

## **VADEMECUM**

### **PER LA PRESENTAZIONE DELLE AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE CON PROCEDURA ORDINARIA**



*Aggiornamento: febbraio 2017*

## **Premessa**

Il Comune di Sirmione è caratterizzato da un territorio di grande pregio, interessato da una serie di vincoli paesaggistici che riguardano la sua intera estensione. Qualsiasi trasformazione dei luoghi, pertanto, richiede ai proprietari di immobili e terreni ed ai professionisti dell'edilizia una grande responsabilità, per tutelare un bene insostituibile che è patrimonio di tutti.

Un'attenta valutazione dell'impatto paesaggistico dei progetti, anche di piccola entità, è operazione delicata e difficile, poiché il paesaggio è costituito da un insieme complesso di relazioni, cui ogni elemento concorre nella definizione dell'insieme.

La stratificazione delle norme e dei criteri, sia nazionali che regionali, per la redazione degli elaborati necessari all'ottenimento delle Autorizzazioni paesaggistiche, l'integrazione delle competenze tra Comune, Provincia e Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, nonché le riforme recenti che hanno riguardato le Soprintendenze rendono spesso difficile agli operatori orientarsi nel modo più corretto.

Si è ritenuto pertanto di fare cosa utile redigendo il presente "vademecum", che ha lo scopo, da un lato, di orientare i proprietari degli immobili e i professionisti del settore a redigere gli elaborati e le relazioni adottando le procedure più corrette, stabilite in accordo con la competente Soprintendenza, e, dall'altro lato, è utile ai tecnici comunali per istruire al meglio le pratiche paesaggistiche, ed alla Commissione comunale per il paesaggio per poter svolgere al meglio il proprio ruolo.

Non si tratta ovviamente di uno strumento definitivo, ma di un manuale pratico ed operativo, che verrà costantemente aggiornato, parallelamente all'evoluzione della normativa di settore.

Il Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica  
*Arch. Floriana Petracco*

## **INDICE**

### **1. VINCOLI PRESENTI SUL TERRITORIO DI SIRMIONE**

**1.1 VINCOLI PAESAGGISTICI DA NORME NAZIONALI (TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI)**

**1.2 VINCOLI PAESAGGISTICI CONTENUTI NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE (PTCP E PGT)**

### **2. CRITERI PROGETTUALI E PROCEDURALI PER LA TUTELA DEGLI AMBITI VINCOLATI**

### **3. SCHEMA PER L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDURA ORDINARIA**

**3.1 ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDURA ORDINARIA – ELENCO ELABORATI E DESCRIZIONE DEI CONTENUTI**

**3.2 INDICAZIONI PER LA DENOMINAZIONE DEGLI ELABORATI, NONCHÉ DEI FILES INVIATI DIGITALMENTE**

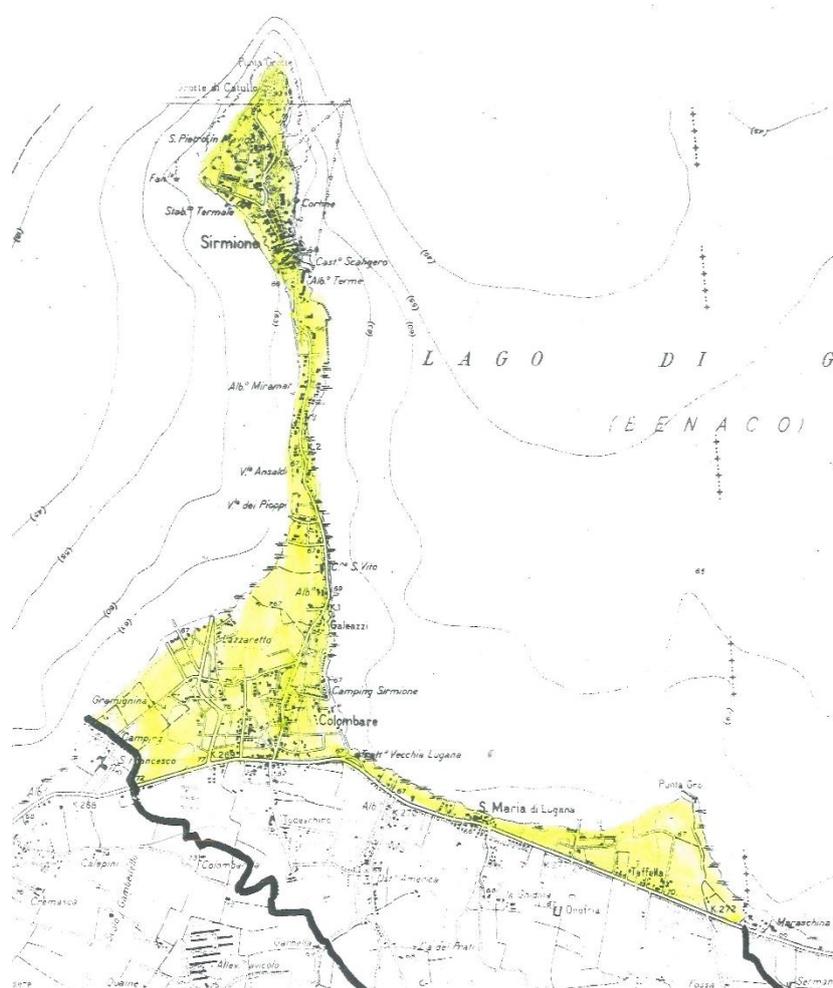
**ALLEGATO - ESEMPI**

## 1. VINCOLI PRESENTI SUL TERRITORIO DI SIRMIONE

### 1.1 VINCOLI PAESAGGISTICI DA NORME NAZIONALI (TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI)

Nel comune di Sirmione insistono tre vincoli (databili al 1955, 1987 e 1988), emanati in ottemperanza alla L. 1497/39 (oggi art. 136 lett. c) e d) del D.Lgs. n. 42/2004 “Codice dei Beni culturali e del paesaggio”), finalizzati alla tutela paesaggistica delle tre aree in cui può essere idealmente suddiviso il territorio:

- 1. **La penisola** (corrispondente al territorio posto a nord della ex SS n. 11).<sup>1</sup> Cronologicamente, si tratta della prima porzione vincolata, in quanto *“costituisce un quadro naturale di punti di belvedere dai quali si gode la magnifica visuale del lago di Garda e del monte Baldo”* ed è necessario *“impedire che il diffondersi di indiscriminate costruzioni tolga la bella vista panoramica del lago che si gode da ogni punto del territorio”*.



<sup>1</sup> Vincolo istituito con Decreto Ministeriale 18 Novembre 1955 (G.U. n. 278 del 2/12/1955), sulla base del verbale dell'adunanza del 17 aprile 1952 della Commissione Provinciale di Brescia per la protezione delle bellezze naturali

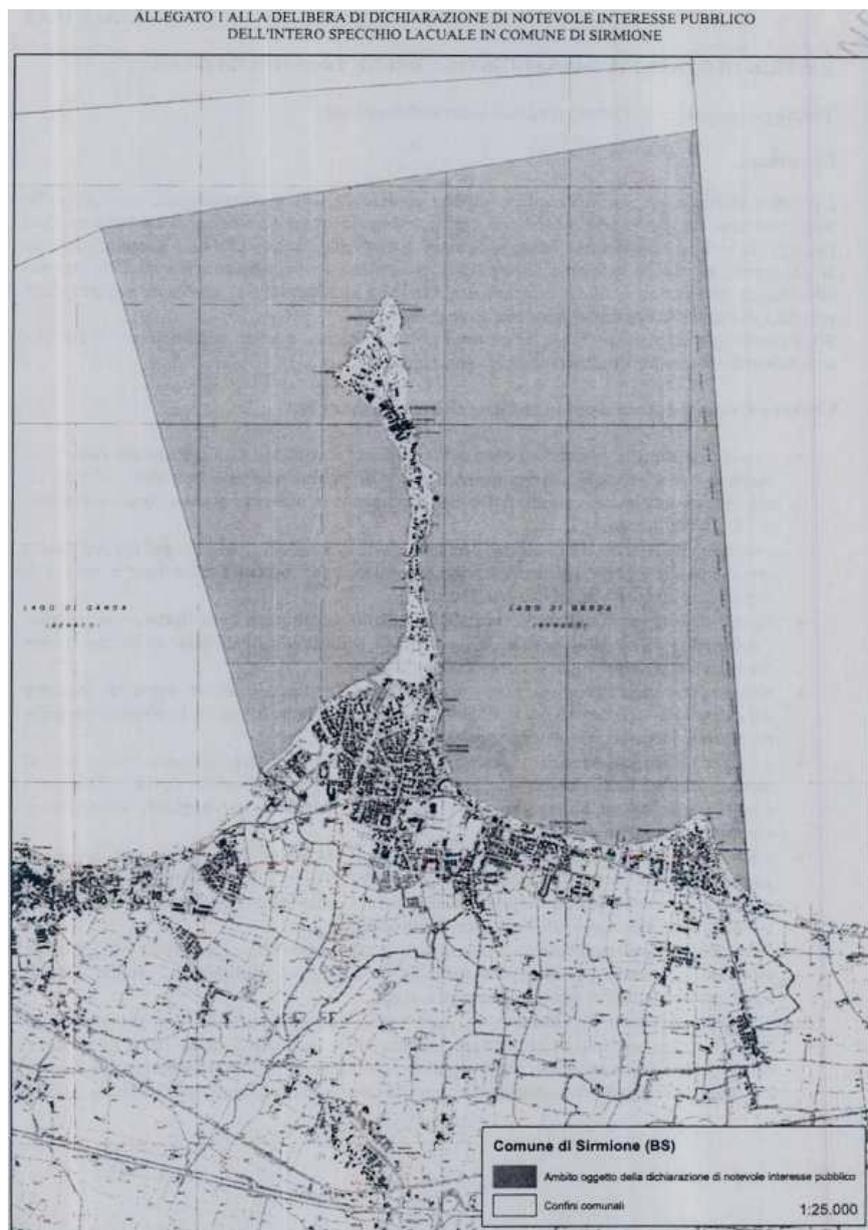
- **2. L'area retrostante la riviera del Lago di Garda** (l'entroterra, posto a sud della ex SS. n. 11 e fino ai confini comunali).<sup>2</sup> La rilevanza paesaggistica di questo brano di paesaggio tradizionale del Basso Garda, delimitato dalla ex S.S. 11 a nord e dalla ferrovia Milano-Brescia a sud, è legata al fatto che *"questa zona costituisce un ambito di connessione e relazione tra il lago e le retrostanti colline moreniche; essa è contraddistinta dal felice rapporto tra la fascia costiera, di elevate qualità paesistiche, ed il retroterra delle colline moreniche, a loro volta tutelate, nonché da una trama agricola ancora leggibile sul territorio, punteggiata da una serie di cascine non prive di connotazioni storiche e di sicuro significato testimoniale (in particolare la cascina Todeschino e la cascina Palazzo)"*.



