



# COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO

## SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE Parcheggi pertinenziali all'attività ricettiva all'aria aperta "CAMPEGGIO AL WEEK END SRL"

<b>COMMITTENTE</b>	CAMPEGGIO AL WEEK END SRL sede legale: via Madre Teresa di Calcutta, 16 25126 Brescia (BS) C.F. - P.I. 02918660172 PEC: weekend@legalmail.it
<b>PROGETTISTA</b>	Arch. Silvano Buzzi di  <b>SILVANO BUZZI &amp; ASSOCIATI SRL</b> 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	

<b>DOCUMENTO</b>	<b>RELAZIONE PAESAGGISTICA</b>			
<b>A 02 SU</b>				
<b>01 - SUAP</b>				
<b>r01</b>				
<b>COMMESSA</b>	<b>EMISSIONE</b>	<b>CLIENTE</b>	<b>INCARICO</b>	<b>REDAZIONE</b>
<b>U 699</b>	AGOSTO 2016	S 513	MAGGIO 2016	VERIFICATO
				REDATTO
A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI & ASSOCIATI S.r.l.				



### INDICE

<b>1 - Premessa</b>	<b>p. 5</b>
<b>2 - Livelli di tutela</b>	<b>p. 10</b>
<b>3 - Stato attuale delle aree interessate dal SUAP e descrizione del progetto</b>	<b>p. 15</b>
<b>4 - Piani Territoriali di valenza paesaggistica</b>	<b>p. 17</b>
4.1 Piano Territoriale Regionale (PTR)	p. 17
<i>Sistemi territoriali del PTR</i>	p. 17
<i>Analisi dei fenomeni e delle condizioni di degrado</i>	p. 31
4.2 Rete Ecologica Regionale	p. 33
4.3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)	p. 38
<i>PTCP tavola Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio</i>	p. 38
<i>PTCP tavola Fenomeni di degrado del paesaggio - Areali a rischio di degrado diffuso</i>	p. 43
<i>PTCP tavola Fenomeni di degrado del paesaggio - Elementi puntuali degradati a rischio di degrado diffuso</i>	p. 43
<i>PTCP tavola Paesaggi dei laghi insubrici</i>	p. 48
<i>PTCP tavola Rete verde paesaggistica</i>	p. 51
<i>PTCP tavola Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali</i>	p. 54
<i>PTCP tavola Pressioni e sensibilità ambientali</i>	p. 57
<i>Rete Ecologica Provinciale</i>	p. 60
4.4 Piano di Indirizzo Forestale (PIF)	p. 63
<b>5 - La pianificazione comunale</b>	<b>p. 65</b>
<i>Rete Ecologica Comunale</i>	p. 65
<i>Documento di Piano - Quadro conoscitivo del sistema paesistico</i>	p. 65
<i>Anali delle componenti del paesaggio fisico e naturale</i>	p. 65
<i>Anali delle componenti del paesaggio agrario</i>	p. 67
<i>Anali delle componenti del paesaggio storico culturale</i>	p. 69
<i>Anali delle componenti del paesaggio urbano</i>	p. 71
<i>Carta di sintesi delle classi di sensibilità paesistica</i>	p. 73
<i>Carta delle classi finali di sensibilità paesistica</i>	p. 75
<i>Indirizzi di pianificazione e progettazione</i>	p. 77
<i>Conclusioni</i>	p. 79
<i>Documentazione fotografica dello stato di fatto e visibilità dei luoghi, aspetti progettuali e foto-inserimenti</i>	p. 80
<i>Caratteri paesaggistici delle aree oggetto di intervento e del contesto limitrofo</i>	p. 95
<i>Descrizione proposta di SUAP</i>	p. 96
<b>6 - Sensibilità paesistica dei luoghi</b>	<b>p. 100</b>
<b>7 - Incidenza paesaggistica</b>	<b>p. 101</b>
<i>Parametri valutativi</i>	p. 101
<i>Incidenza complessiva</i>	p. 103
<b>8 - Impatto paesistico del progetto</b>	<b>p. 104</b>
<i>Misure di mitigazione e/o compensazione</i>	p. 104



**Autorizzazione Paesaggistica**  
**per individuazione parcheggi pertinenziali all'attività ricettiva all'aria aperta**  
**"AL WEEK END SRL"**

---

## **1      PREMESSA**

Il progetto propone, mediante l'attivazione di un procedimento di Sportello Unico per le Attività produttive in variante al Piano delle Regole vigente, l'individuazione degli stalli dei parcheggi pertinenziali all'attività ricettiva all'aria aperta *Campeggio Al Week End srl* esistente, sito nel Comune di San Felice del Benaco che coinvolge le aree classificate dallo strumento urbanistico come parte *Aree di salvaguardia* (articolo 51 NTA Piano delle Regole vigente) e parte *Aziende ricettive all'aria aperta: campeggi* (articolo 46 NTA Piano delle Regole).

L'ambito oggetto di SUAP, nello specifico l'areale effettivamente oggetto di intervento, si colloca tra le vie *Vallone della Selva* che delimita il comparto a nord e a ovest, via *Padre F. Santabona* che segna il limite est e via *Zublino* che segna il confine sud; a nord l'ambito confina con ambiti definiti dallo strumento urbanistico vigente quali *Aziende ricettive all'aria aperta campeggi*, a est con il nucleo antico di *Cisano* e ambiti extraurbani (*Aree agricole di salvaguardia* e *Aree di salvaguardia*), a sud con *Aree di salvaguardia* e *ambiti commerciali e produttivi*, infine a ovest con *Aree di salvaguardia*.

Tale porzione di territorio, così come l'intero ambito amministrativo, risulta interamente soggetta al vincolo paesaggistico relativo alle *Bellezze d'insieme* (art.136 Dlgs 42/2004 comma1 lett. b) ed esclusivamente le aree interessate dalle strutture ricettive esistenti del campeggio poste a nord sono intercettate quasi interamente dalla *Fascia tutelata lago* (art.142 Dlgs 42/2004 comma 1, lettera b)).

La finalità di questa relazione è di sottoporre a verifica di compatibilità paesaggistica il progetto di individuazione degli stalli da adibire ai parcheggi pertinenziali all'attività ricettiva all'aria aperta *Campeggio Al Week End srl*, mediante l'analisi delle peculiarità ambientali che motivano il vincolo e delle caratteristiche progettuali che rendono compatibile l'intervento.

La proposta di intervento riguarda nello specifico le aree catastalmente identificate al foglio 2, mappale 1258 parte , 1615 parte, site in Comune di San Felice del Benaco, poste tra la vie *Zublino*, *Padre F. Santabona* e *Vallone della Selva*, di proprietà del soggetto proponente il SUAP di seguito specificato:

- *CAMPEGGIO AL WEEK END S.R.L.* sito in via *Vallone della Selva* n° 2 a San Felice del Benaco (P.IVA 02918660172).

Il progetto propone l'individuazione di appositi stalli (n° 120) da riservare ai parcheggi pertinenziali dell'attività ricettiva all'aria aperta *Campeggio Al Week End srl*, posta a nord e già esistente, senza alcuna realizzazione di opere ma prevedendo la sola piantumazione di nuovi esemplari arborei che dovranno mitigare gli stalli stessi. Non sono previste pavimentazioni e/o opere edili di alcun genere ne modifiche alcune del piano naturale di campagna, pertanto è possibile affermare che le aree, a parte le nuove piantumazioni di cui sopra, non subiranno trasformazioni e manterranno i caratteri morfologici e naturali attuali.

Preme sottolineare che l'individuazione di parcheggi pertinenziali al campeggio in aree esterne al comparto non è indotta dal alcun ampliamento/potenziamento dell'attività ricettiva stessa, bensì è necessaria per il recepimento delle disposizioni normative in materia di sicurezza e prevenzione incendi (vedasi l'**Allegato 2** alla *Relazione Urbanistica* facente parte della proposta di SUAP).

La relazione è redatta in conformità a quanto indicato dal Dpcm 12 dicembre 2005 e corredata, la domanda di autorizzazione paesaggistica, ai sensi del Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

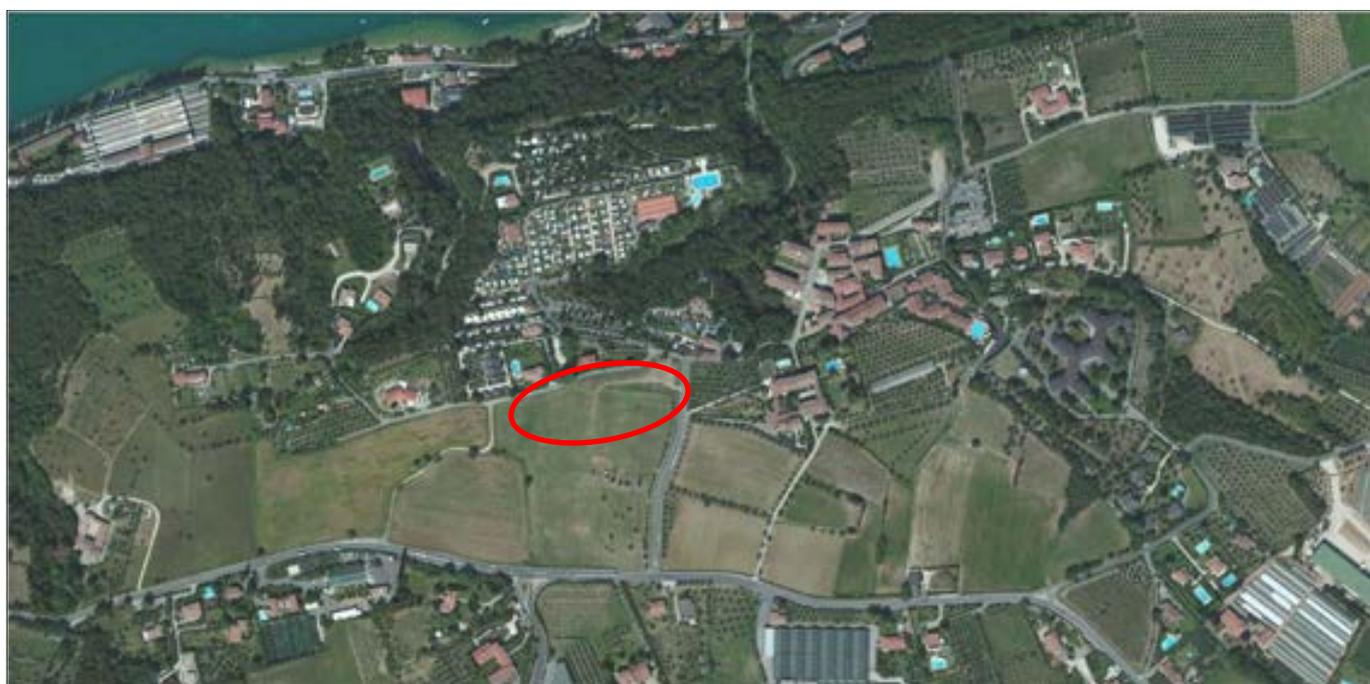
Secondo quanto previsto dai disposti normativi, i contenuti della relazione paesaggistica possono essere ulteriormente specificati e integrati dalle regioni nell'esercizio delle attività di propria competenza.

Nella presente si tiene pertanto conto anche dei modi di valutazione e delle chiavi di lettura della sensibilità paesistica dei luoghi e dell'incidenza paesistica del progetto già individuati dalla Regione Lombardia.

Ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, la relazione paesaggistica indica:

- gli elementi utili all'Amministrazione competente per completare la verifica di conformità dell'intervento riguardo alla pianificazione urbanistica, paesaggistica e territoriale;
- lo stato attuale del contesto paesaggistico;
- 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 di compensazione necessari.

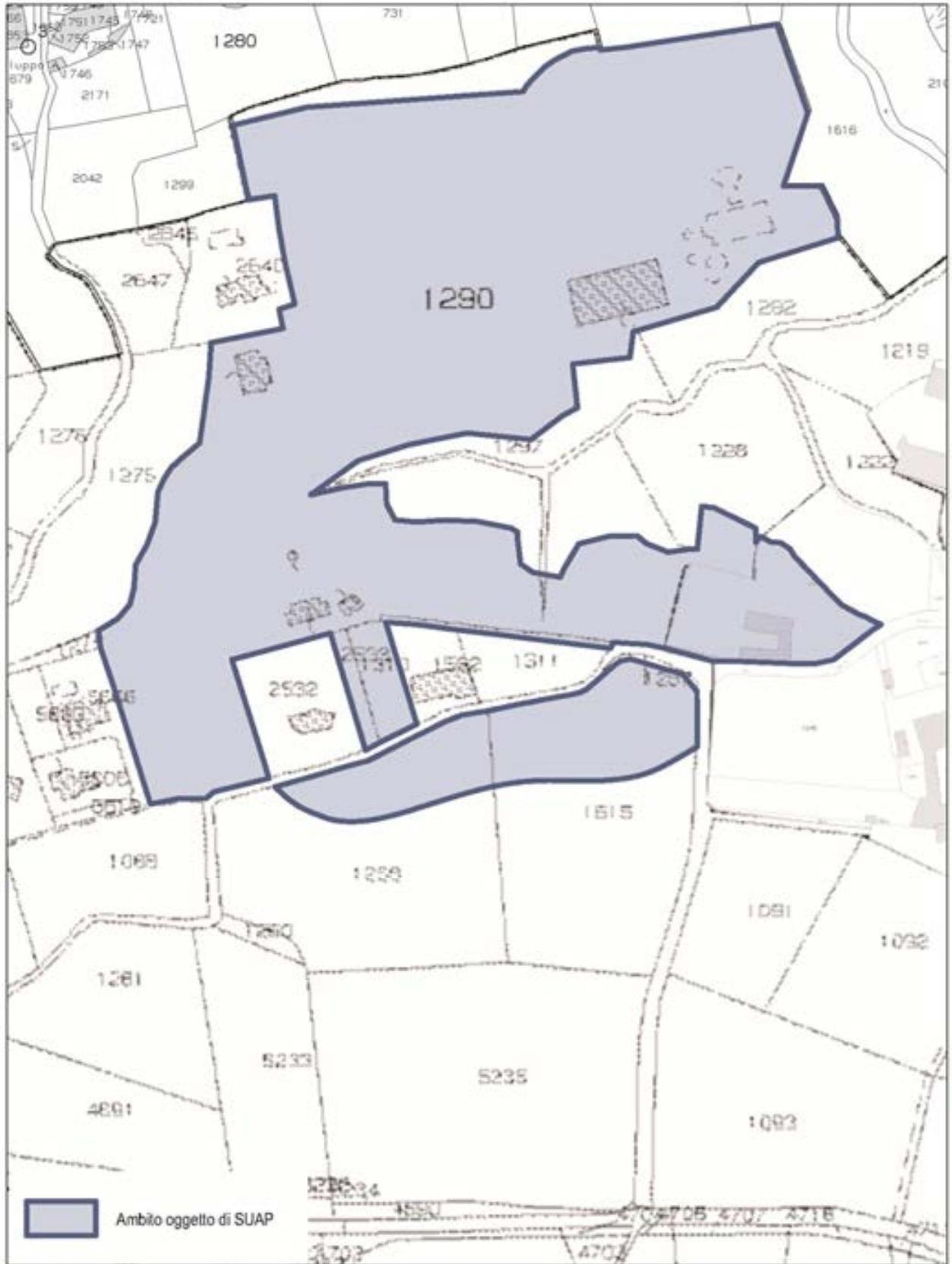
La relazione si compone di documentazione di rilievo (elementi di documentazione corografica, analisi storiche, informazioni concernenti il contesto immediato) e di progetto (simulazione fotografica dell'intervento nel paesaggio circostante).

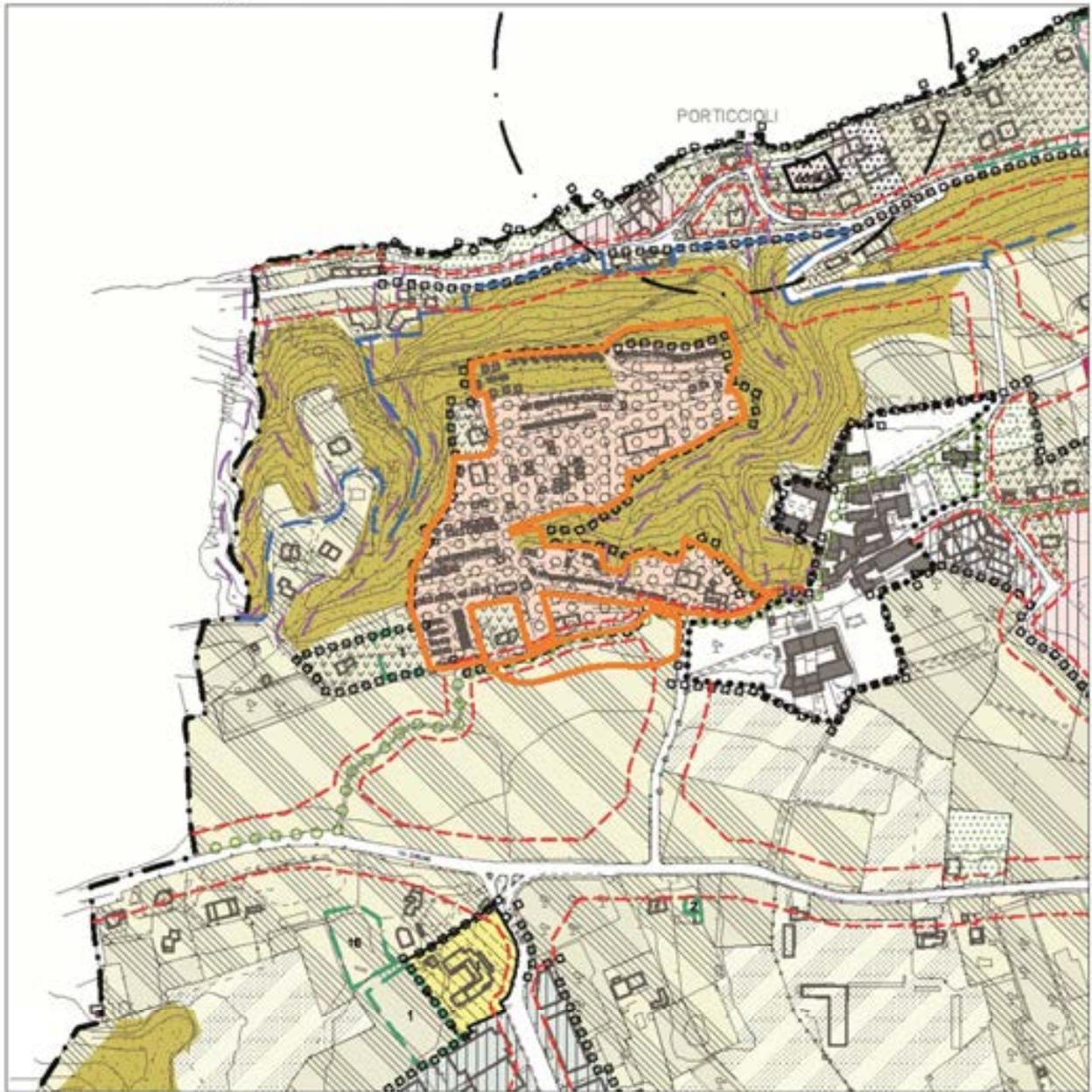


*Vista aerea dell'area oggetto di intervento (Stato di fatto). In colore rosso l'ambito in cui si propone l'individuazione degli stalli per i parcheggi pertinenziali al campeggio Al Week End srl.*

MAPPA CATASTALE

scala 1:2.000





Legenda

 Ambito oggetto di SUAP

<p> Confine amministrativo comunale</p> <p> Perimetro del tessuto urbano consolidato</p> <p><b>IL SISTEMA DEI NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE</b></p> <p> Perimetro dei nuclei d'antica formazione (ART. 21 NTA PGR)</p> <p> Edifici appartenenti al NUP</p> <p> Edifici appartenenti a NUP attivi e servizi pubblici ad interesse pubblico</p> <p><b>AZIONI DI PIANO</b></p> <p> Area di trasformazione (ART. 22 NTA PGR)</p> <p> Area progetto finalizzata alla fruizione ed alla valorizzazione ambientale e paesistica (ART. 24 NTA PGR)</p> <p><b>IL SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI</b></p> <p> Area per servizi pubblici o di interesse pubblico e culturale (secondo Piano dei Servizi)</p> <p><b>IL SISTEMA RESIDENZIALE</b></p> <p> Area di trasformazione residenziale qualificata con valorizzazione del consolidato (ART. 25 NTA PGR)</p> <p> Area di trasformazione residenziale qualificata con valorizzazione del consolidato confluente evoluzione dei nuclei d'antica formazione (ART. 25 NTA PGR)</p> <p> Area libera da edificare con destinazione prevalentemente residenziale (ART. 26 NTA PGR)</p> <p> Area di trasformazione residenziale interessata da pianificazione attuativa in linea (ART. 27 NTA PGR)</p> <p> Area di ricomposizione e destinazione prevalentemente residenziale e area di riqualificazione urbana (ART. 28 NTA PGR)</p> <p> Verde urbano di salvaguardia (ART. 33 NTA PGR)</p> <p><b>IL SISTEMA PRODUTTIVO</b></p> <p> Area di trasformazione produttiva (ART. 35 NTA PGR)</p> <p> Area libera da edificare con destinazione prevalentemente produttiva (ART. 36 NTA PGR)</p> <p> Area di trasformazione produttiva interessata da pianificazione attuativa in linea (ART. 37 NTA PGR)</p> <p> Area artigianale e servizi delle attività acquatiche (ART. 38 NTA PGR)</p> <p><b>IL SISTEMA COMMERCIALE/EDIZIONALE</b></p> <p> Area di trasformazione commerciale/edizionale (ART. 39 NTA PGR)</p> <p> Area di trasformazione e destinazione prevalentemente commerciale/edizionale (ART. 39 NTA PGR)</p> <p> Area di trasformazione e destinazione prevalentemente commerciale/edizionale (ART. 40 NTA PGR)</p> <p><b>IL SISTEMA RICETTIVO/RECREATIVO</b></p> <p> Area di trasformazione ricettiva/recreativa (ART. 41 NTA PGR)</p>	<p><b>IL SISTEMA TURISTICO/ALBERGHIERO</b></p> <p> Area di trasformazione e destinazione prevalentemente turistico-alberghiera (ART. 42 NTA PGR)</p> <p> Area libera da edificare con destinazione prevalentemente turistico-alberghiera (ART. 43 NTA PGR)</p> <p> Area di trasformazione e destinazione prevalentemente turistico-alberghiera interessata da pianificazione attuativa in linea (ART. 44 NTA PGR)</p> <p> Area di ricomposizione e destinazione prevalentemente turistico-alberghiera (ART. 45 NTA PGR)</p> <p> Adozione flessibile all'aria aperta: camping (ART. 46 NTA PGR)</p> <p> Adozione flessibile all'aria aperta: villaggio turistico (ART. 47 NTA PGR)</p> <p><b>ALTRI DESTINAZIONI E FUNZIONI</b></p> <p> Distributore di carburante (ART. 48 NTA PGR)</p> <p><b>IL SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO E DELLE SALVAGUARDIE</b></p> <p> Area agricola di salvaguardia (ART. 50 NTA PGR)</p> <p> Area di salvaguardia (ART. 51 NTA PGR)</p> <p> Area di salvaguardia: colture specializzate -olivi- (ART. 51 NTA PGR)</p> <p> Area di salvaguardia/produzione ambientale e paesistica (ART. 52 NTA PGR)</p> <p> Area non soggetta a trasformazione urbanistica (ART. 53 NTA PGR)</p> <p> Percorsi ciclopeditoni</p> <p> Elementi idrografici</p> <p><b>VINCOLI ALLA EDIFICAZIONE</b></p> <p> Vincoli art. 45, 50, 51 della NTA del PGR</p> <p> Linea di allineamento per le fasce di rispetto stradale (ART. 54 NTA PGR)</p> <p> Linea di allineamento per le fasce di rispetto del RVM (ART. 5 NTA PGR)</p> <p> Rispetto stradale (ART. 56 NTA PGR)</p> <p> Limite di rispetto prese superficiali (ART. 55 NTA PGR)</p> <p> Limite di rispetto degli allineamenti sottorivi</p> <p><b>AMBITI E RIFERIMENTI PARTICOLARI</b></p> <p> Area di sviluppo e di recupero di particolari</p> <p> Area di trasformazione interessata da piani attuativi recupero commerciali</p> <p> Area di trasformazione interessata da SCAP (secondo art. 25 della NTA del PGR)</p> <p> URB interno (Chiaro)</p> <p> URB interno (Scuro)</p> <p> Vincoli art. 57 della NTA del PGR</p>
---	---

## 2 LIVELLI DI TUTELA

L'area oggetto di intervento, nonché gli ambiti subito adiacenti ad essa, sono completamente interessati dal vincolo paesaggistico *Bellezze d'Insieme*, aree dichiarate di notevole interesse pubblico dai DM 8 aprile 1958 esteso poi dal DM 22 febbraio 1967, DM 6 maggio 1968.

Con il DM 8 aprile 1958 è stata ascritta alle "*Bellezze di Insieme*" (con codice n. 68 di cui al SIBA di Regione Lombardia, *Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici*), e quindi soggetta ai disposti di tutela previsti dal D.Lgs. 42/2004, articolo 136, comma 1, lettere c) e d), l'ampia zona costiera del Lago di Garda sita nei comuni di San Felice del Benaco, Salò e Roè Volciano *comprendente tutti gli immobili posti tra la riva del Lago (incluse le isole), il confine fra i comuni di San Felice del Benaco e Manerba, dal lago alla quota 162, la strada comunale fino al centro del paese di San Felice del Benaco, da qui la linea che percorre la strada comunale fino a Travignano e Portese dal centro di Portese una linea che va fino a quota 156 (località Cisano) e da questa, seguendo la strada comunale, fino al confine del comune di Salò, la strada comunale che viene da Cisano e si innesta nella provinciale in località Le Zotte (quota 159) e la provinciale in direzione dei Tormini fino al confine del comune di Roe' Volciano, la stessa strada provinciale che, dal confine tra i comuni di Roe' Volciano e Salò si porta fino al bivio dei Tormini, e da qui la linea che segue la strada comunale per Gazzane (compreso) e la mulattiera per Renzano fino al confine con Salò ad ovest di Renzano, la linea che segue il fondo valle del Rio della Madonna, indi a quota 460 (Passo della Stacca) ed a quota 429 abitato di Serniga, da qui la strada nuova per San Michele fino al confine con il comune di Gardone Riviera e il detto confine fino alla riva del lago, ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.*

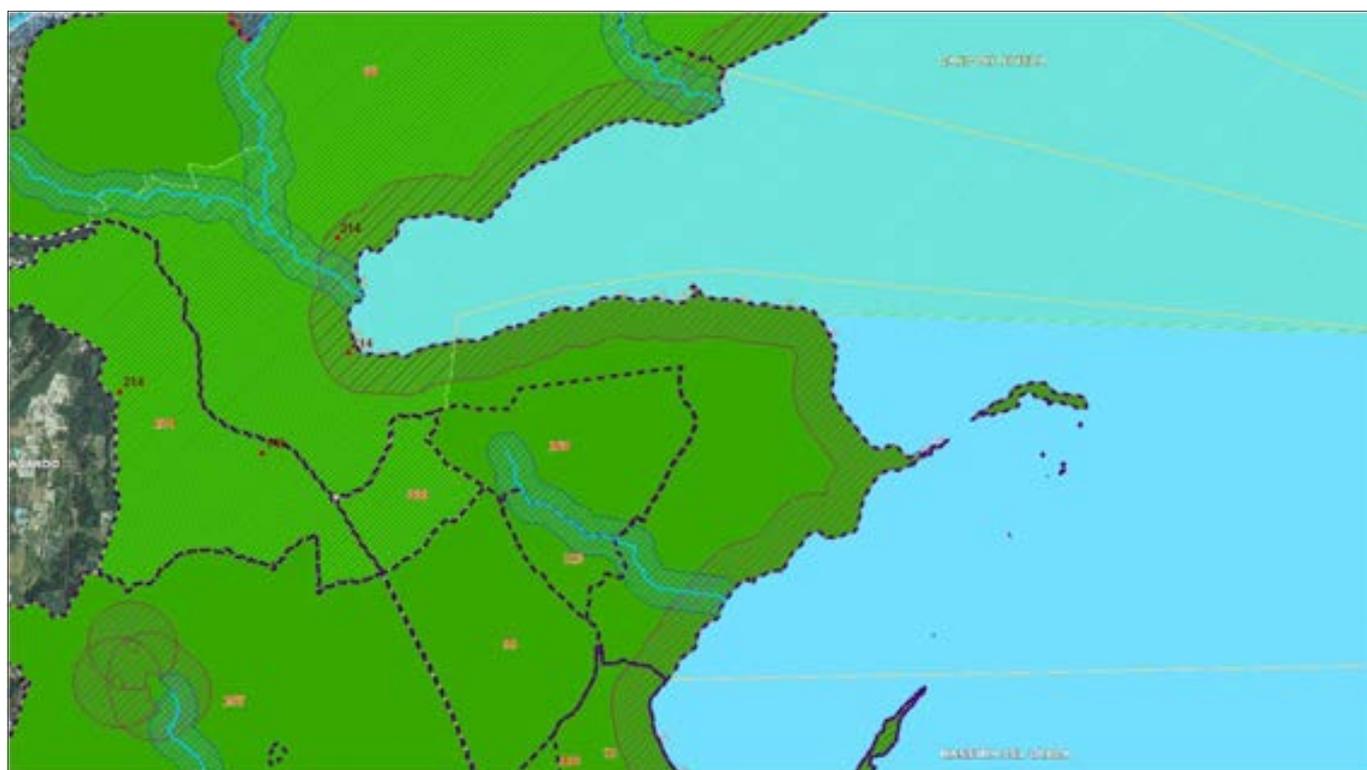
Tale ambito è riconosciuto di notevole interesse pubblico perchè oltre a costituire con la sua sponda rocciosa e frastagliata, per la varietà della sua vegetazione composta da ulivi, cipressi, agrumi, oleandri e vigneti, sparsa su collinette degradanti verso la riva, un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, offre altresì numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visuale panoramica del lago, del golfo di Salò, dell'Isola di Garda, dei monti che incorniciano il Benaco e dall'opposta sponda veronese.

Con il DM 22 febbraio 1967 è stata ascritta alle "*Bellezze di Insieme*" (con codice n. 266 di cui al SIBA di Regione Lombardia, *Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici*), e quindi soggetta ai disposti di tutela previsti dal D.Lgs. 42/2004, articolo 136, comma 1, lettere c) e d), parte del territorio del Comune di San Felice del Benaco, tale zona è delimitata nel modo seguente: a ovest e a sud il confine con il comune di Puegnano a partire dalla strada *Portose-Cunettone* fino alla località *Roccolo-Carrera*, indi il torrente *Novenago*; a est la strada *San Felice-Portese*; a nord la linea che dal centro di *Portese* va fino a quota 156 (località *Cisano*) e da questa seguendo la strada comunale fino al confine col comune di Salò.

Tale ambito è riconosciuto di notevole interesse pubblico, ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi soggetto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa, perchè costituito da un susseguirsi di colline verdi dalla particolare vegetazione gardesana composta in prevalenza di ulivi, cipressi e vigne, con sparse costruzioni di tipo rustico, che formano l'acrocoro del promontorio di San Felice fra il golfo di Manerba ed il golfo di Salò, forma un quadro naturale di particolare bellezza visibile dal Lago di Garda e, inoltre, presenta punti di vista e di belvedere accessibili al pubblico dai quali si gode la visione del bacino del Lago.

