

COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Viale Fratelli Lavanda 3
37010 Torri del Benaco VERONA
Tel. centralino: 045 6205888
Fax protocollo: 045 6205832
Indirizzo e-mail: comune@comune.torridelbenaco.vr.it

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO
“LE SORTE” IN LOCALITA' LE SORTE DEL COMUNE
DI TORRI DEL BENACO

RELAZIONE PAESAGGISTICA ORDINARIA – P.U.A.
ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

DITTA:
SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA ALBISANO

(in qualità di ditta proprietaria)

MARGESIN SRL

(in qualità di promissario acquirente)

Torri del Benaco,

IL TECNICO

COMUNE DI TORRI DEL BENACO

PROVINCIA DI VERONA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

AI SENSI DELL'ART. 1 DEL D.P.C.M. 12.12.2005

PER INTERVENTI E/O OPERE DIVERSI DA QUELLI A CARATTERE AERALE (PUNTO 4.1), DA QUALLI A CARATTERE LINEARE O A RETE (PUNTO 4.2) E DA QUELLI IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO E' VALUTATO MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA (SCHEDA).

RICHIEDENTE:

SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA ALBISANO(in qualità di ditta proprietaria)

Sede legale Verona (VR) via Sommacampagna 63/H CAP37137, P.IVA 03995000233, Legale Rappresentante sig. Vanzini Mauro, nato a Isola Della Scala (VR) il 05/09/1970, C.F. VNZMRA70P05E349F, residente in Peschiera Del Garda (VR),CAP 37019, Piazza Fasolin. 1 .

MARGESIN SRL (in qualità di promissario acquirente)

sede legale Lana (BZ) via Prevosto Wieser n.30 CAP 39011 Frazione Foiana, Legale Rappresentante sig. Margesin Johann Josef nato a Lana (BZ) il 05/02/1953, C.F. MRGJNN53B05E434Q, residente in Lana (BZ), CAP 39011, vicolo W. Von DerVogelweide n.7.

UBICAZIONE DELL'OPERA: Comune di TORRI DEL BENACO – Loc. Le Sorte - Catastalmente l'intervento è previsto nel territorio di questo Comune alla sezione Unica – 12 mappali 57-62-63-18-166-291-295-296-591. (zona A) ed al foglio 12°, mappali n. 24-329-13-502 (zona B).

TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O OGGETTO DELL'INTERVENTO:

Le aree oggetto di intervento si trovano nel Comune di Torri del Benaco in loc.le Sorte, a sud-est del centro storico del capoluogo, nella frazione di Albisano

OPERA CORRELATA A:

Piano urbanistico attuativo per l'urbanizzazione di un area a destinazione turistico ricettiva

Le opere in oggetto prevedono la realizzazione delle opere di urbanizzazione di una struttura turistico ricettiva da realizzarsi tramite Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

CARATTERE DELL'INTERVENTO:

permanente, in quanto le opere previste riguardano trasformazioni definitive.

DESTINAZIONE D'USO del manufatto:

aree a destinazione turistico ricettiva (area A) e residenziali (aree B e C) destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio di una struttura turistico ricettiva

CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

costa alta, ubicata sul versantecollinare verso sud-est rispetto al centro del capoluogo.

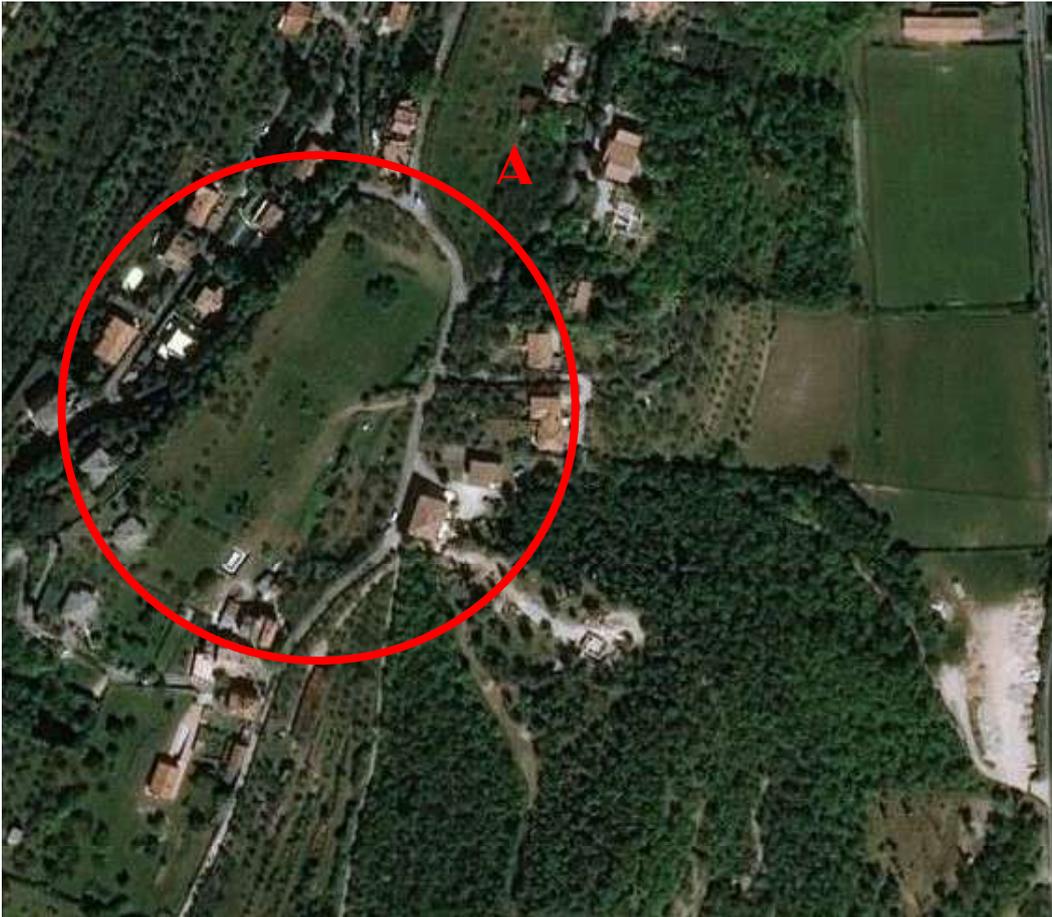
MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

ambito lacustre, Le aree oggetto di futura cessione per ampliamento della sede stradale e realizzazione delle opere di urbanizzazione sono costituite da una proprietà (ZONA A) che si sviluppa in lungo nel senso nord-sud e l'area è adibita a prato ed in parte piantato di ulivi. Alberi ad alto fusto e cespugli sono presenti sulle scarpate che si sviluppano dalla ampia piana verso la strada a monte in salita e la strada a valle in discesa.

Le ulteriori aree non ancora in proprietà ma oggetto di futura cessione per ampliamento della sede stradale sono invece piccoli ambiti di terreno privato adibito a giardino a servizio delle abitazioni esistenti, posti ai margini della carreggiata stradale esistente (Zona B e C).

UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Opere entro ambito (Zona A)



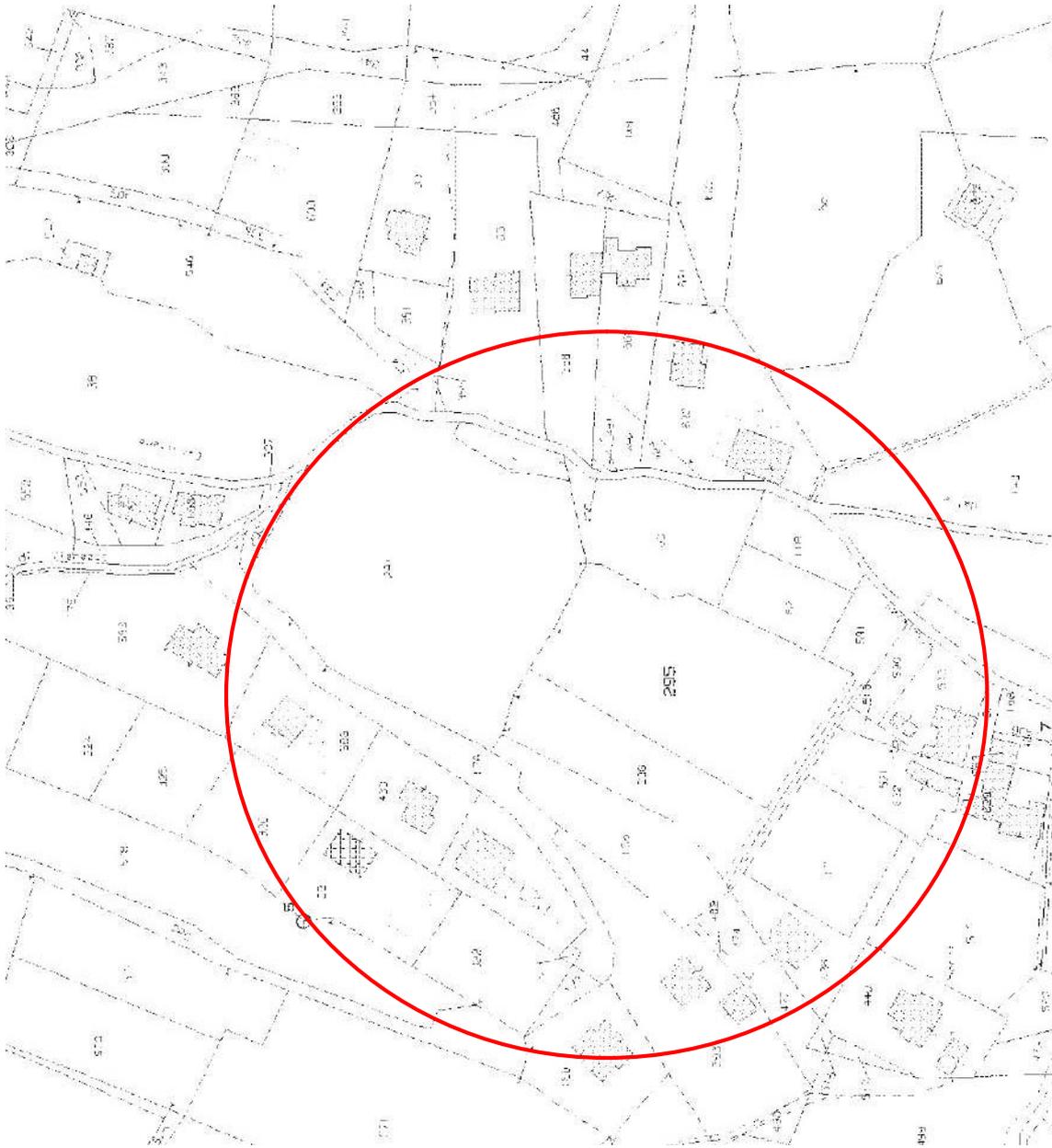
Ortofoto con indicazione sommaria dell'area d'intervento.

