



AREA
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

Via Milano, 13
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011
Tel 030/3749467
Tel 030/3749468

C.L.

Brescia, 30/11/2023

Comune di Lonato del Garda

Piazza Martiri della libertà, 12
25017 LONATO DEL GARDA (BS)

Alla c.a. del Dirigente

Dott. Michele Spazzini

Protocollo PEC

Classificazione: 7.4.5 Fascicolo n. 83-2023 Repertorio n. 11705-2023

OGGETTO: Comune di Lonato del Garda. Conferenza istruttoria convocata in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi del combinato disposto degli artt. 14, comma 1 e 14 bis della Legge 241/1990 e s.m.i. per l'esame preliminare della proposta di modifica del piano di recupero in località Drugolo in variante al PGT. Valutazione preliminare di compatibilità con il PTCP.

Con riferimento alla vs. richiesta relativa all'oggetto, pervenuta in data 16/10/2023 e registrata al protocollo provinciale con n. 194805, sulla base della documentazione messa a disposizione e di quanto previsto dal vigente documento di piano del PGT in località Drugolo, di seguito si esprimono valutazioni preliminari afferenti profili territoriali, paesaggistici ed ambientali di interesse di questa Provincia, con riferimento ad obiettivi e contenuti del vigente PTCP.

1. Componente urbanistica

Per quanto riguarda la **componente urbanistica** si rileva che nella nota di indizione della conferenza in oggetto viene precisato *“che la modifica costituisce variante al Documento di Piano (di seguito DdP) e specificatamente all'Ambito di Trasformazione 01 del PGT i cui volumi di progetto esorbitano il perimetro di comparto previsto dall'art. 22 delle NTA del DdP”*.



AREA
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

Via Milano, 13
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011
Tel 030/3749467
Tel 030/3749468

C.L.

TERRITORIO

Nella medesima nota si dichiara, inoltre, che *“la proposta prevede di realizzare un intervento utilizzando circa 6000 mc. della volumetria residua di 24.000 mc prevista dal P.R.”*.

Dalla relazione tecnica - fotografica fornita dal Comune si rileva che peraltro nel computo della volumetria dei fabbricati demoliti o in via di demolizione vennero conteggiati anche fabbricati tecnologici di grande dimensione.

Osservando le variazioni progressive del documento di piano del PGT in località Drugolo si rileva che l'ambito AdT 01 venne inserito nell'originario PGT del 2010 e che con la variante 2014 al PGT lo stesso ambito di trasformazione venne ridotto, stralciando il lotto a sud della strada comunale, con conseguente riduzione della superficie territoriale che passò da 46.000 mq a 24.552 mq.

Ciò premesso rispetto ad elementi di fatto, in questa sede si vuole evidenziare che nella presente valutazione non rilevano né la volumetria assentita, né le modalità secondo le quali questa volumetria venne calcolata e neppure il fatto che la riduzione della superficie territoriale dell'AdT 01 possa aver influito o meno sulla possibilità di sfruttamento della stessa.

Rileva, invece, il fatto che la proposta interessa un'area a destinazione urbanistica agricola ed agricola nello stato di fatto che, come vedremo nei successivi punti, è caratterizzata da valenze paesistiche ed ambientali riconosciute dal PTCP.

Si evidenzia comunque che la proposta di intervento sulla suddetta area non è accompagnata dall'esplicitazione della consistenza della variante urbanistica anche in riferimento all'ambito di trasformazione 1 del PGT menzionato nella nota di convocazione della conferenza.

Ad ogni modo, le valutazioni successive si riferiscono all'area avente classificazione urbanistica agricola interessata dalla proposta di edificio turistico residenziale, come rappresentata nella documentazione pervenuta.

