



COMUNE DI LONATO DEL GARDA

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE

ai sensi art 21 comma 4 - D.Lgs. 42/2004

art 46 D.Lgs 42/2004 Tutela indiretta - Zona 5

CHIOSCO in località Lido di Lonato del Garda (Bs)

COMMITTENTE	COMUNE DI LONATO DEL GARDA Piazza Martiri della Libertà 12 25017 Lonato del Garda (BS)
PROGETTISTI 	Arch. Silvano Buzzi di SILVANO BUZZI & PARTNERS S.R.L. 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziepartners.it pec: buzziepartnersrl@pec.it C.F. - P.I. - 04036720987
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	S01

DOCUMENTO	RELAZIONE per AUTORIZZAZIONE			
A03 AM				
01-Autor Monumentale				
r00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
LP 122	20/06/2023	S 511		VERIFICATO S01
				REDATTO C16
A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI & PARTNERS S.R.L.				

INDICE

1.	Premessa.....	2
2.	Descrizione dell'ambito sottoposto a tutela indiretta con prescrizioni.....	3
3.	Descrizione dell'area di intervento.....	9
3.1.	Rilevo fotografico	12
4.	Descrizione del progetto	20
4.1.	Fotoinserimenti e Render di progetto	39
5.	Conclusioni.....	44

1. PREMESSA

Il seguente studio costituisce la Relazione Tecnica Descrittiva, redatta ai sensi dell'art. 22 del Codice dei beni culturali di cui al D.lgs. 22/01/2004 n°42, in merito alla tutela dell'area sottoposta a vincolo indiretto artt. 45, 46 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i., all'intorno dell'Abbazia di Maguzzano (zona 5), ai sensi del Decreto emesso dal Segretario Regionale per la Lombardia in data 02/07/2015.

L'area in oggetto è stata sottoposta a vincolo indiretto al fine di preservare, nei loro caratteri distintivi, le condizioni ambientali e di decoro del bene culturale e sensibile denominato Abbazia di Maguzzano, nonché mantenere la relativa condizione di isolamento, elemento caratterizzante degli edifici monastici. Pertanto l'intera zona di Maguzzano, dall'entroterra fino al Lago di Garda è stata sottoposta a vincolo sia per gli aspetti storici dettati dalla presenza dell'Abbazia sia per gli aspetti morfologici e culturali dell'area tipica dei paesaggi morenici.

L'intervento progettuale, come meglio descritto dalla presente relazione, riguarda la demolizione e ricostruzione del Chiosco sito in località del Lido di Lonato del Garda.



Quadro localizzativo

localizzazione dell'area di intervento rispetto al territorio comunale di Lonato del Garda

Ortofoto - individuazione area di intervento.

2. DESCRIZIONE DELL'AMBITO SOTTOPOSTO A TUTELA INDIRETTA CON PRESCRIZIONI

L'ambito sottoposto a tutela indiretta con prescrizioni dalla *Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesistici per le Province di Brescia, Cremona e Mantova* comprende parte del territorio posto in prossimità dell'Abbazia di Maguzzano ed è costituito da una serie di immobili (fondi agricoli, aree libere e costruzioni) ubicati nel comune di Lonato del Garda ed in parte nel comune di Padenghe sul Garda.

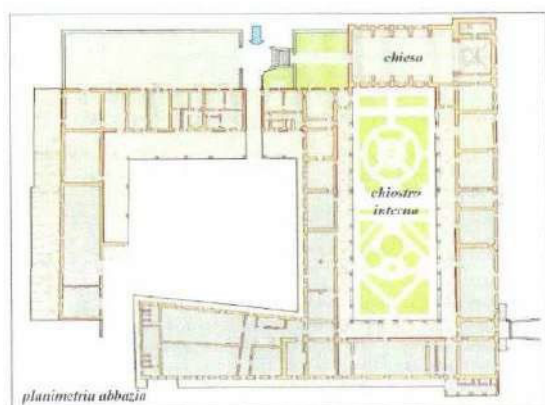
La località di Maguzzano dista dal centro abitato di Lonato circa 3,5 km in linea d'aria, nella direzione nord-est, e circa 600 metri dal confine con il territorio di Padenghe. Collocata per un tratto sulla sponda sud occidentale del Lago di Garda, riflette sotto l'aspetto geomorfologico i caratteri 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 genera 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, legati in un abbondante matrice argillosa sì/tosa, definiscono la cerchia collinare con interposte aree pianeggianti che digradano lievemente verso il lago.

L'abbazia di Maguzzano, elemento sensibile della località, è collocato nella parte nord/ovest su un pianoro sopraelevato.

Una prima datazione della presenza monastica sul territorio è possibile collocarla intorno al X secolo, anche se scavi interni alla chiesa hanno riportato reperti risalenti all'epoca carolingia (IX secolo) e consentirebbero di ipotizzare l'esistenza di una piccola struttura religiosa sin dal periodo medioevale.

In un documento risalente al 1145 il monastero di Maguzzano viene indicato come pieve, ovvero come organizzazione territoriale e centro di vista religiosa destinata allo svolgimento delle attività liturgiche, utilizzata anche come punto di riferimento per la popolazione rurale distribuita sul vasto territorio.





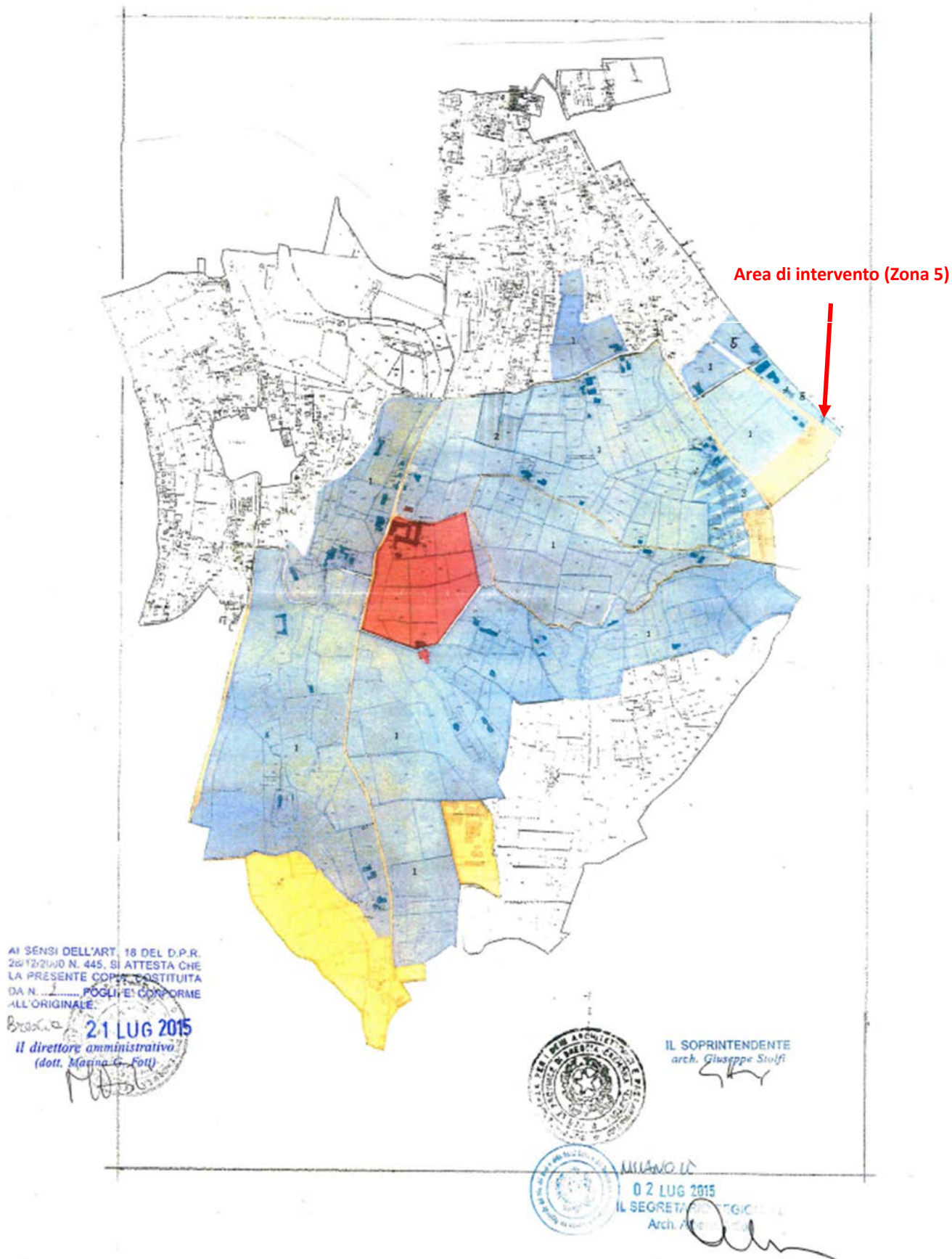
Fino al 1424 il monastero era occupato regolarmente da abati che regolavano l'intero organismo e i terreni circostanti, infatti l'impianto era definito monastero-comune. Successivamente le cose cambiarono e durante l'impero napoleonico (1797) gli ordini religiosi vennero dismessi.

L'impianto attuale è composto dalla chiesa parrocchiale posta sul lato nord a chiusura del chiostro interno definito da due costruzioni destinate a mensa, refettorio, foresteria posizionate nella parte sud e ovest dell'abbazia.





Al fine di rendere più esplicita la suddivisione delle zone secondo le diverse prescrizioni, l'ambito è stato suddiviso in cinque zone distinte, come di seguito mostrato dall'estratto cartografico del decreto di vincolo.



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**

Comune di Lonato del Garda

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

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

Comune di Padenghe sul Garda

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

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



IL SOPRINTENDENTE
Arch. Andrea Alberti

Come indicato in mappa, l'area di intervento si colloca in **zona 5**, la quale vien così definita all'interno della Relazione Tecnico-scientifica del decreto di vincolo:

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, 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 delle 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.

