



Comune di  
**PESCHIERA  
DEL GARDA**

Provincia di  
Verona

**SUAP**  
LRV n° 55/2012 art. 3

Elaborato

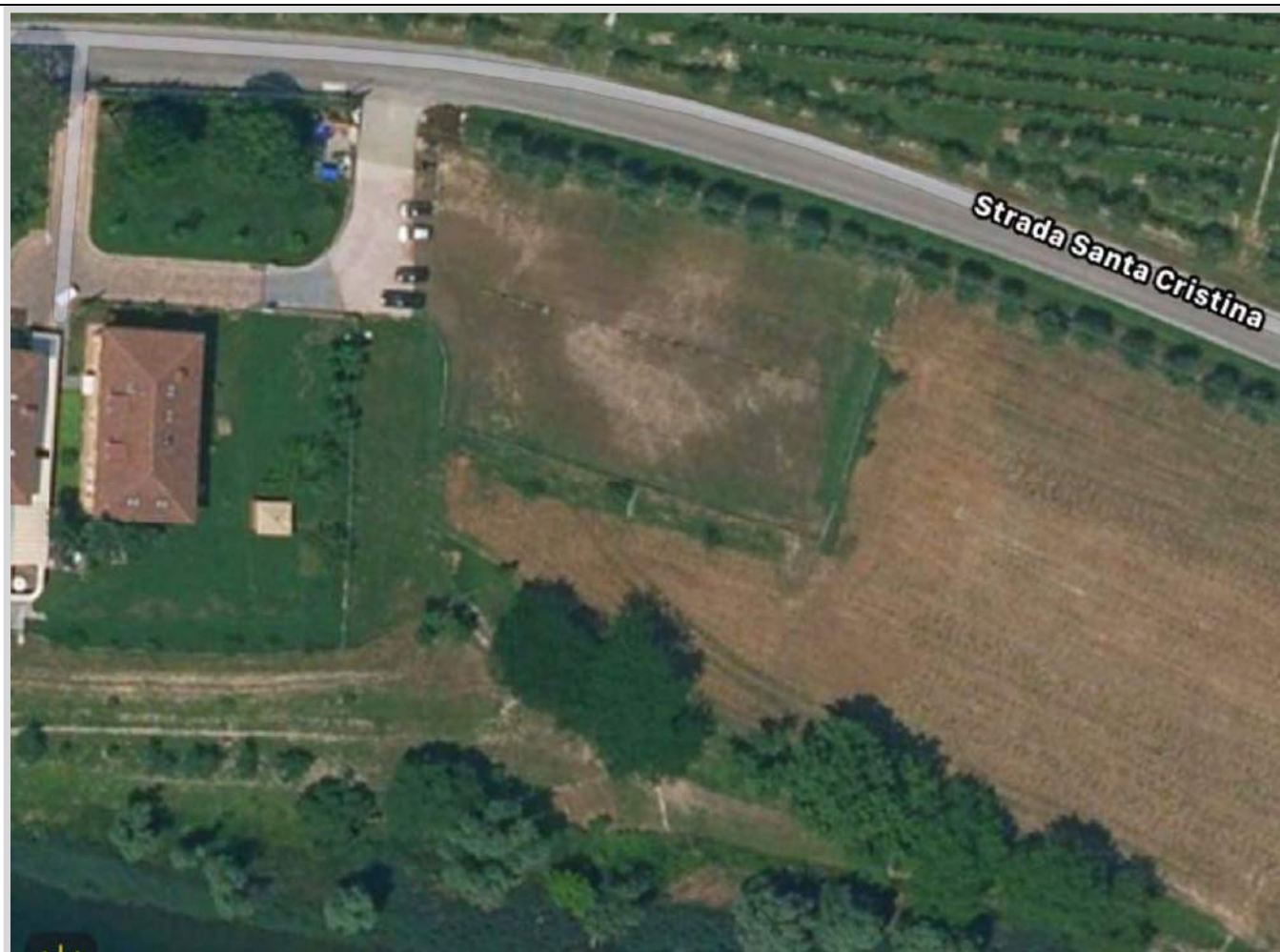



All.

**Relazione Paesaggistica Semplificata DPCM 12 dicembre 2005 e s.m.i.**

*Per interventi di lieve entità, elencati nell'Allegato B del Regolamento ai sensi del DPR n. 31 del 13.02.2017*

*Sportello Unico Attività Produttive ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e smi e dell'art. 3, LRV n° 55/2012 e smi per la realizzazione di un'area di sosta a servizio della struttura alberghiera "Le ali del Frassino" e della comunità Comune di Peschiera del Garda - VR*



**Comune di Peschiera del Garda**  
Sindaco Avv. Orietta Gaiulli

**ORDINE** degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
**VERONA**

**Progettista**  
Arch. Alfredo Paschetto

Alfredo Santo Paschetto  
n° 1700  
sezione A  
settorio architettura  
**ARCHITETTO**

Gennaio 2019

## Sommario

|  |    |
|--|----|
| 1.0 INTRODUZIONE .....   | 3  |
| 2.0 – ANALISI DELLO STATO ATTUALE .....  | 6  |
| 2.1 Inquadramento territoriale .....   | 6  |
| 2.2 La proprietà .....   | 8  |
| 2.3 Individuazione catastale .....   | 8  |
| 2.4 Descrizione dei caratteri del contesto e dell'area di intervento.....  | 10 |
| 2.5 I ter istitutivo del Sito Natura 2000 "Laghetto del Frassino" .....  | 11 |
| 2.6 Ambiente antropico.....  | 13 |
| 2.7 Note storiche .....  | 13 |
| 2.8 Il sito palafitticolo.....   | 14 |
| 2.9 I Centri Storici e manufatti monumentali.....  | 16 |
| 2.10 Le architetture e il patrimonio rurale.....   | 16 |
| 3.0 ESTRATTI STRUMENTAZIONE URBANISTICA.....   | 18 |
| 4.0 DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO .....   | 49 |
| 4.1 Compatibilità paesaggistica e mitigazione dell'impatto dell'intervento.....  | 52 |
| 5.0 - SIMULAZIONE DEGLI EFFETTI DEGLI INTERVENTI .....   | 53 |
| FOTOINSERIMENTI .....  | 54 |
| 6.0 - VALUTAZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DELL'AMBITO DI INTERVENTO.....   | 62 |
| 7.0 – VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI E PREVISIONE DEGLI EFFETTI .....   | 63 |
| 7.1 Modificazioni della morfologia .....   | 63 |
| 7.2 Modificazioni dello skyline naturale .....   | 63 |
| 7.3 Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico .....  | 63 |
| 7.4 Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico .....  | 63 |
| 7.5 Modificazioni dell'assetto insediativo-storico e dei suoi caratteri tipologici, matrici, coloristici, costruttivi (urbano, diffuso, agricolo)..... | 63 |
| 7.6 Modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale .....   | 64 |
| 7.7 Intrusione .....   | 64 |
| 7.8 Frammentazione .....   | 64 |
| 7.9 Riduzione .....  | 64 |
| 7.10 Deconnotazione .....  | 64 |
| 8 - METODOLOGIA PER VALUTARE LA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEL SITO IN PROGETTO.....   | 65 |
| 8.1 Modo di valutazione morfologico-strutturale .....  | 65 |
| 8.2. Modo di valutazione vedutistico .....   | 66 |
| 8.3. Modo di valutazione simbolico .....   | 66 |
| 8.4. Incidenza del progetto.....   | 68 |
| 8.5. Aspetti dimensionali e compositivi .....  | 69 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO .....   | 71 |
| 9.1. Valutazione dell'impatto sul paesaggio .....  | 71 |
| 10 - CONCLUSIONI.....  | 77 |

## 1.0 INTRODUZIONE

La relazione paesaggistica è stata istituita dal DPCM 12 dicembre 2005, in attuazione dell'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004). Essa è identificata dall'art. 1 del DPCM con la documentazione, prevista dai commi 2 e 3 dell'art. 146 del Codice, con cui corredare il progetto ai fini della verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato, necessaria per l'autorizzazione paesaggistica che costituisce atto autonomo e presupposto (co. 4) rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento sui beni paesaggistici di cui all'art. 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico), all'art. 142 (aree tutelate per legge), all'art. 143, co.1, lett. d (ulteriori immobili od aree di notevole interesse pubblico individuate dai piani paesaggistici) e all'art. 157 (notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti e atti emessi ai sensi della normativa previgente) del Codice stesso.

Nel caso specifico, la necessità di redigere la Relazione Paesaggistica deriva dal fatto che l'intervento progettuale per la sua estensione interessa alcuni ambiti soggetti alle suddette disposizioni.

La Relazione Paesaggistica è strutturata secondo le specifiche dell'Allegato del DPCM del 12 dicembre 2005 e comprende, oltre alla presente introduzione, le seguenti parti principali:

- analisi dello stato attuale e del paesaggio;
- descrizione del progetto;
- elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica.

Per quanto concerne gli aspetti metodologici occorre anzitutto fare alcune considerazioni sulla nozione stessa di Paesaggio.

Secondo le più recenti interpretazioni il "Paesaggio" è un fenomeno culturale di notevole complessità che rende particolarmente articolata l'indagine, la valutazione delle sue componenti e l'individuazione degli indicatori che lo descrivono. Esso è stato l'oggetto dell'attenzione e dello studio di numerose scuole di pensiero che ne hanno individuato i molteplici aspetti quali:

- l'interazione degli aspetti antropici con quelli naturali;
- i valori visivamente percepibili.

Tali concezioni, oggi, possono e devono essere ricondotte alla definizione riportata nella Convenzione Europea del Paesaggio, adottata dal Comitato dei Ministri del Consiglio d'Europa nel 2000 e ratificata dall'Italia con legge del 9 gennaio 2006 n. 14, secondo la quale il termine "designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni", e che impegna tra l'altro i paesi firmatari a "riconoscere giuridicamente il Paesaggio in quanto componente essenziale del contesto di vita delle popolazioni, espressione della diversità del loro comune patrimonio culturale e naturale e fondamento della loro identità.

Alla definizione di paesaggio e ai concetti di "patrimonio" e "identità" che emergono dalla Convenzione si richiama anche il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, che stabilisce che per Paesaggio si deve intendere "il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni" (art. 131 co. 1) e che cita espressamente la Convenzione come riferimento per la ripartizione delle competenze in materia di Paesaggio (art. 132 co. 2). Il Codice, in particolare, "tutela il paesaggio relativamente a quegli aspetti e caratteri che costituiscono rappresentazione materiale e visibile dell'identità nazionale, in quanto espressione di valori culturali (art. 131 co. 2), manifestando con ciò come la sua impostazione generale sia ispirata ai principi contenuti nell'art. 1, in base ai quali esso, in attuazione dell'articolo 9 della Costituzione, tutela e valorizza il "patrimonio culturale" (co. 1), costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici (art. 2 co. 1), con la finalità di preservare la memoria della comunità nazionale e del suo territorio e di promuovere lo sviluppo della cultura (art. 1 co. 2).

Facendo proprie tali definizioni e le recenti metodologie d'indagine paesaggistica, il metodo di lettura utilizzato nella presente relazione si fonda su due approcci tra loro complementari:

- approccio strutturale;
- approccio percettivo.

L'approccio strutturale parte dalla constatazione che ciascun paesaggio è dotato di una struttura propria: è formato, cioè, da tanti segni riconoscibili o è definito come struttura di segni. Tale lettura ha, quindi, come obiettivo prioritario l'identificazione delle componenti oggettive di tale struttura, riconoscibili sotto i diversi aspetti: geomorfologico, ecologico, assetto colturale, storico-insediativo, culturale, nonché dei sistemi di relazione tra i singoli elementi. I caratteri strutturali sono stati indagati seguendo due filoni principali che definiscono altrettante categorie:

- elementi naturalistici;
- elementi antropici.

I primi costituiscono gli elementi principali su cui si regge il paesaggio interessato dall'intervento progettuale, rappresentando, in un certo senso, i "caratteri originari". Essi sono costituiti dalle forme del suolo, dall'assetto idraulico, dagli ambienti naturali veri e propri.

I secondi sono rappresentati da quei segni della cultura presenti nelle forme antropogene del paesaggio che rivelano una matrice culturale o spirituale, come una concezione religiosa, una caratteristica etnica o sociale, etica, uno stile architettonico. Questa matrice può appartenere al passato o all'attualità, data la tendenza di questi segni a permanere lungamente alla causa che li ha prodotti.

L'approccio percettivo invece parte dalla constatazione che il paesaggio è fruito ed interpretato visivamente dall'uomo.

L'obiettivo è l'individuazione delle condizioni di percezione che incidono sulla leggibilità e riconoscibilità del paesaggio. L'operazione è di per sé molto delicata perché, proprio in questa fase, diventa predominante la valutazione soggettiva dell'analista.

Non va dimenticato, infatti, che la recente disciplina d'indagine e studio del paesaggio, pur avendo definito diversi indicatori della qualità visuale e percettiva dello stesso, non ha di pari passo riconosciuto ad alcuno di questi il carattere di oggettività che lo rende "unità di misura". Delle due fasi di lettura, questa è quella meno oggettiva poiché è collegata alla sensibilità dell'analista.

Ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del Codice la documentazione contenuta nella domanda di autorizzazione paesaggistica indica:

- 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 elementi di mitigazione e compensazione necessari.

Deve contenere anche tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento ed accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

***L'intervento per il quale viene redatta la presente relazione paesaggistica è relativo al progetto di attivazione della procedura di Sportello Unico Attività Produttive ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e smi e dell'art. 3, LRV n° 55/2012 e smi per la realizzazione di un'area di sosta a servizio della struttura alberghiera "Le ali del Frassino" e della comunità – Comune di Peschiera del Garda - VR***

La presente relazione risulta quindi di corredo agli elaborati di progetto e alle relazioni tecniche che già compongono la proposta progettuale, formando elemento essenziale alle valutazioni di compatibilità paesaggistica, estetica e di decoro dell'intervento.

La presente relazione paesaggistica contiene la seguente documentazione tecnica, in conformità ai disposti dell'allegato al DPCM 12/12/2005 pubblicato sulla GU del 31/01/2006 n° 25 S.O.

A) Elaborati di analisi dello stato attuale:

Descrizione dell'area di intervento supportata da estratti cartografici che ne definiscono i caratteri e contesti paesaggistici:

- Inquadramento territoriale
- Configurazione caratteri geologici, geomorfologici e idrogeologici
- Inquadramento idrografico
- Estratti Tavole di analisi della pianificazione territoriale
- Analisi viabilità principale
- Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico ripresi da luoghi di normale accessibilità (intorno ambientale), con individuazione dei coni ottici su Carta Tecnica Regionale
- Indicazione ed analisi dei livelli di tutela vigenti nell'area di intervento anche in relazione ai caratteri di valore definiti dagli strumenti urbanistici:
- Valutazione del criterio di continuità paesaggistica dell'intervento sulla base del miglioramento della qualità complessiva dei luoghi, attraverso la valutazione del rapporto delle volumetrie esistenti con quelle di progetto, dei colori, dei materiali e delle tecniche costruttive utilizzati in relazione a quelli presenti nel contesto.

#### B) Elaborati di progetto:

Vengono descritti in relazione alle interferenze paesaggistiche gli elaborati di progetto e le relazioni tecniche che già compongono la proposta progettuale.

Le scelte progettuali operate verranno valutate in riferimento alle caratteristiche di conservazione e valorizzazione del paesaggio nelle quali andranno ad inserirsi.

#### C) Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica:

Si integra la presente relazione con una simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante modellazione realistica comprendente un adeguato intorno dell'area.

Gli elaborati, rappresentativi della proposta progettuale, evidenziano che l'intervento proposto, si integra con i caratteri dei luoghi, non produce danni al funzionamento territoriale, non abbassa la qualità paesaggistica, anche di fronte a sistemi storici del paesaggio di matrice agricola.

Gli elaborati prodotti sottolineano il rapporto di compatibilità del progetto con le componenti storico-paesaggistiche di riferimento: la localizzazione, le modifiche morfologiche del terreno, il mantenimento dei rapporti di gerarchia simbolica e funzionale tra gli elementi costitutivi, i colori e i materiali.

## 2.0 – ANALISI DELLO STATO ATTUALE

### 2.1 Inquadramento territoriale

Peschiera dista 25 chilometri da Verona. Rispetto al capoluogo è in posizione ovest. Si affaccia a Nord sul Lago di Garda. Da Peschiera esce l'emissario del lago di Garda, il Mincio.

Peschiera, grazie alla sua posizione geografica, è stata da sempre un caposaldo difensivo di primordine.

Sul territorio si trova ancora oggi un sistema costruttivo di fortificazioni di primissimo livello storico.

Sull'area in oggetto insiste il vincolo ambientale: "fasce di rispetto di tutela ambientale ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004".



*Ortofoto con individuazione del Laghetto del Frassino*

#### **INDIVIDUAZIONE AREA DI PROPRIETA'**



Posto a cavallo tra le provincie di Verona, Brescia e Mantova, a breve distanza dall'abitato di Peschiera, il Lago del Frassino è il più vasto bacino dell'anfiteatro benacense, con i suoi 32 ettari di superficie.

Gli aspetti geologici e geomorfologici di questo bacino sono particolarmente interessanti.

Si tratta infatti del più grande lago morenico italiano, originatosi nel periodo Quaternario grazie alla poderosa azione modellatrice del colossale ghiacciaio atesino, che nella sua fase di massima espansione raggiunse a sud questa zona di Pianura veneta.

In particolare si tratta di un lago intermorenico, formatosi cioè da una depressione delimitata da "cordoni" morenici, ovvero accumuli di detriti rocciosi, ghiaiosi e sabbiosi abbandonati dal ghiacciaio al termine delle varie fasi di avanzata.

L'ambiente del lago è circondato da un territorio intensamente coltivato e rappresenta una "isola" naturale immersa in una matrice fortemente antropizzata.

Rappresenta quindi, per un gran numero di specie della flora e della fauna legate agli habitat umidi, un sito di grande interesse naturalistico. A partire dal 1990, con la Delibera della Giunta Provinciale di Verona 1/1735, venne istituita l'Oasi per la protezione della fauna selvatica "Laghetto del Frassino".

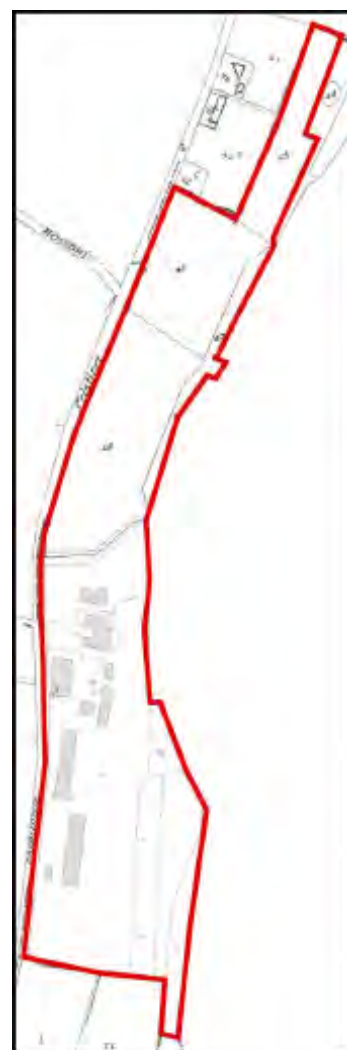
In questa prima delibera, l'area presa in esame riguardava la sola superficie dello specchio d'acqua. In una successiva deliberazione della Giunta Provinciale, in data 23 ottobre 1997 (14/1366), l'area protetta venne estesa a comprendere anche altre sponde lacustri, per un totale di 75 ettari. Il biotopo del Lago del Frassino era per altro già stato segnalato come zona particolarmente pregevole dal punto di vista naturalistico, nel lontano 1972, dal Decreto del Ministero dei Beni Culturali e ambientali n. 1407 del 15 giugno 1972.

A partire dall'aprile del 2000, l'Oasi del Laghetto del Frassino è stata inserita nell'elenco dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) individuati ai sensi della Direttiva CEE 43 del 1992 "SIC/ZPS IT3210003". (tratto da "Oasi del Laghetto del Frassino ambiente, fauna e flora" Provincia di Verona ottobre 2005)



 Ambito di Proprietà IT3210003

 Ambito del S.I.C.



## 2.2 La proprietà

La proprietà è interessata in parte dal SIC /ZPS del Laghetto del Frassino IT 3210003, mentre la parte edificata e alcuni spazi esterni sono al di fuori del perimetro.

I terreni e i fabbricati oggetto di intervento sono situati sulla sponda occidentale del Laghetto del Frassino nella zona a Ovest di Peschiera del Garda e al di fuori del SIC/ZPS.

Superficie del compendio in proprietà mq. 64.451

## 2.3 Individuazione catastale

In data 02 maggio 2014 l'intera proprietà è stata catastalmente così aggiornata:

### Catasto fabbricati:

Foglio 7 mapp. 351-408-409-410;

### Catasto terreni:

Foglio 7 mapp. 43-46-47-48-55-56-57-58-70

### CATASTALMENTE LA PROPRIETA' E' COSI' COMPOSTA:



#### **Catasto Fabbricati:**

Foglio 7 - Part. 69 - Sub 3 - Cat A/2 - vani 18,5 (villa)  
Foglio 7 - Part. 69 - Sub 4 - Cat C/6 - mq. 126 (garage)  
Foglio 7 - Part. 69 - Sub 5 - BCNC (corte comune)  
Foglio 7 - Part. 351 - Cat. D/7 (rustici e capannoni annessi)

#### **Catasto Terreni:**

Foglio 7 - Part. 43 - Are 44 Centiare 65  
Foglio 7 - Part. 46 - Are 71 Centiare 92  
Foglio 7 - Part. 47 - Are 21 Centiare 5  
Foglio 7 - Part. 48 - Ettari 1 Are 7 Centiare 97  
Foglio 7 - Part. 55 - Are 9 Centiare 73  
Foglio 7 - Part. 56 - Are 13  
Foglio 7 - Part. 57 - Are 15 Centiare 7  
Foglio 7 - Part. 58 - Are 19 Centiare 25  
Foglio 7 - Part. 70 - Are 29 Centiare 40  
Foglio 7 - Part. 69 - ente urbano - Are 14 Centiare 88  
Foglio 7 - Part. 351 - ente urbano - Ettari 2 Are 24 Centiare 78.