---

<sup>2</sup> Vincolo istituito con Deliberazione del 25.9.1987 della Commissione provinciale per le bellezze naturali di Brescia, confermato con D.G.R. n. 8/7308 del 19 maggio 2008 "Comuni di Desenzano del Garda e Sirmione - Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area retrostante la riviera del lago di Garda (D.Lgs 42/2004, art. 136, lett. c) e d)", con la quale vengono ripresi i contenuti del vincolo apposto con deliberazione della Commissione Provinciale per le Bellezze Naturali di Brescia, di cui al verbale del 25/09/1987

- **3. Lo specchio lacuale** (la fascia costiera del lago di Garda e lo specchio d'acqua fino ai confini comunali).<sup>3</sup> L'eccezionale valore paesistico dei luoghi in rapporto con il lago ha reso necessaria "la tutela non solo della percepibilità da terra dei quadri visuali costituiti dal lago e dallo sfondo montano, ma altresì della libera visuale delle sponde e degli elementi paesaggistici di notevole rilievo che le compongono, percepibili dal lago stesso. La vista della sponda del lago deve essere quindi salvaguardata da ogni eventuale ostacolo che comprometterebbe gli interessi pubblici di carattere generale connessi alla tutela paesaggistica sia dei quadri panoramici, sia della riconoscibilità e integrità di un sito di elevata notorietà e rilevanza identitaria, oltre che di particolare interesse archeologico, come testimoniato dalla presenza di reperti in area di sponda e di bagnasciuga".



<sup>3</sup> Vincolo istituito con Deliberazione del 2.8.1988 della Commissione provinciale per le bellezze naturali di Brescia, confermato con D.G.R. n. 8/7307 del 19 maggio 2008 "Comune di Sirmione - Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero specchio lacuale (D.Lgs 42/2004, art. 136, lett. c) e d)".

## 1.2 VINCOLI PAESAGGISTICI CONTENUTI NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE (PTCP E PGT)

Il comune di Sirmione è dotato dello strumento urbanistico (Piano di Governo del Territorio - PGT), approvato con Deliberazione del C.C. n. 50 del 21.12.2009. Il PGT di Sirmione, quale atto a valenza paesistica più di dettaglio, ha riproposto gli indirizzi di tutela del PTCP, individuando puntualmente, e conseguentemente aggiornando e ampliando, gli elementi di valore paesistico dallo stesso individuati.

- Un utile riassunto dei vincoli presenti sul territorio comunale è dato dalle tavole **Allegato B.a** e **Allegato B.b** (rispettivamente **“Tavola dei vincoli amministrativi – zona nord”** e **“Tavola dei vincoli amministrativi – zona sud”**) del vigente PGT: in esse sono riportati, oltre ai vincoli ministeriali sopra richiamati, anche i ritrovamenti archeologici puntuali e le aree archeologiche, gli edifici monumentali vincolati, le fasce di rispetto stradale e quelle delle stazioni radio base, la vegetazione palustre (canneti e torbiere), i fontanili, le sorgenti e i pozzi, i “ganfi” (canali) del reticolo idrico minore.

- In sede di redazione del PGT, per semplificare l’iter dell’autorizzazione paesaggistica e per rispondere alle indicazioni del Piano Paesistico Regionale (PPR), il Comune di Sirmione ha provveduto a redigere una **“Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi” (Tav. 7 del Documento di Piano)**, nella quale sono stati individuati i tre gradi di sensibilità paesistica presenti nelle varie zone del territorio comunale: “medio”, “alto” e “molto alto”. In tal modo, una volta individuata l’area oggetto di intervento, il professionista non dovrà far altro che richiamare il grado di sensibilità paesistica indicata nella tavola del PGT, senza effettuare lui stesso la valutazione. La ricerca di coerenza tra “il grado di sensibilità paesistica del sito” e “l’incidenza paesistica del progetto” è bene venga perseguita con consapevolezza dal professionista, in quanto entrambe contribuiscono a determinare “l’impatto paesistico complessivo” dell’intervento.

- Per coadiuvare il progettista nell’individuazione delle componenti paesaggistiche più rilevanti, le **tavole 8.a e 8.b del Documento di Piano** (rispettivamente **“Carta del paesaggio – zona nord”** e **“Carta del paesaggio – zona sud”**) e, più in dettaglio l’**Allegato H.a “Tavole paesaggistiche. Componenti paesaggistiche del PGT e Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi”**, riportano in mappa le componenti:

- a) del paesaggio fisico e naturale
- b) del paesaggio storico e culturale
- c) del paesaggio agrario e dell’antropizzazione culturale
- d) del paesaggio urbano
- e) identificative, percettive e valorizzative del paesaggio

individuate secondo le indicazioni della programmazione regionale (D.G.R. n. 8/2121/2006, oggi sostituita dalla D.G.R. n. 10/2727/2011).

- Di indubbia utilità per il professionista che deve redigere il progetto paesaggistico è anche l’**Allegato H.b “Tavole paesaggistiche. Approfondimento sulle componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio”**, nel quale sono riportati i “quadri paesistici”, con le visuali paesaggisticamente rilevanti da tutelare, i luoghi e i percorsi di interesse paesistico, ma anche le presenze intrusive (puntuali e lineari) e le direzioni di percezione problematiche, per le quali si richiede che i progetti di nuovi interventi vadano nella direzione di migliorare lo stato di fatto.

- Gli indirizzi di mitigazione paesistica alle trasformazioni del territorio, relativi alle suddette componenti paesaggistiche (da a) ad e)) sono contenuti nell’**Allegato I.c “Obiettivi di qualità paesaggistica. NTA: Orientamenti e criteri di attuazione”**, nei quali sono dati specifici indirizzi di tutela, in funzione del grado di sensibilità paesistica della zona interessata, per:

- Vegetazione dei canneti
- Frange boschive, filari alberati
- Cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri
- Colture specializzate: vigneti
- Colture specializzate: oliveti
- Seminativi e prati in rotazione
- Canali irrigui, rogge e ganfi
- Cascine
- Rete stradale storica principale e secondaria
- Chiesa, Santella, Cappella, Pieve, Castello, Palazzo, Villa, Alberghi storici, Luoghi di ristoro e di sosta
- Centro e nuclei storici
- Aree edificate (destinazioni non produttive), Aree edificate (destinazioni produttive), Aree impegnate dai P.R.G. vigenti (destinazioni non produttive), Aree impegnate dai P.R.G. vigenti (destinazioni produttive)
- Ambiti delle trasformazioni condizionate
- Viabilità non storica esistente
- Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico - ambientali e storico culturali che ne determinano la qualità nell'insieme
- Contesti di rilevanza storico – testimoniale (ambiti della riconoscibilità di luoghi storici)
- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (*land marks*)
- Punti panoramici, Visuali panoramiche
- Sentieri di valenza paesistica (in coerenza con il piano sentieristico provinciale e con le realizzazioni e/o progetti di piste ciclo- pedonali in corso) - Itinerari di fruizione paesistica

Le componenti paesaggistiche del PGT, tuttavia, non sono da considerarsi esaustive. La pubblicazione della DGR n. 9/2727/2011 (che ha abrogato la precedente DGR 8/2121/2006 citata nel PGT), emanata successivamente all'approvazione del PGT comunale, richiede ulteriori approfondimenti delle componenti paesaggistiche da parte dei professionisti. In particolare, sono da tenere presenti i seguenti criteri:

**CANTIERI:** occorre prestare una adeguata attenzione agli aspetti connessi alle “attività cantieristiche” relative agli interventi di trasformazione dei luoghi. Pur partendo dalla constatazione che la maggior parte delle trasformazioni indotte dagli approntamenti cantieristici sono da ritenersi transitorie, risulta necessario:

a) richiedere che già nella fase di studio del progetto vengano adeguatamente considerate – non solo per gli aspetti meramente logistici o di economicità d'installazione - le ipotesi meglio percorribili per un efficace ripristino dei luoghi tutelati, che risultino manomessi a seguito dell'installazione dei cantieri per la realizzazione dell'intervento.

b) In ogni circostanza in cui si renda necessario allestire un cantiere, ovvero realizzare un tracciato di servizio, si dovrà verificare ogni possibile alternativa all'occupazione di ambiti tutelati.

c) Nel caso di acclarata impossibilità o di documentata eccessiva onerosità, il progetto dovrà valutare, in via preliminare, il livello d'incidenza globale delle operazioni, nonché indicare le cautele da introdurre in fase di realizzazione e gestione per le indispensabili mitigazioni, compensazioni e ripristini dei siti.

Atteso comunque che l'attrezzatura del cantiere, in particolare per gli interventi infrastrutturali, ma non solo, può determinare una pluralità di interferenze puntuali, spesso congiunte ad un altrettanto elevato uso di suolo, si ritiene che, ove non sia possibile escludere da manomissioni gli ambiti

tutelati, sia sempre necessario prevedere un organico piano d'azione che riduca al minimo i tempi d'uso delle aree e prescriva le specifiche modalità operative sia di gestione del cantiere che di ripristino.

A mero titolo orientativo, e sempre tenendo presente quanto sopra esposto, in situazioni particolari sotto l'aspetto paesaggistico, naturalistico o per rilevanza puntuale, si dovrà porre la massima cura nel conservare lo stato dei luoghi, assumendo che:

- in ambiti boscati d'alto fusto, solo per comprovate e motivate esigenze, si potrà procedere al taglio a raso di singoli esemplari arborei, con successiva ripiantumazione, garantendo le cure colturali (compresi gli apporti idrici e la sostituzione delle fallanze) per almeno due cicli stagionali successivi;
- la formazione di nuove piste o strade di arroccamento dovrà essere prevista solo laddove mediante la maglia della viabilità minuta non possa essere raggiunto il luogo di operatività e, in presenza di versanti aperti ad ampie visuali, dovranno adottarsi tracciolini con giacitura e profilo congruente per limitarne la percezione;
- in vicinanza di particolari elementi naturalistici, architettonici, storici, o appartenenti alla tradizione locale andrà sempre garantito un "franco" che salvaguardi, oltre all'integrità specifica dell'elemento, la conservazione del rapporto tra il bene medesimo ed il suo contesto paesaggistico di riferimento;
- in presenza di manufatti, sia stabili che provvisori, in diretto rapporto visivo con luoghi o anche tracciati e percorsi che attraggono o veicolano pubblica fruizione, dovrà essere posta la massima cura nell'allestire adeguate opere di mascheramento e mitigazione. Si dovranno evitare recinzioni di cantiere con cromatismi particolarmente emergenti e l'installazione di apparati di illuminazione non strettamente necessari;
- tutti i materiali di risulta dovranno essere allontanati e conferiti alle pubbliche discariche prima della fine dei lavori, solo lo strato colturale potrà essere conservato in loco per le operazioni di ripristino e rinaturalizzazione.

**SOTTOTETTI (TRASFORMAZIONI E RISTRUTTURAZIONI):** è necessario che nella valutazione paesaggistica si presti una elevata attenzione a quei progetti di recupero abitativo dei sottotetti che incidono sull'aspetto esteriore degli edifici, al fine di garantire una sostanziale coerenza formale con l'aspetto ed il decoro architettonico degli esistenti edifici.

Per garantire ciò occorre ribadire la necessità che gli interventi finalizzati a rendere abitabili i sottotetti (che riguardino solo parti di fabbricati) siano realizzati sulla base di un progetto generale che consideri l'intero edificio in modo coerente, non potendo ritenersi adeguata, paesaggisticamente, una valutazione relativa alla singola unità immobiliare.

