



PROVINCIA DI BRESCIA
AREA DELLA PIANIFICAZIONE SOCIO-ECONOMICA E TERRITORIALE
SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Comune: **LONATO DEL GARDA**

Tipologia dello strumento urbanistico: **SUAP in variante al PGT per cambio destinazione d'uso da agricola a produttiva di una porzione di edificio esistente in Via Chiappini n. 1 – ditta Giro Michele.**
(art. 8 DPR 160/10 - art. 97 Lr 12/05 e s.m.i.)

Brescia 30/05/18

documento firmato digitalmente

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica e' tratta, e' stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed e' conservato dalla stessa, almeno fino al 15-04-2021. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, e' possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>



Introduzione

La L.r. 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio” e successive modifiche prevede:

- che il **documento di piano**, il piano dei servizi ed il piano delle regole, nonché le loro varianti, contemporaneamente al deposito vengano trasmessi alla Provincia dotata di PTCP, la quale, garantendo il confronto con il Comune interessato, valuta la compatibilità del documento di piano con il PTCP stesso, nonché con le disposizioni prevalenti di cui all'art. 18 della legge regionale medesima (art. 13, commi 5 e 13);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del **piano attuativo** in variante agli atti del PGT (art. 14, comma 5);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del **piano delle regole** (o sua variante), che contenga rettifiche, precisazioni e miglioramenti alla individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale (art. 15, comma 5);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP anche in relazione ai **programmi integrati di intervento** in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, sia aventi rilevanza regionale, per gli aspetti di carattere sovracomunale del PTCP stesso (art. 92, comma 7), sia non aventi rilevanza regionale (art. 92, comma 8);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del progetto presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive **SUAP**, in contrasto con il PGT (art. 97, comma 1);
- che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP, sia per gli atti della stessa Provincia sia per quelli degli enti locali o di altri enti, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati dal piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti (art. 18, comma 1);
- che hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT le seguenti previsioni del PTCP (art. 18, comma 2):
 - a) *le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art.77;*
 - b) *l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate. Il piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia. In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi. In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;*
 - c) *la individuazione degli ambiti di cui all'articolo 15, comma 4, (ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) fino alla approvazione del PGT;*

documento firmato digitalmente



d) *l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.*

La Provincia di Brescia, con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 31 del 13/06/2014, ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il cui avviso di definitiva approvazione è stato pubblicato in data 05/11/2014 sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi, n. 45.

Premessa

Il Comune di Lonato del Garda in data 09/02/10 approvò il Piano di Governo del Territorio con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15, in vigore dal 11/08/10 data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L.

Successivamente sono state approvate alcune varianti al PGT e progetti SUAP in variante al PGT, come indicato nel sito della Regione Lombardia "PGTWEB".

Di tali varianti quella che coinvolge tutti gli atti del PGT (DdP PdR PdS) ed è attualmente lo strumento vigente, è la variante approvata con DCC n. 5 del 27/01/15 (BURL del 06/05/15).

In data 19/04/18 con prot. 55150/18 il Comune di Lonato del Garda ha trasmesso alla Provincia di Brescia la convocazione alla conferenza dei servizi, semplificata e asincrona, per la raccolta dei pareri relativi al progetto SUAP presentato dalla ditta Giro Michele, in variante al PGT.

La presente valutazione è condotta esaminando gli elaborati messi a disposizione dal Comune, al quale competono le verifiche in ordine alla legittimità degli atti in valutazione.

Si precisa che per quanto riguarda i procedimenti di sportello unico per le attività produttive è il progetto che varia lo strumento urbanistico, in base a necessità individuate, attuali e puntualmente dimostrate, determinando in tal modo la misura della variante. Le norme del progetto approvato consentiranno esclusivamente di realizzare il progetto presentato e costituiranno la sostanza della variante urbanistica.

Contenuti della variante

Il progetto, procedura SUAP in variante al PGT (art. 8 DPR 160/10), richiede il cambio di destinazione d'uso da agricola a produttiva di una porzione di edificio esistente in Via dei Chiappini n. 1, frazione Sedena a Lonato del Garda.

Il progetto è presentato dalla ditta "Serramenti in Alluminio" Giro Michele con attuale sede in Via Valsorda n. 2 a Lonato del Garda.

La porzione di edificio, oggetto di variante, di proprietà dei signori Giro Michele e Paghera Maria è individuata nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 4 con il mappale 209 subalterno 2.

