



Prot. Generale (n° PEC)

Brescia, (data PEC)

Class. 6.2

Fascicolo n° 2024.3.43.12

(da citare nella risposta)

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 relativo alla verifica di esclusione dalla VAS procedura art.8 DPR 160/2010 SUAP in variante al PGT del progetto di variazione della destinazione d'uso da agricola a produttiva di un fabbricato esistente in via strada provinciale 28 con sede a Lonato del Garda (BS) per conto della società AMMIT srl.

In esito alla messa a disposizione da parte dell'Autorità competente del Rapporto Preliminare afferente al progetto proposto dalla Società Ammit s.r.l. (protocollo ricevente del 07/02/2024 nota arpa_mi.2024.0021269), che prevede la trasformazione urbanistica da agricola a produttiva di una superficie di 7.500mq mediante la trasformazione ed ampliamento del fabbricato esistente e la realizzazione di piazzali esterni dove svolgere l'attività di deposito e collaudo macchine operatrici, si riportano di seguito le osservazioni di competenza.

Osservazioni

Si ricorda che, trattandosi di procedimento con carattere eccezionale e derogatorio della disciplina generale di cui alla legge regionale 31/2014 smi, la variante SUAP in oggetto non può trovare applicazione al di fuori delle ipotesi specificatamente previste dalla norma. **Tali presupposti vanno quindi preliminarmente accertati dall'Ente in modo puntuale ed oggettivo**, coerentemente ai contenuti della normativa in materia ed alla giurisprudenza consolidata (sentenza Consiglio di Stato n° 3921 del 19/06/2020).

La valutazione delle diverse alternative possibili, ai fini della sostenibilità ambientale del progetto, dovrebbe tenere conto della presenza nel Comune di Lonato del Garda e negli altri comuni contermini di lotti disponibili al soddisfacimento delle esigenze aziendali. Tuttavia si fa osservare che nel RP la verifica delle aree edificabili ed urbanizzate produttive, con destinazione d'uso compatibile con quella proposta, è limitata alle aree contermini e relative al solo territorio del Comune di Lonato del Garda, né viene condotto un approfondimento puntuale della potenzialità edificatoria dei lotti edificabili in ambiti non attuati o in ambiti inseriti in PA autorizzati.

La presente valutazione viene condotta conformemente ai contenuti dell'art.22 e dell'allegato VII del Dlgs 152/2006 smi e delle linee guida di riferimento (ISPRA 109/2014, SNPA 124/2015, SNPA

Responsabile del procedimento: ANTONELLA ZANARDINI,
Istruttore: PAOLO CHINNICI tel. 0307681457

e-mail: A.ZANARDINI@arpalombardia.it
e-mail: p.chinnici@arpalombardia.it



148/2017), al fine di garantire il necessario supporto all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 12 del dlgs 152/2006 smi.

Si evidenzia che le linee guida soprarichiamate, emanate dall' ISPRA con il concorso delle Agenzie, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della Legge 28/06/2016 n° 132, risultano essere norme tecniche di riferimento in materia di valutazione ambientale e monitoraggio del Sistema Nazionale e delle attività degli altri soggetti tecnici operanti in materia ambientale.

Dalla lettura del RP e relativi allegati presentati sul sito SIVAS della Regione Lombardia si osserva quanto segue.

Il fabbricato in progetto, tra parcheggi coperti e zona depositi mezzi, destina una superficie di circa 450 mq mentre i piazzali esterni risultano essere di circa 7.000 mq. L'intervento di trasformazione edilizia comporta l'accentuarsi della commistione di destinazioni d'uso differenti e nel contempo la sottrazione di suolo agricolo con consumo di suolo per una superficie di oltre 7.000 mq. Tale intervento viene motivato con esigenze riferite alle attività svolte all'interno della vicina discarica. Non è chiarito perché tali spazi non siano stati previsti all'interno del perimetro della discarica stessa, alternativa che si ritiene debba essere considerata, prevedendo trasformazione e riutilizzo finale con una destinazione compatibile con la destinazione finale prevista nel progetto di ripristino ambientale della discarica approvato in sede di autorizzazione.

