



AREA  
INNOVAZIONE E  
SERVIZI AI COMUNI

SETTORE  
PIANIFICAZIONE  
SOCIO-ECONOMICA  
E TERRITORIALE - PARCHI

Via Milano, 13  
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

Tel 030/3749562-8  
Fax 030/3749612  
C.F. 80008750178

CL. 7

Brescia, 5 luglio 2018

Egr Dott. Roberto Tardani  
Sindaco del Comune di Lonato del Garda

Egr Dott. Michele Spazzini  
Responsabile SUAP  
Piazza Martiri della libertà n.12  
25017 - Lonato del Garda

Trasmissione a mezzo pec

**Oggetto: Trasmissione della valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), ai sensi della legge regionale n. 12/05 ed s.m.i. "Legge per il governo del territorio" dello Sportello Unico per le Attività Produttive proposto da Urbani s.r.l. e Gobo soc. agr.r.l. ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 in variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Lonato del Garda**

Con la presente si trasmette la valutazione di "compatibilità condizionata" con il PTCP dell'atto in oggetto.

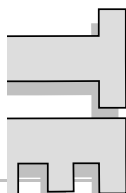
Si rammenta di inviare a questa Provincia, entro 15 giorni (art.15 c.8 Normativa PTCP) dall'avvenuta approvazione da parte del Consiglio Comunale della Variante in oggetto, la seguente documentazione:

- elaborati della pratica definitivamente approvata, comprensivi delle modalità di recepimento del parere provinciale e di eventuali variazioni significative intercorse in sede di approvazione;
- deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione;

o in alternativa, di comunicare il sito web dove è possibile consultare detti atti.

Distinti saluti.

Il Direttore  
*Dott. Riccardo Maria Davini*



Documento firmato digitalmente

Pagina 1 di 1

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed è conservato dalla stessa, almeno fino al 15-01-2021. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>





Atto Dirigenziale n° 2307/2018

SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Proposta n° 108/2018

**OGGETTO: COMUNE DI LONATO DEL GARDA, SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE PROPOSTO DA URBANI S.R.L. E GOBO SOC. AGR.R.L. AI SENSI DELL'ART. 8 DEL DPR 160/2010 IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/05 E S.M.I. "LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO".**

**Richiamati:**

- i decreti del Presidente della Provincia n. 203 del 18 settembre 2017 e n. 329 del 21 dicembre 2017, relativi al conferimento al Dott. Riccardo Davini dell'incarico di direzione dell'Area della Pianificazione Socio-Economica e Territoriale, del Settore della Pianificazione Territoriale e del Settore dei Trasporti;
- l'art. 107 del decreto legislativo 18.08.2000 n. 267, Testo Unico degli Enti Locali;

**Vista** la L.R. 12/05 e s.m.i. Legge per il governo del territorio;

**Richiamato** l'art. 15 della Normativa del PTCP della Provincia di Brescia approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 31 del 13/06/2014;

**Richiamata** la deliberazione della Giunta Provinciale n. 616 del 07/12/2004, recante Circolare contenente criteri, direttive e modulistica per l'emissione dei pareri di compatibilità al PTCP;

**Richiamata** la deliberazione della Giunta Provinciale n. 47 del 21/02/2013 di modificazione della Circolare sopraccitata;

**Premesso che** il Comune di Lonato del Garda in data 29/05/2018, con nota registrata al protocollo provinciale n. 34384/2018, ha indetto conferenza semplificata in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14 bis legge 241/1990 e dell'art. 8 d.P.R. 160/2010 per la raccolta dei pareri relativi al progetto Suap in questione, non fissando riunioni della conferenza;

**Vista** la Relazione Istruttoria predisposta in merito dall'ufficio urbanistica, che, allegata al presente atto, ne forma parte integrante e sostanziale;

**Verificato** il rispetto delle misure in materia di Trasparenza e di Prevenzione della Corruzione di cui al vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione, approvato con decreto del Presidente della Provincia n. 20 del 26 Gennaio 2018;

**Preso atto che** il presente provvedimento è munito del parere previsto dall'articolo 147 bis del decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267;

**DISPONE**

1. di esprimere la valutazione di compatibilità condizionata con il PTCP dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) in esame, nei termini di cui all'allegata Relazione Istruttoria, per le motivazioni ivi espresse;
2. la trasmissione di copia del presente atto al Comune di Lonato del Garda.

Documento Firmato Digitalmente



Avverso il presente atto può essere opposto ricorso al competente Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 (sessanta) giorni dalla piena conoscenza dello stesso ai sensi del Decreto Legislativo 2 Luglio 2010, n. 104 o mediante ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 (centoventi) giorni ai sensi dell'articolo 9 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 1199 del 24 Novembre 1971.

IL DIRETTORE

RICCARDO DAVINI

Brescia, li 05-07-2018

Documento Firmato Digitalmente

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica e' tratta, e' stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed e' conservato dalla stessa, almeno fino al 15-01-2021. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, e' possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>





**PROVINCIA DI BRESCIA**

**SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

**VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'**  
**con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)**

**Relazione Istruttoria**

Comune:  
Tipologia dello strumento urbanistico:

**LONATO DEL GARDA**  
SUAP presentato da Urbani s.r.l. e Gobo soc. agr.r.l.  
ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 in variante al PGT

Brescia 04/07/2018

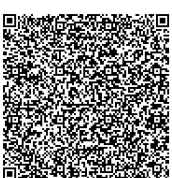
documento firmato digitalmente

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica e' tratta, e' stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed e' conservato dalla stessa, almeno fino al 04-07-2019. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, e' possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>



## Indice

- 1. Introduzione**
- 2. Premessa**
- 3. Procedura amministrativa**
- 4. Contenuti del SUAP in variante alla strumentazione urbanistica**
- 5. Valutazione di compatibilità con il PTCP**
  - 5.1. Sistema Ambientale**
    - 5.1.1 Valutazione Ambientale**
    - 5.1.2 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale**
    - 5.1.3 Ambiti a rischio - aspetti geologici**
  - 5.2. Sistema del paesaggio e dei beni storici**
  - 5.3. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)**
  - 5.4. Sistema delle infrastrutture**
  - 5.5 Sistema insediativo**
  - 5.6 Conclusioni**



## 1. Introduzione

La legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e successive modifiche prevede:

