

Committente: **Soc. Speranza di Bellicini Regina & C. s.a.s.**
Via Religione n.88
Toscolano Maderno (BS)

Il Committente:

Localita': **Comune di Toscolano Maderno** Provincia di **Brescia**
Via Religione n.88

Data: 20.04.2017

Elaborato : **Demolizione corpo di fabbrica esistente
con ricostruzione ed ampliamento Corpo F**

Relazione Paesaggistica

Il Progettista:

AGGIORNAMENTI	A	Data:	Descrizione:
	B	Data:	Descrizione:
	C	Data:	Descrizione:

Allegato **E**

COMMITTENTE: Soc. Speranza di Bellicina Regina & C. s.a.s.

“RELAZIONE PAESAGGISTICA”

**OGGETTO: DEMOLIZIONE DI CORPO DI FABBRICA ESISTENTE CON RICOSTRUZIONE ED
AMPLIAMENTO CORPO “F”.**

Limone sul Garda, 20/04/2017

IL TECNICO

Dott. Arch. Monica Bettinelli

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1. PREMESSA

Ai sensi dell'art. 146 c. 3 del d.lgs. n. 42 del 22.04.2004, del D.P.C.M. 12 dicembre 2005 al fine della verifica di compatibilità paesaggistica dell'intervento proposto la presente relazione corredata l'istanza di autorizzazione paesaggistica congiuntamente agli elaborati grafici del progetto denominato "Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico dell'edificio a destinazione alberghiera - Corpo F, all'insegna "Hotel ANTICO MONASTERO" sito in Comune di Toscolano Maderno.

L'iter autorizzatorio è definito dall'art. 142 "Aree tutelate per Legge" (ex L. 431/85), specificando che il bene vincolato è relativo al **Comma 1** di cui alla lettera **c** (i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, sulla tutela delle bellezze naturali) e alla lettera **f**): parchi e riserve.

Il presente documento prende in considerazione gli aspetti paesaggistici e, sulla base di un'attenta analisi del contesto territoriale interessato dell'intervento, ne individua puntualmente gli elementi di valore e di degrado, attraverso una descrizione delle caratteristiche dell'intervento, degli impatti sul paesaggio, nonché dei possibili elementi di mitigazione e di compensazione, al fine di verificare la conformità dell'intervento proposto.

La relazione paesaggistica costituisce uno strumento di supporto non soltanto per razionalizzare e snellire il processo valutativo da parte dell'Amministrazione Pubblica e per limitare il margine di soggettività nell'istruttoria e di discrezionalità nella valutazione, ma anche per stimolare maggiore consapevolezza e controllo da parte dei professionisti nella delicata fase delle scelte progettuali, venendo coinvolti anche nella motivazione riguardante la qualità dell'intervento.

Il progetto interviene su un lotto già edificato con destinazione d'uso struttura alberghiera e prevede la demolizione con ricostruzione, ampliamento e ristrutturazione dell'edificio con ampliamento volumetrico dell'edificio "F".

2. MOTIVAZIONE DEL VINCOLO GRAVANTE SULL'AMBITO DI INTERVENTO

La Delibera Giunta Regionale 22 dicembre 2011 n. 9/2727 (Regione Lombardia – Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici, in attuazione della L.R. 11 marzo 2005 n. 12) specifica che negli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica non devono avvenire trasformazioni territoriali in assenza della necessaria autorizzazione e che la stessa non deve essere erroneamente rilasciata al di fuori di tali ambiti.

Il lotto in oggetto ricade nella fascia di rispetto di fiumi e torrenti e di parchi e riserve, come di seguito riportato.

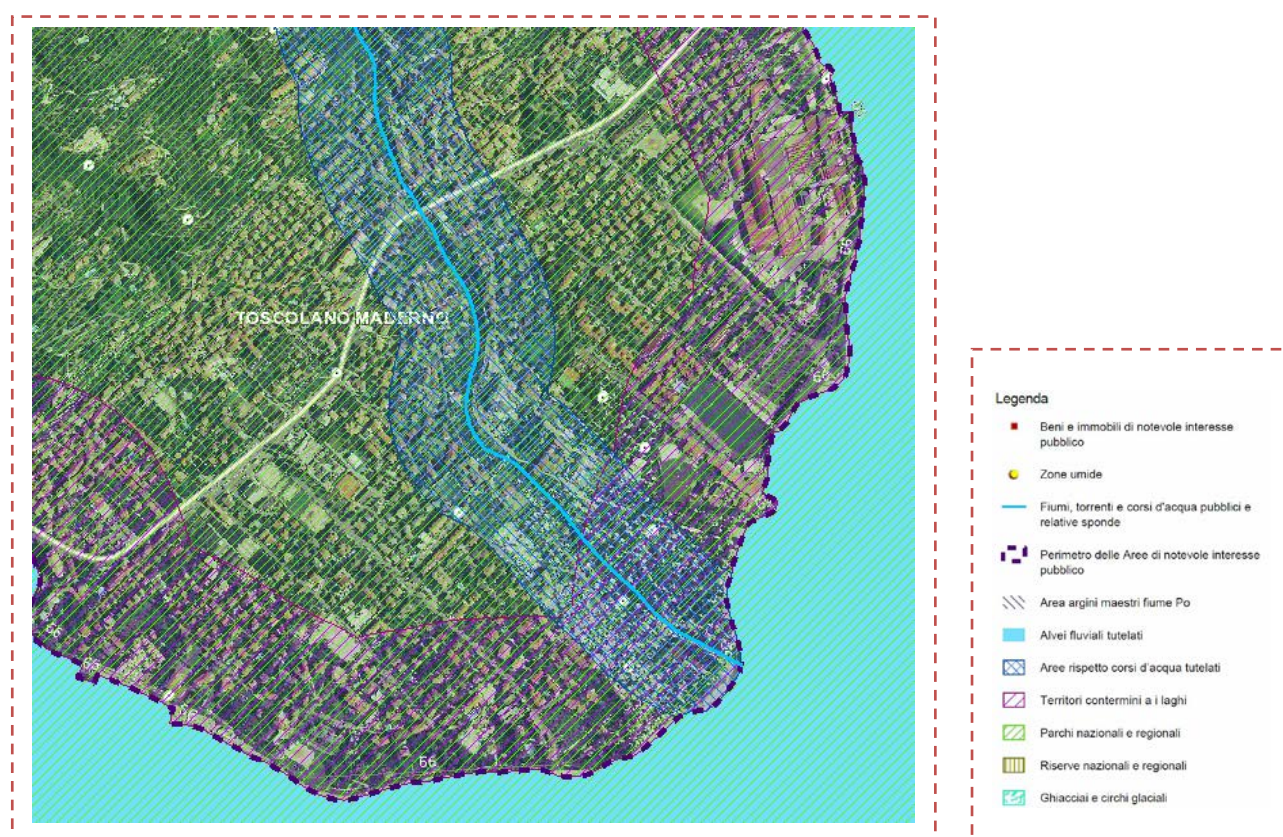


Figura 1. Mappa dei vincoli e individuazione dell'area di intervento (fonte SIBA Regione Lombardia)

