

COMUNE DI LONATO DEL GARDA

SUAP PER L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E CAMBIO DESTINAZIONE USO
AMMIT srl

Via Creta 78, Brescia

RELAZIONE ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

(ai sensi dell'art. 35 delle N.T.A. del P.P.R. - D.G.R. 8 Novembre 2002 n. 7/11045)

Risultato sintetico della Valutazione Paesistica:

Grado di sensibilità del sito	bassa
Grado di incidenza del progetto	bassa
Impatto paesistico	sotto la soglia di rilevanza e sotto la soglia di tolleranza

Documenti e normativa di riferimento

Il presente esame paesistico è elaborato in conformità a quanto previsto dagli articoli della Parte IV delle NTA del Piano Paesistico Regionale (P.P.R.) ed alle indicazioni fornite dalle "Linee-guida", divulgate dalla Regione stessa con D.g.r. n. 7/11045 del 2002.

In particolare, l'art. 35 delle NTA del P.P.R. prevede che tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi debbano essere soggetti ad una valutazione circa il loro rapporto con il contesto e che tale valutazione venga tradotta dai progettisti in un esame di "impatto paesistico", precedente l'approvazione del progetto da parte dell'ente competente.

Gli scopi e la forma dell'esame di impatto paesistico sono innanzitutto specificati e dettagliati nella D.g.r. del 20021, con la quale la Regione propone un metodo, un'articolazione e dei criteri che sono stati seguiti nella predisposizione del presente esame paesistico.

Per la redazione si è seguito la seguente metodologia:

- rappresentazione della situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto del contesto territoriale costituito dalle aree limitrofe a quella oggetto dell'intervento, contenute entro con visuali significativi;
- verifica d'impatto che le previsioni di intervento avrebbero nell'ambiente circostante al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- individuazione delle modalità tecniche degli interventi, tra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
- rappresentare un "progetto del verde".

La Delibera regionale precisa che, al fine di produrre "una valutazione motivata e sintetica", questa potrà far riferimento a tutta la documentazione disponibile con oggetto il territorio comunale interessato dal progetto, anche prodotta da piani di settore, nonché, là dove siano vigenti, dai piani a valenza paesistica di maggiore dettaglio, come il Piano Territoriale Provinciale o il Piano paesistico Comunale; per tanto il presente studio oltre a basarsi su analisi ed interpretazioni dirette dei luoghi ha preso in considerazione gli elaborati facenti parte della componente paesistica disponibile e vigente.

L'immobile, il contesto paesistico e la classe di sensibilità del sito

Inquadramento, sviluppo urbanistico e caratteristiche del contesto



Figura 1: Zona urbana a nord ovest del Comune di Lonato del Garda

L'edificio oggetto del presente Esame paesaggistico, si trova al margine ovest del territorio di Lonato del Garda nell'area fronte strada provinciale SP28 e prospiciente la discarica controllata sita nel comune di Bedizzole.

Trattasi di un edificio esistente a destinazione agricola realizzato da elementi prefabbricati costituenti un capannone.

L'edificio è composto in due parti, la principale di dimensioni superiori destinata alle attività vere e proprie ed una seconda parte minore a destinazione parcheggio.

Impatto Paesistico "SUAP - Intervento di riqualificazione e cambio destinazione uso"
AMMIT srl
Via Creta, 78 - Brescia
RELAZIONE PAESISTICA