**L'intera proprietà è stata catastalmente così aggiornata:**

#### **Catasto fabbricati:**

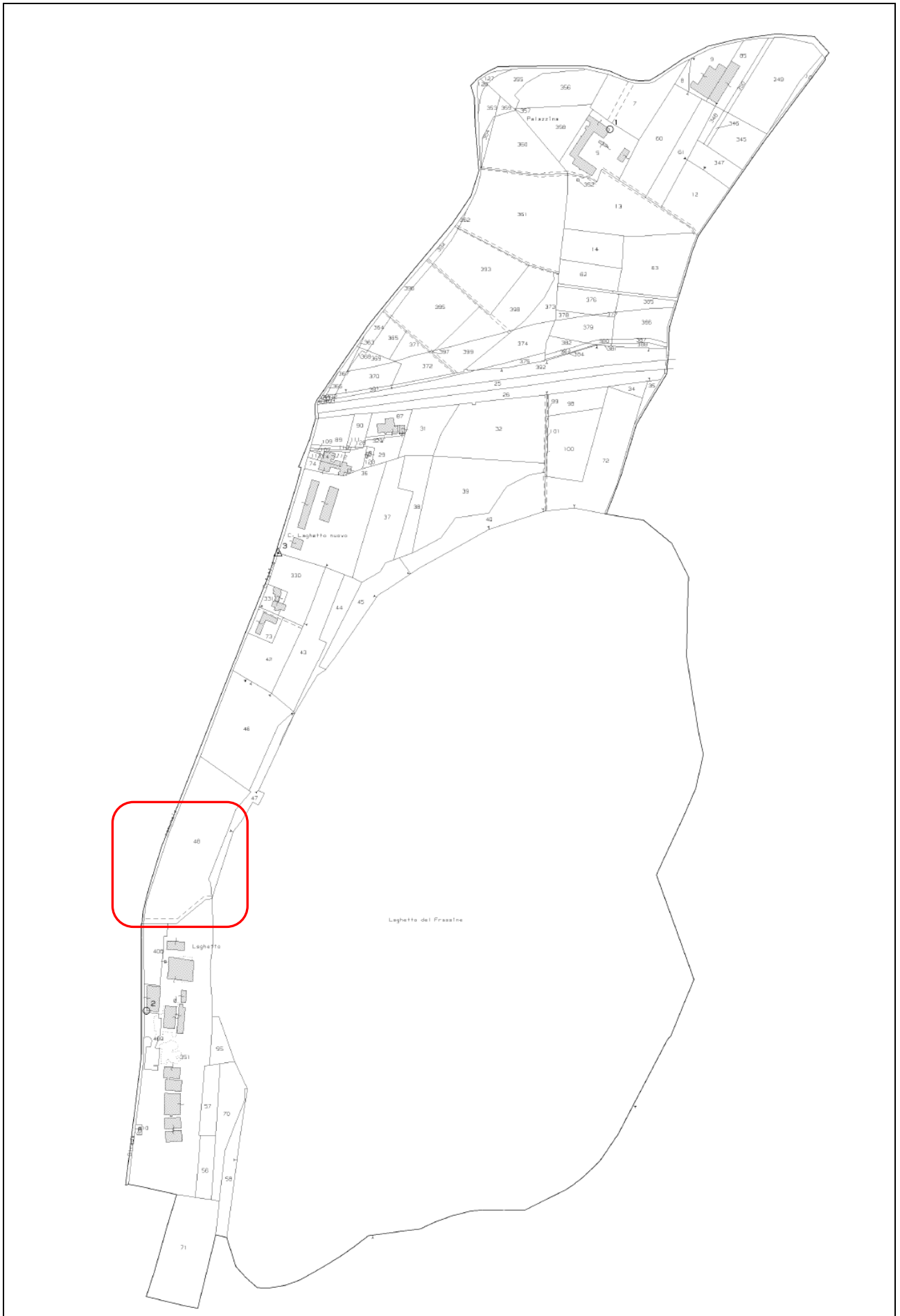
**Foglio 7 mapp. 351-408-409-410;**

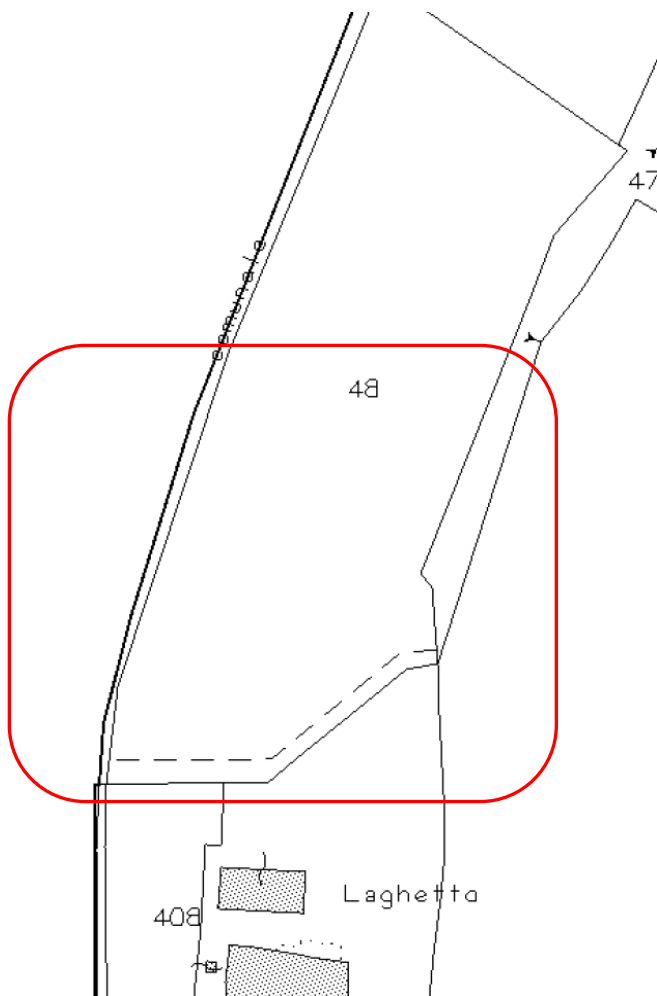
#### **Catasto terreni:**

**Foglio 7 mapp. 43-46-47-48-55-56-57-58-70;**

**L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO E' IDENTIFICATA CON FG.7 map.48**







#### 2.4 Descrizione dei caratteri del contesto e dell'area di intervento

L'area di progetto è localizzata a Peschiera del Garda, in prossimità del Laghetto del Frassino.

Peschiera dista 25 chilometri da Verona. Rispetto al capoluogo è in posizione ovest. Si affaccia a Nord sul Lago di Garda. Da Peschiera esce l'emissario del lago di Garda, il Mincio.

Peschiera, grazie alla sua posizione geografica, è stata da sempre un caposaldo difensivo di primordine. Sul territorio si trova ancora oggi un sistema costruttivo di fortificazioni di primissimo livello storico. Il Laghetto del Frassino è il più vasto e interessante lago intermorenico di tutto l'anfiteatro del Benaco; situato in un'ampia conca, meno di un chilometro a sud del lago di Garda, ha una profondità massima di 15 m ed è un importante sito per l'avifauna. Il lago, formatosi alla fine dell'ultima glaciazione nella parte più depressa di una conca circondata da basse colline, è alimentato da due rivoli e ha un emissario che defluisce nel Garda, perciò si hanno variazioni del livello dell'acqua molto lievi. L'importante oasi naturalistica del Frassino è localizzata interamente nel comune di Peschiera del Garda (Provincia di Verona) tra le frazioni di San Benedetto di Lugana e Broglie, ai confini con la Provincia di Brescia. Dal 2000 il lago è stato designato come Sito di importanza comunitaria ai sensi della direttiva 1992/43 CE "Habitat", Sito IT3210003 - "Laghetto del Frassino". L'area si trova ad una quota di 80 m s.l.m. ed occupa una superficie di poco inferiore a 78 ha.

## 2.5 Iter istitutivo del Sito Natura 2000 "Laghetto del Frassino"

La conservazione della biodiversità a livello europeo viene attuata attraverso la rete Natura 2000 in esecuzione della Direttiva Habitat; questo obiettivo è realizzato attraverso l'istituzione di una rete ecologica a livello europeo costituita da aree protette che possiedono habitat e specie, vegetali ed animali, minacciate o rare a livello comunitario.

Con la Direttiva Habitat 92/43/CEE, la Comunità Europea ha dato seguito a quanto sottoscritto durante la conferenza di Rio de Janeiro, in merito alla conservazione della Biodiversità, dando avvio all'individuazione di Zone Speciali di Conservazione (ZSC), a partire da una lista di Siti di Importanza Comunitaria (SIC), proposti dai singoli paesi. I criteri, con i quali i singoli Stati erano tenuti a individuare i siti che ospitano gli habitat e le specie elencate negli Allegati I e II della direttiva, sono contenuti nell'Allegato III della stessa.

L'Italia ha recepito tale Direttiva con il D.P.R. n° 357 dell'8 settembre 1997, integrato e modificato con il D.P.R. n° 120 del 12 marzo 2003

Nella rete ecologica Natura 2000, secondo la stessa direttiva Habitat, sono incluse anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS), identificate dai paesi membri ai sensi della Direttiva Uccelli 79/409/CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici, recepita dall'Italia con la Legge n° 157 dell'11 febbraio 1992 e sostituita successivamente dalla legge n° 221 del 3 ottobre 2002; nel 2009 è entrata in vigore la Direttiva Uccelli 2009/247/CE.

In Italia la designazione dei Siti è cominciata con l'attuazione del Progetto BioItaly, recependo anche quanto disposto dalla Legge n° 394 del 6 dicembre 1991, "Legge quadro sulle aree protette". Tale progetto, che visto la collaborazione delle Regioni con le istituzioni scientifiche, ha portato all'individuazione di una lista di Siti che presentavano i requisiti per essere considerati di importanza comunitaria. La Regione Veneto, con la Delibera n° 4824 del 21 dicembre 1998 ha segnalato al Ministero la propria lista, nella quale rientravano i territori del Sito Natura 2000 "Laghetto del Frassino" assieme ad altre aree della Provincia di Verona.

Nel 2000 il laghetto del Frassino, individuato dalla Regione Veneto come biotopo da salvaguardare ai sensi della Direttiva Habitat (92/43/CEE), è stato pertanto incluso, con DM del Ministero dell'Ambiente del 03/04/2000, nell'"Elenco dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciali, individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE" con il codice IT3210003.

Nel dicembre del 2007, in seguito ad un aggiornamento della Rete Natura 2000 da parte della Regione Veneto, l'area è stata designata anche quale Zona di Protezione Speciale (ZPS) con DGR 4059 del 11/12/2007. Nel seguito si riportano alcune immagini particolarmente esplicative delle motivazioni di tutela del sito.



Vista del Laghetto da sud



Canneto presso la costa occidentale.



Vista di area prativa nell'ambito orientale

## 2.6 Ambiente antropico

L'ambiente costruito costituisce uno degli aspetti notevoli implicati nel raggiungimento della qualità complessiva dei luoghi; la sintetica trattazione che segue identifica e descrive tale ambiente ponendo in evidenza quelli che sono i valori archeologici, architettonici e culturali, presenti all'intorno del laghetto del Frassino, coordinando la tutela degli stessi con la conservazione degli habitat e delle specie di interesse presenti, e stimando perseguibile e opportuno il mantenimento di standard di qualità anche in senso paesaggistico nell'area, in quanto riconosciuti portatori di valori culturali, sociali ed economici.

## 2.7 Note storiche

L'area, accessibile da via Santa Cristina, che si immette sulla SR 11 ad Ovest del centro abitato di Peschiera del Garda, oltre a conservare elementi floristico-vegetazionali e faunistici di notevole interesse, racchiude, in particolare, testimonianze storiche e archeologiche di particolare importanza (sito palafitticolo, patrimonio UNESCO) legate alla evoluzione della forma del territorio, esito di numerosi processi storici (politico-istituzionali, produttivi, socio-culturali, religiosi) messi in atto dalle comunità in un rapporto tra storia e territorio complesso e reciproco.

L'intorno si mostra ricco di emergenze storiche – culturali ed è profondamente segnato dall'utilizzo e dallo sviluppo che dello stesso è stato fatto fino a giungere a tempi relativamente recenti.

La nascita e lo sviluppo dell'area di Peschiera sono strettamente legati alla sua collocazione geografica: posto all'estremità meridionale del lago di Garda, dove questo ha il suo emissario, il Mincio, affluente del Po, possiede un prezioso sbocco navigabile verso il mare Adriatico attraverso tutta la pianura. Punto nevralgico e di diretto collegamento tra l'area alpina e quella padana spiega il fatto che, fin dell'età preistorica, l'uomo abbia lasciato nella zona chiari segni della sua presenza: in particolare l'età del Bronzo ha visto il fiorire di vari insediamenti palafitticoli.

La posizione strategica ha fatto la storia di Peschiera: trasformata per interesse dei romani - usi ad occupare luoghi d'importanza strategica a scopo militare ma anche economico - diviene un importante centro come testimoniano le epigrafi e i reperti rinvenuti riguardanti le attività di pesca e di trasporto su acqua. Per facilitare i collegamenti in senso ovest-est, fu realizzata la cosiddetta via Gallica, che collegava Bergamo e Brescia a Verona, e che attraversa il territorio lambendo a nord il laghetto del Frassino sulla stessa traiettoria in seguito occupata dalla linea ferroviaria Milano -Venezia. L'importanza strategico militare dei luoghi crebbe nel Medioevo e con Mastino della Scala iniziò l'opera di fortificazione del centro. Prima territorio longobardo, poi dominio di Scaligeri e di Visconti, è solo con la Serenissima Repubblica di Venezia che Peschiera del Garda assume la sua caratteristica forma urbana. Nella seconda metà del Cinquecento, schiere di architetti, fra cui il Sanmicheli, elaborarono importanti opere urbanistiche.

Gli anni della dominazione francese (1801-1814) sono segnati da un nuovo ruolo difensivo: nasce il progetto per costruire un sistema di forti isolati nella campagna su posizioni dominanti che avvolgano la città a corona. Quando, nel 1815 Peschiera passa all'Austria, gli ingegneri militari del Genio Austriaco si impegnano al completamento delle opere progettate dai francesi. Dopo la campagna del 1848, per favorire la costruzione dei nuovi forti di cintura, viene attuato un radicale mutamento dell'assetto interno della città e la costruzione della ferrovia nel 1854 segna ulteriormente il territorio e ne determina la successiva urbanizzazione contenuta tra i binari e lungo il lago. Sempre gli austriaci costruiscono il ponte ferroviario sul Mincio come opera militare, con i binari posti al livello superiore e la strada carrabile ed i camminamenti di controllo ad un livello inferiore, distrutti con bombardamento aereo americano nel 1944.

I principali siti di rilevanza, storica, archeologica, artistica, monumentale

I processi di urbanizzazione e trasformazione che si sono susseguiti con modalità, intensità e vocazioni differenti hanno generato quindi luoghi con caratteristiche distinte, diversamente trasformati, e dissimilmente conservati. Il perimetro dell'area, di dimensioni assai limitate, esclude le aree densamente abitate, e presenta ai margini alcuni esempi isolati di manufatti rurali con caratteri e qualità specifiche, risultato della stratificazione storica del territorio, oltre a esempi di recente edificazione. In particolare, i luoghi del Laghetto racchiudono nella parte sud ovest e alla profondità di circa 3-4 metri all'interno delle acque le testimonianze archeologiche, di importanza e unicità notabili, dell'insediamento palafitticolo sommerso, scoperto alla fine degli anni '80 del secolo scorso da subacquei privati.

Le stratificazioni archeologiche residue, rinvenute sul fondo del lago, consistono di materiali vari (ceramiche, ossa, pietre, pali e tavole; cfr. Qd'AV-VII, 1991), dispersi all'interno di una fascia di fondale dalla quale fuoriuscivano le teste dei pali della palafitta. Le ricerche, di tipo prevalentemente subacqueo, sono state condotte fra il 1980 e il 1990 da un team diretto da L. Salzani, S. Evans e L. Fossati della Soprintendenza Archeologica del Veneto. Questi interventi, basati su un survey subacqueo avanzato, hanno reso possibile documentare l'ubicazione di numerosi pali della palafitta, che sono stati campionati (oltre 200 esemplari) per conseguire datazioni di tipo sia radiometrico che dendrocronologico (cfr. Martinelli, Kromer, 1999).

Per la palafitta del Laghetto del Frassino, sulla base dei materiali crono-tipologici recuperati, è stata proposta una datazione fra la fine dell'antica età del Bronzo e la fase iniziale della media età del Bronzo (1709-1637 cal BC  $\pm$  12 anni)- (estratto da: "Carotaggi geognostici di dettaglio nell'area archeologica del Laghetto del Frassino"- relazione tecnica).

Nel seguito è riportata una sintesi del lavoro specialistico concernente l'importante sito archeologico.

## 2.8 Il sito palafitticolo

Dal 2011, nel corso della 35a sessione del Comitato del Patrimonio Mondiale, tenutasi a Parigi dal 19 al 29 giugno, l'insediamento palafitticolo del Frassino è inserito come sito seriale transnazionale ne "I siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino" (IT-VN-05 Peschiera del Garda (VR) – Frassino) e quindi iscritto nella Lista del Patrimonio Mondiale dell'UNESCO.

L'area archeologica sommersa, individuata all'inizio degli anni Ottanta del secolo scorso, copre una superficie di circa 1500 mq e si trova ad una profondità di circa 3-4 metri.

L'insediamento si estendeva anche nella zona oggi occupata dalla terraferma, per circa 70 metri dal limite dell'attuale sponda, ricadendo in parte in proprietà demaniale, in parte in proprietà privata: recenti carotaggi hanno confermato che tale estensione va interpretata come evidenza di sito palafitticolo che in antico era impostato su ambiente umido per la prima fascia di circa 20 m (dal limite della sponda), con una ampia propaggine di insediamento su sito asciutto per una estensione massima di 50 metri circa.

Per quanto concerne le evidenze archeologiche sommerse, le campagne di scavo subacqueo condotte dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto tra il 1989 ed il 2000 hanno portato alla luce materiali datati fra la fine dell'antico e l'inizio del medio Bronzo, fra i quali si segnalano set ceramici sovente decorati ad incisione, conchiglie, metalli, utensili in osso, pietra e legno. In ambiente acqueo la quasi totale integrità dell'insediamento è stata garantita grazie alla presenza del canneto nella zona perilacustre che ha impedito o reso non facile l'accesso al lago.

Le campionature eseguite sui materiali e sulle strutture lignee hanno permesso una datazione dendrocronologica compresa fra il 1709 e il 1637 ( $\pm$  12) cal BC.

La preservazione in acqua di strutture lignee verticali ed orizzontali, unitamente ad una notevole concentrazione di reperti, rafforzano la singolarità del rinvenimento, di fondamentale importanza per la

conoscenza delle tecniche costruttive a cavallo fra l'antico ed il medio Bronzo: la scelta di un determinato tipo di legno di quercia (*Quercus sectio CERRIS*) a sfavore del *Quercus sectio ROBUR* per la realizzazione gli impalcati rappresenta infatti una novità nel panorama delle tecniche costruttive palafitticole, collegata probabilmente ad un contestuale cambiamento climatico che ha influenzato la scelta dei materiali.

La Soprintendenza Archeologica del Veneto ha ripreso, nel 2014, gli scavi presso il laghetto del Frassino, nell'area occidentale dove, a seguito di carotaggi effettuati con 20 prove penetrometriche, erano stati documentati depositi organici. Questi primi sondaggi hanno verificato la distribuzione areale e stratigrafica degli stessi per uno spessore di m 1-1,5 al di sotto del piano di campagna, confermando l'esistenza di un insediamento impostato, come già detto, in parte su antico ambiente umido, in parte su ambiente asciutto.

Per poter sostenere la campagna di scavo del 2014, la Soprintendenza Archeologica del Veneto ha creato una rete virtuosa di finanziamenti da parte di altri Enti e Privati, non onerosa ma attuabile in termini di prestazioni di personale specializzato, strumentazioni, attrezzature, macchinari e sostegno alla logistica.

È stato formato un gruppo di lavoro che ha seguito la progettazione scientifica, di cui facevano parte, a fianco della Soprintendenza, ricercatori che da anni approfondiscono studi in ambito palafitticolo. Questo sistema ha portato al coinvolgimento e, non secondario, al co-finanziamento del Museo Civico Archeologico "Giovanni Rambotti" di Desenzano, del Museo Archeologico della Valle Sabbia di Gavardo, della Dendrodata e GeoArcheologi Associati. In particolare il Museo di Gavardo, con Marco Baioni, ha fornito le strumentazioni per lo scavo e ha convogliato alcuni volontari già impegnati nello scavo del Lucone D; Claudia Mangani del Museo di Desenzano ha elaborato le piante e curato la documentazione fotografica; Nicoletta Martinelli ha eseguito la campionatura dendrocronologica.

Grazie ad una convenzione con l'Università degli Studi di Padova, tre stagisti della Scuola di Specializzazione hanno partecipato alla campagna di ricerca: Ilaria Albertini, Vanessa Baratella e Diego Voltolini; la Geoarcheologi, con Claudio Balista e Claudio Bovolato, su incarico della Soprintendenza, ha gestito l'installazione e la logistica del cantiere. Tutto questo non sarebbe comunque stato sufficiente senza l'aiuto del Consorzio di Bonifica Veronese, che ha fornito i mezzi meccanici per lo sterro e le pompe idrovore per lavorare in un ambiente perlacustre.

A ciò si aggiunga il contributo del comune di Peschiera, creando i contatti con imprenditori della zona, che hanno offerto vitto e alloggio gratuito all'equipe di ricerca e ambienti dove poter lavorare e studiare il materiale archeologico (Camping San Benedetto e l'Albergo Le Ali del Frassino), dando un prezioso contributo in termini di logistica e permettendo l'abbattimento di spese vive ed il taglio dei costi. A compimento di questo percorso virtuoso di contatti, l'equipe di ricerca si è impegnata in azioni di promozione e valorizzazione, con conferenze e apposite pannellistica da esporre presso le strutture recettive che hanno appoggiato l'iniziativa. Altrettanto è stato programmato presso la sede del Comune di Peschiera del Garda al fine di sensibilizzare la popolazione sul tema delle palafitte, diffonderne la conoscenza e promuovere, sul piano culturale, l'offerta turistica nel territorio del lago di Garda.

Data l'importanza e l'unicità del sito archeologico, inserito in un particolare contesto naturalistico-ambientale, una sinergia di interventi, privati e pubblici, per la tutela e la corretta valorizzazione dell'area si è resa inevitabile e proficua. A tal fine, la Soprintendenza Archeologica del Veneto sta predisponendo, sempre in collaborazione con gli Enti territoriali, percorsi tematici all'interno dell'oasi, ove saranno installati totem che spiegano la dinamica e la tipologia degli insediamenti nell'età del Bronzo con un focus speciale sulle palafitte ed in particolare sul contesto del Frassino, secondo il progetto condiviso ed elaborato dalla Soprintendenza Archeologia della Lombardia, che ha offerto gratuitamente il layout per la pannellistica.

La stretta collaborazione con il comune di Peschiera del Garda ha permesso di ottenere i fondi di un bando regionale per la creazione di un parco naturalistico che prevede anche uno stretto dialogo con il contesto culturale, comprendendo numerose azioni sia di tutela sia di valorizzazione, nell'ottica di una gestione condivisa del patrimonio archeologico e di un ampio coinvolgimento della collettività.

Nel corso del 2014 il Comune di Peschiera ha individuato un gruppo di lavoro, formato da numerosi specialisti, naturalisti fra cui Michele Cassol, Cesare Lasen, Paola Modena ed Alberto Scariot, per la stesura del "Piano Ambientale Parco del Laghetto del Frassino", con l'obiettivo di disciplinare la zonizzazione interna all'area protetta, relativamente alle forme di uso, di godimento delle risorse e di tutela naturalistica, ovvero per tipi di attività concesse o vietate, attraverso le norme d'attuazione del Piano, che stabiliscono i vincoli e le destinazioni dei sistemi territoriali e delle risorse contenute nel Parco e definirne i modi e le forme di compatibilità con gli obiettivi posti all'area protetta. Le norme del Piano inoltre individuano i sistemi d'accessibilità e quelli delle attrezzature e dei servizi e definiscono gli indirizzi e i criteri per gli interventi sulla vegetazione, sulla flora e sulla fauna. All'interno di questa progettazione, la Soprintendenza Archeologica è stata coinvolta per concertare le forme di godimento dell'area, in rispetto alle prescrizioni dovute al vincolo archeologico (Parte II del DLgs 42/2004 - Codice dei beni Culturali), che insiste nell'area interessata dall'insediamento palafitticolo.