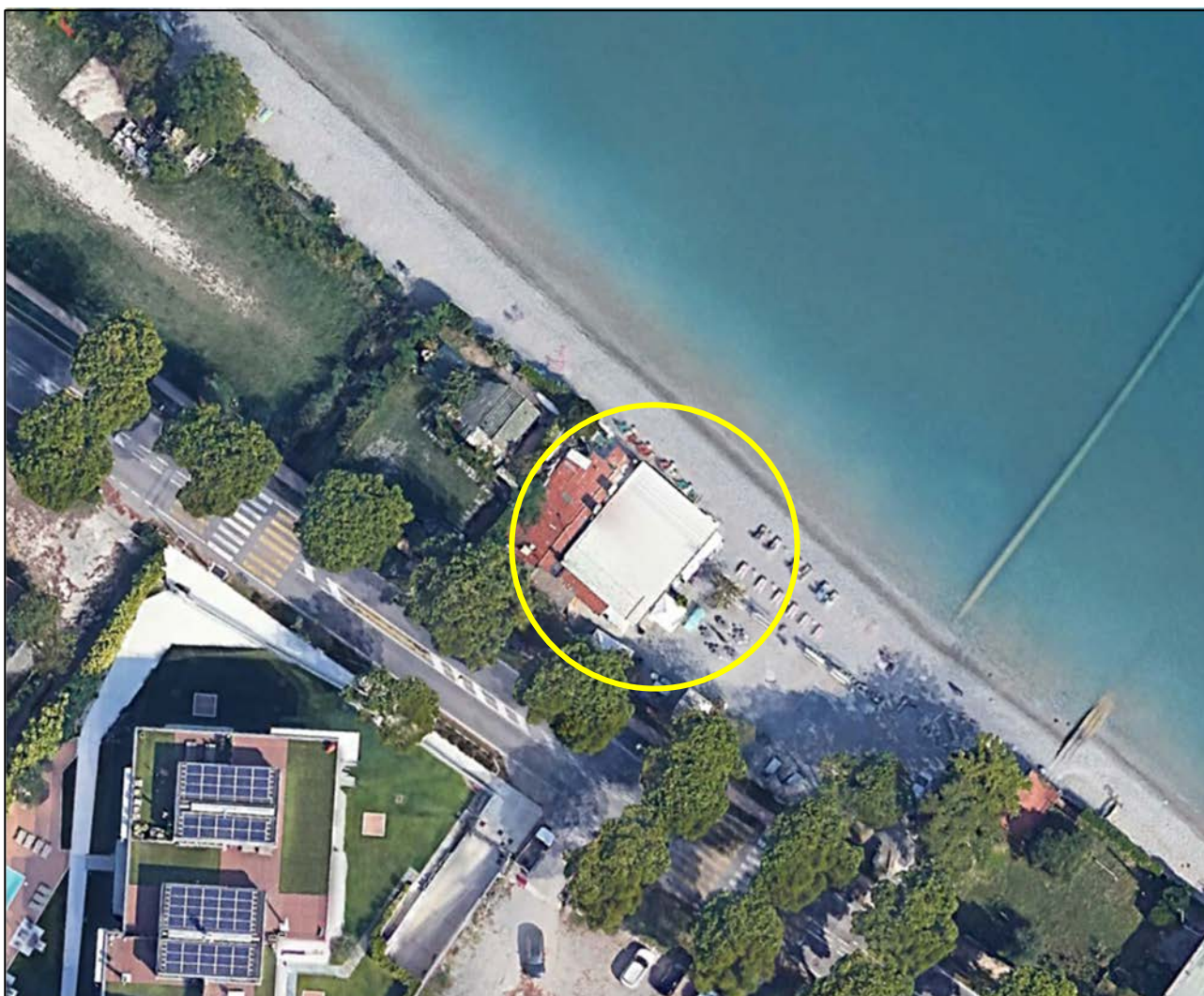
Si ricorda che in considerazione del rischio archeologico, eventuali scavi da effettuarsi in prossimità dell'abbazia dovranno essere preventivamente concordati con la Soprintendenza Archeologica competente di zona.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area di intervento si colloca nel settore occidentale del comune di Lonato del Garda, nei pressi del Lido e lungo la viabilità che costeggia il lago di Garda.

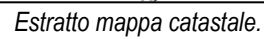
L'immobile per cui si prevede la demolizione e ricostruzione denominato "Chiosco" è una struttura ricettiva per l'utilizzo della spiaggia (bar e spogliatoi) ed è costituita da un edificio in condizioni di degrado.

L'ambito è disciplinato dal Piano dei Servizi come *attrezzature culturali, sociali e ricreative*.

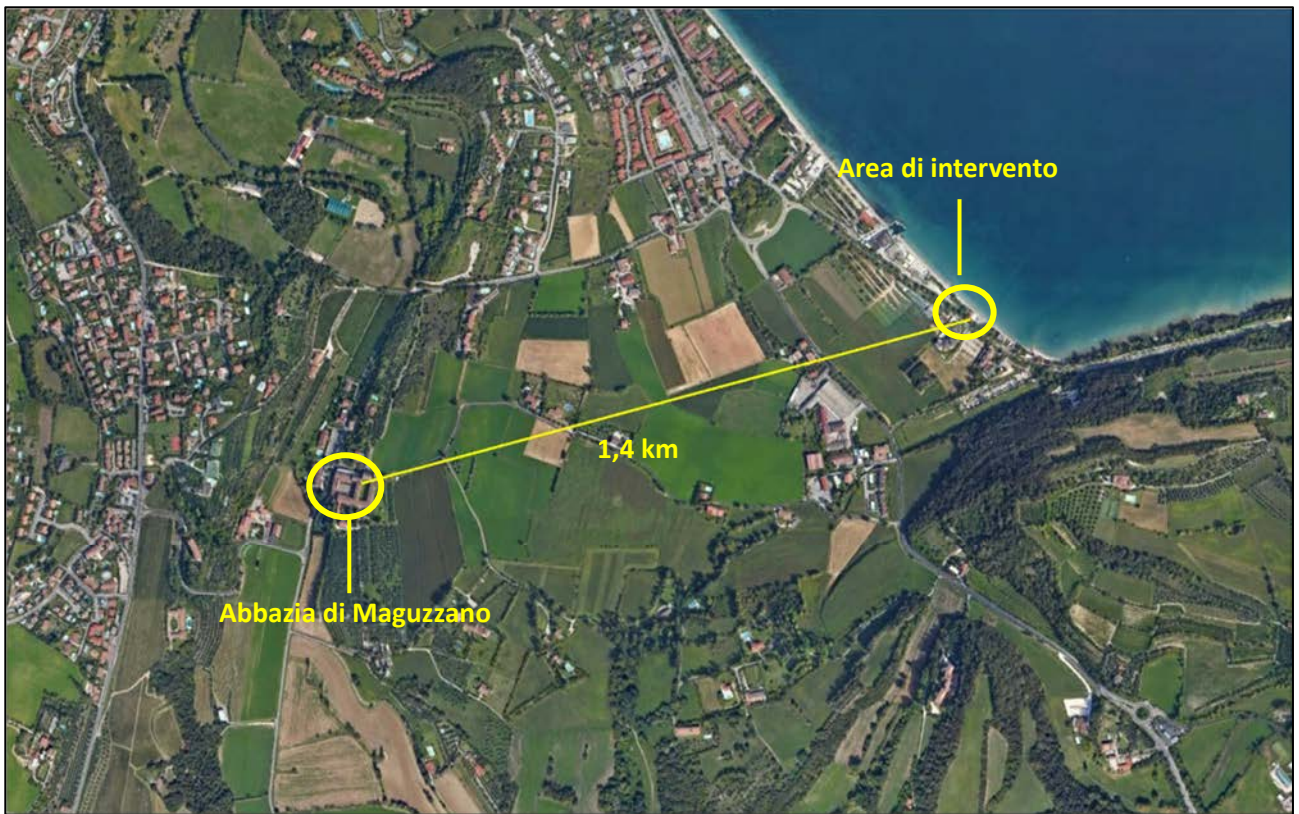


Ortofoto - individuazione area di intervento.

- foglio 7 mappali 47



Infatti, come risulta evidente dalle riprese fotografiche riportate successivamente, l'immobile è ben poco visibile anche con la viabilità confinante.



3.1. RILEVO FOTOGRAFICO

Di seguito si riporta il rilievo fotografico:



Ortofoto – individuazione coni ottici



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13

Fotografie di dettaglio



4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto in disamina prevede la demolizione e la ricostruzione dell'edificio mantenendo il sedime attuale.

Viene proposta una riorganizzazione degli spazi che caratterizzano l'edificio esistente come il pergolato, il bar e gli spogliatoi a servizio della spiaggia.

L'esigenza di costruire una nuova struttura in sostituzione dell'edificio esistente è dettata dalla necessità di realizzare uno spazio più organizzato e accessibile agli utenti della spiaggia.

Il progetto prevede infatti un accesso diretto all'ambiente del bar dotato di uno spazio aperto con pergolato e una zona di servizio con spogliatoi e bagni per le attività in spiaggia.

