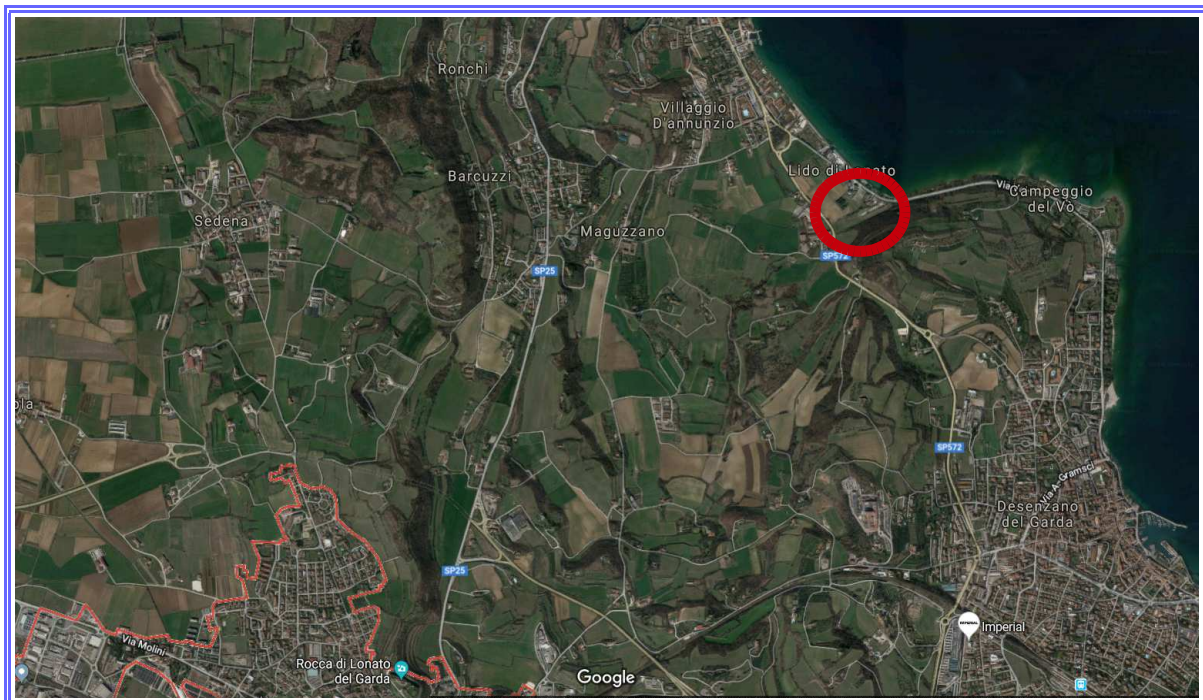




PROVINCIA DI BRESCIA
Area Tecnica e dell'Ambiente
SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Valutazione di Compatibilità
con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
e verifica recepimento dei criteri ed indirizzi del Piano Territoriale Regionale (PTR)

Relazione istruttoria



Comune

LONATO DEL GARDA

Tipologia dello strumento urbanistico:

SUAP Soc. SOTTOVENTO snc in variante al PGT

Avvio del procedimento :

d.G.C. n. 92 del 12 giugno 2018

Brescia, 18 settembre 2019

Sommario

- 1. Introduzione.**
- 2. Premessa.**
- 3. Procedura amministrativa.**
- 4. Elaborati trasmessi dal Comune.**
- 5. Contenuti della variante (in sintesi).**
- 6. Valutazione di compatibilità con il PTCP.**
 - 6.1 Sistema Ambientale.**
 - 6.1.1 Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
 - 6.1.2 Ambiti a rischio.
 - 6.1.3 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale.
 - 6.1.4 Tutela della risorsa Idrica.
 - 6.2 Sistema del paesaggio e dei beni storici.**
 - 6.2.1 Unità di Paesaggio del PTCP.
 - 6.3 Ambiti Agricoli.**
 - 6.3.1 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS).
 - 6.4 Sistema Insediativo.**
- 7. Verifica recepimento dei criteri ed indirizzi del Piano Territoriale Regionale (PTR).**
 - 7.1 Consumo di suolo.
 - 7.2 Criteri di qualità.
- 8. 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 della 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.

La legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" e successive modifiche prevede che la Provincia verifichi, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR (art. 5, comma 4);

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 9 febbraio 2010, pubblicato al Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 32 dell'11 agosto 2010.

