



Lonato del Garda, 16 Gennaio 2026

Spett.le
Comune di Lonato del Garda

Sportello Unico per l'Edilizia
Propria sede Lonato Del Garda

Trasmissione mezzo mail certificata

RAPPORTO PRELIMINARE COMPENSIVO DI COMPONENTE URBANISTICA

OGGETTO. SUAP Sportello Unico Attività Produttive per la “Realizzazione di nuovo fabbricato artigianale” da realizzarsi in Via Campagna di Sotto n.1 in Lonato del Garda e riguardanti il mappale numero 124 del foglio di mappa 26 del medesimo Comune.

COMMITTENTE. Bicelli Costruzioni di Bicelli marco, Mauro e Pierangelo snc con sede in Via Campagna di sotto n.1 in Lonato Del Garda. Brescia.

PROGETTISTA INCARICATO. Lorenzo Fezzardi Architetto con studio in Lonato del Garda Via Repubblica 45, (BS) 25017 Tel. 030913070 Mobile. 3288171377 mail. Lorenzo.fezzardi@studiofezzardi.it ; info@pec.studiofezzardi.it skype. Lorenzo fezzardi . studiofezzardi.it

IL COMMITTENTE
Bicelli Costruzioni

IL TECNICO INCARICATO
Architetto Lorenzo Fezzardi



0. INDICE.

1.RIFERIMENTO METODOLOGICO.....	Pagina. 03
1.1 Riferimenti normativi	Pagina. 03
2. PROCEDURA.....	Pagina. 06
2.1 Avvio del Procedimento	Pagina. 06
2.2 Elenco dei soggetti interessati	Pagina. 06
3. MODALITA' DI CONSULTAZIONE ED INFORMAZIONE.....	Pagina. 06
3.1 Finalità, conferenza di verifica e comunicazione.....	Pagina 06
4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE SUAP SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE.....	Pagina. 08
4.1 Inquadramento territoriale ed urbanistico.....	Pagina. 08
4.2 Oggetto del SUAP	Pagina. 11
4.3 Analisi del consumo di suolo	Pagina. 14
5. VERIFICA DI COERENZA DEL PROGETTO PROPOSTO CON IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO RISPETTO AI PIANI SOVRAORDINATI.....	Pagina. 15
5.1 Piano conoscitivo . I piani sovraordinati.....	Pagina. 15
5.2 PTR E PPR Piano Paesistico Regionale.....	Pagina. 16
5.3 Piano territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP.....	Pagina 20
5.4 Piano del traffico e della Viabilità extraurbana.....	Pagina. 26
6. ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE DELL'AMBITO DI INTERESSE ED OGGETTO DI SUAP.....	Pagina. 27
6.1 Analisi delle componenti ambientali e naturali.....	Pagina. 27
6.1.1 Sistema naturale. Rete Ecologica Regionale RER.....	Pagina. 28
6.1.2 Sistema naturale. Rete Ecologica Provinciale REP.....	Pagina. 31
6.1.3 Sistema naturale. Rete Ecologica Comunale REC.....	Pagina. 33
6.1.4 Sistema naturale. Rete Ecologica Natura 2000	Pagina. 35
6.2 Componente ACQUA.....	Pagina. 40
6.3 Componente SUOLO.....	Pagina. 42



6.4 Componente ARIA.....	Pagina. 43
6.5 Componente Inquinamento acustico RUMORE.....	Pagina. 43
6.6 Componente sistema delle infrastrutture e della viabilità.....	Pagina. 45
6.7 Componente Energia e Rifiuti.....	Pagina. 45
6.8 Componente Inquinamento elettrico	Pagina. 46
 7. VERIFICA DI COERENZA CON I CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE ED ADOTTATA.....	Pagina. 46
7.1 Pianificazione Vigente.....	Pagina. 46
7.2 Pianificazione Adottata	Pagina. 46
7.3 Pianificazione vigente. Analisi componente paesaggistica.....	Pagina 47
 8. VERIFICA DI COERENZA CON QUANTO INSERITO NELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE.....	Pagina. 52
 9. SINTESI DELLA VALUTAZIONE E MOTIVAZIONI PER L'ESCLUSIONE DALLA VAS.....	Pagina. 56
 10. MONITORAGGIO.....	Pagina. 57



1. Metodologia operativa. Rapporto preliminare.

1.1. Riferimenti normativi

A livello europeo la Valutazione ambientale strategica VAS è stata introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE dal Parlamento Europeo del Consiglio del 27 Giugno 2001 con lo scopo di integrare la dimensione ambientale all'interno di piani e programmi per valutare gli effetti che questi strumenti producono sull'ambiente, promuovendo lo sviluppo sostenibile e garantendo un elevato livello di protezione dell'ambiente e della salute umana. Con il Decreto Legislativo 152/2006 "Norme in materia ambientale" e le sue numerose modifiche e integrazioni, la direttiva è stata recepita a livello nazionale.

A livello Regionale in Lombardia è introdotta dall'articolo 4 della Legge Regionale 11 Marzo 2005 numero 12 "Legge per il Governo del Territorio" e degli "Indirizzi Generali per la valutazione ambientale di piani e programmi" approvati con deliberazione dal Consiglio Regionale il 13 Marzo 2007 atti n.VIII/6420 del 27 Dicembre 2007 e smi. La DGR 9/761 del 10 novembre 2010 recante "Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi" VAS (art.4 LR. 12/2005; DCR n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al D.lgs. 29 Giugno 2010, n. 128, con modifica e integrazione delle D.G.R. 27 Dicembre 2008, n.8/6420 e 30 Dicembre 2009 n. 8/10971" che ha introdotto modifiche e precisazioni relative ad aspetti procedurali e di contenuto.

Altre norme di riferimento "Determinazione della procedura di valutazione di piani e programmi" contenente gli indirizzi per la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS e la Circolare Regionale n. 13071 del 14/12/2010. "L'applicazione della Valutazione Ambientale di piani e programmi – VAS nel contesto comunale" che definisce e precisa le procedure contenute nei modelli emanati nelle normative precedenti. A Luglio 2012, conseguentemente alla modifica dell'art.4 della Legge Regionale 12/2005, con Delibera della Giunta Regionale numero 3836 del 25 Luglio 2012 ha approvato l'allegato 1U, concernente il modello metodologico procedurale ed organizzativo della valutazione ambientale dei piani e programma per varianti al Piano dei servizi ed al Piano delle Regole.

Schema generale riportato nell'allegato citato quale riferimento sintetico della procedura proposta.

__Schema generale - Verifica di assoggettabilità__

Fase del P/P	Processo P/P	Verifica di assoggettabilità alla VAS
Fase 1 Orientamento	Pl. 1 Orientamenti iniziali della variante al PdS e al PdR	A1.1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 - Valutazione di incidenza (zps / sic)
	Pl. 2 Definizione schema operativo della variante	A1.2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
		A1.3 Rapporto preliminare della proposta di variante e determinazione degli effetti significativi - allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni) del rapporto preliminare: avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
Decisione	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla valutazione ambientale (entro 45 giorni dalla messa a disposizione) e informazione circa la decisione assunta	



Per la redazione del presente documento si fa riferimento nel dettaglio all'Allegato 1A "Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi VAS – degli Indirizzi Regionali.

Ai sensi della normativa riportata nel presente paragrafo, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS quando non sussiste la contemporanea presenza dei seguenti requisiti:

- A. Non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85|337|CEE e successive modifiche, ovvero progetti sottoposti a VIA o verifica di VIA
- B. Non producono effetti sui siti SIC o ZPS
- C. Determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

Per queste ultime varianti minori su aree a livello locale si procede alla verifica di assoggettabilità alla VAS.

Al fine di verificare l'assoggettabilità viene predisposto un unico documento, un Rapporto Preliminare, che contiene "le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale, facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva citata.

- A. Delle caratteristiche della variante ovvero in quale misura la variante stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse; in quale misura la variante influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati; la pertinenza della variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile; problemi ambientali relativi alla variante; la rilevanza della variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;
- B. Delle caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi; probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti; carattere cumulativo degli effetti, natura transfrontaliera degli effetti; rischi per la salute umana o per l'ambiente, entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate); valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - Delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - Del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
 - Dell'utilizzo intensivo del suolo;

Per la redazione del Rapporto Preliminare il quadro di riferimento conoscitivo, nei vari ambiti di applicazione della VAS stessa, è il Sistema Informativo Territoriale Integrato citato nelle Legge Regionale 12|2005.



Per la redazione del Presente Rapporto Preliminare, per redigere il quadro di riferimento conoscitivo, saranno utilizzati i vari studi redatti ed utilizzati nei procedimenti di VAS del PGT Comunale, nonché i quadri conoscitivi riportati e descritti negli strumenti di governo territoriale sovracomunali (PTR e PTC) o di settore, nonché il SIC Sito di importanza comunitaria, Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere. (Riferimento PLIS del Comune di Castiglione).

Gli obiettivi delle normative vigenti, a partire dalle direttive comunitarie sino alla norma Regionale 12/2005 sono quelli dello sviluppo sostenibile del territorio. Sviluppo sostenibile del territorio che deve tenere conto di elementi come il consumo di materiali e di energia, produzione di gas serra, e più in generale il consumo delle risorse e gli effetti che il cambiamento proposto può avere sull'ambiente ed il territorio in esame.

IL presente rapporto preliminare è redatto secondo le procedure metodologiche previste nell'Allegato 1r alle norme sopra citate.

La Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale si applica alle seguenti fattispecie:

- a) SUAP ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori (punto 4.6 – Indirizzi generali);
- b) SUAP non ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti.

Per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale e' necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del d.lgs. e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento. L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del d.lgs., se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2 dell'art.6, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.



2. Procedura

2.1 Avvio del procedimento.

L'avvio del procedimento, avviene mediante pubblicazione dell'avvio, nello specifico avvenuto con Verbale della Giunta Comunale, Delibera numero 115 del 25 Luglio 2023, avente come oggetto "Avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del progetto S.U.A.P. in variante al PGT ai sensi dell'art. 97 della L.R. n.12/2005 per la realizzazione di un fabbricato artigianale su un'area sita in via Campagna di Sotto n.1, identificata catastalmente al fg.29 particella 00124".

In tale delibera viene stabilito al punto 2) " di sottoporre l'intervento edilizio alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, ai sensi della normativa vigente" al punto 3) sono individuati ai fini della verifica di assoggettabilità i soggetti interessati che saranno sotto riportati ed al punto 4) di sottoporre l'intervento alla Valutazione di incidenza nei siti Natura 2000 ai sensi dell'Allegato C della DGR n7/14106 dell'8 Agosto 2003 e s.m.i. con riferimento al sito SIC "Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere" affidato alla gestione del Parco del Mincio.

L'avvio del procedimento è stato reso pubblico ad opera dell'Amministrazione Competente mediante pubblicazione sull'albo pretorio on-line del Comune di Lonato del Garda e secondo le modalità previste dalla normativa specifica di riferimento.

2.2 Elenco dei soggetti interessati

Nello specifico, con la delibera di avvio del procedimento per l'approvazione del progetto SUAP in variante al PGT vengono stabiliti e richiamati i soggetti interessati ovvero:

- a. **Soggetto proponente:** risulta essere la ditta Bicelli Costruzioni di Bicelli marco, Mauro e Pierangelo snc con sede in Via Campagna di sotto n.1 in Lonato Del Garda. Brescia;
- b. **Autorità procedente:** Comune di Lonato del Garda nella persona del responsabile del SUAP Sportello Unico Attività Produttive dott. Michele Spazzini;
- c. **Autorità competente:** Comune di Lonato del Garda, nella persona del responsabile dell'area tecnica, architetto Stefano Righetti
- d. **Autorità con specifiche competenze in materia ambientale**, che potranno esprimere il proprio parere, risultano essere i seguenti Enti:
 - d1. ATS Brescia
 - d2. Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per le Province di Brescia e di Bergamo.

La Delibera di avvio del procedimento individua al punto 5 anche tutti gli Enti territorialmente interessati che potranno esprimere il proprio parere, ovvero UTR Regione Lombardia, Regione Lombardia, Provincia di Brescia, Autorità di Bacino, Magistrato per il Po, Provincia di Mantova, Gestore del Demanio Lacuale, Consorzio Medio Chiese, Comune di Bedizzole, Calcinato, Calvagese Della Riviera, Castiglione delle Stiviere, Cavriana, Desenzano Del Garda, Padenghe Sul Garda, Pozzolengo, Solferino.

Pagina 06.



3. Modalità di consultazione informazione e comunicazione.

3.1 Finalità – Conferenza di verifica e comunicazione.

La consultazione, comunicazione e informazione sono elementi imprescindibili della Valutazione ambientale.

Una volta redatto il rapporto preliminare, l'autorità competente e l'autorità responsabile del procedimento pubblicano sul proprio sito all'albo il rapporto in modo che possa essere consultato ed esaminato per 30 giorni. L'autorità competente e quella Responsabile del Procedimento comunicano a tutti i soggetti competenti il materiale ambientale e agli Enti interessati come elencati nella Delibera di Avvio del Procedimento l'avvenuta pubblicazione del Rapporto Preliminare della proposta di variante al fine della emanazione del parere che deve essere inviato all'Autorità competente.

Nel periodo di pubblicazione chiunque può visionare gli atti ed il Rapporto preliminare oltre tutti i grafici allegati al progetto.

Al fine di acquisire elementi informativi volti a costruire un quadro conoscitivo condiviso per quanto concerne i limiti e le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e ad acquisire i pareri dei soggetti interessati, di cui sopra, viene attivata la Conferenza di Verifica.

A tale conferenza spetta la verifica, mediante apposito verbale, circa il rapporto preliminare della proposta di SUAP Sportello unico attività produttive contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale facendo riferimento ai criteri delle Direttive vigenti.

Come detto dalla conferenza viene emesso un verbale che nel caso di assoggettamento alla VAS viene considerata quale prima conferenza di valutazione.

In caso invece di esclusione dalla VAS, l'autorità procedente nella fase di elaborazione della variante tiene conto delle indicazioni, e prescrizioni-condizioni contenute nel provvedimento di esclusione.

I provvedimenti di verifica vengono pubblicizzati e pubblicati al fine di renderli noti e darne notizia pubblica. Il provvedimento di verifica diviene poi parte integrante della variante adottata e poi approvata del SUAP.

In ogni caso, l'Autorità procedente in intesa con l'Autorità competente per la VAS definisce le modalità di informazione e partecipazione del pubblico, nonché di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni inerenti il procedimento in corso.



