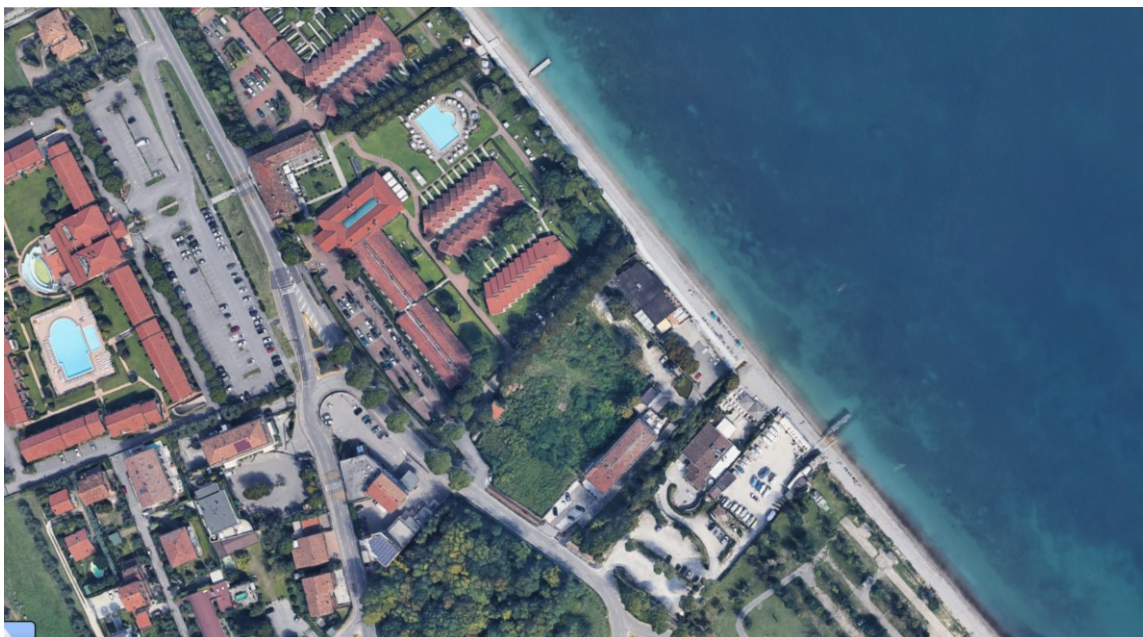


PROVINCIA DI BRESCIA  
COMUNE DI PADENGHE

**SAR S.R.L.**

**Via Corsica 143, 25125 Brescia**

**PROGETTO VARIANTE SUAP "CONCENTRA CROSS" N° 1/2008 DEL 28/05/2010  
PER REALIZZAZIONE HOTEL 4 STELLE IN VIA MARCONI**



**RELAZIONE PAESAGGISTICA**  
**ai sensi dell'art.146 D.lgs 42/2004**

Il committente

Il tecnico



Brescia, Giugno 2023

## 1. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E STATO ATTUALE

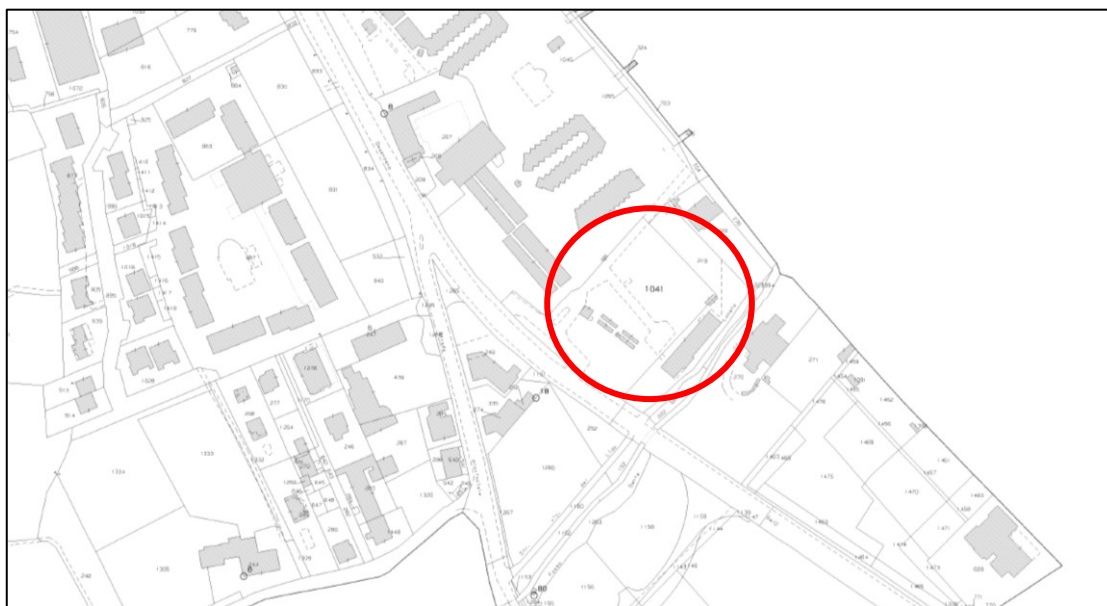
### 1.1. LOCALIZZAZIONE DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto di istanza è sita in Via Marconi snc a Padenghe sul Garda, ubicata in una zona a morfologia prevalentemente pianeggiante, ma caratterizzata da un dislivello di circa 2 mt tra quota stradale e litorale lacustre.