3. CONTENUTI E INDICAZIONI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

L'analisi dello stato di fatto è stata condotta attraverso la lettura delle componenti paesaggistiche del contesto e dell'area di intervento definite dagli strumenti di pianificazione sovra comunale (P.T.R.P., P.T.C.P.) a valenza paesaggistica ed emerse dal rilievo diretto.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale sottolinea che nei territori assoggettati a specifica tutela paesaggistica in base dei criteri della D.G.R. 9/2727 del 22 dicembre 2011. In tale casistica rientra la pratica edilizia in oggetto.

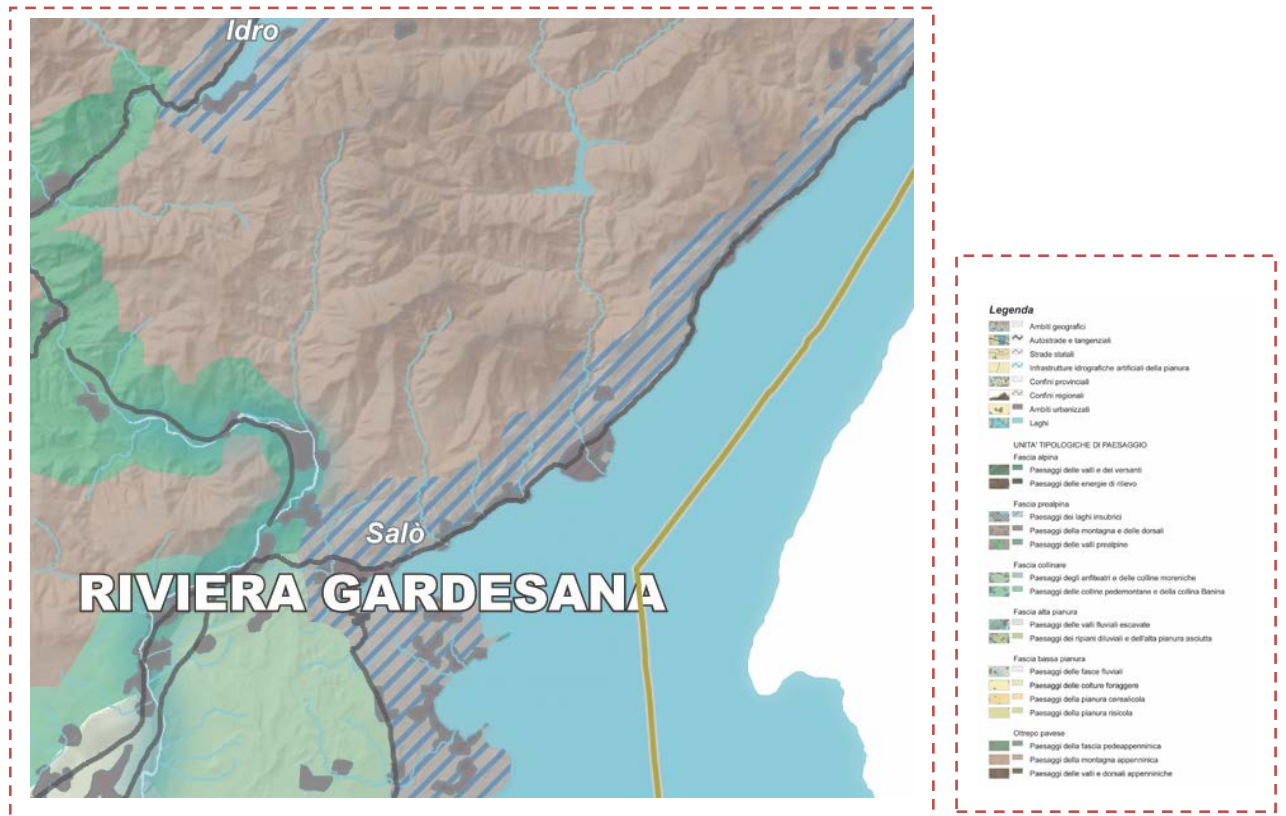


Tavola A_ Ambiti geografici e unità tipologiche

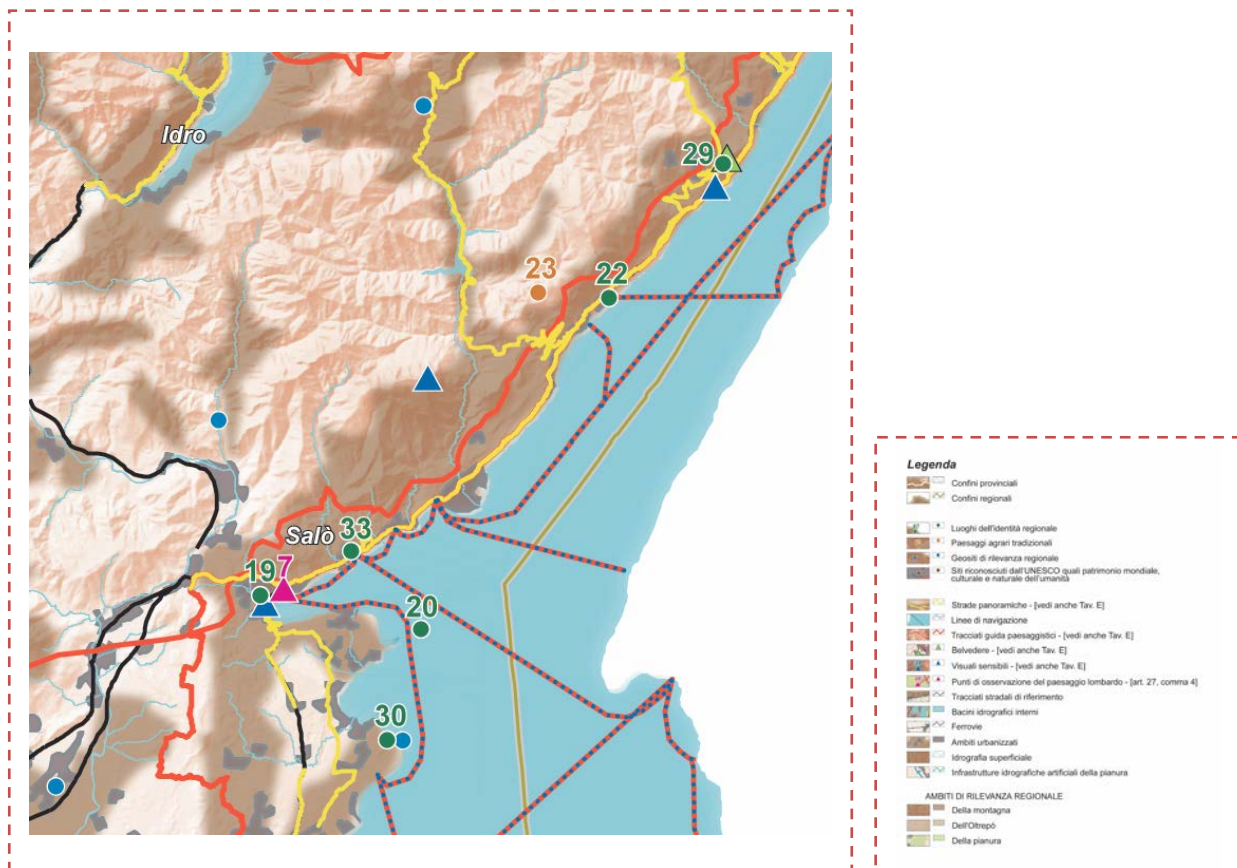


Tavola B_ Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

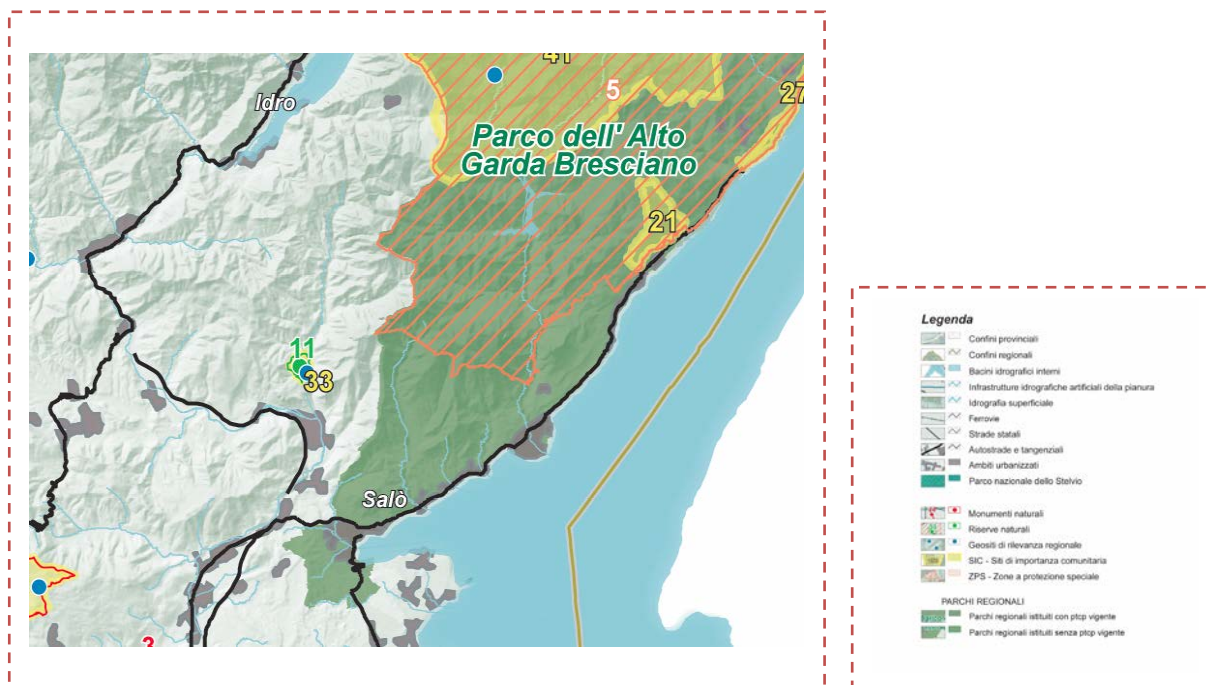
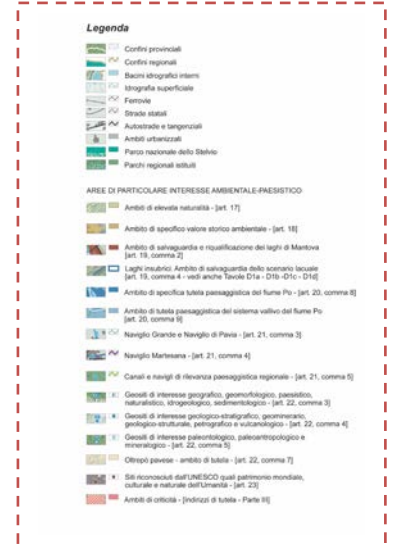
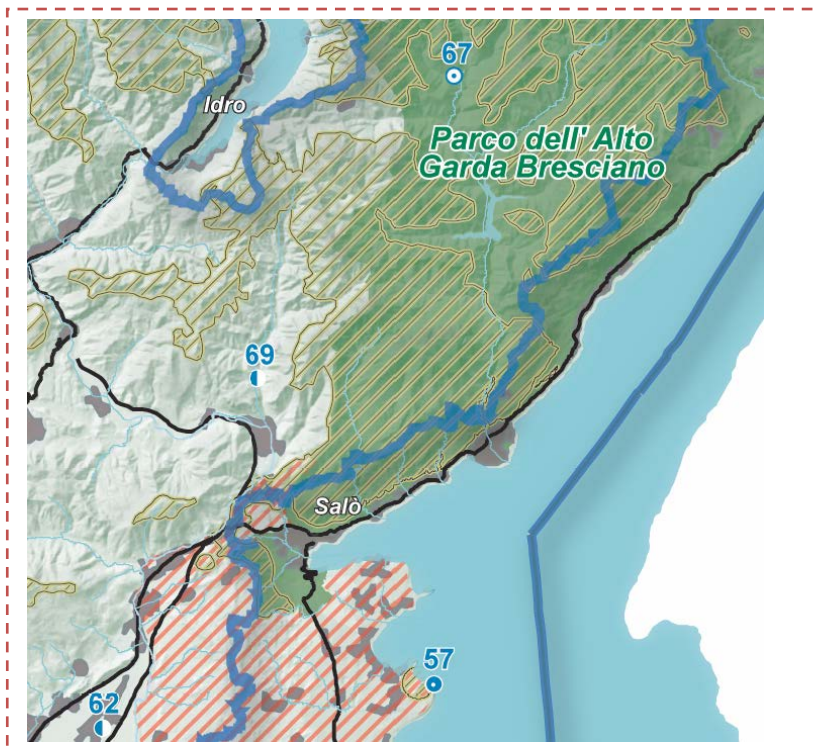


