



Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

AREA TECNICA - SETTORE URBANISTICA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

n. 153 del 07-11-2016

OGGETTO: Parere motivato sul progetto SUAP in variante al PGT ART. 8 DEL DPR N. 160/2010 per la realizzazione di una struttura alberghiera in loc. Lido di Lonato presentato dalla URBANI srl e GOBO soc. agr. r.l. .

IMPORTO: € 0,00

PROPOSTA: 154/2016



Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

AREA TECNICA – SETTORE URBANISTICA

Determinazione N. **153** del **07-11-2016**

OGGETTO: Parere motivato sul progetto SUAP in variante al PGT ART. 8 DEL DPR N. 160/2010 per la realizzazione di una struttura alberghiera in loc. Lido di Lonato presentato dalla URBANI srl e GOBO soc. agr. r.l. .

**L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS
D'INTESA CON L'AUTORITA' PROCEDENTE**

RICORDATO CHE:

- le società URBANI srl e GOBO soc. agr. hanno presentato domanda datata 22 ottobre 2015 con la quale, chiedono di dare avvio al procedimento di sportello unico per le attività produttive per l'approvazione del progetto per la realizzazione di una nuova struttura alberghiera in loc. Lido di Lonato del Garda. Il lotto è collocato tra via Catullo e via Remato, sui terreni censiti al NCTR al fg. 7, mappali 50, 51, 140, 141, 130, 131, 139, 238 e 342 ;

- L'area oggetto dell'intervento trova la propria disciplina all'art. 24.2 del P.d.r recante "Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica che rinvia all'art. 48 delle NTA del Documento di Piano, che prevede:

- 1. Venga perseguito l'obiettivo di tutela e valorizzazione sia dal punto di vista paesaggistico che ambientale e storico-monumentale;*
- 2. L'amministrazione comunale dovrà predisporre la pianificazione attuativa ed il piano paesistico di contesto ed in concertazione con i soggetti proprietari delle aree.*
- 3. Gli ambiti appositamente perimetrati dal Piano delle Regole dovranno essere sottoposti ad uno studio approfondito dei luoghi, comprese le preesistenze architettoniche, per definire un progetto di tutela e valorizzazione che consideri gli aspetti urbanistico, territoriale, paesaggistico, ambientale, naturalistico, simbolico dei siti.*

4. Il progetto definirà le destinazioni dei manufatti esistenti e le eventuali azioni di riconversione, nuova edificazione e/o sostituzione ammissibili. All'interno dello specifico perimetro saranno definitivi i tempi e le modalità attuative dei progetti predisposti dall'amministrazione comunale.

5. Successivamente alla definizione della pianificazione attuativa di ogni singolo ambito, si dovranno espletare le procedure di valutazione ambientale e promuovere la variante al Ddp.

6. Gli edifici ricompresi negli ambiti delle aree progetto, in assenza di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica, potranno essere sottoposti unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria amministrazione.

7. Si signaleranno i percorsi collinari ad uso pubblico, sia esistenti che da recuperare. Saranno, inoltre, delineati interventi, consistenti nel recupero di percorsi panoramici di attraversamento delle località;

8. Dal punto di vista della flora e delle piantagioni, saranno previste e ripristinate quelle tipicamente autoctone, come vite ed ulivo, con possibilità di armonizzarle con piante da frutto alla testata dei filari.

CONSIDERATO, pertanto, che l'approvazione del progetto comporta la variazione dello strumento urbanistico generale in quanto il Ddp non indica parametri di edificabilità ed il "piano" presentato introduce una propria disciplina;

RILEVATO, inoltre, che le aree oggetto di SUAP sono interessate interamente dal vincolo relativo alle *Bellezze d'insieme*; parzialmente dal vincolo *Fascia tutelata fiumi, torrenti, corsi d'acqua* (DLgs 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c) e quasi totalmente dal vincolo *Fascia tutelata lago*.

VISTI:

- la l.r. 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" ed i relativi criteri attuativi
- gli Indirizzi Generali per la Valutazione Ambientale (VAS) approvati con D.C.R. 13 marzo 2007, n. VIII/351 e in particolare il punto 5.9
- gli "Ulteriori adempimenti di disciplina" approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n.VIII/6420 del 27 dicembre 2007 e successive modifiche e integrazioni;
- il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.

RILEVATO che, ai sensi della predetta normativa:

- con deliberazione della Giunta comunale n. 201 del 10 novembre 2015 è stato dato avvio al procedimento di valutazione ambientale strategica relativa al progetto in parola. L'avvio del procedimento è stato pubblicato all'albo pretorio il 25 novembre 2015 n. 1751 di registro pubblicazioni e sul sito del comune di Lonato del Garda www.comune.lonato.bs.it, nella cartella "Varianti SUAP" della sezione "sportello unico per le imprese", sul sito web sivas della Regione Lombardia www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas, nonché sul BURL n. 49 serie Avvisi e Concorsi del 2 dicembre 2015;

- che ai sensi della normativa generale e degli indirizzi regionali l'autorità, la Giunta comunale con la citata deliberazione n. 201 del 2015 ha individuato e definito i seguenti soggetti componenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati da invitare alle conferenze, nonché i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale:

a) **Autorità con specifiche competenze in materia ambientale** da invitare alla conferenza di valutazione del progetto: A.R.P.A. della Provincia di Brescia; A.S.L. 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;

b) **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.

