



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.

TER
RIT
ORIO

Comune di LONATO DEL GARDA

Piazza Martiri della Libertà, 12

25017 – Lonato del Garda (BS)

e p.c. **SETTORE SVILUPPO INDUSTRIALE E
PAESAGGIO** Uff. Acqua – Uff. Aria e Rumore
SEDE

Protocollo PEC

Cl. 7.4.5 Fasc. n. 34-2025 Rep. n. 7170-2025

OGGETTO: Comune di Lonato del Garda. Valutazione di compatibilità con il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e verifica del corretto recepimento dei criteri e indirizzi del piano territoriale regionale (PTR) integrato ai sensi della l.r. 31/2014, della variante al PGT connessa al progetto presentato al SUAP dalla società COMECA TECNOLOGIE SPA.

Trasmissione della valutazione.

Con la presente si trasmette la valutazione in oggetto specificata, precisando che trattasi di valutazione di compatibilità con il PTCP e che la stessa non sostituisce eventuali altri pareri, autorizzazioni o altri atti confluenti nel procedimento di SUAP o riguardanti altri procedimenti amministrativi relativi all'intervento.

La conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto presentato dalla società COMECA TECNOLOGIE SPA non potrà essere conclusa se non successivamente all'ottenimento delle eventuali autorizzazioni ambientali richiamate al punto 5.2.4 della Relazione istruttoria.

Distinti saluti

Il Direttore
Dott. Riccardo Maria Davini

Documento firmato digitalmente



Atto Dirigenziale n. 2591 / 2025

SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Proposta n. 692 / 2025

OGGETTO: COMUNE DI LONATO DEL GARDA, VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) E VERIFICA DEL CORRETTO RECEPIMENTO DEI CRITERI E INDIRIZZI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR) IN TEMA DI CONSUMO DI SUOLO, DEL PROGETTO PRESENTATO ALLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE DALLA SOCIETA' COMECA TECNOLOGIE SPA, IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

IL DIRETTORE

Dott. Riccardo Maria Davini

Richiamato il decreto del Presidente della Provincia n. 168 in data 2 maggio 2023 di conferimento al dott. Riccardo Davini dell'incarico di direzione dell'Area del Territorio, del Settore della Pianificazione Territoriale e del Settore Sviluppo Industriale e Paesaggio;

Visto l'art. 107 del d.lgs 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico degli Enti Locali";

Vista la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;

Vista la L.R. 12/05 e s.m.i. Legge per il governo del territorio;

Richiamato l'art. 15 della Normativa del PTCP della Provincia di Brescia approvata con delibera del Consiglio Provinciale n. 31 del 13/06/2014;

Richiamata la deliberazione della Giunta Provinciale n. 616 del 07/12/2004, recante la Circolare contenente criteri, direttive e modulistica per l'emissione dei pareri di compatibilità al PTCP;

Richiamata la deliberazione della Giunta Provinciale n. 47 del 21/02/2013 di modificazione della Circolare sopracitata;

Considerato che nell'ambito della procedura di valutazione di compatibilità con il PTCP, la Provincia è tenuta, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. 31/2014, a verificare il corretto recepimento dei criteri e indirizzi del PTR;

Visto il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 31 del 13 giugno 2014, pubblicato sul B.U.R.L. n. 45 del 05/11/2014;

Premesso che in data 11/6/2025, con nota registrata al protocollo provinciale n. 112604 di pari data, il Comune di Lonato del Garda ha richiesto a questa Provincia il parere di compatibilità con il PTCP entro il giorno 11/7/2025, ha convocato, alla riunione telematica prevista per il giorno 30/7/2025, tutte le amministrazioni coinvolte nel procedimento di approvazione del progetto della società COMECA TECNOLOGIE SPA e ha reso disponibile al contempo la documentazione tecnica.