- che il documento di piano, il piano dei servizi ed il piano delle regole, nonché le loro varianti, contemporaneamente al deposito vengano trasmessi alla Provincia dotata di PTCP, la quale, garantendo il confronto con il Comune interessato, valuta la compatibilità del documento di piano con il PTCP stesso, nonché con le disposizioni prevalenti di cui all'art. 18 delle legge regionale medesima (art. 13, commi 5 e 13);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del piano attuativo in variante agli atti di PGT (art. 14, comma 5);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del piano delle regole (o sua variante), che contenga rettifiche, precisazioni e miglioramenti alla individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale (art. 15, comma 5);
- che la Provincia verifichi la compatibilità con il PTCP anche in relazione ai programmi integrati di intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, sia aventi rilevanza regionale, per gli aspetti di carattere sovracomunale del PTCP stesso (art. 92, comma 7), sia non aventi rilevanza regionale (art. 92, comma 8);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del progetto presentato allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) risultante in contrasto con il PGT (art. 97, comma 1);
- che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP, sia per gli atti della stessa Provincia sia per quelli degli enti locali o di altri enti, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati dal piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti (art. 18, comma 1);
- che hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT le seguenti previsioni del PTCP (art. 18, comma 2):
  - a) *le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art.77;*
  - b) *l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate. Il piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia. In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi. In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;*
  - c) *la individuazione degli ambiti di cui all'articolo 15, comma 4, (ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) fino alla approvazione del PGT;*
  - d) *l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.*

La Provincia di Brescia, con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 31 del 13/06/2014, ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il cui avviso di definitiva approvazione è stato pubblicato in data 05/11/2014 sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi, n. 45.



## **2. Premessa**

Il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 09/02/2010. L'avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 11/08/2010.

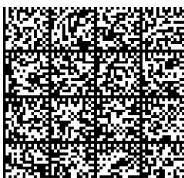
In seguito il PGT di Lonato del Garda è stato modificato con la variante approvata il 27/01/2015 entrata in vigore il 06/05/2015 a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 19 di pari data.

La presente valutazione di compatibilità con il PTCP si riferisce esclusivamente al progetto presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del suddetto Comune, precisandosi, in generale, che per quanto riguarda lo strumento SUAP di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005 è il progetto stesso a determinare, sulla base di necessità individuate, attuali e puntualmente dimostrate, la misura della variante allo strumento urbanistico (variante puntuale, insediativa o 'ad hoc'), come si evince dal comma 5 bis dell'art. 97, secondo il quale in caso di mancato inizio dei lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante il sindaco dichiara l'intervenuta *decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica*.

Si precisa che la presente relazione istruttoria di compatibilità con il PTCP è stata condotta sugli elaborati messi a disposizione dal Comune, al quale competono le verifiche in ordine alla legittimità degli atti in valutazione, e che istruttoria e valutazione di compatibilità non sostituiscono eventuali altri pareri o autorizzazioni od altri atti confluenti nel procedimento di SUAP (art. 8 DPR 160/2010 e s.m.i.) o riguardanti altri procedimenti amministrativi relativi all'intervento.

## **3. Procedura amministrativa**

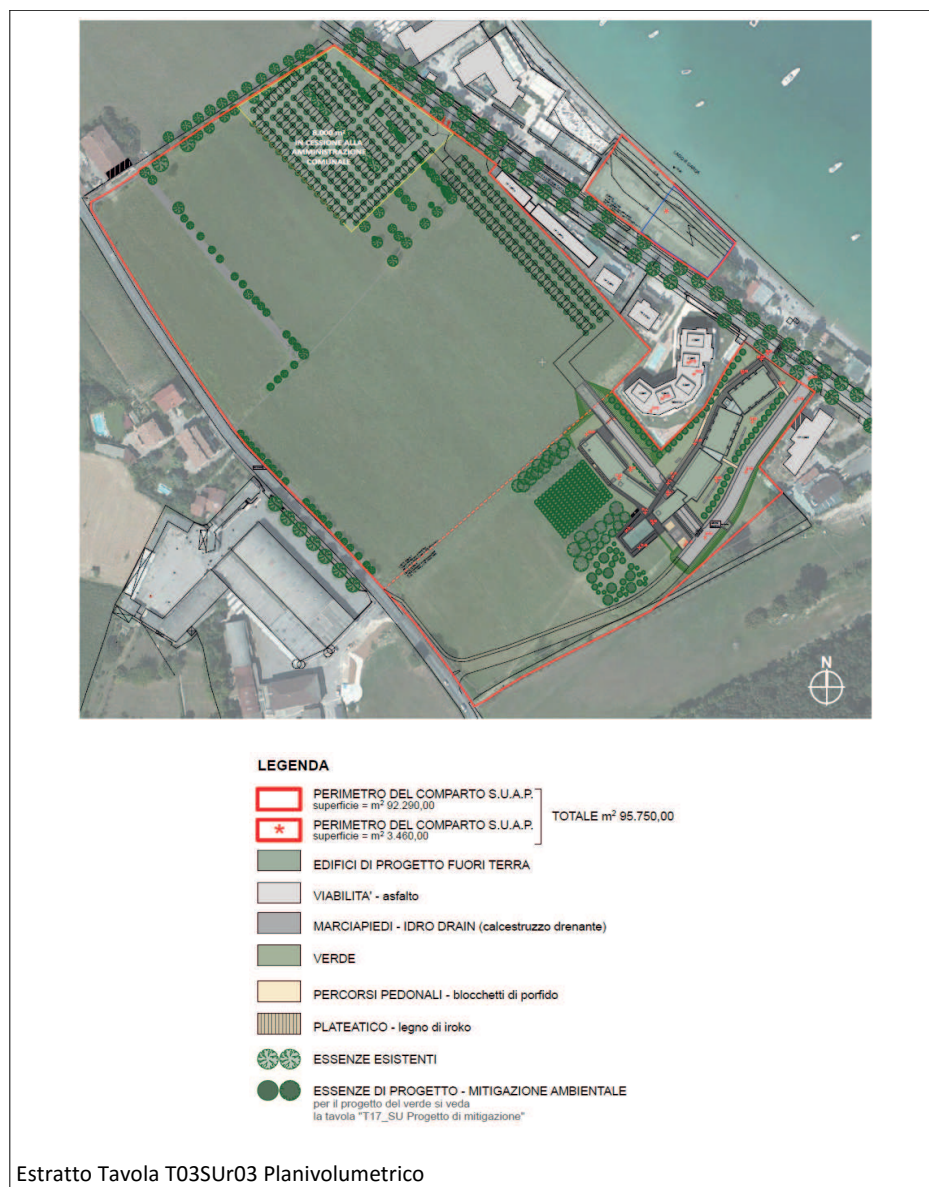
- In data 10 novembre 2015 il Comune di Lonato del Garda, con deliberazione della giunta n. 201, ha avviato il procedimento di assoggettabilità alla VAS relativamente al progetto di SUAP in variante al PGT presentato da Urbani s.r.l. e Gobo soc.agr.r.l.;
- in data 25 novembre 2015 il Comune di Lonato ha provveduto a pubblicare il documento di scoping e tutti gli elaborati tecnici e progettuali;
- in data 18/02/2016 si è tenuta la prima riunione (introduttiva) della conferenza di valutazione per la VAS;
- in data 22/08/2016 si è tenuta la seconda riunione (intermedia) della conferenza di VAS;
- in data 30/09/2016 la Provincia, con atto n. 5517, esprimeva il proprio parere nell'ambito del procedimento di VAS;
- in data 03/10/2016, a seguito della presentazione in data 21 settembre 2016 di nuovo progetto che secondo il proponente aveva recepito le osservazioni della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio rese il 22 agosto 2016, si è tenuta la terza riunione (conclusiva) della conferenza di VAS;
- in data 07/11/2016, con atto n. 153, è stato emesso il parere motivato sul progetto SUAP in questione, riguardante il progetto nella sua configurazione del 21 settembre 2016;
- In data 29/05/2018, con nota registrata al protocollo provinciale n. 74188, il Comune di Lonato d/G ha indetto conferenza semplificata in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14 bis legge 241/1990 e dell'art. 8 d.P.R. 160/2010 per la raccolta dei pareri relativi al progetto Suap in questione, non fissando riunioni della conferenza.