c) **Settori del pubblico interessati alle informazioni sull'iter decisionale**, che hanno titolo a partecipare alla conferenza: A.N.A.S.; Società Autostrade; Trasporti Brescia; Istituto Comprensivo; Protezione Civile; Gruppi Consiliari; Associazione BarcuZZi-Maguzzano; Associazione Lacus; Associazione Roverella Padenghe; Associazione Studi storici Carlo Brusa; Circolo Arci Cultura; Club Alpino Italiano Desenzano; Comitato per il Parco delle Colline Moreniche del Garda; Federazione Associazioni Padenghe; Lega Ambiente Circolo per il Garda; ANUU; Arcicaccia; Enalcaccia; Federazione Italiana Pesca sportiva; Federcaccia; Fondo Ambiente Italiano; Italia Nostra; Italcaccia; Legambiente; Libera Caccia; LIPU; WWF; Confederazione Italiana Coltivatori; Confederazione Produttori Agricoli; Federazione Provinciale Coltivatori Diretti; Libera; Unione Provinciale Agricoltori; Assoartigiani; Associazione Industriale Bresciana; Associazione per l'Impresa; Confartigianato; Federazione Autotrasportatori Italiana; Unione Artigiani; Informazioni ed Accoglienza Turistica; Associazione Artigiana Albergatori; A.L.E.R.; Collegio Costruttori della Provincia di Brescia; Confcooperative; Consedil; FILCA; Lega Cooperative; Unione Cooperative; **Associazioni Sociali Locali:** A.C.A.T. Gardesana; San Vincenzo De Paoli; AVIS; Centro di Aiuto alla Vita; ANMIL; In volo per ... Lonato; Associazione "Villa dei Colli"; Fondazione EXODUS; Case di Accoglienza; Centro Sociale Aurora; Associazione Comunità Famiglia; Tribunale per i Diritti del Malato; Associazione Marinai; Telefono Azzurro-Rosa; Gruppo Alpini Lonato; Lonato Emergenza; **Associazioni Culturali Locali:** Associazione Amici della Fondazione Ugo da Como; Associazione Culturale Librolandia; Associazione L.A.C.U.S.; Coro Arcangelo da Lonato; Coro Basilica di Lonato; Corpo Musicale di Lonato; Fondazione Ugo da Como; Gruppo Archeologico La Polada; Gruppo Culturale Sportivo di Sedena; Parrocchia Beata Maria Vergine del Rosario; Pro-loco; Scuola di Musica Paolo Chimeri; **Associazioni Sportive Locali:** A.S. Trap Concaverde; Goju Karate Lonato; Associazione Calcio Feralpi; Atletica Lem; Basket Aquile; Centro Volley Lonato; Gruppo Ciclistico Feralpi; Gruppo Podistico di Lonato; Gruppo Sportivo Campagna; Gruppo Sportivo Centenaro; Gruppo Sportivo Esente; Gruppo Sportivo Lonato 2; Gruppo Sportivo Sedena; Kick Boxing & Ju-jitsu School; La Fenice pallavolo; Pattinaggio artistico Gardalago; Scuola calcio Centro Giovanile; A.S.D. Danza & Sport; A.S.D. ASKL;

- la partecipazione e l'informazione al pubblico sul percorso di valutazione sono state assicurate mediante la pubblicazione dell'Avviso dell'avvio del procedimento, di tutti i documenti inerenti il progetto ed in particolare del Documento di scoping, del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica, sul sito internet del Comune di Lonato del Garda oltre che sul sito SIVAS della Regione Lombardia;

DATO ATTO che sono state convocate e si sono svolte le seguenti Conferenze:

a) Conferenza Introduttiva in data 18 febbraio 2016

- b) Conferenza intermedia in data 22 agosto 2016
- c) Conferenza conclusiva in data 3 ottobre 2016

VISTO il progetto presentato dalle società URBANI srl e GOBO soc. agr. in data 21 settembre 2016 prot. 25377, oggetto di esame in sede di Conferenza di valutazione conclusiva in data 3 ottobre 2016, che prevede i seguenti parametri edilizi del complesso alberghiero:

Superficie Territoriale (ST) complessiva di progetto	95.750,00 mq
Di cui:	
ST comparto a sud di via Catullo	mq. 92.290,00 mq
ST comparto a lago	mq. 3460,00 mq
Superficie lorda di pavimentazione (slp) di progetto (fuori terra)	6.500 mq
Superficie lorda di pavimentazione (slp) di progetto (ipogea)	2.500 mq
Volume di progetto (fuori terra):	20.000 mq
Volume di progetto (ipogeo)	7.500 mq

Superficie coperta (SC) di progetto (fuori terra)	1.625,00 mq
Superficie coperta (SC) di progetto (ipogeo)	1.400,00 mq

Indice di utilizzazione territoriale (UT): 9,8%
 Rapporto di Copertura RC: 0,033 mq/mq

Standard da reperire (50% SLP)	4.500 mq
Standard reperiti	3.890 mq.

Dotazione parcheggi pertinenziali (L.R. 122/89 – 1 mq/10 mc)	
Superficie da reperire	2.750 mq
Superficie reperita di progetto (n. 146 parcheggi)	
Di cui: n. 50 interrati (1.684 mq), n. 6 per disabili (87,00 mq), n. 90 fuori terra (4.825 mq.)	

Superficie drenante (art. 3.2.3 capitolo 2 titolo III – RLI)	
Superficie da reperire	13.843,50 mq
Superficie reperita	16.150,00 mq.

CONSIDERATO il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta ed i verbali delle Conferenze di Valutazione;

PRESO ATTO delle seguenti considerazioni e approfondimenti contenuti nel Rapporto Ambientale per ciascuna delle tematiche considerate:

SUOLO

Rispetto alla carta di Fattibilità geologica dello studio geologico del PGT geologica, l'area SUAP è interessata parte della classe 2 fattibilità con modeste limitazioni (classi 2°, 2c e 2d) e parte della classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni (classe 3c).

Lo studio geologico contiene delle prescrizioni di carattere tecnico da adottarsi in fase di progettazione esecutiva affinché la realizzazione dell'intervento non determini alcuna variazione alle condizioni di stabilità dei luoghi e all'assetto idrogeologico della zona.

ACQUE

Il progetto di SUAP prevede l'allaccio al collettore fognario intercomunale secondo le modalità previste dalla prima ipotesi formulata dall'ente Gestore in occasione

dell'espressione del parere preventivo al progetto stesso, come indicato nelle relative tavole allegate SUAP, ovvero mediante scarico nella vasca di accumulo del pompaggio esistente lungo la fascia costiera antistante il nuovo insediamento, previo sottopasso via Vo'. Il comparto non e' interessato dal tracciato del Reticolo Idrico Minore.

ARIA

Data la portata del progetto proposto con il SUAP, è scontato un aumento delle emissioni in atmosfera da ricondurre principalmente alle combustioni non industriali (impianti di riscaldamento), agli impianti di condizionamento (la climatizzazione produce emissione di f – gas altrimenti detti gas fluorurati) e al traffico veicolare in diretta relazione ai flussi di fruizione della struttura turistico alberghiera e aventi comunque carattere stagionale.

Dalla lettura dei monitoraggi esaminati nel Rapporto Ambientale appare evidente come nei mesi primaverili/estivi (campagne di monitoraggio dal 07/05/2014 al 14/05/2014 e dal 19/08/2014 al 25/08/2014) si verifichi una prima graduale e poi rilevante intensificazione dei flussi di traffico registrati in entrambe le direzioni (Desenzano d/G –Salò). Tale aumento è strettamente connesso all'attrattività turistica che il Lago di Garda e i comuni ad esso in affaccio esercitano rispetto al resto del territorio provinciale; numerose sono di fatto le strutture ricettive dislocate lungo le coste del Garda e nell'immediato entroterra (campeggi, alberghi, B&B, agriturismi).

E' indubbio che l'attuazione delle previsioni di cui al SUAP in oggetto porterà ad un ulteriore intensificazione del traffico veicolare locale soprattutto nel periodo estivo; tale aumento sarà direttamente proporzionale in relazione al flusso turistico ed alla capacità ricettiva della nuova struttura alberghiera.