Tavola C_ Istituzioni per la tutela della natura



Tavola_D_Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata

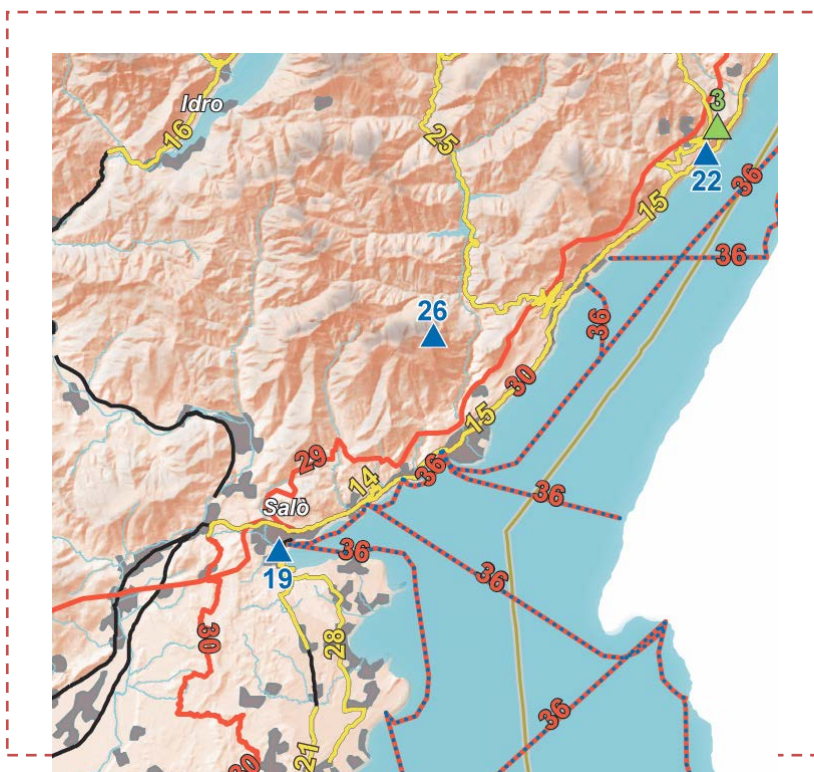


Tavola E_ Viabilità di rilevanza regionale

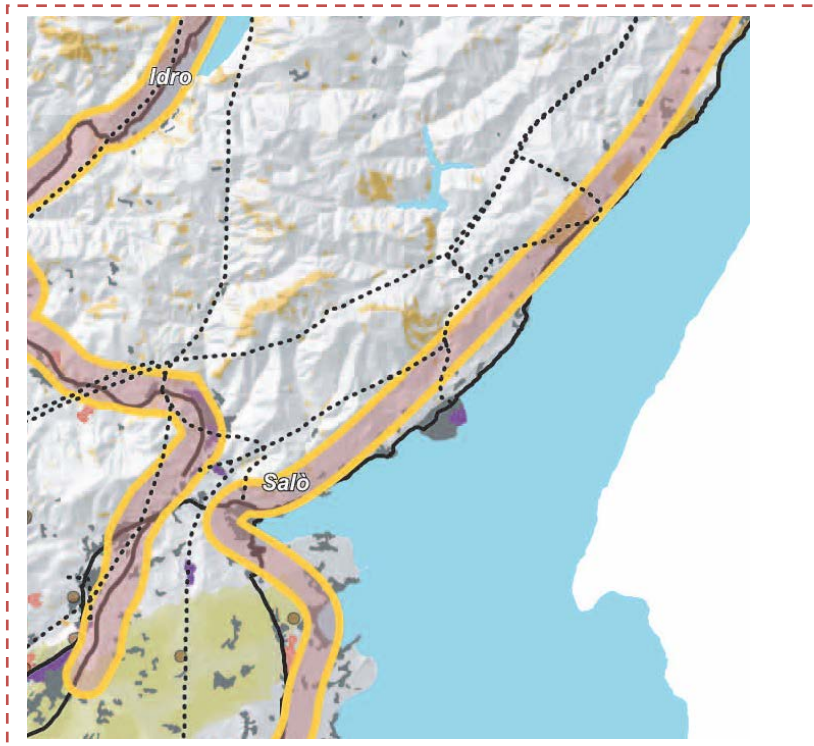


Tavola F_ Riquilificazione paesaggistica

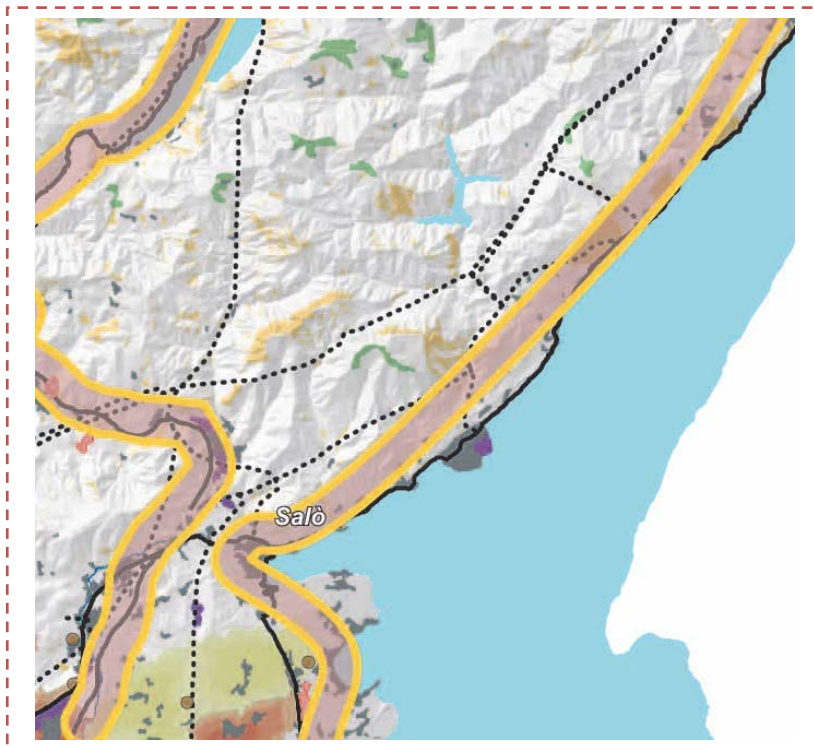
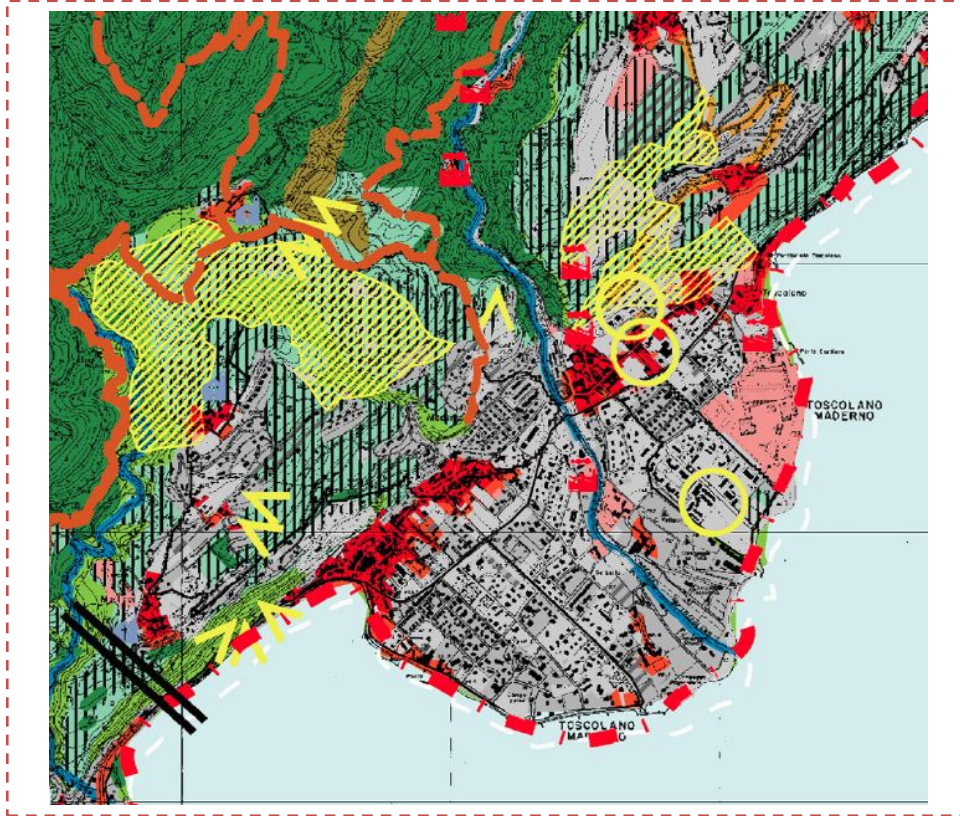