Successive varianti puntuali e generali (pubblicate al BURL il 06/07/2011, 22/02/2012, 26/04/2012, 16/08/2012, 14/11/2012), l'ultima delle quali approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 27 gennaio 2015 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 19 del 06 maggio 2015.

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

Si rassegnano di seguito i principali atti intervenuti nell'ambito del procedimento urbanistico in corso:

- con deliberazione della Giunta comunale n° 92 del 12.06.2018 è stato avviato il procedimento per l'approvazione del progetto SUAP in variante al PGT per la realizzazione di un nuovo capannone in via Remato, 36 ai sensi dell'art.97 della LR 12/2005-Soc. Sottovento snc di Cenedella Vanda e C;
- l'Autorità Competente per la VAS, con proprio Decreto n° 2 del 12.06.2019 ha motivato l'esclusione della VAS della variante in argomento;

- con nota pervenuta in data 14.08.2019, pg. n° 113550 il Comune di Lonato del Garda ha indetto la conferenza dei servizi in forma semplificata in modalità asincrona per l'approvazione del progetto di suap in argomento, chiedendo altresì alla Provincia l'espressione el parere di compatibilità al PTCP;
- con nota pg. n° 118406 del 30.08.2019 la Provincia ha avviato il relativo procedimento amministrativo di compatibilità.

4. Elaborati trasmessi dal Comune

L'istruttoria per la valutazione di compatibilità è condotta sulla base della documentazione resa disponibile dall'ente richiedente. Al proposito si indicano di seguito gli elaborati prodotti, in coerenza con quanto prevede l'art. 18 del PTCP.

- richiesta permesso;
- relazione asseverazione;
- rapporto preliminare;
- relazione urbanistica;
- relazione geologica e sismica;
- asseverazione relazione geologica;
- asseverazione relazione geotecnica;
- relazione invarianza idraulica;
- valutazione impatto acustico;
- autorizzazione_vincolo_indiretto;
- parere commissione paesaggio;
- documentazione fotografica;
- modulo1;
- modulo0;
- relazione paesaggistica;
- tavola1;
- tavola2;
- tavola3;
- tavola4;
- tavola5;
- tavola6;
- tavola7 piano del verde;
- tavolaUscarichi esistenti;
- valutazione.
- allegato 6 alla d.g.r. Lombardia 19/06/2017 n° X/6738, trasmesso in data 13.09.2019 contenente la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28/12/2000, n° 445), di asseverazione della congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) della componente geologica del Piano di Governo del Territorio, nonché di congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti.

5. Contenuti della Variante (in sintesi)

L'ambito di intervento della proposta di SUAP è localizzato in località Maguzzano, nella parte nord est del territorio comunale di Lonato d/G in prossimità della località Lido.

Catastalmente risulta identificato al N.C.E.U. sez. LON al foglio n. 07 mappali n. 80-259- 282-286.



La proposta di Sportello Unico per le Attività Produttive in variante al Piano delle Regole prevede l'ampliamento del fabbricato esistente, costruito nel 2000, e destinato ad attività commerciale attraverso la realizzazione di un nuovo edificio, di uguale dimensione di quello esistente, realizzato su un piano fuori terra ed uno seminterrato e da destinarsi ad attività commerciale per lo stoccaggio di prodotti alimentari e delle attrezzature per una slp complessiva di 1025,51 mq. Il progetto prevede di effettuare la nuova realizzazione all'interno dell'attuale cortile asfaltato .

Il vigente Piano delle Regole classifica le aree oggetto di intervento all'interno del "Sistema Residenziale" quali AR – Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o riqualificazione ambientale identificato con il n. 20, per la quasi totalità della superficie attualmente destinata a piazzale ad ovest del capannone esistente mentre la parte sud del piazzale e la zona di ingresso sono definite all'interno di "Altre destinazioni e funzioni" e classificate in VUS – Verde urbano di Salvaguardia.

Dagli elaborati progettuali che costituiscono la proposta di SUAP si rileva che l'ampliamento del capannone esistente avverrà prevalentemente all'interno delle aree classificate in AR – Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o riqualificazione ambientale identificato con il n. 20 mentre le aree classificate in VUS – Verde urbano di Salvaguardia non saranno interessate dall'edificazione ma solo in minima parte per la realizzazione da una pensilina.

Le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole definiscono le modalità di intervento all'interno degli ambiti: all' articolo 31 – Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o riqualificazione ambientale e all'articolo 32 – Verde urbano di Salvaguardia.