Ad oggi si presenta come un lotto libero, con presenza di un piccolo fabbricato all'angolo sud-est e di alcuni manufatti in posizione centrale, funzionali alla precedente attività di Camping, da tempo dismessi: le piantumazioni, un tempo presenti nell'area come ancora riportano le rilevazioni ortofotogrammetriche, in realtà sono state rimosse durante le operazioni preliminari all'avvio dei lavori correlati alla precedente convenzione urbanistica: rimangono alcune essenze lungo la strada di accesso alla spiaggia in lato nord, come riportato nella tavola 2 di rilievo.

Il lotto confina a nord con la strada di accesso alla spiaggia e quindi con il Resort "Splendido Bay", a sud con il "Lake Beach Hostel", mentre sul lato est/nord-est la spiaggia è separata dal parcheggio di pertinenza del "Lake Beach Hostel" e dalle aree di pertinenza del Ristorante "Il Lido". Il confine ovest/sud-ovest è determinato dalla SP 572, poi Via Marconi.

L'area di proprietà è accatastata al NCT al Foglio 11 Mapp. 1041



Si chiarisce che, a seguito di approfondita analisi catastale, è emersa una difformità tra l'attuale disposizione delle cinte (costruite soprattutto con rete metallica, ad eccezione di una piccola porzione in confine sud, in corrispondenza dell'ingresso al "Lake Beach Hostel") e la reale conformazione dei mappali di proprietà, pertanto le tavole di rilievo riportano una rettifica del lotto edificatorio rispetto allo stato di fatto. La consistenza dell'area di proprietà risulta ridimensionata sia per tale rettifica sia per lo stralcio della strada in lato nord gravata da servitù di passaggio.



Stralcio tav. 02 – Planimetria di rilievo

## 1.2.ANALISI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI E SOVRACOMUNALI

Il comparto ha una superficie totale di circa mq. 6184,11 ed è classificato come "ambito territoriale a destinazione prevalentemente produttiva" ovvero CLASSE VIII "aree destinate ad attività prevalentemente turistico - alberghiera con PA

approvati o volumetria definita (art.7.5 NTA PdR)" nel Piano delle Regole del PGT approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 9 in data 08/04/2019.



Estratto Tavola 8 – Ambiti del Piano Delle Regole - Sud

Risulta sottoposto ai seguenti vincoli:

- **vincolo paesaggistico-ambientale**, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) Dlgs 42/04 e s.m.i, ovvero:

*"c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;*

*d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze."*

- **vincolo idrografico** ovvero all'interno di una fascia tutelata ai sensi dell'art. 142, lett. b) e c) Dlgs 42/04 e s. m.i, ovvero:

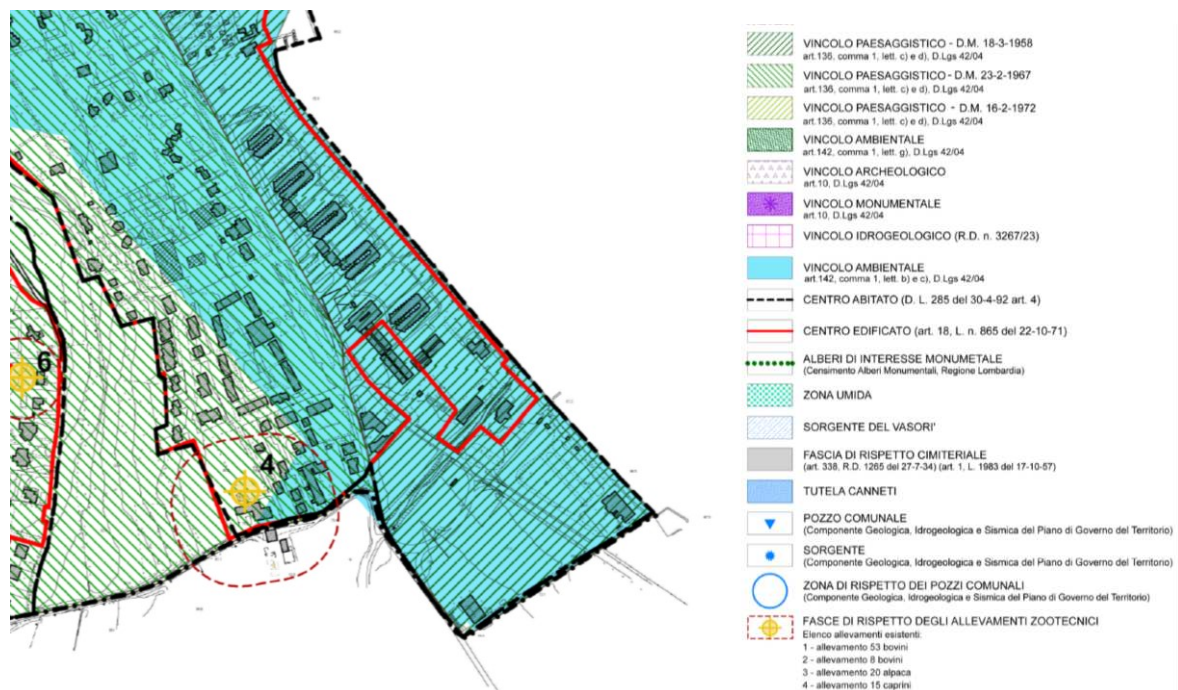
*b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*