Tavola G_ Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia (P.T.C.P.) approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 22 del 22 aprile 2004 nella tavola “paesistica” individua l'area in oggetto come “altre aree edificate”.



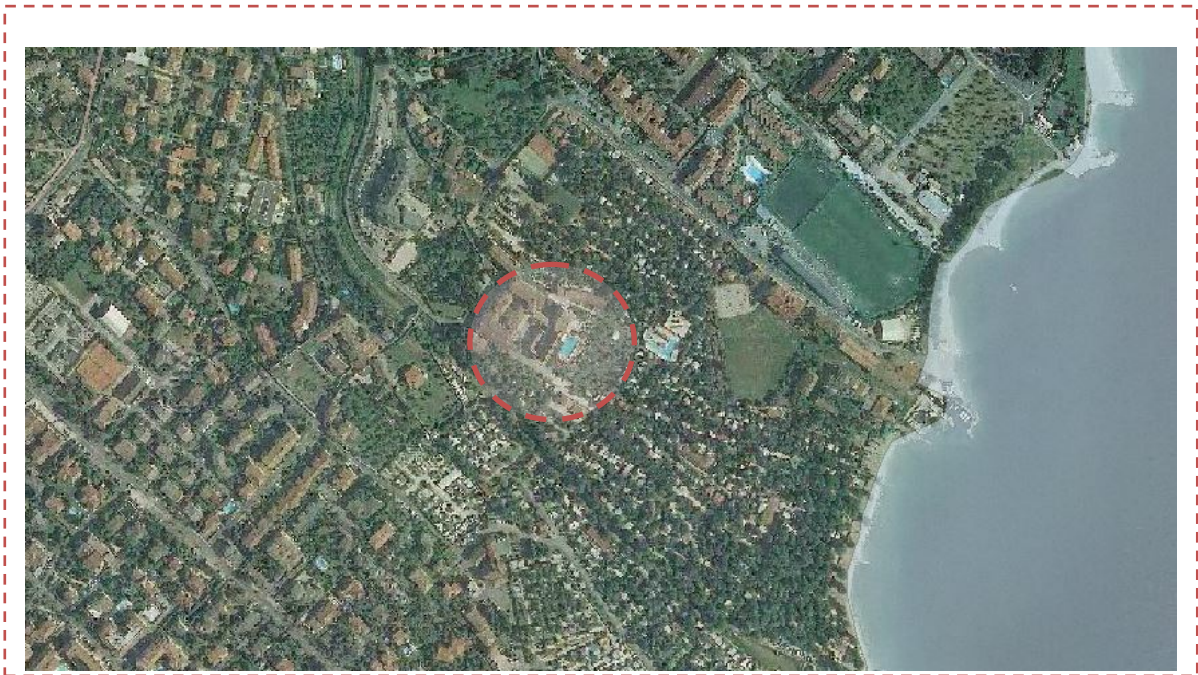
4. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