All'interno di questa collaborazione è stato possibile inserire azioni mirate al godimento e alla tutela del bene culturale, in collaborazione con Enti territoriali e privati che interagiscono nella gestione, a vario titolo, del laghetto e del suo interland. Per dare un esempio si riportano le schede di riferimento.

Tali schede sono allegate al Piano ambientale.

## 2.9 I Centri Storici e manufatti monumentali

La Pianificazione vigente individua i Centri Storici sulla scorta dell'Atlante Regionale dei Centri Storici del Veneto, e ne disciplina gli interventi con apposite norme e piani.

Pur non ricadendo all'interno dell'area Centri Storici, nelle immediate vicinanze troviamo a sud il centro di Broglie, percorrendo l'antica Regia Postale e superando il terrapieno dell'Autostrada.

Il nucleo fu raso al suolo in seguito ad un bombardamento nel 1848, e vede nei pressi il Santuario della Madonna del Frassino, eretto nel luogo dove l'undici maggio 1510 il contadino Bartolomeo Broglia avrebbe veduto apparire, fra le fronde appunto di un frassino, una statuetta della Madonna. La chiesa, monumento vincolato, con annesso convento fu completamente restaurata nel 1898 con il rifacimento sia della facciata che del pavimento e dello stesso anno è il restauro delle diverse opere d'arte contenute. Nel 1969 fu realizzata la cappella penitenziale, di stampo moderno, ad opera dell'architetto Avesani, mentre lavori di restauro sono stati effettuati dal 1996 al 1998.



## 2.10 Le architetture e il patrimonio rurale

Gli insediamenti nelle vicinanze del Lago si concentrano prevalentemente sulla sponda ovest.

Le architetture all'intorno presentano caratteri diversificati: alcuni, quali la Villa Consolaro e le corti Santa Cristina, Berra Nuova e Gozzetto, mostrano un evidente valore storico-ambientale pur presentando, a volte, uno stato di conservazione non ottimale, altri sono contraddistinti da forme, caratteri e materiali più recenti, e

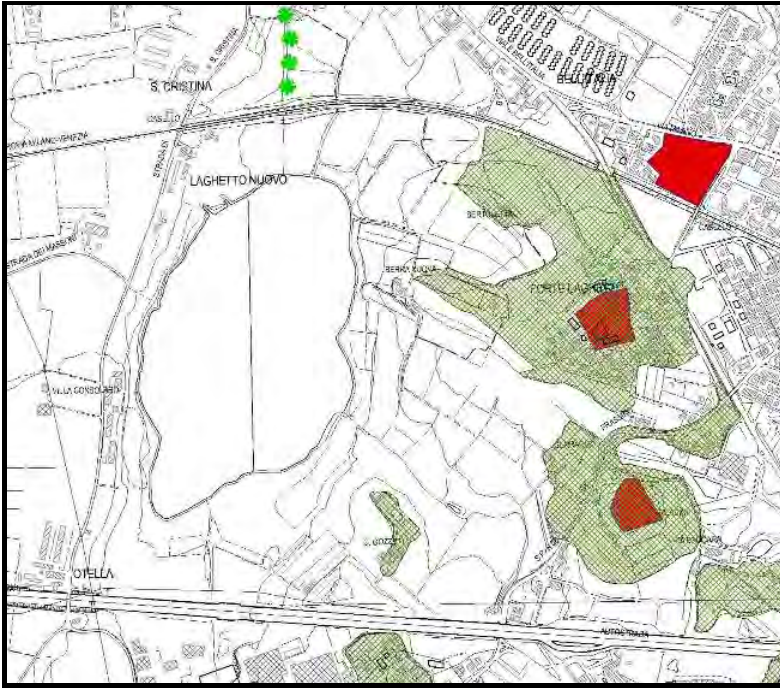


quindi privi di valore storico, e da uno stato di buona conservazione; vi sono, inoltre, edifici che versano in pessimo stato, essendo stati abbandonati da tempo.

Per il notevole interesse naturalistico della zona, e la palese vulnerabilità della stessa, è auspicabile che ogni intervento edilizio si focalizzi sull'uso appropriato di materiali e di composizione delle forme. La struttura edilizia rurale tipizzante del territorio veronese è caratterizzata dalla aggregazione di un insieme di più edifici diversificati, dotati di relative caratteristiche, a formare complessi di corte dalle diverse morfologie compositive. La definizione dei tratti specifici del patrimonio edilizio rurale, quanto soprattutto l'individuazione dei suoi elementi predominanti, costituiscono l'operazione preliminare e propedeutica alle operazioni di conservazione e riqualificazione del patrimonio architettonico, in particolare per preservare gli aspetti tipologici peculiari (stilemi) del contesto edilizio rurale.

L'esiguo perimetro dell'area di indagine trova al suo interno alcune corti ed elementi puntuali in diverso stato conservativo e dalle caratteristiche e peculiarità differenti evidenziate in cartografia, come rilevato anche all'interno del Piano Ambientale adottato.

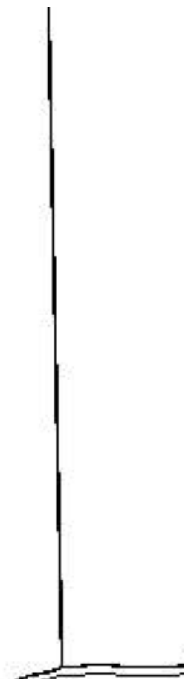
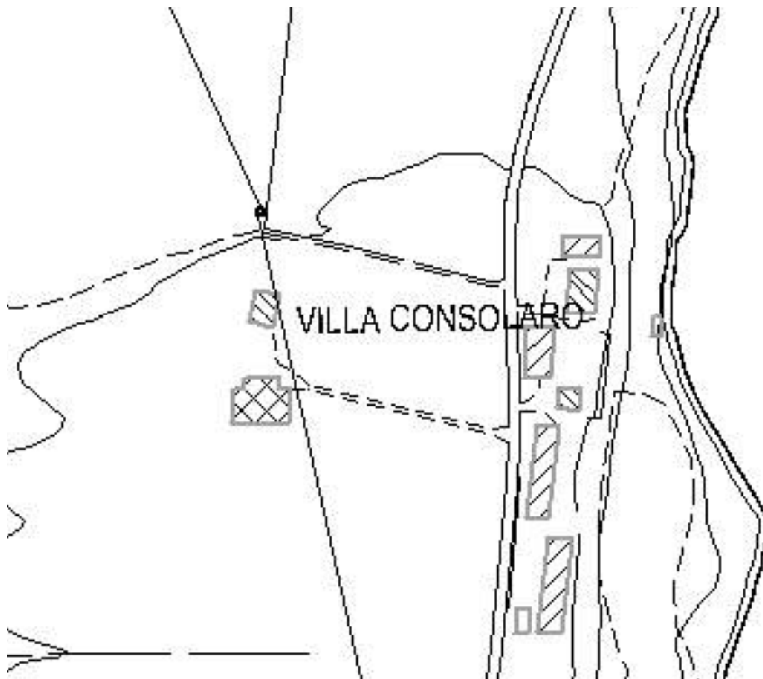




La Tav. 2 - Carta delle invariati, individua le seguenti aree ed elementi:

- a) Invariante di natura ambientale (N.T.A.: art.53);
- b) Colline moreniche (N.T.A.: art.26);
- c) Invariante di natura storico-monumentale (N.T.A.: art.27).

Tav. 2 – Carta delle invariati



Nessuna indicazione



La Tav. 3 - Carte delle fragilità, evidenzia i seguenti tematismi:

DISSESTO IDROGEOLOGICO (N.T.A.: art.31)

- Aree esondabili o ristagno idrico;
- Area di risorgiva.

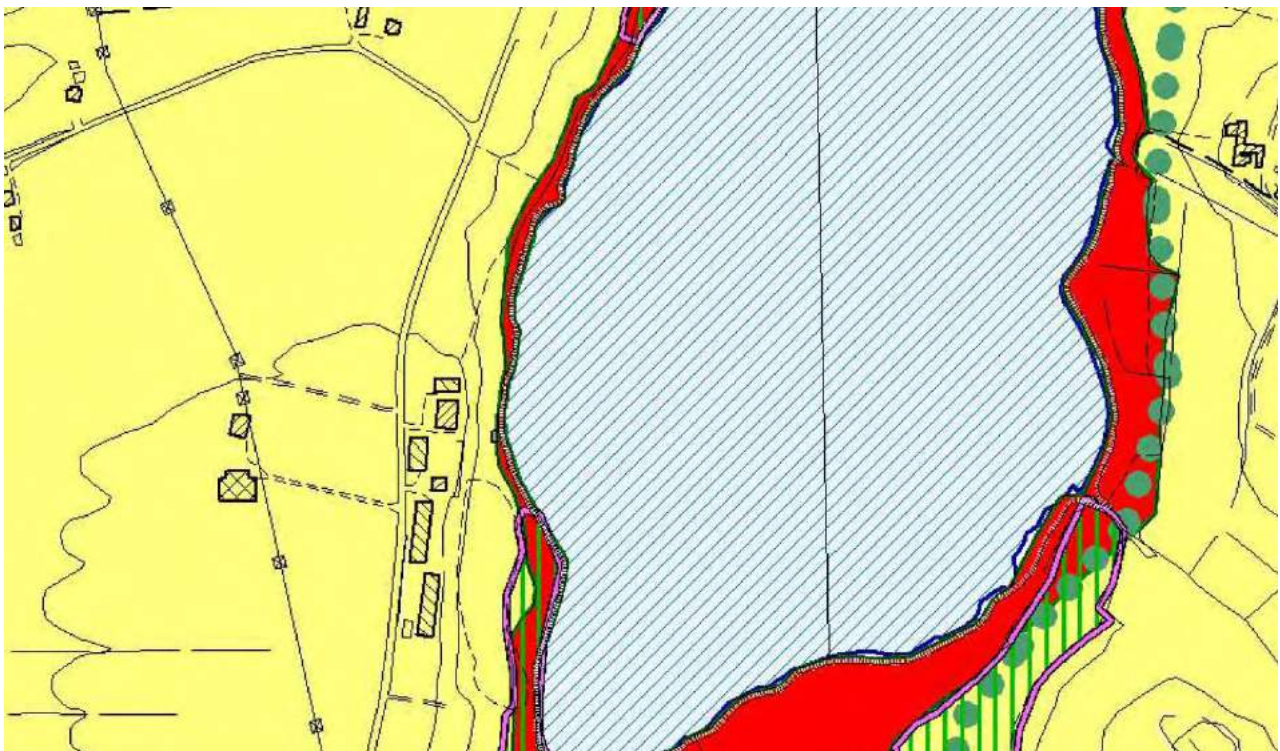
ZONE DI TUTELA ai sensi dell'art.41 della L.R. 11/2004

- Corsi d'acqua e specchi lacuali (N.T.A.: art.15);
- Aree boschive (N.T.A.: art.32);
- Aree di interesse storico (N.T.A.: art.4-13);
- Alte aree per il rispetto dell'ambiente naturale (N.T.A.: art.53).

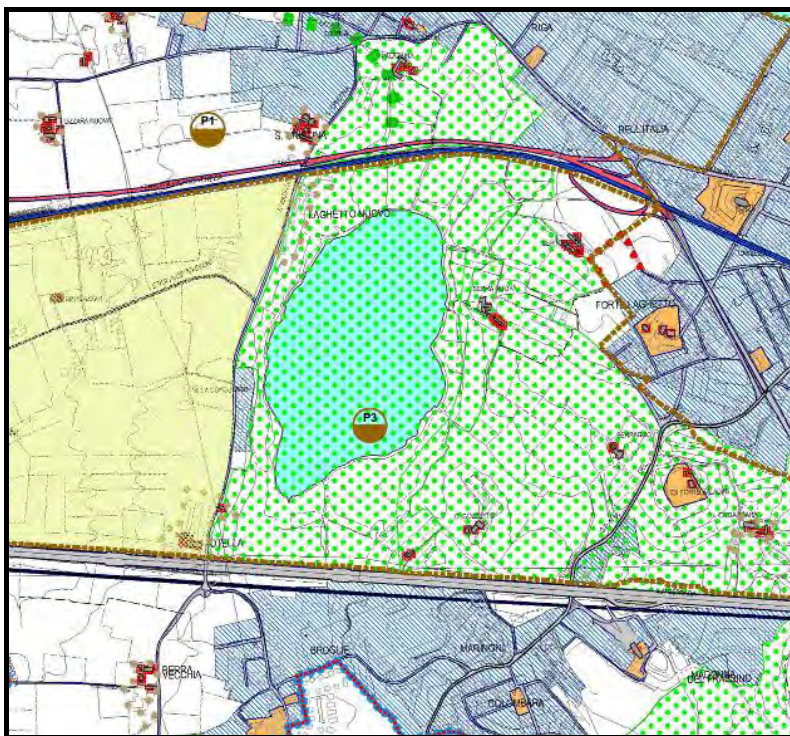
COMPATIBILITÀ GEOLOGICA (N.T.A.: art.29)

- Terreno idoneo;
- Terreno idoneo a condizione;
- Terreno non idoneo.

Tavola 3 – Carta delle Fragilità



L'area in esame è individuata:  
 COMPATIBILITÀ GEOLOGICA (N.T.A.: art.29)  
 - Terreno idoneo a condizione;



La Tav. 4 - Carta della trasformabilità riconosce il Laghetto del Frassino quale

Area di Connessione Naturalistica (Zona Ammortizzazione) (N.T.A.: art. 53), mostra le Aree di urbanizzazione consolidata (N.T.A.: art.40) all'intorno, i Centri Storici (N.T.A.: art.13) e gli Edifici e complessi di valore testimoniale (N.T.A.: art. 4 e 6), l'urbanizzazione diffusa (N.T.A.: art. 41) ed i Limiti fisici nuova edificazione (N.T.A.: art. 42); individua la Zona agricola a naturalità diffusa (N.T.A.: art. 51) dei vigneti ed il Corridoio ecologico secondario (N.T.A.: art. 53) e gli attribuisce l'ambito territoriale omogeneo 3 (ATO-N.T.A.: art. 36).

Tavola 4 – Carta della Trasformabilità



L'area in esame è individuata come:



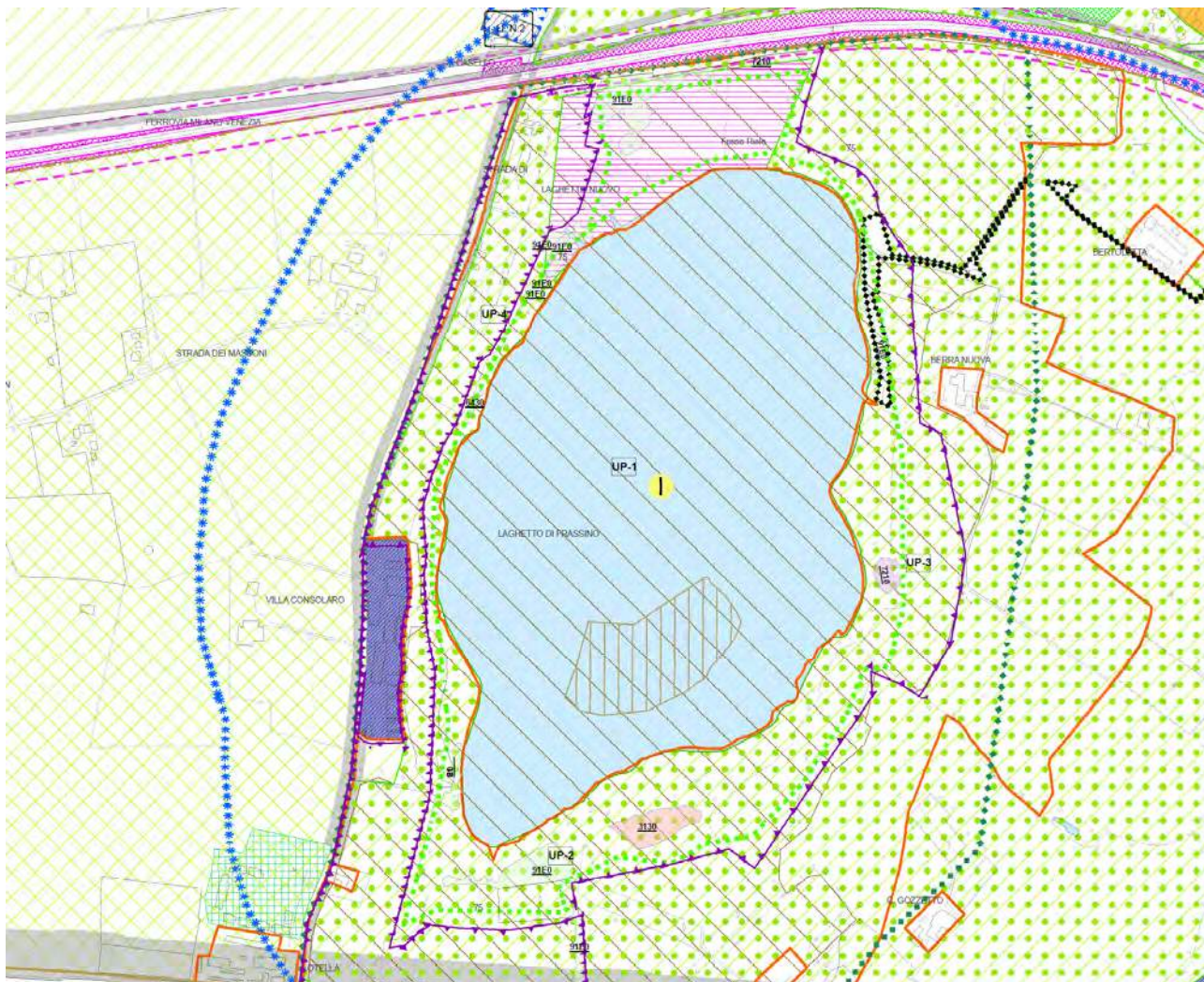
Area di Connessione Naturalistica (Zona Ammortizzazione) ART.53 N.T.A.



La Tav. 5 - Sistema del paesaggio,

riconosce il Laghetto del Frassino quale Zona umida (N.T.A.: art. 21-22-36-40-94-95-96) e gli attribuisce la valenza di Iconema (N.T.A.: art. 94-95-96), riconosce la presenza considerevole di aree a Vigneto (N.T.A.: art.94-95-96) e individua gli elementi storici nell'immediate vicinanze, quali i Forti (N.T.A.: art. 8-9-10-94-95-96), segnalati anche in quanto Landmark (N.T.A.: art. 94-95- 96), e le Tracce di fortificazioni (N.T.A.: art. 8-9- 10-94-95-96). Individua, inoltre, nei pressi i seguenti elementi: il Santuario (N.T.A.: art. 8-9- 10-94-95-96), il Sistema ferroviario storico (N.T.A.: art. 8-9-10-94-95-96), la Strada romana (N.T.A.: art.8-9-10-94-95-96) e la Strada lombardoveneta (N.T.A.: art. 8-9-10-94-95-96).

Tavola 5 – Sistema del Paesaggio



*L'intero ambito del Laghetto del Frassinò corrispondente al Piano Ambientale è soggetto alle seguenti norme:*

- Area soggetta a progetto unitario;
- Aree ad Urbanizzazione diffusa (NTA: art.58, par. 9);
- Zone di degrado (NTA: art.95);
- Accordi pubblico-privato (NTA: art.83);
- Atti Unitari d'Obbligo (NTA: art.81);
- Zone D-D3.1- Zone Attrezzature Alberghiere (NTA: art. 52);
- FASCE DI RISPETTO (NTA: art.85- 86- 87- 88- 90).

L'ambito di intervento nello specifico è individuato all'interno del Sito Rete Natura 2000, nelle aree a connessione naturalistica e del Vincolo Paesaggistico.

L'area del Laghetto del Frassino è identificata come un biotopo che, pur intercluso fra infrastrutture lineari di rango elevato (autostrada A4, Ferrovia MI-VE, SR 11) e sottoposto a rilevante pressione antropica legata soprattutto all'utilizzo agricolo delle aree contermini, conserva eccezionali valenze naturalistiche conosciute da tempo ma la cui acquisizione è stata notevolmente incrementata dagli studi propedeutici al Piano ambientale che ha tracciato un quadro che si ritiene ad oggi sostanzialmente esaustivo in riferimento sia all'attuale assetto floristico e vegetazionale, sia a quello faunistico.

Il contesto generale su cui si innestano i contenuti e le previsioni del Piano Ambientale del Parco del laghetto del Frassino trova riferimento sia all'interno del vigente PTRC, che individua l'area del Parco negli "Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali ed archeologiche ed aree di tutela paesaggistica".

Il Parco del laghetto del Frassino è stato istituito ai sensi della LR 40/1984, art 27.

Il Parco del laghetto del Frassino è stato istituito con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 30.11.2012. Se ne riportano nel seguito gli elementi di maggiore rilievo.

### **ISTITUZIONE PARCO DI INTERESSE LOCALE DENOMINATO "PARCO DEL LAGHETTO DEL FRASSINO" IN Z.T.O. E1 B2 AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA DEL FRASSINO.**

*Visto che le previsioni per la delimitazione e l'istituzione del Parco del Laghetto del Frassino non contrastano con le previsioni, le direttive e le prescrizioni della normativa e della pianificazione sovraordinata, in quanto nello specifico:*

- *per l'area valgono le prescrizioni inerenti la servitù idraulica di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 con le relative fasce di rispetto fluviale e il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004, introdotto con D.M. 15.06.1972;*
- *l'area identificata come parco coincide con la zona "Laghetto del Frassino", area SIC-ZPS (Sito di interesse Comunitario Zona di Protezione Speciale, IT 3210003) individuata dalla Regione Veneto secondo la Direttiva Habitat della Comunità Europea 92/43/CEE;*
- *l'area è definita in riferimento all'art. 35 delle N.T.A. del P.T.R.C. della Regione Veneto come "aree di tutela paesaggistica di interesse regionale soggette a competenza degli Enti Locali" ed è, inoltre, compresa nella "Carta delle Risorse Storico Naturalistiche" di cui all'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. della Provincia di Verona, quale Biotopo di progetto per il quale sono ipotizzati, al fine di creare una rete ecologica provinciale, interventi di valorizzazione e tutela per incrementare la funzionalità ecologica del sistema naturale, nonché prevedere la gestione delle emergenze naturali secondo criteri di "sistemi di aree naturali protette" ai sensi della L.R. 40/84;*

[.....]

*Dato atto che l'art. 27 della Legge Regionale Veneto n. 40/1984 "Nuove norme per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali", dà la possibilità ai Comuni di istituire sul proprio territorio, sempreché ciò non contrasti con le previsioni del P.T.R.C., parchi e riserve regionali di interesse locale;*


[.....]

