

CASA VACANZE

SUAP IN VARIANTE AL PdR

LOCALITÀ SCARPERA, COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO (Bs)

committente

Società PIXNER JOACHIM

Vicolo Monte Luco, 13
39011 Lana (Bz)

progetto



LUSSIGNOLI ASSOCIATI
Società di ingegneria s.r.l.

via Corsica 118 - 25125 Brescia
tel. 030 2428139 - fax 030 2478672

arch. Fabrizio Bonomi
geom. Claudio Favalli
arch. Francesco Mazzeo

direttore tecnico
arch. Luciano Lussignoli
coordinatore del progetto
arch. Luciano Lussignoli
progettista
arch. Luciano Lussignoli

studio@la-associati.com
la-associati@pec.it
www.la-associati.com
CF/P.IVA 02931660985
REA BS490852

collaboratori:
arch. Stefania Buila, arch. Lisa Busi,
arch. Stefano Forlani, arch. Violetta
Lussignoli, ing. Matteo Rambaldini,
arch. Valentina Zecchi

SUAP IN VARIANTE

ELABORATI GENERALI

RELAZIONE PAESISTICA

EG.ES-001

progetto n°	esecutore	data	modifica n°	data modifica	archiviazione
538	LSS VTT	02/2020	R02	14/02/2020	538.SUAP-V.EG.ES.001.R02

INDICE

1	OGGETTO DELL'ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	6
2	INQUADRAMENTO.....	6
2.1	identificazione catastale	6
2.2	estratto aerofotogrammetrico	6
2.3	ortofoto con indicazione del lotto in oggetto e del contesto	7
3	IL QUADRO DI RIFERIMENTO ISTITUZIONALE.....	7
3.1	I VINCOLI AMBIENTALI	7
3.2	il PPR	8
3.3	Il PTCP	10
3.4	Il PTC del Parco	11
3.5	Il Piano di Indirizzo Forestale	13
3.6	La Rete ecologica e la Rete Natura 2000	14
3.7	Gli aspetti idro-geomorfologici	15
4	STATO DEI LUOGHI: L'EDIFICIO ED IL CONTESTO PAESISTICO.....	17
4.1	L'edificio	17
4.2	Il contesto paesistico	19
-	4.2.1.2 Vette, crinali, sommità	20
-	4.2.1.5 Versanti.....	21
-	4.2.1.10 Boschi	21
-	4.2.2.3 Oliveti, vigneti, colture legnose agrarie	22
-	4.2.2.4 Terrazzamenti	23
-	4.2.2.6 Pascolo, maggese, prato coltivo	24
-	4.2.2.3.1 Insediamenti di versanti e di terrazzo	25
-	4.2.2.5.4 Materiali ed elementi costruttivi: intonaci	26
-	4.2.2.5.5 Materiali ed elementi costruttivi: materiali di rivestimento	27
-	4.2.2.5.6 Materiali ed elementi costruttivi: aperture e serramenti	28
-	4.2.2.5.9 Tetti	29
-	4.2.2.5.10 Manti di copertura in cotto	30
-	4.2.2.5.13 Recinzioni.....	31
4.3	Note di sintesi	32
4.3.1	Aspetti morfologico-strutturali	32
4.3.2	Aspetti vedutistici	32
4.3.3	Aspetti simbolici.....	32
4.4	Valutazione del contesto paesaggistico: parametri per la lettura della qualità del paesaggio	32
4.4.1	Diversità	32
4.4.2	Integrità	33

4.4.3 Qualità visiva.....	33
4.4.4 Degrado	33
5 VALUTAZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO: PARAMETRI DI LETTURA DEI FATTORI DI RISCHIO PAESAGGISTICO, ANTROPICO ED AMBIENTALE	33
5.1 Sensibilità.....	33
5.2 Vulnerabilità/fragilità.....	34
5.3 Capacità di assorbimento visuale	34
5.4 Stabilità/Instabilità.....	34
6 DESCRIZIONE DEL PROGETTO E MOTIVAZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI.....	34
7 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESISTICA DEL PROGETTO: PREVISIONE DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO IN RIFERIMENTO AGLI ELEMENTI DI QUALITA' DEL CONTESTO.....	39
7.1 Modifiche della morfologia.....	39
7.2 modifiche della compagine vegetale	40
7.3 Modifiche della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico	40
7.4 Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico	40
7.5 Modificazioni dello sky-line naturale e antropico.....	41
8 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	41
9 FOTO INSERIMENTO	42

1 OGGETTO DELL'ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Sono oggetto della presente istanza le opere di completamento di un edificio consentito con Autorizzazione paesaggistica prot. 1707 del 04/03/2011, necessarie alla realizzazione di alloggi da adibire a case e appartamenti per vacanze ubicati in località Scalera a Toscolano Maderno.

2 INQUADRAMENTO

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

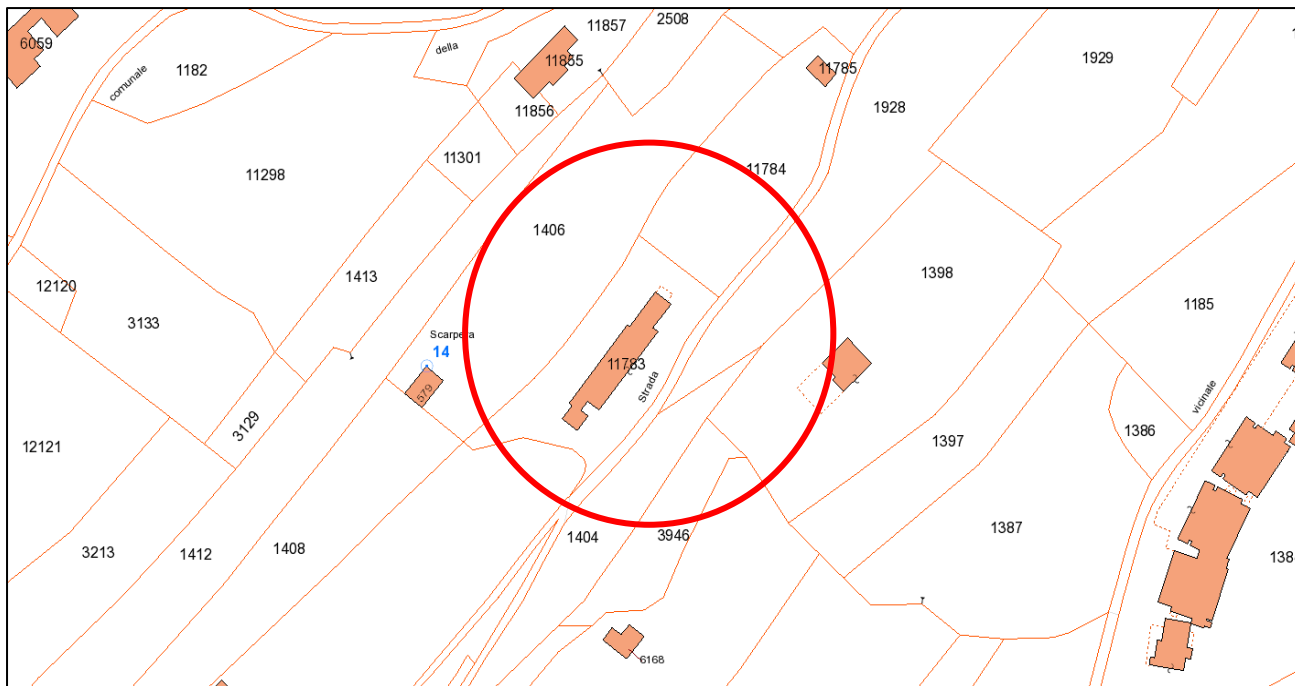


Figura 1- Catasto terreni; Fg. 1, mapp. 11783 e 11784 parte

2.2 ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO

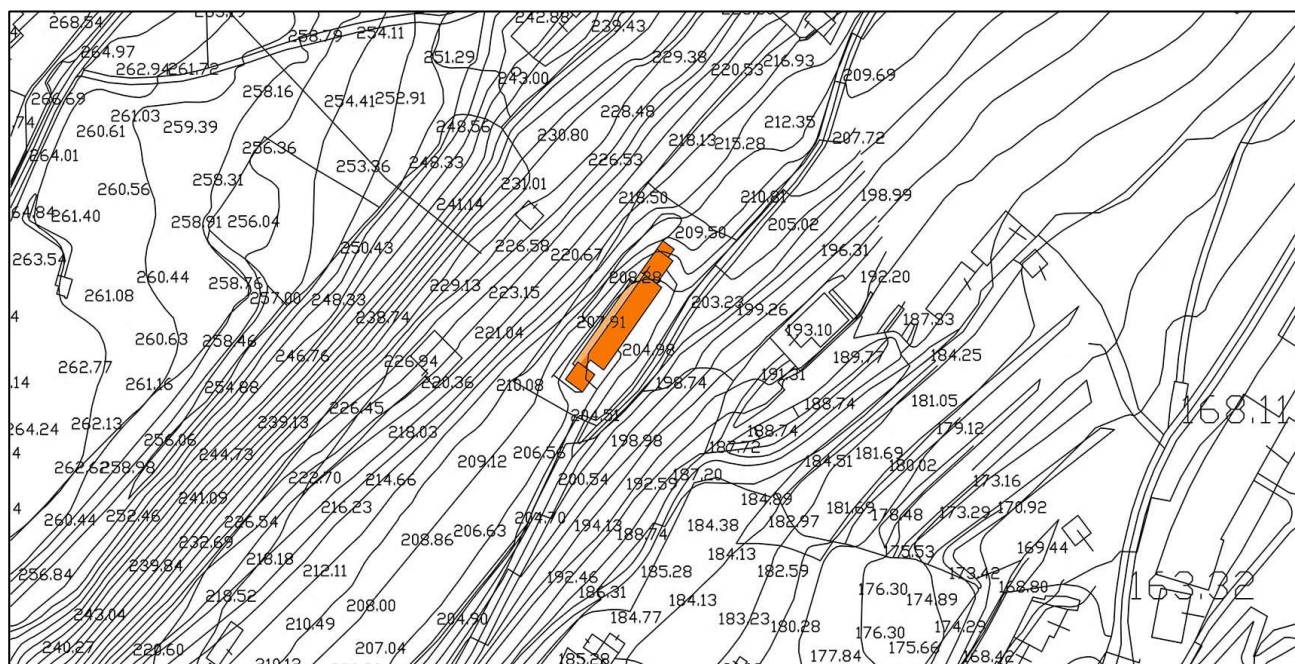


Figura 2 - Estratto aerofotogrammetria

2.3 ORTOFOTO CON INDICAZIONE DEL LOTTO IN OGGETTO E DEL CONTESTO



Figura 3 - Ortofoto

3 IL QUADRO DI RIFERIMENTO ISTITUZIONALE

3.1 I VINCOLI AMBIENTALI

L'area e l'edificio interessati dall'intervento sono sottoposti a due vincoli di tutela paesaggistica.

Il primo riguarda un vincolo specifico apposto con D.M. 15/03/1958, con il quale è *“riconosciuto che 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”*

Il secondo apposto in base all'art. 142 let. f) del D.lgs n. 42 del 22.04.2004 in quanto l'area appartiene all'ambito del Parco dell'Alto Garda Bresciano per il quale il PTC del Parco fornisce gli indirizzi per gli interventi.

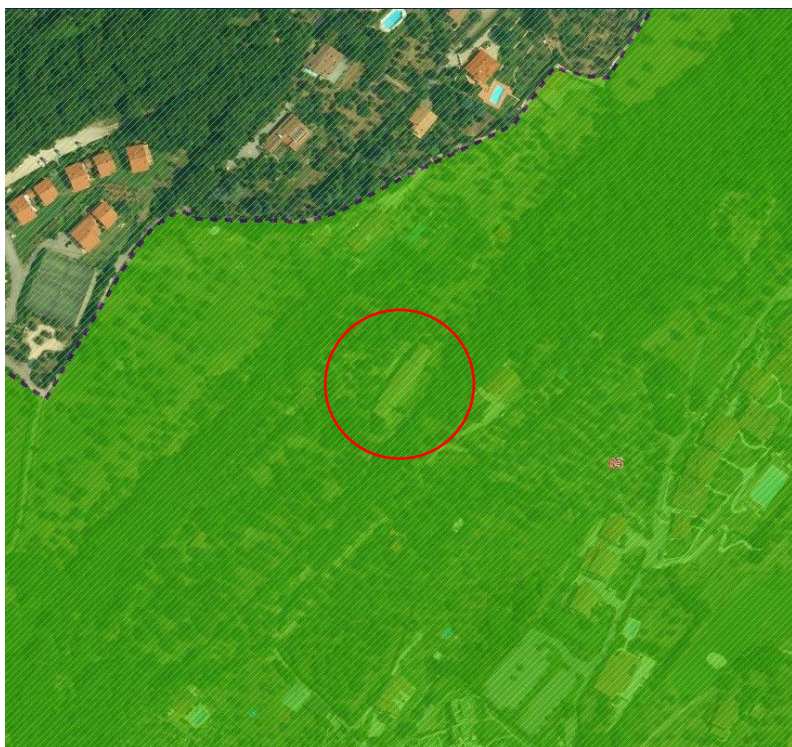


Figura 4 - S.I.B.A.

3.2 IL PPR

L'area di intervento si colloca sul confine fra il "Paesaggi dei laghi insubrici" e i Paesaggi della montagna e delle dorsali" (fig.5) dei quali ricade negli "Ambiti di elevata naturalità della montagna"¹.



Figura 5 - Estratto Tavola A, Ambiti geografici e unità tipologiche

¹ [art. 17]: Toscolano Maderno "Terr. compreso a sud-ovest del T. Toscolano al di sopra della linea di liv. 300 m, a est del T. Toscolano al di sopra della linea di liv. 150 m.