*d) 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;*



In particolare il vincolo paesaggistico è stato apposto con D.M. 18-03-1958 con la seguente descrizione:

*"La zona, sita nel territorio dei confini di Padenghe e Moniga comprendente tutti gli immobili posti fra la riva del lago di Garda, il confine del comune di Lonato (fra il Lago di Garda e la Strada provinciale del Vò), la strada provinciale del Vò, fino al km 11 una linea che si porta a quota 143 e, proseguendo in direzione della quota 130, si porta fino al confine del comune di Manerba, segue detto confine fino alla fine del lago, ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 20 giugno 1939 n° 1497 ed è sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa"*



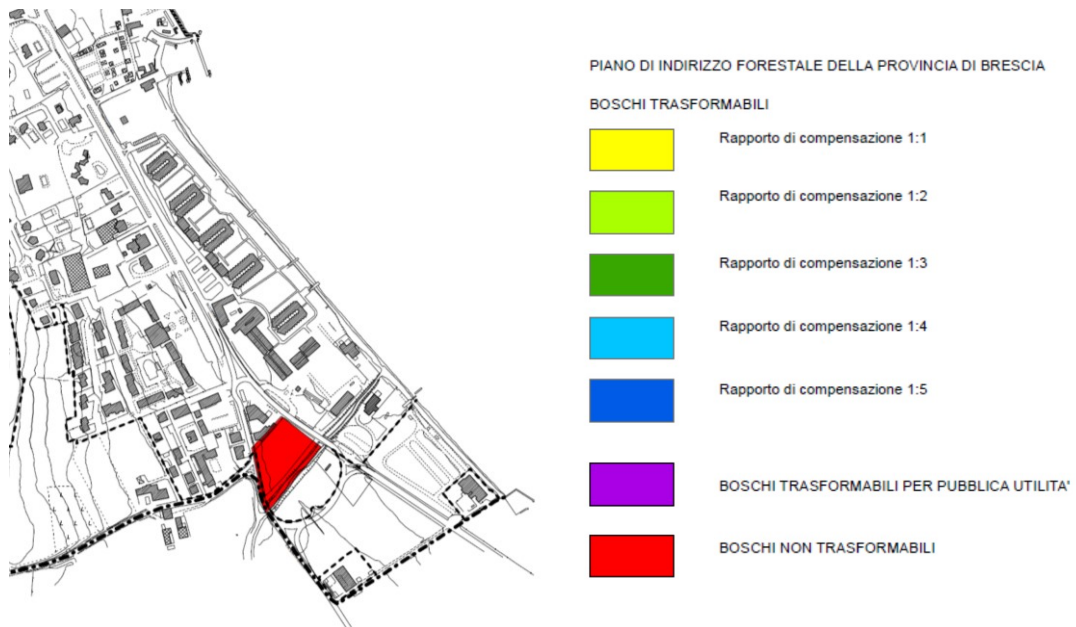
Estratto Tavola 3 – Sistema dei vincoli

### 1.3.ELEMENTI MORFOLOGICI STRUTTURALI DEL CONTESTO EDILIZIO

L'ambito territoriale di interesse non si caratterizza per elementi di interesse naturalistico-ambientali particolarmente significativi: come detto sopra alcune alberature sono presenti lungo la strada di accesso alla spiaggia che chiude il lotto a nord, tuttavia si tratta di essenze decidue che già nel precedente progetto di trasformazione erano previste in sostituzione.

