

Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

AREA AMMINISTRATIVA
Sportello Unico Attività Produttive

VERBALE DELLA 1^a CONFERENZA (SEDUTA INTRODUTTIVA) PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PROGETTO IN VARIANTE AL PGT AI SENSI DELL'ART. 8 DEL DPR 7/09/2010 N. 160 PRESENTATO DALLE SOCIETA' URBANI SRL E GOBO SOC. AGR PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA ALBERGHIERA IN LOC. LIDO DI LONATO

L'anno duemilasedici, il giorno diciotto del mese di febbraio alle ore quindici presso il Palazzo Municipale del comune di Lonato del Garda – Piazza Martiri della Libertà, sono presenti:

Autorità procedente

- Spazzini Michele - Responsabile del Settore Segreteria-Affari Generali e Attività Produttive del comune di Lonato del Garda

Autorità competente

- Fortini Giorgio - Responsabile dell'area tecnica del comune di Lonato del Garda

Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia, Cremona e Mantova e Segretariato Regionale per la Lombardia

- Mara Micaela Colletta
- Elena Rizzi

Gli ulteriori soggetti presenti sono quelli indicati nel foglio di presenza allegato al presente verbale

E' presente per le società proponenti, l'amministratore unico della Società G il professionista incaricato Massimo Marai.

L'avvio del procedimento per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S) del progetto in variante al PGT presentato dalle società Urbani Srl e Gobo Società Agricola R.L., entrambe con sede a Bussolengo (VR) , in via Virgilio n. 8 è stato indetto dal Comune di Lonato del Garda con deliberazione della Giunta comunale n. 201 del 10

novembre 2015, 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 del 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 www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas della Regione Lombardia www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas, nonché sul BURL n. 49 serie Avvisi e Concorsi del 2 dicembre 2015

L'odierna conferenza di servizi è stata convocata con lettera del 1 febbraio 2016, prot. 2709.

La proposta di progetto e la con documentazione tecnica oggetto di esame all'odierna conferenza di servizi sono stati messi a disposizione sul sito del comune di Lonato del Garda www.comune.lonato.bs.it, nella cartella "Varianti SUAP" della sezione "sportello unico per le imprese", nonché sul sito web www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas della Regione Lombardia www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas a partire dal 25/11/2015.

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

- nell'ambito del procedimento di 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 del responsabile dell'area tecnica, arch. Giorgio Fortini

- 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.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;

- sono stati individuati i seguenti soggetti, quali **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.

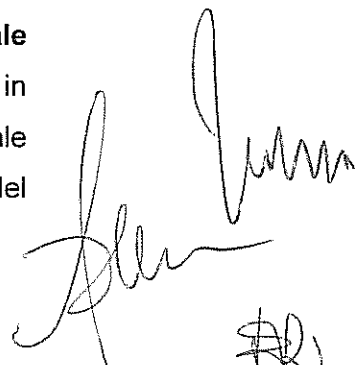
- sono stati individuati i seguenti **Settori del pubblico interessati alle informazioni sull'iter decisionale**, che hanno titolo a partecipare alla conferenza: A.N.A.S.; Società Autostrade; Trasporti Brescia; Istituto Comprensivo; Protezione Civile; Gruppi Consiliari; Associazione Barcuzzi-Maguzzano; Associazione Lacus; Associazione Roverella Padenghe; Associazione Studi storici Carlo Brusa; Circolo Arci Cultura; 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;

L'autorità procedente dopo aver ricordato che l'odierna conferenza era stata convocata in data 23 dicembre 2015 e poi rinviata in data odierna su richiesta della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle Province di Brescia, Cremona e Mantova, dà lettura dei pareri pervenuti:

Regione Lombardia – Area Finanza Programmazione strategica integrata e sviluppo sistema coordinamento delle sedi territoriali – sede territoriale di Brescia – Con nota protocollo n. 34623 del 15/12/2015, si dichiara che sotto il profilo della "polizia idraulica" si esprime parere favorevole (alla non assoggettabilità alla procedura VAS). Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

Regione Lombardia – Giunta, Direzione Generale Territorio, Urbanistica e difesa del suolo – Pianificazione Territoriale Strategica – Con nota protocollata al n. 1249 in data 15/1/2016 in merito alla verifica rispetto agli obiettivi prioritari di interesse regionale indicati dal Piano Territoriale Regionale (PTR) nel merito "Ambito del

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is a cursive name, and the initials below it appear to be 'AD'.

lago di Garda”, considerato che la variante allo strumento urbanistico conseguente all’attivazione dello Sportello Unico per le attività produttive in questione non rientra nella fattispecie di cui all’art. 13 della L.R. 12/2015 (operante per la fase di approvazione degli atti costituenti il PGT e le sue varianti “ordinarie”), la Regione ritiene che non vi siano i presupposti per l’espressione del parere regionale.). Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

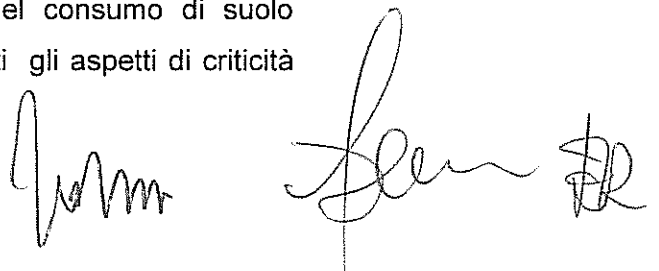
**Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo –
Soprintendenza Archeologica della Lombardia della Lombardia –**

Con note protocollate in data 23/12/2015 n. 35442 e in data 18/02/2016 al n. 4291 del medesimo contenuto, richiede che nelle aree interessate dal progetto vengano eseguiti accertamenti archeologici preventivi. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà la necessità di eventuali ulteriori indagini e solo ad accertamenti conclusi sarà possibile esprimere il parere di competenza. Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

Consorzio di Bonifica Chiese: con nota protocollata in data 11/12/2015 n. 34344 evidenzia che nella zona interessata non sono presenti interferenze con le competenze del Consorzio.

Comune di Desenzano del Garda: con nota pervenuta il 23/12/2015 prot. 35477 esprime parere contrario alla realizzazione dell’intervento per le ragioni contenute nel parere che viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

ARPA Lombardia: con nota pervenuta in data 22/12/2015 prot. 35293, evidenzia alcuni aspetti di criticità che riguardano il territorio nel suo complesso e che dovranno essere valutati nell’ambito dell’attività di pianificazione e programmazione, quali l’elevata vulnerabilità della falda, la carenza di collettamento e depurazione degli scarichi. Rileva inoltre la necessità di verificare la procedibilità della variante alla luce della Legge Regionale 28 novembre 2014 n. 31 che detta disposizioni per la riduzione del consumo di suolo degradato. In ogni caso in cui fossero superati gli aspetti di criticità



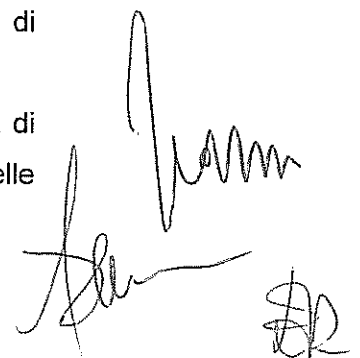
si fa presente che la valutazione della sostenibilità ambientale dovrà essere sviluppata ed integrata in considerazione ed applicazione degli approfondimenti contenuti nell'allegato VI del D.lgs 152/2006 e s.m.i, prendendo a riferimento le norme tecniche relative al manuale e linee guida n. 109/2014. Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia, Cremona e Mantova – Con nota datata 22 dicembre 2015 protocollata al n. 35409 del comune di Lonato del Garda, oltre a richiedere il rinvio della Conferenza indetta, in un primo tempo, in data 23/12/2015, fa osservare che il progetto all'esame della Conferenza risulta modificato rispetto a quanto sottoposto in fase di preistruttoria alla Soprintendenza seppure in accoglimento delle osservazioni della Soprintendenza stessa. Verrà, pertanto, effettuato un attento esame della nuova proposta in relazione all'estrema sensibilità del sito. Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

Garda Uno Spa – Con nota pervenuta il 17 febbraio 2016 prot. 4220 effettua una stima della popolazione equivalente insediabile è pari a 237 abitanti equivalenti (AE) pari a 79 utenti equivalenti (UE). L'allaccio al collettore intercomunale potrà essere effettuato con scarico nella vasca di accumulo del pompaggio esistente lungo la fascia costiera antistante il nuovo insediamento, previo sottopasso di via Vò, nel rispetto delle prescrizioni e indicazioni indicate nel parere che viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria equipe Territoriale Igiene Garda con sede a Salò - Con nota protocollata in data odierna al n. 4371, evidenzia come l'area interessata dal Suap è servita dalla rete di sottoservizi e dall'analisi dei Vincoli Amministrativi e non si rilevano interferenze con aree a vincolo sanitario (pozzi, sorgenti, elettrodotti, depuratori ecc) né sono emersi aspetti di particolare rilevanza sanitaria.

L'autorità procedente dà conto che l'area oggetto della proposta di Suap è classificata dal vigente strumento urbanistico (Piano delle




Regole) come "Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica", il cui articolo rimanda alle relative disposizioni di cui all'art. 48 delle NTA del Documento di Piano che prevede, in sintesi:

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
4. Il progetto definirà le destinazioni dei manufatti esistenti e le eventuali azioni di riconversione, nuova edificazione e/o sostituzione ammissibili

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*.

Dalla lettura del progetto risulta, in sintesi, quanto segue. Il lotto interessato dal progetto è collocato tra *via Catullo* e *via Remato*. Il progetto propone la realizzazione di un complesso edilizio da riservare alla destinazione turistico alberghiera. La superficie territoriale complessiva del comparto di SUAP è pari a 95.750,00 mq, di cui mq. 92.290,00 a sud di Via Catullo e mq. 3.460 in prossimità a lago ma solo la fascia a sud est sarà interessata dall'edificazione del complesso alberghiero mentre per le restanti aree sono previste opere di mitigazione ambientale, sistemazione del verde mediante la piantumazione di ulivi, la realizzazione di parcheggi pertinenziali nonché aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo che costituiscono cessione a favore dell'Amministrazione Comunale.

Il blocco edilizio posto in lato sud ovest, dal lato di *via Remato*, è caratterizzato da una struttura ipogea a due piani (di cui uno fuori terra). Secondo la relazione tecnica il piano interrato dovrebbe ospitare le strutture relative alla SPA (reception SPA, bar, area relax,



area fitness e servizi) una sala convegni e relativa Hall, magazzini/depositi e parcheggi pertinenziali. Il progetto prevede che al piano terra di questo blocco ipogeo debba trovare collocazione la reception dell'albergo, un bar, gli spazi dedicati al ristorante del complesso alberghiero (cucine, locali dispense, celle refrigeranti, sale ristorante), le camere riservate agli addetti e i servizi relativi alle diverse funzioni.

Il progetto prevede a nord ovest di questo primo blocco, una piscina aperta e relativi spazi dedicati a *solarium*.

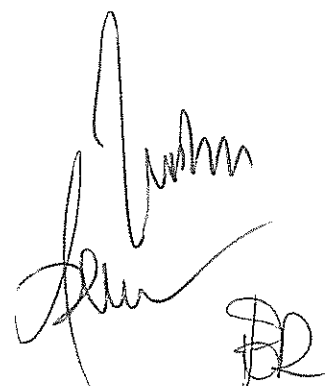
Gli altri gruppi di blocchi edilizi sono tutti caratterizzati da tre piani fuori terra e riservati alle camere degli ospiti, futuri fruitori del complesso alberghiero.

Un primo gruppo di strutture si sviluppa ortogonalmente alla nuova viabilità di penetrazione e parallelamente alla strada di accesso alla struttura. E' costituito da tre blocchi edilizi caratterizzati da tre piani fuori terra, ciascun piano ospita 28 camere per un totale di 84 camere tutte riservate agli ospiti.

Il secondo gruppo di strutture si sviluppa invece ortogonalmente alla *via Catullo* e parallelamente alla nuova viabilità che collega *via Catullo* stessa con *via Remato*. E' costituito da tre blocchi edilizi caratterizzati anche questi da tre piani fuori terra; due di questi corpi edilizi ospitano per ciascuno dei loro piani 8 camere, per un totale di 24 camere per ciascun corpo di fabbrica e 48 camere complessive. L'edificio posto in prossimità della *via Catullo* ospita invece per ciascun piano 7 camere, per un totale di 21 camere.

Come detto, il complesso alberghiero comprende diversi edifici costituiti in blocchi edilizi caratterizzati da altezze diverse. La relazione tecnica dà conto che l'altezza massima di progetto è di 9,70 metri, la potenzialità edificatoria complessiva è pari a 34.786,83 mc, una slp pari a 10.928,39 mq ed una superficie coperta pari a 5.604,18 mq.

Rammenta, infine che l'odierna seduta ha il compito di effettuare una consultazione riguardo al documento di scoping predisposto al fine di determinare l'ambito di influenza del Suap, la portata e il livello di

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale, nonché le possibili interferenze con siti di Rete Natura 2000

L'Autorità Competente, Arch. Fortini Giorgio - Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Lonato del Garda, osserva quanto segue:

1. Per una miglior comprensione della proposta progettuale pervenuta dovrà essere inserito sugli elaborati grafici, in particolare sulle tavole T04 e T05, idoneo asterisco come indicato nella legenda relativamente alla porzione di area posta a lago, così come correttamente indicato sulla tavola T03;

2. In merito all'area verde da cedere al Comune, a monte della Via Catullo, dovrà essere riformulata una precisa proposta sia in merito alla destinazione (parcheggio) sia all'accesso dalla pubblica via, in modo da mantenere autonomo l'accesso privato da quello pubblico;

3. Non si ritengono congrui i due "innesti a T" sulla Via Catullo e sulla Via Remato, in relazione alla viabilità sovracomunale e pertanto dovranno essere oggetto di ridefinizione;

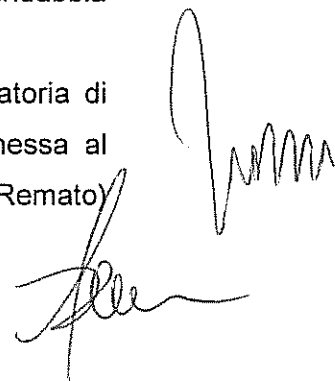
4. Si ritiene di suggerire in questa fase uno studio più approfondito sia sulla riqualificazione della Via Catullo, sia sulla proposta di realizzazione, nell'ambito del comparto e sue pertinenze, di una pista ciclopedonale.

Prende la parola il Tecnico incaricato dalla proponente che illustra il progetto nel dettaglio.

Prende la parola il rappresentante della Soprintendenza che evidenzia che su questa area c'è un grado di tutela molto forte legata da tutti gli aspetti di natura paesaggistica

Malgrado la soluzione recepisca alcune osservazioni fatte in sede di preistruttoria, l'intervento non risponde completamente alle esigenze di tutela richieste nel senso che l'intervento è ancora molto consistente e anche laddove non si prevedono opere rimane indubbia la trasformazione del contesto esistente.

Rispetto all'organizzazione dell'impianto, la possibilità edificatoria di quest'area può essere ritenuta compatibile se rimane connessa al consolidato. Nella parte ulteriore (primo blocco a sud di via Remato)



va incidere sul cono ottico da e verso il lago e pertanto non si ritiene assentibile.

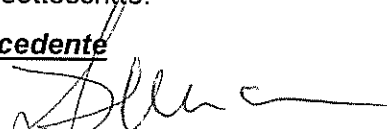
Si sottolinea infine che la parte a ovest ove è collocata la struttura ipogea e sotterranea è necessaria che rimanga inalterata e priva di trasformazioni, salvo eventuali mitigazioni.

L'attuale procedura si ritiene sospesa nei termini sino alla presentazione di una nuova soluzione.

Letto, approvato e sottoscritto:

Per l'Autorità procedente

Spazzini Michele



Per l'Autorità competente

Fortini Giorgio



**Per la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di
Brescia, Cremona e Mantova e Segretariato Regionale per la
Lombardia**

- Mara Micaela Colletta



- Elena Rizzi