Non è interessata dalla vicinanza di elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico (fig. 6) né da viabilità di rilevanza paesaggistica (fig. 7).

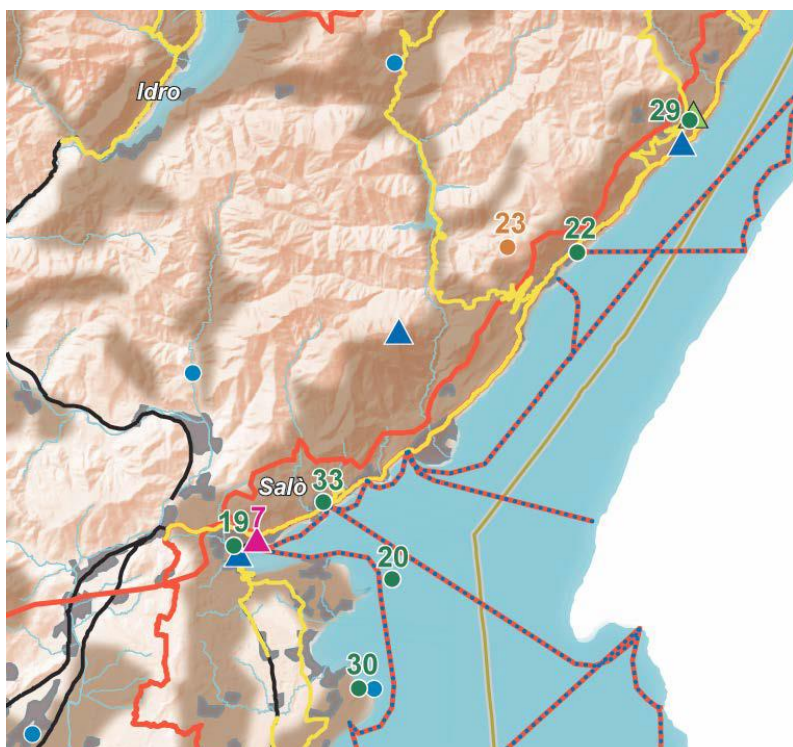


Figura 6 - Estratto Tavola B, Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico



Figura 7 - Estratto Tavola E, Viabilità di rilevanza paesaggistica

È inserita nel Parco dell'Alto Garda Bresciano ma è esterna alle ZPS (Zone a protezione speciale) (fig. 8)

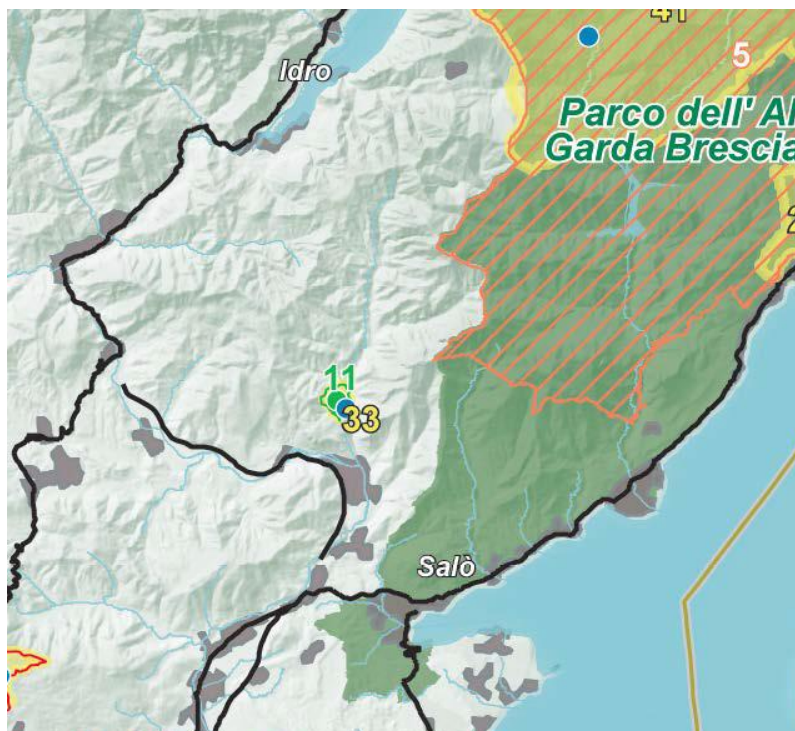


Figura 8 - Estratto Tavola C, Istituzioni per la tutela della natura

3.3 IL PTCP

Il PTCP non fornisce, per quanto riguarda la mobilità e gli elementi di struttura del sistema insediativo, indicazioni specifiche per l'ambito di variante se non l'indicazione di appartenenza alla "Rete Verde".

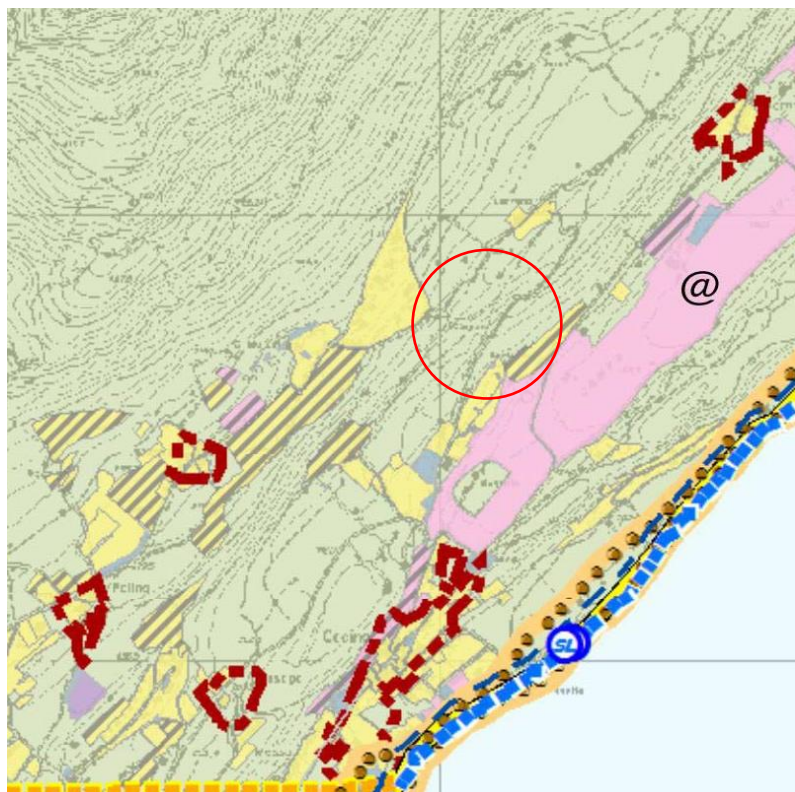


Figura 9 - PTCP Estratto Tav.1.2: Struttura e mobilità

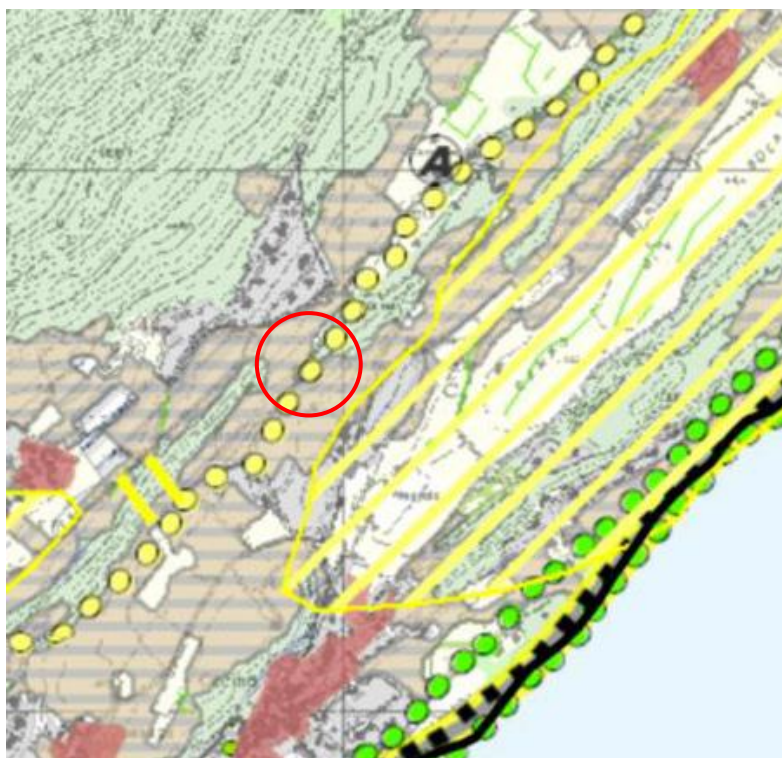


Figura 10 - Estratto Tav. 2.2, Ambiti, sistemi ed elementi

Per quanto riguarda il sistema paesistico, il PTCP costituisce il quadro per il riconoscimento ambientale e territoriale della provincia di Brescia per la difesa e la valorizzazione delle sue specificità naturalistiche e paesaggistiche.

Per l'area in esame l'inquadramento definito nell'elaborato 2.2 "Ambiti ed elementi del paesaggio" evidenzia la presenza di oliveti quale coltura specializzata nel sistema di organizzazione del paesaggio agrario tradizionale ai margini di superfici boscate ed individua il "tracciato guida paesaggistica" (art. 26 NTA-PPR) del sentiero n. 19 Gaino-Fornico-Sasso.

3.4 IL PTC DEL PARCO

L'area oggetto di variante ricade negli ambiti di potenzialità ecologica diffusa del Sistema Ambientale del Parco e nei "terrazzamenti e ciglionamenti" del Sistema paesistico.

Per i primi il PTC prescrive: "1) in generale, perseguire il miglioramento delle caratteristiche ecologico-ambientali del territorio, con particolare attenzione alle possibilità di raccordo fra i "sistemi verdi urbani" (di cui al documento "B. Gestione del processo di piano", capitolo "B.2 indirizzi per la pianificazione comunale", punto 3.4 "Il sistema del verde e dei servizi pubblici") e gli ambiti naturali; 2) assumere come criterio guida la tutela e il rafforzamento degli elementi che costituiscono le condizioni ecologico-ambientali (documento "B". Gestione del Processo di Piano", punto B.3.2 "Le condizioni ecologico-ambientali" e tav. B.3.3.) come elementi; 3) essere indirizzati, negli ambiti limitrofi alle emergenze del sistema ambientale primario e agli ambiti di integrazione (di cui ai punti precedenti), verso la costituzione di condizioni di tutela e rafforzamento della naturalità."

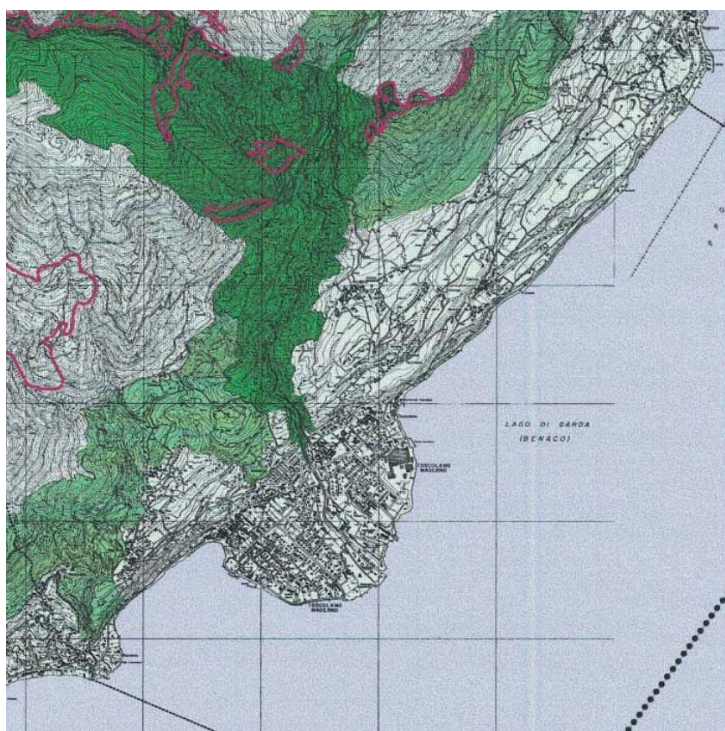


Figura 11 - Estratto PTC Parco tav. 1.1 Quadro strutturale: Il sistema ambientale

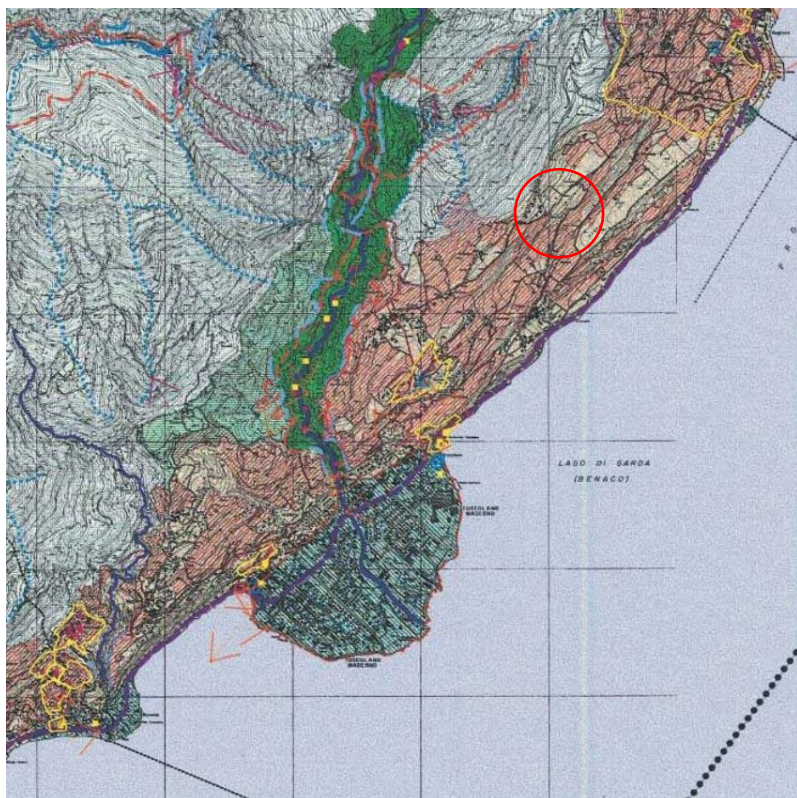


Figura 12 - Estratto PTC Parco Tav. 1.2 Quadro strutturale: Il sistema paesistico