Opere entro ambito (Zone B e C)



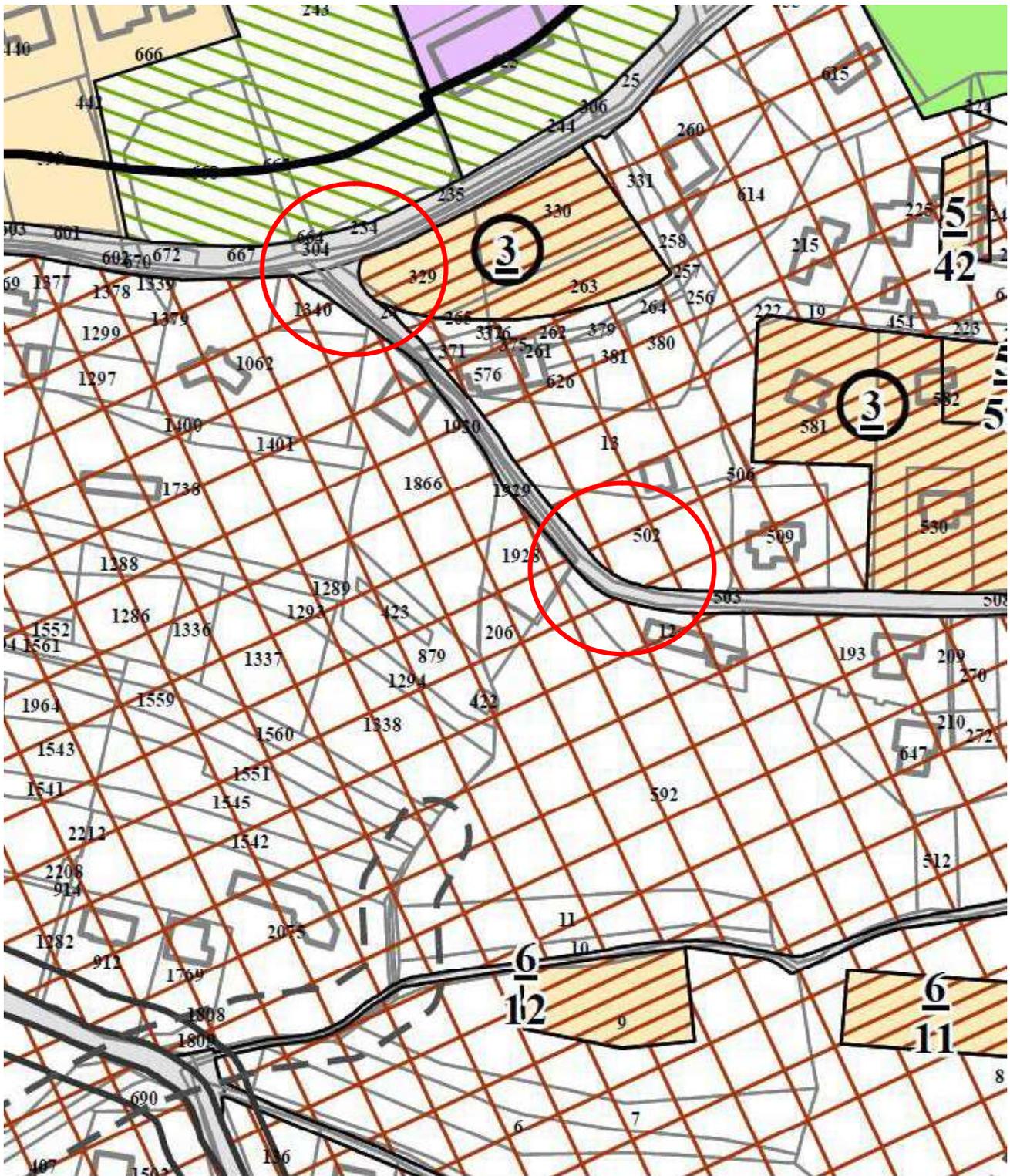
INDIVIDUAZIONE PROPRIETÀ

I mappali interessati per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo per la realizzazione della struttura turistico ricettiva sono censiti Catasto terreni del Comune di Torri del Benaco al foglio 12 mappali 57-62-63-18-166-291-295-296-591.



Mapa catastrale con indicazione della proprietà interessate.

Le aree oggetto di cessione al Comune di Torri del Benaco, per l'allargamento stradale per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo sono catastralmente individuate al foglio 12°, mappali n. 24-329-13-502, come indicate nella mappa catastale sovrapposta alla zonizzazione del P.I. n. 2.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA D'INTERVENTO

Le riprese fotografiche permettono una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto dai punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervento del sito.



VISTE DAI TRATTI DI PUBBLICA VIABILITA'

1



Vista dalla strada provinciale SP.32A di via Volpara – Zona B con indicazione dell'area per l'allargamento stradale previsto all'incrocio esistente

2



Vista dalla strada provinciale SP.32A di via Volpara – Zona C con indicazione dell'area per l'allargamento stradale previsto

3



Vista dalla strada di loc. Le Sorte da nord

4



Vista dalla strada di loc. Le Sorte da nord

5



Vista dalla strada di loc. Le Sorte da nord

6



Vista dalla strada di loc. Le Sorte dall'area sud del borgo più antico delle Sorte Zona A con indicazione dell'area dove verranno realizzate le opere di urbanizzazione

VISTE RAVVICINATE DEL LOTTO OGGETTO DI INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DELLA STRUTTURA TURISTICO ROCETTIVA (con realizzazione allargamento stradale - ZONA A)

7



Vista dalla strada di loc. Le Sorte da nord – con indicazione del tratto di viabilità interessato dall’allargamento della carreggiata e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione

8



Vista dalla strada di loc. Le Sorte da nord - con indicazione del tratto di viabilità interessato dall’allargamento della carreggiata edalla realizzazione delle opere di urbanizzazione

9



Vista dalla strada di loc. Le Sorte da nord - con indicazione del tratto di viabilità interessato dall'allargamento della carreggiata e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione

10



Vista dalla strada di loc. Le Sorte da nord - con indicazione del tratto di viabilità interessato dall'allargamento della carreggiata edalla realizzazione delle opere di urbanizzazione

Documentazione cartografica di inquadramento riportante sinteticamente le fondamentali rilevazioni paesaggistiche, evidenziante le relazioni funzionali, visive, simboliche tra gli elementi:

ZONA A

L'area è classificata nel vigente P.I. parzialmente come Zona D4/c n.06 e in parte minore come zona agricola, La zona è individuata dal vigente Piano degli interventi come area soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, ed è caratterizzata da prato libero con una limitata presenza di alberi d'ulivo.

L'area oggetto d'intervento è localizzata a sud - est del capoluogo, e più precisamente nella frazione di Albisano, quasi al confine con il Comune di Garda.

Il terreno oggetto di intervento è una proprietà che si sviluppa in lungo nel senso nord-sud e l'area è adibita a prato ed in parte piantumato di ulivi. Alberi ad alto fusto e cespugli sono presenti sulle scarpate che si sviluppano dalla ampia piana verso la strada a monte in salita e la strada a valle in discesa.

Il contesto denota la presenza di fabbricati mono e bifamiliari sotto la strada a valle, un conglomerato di alcuni fabbricati residenziali ad ovest del lotto e alcuni fabbricati residenziali al di sopra della strada a monte, che si trovano a quote rialzate rispetto alla strada e pertanto non saranno private della vista lago dalla realizzazione dell'albergo in oggetto.

ZONE B e C

Le ulteriori aree oggetto di cessione vengono identificate come zona B relativamente alla porzione corrispondente all'incrocio tra via Volpara e via delle Sorte e come zona C relativamente alla porzione in corrispondenza della prima curva lato sx di via delle Sorte.