#### 4. Contenuti del progetto SUAP in variante alla strumentazione urbanistica

Il progetto presentato al SUAP propone la realizzazione di una nuova struttura alberghiera in località Lido di Lonato, in territorio comunale di Lonato del Garda. E' inoltre prevista la realizzazione di parcheggi sia pertinenziali che pubblici.

Il progetto è stato rielaborato in più occasioni nel corso del procedimento. Le presenti valutazioni attengono al progetto giunto all'esame della conferenza di servizi ex art. 97 l.r. 12/2005, indetta dal Comune di Lonato del Garda con nota prot. 15087 del 29/05/2018.





## 5. Valutazione di compatibilità con il PTCP

### 5.1. Sistema Ambientale

#### 5.1.1 VAS

Il progetto SUAP in variante al PGT è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS).

Nell'ambito di detta procedura la Provincia di Brescia ha espresso il proprio parere con atto dirigenziale n. 5517 del 30 settembre 2016, rilevando aspetti di criticità dell'intervento (nella versione all'epoca disponibile), come di seguito trascritto:

*“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).*

*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 (corridoio 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 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.”.



La procedura di verifica si è conclusa con l'atto dirigenziale n. 153 del 07/11/2016, con il quale l'autorità competente per la VAS, esprimendosi sul progetto nella versione 21 settembre 2016 esaminato in conferenza il 3 ottobre 2016, ha reso parere positivo circa la compatibilità ambientale del progetto 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, subordinatamente ad una serie di condizioni, fra le quali:

- *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;*
- *che il progetto sia ulteriormente sviluppato al fine di un miglior 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:*
  1. *un miglior studio dal punto di vista della soluzione architettonico/paesaggistica di dettaglio, della trincea artificiale creata per l'aeroilluminazione del volume ipogeo (...)*
  2. *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 (...).*
- *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 ...”.*

### **5.1.2 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale**

Si riportano di seguito gli esiti delle valutazioni effettuate dall'Ufficio Rete Ecologica e Aree Protette del Settore Pianificazione Territoriale della Provincia di Brescia (anche in base all'art. 3-ter L.R. 86/1983, alla d.G.R. n. 8515/2008, come modificata dalla d.G.R. n. 10962/2009, ed al Comunicato regionale 27 febbraio 2012, n. 25), a firma del funzionario tecnico referente Arch. Eliana Gambaretti.

L'area interessata dal progetto SUAP in esame ricade in buona parte nella Rete Ecologica Regionale (RER), in particolare in un elemento primario costituito da Area prioritaria per la biodiversità (n. 19 Colline gardesane), nonché nella Rete Ecologica Provinciale (REP).

Per inquadrare la valenza della RER è utile rimarcare il fatto che la sua rilevanza è stata riconosciuta in via legislativa con l'articolo 3 ter della l.r. n. 86/1983, il cui testo così recita:

1. *La rete ecologica regionale (RER) è costituita dalle aree di cui all'articolo 2 e dalle aree, con valenza ecologica, di collegamento tra le medesime che, sebbene esterne alle aree protette regionali e ai siti della Rete Natura 2000, per la loro struttura lineare o continua o il loro ruolo di collegamento ecologico, sono funzionali alla distribuzione geografica, allo scambio genetico di specie vegetali e animali e alla conservazione di popolazioni vitali ed è individuata nel piano territoriale regionale (PTR).*
2. *La Giunta regionale formula criteri per la gestione e la manutenzione della RER, in modo da garantire il mantenimento della biodiversità, anche prevedendo idonee forme di compensazione.*
3. *Le Province controllano, in sede di verifica di compatibilità dei piani di governo del territorio e delle loro varianti, l'applicazione dei criteri di cui al comma 2 e, tenendo conto della strategicità degli elementi della RER nello specifico contesto in esame, possono introdurre prescrizioni vincolanti.*



4. *La RER è definita nei piani territoriali regionali d'area, nei piani territoriali di coordinamento provinciali, nei piani di governo del territorio comunali e nei piani territoriali dei parchi.*

Relativamente all'individuazione della RER si richiamano le principali deliberazioni regionali in materia: la d.G.R. n. 8/6415 del 27/12/2007 "Criteri per l'interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale degli enti locali", la d.G.R. n. 8/8515 del 26 novembre 2008 "Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli enti locali", che approva tra l'altro gli elaborati relativi alla parte relativa alla pianura padana della RER, e la d.G.R. n. 8/10962 del 30 dicembre 2009 "Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi", con la quale viene completato il progetto di rete anche per l'area pedemontana e montana.

In particolare la d.G.R. 10962/2009, facendo riferimento al documento di piano del PTR proposto con d.G.R. n. 8/6447 del 16/01/2008 (documento di piano adottato con d.C.R. n. 874 del 30/07/2009 e poi definitivamente approvato con d.C.R. n. 951 del 19/01/2010, mantenendo i medesimi contenuti in merito alla RER), dà atto che tale documento 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 tra le *infrastrutture prioritarie* per la Lombardia, assieme, fra l'altro, alla Rete Verde Regionale. Tale inquadramento della RER è riaffermato dal PTR aggiornato da ultimo nel 2017 (d.C.R. n. 1676 del 28/11/2017).