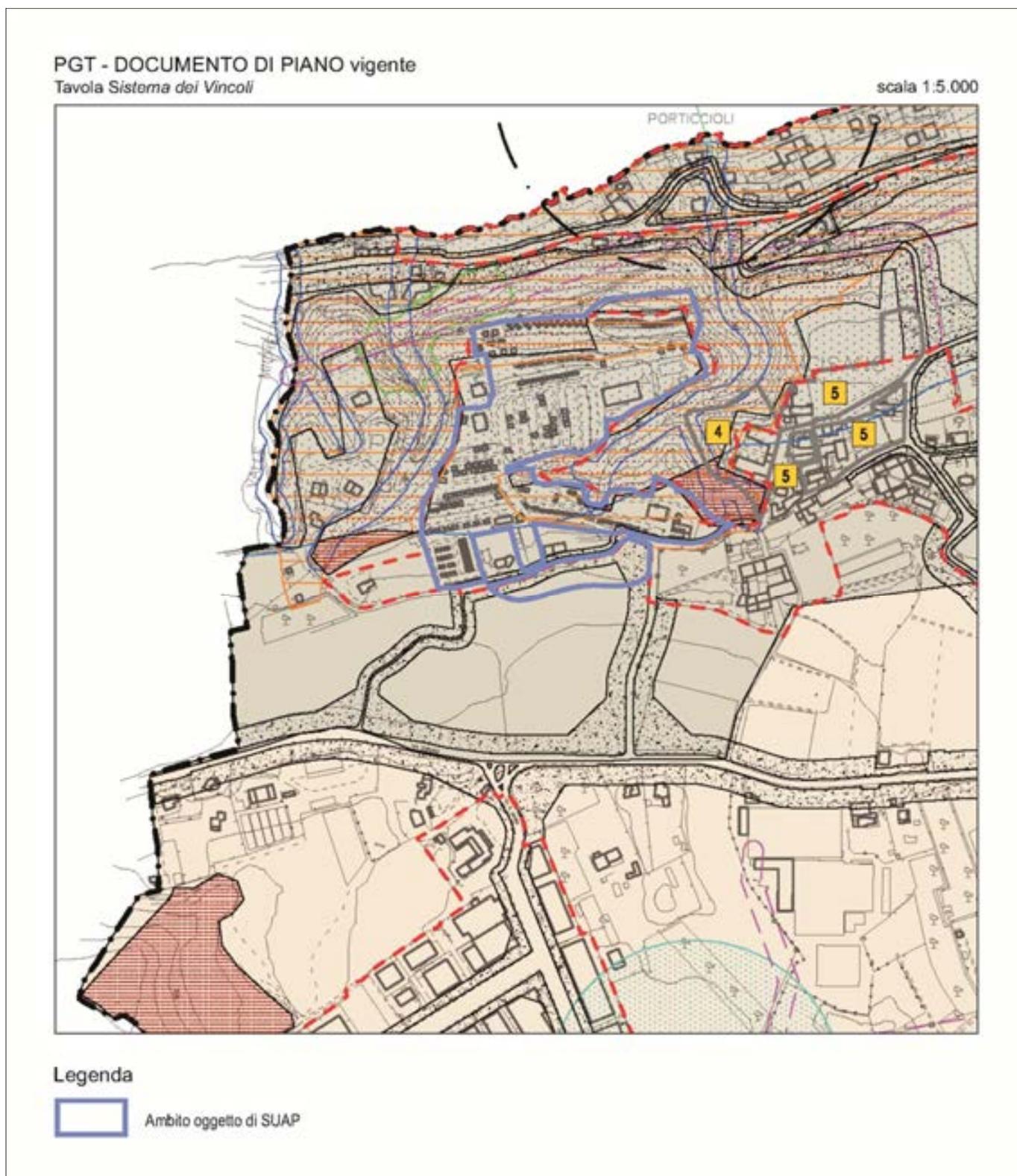
Con il DM 6 maggio 1968 è stata ascrivita alle “*Bellezze di Insieme*” (con codice n.323 di cui al *SIBA* di Regione Lombardia, *Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici*), e quindi soggetta ai disposti di tutela previsti dal D.Lgs. 42/2004, articolo 136, comma 1, lettere c) e d), della parte del territorio del Comune di San Felice del Benaco non ancora sottoposta a vincolo confinante ad ovest con il territorio comunale di Salò, a nord e a est con il Lago di Garda, a sud con i territori di Manerba e di Puegnago, deve intendersi sottoposto alla tutela della sopracitata legge.

Tale ambito è riconosciuto di notevole interesse pubblico, ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi soggetto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa, perchè l'abitato si trova in posizione elevata su di una collina che fa parte dell'anfiteatro morenico del Lago di Garda con un caratteristico agglomerato di vecchie costruzioni, le zone ad esso adiacenti, dalla particolare ondulata costituzione del terreno, presentano ancora ben conservata la tipica vegetazione gardesana, composta in prevalenza di ulivi, cipressi e vigne, punteggiate da costruzioni sparse di tipo rustico, e infine l'insieme costituisce sia un quadro panoramico godibile dal lago e da tutte le strade della zona proposta per il vincolo che un punto di belvedere pure accessibile al pubblico dal quale si ammira l'ampia veduta di tutto il bacino inferiore del Garda.



Estratto dal *SIBA* Regione Lombardia, rappresentazione del vincolo *Bellezze di Insieme* presente sul territorio di San Felice del Benaco

Dalla lettura della tavola "Sistema dei vincoli" di cui al PGT vigente emerge inoltre la presenza del vincolo di natura paesistica relativo alla fascia di tutela del Lago, (di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera b)) che interessa quasi interamente le aree occupate dalle strutture ricettive esistenti appartenenti al *Campeggio Al Week End*, ma non le aree oggetto di individuazione degli stalli dei parcheggi pertinenziali oggetto della proposta di SUAP.





Confine amministrativo



Centro abitato (art.4, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 286)

VINCOLI IDROGEOLOGICI



Classe 4: fertilità geologica con gravi limitazioni



Vincolo idrogeologico

BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI



Beni culturali (art. 10, 11, 12, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) sottoposti a vincoli con specifico decreto

- 1 Isola del Garda - case Cavaroni - case Crati
- 2 Chiesa del Carmine (Sant'Antonio)
- 3 Ex Palazzo Comunale, Palazzo Monte di Pietà
- 4 Edificio in via Sant'Antonio (Palazzo Ex Brunati) e via Case Spense
- 5 Porzione di Borgo con Chiesa di S. Giovanni Battista (e pertinenze) immobili a-b-c-d-e via Laus(3), via Case Spense
- 6 Edificio via Boschetta, 2 (Case Pittori e cascina Chiausura)
- 7 Villa Lino e parco
- 8 Chiesa di San Giovanni Battista (e adiacenze)
- 9 Complesso Antiche Mura (ex case Cicale - affreschi di G. Romanico)
- 10 Chiesa SS. Felice e Adauto
- 11 Edificio, via Romana
- 12 Immobile, via Marconi, 17
- 13 Chiesa di S.Fermo



Bolzano d'incendio DM 8 Aprile 1968 (art. 136, comma 1, lettera c e d, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)



Bolzano d'incendio DM 22 Febbraio 1967 (art. 136, comma 1, lettera c e d, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)



Bolzano d'incendio DM 8 Maggio 1968 (art. 136, comma 1, lettera c e d, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)



Area di interesse archeologico (art. 142, comma 1, lettera n, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42)

- 1 Isola del Garda
- 2 Località Tale del Vento e Orsi della chiesetta di San Fermo
- 3 Isola del Garda, ex Monastero dei Francescani (villa Cavaroni)
- 4 Località Casara, golfo di San Felice di Soverò
- 5 Chiesa Parrocchiale
- 6 Località Fornelle
- 7 Località Montifiori, lungo la strada per San Fermo
- 8 Punta Portese, chiesa di San Fermo e parco botanico
- 9 Riperti preistorici, località Casero - non posizionabile (Fonte: Carta archeologica della Lombardia, Provincia di Brescia)
- 10 Strutture romane, località Improciata lungo la via per Portese - non posizionabile (Fonte: Carta archeologica della Lombardia, Provincia di Brescia)
- 11 Strutture romane, località Improciata - non posizionabile (Fonte: Carta archeologica della Lombardia, Provincia di Brescia)



Corsi d'acqua sottoposti a vincolo (art. 142, comma 1, lettera o, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)



Fasce talute: fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lettera c, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)



Territori contaminati ai laghi (art. 142, comma 1, lettera b, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)

ALTRI VINCOLI



Rispetto caratteriale



Rispetto stradale



Fasce di rispetto fiumi, laghi, lagune (art. 41 Norma Tecniche di Attuazione PTCP: fasce di rispetto definite dallo studio relativo al Reticolo Idrografico Minore)



Limite rispetto elettrodotti media tensione



Limite rispetto allineamenti zootecnici (Regolamento Locale di Igiene, ex art. 53, L.R. 26 ottobre 1987, n.54)  
- limite rispetto allineamenti (destinazione 50, articolo 16, comma 3, punto 6, delle NTA del DUP) = 50 metri  
- limite rispetto allineamenti (destinazione 50, articolo 16, comma 3, punto 6, delle NTA del DUP) = 200 metri  
- limite rispetto allineamenti (destinazione 50, articolo 16, comma 3, punto 6, delle NTA del DUP) = 500 metri



Limite rispetto prese superficiali (art. 94, punto 6, D.Lgs. 152/2006 e s.m. e l.)



Boschi non trasformabili (art. 31 NTA PUF, Piano di Indirizzo Forestale Provincia di Brescia)



Boschi trasformabili per pubblici usi (art. 32 NTA PUF, Piano di Indirizzo Forestale Provincia di Brescia)



Boschi trasformabili ai fini urbanistici con rapporto di compensazione (art. 32 NTA PUF, Piano di Indirizzo Forestale Provincia di Brescia)



### 3 STATO ATTUALE DELLE AREE INTERESSATE DAL SUAP E DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Le rilevanze paesaggistiche descritte nei decreti di vincolo delle *Bellezze di Insieme* hanno mantenuto per gran parte i caratteri naturali che le connotano; l'area oggetto di individuazione degli stalli dei parcheggi pertinenziali è occupata ad oggi principalmente da prato caratterizzato dalla presenza di filari di ulivi in particolare posti nelle vicinanze del limite est del comparto.

Gli ambiti nell'immediato intorno sono interessati dalla presenza di aree libere da edificazioni occupate da seminativi e che si estendono e sviluppano sia a est che a ovest, connotate da elevato pregio paesistico - ambientale per la mancanza di elementi antropici; si segnalano inoltre la presenza di filari di ulivi che a volte delimitano i diversi appezzamenti di terreno coltivato e di uliveti.

Come ampiamente descritto nei precedenti paragrafi, l'ambito oggetto di intervento si colloca tra la via *Vallone della Selva*, via *Padre F. Santabona* e via *Zublino*; confina a nord e sud con la viabilità pubblica e aree già urbanizzate, a est e ovest con aree libere da edificazioni occupate da prati e seminativi.

Le aree oggetto di intervento sono caratterizzate dal punto di vista morfologico da terreni caratterizzati da un rilevante declivio verso il lago e si collocano ad una quota superiore rispetto alle diverse vie di accesso.

La proposta di SUAP interessa solo in minima parte le aree ricomprese nel comparto e in realtà non può considerarsi un vero e proprio intervento, bensì si configura in pratica più come "richiesta/permesso" di utilizzo stagionale delle aree in questione come parcheggi pertinenziali dell'attività ricettiva all'aria aperta esistente e limitrofa.

Di fatto l'istanza di SUAP non prevede variazione alcuna della destinazione urbanistica, né individua interventi edilizi né modifiche dei suoli e/o del piano naturale di campagna, bensì propone la piantumazione di nuovi esemplari arborei e l'individuazione di appositi stalli (n° 120) necessari per il reperimento dei parcheggi pertinenziali al campeggio *Al Week End srl* posto più a nord.

Le aree sono già dotate di apposito ingresso posto in prossimità dell'incrocio tra via *Padre F. Santabona* e via *Vallone della Selva*, che risulta ad oggi già adeguato e pertanto non saranno apportate variazioni alcune.

Preme sottolineare, come già evidenziato nella *Relazione Urbanistica* allegata al SUAP, che la proposta di individuazione degli stalli da riservare a parcheggi pertinenziali si è resa necessaria a seguito dell'adeguamento dell'attività ricettiva alle normative e disposizioni in materia di sicurezza per la prevenzione degli incendi, pertanto è da tenere presente che l'attività ricettiva all'aria aperta *Campeggio Al Week End srl* non è oggetto di alcun ampliamento e/o potenziamento della capacità ricettiva.



*Stato di fatto dei luoghi. Con le frecce si indica la collocazione del campeggio Al Week End srl e l'area proposta per l'individuazione degli stalli per i parcheggi pertinenti all'attività ricettiva.*

## 4 PIANI TERRITORIALI DI VALENZA PAESAGGISTICA

### 4.1 Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il principale strumento urbanistico a livello regionale è rappresentato dal Piano Territoriale Regionale che indica gli elementi essenziali dell'assetto territoriale regionale e definisce i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale provinciali e comunali; il Piano Territoriale Regionale, in applicazione dell'articolo 19 della LR 12/2005, ha anche effetti di Piano Territoriale Paesaggistico con l'obiettivo di individuare gli obiettivi e le misure generali di tutela paesaggistica da perseguire nelle diverse parti del territorio regionale, attivando la collaborazione pianificatoria degli enti locali.

L'aggiornamento del Piano territoriale paesistico regionale si è attuato attraverso l'elaborazione del Piano territoriale regionale (PTR)<sup>1</sup>. Quest'ultimo piano ha valenza di piano paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 e si pone come riferimento generale per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche. In particolare per i beni paesaggistici di notevole interesse pubblico, qualora non vi siano specifiche indicazioni nel provvedimento di tutela, si applicano prioritariamente le disposizioni immediatamente operative di cui al Titolo III con riferimento a tutti gli ambiti e sistemi di rilevanza regionale.

#### ✓ Sistemi territoriali del PTR

Il territorio della Regione Lombardia è costituito da diverse tipologie di sistemi territoriali che coesistono e che rivestono ruoli complementari. Dall'analisi della cartografia di piano, alla tavola n.4 del DdP del PTR, sono evidenziati tre importantissimi Sistemi Territoriali che ricomprendono il comune di San Felice del Benaco:

il Sistema della Montagna: costituisce un sistema territoriale articolato nella struttura geografica, con altitudini, situazioni climatiche e ambientali molto diverse ma, nel complesso, tutti i differenti ambiti che la compongono intrattengono con la restante parte del territorio regionale relazioni (talora di dipendenza e di conflitto) che ne fanno un tutt'uno distinguibile, su cui peraltro si è incentrata molta parte dell'azione regionale volta alla valorizzazione, allo sviluppo e alla tutela del territorio montano, oltre che agli interventi di difesa del suolo. Sono riconoscibili tre ambiti territoriali che compongono e caratterizzano la montagna lombarda:

- la fascia alpina, caratterizzata da un assetto territoriale, socio- economico, produttivo, consolidato e da un'alta qualità ambientale, in cui assumono rilievo le relazioni transfrontaliere e transnazionali;
- l'area prealpina, che si completa con le zone collinari e dei laghi insubrici e gli sbocchi delle valli principali, che rappresenta una situazione molto ricca di risorse naturali ed economiche, caratterizzata da una posizione di prossimità all'area metropolitana urbanizzata che le procura effetti positivi congiuntamente ad impatti negativi;
- la zona appenninica, delimitata dall'area dell'Oltrepò Pavese, caratterizzata da marginalità e notevole fragilità ambientale e che richiede un progetto mirato di valorizzazione delle potenzialità;

il Sistema territoriale Pedemontano: geograficamente l'area prealpina si salda a quella padana attraverso la fascia pedemontana, linea attrattiva assai popolata che costituisce una sorta di cerniera tra i due diversi ambiti geografici.

Il Sistema Territoriale Pedemontano costituisce zona di passaggio tra gli ambiti meridionali pianeggianti e le vette delle aree montane alpine; è zona di cerniera tra le aree densamente urbanizzate della fascia centrale della Lombardia e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le aree montane, anche attraverso gli sbocchi delle principali valli alpine, con fondovalli fortemente e densamente sfruttati dagli insediamenti residenziali e industriali;

---

<sup>1</sup>Il PTR ha acquisito efficacia dal 17 febbraio 2010 per effetto della pubblicazione dell'avviso d'avvenuta approvazione sul BURL n.7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010.

*Il Sistema territoriale dei Laghi:* la presenza su un territorio fortemente urbanizzato come quello lombardo di numerosi bacini lacuali, con elementi di elevata qualità, dimensioni e conformazioni morfologiche variamente modellate, è una situazione che non ha eguali in Italia e rappresenta un sistema unico anche in Europa.

I 6 laghi principali (Garda, Lugano, Idro, Como, Iseo e Maggiore) sono collocati immediatamente a nord della fascia più urbanizzata della regione e occupano le sezioni terminali delle principali valli alpine. Ciascun lago costituisce un sistema geograficamente unitario, corrispondente al bacino idrogeologico di appartenenza, in cui corpo d'acqua lacustre, affluenti, effluenti e sponde sono integrati tra loro; ciascuno presenta quindi caratteristiche peculiari.

**Le aree ricomprese nel comparto oggetto di intervento appartengono a tutti i sistemi territoriali di cui sopra: il sistema della Montagna, il sistema Pedemontano e il sistema dei Laghi.**



Legenda

-  Ambito oggetto di SUAP
  
-  Sistema territoriale della Montagna
  
-  Sistema territoriale dei laghi
  
-  Sistema territoriale Pedemontano
  
-  Sistema territoriale Metropolitano
  -  Settore ovest
  -  Settore est
  
-  Sistema territoriale della Pianura Inguis
  
-  Sistema territoriale del Po e dei Grandi Fiumi

Dall'analisi della tavola "A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che il territorio del Comune di San Felice del Benaco è interamente caratterizzato dalle unità tipologiche denominate "Fascia prealpina – Paesaggi dei laghi insubrici".

**L'ambito oggetto di intervento e il contesto limitrofo appartengono ai paesaggi della Lombardia denominati Paesaggi dei laghi insubrici, così definiti:**

*"Fascia Prealpina – Paesaggi dei laghi insubrici: La tutela va esercitata prioritariamente tramite la difesa ambientale, con verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare equilibri locali o sistemici. Difesa, quindi, della naturalità delle sponde, dei corsi d'acqua affluenti, delle condizioni idrologiche che sono alla base della vita biologica del lago (dal colore delle acque alla fauna ittica, ecc.) delle emergenze geomorfologiche.*

*Vanno tutelate e valorizzate, in quanto elementi fondamentali di connotazione, le testimonianze del paesaggio antropico: borghi, porti, percorsi, chiese, ville. In particolare una tutela specifica e interventi di risanamento vanno previsti per il sistema delle ville e dei parchi storici. La disciplina di tutela e valorizzazione dei laghi e dei paesaggi che li connotano è dettata dall'art. 19 della Normativa del PPR."*

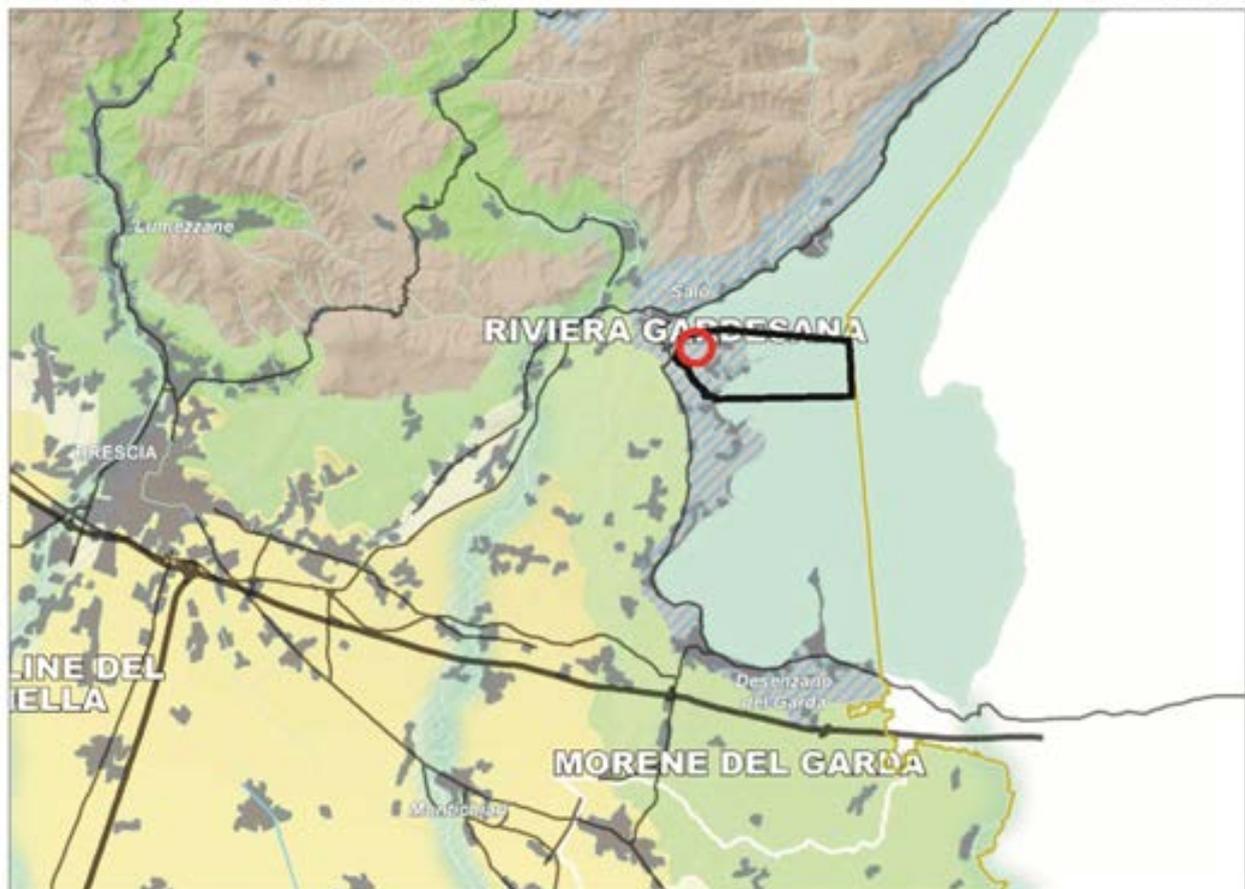
**L'intervento proposto, ovvero l'individuazione degli stalli dei parcheggi pertinenziali senza la realizzazione di alcuna opera edilizia e/o pavimentazione di qualsiasi genere, non è altro che la conferma della volontà di conservare e tutelare i caratteri naturali dell'ambito così come previsto dalle disposizioni regionali sopra richiamate.**

**Si prevede la sola messa a dimora di nuovi esemplari arborei che mitigheranno gli stalli dei parcheggi pertinenziali contribuendo ad arricchire, quali elementi di pregio, la visione di insieme del paesaggio e costituendo elementi di continuità con gli elementi arborei già presenti nelle aree di proprietà della Società proponente.**

# PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio, TAV. A

scala 1:300.000



## Legenda



Ambito oggetto di SUAP



Ambiti geografici



Autostrade e tangenziali



Strade statali



Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura



Confini provinciali



Confini regionali



Ambiti urbanizzati



Laghi

## UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO



Paesaggi delle valli e dei versanti



Paesaggi delle energie di rilievo



Paesaggi dei laghi insubrici



Paesaggi delle montagne e delle dorsali

Fascia alpina

Fascia prealpina



Paesaggi delle valli prealpine



Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche



Paesaggi delle colline pedemontane e della collina Banina



Paesaggi delle valli fluviali scavate



Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta



Paesaggi delle fasce fluviali



Paesaggi delle colture foraggere



Paesaggi della pianura cerealicola



Paesaggi della pianura risicola



Paesaggi della fascia pedeappenninica



Paesaggi della montagna appenninica



Paesaggi delle valli e dorsali appenniniche

Fascia prealpina

Fascia collinare

Fascia alta pianura

Fascia bassa pianura

Oltrepo pavese

Dall'analisi della tavola "B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che il territorio del Comune di San Felice del Benaco è caratterizzato dalla presenza di "strade panoramiche", "tracciati guida paesaggistici" che coincidono con le linee della navigazione lacuale, e dall'individuazione dei "luoghi dell'identità regionale" (n.20 Isola di Garda).

**Nello specifico l'area oggetto di intervento è interessata dalla presenza della strada panoramica SP39 (via Zublino), mentre il contesto limitrofo è caratterizzato dal tracciato guida paesaggistica che coincide con le linee di navigazione dei laghi Lombardi che interessano lo specchio lacuale.**

Di seguito si riporta in estratto la definizione tratta dall'articolo 26, commi 9, 10, 11 delle NTA del PPR.

*"E' considerata viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore."*

*"E' considerata viabilità di fruizione ambientale la rete dei percorsi fruibili con mezzi di trasporto ecologicamente compatibili, quali sentieri escursionistici, pedonali ed ippici, di media e lunga percorrenza, piste ciclabili ricavate sui sedimi stradali o ferroviari dismessi o lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali; in particolare la rete risponde ai seguenti requisiti:*

- *risulta fruibile con mezzi e modalità altamente compatibili con l'ambiente e il paesaggio, vale a dire con mezzi di trasporto ecologici (ferroviari, di navigazione, pedonali ..);*
- *privilegia, ove possibile, il recupero delle infrastrutture territoriali dimesse;*
- *tende alla separazione, ovunque sia possibile, dalla rete stradale ordinaria;*
- *persegue l'interazione con il sistema dei trasporti pubblici locali e con la rete dell'ospitalità diffusa."*

*"[...] il Piano assume l'obiettivo di mantenerne il carattere di strade panoramiche e di percorsi nel verde, conseguibile attraverso la definizione di fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili secondo opportuni criteri e limitazioni, in relazione allo stato di fatto e al giusto temperamento delle esigenze di tutela e di funzionalità; al fine di valorizzare il carattere di panoramicità e facilitarne la fruizione, su tali strade deve essere favorita la predisposizione di aree di sosta attrezzate e devono essere attentamente riconsiderati barriere e limitatori di traffico laterali al fine di contenerne l'impatto, nel rispetto delle normative vigenti, privilegiando, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili."*

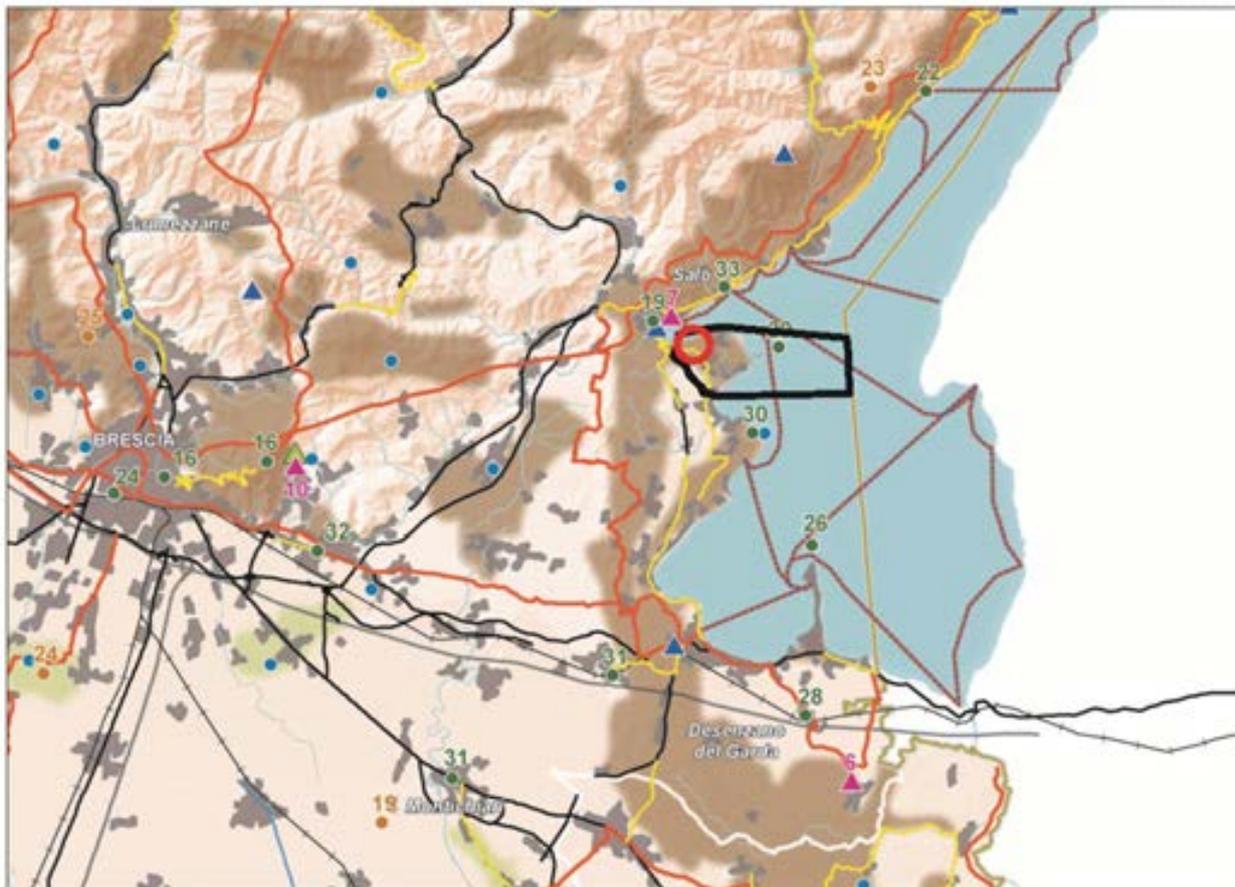
Si riporta inoltre in estratto la definizione dei tracciati guida paesaggistici e delle strade panoramiche tratta dalle linee guida dei tracciati del PPR.