Vista la relazione istruttoria predisposta in merito dall'Ufficio Urbanistica, Pianificazione Territoriale e Valutazione Ambientale Strategica, che, allegata al presente atto, ne forma parte integrante e sostanziale;

Ritenuto di esprimere parere conforme alle risultanze della predetta relazione istruttoria, che viene allegata al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale;

Verificato il rispetto delle misure in materia di Trasparenza e di Prevenzione della Corruzione di cui al vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) 2025-2027, parte integrante del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) - Triennio 2025-2027, sezione rischi corruttivi e trasparenza, Allegato H, approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 64 del 20/03/2025;

Preso atto che il presente provvedimento è munito del parere previsto dall'articolo 147 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

DISPONE

1. di esprimere la valutazione di compatibilità con il PTCP e di corretto recepimento dei criteri e indirizzi del PTR in tema di consumo di suolo, del progetto in variante al PGT presentato dalla società COMECA TECNOLOGIE SPA, nei termini di cui all'allegata relazione istruttoria, per le motivazioni ivi espresse;
2. la comunicazione del presente atto al Comune di Lonato del Garda.

Avverso il presente atto può essere opposto ricorso al competente Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 (sessanta) giorni dalla piena conoscenza dello stesso ai sensi del Decreto Legislativo 2 luglio 2010, n. 104 o mediante ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 (centoventi) giorni ai sensi dell'articolo 9 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 1199 del 24 novembre 1971.

Il Direttore
RICCARDO DAVINI

Brescia, lì 23-07-2025



PROVINCIA DI BRESCIA
SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)
e verifica del corretto recepimento dei criteri e indirizzi per il contenimento del consumo di suolo
del Piano Territoriale Regionale (PTR)

Relazione Istruttoria

Comune:

LONATO DEL GARDA

Tipologia dello strumento urbanistico:

Procedimento SUAP per l'esame del progetto in variante al PGT, proposto dalla società COMECA TECNOLOGIE SPA finalizzato alla realizzazione di un edificio produttivo in ampliamento a quello esistente della medesima ditta.
(art. 8 DPR 160/2010 - art. 97 L.r. 12/2005 e s.m.i.)

Brescia 22/7/2025

documento firmato digitalmente

INDICE

1.	INTRODUZIONE GENERALE	3
2.	PREMESSE.....	4
3.	PROCEDURA AMMINISTRATIVA	4
4.	CONTENUTI DEL PROGETTO IN SINTESI	4
5	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP	6
5.1	Sistema delle infrastrutture (Titolo I PTCP).....	6
5.2	Sistema ambientale (Titolo III PTCP).....	6
5.2.1	Valutazione ambientale strategica (VAS)	6
5.2.2	Ambiti a rischio – componente geologica	6
5.2.3	Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale.....	7
5.2.4	Altre valutazioni ambientali	8
5.3	Sistema del paesaggio e dei beni storici (Tit. IV PTCP)	9
5.4	Ambiti agricoli – ambiti destinati all’attività di interesse strategico (AAS)	9
5.5	Sistema insediativo (Tit. VI PTCP)	9
6.	VERIFICA DEL CORRETTO RECEPIMENTO DEI CRITERI E INDIRIZZI DEL PTR – Consumo di suolo.....	10
7.	CONCLUSIONI	10

1. INTRODUZIONE GENERALE

La legge regionale 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 di 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 dei PGT con i contenuti dei piani territoriali d'area (art. 20, comma 6);
- che la Provincia verifichi 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) risultante 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;*
 - 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 attribuiscano alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.*

La Provincia, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. 31/2014, nell'ambito della procedura di valutazione di compatibilità con il PTCP verifica il corretto recepimento dei criteri ed indirizzi per il contenimento del consumo di suolo del PTR.

2. PREMESSE

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 5/11/2014 sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi, n. 45.

Il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 9/2/2010 e in vigore dalla pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi del 11/8/2010, dell'avviso di avvenuta approvazione.

In seguito il Comune ha approvato altre varianti al PGT, come riportato nel sito regionale PGTWEB e tra queste si evidenzia: la variante al Documento di Piano approvata con DCC n. 3 del 15/3/2022 (BURL 9/11/2022), la variante al Piano dei Servizi approvata con DCC n. 46 del 23/12/2024 (BURL 12/3/2025) e la variante al Piano delle Regole approvata con DCC n. 47 del 23/12/2024 (BURL 26/3/2025).

Si precisa che la presente valutazione di compatibilità con il PTCP si riferisce esclusivamente al progetto presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del suddetto Comune, precisando, in generale, che per quanto riguarda lo strumento SUAP, di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005, è il progetto stesso a determinare, sulla base di necessità individuate, attuali e puntualmente dimostrate, la misura della variante allo strumento urbanistico (variante puntuale, insediativa o 'ad hoc'), come si evince dal comma 5 bis dell'art. 97, secondo il quale in caso di mancato inizio dei lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto a ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.

