



Lonato del Garda, 05/09/2022

Spett.le **Ministero per i Beni e le Attività Culturali**
Soprintendenza per i Beni architettonici e Paesaggistici
Per le provincie di Brescia, Cremona e Mantova
Propria Sede

Spett.le **Comune di Lonato del Garda**
Area Tecnica
Sportello Unico per l'edilizia
Propria Sede

RELAZIONE PAESAGGISTICA
per opere da realizzarsi in area sottoposta a **VINCOLO PAESAGGISTICO**
Ai sensi D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42

OGGETTO:

“**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER RIQUALIFICAZIONE
FABBRICATO RESIDENZIALE.**”

sito in Via Santa Giulia, Lonato del Garda (BS)

COMMITTENTI:

Pedrotti Sergio

Residente in via Santa Giulia n.06 , Lonato del Garda (Bs)

Pedrotti Erica

Residente in via Santa Giulia n.04 , Lonato del Garda (Bs)

Podavini Michela

Residente in via del Molino n.10, Padenghe sul Garda (BS)

Orgiana Simona

Legale Rappresentante di

FREE STYLE PROJECT srl

Sede in via Donatori di Sanguine n.48, San Paolo (BS)

PROGETTISTA:

Arch. Lorenzo Fezzardi

con studio in via Repubblica n. 45, Lonato del Garda

tel.0309130730 mail info@studiofezzardi.it



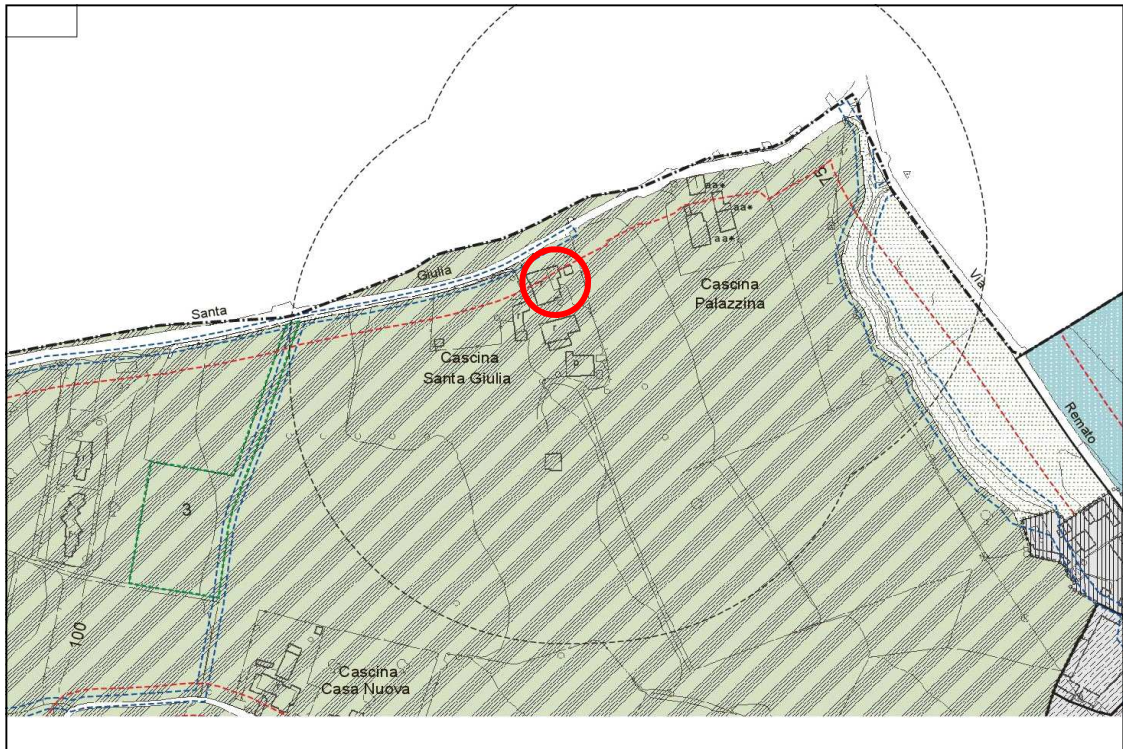
CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E SITUAZIONE ATTUALE