4. Descrizione de progetto sottoposto a SUAP

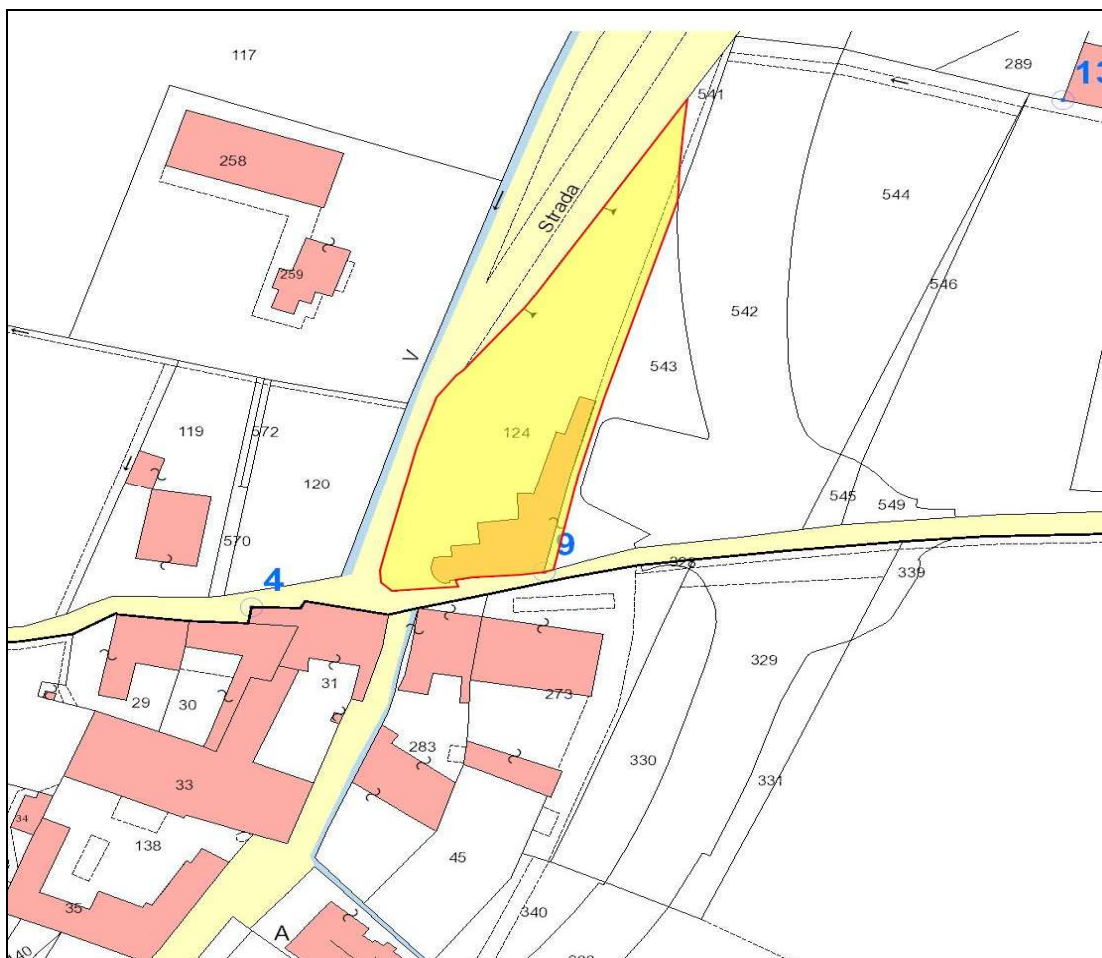
4.1 Inquadramento territoriale ed urbanistico

L'area di interesse sottoposta a SUAP Sportello Unico Attività produttive si trova in una Frazione del Comune di Lonato del Garda, la frazione "Campagna di Sotto" più precisamente il lotto di interesse si trova in parallelo alla via Campagna di sotto, in un'area attualmente identificata nel PGT come ambito P1: ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva . Il lotto di interesse lambisce verso in lato nord, l'autostada A4 Brescia-Padova, in lato sud con l'abitazione di proprietà dei richiedenti, est confina con le aree agricole e lato ovest con strada comunale.

Il comparto, sotto il profilo catastale è individuato al foglio di mappa numero 26 del Comune di Lonato, al mappale numero 124.

Il lotto di interesse, è già servito da acquedotto, rete gas, rete elettrica, rete telefonica e collettore fognario posti sulla Via Campagna di sotto.

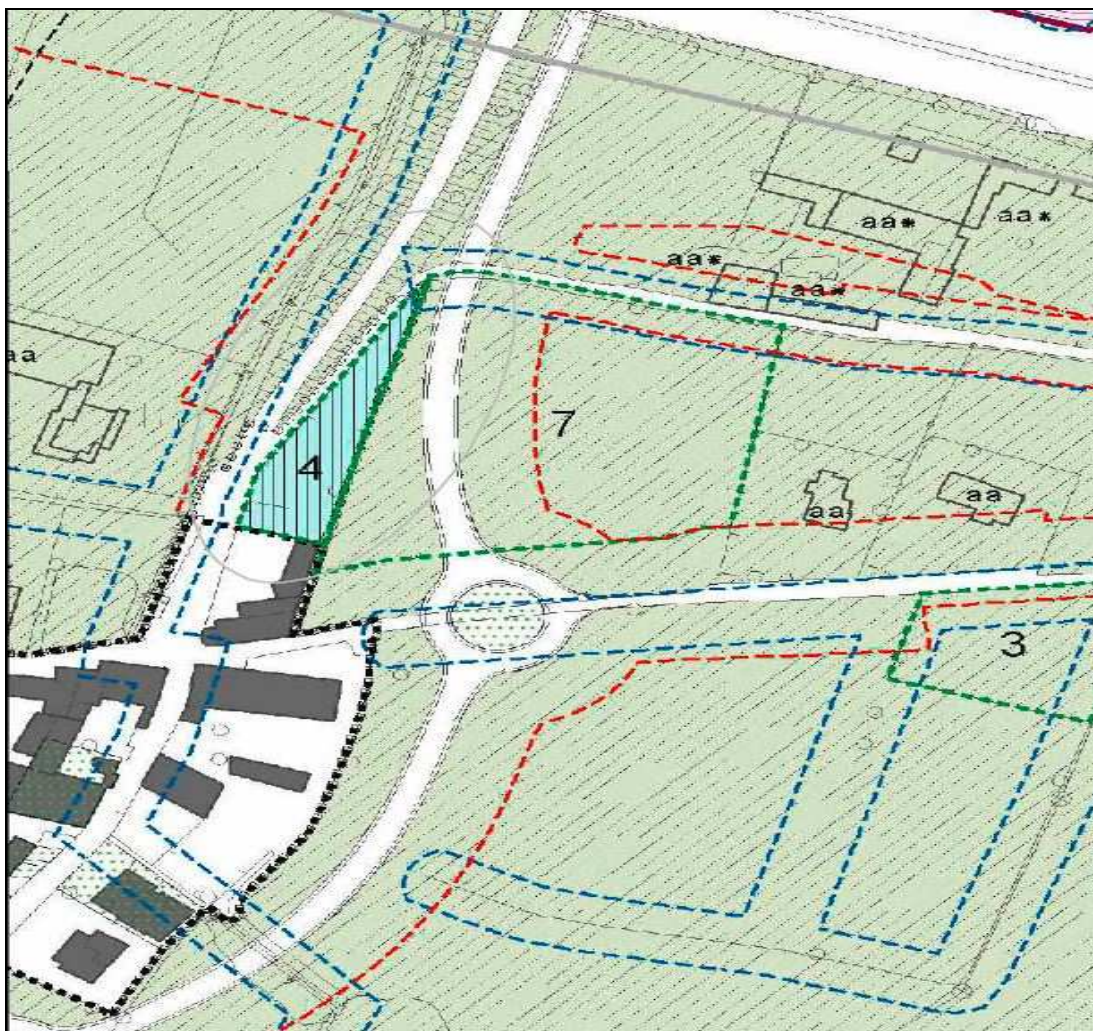
Individuazione catastale della proprietà di interesse. Fg. 65:



Per quanto riguarda l'individuazione dell'area di interesse nello strumento urbanistico del Comune di Lonato del Garda, si precisa che il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale 12/2005 entrato in vigore in data 11 Agosto 2010, con successive varianti ed in particolare le varianti n.19 del 06 Maggio 2015 "Variante Generale al PGT", e Variante n. 43 del 26 Settembre 2016 "Correzione errori materiali e rettifica degli atti del Piano di Governo del Territorio non costituenti variante". Infine è stato pubblicato sul BURL serie avvisi e concorsi numero 4 in data 22 Gennaio 2020 l'adozione della variante al PGT.

Pertanto al momento della redazione del presente rapporto preliminare è in essere il PGT aggiornato con variante emessa a Gennaio 2025 , riferimento alle Norme tecniche di Attuazione.

Estratto del Documento di Piano del PGT del Comune di Lonato



	AMBITO D'INTERVENTO
	P1: AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA



Estratto delle NTA del PGT adottato del Comune di Lonato del Garda

ART. 37 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (P1)

37.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente produttive di carattere artigianale ed industriale delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali in ambiti urbanisticamente dedicati e consoni al sistema di contesto.
2. Gli alloggi riservati al personale di custodia o al titolare dell'attività dovranno avere un vincolo di pertinenzialità dell'edificio destinato all'attività produttiva registrato e trascritto.
3. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano alle aree definite "Aree di Decollo".

37.2 Indici

Volume	IT	mc/mq	
	IF	mc/mq	
	Volume predefinito	mc	
SL	IT	mq/mq	
	IF	mq/mq	1,00
	Superficie lorda predefinita	mq	
SCOP	IC	% ST	
		% SF	50
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20	% SL	40
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20	% SL	20
	SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse	% SL	33
	SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi	% SL	
Incremento lotti saturi	SL	%	10
	SA	%	
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	12,50
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	16,67
	H3 - altezza urbanistica	m	3,00

37.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Per l'ambito contrassegnato alla voce "SUAP Feralpi" è consentito l'intervento di ristrutturazione e ampliamento degli uffici in deroga alle norme relative l'arretramento stradale previsto dal PdR vigente, secondo quanto indicato dal progetto "SUAP Feralpi Siderurgica spa", ai sensi dell'art. 5 del DPR 20 ottobre 1998 n. 447, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 26 Aprile 2011, in variante al PGT. Fatto salvo quanto disposto dall'art. 97, comma 5 bis della LR 12/05 e s.m.i.
3. Nell'ambito contrassegnato al numero 8 è ammessa un'altezza massima del fronte non superiore a 14,00 m.

7. Ambito 4

(località: Campagna)

Volume massimo:	preesistente alla data di adozione delle presenti norme, incrementabile di 450 mc
H massima:	11,00 m
Destinazione:	produttiva
Modalità attuativa:	PdCc
Standard indotto:	20% SL
Standard di qualità:	/



4.2 Oggetto del SUAP Sportello Unico Attività produttive.

L'area di interesse sottoposta a SUAP Sportello Unico Attività produttive si trova come già descritto nella Frazione di Campagna di Sotto del Comune di Lonato del Garda. L'impresa edile richiedente, ha un'area pertinenziale di terreno adiacente all'abitazione di proprietà sulla quale intende realizzare, dopo aver ottenuto tutte le concessioni necessarie, il fabbricato artigianale al servizio dell'attività edile in essere. In particolare l'edificio sorgerà lungo la via Campagna di Sotto n.1, lotto collocato a sud-est rispetto al capoluogo comunale.

Il terreno aziendale non ricade in area sottoposta a vincolo ambientale, né di altro vincolo, come si evince nella tavola dei Vincoli. L'area di proprietà è attualmente libera, i mezzi dell'azienda edile sono a cielo aperto e non riparati dal tempo e dalle intemperie, anche il materiale utilizzato nei cantieri non è coperto, e manca un'area dedicata alla parte amministrativa come uffici e servizi igienici.

L'area di proprietà come detto fa parte di un unico lotto sul quale già sorge l'immobile residenziale dei committenti, lotto che si sviluppa in verticale, stretto e lungo, dove la restante area libera accoglierà la futura realizzazione del capannone artigianale, in quanto le sopravvenute necessità aziendali hanno reso indispensabile l'attivazione di uno Sportello Unico Attività produttive finalizzato alla realizzazione della struttura di servizio appunto dell'attività in essere.

Il progetto, prevede la realizzazione di una struttura artigianale per varie esigenze aziendali che meglio saranno descritte di seguito. In particolare si prevede la realizzazione di una struttura da utilizzare quale ricovero per i mezzi e attrezzi edili (es veicoli e altre attrezzature) che sono impiegati per l'uso quotidiano legato all'attività edile.

L'intervento prevede la realizzazione della struttura artigianale, in deroga alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti in quanto gli indici di densità edilizia sono stati modificati con l'approvazione del nuovo Pgt, non consentendo più la realizzazione di tale capannone, e pertanto se ne richiede la deroga in riferimento alla concessione edilizia originaria PDC P-301-2010 del 12-11-2010). La struttura è stata progettata nel seguente modo: al piano terreno sono ubicati dei modesti uffici legati all'attività, con relativo spogliatoio e servizi igienici, una porzione a garage per il ricovero degli automezzi aziendali; mentre il piano soppalcato, sarà adibito a magazzino dei materiali edili. L'opera è di forma e tipologia semplice, simile a quella approvata, assemblata con pannelli prefabbricati in calcestruzzo; i serramenti sono di tipo tradizionale, mentre per quanto riguarda la copertura è in coppi tipo antico completata da canali di gronda in lamiera pre-verniciata RAL 7045, installazione di pannelli fotovoltaici. Rispetto a quanto già autorizzato, la nuova versione del fabbricato si differenzia solo per la struttura di copertura che ora è prevista con un unico colmo, la sagoma in pianta è pressoché identica.