L'istruttoria attiene alla valutazione di compatibilità con il PTCP e alla verifica del corretto recepimento dei criteri e indirizzi del PTR in tema di consumo di suolo del progetto presentato, ed è stata condotta sugli elaborati e sugli elementi dimostrativi forniti dal Comune, al quale competono le verifiche in ordine alla legittimità degli atti in valutazione.

Si rammenta che la presente valutazione non sostituisce eventuali altri pareri, autorizzazioni o atti, confluenti nel procedimento SUAP (art. 8 DPR 160/2010 s.m.i.) o altri procedimenti amministrativi relativi all'intervento.

Si da atto che gli elaborati progettuali trasmessi alla Provincia (prot. 112604 del 11/6/2025) per l'espressione del parere di competenza, integrano la documentazione già resa disponibile per la valutazione ambientale del progetto.

3. PROCEDURA AMMINISTRATIVA

Si rassegnano di seguito i principali atti intervenuti nell'ambito della procedura di valutazione della compatibilità con il PTCP del progetto proposto in variante al PGT, oggetto della presente istruttoria:

- In data 11/6/2025 (protocollo provinciale 112604/25 di pari data), in ordine al progetto in variante al PGT presentato dalla società COMECA TECNOLOGIE SPA, è pervenuta alla Provincia di Brescia la richiesta del parere di competenza e la convocazione alla riunione telematica con tutte le amministrazioni coinvolte, prevista il giorno 30/7/2025. Contestualmente è stata resa disponibile la documentazione.

4. CONTENUTI DEL PROGETTO IN SINTESI

La società Comeca Tecnologie S.p.a. è specializzata nella progettazione, produzione, commercializzazione e installazione di macchine, impianti e attrezzature, in campo siderurgico, meccanico e ambientale, di media e grande dimensione.

La ditta è in fase di espansione e ha la necessità di *“ampliare la propria attività con la produzione e la lavorazione di pezzi meccanici di grandi dimensioni”*, quindi, ampliare il proprio insediamento in Via Campagna Sopra a Lonato del Garda.

Il progetto proposto, pertanto, è finalizzato alla costruzione di un nuovo capannone artigianale nel quale

collocare “ulteriori linee di produzione e un nuovo magazzino automatico a servizio delle lavorazioni con un'altezza del fronte pari o maggiore di m. 21,00”.

Il nuovo capannone sarà edificato in aderenza al fabbricato esistente della ditta committente, in un'area già classificata “P1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva” dal PGT vigente.

