

## **ALLEGATO A**

### **COMUNE DI MONZAMBANO (MN) - PARERE IN MERITO AL PIANO ATTUATIVO “AT MASTROPPIA 1” IN VARIANTE AL PGT (ART. 13, COMMA 8, LR N. 12/2005).**

#### **DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE N. 18 DEL 16/06/2023**

##### **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 MONZAMBANO (MN) 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 e sovraregionale – Siti UNESCO - “*Palafitte dell'arco alpino 2011*” 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 Sistemi Verdi – è stata coinvolta la Struttura Paesaggio.

Oltre a quanto sopra indicato, il comune di Monzambano è interessato anche dall'obiettivo infrastrutturale di interesse regionale e sovraregionale “*Ciclovía turistica Nazionale SOLE (tratta Lombarda), e) Sezione CICLOVIE*”, il quale, si specifica, non comporta obbligo di invio a Regione Lombardia del Documento di Piano e sue varianti per la verifica di compatibilità con il PTR, ai sensi dell'art. 102 bis della LR 12/2005 e dello stesso PTR.

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 16 novembre 2023 ha preso parte l'Amministrazione Comunale<sup>1</sup>, 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 Monzambano è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 17/04/2014, pubblicato sul BURL n. 20 del 13/05/2015.

---

<sup>1</sup> Hanno partecipato all'incontro: Giorgio Cappa (Sindaco), Gianluca Milani (Responsabile Ufficio Tecnico), Germano Bignotti (Progettista Variante)

Ai sensi dell'art. 13, comma 8, della LR 12/2005 gli atti relativi all'adozione del PGT 2014 sono stati assoggettati a verifica di compatibilità con i contenuti e gli obiettivi del PTR espressa con dGR X/2032 del 01/07/2014.

Il DdP approvato contestualmente al PGT del 2015 non è stato prorogato ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014. Si segnala a tale proposito, in base alle informazioni disponibili e a mero titolo collaborativo, che in presenza del Documento di Piano scaduto e non prorogato è da considerare preclusa l'attuazione di ambiti di trasformazione in esso contenuti e disciplinati, come pure le varianti puntuali allo stesso, anche tramite l'attivazione di progetti SUAP che interessino aree dello stesso DdP.

Il PA in variante in esame, adottato con dCC n. 18 del 16/06/23, riguarda l'ambito di trasformazione Mastropia 1, già previsto dal vigente PGT a destinazione prevalentemente produttiva. Il PA propone la modifica dell'apparato normativo e della specifica scheda d'ambito, con revisione dell'assetto planivolumetrico interno al comparto e lieve modifica alla perimetrazione dell'AT in adeguamento ai dati catastali degli immobili di proprietà del proponente.

**Per quanto attiene la compatibilità della variante in relazione al sistema degli obiettivi del PTR**, trattandosi di una variante puntuale che 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 VAS, elementi di criticità rispetto agli indirizzi generali espressi nel PTR.

Si ricorda tuttavia che l'ambito ricade in elementi di secondo livello della RER, per i quali il PTR, insieme ai principali obiettivi correlati alla definizione della Rete ecologica a vari livelli, richiama alcuni principi da applicarsi in relazione al mantenimento della connettività ecologico-ambientale, volti a favorire il mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica, che pertanto si invita a prendere in considerazione nelle fasi attuative del progetto.

Rimandando al parere di compatibilità della Provincia di Mantova in tema di consumo di suolo, competente ai sensi dell'art. 5 comma 4 della LR 31/2014, si coglie l'occasione per ricordare che lo strumento urbanistico comunale vigente dovrà essere oggetto di un successivo e complessivo adeguamento al PTR integrato ai sensi della LR 31/2014, secondo le tempistiche definite dall'art. 5, comma 3 della stessa LR 31/14. In occasione del sopracitato adeguamento i Comuni sono tenuti a conformare il PGT anche in relazione agli adempimenti connessi a differenti ambiti tematici: assetto idrogeologico, zonazione sismica, invarianza idraulica e regolamento edilizio tipo (vedi comunicazione regionale prot. Z1.2021.0039658 del 04/10/2021). Con specifico riferimento al tema dell'invarianza idraulica si richiama la modifica introdotta dall'art. 14 della LR 9/2022 agli art. 13, 14 e 58 bis della LR 12/2005 e conseguente adeguamento del r.r. 7/2017 (vedi nota integrativa prot. Z1.2022.00305448 del 08/06/2022). Per ulteriori dettagli si rimanda alle precisazioni contenute nel contributo della Struttura Assetto idrogeologico, reticolo e demanio idrico.

