

# Incontro pubblico per la presentazione del Vademecum sulle procedure per le autorizzazioni paesaggistiche



Biblioteca comunale, sala conferenze  
8 febbraio 2017

*Arch. Floriana Petracco  
Responsabile Settore Edilizia,  
Urbanistica SUAP*

## LE RAGIONI DI UN VADEMECUM PER LE PROCEDURE PAESAGGISTICHE

Il paesaggio è costituito da un **INSIEME COMPLESSO DI RELAZIONI**, cui ogni elemento concorre nella definizione dell'insieme.

Qualsiasi trasformazione dei luoghi è una grande responsabilità, perché modifica **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.

La **COMPLESSITÀ NORMATIVA E ISTITUZIONALE** rende spesso difficile agli operatori orientarsi nel modo più corretto.



Necessità di predisporre un vademecum, ossia di un **MANUALE PRATICO ED OPERATIVO**

Obiettivi del vademecum:

- 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
- è utile ai tecnici comunali per **ISTRUIRE AL MEGLIO LE PRATICHE PAESAGGISTICHE**
- è di **AUSILIO ALLA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO** per poter svolgere al meglio il proprio ruolo.

Durata del «vademecum»: non si tratta ovviamente di uno strumento definitivo. Esso **VERRÀ COSTANTEMENTE AGGIORNATO**, parallelamente all'evoluzione della normativa di settore.

## **VADEMECUM**

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



*Aggiornamento: febbraio 2017*

## **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**

## I VINCOLI PRESENTI SUL TERRITORIO DI SIRMIONE

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:

### \* VINCOLI PAESAGGISTICI DERIVANTI DA NORME NAZIONALI

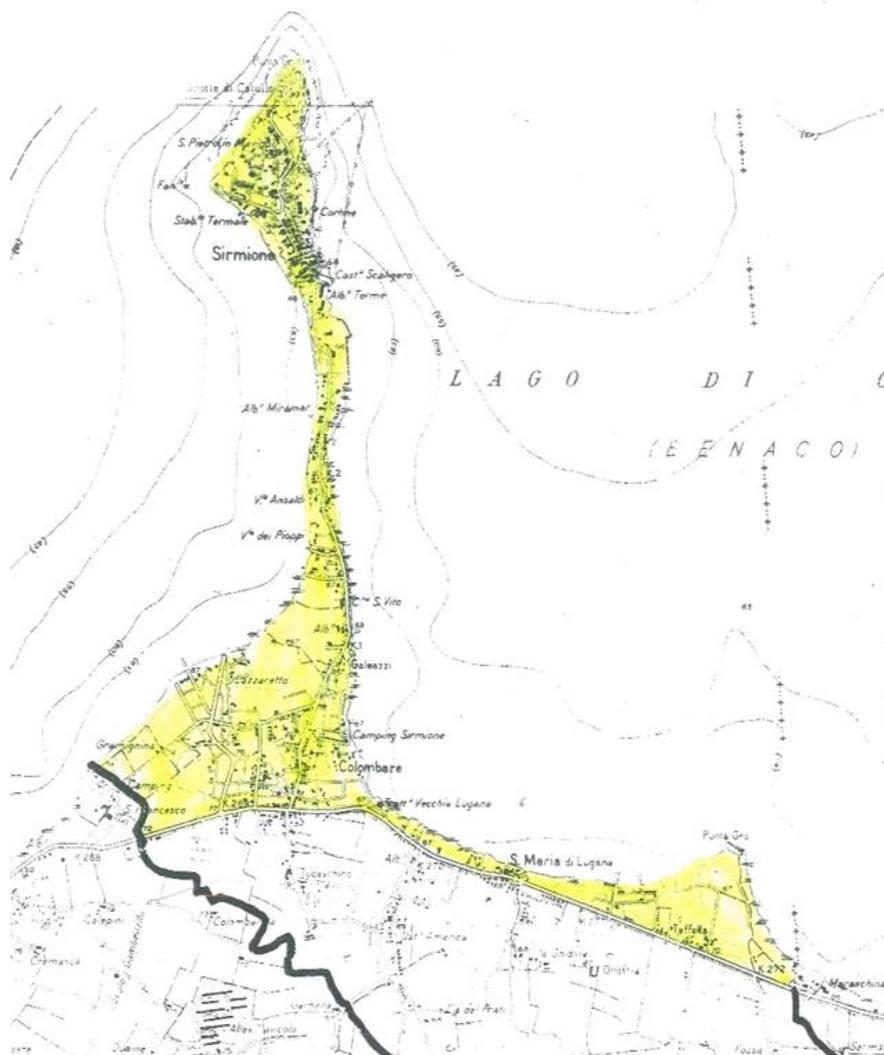
- ✓ Tutto il territorio comunale di Sirmione è vincolato paesaggisticamente, ai sensi della normativa nazionale.
- ✓ I vincoli sono stati apposti ai sensi della Legge 1497/39 sulla tutela della bellezze naturali, oggi Decreto Legislativo n. 42/2004 “Codice dei Beni culturali e del paesaggio” - art. 136 lett. c) e lett. d).
- ✓ I vincoli che, nel corso del tempo, hanno portato a tutelare tutto il comune sono tre, databili agli anni 1955, 1987 e 1988.
- ✓ Essi sono rispettivamente finalizzati alla tutela paesaggistica delle tre aree in cui può essere idealmente suddiviso il territorio:
  - La penisola
  - L'entroterra a sud della ex S.S. 11
  - Lo specchio lacuale.

### \* VINCOLI PAESAGGISTICI CONTENUTI NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PROVINCIALE E COMUNALE

## LA PENISOLA

(il territorio a nord della ex SS n. 11)

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”*.



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

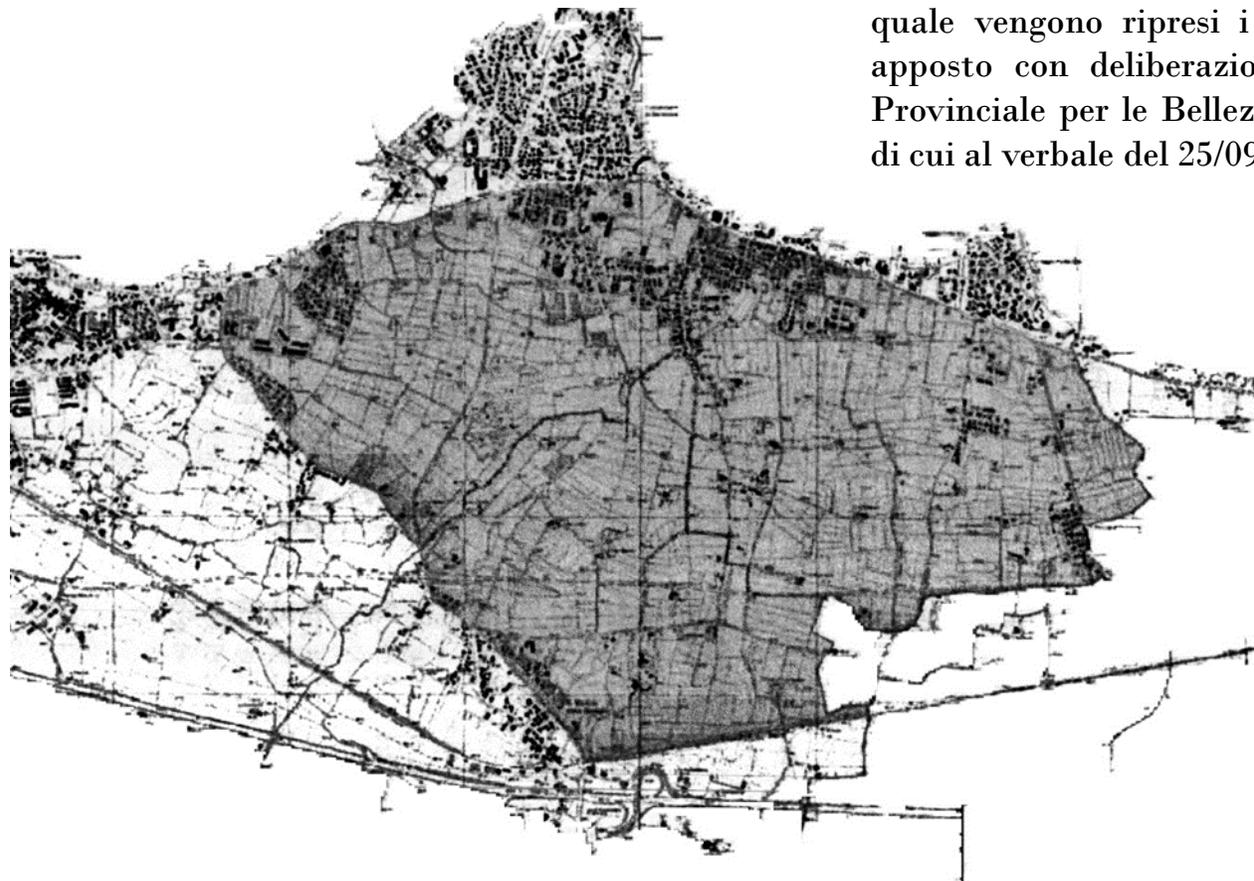
## CRITERI

Il vincolo paesaggistico derivante dalla norma nazionale non elenca specifici criteri per la realizzazione degli interventi. 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”*.

## L'AREA RETROSTANTE LA RIVIERA DEL LAGO DI GARDA

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

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 cascate non prive di connotazioni storiche e di sicuro significato testimoniale (in particolare la cascina Todeschino e la cascina Palazzo)”*.



