



AREA
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

Via Milano, 13
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011
Tel 030/3749567
Tel 030/3749568

C.L.

TERITORIO

Brescia,

Al Comune di

Lonato del Garda

Piazza Martiri della libertà, 12

25017 - LONATO DEL GARDA (BS)

Alla c.a.

Arch. Stefano Righetti

Autorità Competente

Dott. Michele Spazzini

Autorità Procedente

Class. 7.4.6 Fasc. n. 27-2024 Rep. n. 4495

Oggetto: Procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica del progetto SUAP in variante al PGT presentato dalla società AMMIT S.r.l.

Con delibera di Giunta comunale n. 185 del 12/12/23 il Comune di Lonato del Garda ha dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del progetto presentato allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) dalla società AMMIT S.r.l., relativo ad un fabbricato esistente che nel PGT è collocato in "area agricola di salvaguardia" ed è contrassegnato con la sigla "aa" corrispondente alla definizione "azienda agricola".

Si rileva dal Rapporto preliminare agli atti che l'intera area di 13.896,80 mq risulta dismessa dall'uso agricolo dal 2018, che la proposta progettuale consiste nella riqualificazione dell'edificio esistente e che tale intervento "produce un effetto minimo sull'aspetto dei luoghi e sull'ambiente circostante."

Preso atto che l'intervento modificherà in minima misura l'aspetto del paesaggio circostante e l'assetto del comparto in questione, già in parte antropizzato e che la riqualificazione del fabbricato migliorerà il paesaggio riqualificando un manufatto "semi-abbandonato", si richiama la nota prot. 227483/23 del 28/11/23 inviata al Comune di Lonato del Garda con la quale si evidenzia che "... in considerazione del contesto territoriale interessato dal progetto – caratterizzato da vaste aree agricole coltivate, rientranti negli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e negli ambiti urbani e periurbani per la ricostruzione ecologica diffusa del PTCP – ed al fine di scongiurare un possibile effetto conurbativo lungo la strada provinciale 28, si ritiene inopportuna una modifica degli AAS del PTCP. ... Si precisa che, qualora codesto Comune, in considerazione del peculiare assetto puntuale, ritenesse il progetto inquadrabile nell'ambito applicativo degli artt. 10.4 e 62.1 della l.r. 12/2005, l'edificio esistente non può adibito all'uso agricolo e un suo eventuale ampliamento non dovranno

documento firmato digitalmente

Pagina 1 di 4





AREA
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

Via Milano, 13
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011
Tel 030/3749567
Tel 030/3749568

C.L.

TERITORIO

interessare aree esterne alla pertinenza così come individuata nella proposta progettuale in oggetto.

Dalla documentazione pubblicata non si evince che il Comune abbia fatto applicazione degli art. 10.4 e 62.1 ai sensi dei quali *il piano delle regole individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone la normativa d'uso (10.4) e gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ecc. non sono soggetti alle disposizioni del titolo III della l.r. 12/2005 e sono regolati dalle previsioni del PGT (62.1).*

Al riguardo si ritiene quindi che codesto comune debba valutare l'applicabilità della sopracitata normativa diretta all'individuazione nel piano delle regole dell'edificio esistente non più adibito ad uso agricolo e a disciplinare l'uso dello stesso senza apportare variazione alla destinazione urbanistica dell'area. In mancanza si prospetta l'incompatibilità con il PTCP, per le ragioni indicate nella nota sopracitata.

Rete ecologica e aree protette

Per quanto concerne gli aspetti relativi alla rete ecologica e alle aree protette si riporta di seguito il parere del competente ufficio provinciale.

