

ALLEGATO A

PARERE IN MERITO AL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI SALO' (BS), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, LR N. 12/05, RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AT16".

DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE N. 49 DEL 21/12/2022

Premessa

Il presente parere è finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del Piano Territoriale regionale della Lombardia (PTR) - approvato con dCR 951 del 19/01/10 e integrato ai sensi della LR 31/14 con dCR n. 411 del 19/12/18 (BURL N. 11 del 13/03/19 serie avvisi e concorsi – all'interno della variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di SALO' (BS) e, in ottemperanza all'art. 20, comma 2, della LR 12/05, all'accertamento dell'idoneità della variante a concorrere al conseguimento degli obiettivi fissati nel Piano Regionale e in particolare alla previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale "*Ambito del Lago di Garda*" per la quale, come indicato dalla tabella degli Strumenti Operativi "*Elenco comuni tenuti all'invio del PGT (o sua Variante) in regione*" (LR 12/2005 art. 13 comma 8)" è richiesto l'invio degli atti per la valutazione di compatibilità regionale.

In considerazione della presenza dell'obiettivo prioritario sopracitato, nell'attività di verifica – in capo alla Direzione Generale Territorio e Protezione Civile – è stata coinvolta la Struttura Paesaggio.

La verifica tecnica di coerenza con il PTR è stata effettuata, con riferimento alla compatibilità del Documento di Piano (DdP), tuttavia nel quadro di unicità del processo di pianificazione e in considerazione della reciprocità delle sezioni che compongono il Piano, si è ritenuto opportuno estendere l'analisi della variante nella sua interezza. Ciò anche in considerazione del fatto che anche il Piano delle Regole (PdR) e il Piano dei Servizi (PdS), e il Rapporto Ambientale della VAS sono i documenti che definiscono le azioni e le norme per la realizzazione di strategie prefigurate nel Documento di Piano.

Pertanto, i riferimenti al DdP, PdR, PdS, presenti nel testo del parere, sono da intendersi finalizzati ad una maggiore comprensione di tematiche che – poste in sede di DdP – trovano piena attuazione solo nella lettura trasversale del PGT, anche in considerazione degli elementi di dettaglio gestionale disciplinati all'esterno del DdP.

Alla riunione di valutazione degli esiti del procedimento regionale, effettuata in videoconferenza il giorno 19 aprile 2023 ha preso parte l'Amministrazione Comunale¹, ed è stato pertanto garantito il confronto con il Comune, secondo quanto previsto dall'art.13, comma 5, della LR 12/2005.

Considerazioni sulle logiche di Piano, contenuti della variante e compatibilità con gli obiettivi del Piano Territoriale regionale

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Salò è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 31/03/2009, pubblicato sul BURL n. 42 del 21/10/2009; il PGT è stato poi modificato con una variante generale approvata con dCC n. 39 del 12/09/2016, pubblicata sul BURL n. 4 del 25/01/2017.

Ai sensi dell'art. 13, comma 8, della LR 12/05 gli atti relativi all'adozione del PGT e sue varianti sono stati assoggettati a verifica di compatibilità con i contenuti e gli obiettivi del PTR, espressa con dGR X/2742 del 28/11/2014 e dGR X/5374 del 25/01/2017.

¹ Hanno partecipato all'incontro: Ghizzi Barbara (Area Tecnica, Urbanistica e Edilizia Privata).

Il Consiglio Comunale ha prorogato la validità del Documento di Piano del PGT ai sensi dell'art. 5, comma 5, della LR 31/2014 con dCC n. 40 del 29.09.2014.

Nell'ambito dell'iter della variante in questione, è stata effettuata la procedura di “*verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*” che in considerazione dei contenuti della proposta urbanistica, ha avuto come esito la dichiarazione di non assoggettabilità alla VAS espressa con decreto n. 29084 del 06/12/2022.

A tale proposito si ricorda che la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS per le varianti al Documento di Piano è ammessa solo nei casi in cui si siano verificati tutte le condizioni indicate nella dGR n.9/761 “*Determinazioni della procedura di valutazione ambientale di Piani e Programmi VAS*” e in particolare nell'Allegato 1 “*Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di Piani e Programmi (VAS) – Documento di Piano – PGT*”. Si ricorda inoltre che detto procedimento deve essere espletato ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 152/06 così come modificato dalla LEGGE 25 febbraio 2022, n. 15 (G.U. 28/02/2022, n. 49)

La variante in esame, adottata con dCC n. 49 del 21/12/22, riguarda un Piano Attuativo che prevede la realizzazione di un nuovo volume commerciale (SLP per Media Superficie di Vendita mq 1.950.00) nel contesto dell'area produttiva di località Cunettone e si affianca ad una palazzina esistente destinata in parte a esercizi di vicinato e in parte a residenza (SL 339,54 mq per esercizi di vicinato e mq 197,00 Edilizia Residenziale). L'intervento prevede inoltre la realizzazione di parcheggi.

