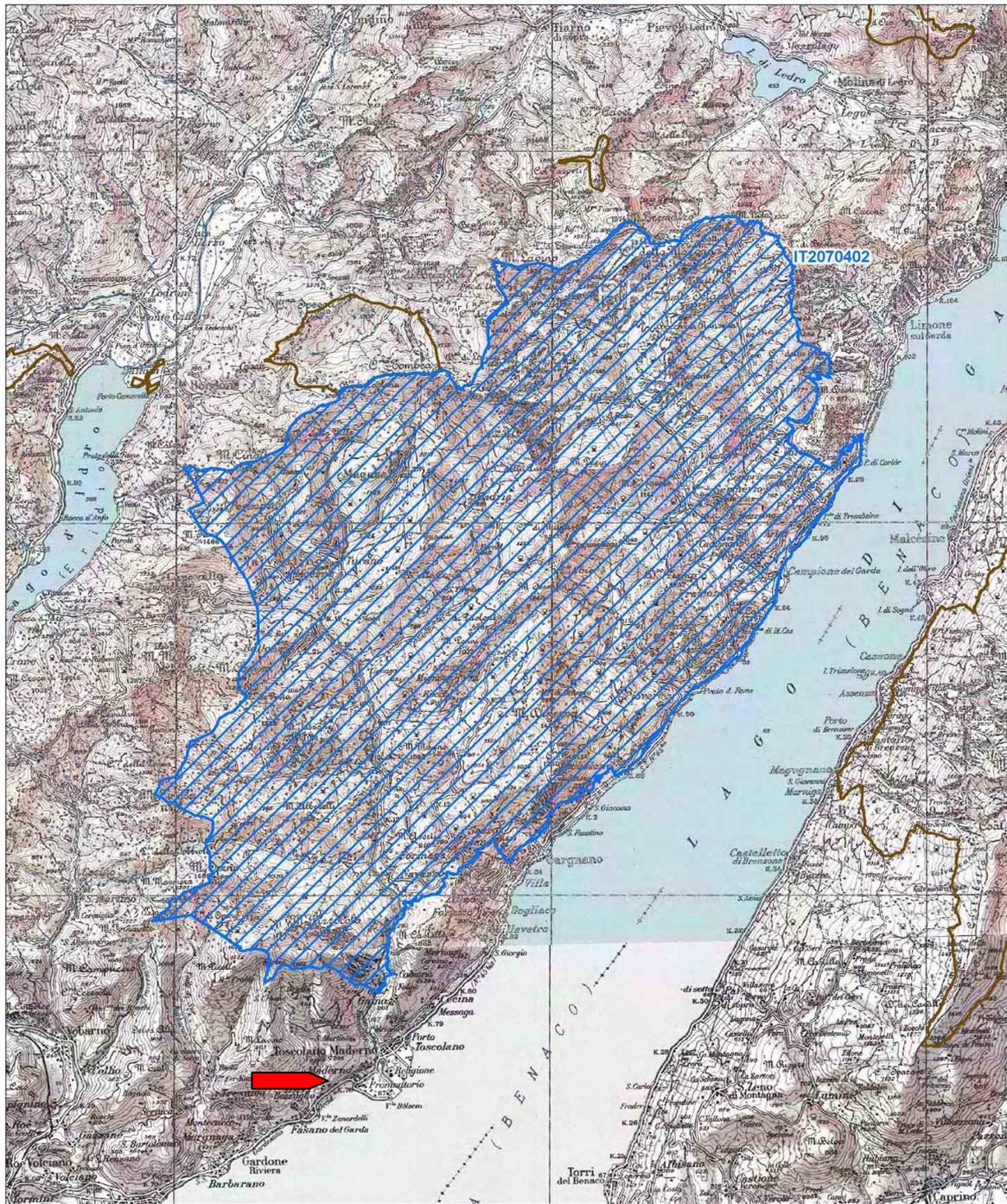
L'area oggetto di trasformazione urbanistica, non rientra nei confini della ZPS sopra citata, ma in fase di studio preliminare si è tenuto ugualmente conto delle problematiche relative all'avifauna presente nel Parco Alto Garda Bresciano.

Regione: Lombardia

Codice sito: IT2070402

Superficie (ha): 21526

Denominazione: Alto Garda Bresciano



Data di stampa: 29/11/2010

0 1 2 Km

Scala 1:100'000



Legenda

 sito IT2070402

 altri siti

Base cartografica: IGM 1:100'000

Figura 43 – ZPS Alto Garda Bresciano – IT2070402

Nel territorio dei comuni Limitrofi di Valvestino, Gargnano e Vobarno risultano invece individuati Siti di Importanza Comunitaria. Nello specifico il comune di Vobarno ospita il SICIT2070019 denominato Sorgente Funtanì, nel Comune di Valvestino è presente il SICIT20070021 mentre a Gargnano troviamo il SICIT20070016.

Essendo il Comune di Toscolano Maderno contermina a comuni ove si trovano SIC/ZPS si ritiene necessario effettuare una verifica delle interferenze con i Siti stessi, al fine di evidenziare eventuali criticità.

L'analisi delle possibili interferenze è condotta all'interno del presente documento, mettendo in relazione le caratteristiche dei SIC con le previsioni della proposta di conformazione.

Caratteristiche del SIC IT2070019 - Sorgente Fontanì

Come anticipato il Sito, che si estende per 55 ettari, coincide parzialmente con i confini della Riserva Naturale Sorgente Fontanì, la cui istituzione è legata anche al ritrovamento di una specie endemica per la Val Sabbia – *Iglica vobarnensis* – un mollusco stigobionte che vive in ambiente sotterraneo, ciò nelle cavità carsiche in presenza di acqua.

La sorgente Fontanì infatti è una sorgente carsica che scaturisce da un affioramento di Calcari di Zu. La parte sotterranea è lunga circa 9 metri mentre l'uscita a giorno avviene attraverso una fessura di circa 10 cm. La tazza sorgentizia è ampia e circondata di vegetazione forestale.

Informazioni di dettaglio sono tratte dal *Formulario Standard Natura 2000* del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare (aggiornamento luglio 2007), al quale si rimanda per ulteriori approfondimenti.

Informazioni ecologiche

Gli Habitat di interesse comunitario individuati nel sito sono i seguenti:

- 91L0 Querceti di rovere illirici.
- 6210 Formazioni erbose secche semi naturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (prioritario in presenza orchidee)
- 7220 Sorgenti pietrificanti con formazioni di travertino (prioritario).

Qualità e importanza

La peculiarità del sito è rappresentata dalla malacofauna stigobionte, crenobionte e troglobia che popola le due sorgenti comprese nel SIC e quella posta immediatamente a valle dello stesso.

Queste sorgenti rappresentano lo sbocco puntiforme di un più vasto reticolo sotterraneo di origine carsica. Le peculiarità di ogni singola sorgente fanno sì che siano rappresentate nel sito la maggior parte delle specie lombarde e interessanti endemiche.

Seppur di ridotta dimensione e senza siti di particolare idoneità, per l'insediamento di colonie riproduttive o di svernamento, il SIC rappresenta un'area di un certo interesse per le attività trpfiche della chiroterro fauna , in particolare lungo il corso del torrente Agna. In tal senso il sito deve essere considerato probabilmente importante primariamente per le specie di chiroterri antropofile che popolano i centri abitati limitrofi ai confini del SIC, seppur non è da escludere una possibile presenza di specie più strettamente forestali.

Vulnerabilità

Considerate le peculiarità del sito devono essere controllati e monitorati tutti gli scarichi che potrebbero inquinare le acque superficiali e di falda. Sono da evitare discariche di rifiuti che rilascerebbero nel terreno liquami inquinanti.

I boschi del versante occidentale sono notevolmente destrutturati; è auspicabile una conversione verso forme più mature del querceto a roverella. La falciagione dei pochi prati termofili deve essere mantenuta per preservare l'ambiente adatto per la crescita di alcune specie di orchidee.

Sebbene non esistano fattori di vulnerabilità intrinseci, occorre sottolineare come la rarefazione di molte specie di chiroterri, fenomeno verificato anche su ampia scala, induca una particolare attenzione nei confronti di queste specie anche a livello locale, in particolare verso quelle più rare e minacciate. È necessario quindi valutare attentamente gli eventuali interventi ordinari e straordinari da svolgersi nei SIC al fine di minimizzare i potenziali impatti sui chiroterri, specie che solitamente non vengono considerate nell'ambito della progettazione e della pianificazione di strategie di gestione.

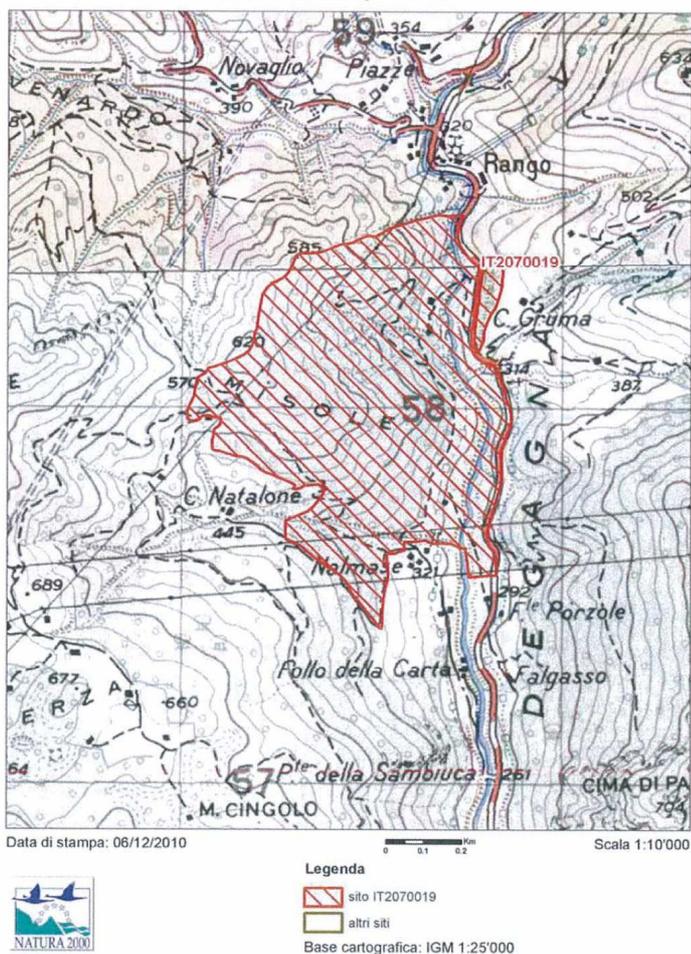


Figura 4.7: inquadramento del SIC IT2070019 Sorgente Funtani

Figura 44 – SIC IT 2070019 – Sorgente Fontani

Caratteristiche del SIC IT2070021 – Valvestino.

Il sito si estende per 6473 ettari e risulta inserito all'interno del Parco Alto Garda Bresciano. Territorio particolarmente vasto, è caratterizzato da svariate presenze naturalistiche tra cui si annoverano particolari specie floreali specialmente nel territorio del monte Tombea.

Informazioni ecologiche

Gli Habitat di interesse comunitario individuati nel sito sono i seguenti:

- 91k0 Foreste illiriche di fagus sylvatica (Aremonio - Fagion).
- 6170 Formazioni erbose calcicole alpine.

- 6210 Formazioni erbose secche semi naturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (stupenda fioritura di orchidee)
- 6520 Praterie montane da fieno (prioritario).

Qualità e importanza

Sito di grande importanza naturalistica per la presenza di numerosissime specie endemiche, alcune di importanza internazionale, ben tre specie sono inserite nell'allegato 2 della direttiva habitat. Numerosi gli habitat presenti, in particolare quelli relativi alle vegetazioni subalpine calcofile, risultano ben conservati e differenziati.