2. Sistema del paesaggio del PTCP

Effettuando un confronto con la tavola n. 2.2 del PTCP, si rileva che l'area interessata dalla suddetta proposta intercetta i seguenti elementi paesistici del PTCP:

- Seminativi e prati in rotazione (II.b.6)
- Ambiti di elevato valore percettivo (IV.c.1)
- Sistemi sommitali dei cordoni morenici (I.a.3) a contorno, quale scenario paesistico;
- Cordoni morenici (I.a.2)

L'area confina:

a nord-ovest e a sud con Boschi di latifoglie (I.d.5)

a est con un tracciato guida paesaggistico (IV.a.3) e con il nucleo storico NAF (II.e.1)



AREA
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

Via Milano, 13
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011
Tel 030/3749467
Tel 030/3749468

C.L.

TERRITORIO

In particolare, si evidenziano alcuni elementi relativi agli ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo percettivo dell'Allegato I alla Normativa del PTCP, richiamando le disposizioni e i sottesi interessi tutelati con relative criticità.

IV.a.3 Tracciati guida paesaggistici

Sistema della viabilità storica-paesaggistica a livello regionale.

Sono di interesse paesistico i percorsi storici che abbiano conservato, anche parzialmente, i caratteri fisici originari e l'originario rapporto con il contesto, nonché i percorsi di grande rilevanza nella formazione dell'immagine paesistica regionale e provinciale.

Elementi di criticità:

- Mancata manutenzione e abbandono di molti percorsi storici, con conseguente decadimento fisico e materico.
- Presenza di cartellonistica pubblicitaria visivamente intrusiva.
- Tendenza alla conurbazione lungo il nastro stradale, con conseguente occlusione delle visuali panoramiche.

Nel caso in questione la realizzazione dell'intervento introduce elementi confliggenti con il quadro paesistico percepito percorrendo il tracciato paesistico che conduce al borgo.

IV.c.1 Ambiti di elevato valore percettivo

Sono ambiti connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico - ambientali e storico culturali che ne determinano la qualità nell'insieme. Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico - culturali e delle permanenze insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici d'elevata significatività.

Gli indirizzi di tutela per uno sviluppo paesisticamente sostenibile dei nuclei abitati dispongono che generalmente è **da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente.**

II.e.1 Nuclei d'antica formazione

La tutela, la valorizzazione ed il miglioramento delle condizioni di fruibilità di tale patrimonio storico ed urbanistico, costituisce uno dei mandati che il P.T.C.P. assegna ai PGT.

Gli indirizzi di tutela per uno sviluppo paesisticamente sostenibile dei nuclei abitati dispongono che generalmente è **da evitare l'ampliamento di nuclei storici isolati ed ancora percepibili nella loro originaria configurazione morfo-tipologica.**

Dall'ortofoto con inserimento dell'intervento proposto si ritiene che il suddetto intervento **vada a modificare in modo sensibile l'assetto percettivo del quadro paesistico consolidato del borgo di Drugolo.**



AREA
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

Via Milano, 13
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011
Tel 030/3749467
Tel 030/3749468

C.L.

TER
RIT
ORIO

3. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)

Per quanto riguarda il confronto con la tavola 5 del PTCP recante l'individuazione a livello provinciale degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, si rileva che l'area interessata dalla proposta di piano di recupero rientra completamente entro gli AAS.

A tal proposito si osserva che l'area in questione, caratterizzata anche dalla presenza del cordone morenico e da una morfologia di dolce declivio, appartiene agli "ambiti di valore paesaggistico" che corrispondono ai luoghi della rilevanza percettiva della tavola 2 e agli ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale e culturale quali elementi della rete verde di cui all'art. 67 della Normativa del PTCP e rappresentati nella tavola 2.6 del PTCP.

Le previsioni degli AAS hanno carattere prescrittivo e prevalente ai sensi dell'art. 18 della l.r. 12/2005.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Alla luce degli elementi di fatto e delle criticità sopra rilevate si esprime parere preliminare di NON compatibilità dell'intervento di modifica in oggetto con il PTCP.

Distinti saluti.

Il tecnico istruttore
Arch. Marco Pignataro

Il Responsabile dell'Ufficio
Pianificazione Territoriale
Urbanistica e VAS

Arch. Lina Alessandra Bonavetti

Il Direttore
Dott. Riccardo Davini