



STUDIO
ASSOCIATO

di Arch. Bertolinelli Florenzo e Arch. Bertolinelli Roberto
ARCHITETTURA, URBANISTICA E DESIGN

Via S.Giulia n.22 PADENGHE SUL GARDA (BS)
tel:030-9907242 fax:030-9900856 e-mail:studio_bertolinelli@libero.it

GEOM. VENUTA MICHELANTONIO

Via Verona n.2a SIRMIONE (BS) tel. 349/2128504
e.mail: geometravenuta@live.it

P 18-16

PROGETTO

PIANO ATTUATIVO "EX PUNTO VERDE", VIA PRAIS
PADENGHE SUL GARDA (BS)

ALL N°

A-03

1^ VARIANTE		2^ VARIANTE	
DATA	N.	DATA	N.

DISEGNATORE B.R.	DATA	05/10/18
	SCALA	

OGGETTO

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PROGETTISTI:

DOTT. ARCH. BERTOLINELLI FLORENZO
GEOM. VENUTA MICHELANTONIO

COMMITTENTE:

E.C.O.STARS S.R.L.



ARCHITETTURA, URBANISTICA E DESIGN

di Arch. Bertolinelli Florenzo e Arch. Bertolinelli Roberto

Via S.Giulia, 22 – 25080 PADENGHE SUL GARDA (BS) - tel:0309907242 fax:030990085 mail:studio_bertolinelli@libero.it
C.F. P.I.02811610985

RELAZIONE PAESAGGISTICA

a corredo dell'istanza di autorizzazione paesaggistica per intervento da realizzare in zona soggetta a vincolo di tutela paesaggistica, relativo a Piano Attuativo denominato "ex Punto Verde" a Padenghe sul Garda (Brescia), via Prais, distinto al mappale n. 1175 del foglio n. 11 N.C.T. del comune censuario di Padenghe sul Garda di proprietà della società E.C.O.STARS S.R.L. .

La presente relazione paesaggistica è redatta per valutare l'impatto del Piano Attuativo "ex Punto Verde", comparto oggetto di un precedente piano convenzionato il 14 luglio del 1997 e per questo già parzialmente urbanizzato. L'area è localizzata a sud rispetto al centro storico di Padenghe del Garda verso il territorio del Comune di Desenzano del Garda, a ovest della Sp 572 (direttrice Salò Desenzano). E' un'area occupata da costruzioni rade esistenti a destinazione sia residenziale sia turistico-ricettiva circondate da ampi spazi a verde. Il lotto ha un andamento pressoché pianeggiante che degrada dolcemente verso est ed il lago; l'accesso all'area avviene a est da via del Molino mentre da ovest (a monte) da via Prais. Il lotto in analisi risulta il limite sud del tessuto urbano consolidato oltre il quale sono presenti aree verdi di salvaguardia.

Tipo di vincolo

L'area oggetto d'intervento è sottoposta a dichiarazione di notevole interesse pubblico, di cui all'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex l. 1497/39) in forza del Decreto Ministeriale 23 febbraio 1967.

Legislazione di riferimento

La presente relazione paesaggistica è redatta secondo le indicazioni della

Deliberazione della Giunta Regionale del 22 dicembre 2012 – n° IX/2727: Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12. Contestuale revoca della DGR 2121/2006. In tali criteri vengono definiti i contenuti della relazione paesaggistica, tenendo conto del DPCM 12 dicembre 2005. Nella dgr IX/2727 la documentazione minima per la domanda di autorizzazione paesaggistica viene articolata in tre elementi: relazione paesaggistica, elaborati dello stato di fatto ed elaborati di progetto. Ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del d.lgs 22 gennaio 2004, n° 42, la relazione paesaggistica allegata alla domanda d'autorizzazione indica, con riferimento specifico alle motivazioni del vincolo paesaggistico gravante sull'area d'intervento:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato.
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice.
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte.
- gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti.