Si sottolinea come parte del sito risulti significativa anche per la presenza di piccoli nuclei abitativi che costituiscono testimonianze storiche dell'antica civiltà contadina di montagna. La presenza di nuclei residui di faggete illiriche all'estremità dell'areale occidentale assumono grande valore biogeografico.

Vulnerabilità

Sito sensibile ad ogni ulteriore intervento antropico che induca modificazioni, temporanee o permanenti, dell'attuale regime delle acque correnti e delle sorgenti (la cui portata è stata profondamente alterata nel recente passato con la costruzione di gallerie e canali di gronda inerenti la costruzione del bacino idroelettrico di Valvestino). Da limitare l'accesso di veicoli a motore, in particolare motocross; la presenza di un fitto reticolo di strade, inoltre facilita l'ingresso dei bracconieri ed incrementa il rischio di incendi boschivi dolosi. Il progetto di recupero di una mulattiera della 1° guerra mondiale, se realizzato, metterebbe in pericolo alcune stazioni di *Saxifraga tombeanesis*, oltre ad indurre un incremento del carico antropico. Il mancato sfalcio dei maggenghi e l'abbandono delle coltivazioni tradizionali sta determinando un notevole calo della diversità biologica. Le faggete destrutturate e le peccete di impianto o di sostituzione andrebbero convertite in faggete mature.

La dinamica naturale delle biocenosi porta a favorire un habitat piuttosto che un altro: si consiglia di mantenere il mosaico di vegetazioni favorendo la massima biodiversità.

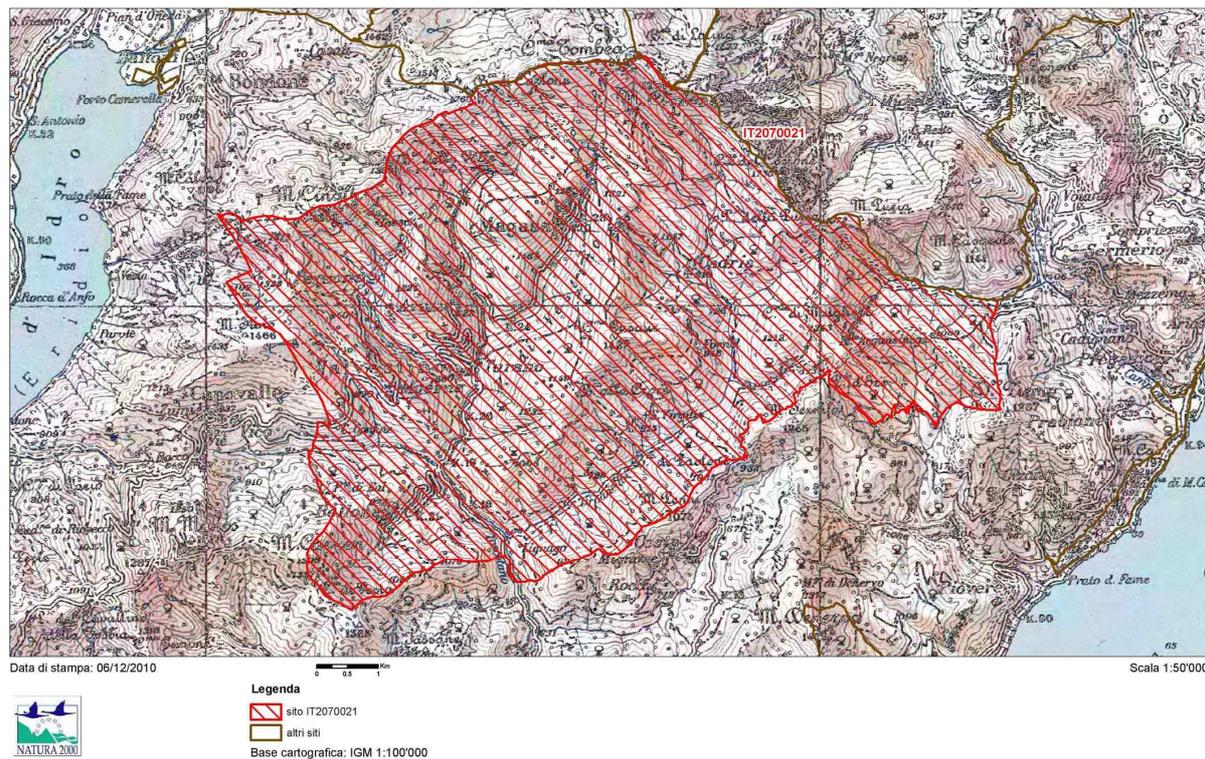


Figura 45 – SIC IT 2070021 – Valvestino.

Caratteristiche del SIC IT2070016 – Cima Comer.

Il sito si estende per 314 ettari e risulta inserito all'interno del Parco Alto Garda Bresciano. Territorio particolarmente sensibile dal punto di vista panoramico e paesaggistico vista e considerata le particolari viste in direzione Lago dettate dalla morfologia del territorio e dei sentieri che ne solcano i versanti.

Informazioni ecologiche

Gli Habitat di interesse comunitario individuati nel sito sono i seguenti:

- 8210 Pareti rocciose calcaree con vegetazione casmofitica.
- 91k0 Foreste illiriche di *fagus sylvatica* (Aremonio - Fagion).
- 6210 Formazioni erbose secche semi naturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo.

Qualità e importanza

Sito con elementi mediterranei, in areale disgiunto, con diversi tipi di habitat forestali e vegetazione cosmofitica. Di rilievo naturalistico sono le leccete con elementi mediterranei qui presenti all'estremo occidentale del loro areale. Le aree rupestri di falesia costituiscono un importante habitat per numerose specie casmofitiche. La presenza di numerosi elementi floristici, da quelli mediterranei a quelli illirici e centroeuropei, in uno spazio così ravvicinato (lecci e faggi crescono sui due versanti di Cima Comer a pochi metri l'uno dall'altro) costituiscono un importante elemento naturalistico e paesaggistico per la regione alpina.

Vulnerabilità

Non si segnalano particolari elementi di disturbo mentre si sottolinea la necessità di un'adeguata sorveglianza rispetto al rischio di incendio, soprattutto nel periodo estivo. La coltivazione dell'olivo va mantenuta per garantire la permanenza dei prati termofili, ricchi di orchidee, che costituiscono lo strato erbaceo negli uliveti. È necessario limitare lo sviluppo urbanistico. Le opere di contenimento delle frane e dei dissesti dovrebbero essere tali da non compromettere eccessivamente la conservazione degli habitat rupestri.

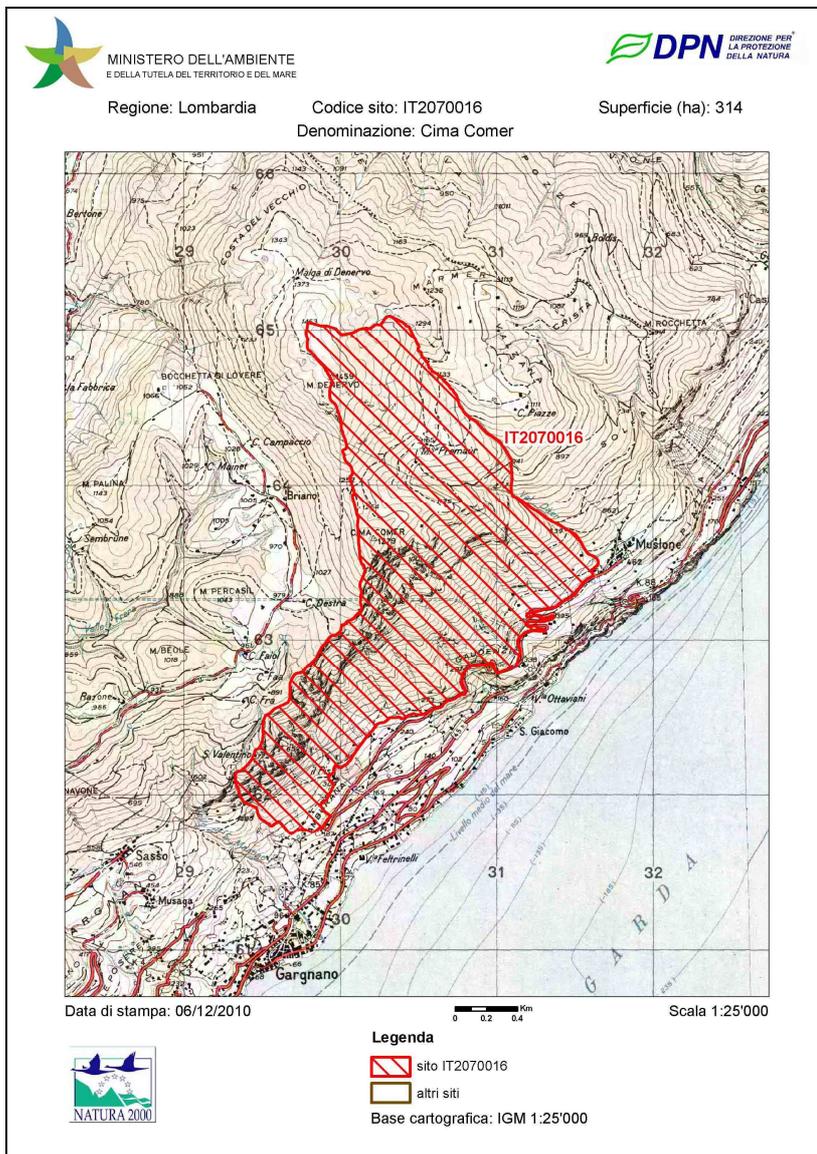


Figura 46 – SIC IT 2070016. – Cima Comer.

Caratteristiche della ZPS IT2070402 – Alto Garda Bresciano.

Il sito si estende per 21'526 ettari e risulta inserito all'interno del Parco Alto Garda Bresciano occupandone buona parte. La Zona di Protezione Speciale ZPS ospita infatti l'osservatorio Ornitologico Regionale "Antonio Duse", sviluppato a quota 1180 m s.l.m. presso la stazione fissa del Passo di Spino.

Informazioni ecologiche

Gli Habitat di interesse comunitario individuati nel sito sono i seguenti:

- 6170 Formazioni erbose calcicole alpine.
- 91k0 Foreste illiriche di fagus sylvatica (Aremonio - Fagion).

- 6510 Praterie magre da fieno a bassa altitudine.
- 6210 Formazioni erbose secche semi naturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo.
- 6520 Praterie montane da fieno (prioritario).

Qualità e importanza

Sito estremamente significativo da un punto di vista naturalistico per la presenza di numerosi tipi di habitat, legati anche all'ampia escursione altitudinale. Di inestimabile valore la flora subalpina legata alle praterie calcaree e alle rupi carbonati che.

Estremamente importante anche la presenza di vegetazione di tipo mediterraneo in areale disgiunto con querceti a *Quercus ilex*. La presenza di numerosi elementi floristici, da quelli mediterranei a quelli illirici e centroeuropei, in uno spazio così ravvicinato costituiscono un importante elemento naturalistico e paesaggistico per la regione alpina. È una delle zone di maggior valore faunistico; per l'avifauna si degnala la presenza di Gallo cedrone, Gallo forcello, Coturnice, Francolino di Monte, Picchio cenerino, Aquila reale, Biancone, Civetta nana e Gufo reale. Spicca la presenza nell'area della più antica stazione per l'inanellamento degli uccelli migratori di tutta l'Europa meridionale (Passo di Spino). Sono presenti numerose specie di Chiroterri, l'area è interessata da un importante, ma ancora poco conosciuto, flusso migratorio.

