

DITTA: *CORTESE ROMANA*

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Allegata al P.U.A. "Cortese" a San Zeno di Montagna

A. Analisi dello stato attuale

1. Descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area d'intervento.
 - *Configurazione e carattere geomorfologico.*

La lottizzazione in oggetto si trova ai margini dell'abitato di San Zeno, situata lungo la Provinciale che conduce in Prada, in posizione dominante rispetto al paese con piacevoli scorci verso il lago.



Fig. 1. Immagine satellitare di San Zeno di Montagna con inquadramento della zona di intervento.

- *Sistema insediativo storico, paesaggio agrario e tessitura territoriale storica.*

I primi insediamenti a San Zeno risalgono al periodo neolitico. Dopo il periodo romano iniziato nel 1° secolo A.C. si giunge alla prima fonte scritta riportante la località del 1193, in cui il distretto di Garda veniva ceduto al Comune di Verona. A metà del 1200 il feudo di San Zeno di Montagna viene assegnato alla famiglia Dal Verme vicina agli Scaligeri. La famiglia Dal Verme tiene il feudo fino all'avvento della Repubblica di Venezia, quindi si succedono i Francesi, gli Austriaci e infine nel 1866 il Regno d'Italia. Durante il periodo Veneziano la zona conosce un discreto sviluppo e ne sono testimonianza i vari edifici religiosi sorti in questo periodo, a cominciare dalla Parrocchiale dedicata a San Zeno del 1700, che sorge appunto nell'antica contrada di San Zeno, con un interno ricco di dipinti e di pregevoli altari.



Fig. 1. Vista del paese di San Zeno di Montagna verso Nord.





Fig. 2. Edificazione Storica e Palazzo Cà Montagna.



Fig. 3. Facciata della Chiesa parrocchiale di San Zeno di Montagna.

Il paese come lo conosciamo ora è frutto dello sviluppo del turismo avvenuto nel secondo dopoguerra. Le contrade lungo la strada, che taglia il paese da nord a sud, furono unite da nuovi edifici per lo più a uso turistico. L'economia della zona prettamente agricola e di allevamento divenne quasi esclusivamente turistica.



Fig. 4. Vista del paese di San Zeno di Montagna verso Sud.

- *Appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale.*

Il sistema originario delle case, comune alle varie contrade, era costituito da abitazioni addossate le une alle altre con chiaro scopo difensivo. Le murature erano costruite in pietra locale e presentavano scale esterne per accedere all'abitazione, mentre il piano terra era occupato dalla stalla. A partire dagli anni '60 i nuovi edifici sono sorti isolati gli uni dagli altri circondati da giardini e sono per lo più edifici turistici.

- *Appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici.*

La posizione della località è sicuramente suggestiva, addossata alle pendici del Monte Baldo che scendono verso il lago, immersa nel verde dei prati e dei boschi. Le vedute possibili sono quelle verso il lago stupende nelle varie ore della giornata, in particolare al tramonto quando il sole crea una scia luminosa nelle acque, inoltre suggestive sono le viste dei monti e dei paesi che li punteggiano sulla riva opposta del lago.

- **Appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica e sintesi delle principali vicende storiche.**

Non vi sono particolari elementi di valenza simbolica se non si considera il Monte Baldo sulle cui pendici sorge il paese e i nuclei storici delle contrade. Durante la 1° guerra mondiale il forte di Naole che sorge nel territorio comunale faceva parte del fronte italiano, ma il suo uso fu limitato. Della 2° guerra mondiale si ricorda che i nazisti compirono una rappresaglia con incendio dell'abitato di una contrada e la deportazione di alcuni suoi abitanti con l'accusa di aver aiutato i Partigiani.

2. Livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico, nell'area d'intervento considerata.

La zona è vincolata ai sensi della Legge 42 del 2004, art.136 comma 1 lettera d.

3. Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico.