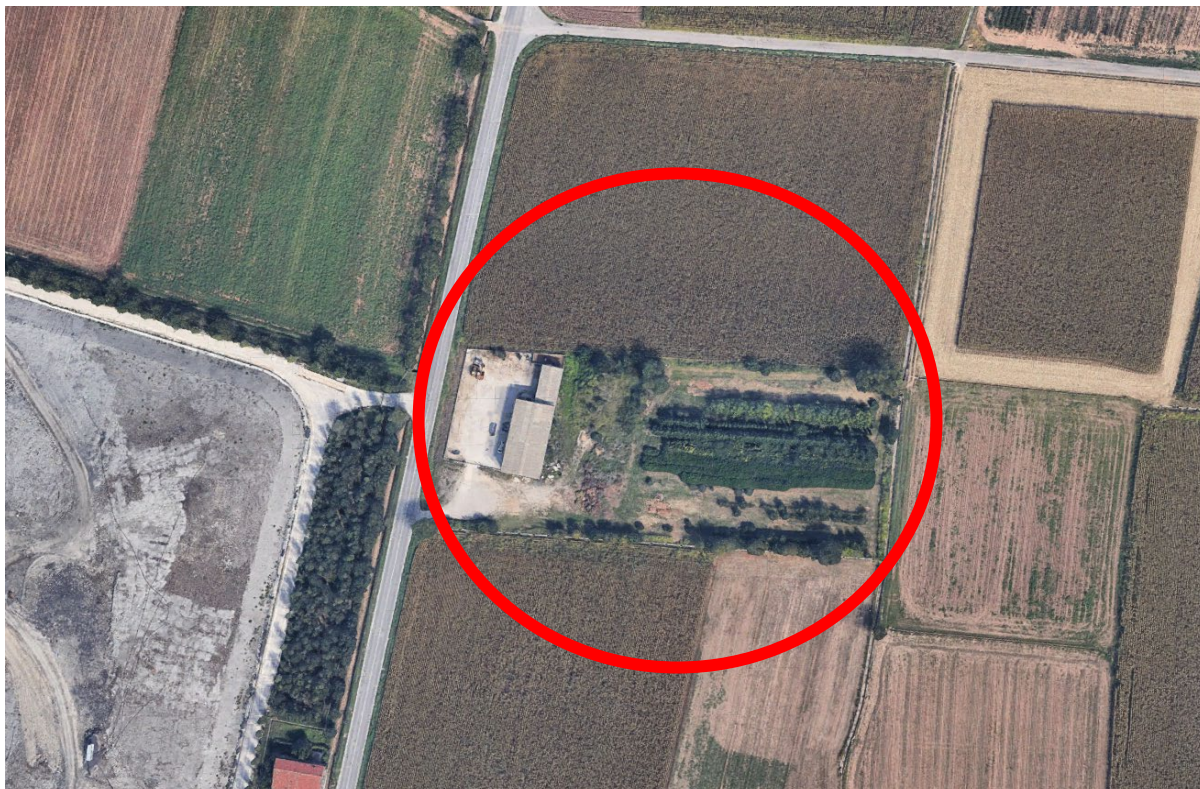


Figura 2: Porzione urbana prossima alla strada provinciale 28

Il sito era in anni precedenti adibito alla coltivazione di essenze arboree che venivano poi messe a dimora nelle aree di privati. Tutta la attività è dismessa da oltre 5 anni e l'area retrostante l'immobile giace senza alcuna attività agricola e senza una manutenzione continuativa.



Impatto Paesistico "SUAP - Intervento di riqualificazione e cambio destinazione uso"
AMMIT srl
Via Creta, 78 - Brescia
RELAZIONE PAESISTICA