Vulnerabilità

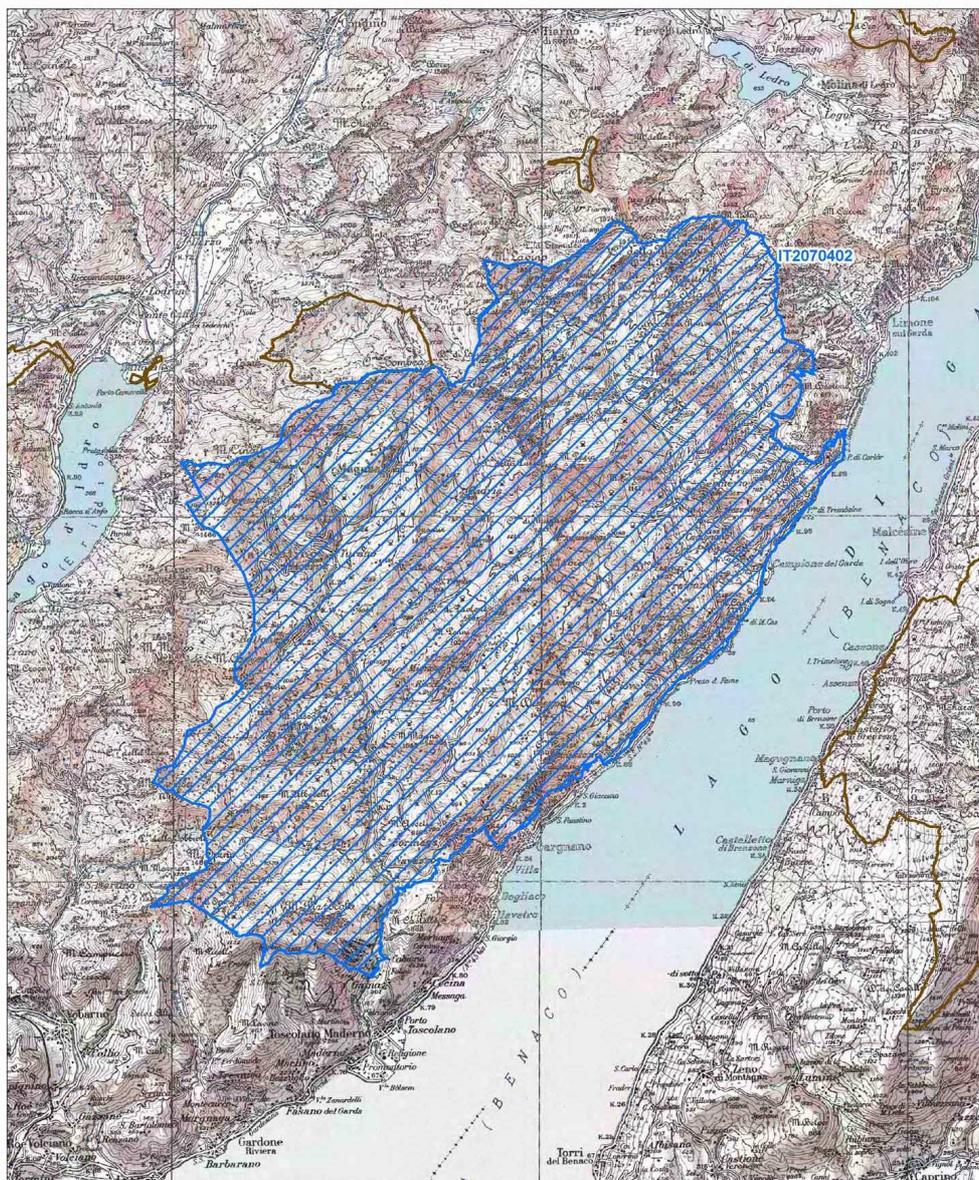
La presenza di impianti e di peccete di sostituzione va a discapito dello sviluppo delle faggete, è auspicabile quindi la conversione verso boschi maturi dei cedui e degli impianti. Si sottolinea la necessità di impedire ogni ulteriore modifica del regime delle acque, pena forti danni agli ecosistemi presenti. Da limitare l'accesso dei veicoli amotore, in particolare motocross; la presenza di un fitto reticolo di strade, inoltre facilita l'ingresso dei bracconieri ed incrementa il rischio di incendi boschivi dolosi. L coltivazione dell'ulivo va mantenuta per garantire la presenza dei prati termofili, ricchi di orchidee, che costituiscono lo strato erbaceo negli uliveti. Le opere di contenimento delle frane e dei dissesti dovrebbero essere tali da non compromettere eccessivamente la conservazione degli habitat rupestri. In alcune aree è eccessivo il pascolo, sebbene da mantenere ormai a ridosso delle malghe ormai rare e da mantenere attive nelle produzioni alimentari locali. Il mancato sfalcio dei maggenghi e l'abbandono delle coltivazioni tradizionali sta determinando un notevole calo della diversità biologica.

Regione: Lombardia

Codice sito: IT2070402

Superficie (ha): 21526

Denominazione: Alto Garda Bresciano



Data di stampa: 29/11/2010

0 1 2 Km

Scala 1:100'000



Legenda

▨ sito IT2070402

▭ altri siti

Base cartografica: IGM 1:100'000

Figura 47 – ZPS IT 2070402 – Alto Garda Bresciano.

Verifica delle possibili interferenze ai SIC / ZPS generate dalla proposta d'ambito.

Al fine di verificare le possibili interferenze fra gli obiettivi di conservazione dei SIC/ZPS e le previsioni di cui alla proposta del presente progetto di conformazione, sono presi in considerazione

due indicatori:

- Distanza dal Sito;
- Destinazioni insediate.

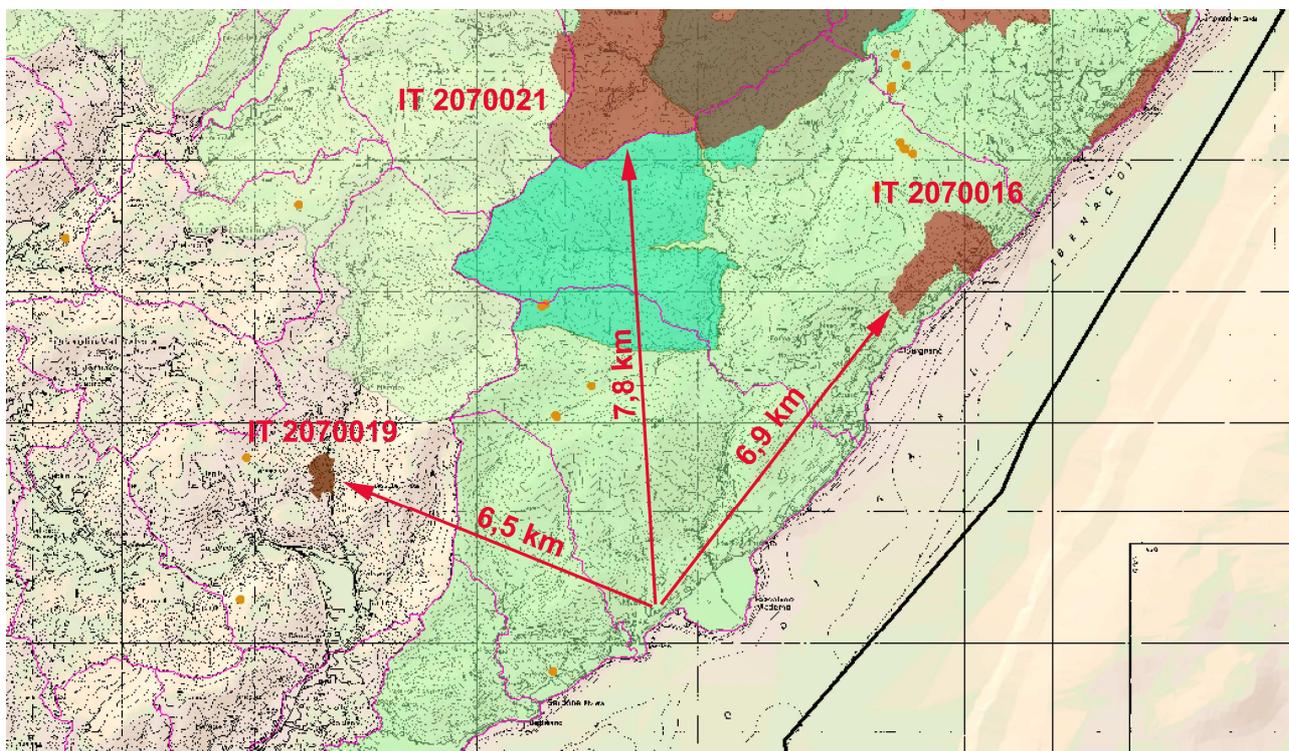


Figura 48 – Individuazione aree SIC e relativa distanza dall'area di intervento.

Nel caso specifico il criterio spaziale assume un ruolo preminente nella definizione delle possibili interferenze; come precedentemente citato il Comune di Toscolano Maderno risulta conterminare ai Comuni di Vobarno, Valvestino e Gargnano ma posto a congrua distanza dai Siti di Interesse Comunitario precedentemente analizzati.

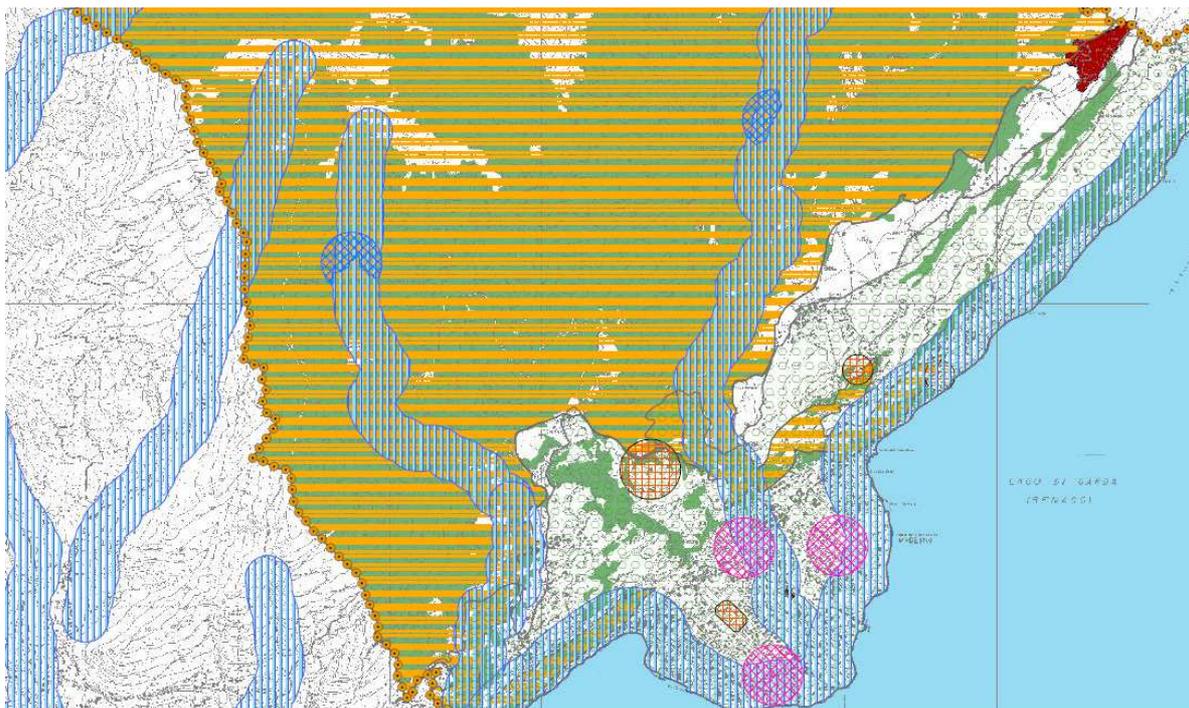
In dettaglio l'AT 1 "Montemaderno" si trova alle seguenti distanze dalle aree di rispetto:

- 6,5 km dal SIC Sorgente Fontani,
- 6,9 km dal SIC Cima Comer,
- 7,8 km dal SIC Valvestino,