Il progetto in esame

Il P.G.T. individua l'ambito d'intervento in zona "Classe VIII, Art. 7.5: Aree destinate ad attività prevalentemente turistico-alberghiera con PA approvati o volumetria definita ", al numero 4, denominazione 7-C2 PUNTO VERDE. Si pone quale obbiettivo il riconvenzionamento. Sono ammesse destinazioni turistico-alberghiera e residenziale. Il P.G.T. prevede interventi fino a 11.000,00 mc compreso il volume già presente in caso di destinazione turistico-alberghiera oppure 8.000,00 mc compreso il volume esistente in caso di destinazione residenziale. L'altezza massima di piano è pari a 7,50 m. La proposta progettuale prevede di convenzionarsi per complessivi 7.000,00 mc. a destinazione residenziale.

Il comparto riguarda un ambito parzialmente costruito in forza ad un precedente piano attuativo nel 1997, per una volumetria complessiva di 25.000 mc ripartiti su una serie di edifici a destinazione residenziale e turistico-alberghiera. Alcuni volumi sono stati realizzati e completati fino al 2008 quando l'allora proprietà è fallita. La quota già edificata interna alla nuova perimetrazione del piano, in stato di abbandono, interessa la porzione est della proprietà. E' costituita da

due corpi di fabbrica in linea di due piani fuori terra, composti da blocchi di alloggi a schiera ed una piscina. Il più orientale dei fabbricati, denominato corpo G, è costituito da 5 blocchi di alloggi ed è privo di interrato mentre il secondo, denominato corpo H, costituito da 3 blocchi di alloggi, è realizzato sopra l'interrato che ospita oltre 40 tra posti auto e garages. I blocchi G ed H sono completamente realizzati per quanto riguarda le strutture edilizie, mentre mancano del tutto (o, se presenti, sono da ripristinare integralmente) delle strutture esterne sia per l'accesso e la fruizione dei locali, sia per l'allacciamento delle reti tecnologiche. La piscina, realizzata in allineamento al corpo H, risulta parzialmente completata nelle sole opere murarie. Lo stato di abbandono degli immobili è evidente sia per incontrollata proliferazione di vegetazione anche a ridosso delle abitazioni, sia dalla mancanza di opere di presidio o di protezione delle opere realizzate. Gli alloggi esistenti nel corpo G e del corpo H saranno oggetto di modifiche interne, inoltre dodici degli esistenti alloggi saranno accorpati a due a due così da ottenere appartamenti più grandi. Per la restante quota del comparto è prevista la realizzazione di otto lotti distinti che potranno ospitare ciascuno edifici unifamiliari o bifamiliari di due piani fuori terra secondo quanto previsto all'art.2.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT. Il nuovo piano attuativo prevede la realizzazione di una viabilità in cessione da ovest ad est che collegherà i due accessi all'area esistenti lungo via Prais e via del Molino, consentendo, per altro, la realizzazione di un anello viario a miglioramento della situazione viabilistica del contesto. Sarà adeguata la strada privata esistente lungo il limite ovest della proprietà a servizio sia dei nuovi lotti sia delle unità abitative esistenti poste a monte del piano. Inoltre sarà realizzata una strada privata di penetrazione che consentirà l'accesso all'interrato dei corpi G e H esistenti ed a parte dei lotti di progetto. Lungo la viabilità principale di piano (da cedere) saranno realizzati i parcheggi pubblici di cessione. Lungo il lato meridionale della viabilità è prevista la realizzazione del marciapiede. Tutte le reti di sottoservizi, compresa la rete fognaria esistente, saranno realizzate lungo la strada di cessione con opportuni stacchi per il proseguimento dei sottoservizi lungo la viabilità privata esistente ed di progetto. Sono presenti, come da rilievo dello stato di fatto, due manufatti precedentemente autorizzati, destinati a cabine Enel, la prima nell'angolo nord-orientale del lotto mentre la seconda nella parte centrale della proprietà.

Stato attuale del bene interessato

Il lotto in esame interessa una porzione di area compresa tra via del molino e via Prais. Osservando la cartografia di analisi del PTCP, oggi l'intorno viene considerato ampiamente urbanizzato, ad esclusione del confine meridionale così come la quasi totalità della fascia a lago comunale. L'area in analisi si trova al limite dell'edificato con aree urbane di completamento caratterizzate da urbanizzazione a bassa densità, verso nord e est, a densità rada ad ovest, aree destinate prevalentemente ad attività turistico-alberghiera, con le strutture del West Garda Hotel e Garda Sole (nord) oltre il quale iniziano le aree a verde ed agricole che si individuano inoltre, a grande scala, verso il confine comunale con Lonato e Desenzano.