Al riguardo, considerato il valore intrinseco di molti edifici e soprattutto il valore delle cortine edilizie quale componente fondamentale del paesaggio urbano, si indicano alcune cautele da tenere presenti negli interventi sui manufatti esistenti, al fine di tutelare i caratteri qualificanti la scena urbana e la continuità delle prospettive:

- a) la valutazione paesaggistica non può prescindere dalla attenta considerazione delle motivazioni del vincolo paesaggistico, dalla dettagliata analisi/descrizione del contesto cui appartiene l'immobile (la cortina, l'isolato,...) e dall'illustrazione delle caratteristiche del progetto, con individuate le eventuali interferenze con il contesto paesaggistico;
- b) gli interventi sugli edifici dovranno tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici e materici originari, con particolare riferimento alla scelta coerente dei materiali e dei colori di finitura e dei serramenti nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi presenti;
- c) nella ipotesi in cui il coronamento dell'edificio, anche per le parti soprastanti la linea di gronda, costituisca elemento integrale della composizione architettonica, ogni eventuale intervento edilizio

tendente al recupero o alla creazione di nuovi spazi abitabili al livello sottotetto dovrà assicurare l'integrale conservazione dell'assetto formale della copertura e non potrà comportare nuove opere visibili dagli antistanti spazi pubblici;

d) ogni eventuale modifica necessaria ad assicurare i rapporti aero-illuminanti o i requisiti igienici per tali spazi abitabili potrà essere prevista, entro limiti strettamente indispensabili, prevalentemente sulle parti dell'edificio prospettanti sui cortili interni o cavedi;

e) non potranno essere ammesse modifiche dei coronamenti e delle coperture, o aperture sui prospetti visibili dagli antistanti spazi pubblici, in tutti i casi in cui l'edificio, nel suo aspetto complessivo, faccia parte del contesto formale consolidato della scena urbana, da salvaguardare quale valore complessivo.

Le soluzioni adottate dovranno prendere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e le caratteristiche architettoniche e metriche dei singoli edifici, analizzandone l'impianto tipomorfologico, i rapporti pieni-vuoti, i caratteri decorativi nonché la percepibilità dell'intero organismo architettonico, delle facciate, del piano attico e della copertura dalla strada ed in genere dagli spazi di uso pubblico, con particolare attenzione ai rapporti con l'edificato contiguo o prospiciente.

Gli interventi dovranno proporsi non come "aggiunte" superfetative o "sovrapposizioni" ma quali integrazioni organiche dell'edificio, prendendo in considerazione la ridefinizione complessiva del piano attico in una logica di ridisegno organico della facciata.

Nel caso di edifici maggiormente percepibili dagli spazi pubblici, il progetto dovrà farsi carico di verificare i rapporti anche con gli edifici contigui e prospicienti per evitare dissonanze nell'insieme o alterazioni dell'equilibrio complessivo del contesto urbano.

E' del tutto ovvio che l'autorizzazione paesaggistica è necessaria solo per i progetti di recupero abitativo dei sottotetti che comportino la modifica dell'aspetto esteriore degli stessi.

Infine, si richiama la necessità, e ciò vale non solo per gli interventi in ambito paesaggisticamente tutelato, che sia sempre verificata, anche con riguardo agli articoli 1120, 2° comma e 1127, 2° e 3° comma del Codice Civile, la titolarità del richiedente l'intervento proposto (art. 27 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380). A questo proposito si rappresenta che, secondo autorevole giurisprudenza (C.d.S. Sez. IV n. 4744 del 14 settembre 2005), "al sottotetto di un edificio condominiale, in assenza di titolo idoneo, si applica la presunzione di comunione ai sensi dell'art. 1117, n. 1, codice civile, qualora il vano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinato, sia pure in via potenziale, all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse comune".

**FOTOVOLTAICO:** Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per l'intervento relativo alla realizzazione di un impianto fotovoltaico, che sia assoggettato al procedimento dell'autorizzazione unica di cui all'art. 12 del D.Lgs. 387/2003 e s.m.i., rientra tra le competenze attribuite alla Provincia ai sensi dall'art. 80, comma 3, lettera e ter) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

Negli altri casi, non rientranti tra le fattispecie assoggettate ad "autorizzazione unica" ex D.Lgs. 387/2003, la competenza è del Comune.

In tutti i casi in cui la realizzazione degli interventi comporti una modificazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, in tutti gli ambiti assoggettati a tutela paesaggistica in base al D.Lgs. 42/2004, risulta necessario sia acquisita, prima dell'inizio dei lavori, l'autorizzazione paesaggistica, secondo le procedure stabilite dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004. Pertanto, qualsiasi intervento di installazione di pannelli fotovoltaici nel territorio di Sirmione è soggetto, prima dell'inizio lavori, all'ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica.

Per gli impianti fotovoltaici la tecnologia attuale, in veloce e forte evoluzione, mette oggi a disposizione diversi tipi di prodotti che possono essere utilizzati da un'utenza singola domestica, da utenze raggruppate, oppure costituire veri e propri impianti industriali.

La vita produttiva di tutti i tipi di impianti è stimata attualmente di circa 20-25 anni. A fine vita, i collettori di impianti di qualsiasi dimensione dovrebbero essere dismessi, ma è prevedibile che, come nel caso delle macchine eoliche, essi vengano sostituiti con altri di tecnologia più avanzata e probabilmente anche di caratteristiche formali diverse. In questa situazione di incertezza la reversibilità delle trasformazioni prodotte e la formulazione di criteri per la sostituzione programmata costituiscono fattori significativi di valutazione paesaggistica.

Gli effetti paesaggistici sono connessi ai caratteri cromatici dei collettori, alla loro forma, alla superficie riflettente, che in genere si pongono in contrasto con i caratteri morfologici, materici e cromatici dell'esistente. Anche le modalità di installazione e il posizionamento influiscono sull'impatto. Questi effetti assumo maggiore o minore incidenza a seconda del contesto, dell'estensione delle superfici coinvolte, piuttosto che all'effetto «pioggia» dei pannelli legati ad utenze domestiche. L'impatto visivo dei pannelli fotovoltaici è oggi dovuto in buona parte al riverbero dato dalle loro superfici riflettenti; poiché le attuali innovazioni tecnologiche consentono di scegliere collettori che per forma e colore possono attenuare tali discontinuità, saranno sempre da preferire soluzioni poco o per nulla riflettenti.

Il principio generale per un buon inserimento paesaggistico degli impianti è il rispetto degli elementi e dei sistemi ordinatori del contesto in cui si vanno ad inserire, la comprensione e l'adattamento ai caratteri costitutivi e compositivi dell'edificio e del manufatto su cui si collocano. Sono in ogni caso determinanti scelte di ubicazione e posizionamento degli elementi.

La scelta di localizzazione e poi di posizionamento dei moduli fotovoltaici dovrà tenere in considerazione:

- la percezione visiva da spazi pubblici o di pubblico passaggio;
- gli effetti cumulativi della diffusione di pannelli/impianti di piccola dimensione;
- eventuali fenomeni di abbagliamento e di riflesso di particolare disturbo.

Sono comunque in generale **di grande criticità** le localizzazioni in:

- contesti connotati da una significativa integrità morfologica, cromatica, ambientale e/o storico-architettonica, quali centri, nuclei e insediamenti di antica formazione, paesaggi rurali tradizionali soprattutto in territori collinari o montani dove è prevalente e determinante la percezione «dall'alto»;
- vicinanza a percorsi e luoghi di fruizione panoramica e paesaggistica;
- aree di elevato valore ambientale e naturalistico;
- aree interessate da beni paesaggistici e/o culturali;
- in scenari paesaggistici connotati da elevati gradi di riconoscibilità e notorietà.

Pertanto, **costituiscono ambiti di elevata potenziale criticità per l'inserimento di impianti fotovoltaici e, in quanto tali, meritevoli di una estrema attenzione nella definizione della proposta progettuale:**

- le aree e i beni di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004;
- gli scenari lacuali;
- gli ambiti adiacenti a percorsi panoramici, in un raggio di 200 m;
- le zone ricomprese in un raggio di 1 km intorno ai belvedere;
- sulle falde delle coperture di edifici inclusi in centri, nuclei e insediamenti di antica formazione o di manufatti di consolidato significato simbolico ed identitario, segnalati dal PPR o dai PTCP;
- contesti agricoli di specifico valore identitario;
- in siti UNESCO e relative *buffer zones*;
- ambiti di rispetto dei fontanili e degli elementi connotativi della pianura irrigua e dei contesti fluviali (rete verde) individuati dai PTCP.

Sono inoltre di massima da evitare per gli impianti a terra:

- compromissioni di siti NATURA 2000;

- localizzazioni di grandi impianti in ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico individuati nei PTCP (art. 15, comma 4, l.r. n. 12/2005);
- compromissioni di aree boschive classificate dai piani di indirizzo forestale come «non trasformabili» (Delib.G.R. n. 8/7728 del 2008 in applicazione l.r. n. 31/2008, artt. 43 e 47).

Sono invece **da favorire, tenendo conto delle diverse tipologie di impianti, le seguenti collocazioni:**

- aree industriali, commerciali e di servizio connotate da volumi di grande estensione e architettonicamente essenziali per forma e materiali;
- aree dismesse o degradate in attesa di nuovi usi e non collocate in contesti paesaggistici di particolare pregio o sensibilità;
- fasce e opere contermini alle infrastrutture della mobilità;
- arredi e attrezzature urbane di nuova concezione.

**GRANDE DISTRIBUZIONE E LOGISTICA:** L'approccio metodologico al tema non può prescindere, rispetto al tema della grande distribuzione e della logistica, dalla considerazione che il paesaggio, in quella dimensione propria della Convenzione Europea del Paesaggio, non è un tutto indifferenziato che può accogliere, senza contraccolpi, qualsiasi intervento.

Nel rispetto di questo approccio metodologico, la realizzazione di centri commerciali di grande distribuzione e di insediamenti per la logistica, considerate anche le trasformazioni ingenerate sul territorio negli ultimi anni, rischia di apparire spesso incoerente con i caratteri paesaggistici esistenti nei diversi contesti territoriali.

Soprattutto in realtà costituite da piccoli centri, le modifiche territoriali dovute a viabilità, organizzazione della mobilità, chiusura delle attività commerciali presenti a vantaggio delle grandi strutture di vendita, modificano la percezione del territorio da parte della popolazione e comportano una possibile perdita di valore paesaggistico.

Assunto che le tipologie edilizie, che costituiscono nel loro insieme i paesi e i centri abitati sparsi, esprimono parte dell'identità collettiva percepibile, dovendo progettare l'inserimento paesaggistico di una struttura di grande distribuzione o logistica, la prima difficoltà è quella di far dialogare le architetture e le dimensioni in modo che la nuova struttura sia parte identitaria di un luogo e non contrasti con i caratteri propri dello stesso. Questo investe diversi aspetti del progetto: dalla scelta della localizzazione all'omogeneità dimensionale e soprattutto ai risvolti sul patrimonio culturale e naturale ovvero sul come l'opera viene percepita dalle popolazioni.

Per la localizzazione dovrà essere privilegiato l'utilizzo di aree industriali dismesse esistenti, disincentivando la realizzazione di centri di grande distribuzione e di insediamenti per la logistica in aree di particolare rilevanza paesaggistica e, comunque, allocando le strutture solo in zone di recupero e riuso di strutture dismesse, prendendo in considerazione l'utilizzo anche di cascinali abbandonati.

La Relazione Paesaggistica a corredo della richiesta di autorizzazione dovrà comprendere:

- una descrizione dei caratteri paesaggistici del luogo;
- la descrizione delle loro eventuali modifiche a seguito dell'esecuzione della nuova struttura;
- l'efficienza della rete infrastrutturale del sistema della mobilità (distribuzione delle merci);
- una descrizione dell'inserimento paesaggistico della struttura in relazione al più ampio contesto, analizzando tecniche costruttive, materiali e cromatismi, al fine di raggiungere l'obiettivo di valorizzazione e tutela dell'ambito interessato;
- la descrizione dei criteri di localizzazione utilizzati, il rapporto con la viabilità e l'accessibilità dai centri urbani devono essere elementi accuratamente indagati. E' auspicabile che questi collegamenti/conessioni con il centro urbano avvengano anche tramite piste ciclopedonali che colleghino il paese col centro commerciale: questo eviterebbe l'ulteriore incremento di traffico sull'asse viario principale, un maggior dialogo con la realtà territoriale locale e potrebbe costituire

l'occasione per interventi di complessiva riorganizzazione e riqualificazione del tessuto urbano e degli spazi pubblici.