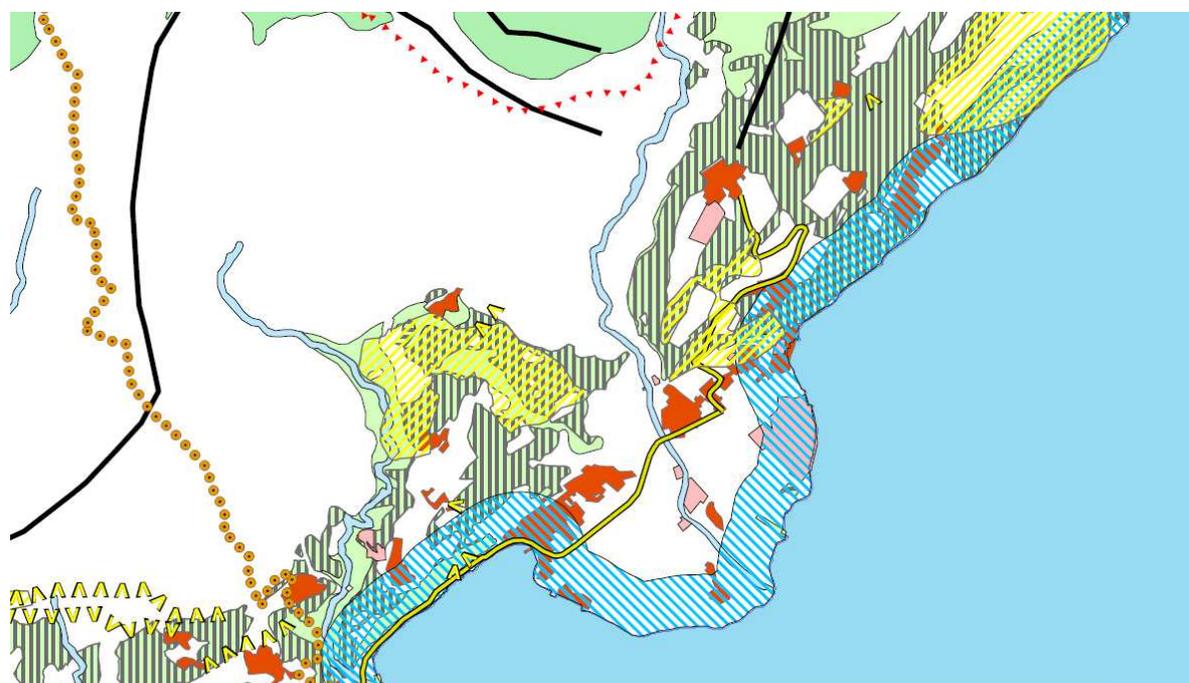
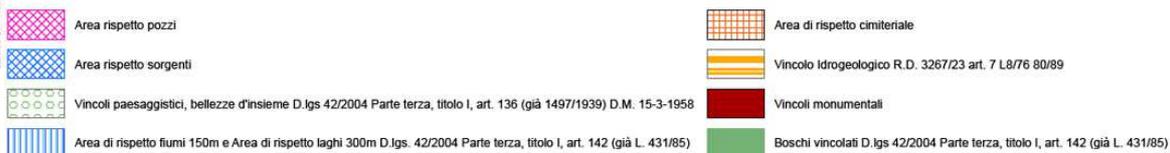
La fascia collinare del comunale di Toscolano Maderno inoltre si colloca altimetricamente a valle dei Siti e quindi è ragionevolmente possibile escludere qualsiasi interferenza con il peculiare sistema idrografico, naturalistico e paesaggistico degli stessi.

Per quanto concerne le destinazioni insediate nel comparto oggetto di trasformazione urbanistica, non comporta l'inserimento di destinazioni funzionali in grado di determinare ripercussioni sul sistema ambientale tali da interferire con gli obiettivi di conservazione del Sito.

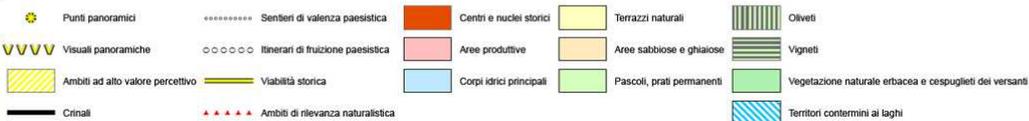
CARTA DEI VINCOLI



Vincoli Ope Legis



Vincoli Paesaggistici



9. Inquadramento naturalistico.

La vegetazione dell'area è costituita da specie autoctone principalmente di origine antropica. Il terreno oggetto di intervento è caratterizzato dalla presenza di roverelle, allori oltre alla tipica *Olea Europea*.

L'uliveto si presenta come in gran parte abbandonato con visibili segni di degrado o dissesto come evidenziato da alberature malamente potate o con polloni a crescita spontanea.



Figura 49 – Scatto fotografico dell'area di intervento.

Specie infestanti come edere rampicanti risultano invadere i fusti di parecchi ulivi agevolando una repentina limitazione dell'attività vegetativa.

Nell'uliveto, di cui risulta difficile la lettura dell'impianto originario, sono presenti esemplari isolati e di rado riuniti in piccoli gruppi, quasi sempre di età ridotta, essenze caratteristiche della fascia montana perilacustre (Roverella *Quercus pubescens*, Orniello *Fraxinus ornus*, Carpinello *Ostrya carpini foglia*, Olmo campestre *Ulmus minor*, Sambuco *Sambucus nigra*, Nocciolo *Corylus avellana*, Rovo comune *Rubus ulmifolius*) e alcune di quelle più tipicamente mediterranee (Alloro *Laurus nobilis*, Oleandro *Nerium oleander* e Melograno *Punica granatum*).

Nel settore Nord orientale dell'area si riscontra la presenza di una macchia di bosco di neoformazione caratterizzata dalla presenza di Roverella *Quercus pubescens* e Leccio *Quercus ilex* talvolta anche di dimensioni discrete. La presenza dei visibili terrazzamenti svela la indiscutibili origini antropiche della zona.

L'area è quindi inserita in un ambiente completamente antropizzato e dominato da essenze introdotte per finalità produttive ed in parte ornamentali, nel quale si sta insediando spontaneamente la flora presente nei dintorni.



Figura 50 - Scatto fotografico del bosco di neoformazione.

Presenze faunistiche

Negli studi di inserimento di nuove costruzioni in aree precedentemente non edificate risulta particolarmente importante l'approfondimento della fauna che permette un'interessante possibilità di lettura della qualità ambientale. L'individuazione della fauna di maggior interesse conservazionistico presente nel territorio oggetto di indagine permette l'ipotesi di alcune delle misure compensative più adeguate.

Rettili

Da recenti indagini svolte da esperti nel settore è emersa la presenza sul territorio gardesano di varie specie di rettili. Si annoverano tra la popolazione sicuramente riscontrata l'Orbettino, il Ramarro occidentale e la Lucertola Muraiola.



Figura 51 – Ramarro occidentale.



Figura 52 – Orbettino.

Per la tutela e la salvaguardia di tali specie dovranno essere limitati i percorsi veicolari sia nella quantità che nella distribuzione mantenendo una sufficiente mosaicità ambientale.

Uccelli

La presenza di una ricca popolazione avifaunistica nel territorio gardesano risulta comprovato dalla vicina Zona a Protezione Speciale (ZPS) identificata con il codice IT 2070402. Tra le specie di probabile presenza, nei comprensori territoriali molto più ampi dell'area di studio, si può ipotizzare un discreto numero di specie montane (come Francolino di monte, Gallo forcello, Coturnice, Luì bianco, Codirossone, Corvo imperiale).

L'interesse ornitologico dell'ambito di trasformazione è dovuto principalmente a una discreta ricchezza di Passeriformi frugivori (favoriti dalla presenza di Olivi e di essenze produttrici di bacche).



Figura 53 – Allodola.



Figura 54 – Luì verde.



Figura 55 – Tortora dal collare.

La conservazione di questo gruppo animale dovrebbero quindi favorire a livello progettuale la presenza di spazi aperti e la piantumazione di specie soprattutto arbustive, in grado di fornire riparo e alimentazione negli spazi verdi di progetto e in particolare ai loro confini, oltre al mantenimento degli esemplari in migliori condizioni di Olivo.

Mammiferi

Il territorio del Parco Alto Garda Bresciano risulta ospitare numerose specie di Mammiferi tuttavia a causa della forte antropizzazione la fascia collinare diversamente dalle aree montane è caratterizzata dalla presenza solo di una porzione di questi.

Da una recente indagine regionale (Vigorita V., Prigioni C., Cantini M., Zilio A., Romagnoli L. (a cura), 2001 – Atlante dei Mammiferi della Lombardia – Assessorato Agricoltura Regione Lombardia, Milano) è stata studiata la probabile presenza dei seguenti mammiferi: Riccio europeo occidentale, Lepre comune, Scoiattolo, Ghiro, Volpe, Faina, Tasso, Cinghiale, Camoscio, Cervo e Capriolo.



Figura 56 – Scoiattolo.



Figura 57 – Volpe.

Nell'analisi puntuale dell'area di progetto si può dichiarare che alcune delle specie sopra citate non la frequentano (Camoscio e Cervo), essa è infatti troppo antropizzata, circondata anche da abitazioni (per il Cervo) e a quota troppo poco elevata (per il Camoscio). Per il resto la teriofauna è quella normalmente presente in ambienti simili, con una forte presenza di Scoiattoli.

Per favorire l'insediamento di questo gruppo di animali si prevede il contenimento dei percorsi viabilistici e un'adeguata scelta delle essenze destinate a realizzare siepi e setti di separazione interni ed esterni, favorendovi quelle maggiormente adatte a fornire alimentazione ai roditori arboricoli (es. nocciolo).

Le recinzioni perimetrali al comparto verranno realizzate solo ed unicamente mediante staccionate in legno di castagno scortecciato. Tali elementi tipici della tradizione agricola garantiranno inoltre il libero accesso della fauna.

10. Inquadramento paesaggistico.

IL PIANO PAESISTICO COMUNALE

IL PAESAGGIO FISICO NATURALE

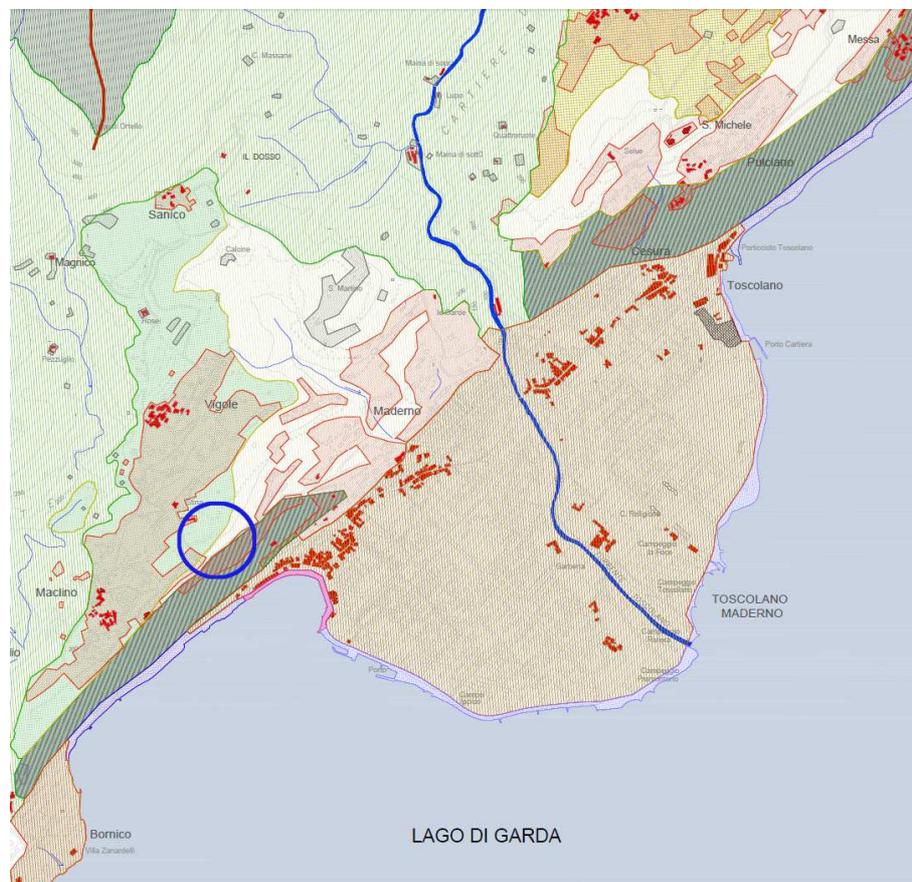


Figura 58 – Estratto del Documento di Piano – Il paesaggio fisico naturale.

