



Ministero dei Beni e delle Attività
Culturali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE
PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA

Invio solo tramite posta elettronica
SOSTITUISCE L'ORIGINALE
Ai sensi art. 43, comma 6, DPR 445/2000

Prot. n. 11346
Class. 34.43.01
Fascicolo/ Lonato del Garda
Sottofascicolo/ Pareri rilasciati ai sensi dell'art. 16 Legge 1150/1942
Posizione d'archivio 2019/ 513

Brescia, 22-07-2019

Al Comune di

25017 Lonato del Garda (BS)

protocollo@pec.comune.lonato.bs.it

Risposta al foglio prot. 2018/34963-VI.02 del 21/12/2018
(rif. ns. prot. 0000672 del 15/01/2019)

OGGETTO: Lonato del Garda (BS). Via Catullo 12 - fg. 7 del mapp. 133
P.E. EDI/2018/00336/PR

Piano di recupero in variante al PGT "Bristol due" – demolizione e ricostruzione edificio esistente a destinazione residenziale e riqualificazione di una porzione di via Catullo
Parere preventivo ai sensi dell'art.16 della L.1150/42 e s.m.i.
Ditta: Costruzioni Catullo Srl

Con riferimento alla richiesta acquisita a protocollo in data 15/01/2019 al n. 0000672, inoltrata da parte dell'Amministrazione in indirizzo al fine di conseguire un parere preventivo ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42 e s.m.i. del progettato intervento, da realizzarsi in area sottoposta alle disposizioni della Parte Terza – Beni paesaggistici del citato D.Lgs 42/2004 art. 136, D.M. 01/10/1959 e art. 142, comma 1, let. b), nonché assoggettata alle vigenti disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 45 e 46 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i., per effetto del provvedimento dichiarativo emanato ai sensi dell'art. 13 del citato D. Lgs. 42/2004 in data 02/07/2015;

Sotto il profilo culturale, richiamati i contenuti del provvedimento di tutela e nello specifico l'area di tutela indiretta, verificato che il mappale in oggetto appartiene al gruppo identificato come 4, ovvero "costruzioni esistenti nella zona 1" quali "esistenti legittime o regolarmente autorizzate alla data del 06.03.2015 (avvio del procedimento di tutela diretta e indiretta per l'intero ambito). Per esse, coerentemente con la natura e le caratteristiche storico tipologiche dell'edificio, è ammissibile un incremento di volumetria in misura pari al 10% del volume esistente, salvo normative urbanistiche più restrittive. Tali incrementi volumetrici non dovranno superare in termini di altezza massima, quella misurata sull'edificio esistente (calcolata al colmo del tetto per le coperture a falda ed alla linea di gronda per i tetti piani). L'incremento è ammesso sia in ampliamento al fabbricato (in aderenza o in sopraelevazione di una parte di esso) sia staccato da esso. In linea generale dovrà essere evitato l'inserimento di pannelli fotovoltaici".

Esaminata la proposta progettuale per quanto attiene la demolizione e ricostruzione dell'immobile in oggetto in relazione alle citate prescrizioni di tutela indiretta:

- Il volume proposto, inferiore al volume urbanistico esistente incrementato del 10% come da prescrizione, è ammissibile;
- Per quanto riguarda l'altezza di progetto, pari a 9.39 m (altezza al finito), in variante rispetto all'altezza massima di 7,50 m consentita dal PGT, ma inferiore all'altezza massima misurata al colmo del tetto dell'edificio esistente, pari a 10,09 m, la proposta risulta ammissibile.