Per i secondi il PTC del Parco si limita a fornire indirizzi: "1. Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale. 2. Conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive. 3. Evitare l'alterazione della morfologia del terreno, dell'assetto irriguo e infrastrutturale. La riorganizzazione della rete irrigua e delle infrastrutture in generale dovrà essere orientata sulle trame tradizionali del territorio. La realizzazione di nuove strade o il miglioramento delle esistenti

deve conformarsi a criteri di corretto inserimento paesistico, evitando di alterare la morfologia originaria delle sistemazioni agrarie e la possibilità di fruizione visiva delle stesse. Dovrà essere particolarmente controllato l'inserimento paesistico ambientale delle strade di accesso e di raccordo tra i terrazzamenti utilizzati a fini agricoli evitando le massicciate in cemento a vista. 4. Consentire un'utilizzazione delle aree agricole ricavate con interventi di bonifica rispettosa degli elementi che le caratterizzano storicamente e funzionalmente. In queste aree è da evitare ogni utilizzazione extraagricola e l'alterazione degli elementi caratterizzanti l'organizzazione territoriale delle aree bonificate (trama poderale, canali, strade, filari). 5. Sono ammissibili interventi di nuova edificazione di unità abitative o di rustici funzionali all'uso agricolo, purché costituiscano unità accorpate urbanisticamente e paesisticamente con l'edificazione preesistente".

3.5 IL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE



Figura 13 - Estratto Tav. 3b Carta dei tipi forestali e della Rete Natura 2000

Aggiornato ad ottobre 2017 alla Tav. 3b “Carta dei tipi forestali e della Rete Natura 2000” individua l’area esterna ai limiti di una zona caratterizzata dalla presenza di tipo forestale “Orno-ostrieto”, boscaglia cedua con copertura arborea ed arbustiva.



Figura 14 - Estratto Tav. 1.2.f Vincoli sovraordinati - PGT

L’elaborato cartografico Tav. 15b “Carta delle trasformazioni ammesse” definisce l’area di variante esterna al limite di Boschi non trasformabili - il cui vincolo è codificato ai sensi della DCP n. 42 del 27/09/2010 con il valore 7, “Altro (boschi att. paesaggistica, boschi att. turistico-fruttiva, boschi att. naturalistica)”.

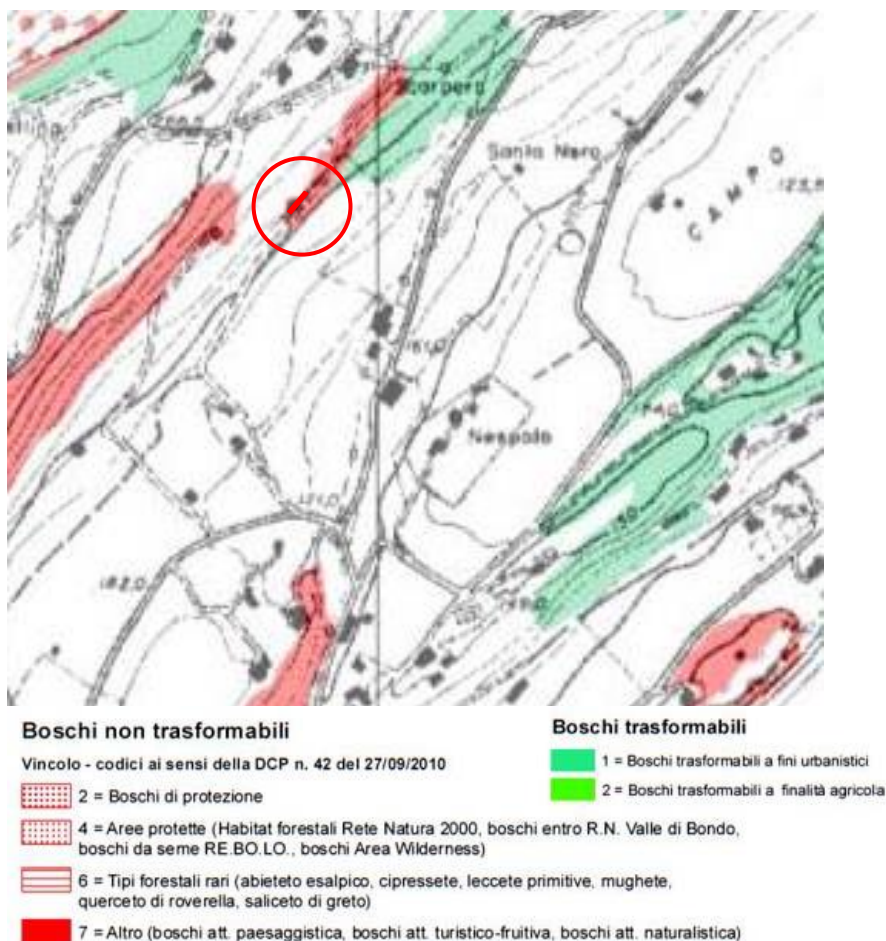


Figura 15 - Estratto della Tav. 15b Carta delle trasformazioni ammesse

3.6 LA RETE ECOLOGICA E LA RETE NATURA 2000

Dalla Tav. 1.2.e di PGT “Reti ecologiche sovraordinate” si rileva che nella R.E.R. il Comune di Toscolano Maderno, è inserito nel perimetro del Parco Alto Garda e l’area è individuata negli elementi di primo livello “Alpi e Prealpi”, mentre la Rete Ecologica Provinciale individua l’ambito tra gli elementi estesi di rete quali BS3, “Ambiti di specificità biogeografica”. La zona di intervento è esterna alle aree della Rete Natura 2000 e a qualsiasi nodo ecologico.

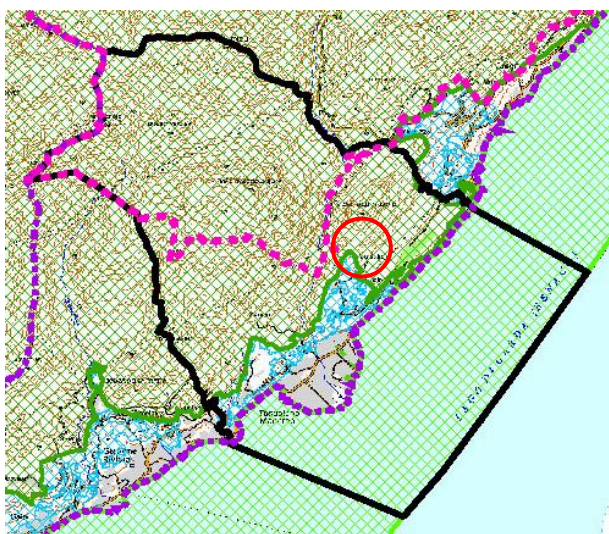


Figura 17- Rete ecologica Regionale (RER)



Figura 17 - Rete ecologica Provinciale (REP)

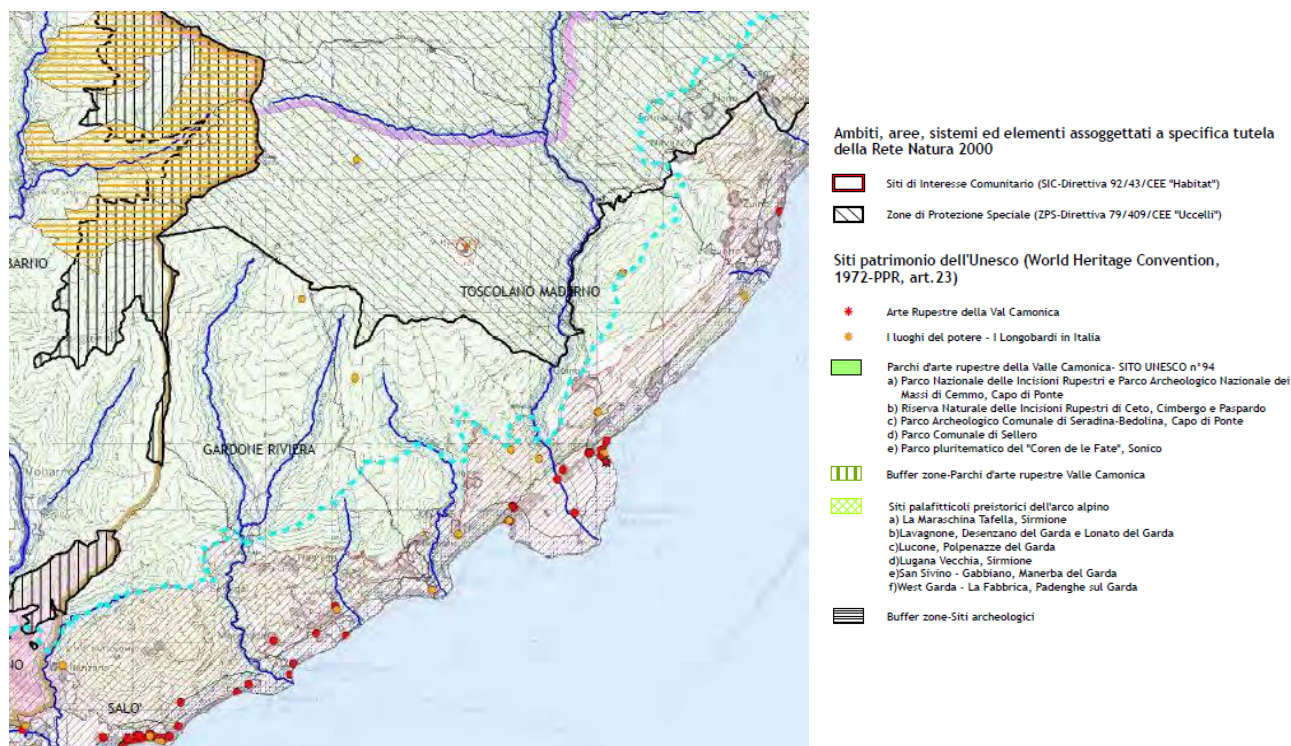


Figura 18 - Estratto della tav. 19 del PTCP – Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici

3.7 GLI ASPETTI IDRO-GEOMORFOLOGICI

Come detto in precedenza nel Comune di Toscolano Maderno si possono distinguere tre differenti domini geomorfologici:

- montano;
- pedemontano;
- costiero.

Le principali dorsali si identificano con il Monte Spino a Ovest, Monte Pracalvis e Alberelli a Nord, Cima Mezzane ad est e Monti Pizzoccolo e Castello a Sud.

L'immediato entroterra è caratterizzato da una morfologia pedemontana più dolce, con regolari pendii degradanti verso il lago di Garda. I solchi vallivi, quali ad esempio la Valle di Calcine, Valle Maina, valle del Rio, Piè Costa e la principale Valle delle Cartiere sono frutto dell'azione di modellamento glaciale e che oggi mostrano il confine ovest del territorio comunale segnato dal torrente Bornico, mentre il resto del territorio è attraversato dal torrente Toscolano, che costituisce un elemento baricentrico di cesura dell'impianto urbano principale e sboccano nel bacino lacustre.

La carta di sintesi, redatta nell'ambito dello studio della componente geologica del PGT, rappresenta gli elementi di fragilità individuati nel territorio; in particolare sono mappate le aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti (aree di frana, zone di ciglio...), le aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico (zone di rispetto e tutela assoluta delle opere di captazione delle acque), le aree vulnerabili dal punto di vista idraulico (aree ripetutamente allagate, aree potenzialmente inondabili) e le aree che presentano caratteristiche geotecniche scadenti. Nello specifico l'area di intervento si inserisce nel panorama più diffuso dell'entroterra comunale definito complessivamente come "aree acclivi potenzialmente interessate da fenomeni di instabilità".