La cartografia comunale identifica l'area di intervento in parte quale "Falesie e Pareti boschive" in parte quale Paesaggio Collinare urbano e terrazzamenti di vasta scala. Da un'attenta analisi dei lotti di proprietà (vedi documentazione fotografica), si nota invece come il terreno risulta caratterizzato dalla presenza di terrazzamenti antropici che verranno largamente analizzati nei capitoli successivi. Si procede quindi all'analisi del paesaggio fisico e naturale mediante la valutazione delle criticità e dei conseguenti approcci di tutela relativamente alle culture specializzate ad uliveto.

Culture specializzate – Uliveti.

Culture tipiche della collina della riviera gardesana; è l'elemento maggiormente

caratterizzante gli ambiti terrazzati dei versanti, ma anche zone meno acclivi come il promontorio. Il rilancio della produzione conseguentemente ai processi di valorizzazione della tipicità, ed i conseguenti nuovi impianti hanno modificato la percezione di importanti porzioni di territorio collinare introducendo elementi di novità nei quadri paesistici.



Figura 59 – Estratto del Documento di Piano – Il paesaggio fisico naturale.

CRITICITA'

Il piano paesistico comunale indica quali criticità di tale componente del paesaggio fisico e naturale i seguenti punti:

- Abbandono della manutenzione dei terrazzamenti e dei manufatti storici di sostegno.
- Progressiva colonizzazione spontanea del bosco.
- Processi di urbanizzazione aggressivi, specie nel paesaggio collinare e della riviera.

RISPOSTE PROGETTUALI E TUTELA ATTUATA

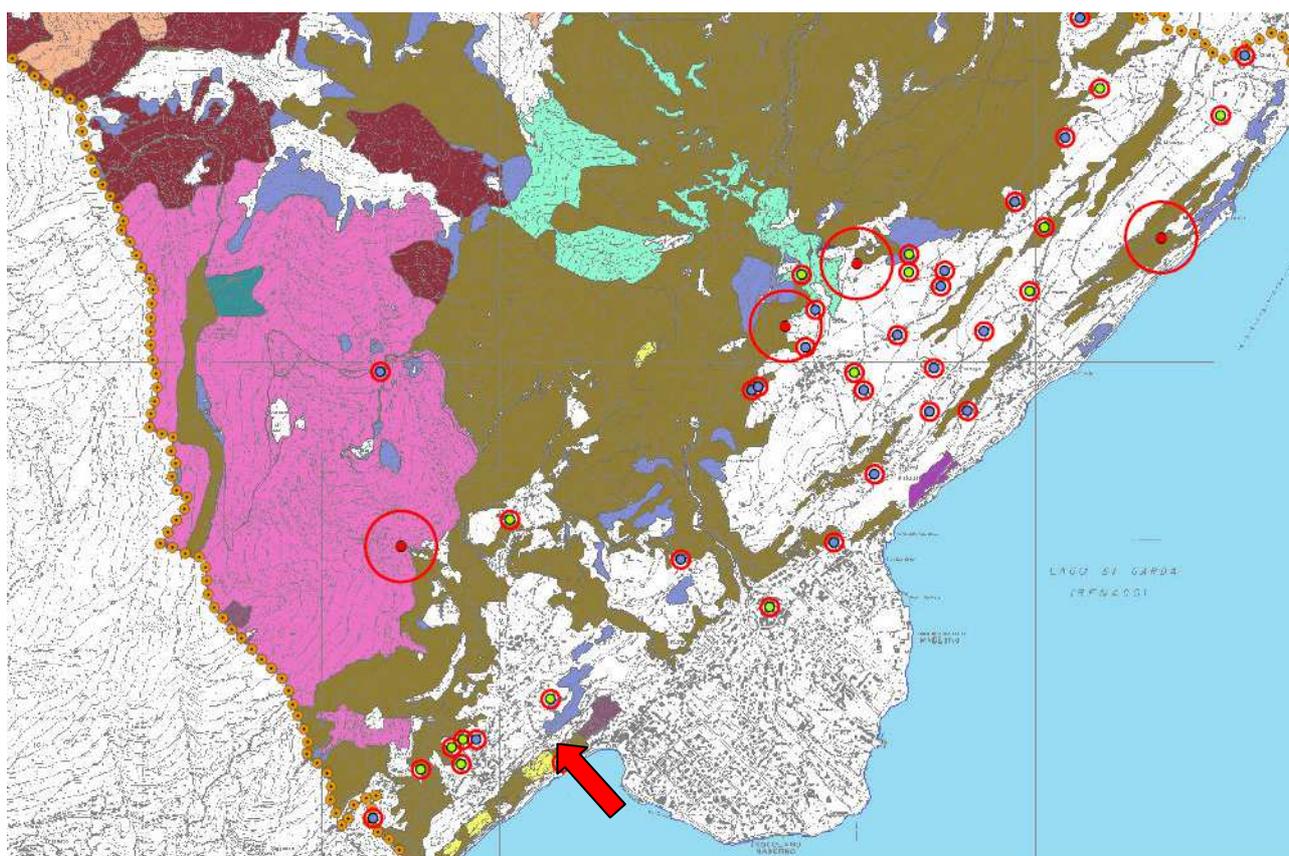
Come largamente argomentato nella presente relazione si evidenzia come la proprietà risulta caratterizzata dalla presenza di uliveto in stato di degrado.

La colonizzazione spontanea del bosco è stata nel corso degli anni limitata mediante tagli stagionali di alberature invadenti ma nel periodo più recente una porzione dello stesso, situato in direzione Est, è stato progressivamente invaso da un bosco spontaneo.

L'andamento morfologico della proprietà caratterizzato da terrazzamenti a ciglioni erbosi o da muri a secco in pietra locale verrà mantenuto mediante interventi puntuali di recupero. In merito all'invasione edilizia, caratterizzante soprattutto la fascia collinare a lago, si denota come l'ambito sia circondato da impianti insediativi a edificazione sparsa.

Il progetto proposto prevede l'esclusione dal comparto di assi viari di nuova realizzazione permettendo in tal modo la formazione di una vasta superficie a verde adeguatamente ripiantumata a uliveto.

COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE CULTURALE



Vincoli agricolo/boschivi

Aree boscate									
Aceri	Castagneto	Formazioni di pioppo tremulo	Pineta	Allevamenti agricoli	Fascia di rispetto				
Betuleto secondario	Castagneti da frutto	Lecceta primitiva	Querceto	Autoconsumo					
Carpineteto	Cipressete	Neoformazioni	Rimboschimenti di conifere	Familiare					
	Faggeta	Orno-ostrieto	Robinieto	Medio					

La cartografia identifica la presenza di un bosco di neoformazione che invade il lotto il lato Nord Occidentale del terreno. Tale bosco, sorto spontaneamente e non interessato da alcun tipo di intervento manutentivo viene identificato anche sulla cartografia del Piano delle regole mediante la dicitura "Aree di attenzione ambientale". In tale area, come riporta testualmente la scheda d'ambito, "... si possono prevedere soluzioni diverse fermo restando la valorizzazione del continuum paesistico-ambientale mediante adeguate soluzioni architettoniche ed urbanistiche". In fase progettuale si è dato risposta a tali indicazioni riservando le aree indicate come bosco da mantenere e valorizzare, il tutto come meglio indicato nella planimetria riportata di seguito.



Figura 22 – Planimetria di progetto.

L'area di intervento, posta a lato della predetta zona boscata si identifica quale "Terrazzamenti con muri a secco e gradonate", di seguito viene riproposta la descrizione contenuta nel piano:

Le sistemazioni agrarie costituiscono elemento di forte rilevanza paesistica, in quanto "disegnano" in modo estensivo l'orditura e la morfologia del territorio, caratterizzando in modo peculiare i diversi paesaggi agrari. Sistemazione tipica dei versanti collinari, lacustri o montani a pendenza accentuata sono i terrazzamenti anche con muri a secco ed i ciglionamenti. Generalmente occupano la parte bassa dei versanti e spesso si estendono anche a quote più elevate. I terrazzamenti riguardano modellamenti di versanti ripidi con gradoni per la coltivazione agricola e la stabilizzazione idrogeologica.

CRITICITA'

Il piano paesistico comunale indica quali criticità di tale componente del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale i seguenti punti:

- Alterazione della morfologia delle sistemazioni agrarie a causa dell'apertura di nuove strade carrabili o di nuovi insediamenti che non tengono conto del disegno tradizionale del paesaggio agrario.
- Assenza di manutenzione delle murature di contenimento o delle scarpate artificiali.
- Erosione naturale del suolo.

RISPOSTE PROGETTUALI E TUTELA ATTUATA

Le modalità di intervento proposto sono volte al recupero dei connotati consolidati del paesaggio agrario originario mediante il mantenimento della morfologia antropica del terreno. La soluzione progettuale prevede di mantenere la viabilità carraia all'esterno del comparto in modo da non andare ad intaccare i terrazzamenti esistenti. I limitati percorsi proposti ripercorrono i tracciati agricoli esistenti in modo da evitare l'esecuzione di scavi invasivi.

Si interverrà puntualmente al recupero di muri a secco presenti nell'area e ove necessario a crearne di nuovi con medesime caratteristiche ma con finiture che ne distinguano la stratificazione storica. La superficie non edificata verrà valorizzata mediante la nuova piantumazione di alberi di Ulivo a riproposizione del tradizionale impianto a quinconce.



Figura 23 - Scatto fotografico dell'area di intervento.