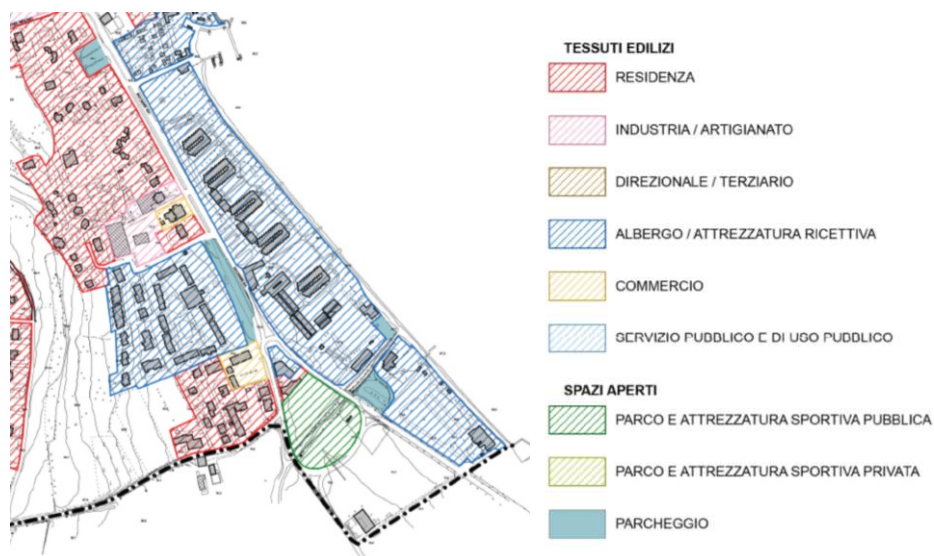
La cartografia allegata al PGT, Documento di Piano, con individuazione delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, indica la presenza nella zona

antistante Via Marconi di un bosco non trasformabile in cui si riconosce ruolo nodale nel sistema del verde.



*Estratto Tavola 9 – Individuazione delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico*

Il PGT prevede per questa porzione di “bosco” una destinazione a “parco e attrezzatura sportiva pubblica”.

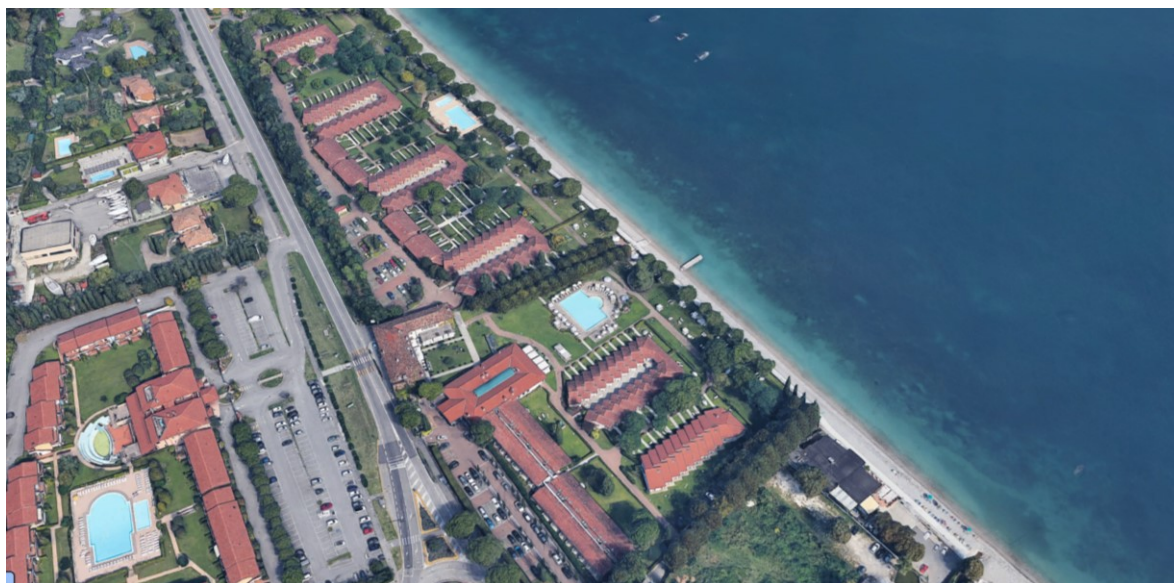


*Estratto Tavola 6 – Ricognizione della destinazione funzione dei tessuti edilizie degli spazi aperti*

Se si analizza dal punto di vista tipologico-linguistico il tessuto edilizio dell'immediato intorno, esso si caratterizza da edilizia eterogenea di recente realizzazione (tra gli anni Settanta e Ottanta – vedere stralcio tavola 7 del Documento di Piano PGT), funzionale alla destinazione terziario-alberghiera.

Il versante est di Via Marconi rivolta a lago presenta fabbricati a uno o due piani fuori terra con coperture prevalentemente a falde, di diversa forma planimetrica, inseriti in vaste aree di pertinenza costituite da parcheggi e/o giardini con presenza di aree piscine-aree relax.