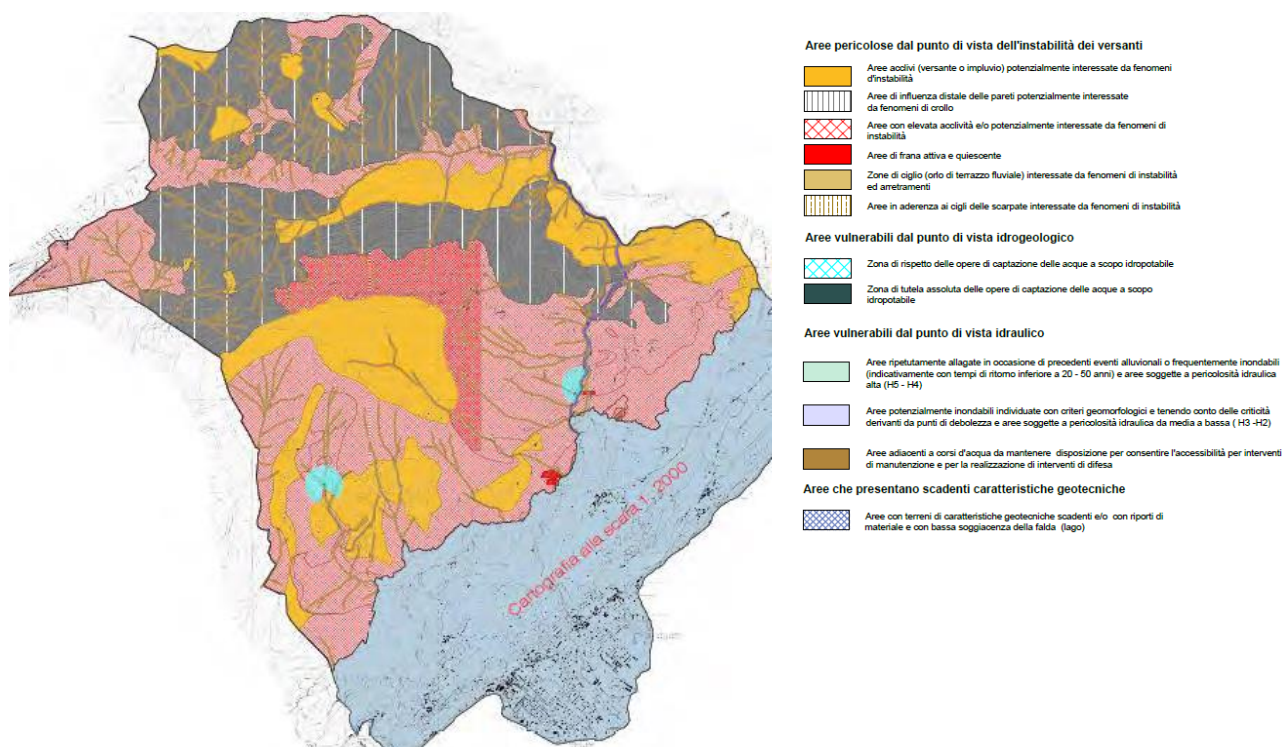


Figura 19 - Carta di sintesi della pericolosità geologica. Estratto della tav. 6.1 dello studio della componente geologica facente parte del PGT vigente di Toscolano Maderno

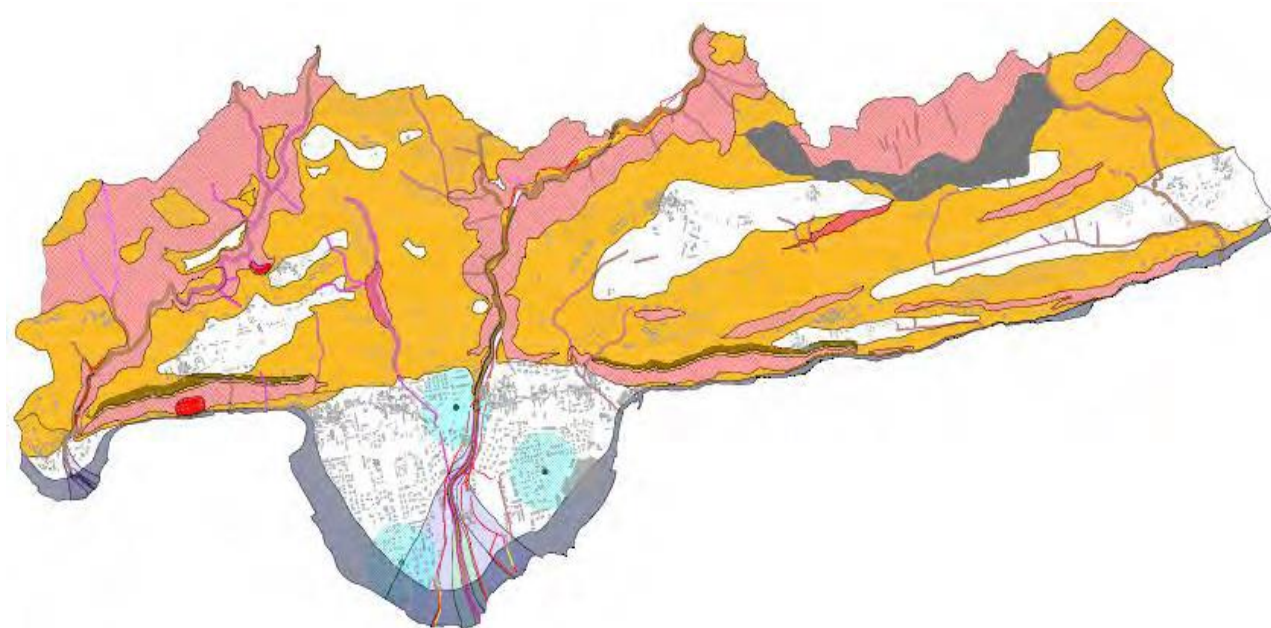


Figura 20 - Carta di sintesi della pericolosità geologica. Estratto della tav. 6 dello studio della componente geologica facente parte del PGT vigente di Toscolano Maderno

4 STATO DEI LUOGHI: L'EDIFICIO ED IL CONTESTO PAESISTICO

4.1 L'EDIFICIO

L'Azienda Agricola Fior Del Lago Di Marta Cominelli ottiene il permesso di costruire 232/2008 per la costruzione di un portico agricolo in località Scarpera. Successivamente nel quadro del programma di sviluppo aziendale in data 29/12/2009, prot. 16798 l'azienda presenta ed ottiene l'approvazione di una variante con la quale il portico agricolo originario viene trasformato in agriturismo per complessivi 7 alloggi.

I lavori iniziati il 9 maggio 2012 sono stati interrotti a causa di sopravvenuti impedimenti. Entrambi i provvedimenti erano stati preceduti da autorizzazione paesaggistica secondo le procedure al tempo in vigore.

Nonostante le proroghe introdotte dalla L. 9/13/2013 n. 98, i lavori autorizzati non sono mai giunti a conclusione e ad oggi sull'area sono presenti; un fabbricato articolato in tre blocchi (fig. 21) uniti dalla copertura che forma due porticati a doppia altezza. Costituito dalla struttura portante, dai tamponamenti in muratura e dalle coperture con orditura in legno e manto in coppi, l'edificio manifesta la propria incompiutezza nonostante siano già completati i rivestimenti in pietra delle facciate (fig. 22-23-24). Un muro di contenimento a monte del fabbricato (fig. 24) e la modifica della morfologia del terreno circostante secondo il precedente progetto completano le opere fino ad oggi eseguite.

Oggi si sono presentate le condizioni affinché un imprenditore del settore turistico-ricettivo riprenda i lavori per completarli introducendo modeste modifiche al progetto originario a condizione che sia possibile modificare la destinazione d'uso da agriturismo a case per vacanze aspetto che richiede una variante al Piano delle Regole.

Da ciò discende il motivo per cui la società Pixner Joachim del sig. Joachim Klemens Pixner presenta ora il SUAP in variante al PdR vigente.



Figura 22 - Individuazione dei corpi di fabbrica



Figura 22 - il corpo A



Figura 24 - Il corpo B



Figura 23 - Il muro di contenimento a monte del fabbricato

4.2 IL CONTESTO PAESTISTICO

Il paesaggio del contesto è connotato dalla relazione che le diverse componenti territoriali stabiliscono fra loro. Facendo riferimento alla d.g.r. IX/2727 del 2012 si possono individuare quali elementi costitutivi:

1. Elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico

1.2 Vette, crinali, sommità, selle, passi, valichi e testate di valichi

1.5 Versanti

1.10 Boschi

2. Elementi costitutivi del settore antropico

2.2.3 Oliveti, vigneti, colture legnose agrarie

2.2.4 Terrazzamenti

2.2.6 Pascolo, maggese, prato coltivato

2.3 Sistemi insediativi

2.3.1 Insediamenti di versanti e di terrazzo

2.5 Materiali ed elementi costruttivi

2.5.1 Pietra

2.5.8 Gronde

2.5.9 Tetti

2.5.10 Manti di copertura in cotto



Figura 25 - I corpi A e C

- **4.2.1.2 Vette, crinali, sommità**

Codifica ai sensi
dell'appendice B della
D.G.R. 2727/2011

1.2. Settore geomorfologico e naturalistico: Vette, crinali, sommità

Descrizione elemento
in riferimento al
contesto

Assenti dal contesto, le vette, i crinali e le sommità costituiscono il fondale percepibile a grande distanza in particolare dal lago e assumono rilevanza paesistica in quanto definiscono bacini di percezione visuale e caratterizzano il paesaggio relativo.

Questi elementi compongono la struttura visibile e la sagoma della geomorfologia alpina e insieme ai versanti concorrono alla rappresentazione dello scenario del paesaggio alpino, il cui alto grado di naturalità costituisce una condizione eccezionale nell'ambito regionale.

Elementi di
vulnerabilità e di
rischio

Sono considerati elementi di vulnerabilità e di rischio per la loro conservazione le alterazioni della morfologia e dello stato di naturalità dei luoghi.

L'intervento in oggetto non incide su queste componenti paesistiche.

Categorie compatibili
di trasformazione

Per ognuno degli elementi devono essere definiti adeguati ambiti di tutela, tenuto conto degli aspetti geomorfologici, vegetazionali, visuali ed insediativi, con particolare riguardo alla salvaguardia del profilo (skyline).

In tali ambiti devono essere escluse tutte le attività e trasformazioni che alterino i fattori di percezione visiva, come le edificazioni di crinale e/o di sommità.

- **4.2.1.5 Versanti**

Codifica ai sensi
dell'appendice B della
D.G.R. 2727/2011

1.5 Settore geomorfologico e naturalistico: Versanti.

Descrizione elemento
in riferimento al
contesto

Ambienti di raccordo tra fondovalle e energie di rilievo, i versanti, possono dar luogo a configurazioni differenti: versanti semplici molto acclivi con detriti di falda; versanti semplici poco acclivi; versanti terrazzati.

Il versante è l'elemento percettivo dominante che determina i paesaggi vallivi con la presenza diffusa di elementi morfologici particolari. Principalmente due sono le modalità di percezione dei versanti: dal versante opposto e dal fondovalle. Il contesto in cui si inserisce il complesso edilizio è caratterizzato da versanti terrazzati, riferimenti visivi che caratterizzano e danno riconoscibilità al territorio pedecollinare.

Elementi di
vulnerabilità e di
rischio

Alterazione del sistema orografico.

In funzione delle locali caratteristiche geologiche, gli interventi sui versanti possono creare situazioni di instabilità (frane, erosioni, decorticamento) anche di notevole importanza, per cui ogni trasformazione deve essere attentamente valutata dal punto di vista geologico.

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.

Il progetto non prevede modifiche alla morfologia del versante; le uniche modifiche previste sono limitati e localizzati movimenti di terra per raccordare all'andamento naturale del terreno le opere accessorie al fabbricato principale.

Categorie compatibili
di trasformazione

Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30% devono, di norma, essere esclusi gli interventi edilizi nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative a progetti di recupero ambientale.

- **4.2.1.10 Boschi**

Codifica ai sensi
dell'appendice B della
D.G.R. 2727/2011

1.10 Settore geomorfologico e naturalistico: Boschi

Descrizione elemento
in riferimento al
contesto

Costituiscono ambiti vincolati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs 42/2004. In fase di espansione sui terreni abbandonati lungo il versante, i boschi si frappongono fra le aree agricole prevalentemente coltivate a uliveto, i nuclei e le case sparse. Alla forte connotazione percettiva come sistema naturale si accompagna una diretta identificazione fra il loro grado di conservazione e lo stato di salute del territorio esprimono valore naturalistico ed estetico/percettivo.

Elementi di vulnerabilità e di rischio	Nuovi interventi edilizi e di infrastrutturazione salvo le opere connesse all'attività forestale. Nuove recinzioni. Traffico motorizzato diverso da quello per le attività agro-silvo-pastorali. Diminuzione della funzione di protezione idrologica del territorio nel caso di bosco degradato e di forti tagli. L'intervento in progetto non comporta interferenze con i boschi circostanti.
Categorie compatibili di trasformazione	<p>Non sono ammesse trasformazioni del bosco tranne nel caso delle pratiche silvocolturali che devono essere improntate a criteri naturalistici: nelle fustaie si deve favorire il rinnovo naturale della specie ed impedire il taglio a raso del bosco; il ceduo trentennale dovrebbe essere convertito in fustaia.</p> <p>Non deve essere ridotta la superficie delle aree, deve essere vietato il dissodamento, la sostituzione dei boschi con altre colture e l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.</p>
- 4.2.2.3 Oliveti, vigneti, colture legnose agrarie	
Codifica ai sensi dell'appendice B della D.G.R. 2727/2011	2.2.3 Settore antropico - Elementi del paesaggio agrario e strutture verdi
Descrizione elemento in riferimento al contesto	<p>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 e del Sebino.</p> <p>È frequente trovare questa coltura in ambiti terrazzati.</p> <p>Le colture agricole, nel loro ambito di sviluppo, vanno considerate come elementi inscindibili del paesaggio e dell'economia.</p> <p>A queste colture prevalenti, si accompagnano frequentemente, e con una rilevante valenza paesaggistica, le cortine, le frange boscate e le praterie.</p> <p>La diversa morfologia dei luoghi e la variabilità propria delle 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 tipicizzano gli ambiti sottesi.</p>
Elementi di vulnerabilità e di rischio	Abbandono della coltura, mancata manutenzione delle sistemazioni artificiali del terreno.
Categorie compatibili di trasformazione	Una salvaguardia attenta va esercitata nei confronti di tutte le componenti del paesaggio agrario, connotative delle diverse fasce territoriali e delle colture tradizionali che vanno tutelate e incentivate.

- **4.2.2.4 Terrazzamenti**

Codifica ai sensi
dell'appendice B della
D.G.R. 2727/2011

2.2.4 Settore antropico - Elementi del paesaggio agrario e strutture verdi:
Terrazzamenti

Descrizione elemento
in riferimento al
contesto

Riguardano modellamenti di versanti ripidi con gradoni ai fini di coltivazione agricola e di stabilizzazione idrogeologica. Si distinguono nei tipi con muri a secco (per le pendenze maggiori) o con scarpate artificiali (ciglioni) consolidate dal manto erboso.