- **Inquadramento territoriale**

L'area sulla quale sorgerà l'opera è sita in Via **Religione**, Comune di **Toscolano Maderno**, **Provincia di Brescia**, individuata dal P.G.R. vigente “Zona ambiti turistici art. 21 A – ambiti R.T.A. (residenze turistico alberghiere)” e art. 21 C Campeggi e Villaggi Turistici e identificata Catastalmente al Mappale **873**, Foglio 30 del NCT del comune di Toscolano Maderno. L'area oggetto dell'intervento si sviluppa nella fascia a lago del territorio amministrativo di Toscolano Maderno e si estende fino a lago con l'adiacente “Campeggio Toscolano”, appartenente alla medesima proprietà.

Con l'approvazione della Convenzione Urbanistica rep. 2472 raccolta 2060 del 06/10/2009, registrata a Salò il 12/10/2009 al n. 379 serie 1, viene approvato un piano attuativo con destinazione degli immobili giacenti su un'area pari a mq. 9500,00 in zona alberghiera.

L'attuale PGT conferma l'area alberghiera e ne inserisce parte della perimetrazione in ambito NAF e centro storico. (in cui l'edificio in oggetto non rientra)



- **Analisi del contesto paesaggistico di riferimento**

L'analisi degli elementi costitutivi permette di definire quali elementi concorrano nel definire l'identità del paesaggio nel suo complesso come definito dalla D.G.R. 9/2727 del 22 dicembre 2011 che sottolinea come *"la tessitura relazionale che tiene insieme in un unico organismo significativo gli elementi del paesaggio, fa sì che questo sia debitore ad ogni singola componente della sua capacità significativa e che reciprocamente, alla singola componente sia dato di evocare l'organismo culturale di appartenenza nella sua totalità anche là dove sia residuo di un paesaggio alterato."*

In forza della normativa regionale vigente, i contenuti in materia ambientale e paesaggistica del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco prevalgono su quelli del PTPR e PTCP per i territori all'interno di parchi regionali.

L'ambito in oggetto risulta, a tal proposito caratterizzato rispetto al:

A) Sistema Ambientale (stralcio cartografico allegato)

per gli ambiti del Sistema Ambientale: ambiti a potenzialità ecologica diffusa

non ricompreso in ambito a Parco Naturale

non ricompreso in S.I.C. (sito d'interesse comunitario)

non ricompreso in ambiti di emergenze flogistico vegetazionali

non ricompreso negli ambiti della riserva naturale della "valle di bondo"

B) Sistema Paesistico (stralcio cartografico allegato)

Nel quadro Paesistico "del Lago" e più precisamente nell'ambito della Riviera".

Lo stato attuale del bene paesaggistico risulta interessante i seguenti singoli elementi costitutivi i caratteri identificativi paesistici, ancorché non compiutamente cartografati, ma normati nelle NTA del PRG adeguate al PTC del Parco:

Elementi Geomorfologici: nessuno

Emergenze geomorfologiche: conoide del torrente Toscolano (vedi normativa dei PTC allegata)

Elementi idrografici: nessuno

Elementi vegetazionali (naturali): nessuno

Emergenze vegetazionali: nessuna

Elementi Antropici: manufatti edilizi diffusi, (si richiama norma PTC del Parco)

Il PTC del Parco non individua per il terreno in oggetto ne per il contesto esteso, percorsi panoramici. Come si evince dalla cartografia allegata, non siamo in presenza di punti di vista panoramici verso lago.

C) Sistema Infrastruttura/e

Non interferisce con alcun elemento del sistema.

L'intervento è interno al comparto alberghiero e al campeggio adiacente e si rapporta alla viabilità primaria ss.45.bis e secondaria di Via Religione nel medesimo modo fra situazione attuale e di progetto.

L'intervento inoltre non modifica la visibilità dalla zona costiera non essendo percepibile dal lago.

Il progetto interessa pertanto un'area identificata come ambito di potenzialità ecologica diffusa, area dove, in caso di interventi, devono essere perseguiti miglioramenti delle caratteristiche ecologiche volti al raggiungimento di un elevato grado di naturalità dell'ambiente.

La risposta progettuale si prefigge il mantenimento degli elementi costitutivi del sistema ecologico diffuso, la progettazione sensibile alla valenza naturale del contesto in cui si inserisce, e si spinge nella direzione di edificazione di opere ben inserite all'interno del tessuto paesistico preesistente andando a valorizzare gli elementi di verde già autorizzati.

Stato dei luoghi prima dell'intervento:

RILIEVO DEGLI ELEMENTI PAESISTICI

A) per il sito

Il complesso alberghiero interessato dall'intervento di trasformazione come ulteriore specifica ed integrazione di quanto già individuato dal PTC del Parco non è caratterizzato dalla presenza di elementi paesistici significativi.

B) per il contesto

interno ad un area turistico alberghiera (campeggio + albergo) delimitata da murature continue di altezza 3 - 4 mt.

- fra gli elementi antropici:

- non influenzante il sito né gli edifici di progetto,
- non influenzanti il sito né gli edifici oggetto del progetto.

- fra gli elementi urbanistici storici e recenti:

- fra gli elementi infrastrutturali:

- viabilità secondaria, Via Religione, non influenzante il sito né gli edifici di progetto,

- fra gli elementi della rilevanza percettiva

- elementi rilevanti e connotativi del territorio non influenzante il sito né gli edifici oggetto del progetto.
- punti di vista panoramici pubblici non influenzante il sito né gli edifici oggetto del progetto
- percorso panoramico pubblico (fruizione paesistica) (.) non influenzante il sito né gli edifici oggetto del progetto

Non sono presenti altri elementi paesistici propri del paesaggio fisico naturale dell'antropizzazione culturale, storico culturale ed urbano.

5. CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

L'intervento consiste nella demolizione, ricostruzione e ampliamento per una complessiva riqualificazione architettonica dell'edificio con modifiche interne alla distribuzione orizzontale e verticale ed esterne alla sagoma.

La sistemazione esterna mantiene la tipologia esistente realizzando un "nuovo" mediante lettura in chiave moderna, mantenendo la struttura tradizionale, anche nella scelta materica.

Il fronte principale (sud)

La zona destinato a locale tecnico mantiene la destinazione, trattandosi di locale autorizzato (piano terra prima porzione). La medesima porzione viene rialzata di un piano sul fronte principale e di piani due sul fronte nord, con creazione di una terrazza-solarium inserita nella copertura del fronte principale posto a quota inferiore.

La parte centrale dell'edificio con tipologia in linea viene ampliata su due piani ma con quote altimetriche distante nella parte di copertura.

La parte terminale dell'intero edificio presenta solamente un piano ed ha accesso separato.

Il fronte laterale (est) collegato all'edificio F

Viene demolita e ricostruita l'ultima porzione di edificio in narrativa, adiacente allo stesso ma non comunicante e con accesso indipendente. A questo corpo per il quale è prevista la demolizione e la ricostruzione, viene affiancato un secondo blocco in ampliamento, sempre ad un piano ma con copertura terrazza verso il lago. Per l'insieme di questi due copri si è scelto un'altezza limitata, proprio per avere un movimento delle quote sul prospetto ed elevare la qualità estetica ed ambientale dell'intervento, in particolare per l'aspetto vedutistico.

Il fronte nord (retro)

È interessato dallo stesso tipo di intervento progettato per il fronte principale, con l'inserimento di un porticato e di una vetrata centrale, oltre all'inserimento di una muratura in pietra nella parte finale verso ovest, necessaria al fine di una qualificazione estetico formale dell'edificio, inglobando l'attuale corpo scala esterno.

Il fronte laterale ovest

Con la sopraelevazione del piano la nuova copertura e i due livelli sul fronte principale e retro, presenta un profilo sagomato su questo prospetto.

L'ampliamento viene mantenuto meno invasivo sul prospetto principale e rimane per valorizzare l'identità della villa esistente.

I colori ed i materiali utilizzati sono rappresentati negli elaborati grafici e presentano una variazione cromatica che ben si addice allo stile dell'edificio. (Uso della pietra locale, copertura in coppi, etc..)

I colori degli intonaci seguono tonalità delle terre (RAL 0608020) e del bianco-crema (RAL 9003).

Le aperture presentano generalmente forma quadrangolare con serramento legno.

I parapetti dei balconi vengono realizzati con strutture in ferro verniciato color grigio.

La connessione verticale interna viene distribuita nell'angolo ovest con la creazione di un collegamento del corpo scala e con ascensore, nell'angolo est per l'accesso dell'ultima porzione e nella parte centrale del prospetto sud e nord.

Dai vari noccioli di distribuzione verticale si collegano tutti i livelli dell'edificio.

Complessivamente si costituisce un'attività alberghiera nel corpo "F" con numero 34 camere di cui n. 20 al piano rialzato, e n. 14 al piano primo.

6. IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

E' stata effettuata la lettura e l'interpretazione del contesto paesistico entro cui l'area ed il progetto si collocano, supportato in questo anche dalla strumentazione paesistica del PTC del Parco.

Viene quindi analizzata la porzione di territorio interessata estesa ad una adeguato intorno, rispetto all'area oggetto di intervento, alla luce della valutazione degli elementi individuati sopra descritti e del rapporto che fra questi si instaura e che determina i fattori connotativi di questa porzione del paesaggio.

- *Valutazione di sensibilità paesistica del sito*

Il giudizio circa la sensibilità di un paesaggio tiene conto di tre differenti modi di valutazione:

- **Modo di valutazione morfologico strutturale** (sistemico): componenti territorio con interesse geomorfologico, naturalistico, storico-agrario, storico artistico, di relazione fra i diversi elementi, appartenenza ad un luogo contraddistinto da elevato livello paesistico.
- **Modo di valutazione vedutistico**: componenti del territorio cha hanno interferenza con punti di vista panoramici, interferenze o contiguità con percorsi di fruizione paesistica ambientale, interferenze con relazioni percettive significative tra elementi locali;
- **Modo di valutazione simbolico**: componenti territorio che hanno interferenze o continuità con luoghi contraddistinti da un sito di rappresentatività nella cultura locale.

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi e alle chiavi di lettura considerate esprimendo in modo sintetico il risultato di una valutazione generale sulla sensibilità paesistica complessiva del sito, da definirsi non in modo deterministico ma in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati.

- *Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.*
 - **Valutazione morfologico strutturale:** l'intervento in rapporto al complesso alberghiero è limitato, inoltre restano invariati i caratteri identificativi del complesso.
 - **Valutazione vedutistico percettiva:** per effettuare una valutazione di tipo vedutistico, si è cercato di stabilire in quale modo l'intervento possa alterare la percezione visiva relativamente a scorsi di particolare interesse ambientale o paesistico.

Le opere oggetto del presente intervento non risultano visibili dalla via Religione, e tanto meno dal territorio posto a monte in direzione delle retrostanti colline.

- **Valutazione simbolica**

Sia a livello locale che sovralocale, il sito in esame non presenta particolari rilevanti, sia in rapporto a fonti storico – letterarie, sia ad eventi, riti o rievocazioni presenti nella cultura e nella memoria collettiva locale.

- **Incidenza morfologica e tipologica**

Si è valutata la coerenza della trasformazione proposta in rapporto alle regole morfologiche e tipologiche del contesto.

- **Incidenza linguistica: stile, materiali, colori**

L'incidenza linguistica dell'intervento si è valutata considerando la coerenza o la discrepanza dello stesso nei confronti del contesto circostante.

- **Incidenza visiva**

L'impatto visivo del progetto viene determinato sulla base del peso dell'intervento in termini di ingombro visivo e cromatico nel quadro paesistico complessivo sia a livello locale che sovralocale.

- **Incidenza simbolica**

L'incidenza simbolica del progetto nei confronti del contesto va determinata considerando, da un lato il significato simbolico trasmesso dall'intervento e dall'altro la coerenza nei confronti dell'intorno.