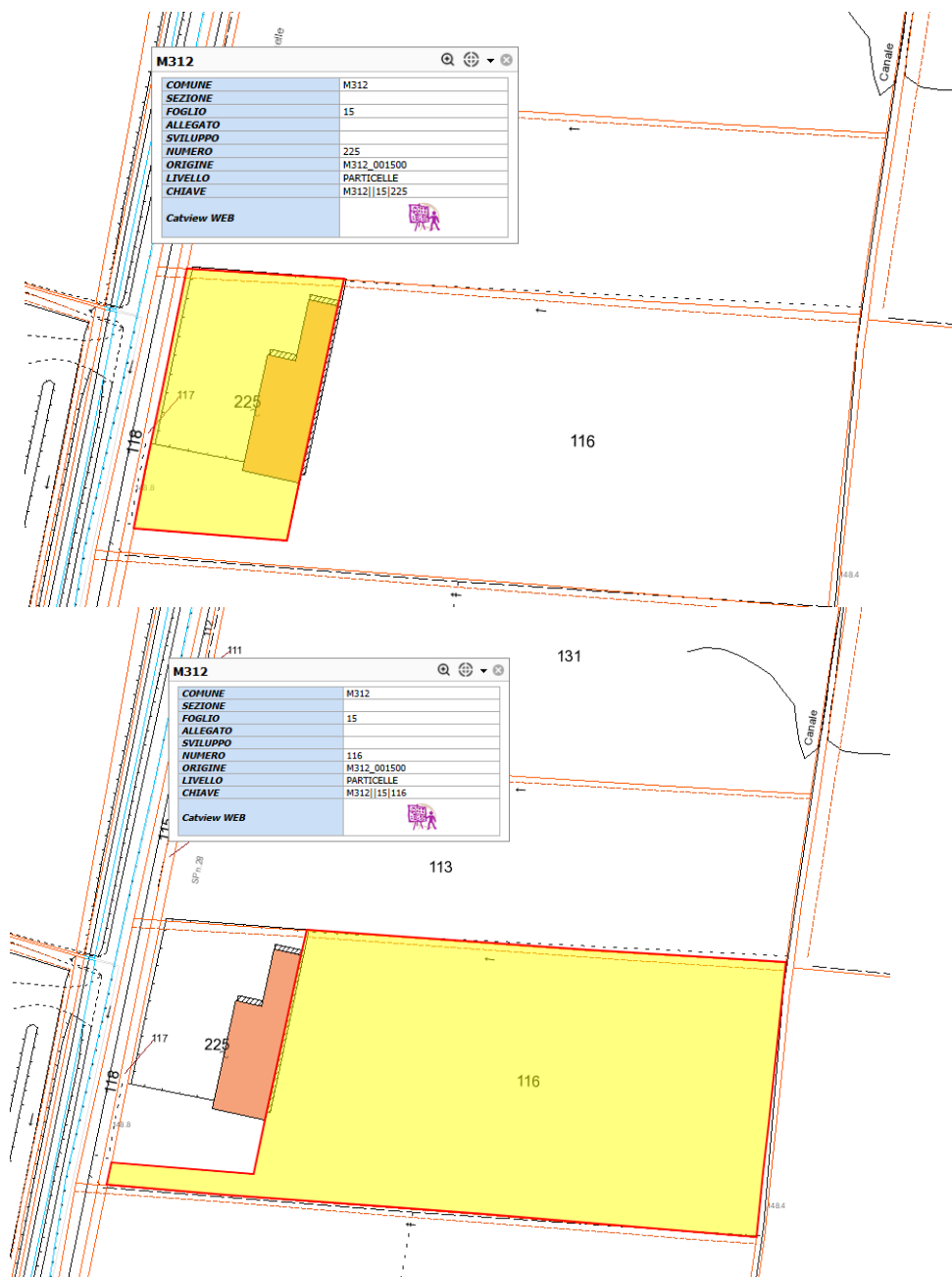


Figura 5: Estratto Catastale – Fgl.15 Mappale 116 NCTU Comune di Lonato del Garda

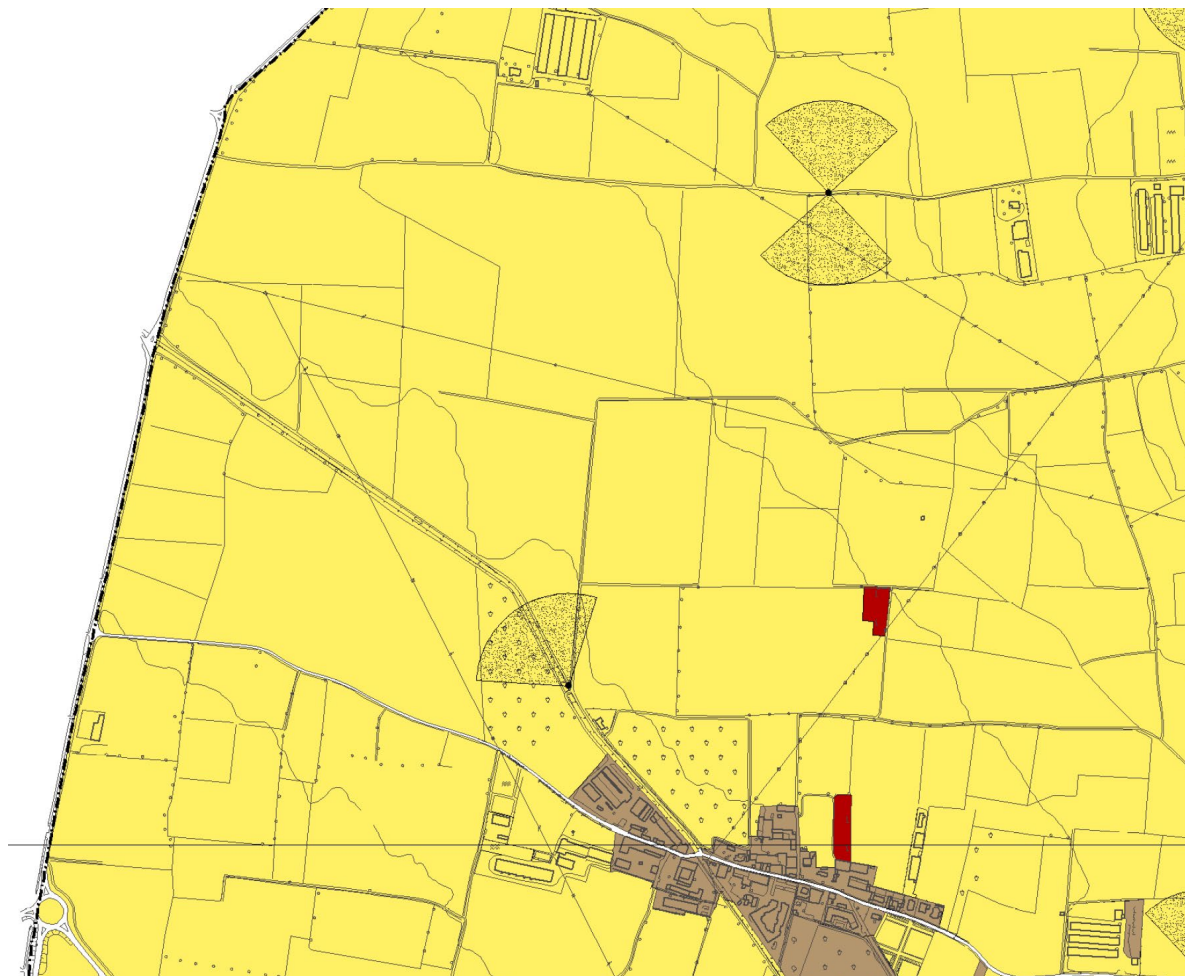
L'area non è assoggettata a particolari prescrizioni ed è classificata come classe 2 sensibilità paesistica bassa

