

Brescia, 21 LUG 2015

il direttore amministrativo
(dot. Marina G. Esti)

MOD. 2

MODULARIO
B.C. - 3

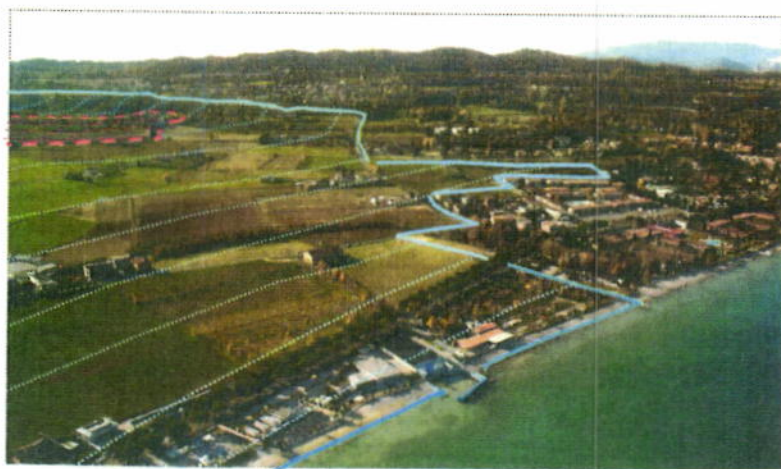


Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio
per le Province di Brescia Cremona e Mantova

* * *

RELAZIONE TECNICO-SCIENTIFICA
relativa all'ambito sottoposto a tutela indiretta con prescrizioni
posto in prossimità dell'Abbazia di Maguzzano,
costituito da una serie di immobili (fondi agricoli, aree libere e costruzioni) ubicati nel
comune di Lonato del Garda(BS), ed in parte nel comune di Padenghe sul Garda(BS).

La località di Maguzzano⁽¹⁾ oggetto della presente relazione dista dal centro abitato di Lonato circa 3,5 km in linea d'aria, nella direzione nord-est, e circa 600 metri dal confine con il territorio di Padenghe. Collocata per un tratto sulla sponda sud occidentale del Lago di Garda, riflette sotto l'aspetto geomorfologico i caratteri tipici dei paesaggi morenici, derivanti dall'azione di trasporto e deposito di sedimenti, accumulatisi durante il lento scorrimento (ritiro) del ghiacciaio in quello che un tempo era il solco vallivo occupato dalle acque di scioglimento dell'imponente massa glaciale. Dal movimento geodinamico che generò la regione del Garda, la conca tettonica fu plasmata nelle sue solcature dall'esarazione dei ghiacci. Le alture (morene) costituite da detriti rocciosi con una forte eterogeneità della dimensione dei clasti⁽²⁾, legati in un abbondante matrice argillosa siltosa, definiscono la cerchia collinare con interposte



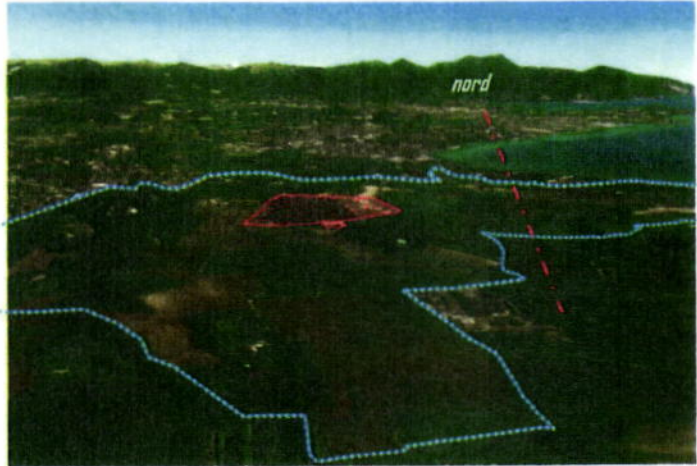
aree pianeggianti, che digradano lievemente verso il lago. Al suo interno su di un leggero rilievo percepibile Nord secondo con visivi orientati da diverse angolazioni, è posizionata l'abbazia. In questa parte del territorio prossima al lago la componente vegetazionale del luogo (sia spontanea sia programmata) risulta ancora per parte conservata. Favorita da una buona esposizione

