



**Città di LONATO del GARDA**  
***Provincia di Brescia***

**AREA TECNICA – SETTORE S.U. PER L'EDILIZIA**

**DECRETO**

**n. 5 del 28-12-2018**

**OGGETTO: Decreto di non assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) e alla Valutazione di Incidenza Ambientale del Piano di Recupero in Variante al PGT denominato “Bristol Due” per il recupero dell'edificio sito in località Lido di Lonato, i .**

**PROPOSTA: 5 / 2018**



**Città di LONATO del GARDA**  
**Provincia di Brescia**

**AREA TECNICA – SETTORE S.U. PER L'EDILIZIA**

**OGGETTO: Decreto di non assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) e alla Valutazione di Incidenza Ambientale del Piano di Recupero in Variante al PGT denominato “Bristol Due” per il recupero dell'edificio sito in località Lido di Lonato, in Via Catullo n.12 e la riqualificazione di un tratto stradale della via pubblica Catullo**

**L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS,  
D'INTESA CON L'AUTORITA' PROCEDENTE**

PREMESSO che la scrivente “Autorità competente” è stata nominata con deliberazione della Giunta Comunale n. 125 del 28/08/2018;

VISTA l'istanza di approvazione del Piano di Recupero in variante al PGT denominato “Bistol Due”, depositata in data 04/08/2018 con prot. n. 2018/0021268 dalla società Costruzioni Catullo Srl, con sede in Verona, in Via Alberto Dominutti n.15, registrata con numero di pratica edilizia EDI/2018/00366;

RILEVATO che la proposta progettuale prevede:

- a) il recupero dell'edificio sito in località Lido di Lonato, in Via Catullo n.12 mediante demolizione totale e ricostruzione di un immobile residenziale esistente e classificato dal PGT vigente all'interno degli “*Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica*” (art. 24.2), i cui parametri di riferimento sono meglio definiti dalla norma particolare relativa all’“Ambito n. 1” delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- b) la riqualificazione di un tratto stradale della via pubblica Catullo;

CONSIDERATO che, nello specifico:

- Il progetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale in sostituzione di quello ad oggi esistente e insistente sul lotto identificato al NCT foglio 7, mappale n. 133, posto sulla Via Catullo al numero civico 12. La sagoma del

fabbricato di progetto è diversa dall'edificio esistente e appare rispettosa delle distanze minime dai confini (5,00 m), che l'edificio attuale non rispetta sul lato ovest.

- L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) con destinazione residenziale ed un piano seminterrato destinato ad ospitare i garages e/o i posti auto e vani tecnici. Il piano rialzato consta di 283,33 mq di superficie lorda di pavimento, il piano del primo di 276,12 mq di S.L.P. ed il piano secondo di 286,33 mq. La S.L.P. complessiva da progetto risulta pari a 845,78 mq.
- L'intervento proposto prevede, inoltre, anche la progettazione di un tratto della strada comunale denominata Via Catullo. Il progetto mira ad un riordino funzionale complessivo partendo dalla strada carrabile che viene mantenuta con la dimensione attuale e con corsie a doppio senso di circolazione ma per la quale si propone di stabilire il limite di velocità di 30 km/h.
- La larghezza del sedime stradale è di 7,50 m nella quale sono state ricavate nella mezzeria delle aiuole spartitraffico e delle isole pedonali di 1,00 m di larghezza. È stata inoltre prevista la realizzazione di una pista ciclabile di larghezza media di 4,00 m all'interno della quale sono state previste delle aiuole di dimensioni differenti che all'occorrenza possono essere attrezzate con panchine.

VERIFICATO che l'ambito oggetto di richiesta è sottoposto alle seguenti tutele paesistiche e culturali:

- Fascia dei 300 m dai laghi, ai sensi dell'art. 142 lett. c) del D. Lgs. 42/2004;
- Bellezze d'insieme, ai sensi dell'art. 136 lett. c) e d) del D. Lgs. 42/2014, con vincolo decretato con D.M. 01/10/1959;
- Tutela indiretta, ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricade all'interno dell'“Ambito sottoposto a tutela indiretta con prescrizioni art. 45 e art. 46 del D.Lgs. 42/2014 e smi”, relativo alle aree situate in prossimità dell'Abbazia di Maguzzano, vincolato con Decreto del Segretariato Regionale per la Lombardia del 02/07/2015;

VERIFICATO che il vincolo indiretto determinato dalla prossimità all'Abbazia di Maguzzano impone le seguenti restrizioni alle possibilità di ampliamento: *“[...] costruzioni esistenti nella zona 1) evidenziate con tonalità di blu più scuro: per esse è ammesso un incremento della volumetria in misura pari al 10 % del volume esistente. 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 naturalmente ammesso sia in ampliamento al fabbricato (in aderenza o sopraelevazione di una parte di esso) sia sull'area che è individuata con il medesimo numero di particella della costruzione esistente”;*

ATTESO CHE il Piano di Recupero in oggetto è in variante al Piano delle Regole del PGT, per quando riguarda il parametro relativo all'altezza massima di zona;

RICORDATO che:

- l'art. 4 della L.R. 12/2005, prevede che gli enti locali (oltre che la Regione), nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedano alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi;