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 conseguenti alla variante.

***In relazione alla componente geologica si riportano le osservazioni espresse dalla Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico (mail del 15/11/2023).***

La Variante al PGT non apporta modifiche alla componente geologica del PGT.

Nella documentazione trasmessa non è presente la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n.1 alla dGR 6314/2022), contenente l'asseverazione sulla congruità delle previsioni urbanistiche con le risultanze dello studio geologico e della pianificazione di bacino sovraordinata e tale documento non è citato neanche nella delibera di adozione della variante. Si chiede, pertanto, che, in sede di approvazione definitiva tale dichiarazione sostitutiva venga prodotta e correttamente inserita tra gli elaborati della Variante.

In ogni caso, si è verificato che l'ambito oggetto di variante (Piano Attuativo AT Mastroppla 1) non è ricompreso all'interno delle perimetrazioni della Pianificazione di Bacino sovraordinata (P.A.I. e P.G.R.A.)

Si fa presente, infine, che, ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017 sull'invarianza idraulica, il Comune è tenuto a redigere lo Studio di gestione del Rischio Idraulico: si informa, a tal proposito, che l'art. 14 comma 2 della LR 20 maggio 2022 n. 9 ha dato facoltà di prorogare tale adempimento al 31/12/2025.

***In merito alle previsioni costituenti l'obiettivo prioritario di interesse regionale e sovregionale – Siti UNESCO “Palafitte dell'arco alpino 2011” si riporta integralmente il parere espresso dalla Struttura Paesaggio.***

(Nota Prot. n. Z1.2023.0046461 del 17/11/2023)

La valutazione sotto il profilo paesaggistico del Piano Attuativo relativo all'ambito di trasformazione produttivo “AT Mastroppla 1- ditta HBS Oleoidraulica s.r.l.” in variante al Documento di Piano del 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) con particolare riferimento all'art. 23 “*Siti UNESCO*”.

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.

### **Inquadramento paesaggistico**

Il PPR vigente colloca il territorio di Monzambano nell'ambito geografico del paesaggio delle Morene del Garda, all'interno della fascia di paesaggio collinare, nelle unità tipologiche dei paesaggi degli Anfiteatri e delle Colline Moreniche e interamente ricompreso nell'ambito di criticità Morene del Garda e fiume Chiese. Il territorio comunale è interessato dalla zona di preservazione e salvaguardia ambientale del Sito UNESCO “*Palafitte dell'arco alpino 2011*”.

L'intero territorio comunale è assoggettato a tutela ai sensi dell'art. 136 comma 1, lett. d) del D.Lgs. 42/2004 in forza del D.M. 03.02.1966, il quale ha riconosciuto che “*la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché presenta particolari valori panoramici e paesistici oltre ad essere un particolare documento storico del Risorgimento italiano*”. Sono inoltre presenti cinque beni ed immobili di notevole interesse pubblico assoggettati a tutela ai sensi dell'art. 136 comma 1, lett. a) b) del D.Lgs. 42/2004: i cipressi sul monte Menecchi, il Giardino della villa Dall'Ora, i cipressi sul monte Tononi, la quercia in località Dam secondo il D.M. 06.03.1952 e il parco giardino con laghetto sito nella frazione di Castellaro secondo il D.M. 10.07.1953.

### **Contenuti della variante**

Oggetto della presente variante è l'Ambito di Trasformazione “AT Mastroppla 1”, riguardante un'area di frangia urbana limitrofa a edifici produttivi e prossima al contesto rurale comunale. L'AdT, già previsto dal PGT vigente, è inserito all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, in classe di sensibilità paesistica media (rif. Documento di Piano - tav. 2 “*Carta della sensibilità paesaggistica*”) ed è destinato prevalentemente ad accogliere la funzione produttiva.

Con la variante urbanistica in esame, la superficie territoriale dell'ambito di trasformazione viene ridotta da 17.830 mq a circa 16.900 mq; tuttavia, in seguito alla rimodulazione dello schema insediativo adottato, che prevede lo stralcio delle opere di urbanizzazioni primaria, la capacità edificatoria dell'area viene innalzata di oltre 13.000 mc, attribuendo all'ambito circa 50.000 mc di volume massimo realizzabile, contro i 36.900 mc previsti dal PGT vigente.