Le modifiche apportate riguardano il Documento di Piano (art. 13 delle NTA e contenuti della scheda d'ambito dell'AT16) nonché le conseguenti modifiche al Piano dei Servizi, senza alterare in maniera sostanziale il dimensionamento del piano e gli obiettivi strategici dello stesso.

Per quanto attiene la compatibilità della variante in relazione al sistema degli obiettivi del PTR, trattandosi di una variante puntuale che, come detto, non comporta modifiche sostanziali alle strategie e agli obiettivi del Documento di Piano del PGT, non si evidenziano, per quanto di competenza della UO Urbanistica e assetto del territorio, elementi di criticità rispetto agli indirizzi generali espressi nel PTR.

Prendendo atto che la variante in oggetto si innesta nella fase attuativa dell'ambito di trasformazione AT16, con riferimento alle politiche relative al comparto del commercio si ricorda che il PTR, nella declinazione dell'obiettivo tematico **TM 2.9** “*Intervenire sulla capacità del sistema distributivo di organizzare il territorio affinché non si creino squilibri tra polarità, abbandono dei centri minori e aumento della congestione lungo le principali direttrici commerciali*”, in fase di pianificazione invita a:

- integrare le politiche di sviluppo commerciale e con la pianificazione territoriale, ambientale e paesistica in particolare limitando l'utilizzo di suolo libero;
- ridurre la tendenza alla desertificazione commerciale anche attraverso il ricorso ai Distretti diffusi del Commercio quali strumenti di integrazione e valorizzazione delle risorse del territorio per rigenerare il tessuto urbano, incrementare l'attrattività e sostenere la competitività;
- pianificare attentamente la distribuzione delle superfici di vendita sul territorio, con attenzione alla dotazione di offerta già esistente nelle zone più sature.

Si invita pertanto l'amministrazione a considerare, sul tema in questione, le indicazioni di cui sopra in occasione di una prossima modifica al PGT o in occasione della revisione dello stesso in sede di adeguamento alle disposizioni di cui alla LR 31/2014 sul contenimento del consumo di suolo.

In **tema di connettività ecologica ed ambientale** si osserva che il Piano Attuativo rientra in un'area interessata da elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale (RER) ovvero in area sensibile e strategica nel progetto di rete ecologica di scala regionale. A tale proposito si ricorda che, insieme ai principali obiettivi correlati alla definizione della Rete ecologica a vari livelli, il PTR richiama alcuni principi da applicarsi negli *“elementi primari della RER”* (corridoi e gangli) richiamando in particolare il fatto che *“le trasformazioni in grado di compromettere le condizioni esistenti di naturalità e/o funzionalità ecosistemica (connettività ecologica, produzione di biomasse in habitat naturali,...) sono in genere da evitare accuratamente..”* e che *“...le trasformazioni su dette aree sensibili potranno essere realizzate solo prevedendo interventi di compensazione naturalistica, da eseguire sullo stesso elemento della rete (corridoi o gangli primari)”*.

In merito agli aspetti formali, considerato che la documentazione della variante comprende solo alcuni stralci delle tavole e delle schede degli elaborati del PGT interessati, si segnala a titolo collaborativo all'Amministrazione comunale l'opportunità di aggiornare in fase di approvazione, o comunque prima della pubblicazione, tutti gli elaborati di PGT interessati dalle modifiche della variante.

In relazione alla componente geologica si riportano le osservazioni espresse dalla Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico (mail del 19/04/2023).

La presente Variante non apporta modifiche alla componente geologica del PGT ma è supportata da una relazione geologica specifica sul Piano Attuativo in variante.

Nella documentazione è presente la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n. 6 alla dGR 6738/2017), contenente l'asseverazione sulla congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazione e norme) della componente geologica del PGT e i contenuti derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti; tale documento è anche correttamente citato nella delibera di adozione della variante.

Si chiede, tuttavia, di compilare tale dichiarazione secondo il nuovo schema dell'allegato n. 1 alla dGR 26/04/2022, n 6314, già vigente alla data di adozione della presente variante.

In merito alle previsioni costituenti l'obiettivo prioritario di interesse regionale “Ambito del Lago di Garda” si riporta integralmente il parere espresso dalla Struttura Paesaggio.

(Nota Prot. n. Z1.2023.00013235 del 07/04/2023)

La valutazione sotto il profilo paesaggistico della Variante puntuale al PGT vigente viene formulata in riferimento alla LR 12/05 e s.m.i., alla dGR 29 dicembre 2005, n. 8/1681 *“Modalità per la pianificazione comunale”*, nonché al Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

La pianificazione comunale deve rispondere ai criteri di coerenza e integrazione del Piano Paesaggistico Regionale e deve confrontarsi con i diversi atti che lo compongono.

Quadro delle tutele paesaggistiche

Dal punto di vista paesaggistico l'area è sottoposta a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004, art. 136 lett. d) individuato con DM del 4.02.1965 per il notevole interesse pubblico *“perché, ricca di boschi d'ulivi, di cipressi e di noccioli, costituisce un quadro naturale di eccezionale bellezza visibile, per la sua posizione dominante, dal lago e da tutte le strade circostanti”*.