Impatto Paesistico "SUAP - Intervento di riqualificazione e cambio destinazione uso"

AMMIT srl

Via Creta, 78 - Brescia

RELAZIONE PAESISTICA



LEGENDA



Confine amministrativo comunale

Classi di sensibilità



Classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa



Classe 2 - sensibilità paesistica bassa



Classe 3 - sensibilità paesistica media



Classe 4 - sensibilità paesistica alta



Classe 5 - sensibilità paesistica molto alta

Componenti della percezione



Punti panoramici



Coni ottici - Ambiti della percezione

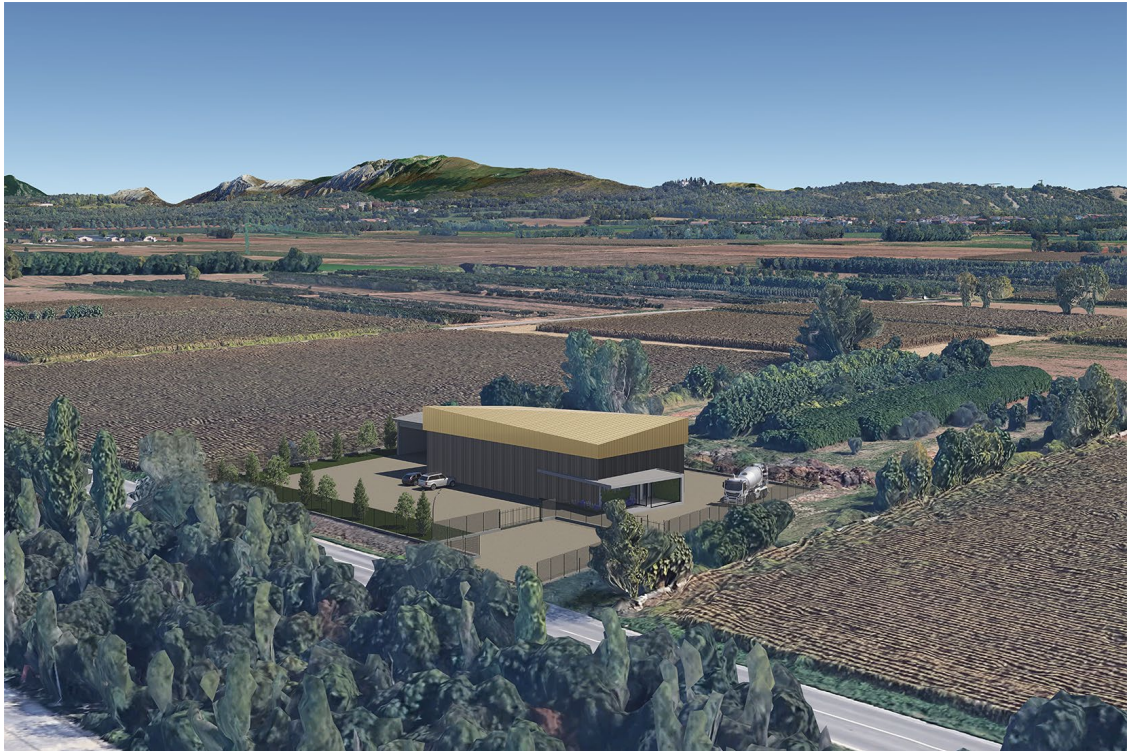
L'area oggetto di SUAP inoltre non riguarda un ambito che impatti qualsiasi cono ottico – Ambito della percezione..