Il comparto di progetto è definito sui lati nord est e sud ovest dalla viabilità esistente di carattere provinciale, rispettivamente dall'SP ex 572- via Catullo e dalla SP 572v1 – via Remato, dalla quale sarà possibile accedere al complesso alberghiero di nuova previsione, mediante la realizzazione di un nuovo asse che interseca i due esistenti. Si prende atto, dal rapporto ambientale presentato, che, la società proponente, a seguito anche di specifico incontro e richiesta da parte dell'Ente Provinciale, ha elaborato una soluzione planimetrica che verificasse la fattibilità in merito all'ipotesi di realizzazione di una nuova rotatoria in prossimità dell'intersezione tra la via Remato e la futura strada di accesso al complesso alberghiero.

RUMORE: diversamente da quanto indicato nel rapporto ambientale (che indicava la classe terza), l'area oggetto della proposta di Suap è ricompresa nella classe IV^ "area di intensa attività umana" classificazione coerente con le previsioni proposte dal Suap

RETI SERVIZI

L'area oggetto d'intervento risulta essere servita nelle immediate vicinanze dalla rete idrica, fognaria, e dal gasdotto.

PAESAGGIO

L'area oggetto della proposta di SUAP è interessata principalmente dalla classe 3 (media) di sensibilità paesistica, parzialmente in classe 4 (alta) di sensibilità paesistica per le aree interessate dalla presenza di essenze arboree, mentre solo esigue e marginali porzioni delle aree comprese nel perimetro di comparto sono classificate in classe di sensibilità paesistica molto alta (classe 5).

Rispetto alla tavola paesistica del PTCP della Provincia di Brescia l'area oggetto d'intervento e' interessata dalla presenza di ambiti alto valore percettivo,visuali panoramiche ed e' individuata quale area impegnata dal PGT vigente.

IL piano paesaggistico regionale individua l'area in esame all'interno dell'unita' tipologica della Fascia prealpina-Paesaggi dei laghi insubrici.

I volumi di progetto si collocano in allineamento ai fabbricati esistenti, andando a completare un lotto parzialmente intercluso nel tessuto urbano consolidato: di fatto a nord confina con la viabilita' pubblica, a est e ovest con ambiti gia' edificati, mentre a sud si inserisce nelle aree libere interposte tra gli edifici esistenti posti lungo la via Catullo e la macchia arborea esistente posta piu' a sud ovest. L'inserimento delle nuove strutture tiene conto degli elementi emergenti appartenenti al contesto limitrofo, come ad esempio l'Abbazia di Maguzzano, dalla quale la visuale verso il lago e in direzione delle aree di progetto non viene in alcun modo alterata dalle future edificazioni.

L'impianto di un uliveto lungo la fascia che corre in adiacenza alla via Catullo e la scelta di piantumare con filari di ulivi i parcheggi pertinenziali mantenendo il suolo a verde privo di pavimentazione impermeabili, costituiscono elemento di elevato pregio e contribuiscono al perfetto inserimento e integrazione del progetto nel contesto che lo circonda. Di fatto tutti questi elementi garantiscono una certa continuita' nella visione d'insieme del paesaggio contribuendo ad un corretto inserimento dei nuovi volumi.

RETE ECOLOGICA

Le aree oggetto della proposta di SUAP sono interamente caratterizzate dalla presenza degli Elementi di primo livello di cui alla Rete Ecologica Regionale.

L'area oggetto della proposta di SUAP e' interessata esclusivamente dagli "Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda" di cui alla Rete Ecologica Provinciale.

In riferimento alla Rete Ecologica Comunale la tavola di riferimento recepisce le previsioni di cui al PGT e individua le aree oggetto della proposta di SUAP come Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica.

SISTEMA DEI VINCOLI

Per l'area oggetto del SUAP si sottolinea la presenza di tratti di fasce relative al rispetto stradale, lungo i limiti nord est e nord ovest del comparto, determinate rispettivamente dalla vi Catullo e dalla via Remato (SP 572v1).

Si rileva inoltre la presenza dei vincoli paesaggistici relativi alla fascia di tutela di fiumi, torrenti, corsi d'acqua (DLgs 42/2004 art.142 comma 1, lettera c) e la fascia di tutela del lago (DLgs 42/2004 art.142, comma 1, lettera b) che interessano, la prima solo parzialmente il comparto di SUAP proposto nella parte ovest, mentre la seconda lo occupa quasi totalmente.

Infine e' presente il vincolo di Bellezza di insieme, aree dichiarate di notevole interesse pubblico dal DM 16 marzo 1956 esteso poi dal DM 1 ottobre 1959, DM 18 febbraio 1972, nonche' dal DLgs 42/2004, articolo 136 recante "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico", comma 1 lettere c) e d) che interessa parzialmente il territorio comunale e interamente il comparto del progetto di SUAP proposto.

Di recente il Ministero dei Beni e delle Attivita' Culturali e del turismo ha emesso il DM 2 luglio 2015 con il quale istituisce l'apposizione di vincoli ai sensi dell'articolo 15 del DLgs42/2004 e s.m.e i.

Il decreto di vincolo interessa buona parte dell'area oggetto di SUAP ma esclude la porzione di area in cui si propone la nuova struttura alberghiera.

VISTE le osservazioni e i pareri pervenuti in sede di Conferenza Conclusiva:

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, allegata al verbale della Conferenza di valutazione conclusiva.

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 ulteriori osservazioni sono contenute nelle "valutazioni istruttorie" di cui al parere (proposta) n. 123/2016 datato 30/09/2016 della Provincia di Brescia, allegato al verbale della Conferenza di valutazione conclusiva;

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 è allegato al verbale della Conferenza di valutazione conclusiva;

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 risulta allegata al verbale della Conferenza di valutazione conclusiva;

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. Il contenuto integrale delle osservazioni è allegato al verbale della Conferenza di valutazione conclusiva;

RICHIAMATO il parere 3/10/2016 della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia, nel quale si osserva quanto segue:

considerato 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 di cui all'ultima 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; 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. Si dà atto, pertanto, di una significativa riduzione degli impatti paesaggistici per quanto attiene i temi di criticità sollevati dalla Soprintendenza in occasione delle precedenti conferenze istruttorie. Al termine di tali premesse, 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 risulta allegata al verbale della conferenza di valutazione conclusiva. 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 a cui si rinvia "*per relationem*";

RITENUTO di esprimere le seguenti valutazioni in ordine agli aspetti maggiormente rilevanti sollevati dalle Autorità con specifiche competenze in materia ambientale, dagli Enti Territorialmente interessati nonché dai Settori del pubblico interessati alle informazioni sull'Iter decisionale:

1. REGIONE LOMBARDIA

a) *La Regione Lombardia rileva che non ci sono i presupposti per l'espressione del parere regionale ai sensi dell'art. 13 comma 8 L.R. n. 12/2005.*

- **L'art. 13, comma 8 citato recita "Qualora nel piano territoriale regionale vi siano determinazioni che devono obbligatoriamente essere recepite da parte del comune nel documento di piano, lo stesso è tenuto nei confronti della Regione a quanto previsto nei commi 5, primo periodo e 7, secondo periodo".**

La Regione non ravvisa interferenza con i disposti del P.T.R. (piano territoriale regionale)

2. PROVINCIA DI BRESCIA

a) *Si rilevano le criticità legate all'incremento del consumo di suolo e che l'intervento è fuori dal T.U.C. (tessuto urbano consolidato)*

- L'ambito essendo normato dall'art. 48 del Documento di Piano è necessariamente esterno al T.U.C. (tessuto urbano consolidato)

L'intervento non costituisce incremento del consumo di suolo rispetto alle aree già sottratte alle zone agricole nel Documento di Piano vigente.

- L'art. 2 comma 1 lettera c) della L.R. 31/2014 definisce il consumo di suolo. "la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agrosilvo-pastorale,...omissis".

La lettera a) del citato articolo definisce la superficie agricola: "i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali".

Gli indirizzi applicativi della L.R. 28 novembre 2014 n. 31 alle "varianti al PGT nella fase transitoria" definiscono: "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, lettera e, della L.R. 12/2005 come: 1) aree destinate all'agricoltura; 2) aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche; aree non soggette a trasformazione urbanistica".

Le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole distinguono cinque zone identificabili con le zone E del D.M. 2/aprile/68 n. 1444:

- 1) aree agricole (art. 44):
sono aree che per qualità e produttività dei suoli vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da modesto valore paesistico;
- 2) aree agricole di salvaguardia (art. 45):
sono aree che, per qualità e produttività dei suoli, vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati di elevato valore paesistico;
- 3) aree di salvaguardia (art. 46):
sono aree di elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologico con una funzione strategica per la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale-ecologico;
- 4) aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica (art. 47):
con le aree di mitigazione ambientale e paesistica il piano individua lembi del territorio (solitamente in ambito extraurbano) che svolgono funzioni strategiche di mitigazione e contenimento dell'urbanizzato rispetto al sistema naturale e/o rurale;
- 5) ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (art. 48):
il Piano delle Regole individua con gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica i luoghi dove sono accertate condizioni determinate da qualsiasi genere di rischio permanente di attività o abitanti.

L'ambito oggetto di S.U.A.P. non rientra in nessuna delle cinque fattispecie descritte, bensì è normato dall'art. 24.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole quale "Ambito per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica", rinviando alle disposizioni di cui all'art. 48 delle N.T.A. del Documento di Piano.

Trattasi quindi di ambito normato dal Documento di Piano e in quanto tale sottratto alle individuazioni delle aree agricole strategiche di cui all'art. 15 comma 4 del P.T.C.P. di Brescia.

b) *Nel Rapporto Ambientale si fa riferimento alle alternative possibili riducendole al semplice confronto fra il fare (alternativa 1) e il non fare (alternativa 0)*

- **Si conviene con le valutazioni delle alternative in sede di redazione degli atti costituenti il P.G.T., in quanto le valutazioni dell'Amministrazione Comunale sono indipendenti e autonome rispetto agli eventuali proponenti.**

Nel caso specifico, il proponente, proprietario dell'area, non può ipotizzare alternative su proprietà di terzi.

c) *L'intervento singolo decontestualizzato mette in discussione le prerogative programmatiche del Comune, già compiutamente enunciate dal P.G.T. vigente.*

- **L'intero ambito riconducibile all'art. 48 del Documento di Piano è stato sottoposto a decreto emesso dal Segretariato Regionale per la Lombardia in data 2 luglio 2015, che ha individuato il complesso di beni denominato Abbazia di Maguzzano, sita in località Maguzzano, via Maguzzano 4, dichiarandolo di interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi degli artt. 10 commi 1 e 3 lettera a), 12 e 13 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.**

Il decreto di vincolo interessa buona parte dell'area oggetto di S.U.A.P. ma esclude la porzione di area in cui si propone la nuova struttura alberghiera.

Nella porzione di area sottoposta a vincolo è ammessa la sola realizzazione di piccoli edifici funzionali esclusivamente alla conduzione dell'attività agricola e compatibili con le ragioni del provvedimento.

Pertanto, l'apposizione del vincolo limita fortemente le prerogative programmatiche del Comune in quanto comporta, nella sostanza, l'inedificabilità delle aree con sola esclusione dell'area oggetto del S.U.A.P.

d) *L'intervento proposto non relazionandosi ad uno studio complessivo del contesto, finalizzato al recupero di un equilibrio fra paesaggio naturale e paesaggio urbano, potrebbe porre un'ipoteca al raggiungimento dell'obiettivo strategico prefissato.*

- **L'apposizione del vincolo di interesse storico-artistico, particolarmente importante su tutto l'ambito normato dall'art. 48 del Documento di Piano, individua di conseguenza qual è l'unica porzione soggetta a trasformazione stabilendo per decreto quale potrà essere l'equilibrio tra paesaggio naturale e paesaggio urbano.**

e) *Sarebbe auspicabile una collaborazione tra i tre Comuni confinanti (Desenzano del Garda, Lonato del Garda e Padenghe sul Garda). Il progetto naturalmente non può disattendere l'aspetto turistico, così importante per la zona e l'economia locale,*

comunque va inquadrato in un progetto comune finalizzato alla riqualificazione e ricomposizione paesaggistica del contesto urbano e rurale, come peraltro auspicato dai vari livelli di pianificazione sovraordinata.

- Stante le limitazioni imposte dal citato vincolo, l'azione dell'Amministrazione Comunale potrà essere rivolta alla riqualificazione degli edifici esistenti ed in particolare della via Catullo ex S.S. 572 nel tratto comunale che costeggiando il lago congiungerà due strutture ristorative alla nuova struttura alberghiera.

Per quanto auspicato dai vari livelli di pianificazione sovraordinata si rileva che la tavola 1-2 del P.T.C.P. – struttura e mobilità – ambiti territoriali sezione M individua tutto l'ambito del Lido di Lonato, compresa l'area oggetto del S.U.A.P., quale *“ambito a prevalente destinazione residenziale - previste”*.

Si richiamano le previsioni del P.T.C.P. che hanno efficacia prescrittiva e prevalente di cui all'art. 18 comma 2 della L.R. 12/2005:

1. le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici;
2. la localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità;
3. l'individuazione degli ambiti agricoli strategici;
4. l'indicazione delle aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico.