- il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 prevede:
  - a) che la valutazione ambientale (strategica) di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale (art. 6, comma 1) ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile (art. 4, comma 4, lett. a);
  - b) nel caso di piani e programmi di cui all'art. 6, commi 3 e 3 bis) del citato D.Lgs. 152/2016 (*art. 3 - per i piani e programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento; - art. 3-bis: se i piani e i programmi diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producono impatti significativi sull'ambiente*) l'autorità competente sulla base degli elementi di cui all'allegato I del medesimo decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente ed emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione ambientale strategica, definendo le necessarie prescrizioni (art. 12);
  - c) ai sensi della normativa comunitaria (art. 4, paragrafo 1 della direttiva 001/42/CEE del Parlamento europeo) la valutazione ambientale deve essere effettuata durante la fase preparatoria del Piano o del Programma, anteriormente alla sua adozione;

RICORDATO, inoltre, che:

- ai sensi dell'art. 4, comma 2 bis della L.R. 12/2005, le varianti al Piano delle Regole di cui all'art. 10 della medesima legge regionale sono soggetti alla verifica di assoggettabilità alla VAS;
- ai sensi dell'art. 4 comma 2 ter della L.R. 12/2005, nei casi in cui lo strumento attuativo del PGT comporti variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione;

RILEVATO che, ai sensi della predetta normativa:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 70 del 3 maggio 2018 è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del piano attuativo in variante in oggetto;
- l'avviso dell'avvio del procedimento è stato pubblicato all'albo pretorio per 30 giorni a far data dal 2 ottobre 2018, n. 1552 di registro pubblicazioni e sul sito del comune di Lonato del Garda [www.comune.lonato.bs.it](http://www.comune.lonato.bs.it), nella cartella "Piano di Recupero «Bristoldue» in variante" della sezione "Piano del Governo del Territorio" nonché sul sito web sivas della Regione Lombardia [www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas](http://www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas), nonché sul BURL n. 41 serie Avvisi e Concorsi del 10 ottobre 2018;
- ai sensi della normativa generale e degli indirizzi regionali, la Giunta Comunale con la citata deliberazione n. 125 del 2018 ha individuato e definito i seguenti soggetti componenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati da invitare alle conferenze, nonché i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale:

- a) **Autorità con specifiche competenze in materia ambientale** da invitare alla conferenza di valutazione del progetto: A.R.P.A. Provincia di Brescia, A.T.S. di Brescia, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti Paesaggio per le Province di Brescia e Bergamo;
- b) **Enti Territorialmente interessati da invitare alla conferenza di valutazione del progetto:** Ufficio territoriale regionale di Brescia, Regione Lombardia - Direzione Generale Territorio e Urbanistica e Direzione Generale Qualità Ambiente – Ufficio VAS, Provincia di Brescia, Autorità di Bacino – Ente Parco del Mincio, Magistrato per il Po, Provincia di Mantova, CONSORZIO DEI COMUNI DELLA SPONDA BRESCIANA DEL LAGO DI GARDA E DEL LAGO D'IDRO, CONSORZIO DI BONIFICA CHIESE, Consorzio Medio Chiese, Comune di Bedizzole, Comune di Calcinato, Comune di Calvagese della Riviera, Comune di Castiglione delle Stiviere, Comune di Cavriana, Comune di Desenzano del Garda, Comune di Padenghe sul Garda, Comune di Pozzolengo, Comune di Solferino;
- c) **Settori del pubblico interessati alle informazioni sull'Iter decisionale, che hanno titolo a partecipare alla conferenza:** Protezione Civile, Gruppi Consiliari, Associazione BarcuZZi-Maguzzano, Associazione Lacus, Associazione Roverella Padenghe, Associazione Studi storici Carlo Brusa, Circolo Arci Cultura, Comitato per il Parco delle Colline Moreniche del Garda, Federazione Associazioni Padenghe, Lega Ambiente Circolo per il Garda, Fondo Ambiente Italiano, Italia Nostra, Legambiente, WWF, Informazioni ed Accoglienza Turistica, Associazione Artigiana Albergatori, **Associazioni Sociali Locali**, A.C.A.T. Gardesana, San Vincenzo De Paoli, AVIS, Centro di Aiuto alla Vita, ANMIL, In volo per ... Lonato, Associazione "Villa dei Colli", Fondazione EXODUS, Case di Accoglienza, Centro Sociale Aurora, Associazione Comunità Famiglia, Tribunale per i Diritti del Malato, Associazione Marinai, Telefono Azzurro-Rosa, Gruppo Alpini Lonato, Lonato Emergenza, **Associazioni Culturali Locali**, Associazione Amici della Fondazione Ugo da Como, Associazione Culturale Librolandia, Associazione L.A.C.U.S., Fondazione Ugo da Como, Gruppo Archeologico La Polada, Pro-loco;
- la partecipazione e l'informazione al pubblico sul percorso di valutazione sono state assicurate mediante la pubblicazione dell'Avviso dell'avvio del procedimento, di tutti i documenti inerenti il progetto ed in particolare del Rapporto Preliminare e della Relazione di Valutazione di Incidenza, sul sito internet del Comune di Lonato del Garda, oltre che sul sito SIVAS della Regione Lombardia;

RILEVATO CHE il Piano di Recupero in Variante interessa un unico comparto costituito dai seguenti parametri:

Parametri		PGT vigente	Vincolo indiretto	P.R. Bristol Due	Note
<b>ST – Superficie Territoriale</b>	m <sup>2</sup>			<b>1.083,83</b>	Da rilievo
<b>V – Volume urbanistico esistente</b>	m <sup>3</sup>	2.229,45		<b>2.229,45</b>	Volume calcolato ai sensi dell'art. 11.3 delle NTA del Piano delle Regole
<b>V<sub>max</sub> – Volume massimo realizzabile (mc 2229,456 + 20%)</b>	m <sup>3</sup>	2.675,34	2.452,40 (mc 2229,456 + 10%)	<b>2.451,42</b>	Il PGT vigente ammette il 20% di ampliamento; il vincolo indiretto ammette solo il 10%
<b>H<sub>max</sub> – Altezza massima consentita</b>	m	7,50	10,09	<b>8,89</b>	Il PGT vigente ammette come altezza massima mt 7.50
<b>Ab. Th. – Abitanti teorici</b>	n	16,34	/	<b>16,34</b>	

<b>Standard generati Mc 2451,42/150x30</b>	m <sup>2</sup>	490,20	/	<b>monetizzati</b>	Abitanti teorici x 30 mq/ab
Parcheggi pertinenziali mc 24561,42/10)	m <sup>2</sup>	245,14	/	<b>843,45</b>	
<b>Verde permeabile</b>	m <sup>2</sup>	325,15		<b>196,35</b>	In deroga ai sensi dell'art. 66 comma 1bis della LR 12/2005

DATO ATTO che con lettera del 25 ottobre 2018, Prot. n. 28108 è stata convocata la conferenza di verifica di assoggettabilità alla VAS e Valutazione di incidenza Ambientale che si è tenuta in data 26 novembre 2018;

CONSIDERATO il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta, dai pareri pervenuti e dal verbale della Conferenze di Verifica;

PRESO ATTO delle seguenti considerazioni e approfondimenti contenuti nel Rapporto Preliminare per ciascuna delle tematiche considerate:

- ARIA ED ATMOSFERA

Sebbene l'ambito amministrativo è interessato dalla presenza delle linee di elettrodotto a bassa, media ed alta tensione che attraversano il territorio comunale, l'area di intervento qui in analisi non è interessata dalla presenza di linee dell'elettrodotto.

Tutte le opere relative ai servizi a rete verranno eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla «Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo» impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'ARPA o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

Pertanto nel rapporto preliminare viene sottolineato che la Variante al PdR in oggetto non costituirà alcuna criticità per quanto riguarda la componente ambientale "aria".

- ACQUA

Nel rapporto preliminare si evidenzia che le previsioni di cui alla Variante al PdR non incideranno in modo significativo sui consumi idrici e non costituiranno alcuna criticità per quanto riguarda detta componente ambientale. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, dovranno essere conformi alle disposizioni di cui al D.Lgs. 152/2006.

- SUOLO

Sotto il profilo della classe di fattibilità geologica, l'area di intervento è individuato all'interno delle classi fattibilità geologica 3c, 2a, 2c di cui si riportano alcuni stralci

### “CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

*In questa classe sono comprese aree per le quali sono state riscontrate consistenti limitazione alla destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.*

#### 3c - Area con terreni aventi caratteristiche geotecniche scadenti

*La presenza in superficie di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti (depositi di piana intermorenica, depositi torbosi e materiali di riporto) associata talora a fenomeni di circolazione idrica a scarsa profondità dal p.c. può comportare l'utilizzo di opere di fondazione speciali o tecniche di consolidamento.*

*Sono consentiti:*

- *opere di urbanizzazione e reti tecnologiche*
- *interventi di rimodellamento del terreno*
- *interventi di viabilità privata e pubblica*
- *nuove edificazioni*
- *interventi di ricostruzione*
- *ampliamenti in planimetria ed in elevazione*
- *attività produttive*

*La realizzazione di ogni intervento è in ogni caso subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 14/01/2008, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche dinamiche standard o statiche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.*

*Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla definizione delle caratteristiche geotecniche e dello spessore dei depositi a caratteristiche scadenti e/o dei materiali di riporto presenti. al fine di valutare in fase progettuale le problematiche realizzative e la necessità di utilizzare opere di fondazioni profonde (pali, micropali, ecc.). Si ritiene, quindi, opportuno che le indagini comprendano almeno un sondaggio a carotaggio continuo spinto fino alle unità a buone caratteristiche geotecniche, eventualmente attrezzato a piezometro per la verifica della presenza di fenomeni di circolazione d'acqua.*

### CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

*In questa classe sono comprese zone con modeste limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni ed all'utilizzo a scopi edificatori, che possono essere superate mediante approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.*

#### 2a - Aree ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda, non sfruttata ad uso idropotabile)

*In questa sottoclasse si riconosce una limitazione alla modifica delle destinazioni d'uso correlata alla vulnerabilità degli acquiferi.*

*Sono consentite tutte le tipologie di intervento. La loro realizzazione è in ogni caso subordinata ad uno studio idrogeologico che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee, valutando il possibile impatto sulle acque sotterranee, e che preveda, se necessario, l'adozione di accorgimenti in grado di tutelare la falda acquifera e di sistemi di controllo.*

