



**Città di LONATO del GARDA
Provincia di Brescia**

AREA AMMINISTRATIVA -

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
n. 941 del 02/12/2022**

OGGETTO: Determinazione di conclusione positiva della conferenza decisoria finalizzata all'acquisizione dell'autorizzazione ai sensi degli artt. 21, comma 4 del D.lgs 42/2004 e del parere vincolante di cui all'art. 146 del medesimo decreto legislativo per i lavori di riqualificazione fabbricato residenziale (ristrutturazione edilizia nuove unità abitative e realizzazione autorimessa interrata) edificio residenziale sito in Via S. Giulia n.6 – Fg.7 mapp. 7 e 9



**Città di LONATO del GARDA
Provincia di Brescia**

AREA AMMINISTRATIVA -

Determinazione n. 941 del 02/12/2022

OGGETTO: Determinazione di conclusione positiva della conferenza decisoria finalizzata all'acquisizione dell'autorizzazione ai sensi degli artt. 21, comma 4 del D.lgs 42/2004 e del parere vincolante di cui all'art. 146 del medesimo decreto legislativo per i lavori di riqualificazione fabbricato residenziale (ristrutturazione edilizia nuove unità abitative e realizzazione autorimessa interrata) edificio residenziale sito in Via S. Giulia n.6 – Fg.7 mapp. 7 e 9

IL DIRIGENTE

VISTA l'istanza di approvazione di Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria pervenuta in data 22.01.2022 prot.n.2404, registrata con il n. PE EDI/2022/00037/PAEORD inerente la ristrutturazione di edificio residenziale con realizzazione di autorimessa interrata riguardante l'immobile sito in via S.Giulia 6 identificato catastalmente al F.7 mapp. 7 e 9;

VERIFICATO che l'ambito oggetto di richiesta è sottoposto alle seguenti tutele paesistiche e culturali:

- Bellezze d'insieme, ai sensi dell'art. 136 lett. C e D del D. Lgs. 42/2014, con vincolo decretato con D.M. 25/08/1965;
- Tutela indiretta, ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricade all'interno dell'"Ambito sottoposto a tutela indiretta con prescrizioni art. 45 e art. 46 del D.Lgs. 42/2014 e smi", relativo alle aree situate in prossimità dell'Abbazia di Maguzzano, vincolato con D.M. 02/07/2015;

DATO ATTO che il vincolo indiretto determinato dalla prossimità all'Abbazia di Maguzzano impone le seguenti restrizioni alle possibilità di ampliamento: "[...] costruzioni esistenti nella zona 1) evidenziate con tonalità di blu più scuro: per esse è ammesso un incremento della volumetria in misura pari al 10 % del volume esistente. 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 naturalmente ammesso sia in ampliamento al fabbricato (in aderenza o sopraelevazione di una parte di esso) sia sull' area che è individuata con il medesimo numero di particella della costruzione esistente”;

CONSIDERATO CHE sulla pratica in oggetto, la Soprintendenza si è espressa in data 11.08.2022 con nota n.prot. 16661, registrata al n.prot. 2022/0035950, con parere sospensivo con le seguenti prescrizioni:

“...VISTA la vostra richiesta di autorizzazione di cui all'oggetto, acquisita al protocollo d'Ufficio in data 07/02/2022 con prot. 0002362;

Valutato l'intervento complessivo in relazione alle caratteristiche e allo stato dei luoghi a seguito di sopralluogo e rilevate criticità in merito alle opere proposte in progetto, per il quale si è richiesto un ulteriore approfondimento e revisione;

Vista la documentazione integrativa, acquisita al protocollo di ufficio n. 10127 del 16/05/2022 e vista la successiva integrazione, acquisita al prot. di ufficio n. 12095 del 10/06/2022, si sottolinea quanto segue:

- Considerato che il nucleo più antico della cascina, costituito dal fabbricato identificato come AMBITI A e B, pur oggetto di limitate trasformazioni nel tempo, rappresenta un elemento caratteristico del patrimonio di matrice rurale presente nell'area di tutela indiretta dell'abazia di Maguzzano, si ritiene che in relazione a questo immobile non siano assentibili opere che ne alterino le caratteristiche tipologiche e costruttive, limitandosi ad interventi non trasformativi della preesistenza ormai storicizzata: per tale ragione non sono assentibili modifiche nelle pendenze di falda o sopraelevazioni, formazioni di tasche, abbaini o lucernai, ritenendo per questi ultimi accoglibile l'apertura di massimo due elementi a passo d'uomo funzionali ad uso manutentivo. Per le murature d'ambito, non sono assentibili formazioni di balconi, logge etc, né formazioni di aperture non coerenti con il sistema plastico murario, per forma e dimensione. La formazione di nuove aperture può essere accolta se coerente tipologicamente e dimensionalmente con la gerarchia compositiva dei fronti. E' da escludersi l'uso di cappotti esterni che alterano le caratteristiche materiche di facciata.