L'edificio in questione, nello strumento urbanistico vigente, è classificato agricolo, come le aree esterne di pertinenza e il contesto circostante. La Tavola T02a del Piano delle Regole infatti classifica la zona AA *aree agricole* e gli edifici, contrassegnati con la sigla "aa" indicano la presenza di un'azienda agricola.

Il fabbricato interessato dalla variante e gli edifici vicini compongono un insediamento agricolo distante circa 200 metri dal tessuto urbano consolidato di Sedena, collocato lungo l'itinerario ciclo-pedonale provinciale *Brescia-Basso Garda*, tra la strada SP 28 *Mocasina-Bedizzole-Calcinato-Montichiari* e la strada comunale della frazione di Sedena Via 24 Maggio.

Dalla Relazione tecnico illustrativa del progetto si apprende che << *L'immobile oggi "dismesso" in*

documento firmato digitalmente



quanto non è più attiva l'attività agricola a cui era destinato in origine verrà adibito ad officina ove lavorare i profili e produrre i serramenti >> inoltre all'interno della porzione che ospiterà l'attività produttiva verrà realizzato un piccolo servizio igienico.

Si prende atto che la variante urbanistica proposta riguarda esclusivamente la destinazione d'uso della porzione di edificio mappale 209 subalterno 2 e non si estende al terreno esterno di pertinenza che sarà comunque interessato da opere di miglioramento quali la creazione di n. 5 posti auto privati e la realizzazione di un'area verde profondo (2.435 mq) piantumata con alberi e arbusti.

La superficie lorda di pavimento esistente, che da agricola diventerà produttiva è pari a 253 mq e lo standard indotto (20% s.l.p. progetto) ovvero 50,60 mq verrà interamente monetizzato.

Valutazione PTCP

Sistema Ambientale

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Ai sensi dell'art. 4 della l.r. 12/05, il progetto SUAP per il cambio di destinazione d'uso da agricola a produttiva di una porzione di fabbricato esistente in Via dei Chiappini 1, in variante al PGT vigente del Comune di Lonato del Garda è stato sottoposto alla Verifica di assoggettabilità alla VAS.

Nell'ambito di detta verifica la Provincia di Brescia ha espresso il proprio parere con atto dirigenziale n. 1020 del 07/04/17.

Il giorno 29/01/18 con decreto n. 2, l'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'autorità procedente ha decretato di *“NON ASSOGGETTARE alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il progetto in variante al PGT ... presentato dalla ditta individuale GIRO MICHELE ... consistente nel cambio di destinazione d'uso, da agricolo a produttivo, di una porzione di edificio esistente in Via Chiappini n. 1, catastalmente individuato al NCTR al foglio 4, mapp. 209, sub. 2, oltre alla realizzazione di un servizio igienico interno;”*

Il provvedimento inoltre ha prescritto di perfezionare la documentazione progettuale con valutazioni da rendere in conferenza dei servizi, quali: uno specifico progetto del verde, una valutazione di impatto acustico e l'eventuale autorizzazione per modifiche da apportare alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Rete ecologica

“Con riferimento alla Rete Ecologica sovraordinata (RER e REP), la zona oggetto di studio risulta ubicata in una zona ricompresa nel Settore 2 “Pianura agricola produttiva”, per il quale si danno precise indicazioni e, tra queste, la introduzione di siepi e filari campestri, la conservazione e riqualificazione della vegetazione arborea-arbustiva delle sponde ecc.

La proposta di mitigazione pervenuta dal proponente, risponde alle esigenze di ricostruzione ecologica diffusa.

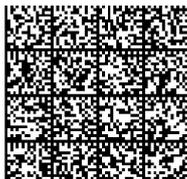
Si provveda pertanto alla realizzazione delle mitigazioni proposte, con la messa a dimora di siepe continua, così come previsto dalla planimetria e dall'atto unilaterale d'obbligo.

Si presti attenzione alle specie scelte, cercando di evitare naturalizzate, a favore di specie autoctone.

Ambiti agricoli

Tutta la zona ove è collocato l'insediamento agricolo e gli edifici del medesimo, quindi anche la porzione di fabbricato oggetto di variante, è inclusa nelle aree agricole del PGT ed è anche

documento firmato digitalmente



ricompresa negli *Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico* del PTCP, disciplinati dagli articoli 75 e 76 della Normativa sovraordinata.