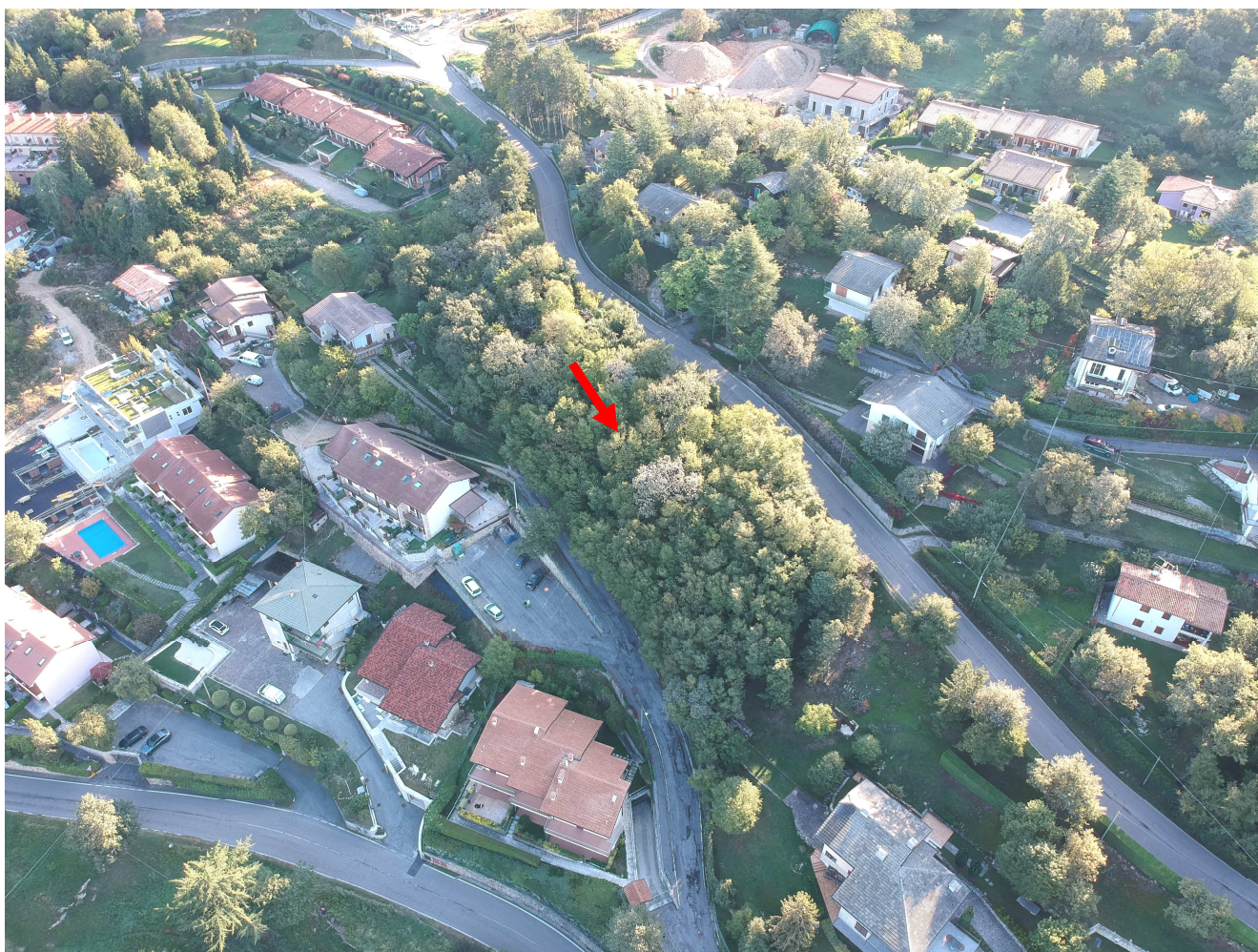


Fig. 5. Vista aerea della zona interessata.

B Elaborati di progetto

1. Inquadramento dell'area dell'intervento e opere in progetto.

Dall'estratto del P.I. riportato di seguito, si denota come l'area d'intervento si sviluppi lungo la Provinciale che, porta in Prada in località Pora, appena sopra il paese di San Zeno.

L'area rispetto alla Provinciale è situata verso Ovest, ed è circondata per tre lati da edifici.

Le costruzioni che sorgeranno nella lottizzazione sono previste in linea con gli obiettivi di valorizzazione e riqualificazione ambientale in riferimento alle caratteristiche del paesaggio nel quale si inseriscono, mantenendo i materiali della tradizione locale, quali la pietra per i contorni di porte e finestre, legno per infissi ed oscuri. Per ulteriori dettagli tecnici, planimetrie ed elaborati grafici, si rimanda agli appositi allegati.