"Premesse"

In riferimento alla Rete Ecologica sovraordinata (RER e REP) ed alla Rete Verde il quadro conoscitivo dell'area oggetto di studio la colloca come segue:

- *in relazione alla Rete Ecologica Regionale (RER): l'area è posta in una porzione di territorio non interessata elementi primari o secondari;*
- *in relazione alla Rete Ecologica Provinciale (REP): l'area è collocata in "Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa" (Rif. Art. 51 Normativa del PTCP);*
- *in riferimento alla Rete Verde: l'area risulta entro gli "Ambiti dei paesaggi rurali di transizione", per i quali sono previste azioni di "Contenimento del consumo di suolo, potenziamento delle connessioni con gli ambiti a contorno".*

Osservazioni istruttorie

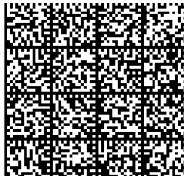
Il quadro conoscitivo inerente la REP del PTCP individua l'area oggetto di SUAP entro gli ambiti che hanno già conosciuto una banalizzazione della valenza ecologica del contesto e quindi del paesaggio circostante, per i quali si chiede che sia avviata la ricostruzione ecologica diffusa. In merito si rimanda all'Art. 51 del PTCP, il quale fornisce indirizzi volti alla previsione di mitigazioni ecologiche orientate a minimizzare le esternalità negative delle attività produttive.

Lo stesso rapporto preliminare riconosce che l'edificio "(...) rappresenta elemento di disturbo nel paesaggio", pertanto il progetto si adopera per l'aumento di qualità architettonica del manufatto esistente. Nel rapporto succitato si descrive in sintesi che "(...) La parte produttiva in progetto a sua volta è composta da tre parti, parcheggio autovetture allo scoperto a servizio degli uffici, transito mezzi e sulla parte retrostante del capannone area movimentazione e collaudo mezzi ed infine una area verde di mitigazione sia sul fronte (strada SP28) che sulla parte a confine con la restante area agricola".

La documentazione ad oggi non presenta tuttavia un seppur semplice progetto di mitigazione ecologica secondo quanto sopra affermato e secondo gli indirizzi e gli

documento firmato digitalmente

Pagina 2 di 4





AREA
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

Via Milano, 13
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011
Tel 030/3749567
Tel 030/3749568

C.L.

TERRITORIO

obiettivi enunciati all'Art. 51 del PTCP - ai quali si rimanda per la consultazione utile a supportare il progetto - le cui azioni potrebbero meglio coordinare e favorire la "transizione" verso un paesaggio che, pur avendo perso i connotati rurali originari, necessita comunque maggiore attenzione alla qualità dell'inserimento dell'edificio nel contesto, anche tramite la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone.

Il progetto di mitigazione pertanto dovrà essere rappresentato graficamente a scala adeguata ed accompagnato da breve relazione descrittiva che renda conto del tipo di specie arboree ed arbustive autoctone scelte, il loro numero e sesto di impianto.

Al fine di ridurre ulteriormente la impermeabilizzazione dell'area si suggerisce che oltre a prevedere che le superfici destinate a parcheggio autovetture per gli uffici siano mantenute semi permeabili attraverso l'utilizzo di pavimentazioni di tipo drenante (greenblock, terre stabilizzate, ghiaio, altre soluzioni tra le diverse proposte dal mercato), che le stesse siano adeguatamente alberate.

La scelta di prevedere eventuali alberature per l'ombreggiamento dei parcheggi concorre a ridurre la bolla di calore che generano le superfici impermeabili, ed in particolare quelle asfaltate.

Si anticipa sin da ora che il progetto di mitigazione e la sua relazione descrittiva dovranno far parte della documentazione progettuale da allegare alla Convenzione/Atto Unilaterale d'obbligo con il Comune.

Si osserva, infine, che quanto richiesto dal PTCP è coerente con le intenzioni del proponente quando afferma che "(...) Il progetto cerca di uniformarsi secondo i principi DNSH. Il principio DNSH si basa su quanto specificato nella "Tassonomia per la finanza sostenibile", adottata per promuovere gli investimenti del settore privato in progetti verdi e sostenibili nonché contribuire a realizzare gli obiettivi del Green Deal".