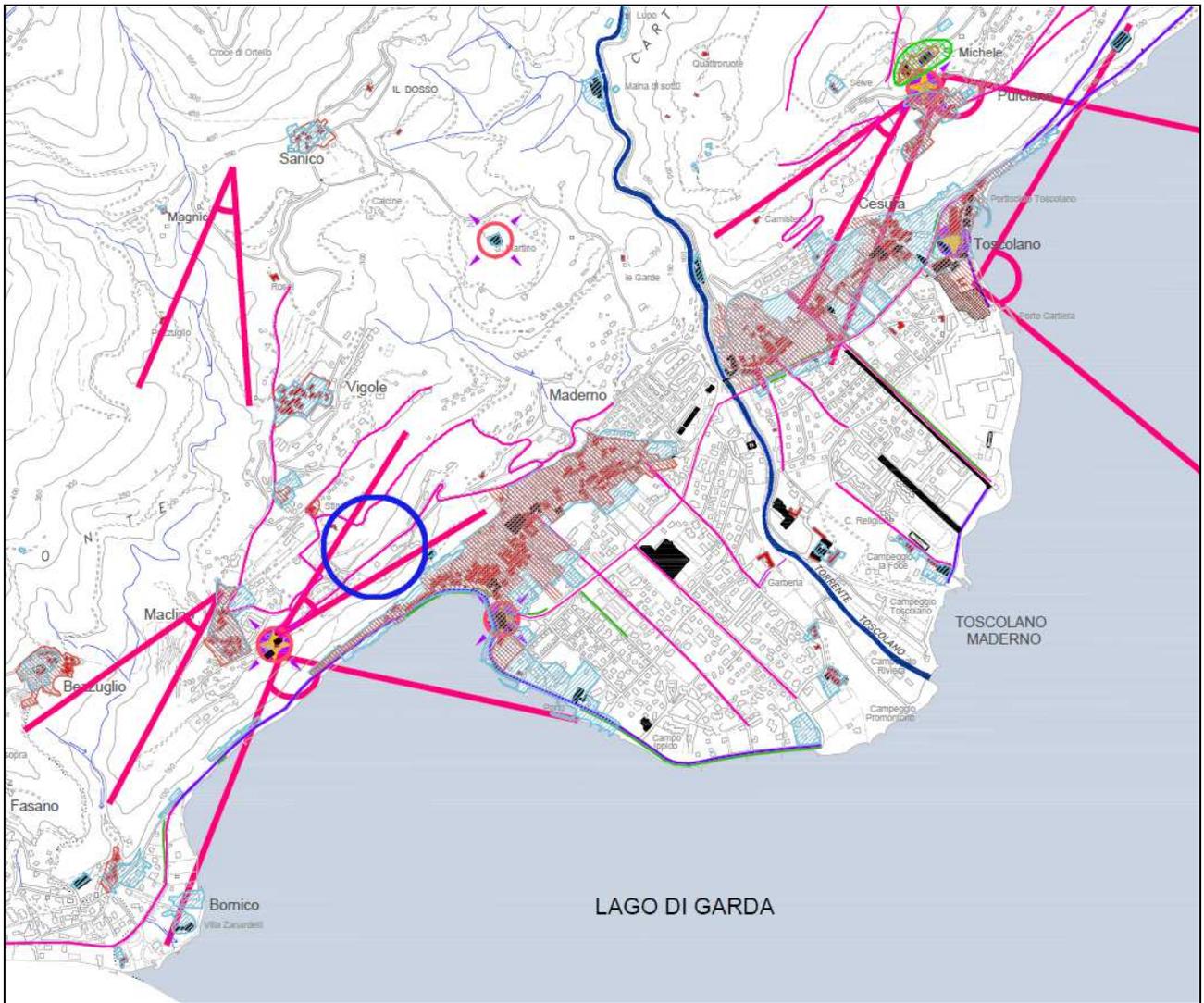


Figura 62 - Estratto del Piano Paesistico Comunale.

LEGENDA TAVOLA CARATTERI PAESAGGISTICI:

-  LAGO DI GARDA
-  TORRENTE TOSCOLANO E IDROGRAFIA TERRITORIO COMUNALE

ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL PAESAGGIO URBANO

-  NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
-  CENTRI STORICI
-  EDIFICATO CATASTO NAPOLEONICO 1811
-  BENI STORICO-CULTURALI VINCOLATI
-  ZONA ARCHEOLOGICA

ELEMENTI PER LA PERCEZIONE DEL PAESAGGIO

-  CAPISALDI PERCETTIVI
-  PUNTI PANORAMICI
-  TRACCIATI PER LA PERCEZIONE DEL PAESAGGIO VERSO LAGO
-  TRACCIATI PER LA PERCEZIONE DEL PAESAGGIO VERSO ENTROTERRA
-  FILARI ALBERATI
-  MURATURE IN PIETRA STORICHE
-  EMERGENZE PERCETTIVE DA SALVAGUARDARE
-  PUNTI DI VISTA PRIVILEGIATI

Rete stradale storica principale.

Le viabilità storiche costituiscono la struttura relazionale dei beni storico culturali intesi non solo come elementi episodici lineari puntuali, od areali ma come sistema di permanenze insediative strettamente interrelate. I tracciati viari, che spesso coincidono con percorsi di elevato valore panoramico sono la testimonianza ancora attiva della rete di connessione del sistema urbano storico e consentono di determinare punti di vista privilegiati del rapporto tra questi ed il contesto naturale o agrario.

CRITICITA'

Il piano paesistico comunale indica quali criticità di tale componente del paesaggio storico culturale i seguenti punti:

- L'utilizzo intensivo delle reti storiche come elemento distributivo di un sistema residenziale, produttivo, o terziario lineare che determina fenomeni di conurbazione e di saldatura fra i nuclei originari.
- La perdita del naturale rapporto percettivo con la campagna, intesa come sistema delle componenti dell'antropizzazione culturale, e le grandi emergenze geomorfologiche di fondale a causa dell'interposizione di manufatti incongrui e/o di dimensioni inadeguate.
- La perdita del concetto di gerarchia viaria a causa dell'interconnessione a raso con sistemi secondari recenti. La sostituzione di manufatti di servizio o di opere d'arte stradali con elementi in totale dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica.

RISPOSTE PROGETTUALI E TUTELA ATTUATA

L'ambito di trasformazione n. 1 Area 1 interessa un terreno sviluppato in direzione Nord-Est / Sud-Ovest adiacente alla viabilità comunale che collega il Capoluogo locale alle piccole frazioni poste in collina. Le balze interessate dalla trasformazione urbanistica si sviluppano ad una quota altimetrica superiore rispetto alla viabilità predetta non risultano percettibili dalla stessa. Un importante salto di quota posto in fregio alla viabilità sposta l'attenzione del passante in direzione del quadro panoramico rivolto a Lago.

La viabilità di comprato, di cui si prevede l'allargamento per soddisfare il nuovo carico insediativo, verrà collegata alla viabilità principale mediante l'allargamento dell'incrocio stradale esistente ora sottodimensionato e pericoloso. L'andamento altimetrico dell'asse viario sopra citato permette una distinzione visiva dal sistema stradale principale garantendone la lettura gerarchica.

Sensibilità dei luoghi

Lo studio della classe di sensibilità paesistica dei luoghi tiene conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico - strutturale
- vedutistico
- simbolico

Sotto il profilo morfologico-strutturale:

La superficie dell'area si presenta mantenuta a prato stabile e uliveto. La proposta progettuale non comporta cambiamenti alla distribuzione morfologica e si adegua alla stessa. La distribuzione planimetrica dei fabbricati ha preso spunto dall'andamento morfologico delle balze esistenti cercando di limitare opere di sbancamento. Sono stati evitati vani interrati, per la formazione di parcheggi, i quali sono stati sviluppati fuori terra, in modo da limitare al massimo l'esecuzione di opere di scavo. Gli accessi alle tre abitazioni avverranno da passaggi agricoli preesistenti per i quali risulta sufficiente l'esecuzione di modeste opere di adeguamento.

In sintesi, il progetto, si integra con la situazione morfologica-strutturale esistente e consolidata.

Sotto il profilo vedutistico:

Lo studio dei coni visivi e della visibilità dell'area di intervento richiede particolare

attenzione e un'approfondita indagine fotografica che permetta una chiara lettura del contesto. Di seguito vengono proposte le fotografie scattate dai principali assi viari del centro abitato e dei sentieri montani, in modo da verificare la percezione che si avrà dell'intervento a seguito della sua realizzazione.

Golfo di Maderno

Uno dei principali percorsi del territorio comunale è rappresentato dalla passeggiata ciclo pedonale che collega la frazione di Maderno a quella di Toscolano costeggiando la sponda a Lago. Il tragitto che dalla Piazza San Marco, centro urbano della frazione di Maderno, si estende fino al parco denominato "Ex Campo Ippico" gode di un quadro paesistico peculiare. Gli edifici storici del fronte lago, i sovrastanti cipresseti e la quinta verde delle montagne retrostanti offrono un'immagine complessiva che racchiude tutti i valori paesaggistici locali.



Figura 63 – Scatto fotografico dal Golfo di Maderno.

L'area oggetto di conformazione, vista e considerata la morfologia del territorio, non risulta visibile dal percorso garantendo in tale modo il mantenimento dell'immagine consolidata. L'alta vegetazione presente lungo la sponda collinare e la forte pendenza che caratterizza la fascia pedecollinare non ha permesso l'edificazione nel corso degli anni

garantendo un distacco visivo tra il centro storico a lago e le aree di espansione poste a monte.

Proseguendo in direzione di Toscolano, la percezione visiva del territorio aumenta, permettendo la visione, anche se parziale, degli insediamenti residenziali di moderna costruzione.



Figura 64 – Scatto fotografico della fascia collinare.

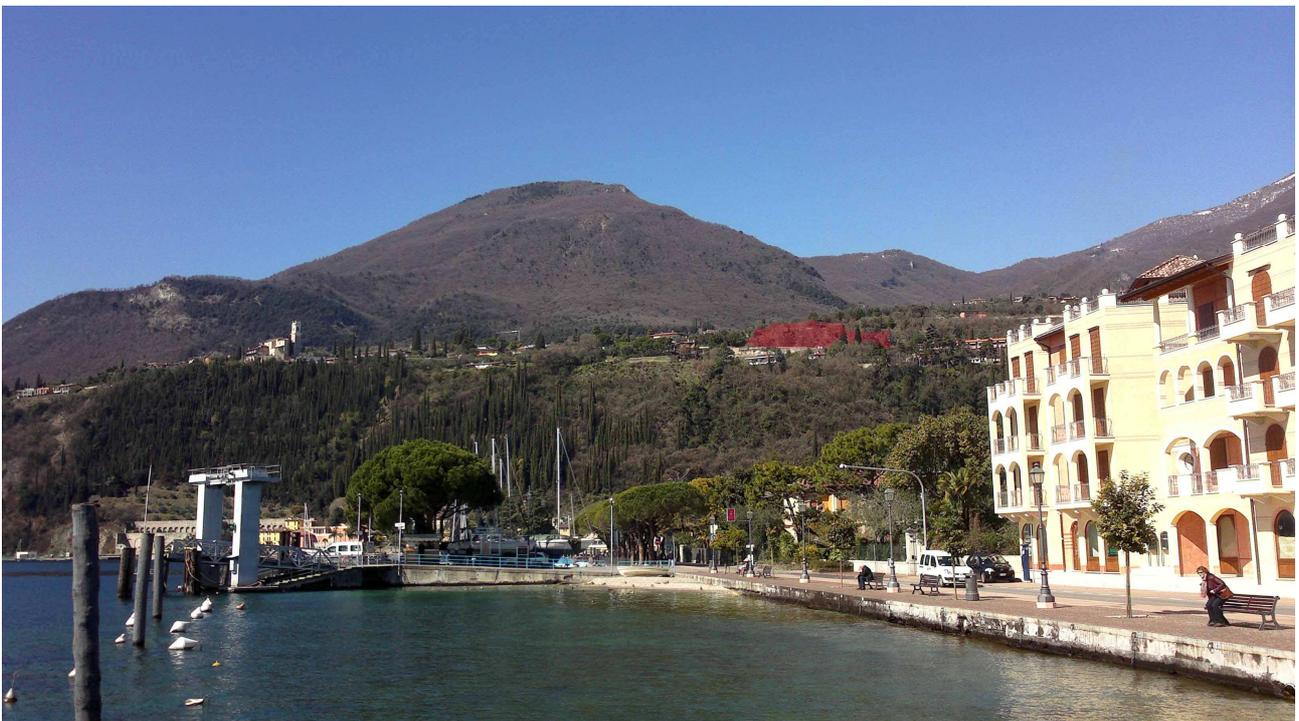


Figura 24 - Scatto fotografico della fascia collinare.

Solo giungendo a discreta distanza dal centro storico si inizia ad avere una maggiore visione di insieme dell'entroterra seppur la vegetazione costituisca ancora l'elemento dominante.

Dall'analisi di quanto sopra si può concludere che la proposta di conformazione non risulta in contrasto con i criteri di salvaguardia del paesaggio dettati dalla vigente normativa, tutelando i coni visivi in direzione monte. Si rimanda al paragrafo 6 ove viene attentamente analizzato il processo conoscitivo preliminare che ha condotto successivamente all'elaborazione della soluzione progettuale proposta.

Passeggiata ciclo pedonale di Toscolano.