⁽¹⁾ per comodità si è preso come riferimento topografico l'Abbazia

⁽²⁾ clasto: dal greco rotto, componente litoide di origine detritica, generato dalla frammentazione di rocce preesistenti. Silt: categoria di rocce clastiche intermedie tra le areniti e le peliti, con granulometria inferiore a quella della sabbia fine (1/16 di mm), ma superiore a quella dell'argilla (1/256 di mm).

climatica, conferisce all'ambito nel suo insieme una pregevole valenza paesistica, cosicchè l'immagine che ne deriva è di notevole suggestione. Valore a cui concorre certamente la limitata presenza di costruzioni, distribuite per lo più in forma sparsa, con sistemi di aggregazione più estesi, maggiormente concentrati lungo la fascia costiera, nonché ai lati della strada che separa il comune di Padenghe, da quello di Lonato (*Via Santa Giulia*).

L'andamento del terreno si caratterizza per una naturale ondulazione del suolo, alternata a tratti pianeggianti e balze prative sui rilievi, derivanti da adattamenti operati nel corso tempo per favorire sistemi tradizionali di coltivazione⁽³⁾. Su di un pianoro sopraelevato, localizzato nella parte nord-ovest dell'ambito, il complesso monastico è visibile sia dai percorsi che si snodano lungo i pendii (ricongiungendosi tra i campi all'interno dell'area) sia dallo specchio lacuale.



Le aree poste nel comune di Padenghe, oltre il beneficio dato dalla particolare collocazione, in quanto inserite su di una fascia pianeggiante in prossimità della sponda del lago, godono di un cono visivo estremamente favorevole, che consente un'ottima percezione dell'ambito ed in particolare dell'Abbazia nel suo insieme. La determinazione di avviare il procedimento di tutela indiretta con prescrizioni, nasce dalla necessità di preservare nei loro caratteri distintivi, le condizioni di ambiente e decoro, del bene culturale (abbazia e strette pertinenze racchiuse dal muro perimetrale), nonché mantenere per quanto possibile la loro relativa condizione di isolamento, presupposto ispirato dall'ideale monastico di vita, nell'ubicazione del monastero (*eremus*).

La dimensione della zona sottoposta a tutela, tiene conto quindi sia degli aspetti morfologici del luogo che consentono una visione diversificata del complesso monastico, sia dei dati storici, in cui la documentazione catastale costituita dalle mappe e relative tavole censuarie, attesta attraverso le varie epoche (*Napoleonico 1809, Lombardo-Veneto 1848-1852*) la continuità di ciò che fu la vera e peculiare qualità d'uso del suolo, agricola nella sua completa estensione, e per lungo tempo rimasta tra le proprietà dell'abbazia.

Dalla perimetrazione che in generale segue le linee di demarcazione riportate nelle mappe storiche, sono state escluse alcune porzioni di territorio, ormai troppo compromesse da un'edificazione che in un arco di tempo posto tra gli ultimi decenni della seconda metà del '900, e gli inizi del XXI secolo, trascurando il pregio di queste zone, è stata caratterizzata da interventi privi di qualità formali nei loro contenuti estetici e progettuali. Tuttavia al fine di evitare una frammentarietà dell'ambito, alcune

⁽³⁾ E' ancora possibile individuare nell'intorno, tratti di macchia boschiva costituita prevalentemente da specie forestali in grado di adattarsi su terreni poveri e caratterizzate da una lenta crescita. Tra le essenze presenti il carpino nero (*ostrya carpinifolia*) che possiede oltre le sue qualità vegetali, anche una notevole capacità di resistenza agli incendi, l'ornello (*fraxinus ornus*) tipico dei boschi misti di latifoglie, la roverella (*quercus pubescens*) pianta frugale dal tronco sinuoso, e da una macchia composta da lecci (*quercus ilex*), nonché da un'ulteriore e diversificata vegetazione mediterranea, in cui prevalgono ulivi, limoni, piante di alloro e cipressi. Le suddette formazioni richiamano i boschi orno-ostrieti appartenenti alla fascia collinare sub-montana assai diffusi sul territorio gardesano.

costruzioni esistenti al suo interno, poste in modi diversi sui con visivi rapportati al monastero, sono state ricomprese ed evidenziate in colore blu più intenso, consentendo per esse un limitato incremento della volumetria esistente.