La variante proposta mediante suap prevede, mantenendo invariata la cartografia di piano, di modificare le norme tecniche di attuazione del medesimo PdR, integrando l'articolo 31.1 con il comma 9 con la seguente dicitura: *“per l'ambito individuato con il n. 20 è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio destinato all'ampliamento dell'attività esistente concernente lo stoccaggio di prodotti alimentari e distributori automatici da localizzare e rivendere presso aziende terze per una slp complessiva di 1025,51 mq e per una volumetria complessiva di 4919,04 per altezza di 6,10 metri calcolata all'intradosso del controsoffitto strutturale o impiantistico, in variante rispetto a quanto*

previsto dall'art. 31 delle presenti norme tecniche di attuazione e secondo quanto previsto dallo sportello unico attività produttive intestato a Sottovento snc di Cenedella Vanda come da deliberazione del Consiglio comunale n. _____ del _____. “

Con riferimento ai predetti contenuti della variante, si osserva che gli elementi rilevanti attengono a tematiche trattate dal PTCP afferenti:

- () al sistema delle infrastrutture
- (X) al sistema ambientale
- (X) al sistema del paesaggio e dei beni storici
- (X) al sistema insediativo.

6. Valutazione di compatibilità con PTCP

6.1 Sistema ambientale (Titolo II PTCP)

6.1.1 Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

In relazione alla variante al PGT in esame è stata espletata la procedura di verifica di VAS.

Nell'ambito della suddetta procedura la Provincia ha espresso il proprio parere con provvedimento n° 2987/2018 del 05.09.2018.

L'Autorità Competente per la VAS con proprio Decreto n° 2 del 12.06.2019 ha motivato l'esclusione della VAS della variante proposta mediante suap dalla soc. Sottovento .

6.1.2 Ambiti a rischio

Il PTCP detta disposizioni in materia di tutela dell'assetto idrogeologico e idraulico e tutela del suolo, di prevenzione del rischio sismico, di rischi industriali (artt. 36-38 PTCP).

Con specifico riferimento all'assetto idrogeologico e difesa del suolo (art. 36), si evidenzia che il PTCP rinvia al PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) nonché alle normative regionali attuative della l.r. 12/2005, approfondendo la conoscenza del territorio provinciale con particolare riferimento agli ambiti in cui si possa verificare un dissesto idrogeologico e idraulico, individuando allo scopo nelle tavole 3.1 *Ambiente e rischi* e 3.2 *Inventario dei dissesti* le aree a rischio idrogeologico e le fasce fluviali del PAI, le aree interessate da fenomeni di dissesto, le potenziali aree di ricarica degli acquiferi e gli ambiti degli acquiferi ad elevata vulnerabilità, in coerenza con il PTUA.

Si precisa che successivamente all'approvazione del PTCP il quadro della regolamentazione di tutela dell'assetto idrogeologico e difesa del suolo è mutato, ed in particolare vi sono state disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PGRA) nel settore Urbanistico e di Pianificazione dell'emergenza, ai sensi dell'art. 58 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del Fiume Po, così come integrate dalla Variante adottata con deliberazione n° 5 del 07.12.2016 dal Comitato Istituzionale dell'AdBPo.

Il PGRA, approvato con dPCM 27.10.2016 ha individuato e delimitato le aree potenzialmente interessate da alluvioni ad opera di diversi tipi di corpi idrici (principali, secondari, di bonifica e laghi); ha inoltre attribuito un grado di rischio agli elementi sensibili che ricadono entro tali aree, individuato dalle Aree a Rischio Significativo-ARS, definendo anche le misure finalizzate alla riduzione del medesimo rischio.

Le delimitazioni delle aree potenzialmente interessate dalle alluvioni hanno aggiornato e integrato quelle già presenti nel PAI che i Comuni hanno recepito nei propri strumenti urbanistici a partire dal maggio 2001.

L'AdBPo, con il preciso intento di introdurre una normativa d'uso del territorio sulle nuove aree allagabili, con deliberazione n° 5/2015 ha adottato una variante alle Norme PAI (nuovo titolo V) che ha lo scopo di coordinare e armonizzare le Norme PAI e quelle PGRA (adottata in via definitiva il 07.12.2016).

Sulle nuove aree allagabili individuate dal PGRA, così come variate dal PAI, sono state introdotte delle norme di salvaguardia transitorie, aventi finalità di prevenire il rischio nella fase di pianificazione territoriale.