Osservando una vecchia carta IGM del 1886 si può capire come l'area oggetto di analisi e tutto il contesto, prima del '900, fossero completamente liberi da edificazione. Una carta catastale del 1924 individua più nel dettaglio lo stato dei luoghi, vi si individua, quale unico complesso edificato, l'attuale villa Garuti. La carta IGM del 1946-53 (carta a 3 colori) indica la vocazione residenziale e turistica che, nel primo dopoguerra, si avvia ad avere la fascia a lago mentre il primo entroterra rimane agricolo. Nella carta IGM del 1954-1965, la cartografia stanag a 5 colori, prosegue la trasformazione del fronte lago verso la destinazione residenziale e turistico-ricettiva. La carta tecnica regionale del 1986 evidenzia l'espansione dell'urbanizzazione sulle sponde del lago e le aree a ridosso della statale. Prosegue quindi la sua evoluzione fino all'attuale configurazione dove, a monte della viabilità principale (la provinciale via Marconi), numerosi lotti sono destinati a ville e villette con ampie zone a verde privato senza un'apparente organizzazione, la fascia a monte è caratterizzata da residence destinati principalmente a seconde case, mentre la fascia più prossima al lago mantiene principalmente la sua vocazione turistico-ricettiva. Osservando l'ortofoto si nota la configurazione attuale dell'area. L'intorno immediato lungo via del Molino risulta completamente urbanizzato a bassa edificazione mentre a nord-ovest, verso via Prais si individuano strutture residenziali e turistico-alberghiere più complesse.

Elementi di valore paesaggistico in esso presenti

Il decreto di vincolo del 23 febbraio 1967 fonda il suo presupposto sul particolare pregio della sponda lacustre e sulle valenze naturalistiche e

morfologiche del territorio, elementi che concorrono a caratterizzare i luoghi insieme a numerosi punti di vista accessibili al pubblico e dai quali si può godere la visuale panoramica del lago, dei monti che incorniciano il benaco e dell'opposta sponda veronese. L'aspetto vedutistico, caratterizzato dai punti di vista privilegiati verso il lago presenti nell'intorno dell'intervento, connotano l'area oggetto di analisi e risultano ancora presenti e salvaguardati. Le aree verdi presenti a sud ed ovest del lotto, intorno risultano salvaguardate.

Impatto sul paesaggio delle trasformazioni proposte

L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'urbanizzazione di un comparto esistente, ed ormai consolidato, con sostanziale riduzione volumetrica rispetto al piano convenzionato originale. I parametri assegnati e la tipologia adottata per le nuove costruzioni consentiranno all'intervento di non rappresentare un elemento di emergenza visiva rispetto al contesto dove sono presenti altri edifici con caratteristiche dimensionali in linea con il progetto. L'area è inserita in un contesto leggermente degradante verso il lago, verso nord, est ed ovest l'area confina con un sistemi edilizi preesistenti. Verso sud sono presenti aree verdi di salvaguardia che risultano ad una quota superiore rispetto al comparto. La nuova strada di cessione prevista nel piano attuativo collegherà i due accessi all'area esistenti lungo via Prais e via del Molino, consentendo, per altro, la realizzazione di un anello viario a miglioramento della situazione viabilistica del contesto. La trasformazione proposta non crea elementi di emergenza ambientale paesisticamente rilevanti perché si tratta di un intervento realizzato in continuità con il preesistente con altezze e impatti prospettici assimilabili all'intorno. L'intervento inoltre non costituisce una barriera visiva in quanto poco percepibile dalle visuali consolidate a monte. Il progetto si inserisce adeguatamente nel sistema insediativo esistente non creando elementi di emergenza ma creando un disegno continuo con gli edifici esistenti edificati con il precedente piano attuativo.

