



*Ministero dei beni e delle attività
culturali e del turismo*

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

Brescia, 03 ottobre 2016

Al Comune di
25017 Lonato del Garda (Bs)

protocollo@pec.comune.lonato.bs.it

Prot. n. 0001657 Allegati
Class. 34-10-08
Fascicolo/ 2016 sottofascicolo

Risposta al foglio prot. n. 025554/VI/01 del 22/09/2016
(ns. prot. 0001154 del 23-09-2016
e ns. prot. 1259 del 26-09-2016)

OGGETTO: Lonato del Garda (BS) – Progetto SUAP in variante al PGT ex art. 8 del DPR 7 settembre 2010, n. 160 per la realizzazione di una struttura alberghiera in loc. Lido di Lonato presentato dalla URBANI soc. agr. r.l.
Conferenza dei servizi VAS conclusiva del 03-10-2016 ore 10:30
- Parere di competenza -

In riferimento alla Conferenza dei servizi VAS in oggetto, convocata per il giorno 03-10-2016, questa Soprintendenza, impossibilitata a partecipare con un proprio rappresentante, comunica quanto segue.

L'area oggetto di intervento è inserita in un ambito di estrema sensibilità dal punto di vista paesaggistico, in quanto sottoposta alle disposizioni della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1, lett c e d per effetto del Decreto ministeriale 1-10-1959 e del D.M. 16-03-1956, nonché dell'art. 142, comma 1, lett. b relativamente alla fascia di tutela del Lago di Garda e parzialmente per la lett. c. (Rio Maguzzano). In una visione più ampia, l'area interessata dall'intervento in oggetto si colloca all'interno di un più vasto territorio identificato come bellezza di insieme e come tale sottoposto a tutela paesaggistica per caratteristiche di notevole valore riconosciute nelle dichiarazioni stesse, come la morfologia dei luoghi e gli aspetti vedutistici da e verso lago.

Sulla stessa area insiste altresì un vincolo di tutela culturale, con una vasta area di tutela indiretta ai sensi degli artt. 45 e 46 del D. Lgs. 42/2004, quale area di rispetto della Abazia di Maguzzano (D.M. 2 luglio 2015), che ha recentemente imposto un regime di sostanziale inedificabilità nei terreni circostanti il bene monumentale, comprendenti anche gran parte del terreno che costituisce la superficie fondiaria del comparto oggetto di SUAP, indirizzando pertanto la proposta progettuale in corrispondenza della parte esclusa da tale vincolo di inedificabilità, al margine sud-orientale del comparto, ai piedi dell'area tutelata del Monte Corno (D.M. 16-12-1958).

Attualmente, il tessuto antropico immediatamente limitrofo l'area in oggetto, è caratterizzato da una serie di strutture, cresciute nel tempo in modo più o meno spontaneo, a supporto dell'attività ricettiva lungo il fronte lacuale, che mostrano i segni di tale sviluppo diacronico privo di uno sguardo unitario, pur mantenendo nell'insieme una scala adeguata al contesto.

Più recentemente, l'inserimento del volume del complesso denominato "Bristol", posto sul lotto confinante a nord-ovest con quello oggetto della proposta edificazione, ha inserito un elemento di notevoli dimensioni nell'area tutelata in oggetto, e come tale termine di comparazione e pertanto strumento di valutazione per la scala dell'intervento proposto, oltre che limite del tessuto consolidato a delimitazione dell'area ritenuta edificabile del comparto in oggetto.

Il progetto in esame per la terza e ultima conferenza, acquisito con prot. 0001154 del 23-09-2016, relativa al progetto SUAP in oggetto è il risultato di un processo di riduzione, per volumetrie fuori terra sviluppate e adattamento piano-altimetrico al tessuto consolidato circostante, del complesso ricettivo in esame.

L'ultimo progetto, in esame per la seduta conclusiva, propone un volume complessivo fuori terra pari a 20.000 mc e un volume, parzialmente ipogeo in quanto comunque esposto su due piani per la parte rivolta in direzione lago, di 7.500 mc. (nella 1 proposta: 24.906,86 mc fuori terra, 6.888,39 mc ipogeo, 5136,60 volume interrato – nella 2 proposta: 30.778,41 mc fuori terra).

Altezza massima edificio fuori terra: 12,80 m su quota di imposta di 67,60 m (+ 80,40 m quota in copertura contro +82,65 m del Bristol).

Indice utilizzazione territoriale del 9,8% (contro i 12,06% - 10,7% precedenti);

Rapporto di copertura 0,033 mq/mq (contro i 0,06 mq/mq – 0,04 mq/mq precedenti).