Al fine di rendere più esplicita la suddivisione delle zone secondo le diverse prescrizioni, l'ambito è stato numerato.

A tal proposito in applicazione dei presupposti contenuti negli articoli 45 e 46 del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio) si prescrive quanto di seguito:

- **zona 1)** colorata in *azzurro*, costituisce la quasi totalità della zona di rispetto del complesso monastico, al suo interno è ammessa la realizzazione di piccoli edifici funzionali esclusivamente alla conduzione dell'attività agricola e compatibili con le ragioni del provvedimento

individuata catastalmente al Comune di Lonato del Garda foglio n° 6, particelle n°: 194, 197, 198, 201, 202, 205, 209, 210, 212, 216, 217, 296, 298, 349, 350, 351, 352, 396, 398, 401, 402, 415, 416, 643, 665, 666, 667, 668, 684, 770, 771, 790, 808, 857, 858, 859, 860, 908, 919, 920, 947, 948;

foglio n° 7, particelle n°: 1, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 35, 37, 50, 51, 55, 56, 57, 59, 60, 65, 66, 68, 73, 74, 76, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 118, 119, 121, 123, 124, 125, 126, 132, 133, 148, 149, 150, 152, 153, 154, 155, 161, 162, 163, 164, 165, 171, 186, 187, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 200, 216, 217, 222, 226, 227, 229, 230, 231, 233, 234, 243, 248, 249, 250, 256, 263, 264, 266, 267, 283, 284, 293, 328, 330, 334, 335, 337, 339, 346, 347, 349, 350, 351, 352;

foglio n° 13, particelle n°: 2, 6, 8, 9, 14, 15, 16, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 37, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 70, 73, 80, 81, 82, 85, 89, 90, 91, 92, 93, 97, 100, 101, 130, 132, 134, 135, 136, 137, 140, 141, 142, 144, 138, 146, 148, 149, 150, 161, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 181, 183, 188, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 204, 205, 206, 209, 210, 211, 214, 220, 221, 222, 228, 229, 230, 231, 232, 234, 236, 238, 240, 245, 250, 251, 253, 254, 255, 258, 260;

foglio n°14, particelle n°: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 49, 89, 90, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 160, 161, 162, 172, 178, 181, 205, 206, 209, 217, 218, 220, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233;

Comune di Padenghe sul Garda, zona 1, foglio n°11, particelle n°: 119, 239, 240, 242, 243, 244, 757, 758, 871 parte delimitata dalla dividenda **A-B**, 885, 1144, 1145, 1147, 1148, 1221, 1222, 1284;

- **zona 2)** colorata con fondo *azzurro* e strisce verticali *grigie*, delimitata da un leggero profilo di perimetrazione, essa identifica delle aree sottoposte a piani attuativi, al loro interno non sono ammessi nuovi incrementi di volumetria e di superficie coperta, rispetto a quanto già autorizzato in precedenza ai sensi dell'articolo n° 146 del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i. (es. parere Sbp di Bs, prot.n°00261 del 10.01.2014);

individuata catastalmente al Comune di Lonato del Garda foglio n° 7, particelle n°: 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 219, 220, 221, 223, 224, 345;

- **zona 3)** colorata con un fondo *azzurro più chiaro* nonché con *strisce oblique azzurre più scure*, individua una zona dove è previsto dallo strumento urbanistico un piano attuativo per la "riqualificazione

urbanistico / edilizia dell'intero ambito, con cambio d'uso da produttivo/artigianale a residenziale".