*"Tracciati guida paesaggistici" e "viabilità di fruizione ambientale": i due termini possono considerarsi omologhi nel rappresentare i grandi itinerari percettivi del paesaggio lombardo."*

# PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico, TAV. B

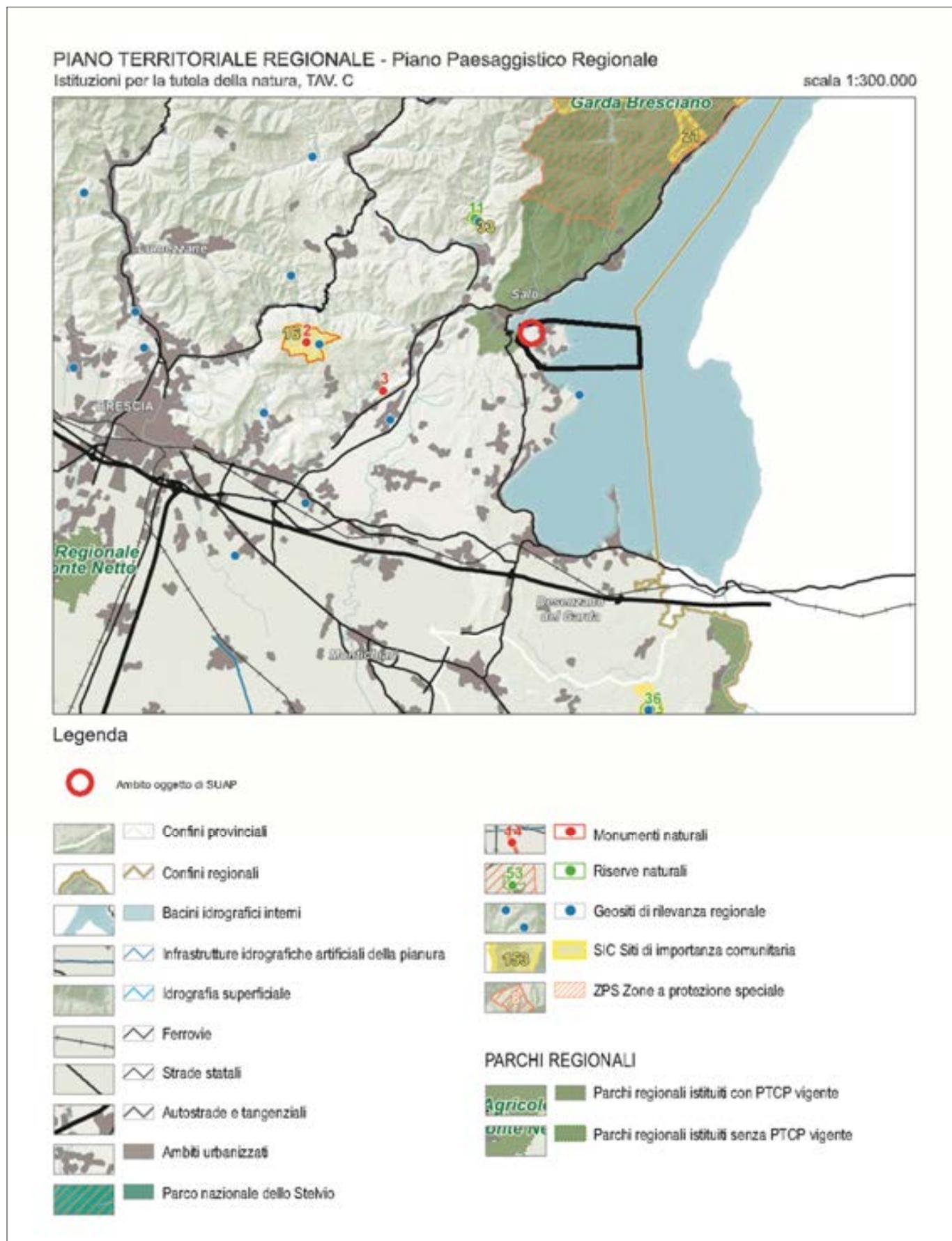
scala 1:300.000



## Legenda



Dall'analisi della tavola "C – Istituzione per la tutela della natura", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che il territorio del Comune di San Felice del Benaco non è caratterizzato da alcun elemento di cui alla tavola in disamina.



Dall'analisi della tavola "D – Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge l'appartenenza del territorio del Comune di San Felice del Benaco al sistema delle *aree di particolare interesse ambientale – paesistico*. Nello specifico sono rappresentati:

- *Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4];*
- *ambiti di criticità [indirizzi di tutela Parte III].*

**Il comparto oggetto di intervento e le aree del contesto limitrofo sono interessati dal sistema *Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale* e dagli *ambiti di criticità* che riguardano comunque entrambi l'intero territorio comunale.**

Di seguito si riporta in estratto e in sintesi la definizione e gli obiettivi di tutela del sistema dei laghi insubrici (articolo 19, commi 4, 5 del PPR).

*"[...] A tutela dei singoli laghi viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti, per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:*

(art. 19, comma 4)

- *la preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti;*
- *la salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale*
- *il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale;*
- *il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi;*
- *l'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;*
- *l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia;*
- *la migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;*
- *la promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile;*
- *la promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale;*
- *la tutela organica delle sponde e dei territori contermini.*

(art. 19, comma 5)

- *salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche;*
- *conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi;*
- *preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema;*

- *valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato;*
- *valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza;*
- *recupero degli ambiti degradati o in abbandono;*
- *promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari;*
- *salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso."*

Infine si riporta in estratto la definizione degli ambiti di criticità così come descritti nella Parte III degli Indirizzi di tutela:

*"Si tratta di ambiti di particolare rilevanza paesaggistica sui quali si richiama la necessità di esercitare una specifica attenzione nell'elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale, in particolare per quanto riguarda i Piani territoriali di coordinamento provinciali.*

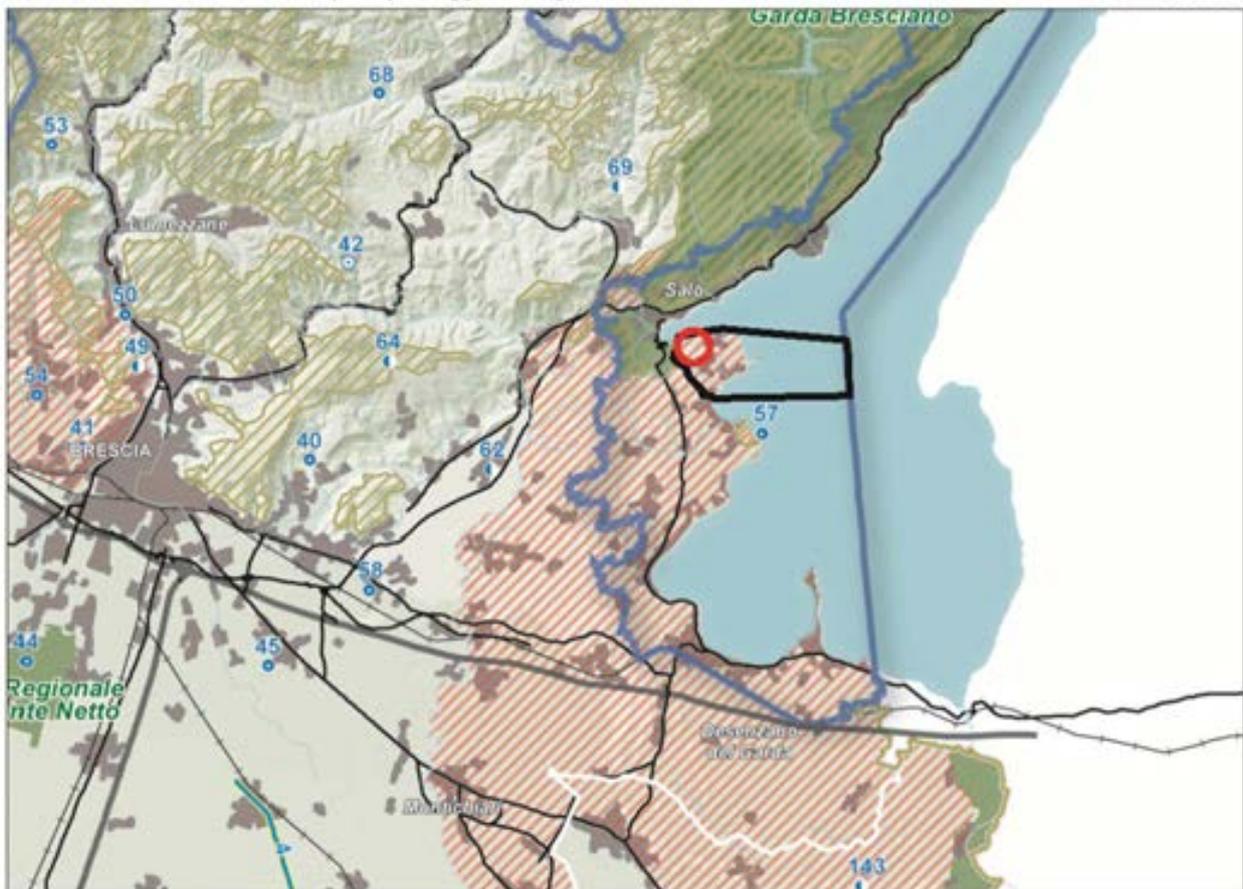
*Infatti, gli ambiti territoriali, di varia estensione, presentano particolari condizioni di complessità per le specifiche condizioni geografiche e/o amministrative o per la compresenza di differenti regimi di tutela o, infine, per la particolare tendenza trasformativa non adeguata allo specifico assetto paesaggistico.*

*Tali ambiti sono rilevanti in qualità di ambiti caratterizzati dalla presenza di molteplici aree assoggettate a tutela ai sensi della legge 1497/1939, successivamente ricompresa nella Parte III del D. Lgs. 42/2004, per le quali si rende necessaria una verifica di coerenza all'interno dei PTC provinciali, anche proponendo la revisione dei vincoli/beni paesaggistici(Morene del Garda e Fiume Chiese)."*

# PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale, TAV. D

scala 1:300.000



## Legenda

	Ambito oggetto di SUAP		Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova [art. 19, comma 2]
	Confini provinciali		Laghi insubrici. Ambiti di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4 - vedi anche Tavole D1a - D1b - D1c - D1d]
	Confini regionali		Ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po [art. 20, comma 8]
	Bacini idrografici interni		Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po - [art. 20, comma 9]
	Idrografia superficiale		Naviglio Grande e Naviglio di Pavia [art. 21, comma 3]
	Ferrovie		Naviglio Martesana - [art. 21, comma 4]
	Strade statali		Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale [art. 21, comma 5]
	Autostrade e tangenziali		Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico - [art. 22, comma 3]
	Ambiti urbanizzati		Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, petrografico e vulcanologico - [art. 22, comma 4]
	Parco nazionale dello Stelvio		Geositi di interessi paleontologico, paleoantropologico e mineralogico - [art. 22, comma 5]
	Parchi regionali istituiti		Oltrepò pavese - ambito di tutela - [art. 22, comma 7]
<b>AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO</b>			Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'Umanità - [art. 23]
	Ambiti di elevata naturalità - [art. 17]		Ambiti di criticità - [Indirizzi di tutela - Parte III]
	Ambito di specifico valore storico ambientale [art. 18]		

Dall'analisi della tavola “D1 – Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Garda – Lago d’Idro”, facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge nuovamente l'appartenenza del territorio del Comune di San Felice del Benaco al sistema delle *aree di particolare interesse ambientale – paesistico* dei *“Laghi insubrici, ambito di salvaguardia dello scenario lacuale”*, per il quale in merito ai contenuti si rimanda a quanto precedentemente riportato. Si rileva altresì, come già anticipato nei paragrafi precedenti, la presenza di *Bellezze d'insieme*, vincolo che interessa interamente l'ambito oggetto e l'intero territorio amministrativo.

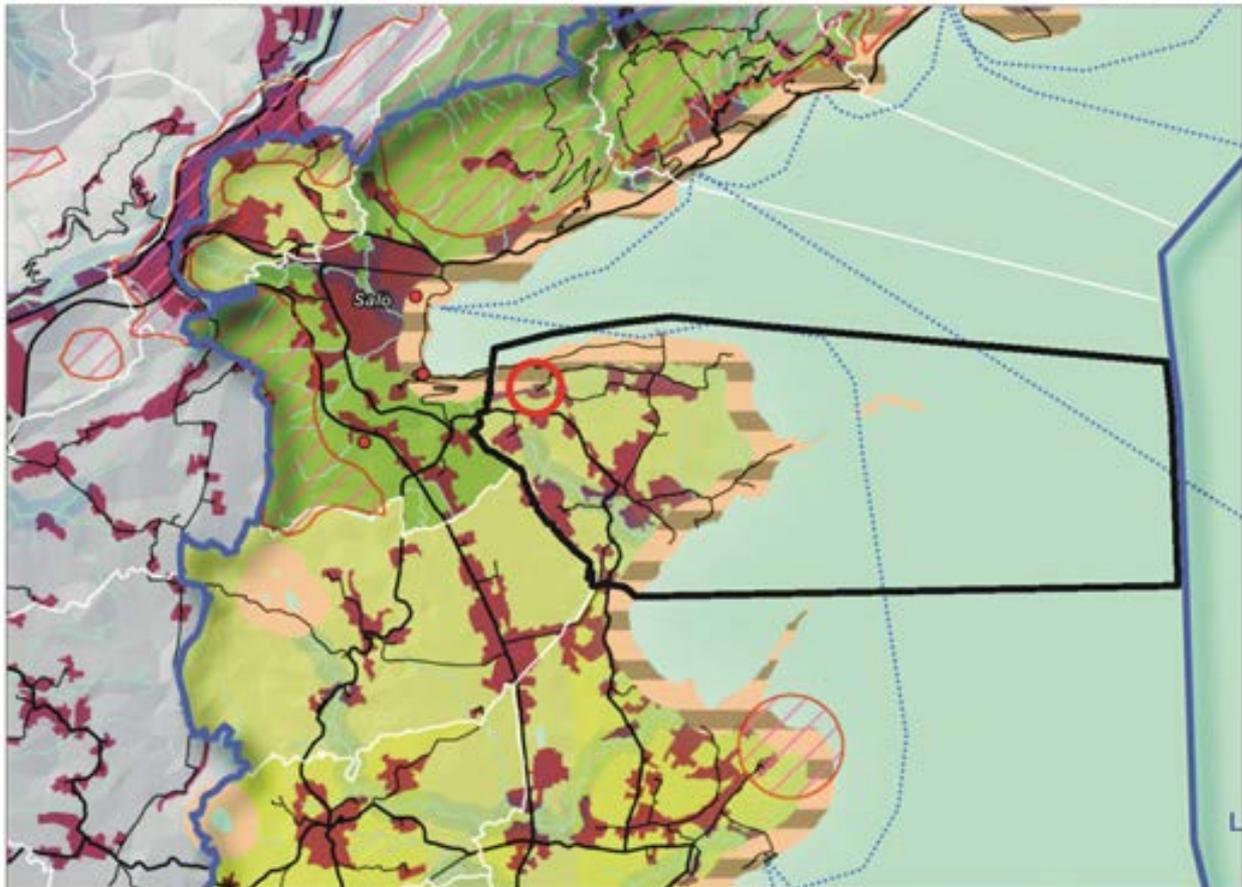
Dall'analisi della tavola “E – Viabilità di rilevanza paesaggistica”, facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge nuovamente la presenza sul territorio del Comune di San Felice del Benaco della *strada panoramica SP39 (28)* e dei *tracciati guida paesaggistica (36)* che coincidono con le *linee della navigazione lacuale*.

**Come già anticipato nei paragrafi precedenti, l'area oggetto di intervento è interessata dalla presenza della strada panoramica SP39 che lambisce il limite sud delle aree oggetto di intervento, mentre il contesto limitrofo è caratterizzato dal tracciato guida paesaggistica che coincide con le linee di navigazione dei laghi Lombardi che interessano lo specchio lacuale.**

# PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Garda - Lago d'Idro, TAV. D1d

scala 1:75.000



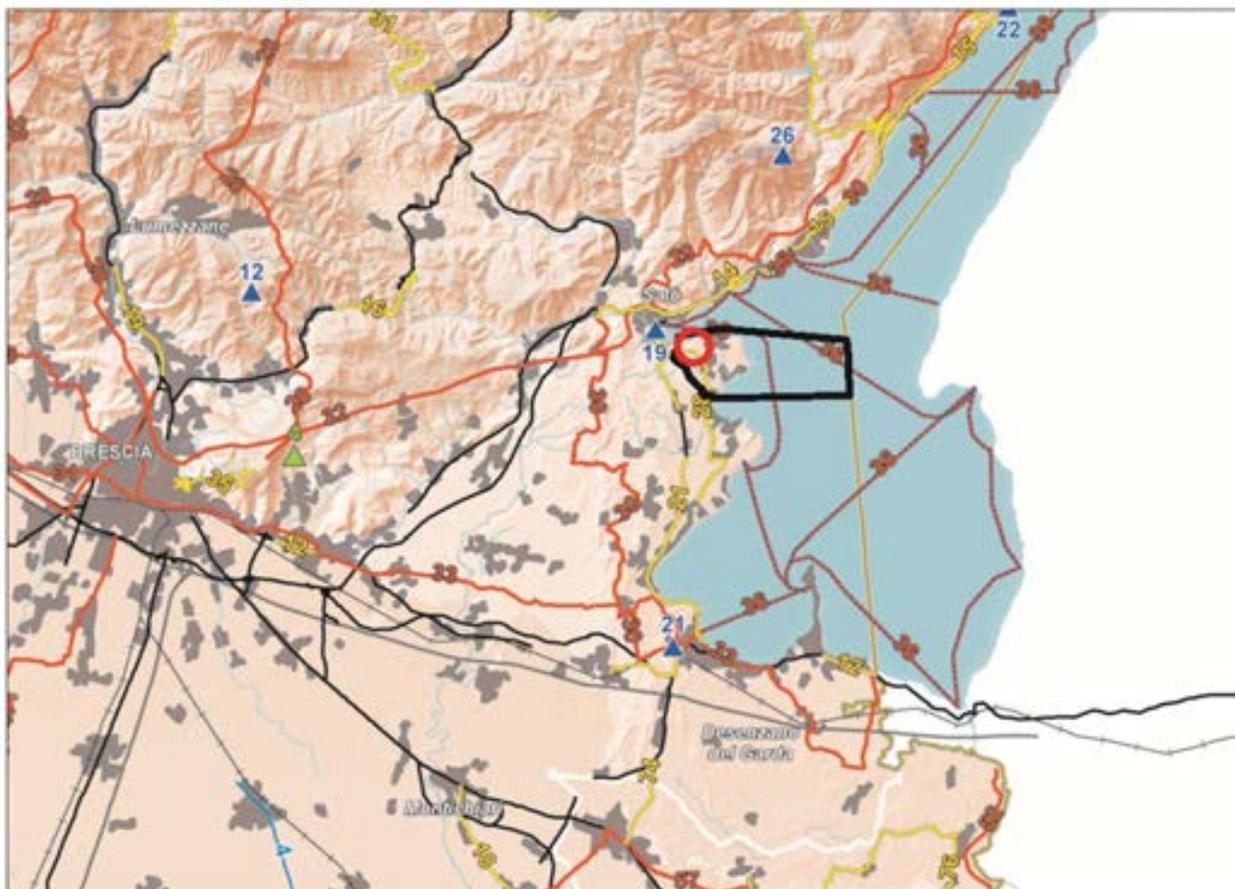
## Legenda

-  Ambito oggetto di SUAP
-  Confine amministrativo del Comune di San Felice del Benaco
-  Confini comunali
-  Confini provinciali
-  Confini regionali
-  Bacini idrografici interni
-  Linee di navigazione
-  Idrografia superficiale
-  Ferrovie
-  Strade locali
-  Strade statali
-  Autostrade e tangenziali
-  Ambiti urbanizzati
-  Parchi regionali istituiti
-  Riserve naturali
-  Bellezze individue
-  Bellezze d'insieme
-  Zone umide
-  Ambito di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua - [art. 142, D.lgs 42/04]
-  Territori alpini - [art. 142, D.lgs 42/04]
-  Territori contermini ai laghi tutelati - [art. 142, D.lgs 42/04]
-  Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici [art. 19, commi 5 e 6]
-  Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4]
-  Ambiti di elevata naturalità

# PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Viabilità di rilevanza paesaggistica, TAV. E

scala 1:300.000



## Legenda

-  Ambito oggetto di SUAP
-  Confini provinciali
-  Confini regionali
-  Strade panoramiche - [art. 26, comma 9]
-  Linee di navigazione
-  Tracciati guida paesaggistici - [art. 26, comma 10]
-  Belvedere - [art. 27, comma 2]
-  Visuali sensibili - [art. 27, comma 3]
-  Tracciati stradali di riferimento
-  Bacini idrografici interni
-  Ferrovie
-  Ambiti urbanizzati
-  Idrografia superficiale
-  Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

✓ **Analisi dei fenomeni e delle condizioni di degrado**

Il nuovo strumento di pianificazione individua le aree significativamente compromesse o degradate dal punto di vista paesaggistico e dispone nuovi indirizzi e misure di riqualificazione, recupero e contenimento dei fenomeni di degrado.

Dall'analisi della tavola "*F – Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale*", facente parte della cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, emerge che buona parte del territorio del Comune di San Felice del Benaco è caratterizzato dalla presenza di aree e ambiti di degrado provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani nello specifico da "*Conurbazioni lineari – par. 2.2*".

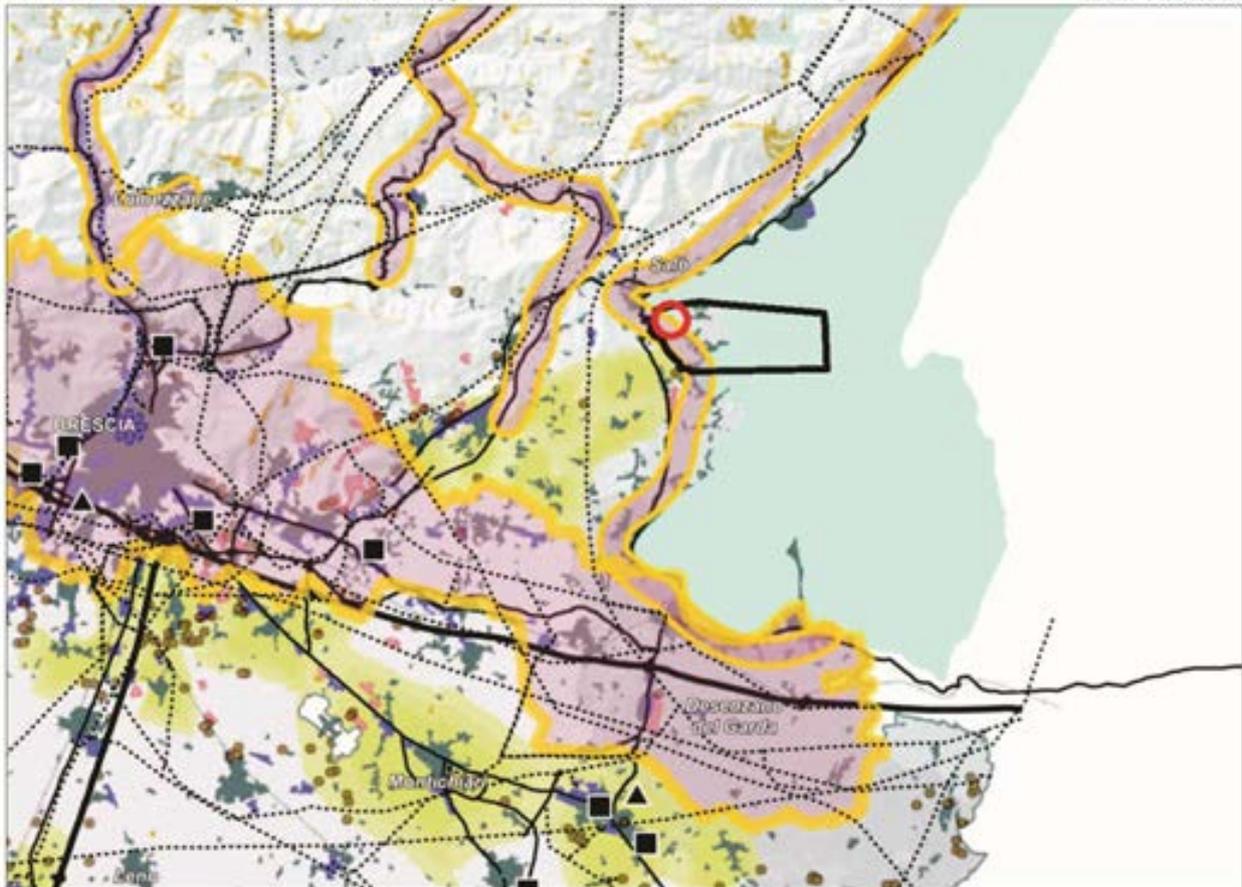
**Le aree interessate dalla proposta di SUAP non sono interessate dal fenomeno delle conurbazioni di carattere lineare.**

Tale elemento lambisce la fascia ovest del territorio comunale e coincide con il tracciato della SS572 che collega i vari comuni rivieraschi; di fatto tale fenomeno è presente lungo tutto il perimetro lacuale del lago di Garda, formato sia dalla saldatura di nuclei e centri urbani diversi che dai nuovi sistemi di urbanizzazione lineare continua lungo i principali tracciati di collegamento e dalla diffusione puntiforme dell'edificato in pianura e nei sistemi collinari.

# PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Piano Paesaggistico Regionale

Estratto Tavola F - 'Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale'

scala 1:300.000



## Legenda

Ambito oggetto di SIAP

- Leghi e fiumi principali
- Idrografia superficiale
- Tessuto urbanizzato
- Rete ferroviaria
- Rete viaria di interesse regionale

### 1. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA DISSESTI IDROGEOLOGICI E AVVENIMENTI CALAMITOSI E CATASTROFICI

- Aree sottoposte a fenomeni franosi - [par. 1.2]

### 2. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI

- Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par. 2.1]
- Conurbazioni lineari (lungo i tracciati di fondovalle, lacuale, ...) - [par. 2.2]
- Aeroporti - [par. 2.3]
- Rete autostradale - [par. 2.3]
- Elettrodotti - [par. 2.3]
- Principali centri commerciali - [par. 2.4]
- Multisale cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4]
- Aree industriali-logistiche - [par. 2.5]

Ambiti sciabili (per numero di impianti) - [par. 2.6]

Ambiti estrattivi in attività - [par. 2.7]

Impianti di smaltimento e recupero rifiuti - [par. 2.8]

### 3. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA TRASFORMAZIONI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA

Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi - [par. 3.4]

### 4. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA SOTTOUTILIZZO, ABBANDONO E DISMISSIONE

- Cave abbandonate - [par. 4.1]
- Aree agricole dismesse - [par. 4.8]  
diminuzione di uso maggiore del 10% (periodo di riferimento 1989-2004)

### 5. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA CRITICITA' AMBIENTALI

- Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati - [par. 5.2]
- Siti contaminati di interesse nazionale - [par. 5.4]

## 4.2 Rete ecologica regionale

Con la DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, è stato approvato il disegno definitivo delle Rete Ecologica Regionale, successivamente pubblicato con BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010.

La RER è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce uno strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

La RER fornisce al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, nonché di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; infine svolge una funzione di collaborazione con il PTR nello svolgere una funzione di indirizzo per i PTCP provinciali e i PGT/PRG comunali.

La Rete Ecologica Regionale include il Comune di San Felice del Benaco all'interno del *Settore 151 – Altopiano di Cariadeghe* (un'esigua fascia a ovest del territorio comunale), *Settore 171 – Alto Garda Bresciano e Lago di Garda* (quasi interamente il territorio amministrativo) e del *Settore 172 - Basso Benaco* (un'esigua fascia meridionale dell'ambito amministrativo); di seguito si riporta la descrizione degli ambiti in oggetto.

*“Settore 151: il settore 151 comprende una parte delle Prealpi carsiche bresciane, incentrate sul Monumento Naturale Regionale dell'Altopiano di Cariadeghe, il settore più meridionale del Parco Alto Garda Bresciano, un ampio tratto di Fiume Chiese e di Val Sabbia e il Monte Prealpa. L'Altopiano di Cariadeghe è un sito molto significativo dal punto di vista naturalistico anche grazie alla particolare geomorfologia del territorio, trattandosi di un altopiano carsico con grotte e doline pressoché uniche in Lombardia; rilevante è la presenza di una ricca entomofauna specializzata per ambienti di grotta, costituita da numerosi endemismi appartenenti soprattutto ai generi *Boldoriella*, *Boldoria* e *Allegrettia* tra i Coleotteri, e *Zospeum* tra i molluschi Gasteropodi. Le cavità ipogee assumono una maggiore importanza per i chiroteri nella stagione autunno-invernale, in corrispondenza del periodo degli accoppiamenti e della formazione delle colonie invernali. La zoocenosi a chiroteri assume un'importanza elevata in relazione alla presenza di numerose specie di interesse conservazionistico. Per quanto concerne l'avifauna, gli ambienti aperti ospitano una significativa popolazione nidificante di *Averla piccola*, nonché il *Succiacapre*, il *Torcicollo* e la rara *Bigia padovana*. Anche la *val Sabbia* (in particolare con la Riserva regionale *Sorgente Funtani*) e il *Monte Prealpa* sono aree prealpine carsiche, ricche di invertebrati endemici, quali *Iglica vobarnensis*, *Insubriella paradoxa* e *Cryptobathyscia gavardensis*. I tratti terminali degli affluenti del fiume Chiese, infine, sono molto importanti come aree di frega per i pesci e per il *Gambero di fiume*. Tra i principali elementi di frammentazione si segnalano il consumo di suolo derivante dalla espansione dell'urbanizzato, le attività estrattive, le infrastrutture lineari (S.P. 237), i cavi aerei sospesi, che possono rappresentare una minaccia per numerose specie ornitiche nidificanti (in primo luogo il *Gufo reale*) e migratrici (avifauna di grandi dimensioni quali rapaci, ardeidi, ecc.), il degrado degli ambienti carsici sotterranei causato da attività antropiche esterne che hanno ripercussioni sugli habitat ipogei.”*

*“Settore 171: I settori 169, 170, 171 e 189 vengono trattati congiuntamente in quanto nel loro insieme comprendono gran parte della superficie del Parco dell'Alto Garda Bresciano, una delle più importanti aree sorgente di biodiversità di Lombardia, che include aree di grandissimo valore naturalistico quali *Valvestino*, *Corno della Marogna*, *Monte Tombea* e, lungo la fascia costiera, *Cima Comer* e le vaste *falesie costiere* tra *Gardone* e *Punta di Corlor*. La *Foresta Demaniale “Gardesana Occidentale”*, la più estesa di Lombardia con i suoi 11.000 ettari, ricade quasi interamente nei confini del Parco ed è gestita dall'ERSAF. Il sito ospita emergenze naturalistiche notevoli, sia in campo faunistico che floristico e vegetazionale. La vegetazione casmofitica che occupa le cenge rocciose è ricchissima di elementi endemici pregiati e unici e sul *Monte Tombea* assume il massimo valore naturalistico possibile. Sono qui presenti tre specie inserite nell'Allegato II della Direttiva Habitat: *Dafne delle rupi* (*Daphne petraea*), *Sassifraga del Monte Tombea* (*Saxifraga tombeanensis*) e *Scarpetta di Venere* (*Cypripedium calceolus*). Tra gli uccelli nidificanti si segnalano numerosi rapaci diurni, quali *Biancone*, *Pecchiaiolo*, *Pellegrino*, *Nibbio bruno*, *Aquila reale*, mentre tra i galliformi di montagna spicca il *Gallo cedrone*, che qui presenta uno degli ultimi siti di presenza certa in territorio lombardo. L'area ospita occasionalmente la *Lince* e l'*Orso*. L'entomofauna è anch'essa ricca e variegata e comprende specie di grande interesse conservazionistico, in particolare tra i Lepidotteri; tra le specie di maggiore interesse conservazionistico si segnalano in particolare *Coenonympha oedippus*, *Lopinga achine*, *Maculinea arion*, *Maculinea rebeli*. Tali settori comprendono inoltre un*

ampio tratto di Lago di Garda, Area prioritaria per la biodiversità, importante soprattutto per l'ittiofauna (in particolare per l'endemico Carpione del Garda, ma anche per altre specie di grande interesse naturalistico quali Cheppia, Barbo comune, Vairone), per l'avifauna acquatica (soprattutto quella svernante, con alcune migliaia di individui) e per il ruolo fondamentale che riveste per l'equilibrio ecologico del territorio circostante, per la sua influenza sul clima locale, per la capacità naturale di autodepurazione e il sostentamento di comunità animali e vegetali ampie e diversificate, alcune delle quali rivestono anche un certo valore commerciale.