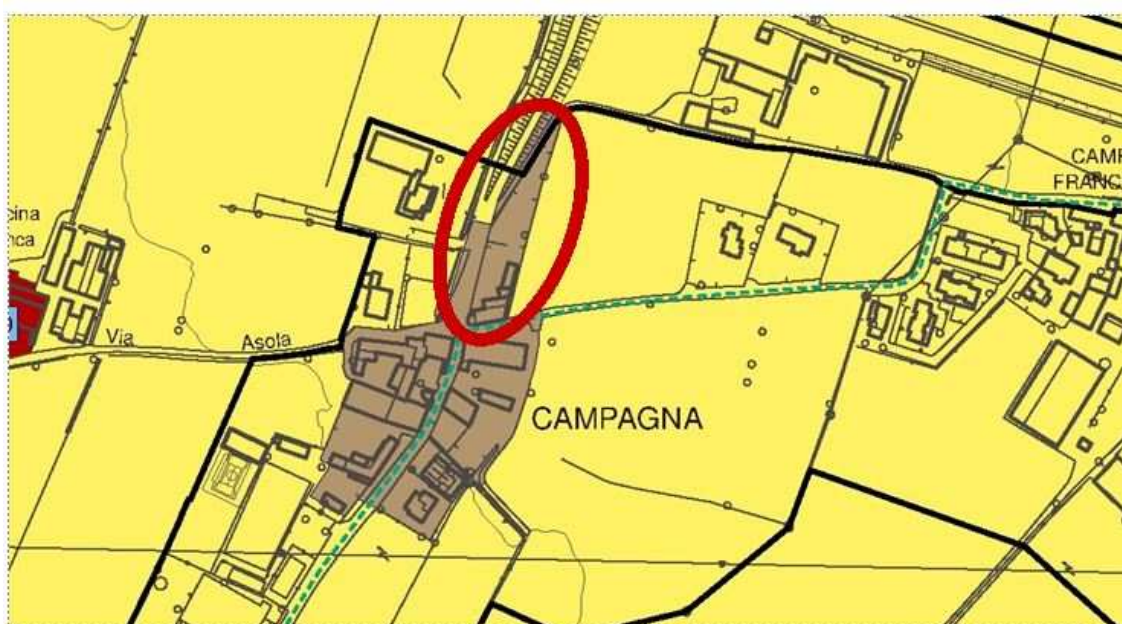
Sotto il profilo ambientale, nella valutazione paesistica del progetto in relazione alle classi di sensibilità nel PGT Comunale (articolo 6 del Documento di Piano – Quadro ricognitivo e conoscitivo, analisi paesistica ed indirizzi), **il lotto è classificato con sensibilità paesistica n.3 media.**

In particolare, dall'analisi paesistica, il lotto ricade in classe 3, con riferimento alla tavola 10 dell'Analisi Paesistica Comunale, ovvero sensibilità paesistica media.

Classe di sensibilità 3. (sensibilità paesistica media)

Assegnata alle aree di valore paesistico, storico e ambientale diffuso, come riconoscimento di un valore e di una necessità di tutela di tali ambiti in quanto portatori di un'identità riconoscibile dal fruitore del paesaggio; si tratta di alcuni nuclei di antica formazione, di grandi aree agricole che si evidenziano per qualità ed omogeneità (in particolare se adiacenti ai nuclei antichi, proprio al fine della riconoscibilità del territorio). Sono qui comprese anche aree di elevata percezione poste al limite del continuum urbanizzato ed ambiti urbani rappresentativi. Rientrano in questa classe la vasta area di cordoni morenici che per le loro caratteristiche morfologiche meritano di essere tutelate e valorizzate maggiormente rispetto all'intorno. Ricadono nella medesima classe anche le piccole coltivazioni a vigneto, uliveto e frutteto localizzati nell'immediata vicinanza dei centri abitati o inglobati negli stessi

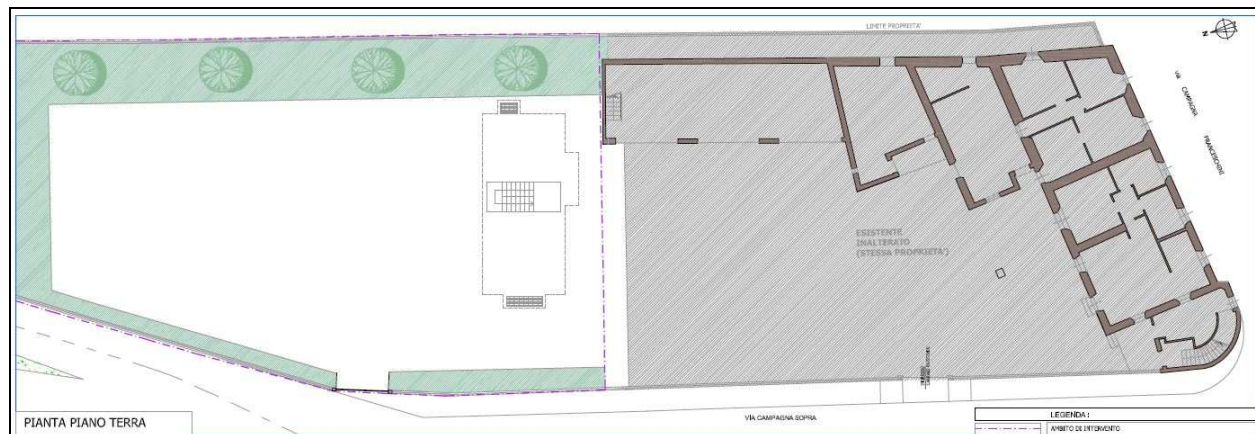
L'intervento avrà luogo in un contesto a destinazione prevalentemente produttiva. La zona non ricade all'interno del Vincolo Ambientale. Le opere consistono nella realizzazione di un capannone artigianale in deroga alle normative del Pgt, atto a soddisfare le nuove esigenze lavorative del committente. L'intervento non modifica l'andamento e lo stato dei luoghi: sotto il profilo ambientale, si può affermare che anche la variante di progetto si inserisce in modo adeguato e corretto nel contesto produttivo preesistente senza alterarne i caratteri.



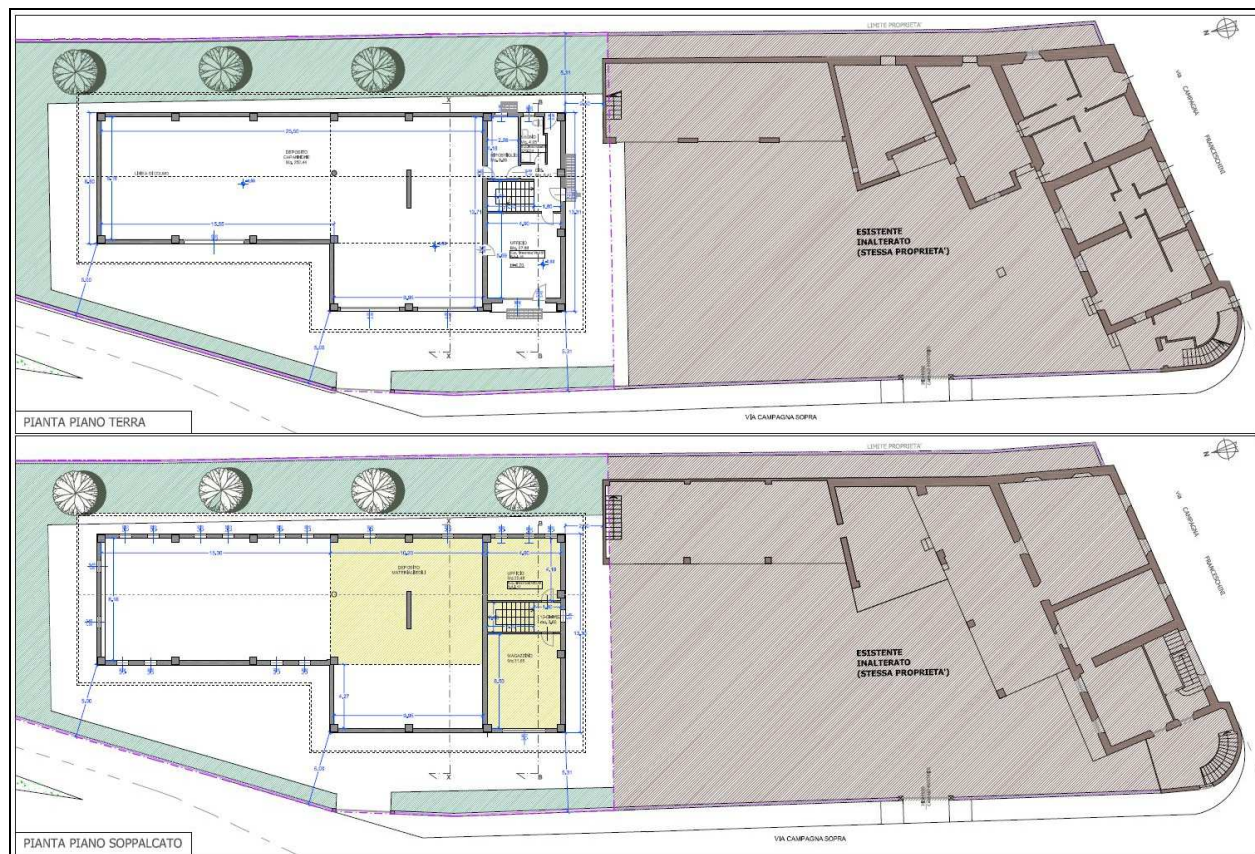


A seguire si riporta, planimetria dell'area oggetto di SUAP, situazione Vigente e situazione Variato.

Estratto planimetria stato di fatto.



Estratto planimetria stato variato.





4.3 Consumo di suolo analisi.

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale numero 31 del 2014 "disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato", ed in particolare il regime transitorio (articolo 5 della citata legge), in attesa dell'adeguamento dei piani PTR e PTCP, consente ai Comuni di approvare esclusivamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, tali da non comportare nuovo consumo di suolo **fatte salve due eccezioni puntualmente indicate ovvero gli adempimenti di attività economiche già esistenti ed i progetti di cui all'articolo 97 della Legge Regionale 12|2005 e le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma di valenza regionale.**

Il **Piano Territoriale Regionale (PTR)** è stato **effettivamente integrato ai sensi della LR 31/2014 con delibera di Consiglio Regionale n. 411 del 19 dicembre 2018**, entrata in vigore il **13 marzo 2019** con pubblicazione sul BURL. Tale integrazione costituisce il riferimento per l'adeguamento dei PTCP/PTM e dei PGT ed è stata **aggiornata nel 2021** con successiva deliberazione regionale.

Nelle tavole allegate all'integrazione del PTR sono individuati gli ambiti territoriali omogenei, che per l'area in questione individuano l'area "Riviera Gardesana e morene del Garda". Gli ambiti omogenei sono articolazioni territoriali espressione di ambiti relazioni, caratteri socio-economici, geografici, storici e culturali omogenei adeguati a consentire l'attuazione della Legge Regionale 31/2014.

TAVOLA Integrazione al PTR	AREA DI INTERESSE	VERIFICA
02.A2 Elementi di valore emergenti	Nessun elemento interferente	Nessun elemento interferente
02.A2 Elementi di valore emergenti	Nessun elemento interferente	Nessun elemento interferente
02.A3 Elementi identitari del sistema rurale	Agricoltura periurbana presenza diffusa o prevalente – seminativi semplici	L'impatto sul sistema evidenziato derivante dall'intervento data anche la modesta entità si ritiene non rilevante
02.A4 Elementi originari della struttura territoriale	Il lotto è interessato da superficie urbanizzata. Terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione limitrofi calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia urbanistica per funzioni antropiche	L'impatto sul sistema evidenziato derivante dall'intervento data anche la modesta entità si ritiene non rilevante
02.A5 Evoluzione dei processi insediativi	Nessun elemento interferente	Nessun elemento interferente
02.A6 Densità e caratteri insediativi	Nessun elemento interferente	Nessun elemento interferente



TAVOLA Integrazione al PTR	AREA DI INTERESSE	VERIFICA
02.A7. Sistema infrastrutturale esistente e di progetto	Non sono segnalate reti della viabilità esistenti o di progetto sull'area di interesse	Nessun elemento interferente
02.A8 Polarità PTCP e sistema di relazioni	Nessun elemento interferente	Nessun elemento interferente
03. B Qualità dei suoli agricoli	Agricoltura periurbana	L'impatto sul sistema evidenziato derivante dall'intervento data anche la modesta entità si ritiene non rilevante
04.C1 Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile.	Nessun elemento interferente	Nessun elemento interferente
04.C2 Caratterizzazione degli ambiti di trasformazione	Nessun elemento ambito segnalato	Nessun elemento interferente
04.C3 Incidenza della rigenerazione sul suolo urbanizzato	Nessun elemento interferente	Nessun elemento interferente

Nel caso specifico trattasi di progetto rientrante nell'articolo 97 della citata Legge 12 ovvero Sportello Unico Attività Produttive, ove, al punto 2 si precisa che alla conferenza servizi viene invitata la provincia ai fini della valutazione della compatibilità del progetto con il proprio piano territoriale.

Pertanto in virtù di quanto esposto, l'intervento urbanistico proposto mezzo SUAP risulta rispettoso alle disposizioni della Legge Regionale 31 del 2014 ovvero varianti consentite ad approvazione Comunale di cui all'articolo 97 della Legge Regionale 12/2005 anche con riferimento alle successive modifiche ed integrazioni apportate con l'aggiornamento del PTR.



5. Verifica di coerenza con il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento

5.1 Piano conoscitivo – I piani sovraordinati.

Il SUAP Sportello Unico Attività produttive depositato e di cui è stato dato avvio del procedimento con delibera del Comune di Lonato del Garda comporta una variazione del PGT Vigente.

In merito alla definizione del quadro conoscitivo delle tematiche ambientali connesse, la richiesta di SUAP depositato, è supportata da specifiche analisi e documenti elaborati nell'ambito della procedura ed in particolare:

- Le tavole allegate alla richiesta di attivazione del SUAP
- Il PGT Vigente del Comune di Lonato del Garda, con tutta la documentazione correlata e di riferimento ovvero il Documento di Piano, il Piano delle Regole, lo Studio Geologico, il Piano Paesistico Comunale, la Rete Ecologica Comunale ed il Piano acustico comunale.
- La documentazione, come ricordata anche nella delibera di avvio del procedimento del SUAP, inerente il Sito di Interesse Comunitario Rete Natura 2000 "Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere".
- I piani Sovraordinati, ovvero il Piano Paesistico Regionale, il PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, la rete ecologica.

La documentazione sopra-riportata è di riferimento e di partenza ed è la base informativa dell'analisi prodotta al fine di valutare gli effetti ambientali derivati dalla variante che si è proposta tramite SUAP.

A Seguire si riportano le indagini eseguite con riferimento alla documentazione reperita ed analizzata per l'area in esame e sulla scorta delle informazioni reperite dalle tavole e norme.

Da tale indagine è possibile sintetizzare i possibili effetti derivanti dalla realizzazione della variante sulle componenti ambientali e paesaggistiche prese in considerazione e approfondite per l'area di interesse.



5.2 PTR Piano Territoriale Regionale.

Il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Territoriale Regionale (PTR) con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 78 del 9 luglio 2013, redatto in attuazione dell'articolo 19 della Legge Regionale n. 12/2005. Il PTR ha natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale vigente e recepisce i contenuti del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), vigente in Lombardia dal 2001. Il PTR fornisce agli strumenti di pianificazione locale una visione d'insieme del territorio regionale e un quadro di riferimento unitario, consentendo alle scale di pianificazione locali di predisporre strumenti coerenti e adeguati.