Sono un elemento fondamentale, storico e visuale, di identificazione del paesaggio agrario lombardo collinare, montano e delle riviere dei laghi subalpini.

Terrazze e ciglioni sostituiscono al declivio continuo della pendice - così come più comunemente si presenta in natura - una successione di ripiani degradanti.

Nella sistemazione a ciglioni la funzione di sostegno dei ripiani resta affidata alla coesione, o a quella della cotica erbosa. Nella sistemazione a terrazze i ripiani sono sostenuti da muri a secco, costruiti con sassi ricavati sul luogo dallo spietramento del terreno.

I muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli costituiscono l'elemento di connotazione percettiva dal basso dei versanti coltivati. Oltre al particolare assetto morfologico, evocativo di una modalità di trasformazione antropica di lunga durata in assonanza con le componenti naturali del paesaggio, i terrazzamenti in pietra si pongono in relazione organica con il contesto di riferimento anche per la natura del materiale impiegato.

La conservazione e il mantenimento dei terrazzamenti, oltre a svolgere una funzione di mantenimento delle caratteristiche del paesaggio, svolge una funzione di prevenzione dal degrado e di sicurezza della stabilità dei versanti.

Elementi di
vulnerabilità e di
rischio

Abbandono delle coltivazioni.

Assenza di manutenzione delle murature di contenimento o delle scarpate artificiali, dei canali di scolo e di fossi per il convoglio delle acque.

Il progetto prevede di completare le opere edilizie avviate; di realizzare interventi per garantire la messa in sicurezza delle scarpate attraverso la modellazione di una porzione di ripido declivio in prossimità del blocco edilizio a Nord e di definire muri di contenimento rivestiti in pietra per stabilizzare i versanti nella parte posteriore dell'edificio.

Categorie compatibili
di trasformazione

Conservazione dei manufatti che li caratterizzano mediante la loro scrupolosa manutenzione, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive.

Dovrà essere particolarmente controllato l'inserimento paesistico ambientale delle strade di accesso e di raccordo tra i terrazzamenti evitando le massicciate in cemento a vista.

Documentazione
fotografica



- **4.2.2.6 Pascolo, maggese, prato coltivato**

Codifica ai sensi
dell'appendice B della
D.G.R. 2727/2011

2.2.6 Settore antropico - Elementi del paesaggio agrario e strutture verdi: Pascolo, maggese, prato coltivato

Descrizione elemento
in riferimento al
contesto

Porzioni del paesaggio agrario legate all'attività di allevamento transumante.

In base alla loro localizzazione si distinguono in pascoli di fondovalle (tra i 300 e i 1000 metri), maggenghi (la stazione primaverile compresa tra i 1000 e 1800 metri di altitudine), alpeggi (la stazione estiva tra i 1800/2400 metri).

All'interno dell'omogeneità visiva data dalle estese coperture boschive, le porzioni di prati e pascoli costituiscono un elemento paesistico di grande rilevanza e contribuiscono a diversificare i caratteri del paesaggio di versante; stabiliscono dei rapporti di tipo verticale, a piani altitudinali ben prestabiliti.

Elementi di
vulnerabilità e di
rischio

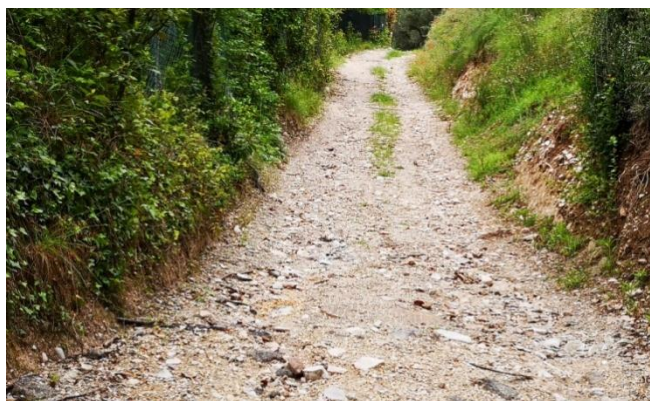
Abbandono degli spazi prativi con conseguente sviluppo di vegetazione spontanea infestante; perdita dei segni minimi di identificazione locale quali muretti in pietra, lavatoi, ecc.; apertura di nuove strade carrabili.

Le opere previste non modificano lo stato di fatto dei luoghi. La strada di accesso alla proprietà segue il tracciato esistente che verrà ripristinato a seguito delle opere di allaccio alla rete fognaria comunale.

Categorie compatibili
di trasformazione

La realizzazione di nuove strade o il miglioramento delle esistenti deve conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale.

Documentazione
fotografica



- **4.2.2.3.1 Insediamenti di versanti e di terrazzo**

Codifica ai sensi
dell'appendice B della
D.G.R. 2727/2011

2.3.1 Settore antropico – Sistemi insediativi: insediamenti di versante e di terrazzo

Descrizione elemento
in riferimento al
contesto

Insediamenti abitativi adagiati su un pendio o attestati su di un terrazzo.

La loro collocazione segue il raddolcimento delle linee di pendenza laddove gli intervalli glaciali hanno determinato fasce di terrazzo o pendii poco acclivi. Nei nuclei di pendio l'edificato si dispone quasi sempre a piani sfalsati sia per ovvie ragioni orografiche, sia per sfruttare meglio l'esposizione climatica. Nei nuclei di terrazzo, dove la disponibilità dei terreni piani è maggiore, la disposizione è più libera ma pur sempre allineata sui percorsi paralleli alle linee di pendenza.

Elementi di
vulnerabilità e di
rischio

Rispetto alla percezione da fondovalle dei sistemi insediativi di mezza costa può corrispondere un'alterazione incompatibile dell'immagine consolidata.

Rischio di saldatura dei nuclei attraverso la nuova edificazione.

Quanto previsto da progetto non comporta rischi di questa natura.

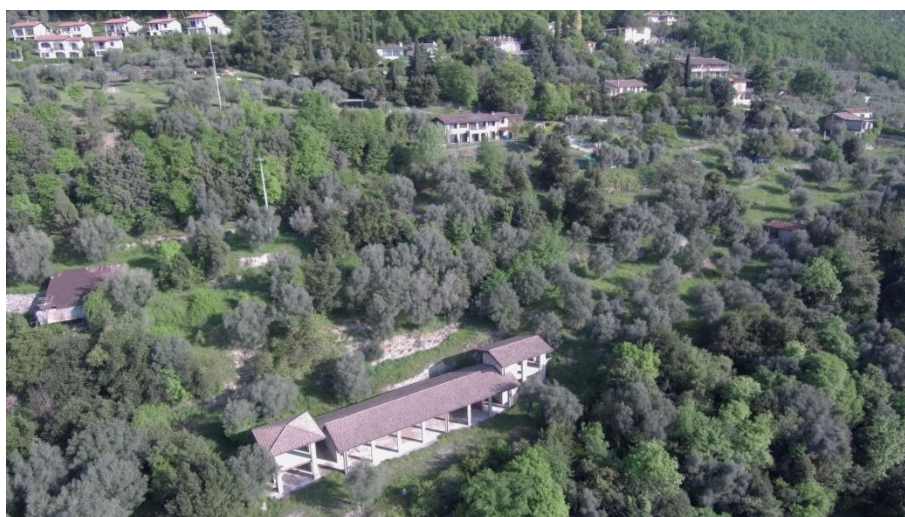
Categorie compatibili
di trasformazione

Conservazione dell'immagine consolidata dei luoghi.

Nella valutazione della compatibilità relativa ad eventuale nuova edificazione, verificare attentamente (anche con simulazioni per mezzo di fotomontaggi o dime al vero) la percettibilità del manufatto progettato sia da fondovalle che da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto).

Relativamente alla percettibilità del manufatto da monte, acquisisce particolare rilevanza paesaggistica l'utilizzo del materiale di copertura dei tetti che, al fine di un armonico inserimento nel contesto antropico, dovrà essere conforme a quello utilizzato nella tipologia tradizionale di quello specifico ambito.

Documentazione
fotografica





Vista da via del Golf a valle

- **4.2.2.5.4 Materiali ed elementi costruttivi: intonaci**

Codifica ai sensi
dell'appendice B della
D.G.R. 2727/2011

2.5.4 Settore antropico – Materiali ed elementi costruttivi - Intonaci

Descrizione elemento
in riferimento al
contesto

Modalità di rivestimento delle murature utile a salvaguardare la struttura dagli effetti dell'umidità e del gelo oltre ad essere elemento di decoro dell'edificio a partire dall'età barocca.

Elementi di
vulnerabilità e di
rischio

Rischio nelle manutenzioni e ristrutturazioni di scrostamenti di intonaci dotati di storicità accertata.

Intonaci nelle nuove costruzioni di tipo non convenzionale e/o fortemente vistoso (strollature eccessive, graffiature, ecc.).

Il progetto prevede il trattamento superficiale ad intonaco liscio della parete esposta a Nord-Ovest del blocco edilizio centrale (fronte verso monte), per ragioni tecniche dettate dalla forte esposizione all'umidità di tale fronte e per ragioni estetiche. Il lungo percorso pedonale di accesso alle unità abitative è delimitato da due elementi murari: il muro di contenimento della scarpata rivestito di pietra locale è bilanciato dal prospetto dell'edificio intonacato di colore bianco opaco.

Categorie compatibili
di trasformazione

Poiché la scelta del tipo di intonaco o di un colore condiziona in modo assai consistente la percezione dell'involucro edilizio e quindi modifica 'lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici' si deve dedicare molta cura nella valutazione della scelta di materiali e colori adatti.

Documentazione fotografica



- **4.2.2.5.5 Materiali ed elementi costruttivi: materiali di rivestimento**

Codifica ai sensi dell'appendice B della D.G.R. 2727/2011

2.5.5 Settore antropico – Materiali ed elementi costruttivi – Materiali di rivestimento

Descrizione elemento in riferimento al contesto

Applicazione di un materiale di caratteristiche pregiate su un altro materiale privo o povero di tali caratteristiche, sfruttata per lo più a scopo decorativo, isolante, impermeabilizzante o protettivo.

Rivestimento in legno: si rivestono in legno costruzioni in muratura sia a scopo decorativo sia per isolante termico.

Rivestimento ceramico: le murature possono essere rivestite con materiale ceramico o vetroso a forma di tessere musive, di sezione regolare quadrata, di qualche cm di lato e di pure regolare spessore (3-4 mm).

Rivestimento in laterizi: costruzioni in laterizio ordinario od in altro materiale sono rivestite a scopo essenzialmente decorativo con mattoni scelti, di colore uniforme, a spigoli vivi, detti mattoni da paramento.

Rivestimento in pietre naturali: si impiegano pietre naturali, facilmente tagliabili a lastre, e lucidabili. Sono impiegate a scopo decorativo.

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Per gli interventi sull'esistente l'introduzione di materiali non congruenti con la immagine storica dell'edificio.

L'introduzione sistematica in singoli interventi e in tempi diversi di materiali di rivestimento incompatibili può produrre un effetto complessivo di modificazione dello stato dei luoghi molto rilevante.

Quasi tutti gli affacci degli edifici esistenti sono rivestiti con pietra locale, tranne il prospetto Nord-Ovest del blocco centrale rimasto a mattoni faccia a vista per essere poi intonacato. Il progetto prevede puntuali porzioni di muratura rivestite in legno a scopo decorativo e per creare continuità con le pareti finestrate a telaio/struttura in legno.

Categorie compatibili
di trasformazione

Poiché la scelta del materiale di rivestimento condiziona in modo assai consistente la percezione dell'involucro edilizio e quindi modifica lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, valutare attentamente le proposte di rivestimento in quanto fattore determinante per la compatibilità.
Valutare l'opportunità di proporre l'asportazione di rivestimenti più o meno recenti evidentemente incoerenti con il tipo di fabbricato.

Documentazione
fotografica



- **4.2.2.5.6 Materiali ed elementi costruttivi: aperture e serramenti**

Codifica ai sensi
dell'appendice B della
D.G.R. 2727/2011

2.5.6 Settore antropico – Materiali ed elementi costruttivi – Aperture e serramenti

Descrizione elemento
in riferimento al
contesto

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre obbedito, anche in età industriale, a proporzioni e ritmi assai precisi, dettati dalle esigenze di illuminazione e di difesa dalle intemperie, da necessità strutturali e da criteri compositivi che sono propri anche di sistemi edilizi minori.

La tradizionale finestra a due ante con montante centrale è indubbiamente la soluzione più costante e caratteristica della regione lombarda in qualsiasi fascia paesistica in cui si collochi e ad essa si accompagna sempre l'uso di legnami di scarso pregio e pertanto da proteggere con vernici coprenti, ad eccezione dell'impiego del larice naturale - con sezioni molto sottili - in alcune aree alpine.

Riguardo alle modalità di percezione delle aperture, in relazione alla valutazione di compatibilità delle trasformazioni, è da verificare, oltre alla percezione lontana, relativa soprattutto agli aspetti di forma delle aperture e composizione dei fronti, anche una percezione ravvicinata in cui si rilevano gli elementi di finitura dei serramenti e la qualità dei materiali. Nella percezione di scorcio è di notevole importanza il filo di impostazione del serramento rispetto allo spessore murario.