*“Settore 172: Settore della RER che comprende gran parte del tratto meridionale del Lago di Garda ricadente in territorio lombardo. Area prioritaria per la biodiversità, importante soprattutto per l'ittiofauna (in particolare per l'endemico Carpione del Garda, ma anche per altre specie di grande interesse naturalistico quali Cheppia, Barbo comune, Vairone), per l'avifauna acquatica (soprattutto quella svernante, con alcune migliaia di individui) e per il ruolo fondamentale che riveste per l'equilibrio ecologico del territorio circostante, per la sua influenza sul clima locale, per la capacità naturale di auto-depurazione e il sostentamento di comunità animali e vegetali ampie e diversificate, alcune delle quali rivestono anche un certo valore commerciale.*

*Il territorio in esame comprende anche un lembo dell'area prioritaria 19 Colline Gardesane, lungo le sponde occidentali del lago, in corrispondenza del PLIS della Rocca e del Sasso di Manerba, area importante per l'avifauna nidificante, legata ad ambienti termofili e rupicoli.”*

Il territorio del Comune di San Felice del Benaco è caratterizzato dalla presenza degli elementi di primo e secondo livello di cui alla Rete Ecologica Regionale.

**Le aree oggetto di intervento ricadono nel settore 171 e sono completamente interessate dagli elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale.**

Di seguito si riportano rispettivamente le indicazioni per l'attuazione della rete ecologica regionale in merito agli elementi di primo livello.

**“Elementi primari:**

Gangli primari: -

Corridoi primari: -

Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 19 Colline Gardesane; 20 Lago di Garda; 51 Alto Garda Bresciano; 52 Val Sabbia; 20 Lago di Garda (compresa e trattata nella RER Pianura Padana e Oltrepò Pavese).

Altri elementi di primo livello: Parco Alto Garda Bresciano (settori non compresi nelle Aree prioritarie).

omissis

**Indicazioni per l'attuazione della rete ecologica regionale**

Per le indicazioni generali vedi:

- Piano Territoriale Regionale (PTR) approvato con deliberazione di Giunta regionale del 16 gennaio 2008, n. 6447, e adottato con deliberazione di Consiglio regionale del 30 luglio 2009, n. 874, ove la Rete Ecologica Regionale è identificata quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale;

- Deliberazione di Giunta regionale del 30 dicembre 2009 – n. 8/10962 “Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi”;

- Documento “Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali”, approvato con deliberazione di Giunta regionale del 26 novembre 2008, n. 8515.

Favorire la realizzazione di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività:

- verso O con la Val Sabbia;

- verso N con la Val di Ledro e il Trentino;

- verso SO con il Pedemonte Bresciano;

- lungo i versanti vallivi;

- tra i versanti vallivi.

Evitare l'inserimento di strutture lineari capaci di alterare sensibilmente lo stato di continuità territoriale ed ecologica che non siano dotate di adeguate misure di deframmentazione.

Il reticolo idrografico dei torrenti deve considerarsi elemento fondamentale al mantenimento della connettività ecologica.

Ove opportuno, favorire interventi di messa in sicurezza di cavi aerei a favore dell'avifauna, ad esempio tramite:

- interrimento dei cavi;

- apposizione di elementi che rendono i cavi maggiormente visibili all'avifauna (boe, spirali, bid-flight diverters).

### **1) Elementi primari:**

51 Alto Garda Bresciano; 52 Val Sabbia; Parco Alto Garda Bresciano: conservazione della continuità territoriale; definizione di un coefficiente naturalistico del DMV per tutti i corpi idrici soggetti e prelievo, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra; sorveglianza rispetto al rischio di incendi, soprattutto nel periodo estivo e nelle aree termofile, limitrofe al Lago di Garda; nella fascia costiera la coltivazione dell'olivo va mantenuta per garantire la permanenza dei prati termofili, ricchi di orchidee, che costituiscono lo strato erbaceo degli uliveti (es. nel SIC Cima Comer); interventi di deframmentazione dei cavi aerei che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria; mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; attuazione e incentivazione di pratiche di selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone); prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti prativi; studio e monitoraggio di avifauna nidificante, entomofauna e teriofauna; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali; regolamentazione dell'utilizzo di strade sterrate e secondarie; conservazione e ripristino degli elementi naturali tradizionali dell'agroecosistema e incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica; incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario tradizionale quali siepi, filari, stagni, ecc.; mantenimento dei prati stabili polifiti; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; mantenimento delle piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato e radure boschive; incentivazione delle pratiche agricole per la coltivazione a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica; capitozzatura dei filari; incentivi per il mantenimento della biodiversità floristica (specie selvatiche); studio e monitoraggio della flora selvatica, dell'avifauna nidificante e della lepidotterofauna degli ambienti agricoli e delle praterie;

19 Colline Gardesane: conservazione delle fasce boschive; conservazione dei prati, anche tramite incentivi allo sfalcio e concimazione; conservazione/creazione di zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli.

20 Lago di Garda: conservazione e miglioramento delle vegetazioni periacuali residue; creazione di aree umide lungo tratti costieri; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche; monitoraggio fioriture algali (cianobatteri); monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci; studi su Carpione del Garda.

Aree urbane: mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chiroteri; adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici;

Varchi:-

omissis

### **3) Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica**

Superfici urbanizzate: favorire interventi di deframmentazione; evitare la dispersione urbana;

Infrastrutture lineari: prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Prevedere opere di deframmentazione lungo le strade e per i cavi aerei a maggiore impatto sulla fauna, in particolare a favorire la connettività con aree sorgente (Aree prioritarie) e tra aree sorgente.

#### **Criticità**

Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 – n. 4517 “Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale” per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

a) Infrastrutture lineari: strada 45bis che costeggia il Lago di Garda; strade che percorrono i fondovalle; piste forestali; cavi aerei sospesi;

b) Urbanizzato: l'area è fortemente urbanizzata lungo la riva del Lago di Garda, mentre nell'entroterra dell'Alto Garda sono presenti solo piccoli nuclei urbani;

c) Cave, discariche e altre aree degradate: -.”

**La proposta di SUAP, come anticipato, non comporta alcuna trasformazione della morfologia dei luoghi e dei caratteri naturali che li connotano; non sono previste modifiche del piano naturale di campagna ne edificazioni di alcun genere.**

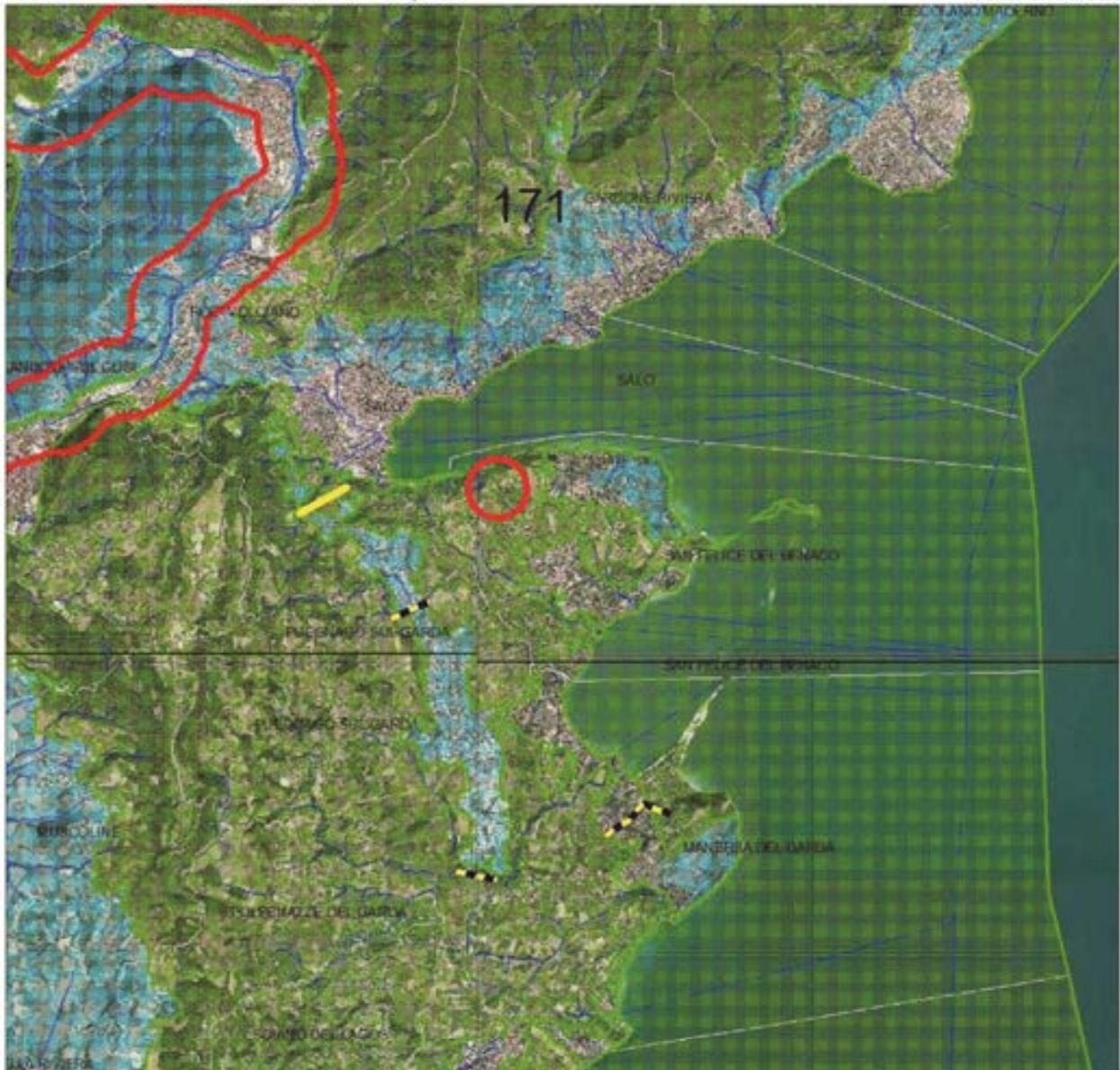
**Trattasi semplicemente di individuare gli stalli relativi ai parcheggi pertinenziali dell'attività ricettiva all'aria aperta già attiva nelle vicinanze, parcheggi che comunque saranno utilizzati stagionalmente durante il solo periodo di apertura del campeggio stesso e che saranno mitigati mediante la messa a dimora di nuovi esemplari arborei.**

**La messa a dimora di nuove essenze arboree quali esemplari risponde con coerenza agli indirizzi per l'attuazione della Rete Ecologica riferiti agli elementi primari sopra richiamati.**

# RETE ECOLOGICA REGIONALE

Estratto dalle tavole dell'analisi della RER vigente

scala 1:100.000



## Legenda

-  Individuazione ambito oggetto di SUAP
-  Varco da deframmentare
-  Varco da tenere
-  Varco da tenere e deframmentare
-  Corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
-  Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
-  Elementi di primo livello della RER
-  Griglia di riferimento
-  Reticolo idrografico
-  Elementi di secondo livello della RER
-  Comuni

### 4.3 Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)

La Provincia di Brescia ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento con Delibera del Consiglio Provinciale n.22 del 22 aprile 2004; successivamente, in seguito alla emanazione della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ha provveduto ad adeguare il Piano alle nuove disposizioni normative.

Con delibera di Consiglio Provinciale n. 14 del 31 marzo 2009 è stata adottata la variante di adeguamento del PTCP, confermando la struttura del Piano vigente e approfondendo i temi prescrittivi della nuova disposizione normativa. Variante quest'ultima, successivamente decaduta in quanto non è mai stata approvata.

Successivamente con DGP n° 451 del 21 novembre 2011 è stata avviata la revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottata con DCP n. 2 del 13/01/2014, approvata con DCP 31 del 13/06/2014 e pubblicata sul BURL *Serie Avvisi e Concorsi* n. 45 del 05/11/2014.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) costituisce il quadro di riferimento di maggior dettaglio delle componenti paesistiche e ha efficacia paesaggistico ambientale.

Le norme tecniche di attuazione, stabiliscono, tra l'altro, che i caratteri identificativi, gli elementi di criticità, e gli indirizzi normativi, contenuti nell'allegato I alle NTA, sono atti a specificare la disciplina prevista nei decreti istitutivi dei vincoli ex D.Lgs 42/2004 art 136.

#### ✓ **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola *Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio***

Dall'analisi relativa alla tavola *Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio*, facente parte della variante del PTCP ad oggi vigente, emerge che l'ambito oggetto di SUAP è interessato dalla presenza di una strada panoramica (SP39/via Zublino) che coincide per questo tratto con il tracciato degli itinerari di fruizione paesistica e la strada del vino, tutti elementi appartenenti agli ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo percettivo.

Inoltre le aree interne al comparto di SUAP che ad oggi sono prive di edificazioni e manufatti edilizi di alcun genere, sono caratterizzate dalla presenza di *Ambiti di elevato valore percettivo*, anche se si sottolinea che l'individuazione degli stalli da riservare a parcheggi pertinenziali avverrà nella porzione di areale privo di detto elemento rilevato sovraordinato.

L'Allegato I alla Normativa "*Disciplina per la tutela e la valorizzazione di ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio della provincia di Brescia*" definisce per le componenti sopra richiamate quanto di seguito specificato.

*Omissis*

#### IV. Ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo percettivo

##### *a. Sistema della viabilità storica-paesaggistica a livello regionale*

*IV.a.1 Tracciati stradali di riferimento*

*IV.a.2 Strade panoramiche*

*IV.a.3 Tracciati guida paesaggistici*

*Sono compresi, indipendentemente dalla loro individuazione cartografica, i "tracciati guida paesaggistici", "le strade panoramiche" per le parti rientranti nelle caratteristiche dell'oggetto, di cui ai Repertori vol.2 P.P.R.*

*Per la normativa di riferimento si rimanda all'art.26 delle NTA del PPR.*

*Omissis*

#### c. Luoghi della rilevanza percettiva

##### IV.c.1 Ambiti di elevato valore percettivo

*Ambiti connotati dalla presenza*

- 1. congiunta di fattori fisico - ambientali e storico culturali che ne*
- 2. determinano la qualità nell'insieme. Tali ambiti svolgono un*
- 3. ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni*

4. storico – culturali e delle permanenze insediative, nonché per la

5. salvaguardia di quadri paesistici d'elevata significatività.

#### a) Caratteri identificativi

Sono gli ambiti che per rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura storico-culturale o ambientale costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme, spesso sovracomunali e, pertanto, richiedono una specifica tutela specifica dell'integrità e della fruizione fruizione visiva.

La reciprocità del rapporto di percezione che dipende, oltre che da fattori oggettivi del quadro percepito, da condizioni di natura soggettiva, nonché di contesto del fruitore.

Sono compresi, indipendentemente dalla loro individuazione cartografica, i "luoghi dell'identità", "i paesaggi agrari tradizionali", "i siti d'importanza comunitaria e nazionale" rientranti nelle caratteristiche dell'oggetto, di cui ai Repertori vol.2 P.P.R.

#### b) Elementi di criticità

- Introduzione di elementi d'ostacolo di tipo fisico (edilizio, infrastrutturale) alla percezione del quadro paesistico.

- Compromissione dell'unitarietà e della significatività percettiva del quadro mediante l'immissione, nel medesimo, di elementi di disturbo (edilizi o infrastrutturali), che per caratteristiche e dimensione costituiscono anomalia agli equilibri d'insieme.

- Riduzione delle componenti significative del quadro attraverso l'eliminazione sostituzione di elementi peculiari (es. taglio di vegetazione di cornice o eliminazione-sostituzione di manufatti significativi).

#### c) Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Mantenimento dell'immagine originaria ed unitaria del quadro paesistico, attraverso un uso del suolo agronomico.

- Evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visiva.

- Favorire la tutela della fruizione visiva dei fattori fisico-ambientali o storico culturali;

- In caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva dei quadri paesistici dai sentieri, dalle rogge, dalle strade e dalle aree che le contornano.

- Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi.

- Vanno vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione;

- Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente.

#### Per l'utilizzo agricolo

- Il mantenimento di un utilizzo agricolo con limitazioni per allevamenti zootecnici intensivo e le opere tecnologiche di supporto sono le uniche attività compatibili con la tutela del ruolo paesistico della componente.

- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

- Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale.

- Evitare opere edilizie e infrastrutturali ed ogni movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

- Conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale e le stesse tecniche costruttive.

#### Per gli interventi infrastrutturali a rete

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei piani comunali.

- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come parcheggi a raso di limitate dimensioni o interrati, acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suolo, e di regimazione.

- *Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'impatto paesistico dei medesimi.*

*Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti*

*Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura, con la tutela e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.*

*Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati*

*È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per la fruizione dei quadri paesistici nonché per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici. Sono altresì ammesse strutture agro-produttive purché tipologicamente e morfologicamente coerenti con il contesto paesistico di contorno; dovranno essere evitate soluzioni formali e materiche che creino contrasto con l'edilizia tradizionale che caratterizza il quadro paesistico consolidato.*

*Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile dei nuclei abitati.*

- *È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente; tuttavia, in ambiti territoriali particolari, in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente medesima.*

- *Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con dettagli di approfondimento al contesto interessato. I piani paesistici comunali, effettueranno un'attenta ricognizione delle condizioni delle preesistenze dei manufatti in oggetto e l'attribuzione di una diversificata valenza paesistica.*

- *In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:*

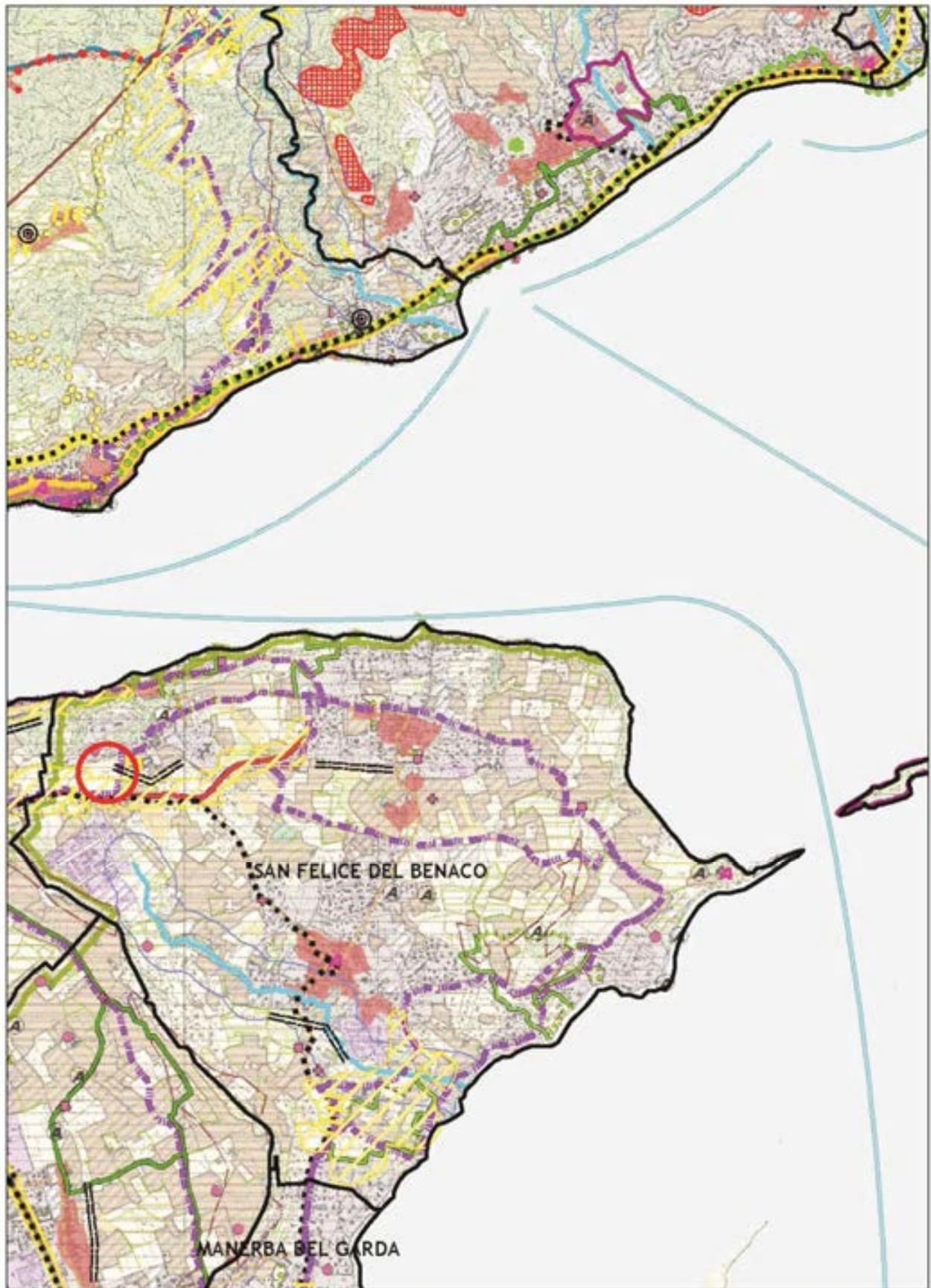
- a. giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;*
- b. ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti;*
- c. eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;*
- d. utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura assolutamente omogenei alle preesistenze."*

**Come ampiamente anticipato, la proposta di SUAP non comporta alcuna trasformazione della morfologia dei luoghi e dei caratteri naturali che li connotano; non sono previste modifiche del piano naturale di campagna ne edificazioni di alcun genere se non la sola messa a dimora di nuovi esemplari arborei che mitigheranno il disegno degli stalli relativi ai parcheggi pertinenziali dell'attività ricettiva all'aria aperta già attiva nelle vicinanze; detti parcheggi pertinenziali saranno comunque utilizzati stagionalmente durante il solo periodo di apertura del campeggio stesso.**

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Tavola *Ambiti, Sistemi ed elementi del paesaggio*

scala 1:25.000





✓ **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola “Fenomeni di degrado del paesaggio – Areali a rischio di degrado diffuso”**

Dall'analisi relativa alla tavola Fenomeni di degrado del paesaggio – Areali a rischio di degrado diffuso, facente parte del PTCP ad oggi vigente, emerge che l'area oggetto di SUAP, così come il contesto ad essa limitrofo, è interessata da Areali a rischio di degrado in essere determinati da conurbazioni lineari negli ambiti lacuali lungo le sponde.

Si riporta di seguito quanto definito dalla Normativa sovraordinata per gli ambiti di cui sopra.

“Art. 63 Degrado paesaggistico

*Omissis*

*A - Areali a rischio di degrado in essere:*

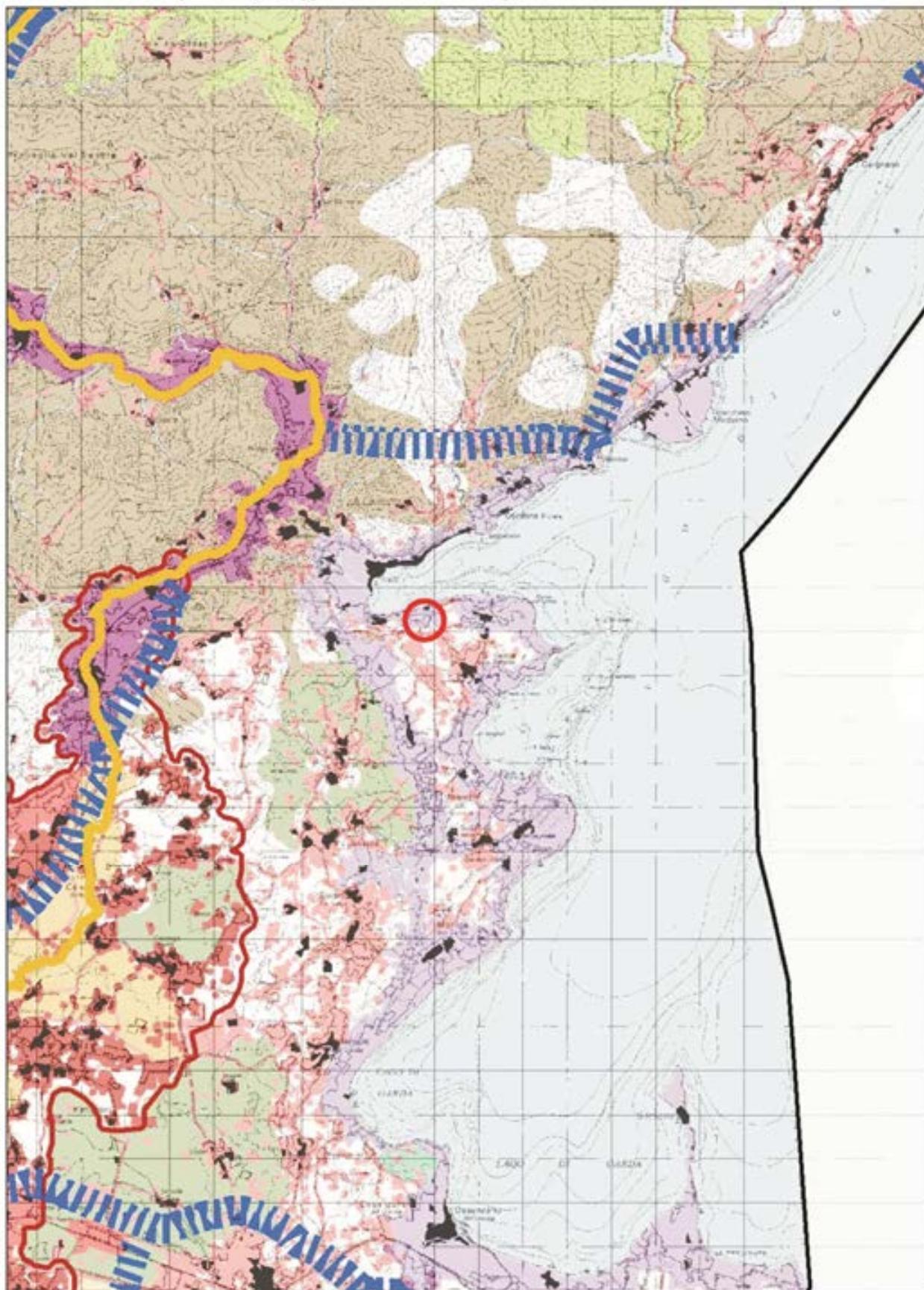
*[...] VI. Conurbazioni lineari negli ambiti lacuali e lungo le sponde: si tratta di conurbazioni lineari in cui si aggiunge il rischio di interferenza estetica in ambiti di particolare pregio, di interferenza con l'equilibrio idrogeologico e di barriera nei confronti dei laghi che hanno generato i paesaggi lacuali.”*

**A tal proposito si ribadisce che la proposta di SUAP non prevede la realizzazione di opere edilizie né la modifica del suolo o del piano naturale di campagna, bensì mediante la piantumazione di nuovi esemplari arborei e l'individuazione degli stalli da riservare ai parcheggi pertinenziali dell'attività ricettiva esistente. La messa a dimora di nuovi esemplari arborei non costituisce elemento di contrasto o barriera alla visione di insieme del paesaggio circostante, ma è da intendersi condizione di continuità con il contesto ambientale limitrofo in quanto quest'ultimo è già fortemente caratterizzato dalla forte presenza di colture di pregio.**

✓ **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola “Fenomeni di degrado del paesaggio – Elementi puntuali degradati e a rischio di degrado”**

Anche dall'analisi relativa alla tavola Fenomeni di degrado del paesaggio – Elementi puntuali degradati e a rischio di degrado, facente parte del PTCP ad oggi vigente, emerge che l'area oggetto di SUAP non è interessata da alcuna indicazione di cui alla tavola in disamina.

Si evidenzia comunque che parte degli ambiti appartenenti al contesto limitrofo sono identificati nel *Sistema insediativo e infrastrutturale* che li qualifica quali *Aree insediate*.



 Confine Provinciale

### Idrografia

 Laghi e specchi d'acqua minori

 Fiumi e corsi d'acqua minori

### Aree di rischio di degrado in essere

 Conurbazione metropolitana

 Conurbazioni lineari generate dal capoluogo

 Aree di frangia destrutturate generate dalla conurbazione metropolitana

 Dispersione insediativa/Urbanizzazione diffusa

 Conurbazioni lineari

 Conurbazioni lineari negli ambiti lacuali e lungo le sponde

 Ambito aeroportuale e territori contermini

 Ambiti estrattivi in attività

 Ambiti estrattivi in via di dismissione con potenzialità di recupero

 Ambiti interessati da produzione agricola intensiva e monocoltura

 Perdita della struttura originaria del paesaggio rurale (Lame e Fontanili)

 Ambiti sciabili (da PPR)

 Corsi d'acqua fortemente inquinati

### Fenomeni di degrado potenziali

 Rischi derivati dalla realizzazione o dal potenziamento di infrastrutture

 Rischio di conurbazione in aree rurali

 Riduzione della leggibilità e perdita di elementi di rilevanza del paesaggio

 Rischio di abbandono del governo del bosco

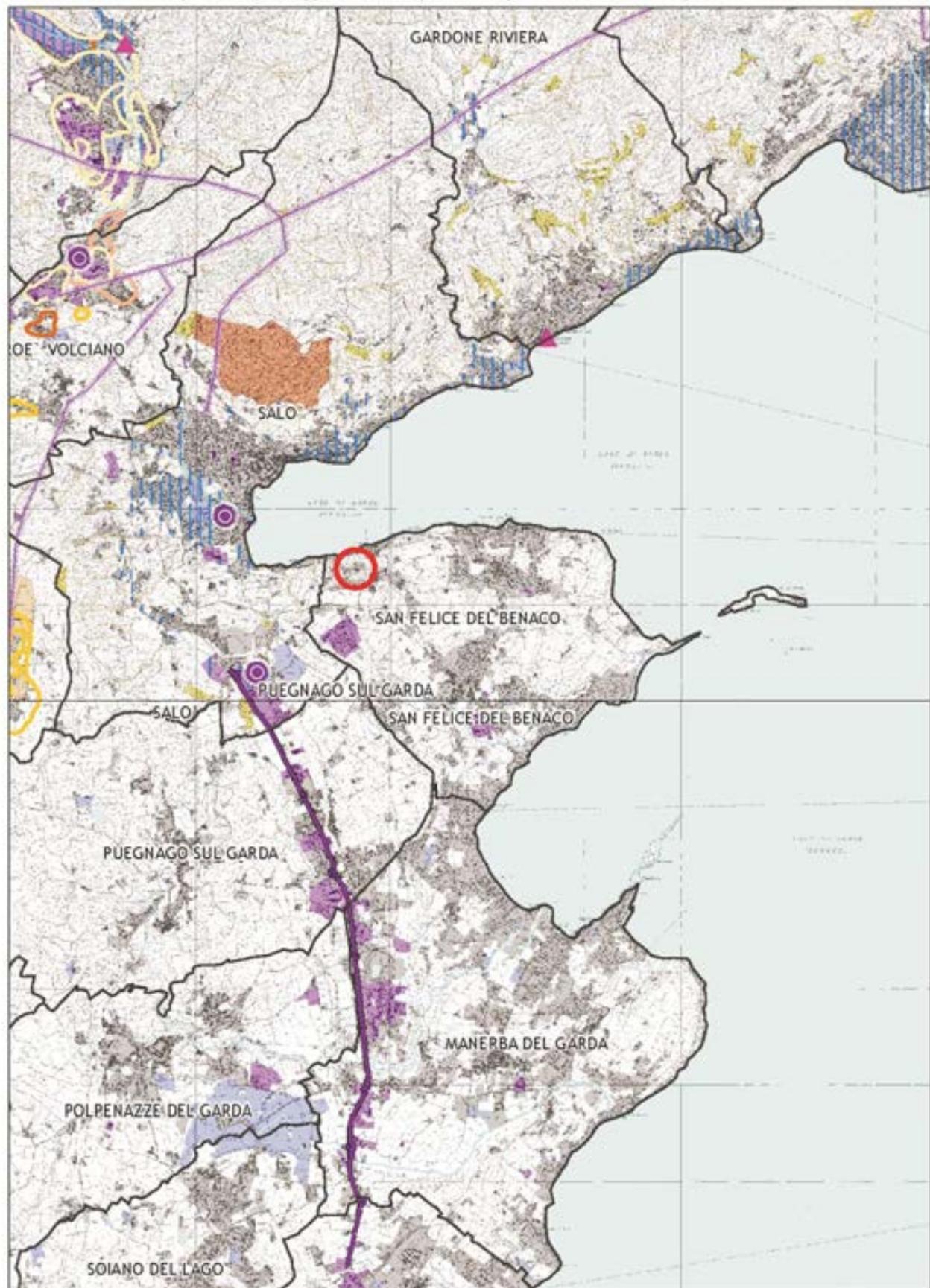
 Rischio di abbandono delle aree agricole di montagna

 Perdita di leggibilità dei Centri Storici

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Tavola Fenomeni di degrado del paesaggio - Elementi puntuali degradati e a rischio di degrado

scala 1:50.000



# PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Legenda Tavola *Fenomeni di degrado del paesaggio - Elementi puntuali degradati e a rischio di degrado* (fuori scala)



✓ **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola “Paesaggi dei laghi insubrici”**

Dall'analisi relativa alla tavola Paesaggi dei laghi insubrici, facente parte del PTCP ad oggi vigente, emerge che l'area oggetto di SUAP, così come l'intero territorio amministrativo, appartiene alla Fascia di affaccio, ovvero un ambito di salvaguardia paesaggistica della fascia di affaccio del lago e dello scenario lacuale comprendente la fascia litoranea e definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio del lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti.