Nei progetti di nuova costruzione, occorre limitare le altezze al minimo indispensabile, evitare la creazione di manufatti sistematicamente ripetitivi e senza soluzione di continuità, con assetti planivolumetrici senza frastagliamenti dovuti alle forme dei confini di proprietà od alle diverse destinazioni "interne". Inoltre dovranno essere ridotte al minimo indispensabile le superfici pavimentate in modo che sia consentita la formazione di aree "a verde" piantumate, che possono costituire elemento di mitigazione paesaggistica dei volumi edilizi. Anche i caratteri tipologici dovranno riferirsi preferibilmente al recupero/reinterpretazione delle tipologie tradizionali, evitando la realizzazione di volumi seriali che comportano, sovente, la banalizzazione del contesto paesaggistico.

**LAVORI DI PRONTO SOCCORSO E DI SOMMA URGENZA:** i lavori di pronto soccorso (art. 10 della legge regionale 14 agosto 1973, n. 34) si eseguono per ragioni di tutela della pubblica incolumità, in quanto funzionali all'eliminazione di un reale pericolo gravante su pubbliche strutture con il rischio di isolare centri abitati.

Per urgenza deve intendersi l'esistenza di una situazione di pericolo per un interesse pubblico che, per la sua eccezionalità, non può essere fronteggiata con gli ordinari strumenti a disposizione dell'autorità amministrativa.

Inoltre, in base ai principi generali del nostro ordinamento giuridico, occorre premettere che, secondo autorevole giurisprudenza costituzionale e amministrativa (Corte costituzionale n. 4/77, T.A.R. Friuli-Venezia Giulia 13 giugno 1991, n. 265) il fine della tutela dell'integrità fisica e dell'incolumità delle persone è preminente su ogni altro interesse pubblico, e, quindi, anche su quello della tutela del paesaggio. In particolare, secondo la sentenza della Corte Costituzionale n. 4/77, "i motivi di sicurezza, che fanno riferimento alla incolumità fisica ed incolumità delle persone" si configurano come diversi da quelli prettamente di ordine pubblico e, pertanto, la tutela di questi interessi costituisce il nucleo essenziale degli interessi generali, preminenti su ogni altro, sottostanti all'intera Costituzione e da questa perciò recepiti e garantiti (anche espressamente attraverso l'ampia formulazione dell'art. 2 relativo ai "diritti inviolabili dell'uomo").

Conseguentemente, assumendo tale principio, si precisa che non è necessaria l'autorizzazione paesaggistica per opere ed interventi che siano da realizzare con somma urgenza, sulla base di un motivato e specifico atto ("verbale" del tecnico abilitato dall'Ente locale). Non è altresì necessaria l'autorizzazione paesaggistica anche nel caso i lavori siano già stati realizzati, purché motivati con specifico "verbale", per ragioni di pubblica incolumità congruamente motivate, in riferimento alle situazioni di fatto che si intendono fronteggiare e ad un determinato contesto spazio-temporale.

Qualora non sussistano i presupposti, ovverosia "circostanze di somma urgenza che non consentono alcun indugio", i lavori di pronto intervento necessitano della previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica. Quanto detto sopra trova applicazione anche in merito alle ordinanze contingibili ed urgenti emanate, ai sensi dell'art. 54, 2° comma, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 a tutela della pubblica incolumità.

Per quanto riguarda:

- Opere idrauliche: interventi sulle opere di difesa idraulica ed idrogeologica, interventi strutturali e di manutenzione degli alvei;
- Derivazioni di acque superficiali e sotterranee (piccole e grandi derivazioni);
- Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili: eolico, biomasse, derivazioni idroelettriche;
- Impianti di produzione di energia da fonti non rinnovabili;
- Linee elettriche: elettrodotti;

- Metanodotti e gasdotti;
  - Sistemi ed impianti per il recupero, trattamento e smaltimento rifiuti;
  - Attività di escavazione;
  - Trasformazione dei boschi;
  - Infrastrutture della mobilità: strade, ferrovie e corridoi infrastrutturali, strade panoramiche, viabilità antiche e percorsi di fruizione paesaggistica;
  - Impianti di telecomunicazione (telefonia mobile, televisiva, ...),
- poiché non si ritiene che tali interventi siano così frequenti da essere inseriti in dettaglio nel presente vademecum, si rimanda a quanto previsto nel **Capitolo 4 della DGR 10/2727/2011.**

Il PGT riporta inoltre gli elenchi dei beni monumentali e archeologici vincolati (**Allegato I “Obiettivi di Qualità paesaggistica” e Allegato H.a “Tavole paesaggistiche. Componenti paesaggistiche del PGT e Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi”**):

**Elenco beni storici vincolati (o comunque oggetto di autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Brescia, Cremona e Mantova)**

Num.	Oggetto	provvedimento
1	Torrione Salvelli	D.M. 03.02.1938
2	Castello Scaligero	D.M. 12.02.1912
3	Chiesa S.Maria della Neve	D.M 14.02.1912
4	Chiesa di S.Anna e Sagrestia	ART. 10
5	Edificio Villa Cortine	D.M. 6.03.1942
6	Chiesa S.Pietro in Mavino	D.M 14.02.1912
7	Porta Fortificata	D.M. 12.02.1912
8	Chiesa parr. S,Maria_Fraz. Lugana	ART. 10
9	Torre Medievale della Chiesa S. Maria	D.M 14.02.1912
10	Cimitero	ART. 10
11	Pavimentazione in Via V. Emanuele	//
12	Canonica in via S.Maria Maggiore	ART. 10
13	Fabbricato in Via Casello 12	//
14	Edificio ex Biblioteca p.zza Flaminia	ART. 10
15	Edificio in via Vittorio Emanuele 41	L. 1497/39
16	Teatro in via S.Maria	ART. 10
17	Ex sede comunale p.zza Carducci	ART. 10
18	Villa Muzio	//
19	Edificio via Dante 6	ART. 10
20	Villa Trieste	//
21	Centro Storico via Casello e vicolo Porto Biapchi	//
22	Edificio in p.zza Castello (sag.chiesa di S. Anna)	ART. 10

**Elenco dei beni archeologici vincolati**

n	Descrizione	foglio	mappale
01	resti di villa signorile romana	2	172-173p.-176-179p.-23p.-240-242
02	resti mura tardoromana, villa Cortine	2	9
03	vincolo indiretto fascia di rispetto a est e ovest di 10 metri	1	29
04	Albergo "Regina" via Antiche Mura	2	107-108-109
05	VINC. IND. - resti e testim. di monastero e chiesa tardomedievali "S. Salvatore"		
05	resti e testimonianza di monastero e chiesa tardomedievali "S. Salvatore"	1	55
05	resti e testimonianza di monastero e chiesa tardomedievali "S. Salvatore"	1	54
05	VINC. IND. - resti e testim. di monastero e chiesa tardomedievali "S. Salvatore"	1	83
06	resti di mura antiche	1	48
07	resti di mura antiche	1	38
08	resti di età romana e medievale, interesse paesistico e monumentale	1	da 1 a 14
09	torre Salvelli - piazza S. Salvatore	2	102 p.
10	resti di mura antiche	1	19 - 145
11	tra via Antiche Mura - via S. Maria Maggiore	2	129 p.
12	resti sepolti muratura edificio età romana	2	143
13	tra via Antiche Mura - via S. Maria Maggiore	2	da 123 a 128
14	area confinante con cinta muraria bassomedievale e tardoromana	2	131
15	area confinante con cinta muraria bassomedievale e tardoromana	2	130

## 2. CRITERI PROGETTUALI E PROCEDURALI PER LA TUTELA DEGLI AMBITI VINCOLATI

Ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004, chiunque intenda realizzare, in comune di Sirmione, interventi che modifichino la morfologia dei luoghi (opere edilizie, cartellonistica, sbancamenti e livellamenti, scavi, infrastrutture viabilistiche e nautiche, modifiche della sponda lacuale, taglio di alberi, ecc.) deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

Innanzitutto occorre individuare in quale zona si trova l'area interessata da tali interventi.

### **AMBITO 1 (la penisola)**

Il vincolo paesaggistico derivante dalla norma nazionale non elenca specifici criteri per la realizzazione degli interventi, ma prescrive l'obbligo che i progetti siano valutati da parte della competente Soprintendenza. E' opportuno pertanto richiamare, per questa zona, i criteri generali indicati nel R.D. 3 giugno 1940, n. 1357 (Regolamento per l'applicazione della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali - G.U. 5 ottobre 1940, n. 234), nel quale si prevede che *“movimenti e valori di masse, effetti di chiaro scuro, importanza e distribuzione di elementi decorativi, rapporti di colore armonizzino le nuove o rinnovate costruzioni con l'ambiente in cui esse debbano sorgere.”* Inoltre, il Soprintendente può *“consigliare altresì norme particolareggiate sulla vegetazione da introdurre come elemento sussidiario dell'architettura”*. Si precisa che in tale ambito sono sempre comunque validi i criteri di tutela individuati dallo strumento urbanistico e quelli relativi ai parametri da valutare per la stesura degli elaborati da allegare alla richiesta di Autorizzazione paesaggistica.

### **AMBITO 2 (l'entroterra, posto a sud della ex SS. n. 11 e fino ai confini comunali)**

Per quanto riguarda i **criteri** e le **specifiche cautele per la gestione delle trasformazioni** (che costituiscono disciplina di tutela ai sensi del comma 2 dell'art. 138 del D.Lgs n. 42/2004), **cui devono attenersi gli interventi da attuarsi nell'ambito 2**, dichiarato di notevole interesse pubblico quale bene paesaggistico, ai sensi delle lett. c) e d) del punto 1 dell'art. 136 del D.Lgs n. 42/2004, essi riguardano specificamente le infrastrutture idrauliche e viabilistiche, la posa della cartellonistica pubblicitaria lungo le strade, la tutela della vegetazione, del paesaggio agrario e dei suoi manufatti, la costruzione di recinzioni e di nuovi manufatti edilizi, la realizzazione di scavi.

Si precisa che in tale ambito sono sempre comunque validi i criteri di tutela individuati dallo strumento urbanistico e quelli relativi ai parametri da valutare per la stesura degli elaborati da allegare alla richiesta di Autorizzazione paesaggistica.

**GANFI:** i canali (*ganfi*) esistenti all'interno delle aree agricole dovranno essere salvaguardati, preservandone la permeabilità e la vegetazione ripariale, in quanto elementi caratterizzanti, insieme alle strade poderali e ai filari residui, l'ambito della “Lugana”.

**STRADE E VEGETAZIONE:** la realizzazione di eventuali nuovi tracciati stradali extraurbani, nonché l'allargamento o la modifica di quelli esistenti, potranno avvenire solo dopo un'attenta progettazione paesaggistica che individui le soluzioni di minore impatto, salvaguardi e valorizzi la trama dei canali, i percorsi interpoderali, la vegetazione residua e le colture agricole. La sistemazione delle strade esistenti e l'eventuale realizzazione di nuovi tratti di viabilità interna alle aree agricole dovranno cercare di salvaguardare la vegetazione esistente in quanto la stessa, pur non essendo sempre costituita da essenze di pregio, rappresenta elemento di forte connotazione paesaggistica; l'eventuale nuova piantumazione di “risarcimento” dovrà comunque essere realizzata con essenze di tipo autoctono e secondo modalità coerenti con la ricomposizione del paesaggio agrario tradizionale; dovrà inoltre essere mantenuto ove possibile il fondo stradale in terra battuta.