- Le coperture degli altri edifici dovranno mantenersi in continuità con le coperture del nucleo storico della cascina, evitando tasche. Le aperture sui fronti devono mantenersi dimensionalmente coerenti con la matrice storica del complesso;

- Relativamente alla formazione del muro di contenimento lungo tutto il confine est e dell'autorimessa in corrispondenza della sezione B-B (ambito C) si ritiene che tale soluzione vada ad alterare il caratteristico andamento a balze verdi del terreno degradante verso il lago, identificato anche nel provvedimento di tutela (Cfr. relazione tecnico scientifica “l'andamento del terreno di caratterizza per una naturale ondulazione del suolo, alternata a tratti pianeggianti e balze prative sui rilievi”) quale elemento caratterizzante l'area di tutela indiretta da preservare e pertanto non si ritiene assentibile.

- Non si ritiene accoglibile l'inserimento di piscine, in quanto non congruenti con la conservazione delle caratteristiche di ruralità dell'area di tutela indiretta (modifica recepita negli elaborati integrativi, da esplicitare)

- Per l'intero complesso si ritiene non compatibile l'uso del fotovoltaico, come genericamente escluso nel provvedimento di tutela richiamato in oggetto (modifica recepita negli elaborati integrativi, da esplicitare)

Si chiede di indicare in tutti gli elaborati le principali quote di rilievo e di progetto per una più agile lettura degli elaborati. Si chiede altresì, per gli elaborati di confronto, di utilizzare la convenzione standardizzata dei gialli/rossi senza l'uso di altre campiture o colori, non utili alla finalità specifica dell'elaborato.

Alla luce di quanto sopra riportato, al fine di potersi esprimere favorevolmente, si richiede una complessiva revisione progettuale in ottemperanza alle indicazioni impartite. La revisione dovrà coinvolgere tutti gli elaborati di progetto per una congruenza generale degli stessi, accompagnata da una relazione tecnica che espliciti i correttivi in ottemperanza alle prescrizioni.

Le osservazioni sopra riportate anticipano e comprendono altresì valutazioni di profilo paesaggistico in reazione alla tutela vigente ai sensi dell'art 136, comma 1 del D. Lgs 42/2004 (D.M. 25/08/1965).

In attesa dell'aggiornamento delle tavole di progetto, si sospende il procedimento.

Non sono consentite opere non espressamente e compiutamente descritte senza la preventiva autorizzazione....”.

VISTE:

- La nota di controdeduzioni pervenuta a firma dei progettisti – geom. Oreste Fezzardi e arch. Lorenzo Fezzardi - in data 12.08.2022 registrata al prot.n. 36141;
- Le integrazioni progettuali presentate in data 06.09.2022 prot.n.39583 consistenti in:
 - o Tav.00 – Inquadramento
 - o Tav.01 – Pianta copertura
 - o Tav.02 – Pianta P.T.
 - o Tav.03 – Pianta P.1
 - o Tav.04 – Pianta P.2
 - o Tav.05 – Pianta P.-1
 - o Tav.06 – Sezioni
 - o Tav.07 – Sezioni
 - o Tav.08 - Sezioni
 - o Tav.09 – Prospetti
 - o Tav.10 - Prospetti
 - o Tav.11 - Prospetti
 - o Tav.12 - Prospetti
 - o Tav.13 – sez. ambientali
 - o Tav.14 – sez. ambientali
 - o Tav.15 – fotoinserimento
 - o Tav.16 - Foto

ATTESO che il geom. Oreste Fezzardi e l'arch. Lorenzo Fezzardi, in qualità di tecnici incaricati, con successiva istanza prot. n. 2022/0039813 del 07.09.2022 richiedono la convocazione della Conferenza di servizi ex art.14-ter della L. 241/90, stante il lungo iter della richiesta precedente e al fine di abbreviare i termini di ottenimento dell'autorizzazione ex art.21 comma 4 del D.Lgs. n.42/2004 contestualmente all'espressione del parere vincolante ex art.146 del medesimo D.Lgs. n.42/2004;

VISTA la lettera datata 13.09.2022 prot. N. 41251 con la quale è stata convocata per il giorno 14

novembre 2022 la conferenza di servizi in forma semplificata e in modalità asincrona ex art.14-bis della L.n.241/90, finalizzata all'acquisizione:

- dell'autorizzazione prevista dagli artt. 21 comma 4 e 46 del D.Lgs 42/2004
- del parere vincolante ex art.146 comma 8 del medesimo D.Lgs. n. 42/2004

necessari al rilascio del permesso di costruire per i lavori di riqualificazione fabbricato residenziale (ristrutturazione edilizia nuove unità abitative e realizzazione autorimessa interrata) edificio residenziale sito in via s. giulia n.6 – fg.7 mapp. 7 e 9 (PE EDI/2022/00037/paeord)

VISTA la lettera della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio 23798 del 29/11/2022, trasmessa a seguito della convocazione della predetta Conferenza, pervenuta in pari data e assegnata al prot.n. 54610, con la quale:

- si autorizza, ai sensi dell'articolo 21, comma 4 del D.lgs 22/01/2004, n. 42, l'esecuzione delle opere in parola con l'osservazione delle prescrizioni ivi contenute
- si esprime parere favorevole circa la compatibilità paesaggistica delle opere sopradescritte rispetto al contesto di riferimento ed ai valori paesaggistici oggetto di protezione, nel rispetto delle prescrizioni ivi indicate;

Considerato che i lavori della Conferenza devono concludersi non oltre novanta giorni qualora siano coinvolte amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali e della salute dei cittadini) dalla data della prima riunione sopra indicata;

Acquisita l'approvazione unanime delle Amministrazioni coinvolte, con prescrizioni;

Tenuto conto delle motivazioni sopra succintamente richiamate;

adotta la seguente

DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA

della Conferenza di servizi ex art.14-bis, legge n.241/1990 indetta con lettera datata 13.09.2022 prot. N. 41251 meglio precisata nelle premesse, che qui si intendono integralmente riportate, che sostituisce ad ogni effetto i seguenti atti di assenso:

- autorizzazione all'esecuzione delle opere ex art. 21, comma 4 Parte II del D.Lgs. n.42/2004;
- parere vincolante ex parte III del D.Lgs. n.42/2004, art.136 lett. c) e d) e 142, ed autorizzazione paesaggistica da parte dello scrivente ente;

nell'osservanza delle prescrizioni sottoindicate:

- *Sul prospetto nord ambito A, le aperture al primo piano vengano mantenute a finestra semplice (senza porte finestre), mentre quelle del piano superiore siano ridotte in altezza per mantenere la gerarchia compositiva di facciata. Sul prospetto est, piano primo del corpo più a nord (ambito B, interno corrispondente a soggiorno attiguo a scala) siano aperte tre finestre al posto della quattro proposte, per riequilibrare il rapporto tra pieni e vuoti.*
- *Sulla cascina storica, siano utilizzate coloriture a calce, nella tinta calce naturale o sottoponendo preventivamente la proposta cromatica a questa Soprintendenza. Siano utilizzati serramenti e sistemi di oscuramento in legno.*
- *Sul fronte strada lungo via Santa Giulia venga mantenuta la scarpata inerbita esistente, senza muri di contenimento. Dello spazio libero tra il confine di proprietà lungo la strada e il prospetto*

nord, sia mantenuta una fascia a verde parallela alla strada pari ad almeno metà della sua dimensione.

- Venga realizzata una esauriente documentazione fotografica delle diverse fasi dei lavori, da inviare a questo Ufficio unitamente alla relazione di fine lavori.

Si intendono comprese nel progetto esaminato le ulteriori informazioni contenute nella relazione di accompagnamento alla variante di progetto depositata con protocollo 17968/2022 sopra richiamato, non presente nella documentazione messa a disposizione per la conferenza, ovvero:

- utilizzo del cappotto interno per la parte storica;

- eliminazione del muro di confine sul lato est e mantenimento della scarpata a verde esistente, nonché riduzione dell'ingresso alla autorimessa;

- eliminazione di tutti i fotovoltaici, berceau e piscine.

Non sono consentite opere non espressamente e compiutamente descritte senza la preventiva autorizzazione.

I termini di efficacia di tutti i pareri, autorizzazioni, concessioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati acquisiti nell'ambito della Conferenza di servizi decorrono dalla data di comunicazione della presente.

Ai fini di cui sopra si dispone che copia della presente Determinazione venga trasmessa in forma telematica alle Amministrazioni ed ai soggetti che per legge devono intervenire nel procedimento, ed ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti, ai loro rispettivi indirizzi.

La Determinazione è immediatamente efficace posto che la sua adozione consegue all'approvazione unanime da parte di tutte le Amministrazioni coinvolte.

Avverso il presente atto è ammesso ricorso davanti al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla notifica del presente atto ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

Gli atti inerenti il procedimento sono depositati presso lo Sportello Unico Edilizia, accessibili da parte di chiunque vi abbia interesse secondo le modalità ed i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi.

IL DIRIGENTE
AREA AMMINISTRATIVA
SPAZZINI MICHELE

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs.
82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il
documento cartaceo e la firma autografa