L'edificio oggetto di intervento ed il suo contesto immediato

L'intervento riguarda la riqualificazione architettonica dell'immobile esistente senza aumenti volumetrici e prevede l'insediamento della società che ha in gestione la discarica prospiciente. Tale insediamento prevede la realizzazione degli uffici di direzione ed un locale adibito alla normale manutenzione dei mezzi.

L'edificio della parte principale sarà rivestito interamente con una lamiera non riflettente che sagomata renderà la visione dell'edificio come un volume semplice e non intaccato da inutili fronzoli.

Questa "pulizia" visiva permette quindi di inserirsi nel paesaggio senza essere elemento di disturbo visivo pur avendo qualità architettonica che migliora decisamente l'attuale condizione.



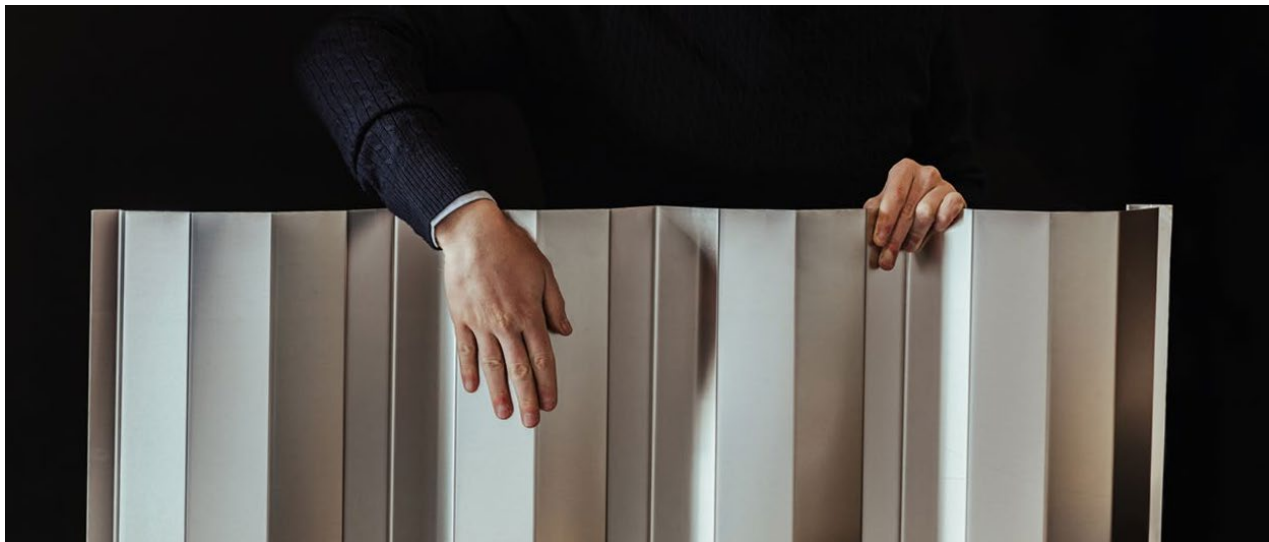
Il contesto in cui è inserito si caratterizza come un comune paesaggio in cui l'elemento capannone esistente risulta come fenomeno di scarsa qualità. La mancanza di ogni progetto di mitigazione rende la sua presenza molto evidente.

Il progetto in esame al contrario con la barriera vegetazionale costituita da 2 essenze arboree autoctone permette una vista della nuova architettura risultante dal rivestimento dell'esistente ma ne filtra gli effetti risultando così meno impattante e più immerso nel contesto.