Il vicino Resort, che comprende anche un edificio storico indicato dal PRG come nucleo si antica formazione denominato "*Campagnola*", ricorre, nella porzione di nuova edificazione, a edifici compatti con tipologia a stecca o a schiere di piccole unità collegate tra loro a formare una sorta di corte, organizzate su serie di 5 blocchi.





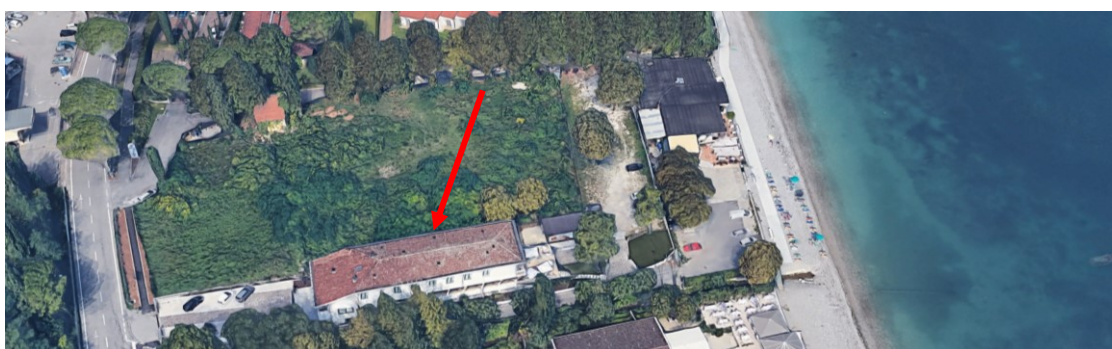




Sul fronte prospiciente la spiaggia sono presenti due ristoranti costituiti da volumi leggermente articolati, con diverse tipologie di copertura e con presenza di tettoie e manufatti funzionali alla destinazione d'uso.



Sul lotto confinante a sud è presente una seconda struttura alberghiera di forma compatta e longitudinale a due piani e copertura a capanna.



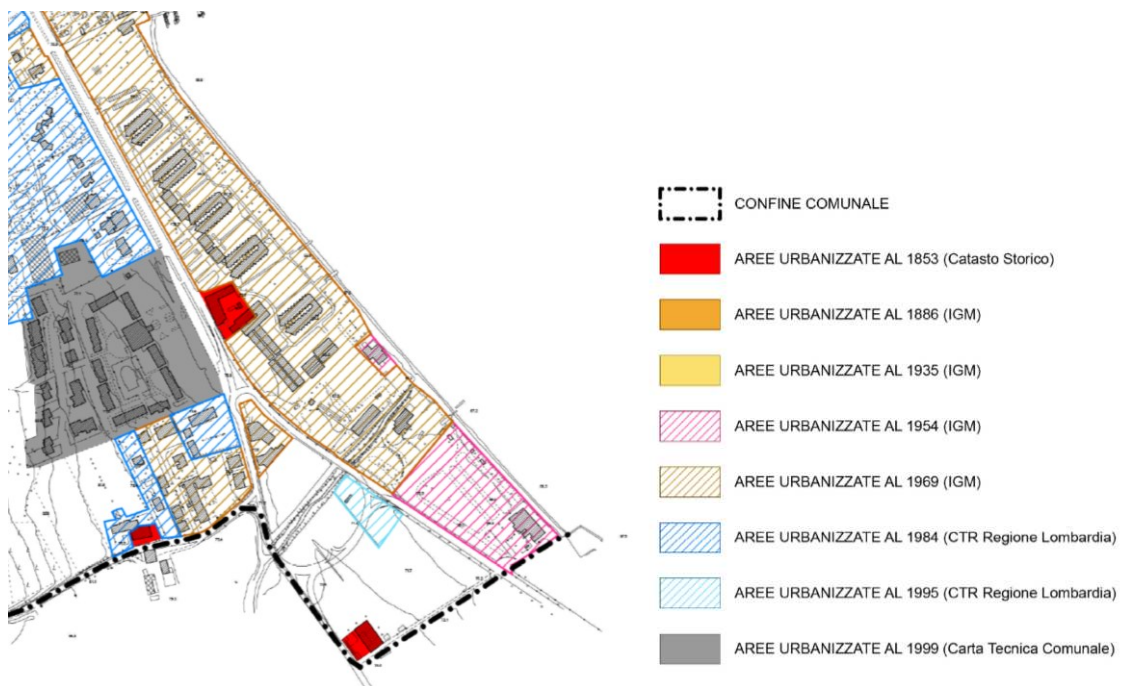


Sul lato ovest di Via Marconi, in direzione collinare, gli edifici sono spesso più alti, fino a tre piani fuori terra, e ospitano attività commerciali su fronte strada.

Qui l'edilizia è decisamente connotata da uno scarso livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine e meritevole di riqualificazione.