All'interno di essa qualsiasi intervento edilizio di riqualificazione dovrà essere concordato e autorizzato dalla Soprintendenza competente di zona;

individuata catastalmente al Comune di Lonato del Garda foglio n° 7, particelle n°: 69, 72, 159, 168, 169, 80, 81, 83, 183, 197, 251, 257, 259, 262, 270, 282, 286, 290, 319, 325, 326, 332;

- 4) costruzioni esistenti nella zona 1) evidenziate con una tonalità di *blu più scuro*: per costruzioni esistenti si intendono quelle esistenti e legittime o regolarmente autorizzate alla data del 06.03.2015 (avvio del procedimento di tutela diretta ed indiretta per l'intero ambito);
Per esse, coerentemente con la natura e le caratteristiche storico-tipologiche dell'edificio è ammissibile un incremento della volumetria in misura pari al 10% del volume esistente, salvo normative urbanistiche /edilizie piu' restrittive. 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 ammesso sia in ampliamento al fabbricato (in aderenza o sopraelevazione di una parte di esso) sia staccato da esso. In linea generale dovrà essere evitato l'inserimento di pannelli fotovoltaici.

- zona 5) colorata in *azzurro*, ricomprende due ambiti posti in riva al Lago. Per il Comune di Lonato del Garda, questa parte del suo territorio costituita da una fascia di terreno delimitata a sud dal tracciato della strada *Salò-Desenzano*, rappresenta il margine estremo quale unico accesso diretto al lago, si caratterizza per la presenza di una serie di costruzioni di non particolare pregio.

La sua individuazione catastale è la seguente: Comune di Lonato del Garda foglio n° 7, particelle n°: 38, 40, 47, 48, 49, 127, 130, 131, 238, 240, 240, 241, 285, 348.

L'ambito appartenente al Comune di Padenghe sul Garda, occupa un'estensione territoriale maggiore, e comunque in contiguità con la fascia costiera del comune adiacente, anche su di esso sono presenti delle costruzioni. Catastalmente è individuato nei seguenti mappali: Comune di Padenghe sul Garda, foglio n° 11, particelle n°: 189, 227, 269, 628, 763, 765, 767, 769, 770, 771, 1223, 1224, 1225, 1226;


Nei suddetti ambiti è ammesso il recupero della volumetrie esistenti (legittime), attraverso la demolizione/ricostruzione e nuova ridefinizione planimetrica, senza alcun incremento di volume e di superficie coperta, rispettando in ogni caso l'altezza massima degli edifici esistenti.

Si ricorda che in considerazione del rischio archeologico, eventuali scavi da effettuarsi in prossimità dell'abbazia dovranno essere preventivamente concordati con la Soprintendenza Archeologica competente di zona.



IL SEGRETARIO REGIONALE

Arch.  Arch. Fulvio A. Bodini

Il Soprintendente
Arch.  Giuseppe Stolfi



Legenda

21 LUG 2015
il direttore amministrativo
(dott. Marina G. Foti)



Beni Culturali, tutela diretta artt. n°10, 12 e 13 del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.



Zona 1, tutela indiretta con prescrizioni artt. n°45 e 46 del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.



Zona 2, tutela indiretta con prescrizioni artt. n°45 e 46 del D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., aree perimetrate all'interno di piani attuativi, i cui interventi sono stati in precedenza autorizzati ai sensi dell' articolo n°146 del Codice dei beni Culturali



Zona 3, tutela indiretta con prescrizioni artt. n° 45 e 46 del D. Lgs. n°42/2004 e s.m.i., zona all'interno di strumento urbanistico (piano attuativo) per la riqualificazione urbanistico /edilizia dell'intero ambito (cambio d'uso) da produttivo/artigianale a residenziale.



4 **Costruzioni esistenti**



Zona 5, fascia di terreno sulla riva del lago, tutela indiretta con prescrizioni artt. n°45 e 46 del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.,



6 **Ambiti sottoposti a tutela paesistica**

D.M. 1.10.1959 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona a monte della strada Desenzano – Padenghe

Comune di Lonato del Garda

D.M. 25.08.1965 Dichiarazione di notevole interesse pubblico di due zone panoramiche

D.M. 25.08.1956 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Lago di Garda

Comune di Padenghe sul Garda

D.M. 23.02.1967 Estensione del vincolo panoramico già esistente nel Comune di Padenghe