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

## **CRITERI**

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'entroterra, 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.

Nelle motivazioni del vincolo vengono date precise indicazioni di tutela relative a:

**GANFI**

**STRADE E VEGETAZIONE**

**PERMANENZE ARCHITETTONICHE AGRICOLE**

**CARTELLONISTICA**

**NUOVE COSTRUZIONI**

**RECINZIONI**

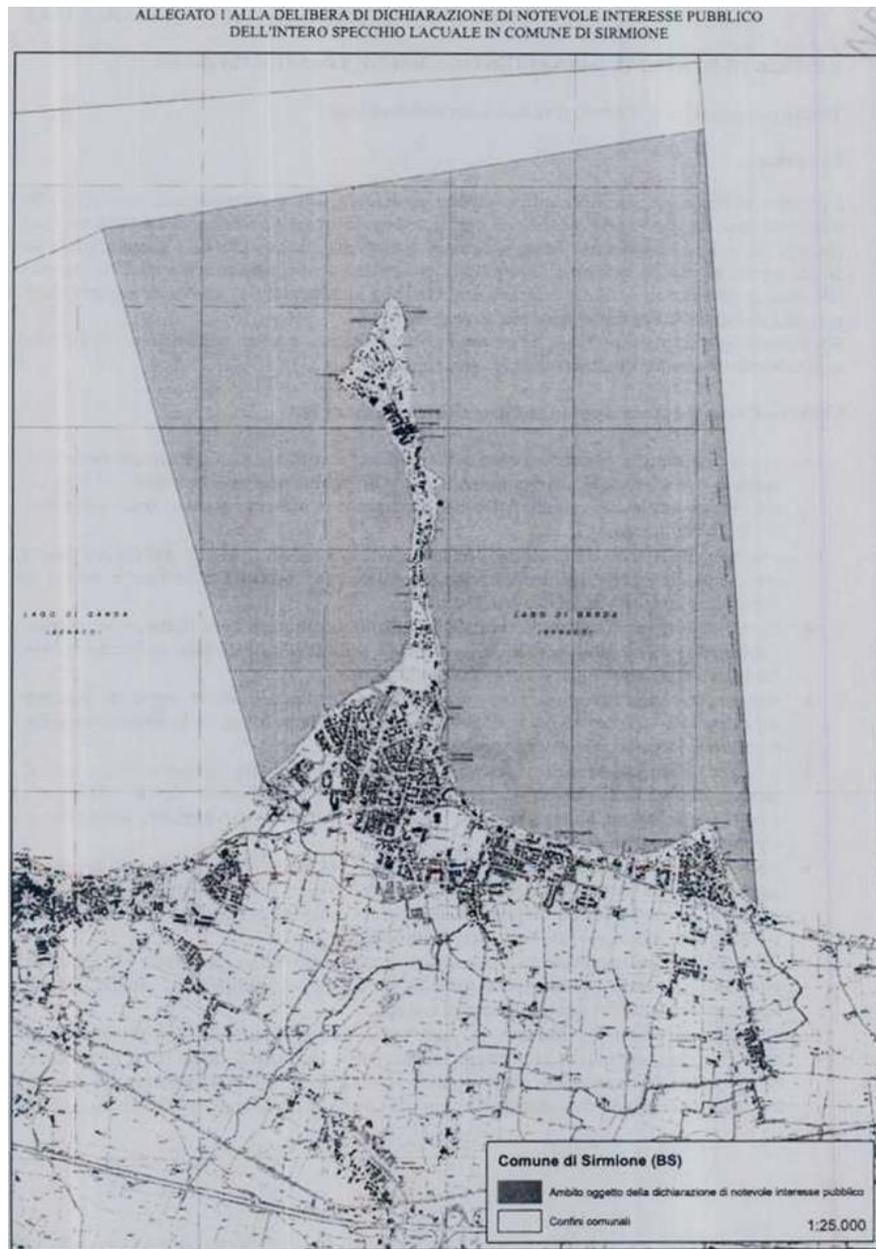
**SCAVI**

## LO SPECCHIO LACUALE

(la fascia costiera del lago di Garda e lo specchio d'acqua fino ai confini comunali)

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**”.*



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)”.

## CRITERI

Per quanto riguarda i criteri e le specifiche cautele per la gestione delle trasformazioni, cui devono attenersi gli interventi da attuarsi nell'ambito dello specchio lacuale, 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. Sono date precise indicazioni paesaggistiche per le aree del demanio lacuale. Inoltre, sono dati specifici criteri relativi a:

- MOLI DI ATTRACCO
- NUOVI PONTILI
- PONTILI GALLEGGIANTI
- ATTRACCHI E PORTI
- SPONDE
- SCAVI

## VINCOLI PAESAGGISTICI CONTENUTI NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

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.

ELENCO DELLE TAVOLE ED ELABORATI del vigente PGT RILEVANTI PER LA REDAZIONE DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA che deve essere allegata ai progetti:

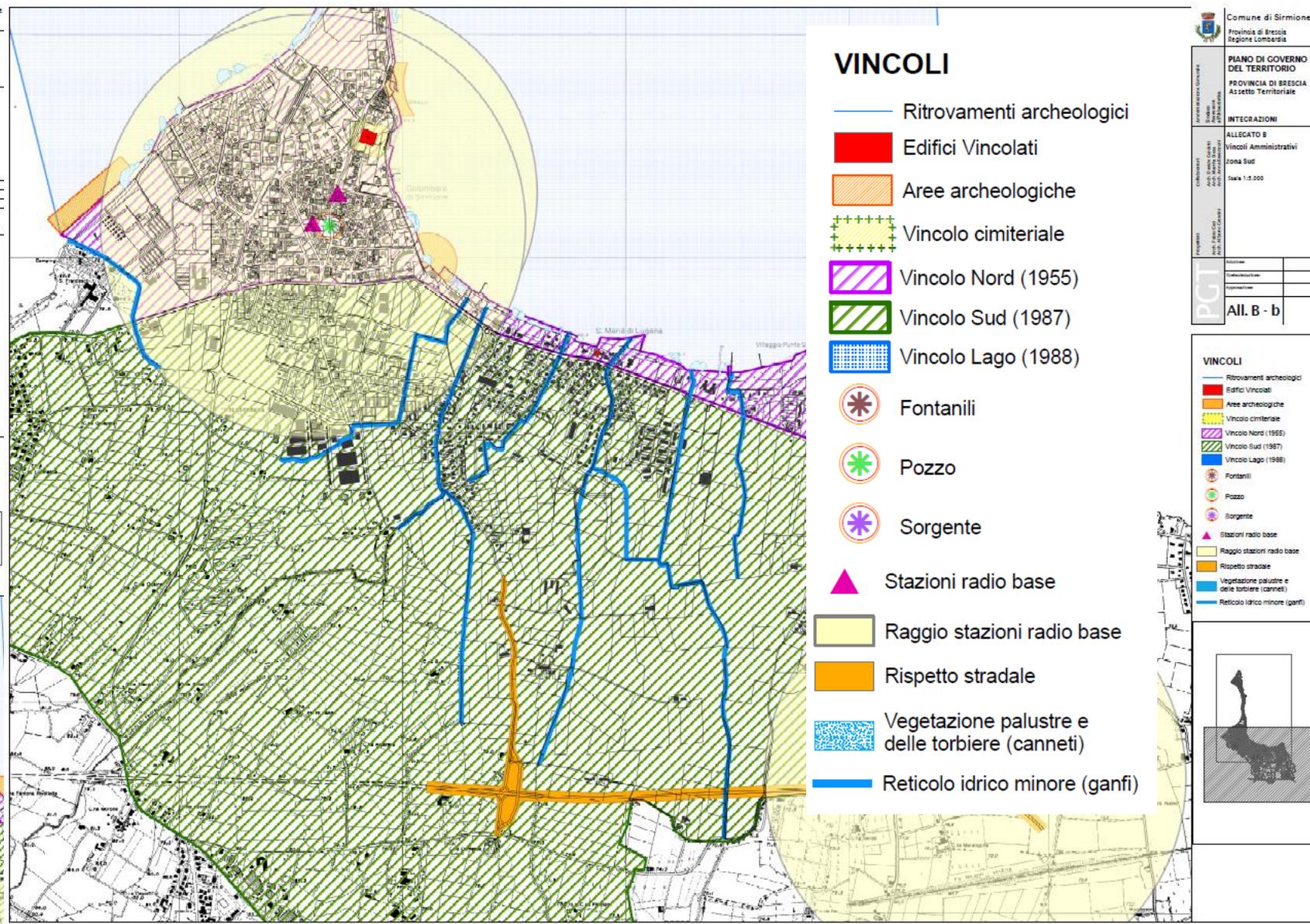
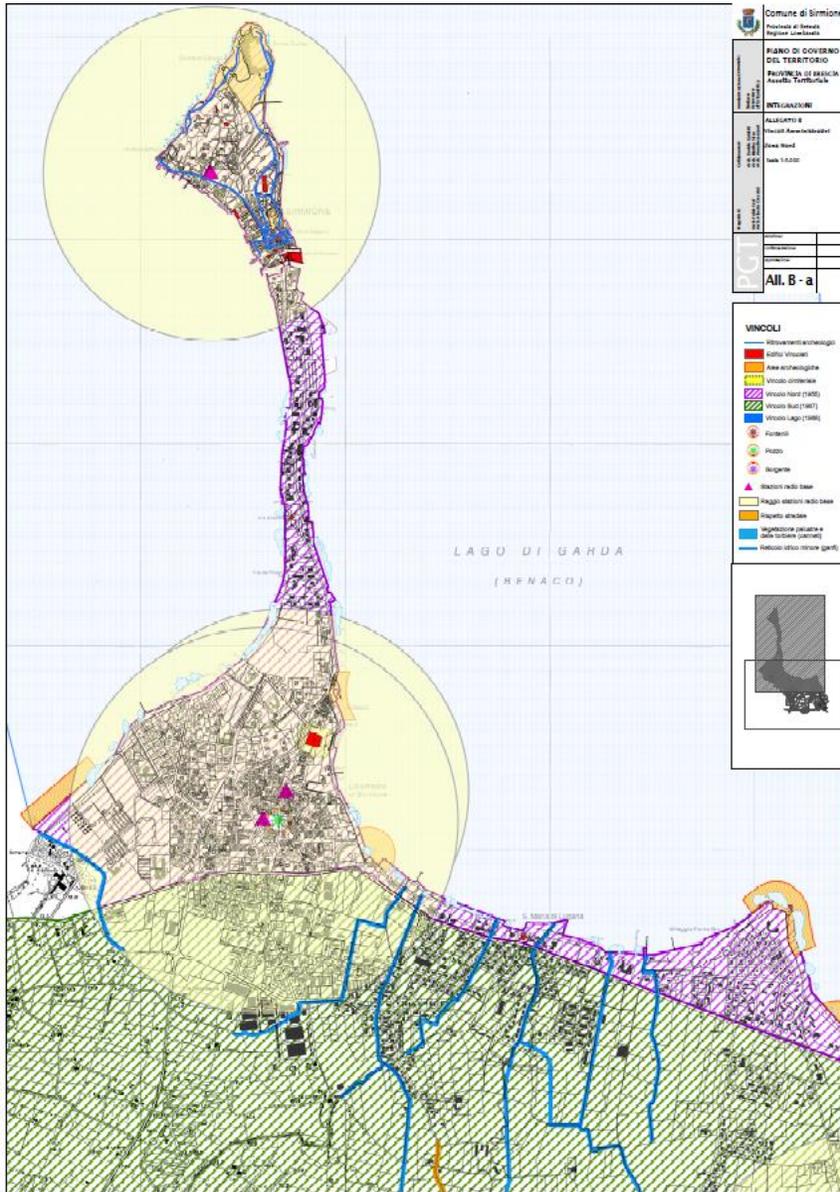
- **TAV. 7 DEL DOCUMENTO DI PIANO**, “*Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi*”, nella quale sono stati individuati i tre gradi di sensibilità paesistica presenti nelle varie zone del territorio comunale: “medio”, “alto” e “molto alto”. La ricerca di coerenza tra “il grado di sensibilità paesistica del sito” riportata nel PGT 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;
- **TAVOLE 8.A E 8.B DEL DOCUMENTO DI PIANO**, rispettivamente “*Carta del paesaggio – zona nord*” e “*Carta del paesaggio – zona sud*”;
- **TAVOLE ALLEGATO B.A E ALLEGATO B.B** (rispettivamente “*Tavola dei vincoli amministrativi – zona nord*” e “*Tavola dei vincoli amministrativi – zona sud*”) 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;
- **ALLEGATO H.A** denominata “*Tavole paesaggistiche. Componenti paesaggistiche del PGT e Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi*” riporta in mappa le componenti individuate secondo le indicazioni della programmazione regionale (D.G.R. n. 8/2121/2006, oggi sostituita dalla D.G.R. n. 10/2727/2011):
  - 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;
- l’**ALLEGATO H.B** denominato “*Tavole paesaggistiche. Approfondimento sulle componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio*” è di grande utilità per il professionista che deve redigere il progetto paesaggistico;
- **ALLEGATO I.C** denominato “*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.