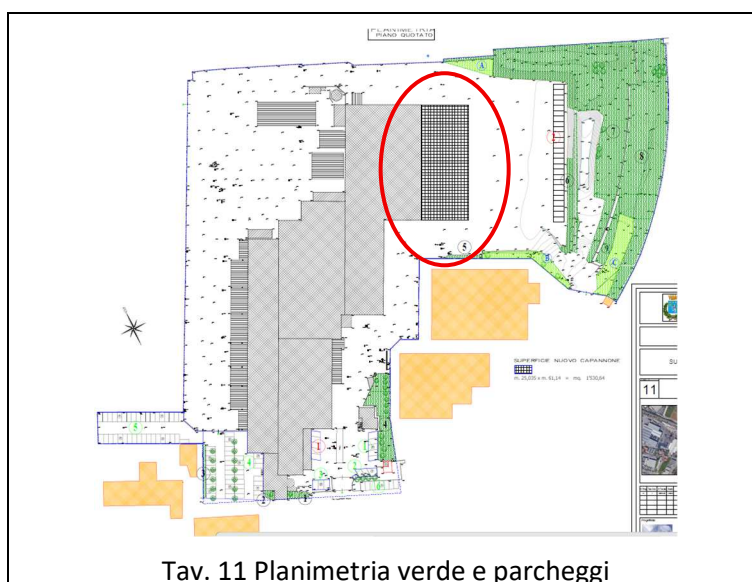
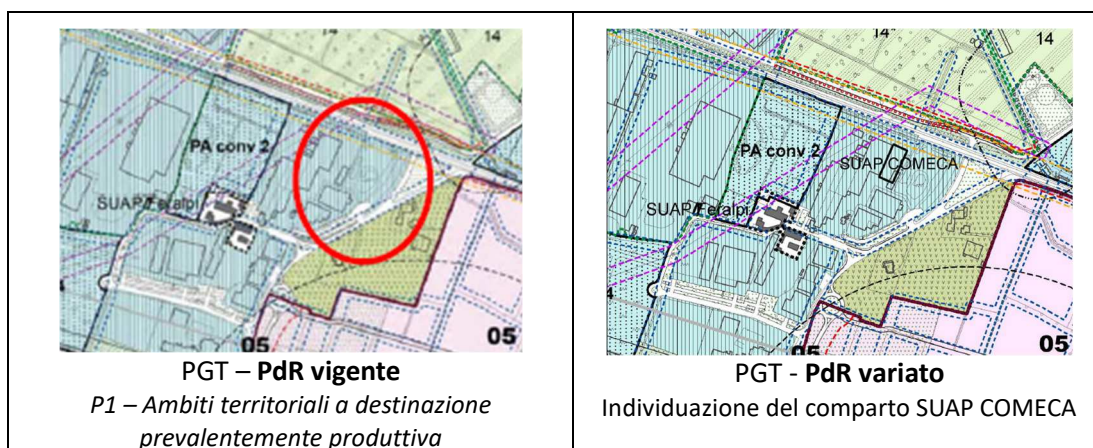
Il progetto è in variante allo strumento urbanistico comunale, più precisamente alle norme del Piano delle Regole, perché la nuova struttura in carpenteria metallica presenterà un'altezza del fronte ben superiore ai 12,50 metri consentiti dalla norma vigente, per gli ambiti P1 (art. 37 NTA PdR).

La destinazione d'uso, gli indici e i rimanenti parametri dell'art. 37 non cambiano, la variante riguarda esclusivamente l'altezza del fabbricato e solo il comparto individuato negli elaborati “SUAP COMECA”.

La struttura dell'ampliamento avrà una superficie lorda di 1.530,46 mq (25,03m x 61,14m) e sarà realizzata sui mappali 43 e 500 del NCT al foglio 26.

Il progetto da attuare con procedura SUAP prevede la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, con l'introduzione relativamente agli ambiti P1 *Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva* di una norma specifica assoggettata a SUAP che si riporta di seguito:

17. *L'ambito territoriale individuato nelle tavole grafiche del Piano delle Regole come SUAP COMECA è normato e disciplinato dal relativo progetto di SUAP approvato con DCC n° .. del .././202x, fatti salvi i criteri di decadenza dettati dall'articolo 97, comma 5-bis della LR 12/2005 e s.m. e i.. ...*



5 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

5.1 Sistema delle infrastrutture (Titolo I PTCP)

L'insediamento della ditta Comeca Tecnologie è servito dalla viabilità locale e le opere proposte non riguardano l'accesso esistente. Si prende atto che il progetto non interferisce con la viabilità sovracomunale.

5.2 Sistema ambientale (Titolo III PTCP)

5.2.1 Valutazione ambientale strategica (VAS)

In relazione al progetto in valutazione, in variante al PGT del Comune di Lonato del Garda, la Provincia con parere dirigenziale n. 911 del 23/3/2023 ha reso le proprie determinazioni nell'ambito del relativo procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS).

L'Autorità Competente per la VAS d'intesa con l'Autorità Procedente, con decreto n. 1 del 4/7/2023, ha determinato di non assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di incidenza ambientale (VIC) il progetto in variante al PGT presentato dalla società COMECA TECNOLOGIE S.p.A. per la realizzazione di un edificio produttivo sui mapp. 43 e 500 del fg. 26, in ampliamento all'attività produttiva esistente.

Si rileva, dal decreto di non assoggettabilità alla VAS della variante in valutazione (n. 1 del 4/7/2023) che le lavorazioni previste nel nuovo fabbricato (l'ampliamento) riguarderanno il trasporto, lo scarico e lo stoccaggio del materiale da lavorare (pezzi metallici e meccanici) e il taglio, la piegatura, la smerigliatura e la saldatura del citato materiale.