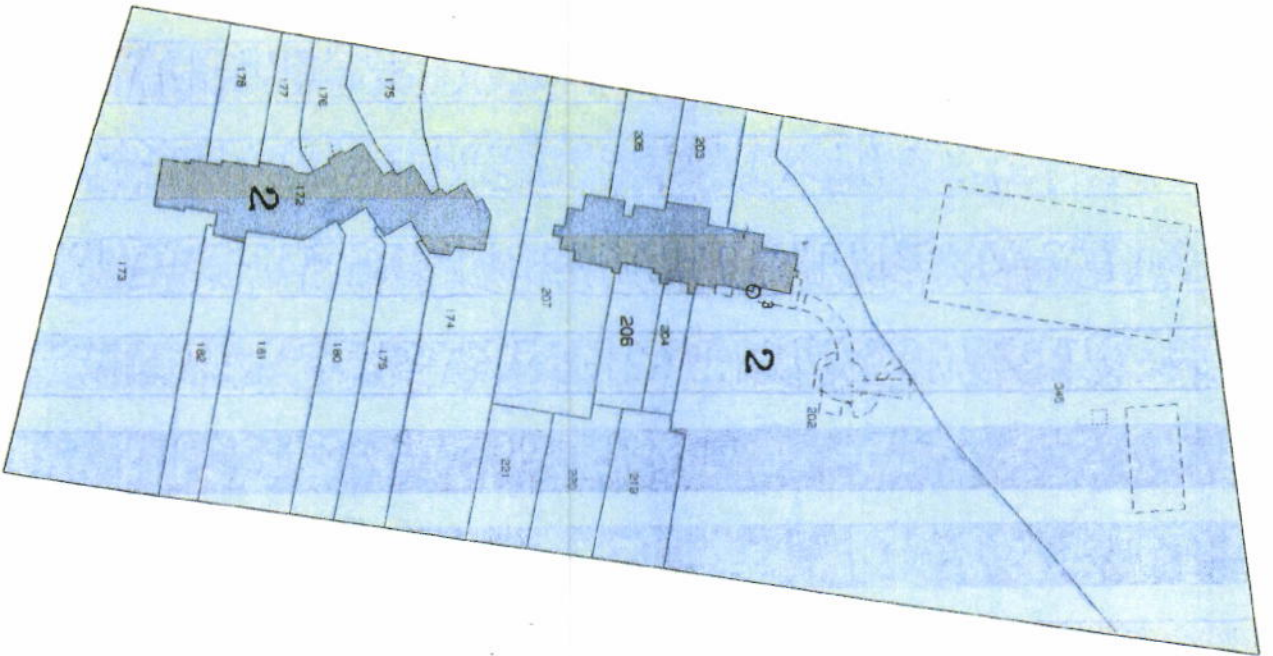


IL SOPRINTENDENTE
Arch. Andrea Alberti

AI SENSI DELL'ART. 18 DEL D.P.R.
28/12/2000 N. 445 - SI ATTESTA CHE
LA PRESENTE PLANIMETRIA SOSTITUITA
DA N. A FOGLI E CONFORME
ALL'ORIGINALE
Brescia, 21 LUG 2015

il direttore amministrativo
(dott. Marina G. Sotti)

(Signature)