Si ritiene l'osservazione relativa all'opportunità di coinvolgere i Comuni di Desenzano del Garda e Padenghe sul Garda in uno studio organico di un'area più vasta rispetto all'ambito interessato dal S.U.A.P. quale osservazione di carattere orientativo (comma 7 art. 13 L.R. 12/2005).

f) *In relazione alla Rete Ecologica si richiama la necessità di dimostrare l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione ai sensi dell'art. 46 punto 3 lettera a) del P.T.C.P.*

- L'impossibilità di diversa localizzazione è dimostrata dal combinato disposto del vincolo di interesse storico-artistico e dalle prescrizioni della Soprintendenza che riducono l'area di intervento a m² 10.000 circa su un intero comparto di circa 90.000 m².

Il citato articolo, dimostrata l'impossibilità di diversa localizzazione, impone idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

Tali misure dovranno essere previste nella definizione del progetto di S.U.A.P. che dovrà essere valutato in sede di conferenza di servizi di cui al D.P.R. n. 160/2010.

g) *Il progetto di mitigazione dovrà prevedere la deframmentazione della strada ad est del comparto e la rimozione delle specie alloctone esistenti prima di mettere a dimora specie autoctone.*

- Le prescrizioni dovranno essere recepite in sede di progettazione definitiva da valutarsi in conferenza di servizi di cui al D.P.R. n. 160/2010.

3. SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA DELLA LOMBARDIA (MILANO)

a) *Si richiede che nelle aree interessate dal progetto vengano eseguiti accertamenti archeologici preventivi.*

- Con la conferenza dei servizi di cui al D.P.R. n. 160/2010 si potrà definire con certezza l'effettivo sedime che verrà interessato dalla struttura

alberghiera e pertanto potranno essere prescritte, in collaborazione con la Soprintendenza Archeologia Lombardia, le opportune indagini.

4. SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO (BRESCIA)

- a) *Si richiede un migliore studio dal punto di vista architettonico/paesaggistico di dettaglio della soluzione della trincea artificiale creata per l'aeroilluminazione del volume ipogeo.*
- b) *Indagare maggiormente l'intersezione con i percorsi pedonali mediante un ponte aereo.*
- c) *Modellare il terreno in corrispondenza del lotto adiacente compreso nel vincolo dell'Abbazia di Magguzzano.*
- d) *Minore rigidità planimetrica dell'impianto per quanto attiene il volume fuori terra.*
- e) *Per le aree destinate a parcheggio si dovrà implementare la dotazione arborea, mantenendo le caratteristiche di naturalità.*

Tali aspetti dovranno essere adeguatamente studiati e concordati con questa Soprintendenza.

- **Si prende atto delle prescrizioni impartite dalla Soprintendenza e si richiede al proponente di adeguare la progettazione per consentire alla conferenza dei servizi di cui al D.P.R. n. 160/2010 di valutare la coerenza del progetto con quanto prescritto.**

5. ARPA LOMBARDIA

- a) *Si dovrà prestare particolare attenzione all'alto grado di vulnerabilità della falda, tenendo conto che la salvaguardia della falda acquifera presuppone anche la tutela delle acque superficiali.*
- b) *E' opportuno che la rete fognaria sia realizzata separando le acque scure dalle acque chiare e che la rete di distribuzione dell'acqua sia anch'essa suddivisa in due reti in relazione agli usi, incentivando il riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione.*
- c) *Individuare cartograficamente la presa a lago Vò per la captazione di acqua destinata al consumo umano.*
- d) *Garantire la naturalità e la non trasformabilità dell'area interessata dal progetto al fine di perseguire gli obiettivi di tutela degli elementi della Rete Ecologica.*
- e) *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 gran parte compromesso i tratti peculiari del territorio.*

- **Le prescrizioni di cui alla lettera a), b) e c) dovranno essere rispettate nella progettazione dell'intervento che dovrà essere sottoposta alla verifica da parte di tutti gli enti competenti nella conferenza di servizi di cui al D.P.R. n. 160/2010.**
- **La garanzia del mantenimento alla naturalità e alla non trasformabilità dell'area è stata data dall'apposizione del vincolo del segretariato regionale che ha sottoposto alla inedificabilità circa 60.000 m² e, sui restanti 30.000 m² sottoposti a vincolo paesaggistico, la Soprintendenza di Brescia ha consentito l'occupazione di soli 10.000 m².**

6. ATS BRESCIA

Si raccomanda:

- a) *verifica con l'Ente gestore preposto che il civico acquedotto sia in grado di garantire il prioritario apporto idropotabile.*

- **La disponibilità idrica per il consumo umano dovrà essere certificata in sede di conferenza di servizi di cui al D.P.R. n. 160/2010.**
- b) *Verifica, con l'Ente gestore preposto, che il collettore fognario sia in grado di ricevere il nuovo carico di reflui.*
- **La società Garda Uno Spa, in sede di conferenza V.A.S., ha comunicato la possibilità di allacciare il comparto alla rete fognaria comunale e intercomunale previo versamento di un contributo oppure prescrivendo la realizzazione di un impianto di depurazione a uso esclusivo del comparto con scarico dell'affluente nel lago di Garda.**
- c) *Per i locali posti al piano interrato, nei quali è prevista la presenza di personale, si dovrà acquisire la specifica autorizzazione in deroga all'art. 65 del D.L.vo n. 81/2008 dell'ATS di Brescia.*
- **Eventuale specifica deroga dovrà essere presentata dal proponente in sede di conferenza di servizi di cui al D.P.R. n. 160/2010.**
- d) *La piscina dovrà garantire i requisiti strutturali ed impiantistici ed organizzativi previsti dalla D.G.R. n. 8/2552.*
- **Il proponente dovrà presentare specifica relazione e documentazione tecnica a dimostrazione di quanto prescritto in sede di conferenza di servizi di cui al D.P.R. n. 160/2010.**

7. GARDA UNO S.P.A

- a) *La società Garda Uno S.p.a. ha comunicato la possibilità di allacciare il comparto alla rete fognaria comunale e intercomunale previo versamento di un contributo pari a euro 1.000,00 per ogni utenza equivalente che vengono stimate in 79 UE. Oppure segnala la possibilità di realizzare un depuratore dedicato alla struttura alberghiera con un costo stimato tra 200.000,00 - 300.000,000 euro.*
- **Il proponente dovrà indicare in sede di conferenza di servizi di cui al D.P.R. n. 160/2010 quale soluzione vorrà adottare.**

8. CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

- a) *Si rileva che le aree interessate dal S.U.A.P. sono esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato e per tale motivo ogni trasformazione è in contrasto con la L.R. 31/14, in quanto costituisce consumo di suolo.*

In ordine alla tematica inerente il "consumo di suolo" si rinvia a quanto indicato al punto n. 2) lettera a) in risposta alle osservazioni presentate dalla Provincia di Brescia.