L'area che l'Amministrazione Comunale dovrà acquisire è destinata a giardino di abitazioni esistenti e ad andamento in lieve pendenza.

La zona B è classificata nel vigente P.I. come Zona B5/3 di completamento, la zona C è classificata nel vigente P.I. come Zona B6 di salvaguardia

Individuazione area intervento nello strumento urbanistico

Di seguito è riportata l'analisi della cartografia del vigente Piano degli Interventi in cui è stata inserita l'area oggetto di Accordo tra soggetti pubblici e privati n.C06 ai sensi dell'art. 6 LR n.11/2004.

PIANO DEGLI INTERVENTI – 2018

ZONA A

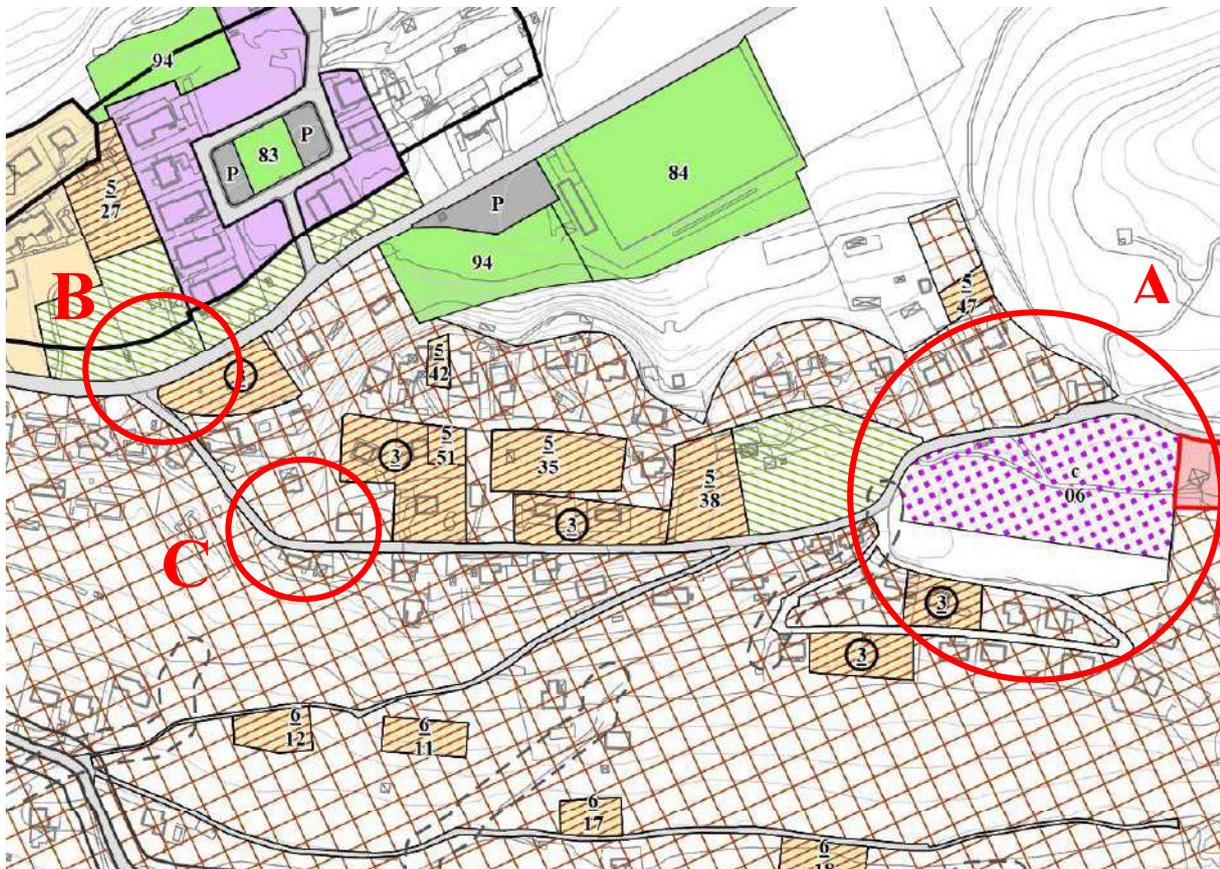
zona D4 – area n.C06 strutture turistico alberghiere.

ZONA B

Zona B5/3 di completamento

ZONA C

Zona B6 di salvaguardia



ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE CHE HANNO DICHIARATO DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO LE AREE O GLI IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTO

(artt. 136 – 141 – 157 D. Lvo 42/04): cose immobili; ville, giardini, parchi; complessi di cose immobili; bellezze panoramiche estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate.

Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 5136 del 28/12/1998 (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29/06/1939 n. 1497, dell'intero territorio del Comune di Torri del Benaco) sulla base del verbale della Commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali della Provincia di Verona, n.3 del 14/12/1995, pubblicato dal 22/12/1993 al 21/04/1994 e trasmesso alla Regione Veneto in data 22/08/1994 e relativo all'imposizione del vincolo ex legge 1497/1939 sull'intero territorio comunale.

Motivazioni contenute nei suddetti provvedimenti di vincolo:

"...ritiene che l'intero territorio del Comune di Torri del Benaco sia meritevole di salvaguardia e quindi da sottoporre a vincolo ex legge 1497/1939: Rileva infatti che il territorio, oltre la zona costiera di indiscusso pregio, presenta a monte aspetti di notevole interesse ambientale, sia per quanto riguarda le costruzioni, risalenti a varie epoche, che per il paesaggio naturale.

Numerose sono le contrade in posizione collinare, di epoca antica, come Coi, Loncrino, Valmagra e Sevino, che risultano censite in registri del 1600, ma probabilmente di epoca più remota. La strada selciata che univa Torri con le contrade succitate e proseguiva per Marciaga è ritenuta di origine romana.

L'ambiente naturale è caratterizzato da verde lussureggiante in tutte le stagioni, dato il particolare clima mite della zona.

A valle è predominante l'olivo, coltura tipica della riviera gardesana. A monte ci si può inoltrare nei boschi di carpino nero roverella, leccio e frassino, che circondano Pai e Albisano, boschi ricchi di fauna selvatica (volpi, lepri, tassi).

Di tanto in tanto il bosco lascia posto a qualche zona coltivata con alberi da frutto e viti, o a qualche zona arida dove la vegetazione è più rada: vi si rinvergono importanti formazioni di erbe e arbusti submediterranei meritevoli di protezione in quanto costituiscono formazioni nell'estremo areale settentrionale di quelle specie.

Il sottobosco è composto in prevalenza da arbusti di pungitopo, erba cornetta, sanguinella, biancospino e rosa canina.

Qualche cipresso qua e là, vicino alle abitazioni e anche nelle formazioni boschive, varia il paesaggio.

Parte del territorio, propaggine meridionale della catena del Baldo, risulta compreso nell'ambito per l'istituzione del Parco Riserva naturale regionale "Monte Luppia – S.Vigilio, del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento. In questa zona sono state rinvenute incisioni rupestri di abitanti preistorici.

*Si segnala inoltre l'importanza di un carpino nero (*ostryacarpinifolia*) monumentale in località Brancolino, al dipartirsi del sentiero per il monte Brè dal sentiero diretto ai graffiti.*

FINALITÀ E CRITERI

La presente relazione paesaggistica correda l'istanza di autorizzazione paesaggistica congiuntamente al progetto dell'intervento e riporta l'analisi e lo studio che ha preceduto la progettazione dell'intervento proposto con la documentazione tecnica allegata.

E' impostata in modo da costituire per l'Amministrazione competente la base di riferimento essenziale per la verifica degli interventi ai sensi dell'art. 146, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e permette di accertare la conformità dell'intervento con le esigenze di salvaguardia del paesaggio ed in particolare della:

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

La relazione paesaggistica unitamente alla documentazione tecnica allegata contiene e specifica: lo stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area di intervento) prima dell'esecuzione delle opere previste, le caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresenta nel modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento con le motivazioni che hanno determinato gli aspetti e le scelte progettuali. Essa comprende tutti quegli elementi necessari alla verifica degli aspetti preannunciati con specifica considerazione dei valori paesaggistici. A tal fine, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del Codice dei beni ambientali (decreto legislativo n. 42/04), quale parte integrante della presente relazione, è allegata la seguente documentazione che evidenzia:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari.

DOCUMENTAZIONE TECNICA

A) elaborati di analisi dello stato attuale



Vista delle tre zone di intervento



Ortofoto delle tre zone di intervento

ZONA A

Il lotto interessato dall'intervento a nord confina con altre proprietà nei pressi del centro storico di località Le Sorte, a est con la strada comunale di località Le Sorte, strada secondaria che permette il collegamento con la frazione di Albisano.

A sud ed a ovest confina con la strada di località Viarezzo e con alcune proprietà private.

La zona è individuata dal vigente Piano degli interventi come area soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, ed è caratterizzata da prato libero.

