

Corte Franca, 27 giugno 2018

COMUNE DI CORTE FRANCA
protocollo.comune.cortefranca@pec.regione.lombardia.it

c.a. :

Sindaco

Assessore all'urbanistica

Responsabile dell'area tecnica

E p.c.

ARPA LOMBARDIA
dipartimento.brescia.arpa@pec.regione.lombardia.it

ATS - AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DI BRESCIA
protocollo@pec.ats-brescia.it

DIREZIONE GENERALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LOMBARDIA
mbac-sr-lom@mailcert.beniculturali.it

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO
mbac-sbeap-bs@mailcert.beniculturali.it

PROVINCIA DI BRESCIA
Ufficio urbanistica, Pianificazione Territoriale e Valutazione Ambientale e Strategica
protocollo@pec.provincia.bs.it

REGIONE LOMBARDIA
brescia regione@pec.regione.lombardia.it

COMUNE DI ISEO
protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO
protocollo@pec.comune.provagliodiseo.bs.it

COMUNE DI PASSIRANO
protocollo@pec.comune.passirano.bs.it

COMUNE DI ADRO
comunediadro@cert.legalmail.it

COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO
protocollo@pec.comune.cazzago.bs.it

COMUNE DI CAPRIOLO
comune.capriolo@pec.capriolo.org

ACQUE BRESCIANE SPA
acquebresciane@cert.acquebresciane.it

COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO

Note tecniche e proposte delle associazioni La Schiribilla e Monte Alto, soggetti portatori d'interessi diffusi che intendono partecipare al procedimento di V.A.S. in oggetto.

OGGETTO: Comune di Corte Franca-Conferenza dei Servizi (29/06/2018) per il SUAP "NUOVO COMPLESSO RICETTIVO AGRITURISTICO – CASCINA AGRITURISTICA SOLIVE" in variante al piano delle regole del P.G.T. vigente unitamente alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica

1) L'area da destinare all'ampliamento dell'azienda ricade negli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico ed è classificata come area agricola di salvaguardia. Riteniamo che la variante in oggetto possa avere pesanti ricadute paesistico-ambientali ed ecologiche, ponendosi in contrasto con le strategie di tutela del PGT vigente, del Piano Territoriale Provinciale (PTCP) e Regionale (PTR), della L.R. 31/2014 sulla riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione delle aree già urbanizzate.

2) La proposta SUAP prevede, infatti, la realizzazione di una spropositata struttura alberghiera (circa 1.400 mq di superficie coperta), al servizio della struttura agrituristica esistente (1.315,58 mq di superficie coperta) con consumo di suolo in un ambito d'interesse strategico. Di conseguenza il Suap, oltre a porsi in variante al piano delle regole del PGT (che vieta categoricamente qualsiasi altro insediamento/ampliamento agrituristico), interferendo con il PTCP, costituisce variante urbanistica al PGT e parallelamente al PTCP, in quanto comporta la riduzione e la ripermetrazione degli ambiti agricoli strategici.

3) Riteniamo ad ogni modo inammissibile applicare tout court al nuovo complesso ricettivo ipotizzato in oggetto il calcolo delle superfici residue disponibili che valgono per altre tipologie di strutture agricole, poiché tale parametro si riferisce esclusivamente alla possibilità di ampliamento delle attività agricole non agrituristiche. A nostro parere, sia nel Rapporto preliminare sia nelle delibere di giunta (N. 63 del 10/04/2018 e N. 90 del 24/05/2018) si cerca di sminuire l'impatto e sviare l'attenzione, riportando più volte che *l'ampliamento richiesto rientra comunque, in termini di superfici, nei limiti previsti per le strutture agricole a disposizione della società ecc.* Addirittura, in maniera che riteniamo ambigua, nel Rapporto preliminare si legge che *l'attività di agriturismo è tra quelle consentite dalle NTA del Piano delle Regole, che prevedono anche la possibilità di ampliamento delle strutture agricole esistenti alla data di adozione del PGT.*

4) La proposta di variante in oggetto non considera le rilevanti peculiarità del sito che sarebbe coinvolto dalla nuova cementificazione, valenze in particolare individuate e tutelate sia dal PGT sia dalla normativa sovraordinata.

