

COMUNE: LONATO DEL GARDA

PROCEDURA: Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

## PROCEDIMENTO DI VAS DELLO SUAP NUOVO ALBERGO IN LOCALITA' LIDO DI LONATO IN VARIANTE AL PGT

Ai sensi della DCR VIII/351 del 13 marzo 2007 recante "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di Piani e Programmi" e della DGR n. IX/761 del 10 novembre 2010, la Provincia partecipa, in qualità di ente territorialmente interessato, ai processi di VAS correlati all'approvazione degli atti di governo del territorio promossi dai comuni. A tal fine, per ciascun procedimento, è reso all'Autorità Competente un parere scritto (nella forma dell'atto dirigenziale) in sede di conferenza di verifica di assoggettabilità a VAS, ai fini della formazione del provvedimento di verifica.

Il contributo reso dalla Provincia di Brescia si basa sulla documentazione messa a disposizione dal singolo Comune (pubblicata sul sito SIVAS di Regione Lombardia) e ha ad oggetto la valutazione degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle previsioni, nel rispetto della disciplina prevista ai diversi livelli istituzionali, dall'Unione Europea alla Regione Lombardia.

### VALUTAZIONI ISTRUTTORIE

Si premette che le valutazioni sono espresse in merito al Rapporto Ambientale ed alla documentazione messa a disposizione sul sito SIVAS, a decorrere dal 03.08.2016, afferente lo SUAP per la realizzazione di una nuova struttura alberghiera in località Lido di Lonato, nel Comune di Lonato del Garda, proposto da URBANI SRL e GOBO SARL.

Il Comune di Lonato del Garda è dotato di PGT approvato con DCC n. 15 del 09.02.2010, con successive varianti, per i quali è stato espresso il parere nell'ambito della relativa procedura di VAS alla quale si rimanda per gli aspetti generali e le relative valutazioni.

La proposta di SUAP riguarda la realizzazione di un nuovo albergo.

La Relazione Urbanistica che accompagna il progetto, preso atto delle disposizioni dell'art. 48 delle NTA del PGT vigente che regolano gli "Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica", riconduce il SUAP ad una variante al Documento di Piano con la perimetrazione dell'ambito contrassegnata dalla sigla "SUAP" e integrando la parte normativa con specifiche disposizioni che rimandano al progetto.

Il Rapporto Ambientale assume quale principale riferimento per le proprie valutazioni la VAS del PGT vigente, aggiornandone i dati ove necessario, e verifica la coerenza della proposta rispetto agli strumenti pianificatori a carattere sovraordinato e rispetto alle strategie del PGT vigente. Nel contempo approfondisce le influenze specifiche sulle componenti ambientali nel contesto nel quale il progetto si inserisce.

#### 1.

Le criticità che si colgono nella proposta sono in sostanza quelle legate all'incremento del consumo di suolo (al proposito si rileva che l'intervento è fuori dal TUC e pare contrastare con la norma transitoria di cui all'art. 5 della LR 31/2014 e circolare regionale esplicativa), 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 di Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale della Rete Verde Paesaggistica e posto lungo Viabilità storica principale, tra l'altro considerata tracciato stradale di riferimento a livello regionale per il prevalente valore fruitivo e visivo percettivo.

Nel Rapporto Ambientale si fa riferimento alle alternative possibili riducendole al semplice confronto fra il fare (alternativa 1) e il non fare (alternativa 0), motivando la scelta in ragione della disponibilità delle aree da parte dell'operatore. Tale motivazione non può essere considerata esaustiva, in quanto oggetto della valutazione ambientale strategica dovrebbe essere proprio la valutazione dell'opportunità dell'inserimento della nuova funzione e della localizzazione più adeguata in riferimento al contesto territoriale ed alle finalità che l'art. 48 enuncia, in termini strategici, relativamente ai fondamentali aspetti paesaggistici, ambientali e storico monumentali di tali aree (comma 1) ed alle modalità per perseguire la tutela e valorizzazione (commi 2 ss).



COMUNE: LONATO DEL GARDA

PROCEDURA: Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Quindi aspetto critico è che l'intervento singolo decontestualizzato che consegue all'utilizzo del SUAP in variante come modalità di trasformazione del territorio è una modalità che mette in discussione le prerogative programmatiche del Comune, già compiutamente enunciate dal PGT vigente.

Da questo punto di vista l'intervento proposto, non relazionandosi o essere conseguente ad uno studio complessivo del contesto, finalizzato al recupero di un equilibrio fra paesaggio naturale e paesaggio urbano, che possa prospettare le soluzioni di sviluppo più adeguate per coniugare gli interessi in gioco, potrebbe porre un'ipoteca al raggiungimento dell'obiettivo strategico prefissato.

In merito a queste problematiche l'art. 48, oggetto della proposta di integrazione, già propone una linea di condotta definendo senza preclusioni le modalità di azione, assegnando all'Amministrazione Comunale il legittimo ruolo di protagonista, ed il relativo azionamento del PGT, comprendendo nell'Ambito per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica le aree edificate esistenti, chiarisce che l'obiettivo può essere raggiunto solo considerando l'insieme degli elementi presenti.