Il territorio comunale è inoltre assoggettato a tutela ai sensi dell'art. 142 lett. f) in quanto interamente ricompreso nel Parco dell'Alto Garda Bresciano.

In riferimento al Piano Paesaggistico regionale il comune di Salò rientra nell'unità tipologica di paesaggio dei laghi insubrici della fascia prealpina, presentando caratteristiche di alto valore paesaggistico/ambientale, in particolare per quanto riguarda gli aspetti naturalistici che compongono questa sponda del lago di Garda, una specificità del paesaggio di Lombardia di rilevanza sovregionale.

Contenuti della Variante

Il piano attuativo in variante al PGT, relativo all'ambito di trasformazione n. 16 "SS 572 – SP 25 (Cunettone)", riguarda un'area parzialmente edificata collocata a sud del territorio comunale di Salò, nella frazione Cunettone, in corrispondenza dell'incrocio tra la strada panoramica "Desenzano – Salò" SSS 572 e la via Puegnago SP 25.

L'ambito è riconosciuto nel PGT vigente in parte nella classe di sensibilità paesaggistica media e in parte in classe di sensibilità paesaggistica alta. L'area è interessata da elementi di primo livello della RER.

Il piano attuativo in esame modifica in parte le disposizioni normative previste dalla scheda del documento di Piano del PGT vigente riferita all'ambito di trasformazione numero 16, prevedendo una sostanziale riqualificazione dei prospetti degli edifici esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia; la variante in esame non consente tuttavia interventi di demolizione del costruito.

In particolare, dall'analisi degli elaborati emerge che per la realizzazione dell'ambito è prescritta l'attuazione unitaria dei due lotti che lo compongono per complessivi 8.000 mc distribuiti nelle seguenti modalità:

- Lotto 1 volume ammesso pari a 6.045 mc a destinazione commerciale, direzionale, residenziale – h max 6,50 m innalzabile a 9,50 m per accogliere volumi derivanti da impianti tecnologici;
- Lotto 2 volume ammesso pari a 1.950 mc a destinazione commerciale, direzionale, residenziale, turistico, servizi pubblici e di interesse pubblico e generale – h max pari all'esistente.

Viene modificata la quantità di superficie territoriale che passa da 11.432 mq a 11.212 mq e, a differenza di quanto previsto dalla scheda d'ambito del PGT vigente, viene individuata come area inedificabile una fascia posta in lato sud anziché in lato ovest, per la quale è stato predisposto un progetto di dettaglio delle opere a verde di mitigazione (rif. elaborato tav. 15).

Considerazioni paesaggistiche

Si prende atto positivamente della realizzazione di un'ampia formazione forestale autoctona con la messa a dimora di piante di pronto effetto con altezza di 3 m che vanno a integrare il bosco esistente nella porzione d'area posta a sud, quale opera di mitigazione ambientale dell'ambito di trasformazione, finalizzata ad aumentare i valori di biodiversità e permeabilità dell'area.

In relazione ai parcheggi posti in prossimità dell'ingresso dalla via Desenzano, a titolo collaborativo si suggerisce di prevedere soluzioni progettuali atte a favorire l'applicazione di pavimentazioni drenanti o semi-drenanti, a vantaggio della qualità ambientale complessiva del contesto costruito, finalizzate a ridurre l'isola di calore, anche in relazione alla sottrazione di suolo permeabile conseguente alla trasformazione prevista.

Infine, si ricorda che nel territorio comunale sottoposto a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.) o ope legis (art. 142 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.), qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. Tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato a titolo autorizzativi di natura urbanistico-edilizia; per gli ambiti non sottoposti a tutela paesaggistica, ai sensi degli articoli 35 e 39 della normativa del PPR, i progetti che insistono sullo stato esteriore dei luoghi e degli edifici devono essere sottoposti ad esame di impatto

paesistico, ai sensi della dGR n. 11045/02. Si richiama altresì la dGR n. 2727/11 “Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici”.

Dal confronto tra la variante in esame e gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale non si riscontrano elementi di incoerenza nei contenuti descritti, considerato che le modifiche apportate dal piano attuativo in variante non risultano in contrasto con gli obiettivi del PPR vigente.

Considerazioni conclusive a seguito della verifica regionale

Per quanto sopra espresso si precisa che il presente parere non costituisce valutazione di compatibilità dell'intero PGT, ma è finalizzato esclusivamente all'oggetto della variante. Le considerazioni espresse nel parere sono indirizzate a perfezionare i contenuti della variante stessa per un più adeguato conseguimento dell'obiettivo prioritario di interesse regionale e delle previsioni del PTR, nonché per un puntuale rispetto della normativa di settore richiamata.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della LR 12/05 il Consiglio Comunale in sede di approvazione, deve provvedere ad assumere le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel parere.

Milano, 09/05/2023

Il Dirigente
Stefano Buratti

L'Istruttore Tecnico
Maria Rosa Manganella