Ogni nuovo intervento sul territorio offre potenziali interferenze con le componenti ambientali che caratterizzano il contesto di inserimento. In particolare consideriamo che il Rapporto preliminare non abbia adeguatamente valutato le ricadute ambientali, non solo nei confronti del paesaggio ma anche della rete ecologica.

5) Nella RER (Rete Ecologica Regionale) le aree agricole di valenza paesaggistico-ambientale e le aree agricole di salvaguardia sono riconosciute come aree di supporto al mantenimento della funzione ecologica.

6) Nel PTCP l'area in esame è interessata dai seguenti ambiti con sensibilità ambientale:

- Ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico (AAS);
- Ambiti di valore paesistico ambientale - Colline moreniche della Franciacorta, per cui sono suggerite azioni di potenziamento degli elementi di naturalità diffusa nel rispetto della struttura originaria;
- Aree interessate da cordoni morenici, morfologie glaciali e lacustri;
- Ambiti di elevato valore percettivo per la presenza d'itinerari di fruizione paesistica, quali sentieri di valenza paesistica e piste ciclabili provinciali;
- Areali a rischio di degrado in essere –conurbazione metropolitana, in particolare: conurbazione metropolitana; dispersione insediativa/Urbanizzazione diffusa;
- Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Lugana, per i quali vengono suggerite azioni di contenimento del consumo di suolo e potenziamento dei caratteri identitari;
- Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa.

7) Nel PGT la zona è annoverata fra *le aree agricole con caratteri paesaggistici* (Aree ES - Agricole di salvaguardia) *che, dal punto di vista paesaggistico-ambientale, presentano un'elevata sensibilità e caratteri costitutivi (naturali, storico-culturali o del paesaggio agrario) di interesse paesaggistico-ambientale, la cui conservazione e valorizzazione garantisce il mantenimento dell'identità del paesaggio e che pertanto vanno difesi.*

All'ambito del sito è attribuita una classe di sensibilità paesistica elevata e, nella Carta della Rete Ecologica Comunale, la zona è inserita in ambiti prioritari per le connessioni ecologiche. Inoltre l'area è compresa fra quelle *ondulate, caratterizzate da morfologie glaciali ben conservate e d'interesse paesistico.*

Nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche sono comprese:

- *la Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino;*
- *le Zone umide;*
- *le Aree a vegetazione idrofila;*
- *le Aree di tutela archeologica e monumentale;*

Obiettivi: Riduzione del consumo di suolo, anche legato agli stessi insediamenti agricoli. Tutela e valorizzazione degli aspetti paesaggistico-ambientali ed ecologici del territorio rurale. Tutela e implementazione della copertura vegetazionale.

8) Rileviamo che nel Rapporto preliminare si scarta a priori di valutare l'incidenza sul sito della Riserva naturale delle Torbiere perché *l'intervento non può comportare ripercussioni allo stato di conservazione delle "Torbiere del Sebino" per l'eccessiva distanza dalla riserva stessa.*

a) Annotiamo, come indicato nel documento d'interpretazione dell'articolo 6 della Direttiva Habitat (Comunità Europea 2000), che la necessità di redigere una relazione di incidenza ambientale non è limitata a piani o progetti ricadenti esclusivamente all'interno di SIC o ZPS, ma anche a quegli interventi che, pur se compiuti all'esterno, possano avere impatti significativi sul sito (e/o sulle specie) della rete NATURA 2000. Così non sono definite distanze dal sito oltre le quali la valutazione di incidenza non sia più considerata obbligatoria poiché, nello spirito della conservazione di specie e habitat, interventi eseguiti anche a diversi chilometri da un'area SIC o ZPS possono produrre effetti significativi.