La modifica sostanziale delle disposizioni normative riguarda in particolare la superficie fondiaria, che è stata estesa alla superficie totale del comparto e complessivamente destinata ad un piano di sviluppo aziendale dell'attività produttiva esistente immediatamente prossima all'area di intervento. Il piano di sviluppo prevede, oltre all'ampliamento dello stabilimento produttivo, la realizzazione di una nuova palazzina destinata ad uffici, un asilo aziendale e la sistemazione delle pertinenze destinate a viabilità interna, parcheggi e verde.

### **Considerazioni paesaggistiche**

L'ambito oggetto di variante si colloca ad una distanza (circa 5 km) tale per cui si possono escludere incidenze significative, per gli aspetti paesaggistici, sul sito UNESCO *"Palafitte dell'arco alpino 2011"*.

In relazione al contesto paesaggistico locale, merita attenzione la costruzione del margine tra il polo produttivo artigianale esistente e il paesaggio delle colline moreniche assoggettate a coltivazione, considerata anche l'adiacenza al giardino tutelato della villa Dall'Ora. A tal proposito, si esprimono le seguenti considerazioni paesaggistiche:

- se pur previste, le aree di mitigazione sono state ridotte rispetto alle indicazioni della scheda d'ambito vigente a fronte di un consistente aumento del carico insediativo e in gran parte dislocate nella parte sud-est del comparto in prossimità della SP 19 - Strada dei Colli, con una collocazione dei corpi edilizi a ridosso del confine nord ed est dell'ambito;
- le opere di mitigazione citate interne al comparto e le opere di compensazione previste lungo la strada provinciale dei Colli, si collocano in corrispondenza della rotatoria sulla SP 19 prevista dal PGT vigente all'intersezione con via Generale dall'Ora, comportando un'eventuale perdita di superficie a verde piantumata nel caso di realizzazione dell'opera stessa.

Per quanto sopra rilevato, al fine di meglio articolare la trasformazione prevista sul territorio comunale, si formulano le seguenti **indicazioni di carattere paesaggistico**:

- garantire un'adeguata dotazione di verde di mitigazione e di superficie permeabile all'interno del lotto, con particolare riferimento alla fascia a nord adiacente al giardino tutelato;
- definire un progetto unitario dell'intervento edilizio e degli spazi aperti, che permetta un equilibrato inserimento nel contesto rurale confinante lungo il margine nord ed est consentendo di poter riconoscere il giardino della villa Dell'Ora che "con la sua vegetazione arborea dona alla località una nota paesistica di non comune bellezza";
- prevedere soluzioni progettuali atte a favorire l'applicazione di pavimentazioni drenanti o semi-drenanti e possibilmente tetti verdi, nonché adeguate dotazioni arboree ed equipaggiamenti vegetazionali, anche in relazione alla necessità di garantire la continuità percettiva verso il contesto rurale adiacente e a vantaggio della qualità ambientale complessiva del contesto costruito, tali soluzioni risultano peraltro finalizzate a ridurre l'isola di calore, anche in relazione alla considerevole sottrazione di suolo permeabile conseguente alla trasformazione prevista.

Si ricorda che, per gli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) o ope legis (art. 142 del D.Lgs. 42/2004), 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.

In tale ottica, al fine di meglio integrare le nuove costruzioni con il contesto paesaggistico territoriale di riferimento, gli interventi edilizi dovranno essere adeguatamente valutati dalla competente Commissione per il Paesaggio in relazione ai contenuti del Piano paesaggistico e alle indicazioni espresse con il presente parere. Si precisa infine che negli elaborati del PGT vigente e in particolare nella tavola 1 del Piano delle Regole "Articolazione e disciplina del territorio. Vincoli ed elementi prescrittivi", ove sono riportate le diverse tutele paesaggistiche interessanti il territorio comunale, non vengono indicati i beni ed immobili di notevole interesse pubblico assoggettati a tutela ai sensi dell'art. 136 comma 1, lett. a) b) del D.Lgs. 42/2004 sopraelencati. Si ricorda, a titolo collaborativo, che tali tutele dovranno essere rese esplicite in occasione della prima variante generale dello strumento urbanistico comunale.

### **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, con richiami alla disciplina urbanistica di cui alla LR 12/2005 e alla LR 31/2014. Le considerazioni espresse nel parere sono quindi indirizzate a perfezionare i contenuti della variante per un più adeguato conseguimento degli obiettivi fissati dal PTR, con particolare riferimento all'obiettivo prioritario di interesse regionale.

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, 29/11/2023

Il Dirigente dell'U.O. Urbanistica e VAS  
*Stefano Buratti*

L'Istruttore Tecnico  
*Maria Rosa Manganella*