Altre emergenze presenti nei dintorni sono di seguito elencate:

- a nord la strada Provinciale n. 8 che collega l'entroterra del comune di Torri del Benaco al comune di Garda direttrice principale di collegamento per la zona nord del Lago di Garda e il casello autostradale / area commerciale di Affi e adiacenti;
- a est una zona residenziale a bassissima densità tra località Le Sorte e località Sengela;
- a ovest una zona residenziale a bassissima densità detta località Viarezzo;

Il lotto presenta le caratteristiche tipiche dei terreni di Torri del Benaco con un'inclinazione non troppo accentuata lungo l'asse est ovest a formare una piccola piana costeggiata dalla strada a monte e da una scarpata a valle verso il lago. Da qui si apre un quadro naturale di singolare bellezza panoramica sul lago di Garda.

Nel lotto in oggetto non vi sono alberature di pregio o particolare interesse naturalistico, se non le piante di olivo caratteristiche dei luoghi.

ZONA B e C

Le aree oggetto di futura cessione per allargamento stradale vengono identificate come zona B relativamente alla porzione corrispondente all'incrocio tra via Volpara e via delle Sorte e come zona C relativamente alla porzione in corrispondenza della prima curva lato sx di via delle Sorte.

L'area zona A è ubicata in posizione periferica ai limiti del centro urbano della Frazione di Albisano a sud dell'abitato in zona defilata dalla vista a lago; l'area zona C anch'essa in posizione periferica ai limiti del centro urbano della Frazione di Albisano a sud dell'abitato è invece in parte ubicata in posizione tale da consentire una discreta visuale del lago.

L'area che l'Amministrazione Comunale dovrà acquisire è destinata a giardino di abitazioni esistenti e ad andamento in lieve pendenza.

B) sintesi delle principali vicende storiche

Le aree poste a sud, est ed ovest presentano un'urbanizzazione recente e composta prevalentemente da edifici mono e plurifamiliari, destinati a prime e seconde case, non vi sono fabbricati con valore storico ed artistico, per lo più si tratta di interventi residenziali attuati tra gli anni '50 e '80.

La zona posta a nord presenta invece il piccolo nucleo storico di loc. Le Sorte, con edifici residenziali di matrice residenziale e rurale sorti nei primi decenni del '900 fino agli anni '50.

B) elaborati di progetto:

gli elaborati di progetto allegati alla presente comprendono:

1. inquadramento dell'area di intervento mediante estratto catastale in scala 1:2000 ed estratto del Piano degli Interventi e del PAT
2. opere in progetto:
 - a) piante quotate degli interventi di progetto, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali;

b) Sezioni delle opere previste, (con estensione della rappresentazione anche al contesto con l'individuazione delle volumetrie esistenti e delle parti inedificate, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, con indicazione di materiali, colori, tecniche costruttive);

RELAZIONE E MOTIVAZIONI DELLE SCELTE PROGETTUALI:

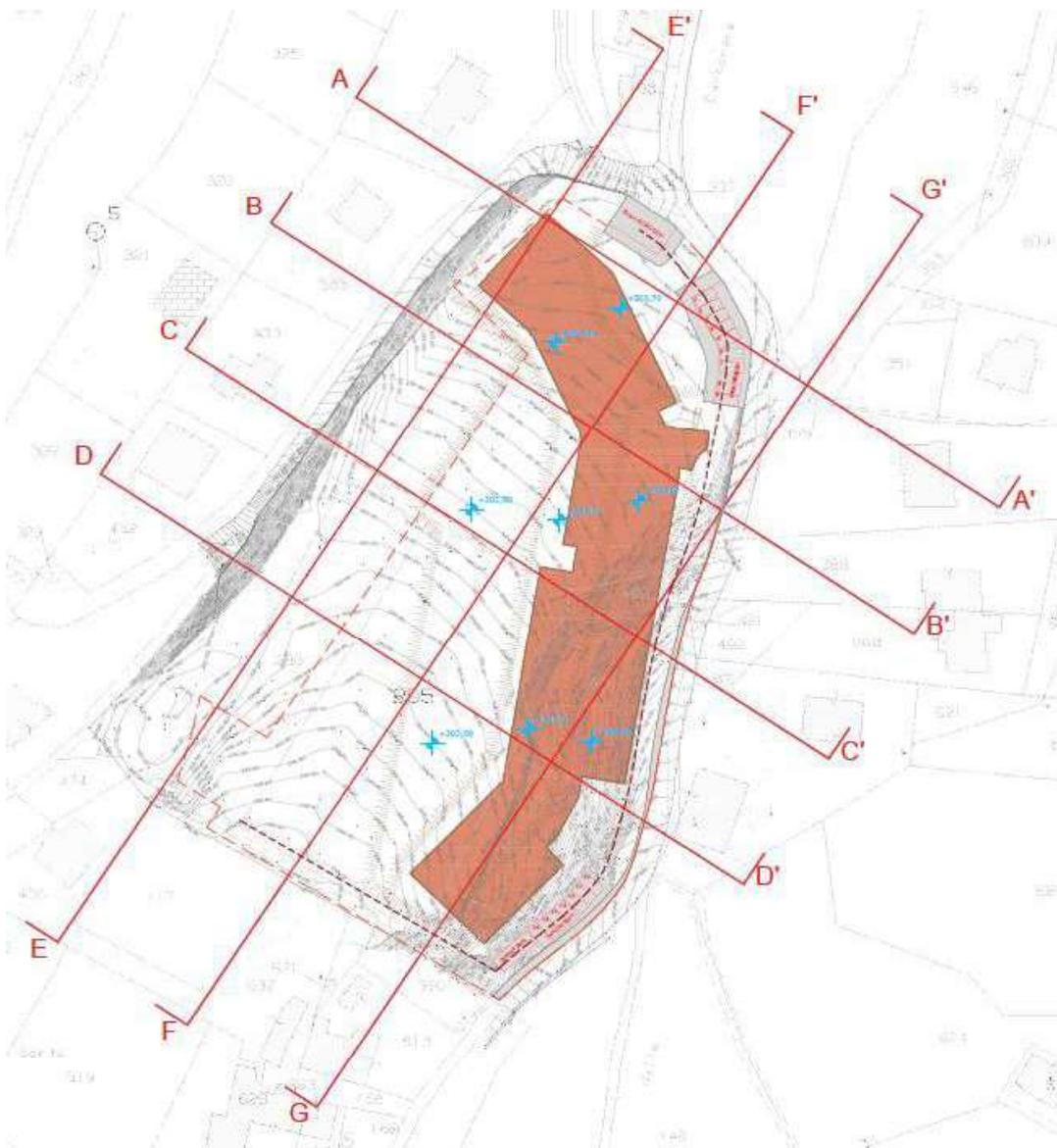
ZONA A

Il Piano Urbanistico Attuativo prevede lo sviluppo di un insediamento turistico ricettivo.

Il progetto proposto intende seguire, per quanto possibile le linee guida indicate dell'Amministrazione con la delibera di Giunta Comunale n. 126 del 21/06/2019, dalle quali era evidente come l'interesse da parte dell'Amministrazione di avere concentrate in un unico punto aree a verde e aree di parcheggio era minima.

L'idea progettuale prevede pertanto due proposte di opere di urbanizzazione; una all'interno dell'ambito, l'altra al di fuori di esso.

Nella planimetria riportata sono stati indicati i limiti di edificabilità e le possibili sagome degli edifici. Negli elaborati grafici viene meglio specificato quanto indicato.



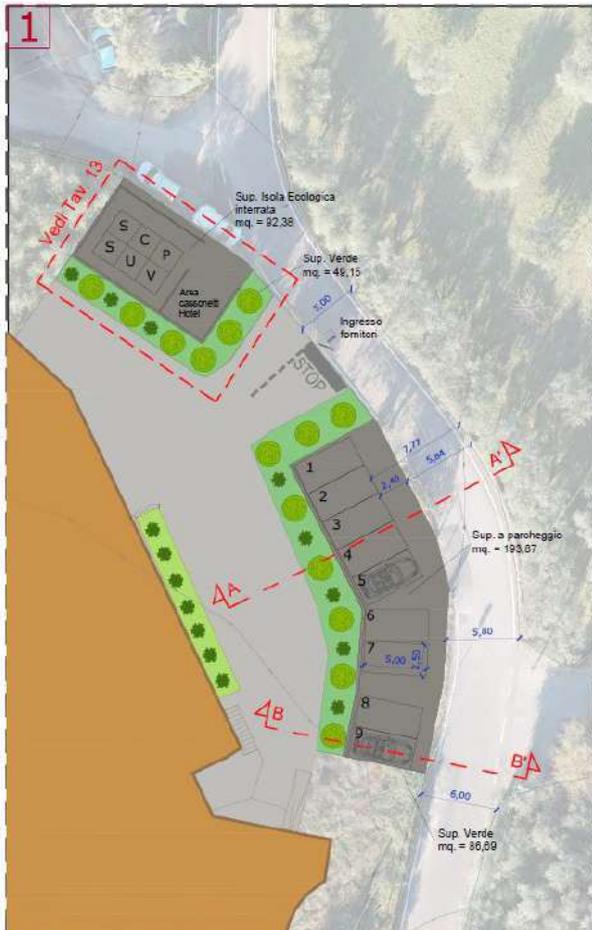
Planimetria generale dell'intervento.

All'interno dell'ambito si prevede l'allargamento della strada a ml 5,50 su tutto il confine di proprietà e la dislocazione lungo la strada di circa una ventina di posti auto, a servizio anche dei percorsi esistenti sul versante del monte Luppia.

