



Ministero della cultura

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

Al

Comune di Lonato del Garda  
Settore dei Servizi Amministrativi, Cultura e Turismo,  
Informatica e Smart City, Urbanistica ed Edilizia e  
Polizia Locale  
Piazza Martiri della Libertà, 12  
25017 Lonato del Garda (Bs)  
[protocollo@pec.comune.lonato.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.lonato.bs.it)

Class. 34.43.01 2023  
Fascicolo: 2023

Vs. prot. n. 48389/2023 del 16/10/2023  
ns. prot. n. 0021309 del 16/10/2023

**OGGETTO: Conferenza istruttoria per l'esame preliminare: della proposta di modifica del Piano di recupero in loc. Drugolo in variante al PGT ai sensi del combinato disposti degli art. 14, comma 5 e art. 13, comma 4 e seguenti della L.R. 12/2005**

Ambito di intervento sottoposto alle disposizioni della Parte Terza - Beni paesaggistici del D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1, lett. C e lett. d) - D.M. 18/02/1972 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nel Comune di Lonato"

**Parere preliminare**

Con riferimento alla CDS in oggetto;

VISTA la documentazione descrittiva relativa all'intervento di cui all'istanza sopra richiamata e la Relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12 dicembre 2005;

CONSIDERATO che l'intervento prevede la realizzazione di un complesso casa vacanze in località Drugolo, in variante al PGT, all'interno di un'area ad elevata sensibilità paesaggistica;

CONSIDERATO che il progettato intervento è da realizzarsi nell'area sottoposta alle disposizioni della Parte Terza - Beni paesaggistici del citato D.Lgs. 42/2004 art. 136, co.1, lett. c) e lett. d), D.M. 18/02/1972: *"la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché è caratterizzata da insediamenti caratteristici come il Complesso dei Cappuccini collocato ad est nel punto più alto e il complesso del Castello di Drugolo, insediamenti che rappresentano episodi di spontanea fusione fra la natura e l'opera dell'uomo e perché soprattutto è caratterizzata da un forte degradare verso ovest dei terreni coperti da magnifici boschi con essenze pregiate, cipressi e lecci, alternati a prati e ampie colture a vigneti, contornati da filari di alberi, la zona, inoltre, è godibile quale quadro naturale dai punti di vista delle strade pubbliche comprese nella zona stessa"*;

Esaminata la documentazione, si rileva prima di tutto che la proposta di modifica al piano di recupero non chiarisce quanto la riduzione del volume edificato proposto incide sul potenziale edificatorio previsto dal piano di recupero, mancando i dati degli indici e dei volumi effettivi proposti in variante in relazione alla configurazione planoaltimetrica del borgo intero, mediante anche una analisi comparativa con quanto già consentito dal Piano approvato.

Entrando nel merito specifico, la proposta di intervento si pone in contrasto con i cardini dell'ammissibilità di questo progetto all'interno dello specifico contesto tutelato, come descritti nel testo del vincolo paesaggistico, che identifica il complesso del Castello di Drugolo come un insediamento di "spontanea fusione fra la natura e l'opera dell'uomo", caratterizzato dalla giustapposizione di corpi di fabbrica, che trovano il fulcro generatore nel Castello, e si dispongono seguendo le direttrici della viabilità storica, inserendosi armoniosamente nel paesaggio, qualificato dai terreni prativi, dai filari alberati e dalle macchie boschive, dalle strade sterrate, dal muro di cinta di confine e dagli edifici stessi.

Il nuovo complesso residenziale turistico si sviluppa nell'area nord-ovest del Borgo di Drugolo, espandendosi verso il paesaggio agricolo, su di un ampio appezzamento di terreno prativo, caratterizzato da macchie boschive e da strade alberate lungo il perimetro. L'impianto prevede tanti fabbricati disposti in maniera disordinata all'interno dell'area, elementi disgiunti che non dialogano con l'impianto degli edifici esistenti e della viabilità storica.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA  
Sede: Via Gezio Calini, 26 - 25121 Brescia - Tel:0302896594 Fax:030296594  
Settore archeologia: Piazzetta Giovanni Labus, 3 - 25121 Brescia - Tel:030290196  
PEC: sabap-bs@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-bs@cultura.gov.it

Il progetto così come proposto è del tutto avulso dal contesto culturale-paesaggistico tutelato, e ne frammenta l'immagine consolidata, interrompendo il rapporto percepito tra le preesistenze storiche e il quadro naturale, così come percepibile dalle strade pubbliche all'interno della zona stessa, soprattutto dalla strada che dalla SP 4 conduce a Drugolo.

Se in astratto è condivisibile e anche apprezzabile la riduzione della volumetria rispetto a quella in previsione nel Piano di Recupero (*Relazione tecnica e fotografica*, pp. 12-13), si rilevano forti criticità per l'espansione oltre il costruito consolidato del complesso di Drugolo, anche considerando che sull'area a nord-ovest del Borgo non era stata prevista alcuna volumetria nel P.R. La proposta di progetto interferisce, inoltre, con le aree boschive esistenti lungo il perimetro sud del lotto, che caratterizzano l'area e la distinzione dei percorsi, e che dovrebbero essere invece salvaguardate.

Se in linea teorica si può concordare con la necessità di mantenere un carattere (architettonico) indipendente per il nuovo insediamento (*Relazione tecnica e fotografica*, p. 17), tuttavia la soluzione proposta si pone in netto contrasto con le preesistenze storiche e il delicato contesto paesaggistico, sia nella soluzione insediativa sia nelle scelte tipologiche, non essendo sufficiente il solo muro di recinzione a creare una sorta di legame con il complesso esistente

Sulla base delle suddette valutazioni, questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza, esprime **parere preliminare negativo** circa la proposta di modifica del Piano di recupero in oggetto.

PER IL SOPRINTENDENTE

Arch. Luca Rinaldi

(Documento firmato digitalmente ai sensi  
dell'art. 24 del D. Lgs 85/2005 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA

Arch. Mara Micaela Colletta



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

Sede: Via Gezio Calini, 26 - 25121 Brescia - Tel:03028965 Fax:030296594

Settore archeologia: Piazzetta Giovanni Labus, 3 - 25121 Brescia - Tel:030290196

PEC: sabap-bs@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-bs@cultura.gov.it