



# Parco delle Colline Moreniche del Garda

## Comitato Promotore

Associazione Senza Scopo di Lucro C.F. 93018140173

**Spett.Le**  
**Città di Lonato del Garda**  
**Area Amministrativa**  
**SPORTELLO UNICO ATTIVITA'**  
**PRODUTTIVE**  
**Settore Amministrativo**  
**Dott.Michele Spazzini**  
**Piazza Martiri d/Libertà 12**

**25017 Lonato (BS)**

Desenzano del Garda, 16 luglio 2018.

**OGGETTO: comunicazione parere di avente diritto alla Conferenza “semplificata” in modalità “asincrona” per la raccolta di pareri relativi al progetto SUAP in variante al PGT ai sensi dell’art. 8 del DPR 160/2010 per la realizzazione di una struttura alberghiera in loc. Lido di Lonato presentato dalla URBANI srl e GOBO soc. agr. r. l.**

Lettera di convocazione giunta al “Comitato Parco Colline Moreniche del Garda” il 04.06.2018 a firma Responsabile SUAP dott.Michele Spazzini, inviata il giorno medesimo.

Lo scrivente professor Emilio Crosato in qualità di Presidente del Comitato Promotore per il Parco delle Colline Moreniche del Garda, in breve COMITATO PARCO COLLINE MORENICHE DEL GARDA, con sede in Desenzano del Garda, CAP 25015, via Rimembranze nr.78, codice fiscale 93018140173, iscritto all’albo delle associazioni del Comune di Desenzano del Garda al numero “Ambientale / 4” con attività “Promozione del Parco delle Colline Moreniche. Tutela dell’ambiente e della qualità della vita in ambito gardesano” indirizzi email [parcocollinegarda@gmail.com](mailto:parcocollinegarda@gmail.com) [emilio.crosato@libero.it](mailto:emilio.crosato@libero.it) [g.lovisetto@libero.it](mailto:g.lovisetto@libero.it)

### **FORMULA E PRESENTA**

le seguenti osservazioni in merito alla realizzazione della struttura alberghiera in oggetto.

#### **1) SUAP.**

Si ribadisce che il procedimento Sportello Unico Attività Produttive adottato per il progetto di URBANI srl e GOBBO soc.agr.r.l. non è ritenuto appropriato per le specificità dell’area su cui insiste, protetta da numerosissimi vincoli e classificata , anche nel recente PGT di Lonato, quale “AMBITI PER LE AREE DI PROGETTO FINALIZZATE ALLA FRUIZIONE E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA (art.48 del Documento di Piano D.d.P.).

E’ impensabile che non si siano trovate alternative per collocare la struttura alberghiera in altra area già classificata per tali scopi o scopi simili, essendo questo il requisito richiesto per attivare un SUAP. Vedi anche pagina 7 della Valutazione di compatibilità con il P.T.C.P. redatta da Provincia di Brescia il 04.07.2018 dove si recita: “La localizzazione del SUAP DEVE DIMOSTRARE L’OGGETTIVA IMPOSSIBILITA’ DI DIVERSA LOCALIZZAZIONE (art.46 punto 3, lett.a).

Inoltre, la legge regionale 12/2005 evidenzia l’incompatibilità dello strumento SUAP in quanto l’area agricola NON E’ SOGGETTA A TRASFORMAZIONI URBANISTICHE in contrasto con le previsioni del P.T.C.P. e del P.T.R. (art. 97, comma 3).

Si esprime quindi parere negativo alla prosecuzione del procedimento. Si dichiara nel contempo la piena disponibilità a collaborare per la ricerca ed individuazione di aree alternative già previste dal vigente P.G.T., anche mediante proposte e suggerimenti atti a favorire la valorizzazione di tali aree del Comune di Lonato e promuovere lo sviluppo di flussi turistici a doppio senso, dal lago alle colline e viceversa, anziché un’insistenza stazionaria del turista presso il bacino lacustre. Questo è peraltro parte integrante dei presupposti costitutivi del GAL Garda e Colli Mantovani cui aderisce anche il Comune di Lonato.



# Parco delle Colline Moreniche del Garda

## Comitato Promotore

Associazione Senza Scopo di Lucro C.F. 93018140173

### 2) Collocazione dell'area.

Il progetto della struttura alberghiera insiste su aree esterne al tessuto urbano consolidato (tavola T01 del P.d.R. del P.G.T.): quindi ogni trasformazione è in contrasto con la legge Regione Lombardia 31/14 in quanto costituisce consumo di suolo (vedi anche osservazioni Comune di Desenzano del Garda 23.12.2015). La legge 31/14 detta le norme per la riduzione del consumo di suolo e consente, in sintesi, **ESCLUSIVAMENTE VARIANTI PER INTERVENTI DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' ECONOMICHE GIA' ESISTENTI**. Qui trattasi di nuova attività. Si esprime quindi parere negativo e si ribadisce la disponibilità di cui al precedente punto 1.