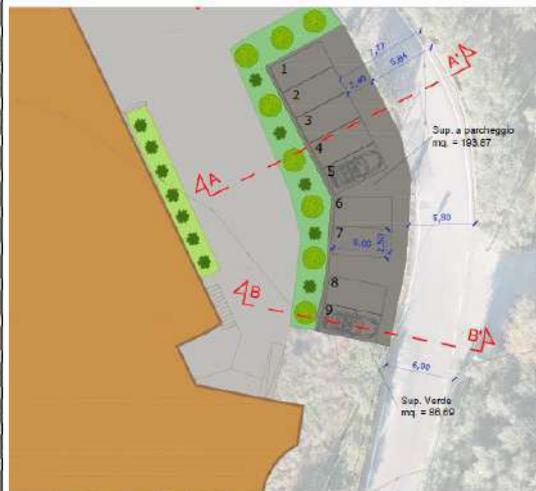
I posti auto in progetto verranno realizzati e poi ceduti all'Amministrazione del Comune di Torri del Benaco.

La carreggiata stradale in ampliamento sarà realizzata in asfalto come la strada esistente per garantirne la necessaria continuità.

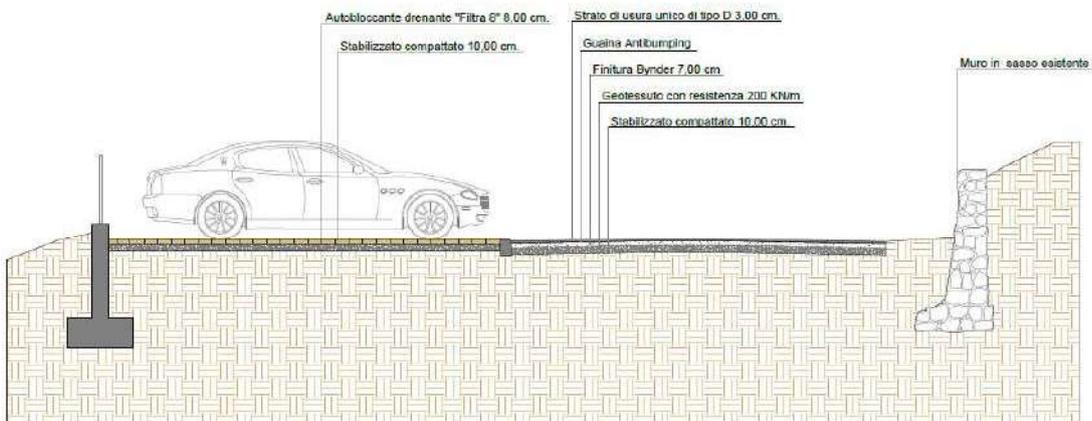
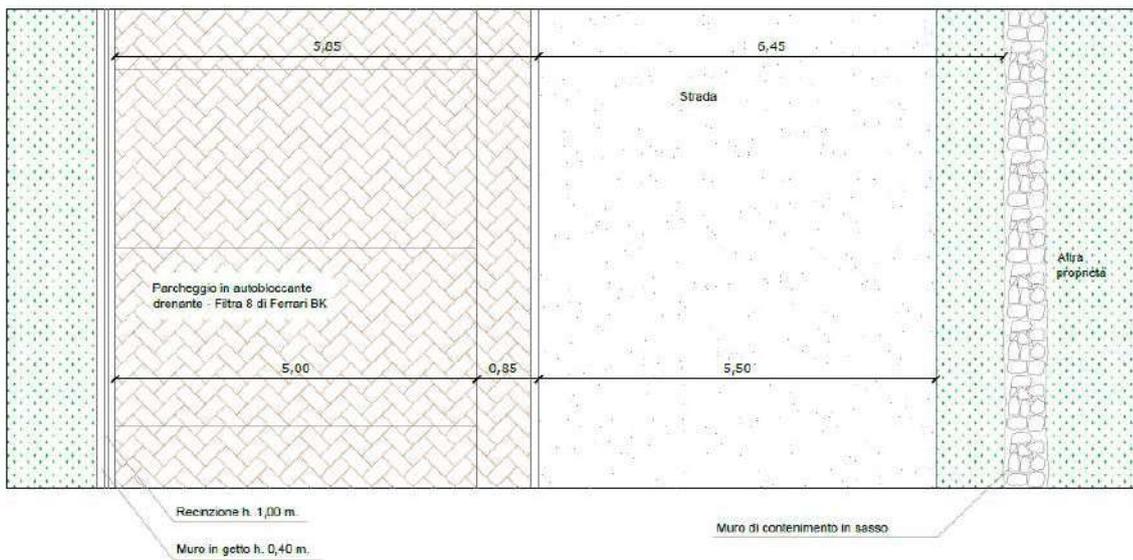
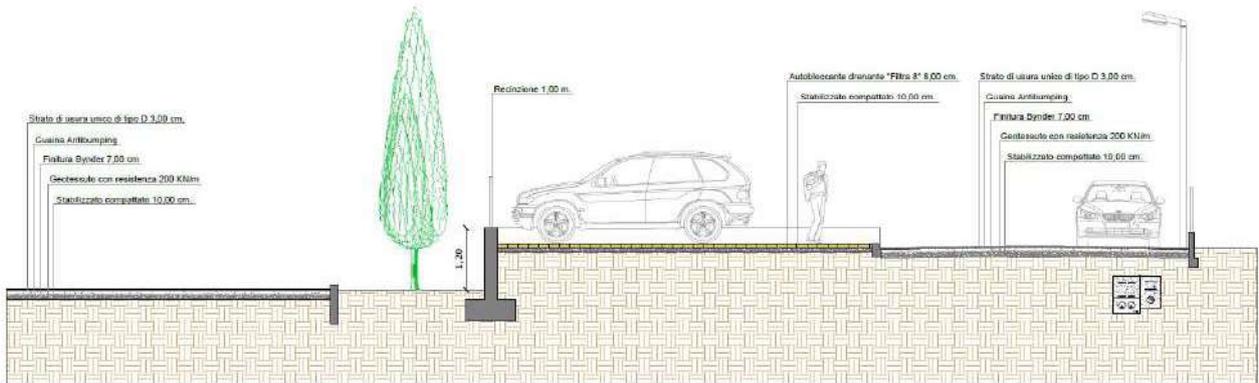
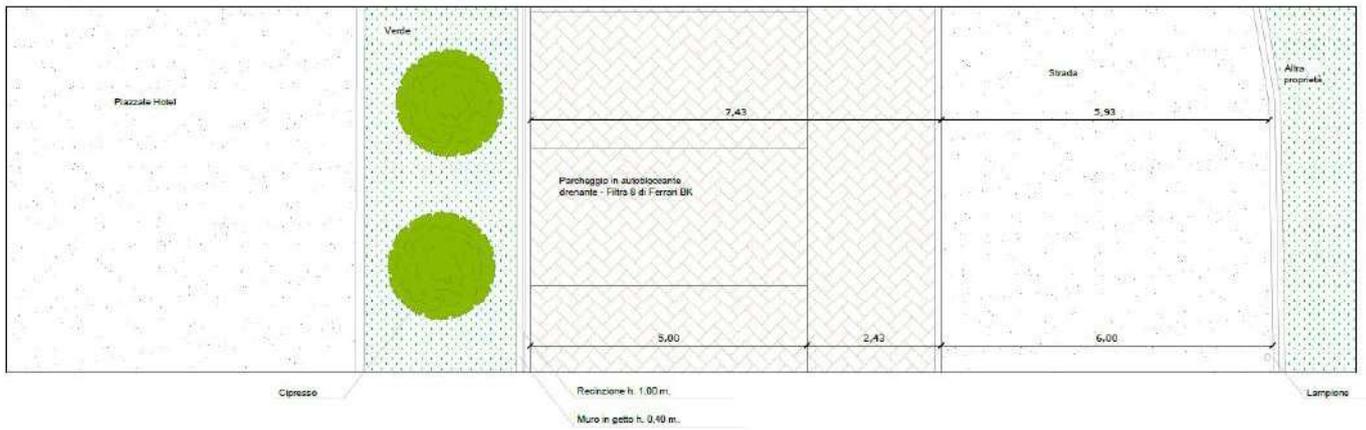
Gli spazi a parcheggio saranno realizzati in autobloccanti drenanti, tra le zone di sosta e la proprietà destinata all'edificazione del complesso turistico ricettivo verrà realizzato lungo tutti i posti auto un filare di cipressi a mitigazione di tutto l'intervento, tra i posti auto e la zona a verde verrà realizzato un muretto di calcestruzzo di 40 cm con soprastante recinzione metallica (vedi tavole allegate ed estratti).



