



# Città di LONATO del GARDA

*Provincia di Brescia*

**AREA AMMINISTRATIVA**

*Sportello Unico Attività Produttive*

**VERBALE DELLA 3<sup>A</sup> CONFERENZA (SEDUTA CONCLUSIVA) PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PROGETTO IN VARIANTE AL PGT AI SENSI DELL'ART. 8 DEL DPR 7/09/2010 N. 160 PRESENTATO DALLE SOCIETA' URBANI SRL E GOBO SOC. AGR PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA ALBERGHIERA IN LOC. LIDO DI LONATO**

L'anno duemilasedici, il giorno tre del mese di ottobre alle ore 10,30 presso il Palazzo Municipale del comune di Lonato del Garda – Piazza Martiri della Libertà, sono presenti:

**Autorità procedente**

- Spazzini Michele - Responsabile del Settore Segreteria-Affari Generali e Attività Produttive del comune di Lonato del Garda

**Autorità competente**

- Fortini Giorgio - Responsabile dell'area tecnica del comune di Lonato del Garda

Gli ulteriori soggetti presenti sono quelli indicati nel foglio di presenza allegato al presente verbale

E' presente per le società proponenti, l'amministratore unico della Società Urbani srl signor Luciano Urbani e il professionista incaricato Massimo Marai

L'odierna conferenza di servizi è stata convocata con lettera datata 22 settembre 2016, prot. 25554. Sono stati invitati a partecipare le seguenti **Autorità con specifiche competenze in materia**

**ambientale:** A.R.P.A. della Provincia di Brescia; A.T.S. di Brescia; Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali – Direzione di Milano; Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia, Cremona e Mantova; Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia – Milano;

- sono stati individuati i seguenti soggetti, quali **Enti Territorialmente interessati** da invitare alla conferenza di valutazione del progetto:

S.T.E.R. della Regione Lombardia; Regione Lombardia; Provincia di Brescia; Autorità di Bacino – Magistrato per il Po; Provincia di Mantova; Gestore del Demanio Lacuale; 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. Oltre a questi Enti, sono stati invitati anche Garda Uno Spa, A2A Ciclo Idrico, il Comitato Parco delle Colline Moreniche nonché i Consiglieri comunali che hanno dichiarato il loro interesse.

Dopo aver dichiarato aperti i lavori della Conferenza, il rappresentante del Comune ricorda che:

- oggetto del procedimento è la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S) del progetto in variante al PGT presentato dalle società Urbani Srl e Gobo Società Agricola R.L., entrambe con sede a Bussolengo (VR) , in via Virgilio n. 8.
- in data 18 febbraio 2016 si è tenuta la 1<sup>a</sup> conferenza (introduttiva), il cui verbale è stato pubblicato sul sito del comune, durante la quale è stato illustrato il progetto, esaminato il documento di scoping e raccolte le osservazioni, pareri e proposte di modifica;
- in data 22 agosto 2016 si è tenuta la 2<sup>a</sup> conferenza (conferenza "intermedia"), il cui verbale è stato pubblicato sul sito del comune, durante la quale sono state illustrate dai tecnici incaricati dalle società proponenti le modifiche apportate al progetto iniziale anche alla luce delle osservazioni presentate in sede di "conferenza introduttiva". Si è data lettura, altresì, del parere espresso dal comune di Padenghe sul Garda e preso atto del parere espresso in sede di conferenza da parte del rappresentante della Soprintendenza -Archeologia, Belle arti e Paesaggio per le Province di Brescia e Bergamo, il quale ha dichiarato che la nuova soluzione progettuale pur avendo in parte risposto alle indicazioni relativamente al mantenimento di un cono visuale verso il lago da via Remato e del mantenimento in integrità del lotto più vicino alla strada stessa, non risponde ancora al tema di

compatibilità con il contesto tutelato, sia in termini di estensione che di consistenza;

- in data 21 settembre 2016, la società proponente ha presentato gli elaborati tecnici contenenti alcune modifiche rispetto al progetto presentato in sede di "conferenza intermedia", che tengono conto, secondo i proponenti, del parere negativo espresso dalla Soprintendenza-Archeologia, Belle arti e Paesaggio per le Province di Brescia e Bergamo. Il progetto presentato, rispetto a quello proposto in sede di conferenza intermedia, propone una potenzialità edificatoria complessiva pari a mc 27.500 (di cui 20.000 mc fuori terra e 7.500 mc ipogea contro i precedenti mc 30.778, 41 fuori terra) e prevede la realizzazione di un complesso edilizio da riservare alla destinazione turistico alberghiera. La superficie territoriale complessiva del comparto di SUAP è pari a 95.750,00 mq, di cui mq. 92.290,00 a sud di Via Catullo e mq. 3.460 in prossimità a lago. Il lotto interessato dal progetto è collocato tra via Catullo e via Remato.