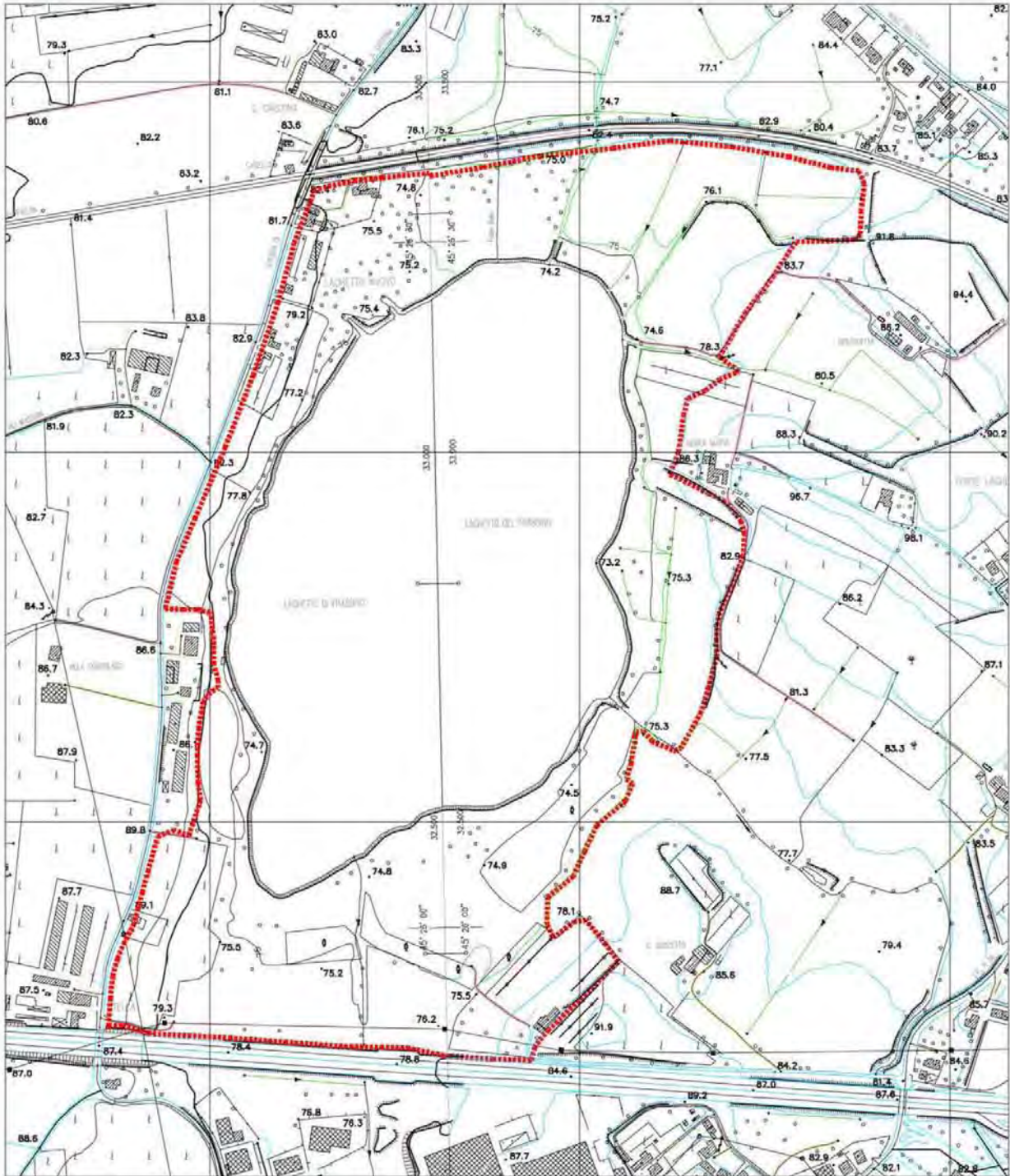
*di istituire ai sensi dell'art. 27 della Legge Regionale n. 40/1984 il "Parco del Laghetto del Frassino", secondo la perimetrazione indicata nella cartografia (Elaborato grafico: istituzione Parco del Laghetto del Frassino, di dare atto che l'istituzione del Parco non contrasta ed è altresì conforme sia con gli strumenti urbanistici comunali vigenti, sia con quelli sovraordinati di livello superiore;*

*di dare atto altresì che, contestualmente all'istituzione del Parco, entrano in vigore le misure temporanee di salvaguardia previste dall'art. 6 della L.R. n. 40/1984;*

*di dare atto inoltre che, una volta istituito il Parco, la conseguente gestione dello stesso dovrà avvenire attraverso la redazione del Piano Ambientale previsto dall'art. 9 della L.R. n. 40/1984.*



 Ambito SIC -ZPS IT3210003 coincidente con la delimitazione dell' ambito a parco: Laghetto del Frassino



Scala 1:5000

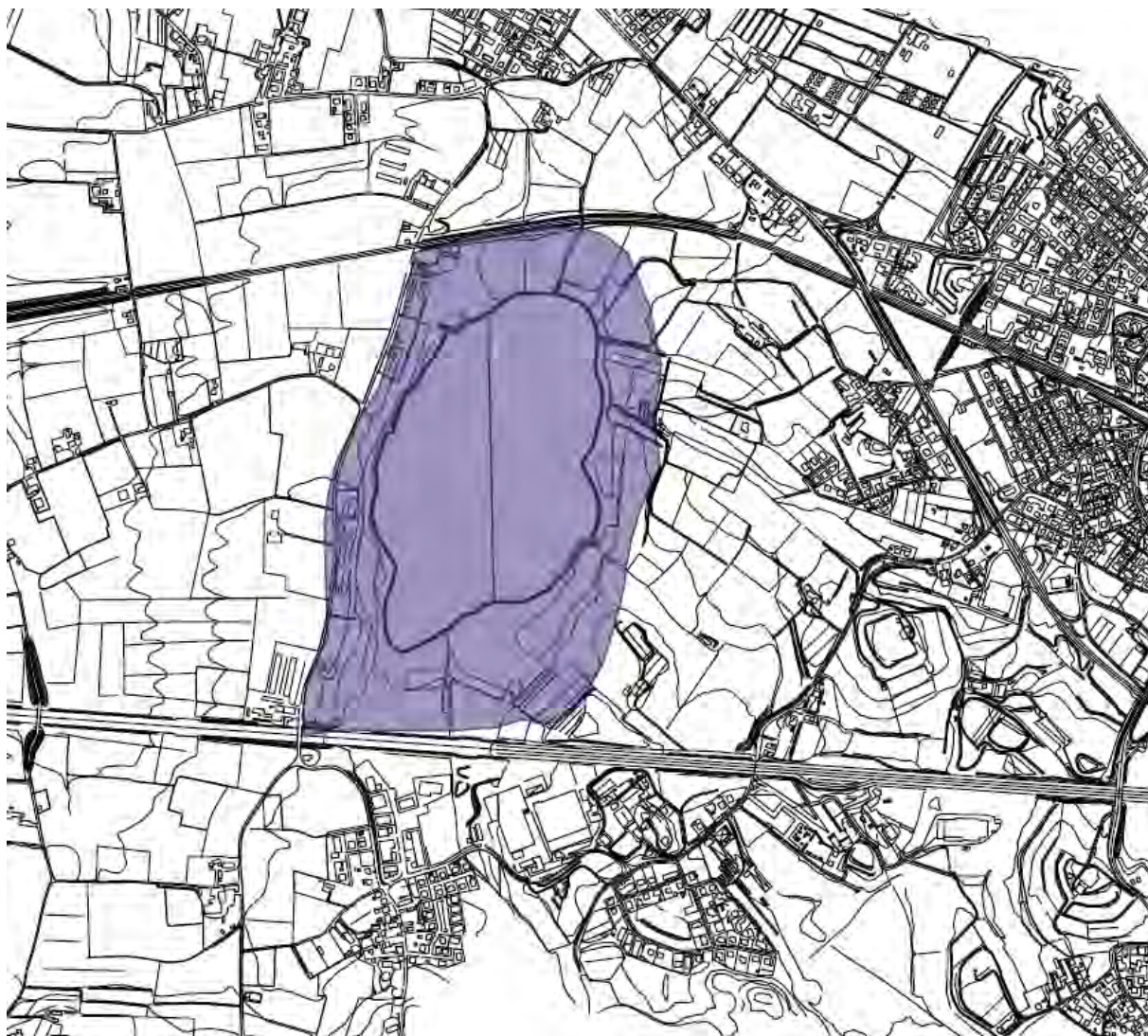
Allegato cartografico alla Deliberazione di CC n. 48 del 30.11.2012

I confini del Parco coincidono con quelli del Sito di rete Natura 2000. Essi in parte si discostano da quelli riferibili all'area classificata e normata dal PTRC nel modo seguente:

*Articolo 35 Direttive, prescrizioni e vincoli per aree di tutela paesaggistica di interesse regionale soggette a competenza degli Enti locali.*

*In dette aree rientrano quelle che per ambito modesto o per minore importanza possono venire gestite in sede locale, dal Comune o, in caso di ambito intercomunale, da un Consorzio di Comuni o da una Comunità Montana.*

L'immagine seguente rappresenta la delimitazione dell'area nel PTRC vigente.

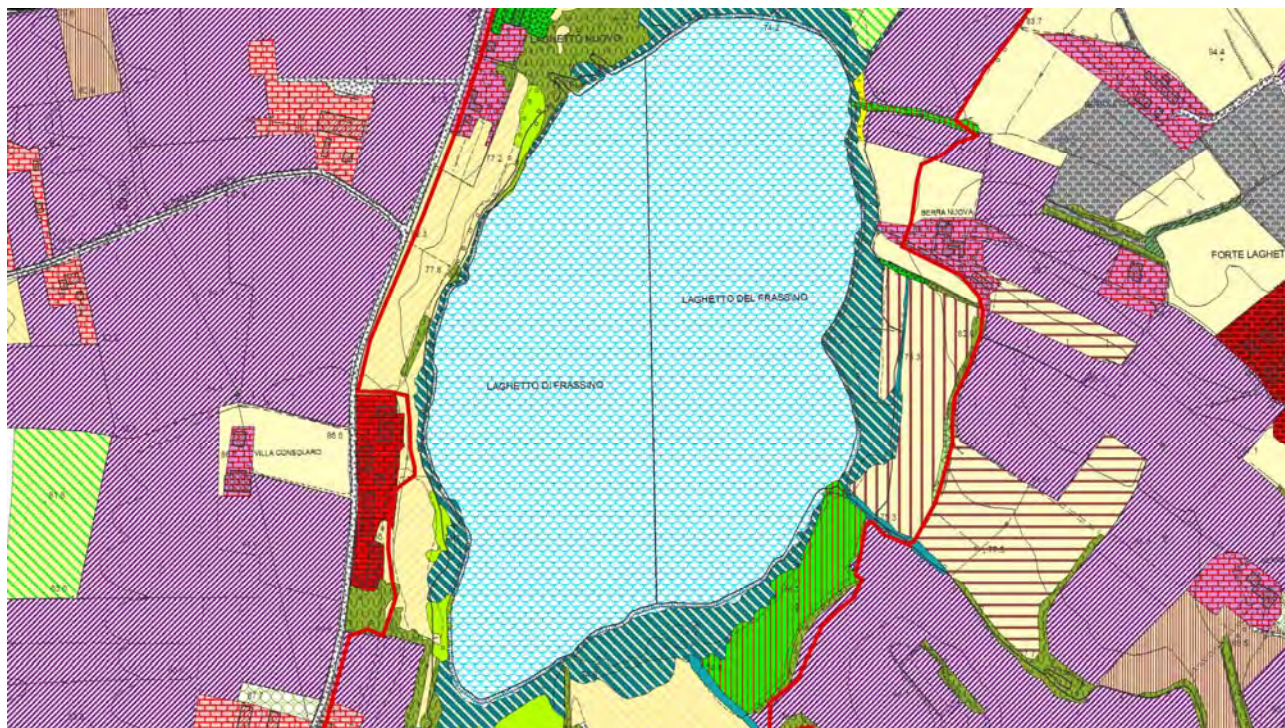



**Area di tutela paesaggistica del PTRC vigente (elaborazione GIS da geoportale regionale)**

La perimetrazione individuata deriva da alcuni elementi ritenuti fondamentali per le specifiche finalità dell'area protetta (tutela naturalistica):

- i caratteri dell'ambito di interesse comunitario emergono in virtù degli elementi (habitat, habitat di specie e specie) che rappresentano valori da far oggetto di tutela e conservazione per finalità di ordine sovranazionale;
- la delimitazione effettuata per il SIC-ZPS tiene conto di chiari riferimenti topografici, utili alla migliore trasposizione cartografica della zonizzazione del Parco. Tali condizioni non sono riscontrabili nella cartografia del PTRC, necessariamente di minor dettaglio.

**Estratto Tavola A03 – USO PRIMARIO DEL SUOLO**

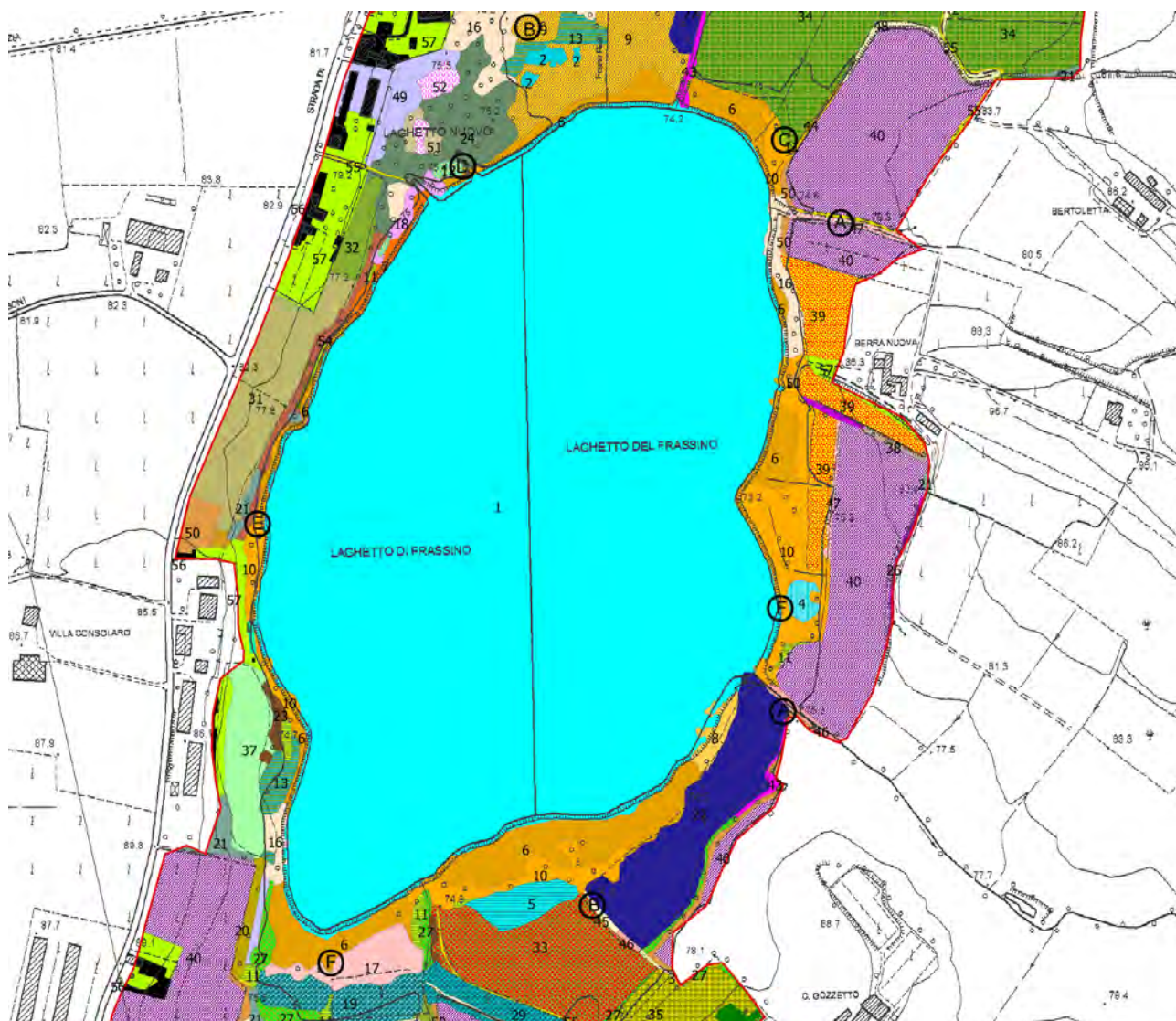


 232 Superfici a prato permanente ad inerbimento spontaneo, comunemente non lavorate

**LETTURA Tavola A03 – USO PRIMARIO DEL SUOLO**

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Superfici a prato permanente ad inerbimento spontaneo, comunemente non lavorate" – COD 232 Uso del suolo, all'interno dell'ambito del "Parco Laghetto del Frassinio".

Estratto Tavola A05 – CARTA DELLA VEGETAZIONE

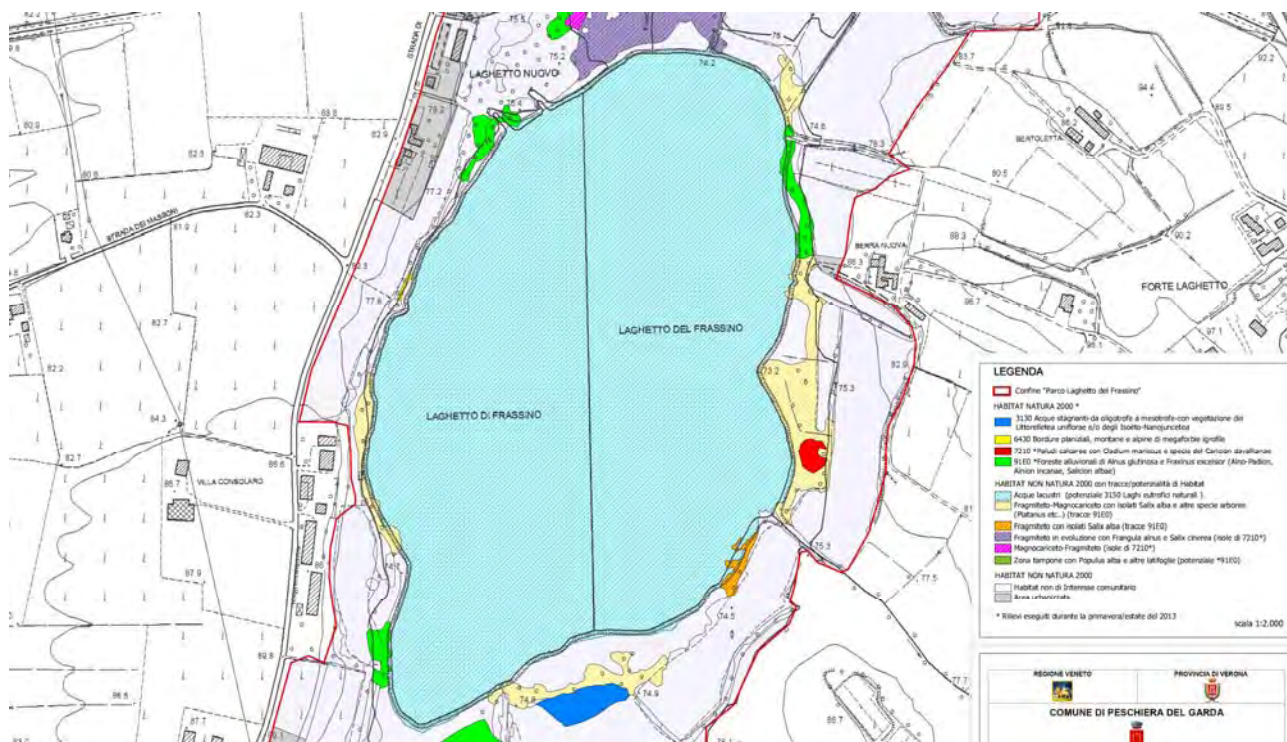


- 50** Area degradata-calpestata-capezzagne etc.
- 31** Incolto con vegetazione infestante

**LETTURA Tavola A05 – CARTA DELLA VEGETAZIONE**

L'ambito oggetto di intervento è identificato come area degradata-calpestata-capezzagne e la parte esterna come incolto con vegetazione infestante


Estratto Tavola A06 – CARTA DEGLI HABITAT NATURA 2000



**LETTURA Tavola A06 – CARTA DEGLI HABITAT PRIORITARI**

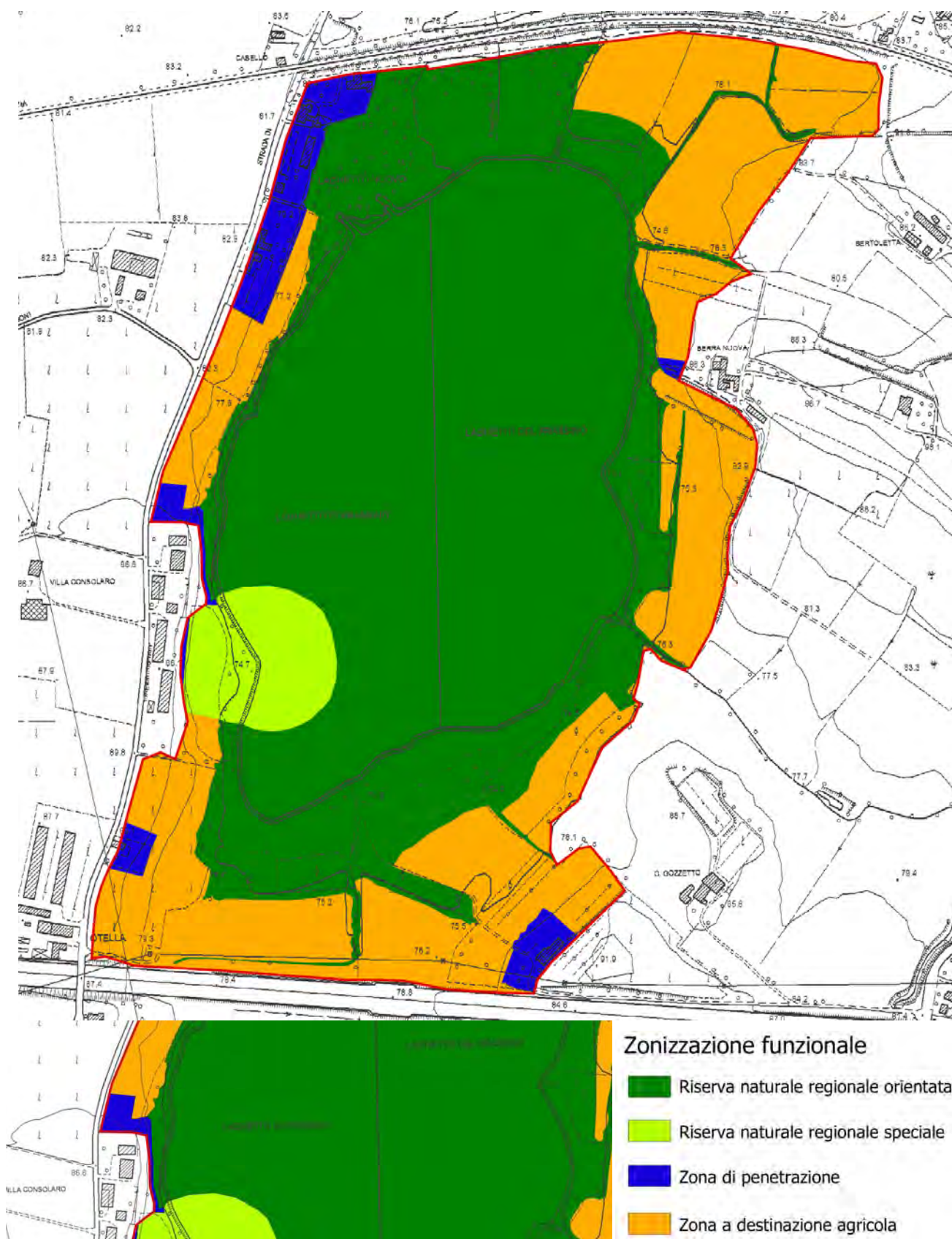
L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Habitat NON di interesse prioritario, all'interno dell'ambito del "Parco Lughetto del Frassino".