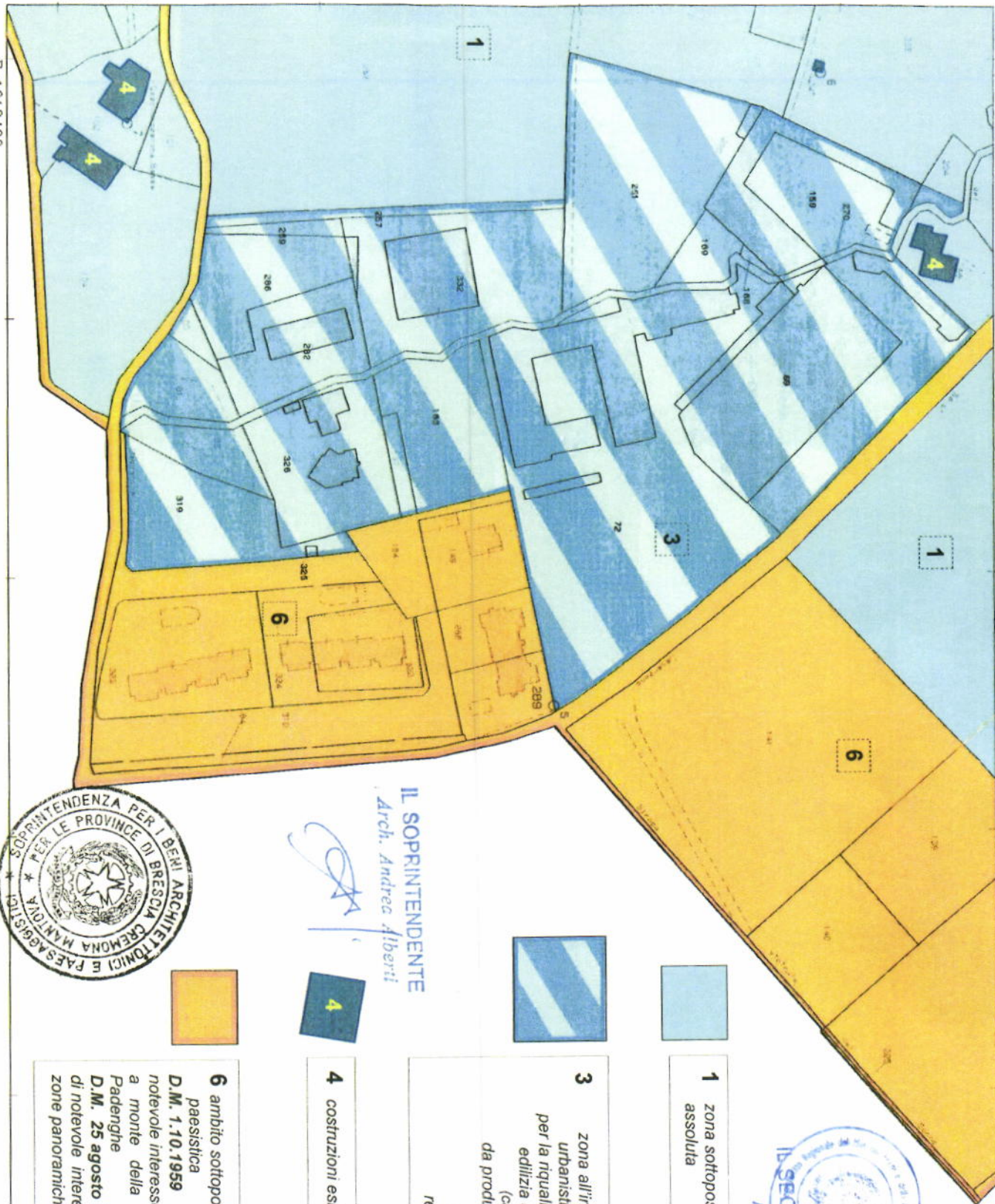
Milano, 02 LUG 2015
IL SEGRETARIO REGIONALE
ANN. ALTERNATIVE

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Andrea Alberti



N=5037900

E=1618400



IL SOPRINTENDENTE
Arch. Andrea Liberti

[Handwritten signature]



1 zona sottoposta ad inedificabilità assoluta



3 zona all'interno di strumento urbanistico (piano attuativo) per la riqualificazione urbanistico/edilizia dell'intero ambito (cambio d'uso) da produttivo/artigianale a residenziale



4 costruzioni esistenti



6 ambito sottoposto a tutela paesistica
D.M. 1.10.1959 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona a monte della strada Desenzano-Padenghe
D.M. 25 agosto 1965 Dichiarazione di notevole interesse pubblico di due zone panoramiche

AI SENSI DELL'ART. 18 DEL D.P.R. 28/12/2000 N. 445, SI ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA COSTITUITA DA N. FOGLI E' CONFORME ALL'ORIGINALE

Brescia 21 LUG 2015

il direttore amministrativo
(dott. Marina G. Foti)



AI SESSI DELL'ART. 18 DEL D.P.R. 28/12/2000 N. 445 - SI ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA, COSTITUITA DA N. 2... E' CONFORME ALL'ORIGINALE.

21 LUG 2015

il direttore amministrativo (dott. Marina Q. Foti)

02 LUG 2015

IL SOPRINTENDENTE

Arch. Andrea Albe



P=1617700

...SUL GARDA

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

20-Feb-2015 10:56
Prot. n. T99851/2015

Handwritten text, possibly a signature or date, located in the upper right corner of the page.