Elementi di mitigazione e compensazioni proposti

Il progetto consiste nel completamento di un comparto esistente con realizzazione di opere di urbanizzazione ed edifici residenziali nella porzione di lotto libera. L'intervento non determina variazioni alla forma naturale del suolo, alle regole morfologiche o compositive riscontrate nel contesto. La modifica

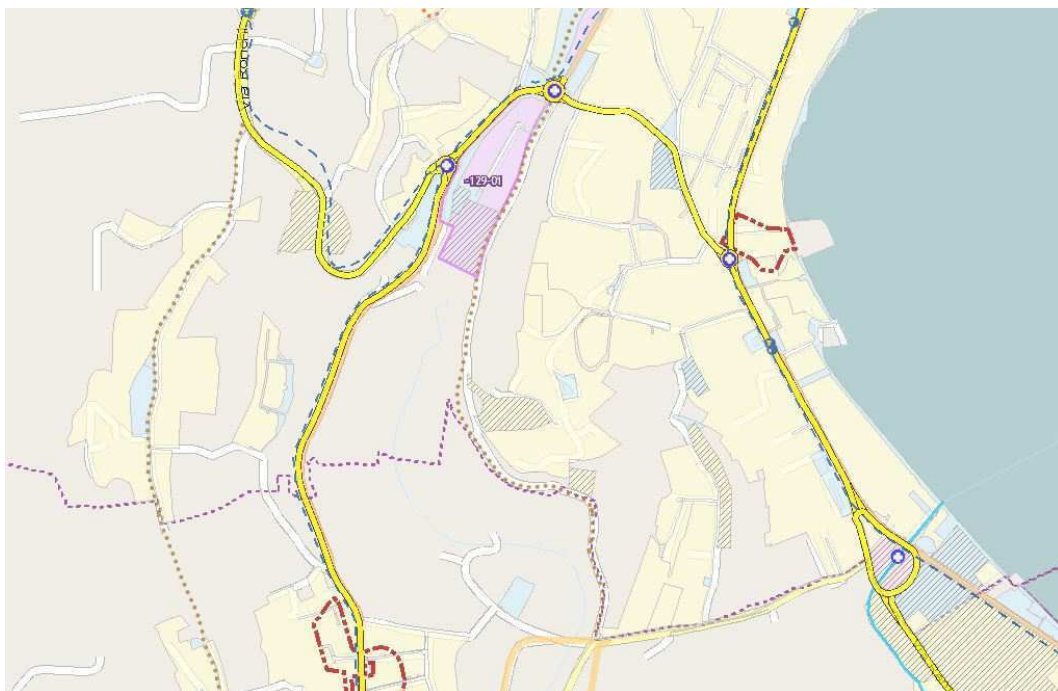
dello skyline non sarà percepita dal lago, non evidenzierà emergenze rilevanti rispetto all'intorno mentre da monte e dalle zone di verde di salvaguardia a sud, l'edificio non invaderà le viste principali risultando a quota più bassa rispetto all'intorno. Data l'entità della trasformazione proposta si ritiene accettabile l'alterazione percettiva dal paesaggio circostante, l'intrusione visiva di quanto proposto risulta controllata.