2c - Aree di elevato interesse geomorfologico, paesaggistico e vegetazionale (peraltro in parte già rientranti nelle zone di vincolo ambientale e idrogeologico):

- Ambito delle colline moreniche maggiormente articolate, a morfologia ondulata con ripiani subpianeggianti; alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti, e prati permanenti;
- Fascia Perilacustre;

*Per queste aree si riconoscono limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso legate al valore morfologico-paesaggistico e naturalistico di queste aree.*

*Sono consentite tutte le tipologie d'intervento. Si raccomanda particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali ed alla modifica dello stato dei luoghi.*

*Si raccomanda, a tal fine, di non modificare il naturale scorrimento delle acque meteoriche e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiali, al fine di non alterare l'equilibrio naturale dei pendii.*

Le aree oggetto di intervento NON sono interessate dalla presenza né di corsi d'acqua né dalle relative fasce di rispetto. Il rapporto preliminare rinvia a tal riguardo alla "Relazione di compatibilità idraulica" allegata al progetto di Piano di Recupero attuativo in variante del fabbricato denominato "Bristol due".

- RISORSE NATURALI, SIC E RETE ECOLOGICA

Gli elaborati della Rete Ecologica Comunale facenti parte del Piano di Governo del Territorio vigente di Lonato d/G classificano l'area oggetto dell'intervento di Piano di Recupero come di seguito riportato:

- T01REC – Quadro ricognitivo: L'ambito di interesse è definito come *Elementi di frammentazione - barriere insediative*

- T02REC – Tavola di progetto della Rete Ecologica Comunale: L'ambito di interesse è definito come *Elementi di frammentazione - barriere insediative* e come *Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica.*

- T03REC – Corridoio di connessione fra i PLIS istituiti dai comuni di Desenzano d/G e Castiglione d/S. L'ambito di PR non interferisce in alcun modo con i corridoi di connessione previsti tra i PLIS istituiti nei comuni contermini.

Nel rapporto preliminare si dichiara che il progetto prevede opere di Compensazione Ecologica finalizzate all'attivazione di interventi di potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, di mantenimento della funzionalità ecologica e di compensazione paesistico-ambientale. Le aree interessate dalle opere di Compensazione ecologica sono previste in luoghi strettamente relazionati alle aree del comparto di Piano Attuativo, ma risultano funzionali alla costruzione del Verde Paesaggistico.

Dall'analisi effettuata con la Valutazione di Incidenza, emerge la ragionevole assenza di possibili interferenze tra le previsioni del Piano di recupero e i siti della Rete Natura 2000 (ISIC E ZPS):

Si dà atto che all'interno del territorio comunale non sono presenti siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).

Nel rapporto preliminare si dichiara che il sito più vicino al Comune di Lonato del Garda è rappresentato dal SIC "Complesso Morenico di Castellaro Lagusello" (IT20B0012), situato nel Comune di Cavriana (MN) confinante a sud-est con il

territorio amministrativo di Lonato del Garda. Tale sito dista circa 10,00 chilometri in linea d'aria dal territorio del Comune di Lonato del Garda e ricomprende al suo interno la Riserva Naturale "Complesso Morenico di Castellaro Lagusello", istituita nel 1984.

In realtà il sito di importanza comunitaria più vicino è il sito IT20B0018 rappresentato dal "Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere", oggetto della DGR X/5947 del 5/12/2016. L'ente gestore del SIC è l'Ente Parco Regionale del Mincio ai fini dell'individuazione e valutazione degli effetti che i piani e progetti possono avere sul sito ai fini della Valutazione di Incidenza.

- ANALISI PAESISTICA

All'ambito oggetto di Piano di Recupero l'Analisi Paesistica comunale assegna la classe finale di sensibilità paesistica: CLASSE 5 – SENSIBILITÀ PAESISTICA MOLTO ALTA.

L'allegato A01AP – Relazione definisce la classe 5 come di seguito riportato:

*“Componenti emergenti di valore eccezionale rispetto all'intorno locale e sovralocale, che acquistano un valore preponderante all'interno dell'ambito territoriale di riferimento in virtù di un elevato valore naturalistico o architettonico o per via di una posizione dominante molto evidente. Internamente all'ambito territoriale, si è riservata classe di sensibilità paesistica molto alta alla parte più significativa del centro storico di Lonato. Il perimetro così ottenuto ingloba gli edifici di maggior interesse e di notevole pregio quali il Duomo, la Torre Civica e sullo sfondo la Rocca con il Castello. Non a caso questi tre elementi, insieme agli edifici che li circondano, sono stati scelti e tutelati maggiormente rispetto agli altri, essi sono posizionati su un'asse tale che da ogni direzione si provenga appaiono alla vista a rappresentanza del Comune di Lonato. La stessa classe è stata riservata al Castello di Drugolo con le sue pertinenze. Questi elementi presi in considerazione sono inoltre significativi da un punto di vista storico e dal forte richiamo culturale, sono anche ubicati in una posizione predominante rispetto all'intorno.”*

- RUMORE

Dall'analisi della cartografia del piano classificazione acustica del territorio comunale emerge che all'area in esame è stata assegnata la “Classe V – Aree prevalentemente industriali”.