Per tale ambito la Normativa sovraordinata definisce che valgono gli obiettivi di qualità del PPR definiti dall'articolo 19 comma 4 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale e che il PTCP assume come propri, inoltre prevede ulteriori disposizioni come di seguito richiamate:

*“I. è esclusa la realizzazione di: nuovi impianti per il trattamento rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita;*

*II. la previsione di nuovi porti o approdi deve essere oggetto di attenta valutazione paesaggistica, con riferimento alle previsioni di sviluppo dell'intero bacino lacuale; comunque, la realizzazione di interventi relativi a nuovi approdi, nuovi porti o ampliamenti oltre il 20% di quelli esistenti, è subordinata all'attenta valutazione paesaggistica con province, parchi, comuni interessati e contermini, consorzi lacuali, anche tramite convocazione di specifica conferenza dei servizi, al fine di verificarne l'accettabilità dell'impatto rispetto alle indicazioni di cui al precedente comma 5, nonché la coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, porto o approdo e aree e strutture contermini, prevedendo del caso adeguati interventi e opere di integrazione e correlazione tra questi e il paesaggio urbano e naturale circostante;*

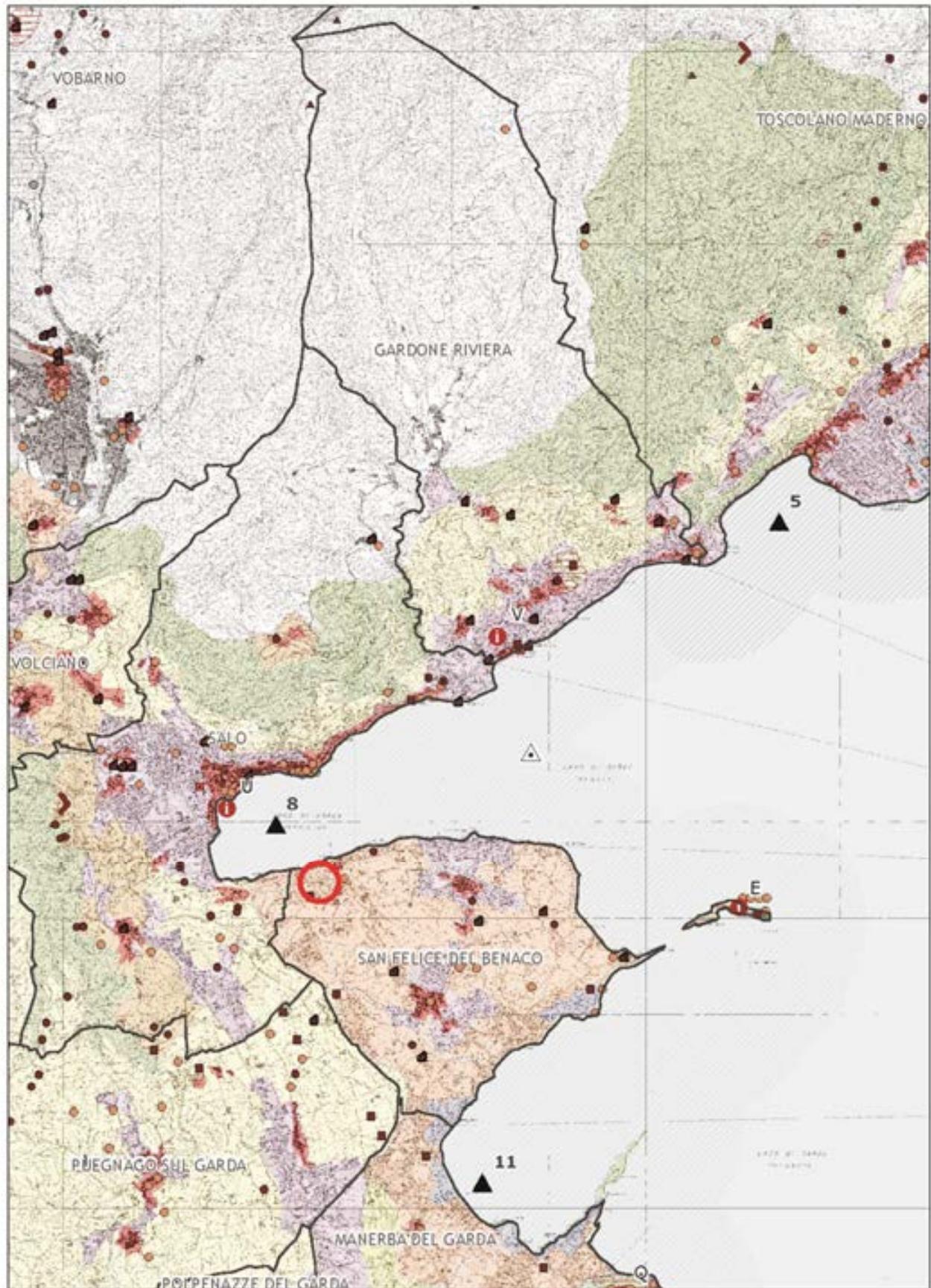
*III. la salvaguardia e la promozione della “messa in rete” del sistema delle ville, dei parchi e giardini, anche minori, e dei grandi alberghi, anche con la finalità di individuare metodi e modalità di gestione e manutenzione comuni, utili sia alla valorizzazione dei beni che all'economia di gestione.*

*IV. I comuni e la provincia promuovono interventi di riqualificazione paesistica della fascia di affaccio del lago, comprendente la rimozione di usi incongrui, la riqualificazione dei siti in sintonia con le esigenze complessive di valorizzazione del paesaggio lacuale.”*

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Tavola Paesaggi dei laghi insubrici

scala 1:50.000





✓ **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola “Rete verde paesaggistica”**

Dall'analisi relativa alla tavola Rete verde paesaggistica, facente parte del PTCP ad oggi vigente, emerge che l'area oggetto di SUAP, così come l'intero territorio amministrativo, appartiene agli *Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Lugana*, caratterizzato nel caso specifico dal passaggio di un tracciato della strada del vino.

Si evidenzia inoltre l'appartenenza delle aree agli elementi di primo livello di cui alla Rete Ecologica Regionale, per i cui contenuti si rimanda al relativo paragrafo precedente.

Di seguito si richiamano i contenuti di cui alla Normativa sovraordinata riferiti agli elementi che intercettano le aree oggetto della proposta di SUAP.

*“Art. 67 Elementi della rete verde e indirizzi specifici*

*omissis*

*B - Ambiti specifici della Rete Verde Paesaggistica*

*[...]*

*e) Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Garda. In tali ambiti deve essere contenuto al massimo il consumo di suolo. Si perseguono:*

*I. la tutela delle colture e degli elementi identitari;*

*II. la tutela delle aree agricole, delle strutture morfologiche e delle tessiture;*

*III. il contenimento della dispersione insediativa;*

*IV. azioni per una gestione condivisa degli ambiti rurali e/o naturali e per la conservazione e valorizzazione del patrimonio rurale, delle sistemazioni, delle strutture, tecniche e cultura.*

*Al fine di perseguire l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, le espansioni insediative devono essere previste in stretta continuità con il territorio urbanizzato, nel rispetto della morfologia, delle trame strutturali dei tessuti rurali, sottolineando la riconoscibilità dei luoghi attraverso la ridefinizione dei margini.*

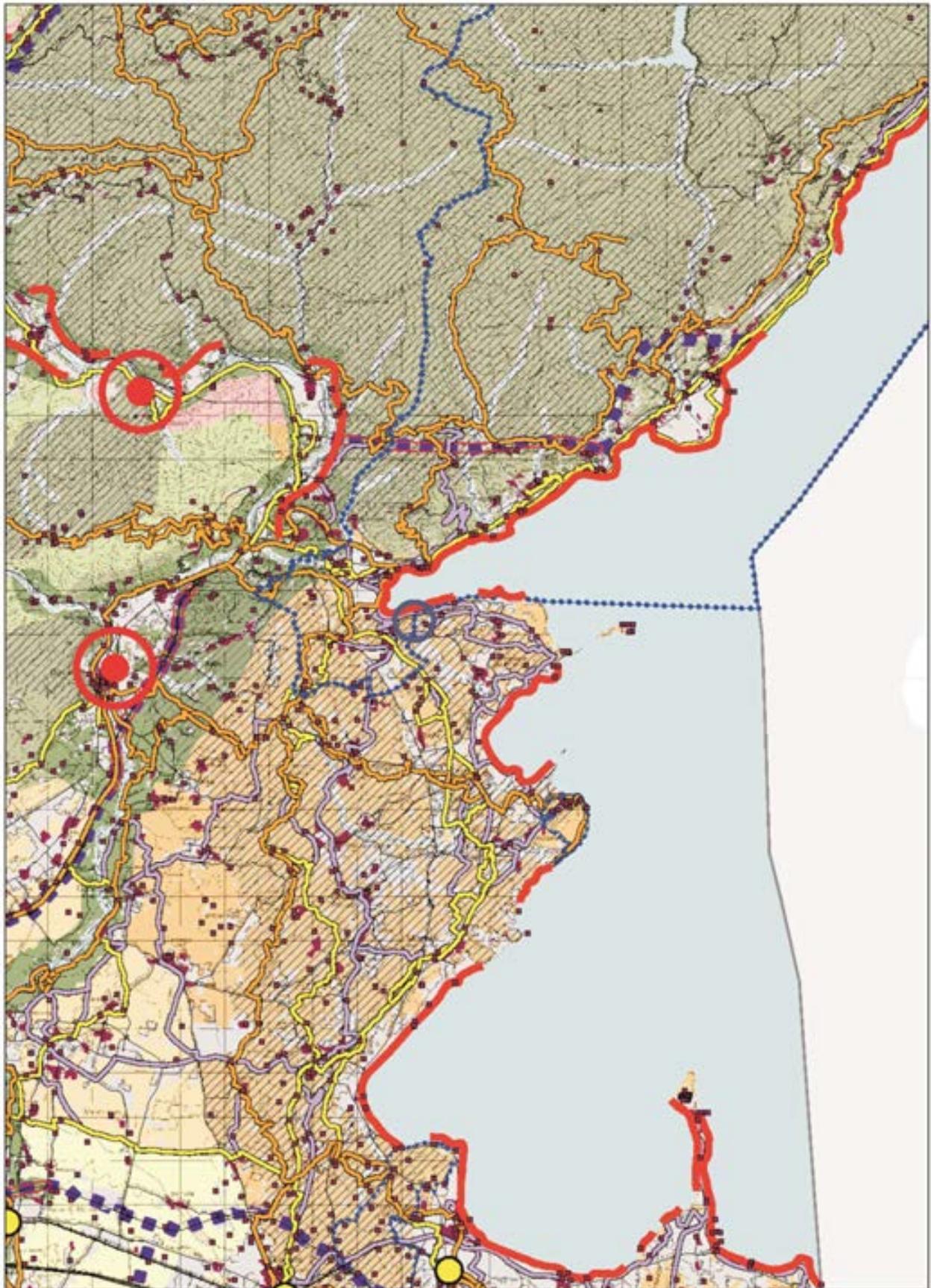
*Ai fini della costruzione della Rete verde, i comuni nei propri PGT, per difendere gli ambiti a rischio di compromissione e/o degrado, dovranno attivare politiche locali di contenimento del consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani.”*

**Quanto sopra esaminato appare opportuno sottolineare la coerenza della proposta di SUAP con i disposti normativi sovraordinati sopra richiamati, nello specifico in merito all'inserimento di nuovi esemplari arborei ad integrazione e in continuità con le essenze esistenti e con lo scopo di mitigare l'individuazione dei parcheggi pertinenziali.**

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Tavola Rete verde paesaggistica

scala 1:50.000



# PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Legenda Tavola Rete verde paesaggistica

(fuori scala)

-  Confine provinciale
-  Rete stradale
-  Ferrovie
-  Inesedativo

## Idrografia

-  Elementi primari della rete idrografica
-  Elementi secondari della rete idrografica
-  Laghi

### AMBITI PER LA TUTELA/RIPRISTINO DELLA CONTINUITA' DEI PAESAGGI NATURALI

 Parchi Nazionali e Regionali	Si rimanda alla normativa di riferimento
--	--

### AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

TIPOLOGIA	RIFERIMENTAZIONI
 Elementi di primo livello della RER, inclusi i siti della Rete Natura 2000	Cfr. Tav. 4 Rete ecologica e Articoli delle NGA riferiti alla Rete Ecologica Provinciale
 Aree ad elevato naturalistico	
 Aree naturali di completamento	
 Corridoi ecologici primari	
 Corridoi ecologici secondari	

### AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE E PLIS

TIPOLOGIA	RIFERIMENTAZIONI
 Ambienti agricoli di valore paesistico ambientale	Potenziamento degli elementi di naturalità diffusa nel rispetto della struttura paesistica originaria
 PLIS	Cfr. Articoli delle NGA della Rete Ecologica Provinciale

### AMBITI SPECIFICI DELLA RETE VERDE PAESAGGISTICA: tutela/valorizzazione

TIPOLOGIA	RIFERIMENTAZIONI
 Nodi strategici delle valli fluviali	Attivazione di processi complessivi di riqualificazione
 Ambienti fortemente antropizzati delle valli fluviali	Riqualificazione delle aree agricole frammentate e/o residuali
 Ambienti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Lugana	Contenimento del consumo di suolo e potenziamento dei caratteri identitari
 Ambienti rurali di frangia urbana	Contenimento del consumo di suolo e ricomposizione del paesaggio locale
 Ambienti dei paesaggi rurali di transizione	Contenimento del consumo di suolo, potenziamento delle connessioni con gli ambiti a contorno
 Elementi di rilevanza paesaggistica	Contenimento della pressione antropica, attivazione di processi di riqualificazione
 Margini delle consorziazioni	Contestualizzazione, ricomposizione e riqualificazione
 Territorio interessato da potenziamenti e nuove strade	Predisposizione di scenari di riqualificazione paesistica complessiva
 Tratti stradali ad alta interferenza con il mosaico paesistico ambientale	Attivazione di interventi di mitigazione e di ricomposizione del paesaggio
 Domini sciabli da PTCP	Riqualificazione delle aree interessate, Cfr. Tav. 1 Struttura e mobilità e Articoli delle NGA riferiti
 Elementi di potenziale valore paesistico	Attivazione di processi di rigenerazione urbana e costruzione di nuovi paesaggi di qualità

### ELEMENTI IDENTITARI DEI PAESAGGI CULTURALI: tutela/valorizzazione

TIPOLOGIA	RIFERIMENTAZIONI
 Nuclei di antica formazione	Tutela della fisionomia di nuclei storici
 Elementi di rilevanza dei paesaggi culturali	Cfr. Tav. 2.2 - Tutela e valorizzazione
 Ordure significative dei paesaggi agricoli	Conservazione

### ELEMENTI DELLA RETE FRUITIVA DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO: fruizione

TIPOLOGIA	RIFERIMENTAZIONI
 Nodi dell'intermodalità dolce	Incremento e lo miglioramento di attrezzature e servizi
 Sentieri	Miglioramento e potenziamento della rete, della segnaletica, dei servizi e delle attrezzature. Attivazione di sinergie con il sistema ricettivo
 Percorsi ciclabili	
 Strade del vino	

✓ **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola “*Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali*”**

Dall'analisi relativa alla tavola *Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali* facente parte del PTCP ad oggi vigente, emerge che l'area oggetto di SUAP, così come l'intero territorio amministrativo, sono interessate dal vincolo paesaggistico delle *Bellezze d'Insieme e Territori contermini ai laghi* ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Si segnala nuovamente l'appartenenza del territorio amministrativo agli *Ambiti di criticità* definiti dal Piano Paesaggistico Regionale.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Tavola Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali

scala 1:50.000



**Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004)**

-  Beni di Interesse storico-architettonico (D.Lgs. 42/2004 art. 10 e 11a; ex L. 1089/39)
-  Beni di Interesse archeologico (D.Lgs. 42/2004 art. 10; ex L. 1089/39)
-  Bellezze Individuali (D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lettere a e b, e art. 157; ex L. 1497/85)
-  Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lettere c e d, e art. 157; ex L. 1497/85)
-  Territori contornati ai laghi (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera b; ex L.431/85)
-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera c; ex L.431/85)
-  Parchi regionali (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera f; ex L.431/85)
-  Riserve regionali (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera f; ex L.431/85)
-  Foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera g; ex L.431/85)
-  Territori alpini ed appenninici (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera d; ex L.431/85)
-  Ghiacciai (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera e; ex L.431/85)
-  Zone umide (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera l; ex L.431/85)
-  Parchi archeologici (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera m; ex L.431/85)

**Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della Rete Natura 2000**

-  Siti di Interesse Comunitario (ISC Direttiva 92/43/CEE "Habitat")
-  Zone di Protezione Speciale (ZPS Direttiva 79/409/CEE "Uccelli")

**Siti patrimonio dell'Unesco (World Heritage Convention, 1972-PPR, art. 23)**

-  Arte Rupestre della Val Camonica
-  I luoghi del potere - I Longobardi in Italia
-  Parchi d'arte rupestre della Valle Camonica- SITO UNESCO n°94
  - a) Parco Nazionale delle Incisioni Rupestri e Parco Archeologico Nazionale dei Massi di Commo, Capo di Ponte
  - b) Riserva Naturale delle Incisioni Rupestri di Ceto, Cimbergo e Paspardo
  - c) Parco Archeologico Comunale di Seradina-Bedolina, Capo di Ponte
  - d) Parco Comunale di Salseno
  - e) Parco pluritematico del "Corno de le Fate", Sonico
-  Buffer zone-Parchi d'arte rupestre Valle Camonica
-  Siti paleolitici preistorici dell'arco alpino
  - a) La Mareschina Tafelna, Sirmione
  - b) Lavagnone, Desenzano del Garda e Lonato del Garda
  - c) Lucane, Polpenazze del Garda
  - d) Lugana Vecchia, Sirmione
  - e) San Silvano - Gabbiano, Manerba del Garda
  - f) West Garda - La Fabbrica, Padenghe sul Garda
-  Buffer zone-Siti archeologici

**Sistema delle aree protette**

-  Parchi naturali istituiti (L.394/91)
-  Parchi Locali di Interesse Somacomunale (riconosciuti) (L.R.84/83)
-  Monumenti naturali

**Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della pianificazione paesaggistica Regionale**

-  Infrastruttura idrografica artificiale della pianura (PPR, art.21, cc.4-5-6)
-  Geositi (PPR, art.22)
-  Ambiti di criticità (PPR, Indirizzi di tutela-Parte III)
-  Ambiti ad elevata naturalità (PPR, art.17)
-  Ambiti di tutela dello scenario tutelato (PPR,art.19)
-  Laghi (PPR,ART.19)
-  Centri e nuclei storici (PPR,art.25)
-    Belvedere, visuali sensibili, punti di osservazione del paesaggio lombardo (art.27 L.4 PPR)

✓ **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola “Pressioni e sensibilità ambientali”**

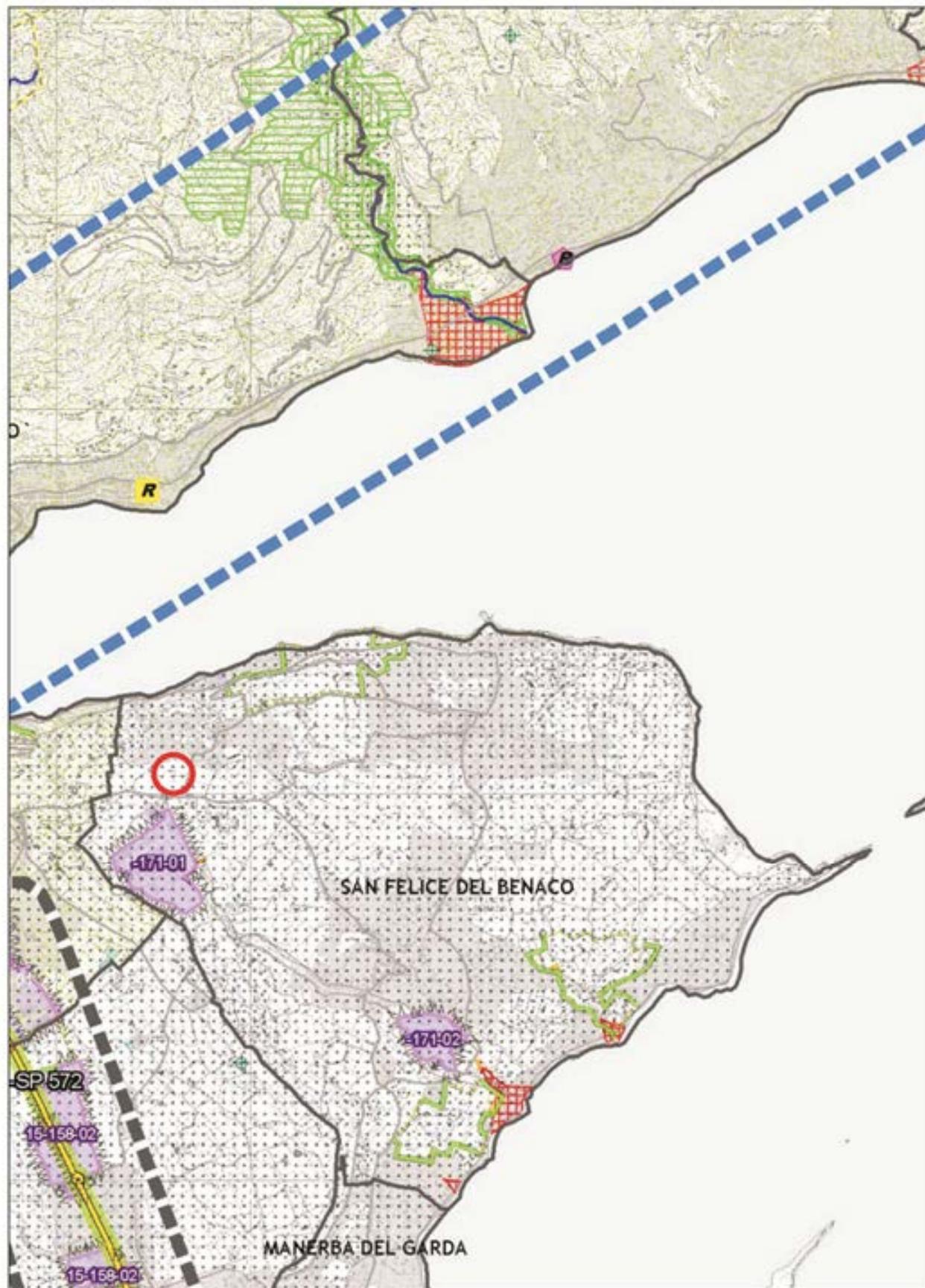
Dall’analisi relativa alla tavola *Pressioni e sensibilità ambientali* facente parte del PTCP ad oggi vigente, emerge che l’area oggetto di SUAP, non è interessata da alcun elemento emergente di cui alla cartografia in disamina.

Si segnala che l’intero territorio amministrativo è caratterizzato da elementi di sensibilità ambientale, quali *i cordoni morenici*, e che le aree ad oggi occupate dalle strutture relative al campeggio vengono identificate tra gli *elementi di pressione ambientale* quali *barriere insediative* appartenenti ad *ambiti a prevalente destinazione residenziale, turistico-ricettivi e a servizi*, in coerenza con lo stato reale dei luoghi.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Tavola Pressioni e sensibilità ambientali

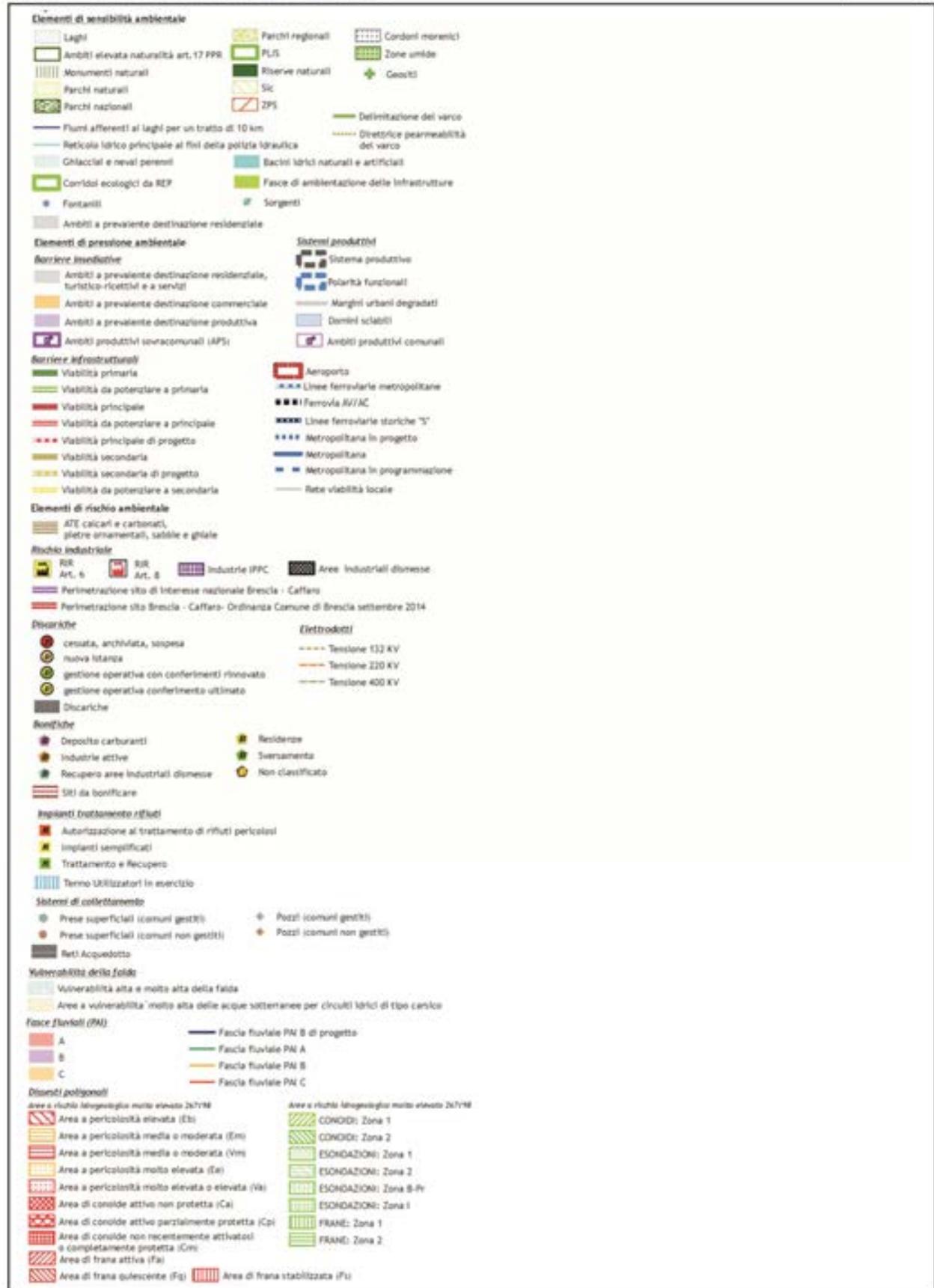
scala 1:50.000



# PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

## Legenda Tavola Pressioni e sensibilità ambientali

(fuori scala)



✓ **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: tavola Rete Ecologica Provinciale**

Dall'analisi relativa alla tavola *Rete ecologica Provinciale*, facente parte della variante del PTCP ad oggi vigente, emerge che l'area oggetto di intervento è interessata esclusivamente dagli "Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda".

Di seguito si riporta in estratto dalla Normativa del PTCP gli indirizzi relativi agli ambiti di cui sopra.