Preso atto che detta variante non modifica la classificazione della zona, ma si limita ad individuare una destinazione extra-agricola in area agricola in una porzione di fabbricato esistente, si ritiene che essa non contrasti con le finalità e le caratteristiche dei citati ambiti del PTCP.

Sistema del paesaggio e dei beni storici

Relativamente al sistema del paesaggio e dei beni storici del PTCP, il Comune di Lonato del Garda è interessato dalle Unità di Paesaggio: “*Alta pianura asciutta da Montichiari a Bedizzole*” e “*Fascia rivierasca e colline moreniche del Garda*” come perimetrata nella Tavola 2.1 del piano provinciale. La porzione di edificio oggetto di variante si trova collocata nella prima Unità di Paesaggio e si rimanda alla Relazione illustrativa del PTCP per la descrizione dei caratteri di tale Unità.

Nella Tavola 2.2 *Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio* del PTCP, alcuni elementi del paesaggio che caratterizzano l'edificio oggetto di variante e l'area circostante sono:

- *seminativi e prati in rotazione (II.b.6)*
- *tracciati guida paesaggistici (IV.a.3)*
- *sentieri di valenza paesistica e piste ciclopedonali della provincia (IV.b.1)*- Pista ciclabile Brescia-Desenzano

Gli indirizzi di tutela per detti elementi sono indicati nell'Allegato I alla Normativa del PTCP e ad essi si rimanda integralmente. Si ritiene utile tuttavia richiamare le seguenti indicazioni:

Per i sentieri di valenza paesistica e piste ciclopedonali della provincia (IV.b.1)

- *Il tracciato esistente dovrà essere recuperato e conservato nella sua integrità.*
- *Lungo i percorsi è da evitare la compromissione visuale e la riduzione della percezione paesistica dei punti privilegiati di osservazione.*
- *Tutela delle direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato o naturalistico e dei singoli elementi fruibili dal percorso.*
- *Utilizzazione di tali aree condizionata dal mantenimento di un assetto di “decoro” paesistico.*
- *Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere la progressiva eliminazione di quella esistente.*

Nel rispetto degli indirizzi di tutela e in considerazione delle opere di riassetto dell'area di pertinenza dell'attività produttiva, relativamente alla componente paesistica del PTCP si ritiene che la proposta progettuale non introduca elementi di incompatibilità.

Si rileva infine che la zona interessata dalla variante è un ambito di criticità del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) ovvero “Morene del Garda e del fiume Chiese” e per la Rete verde paesaggistica del PTCP è un ambito dei paesaggi rurali di transizione per il quale è consigliato il contenimento del consumo di suolo.

Sistema insediativo

Relativamente al sistema insediativo, si prende atto che la variante non introduce una nuova edificazione ma recupera un volume già esistente senza modificarne l'aspetto esterno.

Inoltre l'attività extra-agricola prevista risulta più assimilabile ad un'attività artigianale piuttosto che un'attività industriale.

documento firmato digitalmente



La variante urbanistica sarà recepita dalla cartografia e dalla normativa del PGT vigente di Lonato del Garda attraverso l'apposizione della lettera "p" nella porzione di fabbricato interessato dal cambio di destinazione d'uso e il mantenimento dell'azzonamento esistente.

Nella norma che disciplina le *Aree Agricole* (art. 44) del piano delle Regole, una specifica integrazione presenterà il progetto SUAP proposto dalla ditta Giro Michele per il mappale 209 subalterno 2 così come verrà approvato dal Consiglio comunale.

Si ricorda di esplicitare nella convenzione urbanistica a corredo del progetto, i termini di validità della variante urbanistica, come indicati all'art. 97 comma 5bis della Lr 12/05.

In ultimo si raccomanda al Comune di verificare che l'immobile oggetto di variante e la sua area di pertinenza attualmente a destinazione agricola, non siano interessati da vincoli di destinazione connessi alla concessione di contributi pubblici.

Conclusioni

Nel premettere che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP, sia per gli atti della stessa provincia sia per quelli degli enti locali o di altri enti, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti e richiamate le previsioni aventi efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti di PGT, in merito al progetto in variante al PGT per il cambio di destinazione d'uso, da agricolo a produttivo, di una porzione di edificio esistente in Via dei Chiappini n. 1 a Lonato del Garda, sulla base delle risultanze istruttorie, si propone **valutazione favorevole di compatibilità con il PTCP.**

SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Responsabile del procedimento
arch. Annalisa Giunta

documento firmato digitalmente

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed è conservato dalla stessa, almeno fino al 15-04-2021. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>

