



Città di LONATO del GARDA
Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N.21 del 06/05/2021

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Adozione del Piano di Lottizzazione residenziale denominato "Via Mantova" in località Monte Forca in variante al PGT

L'anno **duemilaventuno** addì **sei** del mese di **maggio** alle ore **20:30** in videoconferenza, così come previsto dall'art.73, comma 1, del D.L.17.03.2020, n.18 e disposto con Decreto n.1 del 3.12.2020 del Presidente del Consiglio comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge e dal regolamento comunale, sono stati convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
SINDACO	TARDANI ROBERTO	Si	
componente	BORGESE GIUSEPPE	Si	
componente	VANARIA ROBERTO	Si	
componente	BRESCIANI FIORENZO	Si	
componente	GIACOMELLI LAURA	Si	
componente	VALENTINO LEONARDI	Si	
componente	ORLINI ELENA	Si	
componente	FERRARINI NICOLA	Si	
componente	COMINELLI LUIGI	Si	
componente	CAPRA LAURA	Si	
componente	ANELLI MARIA	Si	
componente	COMENCINI PAOLA	Si	
componente	BREDA ALBERTO	Si	
componente	DANESI LORENZO	Si	
componente	LOCANTORE ANDREA	Si	
componente	PERINI PAOLA	Si	
componente	BOLLANI DAVIDE	Si	

Totale Presenti: **17**

Totale Assenti: **0**

Assiste all'adunanza il Segretario Generale **FERRO VALERIA**, il quale provvede alla relazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Consigliere **GIUSEPPE BORGESE**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



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

Deliberazione Consiglio Comunale n. 21 del 06/05/2021

OGGETTO: Adozione del Piano di Lottizzazione residenziale denominato "Via Mantova" in località Monte Forca in variante al PGT

Sono presenti gli assessori comunali Monica Zilioli, Nicola Bianchi e Massimo Castellini.

Su invito del Presidente del consiglio, relaziona l'Assessore Monica Zilioli illustrando il piano di lottizzazione in discussione; dettaglia, in particolare, gli obblighi previsti a carico del soggetto lottizzante.

Interviene il consigliere di minoranza Paola Perini la quale esprime le proprie perplessità in merito alla trasformazione in area residenziale di tale area di natura industriale – commerciale. Esprime la propria perplessità in ordine alla previsione, proprio in tale area, di un polo residenziale. Rileva altresì la problematica degli odori degli impianti di biogas presenti nella zona che già hanno creato difficoltà alla realtà delle abitazioni della frazione di Castel Venzago. Evidenzia la sua posizione di "distanza" da tale scelta, come già evidenziato dal proprio rappresentante in Commissione urbanistica. Anticipa il proprio voto contrario.

L'Assessore Zilioli precisa che con tale intervento non si incide sul consumo di suolo. Osserva inoltre che tali richieste sono state presentate in regime emergenziale, dovute anche ad un mutamento della domanda sul mercato immobiliare. Rileva altresì che, per quanto riguarda gli odori, l'amministrazione è chiamata a tutelare l'interesse pubblico, anche a discapito di chi produce tali emissioni.

Il consigliere di minoranza Locantore ribadisce, come esposto dal consigliere Perini, che tale zona era stata prevista dal comune come produttiva commerciale, vicina peraltro alla famosa area dei Campagnoli. Rileva che, a suo parere, l'esigenza abitativa debba essere garantita dall'amministrazione attraverso un'idea non solo di tipo burocratico ma politico che dia una visione di bellezza e tutela. Riferisce che tale area doveva essere mantenuta industriale – commerciale. Anticipa il proprio voto contrario.

L'assessore Zilioli Monica, prendendo atto della riflessione espressa dal consigliere Locantore, ribadisce la posizione precedentemente espressa.

Il consigliere di minoranza Perini rappresenta che, a suo avviso, le risposte fornite non siano soddisfacenti nel modo più assoluto; osserva che tale zona debba rimanere inquadrata con

destinazione commerciale produttiva, anche perché con tale trasformazione può essere creato un precedente.

Il consigliere di minoranza Comencini dichiara di condividere quanto espresso dai consiglieri Locantore e Perini. Preannuncia il proprio voto contrario.

Interviene l'assessore Zilioli. Ricorda che l'amministrazione ha sempre supportato gli abitanti di Castel Venzago, che si sono costituiti in Comitato, e sono state intraprese tutte le azioni legali possibili a tutela degli stessi.

Si dà atto che gli interventi dei consiglieri che hanno partecipato alla discussione della presente proposta sono riportati e trascritti, dalla relativa registrazione audio, in forma integrale, nel documento depositato agli atti della segreteria comunale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICORDATO che il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consigli Comunale n. 15 del 09.02.2010 ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 32 - Serie inserzioni e concorsi, in data 11/08/2010;

RICHIAMATI gli atti relativi alle successive varianti apportate allo strumento urbanistico generale, di cui ai seguenti avvisi pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia:

- n. 27 - Serie inserzioni e concorsi del 06/07/2011 (Variante al Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole);
- n. 17 - Serie inserzioni e concorsi del 26/04/2012 (Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante n.1);
- n. 19 - Serie inserzioni e concorsi del 06/05/2015 (Variante al Piano di Governo del Territorio - Varianti e Rettifiche);
- n. 10 - Serie inserzioni e concorsi del 04/03/2020 (Recepimento nel PGT del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni e modifiche al Piano dei Servizi ai sensi degli artt. 9.15, 10.6 e 95bis della LR 12/2005 e s.m.i.);
- n. 44 - Serie inserzioni e concorsi del 28/10/2020 (Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT);