Parcheggi a nord del lotto



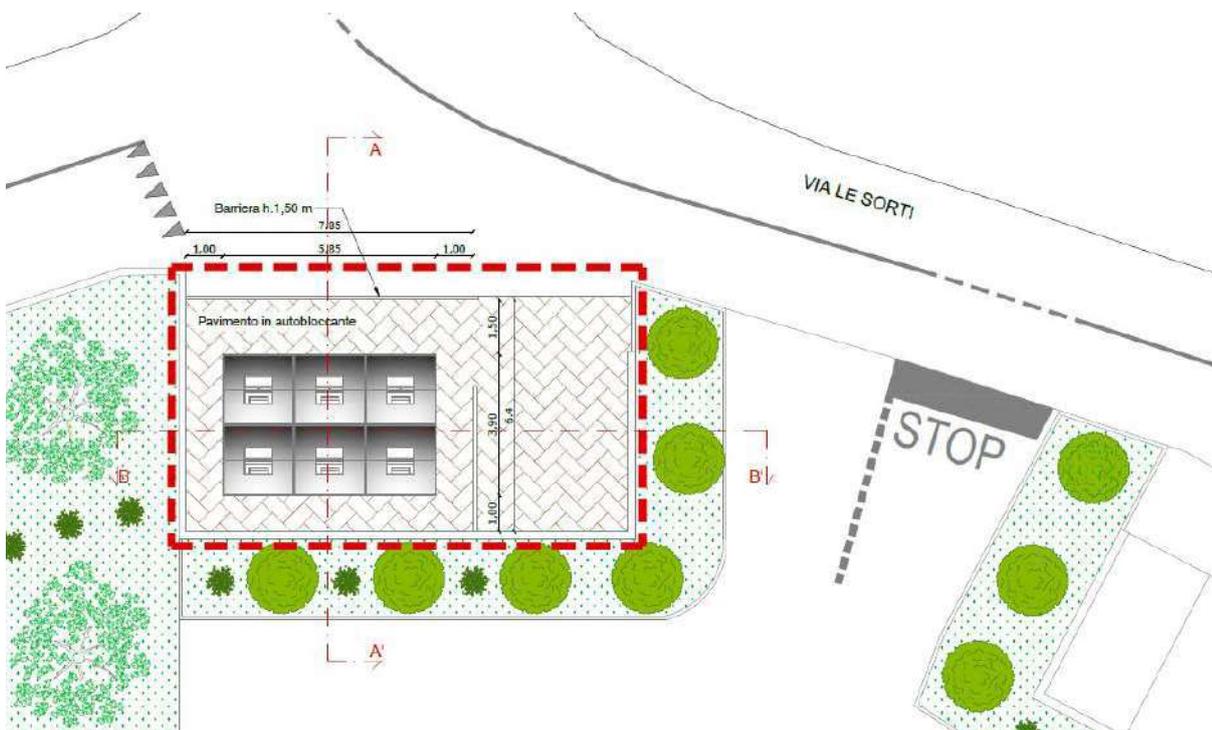
Parcheggi a sud del lotto

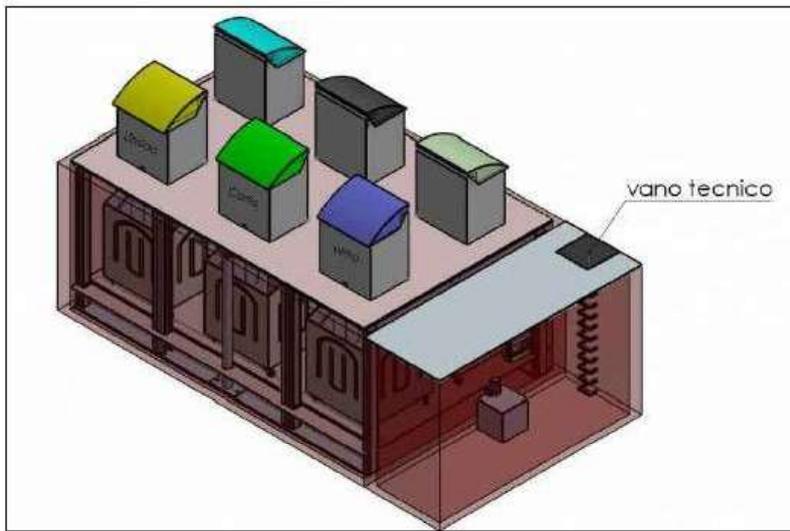
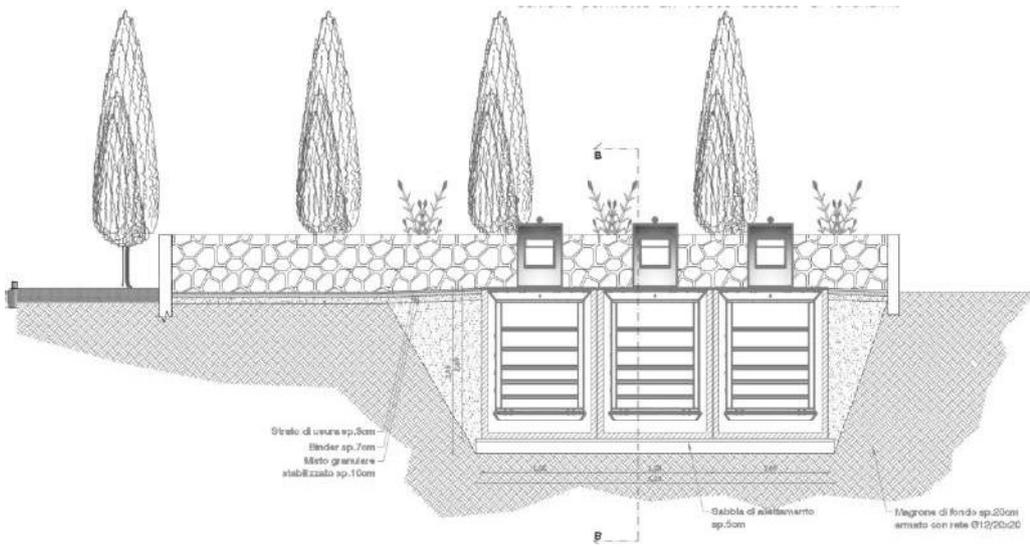




dallo stralcio del progetto della struttura turistico – ricettiva sopra allegato è possibile vedere come saranno realizzati i posti auto dislocati in direzione nord–est

Oltre ad i posti auto viene prevista la realizzazione e cessione di un Isola ecologica (vedi tavola n.13) posta sul lato nord est del lotto lungo il confine dell’attuale proprietà. L’isola ecologica in progetto sarà completamente interrata e del tutto nascosta alla vista da lago e dalla viabilità principale, sarà pavimentata in asfalto come la strada esistente e l’ampliamento in progetto e inoltre viene prevista la realizzazione di un’area a verde con alberature ad alto fusto per mitigarne totalmente l’impatto.