Per quanto attiene l'indagine di Screening, si è preso atto dell'Allegato F utilizzato per l'analisi dello screening, tuttavia, data la notevole distanza dell'area di progetto dal Sito RN 2000 indagato sul territorio di Castiglione delle Stiviere, la quale supera gli 8 km, si ritiene che non sia necessaria alcuna procedura di Screening di Incidenza, non potendo ragionevolmente verificarsi effetti diretti ed indiretti sia sugli habitat, che sulle specie, o sugli habitat di specie e le rispettive Misure di Conservazione.

Altre ed ulteriori considerazioni potranno essere espresse in fase di compatibilità con il PTCP".

Aspetti viabilistici

In merito agli aspetti viabilistici si riporta di seguito la valutazione del competente Settore delle Strade e dei Trasporti della Provincia.

"L'intervento, in fregio alla SP 28 MOCASINA - BEDIZZOLE - CALCINATO - MONTICHIARI, classificata per il tratto interessato come C STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA, è stato valutato in prima istanza e ai sensi del D.P.R. n. 495/1992 sotto i seguenti profili:

1. opere in fascia di rispetto: edificazione, eventuali nuove recinzioni e alberature;

documento firmato digitalmente

Pagina 3 di 4





**PROVINCIA
DI BRESCIA**

AREA
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

Via Milano, 13
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011
Tel 030/3749567
Tel 030/3749568

C.L.

TERRITORIO

2. accessi.

In entrambi i casi le opere necessitano di separata autorizzazione da parte di questo Settore e, nelle successive fasi progettuali, dovrà essere inoltrata apposita domanda.

In merito al primo punto e in relazione alla classificazione della strada, il Codice della Strada quantifica in 30 m la distanza minima da rispettare per qualsiasi nuova edificazione (anche solo in ampliamento all'esistente o sopraelevazione), da computarsi dal confine stradale, ovvero dal limite della proprietà demaniale: sembra quindi corretto quanto riportato nella planimetria generale con evidenziato lo stacco di 30 m.

Si anticipa che, riguardo a possibili siepi e recinzioni, i commi 7 ed 8 dell'art. 26 del D.P.R. n. 495/1992 stabiliscono le distanze minime distinguendo le seguenti casistiche:

- *altezza della siepe/recinzione (inferiore o superiore al metro);*
- *altezza dei sostegni della recinzione emergenti dal terreno (inferiore o superiore a 30 cm).*

Per nuove alberature, anche di mitigazione, la distanza minima dal confine stradale non può essere inferiore alla massima altezza dell'essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m. Il riferimento per il computo delle distanze è sempre il confine stradale, ovvero il limite della proprietà demaniale.

*Riguardo all'**accesso** quello esistente non sembra essere autorizzato, ma vista la preesistenza potrà essere regolarizzato, nonostante non rispetti le distanze previste dal Codice della Strada.*

In fase di progetto esecutivo dovranno essere valutate le caratteristiche geometriche del varco d'accesso in relazione alla tipologia di mezzi che si prevede utilizzeranno il medesimo; inoltre la presenza di un'attività produttiva nell'area servita dall'accesso, subordina il rilascio dell'autorizzazione al pagamento di un canone anno di cui al vigente "Regolamento per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria".

In ultimo si ricorda che nella procedura SUAP devono confluire tutti i pareri e autorizzazioni degli Enti e degli Uffici competenti per le specifiche componenti ambientali e che per la successiva fase di compatibilità dovrà essere prodotta la Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445), firmata da geologo abilitato in cui sia asseverata la congruità tra le previsioni urbanistiche della variante in esame con i contenuti dello studio geologico del PGT (Allegato 1 alla DGR Lombardia n. XI/6314 del 26.04.2022 - ex allegato 6 alla DGR Lombardia n. X/6738 del 19.06.2017) e del PGRA.

Distinti saluti.

Il Direttore
Dott. Riccardo Davini

documento firmato digitalmente

Pagina 4 di 4