- b) *L'ambito è sottoposto al divieto di ogni nuova costruzione, con l'eccezione dei soli piccoli edifici funzionali alla conduzione dell'attività agricola.*
- **Il decreto del Segretariato Regionale per la Lombardia non interessa l'ambito oggetto di S.U.A.P. e pertanto non si ravvedono le restrizioni citate dal Comune di Desenzano del Garda. Si rinvia al parere della Soprintendenza di Brescia.**
- c) *Considerato il traffico consistente soprattutto nei periodi festivi e in estate che grava sia sul tratto di strada comunale ex SS 572 che su via Remato, l'impatto sulla viabilità esistente di tale intervento aggraverà inutilmente e insostenibilmente la situazione del Comune di Desenzano immediatamente confinante.*

- Il casello autostradale A4 – importante infrastruttura viaria di collegamento interregionale – distribuisce e riceve importanti flussi di traffico nel territorio della città di Desenzano.

È quindi inevitabile che, qualsiasi intervento realizzato in tutti i comuni interessati dalla ex S.S. 527, interferisca con maggiori flussi di traffico sul territorio della città di Desenzano.

Con la struttura alberghiera prevista dal S.U.A.P. si possono ipotizzare circa 150 percorrenze in entrata e in uscita pari al numero di camere previste e dei dipendenti che potranno essere impiegati.

d) *L'intervento si colloca a ridottissima distanza dal lago con le conseguenze di intrusione e ostruzione paesistica che ne derivano e con modifiche dello skyline della vista dal lago verso terra.*

- Si richiama, nel merito, il parere della Soprintendenza di Brescia.

9. CONSIGLIERE COMUNALE ROSSELLA MAGAZZA

a) *Si segnala che la Regione Lombardia avrebbe fatto notare che in caso di mancata approvazione definitiva del P.G.T. o di sue varianti ordinarie “non vi sono i presupposti per l'espressione del parere regionale” con conseguente impossibilità del progetto oggetto della conferenza, e inoltre “non sono approvati i progetti per i quali la conferenza dei servizi rilevi l'incompatibilità con previsioni prevalenti dei piani territoriali di ordine superiore”.*

- La Regione Lombardia non fa alcun riferimento ad approvazioni definitive del P.G.T. o di sue varianti ma richiama semplicemente il comma 8 dell'art. 13 della L.R. per la verifica rispetto agli obiettivi prioritari di interesse regionale indicati dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) nel merito “Ambito del Lago di Garda”.

Il citato comma 8 prevede “Qualora nel piano territoriale regionale vi sono determinazioni che devono essere obbligatoriamente recepite da parte del comune nel documento di piano, lo stesso è tenuto nei confronti della regione a quanto previsto ai commi 5 primo periodo e 7 secondo periodo”.

Quindi la Regione non ravvisando nel P.T.R. determinazioni interessanti l'area del S.U.A.P. da recepirsi obbligatoriamente da parte del Comune, non ha ravvisato presupposti che richiedano una espressione di parere da parte della Regione.

Inoltre è ovvio il richiamo della Regione alla compatibilità con previsioni di piani territoriali di ordine superiore.

Infatti, dopo non avere rilevato interferenze con il P.T.R., la Regione richiama le competenze della Provincia in merito alla compatibilità con il P.T.C.P.

Come già ricordato in precedenza, gli elementi prescrittivi del P.T.C.P. sono normati all'art. 18 della L.R. 12/2005:

- 1) previsioni in materia dei beni ambientali e paesaggistici (vedi parere Soprintendenza di Brescia);
- 2) infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità (non ci sono previsioni di infrastrutture viarie provinciali);
- 3) ambiti agricoli strategici (non sono previsti ambiti agricoli strategici. L'area è individuata nelle tavole di struttura del P.T.C.P. come ambiti a prevalente destinazione residenziale);

4) rischio idrogeologico e sismico (nessun rilievo da parte della Provincia).

b) Si rileva che l'art. 5 della L.R. 31/2014 ammette esclusivamente varianti per interventi in ampliamento di attività economiche già esistenti.

- L'esplicita deroga contenuta nell'art. 5 della L.R. 31/2014 fa riferimento alla possibilità di ampliamento di attività economiche esistenti qualora tale ampliamento comporti un nuovo consumo di suolo come stabilito dall'art. 2 della L.R. 31/2014, cioè che l'ampliamento possa, in deroga, occupare aree agricole.

Nel caso specifico del S.U.A.P. in questione non vengono interessate aree agricole.

c) Si rileva una interferenza delle strutture interessate con la falda acquifera superficiale.

- In sede di conferenza di servizi di cui al D.P.R. n. 160/2010 il progetto dovrà dimostrare gli accorgimenti tecnici che si adotteranno per risolvere le eventuali interferenze.

12. STUDIO LEGALE BACIGA

a) Si osserva che l'art. 5 della L.R. 31/2014 vieta, sino all'adeguamento del P.G.T. 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".

- L'art. 2 comma 1 lettera c) della L.R. 31/2014 definisce il consumo di suolo. "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,...omissis".

La lettera a) del citato articolo definisce la superficie agricola: "i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali".

Gli indirizzi applicativi della L.R. 28 novembre 2014 n. 31 alle "varianti al PGT nella fase transitoria" definiscono: "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, lettera e, della L.R. 12/2005 come: 1) aree destinate all'agricoltura; 2) aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche; aree non soggette a trasformazione urbanistica".

Le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole distinguono cinque zone identificabili con le zone E del D.M. 2/aprile/68 n. 1444:

1) aree agricole (art. 44):

sono aree che per qualità e produttività dei suoli vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da modesto valore paesistico;

2) aree agricole di salvaguardia (art. 45):

sono aree che, per qualità e produttività dei suoli, vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati di elevato valore paesistico;

3) aree di salvaguardia (art. 46):

sono aree di elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologico con una funzione strategica per la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale-ecologico;

- 4) aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica (art. 47):
con le aree di mitigazione ambientale e paesistica il piano individua lembi del territorio (solitamente in ambito extraurbano) che svolgono funzioni strategiche di mitigazione e contenimento dell'urbanizzato rispetto al sistema naturale e/o rurale;
- 5) ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (art. 48):
il Piano delle Regole individua con gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica i luoghi dove sono accertate condizioni determinate da qualsiasi genere di rischio permanente di attività o abitanti.