**PERMANENZE ARCHITETTONICHE AGRICOLE:** il recupero delle permanenze architettoniche agricole deve essere volto a salvaguardare le caratteristiche tipologiche, morfologiche e materiche dell'edilizia tradizionale, nonché le specificità delle trasformazioni esterne e delle strade di accesso, al fine di non stravolgere le attuali complessità e coerenze che legano tra loro architetture, percorsi e spazi agricoli circostanti.

**CARTELLONISTICA:** l'eventuale posa di **cartellonistica pubblicitaria** sulle strade comunali e sulle strade provinciali/statali che attraversano l'ambito assoggettato a tutela, dovrà essere il più possibile limitata e comunque sempre attentamente valutata, al fine di preservare gli scorci panoramici esistenti sul paesaggio agrario circostante, e non degradare le aree di ingresso ai centri abitati; la posa di **cartellonistica informativa**, relativa agli aspetti culturali, servizi turistici ed attività economiche presenti, dovrà seguire coerenti criteri di decoro e rispettare nelle scelte localizzative le principali visuali del paesaggio agrario; la cartellonistica connessa alla segnaletica di sicurezza e/o in ottemperanza al Codice della strada è sempre ammessa. Si rimanda in proposito anche ai disposti degli artt. 49, 153, 162 e 168 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.<sup>4</sup> Sono inoltre da applicarsi i criteri regionali per le funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici.<sup>5</sup>

**NUOVE COSTRUZIONI:** la realizzazione di nuove costruzioni edilizie e sviluppi urbani dovrà prioritariamente privilegiare le aree di frangia urbana, al fine di non interrompere la continuità del tessuto agricolo e di ridefinire gli spazi residuali a margine dell'urbanizzato, completando i margini degli insediamenti esistenti e valorizzando al contempo le connessioni fisiche e percettive tra aree verdi urbane e paesaggio agrario circostante.

---

<sup>4</sup> **“Art. 49. Manifesti e cartelli pubblicitari**

1. E' vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nelle aree tutelate come beni culturali. Il collocamento o l'affissione possono essere autorizzati dal soprintendente qualora non danneggino l'aspetto, il decoro o la pubblica fruizione di detti immobili. L'autorizzazione è trasmessa, a cura degli interessati, agli altri enti competenti all'eventuale emanazione degli ulteriori atti abilitativi.

*(comma così modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 62 del 2008)*

2. Lungo le strade site nell'ambito o in prossimità dei beni indicati al comma 1, è vietato collocare cartelli o altri mezzi di pubblicità, salvo autorizzazione rilasciata ai sensi della normativa in materia di circolazione stradale e di pubblicità sulle strade e sui veicoli, previo parere favorevole della soprintendenza sulla compatibilità della collocazione o della tipologia del mezzo di pubblicità con l'aspetto, il decoro e la pubblica fruizione dei beni tutelati.

3. In relazione ai beni indicati al comma 1 il soprintendente, valutata la compatibilità con il loro carattere artistico o storico, rilascia o nega il nulla osta o l'assenso per l'utilizzo a fini pubblicitari delle coperture dei ponteggi predisposti per l'esecuzione degli interventi di conservazione, per un periodo non superiore alla durata dei lavori. A tal fine alla richiesta di nulla osta o di assenso deve essere allegato il contratto di appalto dei lavori medesimi”.

**“Art. 153. Cartelli pubblicitari**

1. Nell'ambito e in prossimità dei beni paesaggistici indicati nell'articolo 134 è vietata la posa in opera di cartelli o altri mezzi pubblicitari se non previa autorizzazione dell'amministrazione competente, che provvede su parere vincolante, salvo quanto previsto dall'articolo 146, comma 5, del soprintendente. Decorsi inutilmente i termini previsti dall'articolo 146, comma 8, senza che sia stato reso il prescritto parere, l'amministrazione competente procede ai sensi del comma 9 del medesimo articolo 146.

*(comma così modificato dall'art. 2, comma 1, lettera cc), numero 1), del d.lgs. n. 63 del 2008)*

2. Lungo le strade site nell'ambito e in prossimità dei beni indicati nel comma 1 è vietata la posa in opera di cartelli o altri mezzi pubblicitari, salvo autorizzazione rilasciata ai sensi della normativa in materia di circolazione stradale e di pubblicità sulle strade e sui veicoli, previo parere favorevole del soprintendente sulla compatibilità della collocazione o della tipologia del mezzo pubblicitario con i valori paesaggistici degli immobili o delle aree soggetti a tutela”.

*(comma così modificato dall'art. 2, comma 1, lettera cc), numero 2), del d.lgs. n. 63 del 2008)*

**“Art. 162. Violazioni in materia di affissione**

1. Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari in violazione delle disposizioni di cui all'articolo 49 è punito con le sanzioni previste dall'articolo 23 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni”.

**“Art. 168. Violazione in materia di affissione**

1. Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari in violazione delle disposizioni di cui all'articolo 153 è punito con le sanzioni previste dall'articolo 23 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni”.

<sup>5</sup> In particolare, si rimanda a quanto previsto nella DGR n. 2727/2011 “Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Contestuale revoca della d.g.r. 2121/2006”, punto 4.17 “Cartellonistica”. Si segnala, in particolare che, “per quanto riguarda l'assoggettabilità o meno ad autorizzazione paesaggistica per la collocazione di vetrofanie sulle vetrine dei negozi, aventi funzioni di insegna dell'attività ovvero quale apparato decorativo (questione che spesso interessa luoghi assoggettati a tutela paesaggistica), si ritiene che la mera applicazione di vetrofanie sulle vetrine dei negozi sia sottratta all'autorizzazione paesaggistica”.

L'eventuale previsione di edifici o manufatti a forte impatto visivo o dimensionale deve essere attentamente valutata anche sotto il profilo dell'ammissibilità, oltre che sul piano dell'attento inserimento nel contesto, tenendo presente le indicazioni di salvaguardia dell'identità dei caratteri connotativi del paesaggio rurale tradizionale locale, la percepibilità dei manufatti dall'intorno e tenendo conto di tutte le indicazioni di tutela sopra elencate. Particolare cura deve in ogni caso essere dedicata alla progettazione integrata e attenta delle aree libere all'intorno.

**RECINZIONI**: nelle aree rurali eventuali recinzioni dovranno essere permeabili alla vista, o realizzate con sistemi verdi coerenti con gli elementi propri del paesaggio agrario tradizionale locale, per scelta di essenze e modalità di impianto.

**SCAVI**: eventuali opere in progetto (per opere edili, stradali, di urbanizzazione o agricole) che comportino scavi, sbancamenti o scarificazioni, devono essere segnalati preventivamente alla competente Soprintendenza Archeologica, che interverrà per quanto di competenza per la salvaguardia dei depositi archeologici sepolti, tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i

### ***AMBITO 3 (specchio lacuale)***

Per quanto riguarda i **criteri** e le **specifiche cautele per la gestione delle trasformazioni** (che costituiscono disciplina di tutela ai sensi del comma 2 dell'art. 138 del D.Lgs n. 42/2004), **cui devono attenersi gli interventi da attuarsi nell'ambito 3**, dichiarato di notevole interesse pubblico quale bene paesaggistico, ai sensi delle lett. c) e d) del punto 1 dell'art. 136 del D.Lgs n. 42/2004, essi riguardano specificamente **i moli di attracco, i pontili, i porti, la sistemazione delle sponde, le modifiche alla linea di costa e gli scavi nel sottosuolo, ossia tutti quegli interventi che interessano l'area occupata dall'acqua e l'interfaccia tra la terra e il lago.**

Si precisa che in tale ambito sono sempre comunque validi i criteri di tutela individuati dallo strumento urbanistico e quelli relativi ai parametri da valutare per la stesura degli elaborati da allegare alla richiesta di Autorizzazione paesaggistica.

Si sottolinea inoltre che "tutti gli interventi, o insieme di interventi, che comportino, per dimensioni e caratteristiche proprie, un'alterazione sostanziale e percettiva della linea di costa e dell'organizzazione in essere degli attracchi sono comunque da valutarsi all'interno di uno studio paesaggistico di dettaglio, esteso ad un significativo ambito di contorno, al fine di valutarne appieno l'impatto e quindi l'ammissibilità paesaggistica in relazione alle finalità di tutela del sistema lacuale di Sirmione".<sup>6</sup>

Per quanto riguarda le specifiche indicazioni per le diverse tipologie di opere vale quanto segue:

**MOLI DI ATTRACCO**: dovranno essere preferibilmente realizzati con paramento esterno in pietra locale a spacco, da prolungarsi sino alla parte ancorata al fondo, al fine di mascherare alla vista lo zoccolo di fondazione, anche in presenza di eccezionali escursioni del livello dell'acqua.

**NUOVI PONTILI**: sono da realizzarsi preferibilmente secondo tipologie galleggianti, fatti salvi i pontili in legno di modeste dimensioni che, per modalità costruttive e misura si riferiscono alle tipologie tradizionali locali.

**PONTILI GALLEGGIANTI**: dovranno avere il pagliolato in legno con base flottante per seguire l'andamento del livello lacuale, e gli elementi strutturali in metallo dovranno essere tinteggiati con colore idoneo e coerente con il contesto.

---

<sup>6</sup> D.G.R. n. 8/7307/2008.

**ATTRACCHI E PORTI:** nella scelta localizzativa di nuovi manufatti per l'attracco lacuale, come di strutture galleggianti di servizio, si dovrà comunque sempre valutare l'eventuale alterazione della percezione visiva da e verso il lago provocata dagli stessi. I progetti di adeguamento e ristrutturazione di porti e attracchi dovranno essere tesi al restauro dei manufatti storici, in ogni caso l'eventuale ampliamento dovrà "dialogare" con le preesistenze, "armonizzandosi" con esse per scelte tipologiche, materiche e coerenza dimensionale. Dovrà essere di massima evitato l'attracco "fisso" di piattaforme galleggianti e natanti adibiti a servizi di ristoro, funzioni di tipo commerciale, o altro. Qualora se ne rilevi la necessità, dovranno essere valutate localizzazione e caratteristiche tipo-morfologiche di tali manufatti, tenendo conto dei criteri sopra esposti.

**SPONDE:** l'eventuale sistemazione delle sponde lacuali dovrà essere realizzata mediante l'utilizzo di pietrame o, là ove possibile, con tecniche di ingegneria naturalistica, avendo cura di mantenere la naturalità esistente (canneti e altro).

**SCAVI:** ogni intervento a riva lago che comporti scavi nel sottosuolo, anche di modesta entità, deve essere preventivamente segnalato alla Soprintendenza Archeologica competente. Ciò al fine di permettere di valutare la compatibilità delle opere progettate con la salvaguardia di eventuali depositi archeologici sepolti, tutelati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i. L'intero comprensorio della penisola di Sirmione è infatti ritenuto di interesse archeologico per la fitta presenza di insediamenti antichi d'età preistorica, romana e medievale.

#### **COMPETENZE E INDICAZIONI PAESAGGISTICHE PER LE AREE DEL DEMANIO LACUALE**

Ai sensi della DGR 9/2727/2011, per quanto concerne gli interventi di modifica dello stato dei luoghi nelle aree del demanio lacuale (che consiste nella superficie navigabile delle acque lacuali e fluviali, nelle aree prospicienti a terra con le relative pertinenze, intendendo per tali aree, strutture, fabbricati ed ogni quant'altro è funzionale all'esercizio di un uso demaniale), occorre sottolineare che la competenza per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è attribuita alla Provincia territorialmente competente.