# TAVOLA ALLEGATO B.A

Tavola dei vincoli amministrativi – zona nord

# TAVOLA ALLEGATO B.B

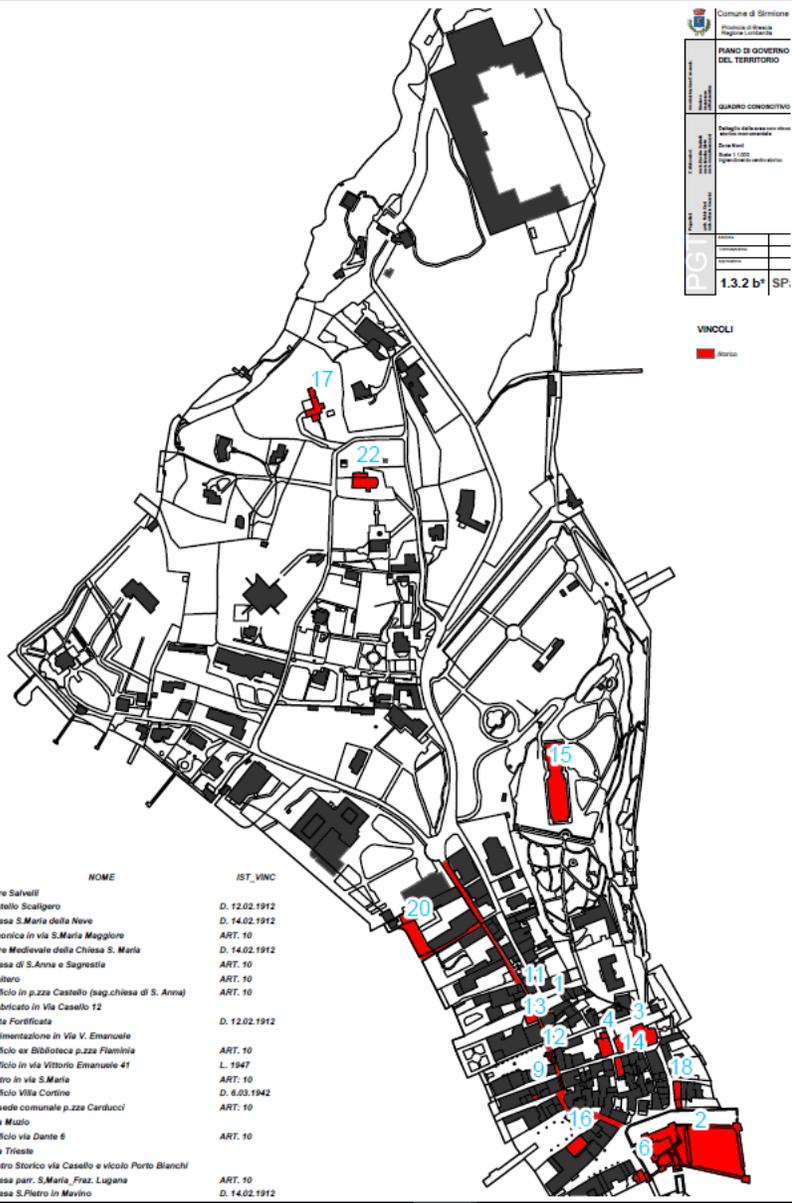
Tavola dei vincoli amministrativi – zona sud



# QUADRO CONOSCITIVO

TAV. 1.3.2 b\* SPa

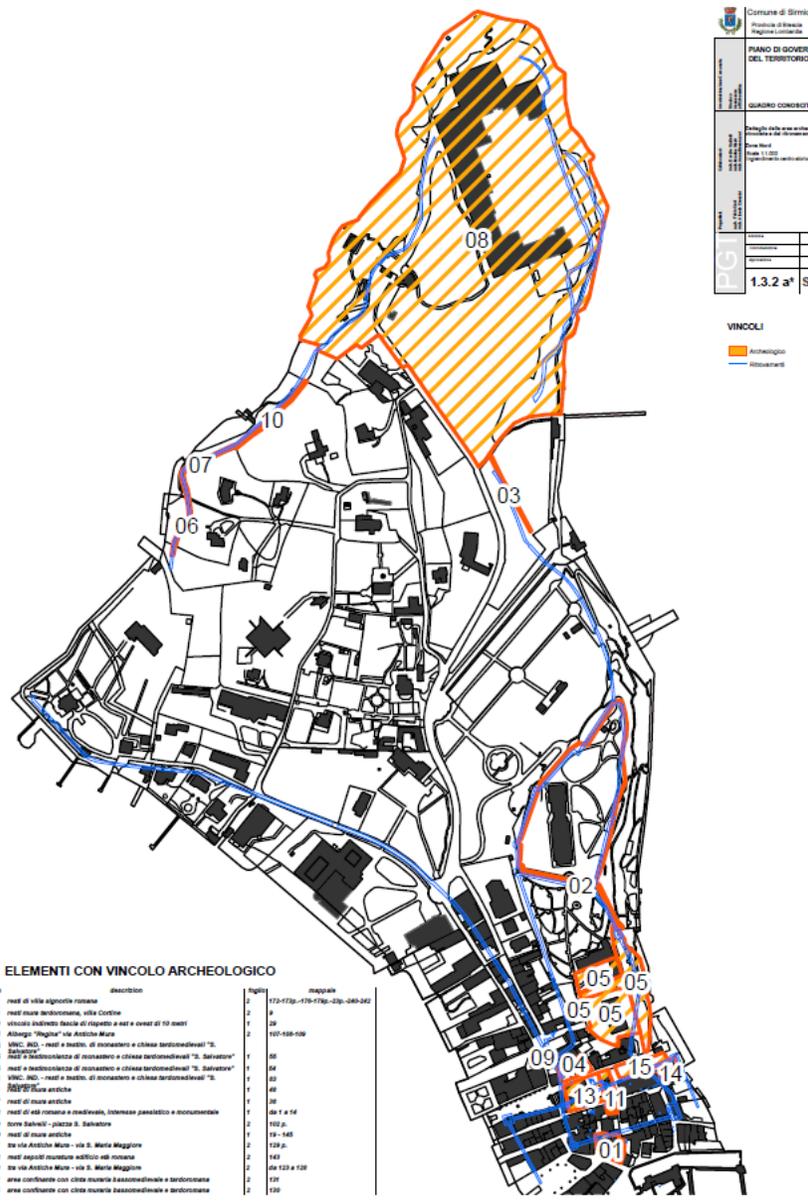
Dettaglio aree con vincolo storico monumentale. Centro storico