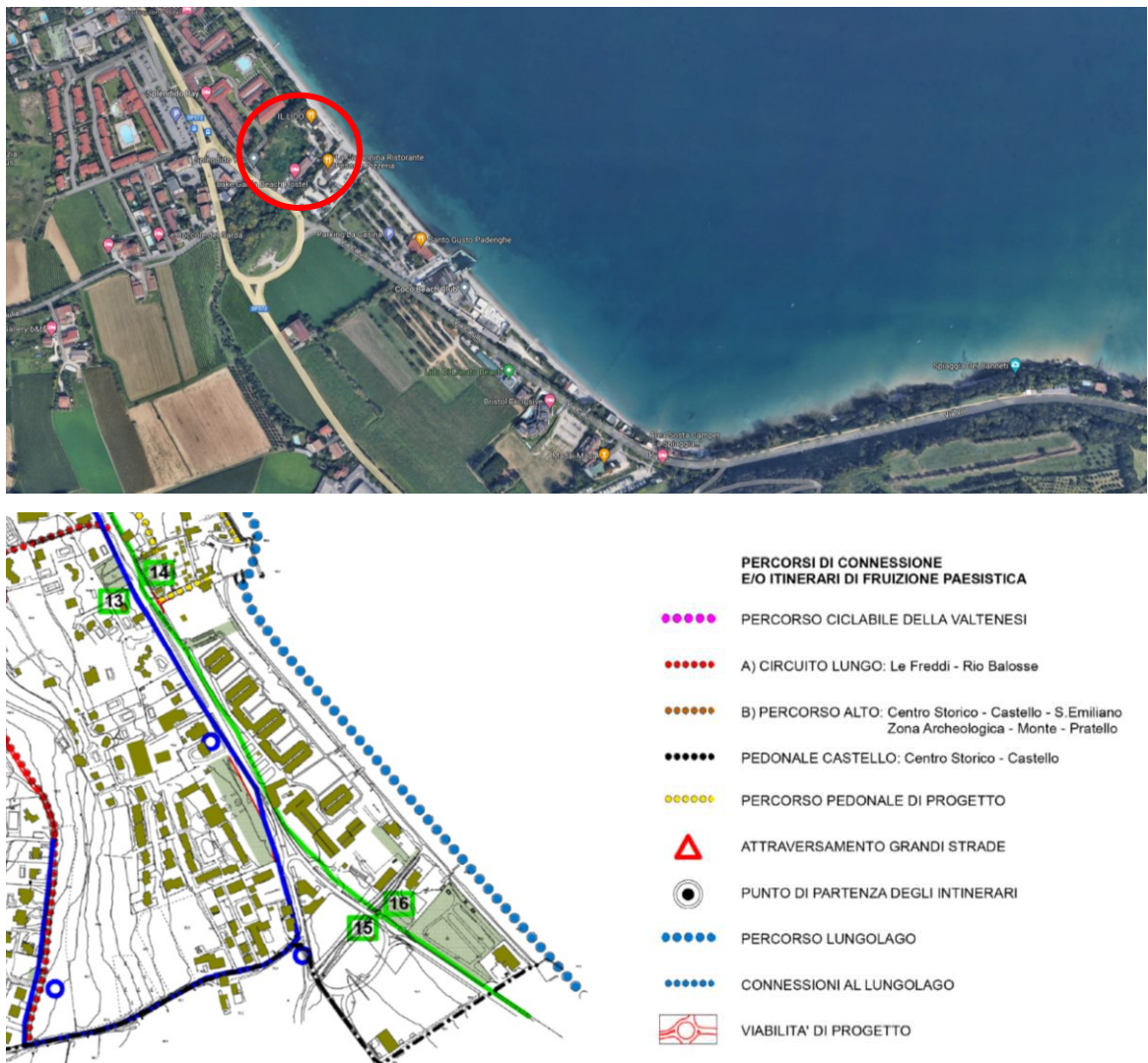
Estratto Tavola 7 – Lettura dello sviluppo urbano per soglie storiche



#### 1.4.ELEMENTI VEDUTISTICI E SIMBOLICI

Il sito non interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico o visuali storicamente consolidate, tuttavia si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale costituita sia da Via Marconi sia il lungolago.

Via Marconi qui si innesta tra la SP 572 che collega Salò a Desenzano e la rete stradale secondaria (Via Catullo – Via Vò) che serve la costa desenzanese: si tratta quindi di un percorso di medio-alta percorrenza che necessita di particolare attenzione nell'inserimento di nuovi volumi che dovranno garantire un basso impatto percettivo.