Le aree coinvolte dal progetto di Piano di Recupero sono classificate come “Classe IV – Aree di intensa attività umana” con un limite massimo diurno di 65 dB(A) ed un limite massimo notturno di 55 dB(A).

Fanno parte della Classe IV le aree urbane caratterizzate da elevata presenza di attività commerciali e uffici, o da presenza di attività artigianali o piccole industrie.

Sono stati inseriti in Classe IV, i centri commerciali, i supermercati, e le zone destinate ad attività con grande affluenza di pubblico, fanno sempre parte di questa classe le aree interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali e presenza di attività artigianali.

Contestualmente è stata assegnata la classe IV ad alcuni tracciati viari (l'autostrada, la tangenziale, la rete ferroviaria).

Rientrano in questa classe: la zona del Lido e via Remato, l'inizio della zona artigianale che si affaccia su via Molini, la zona artigianale in via Rassica, parte della zona artigianale di Centenaro, tutta la zona artigianale e commerciale di via

Mantova e le aree all'interno della fascia di pertinenza delle grandi vie di comunicazione.

Alla luce dei risultati riportati nella Relazione Preliminare non si prevedono incrementi significativi delle emissioni acustiche rispetto a quelle attuali e previste dallo specifico studio di zonizzazione acustica vigente.

VISTO il verbale della conferenza di verifica di assoggetta alla VAS tenutasi in data 26 novembre 2018 e i pareri e le osservazioni, di seguito riassunti, trasmessi dalle **Autorità con specifiche competenze in materia ambientale** e dagli **Enti Territorialmente interessati** in sede di Conferenza di verifica:

- **Regione Lombardia Ufficio territoriale regionale di Brescia.** Con nota protocollata in data 21/11/2018 n. 31096 esprime parere favorevole alla non assoggettabilità alla VAS, ricordando che eventuali interventi nonché modifiche alle fasce di rispetto al Reticolo Idrico Principale e Minore dovranno essere sempre autorizzati dall'Ufficio territoriale regionale, previa idonea istruttoria, come prescritto dalla D.G.R. n. 4229 del 23/10/2015, modificata dalla D.G.R. n. 7581 del 18/12/2017.

- **Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria Equipe Territoriale Igiene 3 Garda (ATS) con sede a Salò** - Con nota protocollata in data 15/11/2018 al n. 30590, ritenendo che l'area non ricade in zone sottoposte a vincolo sanitario e che l'edificio residenziale in progetto sarà servito dal civico acquedotto e sarà collegato alla pubblica fognatura, esprime parere favorevole alla non assoggettabilità alla VAS del Piano di recupero "BRISTOL 2".

- **Acque Bresciane.** Con nota datata 30/10/2018 protocollata al numero 28854 del comune di Lonato del Garda ricorda che resta vigente la determina del direttore generale di Garda Uno Spa (precedente gestore del servizio idrico integrato) che prevedeva dei limiti allo scarico per quanto riguardava interventi superiori ai 18 abitanti equivalenti (pari a 67 unità abitative). Qualora la consistenza dello scarico generato dall'intervento in oggetto sia superiore ai 18 abitanti equivalenti fino a 72 abitanti equivalenti, potrà scaricare solo tramite impianto di sollevamento con portata 1/s solo nell'intervallo di tempo compreso tra le 19,00 e le 23,00, mentre per quanto riguarda un intervento superiore a 72 abitanti equivalenti, potrà scaricare solo tramite impianto di sollevamento di portata di 1,6 l/s solo nell'intervallo di tempo compreso tra le 17,00 e le 23.

- **Provincia di Brescia** – Con nota datata 24 novembre 2018 protocollata al n. 31385 del comune di Lonato del Garda trasmette il parere emesso con atto dirigenziale n. 4545 del 23/11/2018 il quale rinvia alla relazione istruttoria allegata al provvedimento nella quale si evidenziano le seguenti considerazioni:

*Senza entrare nel merito della qualità architettonica, sia per l'edificio che comunque si allinea all'adiacente sia per la riqualificazione di Via Catullo, che peraltro si dichiara condivisi con l'Ente preposto, si pone l'attenzione al fatto che la proposta riguarda ancora un intervento singolo, sebbene concertato nell'ottica di un intervento di riqualificazione complessiva; ottica che si ritiene di interpretare si riferisca a quel "progetto di tutela e valorizzazione che consideri gli aspetti urbanistico, territoriale, paesaggistico, ambientale, naturalistico e simbolico dei siti" previsto dall'Art. 48 delle NTA del PGT relativo agli "Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica".*

Ricorda la Provincia che la necessità di tale progetto si è discussa più volte; la stessa aveva sottolineato l'opportunità che fossero coinvolti i Comuni confinanti (Padenghe e Desenzano), in quanto il contesto "Lido" travalica i confini di Lonato e le funzioni esistenti e previste dai Comuni sono simili, affinché la riqualificazione urbanistico-architettonica e la valorizzazione paesistico-ambientale parlasse un linguaggio comune, coerente e condiviso, con probabili riflessi positivi sia in termini di sviluppo che di tutela.