# QUADRO CONOSCITIVO

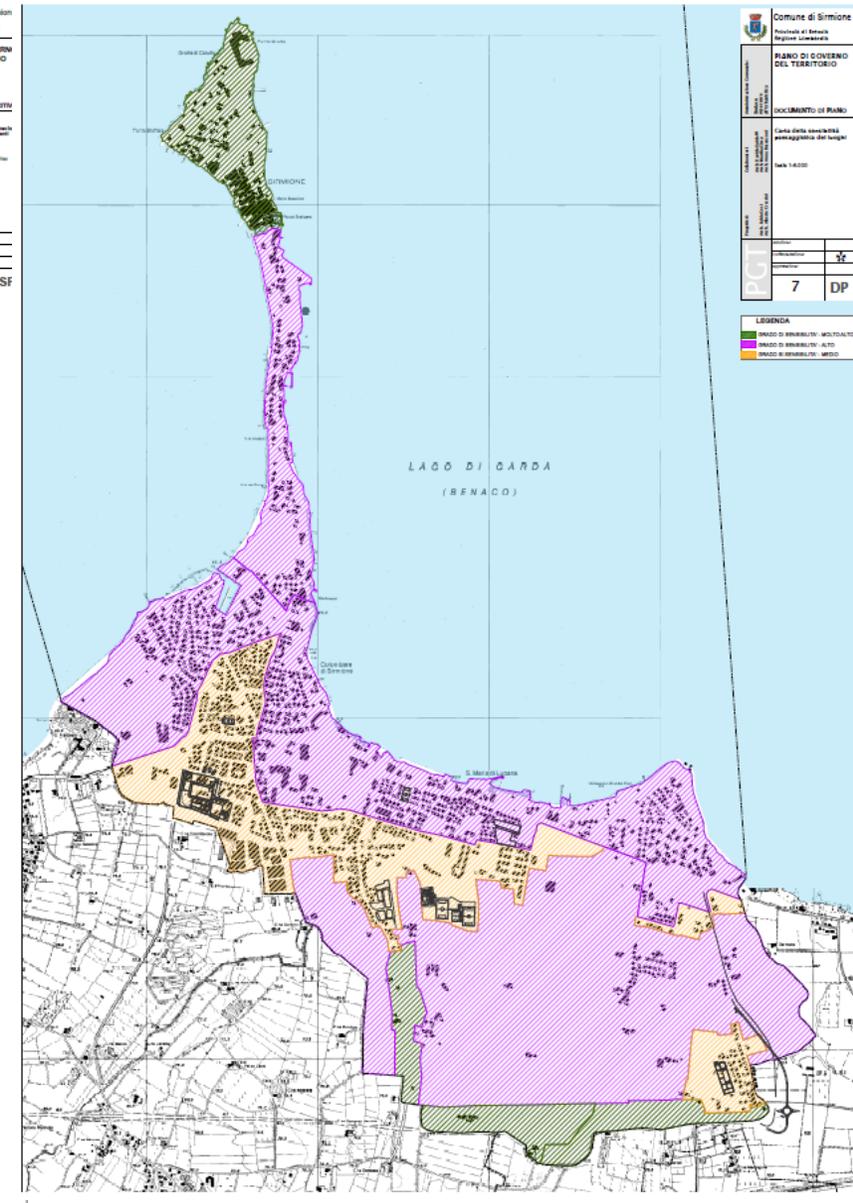
TAV. 1.3.2 a\* SPa

Dettaglio aree archeologiche vincolate e ritrovamenti. Centro storico

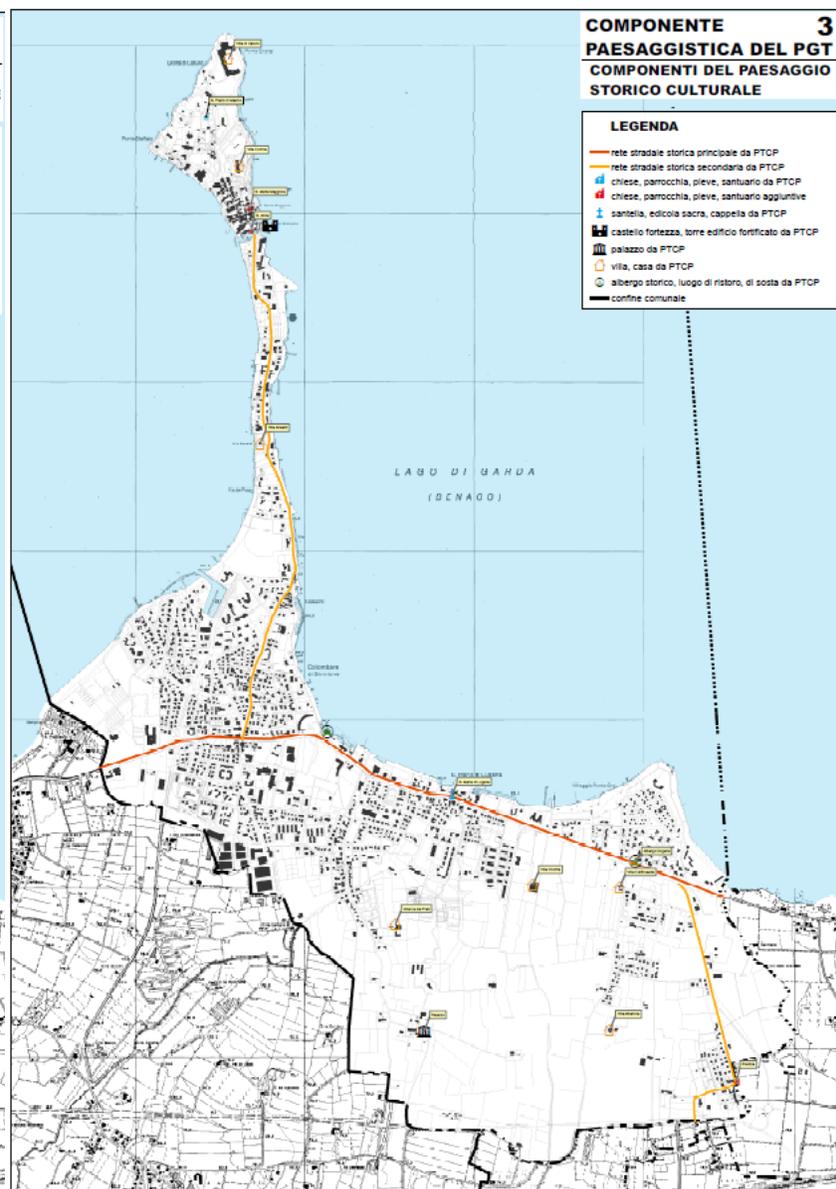
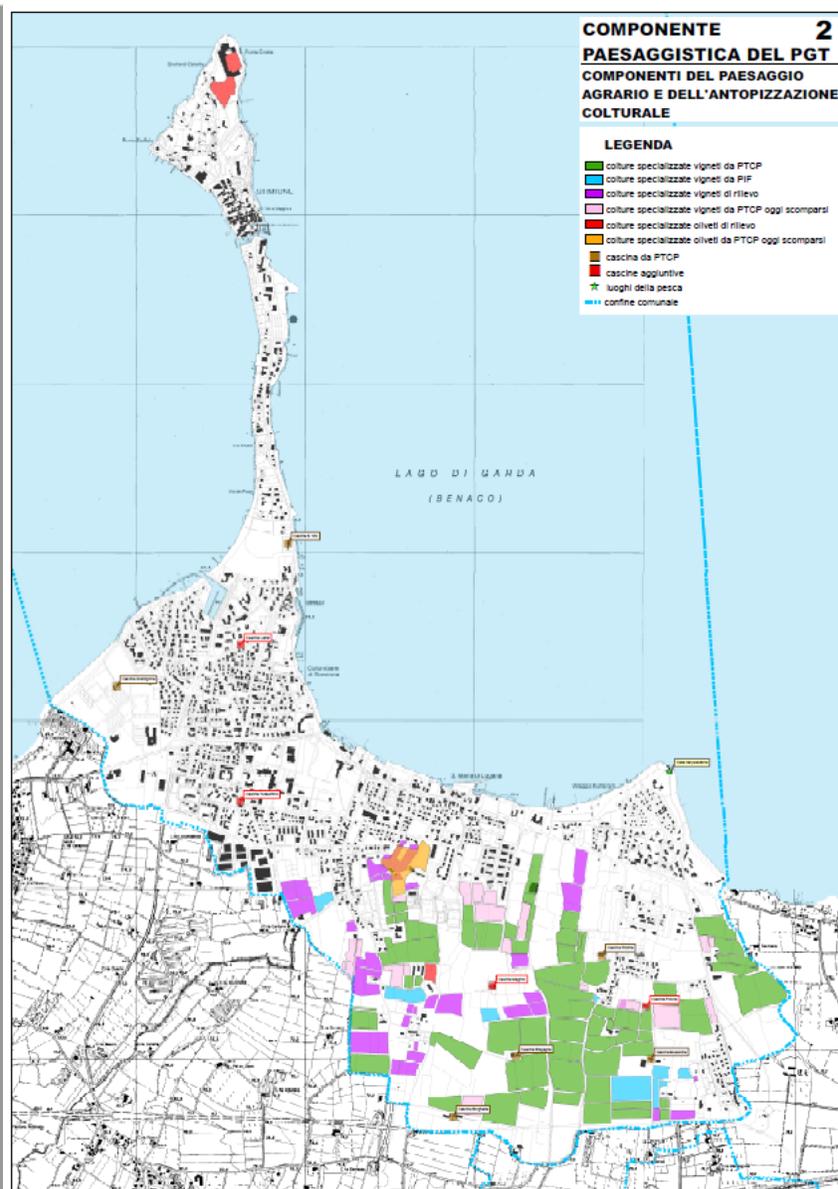
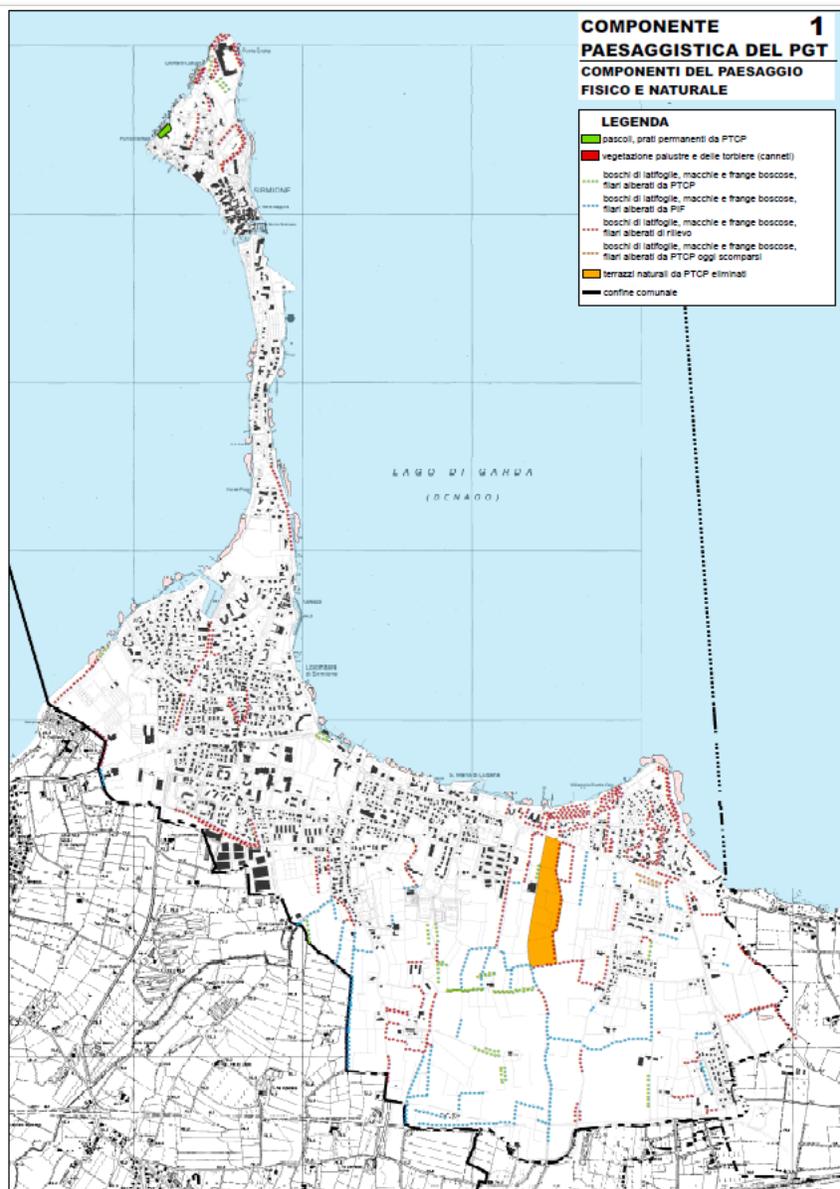