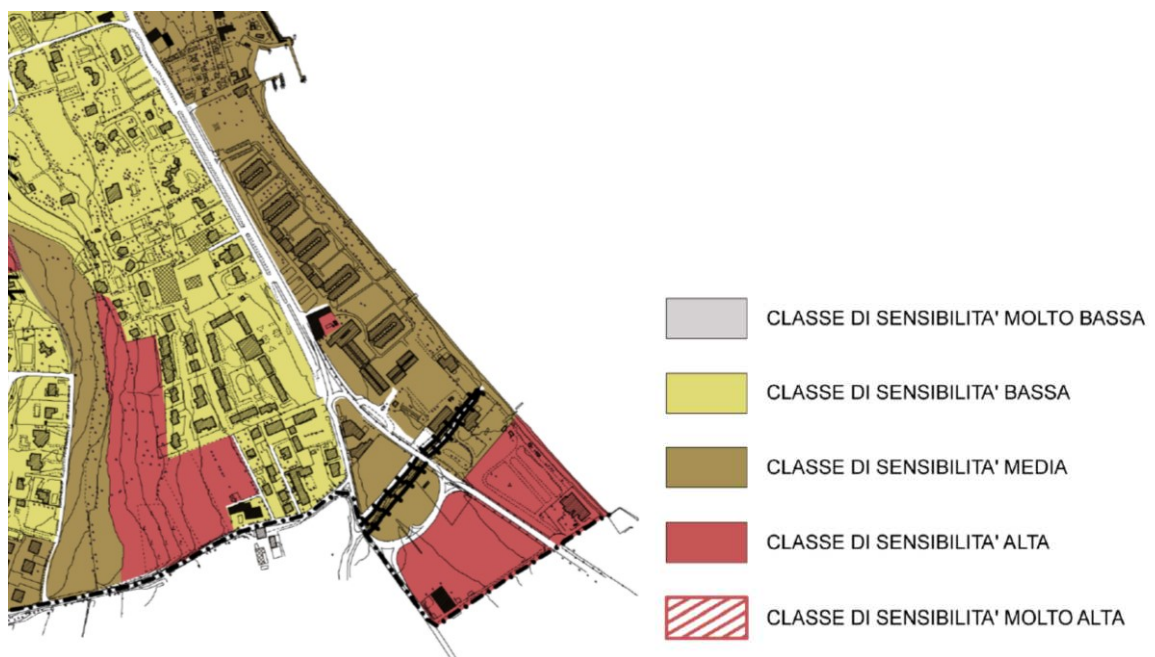


Estratto Tavola 11 – Sistema dei percorsi di connessione e/o itinerari di fruizione paesistica

Non si riscontra la presenza di elementi simbolici significativi e rappresentativi della cultura locale nel contesto urbano e paesistico.

### 1.5. GRADO DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

Dalla carta delle sensibilità paesaggistiche redatta nel Documento di Piano del P.G.T. l'ambito a cui appartiene il lotto in oggetto è stato inserito in una zona di "classe di sensibilità paesistica media"