Il fabbricato interessato dall'intervento, è collocato nel Comune di Lonato del Garda, nella Frazione di Maguzzano, in via Santa Giulia, a confine con il vicino comune di Padenghe sul Garda, nello specifico identificata dal Piano di Governo del Territorio vigente come "AS" (art.49 della NTA) ad uso residenziale, tale zona - Area di salvaguardia; con gli ambiti del presente articolo il piano individua: *"Sono aree di elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologico con una funzione strategica per la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale-ecologico. Con esse il piano individua gli ambiti territoriali non particolarmente significativi da un punto di vista di produttività agricola ed aventi classe di sensibilità paesistica notevole (ovvero appartenenti ad un più vasto sistema ambientale con notevoli connotati paesistico-ambientali. Questi ambiti ricomprendono, altresì, le "Aree di valenza paesistica", nonché gli "Ambiti di elevato valore percettivo" connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d'insieme".*

L'unità immobiliare è censita nel catasto fabbricati con le particelle numero 9 e 7 del foglio 7 del medesimo comune censuario d'appartenenza. L'ambito è soggetto a Vincolo Ambientale, riconosciuto quale Bellezza di Insieme, regolato dall'art. 42 del 2004, come individuato nella tavola del Sistema dei Vincoli appartenente al PGT vigente (sensibilità media - classe 3).



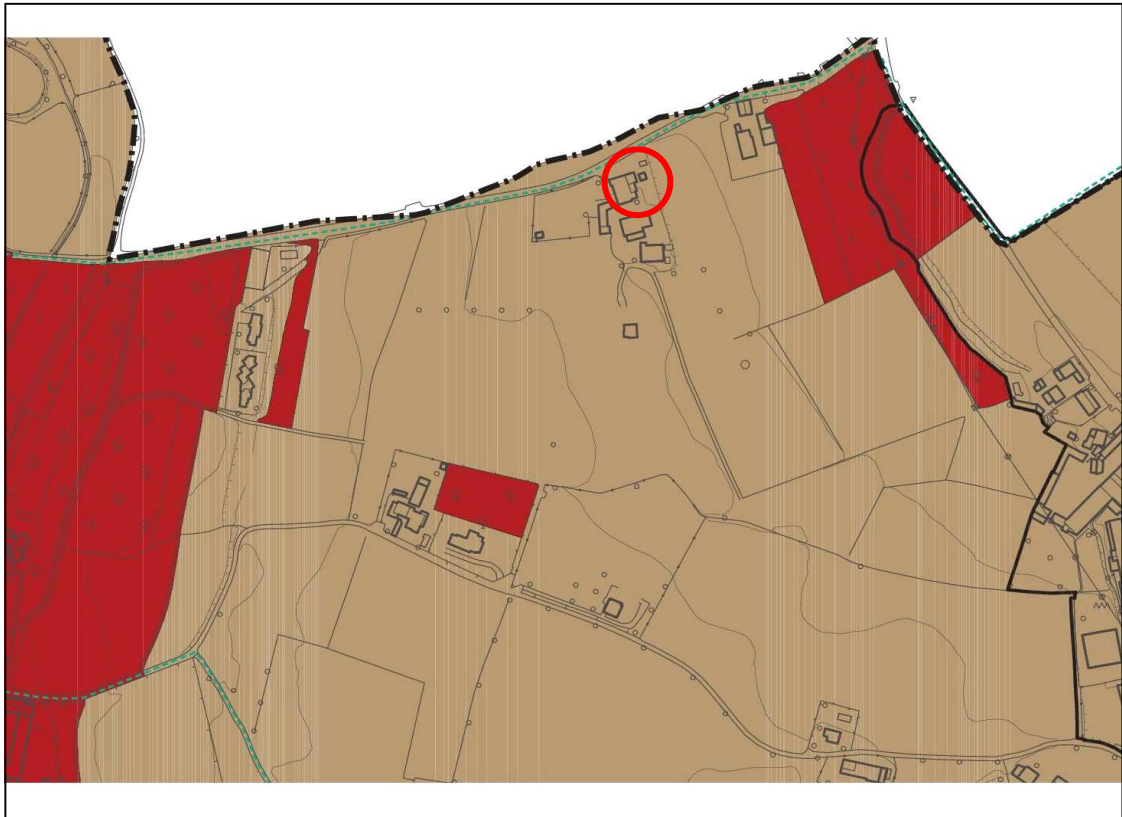
Estratto di Mappa Fg.7 Mapp. 9 e 7



Estratto PGT (Stralcio Foglio 5)



Estratto Ortofoto



Estratto Paesistico (Stralcio tavola T10a AP Classi finali)
Sensibilità paesistica media (Classe 3)

Una volta definita la modalità con cui gli strumenti urbanistici classificano l'area, si procede con un'analisi dell'ubicazione dell'intervento e del suo inserimento nel contesto paesaggistico.