Il risultato delle valutazioni condotte è riassunto nelle seguenti osservazioni elaborate secondo le indicazioni contenute nelle linee guida regionali.

7. VALUTAZIONE PER LE VERIFICHE RICHIESTE DAL VINCOLO DI TUTEL PAESAGGISTICA.

L'area interessata all'intervento è posta in zona che è stata assoggettata a vincolo specifico di tutela paesaggistica ex Legge 1497/39 (ora D. Lgs. 490/99) apposto con D.M. 14.11.1962, in quanto di notevole interesse pubblico.

La penisola di Toscolano Maderno infatti, caratterizzata da un aspetto avente valore estetico tradizionale per i suoi dintorni disseminati di ville e parchi disposti lungo il pendio delle colline, costituisce un punto di belvedere accessibile al pubblico in transito sulle strade costiere o sulle rotte di navigazione.

I criteri regionali di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 31.01.06 n. 25 suggeriscono, per le valutazioni sulla contabilità dei progetti ai vincoli di tutela paesaggistica, il seguente percorso metodologico:

- approfondimento della tipologia e motivazioni del vincolo;
- lettura e interpretazione del contesto paesistico;
- individuazione degli elementi di vulnerabilità e di rischio;
- valutazione della trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento proposto e della compatibilità paesistica del progetto.

Le valutazioni richieste e quelle di seguito esposte sono in parte ripetitive rispetto a quelle già sopra descritte.

1-Approfondimento della tipologia e motivazioni del vincolo

Il vincolo di tutela paesaggistica è perfettamente comprensibile soprattutto se si colloca nel momento storico in cui è stato apposto quando certamente l'esteso territorio a cui il vincolo si riferiva era caratterizzato da ampi spazi non edificati con aperta ed ampia visione del panorama verso il lago ed i monti sullo sfondo.

Gli ampi spazi e le grandi vedute aperte verso il quadro caratteristico richiamato nel vincolo sono stati ormai limitati a seguito del susseguirsi delle costruzioni e dell'espansione dell'abitato avvenuta nei 30 anni trascorsi dall'apposizione del vincolo.

Tuttavia sono rimasti ancora spazi aperti e coni ottici, soprattutto dalla strada a lago e dalle colline, nonché alcuni punti di belvedere di cui occorre tenere conto in ogni progettazione, affinché la visione di cui al vincolo sia assicurata ancorché con i limiti della sopravvenuta edificazione.

2- Lettura e interpretazione del contesto paesistico

La zona interessata dal progetto si configura come area ad alta valenza ambientale, inserita all'interno del territorio ormai consolidato.

Non sono peraltro presenti nel luogo altre caratteristiche peculiari, neanche elementi storici rispetto ai quali possa interferire la realizzazione del presente intervento.

E' presente lo scenario dettato dalla preesistenza di altri edifici residenziali.

L'intervento proposto equilibra il rapporto tra il paesaggio e la costruzione proponendo la tipologia che "costella la fascia a lago".

Questa variazione avrà un impatto sensibile sulla percezione estetica della zona, riqualificando architettonicamente l'edificio esistente in chiave moderna ma con tipologia tradizionale.

3- Individuazione degli elementi di vulnerabilità e rischio

L'intervento proposto si integra e confonde rispettando le prescrizioni delle schede regionali che indicano quale elemento di vulnerabilità e di rischio la perdita di leggibilità del sistema e l'ostruzione dei coni percettivi.

Rispetto a questi rischi il progetto si preoccupa di adeguarsi e immedesimarsi nella leggibilità del sistema già insediato non creando elementi di emergenza né visiva né tipologica né tantomeno invasiva.

In riferimento agli elementi di vulnerabilità e di rischio precedentemente evidenziati, si è ritenuto di operare alla formazione della proposta progettuale sulla scorta di principi di seguito riportati:

- La demolizione, ricostruzione con ampliamento dell'edificio doveva avvenire attraverso una riqualificazione dell'area con l'inserimento dell'edificio nel rispetto degli elementi esistenti.
- L'ampliamento volumetrico si concentra su un edificio a due piani, posti a livelli diversi creando un gioco di volumi e nel rispetto della quota di gronda dell'edificio (villa padronale) adiacente.

4- Valutazione delle trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento proposto e della compatibilità paesistica del progetto

L'impianto del progetto proposto, le tecniche di intervento, i materiali costruttivi e le relative opere di finitura, consentono di sostenere che le trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento proposto, considerato nell'insieme del complesso alberghiero esistente, non si pongono in contrasto con l'esigenza di tutela del vincolo, ma rispettano e si armonizzano con il contesto per cui si possono ritenere paesisticamente compatibili con il vincolo.

Pertanto si ritiene che la formulazione progettuale proposta, non determini l'insorgenza di effetti negativi sul paesaggio.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Dott. Architetto Monica Bettinelli nato a Darfo il 08/01/1967, residente in Comune di Limone sul Garda in via IV Novembre n. 53 tel. 0365/954576 e-mail bettinelli.monica@virgilio.it, codice fiscale BTTMNC67A48D251W, partita IVA 03385270982.

In riferimento all'intervento da compiersi in Comune di Toscolano Maderno:

Dati generali:

Immobile: HOTEL ANTICO MONASTERO

Via: Religione n. 88

Piano destinazione d'uso: Alberghiera

Dati urbanistici

Zona omogenea: "ART.21.A"- Ambiti alberghi e residences

"ART.21-C" – Campeggi e Villaggi Truistici

Destinazione funzionale: Attività alberghiera e campeggio

Dati Catastali

Mappa e foglio: **Fg 30, mapp. 873**

A fronte di quanto in precedenza riportato, sia in sede di esame di impatto paesistico del progetto, sia nei contenuti della relazione paesaggistica, si ritiene nel complesso l'intervento **NON LESIVO DEL CONTESTO TUTELATO.**

Proposta di provvedimento

Si propone, anche con il supporto della presente nota, di sottoporre la formulazione progettuale al vaglio della Commissione per il Paesaggio, al fine di attestarne la COMPATIBILITA' PAESISTICA.

Si accorda all'uopo la più pronta disponibilità a fornire le integrazioni necessarie ai fini istruttori.

Limone sul Garda, 27 luglio 2016

Il progettista

Dott. Arch. Monica Bettinelli