Quanto alla definizione della RER a livello provinciale, si richiama anzitutto l'art. 42, comma 1, del PTCP, secondo il quale il PTCP, in quanto strumento di maggior dettaglio, recepisce gli elementi della RER e li declina alla scala locale, dettando gli indirizzi per la costruzione delle singole reti ecologiche comunali la cui elaborazione spetta ai comuni in sede di redazione del PGT o di sue varianti.

Si richiama altresì il comma 2 dell'art. 42, secondo cui la rete ecologica provinciale (REP) assume gli indirizzi tecnici della citata d.G.R. 8515/2008 come modificata dalla d.G.R. 10962/2010, e ne fa propri gli obiettivi generali, fra i quali si ricordano il riconoscimento delle aree prioritarie per la biodiversità, il mantenimento delle funzionalità naturalistiche ed ecologiche del sistema delle Aree Protette nazionali e regionali, anche attraverso l'individuazione delle direttrici di connettività ecologica verso il territorio esterno rispetto a queste ultime, la previsione di interventi di deframmentazione mediante opere di mitigazione e compensazione per gli aspetti ecosistemici, l'articolazione del complesso dei servizi ecosistemici rispetto al territorio, attraverso il riconoscimento delle reti ecologiche di livello locale (comunale o sovracomunali).

L'area dell'intervento in esame rientra, secondo le previsioni del PTCP, per buona parte negli "Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda" (art. 46 Normativa), rappresentati nella Tavola 4 del PTCP stesso.

Si tratta di ambiti di particolare rilevanza ecologica sia per la sopravvivenza di un sistema diffuso di fasce boschive e di un ecosistema articolato, sia per la sua posizione: queste due categorie gli assegnano anche un importante ruolo di connessione tra l'ambito montano e la pianura.

Gli obiettivi della rete ecologica per i predetti ambiti sono quello del consolidamento, riqualificazione e ricostruzione della struttura e degli elementi costituenti l'ecosistema (boschi, fasce boscate, filari, colture legnose, ecc.) riconoscendo loro il ruolo di fornitori di servizi ecosistemici, nonché quello di promuovere la rimozione dei fattori antropici di generazione di criticità ambientali ed il controllo degli effetti ambientali delle trasformazioni.

Per tali ambiti il PTCP indica numerosi indirizzi, fra i quali:

- l'attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;



- verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive/commerciali/logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
- rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla d.G.R. 10962/2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

Un'altra parte dell'area interessata dal progetto di SUAP, in particolare quella che ospita la porzione di edificio fuori terra, più vicina al lago, rientra invece fra gli "Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa" della REP (Art. 51 PTCP). Per tali ambiti, fra i quali si riconoscono *zone periurbane, limitrofe o intercluse tra porzioni di urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione*, si dettano alcuni criteri di indirizzo, fra cui quello di prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale, favorendo la predisposizione di apposite aree filtro a valenza eco paesistica che possano svolgere anche un ruolo all'interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale, oltre al rispetto da parte delle previsioni dei PGT delle indicazioni contenute nel documento Rete Ecologica Regionale (giugno 2010) all'interno delle schede riferite alla provincia di Brescia.

Ciò premesso in ordine al progetto così come rivisto, in relazione alla rete ecologica si forniscono le seguenti considerazioni e valutazioni a premessa delle successive prescrizioni.

Si pone all'evidenza che il progetto di REC del PGT vigente - in coerenza con una visione polivalente della rete ecologica e come previsto dal Piano delle Regole - ascriveva tutta l'area alla destinazione di "Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica", con ciò allineandosi all'attenzione da riservare agli Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda ed all'appartenenza agli Elementi primari della RER.

Tale destinazione complessiva dell'area è stata coinvolta dalla variante in argomento, che tuttavia ha progressivamente ridotto e concentrato la zona interessata dall'edificazione (con conseguente impermeabilizzazione del suolo) a sud est, tra due aree già edificate ed appartenenti agli "Ambiti urbani e periurbani" che caratterizzano - non a caso - la fascia a lago già fortemente infrastrutturata e per i quali si prevede la ricostruzione ecologica diffusa, al fine di mitigare le funzioni e le opere che si insediano in tali aree. Si dà atto inoltre che l'area interessata dall'edificazione risulta ad oggi utilizzata come parcheggio su sterrato. La parte di progetto che interferisce tramite gli edifici con l'area appartenente al Primo Livello della RER, la interessa limitatamente.

In ogni caso l'attenta pianificazione di tutta l'area interessata dallo SUAP deve poter integrare efficacemente le esigenze ricettive con le esigenze ecologiche e di valorizzazione ambientale proprie del contesto in cui si inserisce e solo attraverso il raggiungimento di tale obiettivo può essere affermata la sostenibilità (e quindi la compatibilità con il PTCP, per l'aspetto relativo alla rete ecologica) dell'intervento.

E' utile pertanto una sintesi degli obiettivi che devono essere imprescindibilmente perseguiti attraverso un progetto di mitigazione più articolato rispetto a quello oggi in esame:

- **tutela della connettività** rappresentata dalla rete ecologica regionale (nella fattispecie la continuità di connessione ecologica tra il Monte Corno a sud, appartenente al PLIS omonimo, con le aree libere di pertinenza dello SUAP) non solo dal punto di vista areale, ma anche con il riequipaggiamento vegetazionale;
- **ricomposizione ecologica e paesaggistica** in relazione all'intorno, tenendo conto di tutte le visuali che abbracciano l'area (sia da Viale Montecorno, sia dalla strada a lago) in quanto, sebbene siano presenti - o vengano introdotti - parziali elementi di frammentazione territoriale, questi possono costituire anche occasione per ricostruire od implementare la rete ecologica locale, ove questa risulti o rischi di essere impoverita;



- **compensazione** - attraverso una maggiore valorizzazione ecologica - delle aree di Primo Livello della RER parzialmente interessate da impermeabilizzazione e da notevoli superfici destinate a parcheggio.