- *gli elaborati tecnici sono stati pubblicati sul sito del comune di Lonato del Garda [www.comune.lonato.bs.it](http://www.comune.lonato.bs.it), nella cartella "Varianti SUAP", "SUAP Nuovo albergo in loc. Lido di Lonato" nella cartella "4-Conferenza conclusiva" mentre non è stato possibile aggiornare il sito web [www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas](http://www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas) della Regione Lombardia [www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas](http://www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas), in quanto, avendo già pubblicato l'avviso di messa a disposizione della documentazione in occasione della precedente conferenza, il sistema non consente di aggiungere ulteriori files.*

**Successivamente l'Autorità procedente**, dà lettura dei seguenti pareri e osservazioni pervenute.

**Comune di Desenzano del Garda** – Con nota protocollo n. 26280 del 30/09/2016, conferma il parere contrario alla realizzazione del progetto per le motivazioni espresse nelle osservazioni del 23/12/2015 agli atti della conferenza introduttiva del 18 febbraio 2016.

**Avvocato Stefano Baciga per conto del Condominio Bristol Exclusive:** con lettera protocollata in data 30/09/2016 al n. 26311 fa osservare che la variante non è ammissibile ai sensi della L.R.

31/2014 e, sussistendo elementi di incompatibilità con le previsioni del Piano territoriale di Coordinamento Provinciale e con il Piano Territoriale Regionale, risulta in contrasto con l'art. 97 della L.R. 12/2005. Sussistono ulteriori osservazioni contenute nella nota prot. 26311 che viene letta integralmente ed allegata al presente verbale.

**Provincia di Brescia:** con nota pervenuta in data 30/09/2016 prot. 26302, trasmette il parere (proposta) n. 123/2016 datato 30/09/2016, il quale rinvia alle "valutazioni istruttorie" allegata al predetto parere. Le valutazioni hanno riguardo al "rapporto, ambientale" ed alla documentazione messa a disposizione sul sito SIVAS a decorrere dal 3/08/2016. Le "criticità" espresse nella relazione sono connesse all'incremento del consumo del suolo (l'intervento è fuori dal Tessuto Urbano Consolidato TUC e pare contrastare con l'art. 5 della LR 31/2014) alla consistente impermeabilizzazione del suolo e all'incremento delle barriere insediative in un contesto territoriale vincolato paesaggisticamente che vede la presenza della fascia costiera lacustre, dei cordoni morenici e di elementi di primo livello della RER, nonché gli ambiti agricoli di valore paesistico ambientale della Rete Verde Paesaggistica e posto lungo Viabilità storica principale.

Le "valutazioni istruttorie" della Provincia contengono ulteriori osservazioni, che vengono lette integralmente ed allegata al presente verbale

**ARPA Lombardia:** con nota pervenuta in data 3/10/2016 prot. 26358, illustra i vari aspetti connessi agli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'intervento. Dopo aver effettuato una sintesi del progetto e l'inquadramento territoriale, sono stati approfonditi gli aspetti connessi alla "fattibilità geologica", alla "zonizzazione acustica", alle "interferenze vincoli", alla "fascia di tutela del lago", all' «alto grado di vulnerabilità della falda», "fascia di rispetto stradale", "fognatura". Sottolinea che non risulta presentato, malgrado fosse stato richiesto in fase di osservazioni allo scoping, la verifica circa l'individuazione anche cartografica della presa a lago Vò (posta in comune di

Desenzano) per la captazione di acqua destinata al consumo umano. Osserva, da ultimo, che l'intervento in previsione riguarda un ambito connotato da caratteristiche agricole-rurali e di valenza ambientale, per il quale sarebbe opportuno perseguire obiettivi di salvaguardia e risparmio di suolo agricolo, trattandosi di un contesto ove l'urbanizzazione e lo sviluppo turistico hanno già in parte significativamente compromesso i tratti peculiari del territorio e la naturalità degli ecosistemi. Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

**Consigliere Comunale Rossella Magazza:** con nota pervenuta in data 3/10/2016 prot. 26360, esprime le proprie valutazioni ed evidenzia le criticità espresse dall'Ufficio Regionale Territorio Urbanistica e Difesa del suolo, con particolare riferimento al rispetto delle restrizioni relative alle varianti ex art. 5 della L.R. 31/2014 in materia di riduzione del consumo del suolo. La nota prot. 26360 viene letta integralmente e allegata al presente verbale.