# DOCUMENTO DI PIANO

TAV. 7 - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi



# ALLEGATO H.A - Tavole paesaggistiche. Componenti paesaggistiche del PGT e Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi



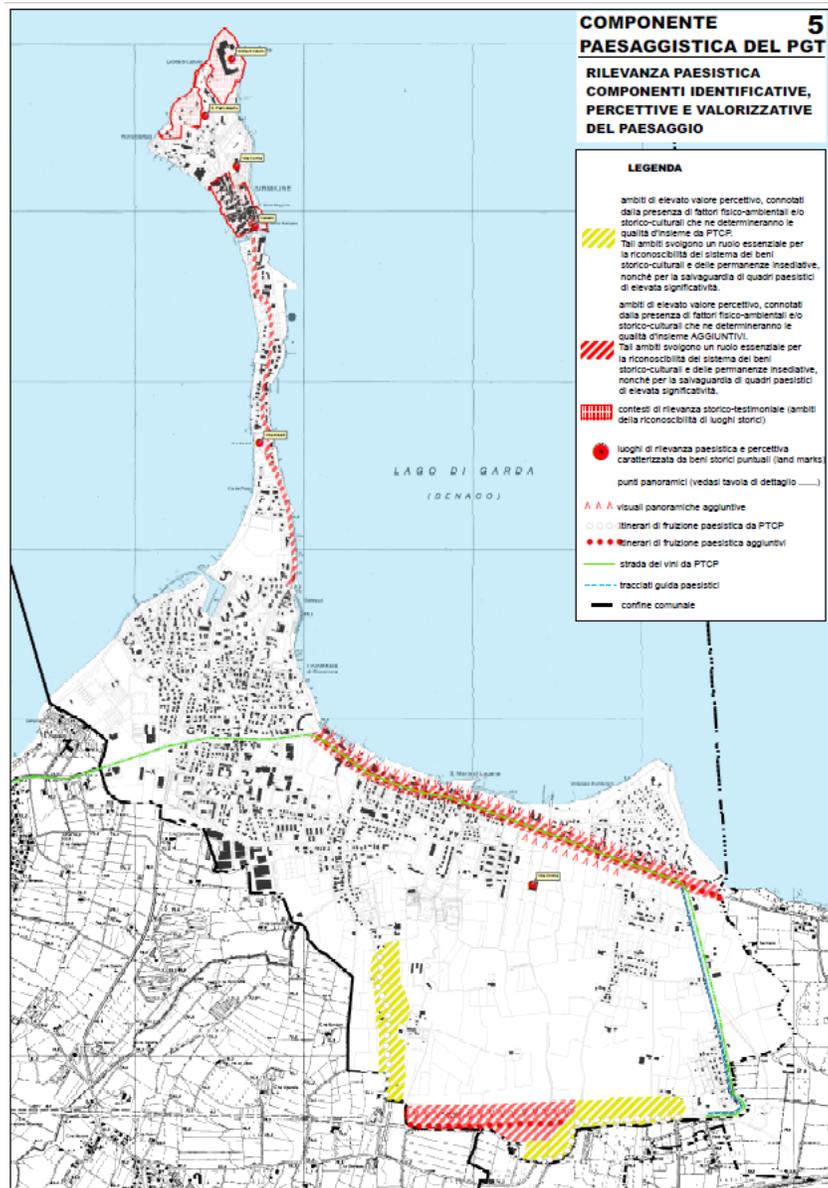
# COMPONENTE 4 PAESAGGISTICA DEL PGT COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

4  
DEL PGT  
SAGGIO

centri da PTCP  
da PTCP  
levio edificate

## LEGENDA

-  centri e nuclei storici da PTCP
-  aree produttive (realizzate) da PTCP
-  aree produttive impegnate dai PRG vigenti da PTCP
-  altre aree edificate da PTCP
-  altre aree edificate da rilievo
-  altre aree edificate da PTCP eliminate
-  altre aree impegnate dai PRG vigenti da PTCP
-  altre aree impegnate da rilievo
-  altre aree da PTCP impegnate e da rilievo edificate
-  altre aree impegnate dai PRG vigenti da PTCP eliminate
-  ciclabile da PTCP
-  ciclabile da rilievo
-  ciclabile da PTCP eliminata
-  limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate
-  confine comunale



## LEGENDA

ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determineranno le qualità d'insieme da PTCP.



Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico-culturali e delle permanenze insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici di elevata significatività.

ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determineranno le qualità d'insieme AGGIUNTIVI.



Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico-culturali e delle permanenze insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici di elevata significatività.



contesti di rilevanza storico-testimoniale (ambiti della riconoscibilità di luoghi storici)



luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzata da beni storici puntuali (land marks)

punti panoramici (vedasi tavola di dettaglio .....)



visuali panoramiche aggiuntive



itinerari di fruizione paesistica da PTCP



itinerari di fruizione paesistica aggiuntivi



strada dei vini da PTCP

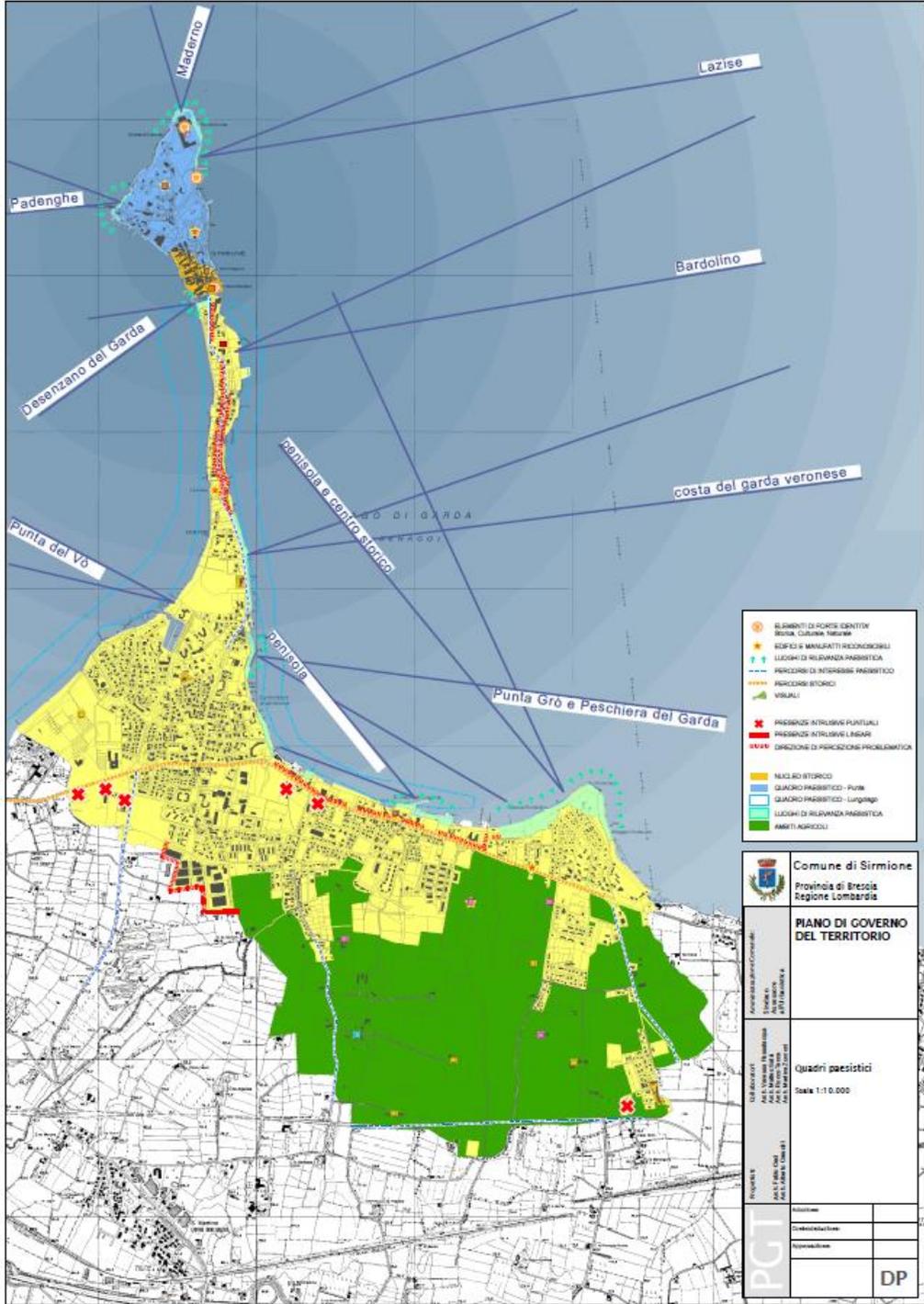


tracciati guida paesistici



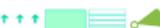
confine comunale

# QUADRI PAESISTICI



-  ELEMENTI DI FORTE IDENTITA' Storica, Culturale, Naturale
-  EDIFICI E MANUFATTI RICONOSCIBILI
-  LUOGHI DI RILEVANZA PAESISTICA
-  PERCORSI DI INTERESSE PAESISTICO
-  PERCORSI STORICI
-  VISUALI
-  PRESENZE INTRUSIVE PUNTUALI
-  PRESENZE INTRUSIVE LINEARI
-  DIREZIONE DI PERCEZIONE PROBLEMATICA
-  NUCLEO STORICO
-  QUADRO PAESISTICO - Punta
-  QUADRO PAESISTICO - Lungolago
-  LUOGHI DI RILEVANZA PAESISTICA
-  AMBITI AGRICOLI

# PGT Sirmione - VI. Componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio

TEMA	GRUPPI TEMATICI	COMPONENTI	PARTI / ELEMENTI DA SEGNALARE	SIMBOLI
VI.1 Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico - ambientali e/o storico culturali che né determinano la qualità nell'insieme	<div style="border: 2px solid #00AEEF; border-radius: 15px; padding: 10px; text-align: center;"> <b>ASPETTI ED ELEMENTI CARATTERIZZANTI L'IDENTITA' E LA PERCEZIONE DEL PAESAGGIO</b> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centro storico</li> <li>Lungolago</li> <li>Ambito agricolo del Lugana</li> <li>Punta</li> <li>Territorio urbanizzato</li> </ul>	
VI.2 Contesti di rilevanza storico - testimoniale (ambiti della riconoscibilità di luoghi storici)		<ul style="list-style-type: none"> <li>Elementi di forte identità territoriale (storica, culturale, naturale)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Castello Scaligero</li> <li>Grotte di Catullo</li> </ul>	
VI.3 Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)		<ul style="list-style-type: none"> <li>Edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità ed alla significatività del territorio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>San Pietro in Mavino</li> <li>Cascina Onofria</li> </ul>	
VI.4 Punti panoramici		<ul style="list-style-type: none"> <li>Luoghi consolidati e non, di elevata fruizione percettiva di quadri paesistici rilevanti e delle altre componenti di rilevanza paesistica del territorio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Punta Grò</li> </ul>	
VI.5 Visuali panoramiche		<ul style="list-style-type: none"> <li>Percorsi storici</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Strada statale Padana Superiore</li> </ul>	
VI.6 Sentieri di valenza paesistica (in coerenza con il piano sentieristico provinciale e con le realizzazioni e/o progetti di piste ciclo-pedonali in corso)		<ul style="list-style-type: none"> <li>Percorsi di interesse paesistico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Strada di ingresso alla penisola di Sirmione da cimitero di Colombare al centro storico</li> <li>Nuova Strada statale nel tratto che costeggia l'area agricola del Lugana</li> </ul>	
VI.7 Itinerari di fruizione paesistica				

VI.1 Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico - ambientali e/o storico culturali che né determinano la qualità nell'insieme	<div style="border: 2px solid #D9534F; border-radius: 15px; padding: 10px; text-align: center;"> <b>ASPETTI ED ELEMENTI DETRATTORI LA QUALITA' PERCETTIVA DEL PAESAGGIO</b> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elementi d'ostacolo di tipo fisico (edilizio, infrastrutturale) alla percezione del quadro paesistico.</li> <li>Elementi di disturbo (edilizi o infrastrutturali), che per caratteristiche e dimensione costituiscono anomalia agli equilibri d'insieme</li> </ul>	Edifici o infrastrutture che appaiono fuori scala o contrastanti presenti all'interno o in prossimità dei quadri paesistici sopra richiamati, distinguendo: <ul style="list-style-type: none"> <li>Di ostacolo quando impediscono la vista dei quadri paesistici</li> <li>Di disturbo perché dissonanti all'interno dei quadri paesistici</li> </ul>	 Elementi puntuali	
VI.2 Contesti di rilevanza storico - testimoniale (ambiti della riconoscibilità di luoghi storici)		<ul style="list-style-type: none"> <li>Degrado fisico degli elementi riferibili alla memoria storica</li> <li>Interventi di tipo edilizio intrusivo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Situazioni di degrado che interessano gli elementi di forte identità territoriale</li> <li>Interventi edilizi che sono intrusivi rispetto agli elementi di forte identità territoriale</li> </ul>	 Elementi lineari	
VI.3 Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)		<ul style="list-style-type: none"> <li>Interventi edilizi distruttivi, sostituzioni o di trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari</li> <li>Degrado delle strutture edilizie, dovuto all'abbandono o ad un uso non compatibile</li> <li>Presenze edilizie o infrastrutturali intrusive per localizzazione, tipologia e caratteristiche architettoniche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interventi edilizi che snaturano i caratteri riconoscibili dei land mark</li> <li>Situazioni di degrado che interessano i land mark</li> <li>Edifici o infrastrutture mal ambientate in prossimità dei land mark</li> </ul>	 Elementi areali	
VI.4 Punti panoramici		<ul style="list-style-type: none"> <li>Elementi d'ostacolo, di tipo fisico (edilizio, infrastrutturale) alla percezione del quadro paesistico</li> <li>Elementi di disturbo (edilizi o infrastrutturali), che per caratteristiche e dimensione costituiscono anomalia agli equilibri d'insieme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Edifici o infrastrutture che rovinano la migliore percezione paesistico</li> <li>Edifici o strutture anole rispetto al contesto</li> </ul>		
VI.5 Visuali panoramiche		<ul style="list-style-type: none"> <li>Mancata manutenzione e abbandono</li> <li>Presenza di cartellonistica pubblicitaria visivamente intrusiva</li> <li>Conurbazione lungo il nastro stradale, con conseguente occlusione delle visuali panoramiche</li> <li>Sostituzione degli antichi materiali di pavimentazione stradale (sterrati, selciati, acciottolati, ecc.) con asfalto e/o calcestruzzo</li> <li>Abbandono o all'alterazione dei manufatti di complemento della viabilità</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Situazioni di abbandono dei sentieri di valenza paesistica</li> <li>Cartellonistica intrusiva</li> <li>Insediameni che impediscono le visuali panoramiche</li> <li>Situazioni di abbandono dei materiali storicamente utilizzati nella viabilità</li> </ul>	 Direzione di percezione problematica	
VI.6 Sentieri di valenza paesistica (in coerenza con il piano sentieristico provinciale e con le realizzazioni e/o progetti di piste ciclo-pedonali in corso)					
VI.7 Itinerari di fruizione paesistica					