Le emissioni in atmosfera non varieranno e in ordine agli scarichi, la società precisa che questi saranno esclusivamente dovuti a eventi meteorici e al riguardo è stato sviluppato un apposito progetto di invarianza idraulica allegato alla documentazione.

Una previsione di impatto acustico verrà redatta ai sensi di legge prima dell'approvazione del progetto SUAP.

Rispetto a quanto questa Provincia ha osservato in sede di verifica di assoggettabilità alla VAS del progetto in esame, si osserva che nella documentazione agli atti non è stato fatto alcun accenno alla pavimentazione semidrenante dei parcheggi, ad alberi da mettere a dimora per l'ombreggiamento dei posti auto nei parcheggi e alla necessità di richiamare il progetto di mitigazione tra gli impegni assunti in convenzione.

5.2.2 Ambiti a rischio – componente geologica

In ottemperanza alla normativa vigente le varianti urbanistiche devono dotarsi dello schema di asseverazione Allegato 1 alla d.g.r. XI/6314/2022, prodotto da professionista competente. Nell'Allegato 1 il geologo incaricato dovrà asseverare la congruità tra i contenuti della variante in valutazione e i contenuti della componente geologica del PGT e i contenuti derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti.

La documentazione del progetto, in variante al PGT, presentato dalla società Comeca Tecnologie S.p.A. ricomprende lo schema di asseverazione Allegato 1 alla d.g.r. XI/6314/2022. Si chiede di ricomprendere tale documento tra gli elaborati progettuali che saranno approvati dal Consiglio comunale.

Relativamente al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrogeologica, la documentazione a disposizione affronta questa tematica con l'elaborato "D" *Relazione invarianza idraulica*, nel quale si evince che il rispetto del citato principio è assicurato da una batteria di pozzi perdenti da collocare a nord del nuovo fabbricato, sotto il piazzale asfaltato (pag. 24).

Per quanto concerne la compatibilità idraulica delle opere in progetto si prende atto che la documentazione contiene un apposito elaborato, documento n. 16, nel quale il professionista competente *"dichiara la compatibilità delle nuove opere previste con il vincolo di pericolosità legato al reticolo secondario di pianura ..."*.

5.2.3 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale

Il PTCP recepisce gli elementi della Rete Ecologica Regionale (RER) e li declina alla scala locale, sia attraverso la Rete Ecologica Provinciale (REP) sia dettando gli indirizzi per la costruzione delle singole Reti Ecologiche Comunali (REC). Si riporta di seguito il parere dell'Ufficio Rete Ecologica e Aree Protette.

PREMESSE

Si richiama il quadro conoscitivo dell'area oggetto di studio che, in riferimento alla Rete Ecologica sovraordinata (RER e REP) ed alla Rete Verde, ha evidenziato la necessità di prevedere un progetto che favorisca la ricostruzione ecologica diffusa attenta al potenziamento delle connessioni con gli ambiti a contorno.

OSSERVAZIONI ISTRUTTORIE

Nella precedente fase è stato richiesto un progetto di mitigazione ecologica secondo gli indirizzi e gli obiettivi enunciati all'Art. 51 del PTCP; pertanto, le osservazioni che seguono sono volte a verificare che i contenuti degli elaborati di progetto presentati per questa fase acconsentano che il medesimo sia pienamente realizzato nell'ambito dello SUAP e, pertanto, ne assicurino la sostenibilità ecopaesaggistica e la compatibilità con il PTCP.

Il progetto di mitigazione è stato accompagnato da una Relazione di compatibilità ecologica, da una Planimetria di ricognizione degli elementi ecologici e dalla Planimetria delle mitigazioni.

Per quanto riguarda l'indagine preliminare di contesto, la ricognizione degli elementi ecologici rileva aree pressoché incolte e qualche albero/arbusto sparso: richiede pertanto una adeguata mitigazione ecologica che sia al contempo anche percettiva.

Le esternalità negative dell'attività della Comeca necessitano di essere mitigate da un appropriato progetto di rivegetazione arborea ed arbustiva che contribuisca anche ad inserire con maggiore qualità tale attività nel contesto.