Fa presente che l'importanza del progetto generale è data anche dal fatto che la sua esistenza può essere motore per l'interessamento di potenziali operatori e per una riconversione effettivamente portata a termine, senza la quale qualsiasi intervento per quanto di qualità (ad esempio quello in esame) perde di significato nel confronto obbligato con edilizia eterogenea e di scarsa qualità; come perde di significato qualsiasi intervento di compensazione ecologica se non coerentemente collocato in una rete di connessione ecologica che solo il progetto generale può approfondire e definire.

Per quanto sopra, la Provincia auspica che le Amministrazioni interessate dal contesto territoriale del Lido si attivino affinché si definisca il progetto generale del contesto, in modo che il processo di riqualificazione non sia il risultato di singoli e autonomi interventi attuati senza indirizzi.

Per quanto riguarda la VIC e la Rete Ecologica, la relazione riporta le indicazioni dell'Ufficio Rete Ecologica ed Aree Protette di cui vengono riprodotti ampi stralci.

L'area interessata dal progetto del Piano di Recupero "Bristol Due -Via Catullo 12" in esame, ricade in quella fascia territoriale "a lago" posta tra due Elementi di Primo Livello della RER, nella fattispecie il Lago di Garda medesimo e la parte immediatamente ad ovest del PR e che è già stata ampiamente studiata per il SUAP Lido.

La REP individua tale fascia, urbanizzata ed interessata da infrastruttura stradale, negli "Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa" (Art. 51 Normativa PTCP).

Per tali ambiti, fra i quali si ricomprendono zone periurbane, limitrofe o intercluse tra porzioni di urbanizzato che presentano caratteri di degrado e frammentazione proprio per la presenza di infrastrutture, si dettano alcuni criteri di indirizzo, fra cui quello di prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale, favorendo la predisposizione di apposite aree filtro a valenza eco paesistica che possano svolgere anche un ruolo all'interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale.

Nel caso in specie, la fascia da considerare e "ricostruire", si pone tra il Lago e l'area a verde ad ovest di Via Catullo.

Ciò premesso, in relazione alla rete ecologica ed alla rete verde – vengono fornite le seguenti considerazioni e valutazioni a premessa delle successive indicazioni.

Calando l'intervento nel progetto di REC del PGT vigente - in coerenza con una visione polivalente della rete ecologica e come previsto dal Piano delle Regole – si conferma che anche questa area a livello locale appartiene agli "Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica", con ciò ponendosi in coerente continuità con l'attenzione da riservare agli Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda ed all'appartenenza agli Elementi primari della RER, immediatamente contigui.

Il Piano di Recupero in argomento, interessa quindi la cortina già edificata sul lato ovest di Via Catullo ed è appartenente agli "Ambiti urbani e periurbani" che caratterizzano la fascia a lago già fortemente infrastrutturata e per i quali si prevede la ricostruzione ecologica diffusa, al fine di mitigare le funzioni e le opere che si insediano in tali aree.

*Dalla descrizione del progetto si prende atto che:*

- *per quanto attiene la palazzina residenziale e l'area a verde che la completa, al momento non è stato predisposto un benché minimo (data la esigua superficie libera residua) progetto di mitigazione ecologica e paesaggistica. Si indica nella TAV 07 una fascia a “verde privato interessato da costruzione nel sottosuolo”, ma non si danno proposte specifiche per il suo allestimento vegetazionale (e quindi ecologico), ancorché semplicemente arbustivo, data la ridotta profondità consentita dallo strato di suolo. Al proposito si verifichi l'opportunità di allestire l'area tramite “verde pensile”.*
- *Si prende atto altresì che – come si riporta testualmente nel Rapporto preliminare - è stato previsto un progetto di “opere di compensazione ecologica finalizzate all'attivazione di interventi di potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, di mantenimento della funzionalità ecologica e di compensazione paesistico-ambientale. Le aree interessate dalle opere di Compensazione ecologica sono previste in luoghi strettamente relazionati alle aree del comparto di Piano Attuativo, ma risultano funzionali alla costruzione del Verde Paesaggistico. Il Comune individuerà con apposita delibera di Giunta Comunale, le aree e le opere di compensazione, dando priorità alle Aree Verdi del Lido di Lonato. La società proponente s'impegna ad eseguire le opere per un importo non superiore ad Euro 15.000”.*
- *Per quanto attiene il progetto di riqualificazione del tratto di via Catullo, si prende atto della volontà di riqualificazione della strada e dell'arredo urbano/vegetazionale che la completa, conseguendo anche una riqualificazione paesaggistica. Si invita ad utilizzare - per la parte di integrazione vegetazionale – specie autoctone o, qualora si ravvisasse la necessità di reintegrare alcuni esemplari del viale – ciò avvenga mettendo a dimora pini marittimi in continuità con gli esistenti, in quanto già storicamente presenti.*

*La Provincia chiede, infine, di specificare se la volontà di riorganizzare la viabilità a lago del Comune di Lonato faccia parte di un più ampio progetto di riqualificazione complessivo auspicato qualche tempo fa in apposito incontro con i tre Comuni interessati e contigui (Desenzano-Lonato-Padenghe), a fronte del quale i medesimi avevano espresso volontà di attivarsi.*

*Risulta quindi utile esplicitare una sintesi degli obiettivi che devono essere imprescindibilmente perseguiti attraverso il progetto di mitigazione e quello di compensazione che al momento non è possibile prendere in esame:*