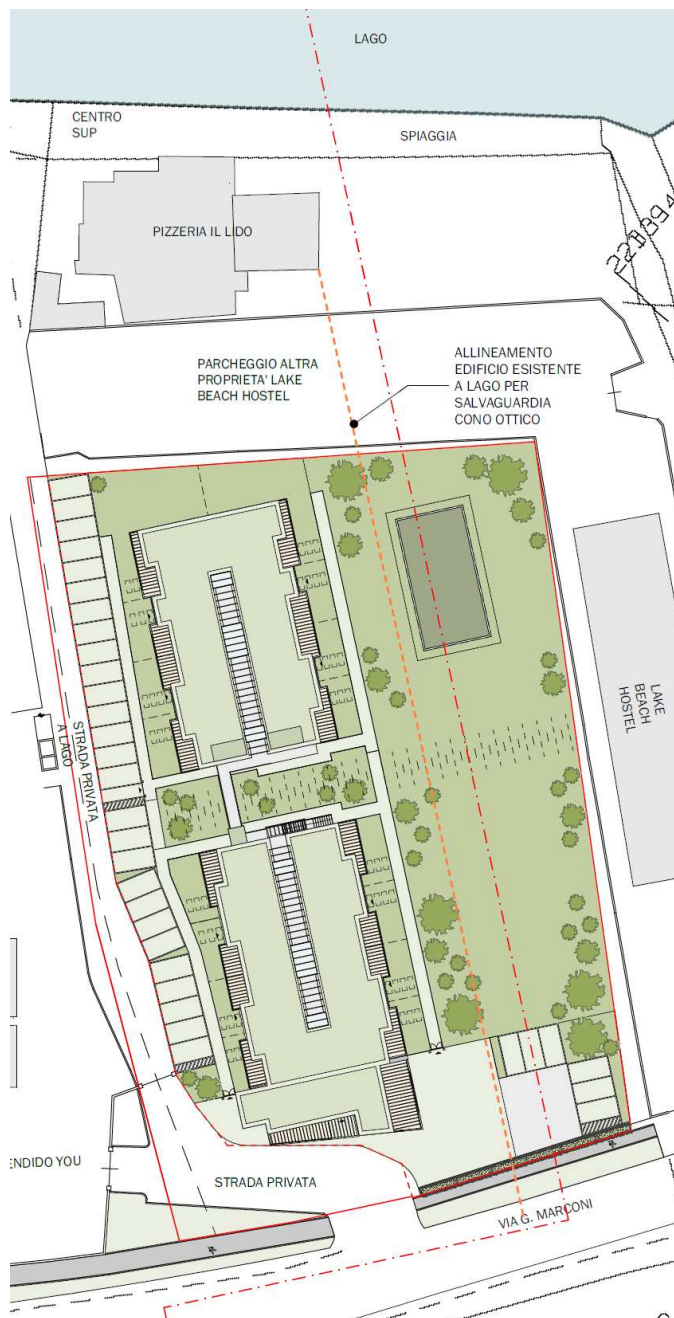


*Estratto Tavola 21 – Classi di sensibilità paesistica*

## 2. L'INTERVENTO IL SUO INSERIMENTO NEL CONTESTO

### 2.1. INCIDENZA MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

Sull'area di proprietà era già stato avviato un precedente progetto denominato "Suap Concentra Cross" prot. n° 1/2008 del 28/05/2010 che prevedeva la realizzazione di un hotel con forma planimetrica a L che era costituito da un piano interrato con parcheggi, due piani fuori terra di camere con diverse tipologie per un totale di 54 utenze circa, e una porzione di piano secondo con presenza di parti comuni con ristorante, solarium e piscina.



Il progetto attuale intende inserirsi nell'ambiente lacustre in modo meno impattante, riducendo il volume edificato e articolando la planimetria mediante la realizzazione di due blocchi di edifici, posizionati in allineamento con il ristorante esistente al lago, al fine di mantenere un ampio corridoio visuale dalla pubblica via al lago.





entrambi i fabbricati sia al piano terra che primo: qui l'accesso avverrà tramite un ascensore e un vano scala esterni e ubicati in posizione baricentrica ai due edifici che collegano i due corridoi centrali di distribuzione alle utenze, illuminati da un importante lucernario longitudinale. L'edificio B sarà collegato all'ascensore e alla scala tramite una passerella vetrata.

L'articolazione dei due edifici gioca il duplice ruolo di spezzare la logica dell'edificio a stecca a cui ricorrono alcune tipologie presenti nel contesto e di seguire la morfologia del terreno abbassando il secondo volume in direzione lago, degradandone la percezione.

Ciò garantisce il contenimento dell'altezza e degli allineamenti degli edifici, il rispetto dell'andamento dei profili di sezione urbana e, non ultimo, un minor impatto volumetrico.

Per quanto riguarda il trattamento dei prospetti considerato come rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, il progetto propone l'inserimento di ampie vetrate per una maggiore percezione del paesaggio lacustre con presenza di pergolati e balconi vetrati al piano primo, il cui oggetto costituisce loggia per gli appartamenti al piano terra.

Le coperture saranno piane ma con sistema di tetto verde, considerando preferibile il ricorso ad un linguaggio contemporaneo piuttosto che ad una imitazione di stilemi storici non presenti nella zona. La copertura verde garantisce l'adeguata risposta alle esigenze attuali di contenimento energetico e si coniuga con le esigenze di ridurre l'impatto percettivo dell'intervento da un eventuale punto di vista panoramico.



Non si riscontra, nell'intervento proposto, l'esito di un'eventuale alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici, data l'eterogeneità di tali elementi già dimostrata nel capitolo precedente.



## 2.2.INCIDENZA LINGUISTICA: STILE, MATERIALI, COLORI

Le scelte linguistiche non apportano conflitti rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto intesi come caratteri tipologici, stile, materiale e colori: il progetto ricorre a materiali tradizionali quali facciate in intonaco colorato sui toni caldi in abbinamento tra grigio scuro e terra chiara, parapetti vetrati che alleggeriscono la percezione del manufatto, graticci in legno o metallo di colore scuro che verranno adeguatamente piantumati.

## 2.3.INCIDENZA VISIVA-SIMBOLICA OPERE

Come già descritto nei paragrafi precedenti l'inserimento dei fabbricati è ideato in modo da ridurre al minimo ingombro visivo, l'occultamento di visuali rivolta a lago. Come già segnalato nella prima parte della relazione il luogo non presenta valori simbolici attribuiti dalla comunità locale tali da pregiudicarne la percezione.



## 2.4. GIUDIZIO COMPLESSIVO DELL'INCIDENZA DELL'OPERA REALIZZATA RISPETTO AL PROGETTO

In conclusione si ritiene l'intervento oggetto di istanza, che costituisce sì l'inserimento di un nuovo volume edilizio in area libera tuttavia, per caratteristiche plani-altimetriche e di linguaggio architettonico-visivo, di incidenza paesistica media e comunque migliorativo rispetto alla precedente proposta.

Si allega book con render di progetto.

Brescia, Giugno 2023

Il tecnico