La Regione Lombardia, con successiva deliberazione n° 6738 del 19 giugno 2017, ha approvato la normativa definitiva da applicare alle aree allagabili individuate dal PGRA, in coerenza sia con le Norme PAI che con la l.r. 12/2005 e con la l.r. 31/2014.

In particolare le disposizioni approvate integrano ed aggiornano le precedenti disposizioni della dGR 2616/2011 relative alla Componente geologica idrogeologica e sismica dei PGT.

Dal momento dell'introduzione delle norme di salvaguardia, per i Comuni corre l'obbligo della verifica dei contenuti del proprio PGT rispetto ai contenuti del PGRA e, ove necessario, al loro aggiornamento che deve concludersi entro i termini dell'art. 5 delle l.r. 31/2014.

A seguito della pubblicazione della dGR 6738/2017 corre altresì l'obbligo ai Comuni di corredare le varianti urbanistiche adottate, di un'asseverazione di congruità della variante medesima tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) della componente geologica del Piano di Governo del Territorio, nonché la congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti; l'asseverazione deve essere predisposta secondo l'allegato 6 alla medesima dGR.

Relativamente alla componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto della proposta di variante al PGT del Comune, è stata allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28/12/2000, n° 445), firmata da Geologo abilitato in cui si assevera: 1- la congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) della componente geologica del Piano di Governo del Territorio; 2- la congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti. (allegato 6 alla d.g.r. Lombardia 19/06/2017 n° X/6738 – ex allegato 15 d.g.r. IX/2616/2011).

6.1.3 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale

Si riportano di seguito le valutazioni sulla compatibilità della variante in esame con la parte del PTCP dedicata alla rete ecologica, espresse dall'Ufficio Rete Ecologica e Aree Protette di questa Provincia ai sensi della l.r. n. 86/83, aggiornata dalla l.r. n. 12/2011, della 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 responsabile dell'Ufficio Arch. Eliana Gambaretti.

“Richiamate le indicazioni fornite in fase di verifica di assoggettabilità a VAS e vista la documentazione predisposta per la istruttoria di compatibilità con il PTCP si esprime il parere che segue.

L'area è posta in zona di Vincolo Maguzzano, a tutela indiretta ai sensi del D. lgs n. 42/2004, quale “confine” tra la destinazione commerciale ed il paesaggio agricolo circostante, che invece è sottoposto

a vincolo di inedificabilità assoluta, pertanto il progetto di mitigazione ecologica assume anche il valore di mitigazione paesistica e per questo motivo si era richiesta una completezza di documentazione. Ciò premesso si rileva che :

- 1) il progetto di mitigazione rappresentato alla Tav. 7 “piano del Verde”, consente di cogliere – solo planimetricamente - come viene “incrementato l'impianto vegetazionale sul lato ovest” secondo la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone. Si rammenta che si tratta di un allegato al progetto di SUAP che dovrà far parte della Convenzione, unitamente al Computo Metrico delle voci che costituiranno le mitigazioni ecologiche (e paesaggistiche) da prevedere. Si devono comprendere quindi anche le voci dei setti verdi verticali, per i quali si è scelta la specie del gelsomino al fine di consentire l'ulteriore mascheramento visivo della struttura prefabbricata e contribuire altresì ad un ulteriore innalzamento del grado di prestazione ecologica e mitigazione paesistica. E' quanto mai opportuno, quindi che il tutto sia accompagnato da una breve relazione descrittiva;
- 2) si raccomanda altresì che le superfici destinate a parcheggio (ove possibile) siano mantenute semi permeabili attraverso l'utilizzo di pavimentazioni di tipo drenante (terre stabilizzate, ghiaio, greenblock).

La documentazione di progetto completa dovrà quindi far parte degli allegati alla Convenzione urbanistica, al fine di assicurare la realizzazione degli interventi di mitigazione come previsti e valutati. Si raccomanda la scelta di specie arboree ed arbustive non troppo giovani, in modo da raggiungere in tempi brevi il “pronto effetto” e schermare, dal punto di vista paesaggistico l'edificio oggetto di ampliamento”.

6.1.4 Tutela della Risorsa Idrica

Ai fini della tutela e gestione delle risorse idriche il PTCP, in coerenza con quanto stabilito dal Programma Regionale di Tutela e Uso delle Acque (PTUA), persegue la finalità, tra l'altro, di evitare la contaminazione delle falde, anche superficiali.