- *ricomposizione ecologica e paesaggistica in relazione all'intorno, tenendo conto di tutte le visuali che abbracciano l'area (sia verso ovest, sia verso l'area a lago) in quanto, sebbene siano presenti - o vengano introdotti – parziali elementi di frammentazione territoriale, questi possono costituire anche occasione per ricostruire od implementare la rete ecologica locale, ove questa risulti o rischi di essere impoverita;*
- *compensazione - attraverso una maggiore valorizzazione ecologica e quindi anche paesaggistica - delle aree interessate dal P.R. e dal suo immediato intorno;*
- *la relazione con quanto già espresso per il SUAP Lido, in modo che la riqualificazione della Via Catullo possa - sebbene progressivamente – essere armonicamente condotta sia per gli aspetti infrastrutturali che per quelli ecologico-paesistici.*

*Per quel che riguarda i progetti di cui sopra si rileva che la proposta di variante normativa urbanistica all'Art. 24 per l'Ambito 1, nelle “Altre norme”, destina anche gli “Oneri di compensazione ecologica” alla riqualificazione di Via Catullo.*

*Auspicando che questo non metta in forse la realizzazione dei progetti, si chiedono comunque chiarimenti in merito.*

*La Provincia rimane in attesa di poter valutare sia il progetto di mitigazione, sia la proposta del progetto di compensazione ecologica in fase di compatibilità con il PTCP, nella quale sarà possibile effettuare altre ed ulteriori valutazioni.*

*Si ricorda, in funzione della successiva verifica di compatibilità con il PTCP e per evitare l'interruzione dei termini di espressione, la necessaria produzione della Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445), firmata da geologo abilitato in cui sia asseverata la congruità tra le previsioni urbanistiche della variante in esame con i contenuti dello studio geologico del PGT (allegato 6 alla D.G.R. Lombardia 19/06/2017 n. X/6738 - ex allegato 15 D.G.R. L. IX/2616/2011) e del PGRA.*

VISTI i pareri pervenuti successivamente alla Conferenza di verifica di assoggettabilità alla VAS:

**SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA** – Con nota datata 26 novembre 2018, pervenuta il 28/11/2018 protocollata al n. 31880 del Comune di Lonato del Garda evidenzia quanto segue:

- a) Sotto il profilo archeologico fa notare che la zona interessata dalla proposta di Piano di Recupero si configura come a rischio in quanto nel territorio sono noti diversi ritrovamenti archeologici di epoca preistorica-romana e medioevale, pertanto si richiede che siano eseguiti accertamenti preventivi.
- b) Sotto il profilo paesaggistico (l'area oggetto di intervento è sottoposta a tutela ai sensi del d.lgs 42/2004, art. 136. comma 1, lett. c) e d), 01/10/1959 e art. 142, comma 1, lett. b) Lago di Garda ) e di tutela culturale (l'area interessata dall'intervento è sottoposta a tutela indiretta con prescrizioni ai sensi dell'art. 45 del D.lgs 42/2004 relativamente al vincolo di tutela diretta dell'Abbazia di Maguzzano),
  - considerato che l'immobile oggetto di piano di recupero non presenta caratteristiche di qualità meritevoli di conservazione nell'ambito sia della tutela culturale sia paesaggistica insistenti sull'area;
  - considerato, altresì che il piano di recupero contempla un intervento di riqualificazione di via Catullo che potrà migliorare le condizioni di qualità paesaggistica dell'area più prossima al lago;

esprime parere favorevole alla non assoggettabilità alla VAS dell'intervento in oggetto in quanto l'intervento, mantenendo una destinazione residenziale come la preesistenza, e attenendosi alla prescrizione di un incremento di volumetria pari al 10% del volume esistente, con un'altezza che non supera l'altezza massima attuale e considerato altresì che la possibilità di demolizione e ricostruzione di un volume esistente non è espressamente vietata tra le prescrizioni di tutela indiretta per l'area in questione, fermo restando il rispetto delle finalità del vincolo, ovvero che siano assicurate, in termini di volume percepito, le relazioni visive esistenti con l'Abbazia di Maguzzano.

**PARCO REGIONALE DEL MINCIO con sede a Mantova.** Con nota datata 22 novembre 2018, pervenuta il 29/11/2018 protocollata al n. 31982 del Comune di Lonato del Garda comunica di ritenere che la richiesta di approvazione del Piano di Recupero "Bristoldue" e la riqualificazione di un tratto stradale della pubblica Via Catullo non debba essere

assoggettata alla procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della DGR 14106/2003;

RITENUTO, alla luce del rapporto preliminare e (soprattutto) dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale, che l'intervento in oggetto non comporti effetti sulle matrici ambientali analizzate, tali da determinare rischi per la salute umana e/o per l'ambiente e che le osservazioni pervenute potranno costituire delle "condizioni" da recepite nella deliberazione di approvazione del suddetto Piano di Recupero;