*"Art. 46 Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda*

*1. Ambito di particolare rilevanza ecologica sia per la sopravvivenza di un sistema diffuso di fasce boschive e di un ecosistema articolato, sia per la sua posizione; queste due caratteristiche gli assegnano anche un importante ruolo di connessione tra l'ambito montano e la pianura.*

*2. Obiettivi della Rete Ecologica:*

*a) Consolidamento, riqualificazione e ricostruzione della struttura e degli elementi costituenti l'ecosistema (boschi, fasce boscate, filari, colture legnose, ecc.) riconoscendo loro il ruolo di fornitori di servizi ecosistemici;*

*b) promuovere la rimozione dei fattori antropici di generazione di criticità ambientali ed il controllo degli effetti ambientali delle trasformazioni.*

*3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:*

*a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;*

*b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;*

*c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;*

*d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;*

*e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;*

*f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive / commerciali / logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;*

*g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.*

*4. La provincia e i comuni in accordo con i soggetti pubblici e privati:*

*a) promuovono programmi o azioni anche di coordinamento e collaborazione istituzionale, volte alla riduzione delle criticità ambientali esistenti e di salvaguardia della funzionalità ecosistemica relazionata con l'ambito lacuale del Garda;*

*b) promuovono la formazione o l'estensione dei parchi locali di interesse sovracomunale anche al fine di garantire un'adeguata complementarità tra ambiti agricoli ed ambiti naturali;*

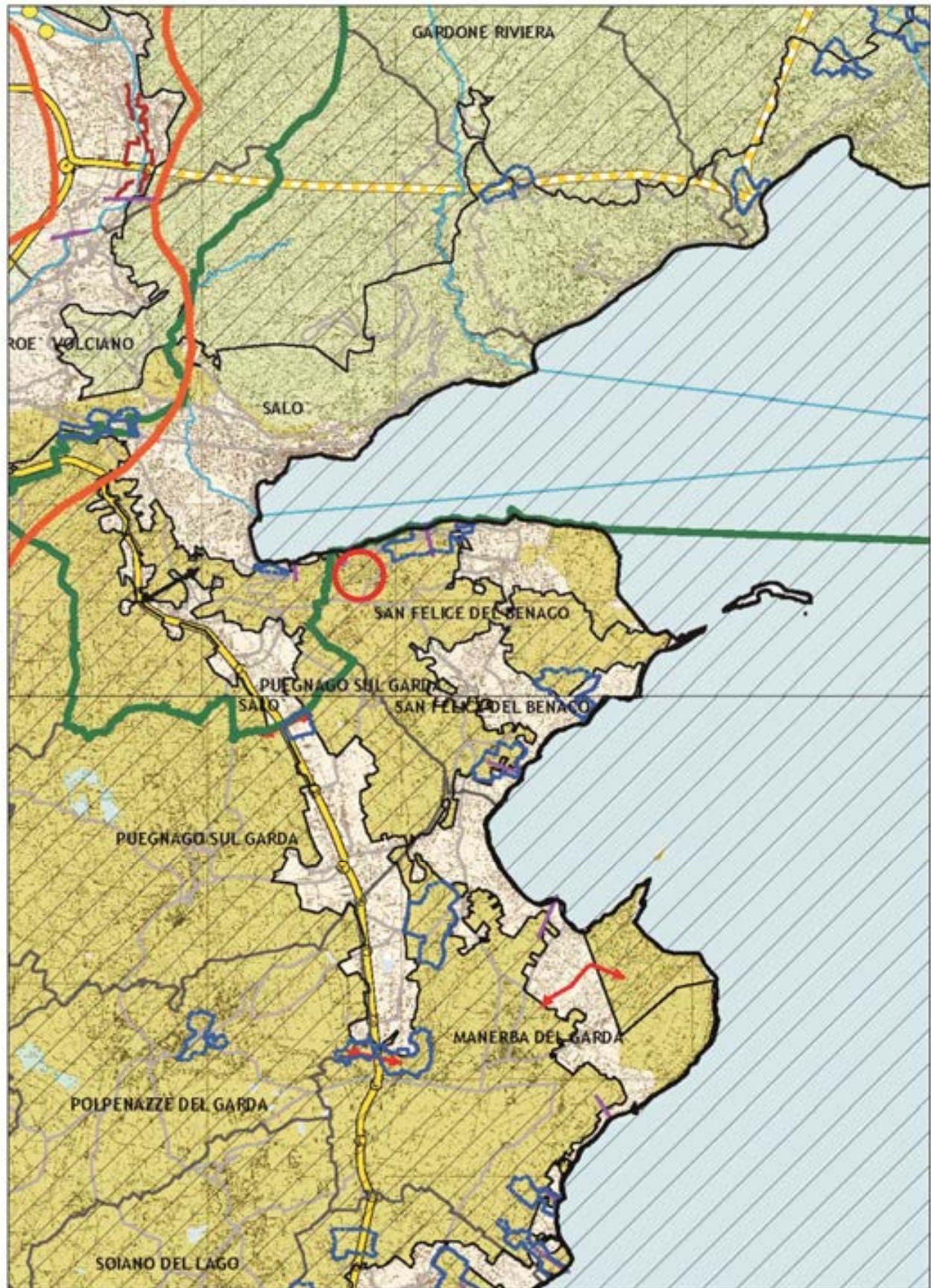
*c) promuovono l'attivazione, all'interno dei programmi generali di settore, di specifiche azioni per il turismo naturalistico, che considerino e limitino i possibili impatti ambientali negativi associati a modalità errate di pressione turistica;*

*d) verificano, in sede di analisi di Piani e Progetti, il rispetto delle caratteristiche eco-paesistiche del contesto incentivando azioni di deframmentazione delle urbanizzazioni lineari."*

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Tavola Rete Ecologica Provinciale

scala 1:50.000



# PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

## Legenda Tavola Rete Ecologica Provinciale

(fuori scala)



#### **4.4 Piano di Indirizzo Forestale (PIF)**

Il Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia è stato approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 26 del 20 aprile 2009; successivamente; il Piano ha subito alcune rettifiche (D.D. n.1943 del 10/09/2009) e modifiche (D.G.P. n. 462 del 21/09/2009 e D.G.P. n. 185 del 23/04/2010 e D.P. n. 63/2016 del 23/03/2016).

**Dalla lettura degli elaborati cartografici del Piano di Indirizzo Forestale è possibile verificare che l'area effettivamente oggetto di SUAP, ovvero le aree interessate dalla messa a dimora di nuovi esemplari arborei e dei parcheggi pertinenziali, non sono interessate dalla presenza di aree boscate.**

# PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE 2009-2024

Elaborazione della tavola 09 "Carta dei rapporti di compensazione" mediante il geoportale della Provincia di Brescia



## Legenda

 Ambito oggetto di SUAP

### RAPPORTO DI COMPENSAZIONE

-  1:1
-  1:2
-  1:3
-  1:4
-  1:5
-  Boschi trasformabili per pubblica utilità
-  Boschi non trasformabili
-  Vincolo di tipo paesaggistico (D.Lgs. 42/04, art. 142, lett. b, c)

### ZONE ALTIMETRICHE ISTAT

-  Collina
-  Pianura
-  Area di indagine del PIF
-  Parco Regionale Monte Netto
-  Parco Regionale Oglio Nord
-  Siti di Interesse Comunitario (SIC)
-  Confini Comunali
-  Laghi
-  Urbanizzato

## 4.5 La Pianificazione Comunale

### ✓ Rete Ecologica Comunale

Il Comune di San Felice del Benaco non è dotato di Rete Ecologica Comunale, pertanto in riferimento a detta tematica sono fatte salve tutte le indicazioni di cui agli strumenti sovraordinati.

### ✓ Documento di Piano - Quadro conoscitivo del sistema paesistico

Il Comune di San Felice del Benaco è dotato di Piano Paesistico Comunale redatto contestualmente al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 16/11/2011 e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 13 del 28/03/2012.

Le tavole di analisi del Piano Paesistico allegato al PGT segnalano la presenza di elementi appartenenti al paesaggio fisico-naturale, agrario, storico-culturale e urbano presenti sia in corrispondenza delle aree oggetto di SUAP che nell'immediato intorno.

Il metodo analitico utilizzato per l'elaborazione dell'Analisi Paesistica comunale, in particolare per la descrizione del paesaggio, si appoggia alle consuete tecniche di indagine territoriale oggi applicate alle diverse scale.

Il paesaggio viene interpretato quale insieme di più paesaggi ognuno dipendente da specifiche componenti che concorrono alla sua identificazione.

Ogni componente è associata ad ambienti naturali e a modalità d'uso del suolo differenti, tali da determinarne la rispettiva appartenenza ad una delle tipologie di paesaggio individuate. Lo studio del territorio avviene pertanto attraverso l'analisi dei seguenti paesaggi:

- *paesaggio fisico e naturale*
- *paesaggio agrario*
- *paesaggio storico culturale e urbano.*
- *paesaggio urbano (comprensivo delle eventuali componenti di criticità e degrado del paesaggio).*

La lettura d'insieme del territorio avverrà infine attraverso la proiezione sovrapposta dei quattro paesaggi individuati e delle relative componenti, alle quali verrà poi attribuita una specifica classe di sensibilità paesistica.

### ✓ Analisi Carta delle componenti del paesaggio fisico e naturale

L'analisi del paesaggio fisico-naturale avviene attraverso l'analisi delle caratteristiche geografiche, morfologiche, idriche e naturalistiche del territorio. L'obiettivo è individuare tutte le componenti principali che concorrono alla definizione di tale ambito. Molte di queste partecipano attivamente anche alla percezione del paesaggio in quanto si compongono di elementi e forme in grado di contribuire alla riconoscibilità del territorio stesso (quali ad esempio creste, boschi, prati, pareti rocciose, ecc.).

Dalla lettura della *Carta delle componenti del paesaggio fisico naturale*, facente parte dell'Analisi Paesistica allegata al Documento di Piano del PGT vigente, l'area effettivamente oggetto di intervento risulta interessata, così come l'intero contesto limitrofo, dalla presenza di *cordoni morenici*, che di fatto caratterizzano quasi la totalità del territorio amministrativo; sono inoltre presenti *prati* e, solo esternamente al comparto di SUAP, *fasce boschive* di cui al Piano di Indirizzo Forestale che creano una cintura verde intorno alle aree occupate dalle strutture ricettive del campeggio *Al Week End srl*.



Legenda

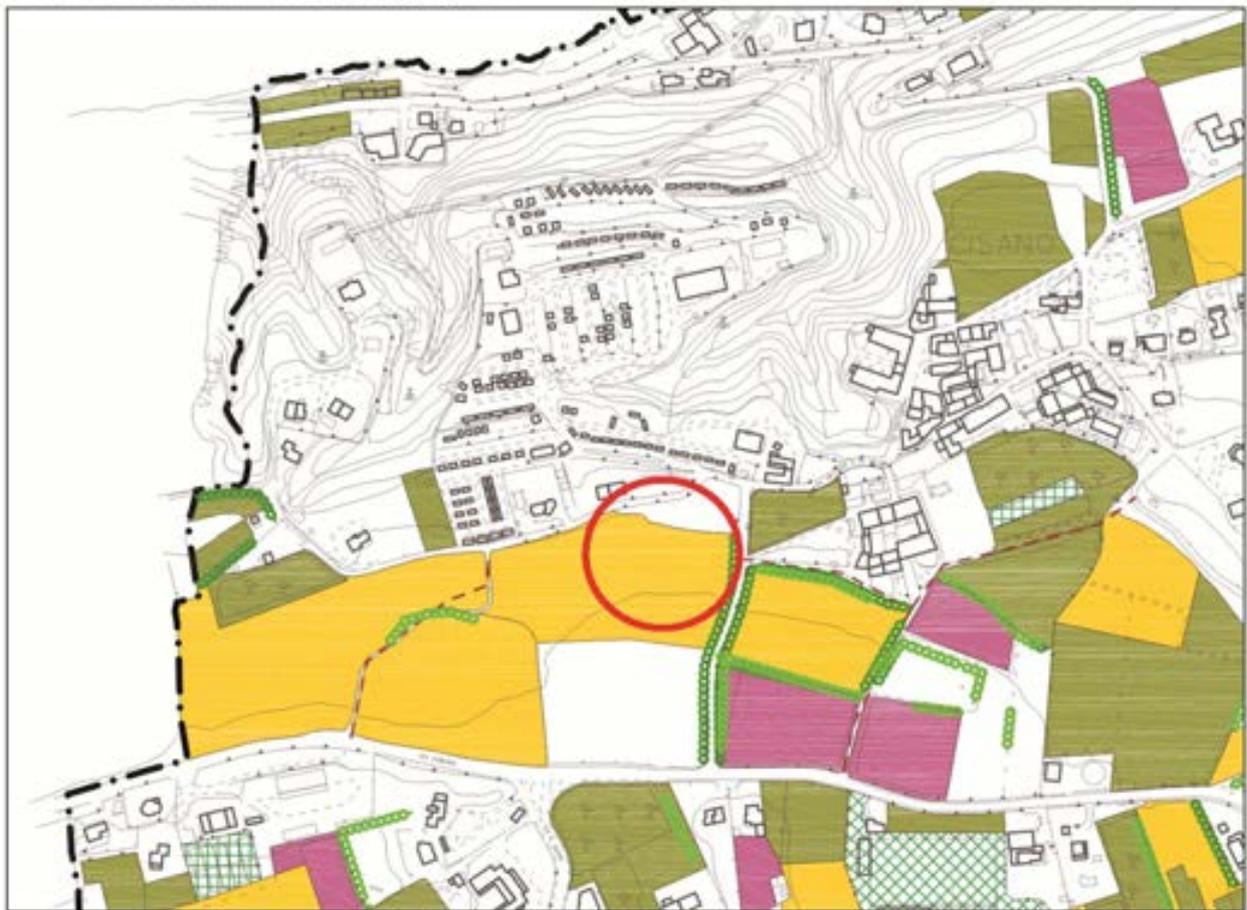
-  Ambito oggetto di intervento
-  Confine amministrativo comunale
-  Bosco di latifoglie
-  Bosco di misto
-  Vegetazione palustre e di torbiera
-  Vegetazione arbustiva e cespuglieti
-  Prati e pascoli
-  Laghi, bacini, fiumi e specchi d'acqua naturali
-  Spiagge
-  Fascia tutelata: fiumi, torrenti, corsi d'acqua  
(art. 142, comma 1, lettera c, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)
-  Fascia tutelata: lago  
(art. 142, comma 1, lettera b, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42)
-  Cordon Morenici
-  Sistemi sommitali dei cordoni morenici
-  Corsi d'acqua principali
-  Corsi d'acqua secondari
-  Sorgenti

✓ **Analisi *Carta delle componenti del paesaggio agrario***

L'analisi del paesaggio agrario avviene attraverso l'individuazione delle componenti che connotano il paesaggio agrario. La necessità di individuare elementi capaci di descrivere tale paesaggio nasce da un primitivo esame del rapporto uomo-campagna, istauratosi nel corso dei secoli e tutt'ora soggetto a continue trasformazioni. Pertanto, l'analisi si sviluppa in primo luogo attraverso una indagine sull'organizzazione dei campi e sul sistema delle coltivazioni in rapporto ad unità abitative di riferimento quali le cascine.

Dalla lettura della *Carta delle componenti del paesaggio agrario*, facente parte dell'Analisi Paesistica allegata al Documento di Piano del PGT vigente, l'area effettivamente oggetto di intervento risulta interessata da *seminativo semplice* così come l'intera fascia libera da edificazioni che si sviluppa a ovest, a est il paesaggio è caratterizzato da *seminativo semplice* intervallato da *vigneti* e consistenti uliveti.

Di elevato valore sono i *filari di ulivi* che caratterizzano e definiscono il disegno del paesaggio agrario.



Legenda



Ambito oggetto di intervento



Confine amministrativo comunale



Culture specializzate: Frutteti



Culture specializzate: Vigneti



Culture specializzate: Uliveti



Seminativo semplice



Orti familiari



Terrazzamenti



Vivai



Serre



Filari



Filari di vigneto



Filari di uliveto



Strade poderali



Cascine

✓ **Analisi *Carta delle componenti del paesaggio storico culturale***

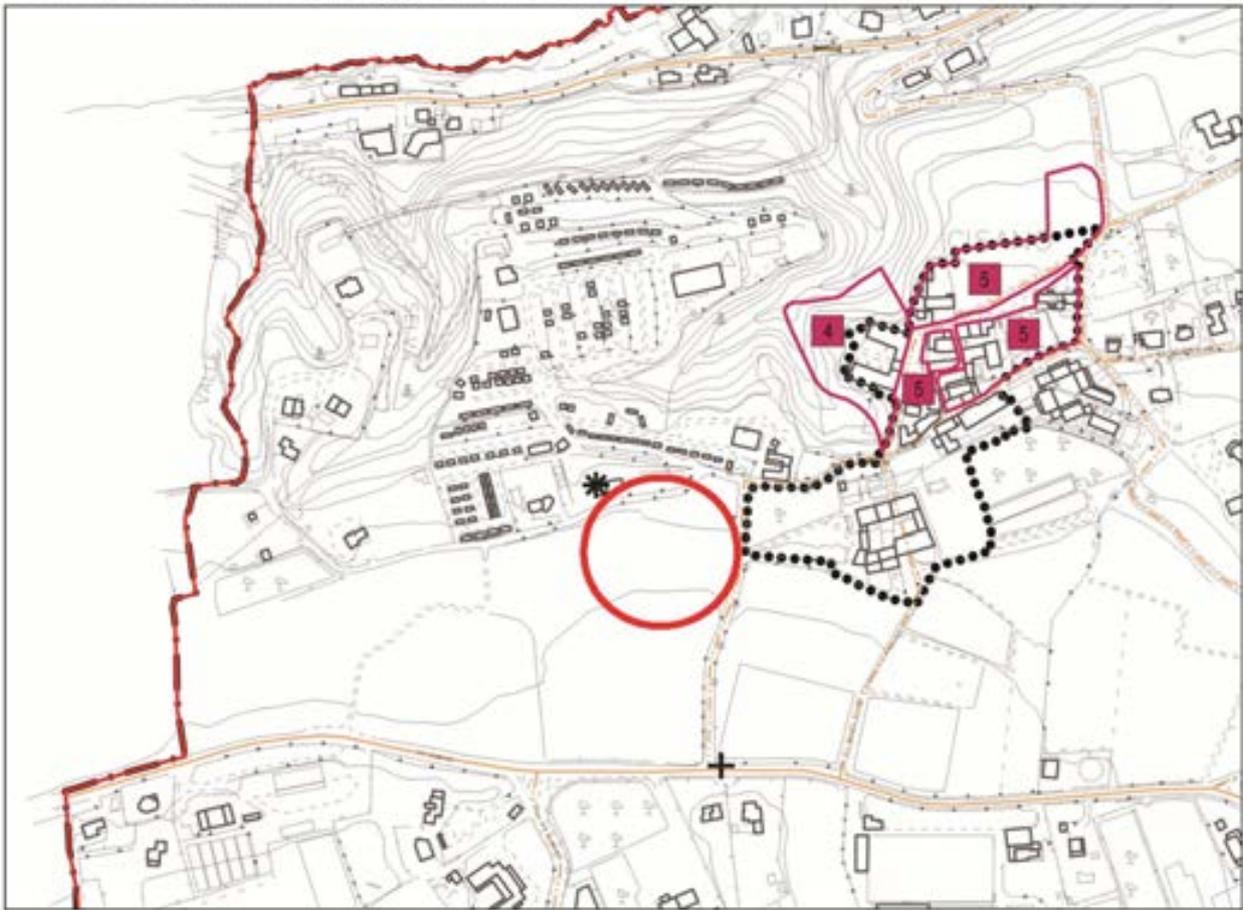
L'analisi del paesaggio storico – culturale avviene attraverso l'individuazione dei beni d'interesse storico e architettonico sia vincolati che comunque meritevoli di tutela. L'analisi comprende anche la catalogazione di tutti quei siti ai quali viene attribuito valore simbolico da parte della comunità locale.

La lettura del paesaggio storico viene infine omogeneizzata attraverso la perimetrazione dei centri storici e la ricostruzione delle strade storiche.

Dalla lettura della *Carta delle componenti del paesaggio storico culturale*, facente parte dell'Analisi Paesistica allegata al Documento di Piano del PGT vigente, l'area effettivamente oggetto di intervento non è interessata dalla presenza di alcuna componente di cui alla carta in disamina; è segnalata di interesse architettonico la *Villa* posta a nord dell'area effettivamente interessata dal SUAP con accesso su via *Vallone della Selva*.

Le aree appartenenti al contesto paesistico limitrofo sono caratterizzate dalla presenza delle emergenze storico architettoniche relative al nucleo antico di *Cisano*, a est delle aree oggetto di SUAP, e da alcuni beni vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 artt. 10, 11, 12, nello specifico l'*Edificio in via Santabona (Palazzo ex Brunati)* e la porzione di *Borgo* comprensivo della *Chiesa di San Giovanni Battista* (e parcheggio).

L'ampio scenario preso in esame è inoltre caratterizzato dai tracciati della *viabilità storica* che ancora oggi costituiscono la fitta rete di percorrenza del territorio offrendo la vista di un paesaggio che, seppur a tratti, ha saputo mantenere e tutelare i caratteri naturali e originari locali.



### Legenda

 Ambito oggetto di intervento

 Confine amministrativo comunale

 Nucleo di antica formazione

 Rete stradale storica principale

 Rete stradale storica secondaria

 Santella

 Ponte

 Cascia

 Villa, Casa

#### Beni storico-architettonici

 Beni vincolati dal D.Lgs 4264, artt. 10, 11, 12

- 1 Isola del Garda - casa Cavazza - casa Cioni
- 2 Chiesa del Carmine (Sant'anni)
- 3 Ex Palazzo Comunale, Palazzo Nobile di Pella
- 4 Edificio in via Santabona (Palazzo Ex Brusati) in via Cassi Sparsi
- 5 Porzione di Borgo con Chiesa di S. Giovanni Battista (e parcheggio interrato al sott'arco via Lauri), via Cassi Sparsi
- 6 Edificio via Botteghetti, 2 (Casa Pittari e cascia Chusani)
- 7 Villa Lisa e parco
- 8 Chiesa di San Giovanni Battista (e adiacenze)
- 9 Complesso Antiche Mura (ex casa Crain - affreschi di G. Romanelli)
- 10 Chiesa SS. Felice e Adelfo
- 11 Edificio, via Romana
- 12 Immobile, via Marconi, 17
- 13 Chiesa di S. Fermo

 Beni individuali del P.T.C.P.

- 21 Convento Franciscano
- 22 Chiesa privata Fontevivo con S. Cattedra (non individuata)

 Beni vincolati dal D.Lgs 4264, art. 136, comma 1, lettera c) d)

 Aree di interesse archeologico (art. 142, comma 1, lettera n), D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42)

- 1 Isola del Garda
- 2 Località Sava del Vento e Caved delle chiese di San Fermo
- 3 Isola del Garda, ex Monastero dei Francescani (Isola Cavazza)
- 4 Località Casone, golfo di San Felice di Sorledo
- 5 Chiesa Parrocchiale
- 6 Località Forcelle
- 7 Località Montevini, lungo le strade per San Fermo
- 8 Punta Portese, chiesa di San Fermo e parco botanico
- 9 Reperti preistorici, località Chiaro - non pedonabile  
(Fonte: Carta archeologica della Lombardia, Provincia di Brescia)
- 10 Strutture romane, località imprecisata lungo la via per Portese - non pedonabile  
(Fonte: Carta archeologica della Lombardia, Provincia di Brescia)
- 11 Strutture romane, località imprecisata - non pedonabile  
(Fonte: Carta archeologica della Lombardia, Provincia di Brescia)

✓ **Analisi *Carta della componente del paesaggio urbano***

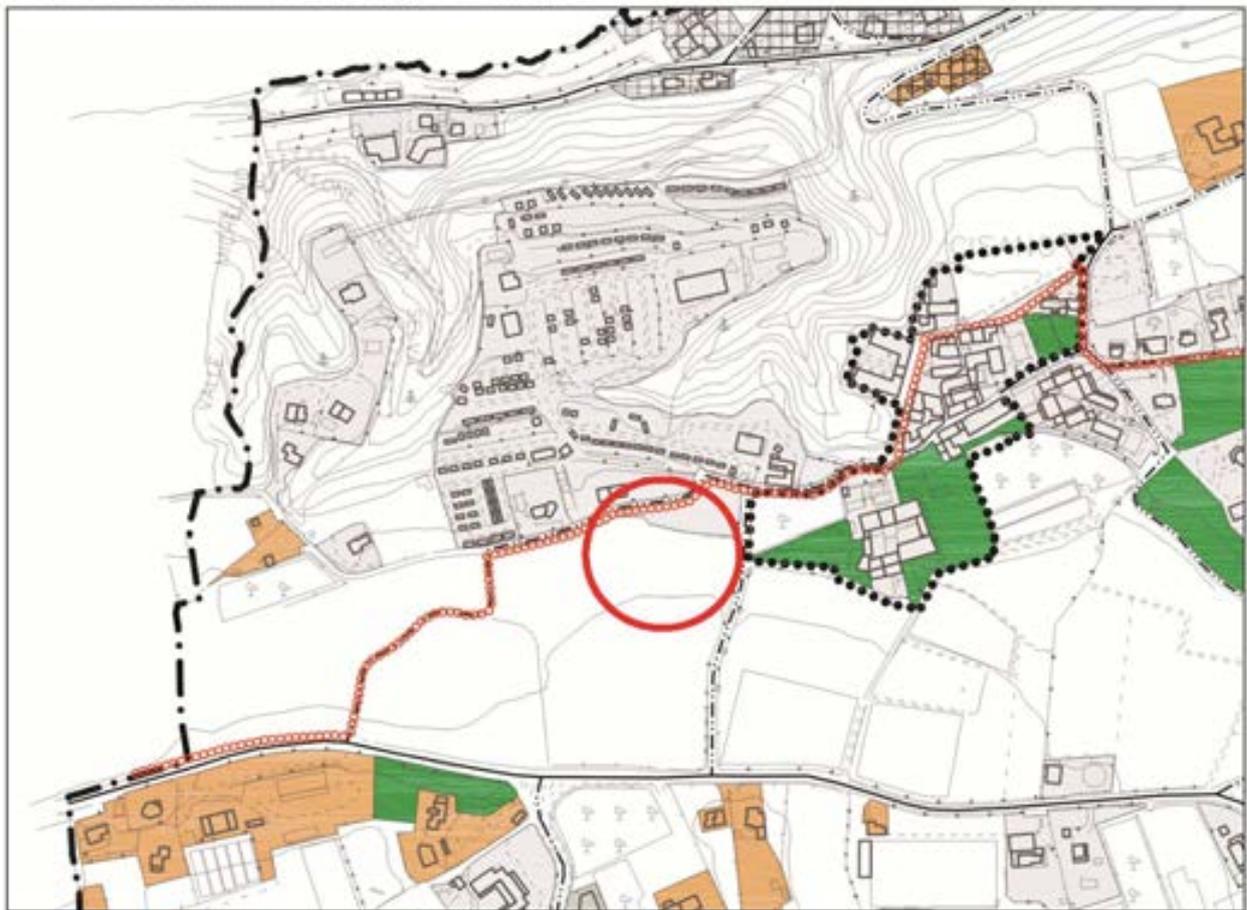
L'analisi del paesaggio urbano avviene attraverso la restituzione del perimetro dell'area urbanizzata e delle principali infrastrutture viarie di attraversamento territoriale. La zona edificata viene raffrontata all'ambito del centro storico, con l'obiettivo di analizzare lo sviluppo insediativo del comune stesso.

A questa prima indagine si è associata in seguito l'individuazione degli ambiti di degrado del paesaggio, comunque derivanti da decisioni di sviluppo territoriale locale e sovracomunale.

Dalla lettura della *Carta delle componenti del paesaggio urbano e degrado*, facente parte dell'Analisi Paesistica allegata al Documento di Piano del PGT vigente, l'area effettivamente oggetto di intervento risulta parzialmente definita come *aree già edificate prevalentemente residenziali*, così come tutto l'ambito ad oggi impegnato dalle strutture ricettive del campeggio esistente *Al Week End srl*.

Le aree appartenenti al contesto limitrofo sono caratterizzate da altri insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale (nucleo antico di *Cisano*), nello specifico in diretto collegamento con il comparto di SUAP, intervallati sia dai relativi giardini privati che dalle fasce boscate, quest'ultime individuate nella cartografia precedentemente analizzata, che creano una sorta di zona filtro tra l'attività ricettiva all'aria aperta e la destinazione prettamente residenziale.

Si segnala la presenza di un *percorso ciclopedonale* che dalla *SP39 (via Zublino)* intercetta la stradina poderale e si congiunge alla via *Vallone della Selva* sino a giungere al nucleo storico di *Cisano*.



**Legenda**



Ambito oggetto di intervento



Confine amministrativo comunale

**Componenti del paesaggio urbano**



Nuclii di antica formazione



Aree edificate prevalentemente residenziali



Aree edificate prevalentemente produttive



Insedimenti extra urbani



Giardino privato



Verde pubblico



Area cantiere



Deposito materiale



Incolto



Viabilità principale



Viabilità secondaria



Percorsi ciclo-pedonali



Rotte del servizio di navigazione



**Componenti di criticità e degrado del paesaggio**

Ambiti degradati (desunti dallo studio degli ambiti di reciprocità visiva lago-entroterra)

✓ **Analisi Carta di sintesi delle Classi di sensibilità paesistica**

Dalla lettura della tavola *Carta di sintesi delle classi di sensibilità paesistica*, facente parte del Documento di Piano del PGT vigente, l'area oggetto effettivamente di intervento è caratterizzata esclusivamente dalla *classe di sensibilità paesistica media (classe 3)*, mentre le aree occupate dalle strutture ricettive del campeggio *Al Week End srl* sono interessate principalmente dalla *classe paesistica alta (classe 4)*, che si estende fino a lago, e da una fascia di classe di *sensibilità paesistica media (classe 3)* e parte *bassa (classe 2)* che si sviluppano invece lungo la *via Vallone della Selva*.

Ampliando l'analisi alle aree limitrofe emerge la prevalenza della *classe di sensibilità paesistica alta (classe 4)* in corrispondenza del vincolo paesaggistico determinato dalla *fascia di tutela del Lago* (di cui al D.Lgs. 42/2004, articolo 142, comma 1, lettera b)), mentre le aree a est e ovest al di sopra della *SP39* ricadono principalmente in *classe di sensibilità paesistica media (classe 3)* e alcuni appezzamenti in *classe paesistica alta (classe 4)*.

Si segnala lungo la *SP39 (via Zublino)* ai margini delle aree libere oggetto di SUAP, l'individuazione di un punto panoramico dal quale si percepiscono i filari di ulivi che delimitano i terreni agricoli liberi da edificazioni e in lontananza, a causa della diversità di quota, si scorge appena la presenza del lago valorizzata dai rilievi montuosi delle due sponde rivierasche.



### Legenda

 Ambito oggetto di SUAP

 Confine amministrativo comunale

#### Classi di sensibilità

 Classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa

 Classe 2 - sensibilità paesistica bassa

 Classe 3 - sensibilità paesistica media

 Classe 4 - sensibilità paesistica alta

 Classe 5 - sensibilità paesistica molto alta

#### Componenti della percezione

 Punti panoramici

 Coni ottici - Ambiti della percezione

✓ **Analisi Carta delle Classi di sensibilità paesistica**

Dalla lettura della *carta delle classi finali di sensibilità paesistica*, facente parte del Documento di Piano del PGT vigente, l'area effettivamente oggetto di intervento è caratterizzata interamente dalla *classe di sensibilità paesistica alta (classe 4)*, mentre le aree occupate dalle strutture ricettive del campeggio *Al Week End srl* sono interessate principalmente dalla *classe paesistica alta (classe 4)*, che si estende fino a lago, e da una fascia di classe di *sensibilità paesistica media (classe 3)* e parte *bassa (classe 2)* che si sviluppano invece lungo la via *Vallone della Selva*.

Ampliando l'analisi alle aree limitrofe emerge la prevalenza della *classe di sensibilità paesistica alta (classe 4)* in continuità con la classificazione relativa all'area di SUAP e che ricomprende principalmente le aree libere da edificazioni caratterizzate dagli elementi del paesaggio agrario.

Si segnala che la viabilità pubblica in questo contesto rappresenta e costituisce *percorso della fruizione paesistica*.

Le aree occupate dalle edificazioni rade poste a sud della *SP39 (via Zublino)* sono caratterizzate principalmente da una *classe di sensibilità paesistica media (classe 3)* mentre le aree a destinazione prettamente produttiva ricadono in *classe di sensibilità paesistica bassa (classe 2)* e *molto bassa (classe 1)*.



**Legenda**

Ambito oggetto di SUAP

Confine amministrativo comunale

**Classi di sensibilità**

Classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa

Classe 2 - sensibilità paesistica bassa

Classe 3 - sensibilità paesistica media

Classe 4 - sensibilità paesistica alta

Classe 5 - sensibilità paesistica molto alta

Limite delle trasformazioni condizionate

**Componenti della fruizione paesistica**

Percorsi della fruizione

Luogo della fruizione paesistica

- 1 Isola del Garda - casa Cavazza - casa Crosti
- 2 Chiesa del Carmine (Santuario)
- 3 Ex Palazzo Comunale, Palazzo Monte di Pietà
- 4 Edificio in via Santabona (Palazzo Ex Brunati) in via Case Sparse
- 5 Porzione di Borgo con Chiesa di S. Giovanni Battista (e parcheggio) immobili a-b-c-d-e via Lauri, via Case Sparse
- 6 Edificio via Boschette, 2 (Casa Pittani e cucina Chiusure)
- 7 Villa Lina e parco
- 8 Chiesa di San Giovanni Battista (e adiacenze)
- 9 Complesso Antiche Mura (ex casa Cicola - affreschi di G. Romanico)
- 10 Chiesa SS. Felice e Adauto
- 11 Edificio, via Romana
- 12 Immobile, via Marconi, 17
- 13 Chiesa di S. Fermo

#### ✓ **Indirizzi di pianificazione e progettazione**

Le norme dell'Analisi Paesistica vengono applicate a qualsiasi intervento che comporti trasformazioni urbanistiche sul territorio o modifiche sensibili del paesaggio.