La planimetria delle mitigazioni rappresenta a scala adeguata le specie arboree ed arbustive da mettere a dimora e si ritiene che l'inserimento di una cortina vegetazionale così strutturata possa assolvere alla necessità di ricostruire almeno su un lembo di area produttiva la rete ecologica; tuttavia, viene da chiedersi la motivazione per la quale non si è arrivati sino al lato nord (rappresentato dalla ferrovia MI-VE) e per quale ragione anche le aree incolte su questo lato non siano state interessate da un appropriato allestimento vegetazionale, ancorché intervallato da opportuni spazi per assicurare la visibilità della Ditta, qualora questa sia stata la ragione del mancato progetto in tale area verde.

Dato il "disordine" rappresentato dagli spazi esterni e la sua conseguente percezione dal contesto circostante (ferrovia compresa), si ritiene che il proponente potesse cogliere l'opportunità di un migliore inserimento eco paesaggistico, magari evitando l'utilizzo di alberi d'alto fusto a favore di arbusti che non creino problemi rispetto alla linea ferroviaria; qualora anche questi non fossero idonei, si auspica la sistemazione a prato con miscugli che favoriscano la fioritura adatta agli insetti impollinatori.

Preso atto dei contenuti della Relazione di compatibilità ecologica, si ritiene che la medesima -in modo complementare alla planimetria - fornisca i dati utili per la messa a dimora delle specie arboree ed arbustive previste.

Si suggerisce di verificare, nel contesto territoriale prossimo alle aree oggetto di SUAP, la presenza di grafiosi degli olmi, se presenti; qualora fosse accertata, si suggerisce di evitarne la messa a dimora per scongiurarne la morte dovuta alla malattia che si è diffusa pressoché quasi ovunque, in favore di altre specie arboree.

Per quanto attiene allo schema di Convenzione con il Comune, si evince quanto segue:

- *nell'elenco elaborati richiamati all'Art. 2 è presente la relazione di compatibilità ecologica ma manca la planimetria del progetto di mitigazione ecologica; si rammenta che la realizzazione di tali azioni sottende la sostenibilità e la compatibilità con il PTCP per le matrici ambientali interessate;*
- *è del tutto assente l'articolo da dedicare appositamente all'attuazione del progetto di mitigazione ecologica, nel quale citare espressamente gli elaborati planimetrici e testuali che lo*

compongono e per il quale il proponente si impegna ad assicurare anche il pieno attecchimento delle specie e la sostituzione di eventuali fallanze che dovessero verificarsi entro 3-5 anni dalla messa a dimora.

PARERE FINALE

Sebbene la metodologia applicata alla progettazione delle mitigazioni sia corretta, si ritiene che il proponente possa completare le azioni di ricostruzione ecologica diffusa coinvolgendo anche le aree incolte a nord e nord est del comparto di SUAP.

La migliore definizione del progetto, lo renderà pienamente compatibile con gli indirizzi dell'art. 51 del PTCP, pertanto:

Si chiede:

- ***di completare la sistemazione delle aree ad incolto poste a nord dell'area, o comunque di motivare la ragione per la quale non si è ritenuto di farlo;***
- ***di aggiornare il progetto di mitigazione secondo quanto indicato al punto precedente e, una volta aggiornato, di inserirlo nell' apposito articolo della convenzione con il Comune, entro il quale citare espressamente gli elaborati planimetrici e testuali che lo compongono e per il quale il proponente si impegna ad assicurare anche il pieno attecchimento delle specie e la sostituzione di eventuali fallanze che dovessero verificarsi entro 3-5 anni dalla messa a dimora.***

Si raccomanda di verificare l'opportunità di prevedere la messa a dimora di Ulmus minor.

Si richiede, infine, in coerenza con l'aggiornamento della documentazione secondo le prescrizioni necessarie, di trasmettere alla Provincia documentazione fotografica ante e post operam, al fine di consentire il monitoraggio del PTCP e di costituire un Abaco delle Buone Pratiche per la salvaguardia e la realizzazione della rete ecologica sovrallocale e locale."

5.2.4 Altre valutazioni ambientali

In relazione a quanto richiesto dal Settore Sviluppo Industriale e Paesaggio di questa Provincia nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS del progetto in esame, parere n. 911 del 23/3/2023, si evidenzia che la documentazione messa a disposizione, con la nota comunale prot. 112604 del 11/6/2025, non dà riscontro a quanto richiesto.