Per BRF Studio Associato

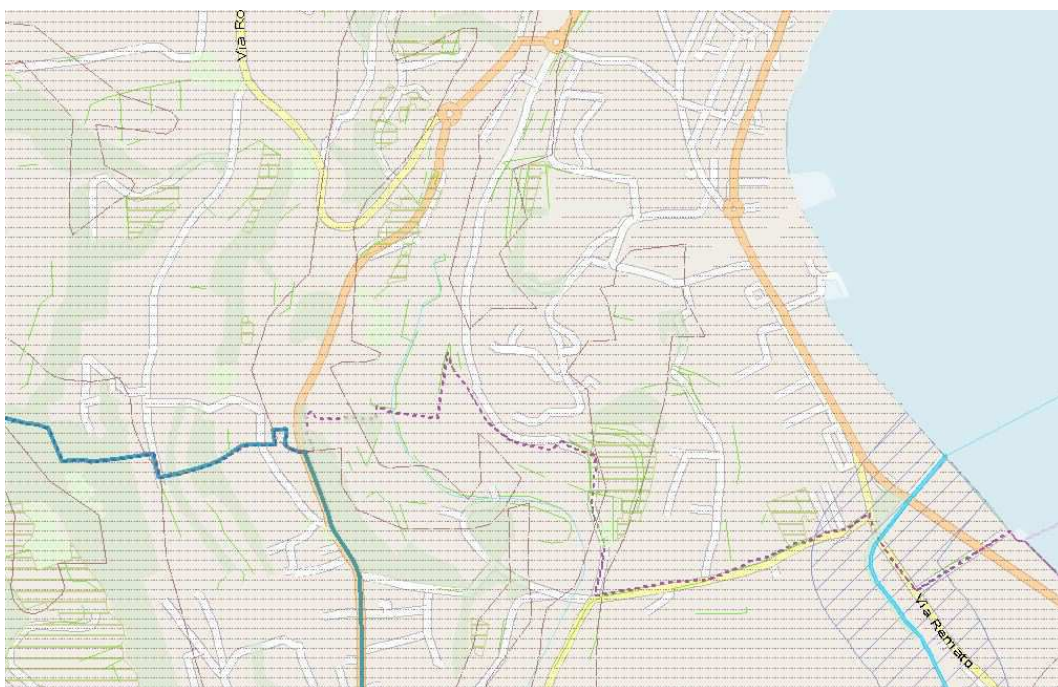
Dott. Arch. Bertolinelli Florenzo

Geom. Venuta Michelantonio

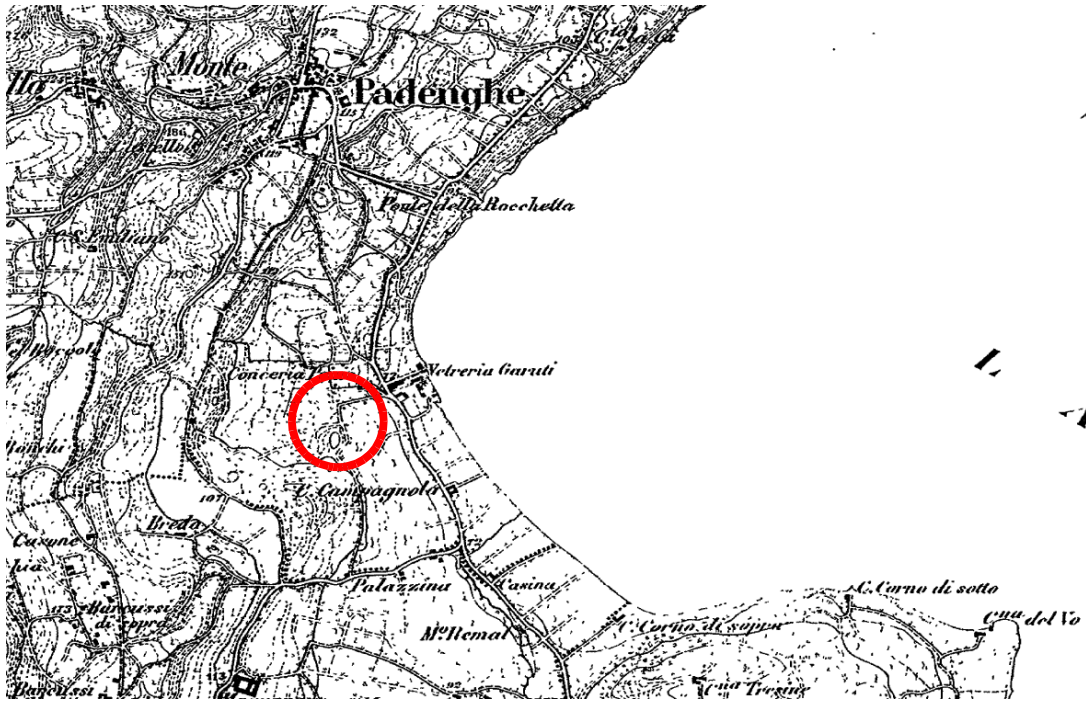
ALLEGATI



Allegato 1: estratto PTCP – struttura