Nella redazione del Piano di Governo del Territorio (PGT), i Comuni trovano nel PTR gli elementi necessari per la costruzione del quadro conoscitivo e orientativo dello scenario strategico di piano, nonché indicazioni immediatamente operative e strumenti messi a disposizione dal PTR per il perseguimento dei propri obiettivi di pianificazione

Lonato del Garda rientra nell'**Ambito Territoriale Omogeneo "Riviera Gardesana e Morene del Garda"** del PTR integrato ai sensi della L.R. 31/2014. La **normativa regionale** (LR 12/2005, LR 31/2014) prevede che **documentazione relativa a piani o varianti urbanistiche** che incidono sugli **obiettivi prioritari regionali o sovra-regionali** debba essere trasmessa alla Regione per parere o intesa. Pertanto, per Lonato del Garda, **un SUAP in variante** che ricada in aree incluse negli obiettivi prioritari del PTR (Laghi Insubrici, bacini di rilevanza regionale) **deve essere trasmesso alla Regione** per gli adempimenti di competenza

Il Piano Paesaggistico Regionale diviene sezione specifica del PTR e le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR al fine di salvaguardare gli ambiti ed i sistemi di maggiore rilevanza regionale: laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti UNESCO, percorsi e luoghi di valore panoramico e di fruizione del paesaggio.

Il PTR è costituito da :

- Relazione Generale con contenuti e obiettivi
- Quadro di riferimento Paesaggistico che introduce nuovi significati elaborati e aggiorna i repertori esistenti
- Cartografia di piano
- Normativa di indirizzo

La cartografia di piano è costituita dalle seguenti tavole, di cui si riportano gli estratti ed i riferimenti per la zona di interesse della presente variante.

Tavola A. Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio.

Tavola B. Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

Tavola C. Istituzioni per la tutela della natura

Tavola D. Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

Tavola D1. Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici

Tavola E. Viabilità di rilevanza paesaggistica

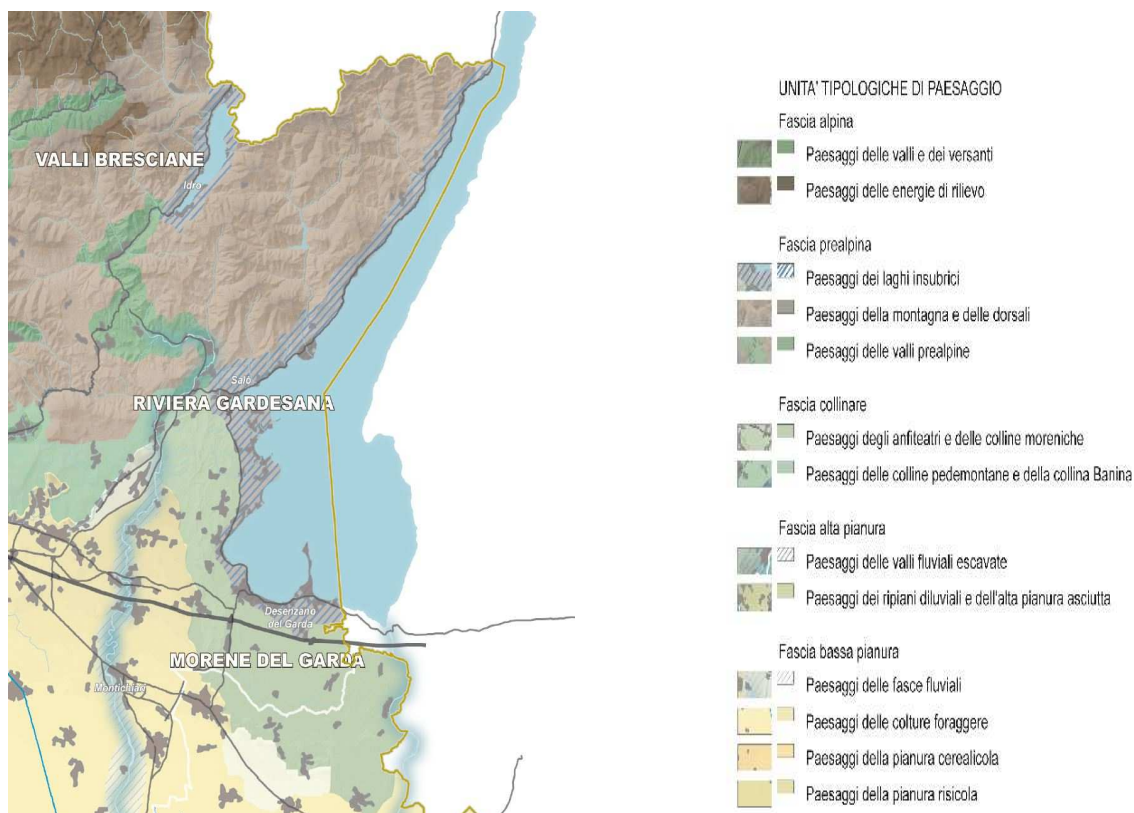
Tavola F. Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale

Tavola G. Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale.

Tavola H. Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti

Tavole I(a,b,c,d,e,f,g) quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge.

La **tavola A** classifica il territorio regionale in “unità tipologiche di paesaggio” corredate da descrizione e definizione di specifici indirizzi di tutela;



IL territorio comunale di Lonato del Garda in cui si colloca l'area oggetto della presente variante, si trova per quanto alle tavole del PPR tavola A “Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio” in fascia collinare – Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche.

Tavola B. Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico.

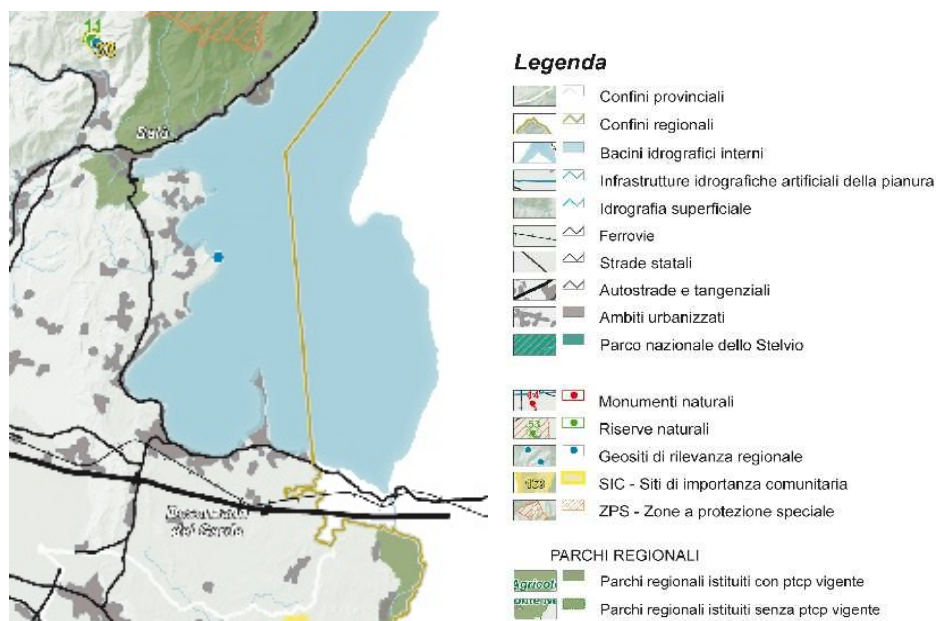


Legenda

- Confini provinciali
 - Confini regionali
 - Luoghi dell'identità regionale
 - Paesaggi agrari tradizionali
 - Geositi di rilevanza regionale
 - Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità
 - Strade panoramiche - [vedi anche Tav. E]
 - Linee di navigazione
 - Tracciati guida paesaggistici - [vedi anche Tav. E]
 - Belvedere - [vedi anche Tav. E]
 - Visuali sensibili - [vedi anche Tav. E]
 - Punti di osservazione del paesaggio lombardo - [art. 27, comma 4]
 - Tracciati stradali di riferimento
 - Bacini idrografici interni
 - Ferrovie
 - Ambiti urbanizzati
 - Idrografia superficiale
 - Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
- AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE**
- Della montagna
 - Dell'Oltrepò
 - Della pianura

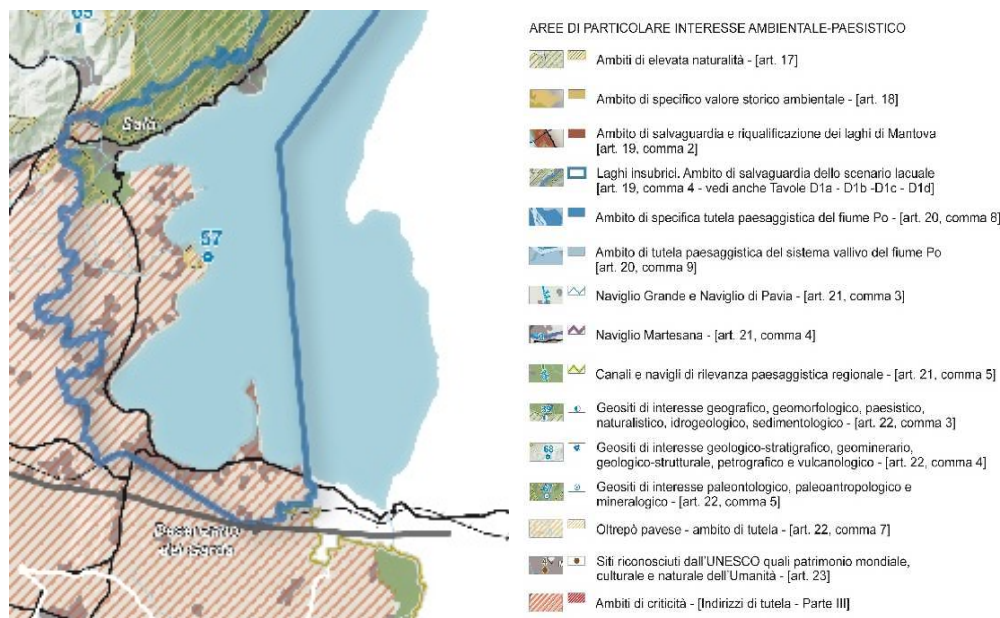
Per quanto alla tavola B “Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico” non viene evidenziata alcuna componente per l’area in oggetto nel PPR.

Tavola C. Istituzioni per la tutela della natura.



Per quanto alla tavola C “Istituzioni per la tutela della natura” non viene evidenziata alcuna componente per l’area in oggetto nel PPR.

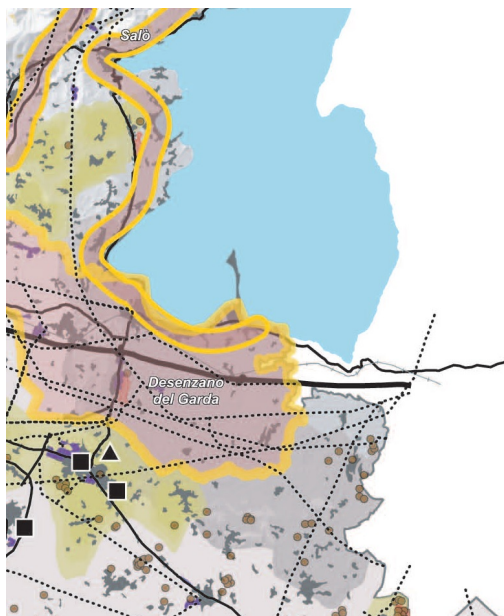
La **tavola D** classifica il quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale.



Per quanto la tavola D “disciplina paesaggistica regionale”, l’area oggetto della richiesta di variante proposta con il SUAP depositato, ricade in Ambiti di criticità, indirizzi di tutela PARTE III.

La **tavola E**, classifica la “Viabilità di rilevanza paesaggistica”, che per quanto riguarda l’area in esame nessuna componente viene intercettata.

La **tavola F**, ha come oggetto la “Riqualficazione paesistica ambiti ed aree di attenzione regionale”.



2. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI

-  Ambiti del “Sistema metropolitano lombardo” con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par. 2.1]
-  Conurbazioni lineari (lungo i tracciati, di fondovalle, lacuale, ...) [par. 2.2]
-  Aeroporti - [par. 2.3]
-  Rete autostradale - [par. 2.3]
-  Elettrodotti - [par. 2.3]
-  Principali centri commerciali - [par. 2.4]
-  Multisale cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4]
-  Aree industriali-logistiche - [par. 2.5]
-  Ambiti sciabili (per numero di impianti) - [par. 2.6]
-  Ambiti estrattivi in attività - [par. 2.7]
-  Impianti di smaltimento e recupero rifiuti - [par. 2.8]

La zona di interesse è qualificata nella **tavola F** quale nelle aree e ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione pratiche e usi urbani e nello specifico ambiti del “Sistema metropolitano lombardo” con forte presenza di aree di frangia destrutturate par. 2.1.



La Tavola G, individua il “Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica, ed anche in tale caso, l’area di interesse si colloca all’interno di aree e ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani nell’ambito del “Sistema metropolitano lombardo “ con forte presenza di aree di frangia destrutturate par. 2.1.

Per quanto alla **tavola I** “Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge, articoli 136 e 142 del DLGS 42/04, non viene intercettata alcuna componente per quanto all’area di interesse.

Pertanto, per quanto riguarda l’area in esame e la variante proposta tramite SUAP, non si evidenziano particolari elementi ostativi alla autorizzazione di quanto previsto dal progetto, valutando gli elementi segnalati nelle tavole del PTR.



5.3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, di seguito denominato PTCP, unitamente ed in coordinamento con gli altri piani a valenza territoriale di livello regionale, provinciale e comunale, costituisce strumento per il governo del territorio in conformità con i principi e i contenuti previsti all'art. 20 del D.lgs 267/2000 e alla legge regionale 11 marzo 2005, n.12, e s.m.i. 2. A tal fine il PTCP, ai sensi dell'art. 15 della LR 12/05:

- a) definisce gli obiettivi di governo del territorio per gli aspetti di interesse provinciale e sovracomunale;
- b) è atto di indirizzo per la programmazione socio-economica della provincia;
- c) definisce il quadro conoscitivo del proprio territorio risultante dalle trasformazioni avvenute;
- d) recepisce e approfondisce i contenuti della programmazione regionale proponendo le necessarie modifiche o integrazioni;
- e) raccorda i piani di settore di competenza provinciale;
- f) individua il programma e la localizzazione delle maggiori infrastrutture e i relativi corridoi tecnologici e criteri di inserimento ambientale e paesaggistico;
- g) indica gli elementi orientativi e i contenuti minimi per la pianificazione comunale, nonché indicazioni puntuali per le trasformazioni di portata sovracomunale;
- h) indica modalità per il coordinamento tra le pianificazioni dei comuni, prevedendo anche forme compensative e finanziarie;
- i) individua ambiti territoriali per l'attuazione del PTCP anche attraverso la perequazione territoriale e la compartecipazione dei proventi derivanti dai contributi di costruzione;
- j) definisce l'assetto idrogeologico del territorio in ordine alla tutela ambientale, assetto idrogeologico e difesa del suolo;
- k) per la parte di tutela paesaggistica, ha efficacia di piano paesaggistico-ambientale, individua le previsioni atte a raggiungere gli obiettivi del piano territoriale regionale e può individuare ambiti in cui risulti opportuna l'istituzione di parchi locali di interesse sovracomunale

Si riportano a seguire gli estratti delle tavole di riferimento analizzate per quanto alla variante richiesta, con le considerazioni circa gli effetti della variante rispetto alle criticità evidenziate nella documentazione esaminata.