Vista la tavola T18 SU che rappresenta l'ultima proposta del progetto di mitigazione, si ribadisce la necessità di assicurare la connettività della RER e favorire la ricomposizione ecologica, che nella fattispecie diventa – come conseguenza - anche paesaggistica. Come anticipato in fase di VAS, si ritiene quindi di prescrivere quanto segue:

1. la presenza dell'ipotesi di tracciato stradale in lato sud/est (in tratteggio) deve essere stralciata dalla cartografia in quanto la sua realizzazione, per il tratto che va oltre la strada di servizio interna allo SUAP, costituirebbe una forte barriera di frammentazione della connessione territoriale che deve invece essere mantenuta e che, sebbene non compromessa, è stata in parte ridotta dagli edifici dello SUAP;
2. il progetto di mitigazione deve essere integrato al fine di giungere alla ricomposizione e valorizzazione ecologica, anche attraverso elementi che rispetto all'originario progetto di distribuzione delle funzioni e delle mitigazioni sono andati modificandosi, talvolta in senso migliorativo, talvolta ridimensionando il valore ambientale della proposta. Gli elementi per i quali si deve prevedere una integrazione e la conseguente realizzazione, sono i seguenti e sono così motivati:
  - a) pur non vedendo compromessa la funzionalità di connessione ecologica tra l'area del Monte Corno (PLIS) e la piana che si estende verso nord, viene limitato il fronte dell'area appartenente alla RER che rimane libero da urbanizzazione. Questa riduzione di fronte “libero” può essere mitigata aumentando il valore ecologico dell'area. Si provveda quindi a reintegrare la vegetazione esistente (ma discontinua) nella zona di confine a sud, con la messa a dimora di alberi e/o arbusti autoctoni che contribuiscano a creare la connessione alla proposta di “Associazione di progetto” costituita da roverella, ligustro, alloro e sambuco rappresentata sulla tavola di mitigazione, permettendo al contempo di schermare la nuova costruzione dalla vista di sud/ovest e nord/ovest;
  - b) si prende atto che è venuta meno, rispetto alla precedente versione, la proposta di formazione arborea ad ovest (lungo Viale Montecorno), che avrebbe costituito un efficace elemento ecologico ad andamento naturaliforme ed avrebbe consentito di aumentare il patrimonio vegetazionale dell'area. Non conoscendo la ragione dello “stralcio” e ferma restando la realizzazione del punto a), si prescrive la realizzazione della formazione arborea già indicata nel precedente progetto di mitigazione;
  - c) la previsione della riorganizzazione di un grande parcheggio a nord est e quella del parcheggio retrostante l'attività di rimessaggio barche, condurrà alla inevitabile presenza di molte automobili, ancorché su aree “riordinate” ed alberate tramite la messa a dimora di ulivi. Ciò comporterà che verrà meno la percezione – da lago – di un'area prativa aperta e libera.

Si assicuri che non ne sia impermeabilizzata la pavimentazione, lasciandola in ghiaino (o con elementi tipo greenblock, o simili).

Prendendo atto che si andrà ad occupare, seppur non tramite costruzioni, una notevole superficie appartenente ad Elementi di Primo Livello della RER, si rendono necessarie azioni ecologicamente efficaci attraverso la messa a dimora di una siepe continua plurispecifica con specie esclusivamente autoctone a perimetro dei parcheggi (eventualmente anche suddividendo in setti gli stessi) - in modo da andare a “compensare” la sottrazione di prato (ossia di suolo avente valore ecosistemico) aumentando il valore ecologico dell'area, schermando al contempo la vista delle auto che occuperanno tali aree. Al proposito, si ritiene che lungo la Via Catullo la previsione dei due filari di ulivi (o altre specie autoctone) debba raccordarsi armonicamente con la suddetta soluzione, secondo un disegno organico ed efficace.



Conseguentemente a quanto sopra, la tavola delle mitigazioni dovrà essere integrata ed aggiornata, così come il Computo metrico di tutte le voci a verde, che al momento non trovano corrispondenze (in numero e specie) tra quanto rappresentato sulla tavola T18 SU e le voci in Computo (ad es. manca il leccio da alternare alle piante di roverella). La documentazione integrata e quindi aggiornata dovrà essere parte del progetto in sede di approvazione dello SUAP.

In coerenza con l'aggiornamento della Tavola T18 SU secondo le prescrizioni di cui sopra si richiede di trasmettere alla Provincia documentazione fotografica ante e post operam, al fine di consentire il monitoraggio del PTCP e di integrare l'Abaco delle Buone Pratiche per la salvaguardia e la realizzazione della rete ecologica sovralocale e locale.

### 5.1.3 Ambiti a rischio - aspetti geologici

Si rileva che a corredo della pratica è presente la dichiarazione di asseverazione (All. 15 d.G.R. Lombardia n. IX/2616 del 30.11.2011) sottoscritta dal Geologo Rosanna Lentini in data 10/11/2015. L'intervento, in ogni caso, non ricade all'interno della perimetrazione di cui al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA).

## 5.2 Sistema del paesaggio e dei beni storici

Viene di seguito effettuata una ricognizione con le tavole del Sistema del Paesaggio del PTCP

Tavola 2.1 Unità di paesaggio



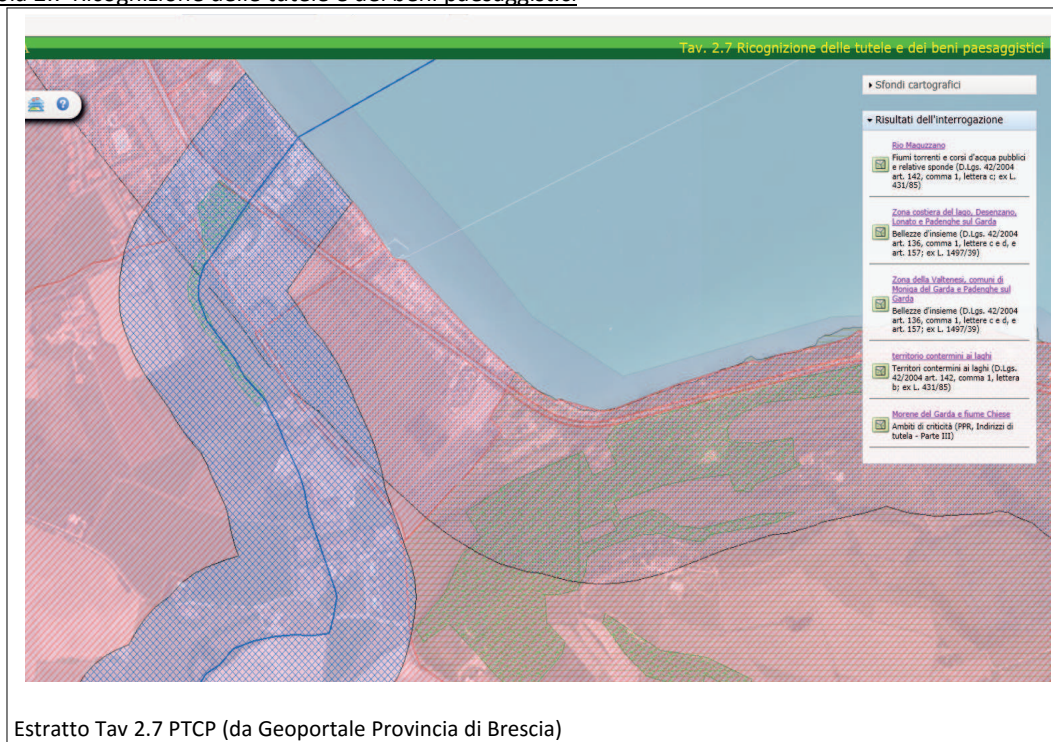
Estratto Tav 2.1 PTCP (da Geoportale Provincia di Brescia)