VISTA la domanda datata 20 luglio 2017 – pratica edilizia 284 - 2017 con la quale, i signori Zanoni Luigi e Rovetta Daniela chiedono l'approvazione del Piano di Lottizzazione residenziale in via Mantova in loc. Monte Forca, sull'area identificata dal fg. 62, mapp. 251/parte. L'area interessata dal P.L. è ubicata nel Comune di Lonato del Garda, in via Mantova a confine con il comune di Castiglione delle Stiviere;

RILEVATO che l'area di lottizzazione è suddivisa in 12 (dodici) lotti edificabili più uno già edificato; è comunque ammessa variazione nella suddivisione o nell'accorpamento di singoli lotti;

CONSIDERATO che la proposta di intervento prevede i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale (area d'intervento). Mq 19.500 – porzione della particella 251 del foglio 62;
- Superficie fondiaria (area utilizzata ai fini della determinazione dei parametri urbanistici):
 - mq 15.000;
 - Indice Fondiario: mc/mq 0,60;

- Volume ammissibile: mc 9.000,00;

DATO ATTO che le aree interessate dal Piano di Lottizzazione “ricadono nell’ambito particolare n. 5 in una zona classificata come C1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale, normata dall’art. 42 delle N.T.A. del Piano delle Regole”. L’ambito n. 5 così recita “Relativamente all’ambito n. 5 per la determinazione del peso insediativo (volume, SL, e SC) è fatto salvo quanto stabilito al punto 42.1 del presente articolo. Derogando a quanto definito al punto 42.3 del presente articolo si ammette la destinazione commerciale legata ai prodotti dell’agricoltura. Contestualmente si ammettono tutte le destinazioni turistiche ad eccezione delle destinazioni 2e e 2f”.

RILEVATO, pertanto, che il progetto è in variante all’art. 42 delle NTA del Piano delle regole del PGT e in particolare alle norme che disciplinano l’Ambito n. 5 (art. 42.3 delle N.T.A) in quanto lo strumento urbanistico ammette la destinazione commerciale compresa la vendita di prodotti dell’agricoltura mentre il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di edifici a destinazione residenziale;

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, provvedono 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 ambientale 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 L’autorità competente valuta se i piani i piani e i programmi diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l’autorizzazione dei progetti, producano 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 2001/42/CEE del Parlamento europeo) la valutazione ambientale deve essere effettuata durante la fase preparatoria del Piano o del Programma, anteriormente alla sua adozione;

RICHIAMATE:

- la deliberazione del Consiglio Regionale n. VIII/351 del 13/03/2007 “Indirizzi generali per la valutazione dei Piani e Programmi, ai sensi dell’articolo 4, comma 1, della L.R. 12/2005;
- la deliberazione della Giunta Regionale n. 9/761 del 10/11/2010 “Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4 della L.R. 12/2005, D.C.R. 351/2007) - Recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle DD.G.R. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971”;
- il Comunicato regionale 25 febbraio 2010, n. 29 “Direzione Generale Territorio e Urbanistica - Piani di Governo del Territorio: indicazioni ai Comuni a seguito dell’approvazione del Piano Territoriale Regionale”

RICORDATO, inoltre, che ai sensi della L.R 12/2005:

- 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;
- 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;

RICORDATO CHE:

- con deliberazione della Giunta comunale n. 77 del 15 maggio 2018 è stato dato avvio al procedimento per la verifica di assoggettabilità alla VAS (V.A.S) del progetto in esame, ai sensi della DCR VIII/351 del 13 marzo n. 2007 e della DGR N. 9/661 del 10 novembre 2010;
- l’avviso dell’avvio del procedimento è stato pubblicato all’albo pretorio per 30 giorni a far data dal 13 marzo 2019, n. 523 di registro pubblicazioni e sul sito del comune di Lonato del Garda www.comune.lonato.bs.it, nella cartella “Piano di lottizzazione residenza via Mantova in variante al PGT” della sezione “Piano del Governo del Territorio” e sul sito web sivas della Regione Lombardia www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas, nonché sul BURL n. 12 serie Avvisi e Concorsi del 20 marzo 2019.

DATO ATTO che con lettera del 25 marzo 2019, prot. 10108 è stata convocata la conferenza di verifica di assoggettabilità alla VAS e alla Valutazione di incidenza Ambientale, che si è tenuta in data 17 aprile 2019;

VISTI i pareri e le osservazioni pervenuti dalle Autorità con specifiche competenze in materia ambientale e dagli Enti Territorialmente interessati in sede di Conferenza di verifica del 17 aprile 2019 e/o successivamente a tale consesso:

- la **Regione Lombardia Ufficio territoriale regionale di Brescia**, con nota protocollata in data 03/04/2019 n. 11040 esprime parere favorevole alla non assoggettabilità alla VAS;
- il **Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria equipe Territoriale Igiene Garda (ATS)**, con sede a Salò, con nota protocollata in data 16/04/2019 al n. 12490, osserva che la Variante puntuale al P.G.T. in argomento può essere esclusa dalla procedura di V.a.s, per i soli aspetti igienico sanitari, alla condizione che le nuove residenze vengano realizzate fuori dalla zona di rispetto di allevamenti zootecnici (si vedano in proposito i vincoli fissati dalla Delibera dell’ex A.S.L. Brescia n. 797 del 17.11.03 e ss. mm. ed ii.);
- il **Parco del Mincio** con sede a Mantova, con nota datata 16/04/2019 assengata al protocollo del Comune al n. 12703, in ordine al procedimento di valutazione di incidenza ambientale del Piano di lottizzazione residenziale in oggetto, esprime parere (ai sensi della DGR 14106/2003) di non assoggettabilità alla VIC (valutazione di incidenza ambientale);