Il citato Settore, pertanto, in data 26/6/2025 ha comunicato all'Amministrazione comunale l'impossibilità di rendere gli eventuali assensi ambientali nei termini richiesti (nota prot. 123560 di pari data).

Per quanto sopra, **si prende atto che la conclusione della procedura SUAP è subordinata alle eventuali autorizzazioni ambientali di cui al parere provinciale n. 911 del 23/3/2023**, anche richiamate nella nota del 26/6/2025.

Una ulteriore valutazione afferente agli aspetti ambientali e di primaria importanza, riguarda la capacità del costruito (superfici edilizie e superfici asfaltate) di emettere una minore quantità di calore per effetto dell'irraggiamento solare estivo. Si invita a tenere in considerazione che la realizzazione di alcuni interventi può contribuire in modo significativo alla vivibilità degli spazi urbani.

Nel caso in esame, ad esempio, **la grande area verde incolta esistente a est dell'ampliamento e di proprietà della ditta proponente può essere riqualificata con la messa a dimora di altri alberi e l'estensione del prato.**

Il capannone da erigere, visti i prospetti (Tav. 14), può dotarsi di ampie superfici verticali attrezzate con verde rampicante da collocare a poca distanza dalle pareti esterne.

Tutti i parcheggi, esistenti e da realizzare, all'interno dell'insediamento della ditta proponente abbiano una pavimentazione non in asfalto ma, ad esempio, in erbablock ovvero costituita da elementi carrabili drenanti ed erba, inoltre, tra i posti auto vengano riservati spazi per aiuole con alberi.

Quando possibile le tettoie e le coperture siano rivestite superiormente con uno strato di vegetazione a bassa manutenzione.

5.3 Sistema del paesaggio e dei beni storici (Tit. IV PTCP)

Il PTCP dedica numerose disposizioni al sistema del paesaggio e dei beni storici, suddividendole fra componente paesaggistica (artt. 59-64), rete verde (artt. 65-70), vincoli e tutele paesaggistiche (artt. 71-73) aventi valore prescrittivo ai sensi dell'art. 18, comma 2, lett. a) della l.r. 12/05.

Le disposizioni del Titolo IV del piano provinciale recepiscono le norme del piano paesaggistico regionale e le precisano, arricchiscono e sviluppano a scala di maggior definizione.

Il PTCP rappresenta tali contenuti nelle tavole da 2.1 a 2.7 e definisce specifici indirizzi di tutela nell'Allegato I della Normativa.

Nella Tav. 2.2 *Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio* del PTCP, l'area del SUAP appartiene ad aree produttive realizzate. La stessa confina a est, ovest e sud con aree produttive consolidate e verso nord con la linea ferroviaria Milano-Venezia, considerata elemento del paesaggio: *rete ferroviaria storica (II.c.3)*.

A est del comparto SUAP, vi è un'area verde residuale delimitata dalla strada comunale, Via Campagna Sopra, nella quale in aderenza alla strada pubblica il progetto prevede la realizzazione di una fascia arborea e arbustiva di mitigazione eco-paesistica, come meglio individuato nella Tav. T02 e nella *Relazione di compatibilità ecologica e progetto delle opere di mitigazione*.

Si evidenzia che lo scopo della citata fascia di mitigazione, oltre a incrementare il valore ecologico della zona, è quello di rendere meno visibile l'ampliamento della ditta proponente da Via Campagna Sopra, considerato che il nuovo fabbricato potrà raggiungere una maggiore altezza (circa 21 m).

Ai fini di un miglior inserimento paesistico del nuovo fabbricato (ampliamento), **si suggerisce inoltre, di collocare specie arboree e arbustive anche lungo il lato dell'insediamento che costeggia la ferrovia**. In questa zona la Tav. T01 *Lettura ecologica del paesaggio* rileva già l'esistenza di alcuni soggetti arborei isolati, tuttavia si chiede di incrementarne il numero, anche prolungando l'area verde verso ovest e consentendo in tal modo di mascherare, almeno in parte, la vista dei capannoni e dei piazzali dell'attività a chi transita con la ferrovia.