Elementi di vulnerabilità e di rischio	<p>Per gli edifici esistenti la modificazione indiscriminata dei rapporti proporzionali delle aperture (anche per ragioni di aeroilluminazione) e la loro composizione nelle facciate, costituisce una forte perdita dell'identità figurativa del sistema edilizio. In particolare quando esistono connessioni rilevabili fra gli elementi di apertura con la tecnica muraria e il tipo edilizio.</p> <p>L'introduzione e la sostituzione di componenti con materiali e tecniche improprie determina un fattore di rischio non tanto nella sua singolarità quanto nella sistematicità della trasformazione. Negativo nelle ristrutturazioni l'uso di serramenti metallici, con legnami esotici e con vetri altamente riflettenti.</p> <p>I serramenti e le pareti vetrate in legno previste da progetto mantengono le proporzioni ed il ritmo formale compositivo approvato con PdC n. 232/2008. Il rapporto tra gli elementi murari rivestiti in pietra ed i serramenti sono elementi di forte caratterizzazione del progetto in quanto i rapporti proporzionali e le scelte architettoniche rimangono alla struttura tipica delle limonaie del Garda.</p>
--	---

Categorie compatibili di trasformazione	<p>Per gli interventi su fabbricati esistenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> – si tratta anzitutto di capire qual è il sistema proporzionale (sia nel rapporto pieni/vuoti, sia nel rapporto dimensionale base/ altezza dell'apertura) usato nelle diverse aree culturali e di valutare i limiti entro i quali si può avviare o recuperare una eventuale situazione di degrado, che si traduce anche in un riordino strutturale delle murature portanti. <p>Per le nuove costruzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> – valutare la coerenza e il grado di ordine nella composizione e forma delle aperture, in rapporto sia all'immagine complessiva del fabbricato che al sistema linguistico e strutturale del progetto proposto. Porre attenzione inoltre al rapporto fra la specchiatura delle vetrate e la dimensione dei telai, in relazione alla suddivisione spesso eccessiva dei serramenti.
---	--

- **4.2.2.5.9 Tetti**

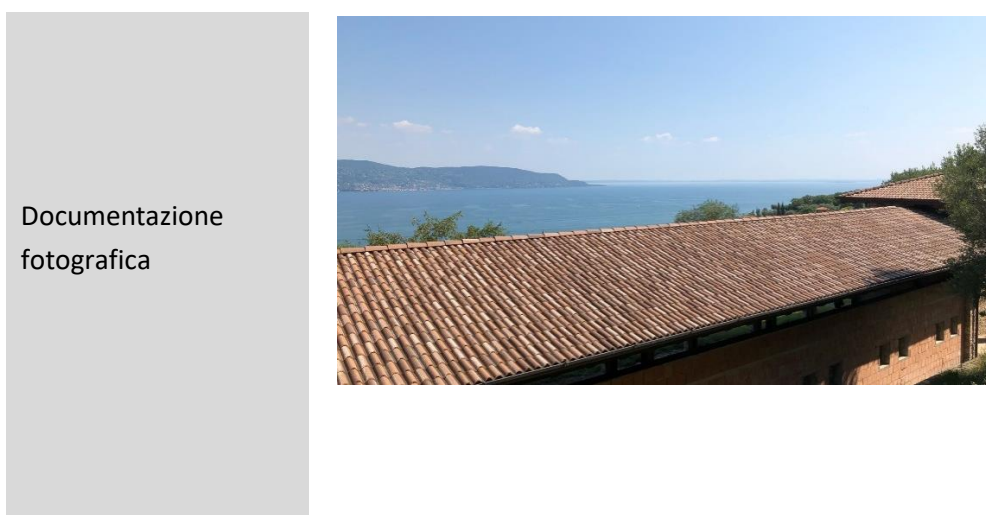
Codifica ai sensi dell'appendice B della D.G.R. 2727/2011	2.5.9 Settore antropico - Materiali ed elementi costruttivi: Tetti
---	--

Descrizione elemento in riferimento al contesto	<p>Struttura edilizia complessa costituita da singole componenti diverse come il manto di copertura, l'orditura strutturale, le gronde, i camini, ecc. Assolve la funzione di conclusione e di protezione dagli agenti atmosferici per le strutture e gli spazi sottostanti.</p> <p>Il tetto tradizionale è generalmente a falde. Molti tetti sono costituiti da due falde o spioventi che si appoggiano ai lati più lunghi delle murature perimetrali della costruzione, così da formare una linea di displuvio in sommità della stessa lunghezza dell'edificio cui corrispondono, alla base del tetto, le linee di gronda.</p> <p>Molto diffusi sono anche i tetti a padiglione, i cui frontoni hanno anch'essi gli spioventi. I tetti con una sola falda sono rari ed utilizzati soprattutto per coprire costruzioni accessorie.</p> <p>L'edificio esistente da completare è caratterizzato da tetti a due falde e a padiglione, nel rispetto della tradizione e del contesto edilizio esistente.</p>
---	--

Elementi di vulnerabilità e di rischio	Per le trasformazioni di tetti esistenti sono elementi di rischio la modifica delle pendenze e l'introduzione incontrollata di abbaini, alte scossaline e mantovane, timpani, terrazzi nello sviluppo della falda.
Categorie compatibili di trasformazione	<p>La struttura del tetto è in stretta relazione con l'andamento delle murature di appoggio sottostanti e l'articolazione della pianta; a volte una semplificazione dell'andamento planimetrico si traduce in una più ordinata composizione della copertura.</p> <p>Le coperture piane (a volte con strato vegetale) possono contribuire, in alcuni casi particolari, a risolvere problemi di percezione di elementi del paesaggio a causa del minor sviluppo dell'altezza complessiva del fabbricato.</p> <p>Per i nuovi fabbricati, il tipo di andamento della copertura adottato è da valutare in stretta verifica di coerenza con il sistema linguistico e costruttivo dell'intervento in sé e con il contesto di riferimento.</p>
Documentazione fotografica	
- 4.2.2.5.10 Manti di copertura in cotto	
Codifica ai sensi dell'appendice B della D.G.R. 2727/2011	2.5.10 Settore antropico - Materiali ed elementi costruttivi: manti di copertura in cotto
Descrizione elemento in riferimento al contesto	<p>Tipo di manto di copertura costituito da elementi semplici (tegole) provenienti dalla lavorazione in fornace, con forme e posa atti a consentire il deflusso delle acque meteoriche.</p> <p>Il tetto lombardo è tipicamente quello realizzato con i cosiddetti "coppi" a canale.</p> <p>I manti sono in stretta relazione con il tipo di costruzione della struttura sottostante e con la pendenza delle falde.</p> <p>La copertura costituisce, con il tipo di finitura esterna delle murature, uno dei principali elementi di connotazione materica dell'edificio. Il cotto, attraverso la sua qualità cromatica è un materiale di rilevante attenzione ambientale. Particolare evidenza assume in quei sistemi insediativi la cui percezione dall'alto è possibile con relativa frequenza.</p>

Elementi di vulnerabilità e di rischio	In relazione alla sostituzione dei manti in edifici esistenti, costituisce un elemento di rischio la sostituzione di manti con componenti (tegole) apparentemente simili, ma determinanti una immagine sostanzialmente differente rispetto al posto del “coppo”.
--	--

Categorie compatibili di trasformazione	<p>Per gli interventi su fabbricati esistenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rifacimenti anche con sostituzione del tipo di componente (con attenzione ai rischi individuati più sopra), purchè non contrastanti con le caratteristiche locali e con scelta appropriata al tipo di copertura (in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda, al sistema di posa, alle eventuali sottostrutture isolanti, ecc.). <p>Per le nuove costruzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valutare la scelta del componente in funzione all'immagine complessiva del fabbricato e soprattutto in coerenza al tipo e geometria strutturale proposta per il tetto.
---	---



- **4.2.2.5.13 Recinzioni**

Codifica ai sensi dell'appendice B della D.G.R. 2727/2011	2.5.13 Settore antropico - Materiali ed elementi costruttivi: recinzioni
---	--

Descrizione elemento in riferimento al contesto	<p>Chiusura perimetrale di spazi aperti, spesso coincidente con il limite di proprietà o a delimitazione delle pertinenze dei singoli edifici (giardini o cortili) in sistemi fondiari più estesi.</p> <p>Scarse sono le recinzioni e le chiusure nell'edilizia dell'età storica: quando vengono realizzate, soprattutto per delimitare le corti, erano costituite da semplici muri. La cancellata che trova le prime applicazioni nelle ville patrizie più importanti del Settecento in corrispondenza del cortile d'onore, si estendono progressivamente all'edilizia borghese e popolare solo nel tardo ottocento.</p> <p>Del tutto ignota è la recinzione nelle strutture insediative di villaggio nelle quali il basso muretto in pietra o la sbarra lignea di chiusura del fondo era utilizzata solamente per impedire il passaggio del bestiame da un fondo all'altro.</p>
---	---

<p>Elementi di vulnerabilità e di rischio</p>	<p>Introduzione generalizzata di chiusure degli spazi aperti.</p> <p>Oggi si assiste a tentativi di parcellizzazione, con chiusure di vario genere, che rendono del tutto irriconoscibile, oltre che spesso non più percorribile, lo spazio pubblico insediativo.</p> <p>La delimitazione dell'area pertinenziale sarà definita – ove assente - da un muretto con rete metallica plastificata verde e si effettueranno opere di manutenzione per quanto esistente definito da paletti in ferro fissati al suolo e rete plastificata verde.</p> <p>La vegetazione spontanea sarà elemento associato caratterizzante in modo da ridurre l'impatto visivo. Il cancello di ingresso sarà in ferro, di forma rettangolare e di altezza massima pari a 2,00 mt. La struttura sarà in tubolari in ferro a sezione rettangolare.</p>
<p>Categorie compatibili di trasformazione</p>	<p>I manufatti dovranno rispettare le caratteristiche e pertanto definire: materiali, colori, dimensioni, altezza (massima o minima), piantumazione eventualmente da associare con specificazione delle essenze.</p> <p>In generale è preferibile la soluzione di minore impatto visuale e costruttivo, privilegiando le tecniche più leggere, escludendo per quanto possibile i manufatti prefabbricati in cemento o simili.</p>

4.3 NOTE DI SINTESI

Sulla base di quanto esaminato ai paragrafi precedenti, si può procedere a definire il contesto paesistico dell'intervento in oggetto come segue:

4.3.1 ASPETTI MORFOLOGICO-STRUTTURALI

Dal punto di vista morfologico strutturale il contesto dell'intervento in esame può essere circoscritto ai condizionamenti morfologici posti dal declivio collinare e dal sentiero n. 19 Gaino-Fornico-Sasso. Gli affacci e le connotazioni architettoniche del complesso edilizio si relazionano principalmente con tali elementi morfogenetici del tessuto insediativo cui appartiene l'edificio.

4.3.2 ASPETTI VEDUTISTICI

Dal punto di vista percettivo il complesso edilizio oggetto di intervento appartiene ad un contesto difficilmente percepibile da via del Golf, a valle, e da via Folino Cabiana, a monte.

4.3.3 ASPETTI SIMBOLICI

Il complesso edilizio oggetto di intervento appartiene ad un contesto che non riveste un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale. Il panorama edilizio circostante è caratterizzato da complessi residenziali turistico-alberghieri o singole abitazioni dotate di piscina.

4.4 VALUTAZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO: PARAMETRI PER LA LETTURA DELLA QUALITÀ DEL PAESAGGIO

In accordo con il D.P.C.M. 12/12/2005, a seguito dell'individuazione delle principali componenti del contesto paesaggistico, si procede a fornire una valutazione del contesto stesso, secondo la metodologia prevista dalla nota 2 dell'Allegato al DPCM. Si procede pertanto alla valutazione dei principali parametri di qualità e criticità paesaggistica, utili per la verifica di compatibilità del progetto.

4.4.1 DIVERSITÀ

La diversità del contesto, ossia l'alternanza di elementi che permettono il riconoscimento del quadro paesaggistico locale, è data dalla ricorrenza di un numero limitato di elementi, quali elementi edilizi isolati, muri di recinzione, alberi, prati distribuiti lungo i declivi collinari.

4.4.2 INTEGRITÀ

L'integrità rappresenta il grado di permanenza e conservazione degli elementi del paesaggio, sia in termini di sistemi naturali che antropici, comprese le relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche tra questi. Trattasi di fatto di una valutazione per cui tutti gli elementi che compongono il paesaggio appaiono legati da coesione, ossia riconducibili ad una medesima matrice dominante (agraria, naturale, insediativa). La matrice genera pertanto il ruolo delle componenti paesistiche nel definire l'immagine e l'identità

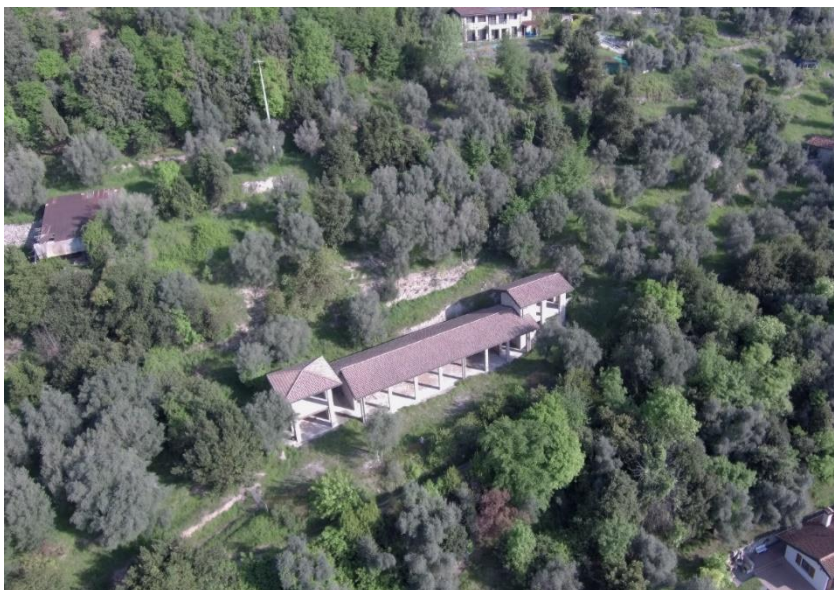


Figura 26 - Vista a volo d'uccello dell'edificio esistente

territoriale. Il contesto in esame presenta, complessivamente, condizioni di integrità paesistica essendo le relazioni fra gli elementi costitutivi stabili ed integrate fra loro.