Per quanto riguarda la demolizione e ricostruzione, non esplicitamente vietata nelle prescrizioni di tutela indiretta, e valutata sempre in relazione al bene culturale oggetto di tutela diretta, nel caso specifico l'Abazia di Maguzzano, rammentando che le prescrizioni di tutela indiretta sono finalizzate ad evitare "che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro", si ritiene che la demolizione dell'immobile in oggetto non costituisca pregiudizio per le condizioni di ambiente del bene tutelato, non rappresentando elemento caratteristico della storia culturale del bene stesso e dell'ambito territoriale ad esso più prossimo che si è inteso preservare. Si ritiene di contro che la ricostruzione debba tenere conto di tali ragioni, proponendo una soluzione architettonicamente rispettosa, che pur nella sua connotazione contemporanea, non introduca un elemento di incongruenza per l'ambito di tutela (per linguaggio, materiali, colori, etc), e le sue relazioni con il bene culturale.



Sotto il profilo di tutela paesaggistica,

considerato che l'edificio oggetto di demolizione non presenta elementi di qualità architettonica né rappresenta elemento caratteristico testimoniale del paesaggio tutelato;

Considerato che la ricostruzione con ampliamento, ridefinendo una nuova configurazione planimetrica a L, sviluppa l'aumentato volume per lo più seguendo l'ingombro visivo del vecchio edificio secondo la proiezione ortogonale allo stesso da monte verso lago e viceversa, con un ampliamento verso est (confine Bristol) nell'insieme accettabile, in quanto non occlusivo della visuale verso lago tra i due edifici; e considerato altresì che l'avanzamento nel lotto della facciata principale mantiene quasi l'allineamento con il costruito ad est;

Considerato che l'altezza si mantiene al di sotto della linea di colmo attuale, seppure con una maggiore incidenza del tetto piano, come ingombro, rispetto a quello a padiglione attuale, nell'insieme accettabile;

Tutto ciò premesso, questa Soprintendenza ritiene l'intervento in linea di massima compatibile paesaggisticamente con i valori riconosciuti dalla tutela vigente.

Tuttavia sin da subito è possibile individuare alcune modifiche da apportare al progetto affinché sia paesaggisticamente più coerente con il contesto, in vista della predisposizione della richiesta di Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004, nonché in relazione alla tutela indiretta insistente sull'area, più precisamente:

- ove possibile, il distacco da via Catullo sia mantenuto della stessa misura dell'edificio attiguo a sud-est;
- sia particolarmente curato il tema dei prospetti nella doppia prospettiva da e verso lago. Per quanto riguarda quello da monte in particolare, caratterizzato sulla lunga distanza dall'intervisibilità con l'Abazia, ma anche più a breve distanza, dalla relazione fisica e visiva con il paesaggio rurale integro e di qualità, si abbia cura di sviluppare un linguaggio architettonico rispettoso di tale contesto, che calibri attentamente il tema delle aperture rispetto alle parti opache e utilizzi materiali e cromie congruenti con lo stesso, evitando soluzioni genericamente riconosciute come contemporanee ma nella maggior parte dei casi totalmente decontestualizzate.

Per quanto riguarda le opere di riqualificazione della strada via Catullo, nel tratto di pertinenza comunale, considerato che il tratto stradale non ha caratteristiche di qualità specifica per quanto riguarda le sistemazioni esterne a carattere pubblico, a parte i filari di pini marittimi da conservare e valorizzare, si ritiene in linea di massima accoglibile la proposta, finalizzata ad una riqualificazione unitaria del tratto interessato.

Sin da subito si invita anche a razionalizzare il tema dei materiali proposti, riducendone il numero e la varietà (descritti secondo suggestioni fotografiche di ambientazioni molto diverse tra loro) al fine di un esito più misuratamente pensato per il tratto di intervento, di dimensioni relativamente contenute in relazione all'intero sviluppo della strada cui appartiene e più congruente con l'ambito paesaggistico lacuale che lambisce.

Si rammenta che la definizione di dettaglio del progetto complessivo, degli elementi paesaggistici (aree libere) e dei manufatti architettonici saranno analizzati in sede di progettazione definitiva e pertanto soggetti a specifica richiesta Parere vincolante di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 5 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i. recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Il Responsabile dell'istruttoria
Arch. Mara Micaela Colletta

Il Soprintendente
Arch. Giuseppe Stolfi