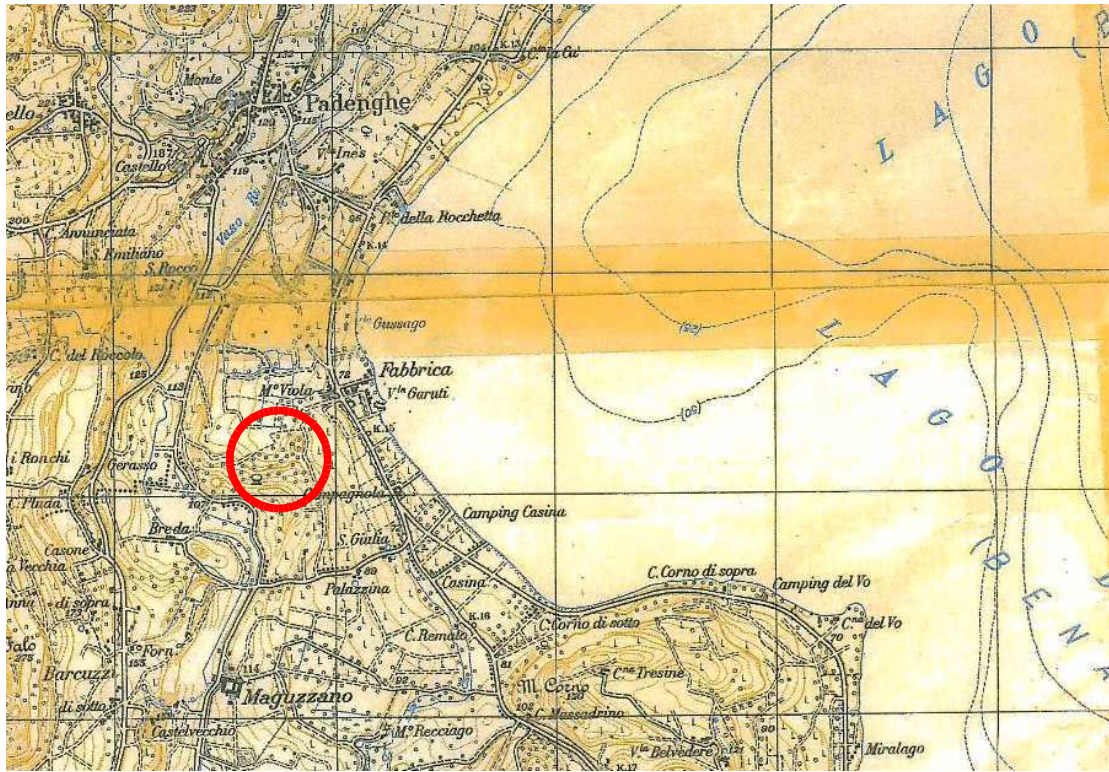
Allegato 2: estratto PTCP – ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio



Allegato 3 estratto IGM – anno 1886



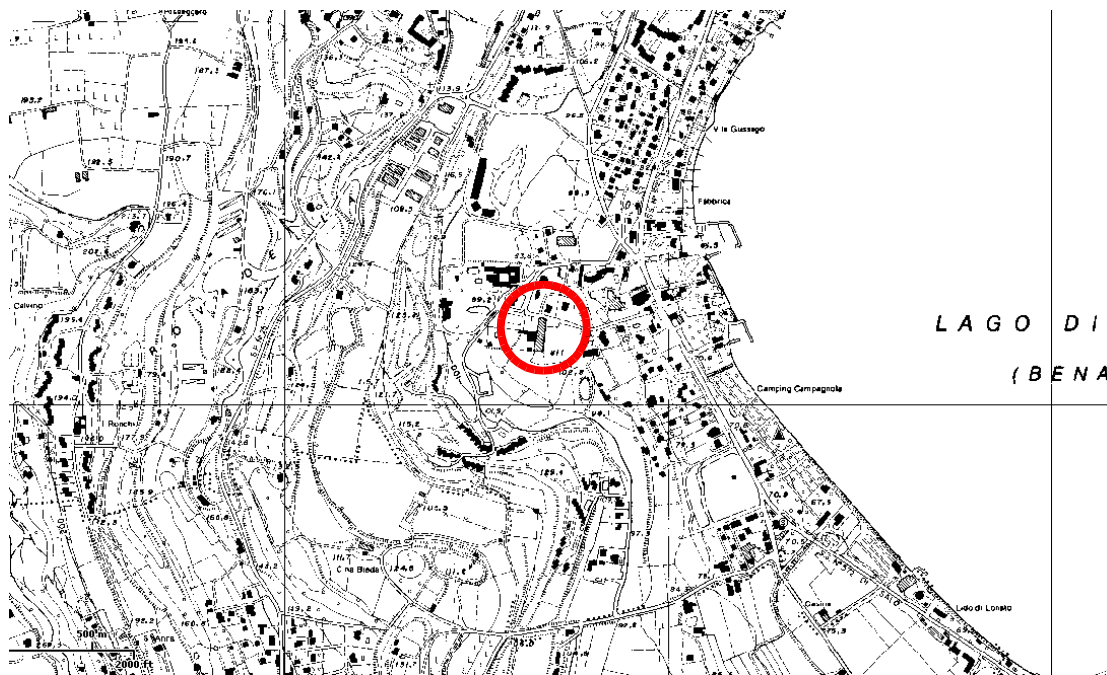
Allegato 4 estratto catastale – anno 1924