Per quanto attiene invece il principio di invarianza idraulica ed idrogeologica, il Regolamento Regionale del 23.11.2017, n° 07, si occupa della gestione delle acque meteoriche non contaminate, al fine di far diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano e da queste verso i corsi d'acqua già in condizioni critiche, riducendo quindi l'effetto degli scarichi urbani sulle portate di piena dei corsi d'acqua stessi.

Ai sensi dell'art. 58 bis della lr 12/2005 sono infatti soggetti al principio di invarianza idraulica ed idrogeologica, gli interventi edilizi definiti dall'art. 3, ristrutturazione dilizia, nuova costruzione, ristrutturazione e tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione.

Allegata alla proposta di variante medinte suap Sottovento è stata allegata la Relazione circa l'invarianza idraulica la quale prevede la raccolta delle acque meteoriche, l'accumulo in apposita vasca ed il collettamento alla pubblica Fognatura; si evidenzia altresì l'impossibilità allo smaltimento in loco delle stesse a causa della poca permeabilità del terreno.

6.2 Sistema del paesaggio e dei beni storici (Titolo IV)

Il PTCP dedica numerose disposizioni al sistema del paesaggio e dei beni storici, suddividendole fra componente paesaggistica (artt. 59-64), rete verde (artt. 65-70), vincoli e tutele paesaggistiche (artt.

71-73), queste ultime aventi valore prescrittivo ai sensi dell'art. 18, comma 2, lettera a) della l.r. n. 12/2005.

Le disposizioni del Titolo IV recepiscono le norme del piano paesaggistico regionale (PPR) e le precisano, arricchiscono, sviluppano a scala di maggior definizione e ne impostano la strategia di riqualificazione in riferimento agli ambiti e agli elementi del sistema paesistico-ambientale. Il PTCP rappresenta tali contenuti nelle tavole da 2.1 a 2.6.

In sede di formazione del PGT il Comune provvede a verificare, integrare e meglio specificare le indicazioni del PTCP, fermi restando i livelli di tutela, salvaguardia e valorizzazione da esso disposti.

6.2.1 “Unità di paesaggio” (Tavole 2.1 e 2.2. del PTCP)

La tavola 2.1 individua le unità tipologiche di paesaggio nonché gli ambiti ed elementi di interesse storico-paesistico e naturalistico-ambientale. Essi costituiscono riferimento per l'attuazione della rete verde in relazione alle principali strutture idro-geomorfologiche e di uso del suolo riferibili alle identità storico-culturali, naturali, insediative e del paesaggio.

La tavola 2.2 individua gli ambiti, i sistemi e gli elementi assoggettati a regime di tutela paesistica, rapportandosi in particolare al PPR.

I sistemi ed elementi del paesaggio sono identificati in relazione ai 4 ambiti previsti all'art. 62 (di prevalente valore naturale, storico-culturale, simbolico-sociale e fruitivo-percettivo) per i quali il PTCP, all'Allegato I della Normativa “Il sistema del paesaggio e dei beni storici”, individua caratteri identificativi, elementi di criticità e indirizzi di tutela volti a preservare i valori paesaggistici presenti e a governare le trasformazioni del territorio in un'ottica di sostenibilità.

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.(...)"

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 interessa altresì areali localizzati lungo il declivio della morena di cui all' elemento l.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.

6.3 Ambiti agricoli

Il PTCP, ad integrazione dei propri macro-obiettivi, definisce all'art. 74 gli obiettivi generali e specifici per il sistema degli ambiti agricoli:

- a) *contenere il consumo di suolo agricolo come risorsa non rinnovabile da preservare;*
- b) *tutelare i suoli più fertili e i suoli adatti alla gestione agronomica dei reflui zootecnici;*
- c) *tutelare i suoli e le colture di pregio nei diversi contesti territoriali;*
- d) *evitare la commistione di funzioni e lo sfrangiamento dei margini urbani;*
- e) *evitare la disseminazione di funzioni e insediamenti extra-agricoli in area agricola;*
- f) *controllare la qualità edilizia delle trasformazioni in area agricola recuperando prioritariamente il patrimonio edilizio storico;*
- g) *favorire la connessione fra sistema insediativo e sistema rurale con opere di costruzione e potenziamento della rete verde e rete ecologica.*

Nell'ambito della variante in esame non si rilevano aspetti problematici o di interferenza con il PTCP.