4.4.3 QUALITÀ VISIVA

La qualità visiva è principalmente connessa alla presenza di particolari qualità sceniche o panoramiche. In riferimento al contesto in esame si individua l'alta qualità della visuale verso il lago di Garda.

Non si riscontrano elementi di particolare rarità nel contesto, intesi come valori unici o propri esclusivamente dell'area in oggetto. Semmai, è l'insieme del sistema insediativo lungo il fronte collinare del lago di Garda ad essere un elemento peculiare del paesaggio.

4.4.4 DEGRADO

Non si ravvisano elementi di degrado paesistico nel contesto. Il corpo di fabbrica oggetto della presente istanza può tuttavia essere considerato un elemento di degrado paesaggistico, in quanto incompiuto e abbandonato.

5 VALUTAZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO: PARAMETRI DI LETTURA DEI FATTORI DI RISCHIO PAESAGGISTICO, ANTROPICO ED AMBIENTALE

In accordo con il D.P.C.M. 12/12/2005, a seguito dell'individuazione delle principali componenti del paesaggio sopra descritte, si procede a fornire una valutazione dello stato del contesto paesaggistico interessato, secondo la metodologia prevista dalla nota 2 dell'Allegato al DPCM. Si procede pertanto alla valutazione dei principali parametri di valutazione del rischio paesaggistico, utili per la verifica di compatibilità del progetto.

5.1 SENSIBILITÀ

La sensibilità indica la capacità dei luoghi di accogliere cambiamenti senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o di degrado della qualità complessiva. La sensibilità può essere come la combinazione di integrità e rilevanza dei luoghi. Alla zona di intervento il PGT (Tav. 1.4.g, Sintesi delle classi di sensibilità paesistica) assegna un valore di sensibilità alto, per l'appartenenza ad un ambito territoriale in cui permangono forti elementi caratterizzanti.

5.2 VULNERABILITÀ/FRAGILITÀ

Da intendersi come condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi, è legata alla sensibilità del sito. Considerato un certo grado di sensibilità del sito, è ipotizzabile un certo valore di vulnerabilità, ossia facilità alla perdita dei caratteri connotativi in caso di nuovi inserimenti architettonicamente non adeguati o eccessivamente impattanti in termini ambientali. Nel contesto in esame la vulnerabilità può essere riconducibile alla modifica dell'assetto già insediato, all'alterazione dei rapporti proporzionali fra sviluppo dei dislivelli naturali ed altezza degli elementi architettonici.

5.3 CAPACITÀ DI ASSORBIMENTO VISUALE

La capacità di assorbimento visuale può essere definita come l'attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni senza diminuzioni sostanziali della qualità scenica.

In virtù delle considerazioni sopraesposte, la capacità di assorbimento visuale è limitata a modifiche che non alterino i rapporti fra spazi aperti ed edificati, ovvero alla realizzazione di edifici isolati.

5.4 STABILITÀ/INSTABILITÀ

La stabilità è da intendersi come capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidati. L'intervento ha un'incidenza minima sul settore antropico in quanto completa, per quanto riguarda le finiture, un edificio già esistente, e realizza elementi accessori (vani tecnici e piscina) in continuità con lo stesso e integrati nel paesaggio (grazie anche al ricorso a coperture verdi).

6 DESCRIZIONE DEL PROGETTO E MOTIVAZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI

L'area oggetto di intervento è situata nel Comune di Toscolano Maderno (BS) località Scarpera ed accessibile da via Sassello, lungo le pendici delle Prealpi che scendono fino al campo da Golf. L'area è di proprietà del Sig. Joachim Klemens Pixner.

Il progetto prevede la "trasformazione di un portico agricolo destinato ad agriturismo in case e appartamenti per vacanza" di un immobile esistente non finito ed autorizzato con il permesso di costruire n. 232/2008 e successiva variante.

I lavori iniziati il 9 maggio 2012 sono stati interrotti a causa di sopravvenuti impedimenti non prevedibili in precedenza. Entrambi i provvedimenti erano stati preceduti da autorizzazione paesaggistica secondo le procedure al tempo in vigore.

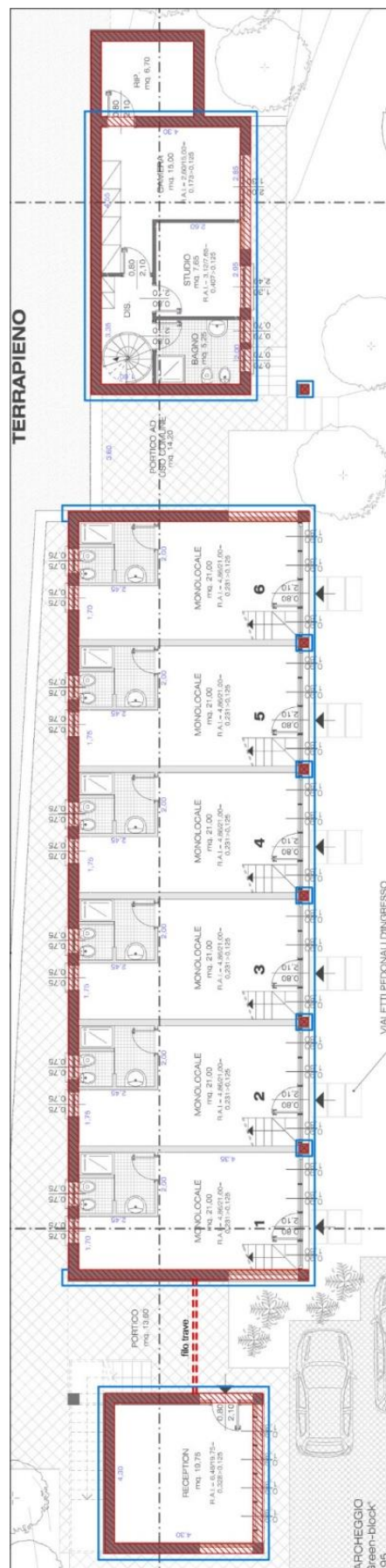


Figura 27 - Confronto autorizzato/realizzato piano terra

Nonostante le proroghe introdotte dalla L. 9/13/2013 n. 98 non è stato possibile portare a termine i lavori autorizzati prima della decadenza degli atti autorizzativi.

Oggi si sono presentate le condizioni per riprendere i lavori e completarli introducendo modeste modifiche al progetto originario a condizione che sia possibile modificare la destinazione d'uso. Da ciò discende la decisione di presentare il presente SUAP in variante al PdR vigente.

La struttura allo stato attuale è costituita da tre corpi di fabbrica collegati fra loro tramite due portici e realizzati per i muri perimetrali, i primi orizzontamenti e le coperture. Tenuto conto che l'edificio è al rustico e che pertanto le quote degli orizzontamenti aumenteranno per la posa degli impianti e dei pavimenti e che le quote esterne del terreno sono quelle di un cantiere e non quelle definitive, la situazione riscontrata è la seguente.



Figura 28 - Vista dall'ingresso del lotto ad Ovest dei corpi di fabbrica esistenti



Figura 29 - Vista da Est dei corpi di fabbrica esistenti

Il confronto fra le piante del piano terra di quanto autorizzato e di quanto realizzato, sinteticamente rappresentato nella Fig. 15, non ha evidenziato particolari elementi di criticità. Infatti la sovrapposizione fra progetto dell'autorizzazione paesaggistica preso a riferimento (Tav. EG.EG-003) e lo stato di fatto rilevato, documenta che le murature perimetrali realizzate rimangono all'interno delle murature previste nel PdC n. 232/2008. Unica apparente discrepanza riguarda i rivestimenti in pietra già eseguiti che si aggiungono alle murature esistenti mentre nelle piante del PdC 232/2008 non sono disegnati.

Si tratta senza dubbio di un errore grafico di rappresentazione. Infatti i prospetti approvati (PdC 232/2008) riportano gli stessi rivestimenti in pietra eseguiti che non potevano essere ricompresi in un muro schematicamente rappresentato con uno spessore di cm 35.

Altre differenze minime si riscontrano nello spessore complessivo della muratura di tamponamento che nello stato di fatto è di spessore inferiore rispetto a quella del progetto approvato in quanto ancora priva degli strati di finitura interna.

Si è poi proceduto confrontando le sezioni facendo sempre riferimento a quelle autorizzate.

Corpo A: Sezione C-C (fig. 29)

I PdC autorizzati prevedevano un tetto del tipo a padiglione con l'orditura del tetto impostata a m 5,91 rispetto alla quota 0,00; i rilievi effettuati sull'esistente restituiscono invece un'altezza di m 5,98 con un incremento di m 0,07 che è però inferiore al 2%² di m 5,91. Stesso confronto è stato applicato al colmo. La quota estradosso



Figura 30 - Corpo A, Sezione C-C

² Ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 "non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

autorizzata è di m 6,83, mentre quella realizzata è di m 6,90. Anche in questo caso la differenza di m 0,07 è inferiore al 2% di m 6,90 e conseguentemente non rappresenta una difformità dal progetto autorizzato.

Corpo B, Sezione A-A (fig. 30)

I PdC autorizzati prevedevano un tetto a padiglione con l'orditura del tetto impostata a m 4,00 rispetto alla quota 0,00; i rilievi effettuati sull'esistente restituiscono invece un'altezza di m 4,03 con un incremento di m 0,03 che è però inferiore al 2% della misura autorizzata e conseguentemente non rappresenta una difformità dal progetto.

Anche il colmo presenta una quota di estradosso autorizzata di m 5,27, mentre quella realizzata è di m 5,36. Anche in questo caso la differenza di m 0,09 è inferiore al 2% di m 5,27.

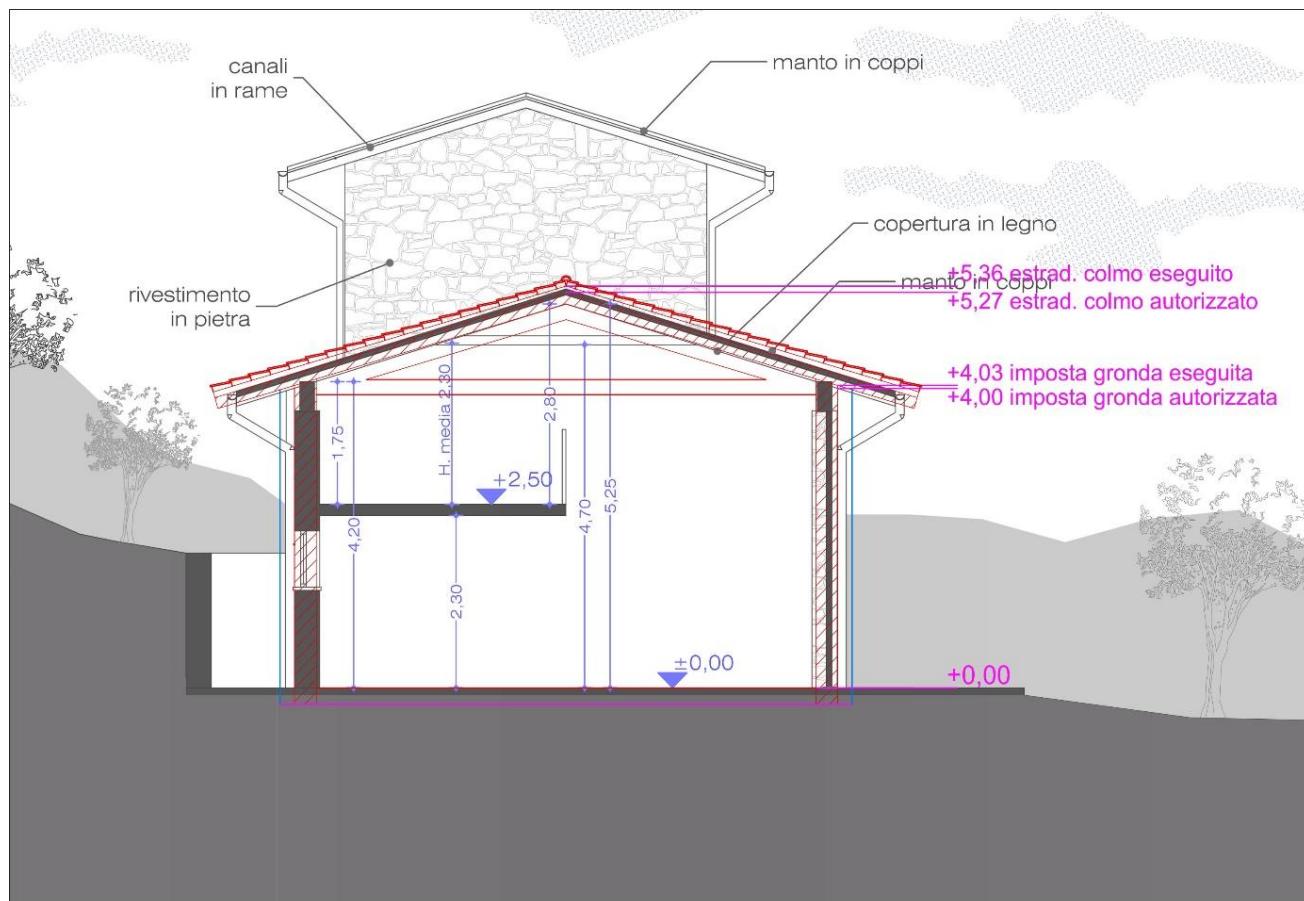


Figura 31 - Corpo B, Sezione A-A

Corpo C, Sezione B-B (fig. 31)

I PdC autorizzati prevedevano un tetto a due falde con l'orditura del tetto impostata a m 5,91 rispetto alla quota 0,00. I rilievi effettuati sull'esistente restituiscono invece un'altezza di m 5,98 con un incremento di m 0,07, anche in questo caso, inferiore al 2% di 5,91 e conseguentemente non rappresenta una difformità dal progetto autorizzato. Anche il colmo presenta una quota di estradosso autorizzata di m 6,83, mentre quella realizzata è di m 6,90. Anche in questo caso la differenza di m 0,07 è inferiore al 2% di m 6,83.

