

# STUDIO LEGALE BACIGA

Associazione tra Professionisti

Via Amatore Sciesa, 10 - 37122 VERONA  
Tel.045.591769/045.8009572 - Fax 045.8035039

Avv. STEFANO BACIGA  
info@studiobaciga.it  
avvstefanobaciga@cnfpec.it

Avv. NICOLA LUIGI BACIGA  
nbaciga@studiobaciga.it  
avvnicolaluigibaciga@pec.it

Avv. ALESSANDRA BARANA  
abarana@studiobaciga.it  
avvalessandrabarana@puntopec.it

E.MAIL PEC  
suap@pec.comune.lonato.bs.it

Egr. Dr.  
MICHELE SPAZZINI  
Responsabile SUAP  
Autorità Procedente  
del Comune di  
LONATO DEL GARDA

E.MAIL PEC  
protocollo@pec.comune.lonato.bs.it

e p.c.

Egr. Dr.  
GIORGIO FORTINI  
Responsabile Area Tecnica  
Autorità Competente  
del Comune di  
LONATO DEL GARDA

E.MAIL PEC  
mbac-sabap-bs@mailcert.beniculturali.it

e p.c.

Spett.  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA  
BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE  
PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA  
Via Gezio Calini, 26  
BRESCIA

E.MAIL PEC  
protocollo@pec.comune.desenzano.brescia.it

e p.c.

Spett.  
Responsabile  
Settore Urbanistica e Territorio  
del Comune di  
DESENZANO DEL GARDA

E.MAIL PEC  
comune.padenghesulgarda@legalmail.it

e p.c.

Spett.  
Responsabile  
Area Tecnica  
del Comune di  
PADENGHE DEL GARDA

E.MAIL PEC  
ambiente@pec.provincia.bs.it

e p.c.

Spett.  
PROVINCIA DI BRESCIA  
Area Tecnica - Settore Ambiente  
Palazzo Broletto  
Piazza Paolo VI, 29  
BRESCIA

# STUDIO LEGALE BACIGA

Associazione tra Professionisti

E.MAIL PEC

territorio@pec.regione.lombardia.it

e p.c.

Spett.

REGIONE LOMBARDIA

Territorio Urbanistica

e Difesa del Suolo

Piazza Citta' di Lombardia, 1

MILANO

Verona, 30 settembre 2016

COMUNE DI LONATO (SUAP Urbani Srl e Gobo Soc. Agr. a r.l. –  
Realizzazione di un nuovo albergo in località Lido di Lonato –  
Osservazioni procedimento assoggettabilità a VAS)

Per incarico del Condominio BRISTOL Exclusive, sito in Via Catullo n. 16 di Lonato del Garda, trasmetto le seguenti osservazioni rispetto alla procedura di VAS inerente il "Progetto SUAP in variante al PGT per la realizzazione di una nuova struttura alberghiera in località Lido di Lonato del Garda".

Come noto, l'art. 5 della L.R. n. 31/2014 vieta, sino all'adeguamento del PGT alle previsioni della medesima legge, l'approvazione di varianti urbanistiche che comportino nuovo consumo di suolo, definito come "la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale".

Secondo gli indirizzi applicativi contenuti nel Comunicato n. 50/2015 della Direzione Generale Territorio, Urbanistica e difesa del Suolo della Regione Lombardia, ai sensi della predetta disposizione, "sono da considerare precluse varianti agli stessi piani che abbiano ad oggetto aree esterne al vigente tessuto urbano consolidato che <<comportino nuovo consumo di suolo>> perché individuate dal piano delle regole, secondo quanto previsto dall'art. 10, comma 1, lett. e, della L.R. n. 12/2005 come: 1) <<aree destinate all'agricoltura>>; 2) <<aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche>>; 3) << aree non soggette a trasformazione urbanistica>>".

Pertanto, l'area in esame, classificata dal vigente PGT del Comune di Lonato come "Ambito per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica" ossia come "area di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico" di cui all'art. 10, comma 1, lett. e, n. 2), della L.R. n. 12/2005, deve essere equiparata ad un'area agricola ai fini della L.R. n. 31/2014.