Il territorio comunale di Lonato del Garda rientra nell'Unità di Paesaggio n.16 "Fascia rivierasca e colline moreniche del Garda". Dalla relazione illustrativa del PTCP si riporta un estratto descrittivo:

*"Questa UdP comprende una serie molto variabile di paesaggi che si caratterizzano però tutti per la presenza del Benaco. Si passa dalle scogliere a picco sul lago di Limone sul Garda a nord, ai versanti terrazzati e coltivati a olivo che caratterizzano la sponda gardesana fino a Salò dove comincia la fascia delle colline moreniche che fanno da corona alla parte bassa del lago. La fascia delle colline moreniche è caratterizzata dal paesaggio agrario con una forte presenza di elementi naturali; qui all'olivo si affianca la coltivazione della vite. Da Toscolano Maderno in poi il fronte lago di presenta, salvo piccolissime interruzioni, completamente insediato. Nella zona di Manerba e di Desenzano si assiste poi a una diffusa e caotica urbanizzazione che sta minando l'integrità paesaggistica dell'area.(...)".*



## Tavola 2.7 Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici



L'ambito d'intervento rientra entro la Tavola 2.7 del PTCP "Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali" entro la parte di territorio provinciale che il PTCP recepisce dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR) quale Ambito di Criticità, in quanto le "Morene del Garda e fiume Chiese" costituiscono ambiti di particolare rilevanza paesaggistica sui quali è necessario esercitare una specifica attenzione nell'elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale. Si tratta infatti "... di ambiti territoriali, di varia estensione, che presentano particolari condizioni di complessità per le specifiche condizioni geografiche e/o amministrative o per la compresenza di differenti regimi di tutela o, infine, per la particolare tendenza trasformativa non adeguata allo specifico assetto paesaggistico"(PPR, indirizzi di tutela - parte III).

L'ambito di Suap risulta interessato dai seguenti vincoli:

Vincolo Bellezze d'insieme (D.Lgs 42/2004 art. 136 comma 1 lett. d), di cui al Decreto Ministeriale 25 agosto 1965, riguardante la Zona panoramica "...CARATTERIZZATA DA SUO ANDAMENTO AD ANFITEATRO ATTORNO AL GOLFO DI PADENGHE E RICCA DI VEGETAZIONE LOCALE, VIGNETI, OLIVETI, GRUPPI DI CIPRESSI E PINI ATTORNO ALLE NUMEROSE VILLE E ALL'IMPONENTE ABBAZIA BENEDETTINA DI MAGUZZANO, SI PRESENTA DA TUTTI I PUNTI DEL LAGO, COME UN QUADRO DI CARATTERISTICO ASPETTO AVENTE UN VALORE ESTETICO E TRADIZIONALE E COSTITUISCE INOLTRE UN PUNTO DI BELVEDERE ACCESSIBILI AL PUBBLICO IN QUANTO OFFRE A CHI TRANSITA PER LE SUE STRADE, L'AMPIA E SUGGESTIVA VISIONE DEL LAGO DI GARDA..."

Vincolo Bellezze d'insieme (D.Lgs 42/2004 art. 136 comma 1 lett. d), di cui al Decreto Ministeriale del 1 ottobre 1959 relativamente alla zona a monte della strada Desenzano - Padenghe, sita nell'ambito del Comune di Lonato "...COMPREDENTE TUTTA LA ZONA FRA LA NUOVA E LA VECCHIA STRADA PROVINCIALE, ED IL LIMITE DEL COMUNE DI DESENZANO DA UNA PARTE E IL LIMITE DEL COMUNE DI PADENGHE DALL'ALTRA, HA NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO PERCHE' OLTRE A FORMARE UN QUADRO NATURALE DI NON COMUNE





*BELLEZZA, OFFRE NUMEROSI PUNTI DI VISTA ACCESSIBILI AL PUBBLICO DAI QUALI SI PUO' GODERE LA VISIONE PANORAMICA DELL'AMPIA DISTESA DEL LAGO DI GARDA, DELLA PENISOLA DI SIRMIONE E DELL'OPPOSTA SPONDA VERONESE...".*

Vincolo relativo ai Territori contermini ai Laghi (D.Lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lett. b) e parzialmente, vincolo relativo alla fascia di tutela dei fiumi e corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lett. c) rispetto al Rio Maguzzano.

Dichiarazione di interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi degli artt. 10, commi 1 e 3 lett. a), 12 e 13 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del complesso di beni denominato Abbazia di Maguzzano, per la quale sono operanti gli effetti di cui al comma 1 dell'articolo 146 del D.Lgs 42/2004.

Dall'esame del decreto del Segretario Generale Presidente della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale in data 02/07/2015, recante la suddetta Dichiarazione di interesse storico-artistico, si rileva che il comparto oggetto di SUAP è ricompreso:

- in parte nella Zona 1 di tutela indiretta con prescrizioni (colore azzurro), zona che costituisce la quasi totalità della zona di rispetto del complesso monastico, al cui interno è ammessa la realizzazione di piccoli edifici funzionali esclusivamente alla conduzione dell'attività agricola e compatibili con le ragioni del provvedimento
- in parte negli ambiti sottoposti a tutela paesistica (colore giallo)

In merito ai suddetti vincoli si rinvia alle valutazioni della competente Soprintendenza.

#### Tavola 2.5 Paesaggi dei laghi insubrici



La tavola 2.5 del PTCP riconosce la parte già edificata e trasformata in senso edilizio le aree di Suap entro un tessuto urbanistico a carattere urbano. Nello specifico gli areali interessati posti in adiacenza a sud dell'Hotel Bristol sono ricompresi entro "Aree degradate non utilizzate e non vegetate".