Il fabbricato è raggiungibile percorrendo dal Capoluogo di Lonato del Garda via Cesare Battisti, alla rotonda prendere la seconda uscita e percorrere via Mancino, superati gli accessi alla tangenziale svoltare alla seconda strada a destra, al primo incrocio imboccando via Breda, al termine della via proseguire dritto immettendosi su via Santa Giulia. Percorrere la via per 500 metri e alla destra si trova la strada privata che permette l'accesso alle proprietà esistenti.

Analizzando il contesto paesaggistico in cui s'inserisce il fabbricato, si può notare che è inserito in un contesto agrario, circondato da campi coltivati e piccoli nuclei abitativi formati per lo più da cascine.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

La documentazione fotografica di seguito evidenziata è allegata al progetto presentato in Comune ed individua la via d'accesso, l'intorno ed gli edifici vicini al fabbricato di proprietà e all'opera di progetto.



Foto 1 - Rotatoria, imboccare la seconda uscita



Foto 2 - 1° incrocio, percorrere Via Breda



Foto 3 - secondo incrocio, proseguire dritto su via Santa Giulia



Foto 4 - ingresso alla proprietà



NORME DI TUTELA AMBIENTALE

La zona considerata, come da cartografica allegata è soggetta al Vincolo Ambientale, considerato Bellezze d'insieme, regolato dall'art. 136, comma 1, lettera a e d, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, trattasti di *"Immobili ed aree di notevole interesse pubblico. lettera "a)" le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica; e lettera "d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze"*. Nello specifico il lotto sul quale si eseguiranno i lavori appartiene ad un ambiente prevalentemente agricolo, sul quale sorgo già manufatti a destinazione d'uso extra-agricola residenziale.

Per quanto al Paesaggio Fisico Naturale, secondo l'Analisi Paesistica Comunale del PGT, il lotto ricade nell'ambito dei cordoni morenici. Riguardo gli aspetti delle componenti del paesaggio agrario, come si evince dalla tavola T02a il lotto è ubicato in corrispondenza di un campo coltivato a seminativo semplice. Per quanto riguarda la componente storico-culturale è rilevante il fatto che il lotto sia accessibile da una strada storica principale ovvero Via Santa Giulia. Infine, per quanto concerne il caratteri del paesaggio urbano, si possono riconoscere come insediamenti extraurbani gli edifici adiacenti.