- la **Provincia di Brescia**, con nota pervenuta in data 12/04/2019 acclarata al protocollo 12175, fa emergere alcune criticità connesse agli aspetti che di seguito vengono riassunti:

- ritiene che le aree interessate dall'intervento sono collocate in un contesto di particolare sensibilità paesaggistica e ambientale, costituito dal tipico ambiente collinare morenico per la salvaguardia del quale ogni trasformazione dovrebbe essere attentamente valutata nella sua opportunità. La realizzazione di un nucleo residenziale, completamente nuovo, isolato e avulso dal contesto, lontano dai centri abitati non si ritiene coerente con gli obiettivi di uno sviluppo dei centri compatto e finalizzato alla salvaguardia del contesto agricolo.
- la vicinanza di un importante elemento della Rete Natura 2000 e l'appartenenza agli Elementi di Primo Livello della RER, suggerirebbe di valutare l'effettiva necessità di una trasformazione che potrebbe aprire la strada a trasformazioni ulteriori. L'indagine conoscitiva condotta nel Rapporto Preliminare ha identificato in modo corretto le caratteristiche di appartenenza alla RER ed alla REP. Tuttavia non si sono riscontrate nella documentazione di progetto e degli allegati attualmente resi disponibili, corrispondenti attenzioni alle mitigazioni e compensazioni ecologiche da prevedere per la zona e di cui agli articoli della Normativa del PTCP.

Ciò premesso, la Provincia ha richiesto la seguente documentazione integrativa:

- uno Studio di Incidenza completo e volto ad escludere eventuali incidenze dirette e/o indirette sul Sito RN 2000 IT20B0018 "Complesso morenico di Castiglione delle Stiviere". Tale documento dovrà essere trasmesso anche all'Ente Gestore "Parco regionale del Mincio" il quale dovrà far pervenire alla Provincia di Brescia ed al Comune di Lonato il proprio parere di competenza. Al proposito si precisa che la Provincia è ente competente per quanto attiene la Variante al PGT (rif. LR. n. 86/83 Art. 25 bis);
 - un approfondimento della relazione con la rete ecologica locale e sovralocale che consenta la proposta di adeguati progetti di mitigazione e di compensazione ecologica. Questi dovranno tenere conto dei risultati e delle prescrizioni che dovessero emergere anche dalla Valutazione di Incidenza, data la stretta connessione tra la rete ecologica del territorio ed il mantenimento della qualità ecosistemica non solo dello stesso territorio ma anche dei Siti RN 2000 che connette;
- la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia**, con nota datata 17/04/2019 assegnata al protocollata del comune di Lonato del Garda al n. 12699, esprime parere favorevole alla assoggettabilità alla VAS del P.L in oggetto, per le seguenti motivazioni. Sotto il profilo paesaggistico, pur considerando che l'area in oggetto non è sottoposta a tutela specifica ai sensi della parte III del D. Lgs 42/2004, si osserva che la stessa presenta degli elementi di sensibilità, dovuti in primis alla vicinanza all'area tutelata ex art.136, per effetto del D.M. 22/04/1966 relativo al territorio di Castiglione delle Stiviere in cui si riconosce il valore del territorio collinare in cui è privilegiato l'aspetto di fruizione del paesaggio circostante. La sensibilità dell'area in esame è evidente anche nella caratterizzazione planoaltimetrica del lotto, che si erge quale rilevato chiaramente distinguibile anche a distanza e in corrispondenza del quale già oggi, l'unico edificio esistente, appare di impatto e fornisce la misura di valutazione dell'impianto proposto. A questo si aggiunge la connotazione agricola dell'ambito in esame e del suo territorio più prossimo, da cui emergono sporadici episodi edilizi caratterizzati tipologicamente dallo stretto legame con l'uso del suolo, rispetto al quale l'impianto proposto, più affine ad una zona di completamento in area urbana e con notevoli impatti in termini di volume percepito, viabilità e urbanizzazioni, appare fortemente critico e chiaramente non trascurabile sotto l'aspetto dell'impatto paesaggistico. Sotto il profilo archeologico, richiede che

nella zona in cui sono previsti scavi e movimento terra, funzionali tanto alle opere di lottizzazione che a quelle di urbanizzazione, siano eseguiti accertamenti preventivi. Tali indagini, dirette dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 88 del D.Lgs 42 del 2004, dovranno essere effettuate da ditta o professionista specializzati in ricerche archeologiche.

VISTE le seguenti integrazioni pervenute dai tecnici incaricati dai proponenti del Piano di lottizzazione di cui trattasi, agronomo e forestale dott. Eugenio Mortini dello Studio tecnico associato Habitat 2.0 con sede a Brescia e dai progettisti Studio tecnico geom. Roberto Abate, arch. Paolo Faricciotti nonché consulente paesaggista dello studio Pianozieroprogetti con sede a Bedizzole ing. Cesare Bertocchi:

- con nota in data 28/12/2020 prot.38794, il tecnico incaricato geom. Roberto Abate, in risposta al citato parere del Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria equipe Territoriale Igiene Garda (ATS) acclarato al protocollo in data 16/04/2019 al n.12490, dichiara che gli edifici verranno progettati, in fase esecutiva, e realizzati all'esterno della zona di rispetto di allevamento zootecnico presente in zona.
- il tecnico agronomo e forestale incaricato dott. Eugenio Mortini dello Studio tecnico associato Habitat 2.0, in data 23/12/2020, in risposta alle criticità sollevate nella relazione istruttoria allegata al parere approvato con Atto Dirigenziale della Provincia n. 1109/2019, ha presentato la seguente documentazione integrativa assegnata al protocollo al n. 38569:
 - Studio per la valutazione di incidenza ambientale finalizzato allo screening delle previsioni di piano;
 - Relazione di compatibilità ecologica della trasformazione e progetto delle mitigazioni mediante opere a verde;
 - Tavola T01 – Analisi ecologica del paesaggio interessato dalla trasformazione
 - Tavola T02 – Planimetria delle opere a verde di mitigazione;