BELVEDERE ATTREZZATO A PUNTA GROTTE



LATO COSTIERO AD ELEVATO VALORE PANORAMICO



PERCORSO LUNGO LA GO



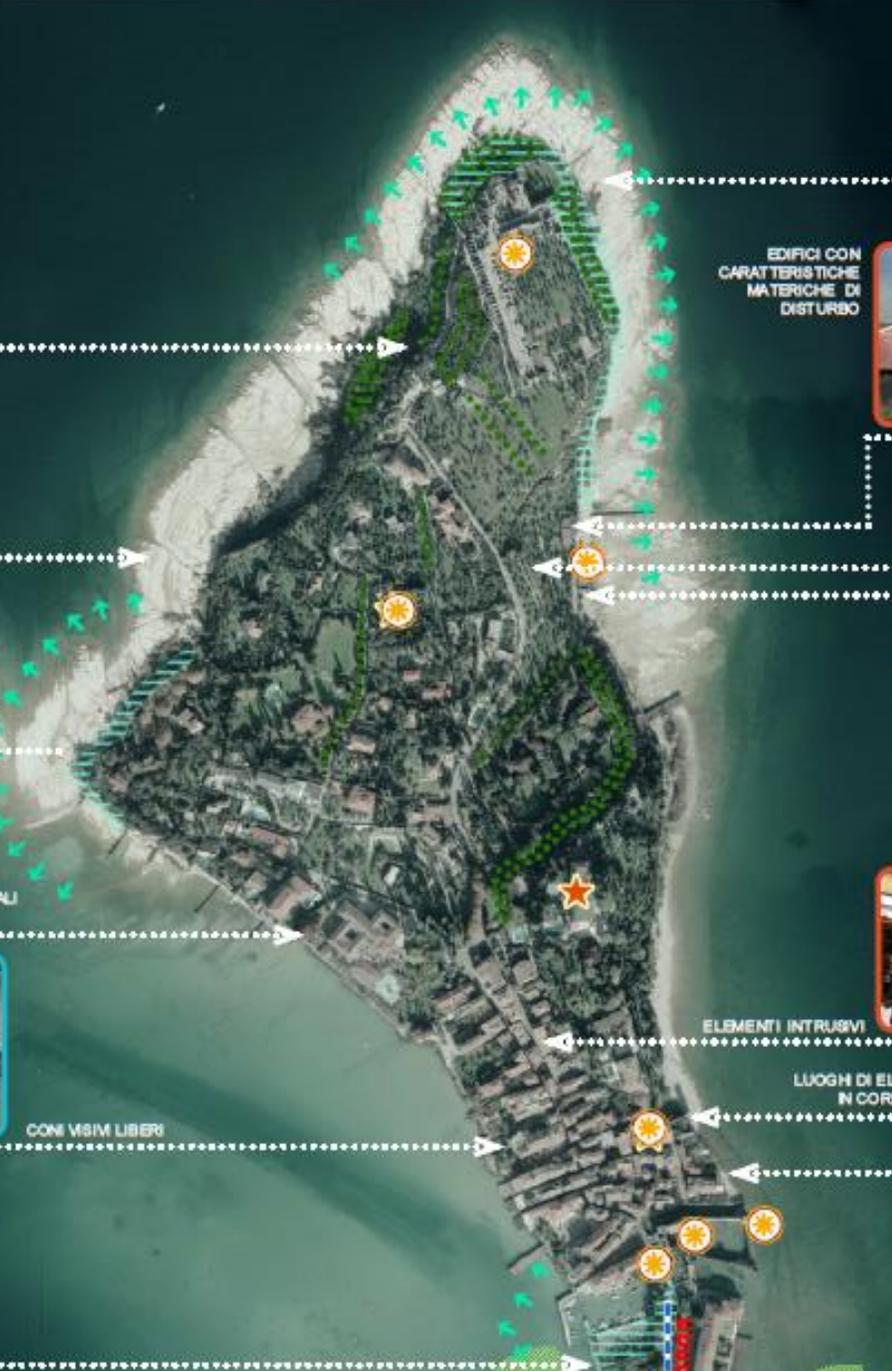
EDIFICI DI DISTURBO PER CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E MATERICHE



CON VISI LIBERI



PORTO DI SIRMIONE



LUOGHI DI ELEVATA VALENZA PAESISTICA MA CON LIMITATA ACCESSIBILITA'



EDIFICI CON CARATTERISTICHE MATERICHE DI DISTURBO



PERCORSI PANORAMICI SOPRA LIDO LE BIONDE



ELEMENTO DISSONANTE PER CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E MATERICHE