Posto in continuità del percorso precedentemente analizzato, troviamo il tratto di passeggiata a Lago che conduce alla località Lido degli Ulivi, altra struttura attrezzata per il turismo estivo. Le spiagge, poste a maggiore distanza all'area di intervento rispetto al golfo di maderno, godono di un più ampio scenario arricchito dalla percezione delle montagne retrostanti. Dei fitti filari alberati costituiscono tuttavia una fitta barriera visiva.



Figura 66 – Filari alberati a Lago – Barriera visiva vegetale.

Proseguendo lungo il percorso pedonale si nota come le strutture turistiche dei campeggi sorti sulle sponda a Lago e le relative chiome alberate occludano il cono visivo in direzione delle colline.

Solo giungendo al ponte levatoio, unico collegamento a Lago tra le due frazioni separate dal Torrente Toscolano, si apre un ampio scenario con vista aperta sull'intero arco montano.

Al fine di limitare il riconoscimento delle strutture edificate, assumerà particolare importanza la piantumazione e mantenimento delle alberature, in modo che le coltri vegetali camuffino gli edifici.

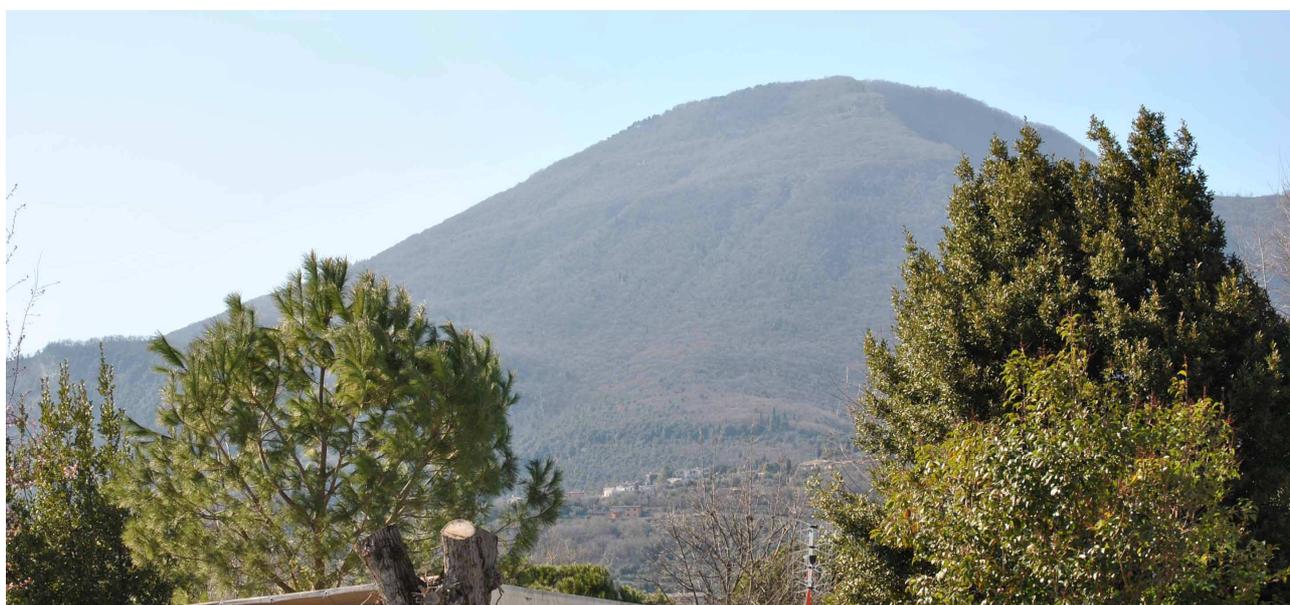


Figura 67 - Percezione del paesaggio in prossimità dei campeggi a Lago.

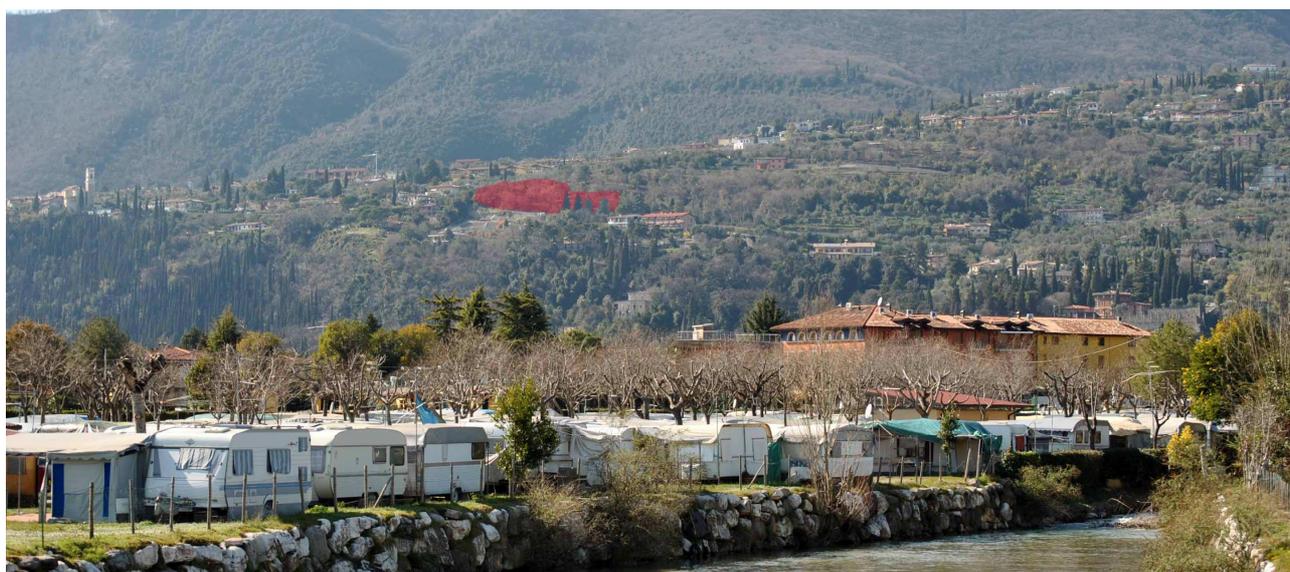


Figura 68 - Individuazione dell'area oggetto di conformazione.

Percorso escursionistico monte pizzoccolo – Loc. Croce di Ortello.

Il territorio dell'intera sponda Gardesana è caratterizzato dalla presenza di una fitta rete di sentieri particolarmente interessante dal punto di vista panoramico – ambientale.

Percorrendo la strada montana che conduce all'attacco dei sentieri che collegano la cima Pizzoccolo si deve transitare in Loc. Croce di Ortello, un punto panoramico con vista sull'intero territorio comunale.



Figura 69 - Scatto fotografico da Croce di Ortello.

L'ambito di trasformazione risulta a congrua distanza e parzialmente celato alla vista dalla fitta vegetazione presente. L'edificazione del comparto si pone in continuità alle costruzioni esistenti e l'andamento altimetrico del terreno permette il mantenimento dello skyline percepibile in direzione lago.

In conclusione si reputa che la proposta progettuale non si ponga in contrasto alle prescrizioni legislative in materia ambientale.



Figura 25 – Individuazione area di intervento.



Figura 26 – Individuazione area di intervento.

Sotto il profilo simbolico:

L'area oggetto d'intervento risulta priva di caratteristiche rilevanti sotto il profilo simbolico unica nota di merito è la discreta vicinanza della chiesa di Maclino posta in posizione panoramica e visibile da buona parte del territorio.

Tra l'edificio di culto e l'area di intervento comunque non si evidenzia un rapporto diretto o legame storico e pertanto si ritiene che la trasformazione proposta non si ponga in contrasto alle linee di tutela imposte dal Parco.

IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO ALTO GARDA BRESCIANO

IL SISTEMA AMBIENTALE

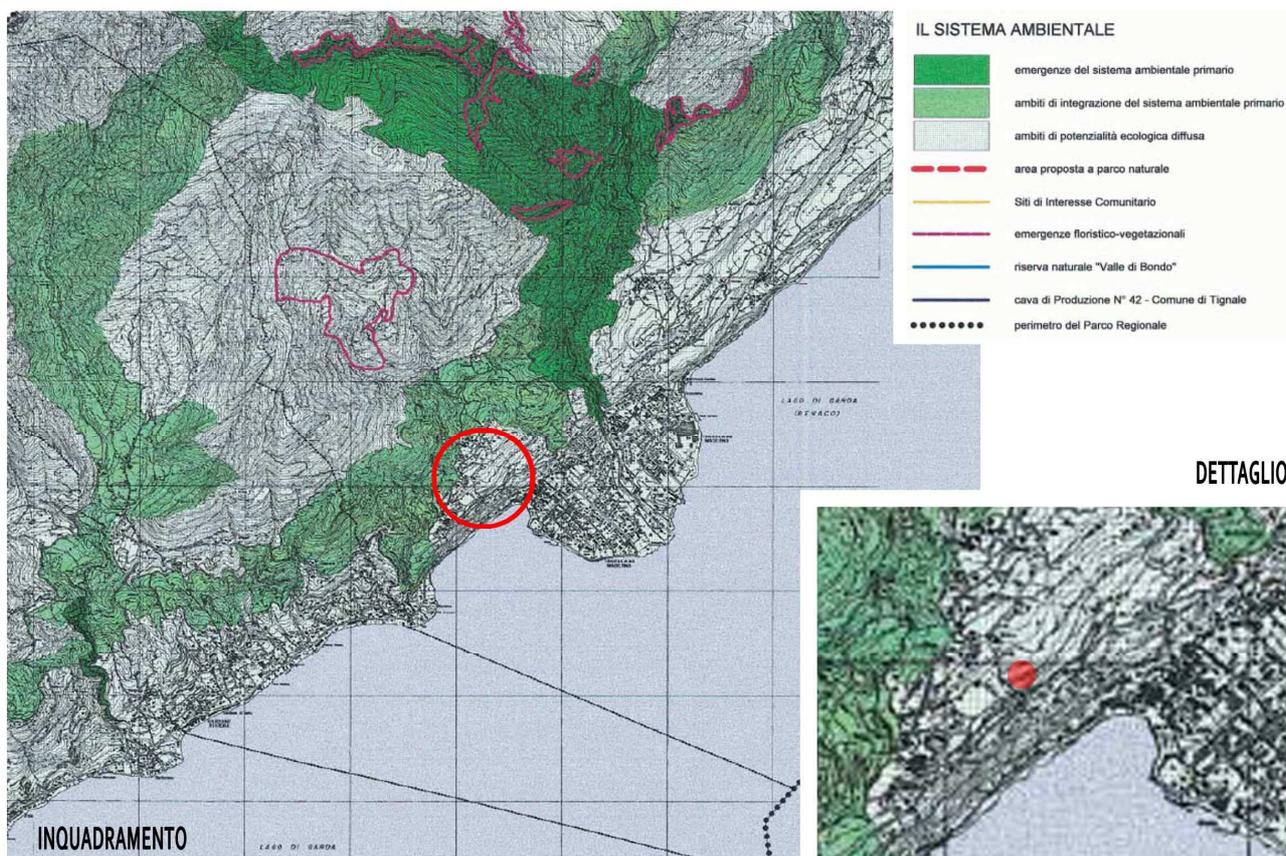


Figura 27 - Estratto del Sistema Ambientale del Piano di Coordinamento del Parco Alto Garda Bresciano.

Il presente progetto interessa area identificate come ambiti di potenzialità ecologica diffusa, aree dove, in caso di interventi, devono essere perseguiti miglioramenti delle caratteristiche ecologiche, come meglio evidenziato nell'analisi riportata di seguito.

OBIETTIVI

- 1) Interventi di manutenzione e di miglioramento dell'efficienza naturale degli elementi costitutivi del sistema ecologico volti al raggiungimento di un elevato grado di naturalità dell'ambiente.
- 2) L'incentivazione alla costruzione di una rete ecologica diffusa attraverso l'impiego di procedimenti ecosostenibili (agricoltura biologica, adeguamento alle Direttive CEE in materia di politica agricola – introduzione di elementi vegetazionali come

siepi campestri, ecc.)