Nei predetti elaborati si evidenzia quanto segue:

IN MERITO ALLE CRITICITÀ DERIVANTI DALLA VICINANZA CON Z.S.C. IT20B018 “COMPLESSO MORENICO DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE”. Sul territorio del Comune di Lonato d. Garda non sussistono Siti Natura 2000 ma confina spazialmente con il territorio del Comune di Castiglione delle Stiviere, entro cui si trova la Z.S.C. IT20B0018 “Complesso morenico di Castiglione delle Stiviere”. La distanza tra area oggetto di P.A. e il confine nord del Sito è di meno di 200 m . Il sito è assoggettato alle misure di gestione generale delle Zone Speciali di Conservazione (ZSC) di cui all'allegato 1 della D.G.R.4429/2015. L'Ente Gestore è il Parco Regionale del Mincio. Il sito interessa una superficie di 116 ha, e ricade spazialmente entro il perimetro del PLIS di Castiglione delle Stiviere, spazialmente più esteso rispetto al SIC (Sito di Importanza Comunitaria). **Lo Studio per la valutazione di incidenza ambientale finalizzato allo screening delle previsioni di piano e la Relazione di compatibilità ecologica della trasformazione e progetto delle mitigazioni mediante opere a verde** individuano e propongono diverse misure mitigative. La disamina degli elementi ambientali ed ecologici analizzati all'interno degli elaborati (Studio per la valutazione di incidenza ambientale finalizzato allo screening delle previsioni di piano e Relazione di compatibilità ecologica della trasformazione e progetto delle mitigazioni mediante opere a verde) ha evidenziato che sull'area oggetto di intervento e nel dintorno è caratterizzato da diversi elementi di sensibilità derivante anche all'appartenenza ad elementi centrali delle Reti Ecologiche sovraordinate (elementi di primo livello della RER, corridoi ecologici di livello regionale e provinciale). È indubbio che la previsione di un insediamento residenziale quale quello oggetto del presente provvedimento ad una distanza così ravvicinata rispetto al Sito di importanza comunitaria possa avere un impatto, sul Sito Natura 2000. A tal proposito lo Studio per la valutazione di incidenza ambientale sottolinea gli aspetti che dovranno essere oggetto di un processo di valutazione che dovrà essere condotto nelle successive fasi del procedimento: Vengono proposte le seguenti misure:

- **Attività di cantiere:** il futuro cantiere dovrà essere impostato secondo criteri di elevata sostenibilità, adottando soluzioni e accorgimenti che riducano gli effetti negativi dell'intervento. A titolo di esempio si raccomanda l'esecuzione delle operazioni di scavo in periodi non interessati dalla riproduzione delle specie faunistiche obiettivo di conservazione, evitando cioè il periodo primaverile ed estivo, secondo un calendario da affinarsi in fase successiva. Oltre a ciò, si anticipa la necessità che i mezzi in arrivo al cantiere accedano da monte, evitando cioè di transitare nei pressi dell'area protetta.
- Nella **Relazione di compatibilità ecologica della trasformazione e progetto delle mitigazioni mediante opere a verde** si evidenzia che il verde di "mitigazione" proposto è orientato soprattutto a contribuire alla permeabilità della previsione in oggetto. In particolare si intende far sì che la componente arborea ed arbustiva non si limiti al solo perimetro del comparto, ma si estenda al suo interno in forma di piccoli corridoi verdi e macchie vegetate. Gli spazi a futuro giardino conterranno quindi elementi verdi di tipo autoctono, distribuiti secondo una logica di compenetrazione degli spazi interni al comparto, diventando elementi di connessione verso l'esterno. I giardini disporranno di un apparato vegetazionale di impronta ecologica, realizzato tramite le specie vegetali indicate in tale Relazione. Inoltre i prati dei futuri spazi verdi dovranno essere seminati mediante un miscuglio di sementi, caratterizzati da un elevato numero di specie, tra le quali molte leguminose e specie da fiore. L'impiego di questi miscugli crea ambienti ad elevata ricchezza specifica, che anche se non necessariamente paragonabili alla ricchezza e al pregio vegetazionale di un fiorume, possono comunque migliorare le condizioni di sostenibilità dell'intervento. Ciò nella consapevolezza che anche gli spazi a prato possano concorrere ad ospitare una flora ed una fauna articolata, proporzionale al numero di specie vegetali presenti nel prato.