HABITAT NON NATURA 2000

 Habitat non di Interesse comunitario



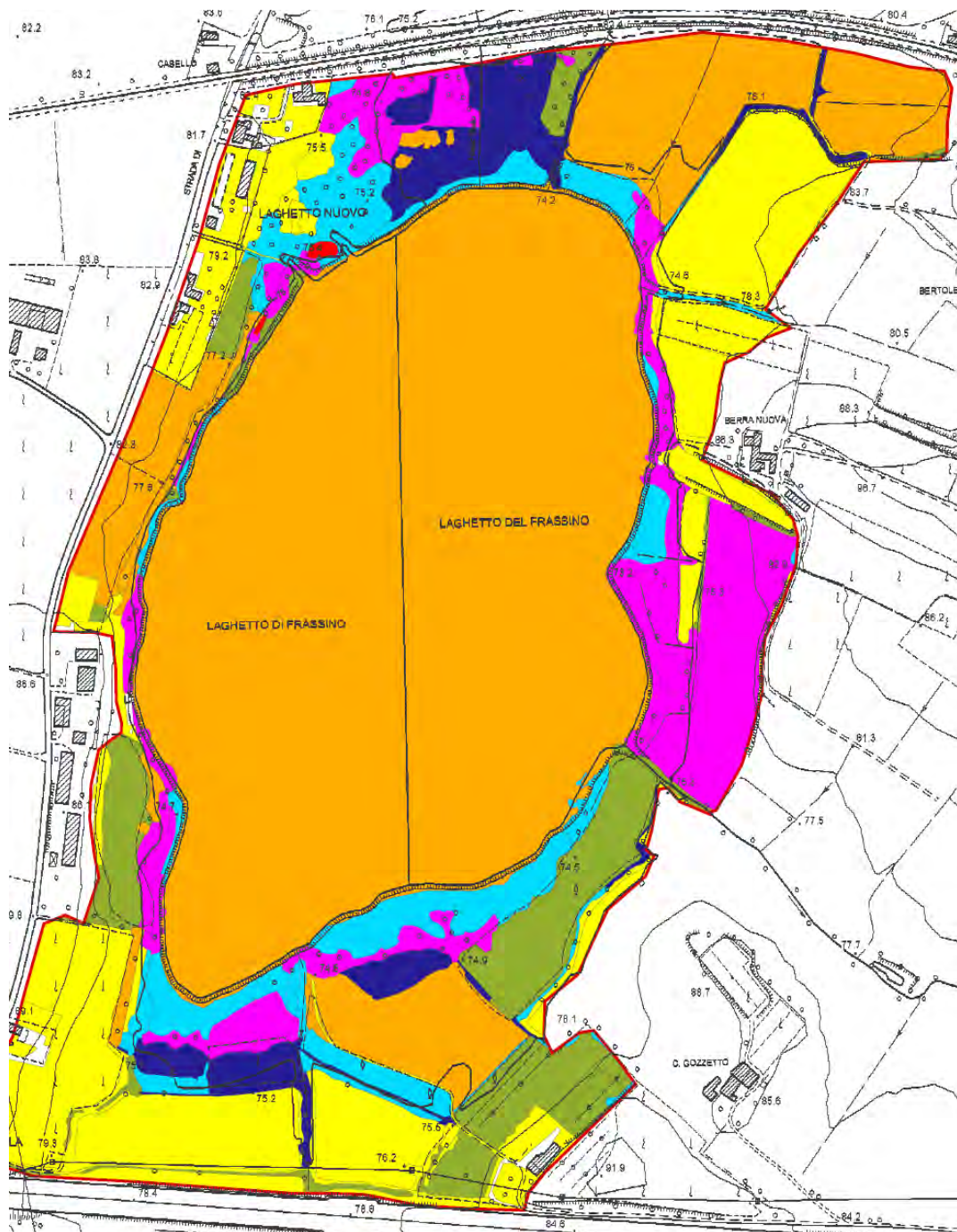
Estratto Tavola A06 – CARTA DEGLI HABITAT NATURA 2000



**LETTURA Tavola A06 – CARTA DEGLI HABITAT PRIORITARI**

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Habitat NON di interesse prioritario, all'interno dell'ambito del "Parco Laghetto del Frassino".

*Estratto Tavola B01 – CARTA DEI VALORI FLORISTICO - VEGETAZIONALI*

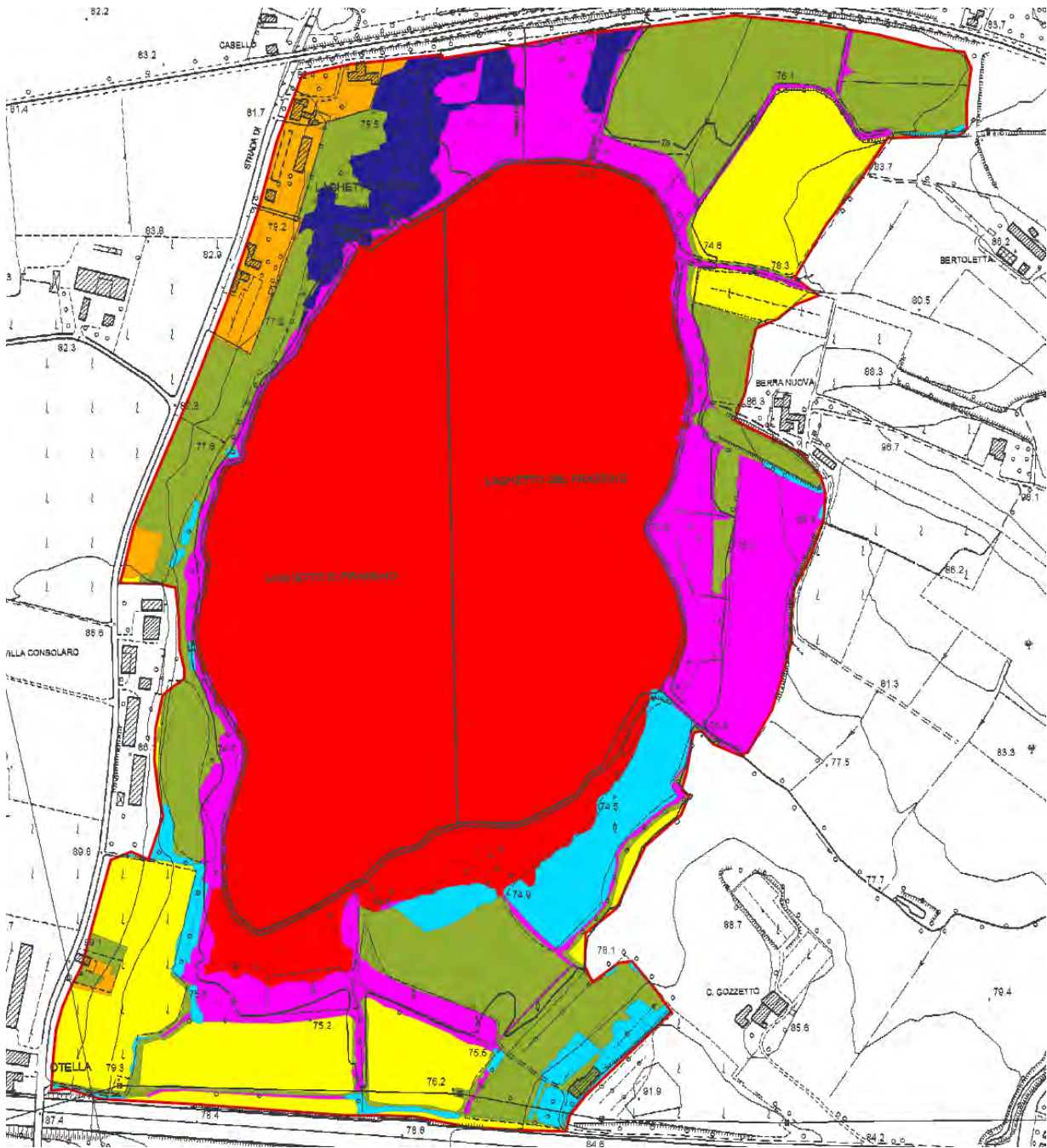


**LETTURA Tavola B01 – CARTA DEI VALORI FLORISTICO - VEGETAZIONALI**

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Valore floristico-vegetazionale molto basso".



*Estratto Tavola B02 – CARTA DEI VALORI FAUNISTICI*  
**ESTRATTO TAVOLA B02 – CARTA DEI VALORI FAUNISTICI**

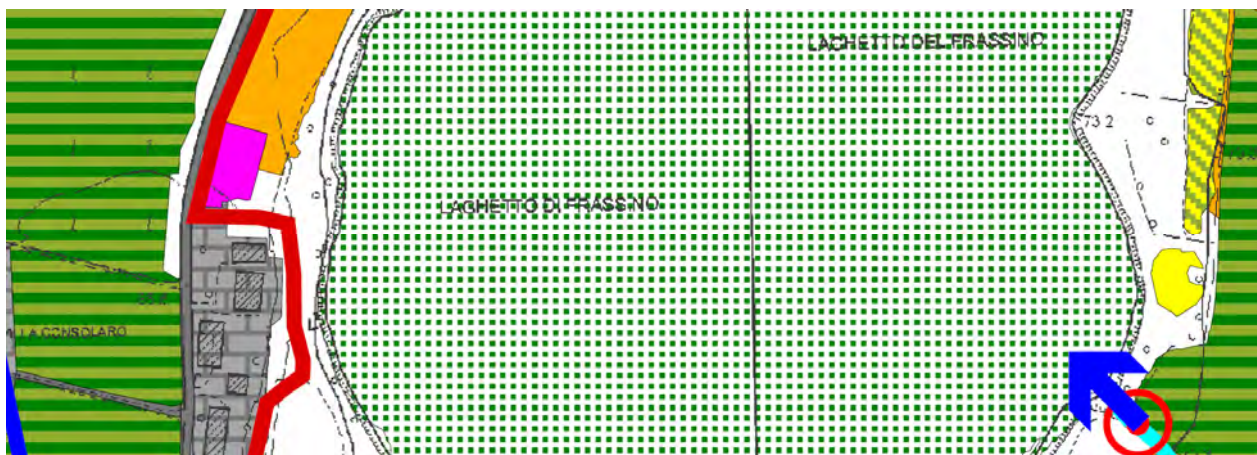


**LETTURA Tavola B02 – CARTA DEI VALORI FAUNISTICI**

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Valore floristico-vegetazionale molto basso".

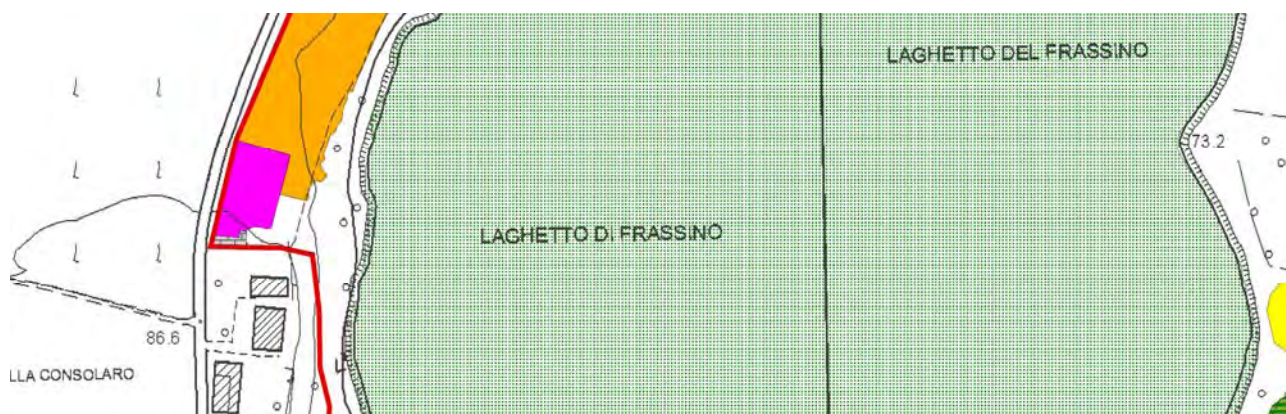


*Estratto Tavola B04 – FATTORI PRESSIONE DEL TERRITORIO*



 Area degradata e/o calpestata

*Estratto Tavola B05 – FATTORI PRESSIONE DEL PARCO*



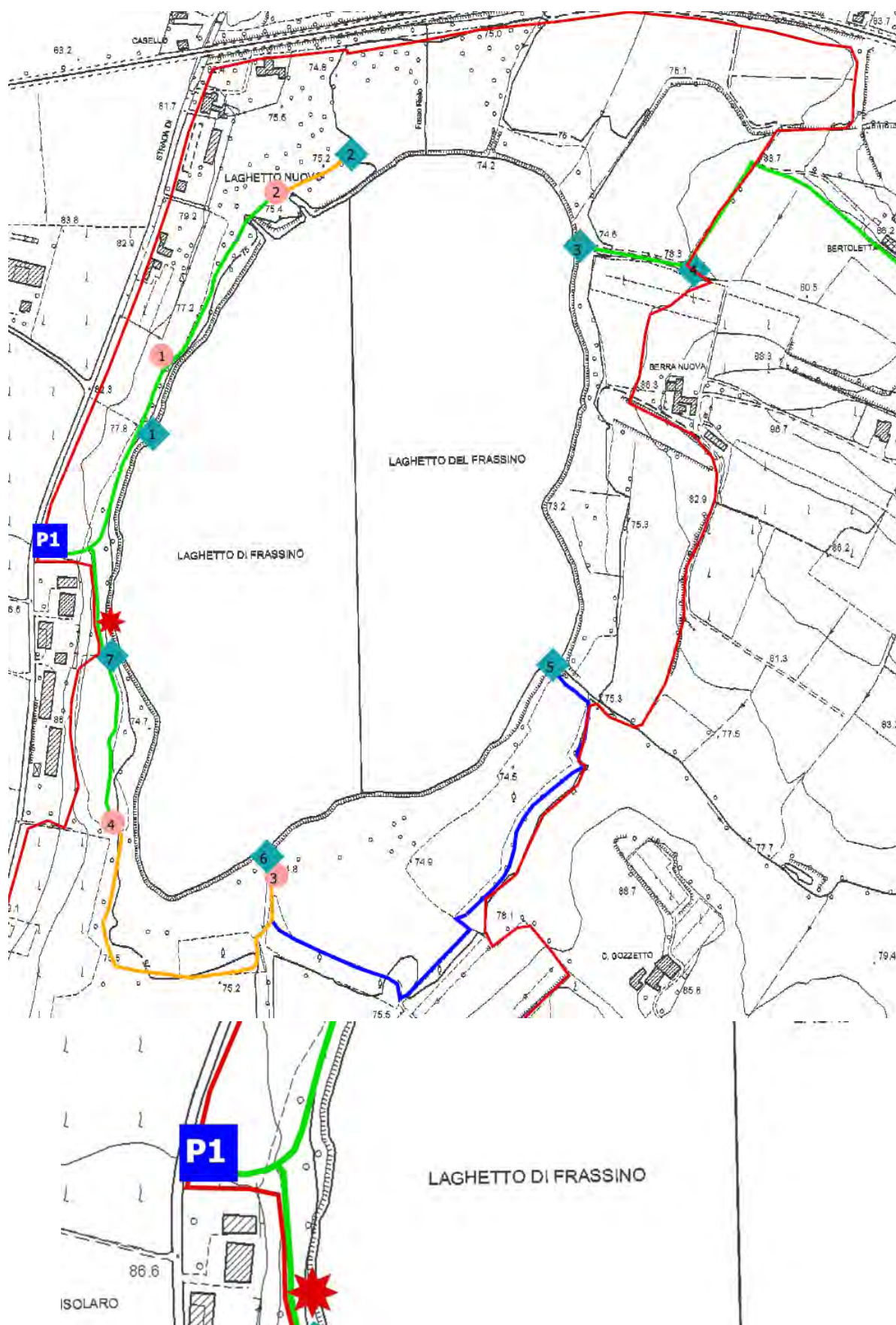
 Area degradata e/o calpestata

*Estratto Tavola C1 – AREE A MAGGIORE VULNERABILITA'*

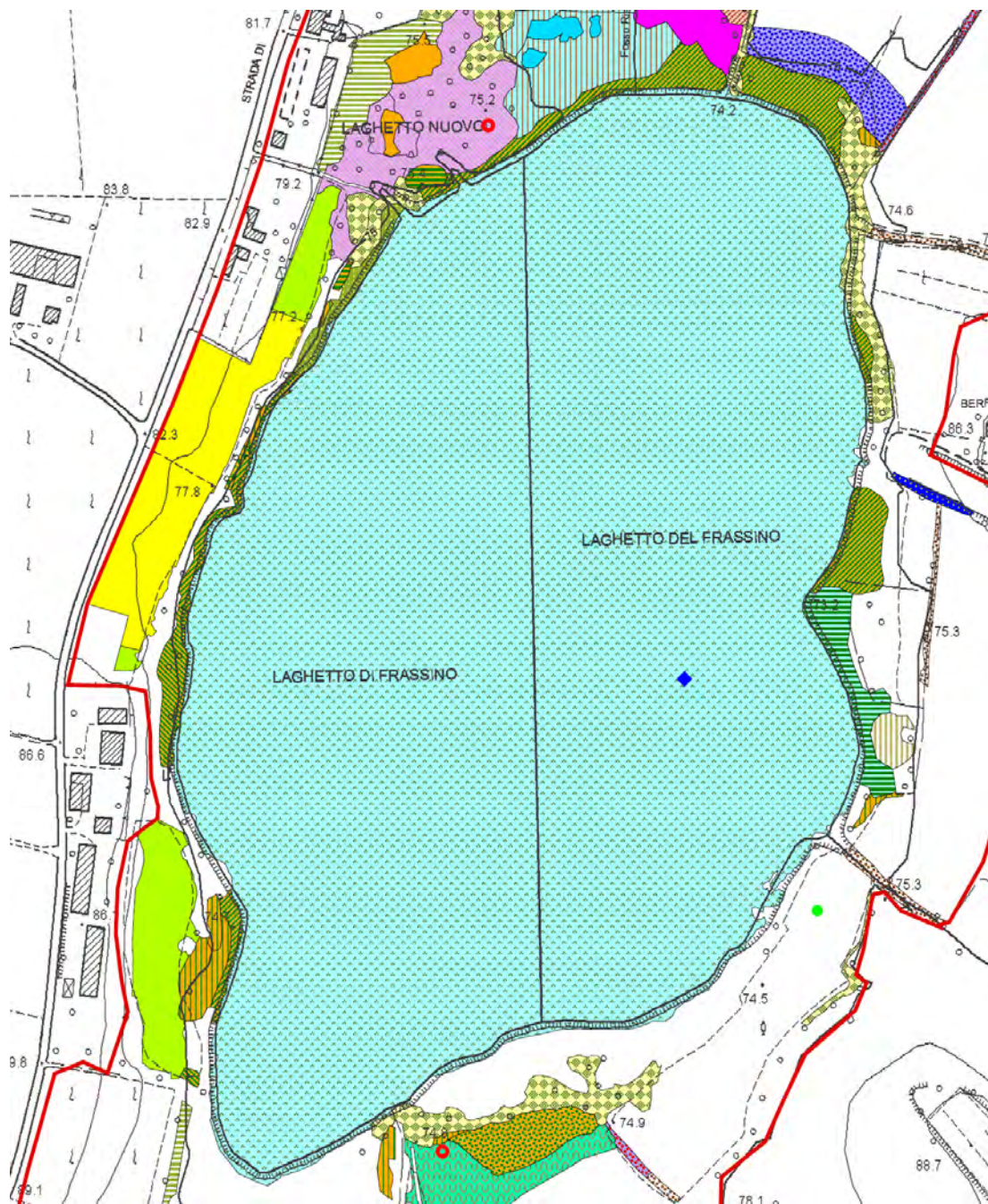




Estratto Tavola C3 – SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO, DELLE STRUTTURE DI INFORMAZIONE E DEI PERCORSI GUIDATI



Estratto Tavola C4 - CARTA DELLE AZIONI



 Prosecuzione dello sfalcio

## CONCLUSIONI

### ***LETTURA Tavola A03 – USO PRIMARIO DEL SUOLO***

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Superfici a prato permanente ad inerbimento spontaneo, comunemente non lavorate" – COD 232 Uso del suolo, all'interno dell'ambito del "Parco Laghetto del Frassino". Identificate dall'habitat 232 Superfici a prato permanente ad inerbimento spontaneo, comunemente non lavorate

### ***LETTURA Tavola A05 – CARTA DELLA VEGETAZIONE***

L'ambito oggetto di intervento è identificato come area degradata-calpestata-capezzagne e la parte esterna come incolto con vegetazione infestante

### ***LETTURA Tavola A06 – CARTA DEGLI HABITAT PRIORITARI***

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Habitat NON di interesse prioritario, all'interno dell'ambito del "Parco Laghetto del Frassino".

### ***LETTURA Tavola A07 – CARTA ASSETTO EMERGENZE FAUNISTICHE***

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "AREE AURBANIZZATA". L'area circostante è identificata come zona agricola.

### ***LETTURA Tavola A06 – CARTA DEGLI HABITAT PRIORITARI***

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Habitat NON di interesse prioritario, all'interno dell'ambito del "Parco Laghetto del Frassino".

### ***LETTURA Tavola B01 – CARTA DEI VALORI FLORISTICO - VEGETAZIONALI***

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Valore floristico-vegetazionale molto basso".

### ***LETTURA Tavola B02 – CARTA DEI VALORI FAUNISTICI***

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Valore floristico-vegetazionale molto basso".