b) Nel comune di Corte Franca insiste la ZSC (Zona Speciale di Conservazione) "Riserva Naturale Torbiere del Sebino", ma sono inoltre presenti altre zone umide, ubicate in vari luoghi del territorio comunale, che costituiscono elementi rilevanti per la rete ecologica e rivestono un ruolo importante in termini di biodiversità, secondo quanto definito dall'art. 76 delle N. T. A. del P. T. C. P., che stabilisce che queste aree, per la loro rilevanza biologico-naturalistica, debbano essere sottoposte ad azioni di tutela e di controllo, ammettendo esclusivamente interventi di naturalizzazione e di valorizzazione.

c) In particolare occorre tenere presente che, nella carta ecologica comunale, proprio il sito in oggetto è inserito in ambiti prioritari per le connessioni ecologiche e che, come già annotato al punto 5, la Rete Ecologica Regionale riconosce come aree di supporto al mantenimento della funzione ecologica le aree agricole di valenza paesaggistico-ambientale e le aree agricole di salvaguardia. Lo stesso Piano delle regole tutela risorgive e fontanili come elementi importanti per la rete ecologica perché rivestono un ruolo importante in termini di biodiversità.

d) In particolare in prossimità del sito è presente una zona umida con risorgive, denominata Paiole, molto importante per la flora e la fauna, nonché per le risorgive ed i fontanili che alimentano il Fosso Longarone (antico scaricatore del Lago di Iseo), censita tra le zone umide della pianura bresciana e degli anfiteatri morenici dei laghi di Iseo e di Garda (2006, Settore Ecologia della Provincia di Brescia). Purtroppo in passato, anche nell'area della stessa proprietà dell'agriturismo Solive, nonostante la zona fosse protetta anche dai precedenti Piani regolatori e siano state segnalate all'Amministrazione comunale varie violazioni alla normativa di tutela, la naturalità del sito è stata pesantemente alterata mediante manomissioni varie con scarico di materiali provenienti da scavi e demolizioni edili. Va sottolineato inoltre che la stessa area ha un'importante rilevanza dal punto di vista archeologico (nel gennaio 2001 sono stati individuati insediamenti dell'età del bronzo dalla dott.ssa Raffaella Poggiani-Keller). Il tema della tutela e del ripristino dello stato naturale di questa importante zona umida rientra senza dubbio nell'ambito delle valutazioni relative al progetto in esame.

Si ribadisce pertanto come non si ritenga affatto marginale il ruolo della trasformazione in oggetto nel contesto agricolo strategico locale e sovralocale, anche riguardo all'incidenza sulle connessioni ecologiche.

9) In aggiunta ai punti precedentemente espressi, si desidera sottoporre all'attenzione delle Autorità Competenti quanto segue, anche al fine delle specifiche valutazioni di legittimità:

a) L'intervento in oggetto non sembra inquadrabile come attività di agriturismo. La capienza della nuova struttura non pare un semplice "ampliamento" di quella esistente, poiché, come si può notare facilmente dalle planimetrie di progetto, si tratta di un imponente nuovo corpo di fabbrica, completamente estraneo e distaccato dai corpi di fabbrica già presenti.

La capacità recettiva complessiva (40 camere, 2 miniappartamenti e 2 suite) e lo spazio dedicato al parcheggio di bus e auto (esistenti e in progetto¹) potrebbero configurare un servizio in tutto e per tutto simile a quello di un albergo/ristorante vero e proprio, poco conforme quindi ai limiti imposti dal Regolamento Regionale del 6 maggio 2008 n. 4.²

¹La capienza del nuovo albergo/ristorante può essere computabile dal quantitativo di parcheggi e dalle camere presenti nel progetto.