Tuttavia, **ci sono modifiche normative sopravvenute** (ad esempio con la **LR 15/2024**) che integrano e aggiornano parti del quadro normativo regionale, con implicazioni operative per i PTCP e la pianificazione provinciale

Tavola. 1. “Struttura e mobilità” ambiti territoriali. In merito a tale tavola, l’area non intercetta alcuna componente, dall’esame del Geoportale, con riferimento alla tavola 1 Struttura, non vengono evidenziati elementi.

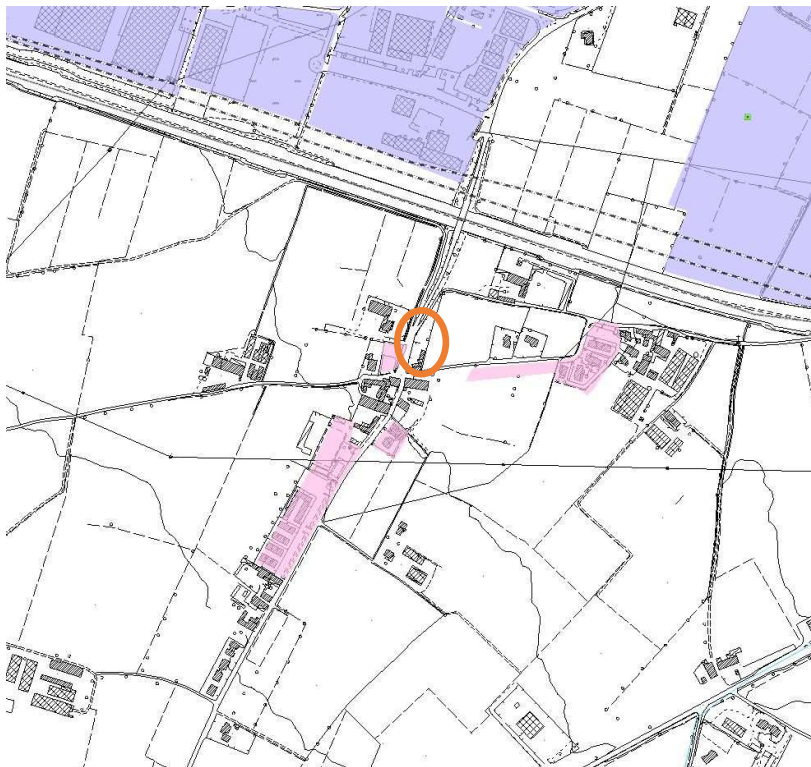


Tavola 2.1 Unità di paesaggio.

Per quanto alla componente Unità di paesaggio, l’area in esame, è collocata all’interno della fascia “Alta pianura asciutta da Montichiari a Bedizzole”.

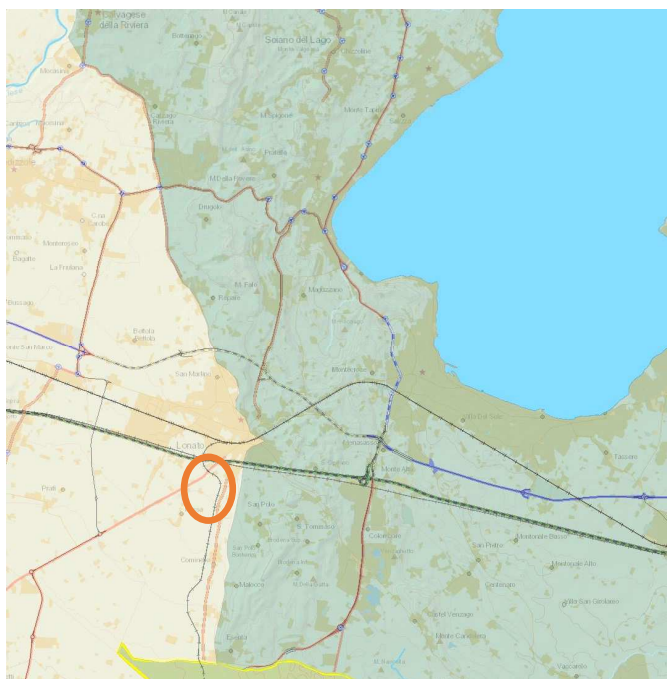
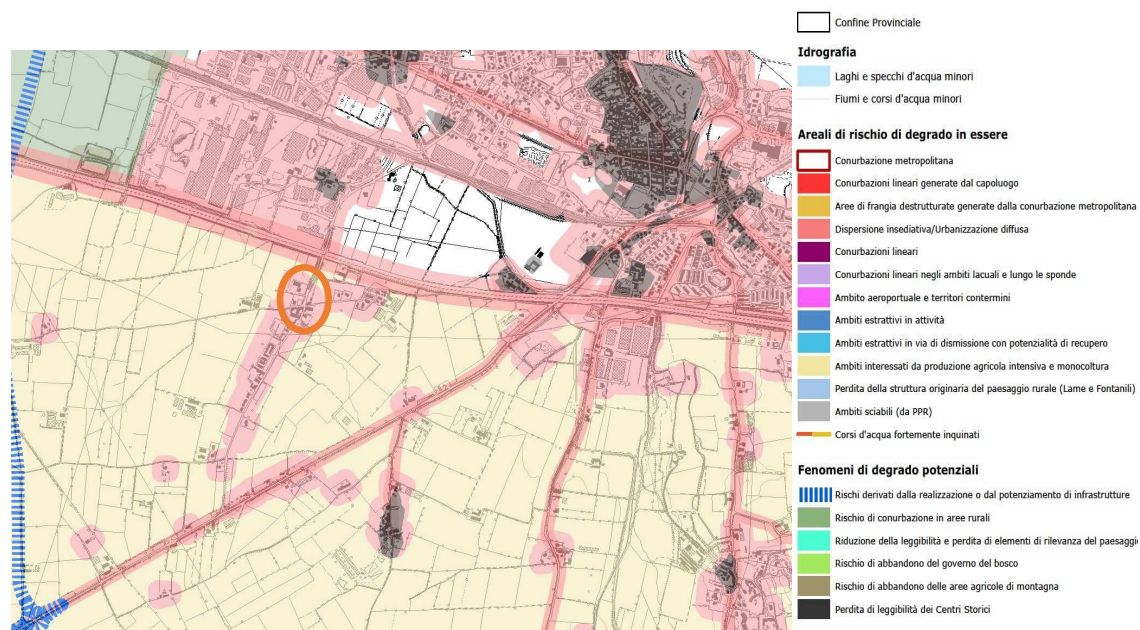


Tavola 2.2 Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio.

Per quanto alla componente tavola 2.2 si specifica che la zona non ricade in nessun ambito.

Tavola 2.3 – 2.4 Fenomeni di degrado del paesaggio

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, per quanto riguarda l'area di interesse e la specifica variante di cui trattasi alla tavola 2.3 "fenomeni di degrado del paesaggio" individua la zona come ambito interessato da produzione agricola intensiva e monocultura ai limiti di aree ad urbanizzazione diffusa.



Rispetto a quanto individuato nella tavola di Piano, si evidenzia che la variante prevista non è in contrasto con le disposizioni in materia, l'area attualmente risulta libera, con tale declinazione anche una volta attivato e realizzato il compendio previsto con il SUAP che consentirà la realizzazione della struttura di supporto all'attività edile dei Committenti. Con riferimento alla tavola 2.4 "Fenomeni di degrado del paesaggio", elementi puntuali degradati e a rischio di degrado, emerge che l'area non è interessata da fenomeni specifici.

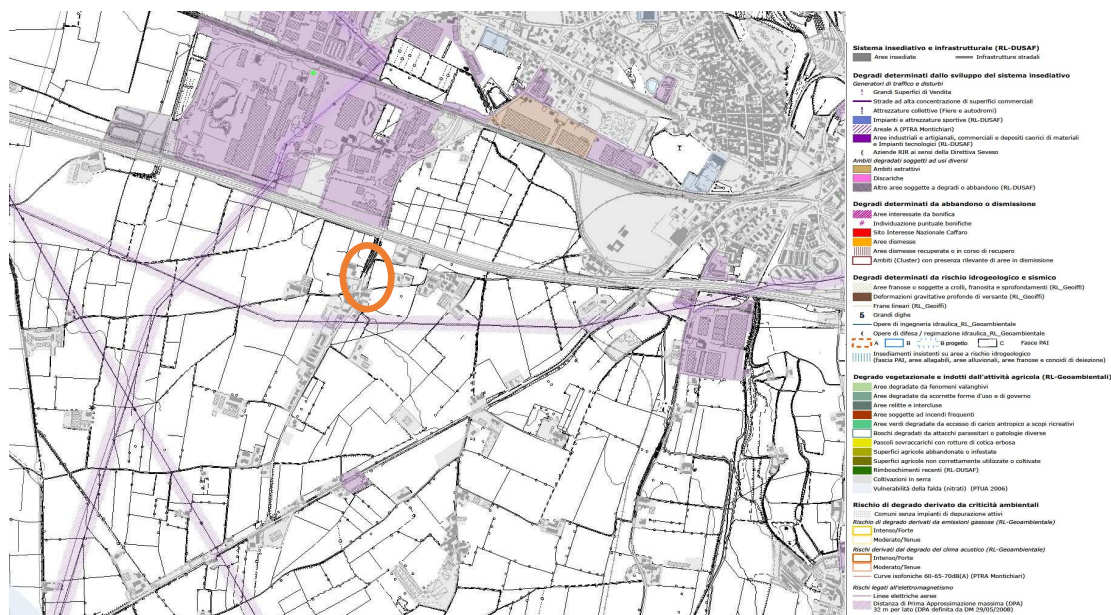
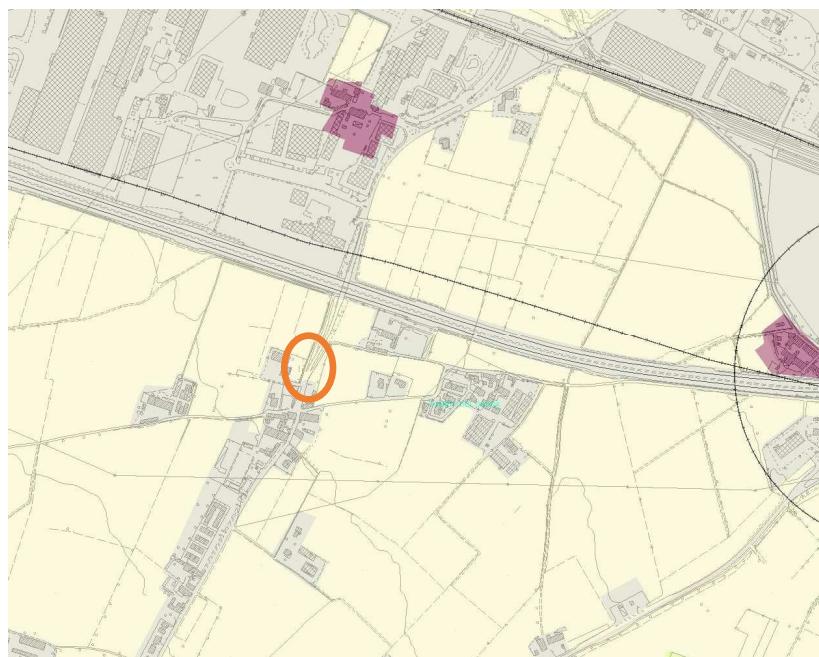


Tavola 2.6 Rete verde paesaggistica.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, per quanto riguarda l'area in esame ed alla componente "Rete verde paesaggistica" pare non rientrare nella rete di primo livello della RER inclusi nella Rete Natura 2000 con riferimento agli Ambiti della rete ecologica provinciale. (vedi anche ingrandimento della tavola 4). Per quanto riguarda invece gli ambiti specifici della rete verde paesaggistica rientra negli ambiti dei paesaggi rurali di transizione.





AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	
TIPOLOGIA	RIFERIMENTAZIONI
 Elementi di primo livello della RER, inclusi i siti della Rete Natura 2000	Cfr. Tav. 4 Rete ecologica e Articoli delle NGA riferiti alla Rete Ecologica Provinciale
 Aree ad elevato naturalistico	
 Aree naturali di completamento	
 Corridoi ecologici primari	
 Corridoi ecologici secondari	
AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALI E PLIS	
TIPOLOGIA	RIFERIMENTAZIONI
 Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale	Potenziamento degli elementi di naturalità diffusa nel rispetto della struttura paesistica originaria
 PLIS	Cfr. Articoli delle NGA della Rete Ecologica Provinciale
AMBITI SPECIFICI DELLA RETE VERDE PAESAGGISTICA: tutela/valorizzazione	
TIPOLOGIA	RIFERIMENTAZIONI
 Nodi strategici delle valli fluviali	Attivazione di processi complessivi di riqualificazione
 Ambiti fortemente antropizzati delle valli fluviali	Riqualificazione delle aree agricole frammentate e/o residuali
 Ambiti dei paesaggi rurali tradizionali della Franciacorta e del Lugana	Contenimento del consumo di suolo e potenziamento dei caratteri identitari
 Ambiti rurali di frangia urbana	Contenimento del consumo di suolo e ricomposizione del paesaggio locale
 Ambiti dei paesaggi rurali di transizione	Contenimento del consumo di suolo, potenziamento delle connessioni con gli ambiti a contorno
 Elementi di rilevanza paesaggistica	Contenimento della pressione antropica, attivazione di processi di riqualificazione
 Margini delle conurbazioni	Contestualizzazione, ricomposizione e riqualificazione
 Territorio interessato da potenziamento e nuove strade	Predisposizione di scenari di riqualificazione paesistica complessiva
 Tratti stradali ad alta interferenza con il mosaico paesistico ambientale	Attivazione di interventi di mitigazione e di ricomposizione del paesaggio
 Domini sciaboli da PTC	Riqualificazione delle aree interessate. Cfr. Tav. 1 Struttura e mobilità e Articoli delle NGA riferiti
 Elementi di potenziale valore paesistico	Attivazione di processi di rigenerazione urbana e costruzione di nuovi paesaggi di qualità

Tavola 2.7 Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale per questa componente individua per quanto all'area di interesse "ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della pianificazione paesaggistica Regionale", ambiti di criticità (PPR, Indirizzi di tutela PARTE III).