### ***LETTURA Tavola B03 – CARTA DEI VALORI NATURALISTICI***

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Valore naturalistico molto basso"

### **LETTURA Tavola B04 – Fattori di pressione del territorio**

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Varea degradata e/o calpestata"

### **LETTURA Tavola B05 – Fattori di pressione del Parco**

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Varea degradata e/o calpestata"

### **LETTURA Tavola C01 – Aree a maggiore vulnerabilità**

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Varea degradata e/o calpestata"

### **LETTURA Tavola C02 – Carta della zonizzazione funzionale**

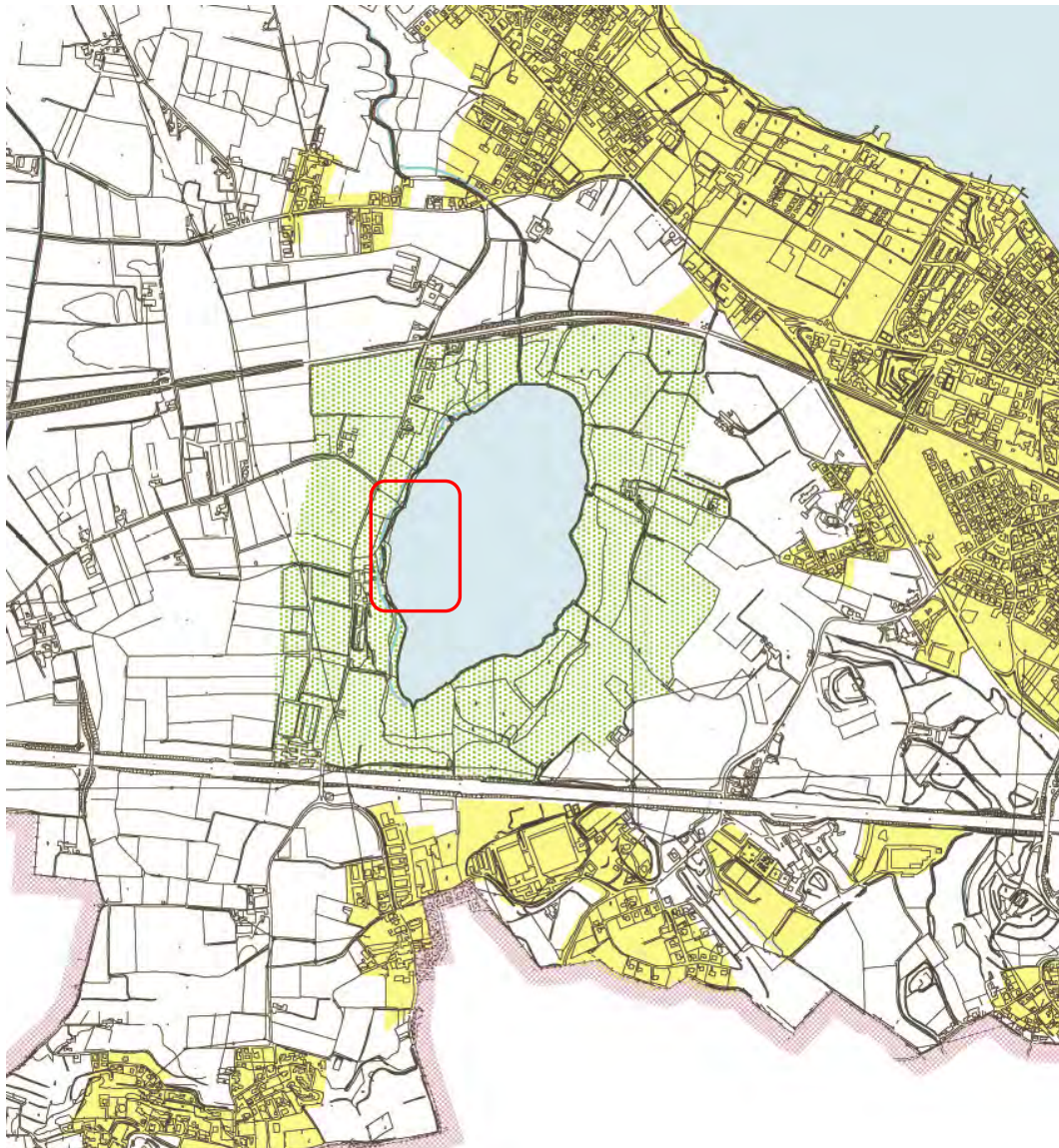
L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Zona di Penetrazione"





### **LETTURA Tavola C3 – SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO, DELLE STRUTTURE DI INFORMAZIONE E DEI PERCORSI GUIDATI**

L'ambito oggetto di intervento è identificato come "Parcheggio"


### **LETTURA Tavola C4 – CARTA DELLE AZIONI**

La parte a est dell'area di sosta in progetto è individuata come area in cui è prevista la prosecuzione dello sfalcio



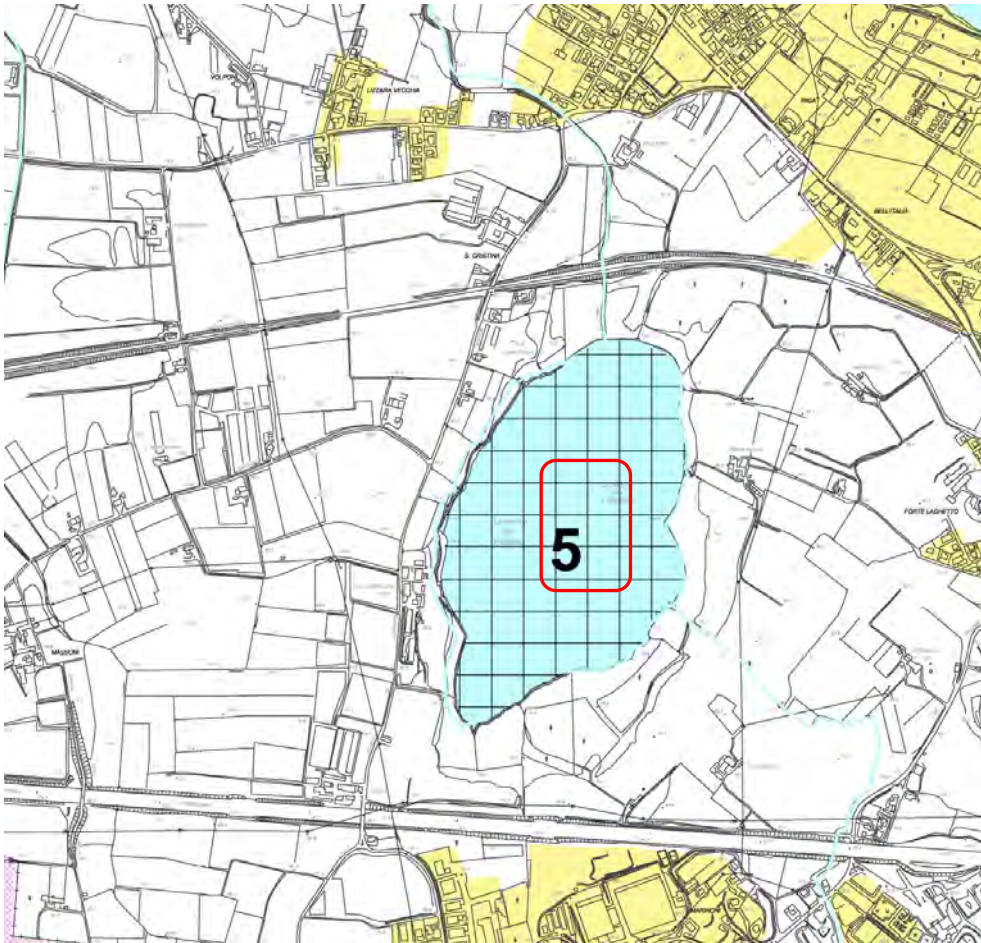
-  Confine del Piano di Area
-  Area zonizzata come da strumenti urbanistici vigenti
-  Corso d'acqua
-  Lago e specchio d'acqua

**SISTEMA DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE AMBIENTALE**

-  Area di rilevante interesse paesistico - ambientale





Estratto Tav. 4.8 del Piano d'Area Garda-Baldo "Sistema ambientale".





#### LEGENDA

##### SEGNALI DI DESCRIZIONE

-  Confine del Piano di Area
-  Area zonizzata come da strumenti urbanistici vigenti
-  Corso d'acqua
-  Lago e specchio d'acqua

#### AMBITI INTERESSATI DALL'ISTITUZIONE DI PARCHI E RISERVE

-  1 Monte Baldo
-  2 Fiume Mincio
-  3 Rocca di Garda
-  4 Monte Luppia - S. Vigilio
-  5 Laghetto del Frassino
-  6 Selva Pezzi
-  7 Gardesana Orientale

*Estratto Tav. 5.8 del Piano d'Area Garda-Baldo "Sistema floro-faunistico e degli ambiti di tutela"*

L'art. 23 delle NTA del Piano d'Area (Ambiti interessati dall'istituzione di Parchi e riserve) recita quanto segue:

*"Prescrizioni e vincoli*

*Negli ambiti individuati nel presente articolo, nelle more dell'istituzione di parchi e riserve naturali regionali, sono consentiti su conforme parere della Giunta Regionale, sentito il competente organo tecnico, interventi di ripristino e riqualificazione ambientale anche ai fini della fruizione pubblica, fermo restando l'autorizzazione degli organi competenti per la tutela ambientale e paesaggistica ai sensi del D.l.g.s. n. 42 del 22 gennaio 2004."*

## IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

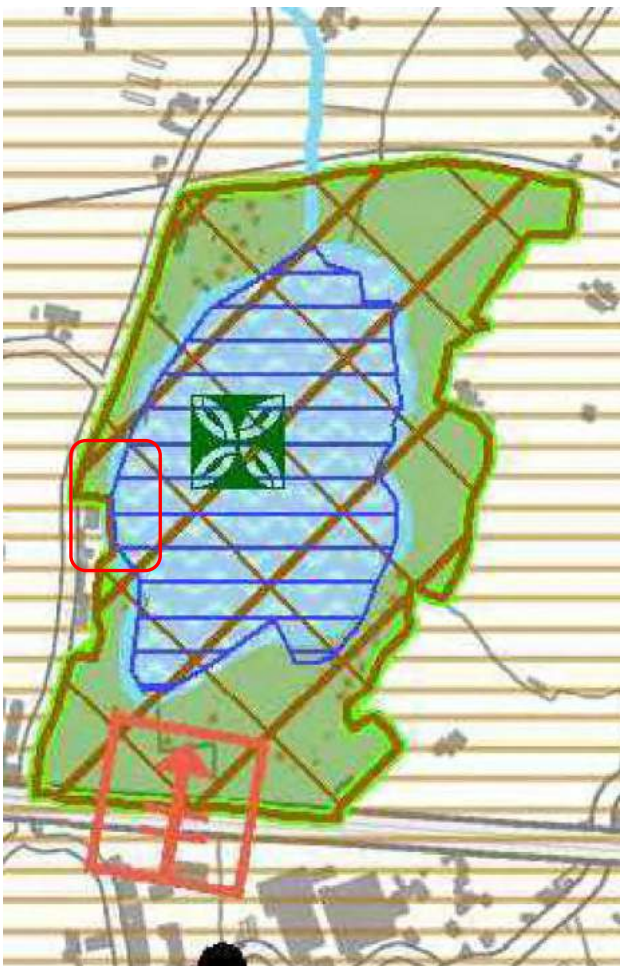
*Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale considera la totalità del territorio provinciale e definisce l'assetto del territorio con riferimento agli interessi sovracomunali, specificando le linee di azione della pianificazione regionale, oltre che fungere da strumento di indirizzo e coordinamento per la pianificazione del territorio comunale.*

*L'area del Frassino è individuata nei diversi elaborati cartografici ponendo in evidenza il pregio e la funzione ambientale e paesaggistica.*



La Tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale, riconosce al sito i seguenti vincoli:

- **Area di notevole interesse pubblico** (D.Lgs. 42/04 art. 136 - ex L.1497/39) (N.T.A.: art.5- 6- 7);
- Territorio contermini ai laghi (N.T.A.: art.5-6-7);
- **Fiume torrente e corso d'acqua vincolato** (N.T.A.: art.5-6-7);
- Vincolo sismico: classificazione: bassa (N.T.A.: art.5-6-7);
- **Sito di Importanza Comunitaria (SIC)** (N.T.A.: art.5-6-7);
- **Zona di Protezione Speciale (ZPS)**;
- Parco istituito (N.T.A.: art.5-6-7);
- Ambito per l'ist. di riserve archeologiche reg.(N.T.A.: art.5-6-7);
- **Area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza degli enti locali.**

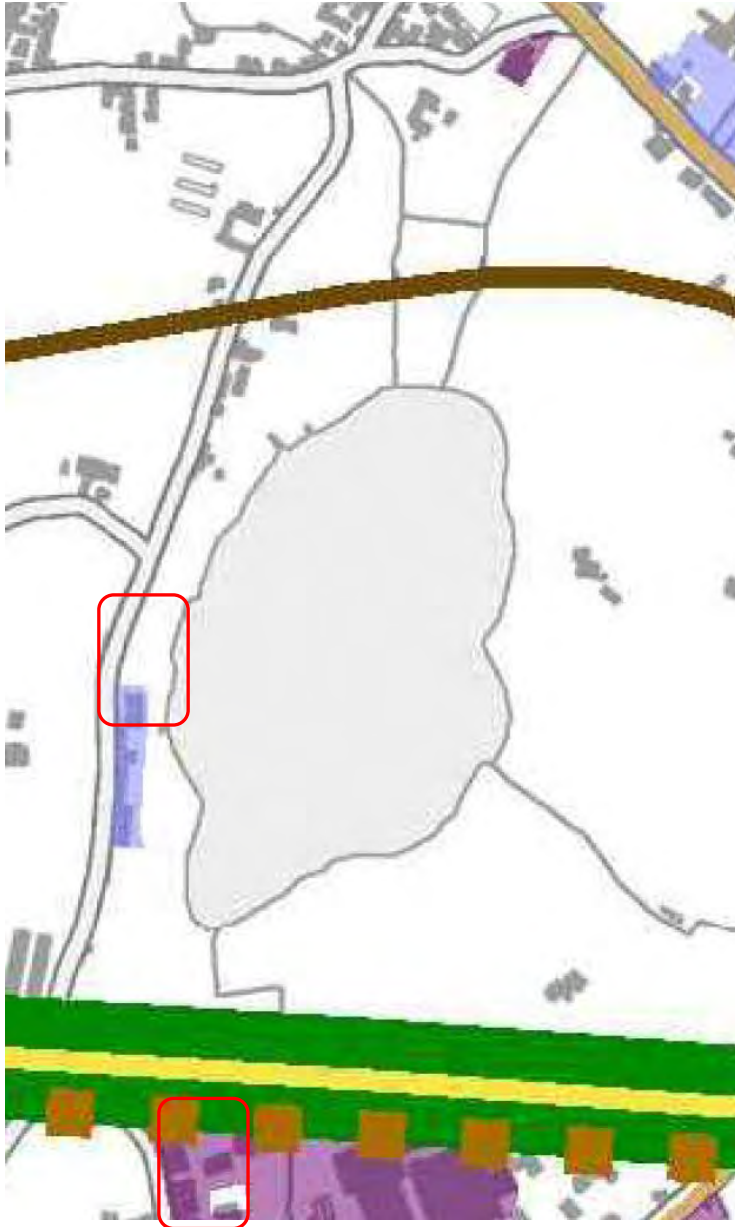


La Tav. 2 - Carta delle fragilità, individua le seguenti aree:

- Area a periodico ristagno idrico (N.T.A.: art.11-12-20);
- Zona umida (N.T.A.: art.21-22-36-40).

La Tav. 3 - Sistema ambientale, evidenzia i seguenti punti:

- Isola ad elevata naturalità** (N.T.A.: art.46-47-48-49);
- Area di connessione naturalistica** (N.T.A.: art.46-47-48-50);
- Sito di Importanza Comunitaria (SIC)** (N.T.A.: art.5-6-7);
- Zona di Protezione Speciale (ZPS)**;
- Biotopo regionale** (N.T.A.: art. 46-47-48-49);
- Zona umida (N.T.A.: art.21-22-36-40);
- Specchio d'acqua (N.T.A.: art.21-22- 36);
- Area relitta naturale (N.T.A.: art.46-47- 48-51);
- Barriera infrastrutturale (N.T.A.: art.48- 49-5).



La Tav. 4 - Sistema Insediativo - Infrastrutturale, mostra la presenza dell'area turistica sul lato ovest del sito, e l'area produttiva oltre la barriera autostradale, nonché il sistema della viabilità all'intorno, piuttosto pressante.

#### SISTEMA PRODUTTIVO

- Area produttiva esistente (N.T.A.: art.55- 56-60);
- Zona turistica esistente (N.T.A.: art.69-70).

#### SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- Rete autostradale (N.T.A.: art. 75-76-77);
- Rete viaria principale (N.T.A.: art. 75-76-77-78);
- Rete viaria integrativa (N.T.A.: art. 75-76-77);
- Rete viaria secondaria (N.T.A.: art. 75-76-77);
- Viabilità di progetto (N.T.A.: art.75-76-77).

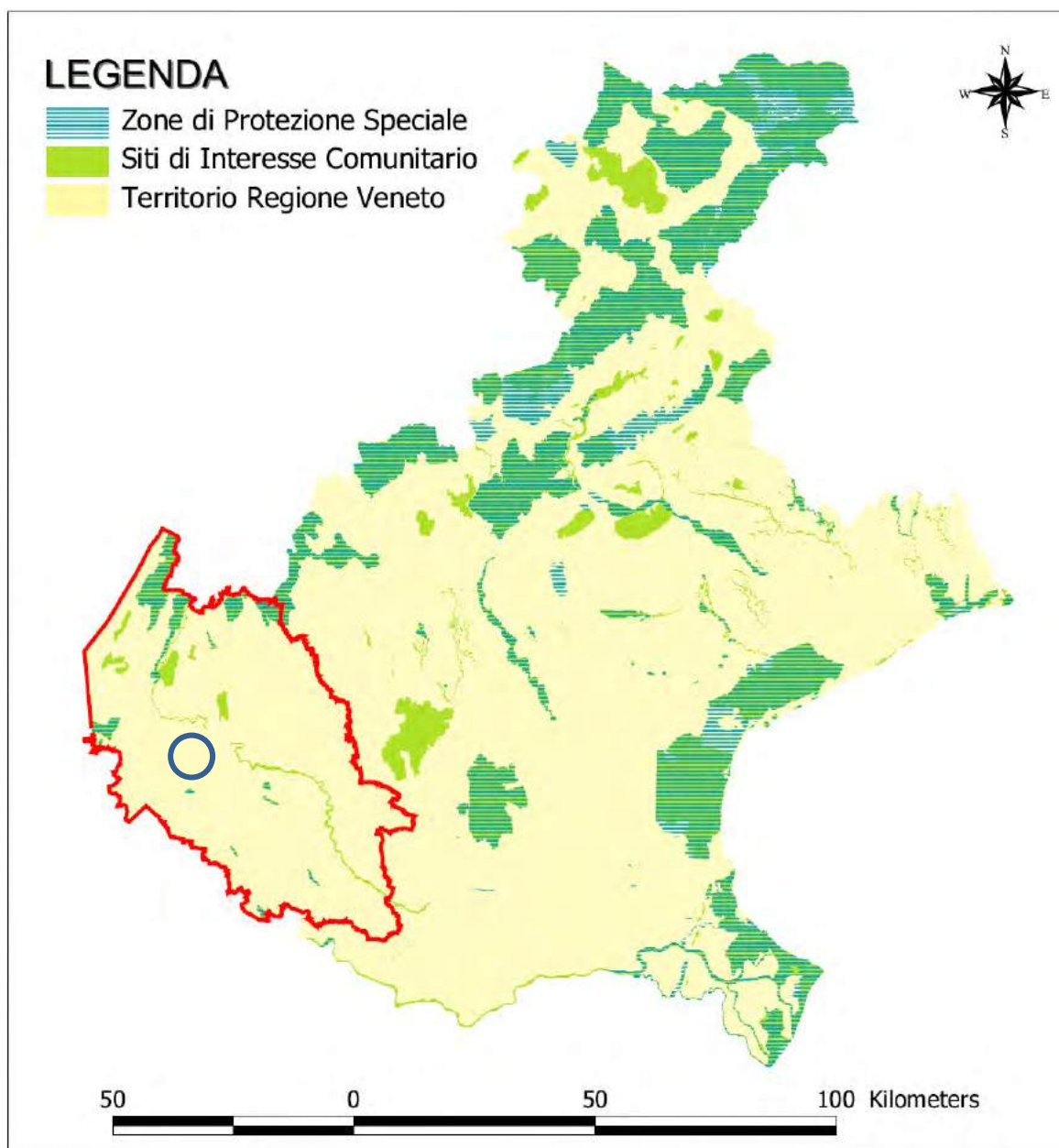


La Tav. 5 - Sistema del paesaggio, riconosce il Laghetto del Frassinò quale Zona umida (N.T.A.: art.21-22-36-40-94-95-96) e gli attribuisce la valenza di Iconema (N.T.A.: art. 94-95-96), riconosce la presenza considerevole di aree a Vigneto (N.T.A.: art.94-95-96) e individua gli elementi storici nell'immediate vicinanze, quali i Forti (N.T.A.: art.8-9-10-94-95-96), segnalati anche in quanto Landmark (N.T.A.: art.94-95-96), e le Tracce di fortificazioni (N.T.A.: art.8-9-10-94-95-96). Individua, inoltre, nei pressi i seguenti elementi: il Santuario (N.T.A.: art.8-9-10-94-95-96), il Sistema ferroviario storico (N.T.A.: art.8-9-10-94-95-96), la Strada romana (N.T.A.: art.8-9-10-94-95-96) e la Strada lombardoveneta (N.T.A.: art.8-9-10-94-95-96).

## RETE NATURA 2000

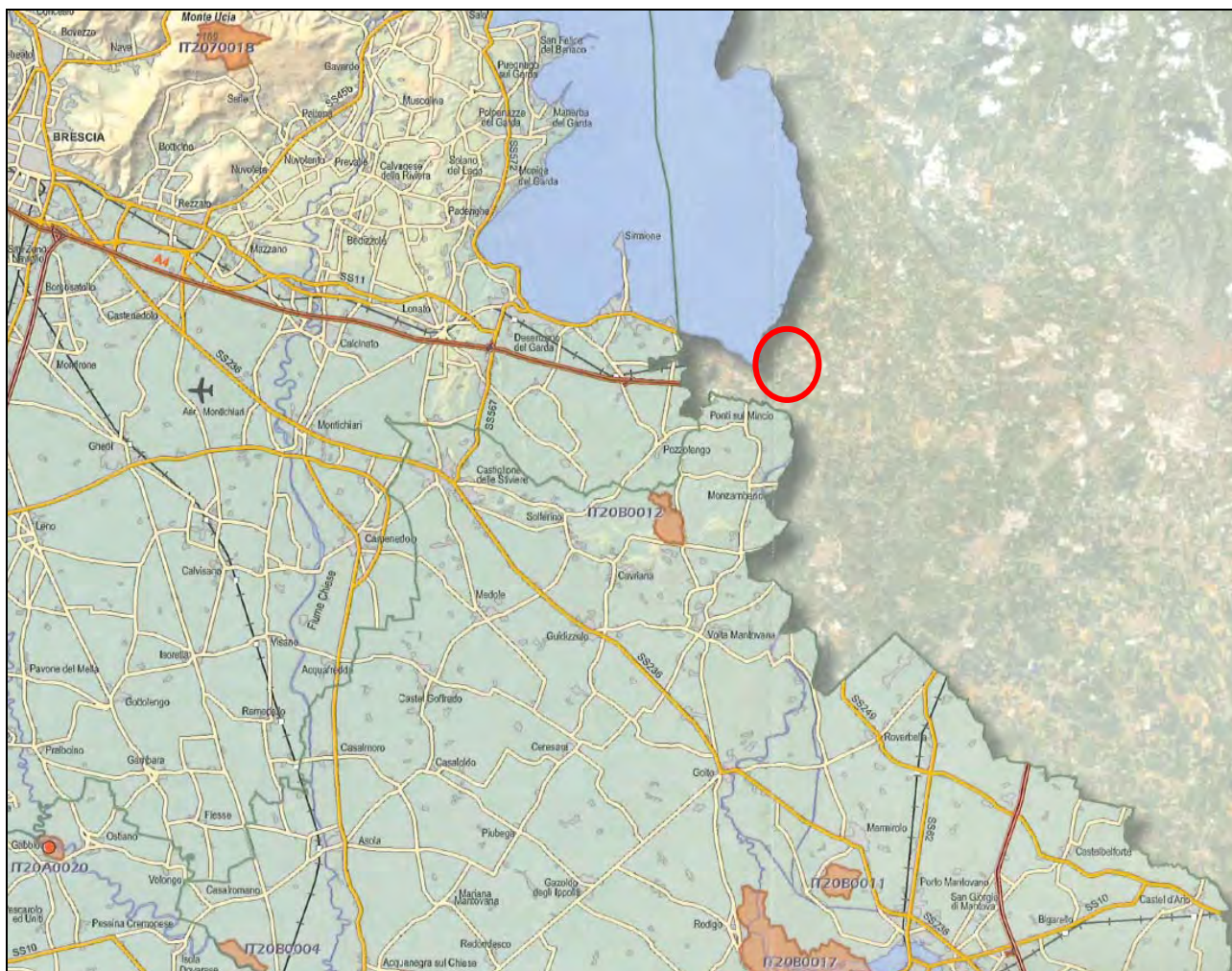
La Provincia di Verona annovera 19 Siti di Importanza Comunitaria. Dodici di questi sono classificati anche come ZPS (Zone di Protezione Speciale). Tra questi Siti i più importanti per estensione sono il "Monte Baldo Ovest" ed il "Monte Baldo Est". In totale le aree Natura 2000 ricoprono il 7% del territorio provinciale, per un'estensione di 22.915 ha.