L'ambito oggetto di S.U.A.P. non rientra in nessuna delle cinque fattispecie descritte, ma bensì è normato dall'art. 24.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole quale *"Ambito per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica"*, rinviando alle disposizione di cui all'art. 48 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Trattasi quindi di ambito normato dal Documento di Piano e in quanto tale sottratto alle indicazioni delle aree agricole strategiche di cui all'art. 15 comma 4 del P.T.C.P. di Brescia.

b) *Si osserva che l'ambito per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica deve essere equiparata ad un'area agricola ossia come "area di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico".*

- **Si conferma che le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico sono espressamente individuate nel Piano delle Regole nelle zone di salvaguardia (art. 46) mentre le aree oggetto di S.U.A.P. sono normate dall'art. 48 del Documento di Piano come "aree progetto".**

c) *Si osserva che l'art. 97 della L.R. n. 12/2005 dispone che non si possano approvare con il procedimento di S.U.A.P. progetti per i quali la conferenza di servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni prevalenti del P.T.C.P. e del P.T.R.*

- **Il progetto si adegua alle prescrizioni imposte dal decreto del segretario regionale per la Lombardia in data 2 luglio 2015, che ha vincolato circa i due terzi di tutto l'ambito ad una totale inedificabilità.
Tale porzione di area è stata ritenuta imprescindibile per tutela dei valori paesaggistici e per la salvaguardia degli attuali carichi di permeabilità con le sponde lacustri.
La porzione di area esclusa dal decreto del segretario regionale è stata sottoposta a molteplici valutazioni da parte della Soprintendenza di Brescia che ha concentrato l'edificabilità in una porzione modesta (10.000 m² circa) rispetto all'estensione del comparto (90.000 m² circa).**

d) *Il progetto in esame non ha alcuna valenza pubblicistica.*

- **"Il progetto non può disattendere l'aspetto turistico, così importante per la zona e l'economia locale" testo riportato nel parere della Provincia.
Inoltre obiettivi di interesse pubblico sono: il reperimento di parcheggi pubblici che risolverebbero, in modo ordinato e in totale sicurezza, l'afflusso di frequentatori di due locali ristorativi anch'essi di proprietà**

pubblica collocati nelle immediate vicinanze del comparto S.U.A.P.; l'acquisizione di una porzione di area sulla riva del lago per organizzare una struttura idonea alla balneazione; realizzare un by-pass viario che consenta la riqualificazione del tratto di strada ex S.S. 572 e ipotizzando per tale tratto, in determinate occasioni, una limitazione al traffico.

13. ARCHITETTO CARLO ALBERTO AGNINI

a) *Si osserva che: la nuova strada di collegamento tra via Catullo e via Remato è prevista eccessivamente a ridosso dell'edificio esistente; si creano due nuove intersezioni con due strade provinciali venendo a creare due punti suscettibili di incidenti; la nuova strada aumenta il carico di inquinamento acustico ed atmosferico a ridosso del lago; la ex SS 572 di Salò è ricompresa nel repertorio paesaggistico del P.T.R. quale strada panoramica che il nuovo edificio mette in pregiudizio; la nuova strada pare essere del tutto inadeguata a sorreggere il flusso di traffico che collega due strade provinciali; il comparto sottoposto a S.U.A.P. è inserito nei confini del comune monastico dell'abbazia di Maguzzano e, infine, modifica la forma dei crinali e dei cordoni morenici. Si propone di creare una fascia di rispetto tra la strada e l'edificio sul lato est.*

- **Si condivide la proposta di traslare la strada creando una fascia di rispetto tra la strada e l'edificio sul lato sud-est.**

Le intersezioni dovranno essere provviste di rotatorie per rallentare la velocità dei veicoli e garantire maggiore sicurezza agli utenti.

La strada di per sé non crea un aumento dei flussi di traffico ma dovrà canalizzare il traffico già esistente sia su via Catullo che su via Remato

La strada ex S.S. 572, oggi via Catullo, è stata declassata a tratto di competenza comunale e la sezione della nuova strada comprensiva di pista ciclabile protetta è uguale alle sezioni della carreggiata sia di via Catullo che di via Remato.

Per quanto riguarda la definizione di strada panoramica di via Catullo, contenuta nel repertorio paesistico del P.T.R. e l'inserimento della struttura alberghiera nei confini del comune monastico dell'abbazia di Maguzzano, si rinvia a quanto motivato in precedenza.

Non risulta, valutando il profilo altimetrico dell'area oggetto di S.U.A.P., che l'intervento proposto modifichi la forma dei crinali e dei cordoni morenici.

Gli adeguamenti alla viabilità di progetto dovranno essere valutati in sede di conferenza di servizi di cui al D.P.R. n. 160/2010.

14. COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA

L'Amministrazione Comunale di Padenghe sul Garda esprime complessivamente un parere contrario al progetto di SUAP proposto a seguito delle seguenti considerazioni:

- *la nuova struttura risulta essere a rischio archeologico in quanto si inserisce in un ambito dalla forte valenza storica interessata già in passato da numerosi ritrovamenti archeologici. Inoltre risulta interessata sia dalla fascia di tutela fronte lago sia dall'intervisibilità con l'adiacente tutela relativa alla collina del Corno oggetto di ritrovamenti archeologici dell'Età del Bronzo.*
- **Si sottolinea che nel documento Relazione Urbanistica sono già state prescritte, in collaborazione con la Soprintendenza Archeologia Lombardia, le opportune indagini in recepimento dei precedenti pareri dell'Ente di competenza.**

- *L'impianto planimetrico del progetto di SUAP altera la percezione visiva del paesaggio compromettendo l'integrità dell'assetto paesaggistico.*
 - **Per quanto riguarda la collocazione del progetto si ribadisce che il decreto del Segretariato Regionale per la Lombardia non interessa l'ambito oggetto di S.U.A.P. e pertanto non si ravvedono le restrizioni citate dal Comune di Padenghe sul Garda. Si rinvia al parere della Soprintendenza di Brescia.**
- *Dal punto di vista viabilistico la nuova struttura determinerà delle ulteriori variazioni che graveranno sulla già precaria condizione viaria esistente;*
 - **Si richiama quanto in risposta all'osservazione del Comune di Desenzano e si ribadisce che il casello autostradale A4 – importante infrastruttura viaria di collegamento interregionale – distribuisce e riceve importanti flussi di traffico nel territorio della città di Desenzano. È quindi inevitabile che, qualsiasi intervento realizzato in tutti i comuni interessati dalla ex S.S. 527, interferisca con maggiori flussi di traffico sul territorio della città di Desenzano. Con la struttura alberghiera prevista dal S.U.A.P. si possono ipotizzare circa 150 percorrenze in entrata e in uscita pari al numero di camere previste e dei dipendenti che potranno essere impiegati. Per quanto riguarda l'osservazione relativa alla carenza di aree di sosta che caratterizza il contesto in cui si inserisce il SUAP, si sottolinea che il progetto proposto prevede la cessione a favore dell'Amministrazione Comunale di un'area (8.000,00 mq) da riservare a parcheggio. Pertanto le problematiche evidenziate possono considerarsi risolte.**
- *Si ritiene inoltre negativo e gravoso il carico insediativo che si ripercuoterà sul collettamento e depurazione degli scarichi fognari.*
 - **La società Garda Uno Spa, in sede di conferenza V.A.S., ha comunicato la possibilità di allacciare il comparto alla rete fognaria comunale e intercomunale previo versamento di un contributo oppure prescrivendo la realizzazione di un impianto di depurazione a uso esclusivo del comparto con scarico dell'affluente nel lago di Garda. Il proponente indicherà in sede di conferenza di servizi di cui al D.P.R. n. 160/2010 quale soluzione vorrà adottare.**

