



COMUNE: **LONATO DEL GARDA**

PROCEDURA: Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA VARIANTE AL PGT VIGENTE PIANO DI RECUPERO BRISTOL DUE

Ai sensi della DCR VIII/351 del 13 marzo 2007 recante "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di Piani e Programmi" e della successiva DGR n. 9/761 del 10 novembre 2010, la Provincia partecipa, in qualità di ente territorialmente interessato, ai processi di VAS correlati all'approvazione degli atti di governo del territorio promossi dai comuni. A tal fine, per ciascun procedimento, è reso all'Autorità Competente un parere scritto ai fini della formazione del provvedimento di verifica.

Il contributo reso dalla Provincia di Brescia è condotto sulla base della documentazione messa a disposizione dal singolo Comune (pubblicata sul sito SIVAS di Regione Lombardia) e ha ad oggetto la valutazione degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle previsioni, nel rispetto della disciplina prevista ai diversi livelli istituzionali, dall'Unione Europea alla Regione Lombardia.

VALUTAZIONI ISTRUTTORIE

Si premette che le valutazioni sono espresse in merito al Rapporto Preliminare, depositato sul sito SIVAS a partire dal 24.10.2018, relativo alla proposta di Piano di Recupero "BRISTOL DUE" in variante al PGT del Comune di Lonato del Garda, sito in Località Lido di Lonato, presentata dalla Ditta COSTRUZIONI CATULLO SRL, tenuto conto del PTCP vigente.

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 presente valutazione del Rapporto Preliminare si limita a quegli aspetti per i quali deve essere verificata l'opportunità di assoggettare la variante al PGT proposta ad una specifica Valutazione Ambientale Strategica.

Come si riporta dalle premesse del Rapporto Preliminare, "il progetto qui in esame prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale in sostituzione di un fabbricato esistente.

Il progetto di riqualificazione e di rigenerazione urbana del Lido di Lonato del Garda prevede contestualmente la progettazione della strada comunale via Catullo; intervento debitamente affrontato e concertato con il Comune di Lonato d/G e la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle province di Bergamo e Brescia proprio nell'ottica di un intervento di riqualificazione complessiva. Il progetto mira innanzitutto ad un riordino funzionale complessivo partendo dalla strada carrabile e dal sedime preesistente la pista ciclabile".

Dal punto di vista urbanistico per rendere attuabile il PR è necessaria la modifica delle NTA del PdR, ovvero dell'art. 24 comma 2 punto 1 "Ambiti sottoposti a disposizioni particolari".

Il Rapporto Preliminare verifica la coerenza della variante rispetto alle disposizioni degli strumenti di pianificazione sovraordinata e la sostenibilità della proposta riguardo al quadro conoscitivo delle componenti ambientali, senza rilevare per esse particolari interferenze o effetti significativi, per le quali sia necessario procedere con ulteriori verifiche.

Analizzato il Rapporto Preliminare con la documentazione allegata al progetto proposto e rilevata la portata della variante, che interessa peraltro un contesto da tempo in discussione per le sue caratteristiche paesaggistico-ambientali e le propensioni di sviluppo in particolare turistico, fatte salve le espressioni degli Enti e degli Uffici competenti per le specifiche componenti ambientali e autorizzazioni, si ritiene opportuno fare 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 vuole porre 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".

Progetto della quale necessità si è discusso più volte e rispetto al quale questa Provincia 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.



COMUNE: **LONATO DEL GARDA**

PROCEDURA: Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

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 si 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, si riportano le indicazioni dell'Ufficio Rete Ecologica ed Aree Protette.

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 – queste necessariamente viste abbracciando un contesto più ampio nel quale si inserisce e col quale si relaziona l'intervento proposto - si forniscono 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.

Si chiede 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.



COMUNE: **LONATO DEL GARDA**

PROCEDURA: Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

E' utile quindi esplicitare pertanto 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.

Si 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 PGR.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Viste le risultanze istruttorie si ritiene che, ai fini della verifica di assoggettabilità in oggetto, debbano essere adeguatamente considerate le indicazioni sopra formulate.

Tecnico referente
per l'Ufficio VAS
Francesco Vavassori