I materiali di finitura proposti sono i seguenti:

- pareti intonacate colore tipo RAL 9002.
- copertura piana con finitura in ghiaia
- serramenti di colore chiaro (tipo grigio chiaro/sabbia chiaro)
- pannelli di chiusura della struttura del pergolato in vetro senza cornice
- cavetti acciaio per realizzare pergolato con piante rampicanti (zona spogliatoi)

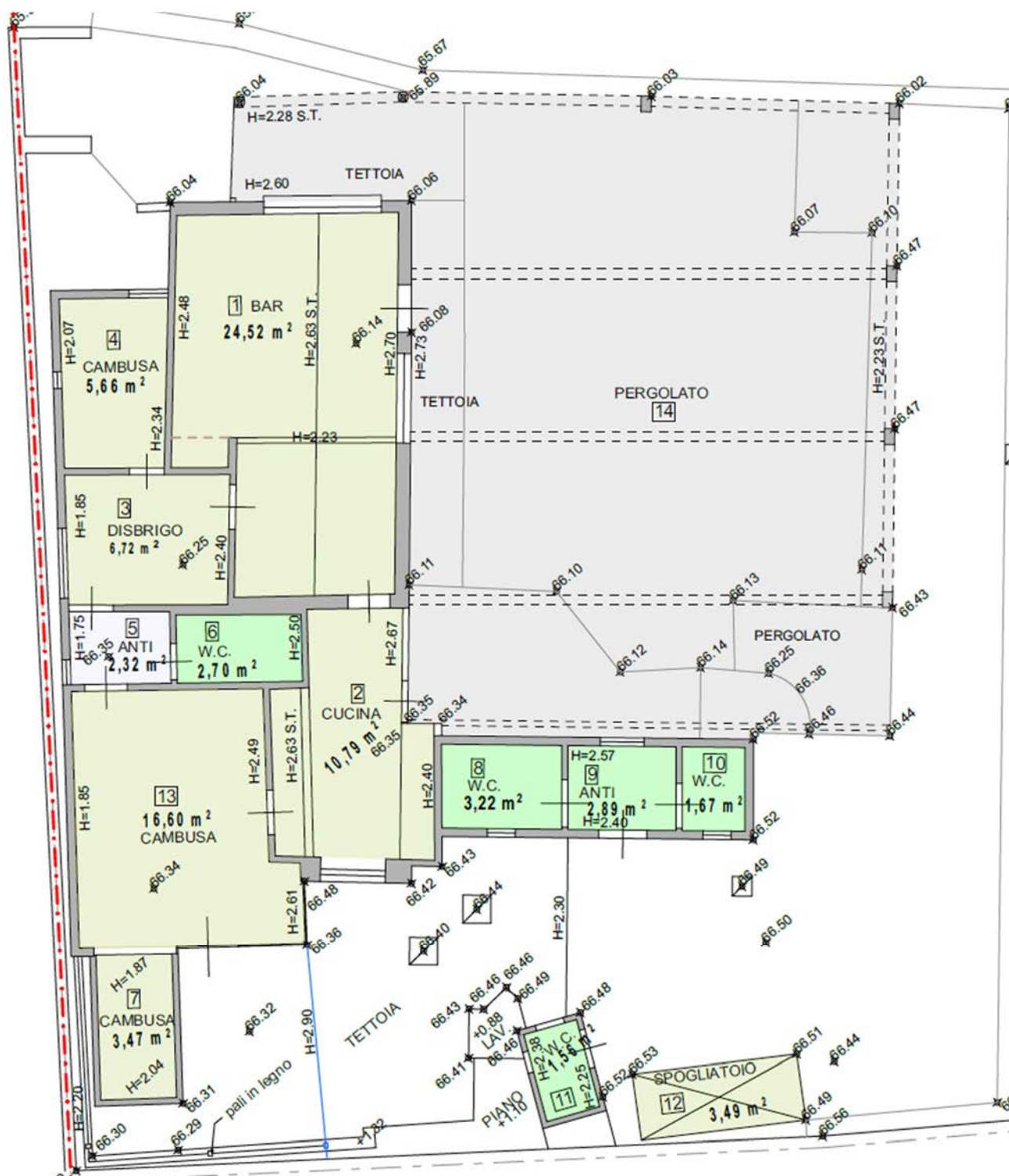
Di seguito si riportano i dati delle superfici dello stato di fatto.

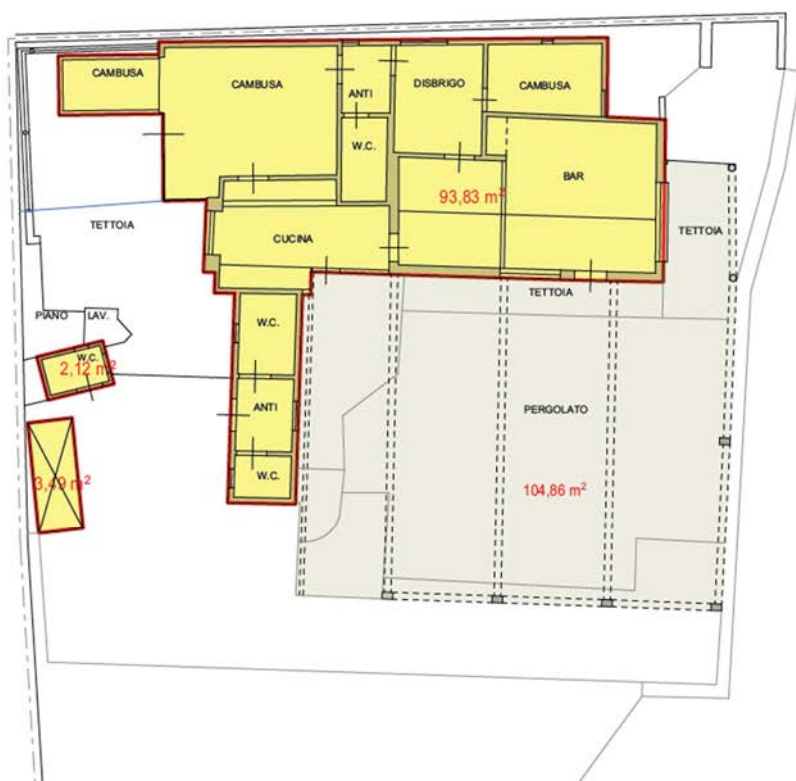
	Destinazione	S.U.
1	BAR	m ² 24,52
2	CUCINA	m ² 10,79
3	DISPENSA CUCINA/DISBRIGO	m ² 6,72
4	CAMBUSA	m ² 5,65
5	ANTIBAGNO	m ² 2,32
6	WC	m ² 2,70
7	CAMBUSA	m ² 3,47
8	ANTIBAGNO *F*	m ² 2,89
9	WC	m ² 3,22
10	WC	m ² 1,67
11	WC	m ² 1,56
12	SPOGLIATOIO	m ² 3,49
13	CAMBUSA	m ² 16,60

TOTALE S.U. m² 85,60

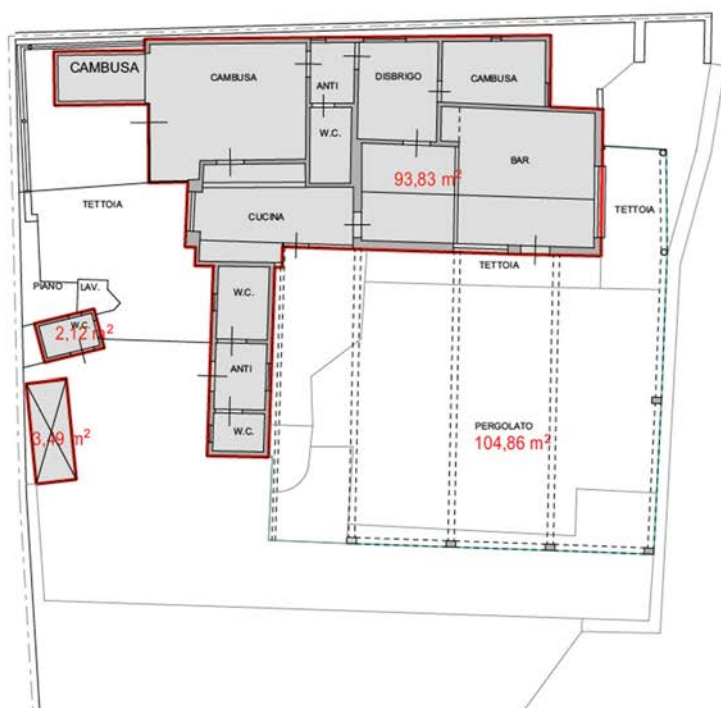
14	PERGOLATO	m ² 104,80
----	-----------	-----------------------

m² 190,40





SL m² 99,44



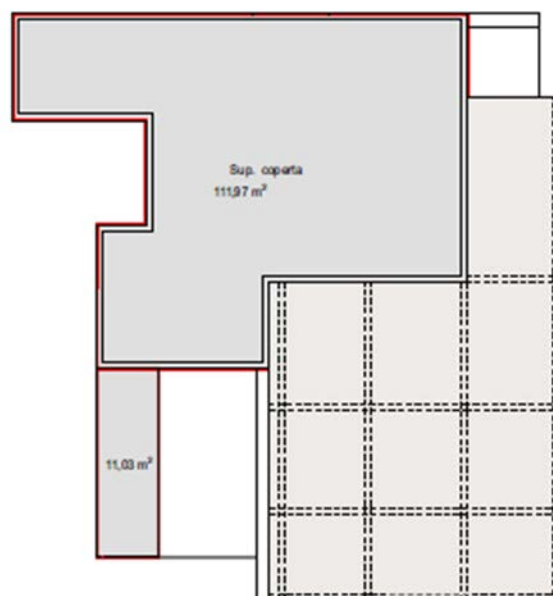
Sup.coperta m² 99,44

Di seguito si riportano i dati delle superfici di progetto.