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle preesistenze, dei valori paesistici e ambientali locali e di quanto indicato ai sensi del comma 2, art. 140, D.Lgs.42/04.

Tutti i progetti che comportano una trasformazione territoriale devono essere esaminati in rapporto al complessivo stato del paesaggio ed in particolare rispetto al suo grado di vulnerabilità, nella consapevolezza della sostanziale irreversibilità di tali trasformazioni.

**Negli indirizzi paesaggistici comunali per le componenti del paesaggio presenti nell'area e relativamente a quanto previsto con la proposta di SUAP particolare attenzione è posta alla valorizzazione dell'attività agricola, alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali, alla conservazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle tessiture del paesaggio agrario stesso mediante il potenziamento dei filari.**

**Di fatto il SUAP proposto non prevede la realizzazione di alcuna opera edilizia né trasformazione del suolo e/o modifica del piano naturale di campagna, bensì prospetta semplicemente l'individuazione degli stalli riservati ai parcheggi pertinenziali del campeggio esistente e la messa a dimora di nuovi esemplari arborei quale mitigazione ambientale e in continuità con le peculiarità del paesaggio limitrofo, il tutto in coerenza con le disposizioni normative locali e sovralocali.**

Sono così inoltre garantite le azioni di tutela della fruizione visiva, garantendo il mantenimento delle visuali e della percettibilità dei valori paesaggistici espressi dalle aree del contesto evitando occlusioni visive.

Sono inoltre raccomandate le seguenti azioni: valorizzazione dell'attività agricola, ai fini della manutenzione fisica ed estetica del paesaggio agrario; ogni intervento ammesso sarà finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali; conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale; ridefinizione puntuale dei confini tra bosco e aree libere, con margini non rettilinei, in modo da mantenere l'equilibrio percettivo tra le diverse componenti del paesaggio; manutenzione e la sistemazione delle strade poderali, della rete irrigua e dei filari alberati sistemati tra i campi; salvaguardia dei terrazzi, del sistema dei collegamenti verticali e della qualità del prodotto, in quanto sono elementi che concorrono a definire la necessità della loro rigorosa conservazione; salvaguardia delle modalità e delle tipologie d'impianto nonché del rapporto paesisticamente consolidato con il contesto; salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi. Mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali; ripristino e arricchimento arboreo dei sistemi vegetazionali degradati; creazione di una rete di connessione fra ambiti con spiccata naturalità anche al fine di mitigare gli effetti paesistici dell'ampliamento del suolo urbanizzato; è necessario il mantenimento di infrastrutture viarie per gli usi agricoli; devono essere mantenuti gli assi poderali che associati alla presenza di filari di alberi e alla rete irrigua contribuiscono a suggerire un valore paesistico elevato all'intero contesto di riferimento; conservazione dei manufatti avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive; conservare e ricostituire il paesaggio dei nuclei e valorizzare i caratteri originari degli insediamenti. A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei medesimi nel sistema territoriale antico, affinché il carattere globale dell'insediamento emerga come peculiarità nella totalità della sua importanza urbana e non come semplice aggregazione di edifici più o meno interessanti sotto il profilo architettonico; lungo il reticolo idrografico sono da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche

dell'ambiente circostante; in presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria, sono ammesse, riorganizzazioni totali della rete irrigua e delle connesse cortine arboree o alberature di ripa, la ripiantumazione delle alberature in misura almeno identica alla precedente, riproponendo organizzazioni e soluzioni tecniche di tipo naturalistico; sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti; i corsi d'acqua i cui tracciati presentino un carattere naturaliforme dovranno mantenere tale carattere, sia ai fini naturalistico-ambientali, sia a fini ricreativi; salvaguardia e valorizzazione degli elementi forti di regolarità geometrica dell'impianto; conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici; è ammissibile lo sfruttamento regolamentato ai fini turistici, escursionistici, di studio e di ricerca, attraverso la manutenzione, il recupero e la segnalazione dei sentieri; dovrà essere comunque conservata la loro sostanziale integrità costruttiva originaria; sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico; incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi; riqualificazione paesistica delle sponde e dei litorali dei bacini artificiali degradati o compromessi da interventi antropici, garantendo la libertà di accesso e la percorribilità pedonale delle medesime; la preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati; la salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato; la migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti; la tutela organica delle sponde e dei territori contermini.

Sono invece da limitare i seguenti interventi: modificazione dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge; l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi; opere che snaturino il rapporto, anche dimensionale, storicamente consolidato fra edifici e/o borghi rurali e contesto agricolo; interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari; l'alterazione della morfologia del terreno, dell'assetto irriguo e infrastrutturale. La riorganizzazione della rete irrigua e delle infrastrutture in generale dovrà essere orientata sulle trame tradizionali del territorio; frenare e contrastare processi di diffusa compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite il controllo delle scelte di espansione degli strumenti urbanistici; l'abbattimento e la manomissione dei sistemi vegetazionali diffusi; movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno; le opere edilizie e di infrastrutturazione, anche ad uso agricolo, in prossimità degli elementi vegetazionali diffusi, al fine di non modificare le relazioni visive e culturali che gli stessi instaurano con il contesto; i tracciati non possono subire variazioni pesanti, ma devono cercare di mantenere l'originario disegno agricolo e l'ordinata organizzazione geometrica dei campi; interventi in alveo se non legati ad esigenze di governo del corso d'acqua; 12) rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente; l'asportazione del materiale movimentato. Ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli alvei (briglie, arginature, opere di svaso). Nel caso di realizzazione di briglie e di consolidamento artificiale delle scarpate, devono essere utilizzati materiali morti e vivi integrati staticamente (gabbioni e scogliere rinverdite) o alternati (pietrame nei tratti a sponda convessa e piantumazioni nei tratti concavi); interramenti, coperture,

intubamenti, e comunque alterazioni morfologiche consistenti della rete idrica artificiale contestualizzata nel paesaggio agrario; la realizzazione di nuove strade o il miglioramento delle esistenti poiché altera la morfologia originaria delle sistemazioni agrarie e la possibilità di fruizione visiva delle stesse; l'apertura di cave e di discariche in alveo o in prossimità dei corsi d'acqua; la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale.

#### ✓ **Conclusioni**

L'area in esame e la proposta di SUAP si collocano, secondo gli strumenti di pianificazione, in una zona di alta sensibilità paesistica (classe 4).

Le linee di tutela indicate, soprattutto a livello provinciale e comunale, individuano particolari misure cautelative nei confronti degli interventi da realizzare negli ambiti caratterizzati dai cordoni morenici, per le loro intrinseche condizioni di fragilità e per la conseguente e potenziale perdita di qualità visiva di tutto il sistema paesistico del lago.

Gli indirizzi di tutela comunali mirano a limitare gli interventi in prossimità degli elementi vegetazionali diffusi al fine di evitare modifiche nelle relazioni visive e culturali suggerite dagli stessi, nonché limitare la trasformazione morfologica dei suoli al fine di evitare l'alterazione del disegno del paesaggio nel suo insieme.

L'analisi dell'incidenza del SUAP porrà la massima attenzione alla percezione di quanto previsto dai vari punti di vista indicati nella pianificazione locale e d'area vasta.

## 5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO E VISIBILITA' DEI LUOGHI, ASPETTI PROGETTUALI E FOTO - INSERIMENTI

Di seguito si riporta la documentazione fotografica che illustra lo stato di fatto e la visibilità dei luoghi oggetto di SUAP, al fine di definirne la percezione d'insieme con il contesto limitrofo e rilevare eventuali elementi emergenti e/o di criticità.



STATO DI FATTO. Individuazione dei punti di visuale sulle aree oggetto di SUAP e visibilità delle stesse.



**Aree oggetto di individuazione degli stalli da riservare a parcheggi pertinenziali e della messa dimora di nuovi esemplari arborei**

FOTO 1. Incrocio tra la via Padre F. Santabona e la via Vallone della Selva: si osserva nella fotografia che le aree oggetto di SUAP sono ad una quota superiore rispetto alla quota della pubblica viabilità; è inoltre possibile constatare il rilevante pendio che le caratterizza dalla SP39 scendendo verso il Lago.



**Filari di ulivi esistenti posti lungo la via Padre F. Santabona appartenenti al contesto limitrofo**

**Filari di ulivi esistenti posti lungo la via Padre F. Santabona**

**Aree oggetto di individuazione degli stalli da riservare a parcheggi pertinenziali e della messa dimora di nuovi esemplari arborei**

FOTO 2. Va Padre F. Santabona: visuale rivolta lungo la direttrice via Padre F. Santabona che si collega poi alla SP39. Sono visibili i filari di ulivi esistenti che caratterizzano non solo le aree oggetto di SUAP ma bensì tutto il contesto limitrofo.



**Aree oggetto di individuazione degli stalli da riservare a parcheggi pertinenziali mediante la messa a dimora di nuovi filari di ulivi**

**Ingresso al campeggio esistente AI Week End srl**

FOTO 3. Imbocco di via Vallone della Selva: a sinistra il limite delle aree oggetto di individuazione degli stalli da riservare a parcheggi pertinenziali, a destra l'ingresso dell'attività ricettiva all'aria aperta AI Week End srl, proponente del SUAP in disamina.



*FOTO 4. Via Vallone della Selva: a destra è visibile la vegetazione esistente che crea una naturale barriera lungo la viabilità pubblica, mentre a sinistra sono visibili le aree oggetto di SUAP poste ad una quota maggiore rispetto alla viabilità pubblica.*



*FOTO 5. Via Vallone della Selva.*



*FOTO 6. Via Vallone della Selva: anche qui, a destra è visibile la vegetazione esistente che crea una naturale barriera lungo la viabilità pubblica, mentre a sinistra sono visibili le aree oggetto di SUAP poste ad una quota maggiore rispetto alla viabilità pubblica.*



*FOTO 7. Via Vallone della Selva.*



FOTO 8. Via Vallone della Selva in direzione dell'incrocio con la via Padre F. Santabona: è ben visibile il pendio notevole che caratterizza le aree oggetto di SUAP, che dalla SP39 (via Zublino) scendono considerevolmente di quota in direzione delle sponde del lago di Garda.



FOTO 9. Via Vallone della Selva (tratto sterrato): visuale in direzione della SP39: da tale visuale, a causa del pendio delle aree e della vegetazione esistente, non è possibile scorgere il fronte della SP39.

**Aree oggetto di individuazione degli stalli da riservare a parcheggi pertinenziali e della messa dimora di nuovi esemplari arborei**



*FOTO 10a. Via Vallone della Selva (tratto sterrato): visuale in direzione delle aree oggetto di SUAP. Da tale punto sono ben percepibili le aree oggetto di SUAP; nell'ipotesi di realizzazione delle previsioni proposte saranno percepibili unicamente i nuovi esemplari arborei che mitigheranno gli stalli dei parcheggi pertinenziali all'attività ricettiva esistente. Pare opportuno ricordare che tali spazi saranno oggetto di utilizzo solo stagionalmente durante il periodo di apertura del campeggio, pertanto è possibile affermare che la percezione del paesaggio non subisce variazioni sostanziali.*

**Aree oggetto di individuazione degli stalli da riservare a parcheggi pertinenziali e della messa dimora di nuovi esemplari arborei**



*FOTO 10b. Via Vallone della Selva (tratto sterrato): visuale in direzione delle aree oggetto di SUAP.*



Aree oggetto di individuazione degli stalli da riservare a parcheggi pertinenziali e della messa dimora di nuovi esemplari arborei

FOTO 11. Via Vallone della Selva (tratto sterrato): visuale in direzione delle aree oggetto di SUAP.



Aree oggetto di individuazione degli stalli da riservare a parcheggi pertinenziali e della messa dimora di nuovi esemplari arborei

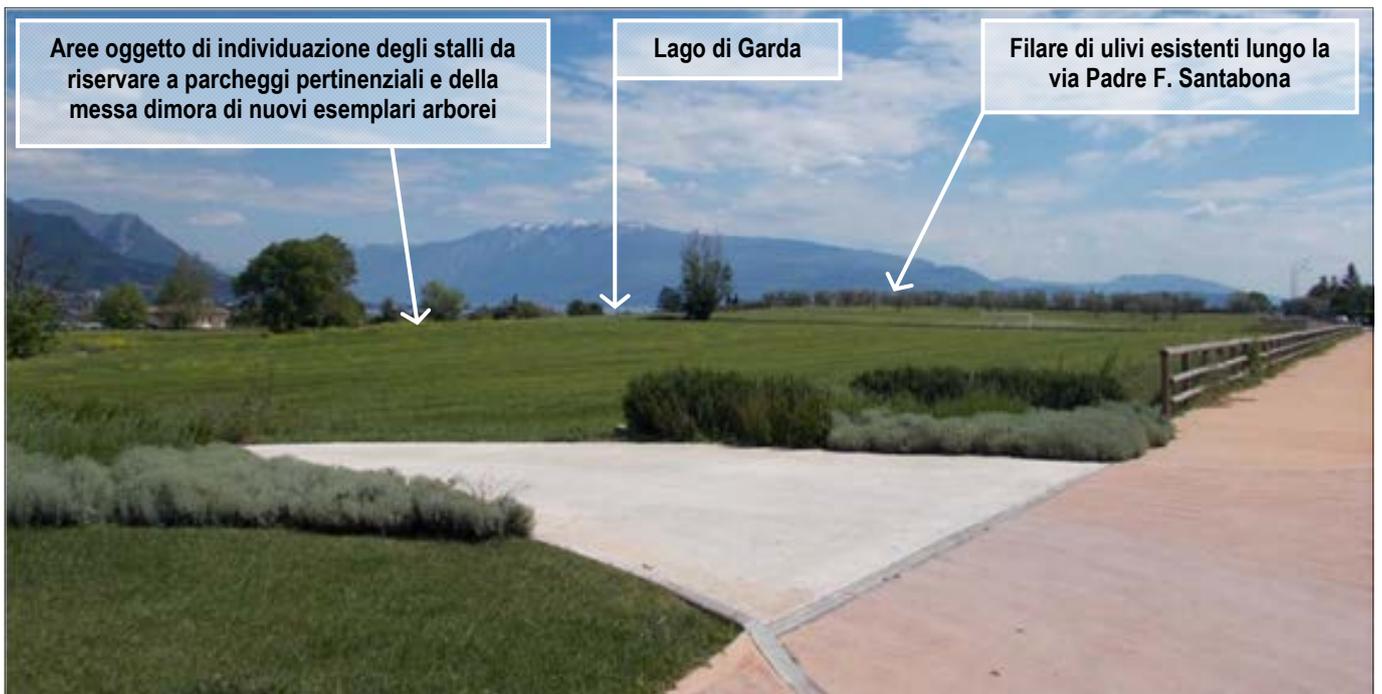
FOTO 12a. Via Vallone della Selva (tratto sterrato): visuale in direzione delle aree oggetto di SUAP.

Allontanandosi dalle aree oggetto di SUAP, seppur ci troviamo in un'ampia fascia libera da edificazioni, il dislivello tra la SP39 e via Vallone della Selva, nonché la vegetazione rada e/o in filari esistente, non consente la completa visibilità delle aree oggetto di SUAP.



Filare di ulivi esistenti lungo la via Padre F. Santabona

FOTO 12b. Via Vallone della Selva (tratto sterrato) visuale in direzione delle aree oggetto di SUAP: seppur molto lontano, si evidenzia la presenza dei filari di ulivi esistenti posti lungo la via Padre F. Santabona. Anche in questo caso è percepibile il pendio che caratterizza le aree oggetto di SUAP.

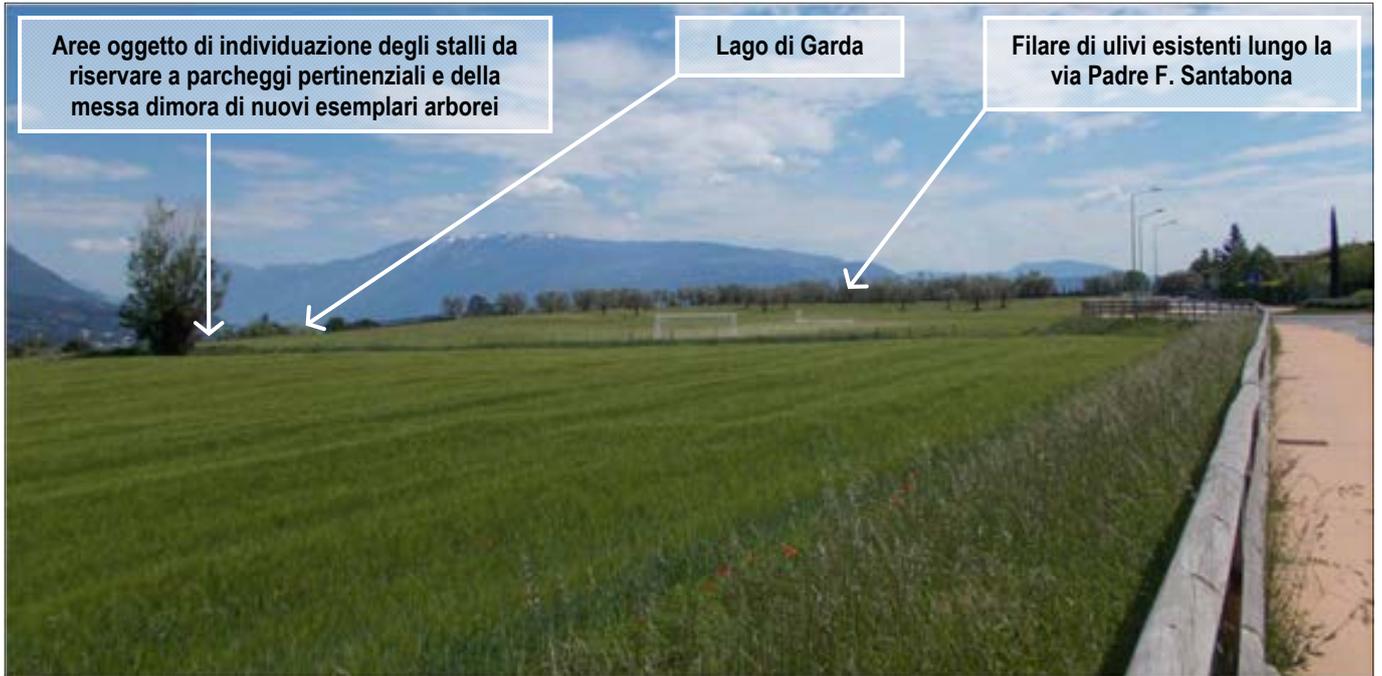


Aree oggetto di individuazione degli stalli da riservare a parcheggi pertinenziali e della messa dimora di nuovi esemplari arborei

Lago di Garda

Filare di ulivi esistenti lungo la via Padre F. Santabona

FOTO 13. Via Vallone della Selva (tratto sterrato) incrocio con la SP39, visuale in direzione delle aree oggetto di SUAP. Gli stalli che definiranno i parcheggi pertinenziali del campeggio esistente Al Week End srl saranno mitigati dalla messa a dimora di nuovi esemplari arborei così da creare elemento di continuità con i filari esistenti nella visione di insieme del paesaggio. Da questa visuale le aree oggetto di SUAP sono appena percettibili, sullo sfondo si segnala la presenza del Lago di Garda e i rilievi montuosi che caratterizzano entrambe le sue sponde.



*FOTO 14. SP39 direzione San Felice del Benaco centro: da questa visuale è possibile percepire bene i filari di ulivi esistenti posti lungo la via Padre F. Santabona, che troveranno continuità con gli esemplari arborei di nuovo impianto per la mitigazione degli stalli dei parcheggi pertinenziali al campeggio Al Week End srl.. La messa a dimora di nuovi elementi arborei rappresenta un elemento di forza e di valore per il paesaggio nel quale si inserisce, rafforzando l'immagine della continuità nella visione di insieme.*



*FOTO 15. SP39 direzione San Felice del Benaco centro.*



FOTO 16a. SP39 direzione San Felice del Benaco centro. Da questa visuale appare evidente come la messa a dimora di nuovi esemplari arborei sia da considerarsi quale elemento di continuità con il contesto limitrofo nel quale ben si inserisce. L'utilizzo a parcheggio stagionale delle aree oggetto di futura piantumazione non altera la visione di insieme del paesaggio che viene ulteriormente valorizzata dalla presenza degli elementi arborei stessi (sia quelli esistenti che quelli di nuovo impianto). Da questo punto di vista le aree oggetto di SUAP sono comunque poco visibili a causa del considerevole pendio che caratterizza l'intero ambito.

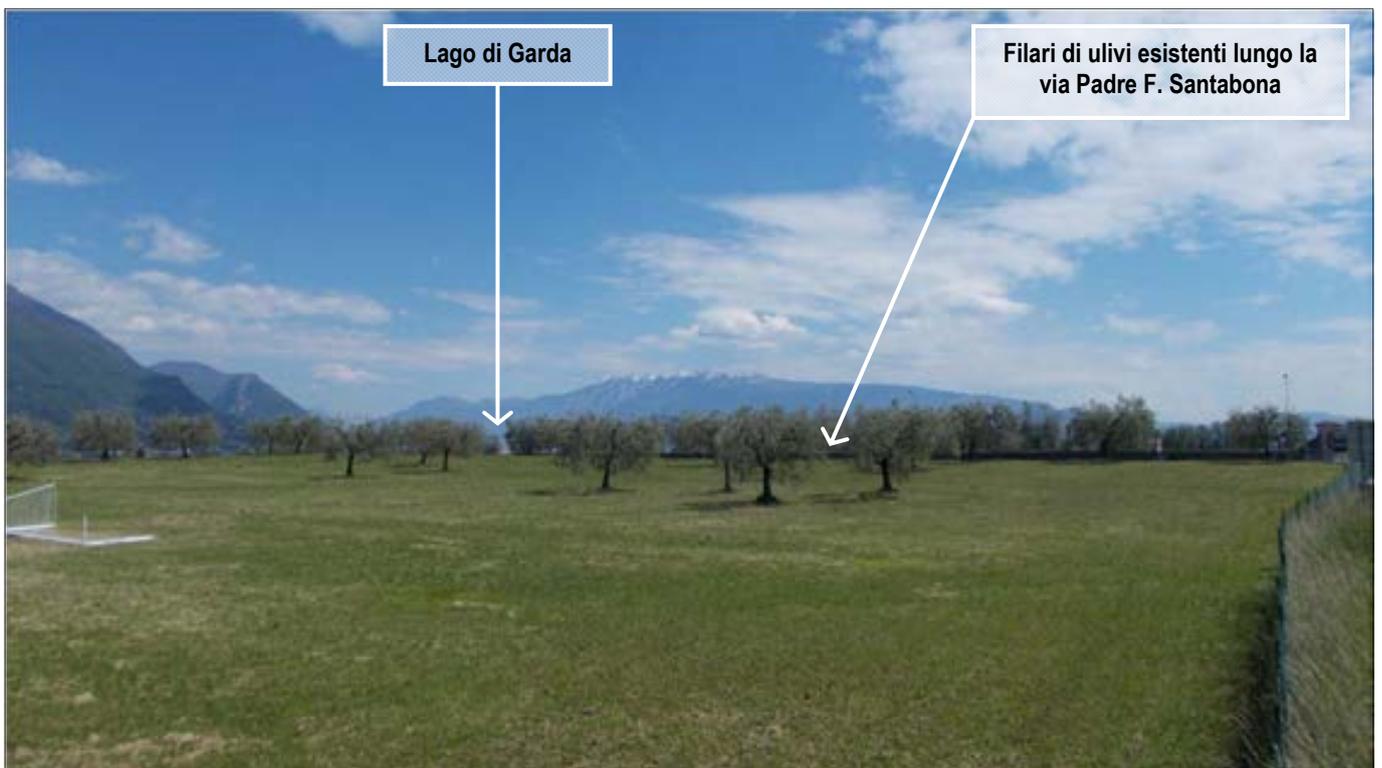


FOTO 16b. SP39 direzione San Felice del Benaco centro. Da questa visuale sono ben visibili gli ulivi che occupano la fascia lungo la via Padre F. Santabona, ma non è possibile percepire le aree oggetto di SUAP.



FOTO 17. SP39 direzione San Felice del Benaco centro. Da questo punto di vista non sono visibili le aree oggetto di futura piantumazione.

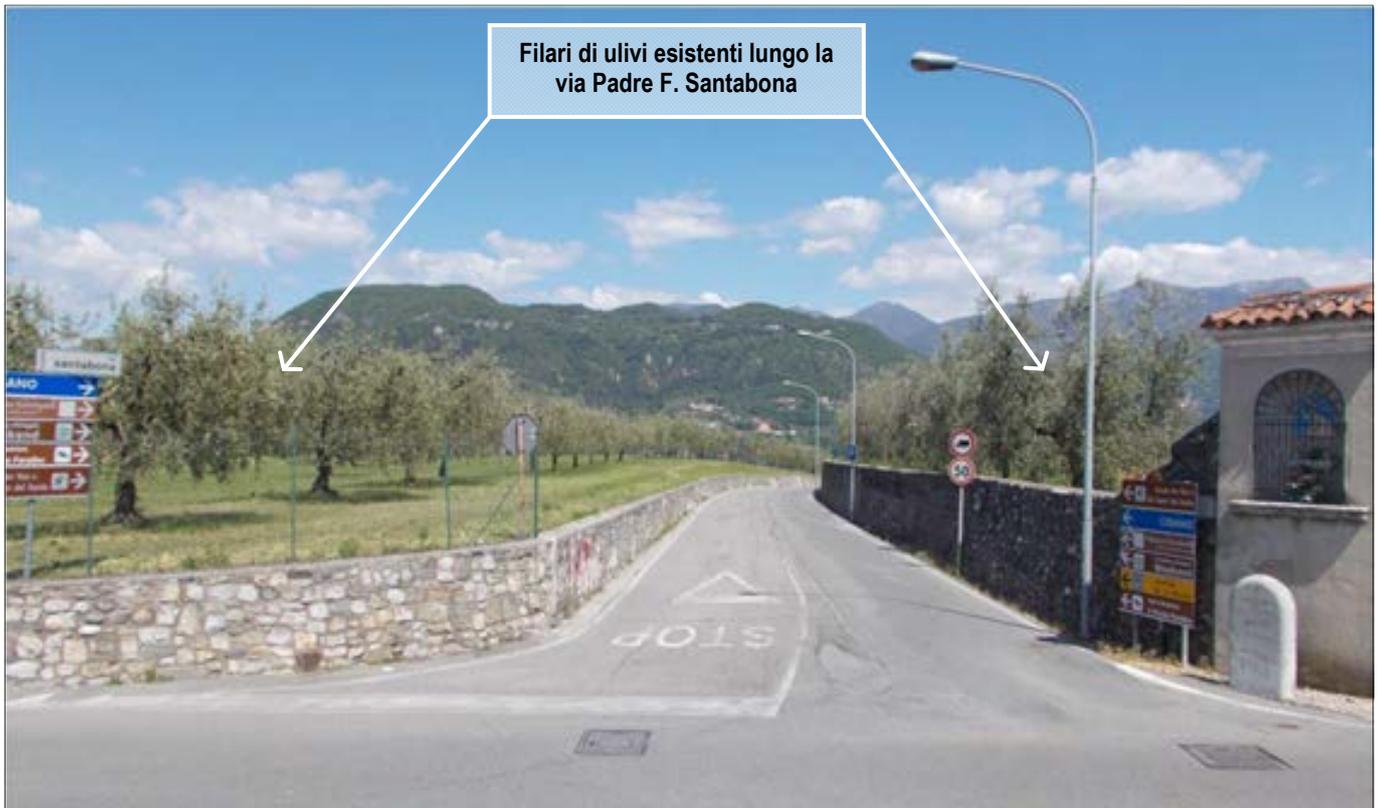


FOTO 18. SP39 incrocio con la via Padre F. Santabona: anche da questa visuale appare evidente la quota maggiore alla quale sono poste le aree oggetto di SUAP e i filari di ulivi esistenti posti lungo entrambi i lati di via Padre F. Santabona. Da questo punto di vista non sono visibili le aree oggetto di futura piantumazione.

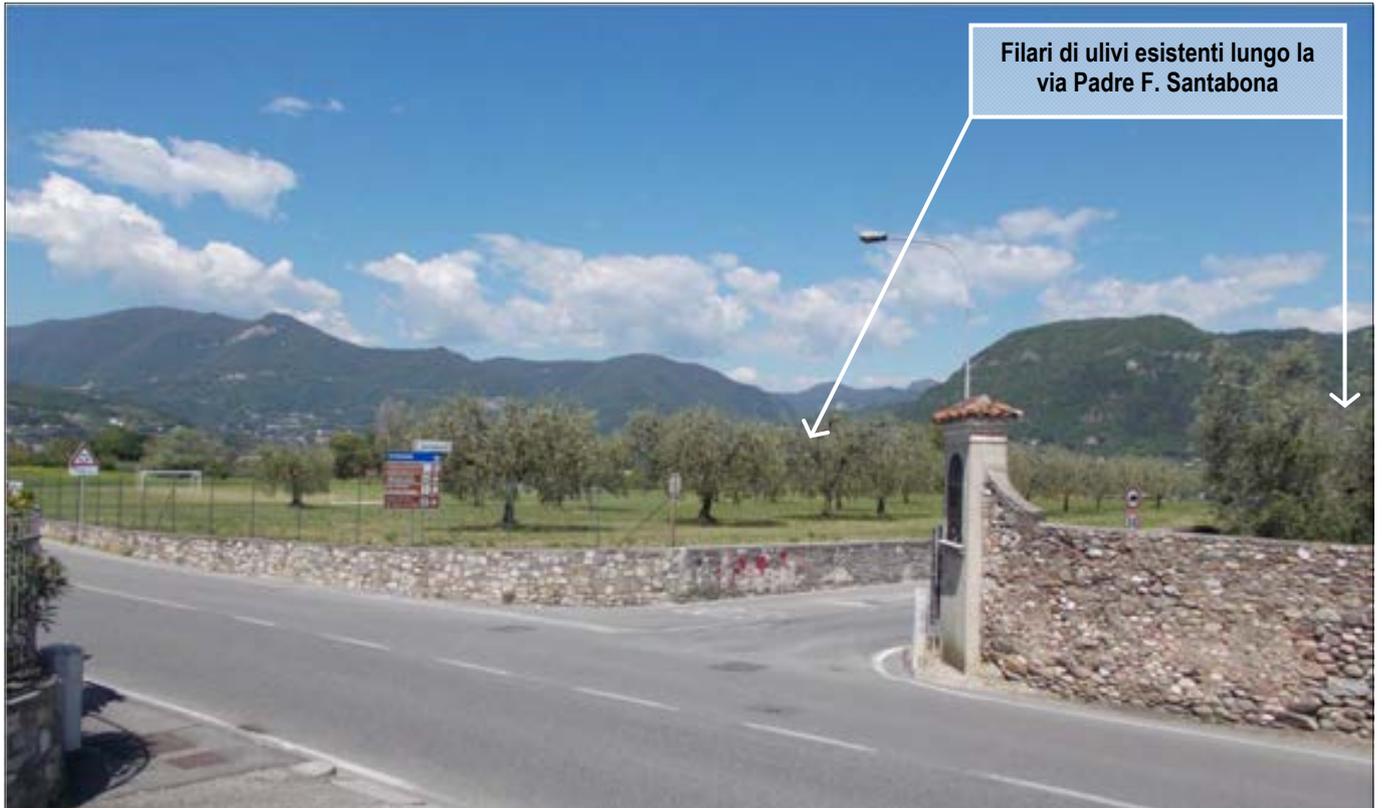


FOTO 19. SP39 incrocio con la via Padre F. Santabona: si segnala la presenza dei filari esistenti che si sviluppano lungo entrambi i lati di via padre F. Santabona. Da questo punto di vista non sono visibili le aree oggetto di futura piantumazione.