Le murature ed i materiali di finitura

Le murature perimetrali sono realizzate rivestendo i pannelli prefabbricati esistenti con valido sistema di isolamento termico/acustico costituito da lana di roccia rivestita (protetta) da un sistema che nella parte esterna è realizzato da lastre sagomate di lamiera di colore non riflettente studiate appositamente per l'impiego architettonico di qualità. Tale soluzione di murature di tamponamento risulta ottimale anche in zona sismica, senza alcuna funzione portante.

Questa soluzione di riqualificazione ha già trovato applicazione in diverse situazioni dove la sensibilità del sito e la necessità di una alta qualità del risultato erano necessarie, basti citare la sede Parda ad Arezzo, la sede Gucci a Scandicci (FI) e la sede Lamborghini a Sant'Agata Bolognese (BO).



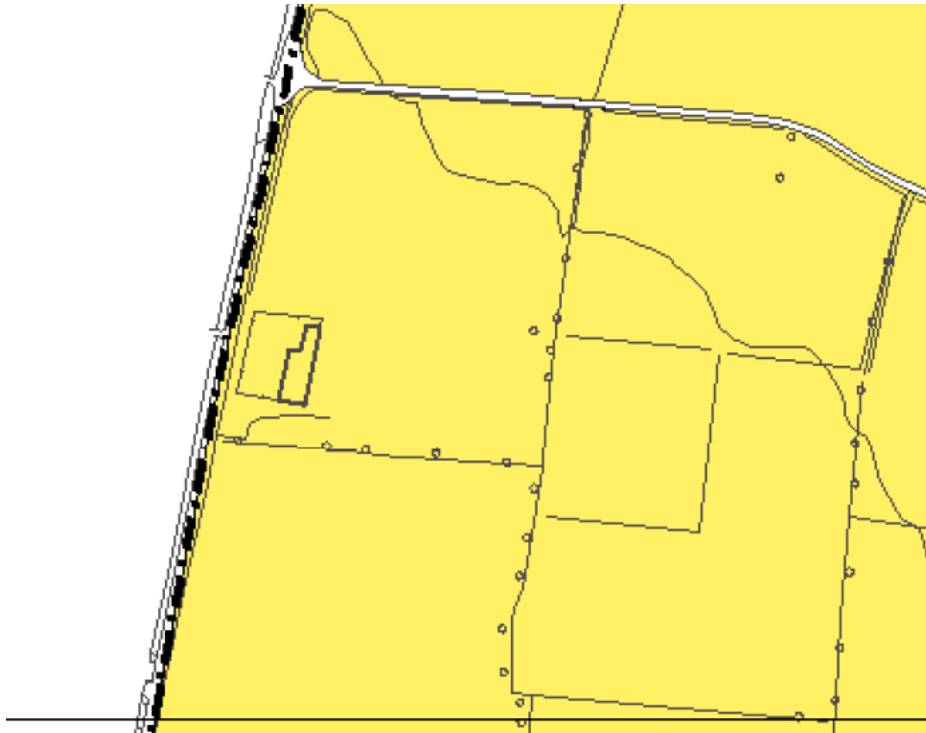
La particolare greccatura, che può essere anche variabile distingue il prodotto per la facciata rendendolo unico rispetto alle convenzionali lamiere da rivestimento

La copertura a due falde rovesciate con il colmo diagonale sul rettangolo sottostante verrà sarà realizzata sempre con lamiere ma di disegno e colore diversi. Questa completerà la riqualificazione dell'esistente restituendoci una immagine moderna ma non costituente elemento di distorsione visiva o percettiva dell'introno.

Sulla falda maggiore verrà realizzato l'impianto fotovoltaico oltre che l'obbligatoria linea vita a protezione della sicurezza dei tecnici impiegati nella manutenzione del tetto.

La classe di sensibilità del sito

Nella tavola del PGT del Comune di Lonato del Garda dedicata alla sensibilità paesistica del sito (U660_T09a_AP_04_r00 SINTESI CLASSI) l'immobile di interesse è compreso nella Classe Paesaggistica 2, di sensibilità bassa.



LEGENDA



Confine amministrativo comunale

Classi di sensibilità



Classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa



Classe 2 - sensibilità paesistica bassa



Classe 3 - sensibilità paesistica media



Classe 4 - sensibilità paesistica alta



Classe 5 - sensibilità paesistica molto alta

Componenti della percezione



Punti panoramici



Coni ottici - Ambiti della percezione

Anche l'esame del paesaggio agrario non rileva spunti di rilievo come si evince dalla seguente illustrazione.