Per tutto quanto esposto

D E C R E T A

1. di esprimere, ai sensi dell'art. 15 del D.lgs 3 aprile 2006 n. 152 e della D.C.R. 13 marzo 2007, n. VIII/351 e DGR n. VIII/6420, parere positivo circa la compatibilità ambientale del progetto presentato dalle società URBANI srl e GOBO soc. agr. in data 21 settembre 2016 prot. 25377 di cui al procedimento unico comportante variante urbanistica ex art. 8 del DPR 7 settembre 2010, n. 160 per la realizzazione di una nuova struttura alberghiera in loc. Lido di Lonato del Garda sul lotto tra via Catullo e via Remato, sui terreni censiti al NCTR al fg. 7, mappali 50, 51, 140, 141, 130, 131, 139, 238 e 342 , alle seguenti condizioni:

- a) Il progetto esecutivo dovrà indicare idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale nonché la deframmentazione della strada ad est del comparto e la rimozione delle specie alloctone esistenti prima di mettere a dimora specie autoctone.
- b) Per quanto concerne il profilo archeologico, si rinvia ai pareri espressi in occasione delle conferenze di valutazione del 23/12/2015 (seduta poi rinviata) e del 18 febbraio 2015. In particolare si prescrive che nelle aree interessate dal progetto dovranno essere eseguiti accertamenti archeologici preventivi, dopo che, in sede di Conferenza di **servizi** di cui al D.P.R. n. 160/2010, verrà definito con certezza l'effettivo sedime che verrà interessato dalla struttura alberghiera.
- c) che il progetto sia ulteriormente sviluppato al fine di un migliore inserimento paesaggistico dello stesso nel contesto tutelato, secondo le linee seguenti.
Fermo restando il mantenimento senza costruzioni o altre strutture dell'area prospiciente via Remato, con i limiti già descritti in precedenza e recepiti nell'ultima proposta si ritiene che il progetto necessiti di un ulteriore grado di approfondimento, affrontando i temi di seguito riportati:
- un migliore studio dal punto di vista della soluzione architettonico/paesaggistica di dettaglio, della soluzione della trincea artificiale creata per l'aereoilluminazione del volume ipogeo, così come descritto nel parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio del 3 ottobre 2016 prot 26453 comune di Lonato del Garda .
 - una minore rigidità planimetrica dell'impianto per quanto attiene il volume fuori terra mediante lo studio di una soluzione maggiormente armonica nell'occupazione dello spazio tra il Bristol ed il confine comunale, con l'indicazione di non eccedere in misura significativa e rispetto al limite planimetrico del Bristol come invece ora rilevato.
 - le aree destinate a parcheggio (sia a cessione comunale sia pubbliche relative al comparto) si ritengono assentibili nella misura in cui tali aree dovranno essere implementate nella dotazione arborea, mantengano delle caratteristiche di naturalità prive degli elementi di connotazione antropica non compatibili con il contesto in esame. Tali aspetti dovranno essere adeguatamente studiati e concordati con la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio
- d) Si dovrà prestare particolare attenzione all'alto grado di vulnerabilità della falda, tenendo conto che la salvaguardia della falda acquifera presuppone anche la tutela delle acque superficiali.
- e) E' opportuno che la rete fognaria sia realizzata separando le acque scure dalle acque chiare e che la rete di distribuzione dell'acqua sia anch'essa suddivisa in due reti in relazione agli usi, incentivando il riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione.
- f) Venga Individuata cartograficamente la presa a lago Vò per la captazione di acqua destinata al consumo umano.
- g) verifica con l'Ente gestore preposto che il civico acquedotto sia in grado di garantire il prioritario apporto idropotabile.
- h) Per quanto attiene alla soluzione della problematica inerente la gestione del nuovo carico di reflui, la proponente dovrà indicare in sede di conferenza di servizi di cui al

D.P.R. n. 160/2010 quale soluzione vorrà adottare rispetto a quelle proposte dalla società Garda Uno S.p.A. Si ricorda che Garda Uno S.p.a. propone le seguenti due possibilità:

- allacciare il comparto alla rete fognaria comunale e intercomunale previo versamento di un contributo pari a euro 1.000,00 per ogni utenza equivalente che vengono stimate in 79 UE.
 - Oppure realizzare un depuratore dedicato alla struttura alberghiera con un costo stimato tra 200.000,00 - 300.000,000 euro.
- i) Per i locali posti al piano interrato, nei quali è prevista la presenza di personale, si dovrà acquisire in sede di conferenza di servizi di cui al DPR 160/2010 la specifica autorizzazione in deroga all'art. 65 del D.L.vo n. 81/2008 dell'ATS di Brescia.
- j) In merito alla piscina il proponente dovrà presentare, in sede di conferenza di servizi di cui al D.P.R. n. 160/2010, specifica relazione e documentazione tecnica a dimostrazione del rispetto dei requisiti strutturali ed impiantistici ed organizzativi previsti dalla D.G.R. n. 8/2552.
- k) In sede di conferenza di servizi di cui al D.P.R. n. 160/2010 il progetto dovrà dimostrare gli accorgimenti tecnici che si adotteranno per risolvere le eventuali interferenze *delle strutture interessate con la falda acquifera superficiale*.
- l) La società proponente dovrà effettuare un approfondimento, prevedendo idonee soluzioni, riguardo agli adeguamenti tra le intersezioni di via Catullo e di Via Remato con la nuova viabilità di progetto prevista nel comparto al fine di canalizzare il traffico già esistente e quello prodotto dalla nuova struttura alberghiera.

2. di provvedere alla pubblicazione sul sito SIVAS regionale, sul sito web del Comune di Lonato del Garda nonché all'albo pretorio comunale del presente decreto.

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;

*Il Dirigente dell'Area Tecnica
(Arch. Giorgio Fortini)*