

Direzione

Class. 6.3 Fascicolo 2018.3.43.117

Spettabile

Comune di Lonato del Garda  
Piazza Martiri Della Liberta', 12  
25017 Lonato del Garda (BS)  
Email: protocollo@pec.comune.lonato.bs.it

**Oggetto : Contributo al Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS per il progetto in variante al PGT - ampliamento capannone in via Remato 36 - presentato dalla Società Sottovento snc di Cenedella Vanda e c. Comune di Lonato del Garda.**

In esito alla pubblicazione della documentazione afferente la verifica di assoggettabilità alla VAS di cui all'oggetto, sul SIVAS, si trasmette il contributo di competenza.

Si comunica sin da ora che il parere di ARPA, relativamente a piani di lottizzazione e simili, permessi di costruire, DIA/SCIA edilizie, regolamenti Edilizi, Opere pubbliche (esclusi i cimiteri) **e progetti presentati al SUAP non è previsto da alcuna normativa specifica pertanto non dovrà essere richiesto.**

Distinti saluti.

*Il Direttore dei Dipartimenti  
di Brescia e Mantova*  
Ing. GIANPIETRO CANNEROZZI

Responsabile del procedimento : Ing. Gianpietro Cannerozzi

Funzionario incaricato: PO Ufficio VIA e VAS geom. Marcella Don tel. 0307681448 [m.don@arpalombardia.it](mailto:m.don@arpalombardia.it)

**Oggetto:** Contributo al Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS per il progetto in variante al PGT - ampliamento capannone in via Remato 36 - presentato dalla Società Sottovento snc di Cenedella Vanda e c. Comune di Lonato del Garda.

**Premessa:**

Il Comune di Lonato del Garda, che è dotato di PGT approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 15 del 9 febbraio 2010 e successivamente sottoposto a numerose varianti, con delibera di GC n° 92 del 12.06.2018 ha dato avvio al procedimento per l'approvazione del progetto proposto in variante al vigente strumento urbanistico dalla società Sottovento snc di Cenedella Vanda e C. con sede a Lonato del Garda, per l'ampliamento di un capannone in via Remato 36.

**Sintesi del progetto e osservazioni:**

La proposta di SUAP prevede l'ampliamento del fabbricato a destinazione commerciale esistente attraverso la realizzazione di un edificio, posto su due piani, uno interrato ed uno fuori terra, da destinarsi ad attività commerciale per lo stoccaggio di prodotti alimentari e delle relative attrezzature, per una slp complessiva di 452 mq. Il fabbricato sarà realizzato all'interno del perimetro dell'attività esistente sul piazzale asfaltato. Si prevede inoltre l'aumento delle mitigazioni arboree già presenti sul lato ovest.

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 Verde urbano di Salvaguardia.

Dagli elaborati progettuali allegati alla 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 della 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, definendo di fatto l'impossibilità di ampliare le attività esistenti e consentendo unicamente l'ordinaria manutenzione . Si osserva pertanto che la modifica prevista si pone in contrasto non solamente con l'articolo 31 ma con la strategia complessiva prevista per la zona a vocazione prevalentemente residenziale.

L'ambito è servito da viabilità appartenente alla rete locale urbana con collegamento alla rete secondaria extraurbana. Per quanto attiene il traffico indotto il rapporto preliminare pone in evidenza l'assenza di variazioni significative rispetto alla situazione attuale, tuttavia l'incremento di attività, con la possibilità di installare celle frigorifere, l'aumento di mezzi in entrata e uscita dal capannone e di

personale impiegato determinerà l'inevitabile aumento delle ricadute attese, in particolare in termini di rumore a carico delle limitrofe residenze, pertanto si rende necessaria la redazione dello studio di valutazione di impatto acustico. Si ricorda che qualora il Comune volesse sottoporre lo studio al parere di ARPA dovrà trasmetterlo alla U.O Agenti fisici con nota a parte prima del rilascio del permesso di costruire; il parere ha carattere oneroso.

Si rileva la cartografia con il tracciato delle reti ed in particolare del collettore fognario, tuttavia in assenza di specifiche circa l'allaccio alla pubblica fognatura e alla descrizione di eventuali sistemi di collettamento diversi si richiama la necessità di completare la relazione con l'approfondimento circa il numero degli abitanti equivalenti previsto (dipendenti e avventori) e le reti e i metodi di smaltimento dei reflui domestici in atto e previsti.

Si ricorda infine che al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo e di conseguire, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori tramite la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti, la Regione Lombardia, con la L.R. n. 4 del 15.03.2016 "Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua" e la D.G.R. n. X/6829 del 30.06.2017, ha approvato il regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 (Legge per il Governo del Territorio).