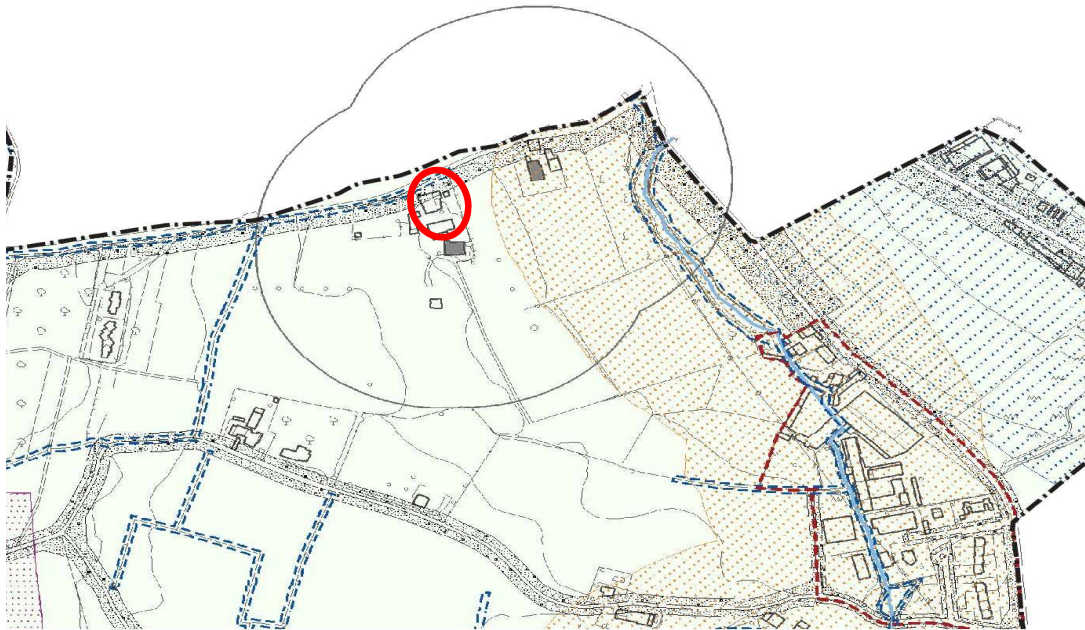


Tavola dei Vincoli (T02 a sistema dei vincoli)



Proprietà Pedrotti Sergio: STATO DI FATTO

Le proprietà del Sig. Pedrotti Sergio (*confinante con le proprietà della Sig. Pedrotti Erica, della società FREE STYLE PROJECT e della Sig.ra Podavini Michela*) è collocata all'interno del complesso extra agricolo ad uso residenziale, oggetto di richiesta, inserito in contesto agrario caratterizzato da campi coltivati e piccoli nuclei abitativi formati per lo più da cascine. La porzione di fabbricato d'interesse individua due unità abitative ben distinte poste una al piano terra e l'altra ai piani primo e sottotetto, ognuna con accesso indipendente, con relativo verde privato e con una stradina sterrata con accesso ai campi coltivati di proprietà. La proprietà, dunque, risulta distribuita su più piani fuori terra.

L'unità abitativa posta al piano terra, con accesso dal portico, è costituita da un soggiorno, una cucina, un ampio disimpegno che distribuisce il bagno e due camere da letto, una centrale termica e una cantina. Attraverso una scala esterna si raggiunge la seconda u.a. posta al piano primo composta un soggiorno, una cucina, due disimpegni, due camere da letto, un bagno, un balcone e un'ampia terrazza. Dal disimpegno principale una scala interna conduce al sottotetto. L'immobile è oggetto di ulteriore istanza edilizia presentata in data 25/09/2020 n. EDI/2020/00330/PDC e PAESPL, in attesa di rilascio per la realizzazione di autorimessa interrata.

Proprietà Pedrotti Sergio: STATO DI PROGETTO

La richiesta avanzata dal committente è quella di recuperare il sottotetto al fine di poterlo rendere abitabile. L'intervento consiste nella realizzazione di una nuova unità abitativa composta da una zona giorno con angolo cottura, un ripostiglio, una camera, un bagno e un locale tecnico.

Il progetto prevede l'installazione di isolante termico su tutto il tetto di proprietà con conseguente rifacimento del manto di copertura con il riutilizzo dei coppi esistenti.

Per avere una migliore illuminazione naturale è previsto un lucernario nella zona giorno.

Per migliorare la prestazione energetica dell'intera proprietà si è ad installare un cappotto termico, inoltre, si precisa che il fabbricato risulta già essere del tutto intonacato e privo di marcapiani o cornici sulle finestre.



Proprietà Pedrotti Erica: STATO DI FATTO

La proprietà della Sig.ra Pedrotti Erica (*confinante con le proprietà del Sig. Pedrotti Sergio e della società FREE STYLE PROJECT*) è collocata all'interno del complesso extra agricolo ad uso residenziale, oggetto di richiesta, inserito in contesto agrario caratterizzato da campi coltivati e piccoli nuclei abitativi formati per lo più da cascine. La porzione di fabbricato d'interesse individua un unità abitativa ben distinta sviluppata su 3 livelli: piano terra, piano primo e piano sottotetto dotata di accesso indipendente dal porticato posto lungo la strada privata di accesso alle proprietà.

Al piano terra, con accesso dal portico, troviamo, una cantina comunicante con un wc tramite un disimpegno, un soggiorno, una modesta cucina, un secondo disimpegno, un bagno e una camera. Adiacente alla cucina è collocata la scala che conduce al piano secondo così composto: due disimpegni che conducono a quattro camere e un bagno. Dal disimpegno principale la scala prosegue e conduce al sottotetto e a due soffitte.