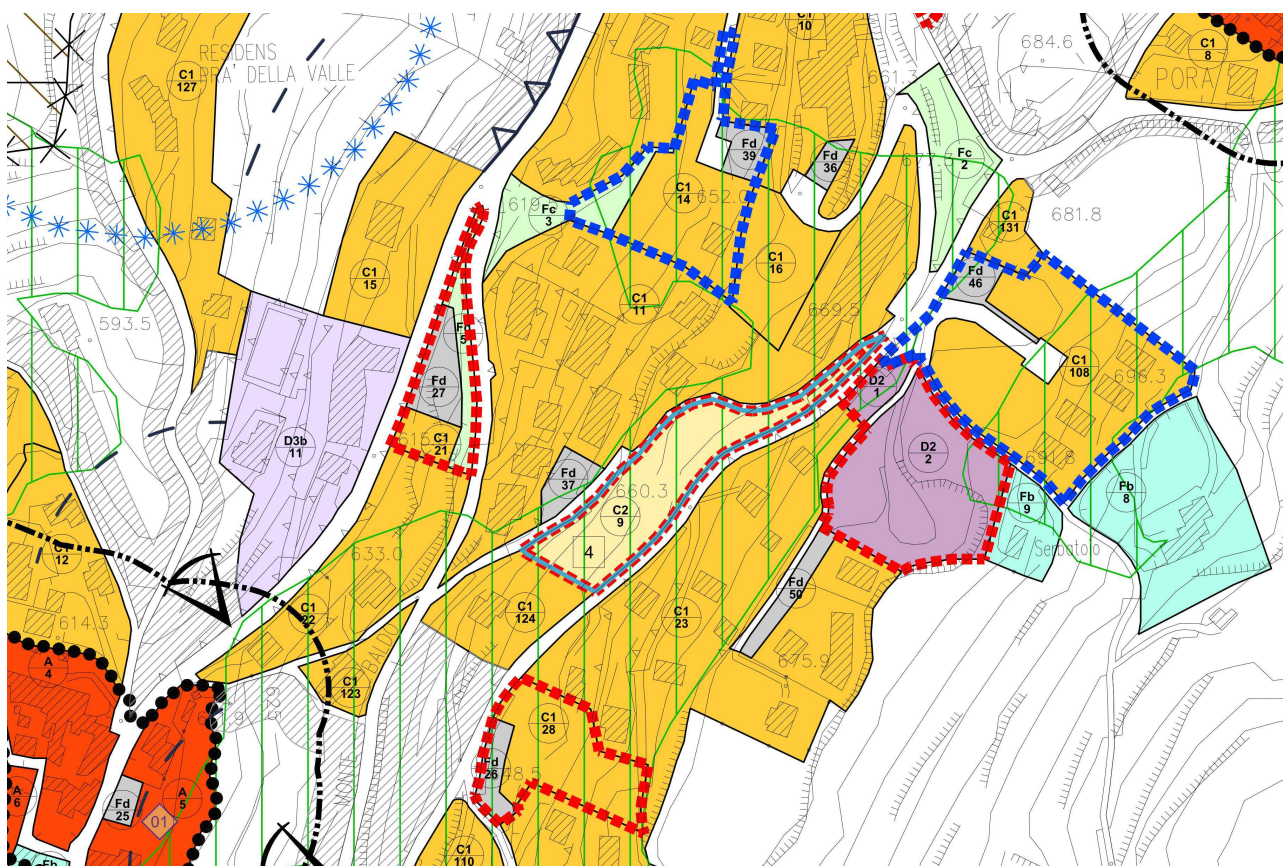


Fig. 6. Estratto del P.I.

2. Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica.

• Simulazione dettagliata.



Fig.7. Inserimento con vista da Sud (ingombro massimo).

• Previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico.

Il tessuto urbano allo stato attuale vede una discontinuità in corrispondenza dell'area in oggetto, dove il terreno è stato lasciato all'abbandono e dove sono cresciuti ogni tipo di rovi e di arbusti piccoli e grandi proprio a confine con gli edifici esistenti.

La nuova lottizzazione in progetto si pone l'obiettivo di completare il tessuto urbano, mettendo in comunicazione, con percorsi pedonali e piste ciclabili, zone urbane prima divise, dando omogeneità al paesaggio sia dal punto di vista architettonico che urbanistico.

- **Opere di mitigazione visive e ambientali.**

Si ritiene, alla luce dell'analisi svolta, che l'intervento si inserisca bene all'interno del contesto paesaggistico in cui si trova e che l'intervento in progetto sia volto, esso stesso, ad un miglioramento visivo e ad un riordino ambientale.

L'edificio avrà caratteri tipologici della zona, non solo per quanto riguarda gli elementi architettonici, ma anche nella gradazione dei colori dei prospetti.

Gli spazi a verde della lottizzazione contribuiranno inoltre all'arricchimento del tessuto urbano con la formazione di nuovi spazi pubblici attrezzati.

I Progettisti