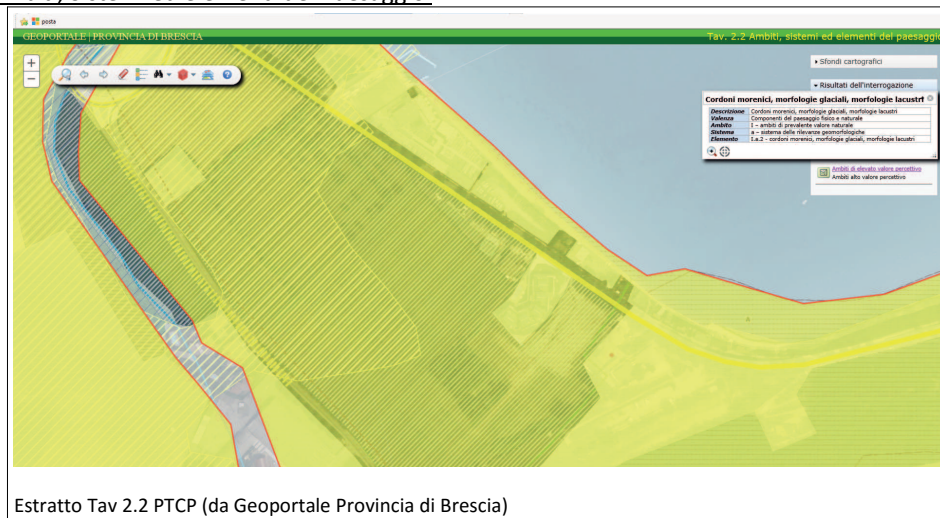


Gli areali interessati posti a nord, in adiacenza allo stesso Hotel Bristol, ricadono entro un tessuto insediativo residenziale rado o nucleiforme. Tali areali sono infatti caratterizzati dalla presenza di abitazioni e da una concessionaria di imbarcazioni. Quest'ultima si estende linearmente in fregio alla Via Catullo.

La rimanente parte degli areali del Suap, estesa in moderato declivio sino alla strada provinciale che scorre a monte, è interessata dagli ambiti rurali a naturalità diffusa.

Il PTCP ha approfondito alla scala provinciale la cartografia e gli indirizzi di tutela del PPR. L'art. 64 della Normativa del PTCP per l'ambito relativo alla fascia di affaccio rinvia agli obiettivi di cui all'art. 19 comma 4 delle norme di attuazione del PPR. Al proposito si rileva che quest'ultimo fa salve le indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004.

#### Tavola 2.2 Ambiti, Sistemi ed elementi del Paesaggio



L'ambito di SUAP interessa areali localizzati lungo il declivio della morena di cui all' elemento I.a.2 Cordoni morenici, morfologie lacustri dell'Allegato I alla Normativa del PTCP.

Si evidenzia inoltre che gli stessi areali risultano collocati entro un contesto particolarmente sensibile appartenente all'ambito IV - ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo percettivo dell'Allegato I alla Normativa del PTCP:

- in particolare si rileva che la vecchia strada provinciale verso il lago ( elemento del paesaggio IV.a.1 - tracciati stradali di riferimento) appartiene al sistema della viabilità storica-paesaggistica a livello regionale;
- a monte è presente la nuova strada provinciale SPBS 572 DI SALĀ "Variante1" costituente elemento del paesaggio IV.c.5 - visuali panoramiche di cui all'Allegato I alla Normativa del PTCP rientrante anch'esso entro gli ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo percettivo;
- gli areali stessi dello suap sono connotati dalla componente afferente i Luoghi della rilevanza percettiva ed in particolare dall'elemento del paesaggio IV.c.1 Ambiti di elevato valore percettivo.

E' necessario, pertanto, mascherare il più possibile i parcheggi e le opere in progetto visibili percorrendo le strade a valle e a monte dell'intervento. Al proposito si rinvia alle prescrizioni dell'Ufficio Rete Ecologica e Aree Protette riportate al precedente punto 5.1.2 della presente relazione.



### 5.3 Ambiti destinati all'Attività Agricola di interesse Strategico (AAS)

L'area interessata dal progetto non è inclusa negli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) del PTCP.

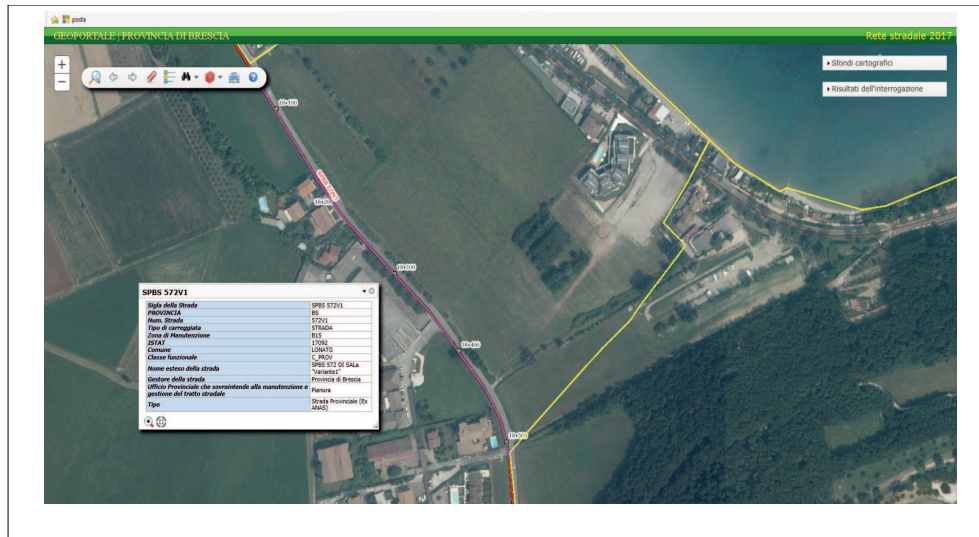
### 5.4 Sistema delle Infrastrutture

Si rileva che all'interno della documentazione pubblicata sul sito web del Comune è presente la tavola T04 SU "PLANIMETRIA REGIME DELLE AREE". In tale elaborato, lungo il confine meridionale ed all'interno del comparto di SUAP sono individuate delle superfici private da cedere al Comune. Entro tale campitura è riportata l'individuazione di una viabilità di connessione tra la vecchia e la nuova strada provinciale.

La relazione urbanistica (allegato A01SU) a corredo della variante riporta inoltre che *"E' inoltre prevista la cessione a favore dell'Amministrazione Comunale della nuova viabilità di collegamento tra via Catullo e via Remato con il relativo marciapiede..."*.

Al riguardo si richiama quanto prescritto al precedente punto 5.1.2 della presente relazione dall'Ufficio Rete Ecologica e Aree Protette, ossia che *"la presenza dell'ipotesi di tracciato stradale in lato sud/est (in tratteggio) deve essere stralciata dalla cartografia in quanto la sua realizzazione, per il tratto che va oltre la strada di servizio interna allo SUAP (...)"*.

Alla luce di tale disposizione il Comune dovrà stralciare dalla variante tale ipotesi, la cui compatibilità non risulta verificata anche sotto l'aspetto viabilistico.



### 5.5 Sistema insediativo.

Il progetto di suap prevede la realizzazione di un nuovo complesso alberghiero che sarà realizzato in aree poste a ridosso ed in continuità con aree già edificate lungo la via Catullo (ex strada provinciale).

Sotto il profilo insediativo l'art. 87 "insediamenti turistico - ricettivi" della Normativa del PTCP reca l'obiettivo specifico di incrementare le attività alberghiere in modo rispettoso delle caratteristiche di pregio dei luoghi.

Si rinvia pertanto a quanto prescritto al precedente punto 5.1.2 in tema di Rete Ecologica e richiamato al punto 5.2 in merito al Sistema del paesaggio e dei beni storici.

### Consistenza della variante urbanistica

La variante urbanistica propone l'inserimento all'art. 48 Ambito per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica di un apposito comma relativo ad Ambiti territoriali interessato da



Sportello Unico per le Attività produttive (SUAP), che recita: "L'ambito territoriale individuato nelle tavole grafiche del Documento di Piano come SUAP è normato e disciplinato dal relativo progetto di SUAP approvato, fatti salvi i criteri di decadenza dettati dall'art. 97, comma 5-bis della LR 12/2005 e s.m.i.

In caso di avvenuta decadenza del SUAP approvato la destinazione urbanistica dell'ambito oggetto di intervento rimane quella vigente alla data precedente l'avvio del procedimento relativo al SUAP medesimo".

## 5.6 Conclusioni

Nel premettere che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti, e richiamate le previsioni aventi efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti di PGT, in merito al progetto presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive in esame, sulla base delle risultanze istruttorie, si propone **valutazione favorevole di compatibilità con il PTCP, condizionata al recepimento delle seguenti prescrizioni:**

### Rete Ecologica Provinciale e Sistema del Paesaggio e dei beni storici

"la presenza dell'ipotesi di tracciato stradale in lato sud/est (in tratteggio) deve essere stralciata dalla cartografia in quanto la sua realizzazione, per il tratto che va oltre la strada di servizio interna allo SUAP, costituirebbe una forte barriera di frammentazione della connessione territoriale che deve invece essere mantenuta e che, sebbene non compromessa, è stata in parte ridotta dagli edifici dello SUAP;

- il progetto di mitigazione deve essere integrato al fine di giungere alla ricomposizione e valorizzazione ecologica, anche attraverso elementi che rispetto all'originario progetto di distribuzione delle funzioni e delle mitigazioni sono andati modificandosi, talvolta in senso migliorativo, talvolta ridimensionando il valore ambientale della proposta. Gli elementi per i quali si deve prevedere una integrazione e la conseguente realizzazione, sono i seguenti e sono così motivati:

a) pur non vedendo compromessa la funzionalità di connessione ecologica tra l'area del Monte Corno (PLIS) e la piana che si estende verso nord, viene limitato il fronte dell'area appartenente alla RER che rimane libero da urbanizzazione. Questa riduzione di fronte "libero" può essere mitigata aumentando il valore ecologico dell'area. Si provveda quindi a reintegrare la vegetazione esistente (ma discontinua) nella zona di confine a sud, con la messa a dimora di alberi e/o arbusti autoctoni che contribuiscano a creare la connessione alla proposta di "Associazione di progetto" costituita da roverella, ligustro, alloro e sambuco rappresentata sulla tavola di mitigazione, permettendo al contempo di schermare la nuova costruzione dalla vista di sud/ovest e nord/ovest;

b) si prende atto che è venuta meno, rispetto alla precedente versione, la proposta di formazione arborea ad ovest (lungo Viale Montecorno), che avrebbe costituito un efficace elemento ecologico ad andamento naturaliforme ed avrebbe consentito di aumentare il patrimonio vegetazionale dell'area. Non conoscendo la ragione dello "stralcio" e ferma restando la realizzazione del punto a), si prescrive la realizzazione della formazione arborea già indicata nel precedente progetto di mitigazione;

c) la previsione della riorganizzazione di un grande parcheggio a nord est e quella del parcheggio retrostante l'attività di rimessaggio barche, condurrà alla inevitabile presenza di molte automobili, ancorché su aree "riordinate" ed alberate tramite la messa a dimora di ulivi. Ciò comporterà che verrà meno la percezione – da lago – di un'area prativa aperta e libera.

Si assicuri che non ne sia impermeabilizzata la pavimentazione, lasciandola in ghiaio (o con elementi tipo greenblock, o simili).

Prendendo atto che si andrà ad occupare, seppur non tramite costruzioni, una notevole superficie appartenente ad Elementi di Primo Livello della RER, si rendono necessarie azioni ecologicamente



efficaci attraverso la messa a dimora di una siepe continua plurispecifica con specie esclusivamente autoctone a perimetro dei parcheggi (eventualmente anche suddividendo in setti gli stessi) - in modo da andare a "compensare" la sottrazione di prato (ossia di suolo avente valore ecosistemico) aumentando il valore ecologico dell'area, schermanto al contempo la vista delle auto che occuperanno tali aree. Al proposito, si ritiene che lungo la Via Catullo la previsione dei due filari di ulivi (o altre specie autoctone) debba raccordarsi armonicamente con la suddetta soluzione, secondo un disegno organico ed efficace.

Conseguentemente a quanto sopra, la tavola delle mitigazioni dovrà essere integrata ed aggiornata, così come il Computo metrico di tutte le voci a verde, che al momento non trovano corrispondenze (in numero e specie) tra quanto rappresentato sulla tavola T18 SU e le voci in Computo (ad es. manca il leccio da alternare alle piante di roverella). La documentazione integrata e quindi aggiornata dovrà essere parte del progetto in sede di approvazione dello SUAP.

In coerenza con l'aggiornamento della Tavola T18 SU secondo le prescrizioni di cui sopra si richiede di trasmettere alla Provincia documentazione fotografica ante e post operam, al fine di consentire il monitoraggio del PTCP e di integrare l'Abaco delle Buone Pratiche per la salvaguardia e la realizzazione della rete ecologica sovralocale e locale.

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Responsabile del Procedimento  
Arch. Marco Pignataro