Nella Figura seguente sono rappresentati i Siti Natura 2000 del Veneto, evidenziando, attraverso la delimitazione dei confini provinciali (linea rossa), quelli rientranti nel territorio amministrativo veronese. In blu è cerchiato il Sito del Laghetto del Frassino.



*Aree Natura 2000 della Regione Veneto. In blu è cerchiato il Sito del laghetto del Frassino, mentre in rosso sono messi in evidenza i confini della provincia di Verona.*

Per quanto riguarda invece le Aree Natura 2000 lombarde, l'unica che si trova a qualche chilometro dal Sito del "Laghetto del Frassino" è il SIC IT20B0012 "Complesso morenico di Castellaro Lagusello" (nel riquadro verde della figura seguente).



*Distribuzione delle Aree Natura 2000 (SIC e ZPS) nelle aree attigue della Regione Lombardia. Nel cerchietto in rosso è segnalata l'area del Laghetto del Frassino.*

### **Stato attuale dell'ambiente e sua probabile evoluzione senza l'attuazione del Piano**

Dato che il Piano ambientale del Parco del Laghetto del Frassino ha fra gli obiettivi prioritari la tutela e la conservazione ambientale, è effettuata nel Piano l'analisi delle interazioni fra le risorse ed i fattori di rischio che su di esse agiscono attualmente nell'ambito del Parco. Da ciò emergono differenti valori di vulnerabilità che consentono di individuare le priorità degli interventi. Tali priorità concorrono alla caratterizzazione delle azioni di Piano.

La valutazione dell'insieme delle risorse precedentemente descritte nel quadro ambientale è effettuata attraverso la classificazione dei valori in n categorie (otto nel caso specifico) per ognuno degli assetti analizzati. Non necessariamente tutte le classi devono essere rappresentate in ogni carattere analizzato. L'inserimento nell'una o nell'altra classe di valore avviene secondo i criteri scelti da ciascuno specialista (nel caso in esame floristico-vegetazionale e faunistico), che liberamente applica i canoni della propria disciplina.

Il valore di ogni componente del sistema può essere poi integrato con quello delle altre presenti in ogni area elementare (patch) in cui è stato diviso il territorio. L'integrazione dei valori può avvenire attraverso un algoritmo di somma di tutti quelli attribuiti alle unità analizzate, o attraverso la loro media, o ancora con attribuzione all'area del valore più elevato tra tutti quelli lì calcolati. Questa ultima soluzione pare essere la migliore, perché evidenzia le "emergenze", cioè gli aspetti del territorio o dei suoi ecosistemi. Si compendiano pertanto sia gli aspetti naturalistici, sia quelli antropici come rappresentati dalla qualità del paesaggio umano e culturale. Nel caso in esame sono stati quindi determinati un valore floristico-vegetazionale, uno faunistico ed uno di sintesi dei due valori.

Da questi valori è stato possibile poi, attraverso anche l'analisi dei fattori di pressione e quindi della vulnerabilità dei sistemi, produrre un documento cartografico relativo alla zonizzazione strutturale del territorio; se questo viene infatti organizzato secondo i valori delle risorse naturali e ambientali dell'area, esso serve per individuare i siti dove si collocano le risorse di maggior pregio e dove più attento dovrà essere il controllo e più salda la tutela.

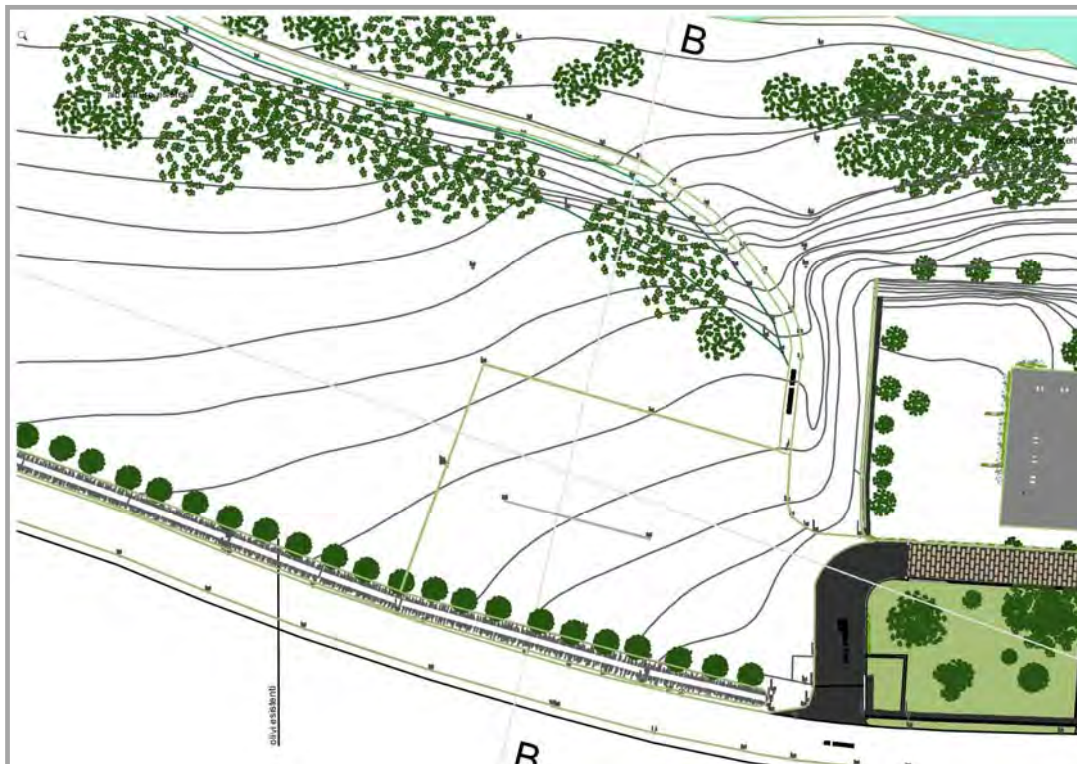


## 4.0 DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

Lo stato di fatto mostra oggi l'area come di seguito:



Si riporta di seguito il confronto tra lo stato di fatto e lo stato di progetto:



**Stato di fatto**

### **Stato di progetto**

In prima analisi il progetto dell'area di sosta è stato confrontato con le indicazioni del Piano Ambientale, in modo da verificare la rispondenza della sua localizzazione e dimensionamento rispetto a quanto previsto dal Piano adottato. (In viola evidenziata la perimetrazione dell'ambito sul Piano Ambientale adottato)

Le aree in cui l'intervento va a configurarsi a livello ambientale non evidenziano criticità, risultando di fatto già:

- Inserite nelle aree urbanizzate
- A basso valore naturalistico vegetazionale



Si riportano le caratteristiche principali dell'area di sosta:

**SUPERFICIE** < 1.500 mq (coerente con le possibilità offerte dall'art. 3 della LRV n° 55/2012)

**PAVIMENTAZIONE:** terra battuta. Si tratta in stabilizzato drenante la sola porzione del nuovo accesso in raccordo tra l'area di sosta e Via Santa Cristina.

**MITIGAZIONE AMBIENTALE:** viene prevista la piantumazione di siepi di rosa canina e viene mantenuto il filare di ulivi già esistente lungo il fronte strada

**PERCORSI:** viene previsto il raccordo tra il percorso naturalistico esistente e l'area di sosta.

L'attuale accesso carrabile viene eliminato e utilizzato in senso pedonale per l'accesso alla struttura ricettiva sia da via Santa Cristina che dall'area di sosta.

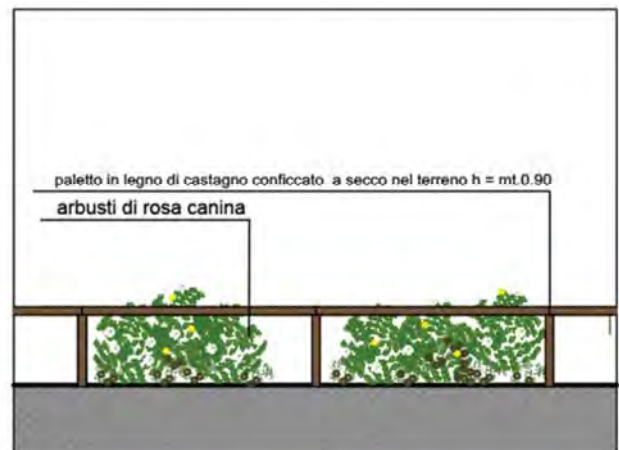
ILLUMINAZIONE: non prevista dal progetto.

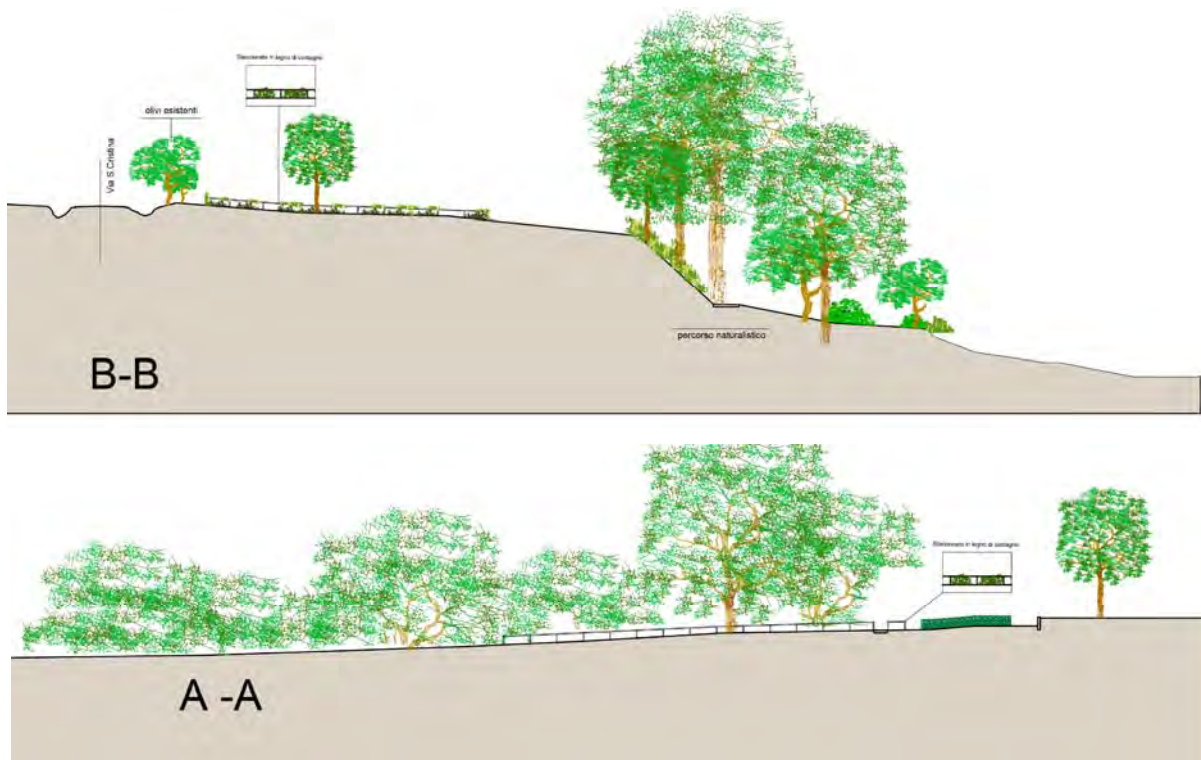


Materiale per passo carraio



Staccionata in legno di castagno





#### 4.1 Compatibilità paesaggistica e mitigazione dell'impatto dell'intervento

L'intervento in progetto non comporta alcuna alterazione significativa dello stato dei luoghi.

L'area non viene infatti pavimentata, rimanendo in terra battuta inerbita. Vieni realizzato un accesso lungo Via Santa Cristina. L'utilizzo dell'area come area di sosta a servizio sia della struttura ricettiva che della collettività è coerente con le indicazioni presenti anche nel Piano Ambientale adottato.

5.0 - SIMULAZIONE DEGLI EFFETTI DEGLI INTERVENTI



FOTOINSERIMENTI



STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO



STATO DI FATTO





STATO DI PROGETTO



STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO



STATO DI FATTO



## 6.0 - VALUTAZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DELL'AMBITO DI INTERVENTO

Si valutano i parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale: si ritiene l'area in grado di accogliere i cambiamenti senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o di degrado della qualità complessiva. Nonostante ciò si attueranno in fase di progetto tutti gli accorgimenti necessari per non alterare gli equilibri ambientali e paesistici.

- ***Identità-Diversità: riconoscimento di caratteri/elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici, ecc.***

L'area oggetto di intervento si inserisce all'interno di un contesto già edificato e non comporta alcuna interferenza con elementi storico-paesaggistici.

- ***Integrità: permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici (relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ecc. tra gli elementi costitutivi).***

L'intervento in progetto prevede la demolizione parziale e la ricostruzione di un fabbricato a destinazione commerciale esistente.

Le opere di progetto non vanno a modificare l'integrità dei sistemi antropici esistenti.

- ***Qualità visiva: presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche, ecc.***

L'area di intervento non presenta elementi di particolare e interessante qualità scenica o panoramica. Caratteristica principale dell'ambito di progetto è infatti la sostituzione e la riqualificazione di un fabbricato già precedentemente realizzato.

- ***Rarità: presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari.***

Il fabbricato oggetto di intervento alcune interferenza con gli elementi storico-culturali presenti.

- ***Stabilità: perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali.***

L'intervento in oggetto non modifica la situazione attuale della fisionomia estetica delle aree, che al momento non risultano ricoperte da arbusti e vegetazione.

## 7.0 – VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI E PREVISIONE DEGLI EFFETTI

Gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera o dell'intervento, in particolare nei confronti dei Beni Paesaggistici di cui all'art. 134, dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, o tutelati per legge ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/4, nonché dei Beni Culturali di cui alla parte seconda dello stesso, vanno valutati dal confronto fra i **contenuti del progetto** e gli **obiettivi della tutela** espressi nei decreti di vincolo, o negli obiettivi di qualità individuati nell'Atlante dei Paesaggi del Veneto, con la reale consistenza dei beni paesaggistici derivante dall'analisi dello stato di fatto in termini di **valori i rischi e criticità del paesaggio**.

Gli effetti degli interventi in progetto sono stati con i parametri di lettura del rischio e criticità del paesaggio, sia in termini di perdita, o deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali, che di alterazione e/o distruzione dei caratteri connotativi, per i quali sono intervenute le dichiarazioni di notevole interesse pubblico.

In ogni caso per tutti i beni vincolati ed i contesti paesaggistici, va garantita la permanenza e la stabilità dei valori e delle qualità paesaggistiche individuate.

In conseguenza di ciò la simulazione degli effetti va rappresentata oltre che relativamente alla fase di esercizio, anche nelle varie condizioni e fasi del cantiere dalla quale sia riconoscibile l'insieme le **modificazioni** indotte al paesaggio originario.

### 7.1 Modificazioni della morfologia

L'intervento di progetto non apporta delle modificazioni sostanziali nella morfologia dell'area di intervento, risultando di fatto il mantenimento di un'area di sosta non pavimentata che rimane inerbita, e che verrà utilizzata sia da parte degli utenti del complesso edilizio ricettivo, sia dei fruitori dell'area naturale del Laghetto del Frassino.

### 7.2 Modificazioni dello skyline naturale

Non viene alterato in alcun modo lo skyline dell'attuale area.

### 7.3 Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico

Il terreno non verrà impermeabilizzato in modo diverso da quanto già esistente, risultando di fatto un'area in terra battuta e inerbita. Viene realizzato un nuovo accesso carrabile lungo Via Santa Cristina.

### 7.4 Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico

I terreni che sono oggetto della relazione non subiranno una modificazione scenico-percettiva nel senso che attualmente l'area risulta già utilizzata come area di sosta temporanea, e successivamente alla realizzazione delle opere da progetto, che non comporteranno la modifica dell'uso del suolo.

Il complesso dell'area risulterà migliorato rispetto allo stato attuale, in quanto verrà ridefinito l'accesso carrabile e verranno ricollegati i percorsi pedonali, integrando quelli pubblici di accesso al laghetto con quelli di nuova realizzazione. L'assetto percettivo, scenico o panoramico verranno salvaguardati da una progettazione rispettosa delle caratteristiche dell'ambito di insediamento, e comunque non ci sarà alcuna interferenza con l'ambito naturalistico.

### 7.5 Modificazioni dell'assetto insediativo-storico e dei suoi caratteri tipologici, matrici, coloristici, costruttivi (urbano, diffuso, agricolo)

Il progetto proposto non comporta alterazioni dell'assetto insediativo-storico e dei suoi caratteri.

## **7.6 Modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale**

Lo stato attuale dei terreni risulta in terra battuta inerbita, lo stato di progetto non modificherà lo stato attuale ma donerà un aspetto più razionale e ben tenuto.

## **7.7 Intrusione**

L'intervento in analisi non prevede l'inserimento nel sistema paesaggistico di elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici.

## **7.8 Frammentazione**

Non si realizzerà un intervento tale da pregiudicare la funzione attuale del territorio o che possa dividerlo in parti non più comunicanti.

## **7.9 Riduzione**

L'intervento di progetto non prevede la diminuzione, l'eliminazione, l'alterazione, la sostituzione di parti o elementi strutturanti del sistema agricolo.

## **7.10 Deconnotazione**

Nel suo complesso, il progetto proposto non interviene su un sistema paesaggistico alterandone i caratteri degli elementi costitutivi.



## 8 - METODOLOGIA PER VALUTARE LA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEL SITO IN PROGETTO

La metodologia utilizzata stabilisce che il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio debba tener conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico-strutturale;
- vedutistico;
- simbolico.

### 8.1 Modo di valutazione morfologico-strutturale

Questo modo di valutazione considera la sensibilità del sito come appartenente a uno o più «sistemi» che strutturano l'organizzazione di quel territorio e di quel luogo, assumendo che tale condizione implichi determinate regole o cautele per gli interventi di trasformazione.

Normalmente qualunque sito partecipa a sistemi territoriali di interesse geo-morfologico, naturalistico e storico-insediativo.

La valutazione richiesta dovrà però considerare se quel sito appartenga ad un ambito la cui qualità paesistica è prioritariamente definita dalla leggibilità e riconoscibilità di uno o più di questi «sistemi» e se, all'interno di quell'ambito, il sito stesso si collochi in posizione strategica per la conservazione di queste caratteristiche di leggibilità e riconoscibilità.

Il sistema di appartenenza può essere di carattere strutturale, vale a dire connesso alla organizzazione fisica di quel territorio, e/o di carattere linguistico-culturale, e quindi riferibile ai caratteri formali (stilistici, tecnologici e materiali) dei diversi manufatti.

Spesso è proprio la particolare integrazione tra più sistemi che connota la qualità caratteristica ai determinati paesaggi.

Esistono chiavi di lettura della sensibilità del sito dal punto di vista morfologico-strutturale a diversi livelli:

a) *a livello sovra locale*: valutano le relazioni del sito di intervento con elementi significativi di un sistema che caratterizza un contesto più ampio di quello di rapporto immediato:

- strutture morfologiche di particolare rilevanza nella configurazione di contesti paesistici: crinali, orli di terrazzi, sponde fluviali e lacuali...;
- aree o elementi di rilevanza ambientale che intrattengono uno stretto rapporto relazionale con altri elementi nella composizione di sistemi di maggiore ampiezza: componenti dell'idrografia superficiale, corridoi verdi, aree protette, boschi, fontanili...;
- componenti proprie dell'organizzazione del paesaggio agrario storico: terrazzamenti, maglie poderali segnate da alberature ed elementi irrigui, nuclei e manufatti rurali distribuiti secondo modalità riconoscibili e riconducibili a modelli culturali che strutturano il territorio agrario...;
- elementi fondamentali della struttura insediativa storica: percorsi, canali, manufatti e opere d'arte, nuclei, edifici rilevanti (ville, abbazie, castelli e fortificazioni...);
- testimonianze della cultura formale e materiale caratterizzanti un determinato ambito storico-geografico (per esempio quella valle o quel tratto di valle): soluzioni stilistiche tipiche e originali, utilizzo di specifici materiali e tecniche costruttive (l'edilizia in pietra o in legno, i muretti a secco..), il trattamento degli spazi pubblici.

b) *a livello locale*: considerano l'appartenenza o contiguità del sito di intervento con elementi propri dei sistemi qualificanti quel luogo specifico:

- segni della morfologia del territorio: dislivello di quota, scarpata morfologica, elementi minori dell'idrografia superficiale;
- elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo: alberature, monumenti naturali, fontanili o zone umide che non si legano a sistemi più ampi, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde locale;
- componenti del paesaggio agrario storico: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli...), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali;

- elementi di interesse storico-artistico: centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche;
- elementi di relazione fondamentali a livello locale: percorsi - anche minori - che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari - verdi o d'acqua - che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, «porte» del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria;
- vicinanza o appartenenza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo linguistico, tipologico e d'immagine, situazione in genere più frequente nei piccoli nuclei, negli insediamenti montani e rurali e nelle residenze isolate ma che potrebbe riguardare anche piazze o altri particolari luoghi pubblici.

## 8.2. Modo di valutazione vedutistico

Premesso che il concetto di paesaggio è sempre fortemente connesso alla fruizione percettiva, non ovunque si può parlare di valori panoramici o di relazioni visive rilevanti. Il modo di valutazione vedutistico si applica là dove si consideri di particolare valore questo aspetto, in quanto si stabilisce tra osservatore e territorio un rapporto di significativa fruizione visiva per ampiezza (panoramicità), per qualità del quadro paesistico percepito, per particolarità delle relazioni visive tra due o più luoghi.

Se, quindi, la condizione di covisibilità è fondamentale, essa non è sufficiente per definire la sensibilità «vedutistica» di un sito, vale a dire non conta tanto, o perlomeno non solo, quanto si vede ma che cosa si vede e da dove.