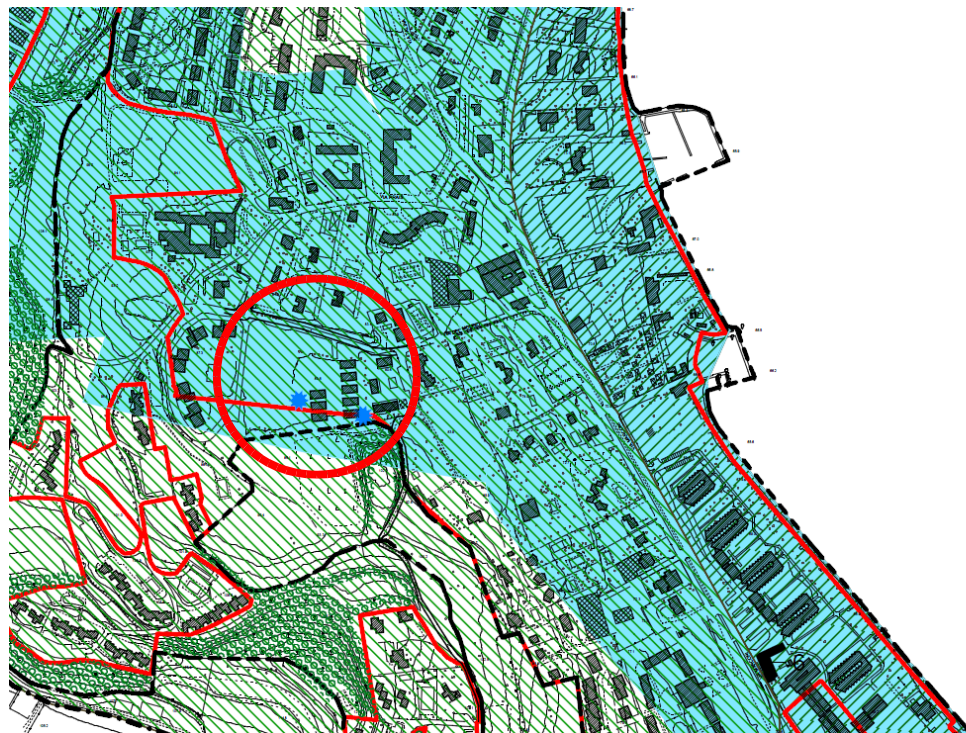
Allegato 5: estratto IGM – anno 1946-1953