Il demanio lacuale comprende da un lato l'alveo, cioè l'estensione che viene coperta dal bacino idrico con le piene ordinarie, e d'altro lato la spiaggia lacuale costituita da quei terreni contigui lasciati scoperti dalle acque nel loro volume ordinario, che risultano necessari e strumentali al soddisfacimento delle esigenze della collettività di accesso, sosta e transito.

Nella valutazione dei progetti relativi ad interventi da realizzarsi nelle aree demaniali lacuali quali, ad esempio, l'attrezzatura di lidi, la realizzazione di darsene, pontili o di porti, la Provincia deve tener conto degli indirizzi dettati dal PTPR, dal PTCP nonché delle prescrizioni paesaggistiche contenute negli strumenti di pianificazione comunale (PGT) e delle specifiche indicazioni contenute nei provvedimenti di vincolo paesaggistico.

In linea generale, salve le procedure amministrative di concessione demaniale, nella valutazione paesaggistica dei progetti si dovranno valutare le interferenze tra quanto proposto e la salvaguardia del paesaggio lacuale, con particolare riferimento alla necessità di considerare tali interferenze sotto il profilo "percettivo" (sia nella vista da lago o dalla sponda opposta che nella vista da terra verso lago). Gli interventi dovranno evitare, rispetto alla caratterizzazione del quadro paesaggistico esistente, che si producano effetti "intrusivi" (non congruità e coerenza dell'intervento con il contesto) o "ostruttivi" (obliterazione della percezione del profilo della costa o dello specchio lacuale e della sponda opposta).

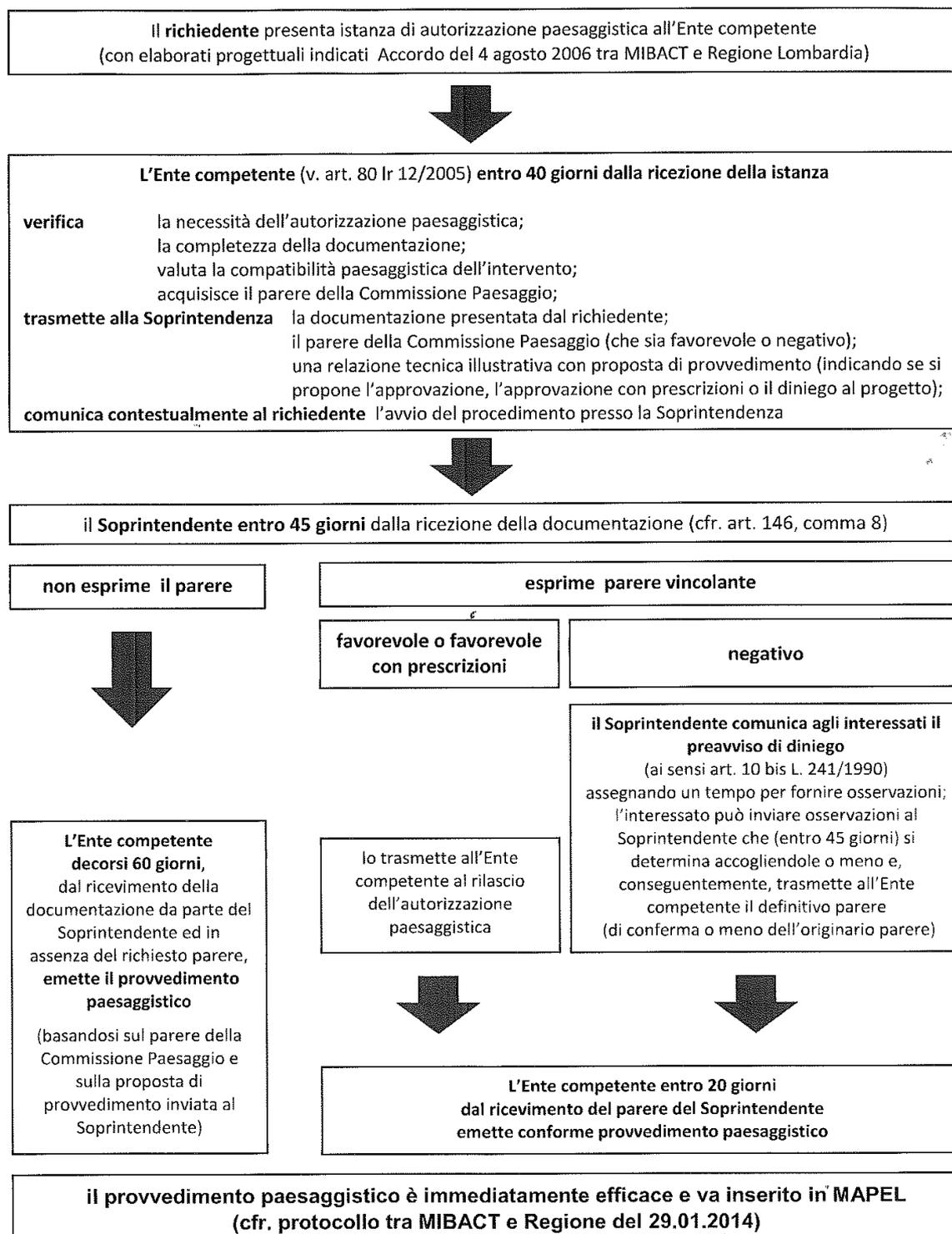
Va infine ricordato che, indipendentemente dalle procedure di concessione demaniale, l'obbligatorietà dell'autorizzazione paesaggistica sussiste solo se viene proposta una modifica dello

stato dei luoghi o dell'esteriore aspetto dei manufatti esistenti, come, a titolo esemplificativo, la realizzazione di nuovi porti turistici, i quali oltre ad essere esplicitamente previsti dalla programmazione urbanistica a livello provinciale e comunale, dovranno essere realizzati all'interno di zone che non siano sottoposte a vincoli idrogeologici e idraulici, evitando altresì le zone sensibili per la tutela e valorizzazione del testimonianze del paesaggio antropico lacuale, le zone ambientali di pregio, le bellezze architettoniche e con siti archeologici.

### 3. SCHEMA PER L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDURA ORDINARIA

Ente competente: Comune di Sirmione. Obbligo per il Comune di attenersi al parere espresso dal Soprintendente. Tempi per il rilascio, con parere espresso del Soprintendente: 105 giorni; con silenzio-assenso: 100 giorni.

## PROCEDURA "ORDINARIA" (art. 146 D. Lgs. 42/2004) aggiornata al 30 ottobre 2015



### 3.1 ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDURA ORDINARIA – ELENCO ELABORATI E DESCRIZIONE DEI CONTENUTI

Gli elaborati da presentare in allegato alla domanda di autorizzazione paesaggistica sono:

- I) **Relazione paesaggistica**
- II) **Elaborati grafici per la rappresentazione dello stato di fatto**
- III) **Elaborati grafici di confronto**
- IV) **Elaborati grafici di progetto**

In relazione a particolari caratteristiche degli ambiti oggetto d'intervento o del progetto, gli enti titolari della competenza paesaggistica possono motivatamente richiedere eventuali approfondimenti specialistici quali, ad esempio, ricerche storiche e sul patrimonio culturale, indagini geologiche e/o vegetazionali ed altri studi.

Il Comune di Sirmione renderà disponibili e consultabili gli studi già effettuati e le cartografie storiche in proprio possesso, al fine di non rendere eccessivamente gravosa, per i richiedenti e i progettisti, la redazione del progetto e della documentazione di accompagnamento.

Le domande di autorizzazione paesaggistica che, in fase di istruttoria, risultassero carenti della relazione paesaggistica e della documentazione di progetto obbligatoria, non potendo essere compiutamente valutate, dovranno essere integrate con la documentazione mancante.

#### **I) RELAZIONE PAESAGGISTICA**

ALLEGATO 1 - I contenuti della relazione paesaggistica sono indispensabili per poter verificare, da parte del Comune e della Soprintendenza, la compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

Essa è quindi un elaborato fondamentale per l'istruttoria della pratica.

La valutazione di compatibilità paesaggistica, da parte della Commissione del Paesaggio, deve 1) prendere in esame la lettura e la interpretazione del contesto paesistico, deve 2) individuare gli elementi di vulnerabilità e di rischio, e quindi 3) valutare le trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento proposto.

Pertanto, al fine di favorire l'espressione del parere è necessario che la relazione paesaggistica redatta dal tecnico incaricato, innanzi tutto:

a) richiami esplicitamente le motivazioni del vincolo paesaggistico gravante sull'area, e b) faccia riferimento ai contenuti e alle indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), ai piani a valenza paesaggistica di maggiore dettaglio, quali il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e lo strumento urbanistico comunale o Piano di Governo del Territorio (PGT).

La relazione, tuttavia, non deve limitarsi a richiamare i vincoli esistenti, ma deve avere specifica autonomia d'indagine paesaggistica, andando ad approfondire in dettaglio la specificità del contesto locale di riferimento. Pertanto, dovrà riportare anche tutti i contenuti seguenti: c) stato di fatto dei luoghi e del contesto circostante; d) caratteristiche del progetto; d) impatto paesaggistico del progetto.

#### **Stato di fatto dei luoghi e del contesto circostante**

E' necessario che la relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione grafica e fotografica, dia conto dello stato di fatto dei luoghi, in particolare del contesto paesaggistico di riferimento (naturale, agricolo tradizionale, agricolo industrializzato, urbano, periurbano e insediativo diffuso e/o sparso) e della morfologia dell'ambito (costiero/rivierasco, di pianura,

collinare montano); dovranno essere anche messi in evidenza gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati.

Non dovranno quindi essere prodotte fotografie soltanto del sito interessato dall'intervento, ma anche degli immediati dintorni e del contesto più ampio, al fine di individuare le relazioni paesaggistiche esistenti prima dei lavori. Sarà necessario che le fotografie, opportunamente numerate, siano corredate da una tavola grafica georeferenziata, nella quale siano indicati i numeri ed i relativi coni ottici di presa fotografica.

Sarà considerata di grande interesse anche un'indagine volta a documentare le trasformazioni che nel tempo hanno interessato l'ambito (mediante cartine storiche, fotografie d'epoca che testimonino l'evoluzione del contesto, ecc.), in modo da correlare il nuovo intervento proposto all'interno di un processo coerente di trasformazione paesaggistica del territorio.

### ***Caratteristiche del progetto***

La relazione paesaggistica, inoltre, per esplicitare le caratteristiche progettuali dell'intervento, deve essere corredata da elaborati tecnici finalizzati a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento proposto, mettendo in evidenza le scelte formali e di linguaggio architettonico adottate, le caratteristiche delle finiture superficiali e di rivestimento (sia in verticale che in orizzontale), le caratteristiche e le specie vegetali, ecc., in funzione dello specifico contesto d'intervento.

