



Brescia, 12 GIUGNO 2018

Ministero dei Beni e delle
Attività Culturali e del Turismo

Al Comune di
25017 Lonato del Garda (Bs)

protocollo@pec.comune.lonato.bs.it

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. 0009429

Allegati n.

Risposta al foglio del 29-05-2018 N. 0015087

Class. 34.10.08

fascicolo 2018/508

(Rif. Prot. ingresso n. 0008557 del 29-05-2018)

OGGETTO: Lonato del Garda (BS)

Conferenza "semplificata" in modalità "asincrona" per la raccolta dei pareri relativi al progetto SUAP in variante al PGT ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 per la realizzazione di una struttura alberghiera in loc. Lido di Lonato presentato dalla URBANI srl e GOBO soc. agr. r.l.

Richiesta di integrazioni documentali ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2, lett. b) della legge n. 241 del 7/8/1990

In riferimento alla Conferenza dei servizi in oggetto, questa Soprintendenza, esaminata la documentazione messa a disposizione sul sito del comune di Lonato alla sezione "Varianti SUAP" - SUAP Nuovo albergo in loc. Lido di Lonato", chiede ai sensi della legge 241/1990, art. 14 bis di ricevere la seguente documentazione integrativa:

- Aggiornamento delle sezioni ambientali già prodotte, con indicazione delle costruzioni esistenti e del verde di rilievo e di nuovo impianto.
- Rappresentazione cartografica dei punti di ripresa delle immagini utilizzate per le fotosimulazioni di progetto, per valutare la percepiibilità delle nuove strutture in relazione alla distanza del punto di visuale scelto. A tal proposito si chiede di avvicinare i punti di ripresa fotografica per quanto attiene le visuali da lago, in quanto quelle fornite nelle immagini 74-75 e 76-77 non consentono un efficace controllo dell'intervento, la cui visibilità si perde nella sovrapposizione non nitida della modellazione nel contesto di inserimento;
- Di tutte le fotosimulazioni già formite, per la maggior parte delle quali si dichiara la non visibilità della struttura, si chiede di riportare in linea tratteggiata l'ingombro dei volumi di progetto al fine di localizzarne correttamente la giacitura planoaltimetrica rispetto al contesto di riferimento. Siano altresì evidenziati graficamente gli elementi di naturale mitigazione (quinte arboree, rilevati, etc.) o volumi preesistenti che costituiscono, per le diverse visuali, elementi di parziale o totale occultamento della nuova struttura, sia per valutare correttivi, se necessari, nelle parti "scoperte" ritenute eventualmente critiche, sia per individuare gli elementi a verde da preservare al fine di un mantenimento nel tempo della funzione mitigativa, assunta come elemento caratterizzante della proposta progettuale;
- Nuova simulazione, in questo caso anche solo modellazione volumetrica, corrispondente alla immagine 78 della relazione paesaggistica;
- Nuova fotosimulazione, impostata sulla immagine 79 della relazione paesaggistica, leggermente ampliata di un maggiore intorno; sia fornita anche una simulazione da un punto di visuale pubblico, se esistente e significativa, dal monte Corno per il controllo dell'area dall'alto.
- Nuove fotosimulazioni, alla scala paesaggistica, delle aree destinate a parcheggio con le nuove piantumazioni. Per le stesse, si chiede di specificare, a completamento dell'asserzione "parcheggi pertinenziali privi di qualsiasi tipologia di pavimentazione impermeabile o altra opera" se si intende, come auspicato, che le stesse siano esclusivamente piantumate senza alcun tipo di pavimentazione e pertanto in terra battuta, libera alla rinaturalizzazione nei periodi di scarsa frequentazione;
- Relazione tecnica che descriva l'intero complesso dal punto di vista architettonico, approfondendo maggiormente il tema del linguaggio con i materiali di finitura proposti, anche per le aree di pertinenza esterne
- Planimetria generale e prospetti in scala adeguata con indicazione delle finiture di cui al punto precedente, comprensiva delle campionature materico/cromatiche. Sin da subito si esprime perplessità sulla scelta del bianco come colore base della proposta, per la tendenza ad amplificare, per contrasto con l'ambiente circostante, l'impatto dei volumi. Si chiede pertanto di studiare una soluzione più assonante con le cromie diffuse nel paesaggio tutelato. Sia meglio descritta la parte delle cerniere di collegamento tra i tre volumi del corpo A;
- Elaborato grafico di confronto che metta in evidenze le migliori apportate al progetto in relazione alle prescrizioni e indicazioni impartite da questa Soprintendenza in sede di conferenza dei servizi VAS (rif. nota prot. 0001657 del 03-10-2016), richiamate in sintesi nel parere motivato dell'Autorità Competente (Determinazione Dirigenziale n. 153 del 07-11-2016), con particolare riguardo al tema della trincea artificiale in prossimità del volume ipogeo, dell'intersezione con i percorsi pedonali, nonché del collegamento tra il parcheggio esterno e l'ipogeo. Si chiede di meglio descrivere, anche in termini di percepiibilità, il volume di collegamento tra corpo A e B, emergente rispetto alla altezza massima del volume ipogeo, quale elemento di novità rispetto alla proposta precedente. Specificare, in tal senso, quale sia la modifica in termini di volume fuori terra e volume ipogeo di progetto rispetto alla proposta precedente.

Sin da subito questa Soprintendenza esprime perplessità sul tema compositivo dei prospetti del corpo A, in particolar modo per la parte trattata come sovrapposizione di parallelepipedi cavi, che, per morfologia, potrebbe amplificare l'impatto volumetrico complessivo per il notevole contributo delle solette aggettanti. Si chiede pertanto di approfondire tale aspetto, anche mediante una soluzione alternativa, da studiare particolarmente in relazione alle parti più esposte dal punto di vista paesaggistico.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento circa la documentazione richiesta, con possibilità di incontro tecnico per una valutazione di soluzioni alternative sui temi di criticità messi precedentemente in evidenza.

Per quanto concerne il profilo archeologico gli accertamenti preventivi condotti nell'area dall'archeologo incaricato Pierluigi Dander sotto la direzione di questo Ufficio, in ottemperanza a quanto richiesto, non hanno evidenziato depositi o strutture di interesse archeologico, a eccezione di un tratto di muratura in pietre sbazzate e laterizi lungo il confine SE della proprietà, da progetto in area non interessata da edificazione e scavo (Trincea 6, come da relazione archeologica assunta agli Atti con prot. 11774 del 18.07.2017). Come già anticipato in sede di sopralluogo in data 14 luglio 2017 e con nota di questo Ufficio prot. 13435 del 11.08.2017, al fine di meglio comprendere la natura e la datazione della struttura muraria individuata si richiede un approfondimento in prossimità della stessa e una verifica dei catasti.

I Responsabili dell'istruttoria
Arch. Mara Micaela Colletta
Dott.ssa Serena Solano

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Giuseppe Stolfi