**Architetto Carlo Alberto Agnini per conto dei signori Panizza Dario e Fernando, Tebaldini Beatrice, Gazzaniga Luciano e Taiola Omar:** con lettera protocollata in data 29/09/2016 al n. 26086 fa osservare alcune criticità in merito alla nuova viabilità di progetto per collegare la SS572 via Remato con via Catullo, soprattutto sotto il profilo della sicurezza. Rileva, inoltre, che la nuova strada comporterà inevitabilmente un aumento dell'inquinamento acustico e atmosferico. In merito alla realizzazione della nuova struttura alberghiera, fa notare che essa si inserisce in una zona di grandissima valenza paesaggistica e, in ragione anche di una "volumetria così elevata al confine con il PLIS di Desenzano del Garda", pregiudica il concetto di unità di paesaggio auspicato dal PTR.

**Sovrintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia:** con lettera datata 3/10/2016 protocollata al n. 26453, dopo aver evidenziato che il progetto è il risultato di un processo di riduzione, per volumetrie fuori terra sviluppate e adattamento piano-altimetrico al tessuto consolidato

circostante, del complesso ricettivo in esame (il progetto oggetto dell'odierna conferenza propone un volume complessivo fuori terra pari a 20.000 mc e un volume, parzialmente ipogeo di 7.500 mc mentre nella prima proposta si prevedevano 24.906,86 mc fuori terra, 6.888, 39 mc ipogeo, 5136, 60 di volume interrato e nella seconda proposta 30.778,41 mc fuori terra); che oltre a proporre una apprezzabile riduzione in termini di volume e estensione dell'impianto, risulta evidente anche un contenimento in altezza del volume fuori terra nonché la quasi completa eliminazione dei volumi e di strutture di tipo antropico per la parte di lotto prospiciente via Remato, con il mantenimento dell'integrità, come confine naturale, della macchia alberata posta in posizione centrale. Dà atto che, pertanto, di una significativa riduzione degli impatti paesaggistici per quanto attiene i temi di criticità sollevati dalla Soprintendenza in occasione delle precedenti conferenze istruttorie.

Tutto ciò premesso nella nota datata 3/10/2016 la Soprintendenza esprime parere favorevole di massima esclusivamente sotto l'aspetto della tutela paesaggistica, all'intervento di realizzazione della struttura alberghiera a condizione che il progetto sia ulteriormente sviluppato al fine di un migliore inserimento paesaggistico dello stesso nel contesto tutelato, secondo le linee indicate nella predetta nota che viene letta integralmente e allegata al presente verbale.

Per quanto concerne il profilo archeologico si conferma quanto già espresso dalla Soprintendenza Archeologica in occasione delle conferenze del 23/12/2015 e del 18/2/2016

**L'Autorità procedente** passa poi la parola al professionista incaricato dalle società proponenti di illustrare le modifiche apportate rispetto al progetto presentato in sede di Conferenza intermedia.

Prende la parola l'**Autorità competente**, la quale chiarisce, che l'iter della VAS si concluderà con un "parere motivato" che l'autorità competente emetterà d'intesa con l'autorità procedente, nel quale terrà conto di tutti i contributi espressi dai soggetti che hanno presentato le proprie osservazioni, rispondendo anche ai rilievi sollevati dai vari Enti ed in particolare alle Autorità con specifiche

competenze in materia ambientale e agli Enti territorialmente interessati.

Inoltre, come peraltro già indicato nel verbale di conferenza del 18 febbraio e 22 agosto 2016, la società proponente dovrà approfondire, lo studio relativo alla riqualificazione di Via Catullo, della viabilità di collegamento tra quest'ultima strada e la soprastante Via Remato, evitando innesti a "T" che dovranno essere sostituiti da idonee rotonde da sottoporre alla valutazione della Soprintendenza e più in generale delle opere a margine del comparto (pista ciclabile, marciapiedi ....) condividendo e facendo propria l'osservazione della Provincia che al punto 1, sesto capoverso, recita *"... sarebbe auspicabile una collaborazione fra i tre Comuni confinanti (Desenzano, Lonato e Padenghe) finalizzata alla costruzione di un progetto comune che punti, per l'ambito territoriale del Lido, alla riqualificazione e ricomposizione paesaggistica del contesto urbano e rurale, alla tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, al contenimento del consumo di suolo e alla promozione di una migliore fruizione del paesaggio come peraltro auspicato dai vari livelli di pianificazione sovra ordinata."*

Infine viene precisato che la zona a parcheggio da cedere al Comune di Lonato, come si evince dalla legenda, non può avere carattere stagionale, bensì una destinazione perenne sino ad eventuali variazioni che l'Amministrazione Comunale potrà prevedere in futuro.

Letto, approvato e sottoscritto:

**Per l'Autorità procedente**

Spazzini Michele 

**Per l'Autorità competente**

Fortini Giorgio 