Dovrà essere messo in evidenza, in particolare, il fatto che il progettista, nella redazione del progetto, abbia tenuto conto dei parametri paesaggistici più rilevanti, al fine di trovare la migliore soluzione, in funzione della specifica collocazione dell'intervento. Essi sono:<sup>7</sup>

- I parametri di incidenza morfologica e tipologica del nuovo intervento rispetto al contesto. I rischi di compromissione morfologica non sono soltanto legati a ciò che si aggiunge, ma anche a ciò che si toglie, laddove si possa causare una perdita di riconoscibilità dei luoghi o la perdita *tout court* di elementi caratterizzanti il sistema territoriale. Per esempio, l'incidenza di movimenti di terra – si pensi all'eliminazione dei dislivelli del terreno nel contesto delle colline moreniche di cui Sirmione fa parte – o quella di interventi infrastrutturali che annullano elementi morfologici e naturalistici o ne interrompano le relazioni - si pensi alla maglia del reticolo idrico minore e dei ganfi – può essere superiore a quella di interventi di nuova edificazione paesaggisticamente ben progettati. Nel caso di piani attuativi e di interventi complessi è necessario sviluppare un'analisi più approfondita, nella quale sia valutata sia la coerenza interna della struttura morfologica e tipologica del progetto, sia il rapporto di questa con il contesto, avendo riguardo per ritmi, moduli dimensionali, allineamento, orientamento e giacitura degli edifici, organizzazione degli spazi pubblici, ecc.
- I parametri di incidenza linguistica, sono quelli con cui i progettisti hanno più dimestichezza. Vanno valutati con grande attenzione in tutti i casi di realizzazione di nuovi manufatti, ma anche di trasformazione di quelli esistenti, basandosi principalmente sui concetti di "assonanza" e "dissonanza". E' opportuno ricordare che, in tal senso, anche le piccole manomissioni non congruenti e, soprattutto la loro sommatoria, possono giocare un ruolo rilevante per la compromissione paesaggistica. Il caso di più immediata comprensione è quello relativo ai nuclei e centri storici, dove la sostituzione di elementi apparentemente marginali quali recinzioni, serramenti e finiture degli edifici può arrivare a stravolgerne completamente l'immagine e la caratterizzazione storica. Considerazioni analoghe, di "attenzione alla qualità compositiva", vanno però sviluppate anche in riferimento agli interventi di nuova realizzazione (singoli interventi o piani attuativi) e a quelli di trasformazione, ampliamento e miglioramento del sistema degli spazi pubblici o di pubblica fruizione, come pavimentazioni, trattamento delle superfici a verde, alberature, muri e muretti di contenimento, opere artistiche, ecc. Anche in

---

<sup>7</sup> DGR n. 7/11045/2002.

questo caso, nella valutazione di progetti complessi si dovrà considerare sia il rapporto tra progetto e contesto sia la coerenza interna al progetto stesso.

- La valutazione dei parametri di incidenza visiva richiede che siano assunti uno o più punti di osservazione significativi, privilegiando i punti di osservazione che insistono su spazi pubblici o di pubblico passaggio e che consentono di apprezzare l’inserimento del nuovo manufatto o complesso edilizio nel contesto. E’ importante verificare che permangano, anche dopo l’intervento, le relazioni visive significative (coni ottici); particolare attenzione deve essere posta qualora gli interventi prospettino su spazi pubblici o interferiscano con punti di vista o percorsi panoramici, facendo attenzione che il nuovo manufatto non riduca la percezione panoramica o non si proponga come elemento estraneo in un “quadro panoramico” d’insieme (ad esempio sul fronte lago).
- I parametri di incidenza ambientale sono quelli che possono compromettere la fruizione paesistica del luogo: per esempio, gli impatti acustici sono quelli che, in molti casi, hanno portato all’abbandono e al degrado di luoghi paesisticamente qualificati, con ripercussioni talvolta anche su un intorno molto vasto; anche le interferenze olfattive, come forma sensibile di inquinamento aereo, possono costituire alterazioni significative nella fruizione paesistica dei luoghi.
- I parametri di incidenza simbolica mirano a valutare il rapporto tra il progetto e i valori simbolici e di immagine che la collettività locale o più ampia ha assegnato a quel luogo. In molti casi il contrasto può essere legato non tanto alle caratteristiche morfologiche, quanto a quelle d’uso del manufatto o dell’insieme di manufatti (verifica della compatibilità della destinazione d’uso proposta e delle sue modalità gestionali). E’ per esempio, il caso banale, a livello locale, di un chiosco o punto di ristoro, con illuminazione violenta e musica, nelle vicinanze di un luogo di quiete e raccoglimento o di percorsi rituali, passeggiate romantiche, ecc.: l’intervento di per sé non compromette direttamente gli elementi fisici caratterizzanti il luogo, ma impedisce di fatto la piena fruizione dei caratteri simbolici riconosciuti e vissuti dalla popolazione insediata. Ad ausilio dei progettisti, si riporta la seguente tabella riassuntiva:<sup>8</sup>

<i>Critero di valutazione</i>	<i>Parametri di valutazione a scala sovralocale</i>	<i>Parametri di valutazione a scala locale</i>
<b>1. Incidenza morfologica e tipologica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– alle forme naturali del suolo</li> <li>– alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico</li> <li>– alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</li> <li>• adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell’intorno per le medesime destinazioni funzionali</li> <li>• conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici</li> </ul>
<b>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato</li> </ul>
<b>3. Incidenza visiva</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingombro visivo</li> <li>• Contrasto cromatico</li> <li>• Alterazione dei profili e dello skyline</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ingombro visivo</li> <li>• occultamento di visuali rilevanti</li> <li>• prospetto su spazi pubblici</li> </ul>
<b>4. Incidenza ambientale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale</li> </ul>	
<b>5. Incidenza simbolica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d’immagine celebrativi del luogo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• capacità dell’immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)</li> </ul>

### **Impatto paesaggistico del progetto**

Dovrà essere illustrato, nel modo più chiaro ed esaustivo possibile, l’effetto paesaggistico conseguente la realizzazione dell’intervento proposto, mediante una simulazione grafica e/o fotografica (renderizzazione, fotomontaggi, ecc.) dello stato dei luoghi dopo i lavori.

La relazione paesaggistica dovrà mettere in rilievo:

<sup>8</sup> DGR n. 7/11045/2002.

a) gli impatti positivi sul paesaggio delle trasformazioni proposte, rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo, ai criteri di gestione del bene tutelato e alla complessiva coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica contenuti negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale;

b) gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti, qualora gli impatti previsti non risultassero del tutto positivi.

La valutazione percettiva dovrà essere applicata sia che si tratti di sostituzione di elementi di forte caratterizzazione e di notevole percepibilità (“obliterazione di connotazione”), sia che si tratti di accostamento di nuovi manufatti che si sovrappongano percettivamente al contesto in modo dissonante (“effetto intrusivo”).

Un possibile **effetto “obliterativo”** può manifestarsi nel caso di sostituzione del manto di copertura in coppi di un edificio appartenente ad un contesto con presenza prevalente di tale elemento di caratterizzazione e con forte percepibilità dell’insieme delle coperture da luogo pubblico (es. da un percorso collocato in posizione più alta).

Mentre un **effetto intrusivo** può darsi a seguito della proposta realizzazione di un edificio dimensionalmente estraneo al contesto costituito in modo preponderante e caratterizzante da edifici di altezza ed estensione dei fronti contenute, percepibili come visione panoramica d’insieme. Gli aspetti dimensionali e compositivi<sup>9</sup> giocano infatti un ruolo fondamentale, ai fini della valutazione dell’incidenza paesistica del progetto. In genere la capacità dell’intervento di modificare il paesaggio (“grado di incidenza”) cresce al crescere dell’ingombro dei manufatti previsti; dal punto di vista paesaggistico, però, la dimensione che interessa non è quella assoluta, ma quella relativa, in rapporto sia con altri edifici circostanti o con altri oggetti presenti nel contesto, sia in rapporto con la conformazione morfologica dei luoghi. La “dimensione percepita” dipende anche molto da fattori qualitativi come il colore, l’articolazione dei volumi e delle superfici, il rapporto pieni/vuoti dei prospetti, ecc. Qualora l’opera progettata sia direttamente confrontabile con altri manufatti analoghi, all’interno dei quali si inserisce, la valutazione dimensionale sarà ovviamente compiuta in base a tale confronto, in termini relativi. Qualora si tratti di manufatti o edifici isolati, la valutazione dimensionale richiede la considerazione di alcuni aspetti del territorio circostante, quali la rete dei poderi e del reticolo irriguo, la presenza di emergenze architettoniche storiche di valore simbolico (politico o religioso), la presenza di lunghi viali alberati, ecc.: in questo caso la nozione di “modulo” e di “ritmo” sono utilissime al fine di valutare, alle diverse scale, quella componente dell’incidenza del progetto che è legata agli aspetti dimensionali. Moduli e ritmi possono essere monotoni o composti ed alternati, determinati dall’alternanza dei pieni e dei vuoti, delle altezze, delle impronte planimetriche e delle distanze tra gli elementi, dei tracciati lineari (strade e canali, siepi e filari). La considerazione attenta dei moduli e dei ritmi di ogni paesaggio consente di definire, in termini paesisticamente significativi, che cosa sia grande e cosa piccolo, alto o basso, largo o stretto. La mescolanza apparentemente casuale di edifici di diversa altezza, ad esempio, costituisce uno dei fattori che più contribuiscono al disordine del paesaggio (anche urbano); l’altezza da considerare ai fini paesaggistici è dunque “l’altezza percepita”, che non coincide necessariamente con quella definita dai computi volumetrici, ma riguarda il concetto di “forma emergente” in relazione al contesto, per la quale occorre prestare particolare attenzione alla qualità formale. Per quanto riguarda invece lo sviluppo orizzontale dei manufatti, importante soprattutto nel contesto collinare, occorre verificare che il nuovo intervento non ostruisca una visuale, ovvero che non si estenda eccessivamente ed in maniera incongrua, in relazione agli edifici preesistenti, e che non abbia un andamento incompatibile perché in contrasto con l’andamento del terreno e/o con eventuali tracciati guida riconoscibili sul terreno quali assi o margini di strade, canali, cortine edilizie, confini di proprietà e simili, soprattutto quando le preesistenze diano luogo ad una trama regolare.

---

<sup>9</sup> DGR n. 7/11045/2002.

Ecco allora che i valori complessivi di volume e di superficie, posti alla base del progetto e determinati dalla disciplina urbanistica vigente, possono essere, ad esempio, articolati in più corpi di fabbrica oppure in pochi elementi compatti, possono essere organizzati accentuando la dimensione orizzontale oppure verticale, ecc., in funzione dell'impatto paesaggistico che le diverse soluzioni comportano. Per utilità dei professionisti impegnati nella redazione della relazione paesaggistica, può essere utile la seguente tabella:<sup>10</sup>

<i>Parametro</i>	<i>Caratterizzazione del contesto Descrive il contesto relativamente a:</i>	<i>Caratterizzazione del progetto</i>
1. Altezza / profilo	1. altezze degli edifici, andamento dei profili	Confronta le caratteristiche del progetto con quelle del contesto
2. Planimetria / moduli / allineamenti	2. disposizione e allineamento degli edifici, moduli dimensionali	
3. Rapporto con il terreno	3. andamento del terreno: profili in sezione	
4. Articolazione volumetrica	4. trattamento dei volumi: elementari, articolati...	
5. Prospetti / pieni-vuoti	5. rapporto tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene tenendo conto anche presenza di logge, portici, bow-window e balconi	
6. Coperture	6. tipologie di copertura prevalenti (piane, a falde, etc.) e relativi materiali	
7. Materiali / colori dei prospetti	7. finiture di facciata (materiali, colori, ecc.)	
8. Trattamento degli spazi esterni non edificati	8. disposizione e arredo degli spazi esterni conseguente ad un'organizzazione progettuale	
9. Altri elementi salienti (da specificare)	9. ....	

## II) ELABORATI GRAFICI PER LA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI FATTO

### TAVOLE:

TAV. 1. Inquadramento territoriale in scala adeguata: corografia, aerofotogrammetria, stralcio del PTCP, stralcio del PGT, fotopiano, in relazione al tipo di intervento proposto;

TAV. 2. Planimetria generale nelle scale 1:5000, 1:2000 o 1:1000, in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio;

TAV. 3. Rilievo geometrico dello stato di fatto: piano quotato, redatto in scala adeguata al tipo di trasformazione proposta (1:500; 1:200 o 1:100), comprendente le specie vegetali presenti, relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate, estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto, nonché le opere di contenimento delle terre.

