



Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

AREA AMMINISTRATIVA
Sportello Unico Attività Produttive

VERBALE DELLA CONFERENZA PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS E DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE DEL PIANO DI RECUPERO "BRISTOL 2" IN VARIANTE AL PGT PER IL RECUPERO DI UN IMMOBILE RESIDENZIALE ESISTENTE IN VIA CATULLO N. 12 E LA RIQUALIFICAZIONE DI UN TRATTO STRADALE DELLA VIA PUBBLICA CATULLO PROPOSTO DALLA COSTRUZIONE CATULLO SRL, AI SENSI DELL'ART. 4, COMMA 2 BIS, DELLA L.R. N. 12/2005

L'anno duemiladiciotto, il giorno ventisei del mese di novembre alle ore 10,30 presso il Palazzo Municipale del comune di Lonato del Garda – Piazza Martiri della Libertà, sono presenti:

Autorità procedente

- Spazzini Michele - Responsabile del Settore Attività Produttive del comune di Lonato del Garda

Autorità competente

- Paola Moretto – Istruttore direttivo tecnico dello Sportello Unico per l'Urbanistica e l'edilizia del comune di Lonato del Garda

Sono presenti per la società proponente il legale rappresentante sig. Ulisse Facchetti e il tecnico incaricato arch. Iorio De Marco Sonia.

L'avvio del procedimento per la verifica di assoggettabilità alla VAS (V.A.S) del progetto in esame e per la valutazione di incidenza ambientale (VIC), è stato indetto dal Comune di Lonato del Garda con deliberazione della Giunta comunale n. 125 del 28 agosto 2018, ai sensi della DCR VIII/351 del 13 marzo n. 2007 e della DGR N. 9/661 del 10 novembre 2010.

L'avviso dell'avvio del procedimento è stato pubblicato all'albo pretorio per 30 giorni a far data dal 2 ottobre 2018, n. 1552 di registro pubblicazioni e sul sito del comune di Lonato del Garda www.comune.lonato.bs.it, nella cartella "Piano di Recupero «Bristol due» in variante" della sezione "Piano del Governo del Territorio" e sul sito

web sivas della Regione Lombardia
www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas, nonché sul BURL n. 41 serie
Avvisi e Concorsi del 10 ottobre 2018

L'odierna conferenza di verifica è stata convocata con lettera del 25 ottobre 2018, prot. 28108.

Gli elaborati tecnici compreso il rapporto preliminare, inerenti il piano ad recupero in variante oggetto di esame all'odierna conferenza di verifica, sono stati messi a disposizione sul sito del comune di Lonato del Garda www.comune.lonato.bs.it, nella cartella "Piano di Recupero «Bristoldue» in variante" della sezione "Piano del Governo del Territorio", nonché sul sito web sivas della Regione Lombardia www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas a partire dal 24/10/2018.

Dopo aver dichiarato aperti i lavori della Conferenza, il rappresentante del Comune premette che:

- nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS di tale progetto, sono stati individuati i seguenti soggetti:

Autorità procedente è il comune di Lonato del Garda nella persona del responsabile dello Sportello unico per le attività produttive, dott. Michele Spazzini

Autorità Competente è il comune di Lonato del Garda nella persona dell'arch. Paola Moretto, Istruttore direttivo tecnico dello Sportello Unico per l'Urbanistica e l'edilizia

- all'odierna conferenza sono stati invitati a partecipare ed ad esprimere il parere di competenza le seguenti **Autorità con specifiche competenze in materia ambientale:** A.R.P.A. della Provincia di Brescia, A.T.S. di Brescia, SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per le Province di Brescia e Bergamo; l'Ente Parco regionale del Mincio

- sono stati individuati i seguenti soggetti, quali **Enti Territorialmente interessati** da invitare alla conferenza di valutazione del progetto: U.T.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 Acque Bresciane, A2A Ciclo Idrico, il Comitato Parco delle Colline Moreniche nonché i Consiglieri comunali che hanno dichiarato il loro interesse.

- sono stati individuati i seguenti **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; Comitato per il Parco delle Colline Moreniche del Garda; Federazione Associazioni Padenghe; Lega Ambiente Circolo per il Garda; Fondo Ambiente Italiano; Italia Nostra; WWF; Informazioni ed Accoglienza Turistica; Associazione Artigiana Albergatori; **Associazioni Culturali Locali**: Associazione Amici della Fondazione Ugo da Como; Associazione Culturale Librolandia; Associazione L.A.C.U.S.; Fondazione Ugo da Como; Gruppo Archeologico La Polada; Pro-loco;

L'autorità procedente, dopo aver dato conto degli adempimenti eseguiti inerenti la procedura, ricorda che il procedimento è stato avviato a seguito della presentazione della domanda in data 04/08/2018 prot. n. 2018/0021268, registrata con numero di pratica edilizia EDI/2018/00366, con la quale, la Costruzioni Catullo Srl, con sede in Verona, in Via Alberto Dominutti n.15 chiede di dare avvio al procedimento per l'approvazione del Piano di recupero in variante al PGT costituito da:

a) recupero dell'edificio sito in località Lido di Lonato, in Via Catullo n.12 mediante demolizione totale e ricostruzione di un immobile residenziale esistente e classificato dal PGT vigente all'interno degli *“Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica”* (art. 24.2), i cui parametri di riferimento sono meglio definiti dalla norma particolare relativa all'“Ambito n. 1” delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

b) la riqualificazione di un tratto stradale della via pubblica Catullo;

Nello specifico, il progetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale in sostituzione di quello ad oggi esistente e insistente sul lotto identificato al NCT foglio 7, mappale n. 133, posto sulla Via Catullo al numero civico 12. La sagoma del fabbricato di progetto è diversa dall'edificio esistente e appare rispettoso delle distanze minime dai confini (5,00 m) che l'edificio attuale non rispetta sul lato ovest.

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) con destinazione residenziale ed un piano seminterrato destinato ad ospitare i garages e/o i posti auto e vani tecnici. Il piano rialzato consta di 283,33 mq di superficie lorda di pavimento, il piano del primo di 276,12 mq di S.L.P. ed il piano secondo di 286,33 mq.

La S.L.P. complessiva da progetto risulta pari a 845,78 mq.

L'intervento proposto prevede, inoltre, anche la progettazione di un tratto della strada comunale denominata via Catullo. Il progetto mira ad un riordino funzionale complessivo partendo dalla strada carrabile che viene mantenuta con la dimensione attuale e con corsie a doppio senso di circolazione ma per la quale si propone di stabilire il limite di velocità di 30 km/h.

La larghezza del sedime stradale è di 7,50 m nella quale sono state ricavate nella mezzera delle aiuole spartitraffico e delle isole pedonali di 1,00 m di larghezza. È stata inoltre prevista la realizzazione di una pista ciclabile di larghezza media di 4,00 m all'interno della quale sono state previste delle aiuole di dimensioni differenti che all'occorrenza possono essere attrezzate con panchine.

L'autorità procedente ricorda, inoltre, che l'ambito oggetto di richiesta è sottoposto alle seguenti tutele paesistiche e culturali:

- Fascia dei 300 m dai laghi, ai sensi dell'art. 142 lett. C del D. Lgs. 42/2004;
- Bellezze d'insieme, ai sensi dell'art. 136 lett. C e D del D. Lgs. 42/2014, con vincolo decretato con D.M. 01/10/1959;
- Tutela indiretta, ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricade all'interno dell'*"Ambito sottoposto a tutela indiretta con prescrizioni"*

art. 45 e art. 46 del D.Lgs. 42/2014 e smi”, relativo alle aree situate in prossimità dell’Abbazia di Maguzzano, vincolato con D.M. 02/07/2015;

L’Autorità procedente dà lettura dei pareri pervenuti:

Regione Lombardia Ufficio territoriale regionale di Brescia. Con nota protocollata in data 21/11/2018 n. 31096 esprime parere favorevole alla non assoggettabilità alla VAS ricordando che eventuali interventi nonché modifiche alle fasce di rispetto al Reticolo Idrico Principale e Minore dovranno essere sempre essere autorizzati dall’Ufficio territoriale regionale, previa idonea istruttoria, come prescritto dalla D.G.R n. 4229 del 23/10/2015, modificata dalla D.G.R. n. 7581 del 18/12/2017. Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria equipe Territoriale Igiene Garda (ATS) con sede a Salò - Con nota protocollata in data 15/11/2018 al n. 30590, ritenendo che l’area non ricade in zone sottoposte a vincolo sanitaria e che l’edificio residenziale in progetto sarà servito dal civico acquedotto e sarà collegato alla pubblica fognatura, esprime parere favorevole alla non assoggettabilità alla VAS del Piano di recupero “BRISTOL 2”.

Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

Acque Bresciane. Con nota datata 30/10/2018 protocollata al numero 28854 del comune di Lonato del Garda ricorda che resta vigente la determina del direttore generale di Garda Uno Spa (precedente gestore del servizio idrico integrato) che prevedeva dei limiti allo scarico per quanto riguardava interventi superiori ai 18 abitanti equivalenti (pari a 67 unità abitative). Qualora la consistenza dello scarico generato dall’intervento in oggetto sia superiore ai 18 abitanti equivalenti fino a 72 abitanti equivalenti, potrà scaricare solo tramite impianto di sollevamento con portata 1/s solo nell’intervallo di tempo compreso tra le 19,00 e le 23,00, mentre per quanto riguarda un intervento superiore a 72 abitanti equivalenti, potrà scaricare solo tramite impianto di sollevamento di portata di 1,6 l/s solo nell’intervallo di tempo compreso tra le 17,00 e le 23.

Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

Provincia di Brescia – Con nota datata 24 novembre 2018 protocollata al n. 31385 del comune di Lonato del Garda trasmette il parere emesso con atto dirigenziale n. 4545 del 23/11/2018 il quale rinvia “per relationem” alla relazione istruttoria allegata al provvedimento nella quale si evidenziano le seguenti considerazioni.

Analizzato il Rapporto Preliminare e rilevata la portata della variante la Provincia esprime le seguenti considerazioni

Senza entrare nel merito della qualità architettonica, sia per l'edificio che comunque si allinea all'adiacente sia per la riqualificazione di Via Catullo, che peraltro si dichiara condivisi con l'Ente preposto, si pone l'attenzione al fatto che la proposta riguarda ancora un intervento singolo, sebbene concertato nell'ottica di un intervento di riqualificazione complessiva; ottica che si ritiene di interpretare si riferisca a quel “progetto di tutela e valorizzazione che consideri gli aspetti urbanistico, territoriale, paesaggistico, ambientale, naturalistico e simbolico dei siti” previsto dall'Art. 48 delle NTA del PGT relativo agli “Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica”.

Ricorda la Provincia che la necessità di tale progetto, si è discusso più volte e rispetto al quale la stessa aveva sottolineato l'opportunità che fossero coinvolti i Comuni confinanti (Padenghe e Desenzano), in quanto il contesto “Lido” travalica i confini di Lonato e le funzioni esistenti e previste dai Comuni sono simili, affinché la riqualificazione urbanistico-architettonica e la valorizzazione paesistico-ambientale parlasse un linguaggio comune, coerente e condiviso, con probabili riflessi positivi sia in termini di sviluppo che di tutela.

Fa presente che l'importanza del progetto generale è data anche dal fatto che la sua esistenza può essere motore per l'interessamento di potenziali operatori e per una riconversione effettivamente portata a termine, senza la quale qualsiasi intervento per quanto di qualità (ad esempio quello in esame) perde di significato nel confronto obbligato con edilizia eterogenea e di scarsa qualità; come perde di significato qualsiasi intervento di compensazione ecologica se non coerentemente collocato in una rete di connessione ecologica che solo il progetto generale può approfondire e definire.

Per quanto sopra, la Provincia auspica che le Amministrazioni interessate dal contesto territoriale del Lido si attivino affinché si definisca il progetto generale del contesto, in modo che il processo di riqualificazione non sia il risultato di singoli e autonomi interventi attuati senza indirizzi.

Per quanto riguarda la VIC e la Rete Ecologica, la relazione riporta le indicazioni dell'Ufficio Rete Ecologica ed Aree Protette di cui vengono riprodotti ampi stralci.

L'area interessata dal progetto del Piano di Recupero "Bristol Due -Via Catullo 12" in esame, ricade in quella fascia territoriale "a lago" posta tra due Elementi di Primo Livello della RER, nella fattispecie il Lago di Garda medesimo e la parte immediatamente ad ovest del PR e che è già stata ampiamente studiata per lo SUAP Lido.

La REP individua tale fascia, urbanizzata ed interessata da infrastruttura stradale, negli "Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa" (Art. 51 Normativa PTCP).

Per tali ambiti, fra i quali si ricomprendono zone periurbane, limitrofe o intercluse tra porzioni di urbanizzato che presentano caratteri di degrado e frammentazione proprio per la presenza di infrastrutture, 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.

Nel caso in specie, la fascia da considerare e "ricostruire", si pone tra il Lago e l'area a verde ad ovest di Via Catullo.

Ciò premesso, in relazione alla rete ecologica ed alla rete verde – vengono fornite le seguenti considerazioni e valutazioni a premessa delle successive indicazioni.

Calando l'intervento nel progetto di REC del PGT vigente - in coerenza con una visione polivalente della rete ecologica e come previsto dal Piano delle Regole – si conferma che anche questa area a livello locale appartiene agli "Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e

valorizzazione ambientale e paesistica”, con ciò ponendosi in coerente continuità con l'attenzione da riservare agli Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda ed all'appartenenza agli Elementi primari della RER, immediatamente contigui.

Il Piano di Recupero in argomento, interessa quindi la cortina già edificata sul lato ovest di Via Catullo ed è appartenente agli “Ambiti urbani e periurbani” che caratterizzano 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.

Dalla descrizione del progetto si prende atto che:

- per quanto attiene la palazzina residenziale e l'area a verde che la completa, al momento non è stato predisposto un benché minimo (data la esigua superficie libera residua) progetto di mitigazione ecologica e paesaggistica. Si indica nella TAV 07 una fascia a “verde privato interessato da costruzione nel sottosuolo”, ma non si danno proposte specifiche per il suo allestimento vegetazionale (e quindi ecologico), ancorché semplicemente arbustivo, data la ridotta profondità consentita dallo strato di suolo. Al proposito si verifichi l'opportunità di allestire l'area tramite “verde pensile”.

- Si prende atto altresì che – come si riporta testualmente nel Rapporto preliminare - è stato previsto un progetto di “opere di compensazione ecologica finalizzate all'attivazione di interventi di potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, di mantenimento della funzionalità ecologica e di compensazione paesistico-ambientale. Le aree interessate dalle opere di Compensazione ecologica sono previste in luoghi strettamente relazionati alle aree del comparto di Piano Attuativo, ma risultano funzionali alla costruzione del Verde Paesaggistico. Il Comune individuerà con apposita delibera di Giunta Comunale, le aree e le opere di compensazione, dando priorità alle Aree Verdi del Lido di Lonato.

La società proponente s'impegna ad eseguire le opere per un importo non superiore ad Euro 15.000”.

Per quanto attiene il progetto di riqualificazione del tratto di via Catullo, si prende atto della volontà di riqualificazione della strada e dell'arredo

urbano/vegetazionale che la completa, conseguendo anche una riqualificazione paesaggistica. Si invita ad utilizzare - per la parte di integrazione vegetazionale – specie autoctone o, qualora si ravvisasse la necessità di reintegrare alcuni esemplari del viale – ciò avvenga mettendo a dimora pini marittimi in continuità con gli esistenti, in quanto già storicamente presenti.

La Provincia chiede, infine, di specificare se la volontà di riorganizzare la viabilità a lago del Comune di Lonato faccia parte di un più ampio progetto di riqualificazione complessivo auspicato qualche tempo fa in apposito incontro con i tre Comuni interessati e contigui (Desenzano-Lonato-Padenghe), a fronte del quale i medesimi avevano espresso volontà di attivarsi.

Risulta quindi utile esplicitare una sintesi degli obiettivi che devono essere imprescindibilmente perseguiti attraverso il progetto di mitigazione e quello di compensazione che al momento non è possibile prendere in esame:

- ricomposizione ecologica e paesaggistica in relazione all'intorno, tenendo conto di tutte le visuali che abbracciano l'area (sia verso ovest, sia verso l'area 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 e quindi anche paesaggistica - delle aree interessate dal PR e dal suo immediato intorno;
- la relazione con quanto già espresso per lo SUAP Lido, in modo che la riqualificazione della Via Catullo possa - sebbene progressivamente – essere armonicamente condotta sia per gli aspetti infrastrutturali che per quelli ecologico-paesistici.

Per quel che riguarda i progetti di cui sopra si rileva che la proposta di variante normativa urbanistica all'Art. 24 per l'Ambito 1, nelle “Altre norme”, destina anche gli “Oneri di compensazione ecologica” alla riqualificazione di Via Catullo.

Auspicando che questo non metta in forse la realizzazione dei progetti, si chiedono comunque chiarimenti in merito.

La Provincia rimane in attesa di poter valutare sia il progetto di mitigazione, sia la proposta del progetto di compensazione ecologica in fase di compatibilità con il PTCP, nella quale sarà possibile effettuare altre ed ulteriori valutazioni.

Si ricorda, in funzione della successiva verifica di compatibilità con il PTCP e per evitare l'interruzione dei termini di espressione, la necessaria produzione della Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445), firmata da geologo abilitato in cui sia asseverata la congruità tra le previsioni urbanistiche della variante in esame con i contenuti dello studio geologico del PGT (allegato 6 alla d.g.r. Lombardia 19/06/2017 n. X/6738 - ex allegato 15 d.g.r.L. IX/2616/2011) e del PGRA.

Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

L'Autorità procedente comunica che la Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per le Province di Brescia e Bergamo ha reso noto che il parere di competenza è stato predisposto ed è alla firma del Soprintendente. Lo trasmetteranno nel più breve tempo possibile.

Letto, approvato e sottoscritto:

Per l'Autorità procedente

Spazzini Michele

Per l'Autorità competente

Moretto Paola