



Città di
Lonato del Garda

AREA URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA - SUEP

DECRETO n. 1 del 23/05/2024

OGGETTO: Decreto di non assoggettabilità alla VAS del progetto in variante al P.G.T. ai sensi dell'art. 97 della L.R. n.12/2005, presentato dalla società AMMIT SRL per il cambio di destinazione d'uso con opere da agricolo a produttivo di un fabbricato esistente e dell'area esterna di pertinenza sito su strada provincia 28 (SP 28)

AREA URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA - SUEP

DECRETO

n.1 del 23/05/2024

OGGETTO: Decreto di non assoggettabilità alla VAS del progetto in variante al P.G.T. ai sensi dell'art. 97 della L.R. n.12/2005, presentato dalla società AMMIT SRL per il cambio di destinazione d'uso con opere da agricolo a produttivo di un fabbricato esistente e dell'area esterna di pertinenza sito su strada provincia 28 (SP 28)

L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS, D'INTESA CON L'AUTORITA' PROCEDENTE

PREMESSO che la scrivente "Autorità Competente" è stata nominata con deliberazione della Giunta Comunale n. 185 del 12 dicembre 2023;

VISTA l'istanza registrata al protocollo 2023/0011359 del 08/03/2023 (pratica edilizia EDI/2023/00127/PAV), con la quale la società AMMIT SRL con sede a Brescia via Creta n. 78 ha chiesto di dare avvio al procedimento per l'approvazione del progetto in variante al Piano delle Regole del PGT vigente, per il cambio di destinazione d'uso da agricolo a produttivo, con opere, dell'immobile sito in Lonato del Garda su Strada Provinciale 28 (SP28) al confine con il comune di Bedizzole, individuato dal Foglio 15 mapp.116-117-118 catasto Terreni e Foglio 15 mapp. 225 del catasto fabbricati del comune di Lonato del Garda;

ATTESO CHE nella relazione tecnica e nella documentazione registrata al protocollo 2023/0011359 del 08/03/2023 risulta quanto segue:

- l'area di proprietà, identificata al 15 mapp.116-117-118 ha una superficie 13.896,80 mq e si trova in zona denominata "AAS - Aree Agricole di Salvaguardia" (art. 48 del Piano delle Regole costituente il PGT);
- dalla "tavola dei vincoli" emerge che l'immobile si trova in fascia di rispetto stradale;
- l'intervento prevedeva il cambio d'uso di un'area di mq 7.400 e di un fabbricato agricolo identificato con la particella 225, della superficie di mq.654,94 da destinare a:
 - 116,92 mq parcheggio auto coperto;
 - 283,85 mq ricovero autofficina mezzi;
 - 254,17 mq uffici;
 - 50,02 mq tettoia;
 per un superficie lorda (B+C) di mq. 538,02;
- l'attività imprenditoriale da insediare nel capannone esistente consiste nella individuazione di spazi destinati ad uffici ed di una zona per la manutenzione dei mezzi movimento terra che operano nella adiacente discarica.

CONSIDERATO che la realizzazione dell'intervento costituisce variante al PDR del PGT per i seguenti motivi:

- il lotto sul quale è previsto l'intervento è disciplinato dall'art. 48 del Piano delle Regole del PGT, il quale dispone che trattasi di aree che vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da elevato valore paesistico.
- nelle aree agricole sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005, ai possessori dei requisiti soggettivi di cui all'art.60 della medesima legge;
- l'istante intende svolgere un'attività non compatibile con l'attuale destinazione urbanistica e richiede un permesso di costruire per una destinazione artigianale;
- l'immobile in oggetto si trova inoltre in Ambiti Agricoli Strategici del PTCP della Provincia di Brescia, per cui la valutazione di cui al citato art.6 comma 3 del D.Lgs. n.152/2006 va effettuata congiuntamente con la Provincia;

RITENUTO, pertanto, che il progetto di cui trattasi risulta in contrasto con il PGT, pertanto, ai sensi dell'art.97 della L.R. n.12/2005 e che, pertanto, si applica la disciplina dettata dall'art. 8 del DPR 160/2010;