ESAMINATA, inoltre, la Relazione di compatibilità ecologica della trasformazione che prevede – in ragione della prossimità dell'area oggetto di P.A. alla vicina area protetta in Comune di Castiglione delle Stiviere e all'appartenenza ad un sistema ecologico sovraordinato di notevole rilevanza (corridoi ecologici provinciali) – un progetto delle mitigazioni mediante opere a verde. Il verde di mitigazione assume, in tale ambito, una valenza che ha come finalità, oltre al mero mascheramento percettivo dell'intervento, una forma di verde che punta alla permeabilità della previsione. Ciò riduce sensibilmente l'effetto di un ambiente totalmente antropizzato ed impermeabile contribuendo alla permeabilità della previsione in oggetto. Trattasi, in estrema sintesi di un progetto (di mitigazione) con le seguenti caratteristiche e finalità:

- in linea con quanto indicato nello studio per la valutazione di incidenza ambientale, la componente arborea ed arbustiva non deve limitarsi al solo perimetro del comparto, ma si deve estendere al suo interno in forma di piccoli corridoi verdi e macchie vegetate. I giardini dovranno disporre di un apparato vegetazionale di impronta ecologica, realizzato tramite le specie vegetali indicate in tale elaborato, seppur non sia preclusa la possibilità di impiego anche di altre specie;
- eventuali siepi perimetrali di delimitazione delle proprietà potranno essere realizzate con specie a scelta dei proprietari, ma anche in questo caso integrando la composizione con elementi arborei ed arbustivi autoctoni distribuiti secondo la logica di deframmentazione sopra descritta e riportata in planimetria.
- un altro tema di mitigazione, complementare al precedente, riguarda il miscuglio di sementi per la realizzazione dei prati caratterizzati con un mix vegetazionale polispecifico e naturali, in grado di comunque di migliorare le condizioni di sostenibilità dell'intervento.
- infine si propone una modalità di realizzazione dei parcheggi ad elevata permeabilità e capacità drenante, mediante impiego di formelle in materiale plastico caratterizzate da setti molto ristretti, in grado di facilitare la crescita dell'erba. È sconsigliato l'impiego dei tradizionali erba block in cemento, in quanto i setti di separazione riducono

eccessivamente lo spazio disponibile per la crescita dell'erba;

VISTO, infine, il **Piano paesistico di contesto** redatto e depositato dall'ing. Cesare Bertocchi in data 18/02/2021 e assegnato al protocollo n. 5616, in risposta alle criticità contenute nel parere emesso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia espresso con nota datata 17/04/2019, dal quale emerge quanto segue.

L'area è collocata all'interno di una porzione di area facente parte di un compendio più ampio già in parte occupato da edifici agricolo-commerciali (serre per fiori in vaso). In particolare la porzione interessata dall'intervento, posta in lato nord-est del comparto ed è attualmente interessata da un solo edificio di carattere residenziale. La variante al Piano Attuativo denominato "Via Mantova" modifica le previsioni di piano vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 10/07/2020, riguardanti aspetti di destinazioni d'uso dal punto di vista normativo.

Nello specifico l'intervento consiste nella riclassificazione ad ambito residenziale di un'area classificata dal PGT vigente normata dall'art. 42 delle NTA del Piano delle Regole e individuata con il n. 5 che rimanda all'art. 42.3 "Ambiti sottoposti a disposizioni particolari", nel quale si prescrive che "fatto salvo quanto stabilito al punto 42.1" in deroga a quanto definito al punto 42.3 si ammette la destinazione commerciale legata ai prodotti dell'agricoltura. Contestualmente si ammettono tutte le destinazioni turistiche ad eccezione delle destinazioni 2e (campeggio) e 2f (aree di sosta).

La variante si prefigge la realizzazione di unità abitative del tipo villa singola o bifamiliare, previste su un piano fuori terra od in alternativa su due piani fuori terra più un piano interrato, con una potenzialità edificatoria prevista di 9.000 mc dotate di aree verdi di pertinenza, che si affacciano su strade private di penetrazione a traffico locale e a servizio esclusivo dell'area residenziale. All'interno del complesso insediativo verrà garantita un'ampia porzione di verde in corrispondenza del lembo boscato sul lato est.

Il confronto tra le previsioni urbanistiche presenti nell'attuale strumento urbanistico e quelle derivanti dall'intervento proposto in variante evidenzia il diverso impatto generato.

Parametri urbanistici secondo le vigenti norme (art. 42 NTA)	Parametri urbanistici secondo le Norme tecniche previste dal Piano di Lottizzazione)
SF = 15.000 mq	SF = 15.000 mq
IF (edific. fondiaria) = 0,75 mq/mq	IT = 0,6 mc/mq IF
	V = 9.000 mc
SL = 11.250 mq	SL = 3.000 mq
H1 (altezza del fronte) = 9,50 m	H1 (altezza del fronte) = 7,00 m

Dall'esame di tali parametri risulta evidente che - tenuto conto della potenzialità massima edificatoria "concessa" dal PGT vigente che è molto più alta rispetto a quanto previsto dal Piano Attuativo in parola - l'impatto ambientale del P.L. in variante non può che essere ridotto rispetto a quanto realizzabile secondo le attuali previsioni urbanistiche. Intendendosi per «impatto ambientale» l'effetto significativo, diretto o indiretto, su alcuni fattori espressamente menzionati: popolazione umana e salute umana; biodiversità; territorio, suolo, acqua, aria e clima; patrimonio culturale e paesaggio nonché l'interazione tra gli stessi (art. 5, comma 1, d.lgs. 152/2006). Tale aspetto appare ancor più rilevante se si pensa che stante all'attuale normativa, la mera attuazione delle previsioni urbanistiche non comporta alcuna procedura di confronto con gli enti preposti alla tutela dell'ambiente e sul patrimonio culturale, nel quale sono compresi i beni paesaggistici (art. 6, comma 1, d.lgs. n. 152/2006). In ogni caso il piano paesistico di contesto fa un'analisi della percezione visiva dell'intervento attraverso lo studio dell'intervisibilità e ciò per valutare i potenziali effetti visivi originati dall'interazione dell'intervento con l'ambito territoriale in cui esse si inseriscono (ingombro visivo). "Tale studio permette di accertare le aree di impatto effettive, cioè le zone effettivamente influenzate dall'effetto visivo delle previsioni urbanistiche, visto che la morfologia del territorio può