Del resto, l'art. 10, comma 4, della L.R. n. 12/2005 prevede che il Piano delle Regole del PGT detti disposizioni di salvaguardia delle aree agricole, nonché "**ulteriori** regole di salvaguardia" in relazione alle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico: ciò significa che queste ultime sono soggette a tutele ancora maggiori rispetto alle aree agricole, con conseguente equiparabilità ai fini delle "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato".

Tale conclusione, del resto, è perfettamente conforme alla ratio della L.R. n. 31/2014, in quanto non avrebbe senso tutelare le aree agricole dal consumo di suolo e consentire senza limiti, invece, la trasformazione urbanistica di aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, soggette a maggior tutela rispetto alle prime per espressa disposizione della L.R. n. 12/2005.

In conclusione, la variante al PGT del Comune di Lonato non è ammissibile ai sensi della L.R. n. 31/2014, perlomeno sino all'adeguamento di tale strumento urbanistico alla normativa regionale.

L'art. 97 della L.R. n. 12/2005 dispone che non si possano approvare con il procedimento di SUAP progetti per i quali la conferenza di servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni prevalenti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) o del Piano territoriale Regionale (PTR).

L'art. 19 delle Norme del Piano Paesaggistico del PTR individua l'area in esame come ambito di salvaguardia paesaggistica dei laghi insubrici e dello scenario lacuale, dettando una serie di obiettivi che la pianificazione locale deve perseguire, quali la continuità dei sistemi verdi, la salvaguardia degli sbocchi delle valli, il contenimento delle

edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica, evitando sviluppi urbani lineari lungo la viabilità.

Anche l'art. 46 della Normativa del PTCP prescrive di "mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri".

Ebbene, il progetto in esame comporta uno sviluppo lineare delle costruzioni lungo la nuova viabilità di progetto ed occlude gli sbocchi delle valli e l'attuale varco di permeabilità con le sponde lacustri, attualmente esistenti nell'area posta a sud-est dell'hotel Bristol.

Nel suo complesso, inoltre, il progetto pare prescindere completamente dagli obiettivi di tutela posti dalla vigente pianificazione urbanistica regionale e provinciale.

Peraltro, il PGT del Comune di Lonato del Garda, in espressa attuazione ed adeguamento alle disposizioni di tutela paesaggistica della fascia lacuale imposte dall'art. 19 delle Norme del Piano Paesaggistico del PTR, ha classificato l'area in esame come "Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica", rispetto alla quale l'art. 48 delle NTA del DdP del PGT prescrive la pianificazione attuativa di iniziativa pubblica finalizzata alla tutela e valorizzazione paesaggistica, ambientale e storico-monumentale dell'ambito.

Viceversa, il progetto in esame non ha alcuna valenza pubblicitica né di valorizzazione paesaggistico-ambientale.

La variante al PGT proposta dalla società Urbani Srl è, pertanto, inaccoglibile ai sensi dell'art. 97, comma 3, della L.R. n. 12/2005, in quanto contrastante con gli obiettivi di tutela previsti dal PTR e dal PTCP, nonché dal PGT.

Infatti, anche le disposizioni dello strumento urbanistico comunale, poiché costituenti una mera attuazione ed adeguamento alla pianificazione urbanistica sovraordinata, ne condividono l'inderogabilità mediante la procedura di SUAP ai sensi dell'art. 97, comma 3, della L.R. n. 12/2005.

Infine, sotto il profilo paesaggistico, occorre sottolineare come il progetto concentri i volumi proprio nelle aree del lotto classificate dal PGT come classe 5 – sensibilità paesaggistica molto alta (l'area a ridosso del Bristol) e come classe 4 – sensibilità paesaggistica alta, ossia le aree di maggior pregio e valenza del comparto in esame.

Anche sotto tale profilo, dunque, il progetto appare in contrasto con la tutela paesaggistica della fascia lacuale.

Distinti saluti.

avv. Stefano Baciga  