RICORDATO, inoltre, che, ai sensi dell'art. 4, comma 2 bis della L.R. 12/2005, sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS le varianti al Piano delle regole, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'art. 6, commi 2 e 6, del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, per cui si rende necessario sottoporre a tali procedure anche il progetto in variante in questione;

CONSIDERATO che l'immobile in oggetto si trova inoltre in Ambiti Agricoli Strategici del PTCP della Provincia di Brescia, per cui la valutazione di cui al citato art. 6 comma 3 del D.Lgs. n.152/2006 va effettuata congiuntamente con la Provincia;

VISTO l'allegato "1r" approvato con deliberazione della Giunta Regionale 10 novembre 2010, n. IX/761, che disciplina il modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – SPORTELLO UNICO;

ATTESO che:

- l'avviso dell'avvio del procedimento è stato pubblicato all'albo pretorio in data 05/02/2024, n. 241 di registro pubblicazioni, sul sito del comune di Lonato del Garda www.comune.lonato.bs.it, e sul Burl Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 07/02/2024;
- tutta la documentazione progettuale è stata messa a disposizione sul sito del comune di Lonato del Garda www.comune.lonato.bs.it e sul sito web sivas della Regione Lombardia www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas, a partire dal 07/02/2024.

RILEVATO CHE con lettera in data 07/02/2024 prot. 5643 è stata indetta la conferenza di verifica di assogettabilità alla VAS e Valutazione di Incidenza (V.Inc.A) Livello I screening in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis della L. 241/1990 invitando ad esprimere il parere di competenza le Autorità con specifiche competenze in materia ambientale (A.R.P.A. della Provincia di Brescia, A.T.S. di Brescia, SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per le Province di Brescia e Bergamo; l'Ente Parco regionale del Mincio) e gli Enti Territorialmente interessati;

DATO ATTO che a seguito della predetta conferenza:

- la Provincia di Brescia con nota pervenuta in data 08/03/2024 prot. 10430 richiama la precedente prot. 227483/23 del 28/11/23 nella quale si riteneva inopportuna una modifica degli AAS del PTCP., aggiungendo che qualora il Comune di Lonato del Garda (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 più adibito all'uso agricolo e un suo eventuale ampliamento non dovranno interessare aree esterne alla pertinenza così come individuata nella proposta progettuale in oggetto. Concludeva invitando il comune di Lonato del Garda a 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;
- a seguito dei pareri pervenuti, la proponente AMMIT SRL in data 15/03/2024 prot. 11.645 ha prodotto la documentazione tecnica integrativa nella quale si prevede, alla luce delle osservazioni da parte della Provincia, una modifica del progetto, con sostituzione degli elaborati, che riduce la superficie territoriale da mq 7.349 agli attuali mq 3.416,1. "Il progetto così ridotto, oltre a non prevedere alcun ampliamento volumetrico riduce gli spazi esterni anteriormente (ovest) al solo piazzale esistente e sul lato posteriore (est), dove sono collocati gli accessi dei mezzi pesanti per le manutenzioni ad una fascia minima per manovra di accesso di 12 metri". Viene, inoltre indicata, in osservanza del parere della Provincia, la fascia di verde di mitigazione per "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.". Contiene, infine, le controdeduzioni alle osservazioni di ARPA;
- in data 29 marzo 2024 prot. 13579 la AMMIT SRL ha trasmesso l'aggiornamento del rapporto preliminare con il quale si recepiscono le osservazioni da parte della Provincia e si forniscono i chiarimenti richiesti dall'ATS nel proprio parere in data 21/03/2024 prot. n. 12332;

CONSIDERATO che con lettera del 29 marzo 2024 prot. 13652 **è stata indetta una nuova conferenza di verifica di assogettabilità alla VAS** nella quale:

- si dava atto, in osservanza del parere espresso dalla Provincia di Brescia, che il progetto in variante al P.G.T. ai sensi dell'art. 97 della L.R. n.12/2005 ha per oggetto (non più la modifica della destinazione dell'area da AAS in produttiva) esclusivamente la modifica della destinazione d'uso (con opere) da agricolo a produttivo di un fabbricato esistente e dell'area esterna di pertinenza sito su strada provincia 28 (SP 28).
- si ritenevano acquisiti i pareri favorevoli per quanto attiene alla valutazione di incidenza (V.Inc.A) livello I screening, avendo gli enti competenti (ente Parco del Mincio con nota pervenuta in data 08/03/2024 prot. 10529 e la Provincia di Brescia con nota in data 08/03/2024) escluso incidenze negative significative, dirette o indirette e la compromissione dell'integrità degli habitat e specie
- si riteneva acquisito il parere favorevole da parte della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Brescia e Bergamo e quello delle altre amministrazioni invitate ai sensi dell'art. 14-bis comma 4, della L. 241/1990, atteso che "la mancata comunicazione della determinazione entro il termine" ...omissis "equivalgono ad assenso senza condizioni".

VISTO il verbale dei risultati delle Conferenze di verifica verifica di assogettabilità alla VAS e Valutazione di Incidenza del 14 maggio 2024 del progetto S.U.A.P. in variante al P.G.T. ai sensi dell'art. 97 della L.R. n.12/2005, presentato dalla società AMMIT SRL per il cambio di destinazione d'uso con opere da agricolo a produttivo di un fabbricato esistente e dell'area esterna di pertinenza sito su strada provincia 28 (SP 28);

RITENUTO - da quanto emerge dal rapporto preliminare, dai risulta delle conferenze di verifica e di valutazione di incidenza, tenuto conto della portata estremamente limitata dell'oggetto della variante urbanistica proposta dalla AMMIT srl, - non necessario effettuare approfondimenti e acquisire ulteriori informazioni;

Per tutto quanto esposto

D E C R E T A

1. di NON ASSOGGETTARE alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per le motivazioni espresse in premessa, il progetto in variante al PGT ai sensi dell'art. 8 del DPR 7 settembre 2010, n. 160, presentato dalla società AMMIT SRL con sede a Brescia via Creta n. 78 (pratica edilizia EDI/2023/00127/PAV), per il cambio di destinazione d'uso da agricolo a produttivo, con opere, dell'immobile sito in Lonato del Garda su Strada Provinciale 28 (SP28) al confine con il comune di Bedizzole così come risulta dalla documentazione integrativa pervenuta in data 15/03/2024 prot. 11.645 e 29 marzo 2024 prot. 13579.

2.di dare atto che il progetto in variante al P.G.T. ai sensi dell'art. 97 della L.R. n.12/2005 ha per oggetto (non la modifica della destinazione dell'area da AAS in produttiva) esclusivamente la modifica della destinazione d'uso (con opere) da agricolo a produttivo di un fabbricato esistente e dell'area esterna di pertinenza sito su strada provincia 28 (SP 28) come rappresentato nelle

tavole trasmesse in data 15/03/2024 prot. 11.645 e nel rapporto preliminare modificato in data 29 marzo 2024 prot. 13579 ;

3. di dare atto che gli enti competenti (Provincia di Brescia ed Ente Parco del Mincio) in materia di valutazione di incidenza (VincA) hanno escluso incidenze negative significative, dirette o indirette e la compromissione dell'integrità degli habitat e specie, del sito di rete natura 2000 più vicino presente (non sul territorio comunale) nel territorio del comune confinante di Castiglione SIC IT20B0018 Complesso morenico di Castiglione delle Stiviere, non avvertendo, pertanto, la necessità di effettuare la successiva fase di valutazione appropriata;

4. di dare congrua pubblicità in ordine alla presente decisione sul sito SIVAS regionale, sul sito web del Comune di Lonato del Garda nonché all'albo pretorio comunale.

L'AUTORITA' COMPETENTE

RIGHETTI STEFANO

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs.
82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il
documento cartaceo e la firma autografa