	Destinazione	S.U.
1	BAR	m ² 31,79
2	CUCINA	m ² 15,00
3	DISPENSA CUCINA	m ² 6,00
4	DISPENSA BAR	m ² 5,80
5	DISIMPEGNO	m ² 3,00
6	INGRESSO GESTORE	m ² 3,25
7	ANTIBAGNO	m ² 3,25
8	WC	m ² 1,44
9	WC/DOCCIA	m ² 1,44
10	INGRESSO SERVIZI	m ² 2,25
11	ANTIBAGNO "F"	m ² 2,80
12	WC	m ² 2,10
13	ANTIBAGNO "M"	m ² 2,80
14	WC	m ² 2,10
15	WC H	m ² 3,00
16	SPOGLIATOI	m ² 9,43
		m ² 95,45

17	PERGOLATO	m ² 104,80
		m ² 200,25

Sup. coperta m² 123,00

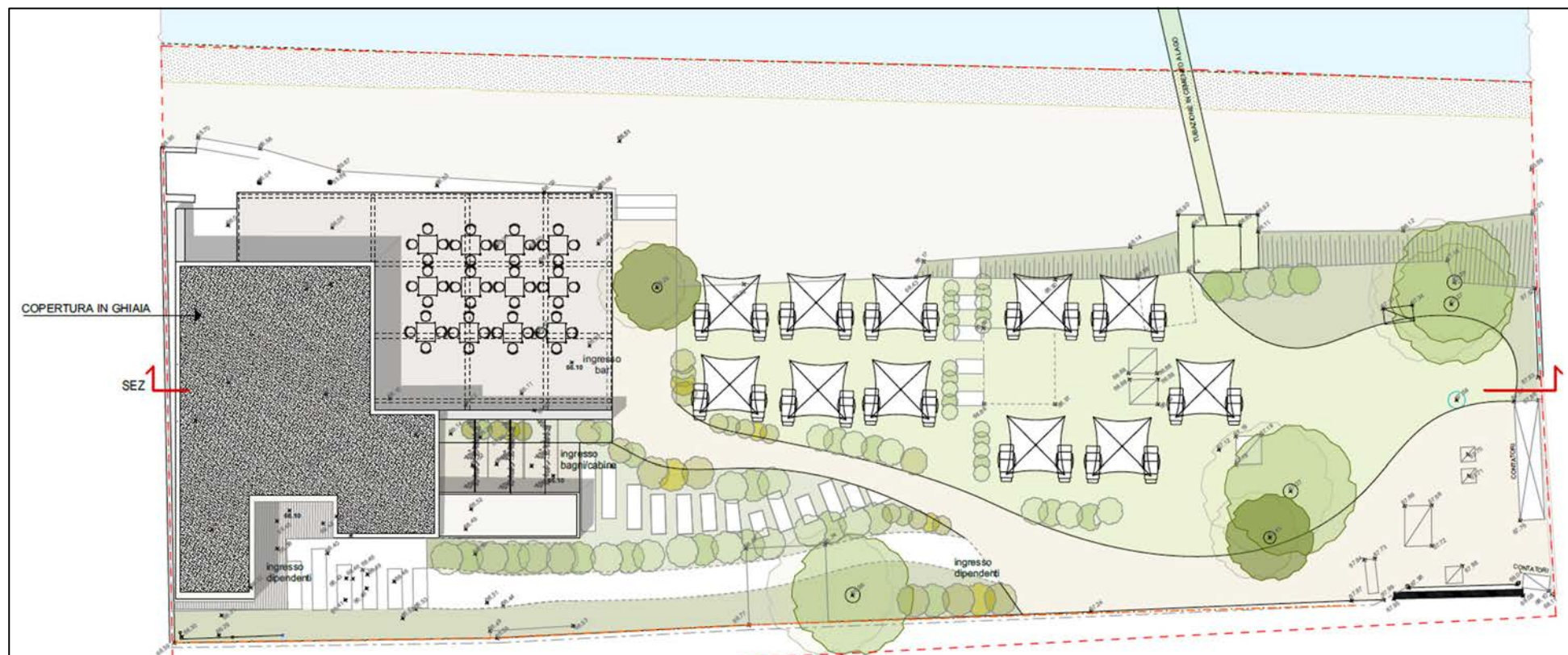


SL di PROGETTO SL m² 99,44 = SL m² 99,44 SL situazione esistente

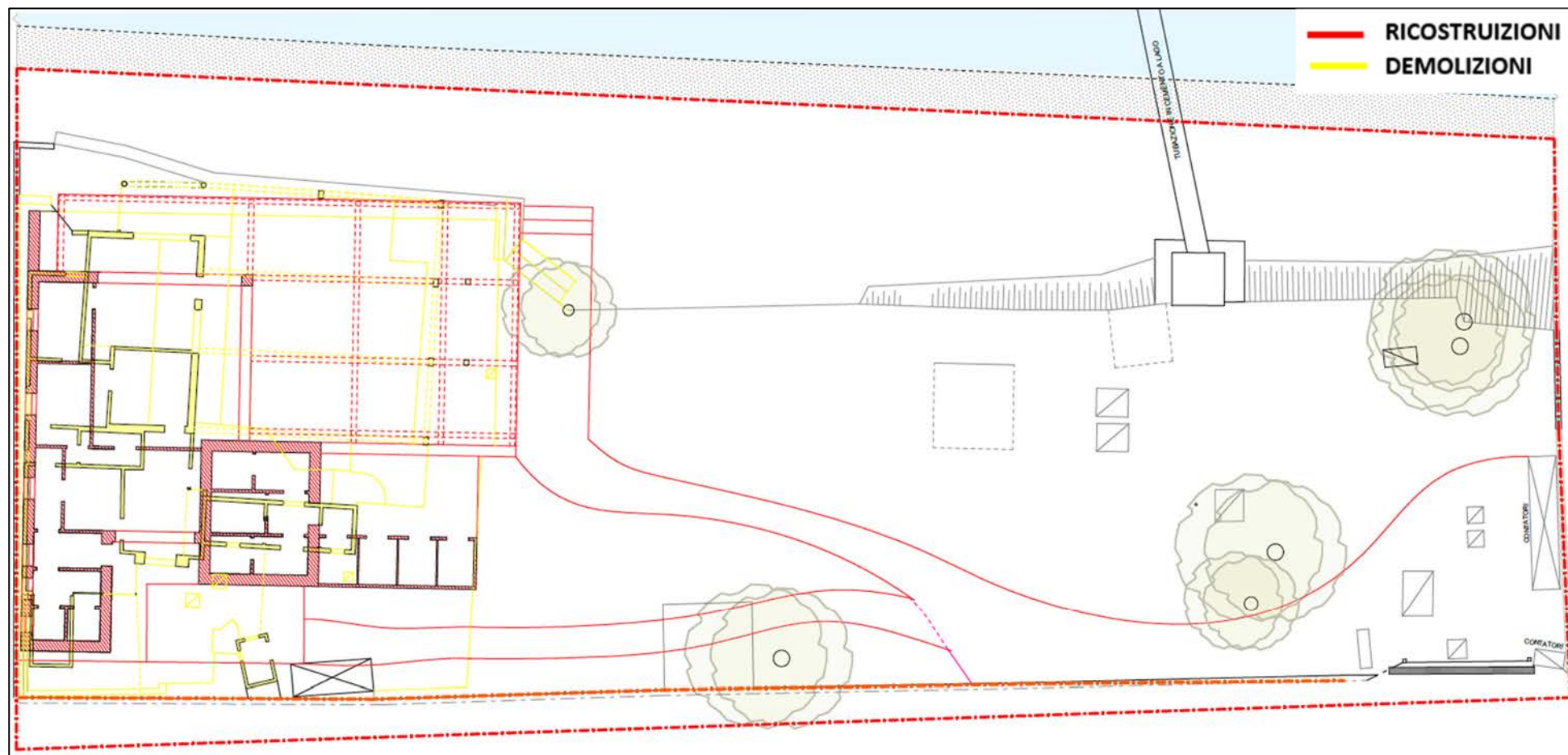
Sup. coperta edificio m² 123,00

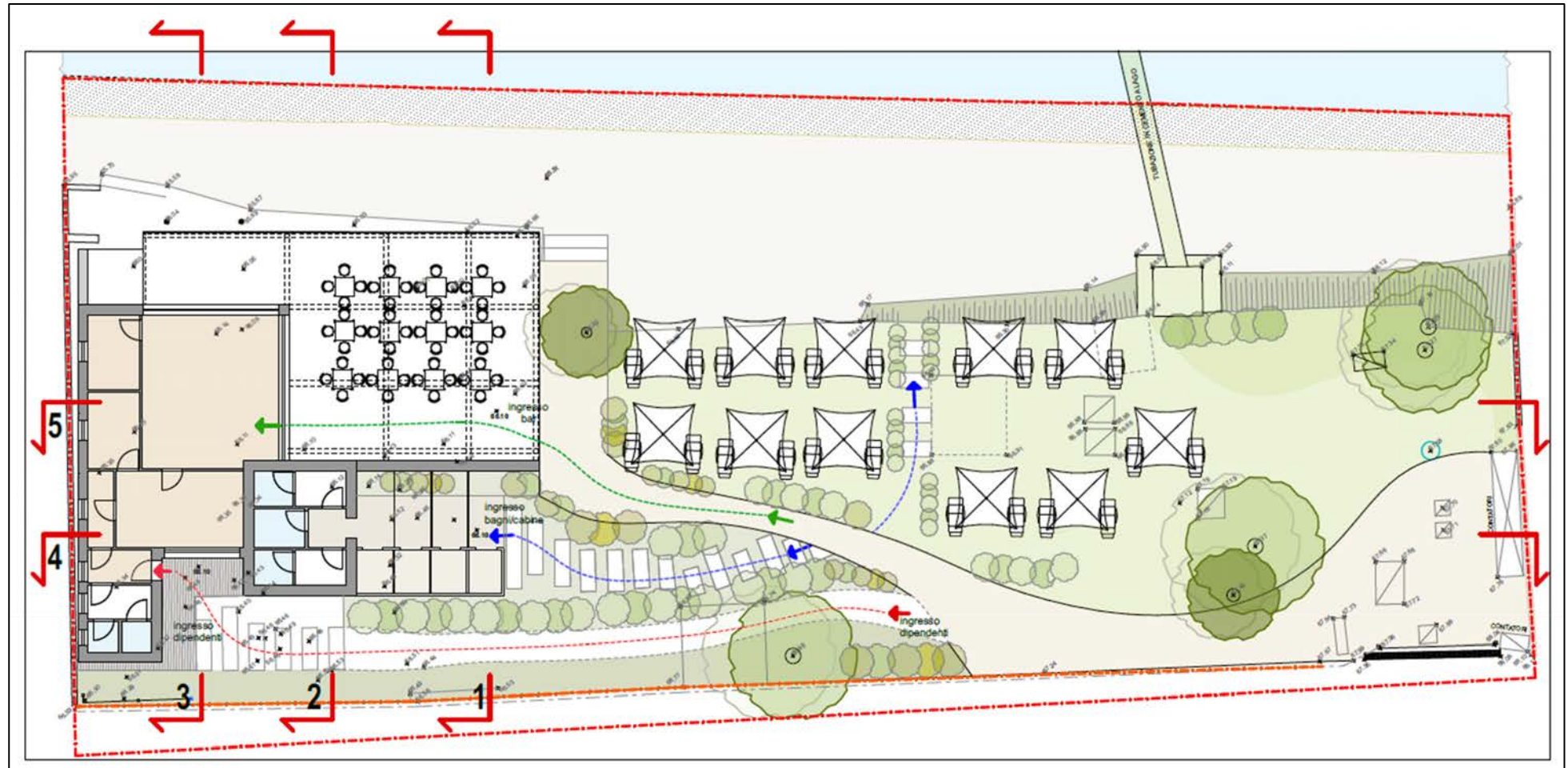


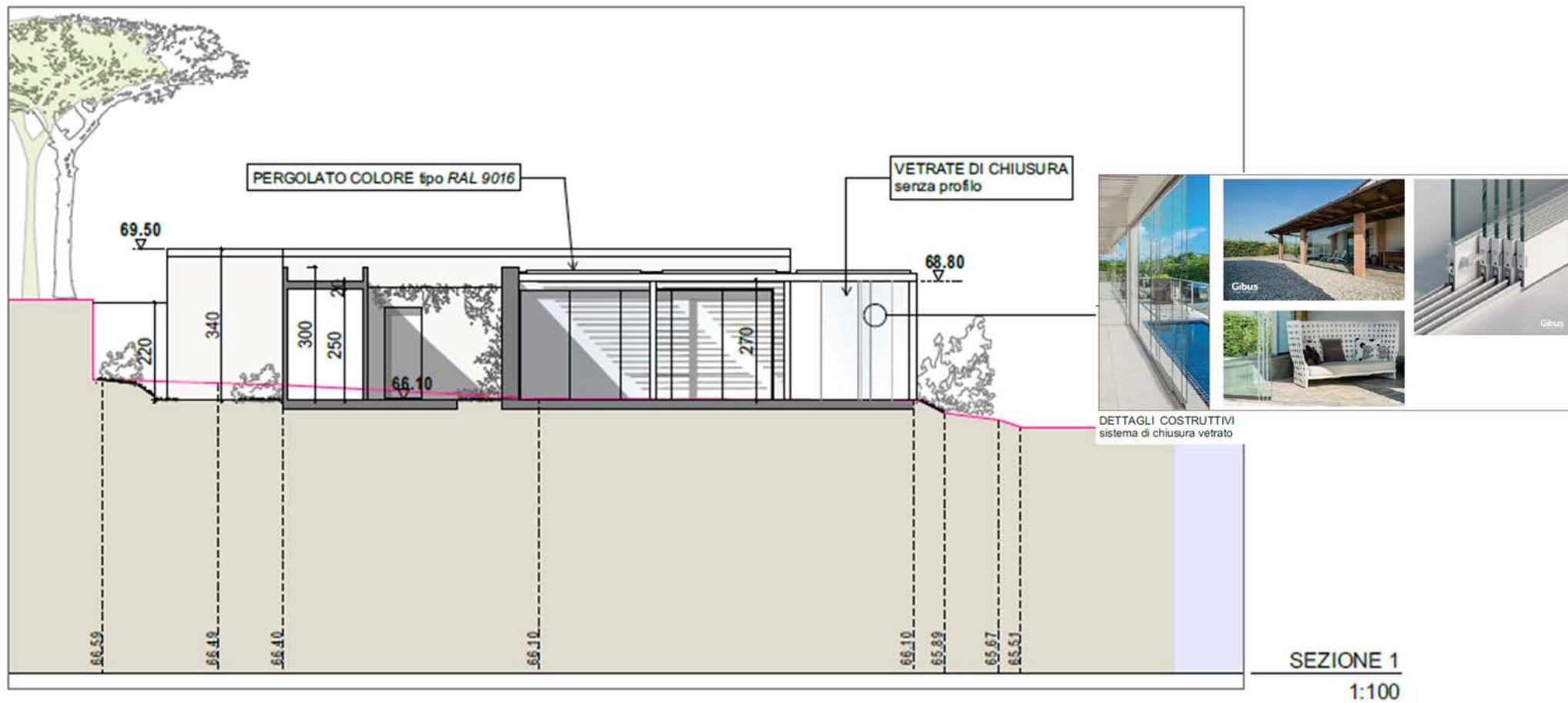
T04 – PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO

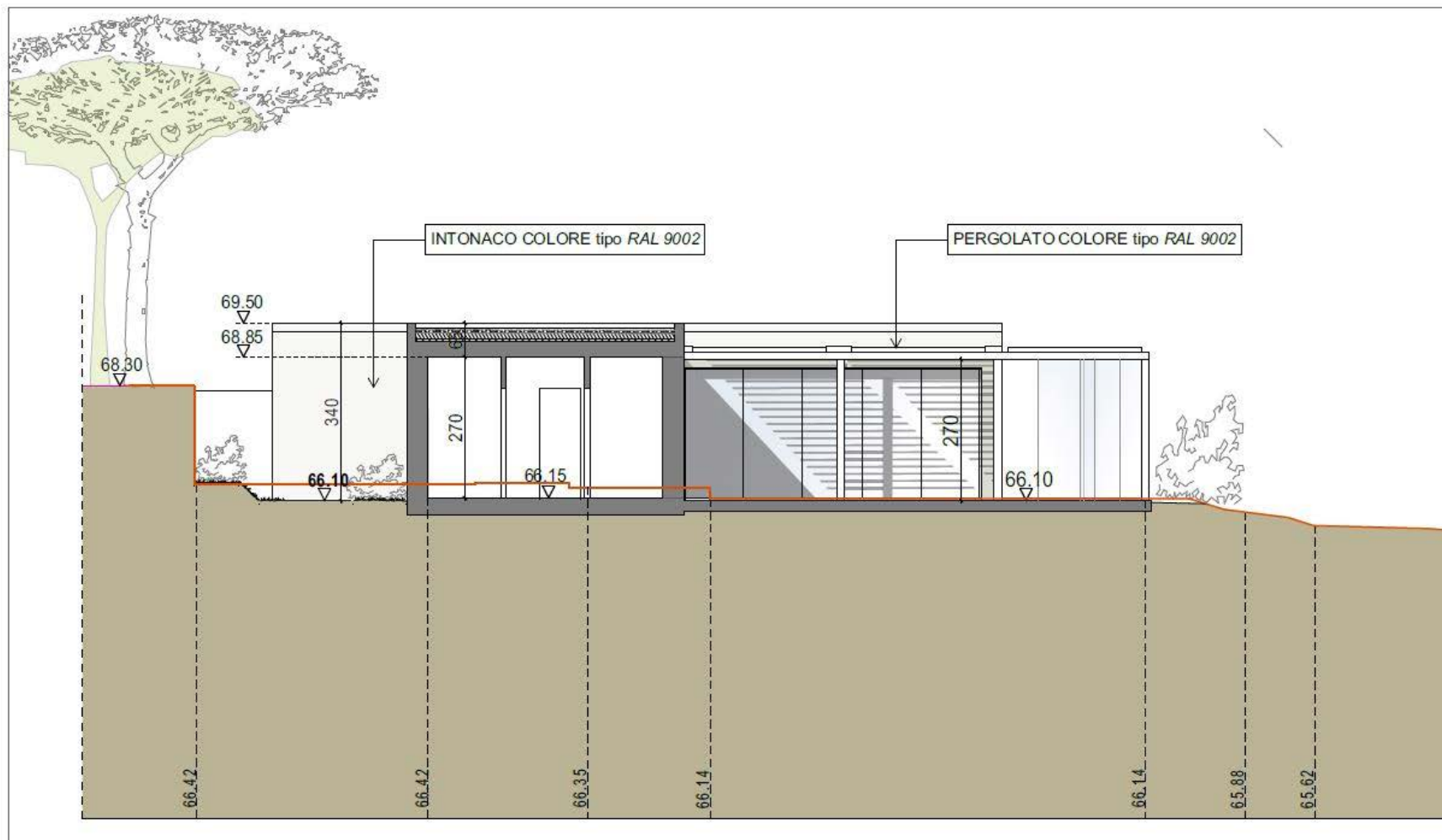


T05 – COMPARAZIONE



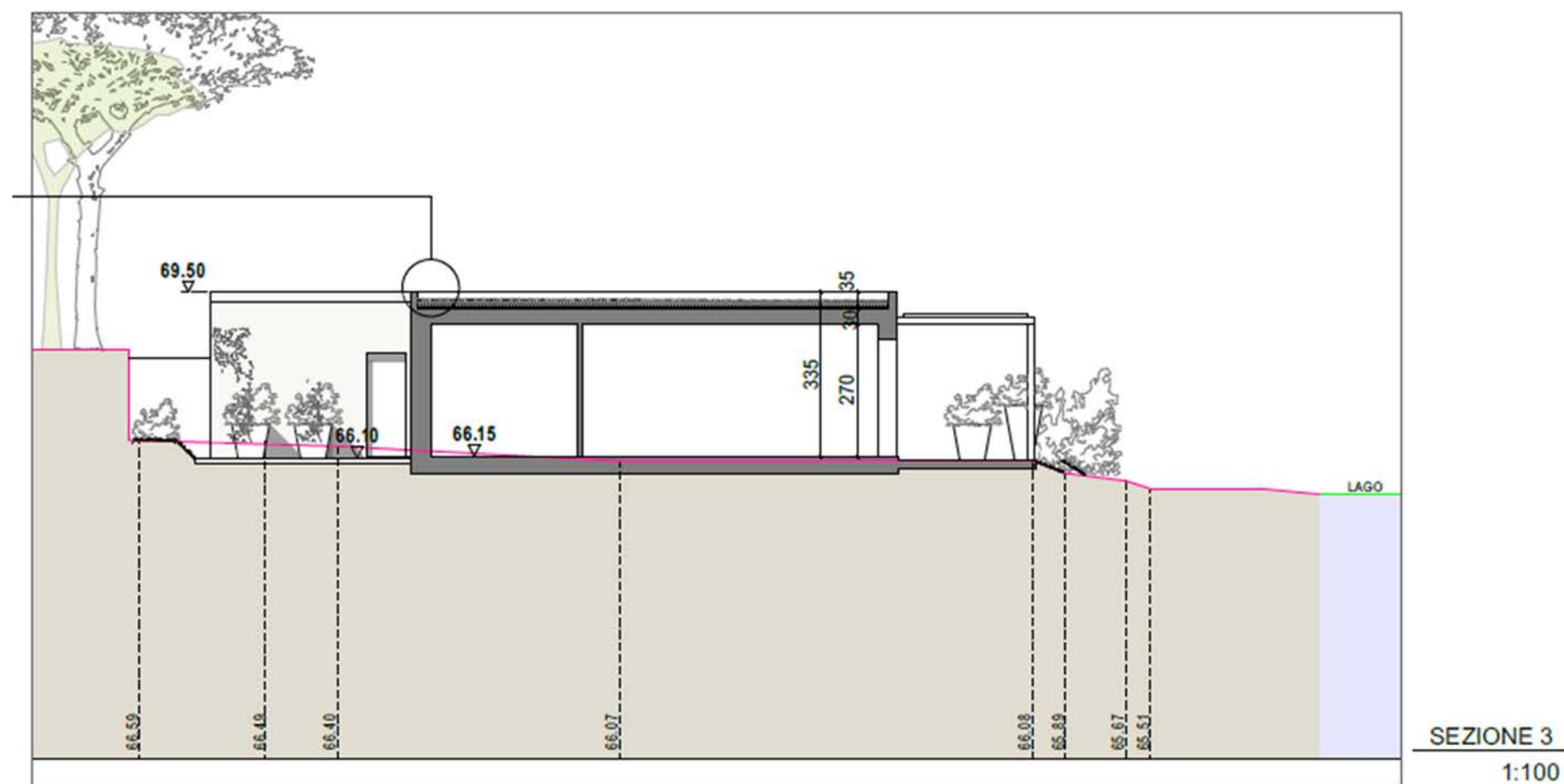


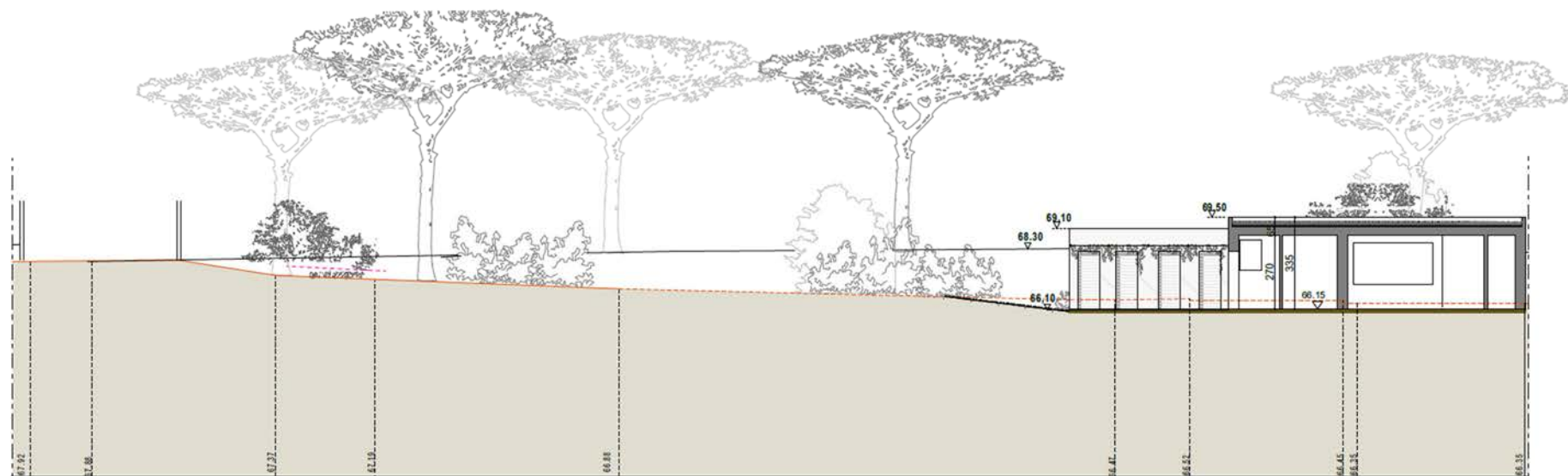




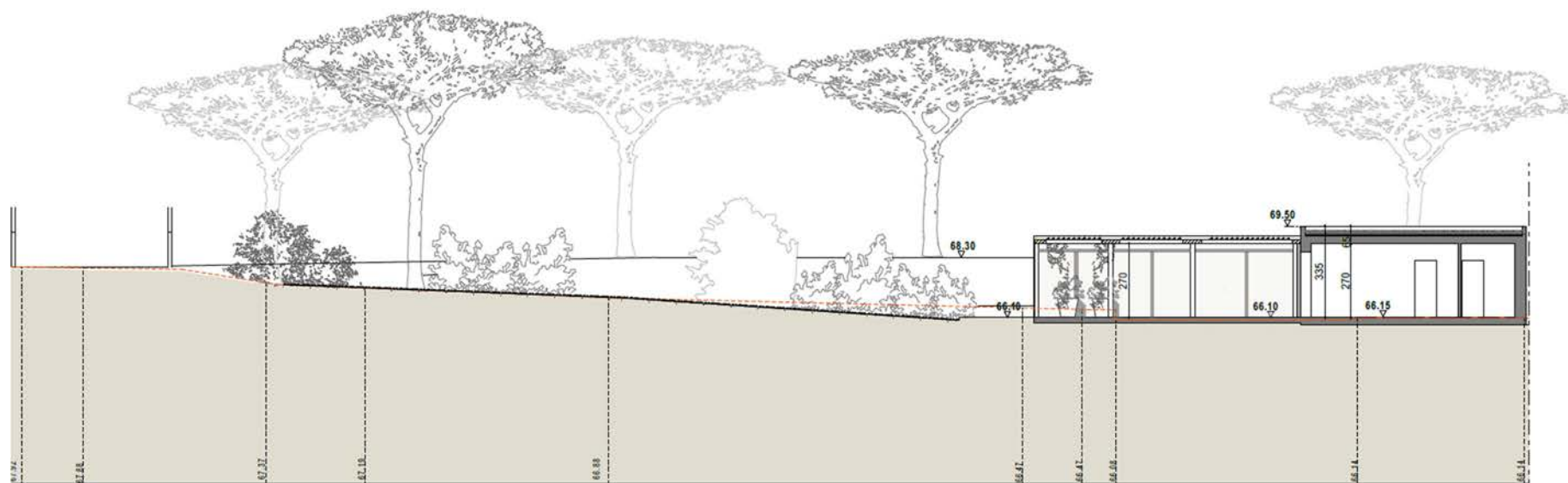