consentire la vista delle stesse da alcuni punti e non da altri, indipendentemente dalla distanza. Trova qui applicazione la cd "Carta dell'intervisibilità" che identifica le zone da cui l'area interessata dall'intervento risulterà visibile e che tiene esclusivamente conto della componente topografica e morfologica delle aree in esame. Si ricorda che per Carta dell'intervisibilità si intende una cartografia riferita all'area di studio all'interno della quale siano evidenziati tutti i punti del territorio dai quali è visibile un elemento contenuto all'interno dell'area stessa. Tra gli elementi utilizzati per la realizzazione della Carta di intervisibilità non è stata presa in considerazione la presenza di barriere, sia naturali (vegetazione) che antropiche (edifici), ma è stata considerata la condizione morfologica del territorio. Il piano paesistico di contesto sottolinea che le indicazioni fornite dalle viste mettono in evidenza come - a fronte di un bacino visuale che giunge a nord e a sud fino al crinale morenico che lambisce l'abitato di Castiglione delle Stiviere - l'area d'intervento allo stato attuale è visibile solo da alcuni punti con un grado di visibilità non superiore ai 2-3 km (oltre tale distanza l'impatto visivo dell'area interessata non è significativo non essendo percepibile all'occhio umano). Gli unici punti sensibili sono quelli in prossimità del Monte Nuvolo a nord e del Monte Castellero ad est, ma l'impatto visivo dell'intervento sul paesaggio può essere definito scarsamente rilevante. La Carta della visibilità evidenzia che solo dai punti di visuale in prossimità, gli interventi di nuova edificazione risulteranno maggiormente visibili. La visibilità delle trasformazioni è molto limitata, in quanto rispetto alla strada di maggior fruizione rappresentata da Via del Benaco (che si trova nelle vicinanze dell'intervento), l'area oggetto di intervento risulta ad una distanza tale da consentirne una vista difficoltosa e parziale. In conclusione, per la sua posizione su porzione di terreno parzialmente collinare, l'area di progetto è percepibile da poche zone del territorio comunale. Si ricorda, infine che con l'aumentare della distanza, anche in presenza di un aumento della differenza di quota tra il punto di percezione e l'oggetto percepito, diminuisce il potere di risoluzione dell'occhio umano e quindi la possibilità di percepire nitidamente gli oggetti;

VISTA la "Valutazione di Incidenza (primo livello - screening)" del Piano di Lottizzazione espressa dalla Provincia di Brescia pervenuta in data 13/01/2021 prot. 1053 redatta a seguito della integrazione prodotta dal tecnico agronomo e forestale incaricato dott. Eugenio Mortini dello Studio tecnico associato Habitat 2.0, in data 23/12/2020 (Studio per la valutazione di incidenza ambientale finalizzato allo screening delle previsioni di piano, Relazione di compatibilità ecologica della trasformazione e progetto delle mitigazioni mediante opere a verde, Tavola T01 – Analisi ecologica del paesaggio interessato dalla trasformazione, Tavola T02 – Planimetria delle opere a verde di mitigazione) nella quale si stabilisce quanto segue:

"vista l'indagine condotta secondo il Livello 1 di screening specifico e verificata l'eshaustività delle informazioni in esso contenute, oltre che le misure di mitigazione previste, in qualità di Ente competente in materia si esprime il parere di screening che segue, ossia: è possibile concludere in maniera oggettiva che il Piano di Lottizzazione in Monte Forca proposto in Variante al Piano di Governo del Territorio di Lonato, qualora applicate le mitigazioni indicate al Cap. 5 dello studio d'incidenza, non determinerà incidenza significativa, ovvero non pregiudicherà il mantenimento dell'integrità del Sito RN 2000";

"Complesso morenico di Castiglione delle Stiviere ed area umida di Valle" e dei siti più lontani, con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie per i quali i medesimi sono stati creati. Ciò considerato, proprio perché si interviene comunque in un'area di connessione ecologica appartenente alla infrastruttura prioritaria costituita dalla RER, si raccomanda che il progetto di mitigazione e di compensazione ecologica (quest'ultimo concordato eventualmente con l'Ente gestore del Sito o previsto su aree condivise dalle amministrazioni coinvolte) citato nel capitolo 5 siano adeguatamente e compiutamente previsti e realizzati, in modo da costituire uno strumento efficace di valorizzazione ecosistemica del territorio."

RITENUTO, in ogni caso di sottoporre a VAS il progetto di cui trattasi al fine contemperare il Piano di lottizzazione con le esigenze di tutela paesaggistica espresse dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia, con nota datata 17/04/2019 protocollo n. 12699;

VISTO lo schema di convenzione urbanistica che prevede:

- Standard urbanistici: mc 9.000 x 30/150: mq 1.800;
- Monetizzazione standard (mq 1.800,00 x €/mq 87,50) = € 157.500,00;
- Standard di Qualità (CCA): (slp) mq 3.000,00 x €/mq 70,00= 210.000,00
- importo opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguire: € 129.268,00 (centoventinovemiladuecentosessantottovirgolazero) (fognatura extracomparto).

Le altre opere di urbanizzazione previste (fognatura acque nere, rete acquedotto, rete gas, rete illuminazione, parcheggi ed accessi, rete telefonica e del collegamento delle stesse alle relative reti pubbliche) sono tutte all'interno della lottizzazione e, pertanto, non sono state ammesse allo scomputo. L'unica opera ammessa allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è la fognatura extracomparto della lunghezza di circa 900 mt per un costo previsto da CME pari a € 129.268,00.