ELEMENTI INTRUSIVI



LUOGHI DI ELEVATA FRUIZIONE PERCETTIVA IN CORRISPONDENZA DI BENI STORICI



LUOGHI DI ELEVATA FRUIZIONE PERCETTIVA MA PRIVI DI ORGANIZZAZIONE





LATO COSTIERO AD ELEVATO VALORE PANORAMICO



ELEMENTI INTRUSIVI



EDIFICI CHE APPAIONO DI DISTURBO E OSTACOLANO LA VISTA DEI QUADRI PAESISTICI



EDIFICIO STORICO CHE CONTRIBUISCE IN MODO DETERMINANTE ALLA RICONOSCIBILITA' E ALLA SIGNIFICATIVITA' DEL TERRITORIO



EDIFICIO STORICO CHE CONTRIBUISCE IN MODO DETERMINANTE ALLA RICONOSCIBILITA' E ALLA SIGNIFICATIVITA' DEL TERRITORIO



LATO COSTIERO AD ELEVATO VALORE PANORAMICO

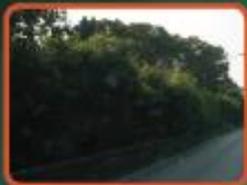


ELEMENTI INTRUSIVI



EDIFICI CHE APPAIONO DI DISTURBO E OSTACOLANO LA VISTA DEI QUADRI PAESISTICI





LUOGHI DI ELEVATA  
FRUIZIONE PERCETTIVA MA  
PRIVI DI ORGANIZZAZIONE



PERCORSO LUNGOLAGO



PERCORSO LUNGOLAGO

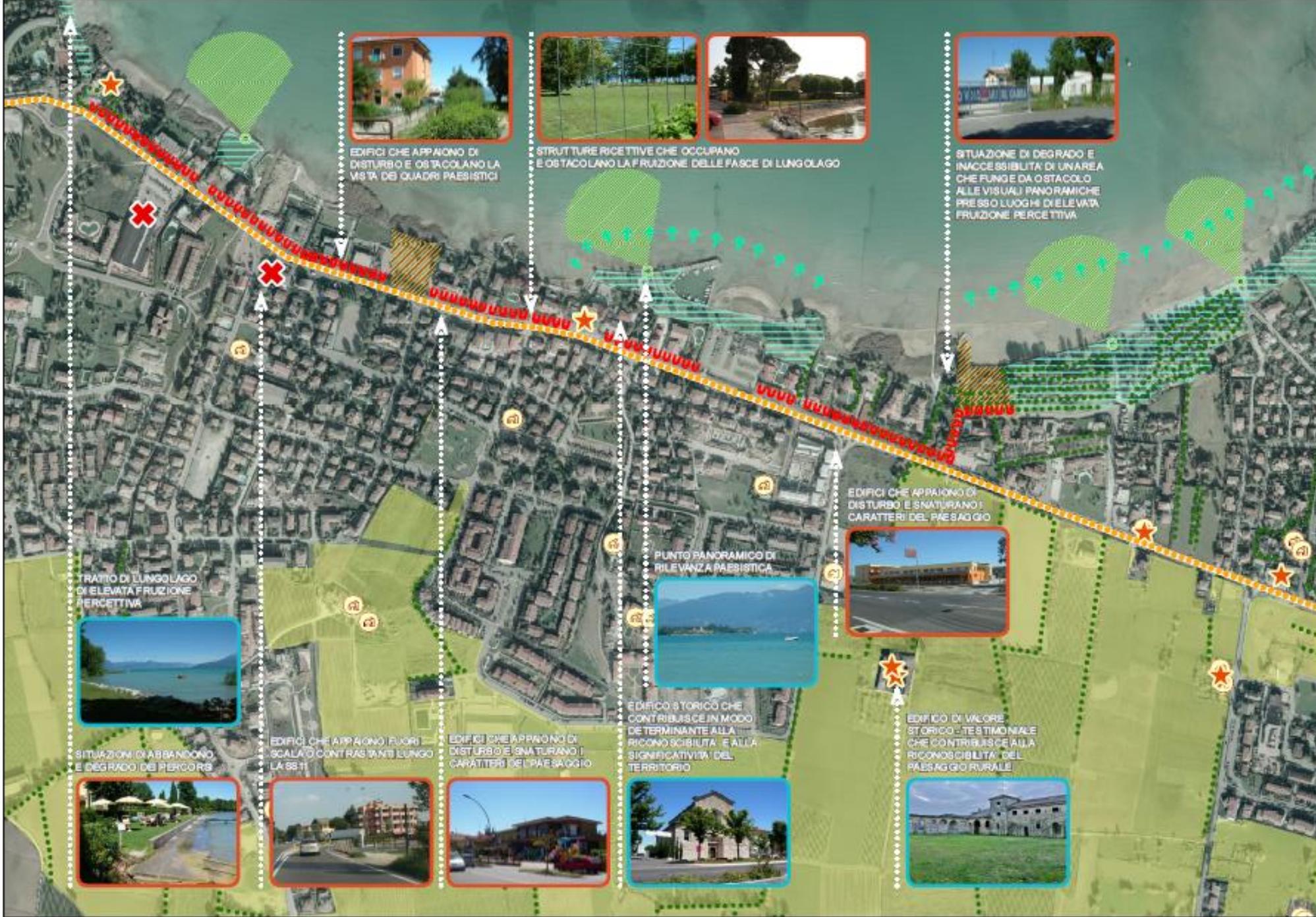


PERCORSO LUNGOLAGO



LUOGHI DI ELEVATA  
FRUIZIONE PERCETTIVA MA  
PRIVI DI ORGANIZZAZIONE





EDIFICI CHE APPAIONO DI DISTURBO E OSTACOLANO LA VISTA DEI QUADRI PAESISTICI



STRUTTURE RICETTIVE CHE OCCUPANO E OSTACOLANO LA FRUIZIONE DELLE FASCE DI LUNGOLAGO



SITUAZIONE DI DEGRADO E INACCESSIBILITÀ DI UN'AREA CHE FUNGE DA OSTACOLO ALLE VISUALI PANORAMICHE PRESSO LUOGHI DI ELEVATA FRUIZIONE PERCETTIVA

TRATTO DI LUNGOLAGO DI ELEVATA FRUIZIONE PERCETTIVA



SITUAZIONI DI ABBANDONO E DEGRADO DEI PERCORSI



EDIFICI CHE APPAIONO FUORI SCALA O CONTRASTANTI LUNGO LA SS11



EDIFICI CHE APPAIONO DI DISTURBO E SNATURANO I CARATTERI DEL PAESAGGIO



EDIFICIO STORICO CHE CONTRIBUISCE IN MODO DE TERMINANTE ALLA RICONOSCIBILITÀ E ALLA SIGNIFICATIVITÀ DEL TERRITORIO



PUNTO PANORAMICO DI RILEVANZA PAESISTICA



EDIFICI CHE APPAIONO DI DISTURBO E SNATURANO I CARATTERI DEL PAESAGGIO



EDIFICIO DI VALORE STORICO - TESTIMONIALE CHE CONTRIBUISCE ALLA RICONOSCIBILITÀ DEL PAESAGGIO RURALE





SITUAZIONE DI DEGRADO E  
INACCESSIBILITÀ DI UN'AREA  
CHE FUNGE DA OSTACOLO  
ALLE VISUALI PANORAMICHE  
PRESSO LUOGHI DI ELEVATA  
FRUIZIONE PERCETTIVA



AREE DI ELEVATA FRUIZIONE  
PERCETTIVA CON PERCORSI DI  
ACCESSO E AREE PAVIMENTATE



EDIFICIO STORICO CHE  
CONTRIBUISCE IN MODO  
DETERMINANTE ALLA  
RICONOSCIBILITÀ E ALLA  
SIGNIFICATIVITÀ DEL  
TERRITORIO



LUOGHI DI ELEVATA FRUIZIONE  
PERCETTIVA MA PRIVI DI  
ORGANIZZAZIONE



PERCORSO LUNGO LA GO



EDIFICI CON CARATTERISTICHE  
MATERICHE DI DISTURBO





STRADA PANORAMICA DI RILEVANZA PAESISTICA



EDIFICI CHE APPAIONO DI DISTURBO E SNAUTURNOI CARATTERI DEL PAESAGGIO



STRADA PANORAMICA DI RILEVANZA PAESISTICA

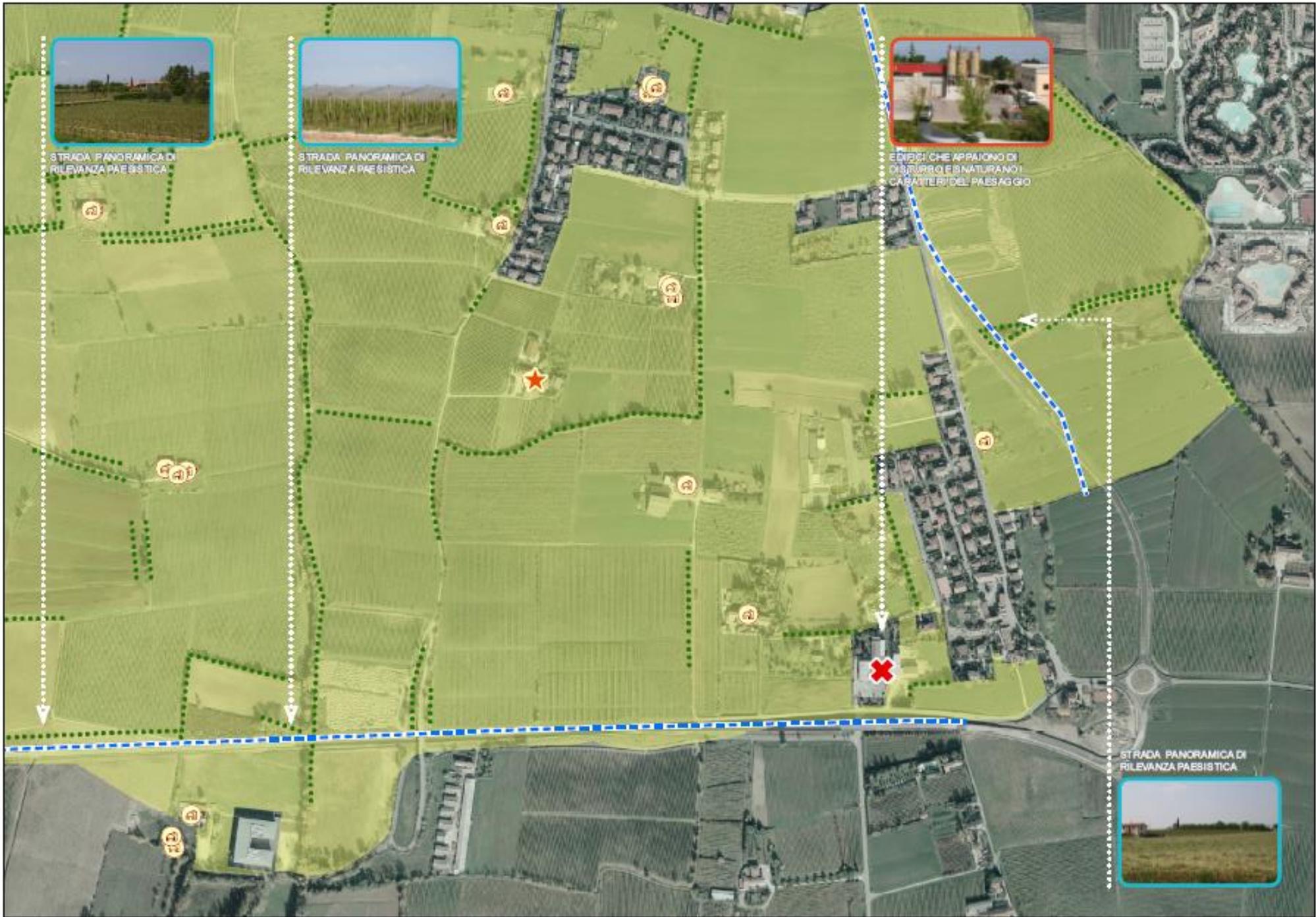


STRADA PANORAMICA DI RILEVANZA PAESISTICA



STRADA PANORAMICA DI RILEVANZA PAESISTICA





STRADA PANORAMICA DI RILEVANZA PAESISTICA



STRADA PANORAMICA DI RILEVANZA PAESISTICA



EDIFICI CHE APPAIONO DI DISTURBO E SNAIURANO IL CARATTERE DEL PAESAGGIO



STRADA PANORAMICA DI RILEVANZA PAESISTICA

Le indicazioni relative alle 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 criteri paesaggistici relativi a:

**CANTIERI**

**SOTTOTETTI (TRASFORMAZIONI E RISTRUTTURAZIONI)**

**FOTOVOLTAICO**

**GRANDE DISTRIBUZIONE E LOGISTICA**

**LAVORI DI PRONTO SOCCORSO E DI SOMMA URGENZA**

**CANTIERI**: 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.

**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 edifici esistenti.

Gli interventi finalizzati a rendere abitabili i sottotetti (che riguardino solo parti di fabbricati) devono essere 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.

Sono necessarie 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 tipo-morfologico*, 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.

## FOTOVOLTAICO:

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.

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. Anche la reversibilità delle trasformazioni prodotte e la formulazione di criteri per la sostituzione programmata costituiscono fattori significativi di valutazione paesaggistica.

## 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.

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>, dovranno essere rispettate 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