SEZIONE 2

1:100



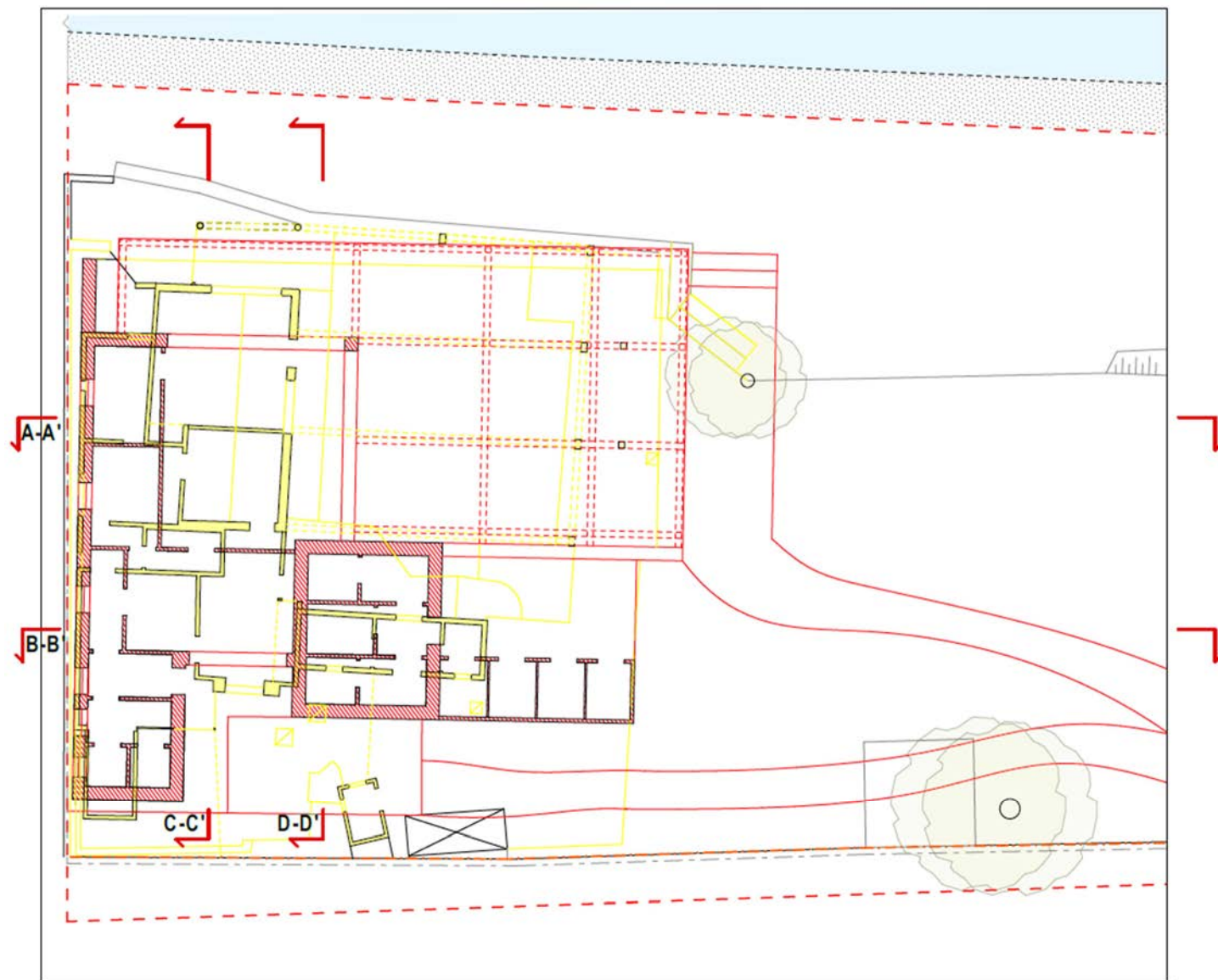


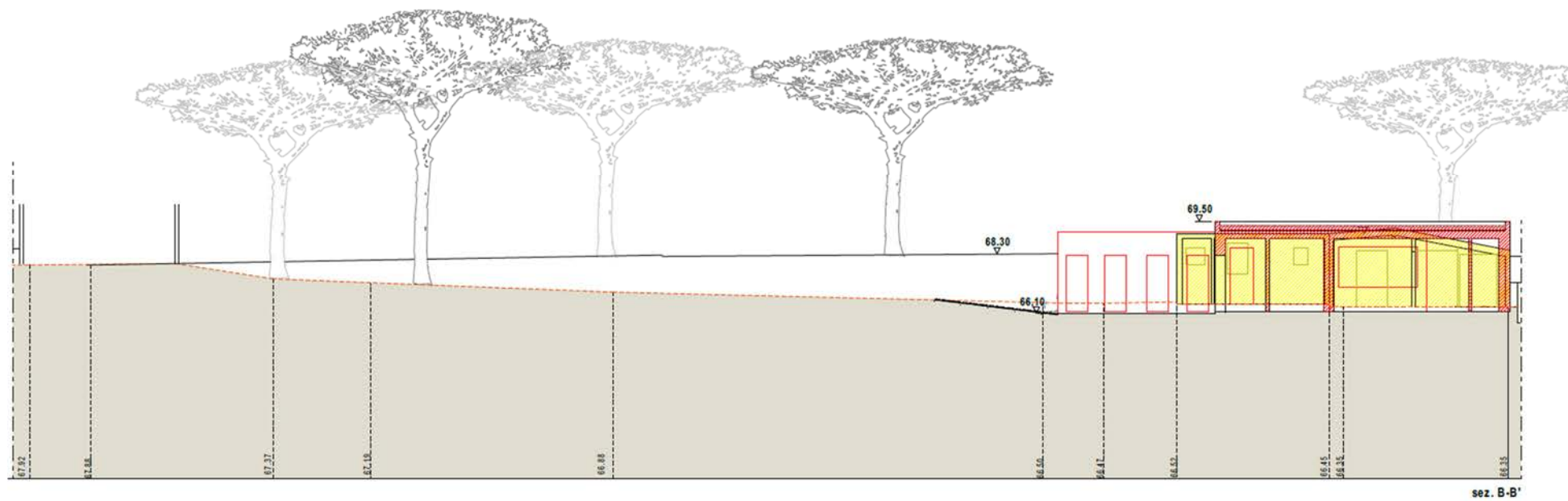
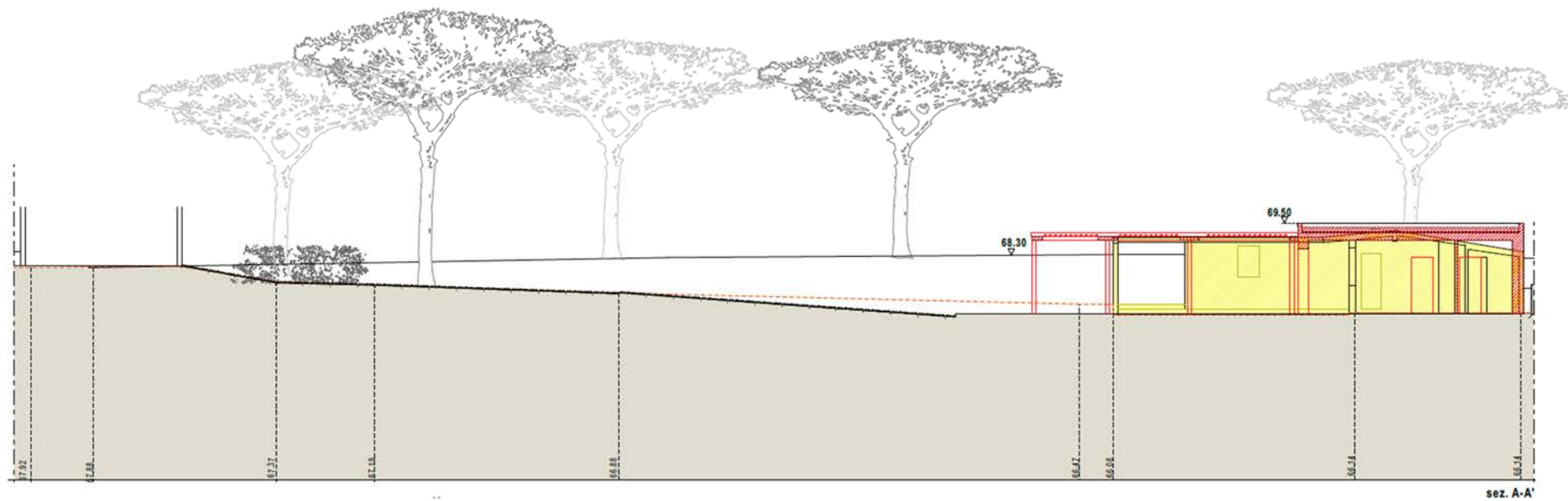
SEZIONE 4
1:100