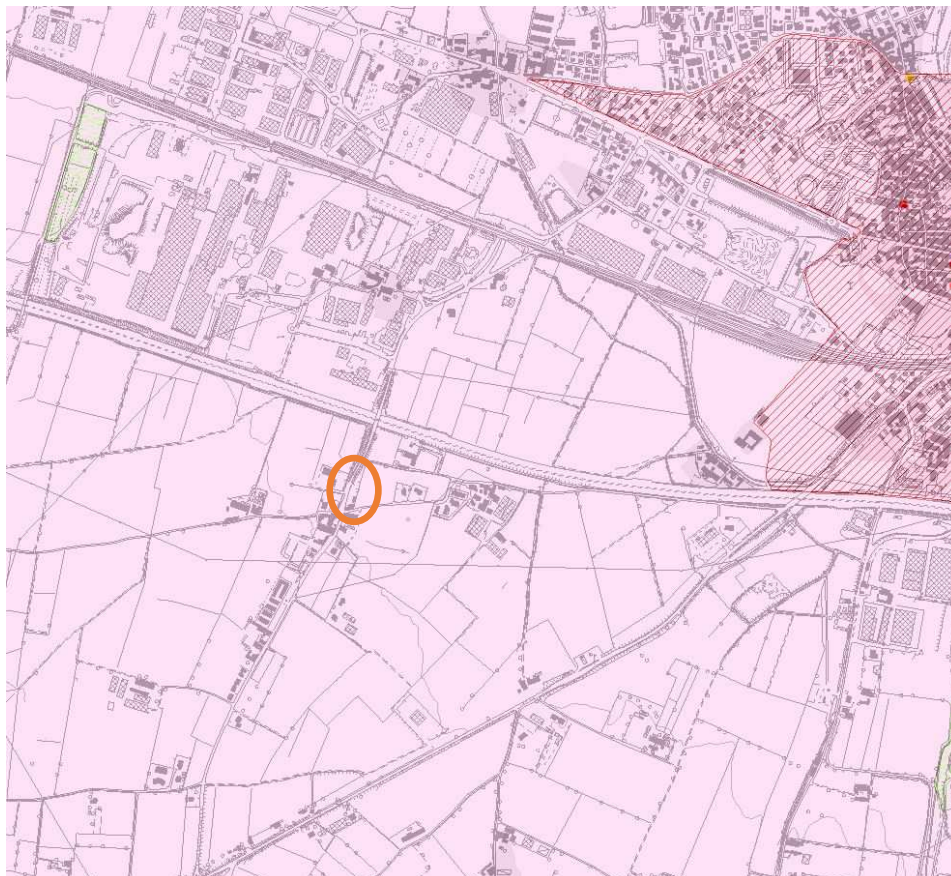




Tavola 3.1 “Ambiente e rischi”.

Dall’aggiornamento del PTCP della Provincia di Brescia, in riferimento alla tavola “Ambiente e rischi” emerge che l’area in oggetto non è sottoposta ed interessata ad alcun elemento di rischio.

Tavola 3.3 “Pressioni e sensibilità ambientali”.

L’ambito non intercetta alcuna componente.

Tavola 4 “Rete ecologica provinciale”.

L’ambito si colloca all’interno delle ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa

Tavola 5.2 “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico”

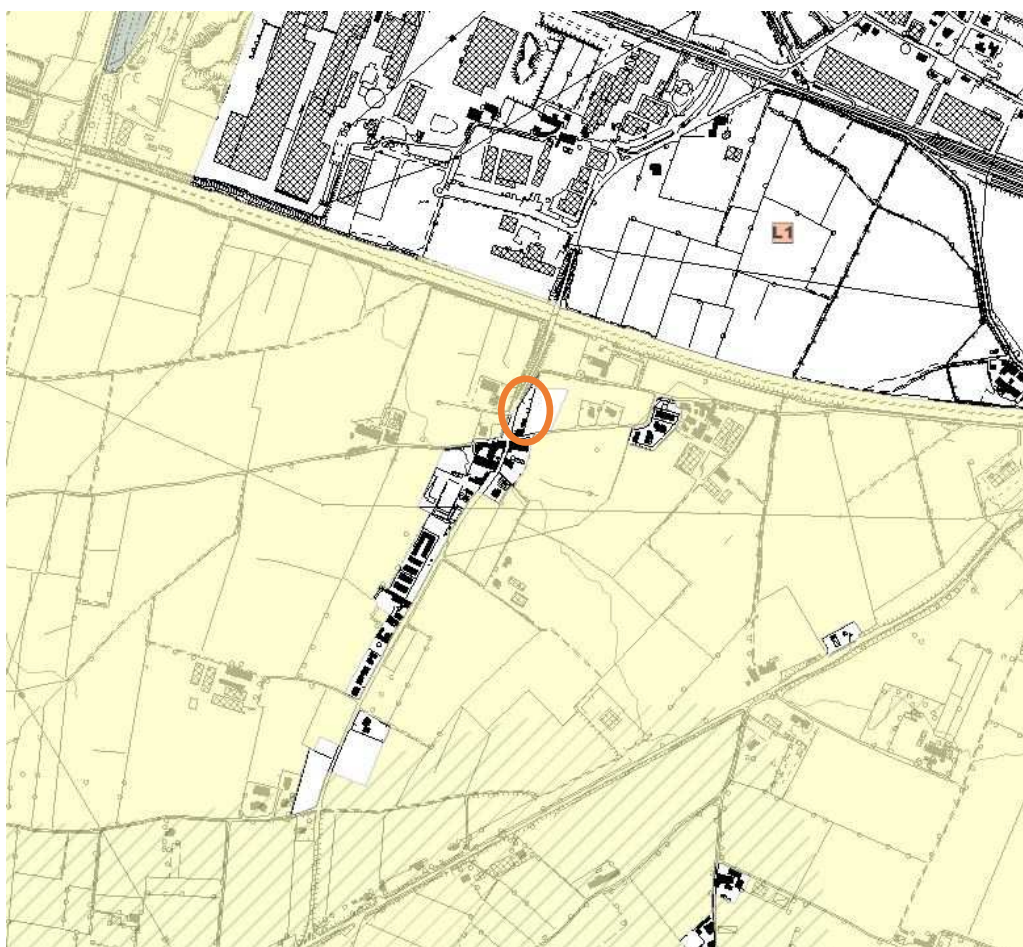
Dall’aggiornamento del PTCP della Provincia di Brescia, nella tavola 5.2 sono individuati gli Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico. Il PTCP individua infatti gli ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico, di cui all’articolo 15 della Legge 12. Tale individuazione riguarda il suolo agricolo, ovvero l’insieme delle aree di fatto utilizzate per l’attività agricola, comunque libere da edificazioni e da infrastrutture, suscettibili di utilizzazione agricola, ad esclusione delle attività forestali. Essa discende dall’interazione tra la fertilità dei suoli, le componenti dominanti di uso agricolo e la rilevanza socio-economica e turistico ricreativa delle attività agricole nei marco-sistemi territoriali della pianura, della collina e della montagna.

Per quanto riguarda l’area di interesse, l’Area interessata dal Progetto si precisa che non rientra all’interno delle “Aree Agricole Strategiche del territorio” nella cartografia di PTCP e negli ambiti di elevata naturalità.

La variante che si propone è compatibile con quanto previsto ed illustrato dalle citate norme di riferimento del PPR e del PTCP ove sono richiamate.

Il SUAP previsto, nasce dalle finalità aziendali della Azienda Edile Committente e connesse alle esigenze aziendali di valorizzazione e crescita dell'area di proprietà.

La struttura di cui alla variante SUAP è necessaria per le finalità aziendali ed è compatibile con quanto previsto dalle normative del PTR e PTCP come analizzate.



AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)

A riepilogo dell'indagine delle componenti del PTCP esaminate, si precisa che la variante proposta tramite il SUAP, interseca elementi non particolarmente connotativi dello strumento sovraordinato di carattere provinciale ovvero il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e la variante non è quindi in contrasto con gli indirizzi normativi e gli obiettivi propri dello strumento di pianificazione preordinata.

5.4 Piano del traffico e della viabilità EXTRAURBANA PTVE

Il PTVE è uno strumento di pianificazione introdotto dal Nuovo codice della strada il cui campo di studio è riferito alla maglia extraurbana provinciale e al sistema della mobilità su gamma non di linea.

Gli obiettivi del Piano sono definiti dal Codice stesso e rispondono ai principi della sostenibilità, mirando a razionalizzare l'uso delle risorse attuali attraverso la gestione ottimale delle infrastrutture esistenti: migliorare le condizioni di circolazione e di sicurezza stradale e ridurre l'inquinamento acustico ed atmosferico, nell'ottica del risparmio energetico e del rispetto dei valori ambientali.

Per raggiungere tali obiettivi, è stato assunto il principio della gerarchizzazione e specializzazione della rete viaria in applicazione al Codice della strada, ricercando condizioni di compatibilità tra esigenze di accessibilità e caratteristiche insediative ed ambientali del territorio. Mediante la classificazione funzionale la rete è stata distinta in primaria/principale (destinata primariamente al transito), secondaria (con funzione di penetrazione dei singoli ambiti territoriali) e locale, con funzione di accesso ai centri abitati.



L'area di interesse e sottoposta alla procedura di variante, si trova nella Frazione Campagna del Comune di Lonato del Garda, non interessata dalla viabilità principale; nello specifico l'area non risulta in contrasto con gli obiettivi di pianificazione e le previsioni del Piano della Viabilità esaminato e non vi sono interventi previsti per l'area in esame.



6. Analisi delle componenti ambientali e paesaggistiche dell'ambito di interesse e oggetto di SUAP Sportello Unico attività Produttive.

6.1 Analisi delle componenti ambientali e naturali.

L'analisi delle componenti ambientali di riferimento inerenti lo stato dell'ambiente fa riferimento ai sistemi aria, acqua e suolo. L'analisi del sistema naturale mira invece ad esaminare le tematiche relative alle componenti naturali ovvero, riserve, parchi naturali, particolarità naturalistiche, geologiche, filari o reti ecologiche. Il riferimento a tale aspetto è la direttiva europea 92/43/EEC relativa alla conservazione degli habitat naturali della flora e della fauna selvatiche.

La Direttiva del Consiglio del 21 maggio 1992 Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche detta Direttiva "Habitat", e la Direttiva Uccelli costituiscono il cuore della politica comunitaria in materia di conservazione della biodiversità e sono la base legale su cui si fonda Natura 2000.

Scopo della Direttiva Habitat è "salvaguardare la biodiversità mediante la conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche nel territorio europeo degli Stati membri al quale si applica il trattato" (art 2). Per il raggiungimento di questo obiettivo la Direttiva stabilisce misure volte ad assicurare il mantenimento o il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, degli habitat e delle specie di interesse comunitario elencati nei suoi allegati.

La Direttiva è costruita intorno a due pilastri: la rete ecologica Natura 2000, costituita da siti mirati alla conservazione di habitat e specie elencati rispettivamente negli allegati I e II, e il regime di tutela delle specie elencate negli allegati IV e V.

La Direttiva stabilisce norme per la gestione dei siti Natura 2000 e la valutazione d'incidenza (art 6), il finanziamento (art 8), il monitoraggio e l'elaborazione di rapporti nazionali sull'attuazione delle disposizioni della Direttiva (articoli 11 e 17), e il rilascio di eventuali deroghe (art. 16). Riconosce inoltre l'importanza degli elementi del paesaggio che svolgono un ruolo di connessione ecologica per la flora e la fauna selvatiche (art. 10).

Il recepimento della Direttiva è avvenuto in Italia nel 1997 attraverso il Regolamento D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 (pdf, 53 KB) modificato ed integrato dal D.P.R. 120 del 12 marzo 2003 (pdf, 61 KB).

Per le attività del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare relative alla conservazione delle specie di interesse comunitario, si veda la sezione Tutela della flora e della fauna.

Il territorio in esame che ricade nel Comune di Lonato del Garda, non è soggetto a siti che concorrono a formare la Rete Natura 2000 ovvero i SIC Siti di Interesse Comunitario o le Zone a Protezione Speciale. Va detto però che il Comune di Lonato, è contermino a quello di Castiglione delle Stiviere che è sottoposto a SIC Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere e pertanto tale aspetto sarà esaminato in specifico capitolo a seguire. Si riporta a seguire pertanto l'analisi delle componenti ambientali inerenti l'area in esame e la valutazione



6.1.1 Sistema naturale. Rete ecologica Regionale RER

La rete ecologica regionale è stata definita dalla Regione Lombardia con la **deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009**, la Giunta ha approvato il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale, aggiungendo l'area alpina e prealpina. Successivamente con BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010 è stata pubblicata la versione cartacea e digitale degli elaborati.

La **Rete Ecologica Regionale** è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

La **RER**, e i criteri per la sua implementazione, forniscono al **Piano Territoriale Regionale** il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di indirizzo per i P.T.C.P. provinciali e i P.G.T./P.R.G. comunali; aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, e ad individuare le sensibilità prioritarie ed a fissare i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico; anche per quanto riguarda le Pianificazioni regionali di settore può fornire un quadro orientativo di natura naturalistica ed ecosistemica, e delle opportunità per individuare azioni di piano compatibili; fornire agli uffici deputati all'assegnazione di contributi per misure di tipo agroambientale e indicazioni di priorità spaziali per un miglioramento complessivo del sistema.

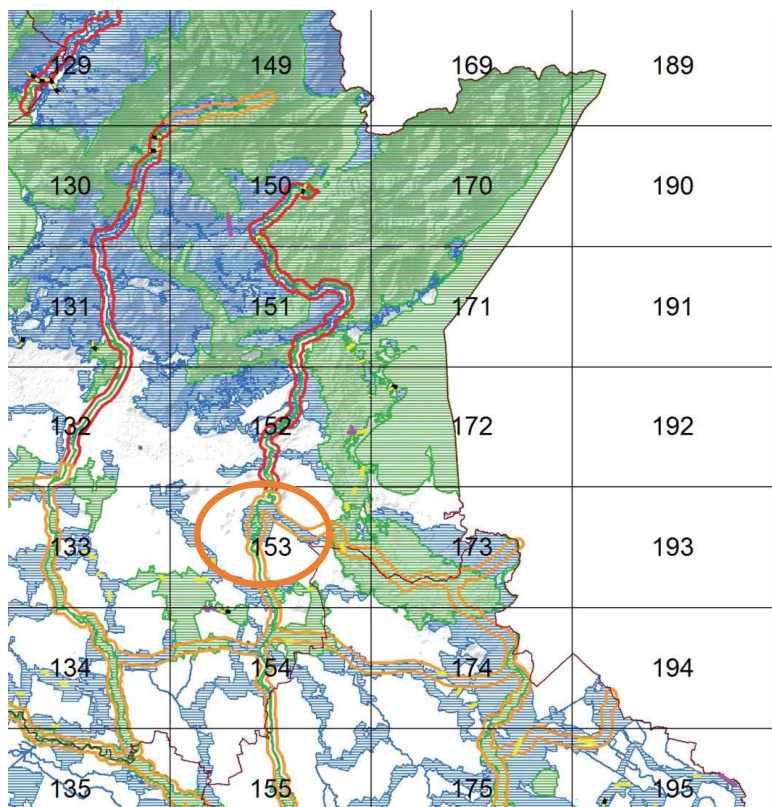
I documenti "**RER - Rete Ecologica Regionale**" illustrano la struttura della Rete e degli elementi che la costituiscono, rimandando ai settori in scala 1:25.000, in cui è suddiviso il territorio regionale.