ATTESO che il progetto è stato esaminato dalla Commissione urbanistica in data 21/12/2017 e in data 27 aprile 2021

VISTI gli artt. 49, 183, comma 9, e 191 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

VISTI i pareri favorevoli espressi, dal dirigente dell'area Tecnica Settore Edilizia Privata ed Urbanistica, dott. Michele Spazzini, in ordine alla regolarità tecnica della proposta, dal responsabile dell'area economico-finanziaria, dott. Davide Boglioni, in ordine alla regolarità contabile e dal Segretario Generale, dott.ssa Valeria Ferro, in ossequio alle disposizioni del vigente Statuto comunale;

dopo ampia ed esauriente discussione, con gli interventi di numerosi consiglieri di cui all'allegato depositato agli atti;

CON VOTI favorevoli 11, contrari 5 (consiglieri Comencini Paola – Breda Alberto – Danesi Lorenzo – Locantore Andrea – Perini Paola, astenuti 1 (consigliere Bollani Davide), espressi nelle forme di legge da 17 consiglieri presenti ed aventi diritto al voto;

DELIBERA

1. di adottare, per le motivazioni esposte in premessa, il Piano di lottizzazione residenziale denominato "Via Mantova" in loc. Monte Forca in variante al PGT a firma dell'arch. Paolo Faricciotti e geom. Roberto Abate, presentata dai signori Zanoni Luigi e Rovetta Daniela in data 20 luglio 2017 – pratica edilizia 284 - 2017 integrata da ultimo in data 27/04/2021 prot. 13137, costituito dai seguenti elaborati:

- Istanza di approvazione del piano attuativo;
- Relazione tecnico illustrativa;
- Norme Tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione;
- Schema di Convenzione urbanistica;
- Estratto mappa;
- Estratto PGT;
- Tav. 0 - Inquadramento Territoriale;
- Tav. 1 - Planimetria generale di rilievo piano altimetrico;

- Tav. 2 - Pianoaltimetrico - Dati stereometrici dell'intervento;
- Tav. 3 - Opere interne al comparto: comparazione tra rilievo e progetto con indicazione del sedime della strada di lottizzazione privata e dei parcheggi privati;
- Tav. 4.1 - Opere interne al comparto: fognatura acque nere e fognatura acque bianche;
- Tav. 4.2 - Opere interne al comparto: rete illuminazione pubblica, rete energia elettrica, rete telecom, rete acquedotto, rete gasdotto;
- Tav. 4.3 - Opere interne al comparto: strade - marciapiedi - sezione stradale tipo;
- Tav. 5 - Documentazione fotografica;
- Tav. 6 - Opere di urbanizzazione primaria - Schema delle opere di urbanizzazione extracomparto;
- Computo metrico estimativo relativo alle opere per la realizzazione di fognatura extracomparto;
- Relazione idrogeologica;
- nota in data 28/12/2020 prot. 38794 con la quale il tecnico incaricato geom. Roberto Abate, dichiara - in risposta al parere del Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria equipe Territoriale Igiene Garda (ATS) acclarato al protocollo in data 16/04/2019 al n. 12490 - che gli edifici verranno progettati e realizzati all'esterno della zona di rispetto di allevamento zootecnico presente in zona;
- Studio per la valutazione di incidenza ambientale finalizzato allo screening delle previsioni di piano;
- Relazione di compatibilità ecologica della trasformazione e progetto delle mitigazioni mediante opere a verde;
- Tavola T01 – Analisi ecologica del paesaggio interessato dalla trasformazione;
- Tavola T02 – Planimetria delle opere a verde di mitigazione;
- piano paesistico di contesto redatto dall'ing. Cesare Bertocchi;
- Rapporto Preliminare comprensivo di componente urbanistica;
- "Valutazione di Incidenza (primo livello - screening)" del Piano di Lottizzazione espressa dalla Provincia di Brescia con nota pervenuta in data 13/01/2021 prot. 1053;

2. di sottoporre, per le motivazioni espresse in narrativa, il Piano di Lottizzazione residenziale a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 dando atto che il parere motivato e la dichiarazione di sintesi dovranno essere acquisiti prima dell'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione da parte del Consiglio comunale.
3. di stabilire che, fatte salve ulteriori prescrizioni espresse in sede di VAS, vengano osservate le misure mitigative contenute nello Studio per la valutazione di incidenza ambientale e nella Relazione di compatibilità ecologica della trasformazione e progetto delle mitigazioni mediante opere a verde a firma del tecnico agronomo e forestale incaricato dott. Eugenio Mortini dello Studio tecnico associato Habitat 2.0 citate in premessa, che di seguito si sintetizzano:
 - a) Dovranno essere individuate le modalità e misure di contenimento delle possibili incidenze, volte soprattutto a migliorare il grado di permeabilità della futura realizzazione e gestire al meglio il rapporto tra le acque di scarico e le dinamiche idrologiche sottese alla vicina area umida compresa entro il SIC
 - b) Attività di cantiere: il futuro cantiere dovrà essere impostato secondo criteri di elevata sostenibilità, adottando soluzioni e accorgimenti che riducano gli effetti negativi dell'intervento. A titolo di esempio si raccomanda l'esecuzione delle operazioni di scavo in periodi non interessati dalla riproduzione delle specie faunistiche obiettivo di conservazione, evitando cioè il periodo primaverile ed estivo, secondo un calendario da affinarsi in fase successiva. Oltre a ciò, si anticipa la

necessità che i mezzi in arrivo al cantiere accedano da monte, evitando cioè di transitare nei pressi dell'area protetta.