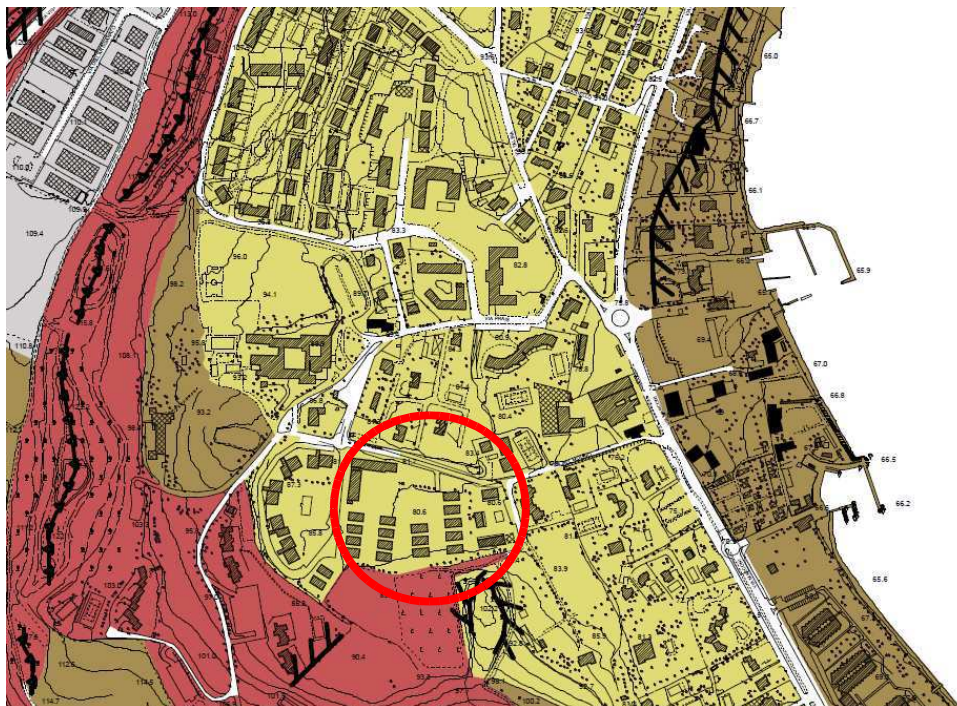
Allegato 6: estratto IGM – anno 1954-1962



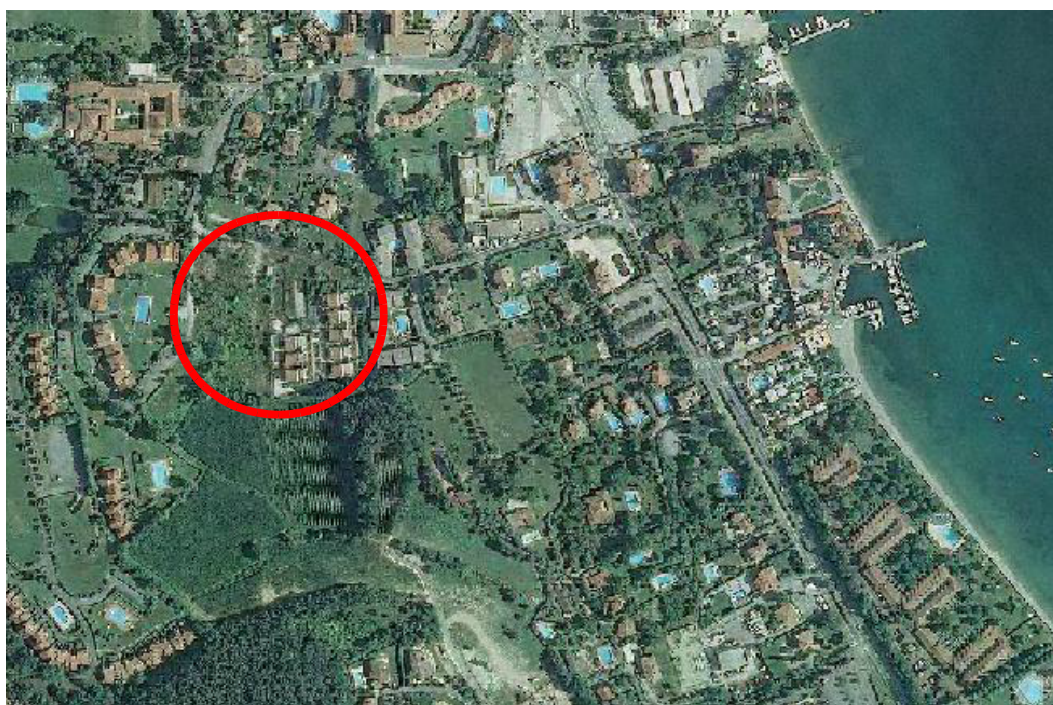
Allegato 7: estratto CTR



Allegato 8: estratto carta dei vincoli comunale



Allegato 9: estratto carta delle sensibilità comunale



Allegato 10: estratto ORTOFOTO