Proprietà Pedrotti Erica: STATO DI PROGETTO

La richiesta avanzata dalla committente è quella di creare due unità abitative con ingressi indipendenti tramite la modifica della distribuzione interna dei vani con contenute opere di demolizione e costruzione.

Il progetto prevede al piano terra la prima unità abitativa caratterizzata da cucina, soggiorno, due camere, un bagno e un disimpegno. Mentre per la seconda unità abitativa si accede tramite una nuova scala che parte dal porticato, la nuova unità è costituita da un soggiorno a doppia altezza, una cucina abitabile, una dispensa, due bagni e due camere tra cui una dotata di bagno e cabina armadio private. Al piano secondo troveremo due vani disponibili e un quarto bagno.

In copertura verranno creati i lucernari per rendere più luminosi i locali bui del piano secondo, verrà inoltre applicato uno strato di isolante termico, mentre per il manto di copertura sarà riutilizzato l'originale.

Per migliorare la prestazione energetica dell'intera proprietà si è ad installare un cappotto termico su tutto il perimetro di proprietà, si precisa che il fabbricato risulta già essere intonacato e privo di marcapiani o cornici sulle finestre.

Inoltre si è a specificare che gli interventi in copertura visto che le falde sono comuni a più proprietà verranno effettuati contemporaneamente e seguendo uno schema progettuale comune per mantenere uniforme l'aspetto del fabbricato.



Proprietà Podavini Michela: STATO DI FATTO

La proprietà della Sig.ra Podavini Michela (*confinante con le proprietà del Sig. Pedrotti Sergio e della società FREE STYLE PROJECT*) è collocata all'interno del complesso extra agricolo ad uso residenziale, oggetto di richiesta, inserito in contesto agrario caratterizzato da campi coltivati e piccoli nuclei abitativi formati per lo più da cascine. La porzione di fabbricato d'interesse individua un'unità abitativa ben distinta sviluppata su 3 livelli: piano terra, piano primo e piano sottotetto dotata di giardino esclusivo.

Al piano terra troviamo un ampio ingresso e uno studio in cui è inserita la scala che conduce al piano primo, una cucina, un bagno dotato di antibagno, una lavanderia con ripostiglio e un porticato dal quale si accede a tutti i vani del piano. Al piano primo troviamo un ampio disimpegno, una camera, un guardaroba e un bagno. Il solaio non abitabile di proprietà risulta essere al momento non accessibile.

Proprietà Podavini Michela: STATO DI PROGETTO

La richiesta avanzata dalla committente è quella di ristrutturare la propria unità abitativa e il recupero del solaio non abitabile ai fini abitativi per meglio adeguarsi alle proprie esigenze.

Il progetto prevede al piano terra un garage, una lavanderia con ripostiglio, una cantina, un bagno e il vano di accesso nella quale troviamo la scala che conduce al piano successivo. Al piano primo troviamo un soggiorno, una cucina, due camere singole, un bagno, due disimpegni e una cabina armadio. Da quest'ultimo vano parte una scala che porta alla camera matrimoniale posta all'ultimo piano dotata di bagno privato.

Il progetto inoltre prevede il rifacimento delle coperture, mantenendo invariate le quote di imposta, l'installazione di isolante termico sulle falde di proprietà con conseguente rifacimento dei manti di copertura con il riutilizzo dei coppi esistenti. Inoltre si è a specificare che gli interventi in copertura visto che le falde sono comuni a più proprietà verranno effettuati contemporaneamente e seguendo uno schema progettuale comune per mantenere uniforme l'aspetto del fabbricato.

Per migliorare la prestazione energetica dell'intera proprietà si è ad installare un cappotto termico interno su tutto il perimetro dell'unità residenziale.

Infine il progetto prevede la creazione di un nuovo accesso carraio e pedonale da via Santa Giulia e il rifacimento della recinzione e del muro di confine rivolto verso la via sopra citata.