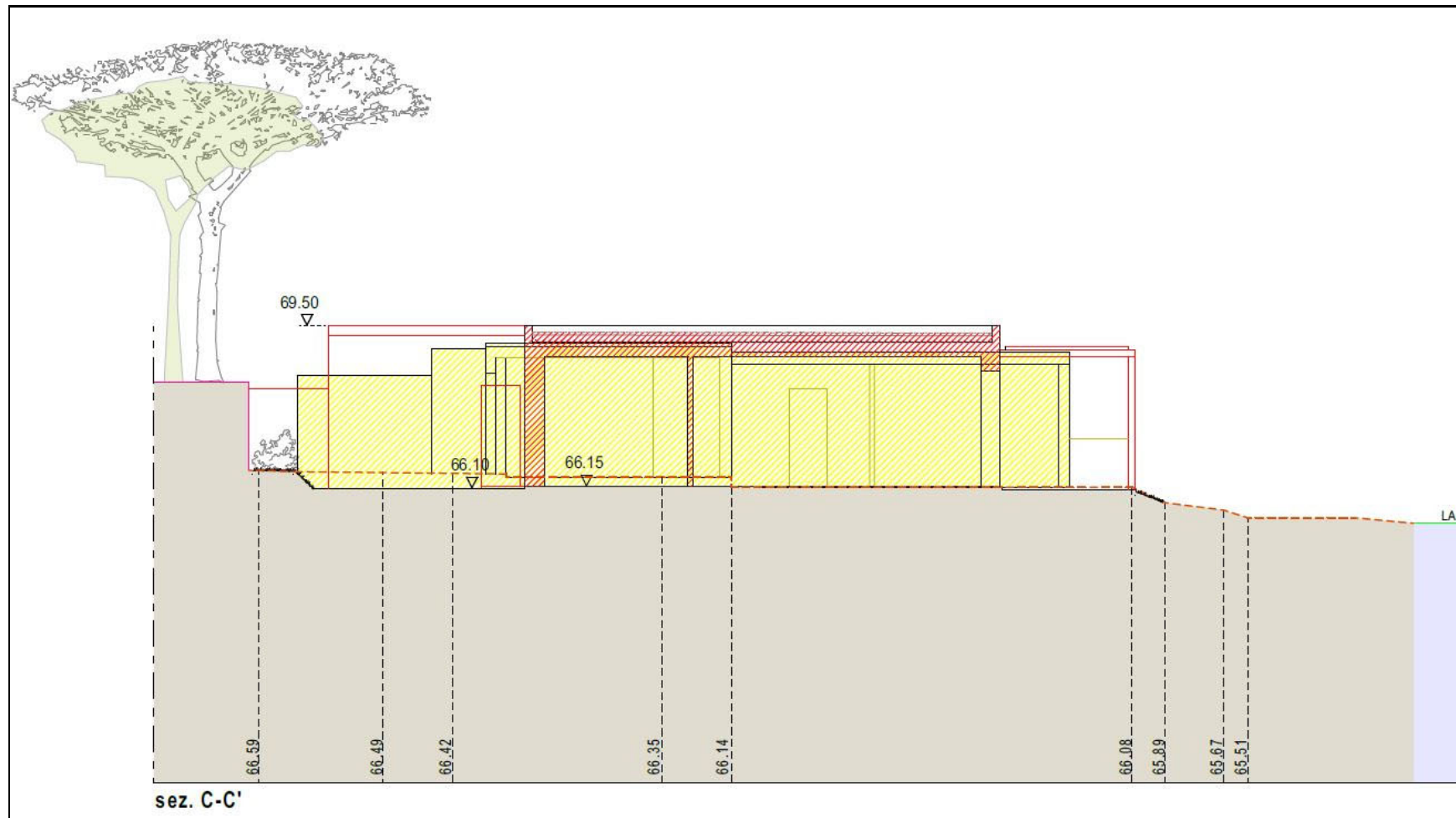


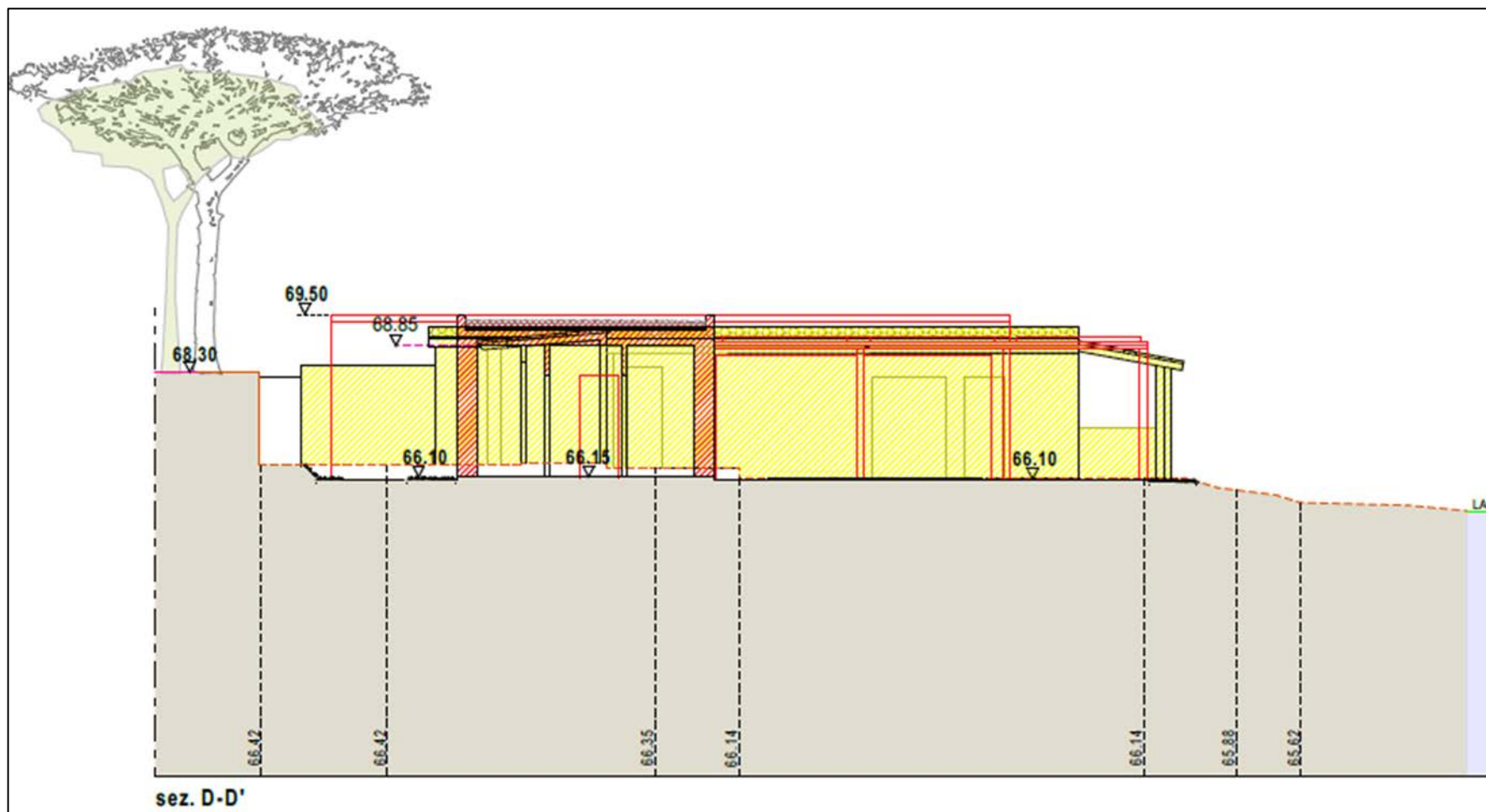
SEZIONE 5
1:100

T07 – SOVRAPPOSIZIONE

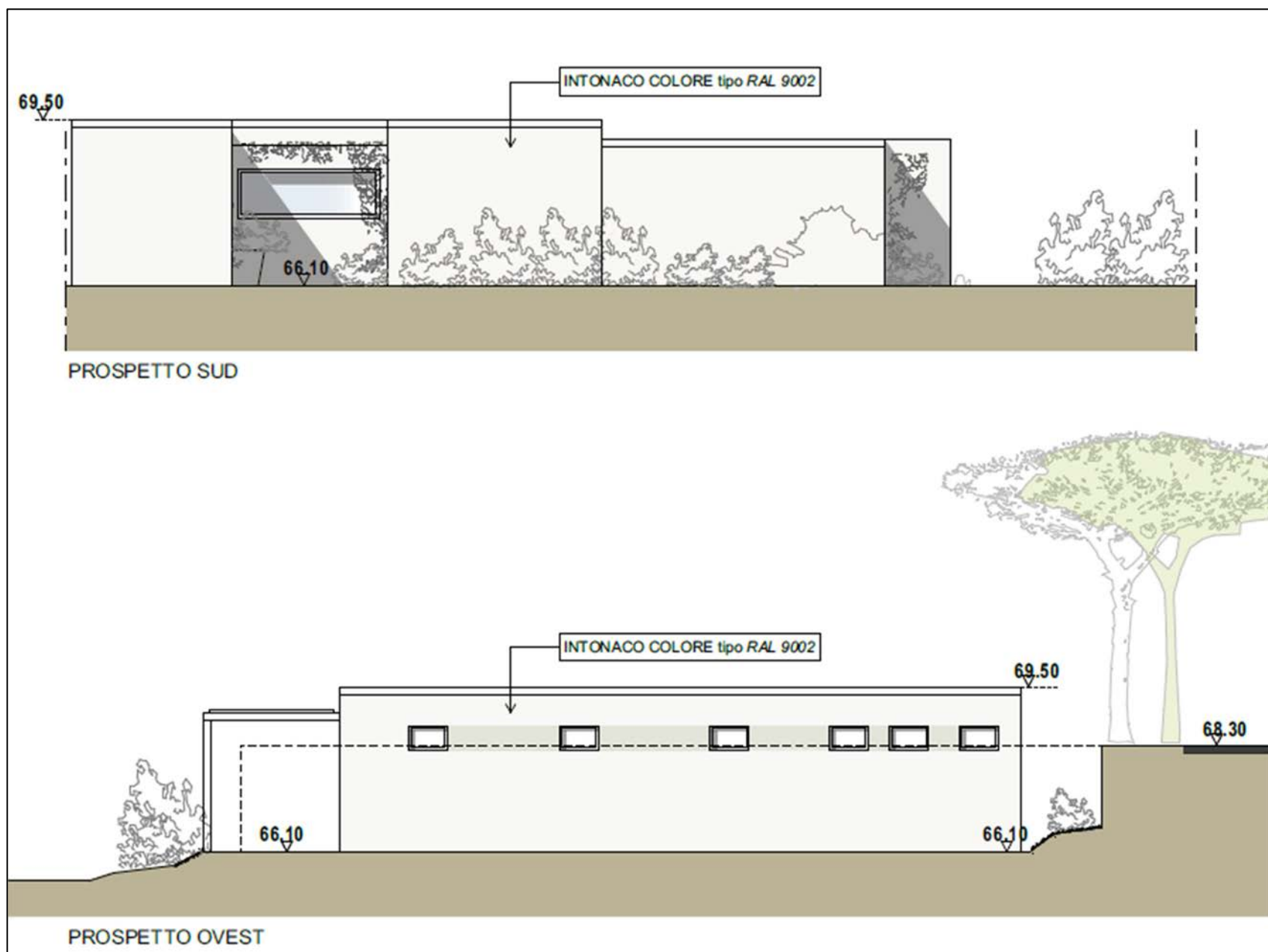












4.1. FOTOINSERIMENTI E RENDER DI PROGETTO

Per una maggiore chiarezza visiva e percettiva del nuovo edificio nel contesto lacustre si riportano gli inserimenti fotografici e i render di progetto.



STATO DI FATTO



PROGETTO



STATO DI FATTO



PROGETTO



STATO DI FATTO



PROGETTO



STATO DI FATTO



PROGETTO



Render di progetto



Render di progetto

Come risulta evidente dalla documentazione sopra esposta, la tipologia architettonica proposta dal nuovo progetto, nonché la disposizione dei volumi, la scelta dei materiali e dei colori, consentono un inserimento armonico della nuova struttura nel paesaggio lacustre garantendo un equilibrio e una continuità percettiva del contesto.

5. CONCLUSIONI

Considerato che l'area presa in esame è sottoposta a vincolo indiretto relativo all'intorno dell'Abbazia di Maguzzano artt. 45 e 46 del D.lgs. 42/2004 ai sensi del Decreto Regionale 02-07-2015 e a vincolo paesaggistico in base all'art. 136, comma 1 lettera d) del D.lgs. 42/2004, è da definirsi ad alto tasso di sensibilità, pertanto da trattarsi con specifici interventi atti alla tutela culturale dei luoghi.

L'intervento proposto è da considerarsi non invasivo ed a basso impatto sia per quanto riguarda la tipologia, la dimensione e la localizzazione, infatti viene rispettato il sedime della struttura esistente e non vi sono aumenti volumetrici; inoltre la struttura non è percettibile dagli elementi sensibili sottoposti a tutela indiretta, ovvero l'Abbazia di Maguzzano.

In tal senso il nuovo l'intervento è da considerarsi un miglioramento e sistemazione dell'area esistente che al momento è in fase di decadenza e inoltre le sistemazioni proposte non intaccano in alcun modo la sensibilità dei luoghi.