3) L'introduzione di episodi di spontanea lungo i corsi d'acqua.

PRESCRIZIONI

Gli interventi negli ambiti a potenzialità ecologica diffusa dovranno:

- 1) in genere, perseguire il miglioramento delle caratteristiche ecologiche-ambientali del territorio, con particolare attenzione alle possibilità di raccordo fra i "sistemi verdi urbani" e gli ambiti naturali;
- 2) assumere come criterio guida la tutela e il rafforzamento degli elementi che costituiscono le condizioni ecologico-ambientali come elementi;
- 3) essere indirizzati, negli ambiti limitrofi alle emergenze dl sistema ambientale primario e agli ambiti di integrazione di condizioni di tutela e rafforzamento della naturalità.

RISPOSTA PROGETTUALE

Dall'analisi naturalistica precedentemente riportata, si nota come, fin dai primi processi progettuali, si sia tenuto conto di fattori legati all'ecosistema locale in modo di approfittare dell'occasione per andare a potenziare e migliorare taluni aspetti



ora carenti o inesistenti. Il progetto prevede il riassetto dell'uliveto abbandonato e la tutela del bosco di neoformazione presente sulla proprietà in modo da riproporre un continuum paesistico con le retrostanti aree verdi.

IL SISTEMA PAESISTICO

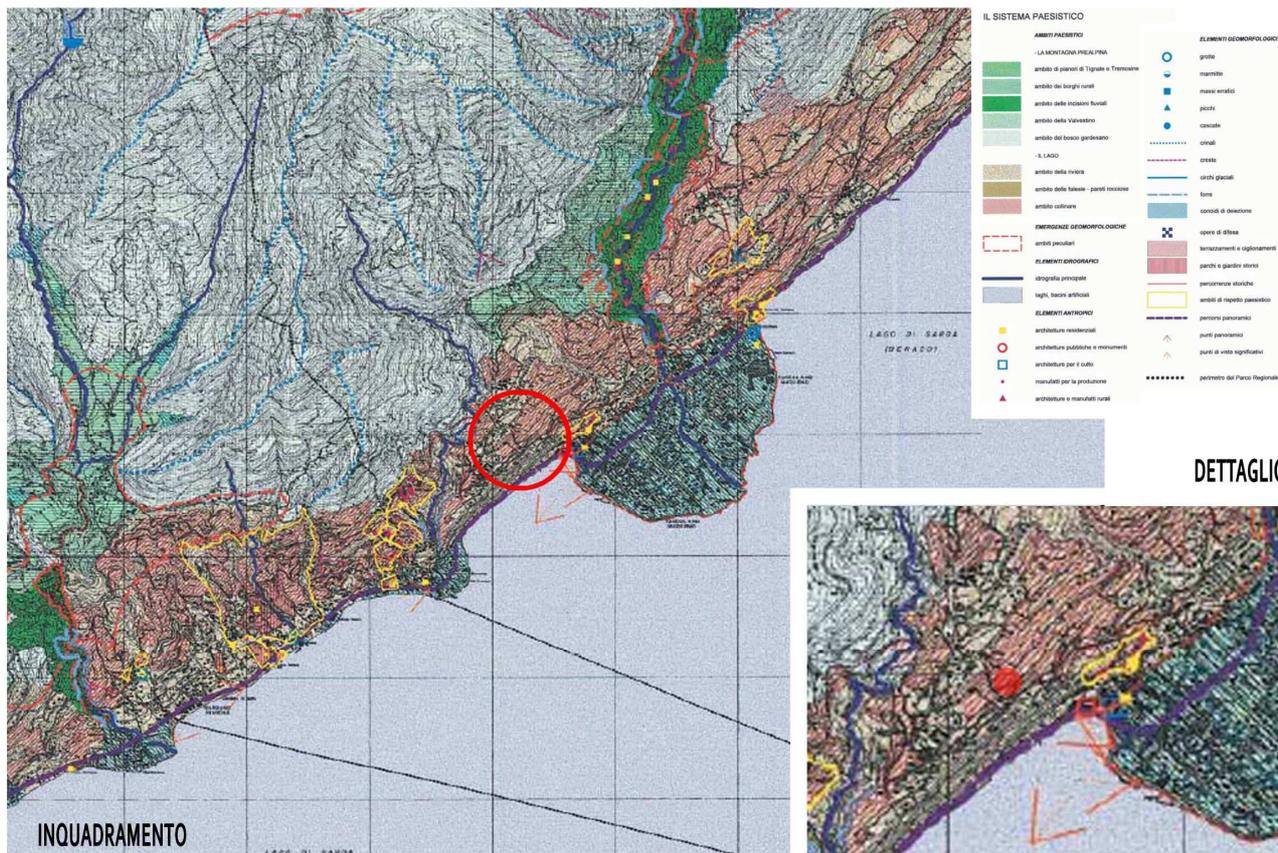


Figura 28 – Estratto del Sistema Paesistico del Piano di Coordinamento del Parco Alto Garda Bresciano.

Come sopra evidenziato il piano territoriale di coordinamento identifica le aree oggetto d'intervento quale ambito di terrazzamenti o ciglionamenti.

CRITICITA'

Il piano territoriale di coordinamento identifica gli elementi di criticità come segue:

1. Alterazione della morfologia delle sistemazioni agrarie a causa dell'apertura di nuove strada carrabili o di nuovi insediamenti che non tengono conto del disegno tradizionale del paesaggio agrario.
2. Assenza di manutenzione delle murature di contenimento o delle scarpate artificiali.
3. Erosione naturale del terreno.
4. Sostituzione dei muri a secco dei terrazzamenti e dei muri di sostegno delle strade con muri in calcestruzzo a vista, con andamenti e pendenze discordanti rispetto

all'andamento prevalente e tipico delle curve di livello.

RISPOSTA PROGETTUALI

Le prescrizioni proposte dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Alto Garda Bresciano conducono alle indicazioni riportate nel Piano Paesistico Comunale a cui si è dato risposta nei precedenti capitoli.

La planimetria di progetto evidenzia come l'approccio progettuale sia volto al mantenimento dell'assetto morfologico del terreno. Il progetto ha limitato al massimo la realizzazione di vani interrati in modo da evitare l'esecuzione di scavi di sbancamento e conseguente modellamento dell'assetto morfologico del terreno. Le viabilità interne al comparto necessarie al raggiungimento dei nuovi volumi interessano percorsi preesistenti.



Figura 29 – Planimetria generale di progetto.

IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

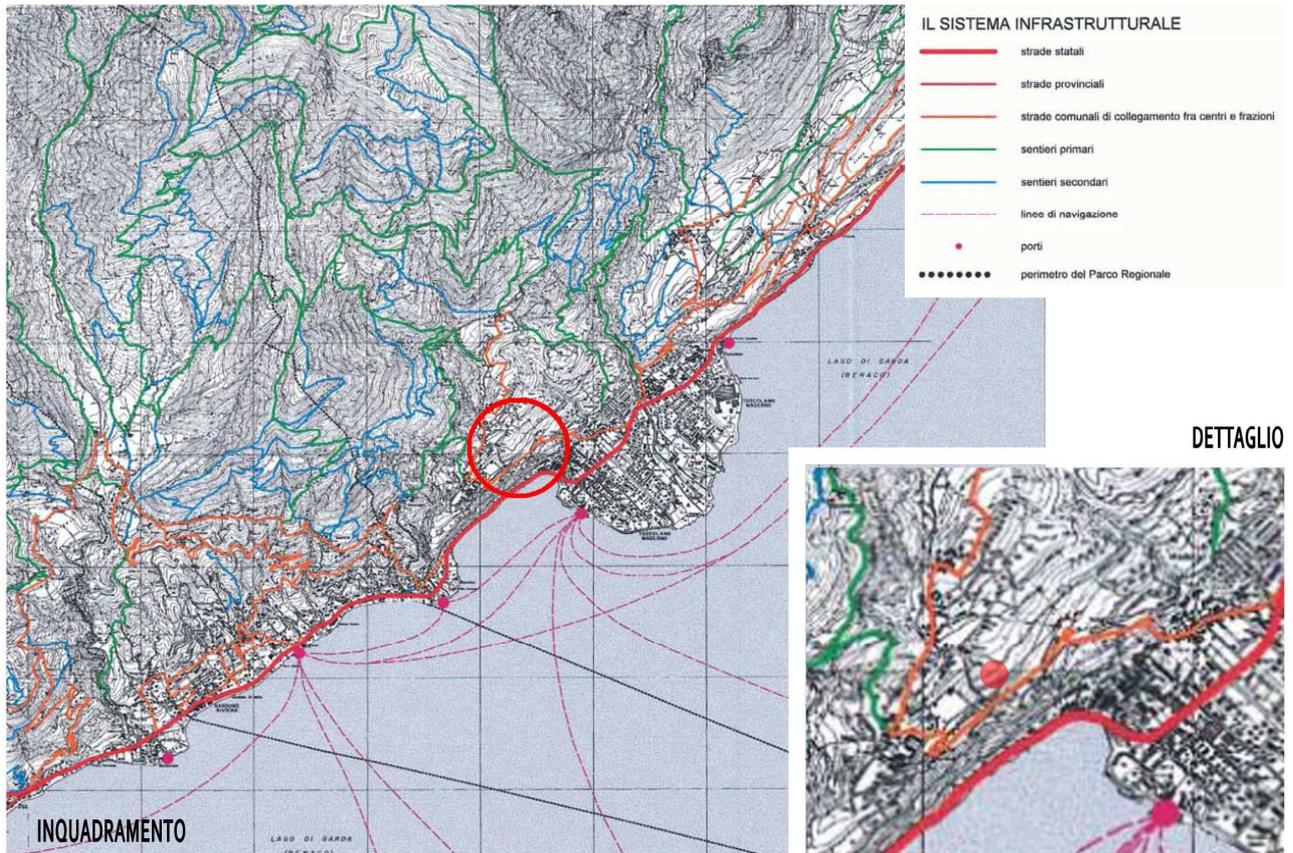


Figura 30 - Estratto del Sistema Infrastrutturale del Piano di Coordinamento del Parco Alto Garda Bresciano.



Figura 31 - Scatto fotografico via Grotten-Stina.

L'intervento posto in collina, risulta essere prossimo ad una strada comunale di

collegamento tra frazioni, anche se da quest'ultima poco visibile. L'area si estende parallelamente alla piccola strada di collegamento tra il capoluogo comunale di Toscolano Maderno e la piccola frazione Maclino.

La percezione visiva degli ambiti antropizzati e agricoli costituiscono il punto di sensibilità degli interventi limitrofi alle vie carrabili.

Come evidenziato nell'apposito elaborato grafico (vedi tavola 1), la progettazione ha valutato, quale perno dello studio, l'inserimento ambientale e la realizzazione di barriera visiva materializzata dalle preesistenti alberature d'ulivo.

In adiacenza alla via comunale denominata " Via Grotten-Stina" si sviluppano fitte presenze vegetali che non consentono all'utente della strada di poter vedere la proprietà privata ne tanto meno il Lago il quale viene schermato.

I muri a secco presenti lungo il lato della viabilità comunale verranno interamente recuperati mediante puntuali opere di risanamento conservativo. Le recinzioni verranno realizzate con semplice staccionata in legno scortecciato in modo da non modificare il rapporto preesistente tra viabilità e terrazzamenti agricoli.

Il tecnico

Arch. IU Saramondi Alberto.

ⁱ Tratto da: Documento di Piano di Toscolano Maderno, pag. 124.

ⁱⁱ Vedi art. 9.1 delle N.T.A. del D.d.P. e Delibera di Giunta n. 201 del 23.11.2012.

ⁱⁱⁱ Definizione tratta dal Pino Paesistico comunale, pag. 161.