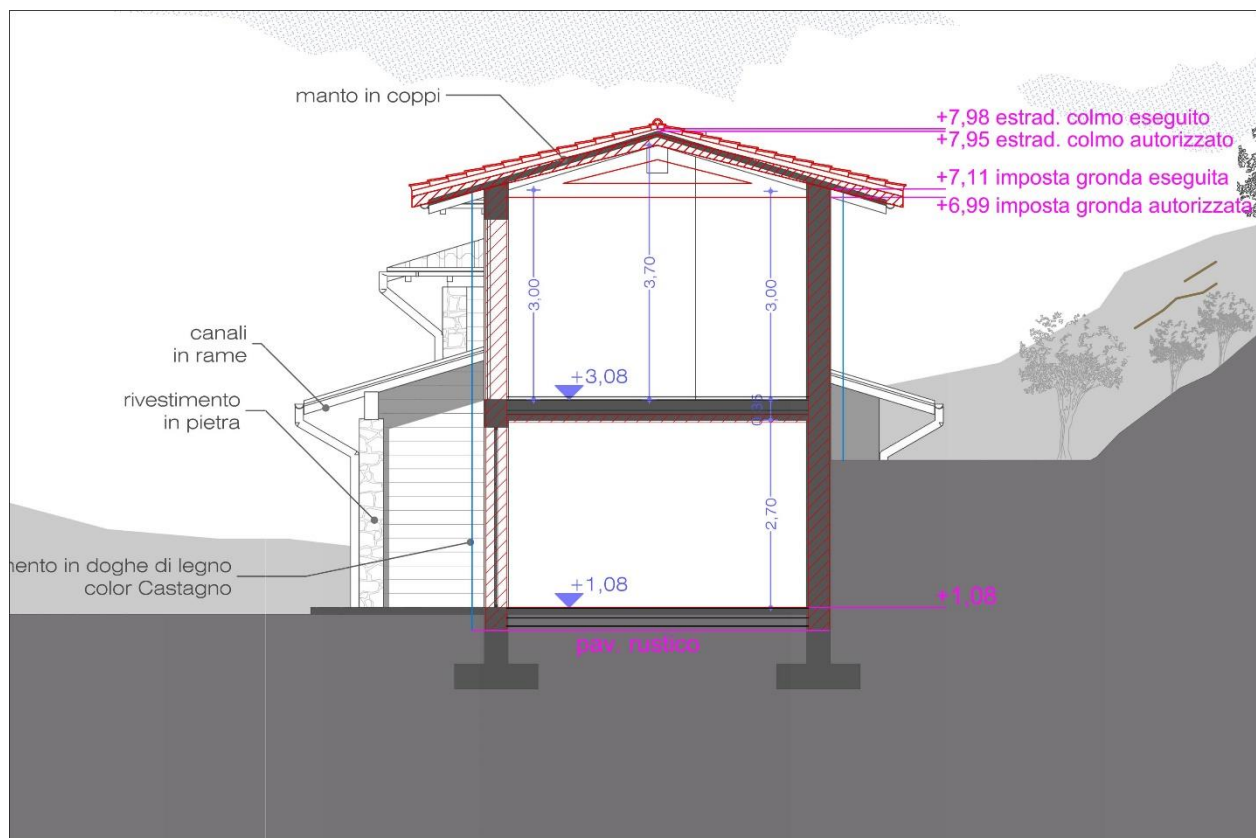


Figura 32 - Corpo C, Sezione B-B

Non essendo i lavori ultimati le indagini condotte non hanno evidenziato altri aspetti che possano essere considerati difformità anche parziali rispetto a quanto autorizzato.

Pur mantenendo le strutture già realizzate, il progetto, per alcuni ambienti, modifica in parte la distribuzione interna al fine di realizzare sette case vacanza, una reception, spazi comuni, la centrale termica, un deposito e 11 posti auto scoperti.

Il nuovo progetto prevede di differenziare l'offerta dei tagli abitativi modificando la precedente previsione di sette unità (sei monolocali con soppalco e un trilocale) realizzando cinque monolocali con soppalco, un trilocale con soppalco e un trilocale senza soppalco. La nuova superficie abitabile necessaria al completamento del progetto abitativo viene recuperata chiudendo il portico a Nord-Est dell'interno complesso mantenendo la continuità formale ed estetica dei prospetti.

Gli interventi edilizi perseguono l'obiettivo di preservare il più possibile gli spazi aperti, costituiti essenzialmente da terrazzamenti con olivi con particolare attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che contraddistinguono l'area.

Lo sviluppo planimetrico e l'altezza degli edifici esistenti sono confermati in quanto ritenuti commisurati alla scala di relazione con gli elementi del territorio circostante.

Le opere di sistemazione che accompagnano l'andamento del terreno, la definizione di muri di sostegno a vista rivestiti in pietra, l'utilizzo di colori naturali e della vegetazione oltre all'inserimento di alcuni locali (vani tecnici) sfruttando le balze del terreno, concorrono al migliore inserimento dell'edificio nel contesto in cui si trova.

L'accessibilità veicolare al lotto da via Sassello si limita all'area d'ingresso liberando così lo spazio aperto da usi inopportuni.

Il completamento di quanto già realizzato prevede l'impiego di serramenti in legno, intonaco civile e legno per i paramenti esterni, pietra per le pavimentazioni pedonali e prato armato per i parcheggi.

Il progetto prevede la separazione delle acque bianche dalle acque nere.

Nel primo caso, effettuata l'analisi per determinare il coefficiente di permeabilità, le acque meteoriche saranno smaltite per infiltrazione nel terreno, mentre le acque nere saranno convogliate alla fognatura comunale posta in via Sassello.

Riassumendo, le principali variazioni rispetto a quanto già autorizzato riguardano la realizzazione di:

1. parcheggi e sistemazioni esterne;
2. vano tecnico per la centrale termica e impianti in genere;
3. un locale deposito;
4. chiusura del portico passante per destinarlo a slp residenziale trasformando un monolocale in trilocale con soppalco (alloggio 6);
5. un secondo bagno al piano terra dell'alloggio 7;
6. un cavedio tecnico (scannafosso) per la ventilazione dei muri contro terra dell'alloggio 7;

7 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESISTICA DEL PROGETTO: PREVISIONE DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO IN RIFERIMENTO AGLI ELEMENTI DI QUALITA' DEL CONTESTO

Il DPCM 12/12/2005 supporta le fasi di verifica della potenziale incidenza degli interventi mediante alcuni indicatori degli effetti delle modificazioni, a cui di seguito si fa riferimento.

7.1 MODIFICHE DELLA MORFOLOGIA

Come visto nei capitoli precedenti gli aspetti morfologici del contesto paesaggistico sono dati dal versante collinare che affaccia sul lago di Garda e dal modo in cui il complesso edilizio si è definito in relazione ai condizionamenti posti dall'acclività del versante.

Previsione di progetto	Modifica attesa
Completamento delle opere edilizie con chiusura del portico ad Est per la definizione di una unità abitativa (alloggio 6), realizzazione di un secondo bagno per alloggio 7, definizione di un cavedio tecnico per la ventilazione dei muri controterra.	Nessuna modifica alla morfologia dell'area di pertinenza e del contesto paesistico. La definizione di un cavedio tecnico è una modifica priva di incidenza sulla morfologia complessiva dell'edificio e, quindi, del contesto paesistico.
Formazione di parcheggi, sistemazioni esterne e collegamenti pedonali.	Le opere comportano localizzati adeguamenti del terreno. La modifica non altera la morfologia del lotto e quindi, del contesto paesistico. I collegamenti pedonali seguono l'andamento naturale del declivio non comportando modifiche alle caratteristiche ed alla struttura dell'area.
Formazione di vani tecnici e locale deposito.	Le opere comportano localizzati e contenuti adeguamenti del terreno. La modifica non altera la morfologia del lotto e quindi, del contesto paesistico.

7.2 MODIFICHE DELLA COMPAGINE VEGETALE

Previsione di progetto	Modifica attesa
Completamento delle opere edilizie con chiusura del portico ad Est per la definizione di una unità abitativa (alloggio 6), realizzazione di un secondo bagno per alloggio 7, definizione di un cavedio tecnico per la ventilazione dei muri controterra.	Nessuna modifica alla compagine vegetazionale dell'area di pertinenza e del contesto paesistico.
Formazione di parcheggi, sistemazioni esterne e collegamenti pedonali.	Le opere comportano localizzate modifiche alla compagine vegetazionale dell'area immediatamente prossima all'edificio. Le eventuali piante d'alto fusto verranno ricollocate in loco.
Formazione di vani tecnici e locale deposito.	Le opere comportano localizzate modifiche alla compagine vegetazionale dell'area immediatamente prossima all'edificio. Le eventuali piante d'alto fusto verranno ricollocate in loco.

7.3 MODIFICHE DELLA FUNZIONALITÀ ECOLOGICA, IDRAULICA E DELL'EQUILIBRIO IDROGEOLOGICO

Previsione di progetto	Modifica attesa
Completamento delle opere edilizie con chiusura del portico ad Est per la definizione di una unità abitativa (alloggio 6), realizzazione di un secondo bagno per alloggio 7, definizione di un cavedio tecnico per la ventilazione dei muri controterra.	Nessuna modifica alla funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico.
Formazione di parcheggi, sistemazioni esterne e collegamenti pedonali.	Nessuna modifica alla funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico.
Formazione di vani tecnici e locale deposito.	Nessuna modifica alla funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico.

7.4 MODIFICAZIONI DELL'ASSETTO PERCETTIVO, SCENICO O PANORAMICO

Come visto ai capitoli precedenti il contesto offre condizioni percettive differenti e differenti scene paesistiche, comunque difficilmente percepibili a valle, da via del Golf e da via Folino Cabiana, a monte.

Previsione di progetto	Modifica attesa
Completamento delle opere edilizie con chiusura del portico ad Est per la definizione di una unità abitativa (alloggio 6), realizzazione di un secondo bagno per alloggio 7, definizione di un cavedio tecnico per la ventilazione dei muri controterra.	Rispetto allo stato attuale non viene modificata l'imposta della copertura; di conseguenza il completamento delle opere del complesso edilizio non ha incidenza sulla scena urbana e paesistica consolidata.

Formazione di parcheggi, sistemazioni esterne e collegamenti pedonali.	Le opere non risultano tali da modificare le condizioni panoramiche poiché seguono i profili altimetrici del terreno e vengono realizzati in aree retrostanti i blocchi edilizi esistenti. Risulteranno parzialmente visibili da via del Golf.
Formazione di vani tecnici e locale deposito.	Le opere non risultano tali da modificare le condizioni panoramiche poiché seguono i profili altimetrici del terreno e vengono realizzati in aree retrostanti i blocchi edilizi esistenti. Risulteranno parzialmente visibili da via del Golf.

7.5 MODIFICAZIONI DELLO SKY-LINE NATURALE E ANTROPICO

Previsione di progetto	Modifica attesa
Completamento delle opere edilizie con chiusura del portico ad Est per la definizione di una unità abitativa (alloggio 6), realizzazione di un secondo bagno per alloggio 7, definizione di un cavedio tecnico per la ventilazione dei muri controterra.	Nessuna modifica (si vedano le argomentazioni relative all'assetto percettivo).
Formazione di parcheggi, sistemazioni esterne e collegamenti pedonali.	Nessuna modifica (si vedano le argomentazioni relative all'assetto percettivo).
Formazione di vani tecnici e locale deposito.	Nessuna modifica (si vedano le argomentazioni relative all'assetto percettivo).

8 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Da quanto svolto ai capitoli precedenti emerge che le opere in progetto:

- non comportano interventi non ammissibili o fonte di criticità in base a quanto espresso dalla d.g.r. IX/2727 del 2012, esaminati al par. 4.2
- non incidono sui fattori di qualità del paesaggio di cui alla nota 2 dell'Allegato al DPCM 12/12/2005, esaminati al par. 4.3;
- non comportano l'introduzione degli elementi di rischio di cui alla nota 2 dell'Allegato al DPCM 12/12/2005, esaminati al par. 4.4;
- non hanno incidenza, o hanno incidenza trascurabile, agli indicatori di cui al DPCM 12/12/2005, esaminati al cap. 6.

In base a quanto esaminato, si possono altresì escludere effetti cumulativi, dovuti cioè al sommarsi di piccoli effetti, ognuno trascurabile, che nell'insieme danno luogo una sensibile alterazione del contesto paesistico.

Anche la nuova superficie abitabile recuperata chiudendo il portico a Nord-Est del blocco centrale non mostra particolari criticità in quanto si mantiene una continuità formale ed estetica dei prospetti già definita.

Gli interventi di formazione dei parcheggi, dei collegamenti pedonali e delle sistemazioni esterne non modificano in modo incisivo la percezione del paesaggio da via del Golf e da via Folino Cabiana. Le opere, ricoperte di terra e manto erboso, si inseriscono in modo armonioso con l'ambiente circostante seguendo l'andamento naturale del terreno. Inoltre l'attento uso dei materiali confonde gli elementi architettonici con il paesaggio riducendo l'impatto visivo e creando una forte integrazione con il contesto naturale.



Figura 33 - Fotoinserimento prospetto Sud-Est: vista dall'ingresso



Figura 34 - Fotoinserimento prospetto Sud-Est: vista da monte