Sistema di raccolta



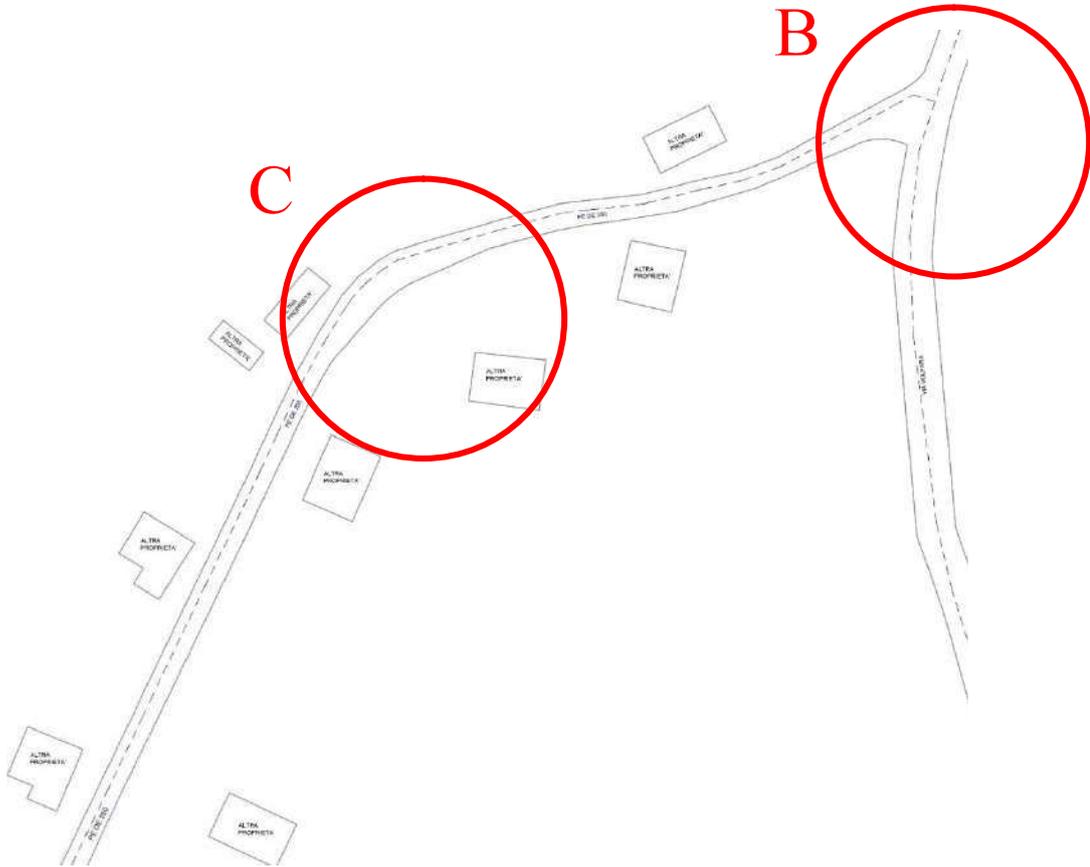
Tipologia di contenitori



ZONE B e C

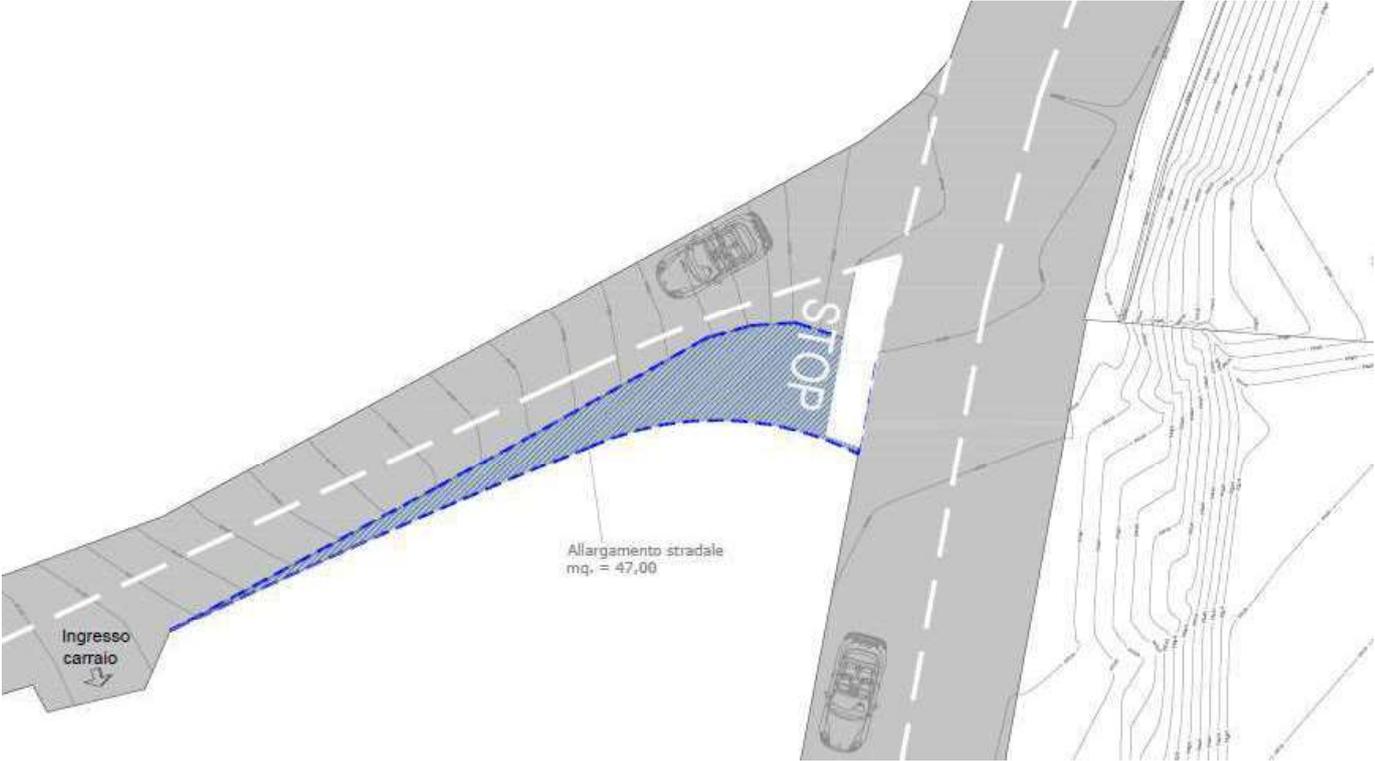
La presente richiesta di autorizzazione paesaggistica viene presentata anche per le opere di urbanizzazione fuori ambito, le quali allo stato attuale non sono ancora in proprietà della Ditta richiedente, come da visure catastali riportate all'interno della Perizia di stima allegata alla relazione tecnica.

Le opere fuori dall'ambito che si propongono consistono in due allargamenti stradali lungo la strada di località Le Sorte, in corrispondenza dell'imbocco con la strada per Albisano, Zona B ed in corrispondenza della curva su via delle Sorte, Zona C, come indicato nei disegni progettuali allegati.

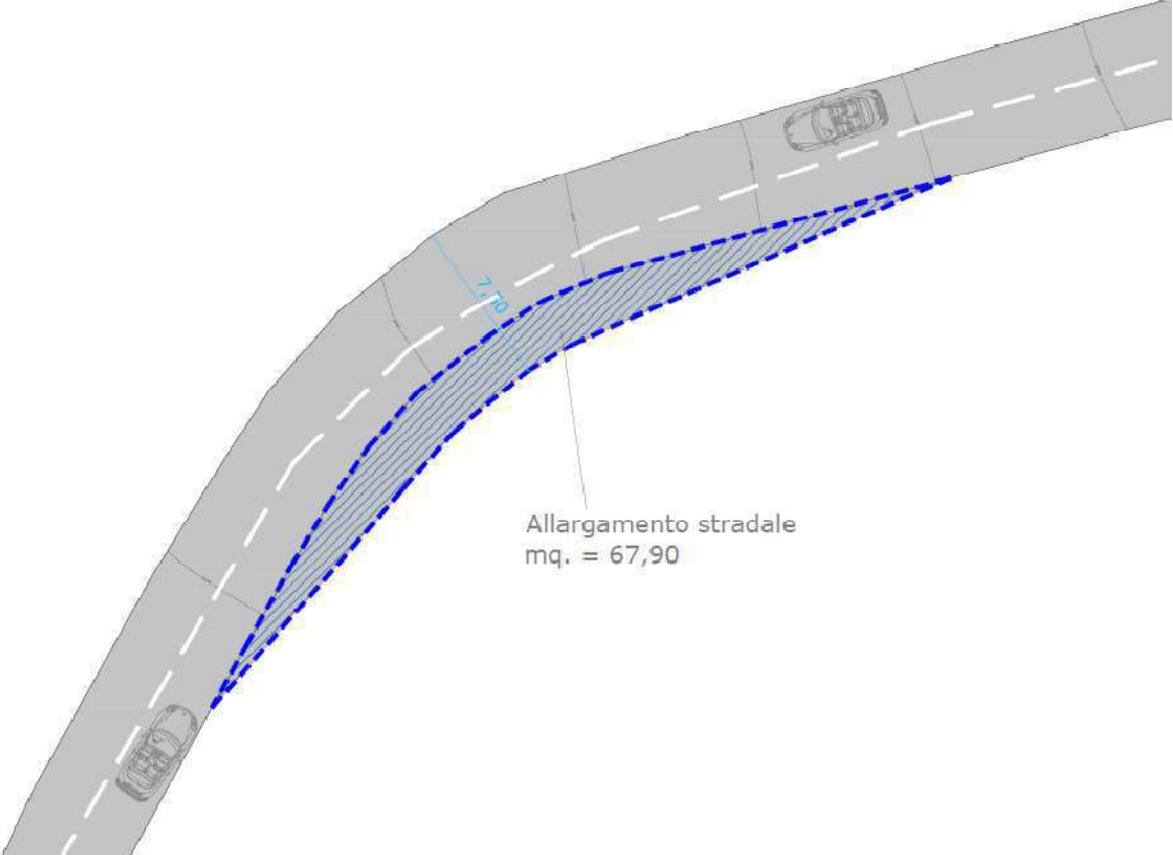


Opere fuori ambito indicate con le lettere B-C

ZONA B



ZONA C



FOTOINSERIMENTI ALLARGAMENTI STRADALI ZONA B

INCORCIO TRA VIA VOLPARA E VIA DELLE SORTI - ATTUALE



INCORCIO TRA VIA VOLPARA E VIA DELLE SORTI - MODIFICATO



FOTOINSERIMENTI ALLARGAMENTI STRADALI ZONA C

VIA VOLPARA - ATTUALE



VIA VOLPARA - MODIFICATO



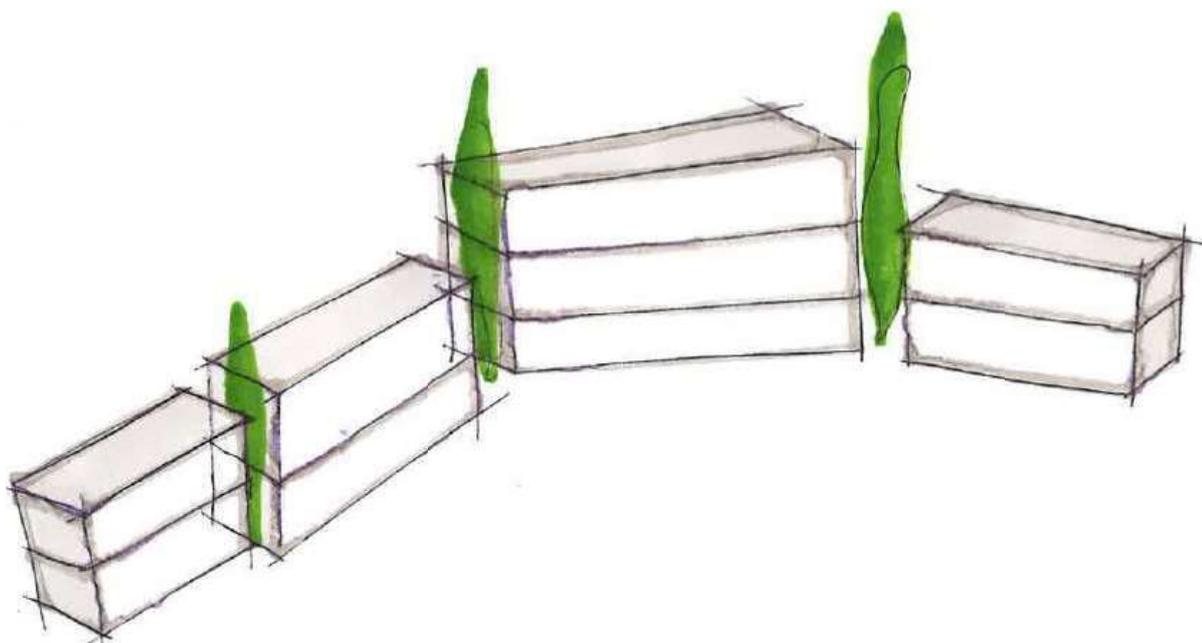
6.3 Il piani volumetrico

Il planivolumetrico riportato negli elaborati grafici allegati al presente PUA è indicativo delle sagome di progetto e modificabile nella fase di definizione del progetto edilizio della struttura turistico – ricettiva in oggetto.