TAV. 4. Rilievo architettonico dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di pitturazione delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc.), compreso, nel caso di interventi su intonaci storici, eventuale rilievo del degrado materico e indagine stratigrafica degli stessi.

### ALLEGATO FOTOGRAFICO:

ALLEGATO 2 - Documentazione fotografica dello stato di fatto, che rappresenti da più punti di vista, in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento e le situazioni di contesto allargato. Le fotografie dovranno essere numerate e corredate da una planimetria (anche non in scala), con indicati i rispettivi punti di ripresa.

## III) ELABORATI GRAFICI DI CONFRONTO

Per una migliore valutazione dell'impatto paesistico, ed in particolare dei parametri dimensionali e compositivi, è necessario siano messe in evidenza le differenze prima/dopo l'intervento, mediante la predisposizione di elaborati di confronto (gialli-rossi) che riportino gli ingombri precedenti e

<sup>10</sup> DGR n. 7/11045/2002.

successivi all'intervento, l'assetto vegetazionale esistente e quello successivo (con evidenziate le essenze eliminate, spostate, nuove, ecc.).

**TAVOLE:**

TAV. 5. Piante, prospetti e sezioni significative con gli edifici esistenti e di progetto sovrapposti, con indicazione, in giallo, delle demolizioni e, in rosso, delle nuove costruzioni: in scala 1:100 per gli edifici e le opere edilizie, ed in scala adeguata (1:200 o 1:500) per gli interventi di maggiore estensione territoriale.

TAV. 6. Planimetria degli spazi esterni, redatta in scala adeguata al tipo di trasformazione proposta (1:500; 1:200 o 1:100), comprendente le specie vegetali presenti e quelle di progetto, con evidenziate le essenze rimosse (in giallo), di nuovo impianto (in rosso), e quelle spostate di collocazione; prospetti e sezioni significative, estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti compresi, con indicati i movimenti di terra previsti in scavo (in giallo) e riporto (in rosso), nonché la vegetazione esistente (in nero), rimossa (in giallo) e di nuovo impianto (in rosso).

**IV) ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO**

**TAVOLE:**

TAV. 7. Planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000) che individui i caratteri estetici e percettivi dell'intervento, in relazione al contesto.

TAV. 8. Sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto fra l'intervento e il contesto paesaggistico assoggettato a tutela.

TAV. 9. Piante, prospetti e sezioni significative di progetto: in scala 1:100 per gli edifici e le opere edilizie, ed in scala adeguata per gli interventi di maggiore estensione territoriale.

TAV. 10. Indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati) e dei sistemi costruttivi, con rappresentazione degli eventuali particolari.

TAV. 11. Eventuale indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione.

**ALLEGATO FOTOGRAFICO:**

ALLEGATO 3 – Fotosimulazioni: rappresentazioni fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata, mediante rendering o fotomontaggi che ne evidenzino l'inserimento nel contesto paesaggistico, in relazione al tipo di intervento proposto. Le immagini dovranno essere corredate da una planimetria (anche non in scala) in cui siano evidenziati i rispettivi punti di ripresa.

**3.2 INDICAZIONI PER LA DENOMINAZIONE DEGLI ELABORATI, NONCHE' DEI FILES INVIATI DIGITALMENTE**

La digitalizzazione e la semplificazione impongono una normalizzazione delle procedure e della denominazione dei files degli elaborati, al fine di rendere più agevole la protocollazione delle istanze e la conseguente consultazione e attività di valutazione e controllo da parte del Comune e della Soprintendenza.

Pertanto, si invitano i richiedenti a rispettare, nell'inoltro degli elaborati al Comune di Sirmione, preferibilmente per via telematica tramite lo Sportello Telematico Unificato (STU) del Comune di Sirmione, all'indirizzo internet: <http://www.stu.comune.sirmione.bs.it>, le seguenti indicazioni:

- a) Tutti i files (se allegati alla domanda inviata a mezzo PEC o tramite il portale STU) dovranno essere in formato .pdf/A (.pdf non modificabile).
- b) Tutti i files dovranno essere firmati digitalmente sia dal professionista incaricato (nel caso di procedure semplificate, se necessario), sia dal/dai committente/i. Anche nel caso di invio

cartaceo, tutti gli elaborati allegati alla domanda di Autorizzazione paesaggistica dovranno riportare la firma sia del committente sia del progettista.

c) La denominazione degli elaborati e dei files dovrà rispettare la seguente tabella:

DENOMINAZIONE ELABORATO	DENOMINAZIONE FILE
Allegato 1 - Relazione paesaggistica	ALL1_relazione paesaggistica.pdf
Allegato 2 – Documentazione fotografica dello stato di fatto	ALL2_fotografie SDF.pdf
Allegato 3 – Fotosimulazioni di progetto	ALL3_fotosimulazioni.pdf
Tav. 1 SDF - Inquadramento territoriale	Tav1_SDF_Inquadramento territoriale.pdf
Tav. 2 SDF – Planimetria generale dell'intervento	Tav2_SDF_Planimetria generale.pdf
Tav. 3 SDF – Rilievo geometrico – planimetrie prospetti, sezioni quotate*	Tav3_SDF_RG_plan_prosp_sez.pdf*
Tav. 4 SDF – Rilievo architettonico – planimetrie, prospetti, sezioni*	Tav4_SDF_RA_plan_prosp_sez.pdf*
Tav. 5 SDC – Planimetrie, prospetti, sezioni*	Tav5_SDC_plan_prosp_sez.pdf*
Tav. 6 SDC – Vegetazione – planimetrie, prospetti e sezioni*	Tav6_SDC_vegetazione_plan_prosp_sez.pdf*
Tav. 7 SDP – Inserimento ambientale	Tav7_SDP_inserimento ambientale.pdf
Tav. 8 SDP – Sezioni ambientali	Tav8_SDP_sezioni ambientali.pdf
Tav. 9 SDP – Progetto architettonico – planimetrie, prospetti, sezioni*	Tav9_SDP_PA_plan_prosp_sez.pdf*
Tav. 10 SDP – Dettagli costruttivi e di finitura	Tav10_SDP_dettagli.pdf
Tav. 11 SDP – Mitigazioni e compensazioni	Tav11_SDP_mitigazioni.pdf

\* nel caso siano necessarie più tavole, gli elaborati grafici dovranno essere denominati aggiungendo una lettera dopo il numero (esempio: Tav. 3a, Tav. 3b; Tav. 4a, Tav. 4b, ecc.) e specificando se si tratta di planimetrie (ai vari piani), sezioni, prospetti, ecc. Ovviamente, nel cartiglio, andranno indicate le scale di rappresentazione e nei files inoltrati digitalmente anche la scala metrica di riferimento.

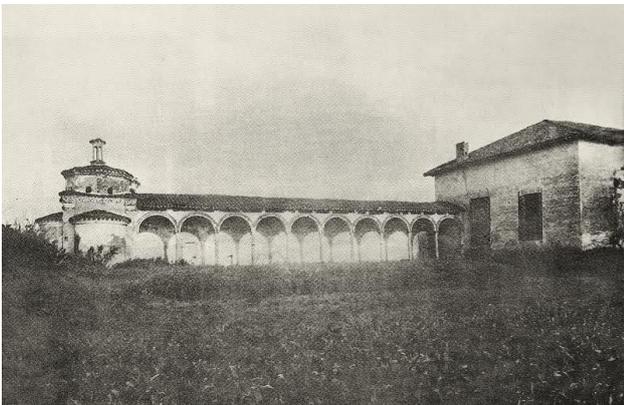
Si suggerisce, nell'impaginazione delle tavole, di non frammentare gli elaborati, ma piuttosto di accorpate, se possibile, piante, prospetti e sezioni in un'unica tavola.

I files, analogamente, dovranno essere denominati aggiungendo la lettera dopo il numero (esempio: Tav3a\_....pdf, Tav3b\_...pdf, ecc.), indicando se si tratta di planimetrie, prospetti e/o sezioni (esempio: Tav4a\_SDF\_RA\_plan.pdf; Tav4b\_SDF\_RA\_prosp.pdf; ecc.).

## ALLEGATO - ESEMPI

1) *Nei dintorni di edifici e contesti paesaggisticamente delicati e/o vincolati, occorre prestare grande attenzione alle caratteristiche dimensionali dei nuovi volumi. Si presentano due esempi nei quali appare evidente come il vincolo puntuale del fabbricato non è stato sufficiente per tutelarne la percezione: in essi emerge l'importanza del rapporto tra l'edificio e il suo contesto per preservarne la valenza paesaggistica.*

1A) Il contesto rurale della cascina, edificio quattrocentesco vincolato, era un elemento fondamentale per la percezione paesaggistica e per la fruizione del monumento. L'edilizia di nuova costruzione, realizzata senza tenere conto dei rapporti dimensionali, delle vedute, della compatibilità linguistica e morfologico-tipologica, ha completamente snaturato il valore paesistico e, di conseguenza, il valore architettonico dell'edificio bramantesco che si doveva tutelare.



1B) Rispetto all'edificio preesistente settecentesco, i nuovi interventi edilizi (condomini) sono incongrui, sia per quanto riguarda l'incidenza morfologica e tipologica del nuovo rispetto al contesto (standardizzazione compositiva), sia per l'incidenza linguistica e visiva (sono del tutto "fuori scala", non vi sono distanze sufficienti tra vecchio e nuovo). I nuovi interventi hanno del tutto snaturato la percezione paesaggistica dell'edificio esistente (vincolato) La vegetazione è una "mitigazione" del tutto insufficiente dal punto di vista paesaggistico.



2) All'interno di contesti morfologicamente configurati (centri storici) è necessario valutare attentamente la compatibilità linguistica, morfologica e tipologica, nonché visiva dei nuovi interventi con il contesto. Si presenta un esempio in cui fabbricato, di valenze simboliche significative (edificio a destinazione pubblica) si pone in evidente contrasto con i fabbricati vicini, mettendo in evidenza la necessità di porre grande attenzione alla valutazione dell'impatto paesaggistico del progetto.



3) *In contesti paesaggisticamente rilevanti, dove il territorio collinare ha determinato la morfologia dell'edificato, le emergenze architettoniche si armonizzano con l'insieme e spesso sono legate a valori simbolici (religiosi, politici).*

3A) La conservazione dei valori paesaggistici ha consentito di mantenere la gerarchia tra i volumi.



3B) Quanto lo sviluppo edilizio non tiene conto delle gerarchie storicamente determinatesi tra i volumi, si perdono le valenze paesaggistiche originali. Nell'esempio sottostante, il paesaggio è stato banalizzato: il proliferare di condomini multipiano sul terreno in declivio, con una morfologia geometricamente ripetitiva, ha obliterato la gerarchia originaria del centro storico tra la cattedrale ed il tessuto residenziale sottostante.



4) *L'emergenza architettonica non correttamente progettata, inserita in un contesto già dimensionalmente molto disomogeneo, contribuisce ad aumentare il disordine paesaggistico.*

4A) Nell'esempio sottostante, l'eccesso di verticalità dell'edificio crea disturbo nel paesaggio urbano, a scala territorialmente rilevante.



5) *Anche l'orizzontalità dei nuovi manufatti, quando questi siano inseriti senza tener conto delle caratteristiche territoriali, costituisce elemento di criticità paesaggistica.*

5A) Nell'esempio sottostante, le nuove architetture a schiera, a sviluppo lineare, progettate senza assecondare le linee morfologiche del terreno circostante, non dialogano in alcun modo con il contesto del nucleo storico soprastante e contribuiscono a diminuire il valore paesaggistico dell'insieme.