Nella cartografia della RER, l'area di interesse si colloca tra il settore 153 CHIESE DI MONTICHIARI ed il settore 173 COLLINE MORENICHE GARDESANE. Il settore 153 è situato a Sud-Ovest del lago di Garda e compreso tra l'Area prioritaria 19 Colline Gardesane (a est), e gli elementi di primo livello dei Fontanili di Calvisano Ghedi-Leno(a Sud-Ovest) e dei Fontanili di Carpenedolo a Sud. La parte centrale è percorsa in senso longitudinale dall'Area prioritaria 18 Fiume Chiese, caratterizzata dalla presenza di aree collinari a Nord e a SUD dell'abitato di Montichiari particolarmente importanti per la teriofauna.

La parte occidentale, prettamente pianiziale è contraddistinta da zone agricole intervallate da filari e da siepi in buone condizioni di conservazione. La zona orientale rientra invece nei cordoni morenici delle colline gardesane ed è caratterizzata da mosaici colturali diversificati compenetrati con fasce significative di boschi, praterie aride, scarpate, zone umide, ed è particolarmente importante per l'avifauna nidificante e per numerose specie di orchidee e Miceti.

Il Settore 153 nella Rete Ecologica Regionale (RER) della Lombardia è denominato "Chiese di Montichiari" e coinvolge le province di Brescia (BS) e Mantova (MN). Situato a sud-ovest del lago di Garda, questo settore si colloca tra l'area prioritaria 19 (Colline Gardesane) a est e il reticolo idrografico dei Fontanili di Calvisano-Ghedi-Leno a sud-ovest, svolgendo funzioni di connessione ecologica.

La gran parte del territorio è caratterizzata dalla presenza del nucleo di territorio più esteso ricadente nell'Area prioritaria 19 Colline Gardesane, una fascia collinare con mosaici di coltura diversificati compenetrati con aree boscate, zone umide e praterie aride. Si tratta di un'area a forte caratterizzazione mediterranea ricca di mosaici culturali diversificati compenetranti.



L'area oggetto di intervento ricade all'interno degli elementi di primo livello della RER, ovvero nelle Aree prioritarie per la biodiversità n.19 Colline Gardesane e in un corridoio a bassa-moderata antropizzazione. Per tale area sono fornite le seguenti indicazioni:

1. 19 Colline Gardesane: conservazione dei boschi; conservazione dei prati (anche tramite incentivi allo sfalcio ed alla concimazione); conservazione e ripristino delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli. Fontanili di Calvisano-Ghedi-Leno e Fontanili di Carpenedolo: manutenzione dei fontanili al fine di evitarne l'interramento e per garantire la presenza delle fitocenosi caratteristiche; ripristino della vegetazione forestale circostante; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo. Ganglio "Medio Chiese" e 18 Fiume Chiese e colline di Montichiari: conservazione delle zone umide; conservazione dei boschi; mantenimento e ripristino dei processi idrogeomorfologici naturali; gestione naturalistica della rete idrica minore; mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo; mantenimento delle fasce ecotonali, delle piante vetuste e delle piante morte; gestione delle specie alloctone



2. Elementi di secondo livello Mantenimento delle siepi, mantenimento del mosaico agricolo, creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli, gestione delle specie alloctone sia terrestri che acquatiche. Interventi volti a conservare i prati stabili polifiti, le fasce ecotonali (al fine di garantire la presenza delle fitocenosi caratteristiche). Varchi: Varchi da deframmentare: 1) in comune di Ghedi, a confine con Calvisano, tra la cascina Balestre e Villaggio Belvedere, al fine di permettere il superamento della linea ferroviaria BS-Piadena; 2) in comune di Carpenedolo, a sud-est dell'abitato Novagli Mattina, per consentire l'attraversamento della strada statale che collega gli abitati di Castiglione delle Stiviere e Acquafredda; 3) tra i comuni di Castiglione delle Stiviere e Lonato, ad est dell'abitato di Esenta, al fine di deframmentare l'interruzione creata dalla strada statale che collega gli abitati di Castel Venzago e Esenta; 4) nei comuni di Desenzano del Garda e Lonato, all'altezza rispettivamente di Monte Alto e S. Cipriano, al fine di consentire il superamento dell'autostrada A4 MI-VE; 5) nel comune di Desenzano del Garda, tra Montecroce e Menasasso, per consentire l'attraversamento della linea ferroviaria MI-VE; 6) tra cascina Bredina e il Villaggio Belvedere, al fine di permettere l'attraversamento della strada statale che collega gli abitati di Villaggio Belvedere e Santellone. Varchi da mantenere: 1) in comune di Calvisano, tra cascina Colomberone e Malaga, indispensabile al collegamento ecologico del settore orientale col settore occidentale dell'area di primo livello Fontanili di Calvisano-Ghedi-Leno.
3. Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica Superfici urbanizzate: favorire interventi di deframmentazione; evitare la dispersione urbana; Infrastrutture lineari: prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con aree sorgente (Aree prioritarie) e tra aree sorgente

Elementi di criticità:

Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 – n. 4517 “Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale” per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

a) Infrastrutture lineari: presenza di una significativa matrice infrastrutturale che rende difficoltoso il mantenimento dei collegamenti ecologici in ogni direzione; ricordiamo in particolare la presenza di numerose arterie stradali, dell'autostrada A4 (MI-VE) nel settore settentrionale, della rete ferroviaria MI-VE che corre parallela all'autostrada e della rete ferroviaria BS-Piadena;

b) Urbanizzato: -

c) Cave, discariche e altre aree degradate: significativa presenza di cave nelle Colline Gardesane, soprattutto nei pressi di Colombara e Castel Venzago. Dovranno essere necessariamente ripristinate con vegetazione naturale autoctona al termine del periodo di escavazione. Le ex cave possono svolgere un significativo ruolo di stepping stone qualora fossero oggetto di oculati interventi di rinaturalizzazione, in particolare attraverso la realizzazione di aree umide con ambienti prativi e fasce boscate ripariali.

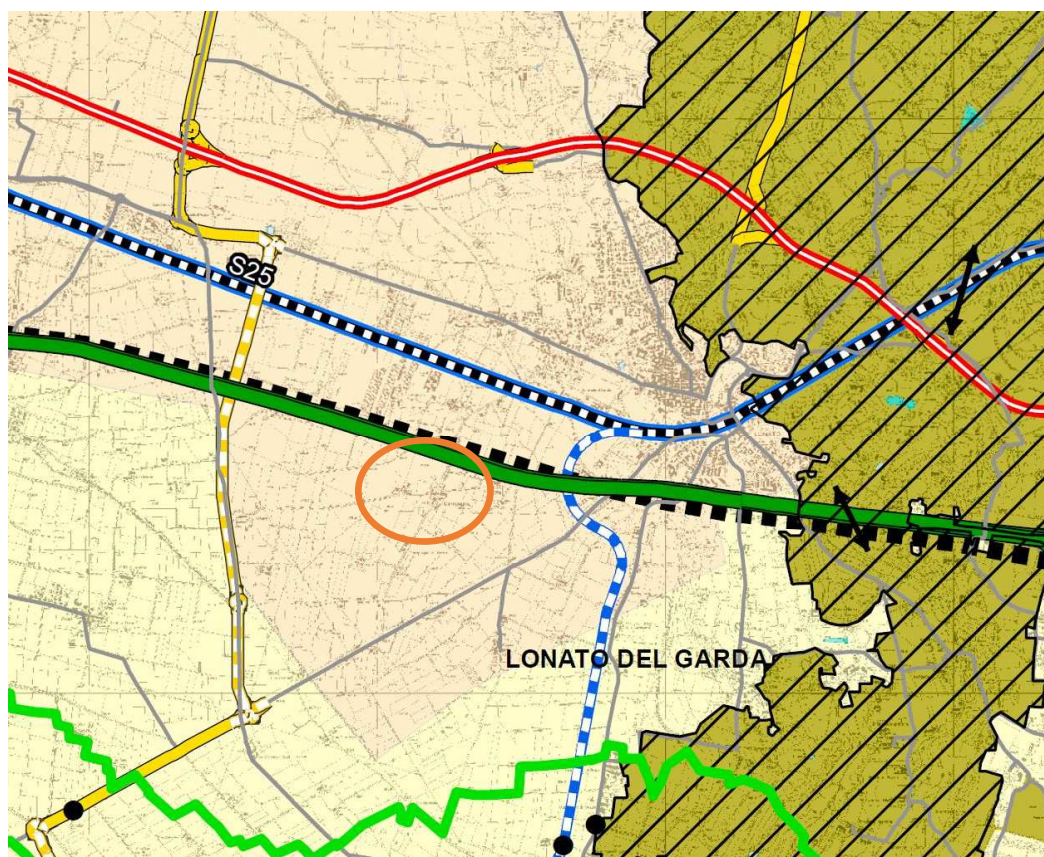
6.1.2 Sistema naturale. REP Rete ecologica provinciale

La rete ecologia Provinciale rappresenta il sistema relazionale funzionale al mantenimento e valorizzazione della struttura ecosistemica di supporto alla biodiversità, alla riduzione delle criticità ambientali e per lo sviluppo dei servizi ecosistemici.

La Rete Ecologica Provinciale costituisce riferimento per la pianificazione territoriale e di settore e per le procedure di valutazione ambientale di piani e progetti; essa fornisce la struttura di base su cui costruire ed ampliare le connessioni ecosistemiche a livello locale orientando gli interventi di mitigazione e/o compensazione che di norma accompagnano le trasformazioni urbane.

La Rete Ecologica Provinciale declina alla scala locale quanto definito all'interno della Rete Ecologica Regionale (RER); in essa sono contenute al fine di interconnessione funzionale le aree appartenenti alla Rete Natura 2000. La Rete Ecologica Provinciale detta gli indirizzi per la costruzione delle singole reti ecologiche comunali la cui elaborazione spetta ai comuni in sede di redazione dei PGT o delle loro varianti.

Per i contenuti fare riferimento al documento di Normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP con particolare riguardo al Titolo III Il Sistema Ambientale, Capo IV Rete Ecologica Provinciale. Gli articoli di riferimento della Normativa vanno dall'art. 42 all'art. 58 compreso.





Come è possibile vedere nella tavola allegata, l'area in esame rientra ed è qualificata come ambito urbano e perturbanti preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa.

Art. 51 Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa

1. Sono gli ambiti provinciali ove si rileva la maggiore frammistione tra sistemi urbani, sistema infrastrutturale ed aree agricole e corrispondono alle seguenti definizioni:

- a) zone periurbane, limitrofe o intercluse tra porzioni di urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione;
- b) aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.

2. Obiettivi della Rete Ecologica:

- a) Riequilibrio di un ambito territoriale fortemente problematico attraverso la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) valorizzando l'esplicitarsi dei servizi ecosistemici da loro offerti per concorrere alla riduzione delle criticità ambientali derivanti dalla pressione esercitata dal sistema insediativo urbano e migliorare la resilienza territoriale.

3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:

- a) contenimento del consumo di suolo finalizzato alla realizzazione di espansioni dei tessuti urbanizzati favorendo la rigenerazione urbana;

Revisione della pianificazione provinciale - PTCP Normativa

- b) sfavorire in linea di massima l'incremento delle urbanizzazioni lineari lungo le infrastrutture viarie;

- c) favorire la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) internamente ed esternamente agli ambiti urbani;

- d) prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale favorendo la predisposizione di apposite "aree filtro" a valenza ecopaesistica

che possano svolgere anche un ruolo all'interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale;

- e) favorire politiche di qualità ambientale per le aree industriali al fine di minimizzare le esternalità negative di questi elementi sul contesto agricolo e naturale circostante;

- f) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nel documento Rete Ecologica Regionale (giugno 2010) all'interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia (nn. da 111 a 114, da 126 a 135, da 144 a 155, da 169 a 173) alla voce "Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale –Elementi di secondo livello".

4. La provincia, in collaborazione con i comuni interessati:

- a) verifica che gli strumenti di governo del territorio comunali rispettino le indicazioni di contenimento delle espansioni urbane e di limitazione delle espansioni lineari lungo le infrastrutture viarie e suggerisce interventi di mitigazione paesistico – ambientale a mitigazione delle pressioni indotte dalle trasformazioni;

- b) favorisce politiche di concentrazione delle funzioni produttive con l'obiettivo di tendere alla realizzazione di aree ecologicamente attrezzate che minimizzino gli impatti sul contesto circostante;

- c) verifica che gli elementi costitutivi delle reti ecologiche comunali si integrino con le indicazioni di livello provinciale e regionale e siano coerenti con le analoghe previsioni dei comuni contermini.



- e) mantenere gli attuali varchi di permeabilità con le sponde lacustri;
- f) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive / commerciali / logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;
- g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

4. La provincia e i comuni in accordo con i soggetti pubblici e privati:

- a) promuovono programmi o azioni anche di coordinamento e collaborazione istituzionale, volte alla riduzione delle criticità ambientali esistenti e di salvaguardia della funzionalità ecosistemica relazionata con l'ambito lacuale del Garda;
- b) promuovono la formazione o l'estensione dei parchi locali di interesse sovracomunale anche al fine di garantire un'adeguata complementarietà tra ambiti agricoli ed ambiti naturali;
- c) promuovono l'attivazione, all'interno dei programmi generali di settore, di specifiche azioni per il turismo naturalistico, che considerino e limitino i possibili impatti ambientali negativi associati a modalità errate di pressione turistica;
- d) verificano, in sede di analisi di Piani e Progetti, il rispetto delle caratteristiche eco-paesistiche del contesto incentivando azioni di deframmentazione delle urbanizzazioni lineari.

6.1.3 Sistema naturale. Rete ecologica comunale.

Il comune individua la zona "Aree collinari di interesse paesaggistico" al settore numero 1 della cartografia di piano. Tale settore individua la porzione di territorio comunale posta a sud-est; essa ha come confine meridionale la provincia di Mantova mentre a nord-est la provincia di Brescia. È caratterizzata da aree che delineano forme collinari morbide, che ricordano le colline toscane; la coltivazione prevalente è il seminativo semplice o arborato con vari appezzamenti dedicati alle colture orticole, ai frutteti ed ai vigneti. Dal punto di vista idrico si può notare la presenza di molti canali irrigui anche di piccole dimensioni che garantiscono, però, l'irrigazione del suolo. In particolare si sottolinea la presenza del *Torrente Redone* a sud dell'area stessa.