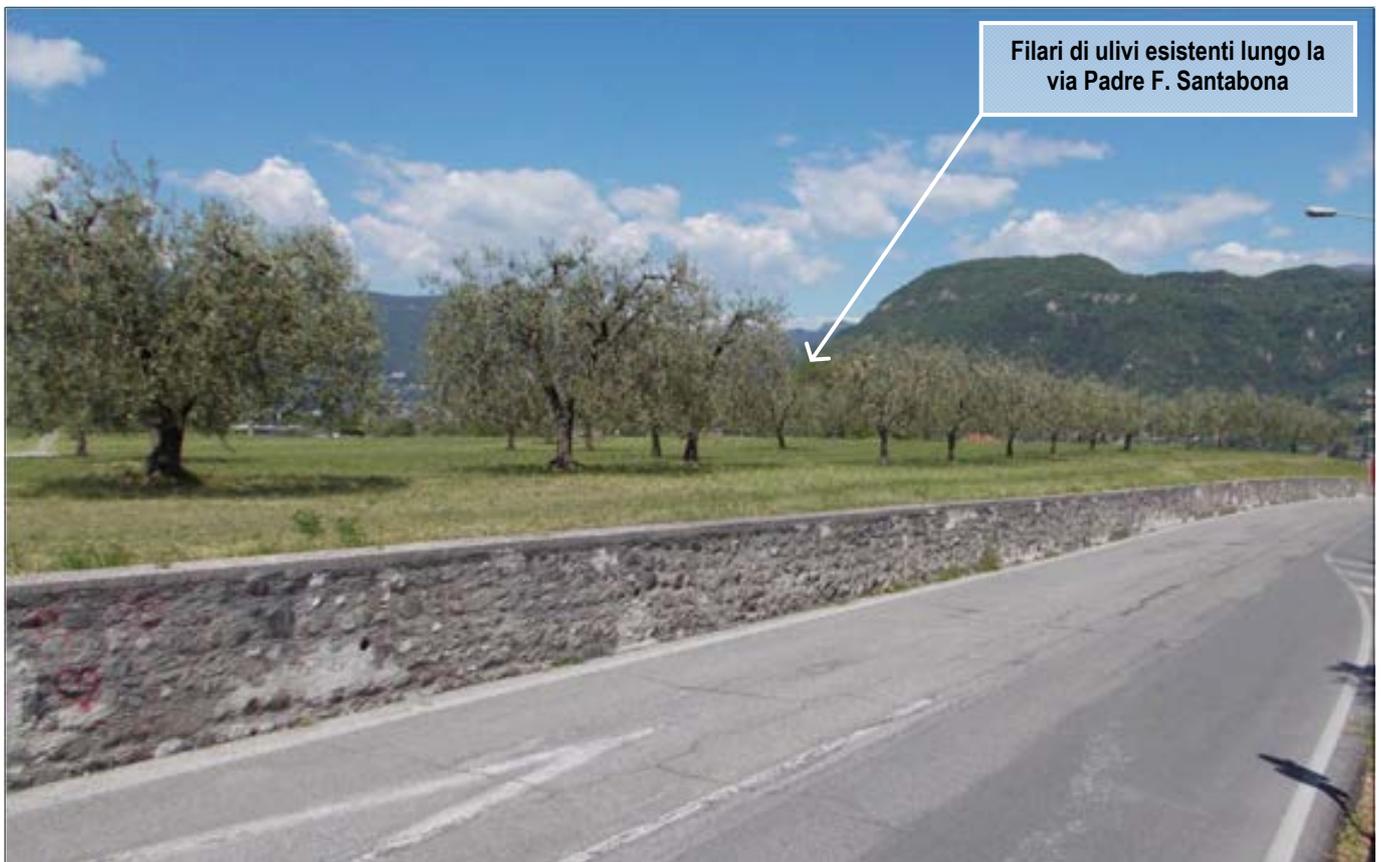
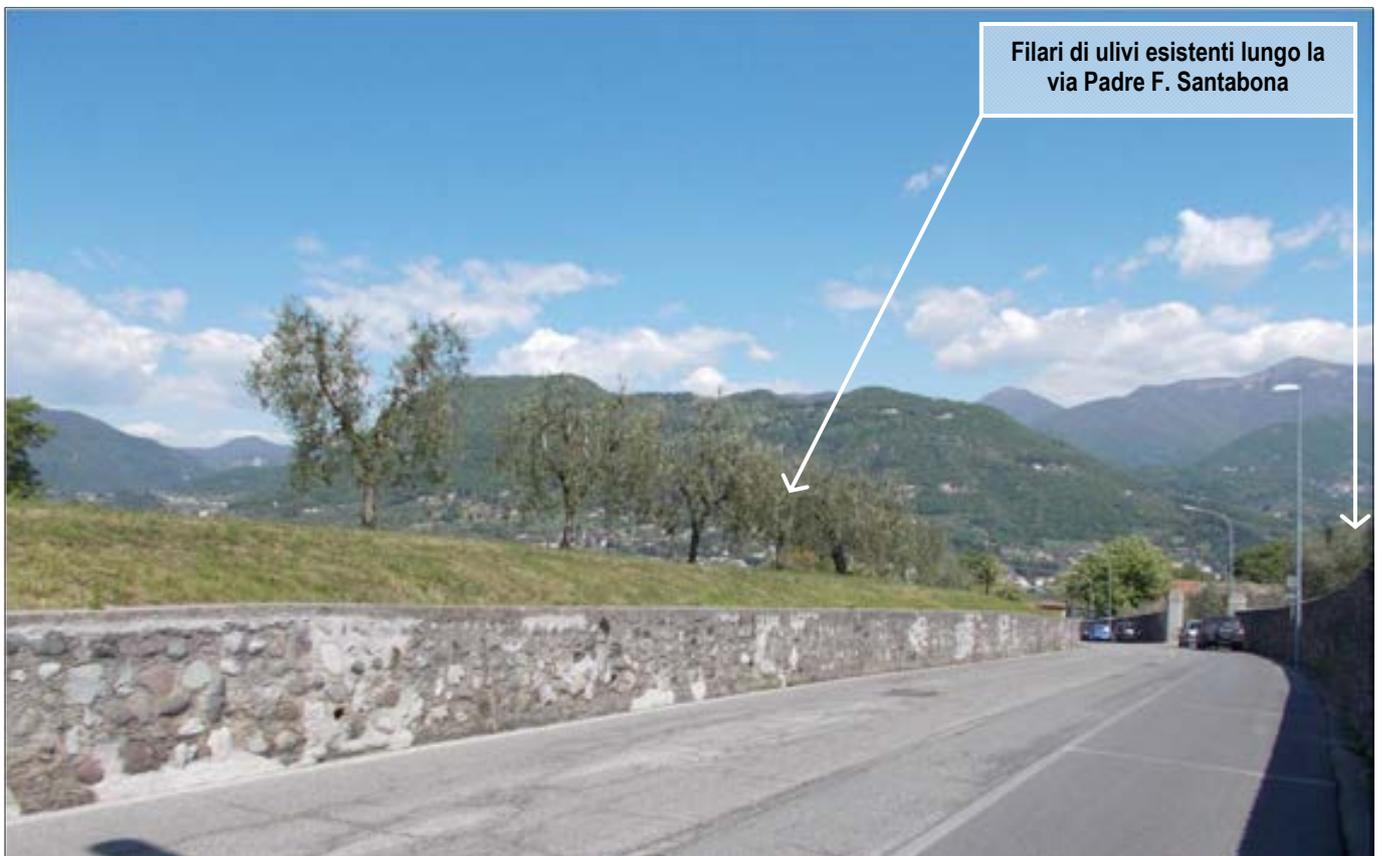


FOTO 20a. Via Padre F. Santabona



Filari di ulivi esistenti lungo la via Padre F. Santabona

FOTO 20b. Via Padre F. Santabona: si segnala la presenza dei filari esistenti che si sviluppano lungo entrambi i lati di via padre F. Santabona. Da questo punto di vista non sono visibili le aree oggetto di futura piantumazione.



Filari di ulivi esistenti lungo la via Padre F. Santabona

FOTO 21.



FOTO 22. Via Padre F. Santabona



FOTO 23. Via Padre F. Santabona



FOTO 24. Via Padre F. Santabona: dalla sequenza delle tre fotografie sopra riportate si evidenzia innanzitutto la presenza dei filari di ulivi esistenti; è possibile affermare che la previsione di messa a dimora di nuovi esemplari arborei ben si integra con il paesaggio del contesto ambientale in cui si inserisce, creando continuità nella visione di insieme e valorizzando il paesaggio con elementi di pregio che di fatto caratterizzano anche l'intero territorio amministrativo. Di fatto i nuovi elementi arborei costituiranno mitigazione ambientale nei mesi in cui parte delle aree saranno utilizzate quali parcheggi pertinenziali al campeggio esistente.

Di seguito si rappresenta nella fotografia aerea lo schema relativo alla messa a dimora dei nuovi esemplari arborei in relazione al contesto ambientale limitrofo; nello specifico si evidenzia la presenza di filari di ulivi e/o uliveti esistenti che caratterizzano non solo l'immediato contesto paesaggistico ma l'intero territorio amministrativo. Appare evidente che la piantumazione di nuovi elementi arborei non costituisce elemento di criticità ma rappresenta elemento aggiuntivo di valorizzazione del paesaggio.



**LEGENDA:** *linea tratteggiata colore verde chiaro = nuovi filari di ulivi*  
*linea continua colore verde scuro = filari ulivi/uliveti esistenti*

✓ **Caratteri paesaggistici delle aree oggetto di intervento e del contesto limitrofo**

Caratteri geomorfologici

Un rilevante pendio caratterizza l'intero ambito che di fatto si colloca ad una quota superiore rispetto alle diverse vie di accesso; anche il contesto limitrofo al SUAP si contraddistingue per il graduale declivio che dalla strada provinciale SP39 scende notevolmente in direzione della riva del lago.

Sistemi naturalistici

Sono presenti fasce di bosco che cingono le aree ad oggi occupate dalle strutture ricettive del campeggio esistente *Al Week End srl* e che lasciano spazio poi verso l'interno a prati e seminativi con presenza di specie arboree ed arbustive sparse.

Dal paesaggio naturale spontaneo si distinguono gli appezzamenti agricoli alternati a campi seminativi, con particolare rilevanza si sottolineano le coltivazioni di uliveti e vigneti, nonché i filari posti lungo le strade che contribuiscono alla definizione del disegno del paesaggio.

Le condizioni degli ambiti naturali sono nel complesso molto buone e compongono un paesaggio nel suo insieme di particolare pregio paesistico ambientale.

Sistemi insediativi storici

Rilevante è la presenza nelle vicinanze del nucleo antico di *Cisano*, ma che resta comunque celato rispetto alle aree oggetto di SUAP.

Percorsi panoramici

Sono presenti percorsi panoramici e di fruizione paesistica d'interesse paesaggistico individuati a livello sovralocale, dal PPR e dal PTCP, e a livello locale segnalati invece dal Piano Paesistico comunale; nello specifico la strada principale di accesso alle aree oggetto di intervento la SP39 (*via Zublino*), asse viario che si sviluppa verso l'interno del territorio amministrativo.

### ✓ **Descrizione proposta di SUAP**

Come ampiamente descritto nei precedenti paragrafi, l'ambito oggetto di intervento si colloca tra la via *Vallone della Selva*, via *Padre F. Santabona* e la *SP39 (via Zublino)*; confina a nord e sud con la viabilità pubblica e aree già urbanizzate, a est e ovest con aree libere da edificazioni occupate da prati e seminativi.

Le aree oggetto di intervento sono caratterizzate dal punto di vista morfologico da terreni caratterizzati da un rilevante declivio verso il lago e si collocano ad una quota superiore rispetto alle diverse vie di accesso.

La proposta di SUAP interessa solo in minima parte le aree ricomprese nel comparto e in realtà non può considerarsi un vero e proprio intervento, bensì si configura in effetti più come "richiesta/permesso" di utilizzo stagionale delle aree in questione come parcheggi pertinenziali dell'attività ricettiva all'aria aperta esistente e limitrofa.

Di fatto l'istanza di SUAP non prevede variazione alcuna della destinazione urbanistica, né individua interventi edilizi né modifiche dei suoli e/o del piano naturale di campagna, bensì propone la piantumazione di nuovi esemplari arborei e l'individuazione di appositi stalli (n° 120) necessari per il reperimento dei parcheggi pertinenziali al campeggio *Al Week End srl* posto più a nord.

Le aree sono già dotate di apposito ingresso posto in prossimità dell'incrocio tra via *Padre F. Santabona* e via *Vallone della Selva*, che risulta ad oggi già adeguato e pertanto non saranno apportate variazioni alcune.

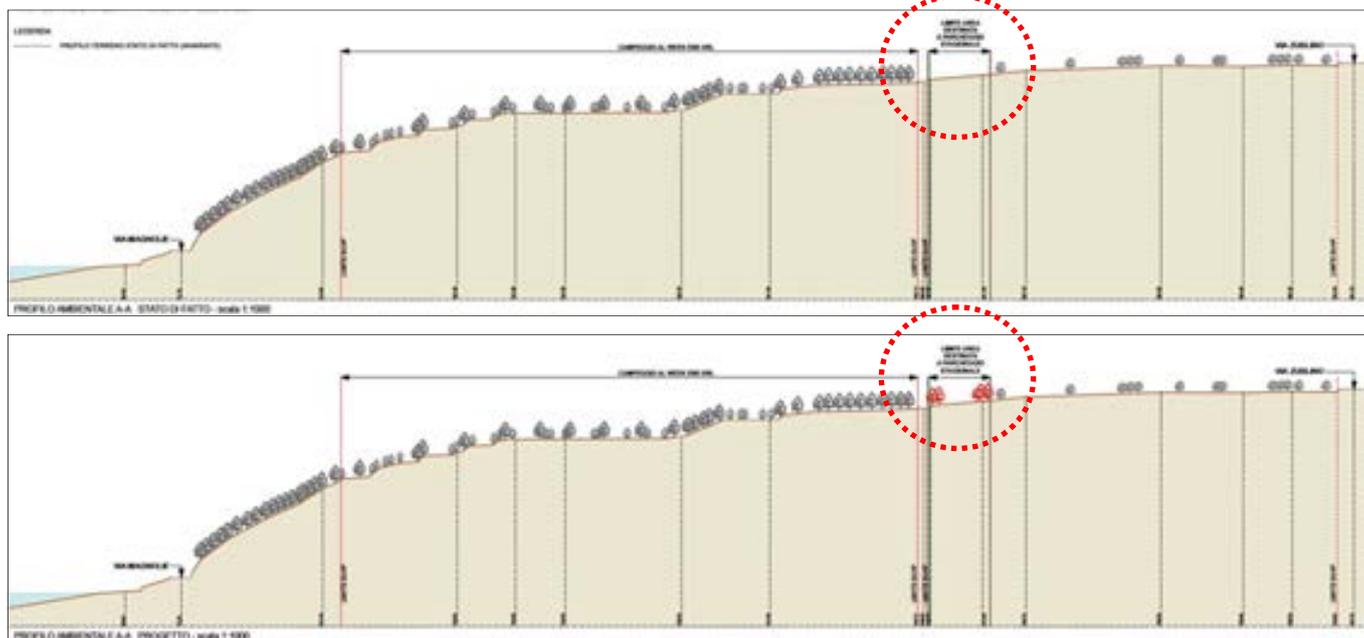
Preme sottolineare, come già evidenziato nella *Relazione Urbanistica* allegata al SUAP, che la proposta di individuazione degli stalli da riservare a parcheggi pertinenziali si è resa necessaria a seguito dell'adeguamento alle disposizioni in materia di sicurezza e prevenzione incendi, pertanto è da considerare che l'attività ricettiva all'aria aperta Campeggio *Al Week End srl* non è oggetto di alcun ampliamento della capacità ricettiva.

Si riporta di seguito un estratto della tavola *Planimetria di progetto (T04SU)* allegata alla proposta di SUAP esplicativa dell'intervento, alla quale si rimanda per maggiori dettagli.

**Aree oggetto di individuazione degli stalli da riservare a parcheggi pertinentziali**



Si riportano di seguito i profili ambientali relativi allo stato di fatto e al progetto.



Si riportano di seguito alcuni foto-inserimenti al fine di rappresentare la coerenza della proposta di SUAP con il contesto paesistico limitrofo.



*STATO DI FATTO*

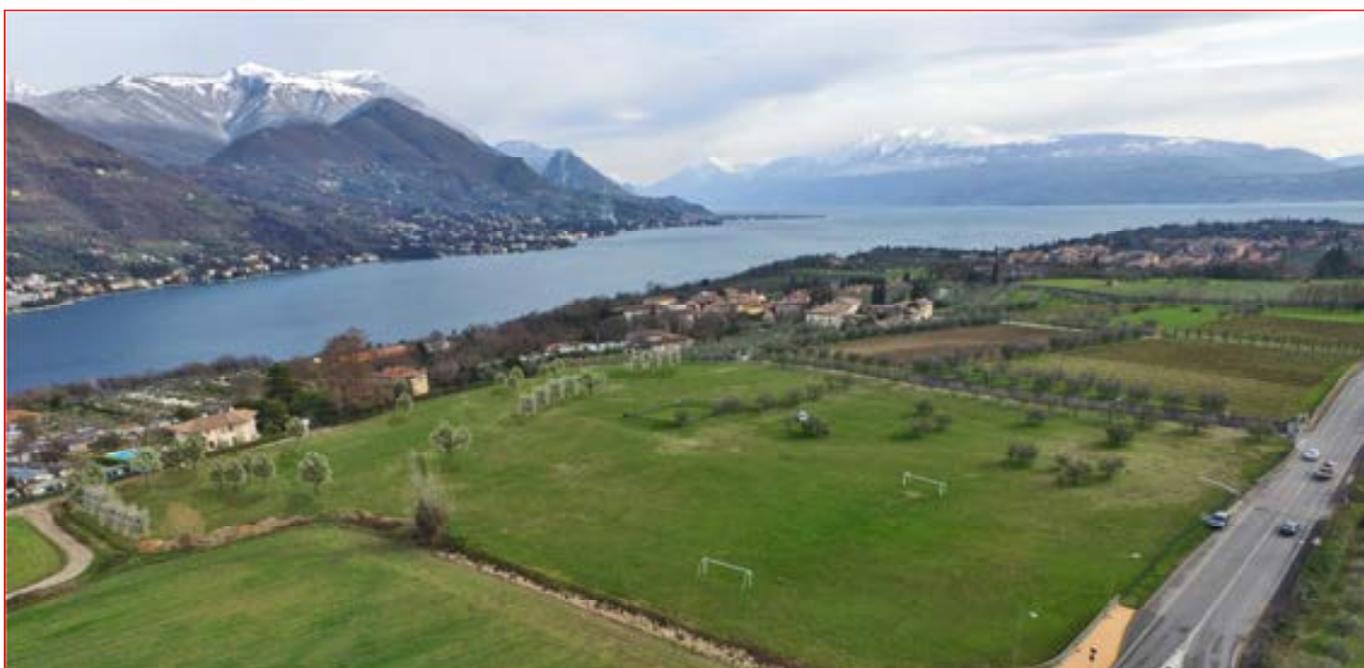


*PROGETTO*

La piantumazione di nuovi esemplari arborei non altera la visione di insieme del paesaggio, bensì rappresenta ulteriore elemento di valorizzazione in quanto tutto il contesto limitrofo, oltre che le stesse aree oggetto di SUAP, è già caratterizzato dalla presenza di essenze di pregio, (filari di ulivi esistenti) che si sviluppano principalmente lungo la rete principale della viabilità pubblica nonché lungo i margini dei diversi appezzamenti agricoli.



*STATO DI FATTO*



*PROGETTO*

Appare evidente come il progetto ben si inserisca nel paesaggio senza alterare la morfologia del sito; è conservato l'andamento naturale del terreno che degrada in maniera rilevante sino a giungere al Lago, rendendo così difficile la percezione dell'intero ambito oggetto di intervento dai principali punti di vista e dalle percorrenze viarie interne al territorio.

Da questa visuale è possibile individuare con precisione i filari di ulivi esistenti che trovano continuità di lettura nelle piantumazioni proposte con il SUAP, senza che quest'ultime rappresentino elemento di criticità e contrasto.

Si evidenzia inoltre che l'utilizzo degli stalli per i parcheggi avverrà solo stagionalmente, ovvero solamente durante i mesi di apertura dell'attività ricettiva; pertanto la presenza di autovetture in sosta è limitata e comunque mitigata dalla vegetazione di progetto.

## 6 SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI

Per quanto riguarda l'analisi degli elementi di sensibilità e d'incidenza del progetto si seguono le indicazioni e i procedimenti proposti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045.

L'impianto metodologico contenuto dalle linee guida prevede che la relazione sia articolata seguendo puntualmente un flusso di analisi e valutazione definito, che passa attraverso la definizione della sensibilità del sito e in seguito del grado d'incidenza del progetto.

L'impatto paesistico del progetto è quindi determinato dall'incontro dei due fattori, sensibilità e incidenza appunto, secondo lo schema di punteggio riportato nella tabella sottostante (*Tabella 3 nel testo BURL 2° Supplemento Straordinario al n. 47 del 21 novembre 2002*).

**Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, secondo le linee guida della DGR 7/11045 08/11/2002.**

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
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 a soglia di tolleranza.

Il metodo proposto consiste proprio nel considerare innanzitutto la *sensibilità* del sito di intervento e, quindi, l'*incidenza* del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

L'incrocio dei due dati consente di determinare una valutazione numerica per la quale sono previsti due soglie determinanti: la "soglia di rilevanza" pari a 5, e la "soglia di tolleranza" pari a 16; per valori inferiori a 5 l'impatto paesistico del progetto risulta inferiore alla soglia di rilevanza e pertanto non determina problematiche di alcun tipo. Come stabilito dall'*art. 29 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico Regionale*, tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza devono invece essere corredati da una specifica relazione paesistica, che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della *classe di sensibilità* del sito e del *grado d'incidenza* del progetto.

Per definire il grado di sensibilità del luogo si fa riferimento alla cartografia allegata al PGT e in particolare alla tavola delle *Classi di sensibilità paesistica* illustrata nei paragrafi precedenti. Dalla suddetta cartografia l'area oggetto di SUAP che ospiterà gli stalli dei parcheggi pertinenziali viene identificata interamente in classe di sensibilità paesistica alta (classe 4).

## 7 INCIDENZA PAESAGGISTICA

Per determinare il grado d'incidenza si procederà di seguito sviluppando l'analisi attraverso gli argomenti previsti dalle "linee guida" regionali.

In particolare saranno analizzate 5 tipologie d'incidenza del progetto e ciascuna di queste sarà declinata secondo parametri di valutazione a *livello sovralocale* (scala ampia o d'insieme) e parametri valutativi a *livello locale* (immediato intorno, scala locale). Anche per l'analisi d'incidenza, come già per la sensibilità, la ratio di composizione proposta dalle linee guida è quella dell'assunzione del valore più alto: in sostanza va considerato come risultato il parametro più elevato, anche se tutti gli altri aspetti risultano essere nulli o irrilevanti.

Tabella 2 - Schema per la determinazione dell'incidenza del progetto, secondo le linee guida ex DGR 7/11045 dell'8/11/2002.

Critero di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala sovralocale	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	<i>grado incidenza molto basso (1)</i>	<i>grado incidenza molto basso (1)</i>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>grado incidenza molto basso (1)</i>	<i>grado incidenza molto basso (1)</i>
3. Incidenza visiva	<i>grado incidenza molto basso (1)</i>	<i>grado incidenza molto basso (1)</i>
4. Incidenza ambientale	<i>grado incidenza molto basso (1)</i>	
5. Incidenza simbolica	<i>grado incidenza molto basso (1)</i>	<i>grado incidenza molto basso (1)</i>
Giudizio sintetico	<i>molto basso (1)</i>	<i>molto basso (1)</i>
Giudizio complessivo	<i>molto basso (1)</i>	

### ✓ Parametri valutativi

#### Modo di valutazione dell'incidenza morfologica e tipologica

L'area oggetto d'intervento partecipa al sistema paesistico sovralocale dei rilievi morenici del Lago di Garda, la leggibilità delle forme naturali del suolo relative al contesto paesaggistico in cui si inserisce è percepibile parzialmente percorrendo la SP39 (via Zublino).

Il progetto non interferisce con la visuale del territorio e delle peculiarità paesaggistiche colte dal contesto limitrofo (si vedano le immagini allegate alla presente *Relazione*); di fatto il dislivello naturale tra le aree oggetto di intervento e la SP39 nega completamente la visibilità delle aree oggetto di intervento.

Il mantenimento delle forme naturali del terreno fa sì che l'intervento s'inserisca senza contrasti nel contesto limitrofo, sia in rapporto al paesaggio dell'entroterra, sia in relazione allo scenario lacuale dal quale peraltro non è visibile.

Complessivamente l'intervento assume, a livello sovralocale, un grado d'incidenza del progetto MOLTO BASSO (1).

A livello locale la partecipazione a un sistema territoriale di alto valore paesaggistico è ancora pienamente colta.

Il progetto adotta la soluzione di utilizzo di nuove piantumazioni per mitigare l'ordine degli stalli dei parcheggi pertinenziali nel rispetto dei caratteri morfologici del territorio senza apportare alcune modifiche alla struttura dei terreni esistenti. Per tali ragioni si propone, nuovamente, un grado d'incidenza del progetto MOLTO BASSO (1).

#### Modo di valutazione dell'incidenza linguistica

Lo schema compositivo planimetrico si rapporta al contesto esistente e pone attenzione alle caratteristiche del paesaggio circostante realizzando quale opera la sola messa a dimora di nuovi esemplari arborei in continuità con quelli esistenti in sito e nel contesto limitrofo.

Si ritiene che a livello sovralocale e a livello locale l'incidenza del progetto dal punto di vista linguistico possa considerarsi MOLTO BASSA (1) (si vedano gli elaborati grafici e fotografici di simulazione del progetto).

#### Modo di valutazione dell'incidenza visiva

A livello sovralocale la potenziale percepibilità dell'area d'intervento è molto contenuta in quanto risulta visibile solo parzialmente e da punti di vista lontani lungo la SP39; gli elementi arborei già presenti nelle vicinanze, nonché il rilevante dislivello che caratterizza le aree ed il contesto limitrofo, contribuiscono a schermare ulteriormente la vista dell'ambito oggetto di futura piantumazione.

Si ritiene che a livello sovralocale l'incidenza del progetto dal punto di vista vedutistico sia da considerarsi MOLTO BASSA (1).

A livello locale la visibilità delle aree in questione è quasi nulla, in quanto le aree non risultano visibili dalla viabilità provinciale, né dalla viabilità di accesso né spostandoci verso l'interno del territorio comunale, dalle altre percorrenze di fruizione del paesaggio facenti parte del contesto limitrofo.

Unico punto dal quale è possibile percepire visivamente le aree in questione è percorrendo la via *Vallone delle Selve* che costeggia a nord l'ambito stesso, anche se comunque il dislivello tra le aree e la viabilità è tale per cui non è possibile percepirne la profondità.

Data la proposta di SUAP, è possibile affermare che l'immagine complessiva delle aree oggetto di intervento è perfettamente in linea con il paesaggio caratterizzante il contesto limitrofo.

Per le ragioni sopra esposte, a livello locale il grado d'incidenza dal punto di vista vedutistico si considera un grado d'incidenza MOLTO BASSO (1).

#### Modo di valutazione dell'incidenza ambientale

Dal punto di vista dell'incidenza ambientale si rileva che complessivamente l'intervento ben si inserisce nel contesto limitrofo; di fatto la scelta della sola messa a dimora di nuovi esemplari arborei che definiscono il disegno degli stalli da riservare a parcheggi pertinenziali ha lo scopo di dare continuità al paesaggio agrario che caratterizza l'entroterra amministrativo, evitando così la realizzazione di qualsiasi elemento di contrasto quale potrebbe essere la realizzazione di opere edilizie.

Il grado d'incidenza ambientale del progetto è da considerarsi MOLTO BASSO (1).

#### Modo di valutazione dell'incidenza simbolica

A scala sovralocale e a scala locale l'intervento non è portatore di alcuna incidenza simbolica, e s'ipotizza non possa incidere su elementi esistenti di rilevante valore simbolico o identitario presenti a scala sovralocale e locale. Per tali ragioni l'incidenza simbolica del progetto si ritiene MOLTO BASSA (1).

✓ **Incidenza complessiva**

Secondo lo schema delle linee guida, richiamato nella presente *Relazione* in Tabella 2, l'incidenza complessiva del progetto è da considerarsi, per quanto sopra descritto, molto bassa (1) sotto il profilo dell'incidenza morfologica e tipologica sia a scala sovralocale che a scala locale; molto bassa (1) dal punto di vista dell'incidenza linguistica sia a livello sovralocale che a livello locale; l'impatto visivo a livello sovralocale è stato indicato molto basso (1), così come anche a scala locale; l'incidenza ambientale del progetto va considerata molto bassa (1); l'incidenza simbolica del manufatto è molto bassa (1).

**Riassumendo tutto quanto visto sopra, e ricordando la valutazione del massimo punteggio, l'incidenza complessiva del progetto, considerato nell'effetto cumulato di tutte le sue parti costitutive, si considera MOLTO BASSA, ovvero pari a 1.**

## 8 IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Riprendendo lo schema di valutazione, presentato all'inizio del presente paragrafo, l'impatto paesistico del progetto è dato dal prodotto dell'incidenza media del progetto (valore più alto pari a 1) con la sensibilità paesistica del sito di livello alto (classe di sensibilità paesistica alta 4).

In suddetto caso pertanto l'impatto si considera sotto la soglia di rilevanza e inferiore anche alla soglia di tolleranza.

Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, secondo le linee guida della DGR 7/11045 08/11/2002.

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
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 a soglia di tolleranza.

### ✓ Misure di mitigazione

Come già accennato il SUAP non propone un vero e proprio intervento edilizio, ma la semplice individuazione degli stalli da riservare a parcheggi pertinenziali del campeggio *esistente Al Week End srl* senza alcuna modifica della destinazione urbanistica delle aree, della morfologia dei luoghi, senza alcuna variazione del piano naturale di campagna e senza realizzare alcun tipo di pavimentazione, è prevista invece la sola piantumazione di nuovi esemplari arborei.

L'intervento così proposto si pone quale principale obiettivo la conservazione e valorizzazione dello stato reale dei luoghi, pur rispondendo all'esigenza di adeguare la struttura ricettiva alle ultime normative sopravvenute in materia di prevenzione incendi e quindi di sicurezza.

Appare evidente che la proposta di SUAP così come formulata, ovvero con la sola messa a dimora di nuovi esemplari arborei, si configura nell'insieme quale misura di mitigazione in quanto la sosta stagionale (durante i mesi di apertura del campeggio) dei veicoli è mitigata dalla presenza della futura vegetazione, sia di progetto che quella esistente.