La scelta progettuale è stata quella di cercare di rispettare il più possibile il delicato contesto in cui sorgerà la struttura turistico ricettiva in oggetto.

Il progetto sotto il profilo planimetrico risulta articolato in vari blocchi, uno centrale più alto e vari laterali a scalare.

La volontà è infatti quella di rispettare il più possibile il contesto paesaggistico in cui l'intervento si inserisce, anche attraverso la salvaguardia dell'andamento del terreno esistente proponendo una giacitura del fabbricato che andrà a scalare da due a tre piani seguendo l'andamento geomorfologico attuale.



Schizzo dell'articolazione dell'andamento degradante dei tre blocchi.

Il corpo centrale sarà infatti a tre livelli, mentre le "ali" laterali saranno a due piani, i blocchi saranno divisi dai corpi scala e all'interno di questi saranno inseriti dei cipressi, questo garantirà di mitigare ulteriormente l'intervento dal punto di vista visivo, inserendo all'interno della struttura stessa piantumazioni autoctone e concorrendo a creare una più rigogliosa cortina verde all'interno del fabbricato stesso.

La struttura proposta ricorda l'andamento a corte e va a richiamare anche l'articolazione del Castello Scaligero, simbolo del Comune di Torri del Benaco e imprescindibile rilevanza storico-artistica.

Come si può vedere dall'immagine sottostante l'articolazione del corpo centrale e delle ali laterali richiama vivamente quella del castello, con il quale il fabbricato in progetto si mette in relazione visiva diretta.

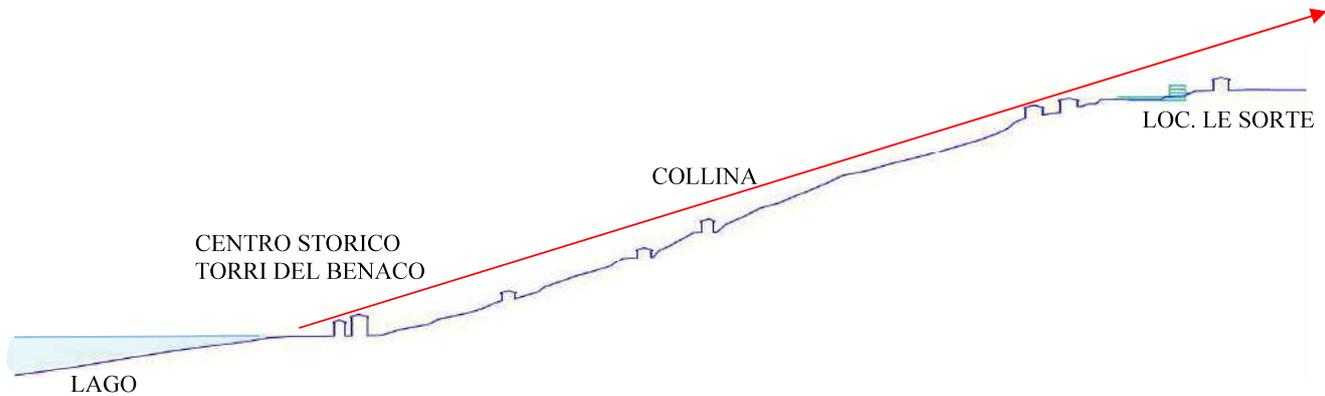
La volontà progettuale è stata anche quella di realizzare un'ideale grande "abbraccio" verso il Lago di Garda, il quale scaturisce dalla sensazione che il luogo riesce a dare, in uno splendido panorama inquadrato da alberi ed ulivi.

L'impostazione del fabbricato in progetto, che potremmo impropriamente definire a "corte", consente anche di spalmare la volumetria totale lungo tutto il lotto, permettendo in questo modo

di mantenere il fabbricato più basso e meno percepibile da lago. Inoltre questa configurazione garantisce di mantenere la vista lago dai fabbricati retrostanti.

Si fa presente che prima della presentazione del PUA è stata chiesta autorizzazione paesaggistica relativamente alla struttura turistico ricettiva ed alle pertinenze esterne in data 20/12/2019, la quale è in corso di definizione.

Per la morfologia del terreno e per la posizione dei volumi la struttura non sarà visibile dalla maggior parte dei punti sensibili, come si evince dallo schema sotto riportato.



Dalla sezione territoriale sopra riportata si nota come data la posizione arretrata su un'area pianeggiante da lago e dal centro di Torri del Benaco l'albergo in progetto non potrà essere visibile. Di seguito si riportano alcune viste dai punti sensibili a dimostrazione che l'area in oggetto non sarà visibile.

1 - vista dal parcheggio



Dal parcheggio l'area in oggetto non sarà visibile

2 - vista dal Castello Scaligero



Dal Castello l'area in oggetto non sarà visibile

3 - vista dal Lago



Dal Lago l'area in oggetto non sarà visibile per la posizione arretrata rispetto al ripido andamento della collina al di sopra del Lago

4 - vista dalla Chiesa di Albisano



Dal balcone della Chiesa l'area in oggetto non sarà visibile

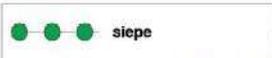
Esternamente la piantumazione di cipressi, ulivi, ed essenze tipiche garantiscono la mitigazione dell'intervento, la ricucitura con il contesto e il pregio dell'intervento stesso.



i cipressi sono previsti lungo la strada e vicino all' edificio nei punti di cerniera



Gli ulivi presenti vengono in parte trapiantati e distanziati secondo progetto.



Le recinzioni leggere in rete metallica vengono integrate da siepe viva di diverse essenze di uso locale.

Ulteriori dettagli, non descritti nella presente relazione, potranno essere desunti negli elaborati grafici allegati alla presente istanza.

La compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo ed alle finalità di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio individuati dalla dichiarazione di interesse pubblico viene rispettata dal progettato intervento in quanto:

Le misure di mitigazione, finalizzate a minimizzare gli impatti del progetto, quali l'uso di materiali naturali tipici e caratteristici e di una folta e ricca vegetazione sono proposti in ampia quantità.

Le piante di olivo presenti verranno riposizionate all'interno del lotto e verranno piantumati cipressi ed altre essenze autoctone garantendo una quinta vegetativa ricca e rigogliosa.

Tutte le rifiniture delle opere esterne verranno realizzate nel rispetto dei materiali e delle lavorazioni tipiche e caratteristiche della zona.

Il progetto appare congruo con i criteri di gestione dell'area indicati dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico in quanto:

Gli effetti della trasformazione dovuti all'inserimento nel contesto paesaggistico delle opere di urbanizzazione così come previste saranno minimi e gli spazi esterni saranno sistemati il più possibile nel rispetto delle caratteristiche originali del terreno, piantumando essenze autoctone.

Il progetto appare congruo con i criteri di gestione dell'area indicati dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico, le sistemazioni esterne avverranno nel rispetto delle caratteristiche originali dei materiali e delle tradizioni locali.

Non vengono sottratti coni ottici di interesse paesaggistico.

La scelta è stata quella di mantenere il più possibile le aree di sosta ricche di vegetazione locale e di verde per limitarne l'impatto anche da distanza media e ravvicinata.

La scelta dei materiali è orientata al rispetto della tradizione locale per permettere una completa integrazione con il contesto paesaggistico esistente.

Valutazione di compatibilità paesaggistica e Conclusioni.

Il progetto proposto non sembra possa produrre effetti negativi significativi sul paesaggio della zona interessata dall'intervento: è chiaro che esiste una trasformazione del territorio, ma la linea guida progettuale è orientata verso un'architettura inserita nel paesaggio che di fatto poco modifica l'impatto della quinta scenica rispetto allo stato preesistente.

Le misure di mitigazione previste sono finalizzate a minimizzare gli impatti del progetto, quali l'ampio uso di essenze arboree locali come ulivi e cipressi che inoltre verranno piantumati in filari lungo la strada a monte per minimizzare l'impatto paesaggistico.

Torri del Benaco,

Il Progettista

La Committenza