È infatti proprio in relazione al cosa si vede e da dove che si può verificare il rischio potenziale di alterazione delle relazioni percettive per occlusione, interrompendo relazioni visive o impedendo la percezione di parti significative di una veduta, o per intrusione, includendo in un quadro visivo elementi estranei che ne abbassano la qualità paesistica.

- a) *Chiavi di lettura a livello sovra locale*: valutano le caratteristiche del sito di intervento considerando le relazioni percettive che esso intrattiene con un intorno più ampio, dove la maggiore ampiezza può variare molto a seconda delle situazioni morfologiche del territorio:
  - siti collocati in posizioni morfologicamente emergenti e quindi visibili da un ampio ambito territoriale (l'unico rilievo in un paesaggio agrario di pianura, il crinale, l'isola o il promontorio in mezzo al lago...);
  - il sito si trova in contiguità con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevata notorietà, di intensa fruizione, e si colloca in posizione strategica rispetto alle possibilità di piena fruizione del panorama (rischio di occlusione);
  - appartenenza del sito ad una «veduta» significativa per integrità paesistica e/o per notorietà (la sponda del lago, il versante della montagna, la vista verso le cime...), si verifica in questo caso il rischio di «intrusione»;
  - percepibilità del sito da tracciati (stradali, ferroviari, di navigazione, funivie) ad elevata percorrenza.
- b) *Chiavi di lettura a livello locale*: si riferiscono principalmente a relazioni percettive che caratterizzano quel luogo:
  - il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico;
  - il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (il percorso-vita nel bosco, la pista ciclabile lungo il fiume, il sentiero naturalistico...);
  - il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio (il cono ottico tra santuario e piazza della chiesa, tra rocca e municipio, tra viale alberato e villa...);
  - adiacenza a tracciati (stradali, ferroviari) ad elevata percorrenza.

## 8.3. Modo di valutazione simbolico

Questo modo di valutazione non considera tanto le strutture materiali o le modalità di percezione, quanto il valore simbolico che le comunità locali e sovra locali attribuiscono al luogo, ad esempio, in quanto teatro di avvenimenti storici o leggendari, o in quanto oggetto di celebrazioni letterarie, pittoriche o di culto popolare.

La valutazione prenderà in considerazione se la capacità di quel luogo di esprimere e rievocare pienamente i valori simbolici associati possa essere compromessa da interventi di trasformazione che, per forma o funzione, risultino inadeguati allo spirito del luogo.

- a) *Chiavi di lettura a livello sovra locale*: considerano i valori assegnati a quel luogo non solo e non tanto dalla popolazione insediata, quanto da una collettività più ampia. Spesso il grado di notorietà risulta un indicatore significativo:
- siti collocati in ambiti oggetto di celebrazioni letterarie (ambientazioni sedimentate nella memoria culturale, interpretazioni poetiche di paesaggi, diari di viaggio...), o artistiche (pittoriche, fotografiche e cinematografiche...) o storiche (luoghi di celebri battaglie..);
  - siti collocati in ambiti di elevata notorietà e di forte richiamo turistico per le loro qualità paesistiche (citazione in guide turistiche).
- b) *Chiavi di lettura a livello locale*: considerano quei luoghi che pur non essendo oggetto di (particolari) celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale, possono essere connessi sia a riti religiosi (percorsi processuali, cappelle votive...) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata).

La tabella che segue elenca, a titolo illustrativo, ma non necessariamente esaustivo, gli aspetti rilevanti che si ritiene debbano essere considerati nelle chiavi di lettura a livello locale e sovra locale.

| Modi di valutazione | Chiavi di lettura a livello sovra locale  | Chiavi di lettura a livello locale   |
|---------------------|---|--|
| 1. Sistemico        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Partecipazione a sistemi paesistici sovra locali di:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo)</li> <li>- interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale)</li> <li>- interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario)</li> </ul> </li> <li>▪ Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali e di particolare ambito geografico)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici di livello locale:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- di interesse geo-morfologico</li> <li>- di interesse naturalistico</li> <li>- di interesse storico-agrario</li> <li>- di interesse storico-artistico</li> <li>- di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)</li> </ul> </li> <li>▪ Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine.</li> </ul> |
| 2. Vedutistico      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Percepibilità da un ampio ambito territoriale</li> <li>▪ Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovra locale</li> <li>▪ Inclusione in una veduta panoramica</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interferenza con punti di vista panoramici</li> <li>▪ Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale</li> <li>▪ Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la rocca, la chiesa, etc.)</li> </ul>   |
| 3. Simbolico        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche</li> <li>▪ Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura /tradizione locale)</li> </ul>   |

| Modi e chiavi di lettura per la valutazione della <i>sensibilità</i> paesistica dei luoghi |  |  |
|--|--|--|
| Modi di valutazione  | Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello sovra locale | Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello locale |
| 1-Morfologico-strutturale  | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |
| 2-Vedutistico  | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |
| 3-Simbolico  | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |
| Giudizio sintetico   | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |
| Giudizio complessivo   |  |  |

La valutazione qualitativa sintetica della classe di sensibilità paesistica del sito rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- Sensibilità paesistica molto bassa
- Sensibilità paesistica bassa
- sensibilità paesistica media
- Sensibilità paesistica alta
- Sensibilità paesistica molto alta

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

Ai fini di determinare l'impatto paesistico dei progetti, il grado di sensibilità paesistica (giudizio complessivo) è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione:

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media
- 4 = Sensibilità paesistica alta
- 5 = Sensibilità paesistica molto alta

#### 8.4. Incidenza del progetto

L'analisi dell'incidenza del progetto tende ad accertare in primo luogo se questo induca un cambiamento paesisticamente significativo alle due scale sopra considerate (locale e sovra locale).

Il contesto sovra locale deve essere inteso non soltanto come «veduta» da lontano, ma anche come ambito di congruenza storico-culturale e stilistico, entro il quale sono presenti quei valori di identità e specificità storica, culturale, linguistica precedentemente richiamati.

Determinare l'incidenza equivale a rispondere alle seguenti domande:

- la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le «regole» morfologiche e tipologiche di quel luogo?
- conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell'ambito territoriale?
- quanto «pesa» il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati?
- come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?
- quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta?

- quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?
- si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo?

Valutare l'incidenza paesistica di un progetto è un'operazione che non può essere condotta in modo automatico. I criteri che vengono di seguito proposti vogliono, appunto, essere un aiuto per tale operazione senza risultare tutti significativi o applicabili in qualsiasi situazione.

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata a quella relativa alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito. Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni sviluppate relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza in fase di definizione progettuale.

In riferimento ai criteri e ai parametri di incidenza morfologica e tipologica non va considerato solo quanto si aggiunge - coerenza morfologica e tipologica dei nuovi interventi - ma anche, e in molti casi soprattutto, quanto si toglie.

Infatti i rischi di compromissione morfologica sono fortemente connessi alla perdita di riconoscibilità o alla perdita tout court di elementi caratterizzanti i diversi sistemi territoriali. In questo senso, per esempio, l'incidenza di movimenti di terra - si pensi alla eliminazione di dislivelli del terreno - o di interventi infrastrutturali che annullano elementi morfologici e naturalistici o ne interrompano le relazioni può essere superiore a quella di molti interventi di nuova edificazione.

I criteri e parametri di incidenza linguistica sono quelli con i quali si è più abituati ad operare. Sono da valutare con grande attenzione in tutti i casi di realizzazione o di trasformazione di manufatti, basandosi principalmente sui concetti di assonanza e dissonanza. È utile ricordare che in tal senso possono giocare un ruolo rilevante anche le piccole trasformazioni non congruenti e, soprattutto, la sommatoria di queste.

Anche in questo caso nella valutazione di progetti complessi si dovrà considerare sia il rapporto tra progetto e contesto sia la coerenza interna al progetto (identità linguistica del nuovo insediamento e del nuovo assetto).

Per quanto riguarda i parametri e criteri di incidenza visiva, è necessario assumere uno o più punti di osservazione significativi, la scelta dei quali è ovviamente influente ai fini del giudizio. Sono da privilegiare i punti di osservazione che insistono su spazi pubblici e che consentono di apprezzare l'inserimento del nuovo manufatto o complesso nel contesto, è poi opportuno verificare il permanere della continuità di relazioni visive significative.

Particolare considerazione verrà assegnata agli interventi che prospettano su spazi pubblici o che interferiscono con punti di vista o percorsi panoramici. La simulazione grafica dell'inserimento può essere utile per dirimere casi dubbi e controversi.

Essa può anche essere usata per mettere in evidenza da quali punti particolarmente critici (ad esempio, punti panoramici, strade importanti) il nuovo manufatto non riduca la percezione panoramica o non si proponga come elemento estraneo in un quadro panoramico.

I parametri e i criteri di incidenza ambientale permettono di valutare quelle caratteristiche del progetto che possono compromettere la piena fruizione paesistica del luogo.

Gli impatti acustici sono sicuramente quelli più frequenti e che hanno spesso portato all'abbandono e al degrado di luoghi paesisticamente qualificati, in alcuni casi anche con incidenza rilevante su un ampio intorno. Possono però esservi anche interferenze di altra natura, per esempio olfattiva come particolare forma sensibile di inquinamento aereo.

I parametri e i criteri di incidenza simbolica mirano a valutare il rapporto tra progetto e valori simbolici e di immagine che la collettività locale o più ampia ha assegnato a quel luogo. In molti casi il contrasto può essere legato non tanto alle caratteristiche morfologiche quanto a quelle di uso del manufatto o dell'insieme dei manufatti.

## 8.5. Aspetti dimensionali e compositivi

Gli aspetti dimensionali e compositivi giocano spesso un ruolo fondamentale ai fini della valutazione dell'incidenza paesistica di un progetto.

In generale la capacità di un intervento di modificare il paesaggio (grado di incidenza) cresce al crescere dell'ingombro dei manufatti previsti. La dimensione che interessa sotto il profilo paesistico non è, però, quella assoluta, ma quella

relativa, in rapporto sia ad altri edifici o ad altri oggetti presenti nel contesto, sia alla conformazione morfologica dei luoghi.

La dimensione percepita dipende anche molto da fattori qualitativi come il colore, l'articolazione dei volumi e delle superfici, il rapporto pieni/vuoti dei prospetti etc.

È la considerazione attenta dei moduli e dei ritmi propri di ogni paesaggio che ci consente di definire in termini paesisticamente significativi che cosa sia grande e piccolo, alto e basso, largo e stretto.

| Criteri e parametri per determinare il grado di <i>incidenza</i> di un progetto |  |  |
|---|--|--|
| Criteri di valutazione  | Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello sovra locale | Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello locale |
| 1- <i>Incidenza morfologica e tipologica</i>                                    | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |
| 2 - <i>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</i>                      | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |
| 3- <i>Incidenza visiva</i>  | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |
| 4 - <i>Incidenza ambientale</i>   | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |
| 5- <i>Incidenza simbolica</i>   | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |
| <i>Giudizio sintetico</i>   | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |
| <i>Giudizio complessivo</i>   | <input type="checkbox"/>   | <input type="checkbox"/>   |

La valutazione qualitativa sintetica del grado di incidenza paesistica del progetto rispetto ai cinque criteri e ai parametri di valutazione considerati (le motivazioni che hanno portato a definire i gradi di incidenza sono da argomentare nella relazione paesistica) viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- Incidenza paesistica molto bassa
- Incidenza paesistica bassa
- Incidenza paesistica media
- Incidenza paesistica alta
- Incidenza paesistica molto alta

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai diversi criteri e parametri di valutazione considerati, esprimendo in modo sintetico una valutazione generale sul grado di incidenza del progetto, da definirsi non in modo deterministico ma in base al peso assunto dai diversi aspetti progettuali analizzati.

Ai soli fini della compilazione della successiva tabella (impatto paesistico del progetto), il grado di incidenza paesistica (giudizio complessivo) è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione.

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa
- 2 = Incidenza paesistica bassa
- 3 = Incidenza paesistica media
- 4 = Incidenza paesistica alta
- 5 = Incidenza paesistica molto alta

## 9. DETERMINAZIONE DEL LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Questa parte del metodo proposto che assume un ruolo puramente compilativo, finalizzato a fornire, sulla base dei risultati delle valutazioni precedenti, una pre-determinazione del livello d'impatto paesistico del progetto.

La tabella che segue viene infatti 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 sopra. Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

- Quando il risultato è inferiore a 5 il progetto è considerato ad impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza e, per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.
- Qualora il risultato sia compreso tra 5 e 15 il progetto è considerato ad impatto rilevante ma tollerabile e deve essere esaminato al fine di determinarne il «giudizio di impatto paesistico».
- Quando il risultato invece, sia superiore a 15 l'impatto paesistico risulta oltre la soglia di tolleranza, pertanto il progetto è soggetto a valutazione di merito come tutti quelli oltre la soglia.

| <b>IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO</b> |  |          |          |           |           |
|--|--|----------|----------|-----------|-----------|
|  | <b>Grado di incidenza del progetto</b> |          |          |           |           |
| <b>Classe di sensibilità del sito</b>  | <b>1</b>                               | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>4</b>  | <b>5</b>  |
| <b>5</b>                               | 5                                      | 10       | 15       | <u>20</u> | <u>25</u> |
| <b>4</b>                               | 4                                      | 8        | 12       | <u>16</u> | <u>20</u> |
| <b>3</b>                               | 3                                      | 6        | 9        | 12        | 15        |
| <b>2</b>                               | 2                                      | 4        | 6        | 8         | 10        |
| <b>1</b>                               | 1                                      | 2        | 3        | 4         | 5         |

### 9.1. Valutazione dell'impatto sul paesaggio

Un problema che sorge in sede di valutazione dell'impatto ambientale di una qualsiasi opera umana riguarda l'obiettività del giudizio, requisito che può essere rispettato più o meno agevolmente per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico e acustico, l'effetto-barriera, gli effetti su flora e fauna, e altri.

La possibilità di dare una valutazione oggettiva dell'impatto visivo è invece ancora un problema aperto, poiché le tecniche quantitative sviluppate dagli studiosi, particolarmente all'estero, sono ancora a carattere sperimentale o comunque sono utilizzabili solo in alcuni casi specifici o come approccio preliminare.

In effetti pochi osservano una scena per quella che è: in maggioranza l'immagine è elaborata dalla mente e confrontata con un intero catalogo di precedenti esperienze. Perciò la reazione è personale e riflette i propri particolari interessi e la propria educazione.

Sono stati sviluppati diversi metodi tendenti, per quanto possibile, a valutare, misurare e rendere oggettivo il giudizio sul paesaggio, attraverso la consultazione di gruppi di cittadini, di esperti, ecc.

Si tratta tuttavia di un problema che non è proprio del presente piano di sistema, il quale affronta piuttosto, per restare in questo campo, il tema della difesa del paesaggio dalla perturbazione prodotta dalle nuove infrastrutture e della salvaguardia e della valorizzazione della percezione del paesaggio.

Vengono oggi seguiti e valutate le fasi relative alla cantierizzazione, all'esercizio e alla dismissione dell'opera in progetto, arrivando a una valutazione dell'impatto che consente un giudizio positivo, valutate anche le mitigazioni previste dal progetto.

Ogni scheda viene predisposta in modo completo per ciascuno dei punti di vista significativi considerati, attraverso la valutazione data dalla compilazione delle tabelle:

#### Tabella 1A-

Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento

#### Tabella 2A

Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

#### Tabella 2B

Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

#### Tabella 3

Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti

L'impatto paesistico del progetto risulterà quindi calibrato sui differenti punti di vista analizzati.

#### -Tabella 1A-

Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento

| Modi di valutazione        | Chiavi di lettura   | SI                                  | NO                                  |
|----------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Morfologico strutturale | <b>APPARTENENZA / CONTIGUITA' A SISTEMI PAESISTICI:</b><br>- di interesse naturalistico<br>- Ambito lacuale   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|                            | - di interesse storico – artistico e/o agrario<br>- elementi di archeologia industriale   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                            | - di relazione (tra elementi storico - culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                            | - appartenenza / vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e del valori di immagine<br>- Ambito lacuale  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 2. Vedutistico             | <b>Appartenenza a punti di vista panoramici e ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale</b><br>il sito/l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                            | <b>Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico – ambientale</b><br>il sito/edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico - ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola)                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |



|                     |   |                                     |                                     |
|---------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                     | <b>Interferenza con relazioni significative percettive tra elementi locali</b>  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                     | <b>Appartenenza/Contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari.</b> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>3. Simbolico</b> | <b>Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale</b>   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

**Tabella 1B**

**Modi e chiavi di lettura per a valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.**

| Modi di valutazione          | Classe di sensibilità   |
|------------------------------|---|
| 1. Morfologico - strutturale | <input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa<br><input type="checkbox"/> Bassa<br><input type="checkbox"/> Media<br><input type="checkbox"/> Alta<br><input type="checkbox"/> Molto alta |
| 2. Vedutistico               | <input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa<br><input type="checkbox"/> Bassa<br><input type="checkbox"/> Media<br><input type="checkbox"/> Alta<br><input type="checkbox"/> Molto alta |
| 3. Simbolico                 | <input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa<br><input type="checkbox"/> Bassa<br><input type="checkbox"/> Media<br><input type="checkbox"/> Alta<br><input type="checkbox"/> Molto alta |
| Giudizio complessivo         | <input checked="" type="checkbox"/> 1<br><input type="checkbox"/> 2<br><input type="checkbox"/> 3<br><input type="checkbox"/> 4<br><input type="checkbox"/> 5                               |

Legenda valori di giudizio complessivo:

- 1 = Sensibilità paesistica molta bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media
- 4 = Sensibilità paesistica alta
- 5 = Sensibilità paesistica molta alta

La classe di sensibilità della tabella 1B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 1a, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto di un contesto ampio, di uno più immediato e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche del tipo di intervento presentato.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di sensibilità del sito.

### Criteria per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche che saranno prodotte nell'ambiente delle opere in progetto. La sua determinazione non può tuttavia prescindere dalle caratteristiche e dal grado di sensibilità del sito.

Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

Determinare quindi l'incidenza del progetto significa considerare se l'intervento proposto modifica i caratteri morfologici di quel luogo, se si sviluppa in una scala proporzionale al contesto e rispetto a importanti punti di vista (coni ottici).

Anche questa analisi prevede che venga effettuato un confronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente, con il contesto ampio, con quello più immediato e, evidentemente, con particolare attenzione (per gli interventi sull'esistente) all'edificio oggetto di intervento.

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del sito, si determinerà l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

- incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori
- incidenza visiva
- incidenza simbolica

#### Tabella 2A

#### Criteria e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

| Criteri di valutazione                             | Rapporto contesto/progetto:<br>parametri di valutazione   | Incidenza                           |                                     |
|--|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
|  |   | SI                                  | NO                                  |
| 1. Incidenza morfologica e tipologica              | COERENZA O CONTRASTO DELL'OPERA RISPETTO A:   |                                     |                                     |
|  | - forme naturali del suolo;   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | - presenza di sistemi/aree di interesse naturalistici;  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|  | - regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale; | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | - alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico - culturali o tra elementi naturalistici    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori | LINGUAGGIO DEL PROGETTO DIFFERENTE RISPETTO A QUELLO PREVALENTE NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3. Incidenza visiva                                | INGOMBRO VISIVO   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI (strade, piazze)  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| 4. Incidenza simbolica                             | INTERFERENZA CON I LUOGHI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITA' LOCALE   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

**Tabella 2B**

**Criteria e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto**

| Criteria di valutazione                            | Classe di incidenza   |
|--|---|
| Incidenza morfologico strutturale                  | <input type="checkbox"/> Molto bassa<br><input checked="" type="checkbox"/> Bassa<br><input type="checkbox"/> Media<br><input type="checkbox"/> Alta<br><input type="checkbox"/> Molto alta |
| Incidenza linguistica:<br>stile, materiali, colori | <input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa<br><input type="checkbox"/> Bassa<br><input type="checkbox"/> Media<br><input type="checkbox"/> Alta<br><input type="checkbox"/> Molto alta |
| Incidenza visiva                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa<br><input type="checkbox"/> Bassa<br><input type="checkbox"/> Media<br><input type="checkbox"/> Alta<br><input type="checkbox"/> Molto alta |
| Incidenza simbolica                                | <input type="checkbox"/> Molto bassa<br><input checked="" type="checkbox"/> Bassa<br><input type="checkbox"/> Media<br><input type="checkbox"/> Alta<br><input type="checkbox"/> Molto alta |
| Giudizio complessivo                               | <input type="checkbox"/> 1<br><input checked="" type="checkbox"/> 2<br><input type="checkbox"/> 3<br><input type="checkbox"/> 4<br><input type="checkbox"/> 5                               |

Legenda valori di giudizio complessivo:

- 1 = incidenza paesistica molto bassa
- 2 = incidenza paesistica bassa
- 3 = incidenza paesistica media
- 4 = incidenza paesistica alta
- 5 = incidenza paesistica molto alta

**Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto**

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 2B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 2A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto delle modifiche anche parziali apportate all'edificio o solo alla copertura. Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza.

**Tabella 3**

**Determinazione dell'impatto paesistico del progetto in relazione alla sensibilità del sito (considerato come punto di vista)**

| Impatto paesistico del progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto |                                 |    |    |    |    |
|---|---------------------------------|----|----|----|----|
|   | Grado di incidenza del progetto |    |    |    |    |
| Classe di sensibilità del sito  | 1                               | 2  | 3  | 4  | 5  |
| 5   | 5                               | 10 | 15 | 20 | 25 |
| 4   | 4                               | 8  | 12 | 16 | 20 |
| 3   | 3                               | 6  | 9  | 12 | 15 |
| 2   | 2                               | 4  | 6  | 8  | 10 |
| 1   | 1                               | 2  | 3  | 4  | 5  |

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

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.

**QUADRO RIASSUNTIVO - ESITO DELLA VALUTAZIONE GENERALE**

|  |                                     |                                     |                          |                          |                          |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | 1                                   | 2                                   | 3                        | 4                        | 5                        |
| Grado di sensibilità del sito              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Grado di incidenza del progetto            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|  | 1 - 4                               | 5 - 15                              | 16 - 25                  |                          |                          |
| Impatto paesistico (specificare il valore) | 2                                   |                                     |                          |                          |                          |

## 10 - CONCLUSIONI

L'intervento per il quale viene redatta la presente relazione paesaggistica è relativo al progetto di attivazione della procedura di Sportello Unico Attività Produttive ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i. e dell'art. 3, LRV n° 55/2012 e s.m.i. per la realizzazione di un'area di sosta a servizio della struttura alberghiera "Le ali del Frassino" e della comunità – Comune di Peschiera del Garda – VR.

Non viene prevista alcuna modifica all'uso del suolo, in quanto la superficie dell'area di sosta, che fino ad oggi è stata autorizzata solo per periodi temporanei, non viene impermeabilizzata. La superficie dell'area di sosta rimarrà in terra battuta e verrà inerbito. Verranno previste piantumazioni ad arredo dell'area, utilizzando rosa canina.

Non verrà modificata in alcun modo la morfologia del sito, e i percorsi pedonali esistenti verranno raccordati con i percorsi in terra battuta previsti a nord-est dell'area di sosta.

L'accesso all'area verrà modificato, realizzando un nuovo accesso in stabilizzato lungo Via Santa Cristina. Il raccordo tra Via Santa Cristina e l'area di sosta verrà realizzato in stabilizzato, integrando la pavimentazione in terra battuta, mantenendo comunque la piantumazione lungo la strada.