### 3) Collocazione parziale dell'area.

Il progetto si colloca parzialmente in aree sottoposte a vincolo di INTERESSE STORICO-ARTISTICO di particolare importanza ai sensi del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio (artt.10-12-13) e sono quindi sottoposte a tutte le prescrizioni di tutela contenute nel Codice e, nello specifico, al **DIVIETO DI OGNI NUOVA COSTRUZIONE, CON L'ECCEZIONE DEI SOLI PICCOLI EDIFICI FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DELL'ATTIVITA' AGRICOLA** (decreto Mibac – Lombardia) (osservazioni Comune Desenzano del Garda 23.12.2015).

Si esprime quindi parere negativo e si ribadisce la disponibilità di cui al precedente punto 1.

### 4) Classificazione delle aree nel P.G.T vigente del Comune di Lonato del Garda.

Il progetto si colloca in aree classificate nelle Classi 4 (Alta sensibilità paesistica) e 5 (Molto alta sensibilità paesistica) così definite dal P.T.C.P. e regolate da un articolato numero di norme elencate rispettivamente nei punti 11.4 e 11.5 del P.T.C.P. stesso come, a titolo esemplificativo non esaustivo, i punti 11.4.3 e 11.5.3.1 "componenti del paesaggio storico culturale".

E' evidente che una nuova struttura tanto impattante dal punto di vista costruttivo, volumetrico, delle pertinenze e delle conseguenti trasformazioni di aree agricole in aree pertinenziali ed a parcheggio snatura la vocazione e confligge, infrangendola, con la classificazione delle aree ad ALTA e MOLTO ALTA sensibilità paesistica.

Si esprime quindi parere negativo e si ribadisce la disponibilità di cui al precedente punto 1.

### 5) Rete Ecologica Regionale R.E.R.

La Rete Ecologica Regionale risponde alle direttive del Consiglio d'Europa recepite da Regione Lombardia e che hanno l'obiettivo della conservazione della natura (legge regionale 86 del 30.11.1983).

Il progetto insiste, nella parte a sud, con elementi di primo livello della R.E.R. per i quali le norme prescrivono, quale criterio ordinario, di **EVITARE NUOVE TRASFORMAZIONI** (pag.23 – rete ecologica).

Il progetto insiste, nella parte nord, con zona considerata Ambito di Consolidamento Ecologico delle Colline Moreniche del Garda (vedi osservazioni provincia di Brescia pag.2 – punto 2) ed i cordoni morenici sono definiti al punto 7.2 del P.T.C.P. vigente e per i quali sono evidenziate le seguenti criticità: **PROCESSI DI URBANIZZAZIONE AGGRESSIVI, SPECIE NEL PAESAGGIO COLLINARE E DELLA RIVIERA**.

Il progetto interrompe, nel posizionamento previsto, il collegamento ecologico naturalistico fra il comparto agricolo sottoposto a SUAP appartenente al Primo Livello della R.E.R. con il PLIS del Corridoio Morenico del Basso Garda e con il resto del territorio. A nulla valgono, a nostro parere, le conclamate opere a siepe e alberature per un collegamento labile e fittizio.

Si esprime quindi parere negativo al fine di invertire la consuetudine negativa di ulteriore aggressione del paesaggio da parte di edificazioni.

Si ribadisce la disponibilità di cui al precedente punto 1.

#### **6) R.E.R. ed ecopaesistica dell'intorno.**

Si chiede che sia effettuata l'analisi ecopaesistica dell'intorno che si estenda oltre i confini amministrativi del Comune di Lonato coinvolgendo nell'analisi e nella successiva decisione di fattibilità anche le Amministrazioni dei Comuni limitrofi al Comune di Lonato, in particolare Padenghe e Desenzano, ma anche Castiglione delle Stiviere e Cavriana per la continuità del cordone morenico e del corridoio inframorenico. Si ricorda che tale richiesta fu avanzata in occasione dell'incontro avuto presso la Provincia di Brescia nella primavera del 2017 e riportato nel successivo verbale. Inoltre, tale necessità inderogabile è compresa nello studio a suo tempo commissionato e pagato dal Comune di Lonato alla professoressa TREU del Politecnico di Milano, giacente agli atti presso l'amministrazione di detto Comune.