- c) Le mitigazioni ambientali previste devono essere eseguite secondo criteri di permeabilità dell'intervento, evitando di concentrare il verde unicamente sul bordo esterno ma integrandosi con le volumetrie di progetto.
 - d) In tema di verde, sarà da prevedersi un sistema di ottimizzazione dell'uso irriguo, adottando soluzioni di recupero delle acque piovane. E' fortemente sconsigliata l'ipotesi di un pozzo ad uso irriguo, stante la delicatezza dell'ecosistema acquatico sotteso al corretto ciclo delle acque.
 - e) Per quanto attiene alle acque meteoriche di dilavamento dei piazzali e delle superfici impermeabili vi è l'assoluta necessità di evitare modifiche ai regimi idrologici esistenti. Pertanto, eventuali soluzioni perdenti o drenanti potranno essere realizzate solo se correttamente valutate in termini di dinamiche idrologiche rispetto alla presenza della vicina area umida. Si propone quindi una valutazione geologica ed idrologica dell'intervento che disamini anche le modalità di alimentazione dell'area umida ed escluda possibili alterazioni derivanti dall'infiltrazione di acque. Al fine di ridurre in modo significativo la necessità di collettamento delle acque si indica la necessità di impiegare tecnologie drenanti per le superfici pubbliche, sia per le aree stradali che per le aree a parcheggio. In tal senso trovano valida applicazione tipologie di pavimentazione ad elementi permeabili per i parcheggi, mentre per i tracciati stradali possono essere adottate soluzioni anche in questo caso drenanti (es. pavimentazioni in ghiaia aggregata o stabilizzate).
 - f) la fase progettuale dovrà mettere in campo tutti gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto conseguente l'aumento della presenza antropica, con misure volte a ridurre l'incidenza luminosa e da rumore. A titolo esemplificativo, si avverte la necessità di un sistema di illuminazione degli spazi con elementi bassi, in modo da evitare la dispersione di luce. Allo stesso modo, eventuali impianti esterni dovranno essere schermati sotto il profilo acustico con opportune tecnologie fonoassorbenti.
 - g) in linea con quanto indicato nello studio per la valutazione di incidenza ambientale, la componente arborea ed arbustiva non deve limitarsi al solo perimetro del comparto, ma si deve estendere al suo interno in forma di piccoli corridoi verdi e macchie vegetate. I giardini dovranno disporre di un apparato vegetazionale di impronta ecologica, realizzato tramite le specie vegetali indicate in apposito elaborato allegato a tale relazione, seppur non sia preclusa la possibilità di impiego anche di altre specie
 - h) eventuali siepi perimetrali di delimitazione delle proprietà potranno essere realizzate con specie a scelta dei proprietari, ma anche in questo caso integrando la composizione con elementi arborei ed arbustivi autoctoni distribuiti secondo la logica di eframmentazione sopra descritta e riportata in planimetria.
 - i) la realizzazione dei parcheggi dovrà essere progettata tenendo conto dell'esigenza di elevata permeabilità e capacità drenante, mediante impiego di formelle in materiale plastico caratterizzate da setti molto ristretti, in grado di facilitare la crescita dell'erba. È sconsigliato l'impiego dei tradizionali erba . block in cemento, in quanto i setti di separazione riducono eccessivamente lo spazio disponibile per la crescita dell'erba;
4. di richiedere che nella zona in cui sono previsti scavi e movimento terra, funzionali tanto alle opere di lottizzazione che a quelle di urbanizzazione, siano eseguiti accertamenti preventivi. Tali indagini, dirette dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 88 del D.Lgs 42 del 2004, dovranno essere effettuate da ditta o professionista specializzati in ricerche archeologiche;

5. di conferire ampio mandato al dirigente dello Sportello Unico per l'edilizia e urbanistica dott. Michele Spazzini:
 - di provvedere ad indire la valutazione ambientale strategica dopo aver acquisito il rapporto ambientale.
 - di provvedere al deposito di copia della presente deliberazione, unitamente ai relativi allegati, presso l'Ufficio di Segreteria per un periodo di trenta giorni consecutivi, dandone ampia pubblicità, mediante affissione di apposito avviso all'Albo Pretorio comunale, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia e su almeno un quotidiano a periodico a diffusione locale, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione e presentare osservazioni o opposizioni nel periodo di deposito medesimo e nei successivi trenta giorni, ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale 12/ 2005;
6. di determinare in mesi 9 (nove) dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione in via definitiva del Piano di Lottizzazione in oggetto, il termine per la stipula della relativa convenzione, pena la sua decadenza, con conseguente necessità di ripresentare il Piano attuativo stesso;
7. di dare atto che, ai sensi dell'art. 3 della L. 241/1990, modificata dalla L. 15/2005, sul procedimento amministrativo, chiunque ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e reputi di esserne direttamente leso, può proporre ricorso innanzi alla sezione di Brescia del Tribunale Amministrativo Regionale, presentando i propri rilievi entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione del provvedimento all'Albo Pretorio comunale.

Inoltre, stante l'urgenza di provvedere con sollecitudine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

CON VOTI favorevoli 11, contrari 5 (consiglieri Comencini Paola – Breda Alberto – Danesi Lorenzo – Locantore Andrea – Perini Paola), astenuti 1 (consigliere Bollani Davide), espressi nelle forme di legge da 17 consiglieri presenti ed aventi diritto al voto;

DICHIARA

la presente deliberazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.



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

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL PRESIDENTE
GIUSEPPE BORGESSE**

**IL SEGRETARIO GENERALE
FERRO VALERIA**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale.