



Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

AREA AMMINISTRATIVA
Sportello Unico Attività Produttive

VERBALE DELLA 2^a CONFERENZA (SEDUTA INTERMEDIA) 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 ventidue del mese di agosto 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 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 -Archeologia, Belle arti e Paesaggio per le Province di Brescia e Bergamo

- Mara Micaela Colletta
- **ATS Brescia – Equipe Territoriale Garda**
- – Franco Tenchini – Tecnico della prevenzione

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 Urbani srl signor Luciano Urbani e il professionista incaricato Massimo Marai

L'odierna conferenza di servizi è stata convocata con lettera datata 3 agosto 2016, prot. 21086. Sono stati invitati a partecipare le seguenti

Autorità con specifiche competenze in materia ambientale:

A.R.P.A. della Provincia di Brescia; A.T.S. 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.

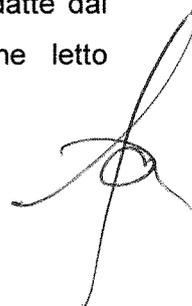
Dopo aver dichiarato aperti i lavori della Conferenza, il rappresentante del Comune ricorda che:

- oggetto del procedimento è 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.

- 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. Il lotto interessato dal progetto è collocato tra via Catullo e via Remato.

- in data 18 febbraio 2016 si è tenuta la 1^a conferenza (introduttiva), il cui verbale è stato pubblicato sul sito del comune, durante la quale è stato illustrato il progetto, esaminato il documento di scoping e raccolte le osservazioni, pareri e proposte di modifica;

- in data 3 marzo 2016 sono pervenute le osservazioni redatte dal comune di Padenghe sul Garda, il cui contenuto viene letto integralmente e allegato al presente verbale.



- in data 26 luglio, la società proponente ha presentato gli elaborati tecnici, comprensivi del "rapporto ambientale" e della "sintesi non tecnica", utili ai fini della convocazione della 2^a Conferenza di valutazione.

- *gli elaborati tecnici* comprensivi del "rapporto ambientale" e della "sintesi non tecnica" sono stati pubblicati in data 3 agosto 2016 *sul sito web sivas della Regione Lombardia www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas, 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";*

L'Autorità procedente, in accordo con l'Autorità competente, ha ritenuto utile convocare una conferenza "intermedia" al fine di valutare la nuova proposta progettuale in relazione ai contributi collaborativi e alle osservazioni espresse in occasione della conferenza introduttiva e successivamente ad essa, ai fini di una più compiuta valutazione degli interessi pubblici in gioco anche fornendo nuovi e ulteriori elementi conoscitivi e valutativi, tenuto conto che, in ogni caso, la procedura prevede che chiunque possa presentare proprie osservazioni entro 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di messa a disposizione del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica.

Successivamente l'Autorità procedente, chiede ai tecnici incaricati di illustrare le modifiche apportate al progetto iniziale anche alla luce delle osservazioni presentate in sede di "conferenza introduttiva".

Il tecnico arch. Marai Massimo dà conto delle modifiche apportate al progetto mettendo in evidenza, in particolare, la ridefinizione planimetrica del manufatto architettonico, tenendo conto delle indicazioni della Soprintendenza in modo tale da lasciare due coni ottici che dal lago possono arrivare all'Abazia, eliminando i corpi che creavano una barriera visiva. Sono state eliminate tutte le superfici e volumi interrati ipogei nella zona vincolata preservando la zona boscata e riducendo di conseguenza i volumi complessivi dell'intervento e riducendo l'area di intervento nelle aree limitrofe all'ex hotel Bristol. L'altezza massima dei fabbricati è stata ridotta sotto il profilo del complesso edificatorio denominato Bristol.

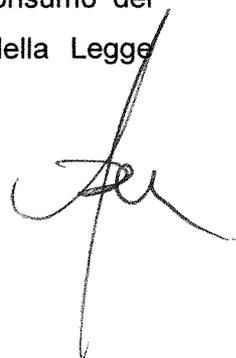


Prende la parola il rappresentante della Soprintendenza che fa presente che, la nuova soluzione progettuale pur avendo in parte risposto alle indicazioni relativamente al mantenimento di un cono visuale verso il lago da via Remato e del mantenimento in integrità del lotto più vicino alla strada stessa, si ritiene che non risponda ancora al tema di compatibilità con il contesto tutelato, sia in termini di estensione che di consistenza. Nello specifico, sul tema della connessione al consolidato, questa Soprintendenza ha inteso di ritenere accettabile la cucitura del tessuto edificato esistente, costituito dalle strutture a valle e a monte di via Catullo, e sulle quali emerge per sviluppo planimetrico e altezza, il Bristol, che costituisce il limite evidente della "saturazione" del consolidato.

In parallelo si osserva che la proposta ha si mantenuto integro l'ampio lotto in prossimità di via Remato (non ottemperando però alla richiesta di mantenere integro il limite del lotto a bosco), ma ha saturato l'area residuale con volumi di altezze notevoli, con una soluzione che di fatto circonda il Bristol, ampliandone gli effetti in termini di impatto paesaggistico, specialmente dalle visuali da via Remato o da quelle di notevole qualità panoramica della viabilità che scende dall'area dell'Abazia di Maguzzano. Si osserva che la quota di via Remato più alta di mt. 1,50 rispetto alle coperture, consente anche di percepire la notevole estensione del comparto costruito che si inserisce come un fuori scala nel contesto tutelato.

Le modifiche apportate al progetto hanno interessato solo una ridefinizione dell'impianto planimetrico, che appare ancora sovradimensionato e per di più con un aumento di volume fuori terra (quasi 6.000 mc.).

Si osserva che tale soluzione, oltre ad essere critica dal punto di vista dell'impatto paesaggistico non dia un contributo migliorativo rispetto al precedente in termini di consumo del suolo, e pertanto risulta ancora in contrasto con le "disposizioni per la riduzione del consumo del suolo e per la riqualificazione del suolo degradato della Legge regionale 31 del 28/11/2014.



Sotto il profilo archeologico, si specifica che la richiesta di accertamenti archeologici preventivi (note soprintendenza archeologica prot. 14531 del 22/12/2015 e prot. 1694 del 16/2/2016) non è stata ancora ottemperata.

Si rammenta che per progetti di tale entità è possibile esprimere parere di competenza solo ad accertamenti conclusi, al fine di prevenire rallentamenti dei lavori o modifiche progettuali anche sostanziali, conseguenti ai ritrovamenti fortuiti ad opere già iniziate.

Si rammenta altresì che sono generalmente oggetto di verifica archeologica tutte le zone interessate da opere di scavo e movimento di terra (interrati, rampe, nuovi edifici, strade, sottoservizi, parcheggi), ma anche le aree destinate a nuove piantumazioni, per verificare la compatibilità degli apparati radicali con le eventuali strutture archeologiche sepolte.

Tutto ciò premesso si esprime **PARERE NEGATIVO** al progetto SUAP in variante al PGT.

Prende la parola il rappresentante dell'A.T.S. che prende atto che la nuova proposta progettuale, oltre ad una riduzione volumetrica prevede una diversa distribuzione degli edifici sul comparto di cui trattasi. Pertanto non va a modificare, per quanto riguarda gli aspetti sanitari, le osservazioni avanzate con la precedente nota del 18/2/2016 prot. 14749/16

Prende la parola il rappresentante del comune di Desenzano che fa presente che l'Amministrazione ha già depositato specifiche osservazioni in data 23/12/2015 che vengono confermate.

L'Autorità Competente fa presente che le osservazioni formulate in sede di conferenza introduttiva sono state quasi completamente recepite, con esclusione del punto 4) dell'intervento che suggeriva uno studio più approfondito sulla riqualificazione della Via Catullo. Per quanto concerne l'area a verde da cedere al comune di Lonato del Garda rimane in sospeso la destinazione d'uso che dovrà essere parcheggio, con progetto da definirsi in accordo con la competente Soprintendenza.

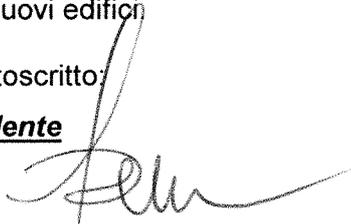


Chiede la parola il **tecnico arch Marai Massimo** che sottolinea che complessivamente la nuova soluzione prevede che la copertura degli edifici sia inferiore al Bristol e che da via Remato la zona boscata fa da filtro alla vista dei nuovi edifici

Letto, approvato e sottoscritto:

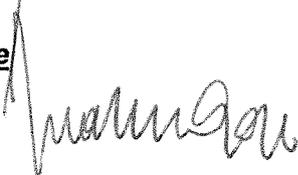
Per l'Autorità procedente

Spazzini Michele



Per l'Autorità competente

Fortini Giorgio



Per la Soprintendenza -Archeologia, Belle arti e Paesaggio per le Province di Brescia e Bergamo

- Mara Micaela Colletta



Per l'ATS Brescia – Equipe Territoriale Garda

- – Franco Tenchini – Tecnico della prevenzione



Per il comune di Desenzano del Garda

Geom. Luigi Rossi – Responsabile per lo sportello unico edilizia privata



Per il comune di Padenghe

Signor Salodini Galdino – Vicesindaco



Elena Cupolo – Consigliere comunale



Per il comune di Lonato del Garda

Simbeni Flavio – Consigliere



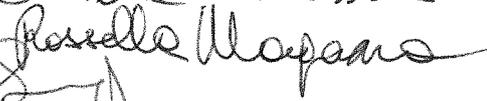
Locantore Andrea – Consigliere



Carassai Daniela – Consigliere



Magazza Rossella – Consigliere



Papa Oscar – Assessore