Il documento di piano del P.T.R. approvato con d.C.R. n.951 del 19.01.2010 riconosce alla rete ecologica regionale un ruolo strategico rispetto all'obiettivo generale di conservazione delle risorse naturali, presenti e potenziali, intese come capitale critico da mantenere al fine di garantire una qualità accettabile dell'ambiente e del paesaggio, e la inserisce fra le **INFRASTRUTTURE PRIORITARIE PER LA LOMBARDIA**, assieme alla Rete Verde Regionale. L'inquadramento della R.E.R. è riaffermato dal P.T.R. aggiornato nel 2017 (d.C.R. n.1676 del 28.11.2017).

L'area dell'intervento di progetto rientra, secondo il P.T.C.P., per buona parte negli **AMBITI DI CONSOLIDAMENTO ECOLOGICO DELLE COLLINE MORENICHE DEL GARDA**, ambiti di particolare rilevanza ecologica sia per la **SOPRAVVIVENZA** di un sistema diffuso di fasce boschive sia per la sua posizione che gli assegnano **UN IMPORTANTE RUOLO DI CONNESSIONE TRA L'AMBITO MONTANO E LA PIANURA**.

Questo ruolo sarebbe cancellato dall'edificazione in progetto, modificando arbitrariamente l'intero equilibrio naturalistico di tutto il comparto, contravvenendo al ruolo di consolidamento, riqualificazione e ricostruzione della struttura a bosco, fasce boscate, filari, colture legnose, siepi e contravvenendo al ruolo prioritario di **PROMUOVERE LA RIMOZIONE (E NON LA MOLTIPLICAZIONE) DEI FATTORI ANTROPICI GENERATORI DI CRITICITA' AMBIENTALI** (come riportato anche a pag.9 della Valutazione di Compatibilità della Provincia di Brescia, 04.07.2018). Si esprime quindi parere negativo verso un progetto ed un iter che vorrebbero procedere in senso contrario rispetto alle prescrizioni normative.

Si ribadisce la disponibilità di cui al punto 1.

#### **7) Salvaguardia e valorizzazione dei coni ottici e della rilevanza paesaggistica.**

L'ambito dell'intervento di progetto rientra nella tavola 2.7 del P.T.C.P. "Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali" dove le Morene del Garda e del Chiese costituiscono ambiti di particolare rilevanza paesaggistica sui quali è necessario esercitare una specifica attenzione nell'elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale.

Numerosi sono i vincoli di carattere paesaggistico, storico e culturale e su tutti spicca, in particolare, la recente sottoposizione a tutela diretta ed indiretta dell'antico comune Monastico dell'Abbazia di Maguzzano, con prescrizioni per l'ambito posto al suo intorno, decisa per decreto del Segretario Generale Presidente della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale in data 02.07.2015 che ne ha dichiarato l'interesse storico-artistico.

La costruzione, se realizzata, ostacolerà la visione d'insieme dall'Abbazia sul territorio circostante e limitrofo, interrompendo bruscamente lo spaziare panoramico dai cordoni morenici al lago, già in parte impedito dalla costruzione recente di un'altra imponente struttura alberghiera. **NON E' SCRITTO IN NESSUN LUOGO CHE SI DEBBA AGGIUNGERE OSTACOLO NUOVO AD OSTACOLO ESISTENTE**: il sostantivo "riqualificazione" deve riprendere la sua accezione positiva per la collettività e per l'ambiente, a discapito della interpretazione corrente che lo vede al servizio di pochi interessi circoscritti che potrebbero trovare dislocazione altrove, in aree già previste dal P.G.T.

Si esprime parere negativo alla realizzazione del progetto nel sito prescelto.

Si ribadisce la disponibilità di cui al punto 1.



# Parco delle Colline Moreniche del Garda

## Comitato Promotore

Associazione Senza Scopo di Lucro C.F. 93018140173

### 8) Disapprovazione del metodo.

Si esprime parere negativo circa l'adozione della modalità "semplificata" in modalità "asincrona" per la conferenza di raccolta pareri poiché non consente il confronto diretto, il dibattito, la ricerca di condivisione, la partecipazione collegiale e denota la volontà precisa dell'Amministrazione di imprimere un'accelerazione ulteriore ad un procedimento che contiene fin dall'inizio elementi asincroni e semplificati rispetto alle normali e comprensibili procedure di variante al P.G.T. o di redazione di nuovo P.G.T. che il SUAP consentirebbe di evitare, ma con presupposti ben diversi dagli attuali, come descritto al punto 1.

Si confida nel favorevole accoglimento delle osservazioni sopra esposte.  
Distinti saluti.

Comitato Parco Colline Moreniche del Garda  
Il Presidente.

Prof. Emilio Crosato



# Parco delle Colline Moreniche del Garda

Comitato Promotore

Associazione Senza Scopo di Lucro C.F. 93018140173