Il numero di parcheggi presenti è pari a n.68 nuovi posti auto (cortile)

n.11 nuovi posti auto (zona parcheggi autobus)

n.33 posti auto esistenti

n.3 posti autobus

Stimando ragionevolmente n.3 persone per ogni posto auto e n.50 persone per ogni posto autobus, la capienza totale massima dell'albergo / ristorante è quindi pari a $(68+11+33) * 3 + (50 * 3) = 336 + 150 = 486$ persone.

Il numero di pasti/giorno massimo è pari a $486 * 2$ (pranzo e cena) = **972 pasti/giorno**.

Il numero massimo di ospiti, considerando le nuove 36 camere di progetto + 8 della struttura esistente è pari a: $44 * 2 =$ **88 ospiti/giorno**

² Il regolamento regionale 06/05/2008 n.4, identifica due tipi di agriturismo.

1. *Agriturismo familiare: quando l'ospitalità in camere e per campeggiatori non supera complessivamente il limite massimo di dieci persone al giorno; quando avviene preparazione e somministrazione di alimenti all'interno dei fabbricati aziendali, compresa l'abitazione dell'operatore agriturismo, fino ad un massimo di quaranta pasti al giorno.*

2. *Agriturismo in forma aziendale: quando l'ospitalità in camere o in unità abitative indipendenti e utilizzo di spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori, non supera il limite massimo di sessanta ospiti al giorno; preparazione e somministrazione di alimenti per un numero massimo di 160 pasti al giorno.*

- b) Le NTA - art. 32.2.1 del PGT ammettono l'attività di agriturismo solo in edifici esistenti alla data di adozione del PGT
- c) In ragione dei punti precedenti l'intervento quindi comporterebbe di fatto una modifica di destinazione d'uso dei suoli in quanto si passerebbe da "Aree ES Agricole di salvaguardia" ad "area ricettiva turistico-alberghiera".
- d) Non risulta evidente l'interesse pubblico delle opere proposte che, al contrario, appaiono una semplice iniziativa imprenditoriale di interesse esclusivamente privato. La quantificazione e la qualificazione di eventuali nuovi posti di lavoro non è specificata (e non può in alcun modo essere garantita). Non viene valutato inoltre l'impatto negativo su eventuali attività concorrenti con particolare riferimento a quelle che già operano attualmente nell'impossibilità di configurarsi come *agriturismo*.
- e) Nel piano di fattibilità si legge come *"la struttura ricettiva progettata rientra nell'ambito degli interventi di interesse pubblico mirati alla valorizzazione turistica e culturale dei luoghi"*. Tale valorizzazione culturale non è dettagliata in alcun modo né sono evidenti i reali benefici sulla componente sociale collettiva. Risulterebbe peraltro molto difficile spiegare la valenza "culturale" di un albergo/ristorante di tale imponenza.
- f) L'accessibilità al nuovo parcheggio (n.68 posti auto + n.3 posti per autobus) non risulta chiara dalle planimetrie. La viabilità esistente, attualmente utilizzata come secondaria, rischierebbe di essere seriamente compromessa, considerando la ricettività potenziale del nuovo albergo/ristorante.
- g) In base alla capienza del nuovo albergo/ristorante non sembra valutato adeguatamente il tema dello smaltimento delle acque nere fognarie, in una zona nella quale la rete fognaria è inesistente. Sembra prevista la realizzazione di vasche settiche IMHOFF, soluzione che appare totalmente inadeguata al rispetto dei parametri di scarico delle acque reflue oltre che alla intuibile capienza della nuova struttura.

Sulla base delle motivazioni sopra espresse si auspica un ripensamento dell'Amministrazione comunale di Corte Franca, ritenendo insostenibile la variante in oggetto. In subordine si propone l'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

Ringraziando per l'attenzione, si porgono distinti saluti.

Il presidente della
Associazione Monte Alto



Il presidente della
Associazione La Schiribilla