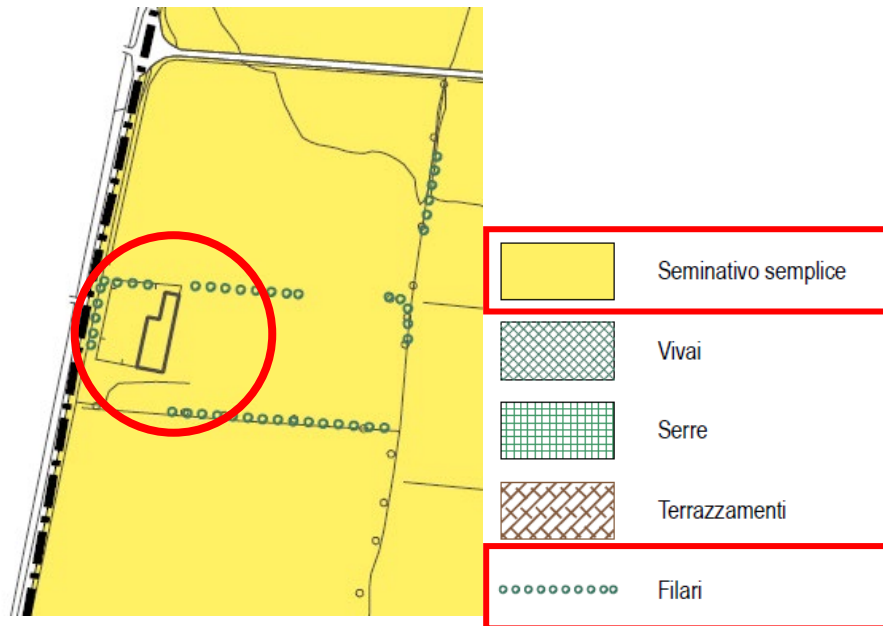


Figura 6: Estratto della CARTA DELLE COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO

La classificazione è motivata anche dalla assenza nelle vicinanze di un sistema di "elementi architettonici di interesse storico e paesaggistico".

L'intervento ed il suo impatto

Secondo la logica funzionale di progetto, per la funzionalità dell'edificio e l'intervento di sistemazione della pavimentazione esterna - per altro ridotto allo stretto necessario in quanto già esistente e permettere l'accesso all'edificio ai mezzi di servizio ed al personale lasciando il più possibile inalterata l'area verde retrostante esterna al SUAP e di medesima proprietà NON verranno abbattuti alberi.

Impatto paesistico

In riferimento a quanto stabilito nella D.g.r. l'esame paesistico, in relazione al tipo di progetto esaminato, va condotto a scala locale e sovralocale; in particolare nel caso dell'area in questione si ritiene che, per la natura dell'intervento e per la sua collocazione, sia significativa la valutazione dell'incidenza solo nell'ambito locale, individuando questo ambito come l'area margine comunale Ovest lungo la SP28.



Figura 7: Vista del sito di progetto con i dintorni

Coerentemente con quanto previsto dalla Dgr, si utilizzeranno le tabelle in essa previste per sintetizzare le valutazioni che saranno espresse in forma discorsiva a commento, quando necessario.

TABELLA 2A

tabella 2A			
criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto (Deliberazione della Giunta Regionale 08/11/2002, n. 7/11045)			
Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	▪ Alterazione dei caratteri morfologici del luogo	☐	☒
	▪ Adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali	☐	☒
	▪ Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici	☐	☒
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	▪ Contrasto del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato	☐	☒
3. Incidenza visiva	▪ Ingombro visivo	☐	☒
	▪ Occultamento di visuali rilevanti	☐	☒
	▪ Prospetto su spazi pubblici	☐	☒
4. Incidenza ambientale	▪ Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale	☐	☒
5. Incidenza simbolica	▪ Capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)	☒	☐

L'intervento in generale; non prevede scavi né variazione delle quote dei suoli;

Il volume del nuovo edificio è invariato rispetto agli edifici esistenti ed è conforme all'altezza prescritta. Cosa ancor più rilevante ai fini paesistici è che non altera i profili di sezione urbana in quanto interessano una porzione di terreno interna rispetto alle strade.