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

Ai sensi dell'art. 15, comma 4, della l.r. 12/05 il PTCP *“... definisce, in conformità ai criteri deliberati dalla Giunta Regionale, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela, in rapporto con strumenti di pianificazione e programmazione regionali, ove esistenti.”.*

Tale individuazione, dispone il comma 5 dello stesso articolo, *“...ha efficacia prevalente ai sensi dell'articolo 18, nei limiti della facoltà dei comuni di apportarvi, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale.”.* Pertanto l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) effettuata dal PTCP assume efficacia prevalente fino all'approvazione del PGT o sua variante che effettui questa attività. In tal caso *“...per l'approvazione di detto piano si applicano anche i commi 5 e 7 dell'articolo 13”.*

La variante in esame non presenta interferenze rispetto alla tematica degli AAS.

6.4 Sistema insediativo

Il PTCP, ad integrazione dei propri macro-obiettivi, definisce per il sistema insediativo una nutrita serie di obiettivi generali e specifici (art. 78).

Costituiscono obiettivi generali i seguenti:

- a) rafforzare l'assetto insediativo policentrico valorizzando le identità locali, le capacità produttive e assicurando un'organizzazione delle attività economiche e dei servizi su base sovracomunale;
- b) orientare il dimensionamento degli strumenti urbanistici comunali al soddisfacimento delle effettive esigenze di sviluppo per le funzioni residenziali, produttive e di servizio;
- c) contenere il consumo di suolo e i fenomeni di dispersione insediativa e di saldatura tra aree urbane;
- d) orientare lo sviluppo insediativo nel rispetto delle vocazioni del territorio e dei caratteri del paesaggio;
- e) migliorare la competitività del sistema produttivo industriale;
- f) potenziare l'offerta turistica nel rispetto delle peculiarità dei territori locali;
- g) qualificare le aree urbane.

Il Comune di Lonato del Garda fa parte del Sistema Urbano Sovracomunale (SUS) n° 6-Garda Bresciano, ed in particolare del Basso Garda (6B).

Nella Tavola 1.2 “Struttura e mobilità del PTCP, viene riportato il sistema insediativo comunale costituito nello specifico da: “Nuclei di antica formazione”, “Ambiti a prevalente destinazione residenziale”, “Ambiti a prevalente destinazione terziaria-commerciale”, “Ambiti a prevalente destinazione produttiva” ; vengono inoltre rappresentati i tracciati della viabilità primaria e della ferrovia nonché i nuclei storici.

L'area in argomento è ubicata in una zona parzialmente già antropizzata e caratterizzata da tessuto residenziale rado e nucleiforme.

7. Verifica recepimento dei criteri ed indirizzi del Piano Territoriale Regionale (PTR)

la Legge Regionale n° 31/2014- disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato integra e modifica la legge regionale n° 12/2005 con specifico riguardo alla minimizzazione del consumo di suolo e alla necessità di orientare, prioritariamente gli interventi edilizi verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, al fine di non compromettere l'ambiente, il paesaggio e l'attività agricola.

Con deliberazione regionale n° 411 del 19.12.2018, pubblicata al BURL n° 11 del 13.03.2019, la Regione Lombardia ha approvato l'integrazione al Piano Territoriale Regionale-PTR, la quale contiene i criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, la stima dei fabbisogni, i criteri di qualità per l'applicazione della soglia, i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT, i criteri per la rigenerazione territoriale e urbana e il monitoraggio del consumo di suolo.

7.1 Criteri sul consumo di suolo

La legge regionale 28 novembre 2014, n. 31, recante “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”, come da ultimo modificata dalla legge regionale 26 maggio 2017, n. 16, prevede alla norma transitoria dell'articolo 5, comma 4, fra l'altro, che fino alla definizione della soglia comunale del consumo di suolo i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della medesima legge, con obbligo di illustrare nella relazione del documento di piano le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati.

I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della legge regionale n. 12/2005.

La variante proposta mediante il suap della Soc. Sottovento non comporta nuovo consumo di suolo.

7.2. Criteri di Qualità

La modifica apportata con la presente variante non incide sugli aspetti qualitativi.

8. Conclusioni

Nel premettere che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP e al PTR 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 alla variante in esame, sulla base delle risultanze

istruttorie, si propone **valutazione favorevole di compatibilità con il PTCP,condizionata al recepimento delle raccomandazioni contenute nel presente atto, in particolare quelle evidenziate al punto 6.1.3-Ambiente Biotico e Rete Ecologica Provinciale .**

SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Il Funzionario Responsabile del Procedimento

Dott. Arch. Gianfranco Comincini