Proprietà FREE STYLE PROJECT SRL: STATO DI FATTO

La proprietà della Società FREE STYLE PROJECT srl (*confinante con le proprietà del Sig. Pedrotti Sergio, della Sig.ra Pedrotti Erica e della Sig.ra Podavini Michela*) è collocata all'interno del complesso extra agricolo ad uso residenziale, oggetto di richiesta, inserito in contesto agrario caratterizzato da campi coltivati e piccoli nuclei abitativi formati per lo più da cascine. La porzione di fabbricato d'interesse individua un'unità abitativa ben distinta sviluppata su 3 livelli: piano terra, piano primo e piano sottotetto dotata di accesso indipendente e giardino esclusivo. Al piano terra troviamo l'ingresso dal porticato lungo la via privata, in parte proprietà della Sig.ra Pedrotti Erica, una cucina una camera con bagno e una cantina. Dalla cucina si raggiunge il vano scala che porta al piano primo composto da: un disimpegno, tre vani disponibili, un bagno e un ampio ripostiglio a doppia altezza. Da uno dei vani disponibili una porta conduce alla scala di servizio che collega il piano con il solaio, il quale affaccia sul ripostiglio del piano primo. Lungo via privata si trova l'accesso al giardino di proprietà.

Proprietà FREE STYLE PEJECT SRL: STATO DI PROGETTO

La richiesta avanzata dalla committenza è quella di ristrutturare la porzione di proprietà e il recupero del solaio non abitabile ai fini abitativi con la costituzione di un totale di tre appartamenti.

Il progetto prevede un appartamento ad ogni piano, uno a piano terra accessibile dal cortile comune e due appartamenti ai piani superiori accessibili attraverso un vano scala comune dotato di ascensore con entrata dalla porzione di portico esistente.

L'appartamento al piano terra è composto da un living open-space con cucina vista, due camere, un disimpegno e un bagno.

Al piano primo troviamo un appartamento caratterizzato da un living open-space con cucina a vista, due camere singole, due disimpegni, un bagno e una camera matrimoniale dotata di bagno esclusivo.

Sempre al piano primo si trova l'entrata all'appartamento ricavato dal recupero del sottotetto il quale è raggiungibile tramite una scala privata e l'ascensore con sbarco esclusivo. Nell'ultimo appartamento troviamo un living open-space con angolo cottura, un bagno a servizio della zona giorno, due camere di cui una dotata di locale adibito a cabina armadio e un secondo bagno a servizio della zona notte.

Il progetto inoltre prevede il rifacimento di della copertura, mantenendo invariate le quote di imposta delle falde, l'installazione di isolante termico sulle falde di proprietà con conseguente rifacimento dei manti di copertura con il riutilizzo dei coppi esistenti. Inoltre si è a specificare che gli interventi in copertura visto che le falde sono comuni a più proprietà verranno effettuati contemporaneamente e seguendo uno schema progettuale comune per mantenere uniforme l'aspetto del fabbricato.

Per migliorare la prestazione energetica dell'intera proprietà si è ad installare un cappotto termico interno su tutto il perimetro della proprietà.

Infine il progetto prevede rifacimento della recinzione, dei muri di confine e dell'entrata al cortile in cui troviamo i parcheggi pertinenziali.



EFFETTI CONSEGUENTI E MITIGAZIONE DELL'OPERA

Il lotto è situato in classe di sensibilità paesistica media - classe 3 - l'intervento oltre a prevedere il compimento di opere interne al fabbricato, ammetterà anche opere di modifica strutturale ed esterne al fabbricato. Le opere da realizzarsi saranno visibili dalla strada pubblica principale, ovvero Via Santa Giulia, ma non comporteranno motivo di alcun tipo d'interferenza visiva.

I lavori eseguiti non comprometteranno il valore simbolico, storico, culturale e architettonico attribuito all'area di interesse. Anche le nuove aperture per caratteristiche e materiali saranno realizzate simili alle esistenti e manterranno un'adeguata gerarchia compositiva su prospetti. Pertanto sotto il profilo ambientale, l'intervento non creerà alcuna alterazioni sostanziali dell'andamento del suolo rispetto alla situazione attuale.

I materiali e i colori utilizzati saranno tipici e comuni all'area di interesse per una migliore integrazione nel contesto.

Per una migliore analisi di quanto sopra descritto, si rimanda agli elaborati grafici di progetti che si allegano alla presente relazione.

Lonato del Garda, 05/09/2022

Firma tecnico incaricato