A tal proposito e considerando le caratteristiche della località Lido di Lonato, nonché le previsioni urbanistiche dei comuni confinanti, non può che ritenersi riduttivo limitare al territorio di Lonato del Garda quanto sopra espresso. In effetti gli aspetti e le problematiche ambientali paesaggistiche e territoriali non si possono rinchiudere nei confini amministrativi del singolo comune.

Nel caso specifico 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.

Tale progetto naturalmente non può disattendere l'aspetto turistico, così importante per la zona e l'economia locale, ma avrebbe il vantaggio di farlo diventare parte di un contesto equilibrato e appetibile per la collettività, probabilmente vantaggioso anche per gli operatori del settore.

## 2.

In merito alla valutazione della proposta progettuale in relazione alla Rete Ecologica, si riportano di seguito le indicazioni dell'Ufficio Aree Protette e Rete Ecologica.

Con riferimento agli obiettivi di sostenibilità ambientale che la Pianificazione sovraordinata inerente la Rete Ecologica chiama a concretizzare anche attraverso l'orientamento della pianificazione locale, si ritiene utile richiamare quanto segue.

Per quanto attiene alla Rete Ecologica Regionale, Regione Lombardia (rif. DGR 10962/09, alla quale si rimanda) ha previsto che le aree appartenenti alla RER (nelle quali è localizzato il progetto):

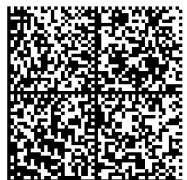
1. costituiscono sito preferenziale per l'individuazione di nuovi PLIS;
2. le trasformazioni in grado di compromettere le condizioni esistenti di naturalità e/o funzionalità ecosistemica (connettività ecologica, etc) sono in genere da evitare accuratamente;
3. (...) qualora in sede di pianificazione locale venga riconosciuta una indubbia rilevanza sociale, le trasformazioni su dette aree sensibili potranno essere realizzate solo prevedendo interventi di compensazione naturalistica, da eseguire sullo stesso elemento della rete (corridoi o gangli primari).

Da ciò si evince che la previsione di un intervento edificatorio in tali Aree connotate dall'appartenenza al "Primo livello della RER" costituisce un primo elemento di forte sensibilità e possibile criticità.

Per quanto attiene alla Rete Ecologica Provinciale - vedi anche TAV.4 Sez. E - il PTCP individua, per l'area in esame, l'appartenenza:

1. Agli Elementi di Primo Livello della RER.
2. Agli "Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda" (vedi art. 46 Normativa PTCP).

La connotazione della zona, quale grande rilevanza naturalistica ed ecologica di connessione, richiede il perseguimento degli Obiettivi indicati alle lettere a) e b) dell'art. 46 su citato, ovvero: "il consolidamento, la riqualificazione e la ricostruzione della struttura e degli elementi costituenti l'ecomosaico, nonché la promozione



COMUNE: LONATO DEL GARDA

PROCEDURA: Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

della rimozione dei fattori antropici di generazione di criticità ambientali ed il controllo degli effetti ambientali delle trasformazioni".

La localizzazione del SUAP deve dimostrare la oggettiva impossibilità di diversa localizzazione (Art. 46.punto 3, lett. a).

Ciò premesso, il documento che ha analizzato il rapporto con la rete ecologica e proposto alcune mitigazioni, pur avendo correttamente individuato la localizzazione del SUAP in relazione agli Elementi paesistici ed ecologici segnalati nella pianificazione sovraordinata, non ha sufficientemente correlato la posizione del comparto sottoposto a SUAP e appartenente al Primo Livello della RER, con l'immediata vicinanza al PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda, di cui costituisce di fatto il collegamento ecologico con il resto del territorio.

Si prende atto pertanto di quanto proposto, ritenendo tuttavia necessario un progetto di mitigazione che – non potendosi evitare un ulteriore intervento antropico in una zona tanto delicata - risponda agli obiettivi ed agli indirizzi indicati all'art. 46 della Normativa del PTCP su citato.

Quanto sopra richiede che la progettazione dell'intervento, dal punto di vista ecologico, paesaggistico e di conseguenza urbanistico, non possa prescindere dall'analisi ecopaesistica dell'intorno, proprio perché non è possibile limitarsi ad una visione che si fermi ai confini amministrativi del territorio in esame, come già evidenziato in precedenza al punto 1.

Inoltre, fermo quanto sopra, un affinamento del progetto di mitigazione dovrà comunque prevedere:

1. la deframmentazione della strada ad est del comparto, quale confine con il PLIS, che in questo versante si presenta come area boscata e pertanto con presenza di fauna;
2. la rimozione delle specie alloctone esistenti, prima di mettere a dimora specie autoctone.

#### VALUTAZIONI CONCLUSIVE

**Viste le risultanze istruttorie si ritiene che, ai fini del parere motivato della valutazione ambientale in oggetto, debbano essere adeguatamente considerate le indicazioni sopra formulate.**

Tecnico referente  
per l'Ufficio VAS  
Francesco Vavassori