Constatato pertanto che tale ultima soluzione propone una apprezzabile riduzione in termini di volume ed estensione dell'impianto (limitata per quanto riguarda gli edifici fuori terra, all'area tra il Bristol e il confine comunale), il contenimento in altezza del volume fuori terra, che si mantiene al di sotto dell'altezza massima del Bristol, nonché la

quasi completa eliminazione dei volumi e di strutture di tipo antropico per la parte di lotto prospiciente via Remato, con il mantenimento di integrità, come confine naturale, della macchia alberata posta in posizione centrale.

Dato atto pertanto di una significativa riduzione degli impatti paesaggistici per quanto riguarda i temi di criticità sollevati da questa Soprintendenza in occasione delle precedenti conferenze istruttorie;

Tutto ciò premesso, si ritiene di rilasciare parere favorevole di massima, esclusivamente sotto l'aspetto della tutela paesaggistica, all'intervento di realizzazione della struttura alberghiera, a condizione che il progetto sia ulteriormente sviluppato al fine di un migliore inserimento paesaggistico dello stesso nel contesto tutelato, secondo le linee seguenti.

Fermo restando il mantenimento senza costruzioni o altre strutture dell'area prospiciente via Remato, con i limiti già descritti in precedenza e recepiti nell'ultima proposta, si ritiene che il progetto necessiti di un ulteriore grado di approfondimento, affrontando i temi di seguito riportati:

- Un migliore studio dal punto di vista della soluzione architettonico/paesaggistica di dettaglio, della soluzione della trincea artificiale creata per l'aeroilluminazione del volume ipogeo. Si evidenzia infatti una limitata qualità spaziale di tale trincea in relazione ai volumi limitrofi, l'intersezione con i percorsi pedonali mediante un ponte aereo non adeguatamente indagato, la necessità di modellazione artificiosa del terreno in corrispondenza del lotto adiacente compreso nel vincolo dell'Abazia di Maguzzano, al fine di collegare la quota del parcheggio esterno con la quota di imposta dell'ipogeo.
- Una minore rigidità planimetrica dell'impianto per quanto attiene il volume fuori terra, mediante lo studio di una soluzione maggiormente armonica nell'occupazione dello spazio tra il Bristol e il confine comunale, con l'indicazione di non eccedere in misura significativa e rispetto al limite planimetrico del Bristol, come invece ora rilevato.

Per quanto riguarda le aree destinate a parcheggio (sia a cessione comunale, sia pubbliche relative al comparto), questa Soprintendenza ritiene assentibile la proposta nella misura in cui tali aree, da implementare nella dotazione arborea, mantenga delle caratteristiche di naturalità e pertanto priva degli elementi di connotazione antropica più coerenti con ambiti urbani (pavimentazioni, cordoli, eccessiva illuminazione) e non compatibili con il contesto tutelato in esame. Tali aspetti pertanto dovranno essere adeguatamente studiati e concordati con questa Soprintendenza.

Per quanto concerne il profilo archeologico si conferma quanto già espresso dalla Soprintendenza Archeologia in occasione delle conferenze del 23.12.2015 e del 18.02.2016.

L'area oggetto della proposta di SUAP è a rischio archeologico, in quanto il comune di Lonato d. G. è interessato da numerosi e consistenti ritrovamenti archeologici di epoca preistorica, romana e medioevale, sia nel centro storico che nel territorio. In particolare, non lontano dall'area interessata dalla proposta di SUAP è la località Corno di Sotto nel comune di Desenzano d. G., dove si trovano resti di un abitato palafitticolo dell'età del Bronzo inserito come "sito associato" all'interno del Sito Unesco Seriale Transnazionale "Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino. In vista di un'efficace salvaguardia dei siti archeologici sepolti e di una corretta programmazione dell'uso del territorio, si richiede che nelle aree interessate dal progetto vengano eseguiti accertamenti archeologici preventivi. Ciò anche al fine di prevenire rallentamenti dei lavori e modifiche progettuali anche di rilievo, conseguenti a ritrovamenti fortuiti ad opere già iniziate. Tali indagini, dirette da questo Ufficio ai sensi dell'art. 88, comma 1 del D.Lgs. 42 del 2004, dovranno essere materialmente effettuate da ditta o professionista specializzati in ricerche archeologiche, con formale incarico e ad onere della committenza. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà la necessità di eventuali ulteriori indagini; solo ad accertamenti conclusi sarà pertanto possibile esprimere il parere di competenza.

Il Soprintendente
arch. Giuseppe Stolfi



Il Responsabile dell'istruttoria
Arch. Mara Micaela Colletta
dott.ssa Serena Rosa Solano