Il linguaggio contemporaneo dell'edificio non incide sulla tipologia dei fabbricati né comporta una alterazione dell'equilibrio dei pieni e dei vuoti perché confermano l'unitarietà e la misura dell'esistente e si relazione con il prospiciente edificando edificio della residenza assistita.

La concezione architettonica originaria del fabbricato ed inoltre, data la modesta altezza dell'edificio, la sua posizione nel contesto, la stereometria del semplice volume, la percezione del tetto a falda diagonale è di fatto migliorativa delle condizioni odierne. Ad altezza d'uomo e dagli spazi aperti circostanti l'edificio sembra avere una misura contenuta ed un particolare plasticità.

Per gli stessi motivi sopradescritti non saranno visibili i pannelli solari complanari, adagiati sulla copertura che risultano prospicienti a Est.

Come dimostra il confronto tra le vedute esistenti e le simulazioni delle viste di progetto (vedasi l'allegato dei fotoinserimento e render) l'intervento non ha nessuna incidenza sulla visibilità dell'intorno, non determina occultamenti di nessuna particolare vista panoramica, né prossima, né lontana.

In sintesi possiamo concludere che l'intervento previsto incide scarsamente sul contesto ed il suo impatto sul paesaggio è complessivamente basso in relazione a tutti i criteri di valutazione.

TABELLA 2B

tabella 2B		
criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto (Deliberazione della Giunta Regionale 08/11/2002, n. 7/11045)		
Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
1. Incidenza morfologica e tipologica.	Il progetto prevede una restituzione architettonica ad un manufatto attualmente totalmente privo di valori plastici. L'intervento incide positivamente sulla morfologia e sulla tipologia esistente che versa in condizioni precarie vista l'assenza di alcun valore.	☐ Molto Bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Il linguaggio contemporaneo adottato cerca di dare dignità ad un luogo attualmente senza alcun riferimento. I materiali declinati pur riallacciandosi alla tradizione si esplicano con una sensibilità che cerca di caratterizzare un ambito anonimo.	☐ Molto Bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
3. Incidenza visiva	L'incidenza visiva è positiva dal punto di vista architettonico plastico. in quanto conferisce dignità ad un manufatto che altrimenti si può definire poco qualificante per l'intorno. Dal punto di vista dell'occupazione visiva il progetto rimane nelle dimensioni dell'esistente evitando così un'eccessiva propensione ad invadere lo spazio.	☒ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta
4. Incidenza ambientale	Dal punto di vista ambientale il progetto è provvisto di opportune misure di mitigazione. L'utilizzo di barriere vegetazionali consentono una riarmonizzazione con l'intorno. La gestione delle acque di scarico e quelle meteoriche è derivante da progetti specifici in accordo con la normativa vigente.	☒ Molto Bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto Alta

La determinazione del livello d'Impatto paesistico

La D.g.r. 8 Novembre 2002 - n.7/11045 stabilisce che il livello di impatto paesistico va ricavato incrociando il dato sintetico della classe di sensibilità del sito (2) ed il grado di incidenza del progetto, che nel nostro caso è di 2.

Determinazione dell'impatto paesistico del progetto

La tabella che segue, viene compilata sulla base dei "giudizi complessivi" relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica a conclusione delle due fasi valutative indicate.

Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	molto basso 1	basso 2	medio 3	alto 4	molto alto 5
molto alta 5	☐ 5	☐ 10	☐ 15	☐ 20	☐ 25
alta 4	☐ 4	☐ 8	☐ 12	☐ 16	☐ 20
media 3	☐ 3	☐ 6	☐ 9	☐ 12	☐ 15
bassa 2	☐ 2	☒ 4	☐ 6	☐ 8	☐ 10
molto bassa 1	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5

Grado di sensibilità del sito: 2

Grado di incidenza del progetto: 2

Impatto paesistico: 4 (sotto soglia di rilevanza)

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza;

Quando l'**impatto paesistico è inferiore alla soglia di rilevanza**, il progetto per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

Sempre la D.g.r. stabilisce che quando l'impatto paesistico è inferiore alla soglia di rilevanza (4), il progetto per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

Rispetto ai rischi paesistici evidenziati dal PGT per la classe sensibilità di appartenenza, la presente relazione dimostra che sono state valutate e superate tutte le potenziali criticità paesistiche anche alla luce del **CARATTERE DI PROPENSIONE dell'area ALLA TRASFORMABILITA'**.