Non viene rappresentata l'attuale configurazione ed attività presenti all'interno della discarica esistente, dal RP non si comprende se la proposta progettuale risulti finalizzata a garantire una nuova sede alla società o risulta pertinenziale dell'attività di discarica esistente, in tal senso devono essere approfondite le reali esigenze aziendali e la sussistenza dei requisiti di fattibilità già sopra evidenziati.

Al fine della valutazione degli impatti risulta necessario comprendere le attività svolte dalla società proponente nonché la consistenza dei macchinari che si intendono utilizzare all'interno dell'area e la tipologia di manutenzioni e collaudi che si intendono svolgere.

Viene indicato un inutilizzo al fine agricolo dell'area, ma trattandosi di fabbricati ed attività vincolate alla destinazione agricola, il riutilizzo delle stesse deve avvenire con tali destinazioni e finalità. Viene dichiarato che parte dell'area a titolo "compensativo" verrà ridestinata ad uso agricolo, ma di fatto l'area ed i terreni agricoli annessi risultano già inseriti in zona agricola di salvaguardia ambientale, in parte collocata all'interno delle fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore. Non viene data concreta dimostrazione che tali aree e fabbricati abbiano perso tale destinazione e la loro trasformazione con nuove superfici pavimentate impermeabili a destinazione produttiva costituisce in un'area già fortemente antropizzata e sollecitata da elementi di pressione ambientale un elemento di forte criticità che non può che accentuare la tendenza alla frammentazione del suolo agricolo e all'edificazione al di fuori di contesti pianificati ed urbanizzati.

Inoltre non risulta essere stata condotta una rappresentazione ed analisi vegetazionale del sito attuale, definendo in cosa consista la restituzione all'attività agricola "attiva", e che effetti comporti tale previsione progettuale.

Manca un progetto di riqualificazione ambientale dell'area basato sul principio dell'invarianza ecologica ed idraulica, che garantisca la proposizione di un progetto realmente sostenibile ambientalmente e questo anche in considerazione delle previste pavimentazioni permeabili e lavorazioni all'aperto di manutenzione e collaudo.

Dagli estratti si riscontra la presenza di tratti del reticolo idrico minore e relative fasce di rispetto, pertanto si ritengono necessari approfondimenti in merito al rispetto del regolamento comunale relativo al reticolo idrico minore, delle norme regionali di polizia idraulica e dell'art. 115 di cui al dlgs 152/2006 smi.

Responsabile del procedimento: ANTONELLA ZANARDINI,
Istruttore: PAOLO CHINNICI tel. 0307681457

e-mail: A.ZANARDINI@arpalombardia.it
e-mail: p.chinnici@arpalombardia.it



Si ritiene inoltre che debba essere valutata la necessità di garantire la continuità ecologica delle aree verdi mitigative e compensative, declinando gli obiettivi ambientali che si intendono assumere alla base della valutazione ambientale del progetto. È necessaria inoltre un'analisi finalizzata ad integrare le strutture edilizie con l'ambiente agricolo circostante.

Per le motivazioni sopra richiamate, si ritiene che il RP non fornisca gli elementi necessari a dimostrare la sostenibilità ambientale della soluzione proposta.

Alla luce delle considerazioni sopra richiamate, conformemente all'art. 12 e 13 del D.lgs 152/2006 smi, si rimanda all'AC d'intesa con l'AP la decisione finale in merito al procedimento di VAS.

Il Dirigente

ANTONELLA ZANARDINI

Firmato Digitalmente

Responsabile del procedimento: ANTONELLA ZANARDINI,
Istruttore: PAOLO CHINNICI tel. 0307681457

e-mail: A.ZANARDINI@arpalombardia.it
e-mail: p.chinnici@arpalombardia.it