In relazione alla maggior altezza richiesta per il fabbricato dell'ampliamento, si rileva dalla documentazione che in molti elaborati progettuali quest'ultima può essere pari o di poco inferiore a 21 metri. Diversamente, il decreto di non assoggettabilità alla VAS riporta (in un passaggio) che l'altezza potrà anche essere maggiore di 21 metri. Si chiede di uniformare gli atti con un unico valore massimo dell'altezza dell'ampliamento al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico.

5.4 Ambiti agricoli – ambiti destinati all'attività di interesse strategico (AAS)

Il comparto SUAP in valutazione appartiene a una zona produttiva consolidata, pertanto non interferisce con gli *ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico* del PTCP (Tav. 5).

5.5 Sistema insediativo (Tit. VI PTCP)

La società COMECA TECNOLOGIE S.P.A., in Via Capagna Sopra n. 4 a Lonato del Garda, è attiva nel campo siderurgico e meccanico per la progettazione, produzione, installazione e vendita di macchine, impianti, attrezzature e prodotti industriali di media e grande dimensione.

L'ampliamento proposto consiste nella realizzazione di un capannone artigianale in aderenza verso est al corpo di fabbrica esistente, nel quale collocare ulteriori linee di produzione (verniciatura e sabbiatura) e un magazzino automatizzato con altezza di poco inferiore a 21 metri.

Si ritiene utile un'accurato studio cromatico e materico del nuovo fabbricato al fine di rendere meno invasiva, imponente, l'accentuata altezza dell'edificio.

Il nuovo fabbricato produttivo, con s.l.p. pari a 1.530 mq, comporta una variante al PGT vigente perché ospitando un magazzino automatizzato necessita di un'altezza oltre quanto consentito dalla norma vigente.

Il comparto SUAP in valutazione e l'immediato intorno appartengono al tessuto urbano consolidato a destinazione produttiva presente a sud-ovest del centro abitato di Lonato del Garda, nel Piano delle Regole classificato *Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva (P1)*.

Si osserva che sotto l'aspetto insediativo, la proposta progettuale non presenta criticità.

Si rileva che il progetto in variante al PGT, presentato con procedura SUAP dalla società COMECA TECNOLOGIE SPA, sarà recepito nello strumento urbanistico comunale con l'aggiunta, all'art. 37 *Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva (P1)* delle norme del Piano delle Regole, del seguente comma:

17. *L'ambito territoriale individuato nelle tavole grafiche del Piano delle Regole come SUAP COMECA è normato e disciplinato dal relativo progetto di SUAP approvato con DCC n° .. del .././202x, fatti salvi i criteri di decadenza dettati dall'articolo 97, comma 5-bis della LR 12/2005 e s.m. e i.. In caso di avvenuta decadenza del SUAP approvato la destinazione urbanistica dell'ambito oggetto di intervento rimane quella vigente alla data precedente l'avvio del procedimento relativo al SUAP medesimo.*

Al riguardo, al fine di coerenzare la proposta progettuale con il comma 17, si evidenzia che le parole "la destinazione urbanistica" siano sostituite con le parole "l'altezza del fabbricato".

6. VERIFICA DEL CORRETTO RECEPIMENTO DEI CRITERI E INDIRIZZI DEL PTR – Consumo di suolo

In tema di riduzione del consumo di suolo, si prende atto che il comparto SUAP in valutazione è un'area già trasformata, nel caso specifico un lotto a destinazione produttiva. La variante non comporta nuovo consumo di suolo.

7. CONCLUSIONI

Nel premettere che la valutazione di compatibilità rispetto al PTCP concerne l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti, in merito al progetto in esame, in variante al PGT, sulla base delle risultanze istruttorie, si propone **valutazione favorevole di compatibilità con il PTCP e di verifica del corretto recepimento dei criteri e indirizzi del PTR integrato, condizionata al recepimento della prescrizione** (in grassetto sottolineato) **del punto 5.2.2** (aspetti geologici).

Si richiamano altresì le **raccomandazioni** (in grassetto) **di cui ai punti 5.2.3** (rete ecologica), **5.2.4** (autorizzazioni ambientali e miglioramenti ambientali), **5.3** (aspetti paesistici) e **5.5** (recepimento della variante nel PGT), che si chiede di accogliere in sede di approvazione della variante in oggetto.

SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Responsabile del procedimento
arch. Annalisa Giunta