Per tutto quanto esposto,

## D E C R E T A

1. di NON ASSOGGETTARE alla procedura di Valutazione Ambientale (VAS) e alla Valutazione di Incidenza Ambientale la proposta di *Piano di Recupero in variante al PGT denominato "Bistol Due", depositata in data 04/08/2018 con Prot. n. 2018/0021268 dalla società Costruzioni Catullo Srl, con sede in Verona, in Via Alberto Dominutti n.15, registrata con numero di pratica edilizia EDI/2018/00366, la cui proposta progettuale prevede:*
  - a) il recupero dell'edificio sito in località Lido di Lonato, in Via Catullo n.12 mediante demolizione totale e ricostruzione di un immobile residenziale esistente e classificato dal PGT vigente all'interno degli "Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica" (art. 24.2), i cui parametri di riferimento sono meglio definiti dalla norma particolare relativa all'"Ambito n. 1" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
  - b) la riqualificazione di un tratto stradale della via pubblica Catullo;
2. di stabilire che, affinché si possa procedere all'adozione del predetto Piano di Recupero in oggetto, vengano osservate le seguenti indicazioni e/o prescrizioni:
  - a) eventuali interventi nonché modifiche alle fasce di rispetto al Reticolo Idrico Principale e Minore dovranno essere sempre autorizzati dall'Ufficio Territoriale Regionale, previa idonea istruttoria, come prescritto dalla D.G.R n. 4229 del 23/10/2015, modificata dalla D.G.R. n. 7581 del 18/12/2017;
  - b) dovranno essere prodotti un progetto di mitigazione e una proposta di compensazione in conformità alle osservazioni contenute nel parere della Provincia di Brescia emesso con atto dirigenziale n. 4545 del 23/11/2018, che persegue gli obiettivi di seguito, in sintesi, indicati:
    - ricomposizione ecologica e paesaggistica in relazione all'intorno, tenendo conto di tutte le visuali che abbracciano l'area (sia verso ovest, sia verso l'area a lago) in quanto, sebbene siano presenti - o vengano introdotti - parziali elementi di frammentazione territoriale, questi possono costituire anche occasione per ricostruire od implementare la rete ecologica locale, ove questa risulti o rischi di essere impoverita;
    - compensazione - attraverso una maggiore valorizzazione ecologica e quindi anche paesaggistica - delle aree interessate dal P.R. e dal suo immediato intorno;

- la relazione con quanto già espresso per il SUAP Lido, in modo che la riqualificazione della Via Catullo possa - sebbene progressivamente - essere armonicamente condotta sia per gli aspetti infrastrutturali che per quelli ecologico-paesistici.
- c) dovrà essere prodotta la Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445), firmata da geologo abilitato in cui sia asseverata la congruità tra le previsioni urbanistiche della variante in esame con i contenuti dello studio geologico del PGT (allegato 6 alla D.G.R. Lombardia 19/06/2017 n. X/6738 - ex allegato 15 D.G.R. L. IX/2616/2011) e del PGRA;
- d) sotto il profilo archeologico si richiede che siano eseguiti accertamenti preventivi al fine di valutare l'impatto delle opere in progetto anche su strutture o depositi di interesse archeologico. Tali indagini, dirette da funzionari archeologici dell'ufficio della Soprintendenza (dott.ssa Solano) ai sensi dell'art. 88 del D.lgs 42/2004, dovranno essere effettuate da ditta o professionista specializzati in ricerche archeologiche;
- e) sotto il profilo paesaggistico (l'area oggetto di intervento è sottoposta a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 136, comma 1, lett. c) e d), 01/10/1959 e art. 142, comma 1, lett. b) Lago di Garda) e di tutela culturale (l'area interessata dall'intervento è sottoposta a tutela indiretta con prescrizioni ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs 42/2004 relativamente al vincolo di tutela diretta dell'Abbazia di Maguzzano), l'intervento dovrà attenersi alla prescrizione di un incremento di volumetria pari al 10% del volume esistente, con un'altezza che non supera l'altezza massima attuale, fermo restando il rispetto delle finalità del vincolo, ovvero che siano assicurate, in termini di volume percepito, le relazioni visive esistenti con l'Abbazia di Maguzzano. La definizione di dettaglio del progetto complessivo, degli elementi paesaggistici (aree libere) e dei manufatti architettonici (sinteticamente indicati negli elaborati a corredo della istanza di verifica di assoggettabilità) verranno analizzati in sede di progettazione definitiva e pertanto soggetti a specifica richiesta di parere vincolante di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 5 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni e di autorizzazione relativamente alla tutela indiretta ex art. 45 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.
- f) Resta vigente la determina del direttore generale di Garda Uno Spa (precedente gestore del servizio idrico integrato) che prevedeva dei limiti allo scarico per quanto riguardava interventi superiori ai 18 abitanti equivalenti (pari a 67 unità abitative). Qualora la consistenza dello scarico generato dall'intervento in oggetto sia superiore ai 18 abitanti equivalenti fino a 72 abitanti equivalenti, potrà scaricare solo tramite impianto di sollevamento con portata 1/s solo nell'intervallo di tempo compreso tra le 19,00 e le 23,00, mentre per quanto riguarda un intervento superiore a 72 abitanti equivalenti, potrà scaricare solo tramite impianto di sollevamento di portata di 1,6 l/s solo nell'intervallo di tempo compreso tra le 17,00 e le 23.
3. di provvedere alla pubblicazione sul sito SIVAS regionale, sul sito web del Comune di Lonato del Garda nonché all'albo pretorio comunale del presente decreto.

L'AUTORITA' COMPETENTE

(arch. Paola Moretto)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi  
del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e  
sostituisce il documento cartaceo e la firma  
autografa.