Opportunità

Le aree agricole garantiscono un buon grado di naturalità pertanto si può identificare un corridoio ecologico che attraversa l'area da sud-est a nord-ovest garantendo il passaggio della fauna.

Minacce

Non si riscontrano minacce importanti in quanto la zona è prevalentemente tranquilla. Si segnala particolare attenzione nei punti in cui è presente l'edificato.

Indicazioni

- Miglioramento della connessione ecologica attraverso la manutenzione di specie vegetali ad elevata valenza naturalistica per aumentare la funzionalità del corridoio ecologico locale;



- introduzione di siepi e filari campestri;
- conservazione e mantenimento della viabilità campestre;
- mantenimento e recupero della continuità dei percorsi rurali;
- inserimento di pratiche di coltivazione a basso impatto;
- conservazione degli spazi liberi esistenti al fine di limitare il consumo di suolo;
- si consiglia, per i progetti di nuova edificazione, di attuare uno studio di inserimento ecosistemico e paesistico dell'opera nel contesto delle relazioni edificato/agricolo/naturale.

Con riferimento alla sopra- riportata analisi del rete ecologica regionale, provinciale e comunale, si precisa che il progetto si inserisce correttamente nel rispetto delle indicazioni previste, il nuovo progetto è inserito con un'attenzione alle pre-esistenze ed al contesto e non è in contrasto con gli obiettivi proposti e perseguiti con le normative esistenti ed esaminate.

Si ritiene pertanto che non vi siano interferenze della variante proposta dal SUAP, con i contenuti della Rete ecologica Regionale, Provinciale e Comunale e di conseguenza si ritiene che la presente procedura di Verifica Assoggettabilità non necessiti di essere accompagnata dalla Valutazione di Incidenza.



6.1.4 Sistema naturale. Rete ecologica natura 2000

Natura 2000 è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità. Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario.

La rete Natura 2000 è costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprende anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

Le aree che compongono la rete Natura 2000 non sono riserve rigidamente protette dove le attività umane sono escluse; la Direttiva Habitat intende garantire la protezione della natura tenendo anche "conto delle esigenze economiche, sociali e culturali, nonché delle particolarità regionali e locali" (Art. 2). Soggetti privati possono essere proprietari dei siti Natura 2000, assicurandone una gestione sostenibile sia dal punto di vista ecologico che economico.

La Direttiva riconosce il valore di tutte quelle aree nelle quali la secolare presenza dell'uomo e delle sue attività tradizionali ha permesso il mantenimento di un equilibrio tra attività antropiche e natura. Alle aree agricole, per esempio, sono legate numerose specie animali e vegetali ormai rare e minacciate per la cui sopravvivenza è necessaria la prosecuzione e la valorizzazione delle attività tradizionali, come il pascolo o l'agricoltura non intensiva. Nello stesso titolo della Direttiva viene specificato l'obiettivo di conservare non solo gli habitat naturali ma anche quelli seminaturali (come le aree ad agricoltura tradizionale, i boschi utilizzati, i pascoli, ecc.).

Un altro elemento innovativo è il riconoscimento dell'importanza di alcuni elementi del paesaggio che svolgono un ruolo di connessione per la flora e la fauna selvatiche (art. 10). Gli Stati membri sono invitati a mantenere o all'occorrenza sviluppare tali elementi per migliorare la coerenza ecologica della rete Natura 2000.

In Italia, i SIC, le ZSC e le ZPS coprono complessivamente circa il 19% del territorio terrestre nazionale e più del 7% di quello marino.

Con riferimento al territorio di interesse, si segnala che il territorio del Comune di Lonato del Garda, non è direttamente interessato alla presenza né di Siti di Importanza comunitaria né di Zone di Protezione Speciale, sebbene nelle immediate vicinanze, sul territorio di Castiglione delle Stiviere è presente il Sito classificato di Importanza Comunitaria SIC IT20B0018 "Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere" gestito dal Parco del Mincio.

La gestione del sito di importanza comunitaria è affidata al Parco del Mincio. Dal 2013, inoltre, le Guardie Ecologiche Volontarie del Parco del Mincio svolgono attività di vigilanza, tutela e informazione all'interno del Parco Locale di interesse sovracomunale (Plis) di Castiglione delle Stiviere, in base ad un'apposita **convenzione** siglata dal Comune e dal Parco del Mincio.



Le vigenti disposizioni regionali prevedono che per i Comuni contermini è necessario effettuare in sede di scoping una verifica delle interferenze con i Siti stessi, e nel caso si evidenziassero delle criticità dare avvio alla procedura di VIA. Valutazione incidenza ambientale.

Nello specifico (estratto dall'art. 25bis della LR 86/1983), per i comuni interessati dai Siti di Rete Natura 2000, con particolare riferimento a;

b) Comuni contermini a quelli in cui ricadono SIC E ZPS, dovranno avviare all'interno della procedura di VAS la predisposizione, unitamente agli atti del PGT anche dello studio di incidenza e tali contenuti dovranno essere ricompresi nel rapporto ambientale.

Con la presente relazione, si attua una verifica di assoggettabilità alla VAS della variante SUAP proposta, e l'analisi delle interferenze viene eseguita all'interno della presente relazione -RAPPORTO PRELIMINARE, mettendo in relazione le caratteristiche del sito Rete NATURA 2000 di Castiglione delle Stiviere con la previsione di variante SUAP in esame.

Le peculiarità del pSIC "Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere" riguardano:

- la presenza di ambiti ad habitat di interesse comunitario 6210* Formazioni erbose secche seminaturali su substrato calcareo - Festuco Brometalia, formazioni che a livello di regione biogeografica continentale risultano a rischio di scomparsa e deterioramento
- la presenza della zona umida di Valle, sede di habitat e specie di interesse comunitario e regionale, che per dimensioni e stato di conservazione presenta una notevole rilevanza naturale e paesaggistica
- l'inclusione nel Corridoio primario della Rete Ecologica Regionale (RER) in corrispondenza all'imbocco di un varco della RER.
- Il sito è inoltre caratterizzato dalla presenza di habitat e specie di interesse comunitario:
- 91E0 "Foreste alluvionali di *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)";
- 91H0 "Boschi pannonici di *Quercus pubescens*
- Sono inoltre presenti 39 specie di avifauna - di cui all'art.4 della Direttiva 2009/147/CEE per la conservazione degli uccelli selvatici - ed altre 46 specie importanti di flora e fauna.

Boschi. Querceto di roverella dei substrati carbonatici. Questa formazione, tipica delle colline moreniche, è localizzata sui versanti con esposizione nord-nord est, anche con forte pendenza, e costituisce un consorzio misto di roverella, orniello e carpino nero, accompagnato da specie termofile rupicole quali scotano (*Cotinus coggygria*), e localmente anche leccio (*Quercus ilex*) che vegetano lungo i versanti spesso terrazzati.



Querceto primitivo di roverella a scotano

I querceti primitivi a roverella si riscontrano sulle creste delle morene, nelle esposizioni calde. Va segnalata anche la presenza dello scotano (*Cotinus coggygria*) che si localizza soprattutto nelle aree infraperte e al margine del bosco.

Saliceto di ripa

Il saliceto di ripa è dominato da *Salix alba*, specie indicatrice di ambienti con abbondanza d'acqua. Nello strato arboreo possono essere presenti *Populus alba*, *Populus nigra* e, localmente, *Populus canadensis*, *Robinia pseudoacacia*, *Fraxinus excelsior*. Negli strati arbustivi compaiono *Salix caprea*, *Sambucus nigra*, *Rubus caesius*, *Amorpha fruticosa*. In posizione più elevata rispetto alla falda il saliceto di ripa viene progressivamente sostituito da boschi a *Populus alba* e *Populus nigra*

Prati Aridi Le praterie aride, habitat di notevole valore conservazionistico e paesaggistico, sono andate incontro, negli ultimi decenni, a trasformazioni operate dall'uomo e a processi evolutivi naturali, e sono quindi soggette a degrado e rischio di scomparsa. La flora tipica è estremamente specializzata e costituita da individui adattati a condizioni di scarsa disponibilità idrica e suoli sottili e poveri. In queste situazioni peculiari si sono sviluppate praterie polispecifiche perenni a dominanza di graminacee emicriptofitiche, generalmente secondarie, riferibili alla classe Festuco - Brometea, spesso interessate da una ricca presenza di specie della fam. Orchideaceae: sono state osservate circa 20 specie di orchidee spontanee. Tutte le formazioni censite sono state considerate omologhe ai prati aridi che si trovano all'interno della Riserva Naturale Complesso Morenico di Castellaro Lagusello (SIC IT20B0012), e dunque inquadrare nell'ambito della direttiva UE 42/93 come Habitat 6210* (Formazioni erbose secche seminaturali su substrato calcareo - Festuco-Brometalia).

Zona umida di Valle La zona umida di Valle, per dimensioni e stato di conservazione, assume una notevole rilevanza naturale e paesaggistica. Situata a 115 s.l.m., rappresenta la più estesa zona umida del territorio comunale con un'estensione di circa 40 ettari totali. All'interno dell'area è presente uno specchio d'acqua, di circa ? ettaro. Pur potendo essere considerata attualmente un habitat a sé stante, fa parte di un più ampio ecosistema un tempo costituito da numerose zone umide inserite nei circostanti boschi collinari. E' caratterizzata da un ricco mosaico di vegetazioni igrofile e acquatiche. Le comunità prevalenti sono il canneto a *Phragmites australis* (la Cannuccia di palude) e i cariceti a *Carex elata* e *C. acutiformis*. Di particolare interesse sono, inoltre, le formazioni arbustive di *Salix cinerea* (Salice cenerino), i lembi di vegetazione riparia a *Sparganium erectum*, *Carex riparia* e a *Typha latifolia*. I corpi idrici presenti sono scarsamente colonizzati, anche se è stato possibile identificare nuclei di vegetazione sommersa a *Ranunculus circinatus* e vegetazioni annuali di *Bidentetea tripartitae*. Di primaria importanza sono anche le praterie igro-mesofile a dominanza di *Carex tomentosa* e *Poa trivialis* che ospitano uno dei principali popolamenti di *Viola elatior* a livello nazionale. Specie considerata endangered (en) B2ab(i, iii, iv, v), inclusa nella Lista Rossa nazionale e compresa dalla L.R 10/2008 (Boll. uff. Reg. Lombardia, 2010) tra le specie protette.



In generale, la flora dell'area include molte piante di eccezionale valore biogeografico tra le altre ricordiamo: *Alisma lanceolatum*, *Eleocharis palustris*, *Teucrium scordium* e *Veronica anagalloides*.

Di nuova segnalazione è da considerarsi l'identificazione, nel corso del 2014, di alcuni individui di *Lythrum junceum*, specie nuova per la Regione Lombardia.



MINISTERO DELL'AMBIENTE
E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE



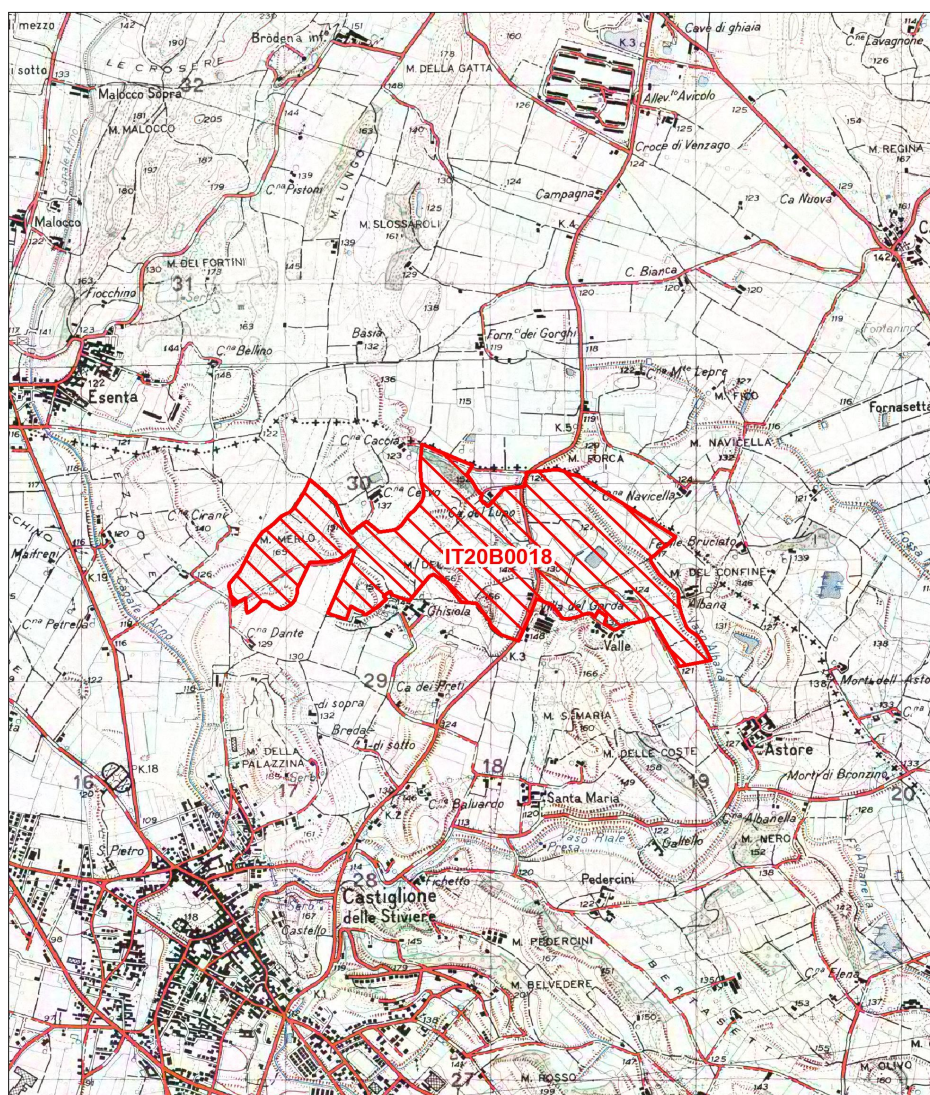
DIREZIONE PER
LA PROTEZIONE
DELLA NATURA

Regione: Lombardia

Codice sito: IT20B0018

Superficie (ha): 116

Denominazione: Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere



Data di stampa: 03/01/2017

Scala 1:25.000



Legenda

-  sito IT20B0018
-  altri siti

Base cartografica: IGM 1:25'000



Per verificare le possibili interferenze fra gli obiettivi di conservazione del sito e le previsioni del SUAP proposto, sono presi in considerazione due aspetti fondamentali ovvero la distanza dal sito e le destinazioni insediate.

Nello specifico caso per quanto riguarda la distanza, si specifica che l'ambito oggetto di SUAP è posto a circa dodici chilometri dall'area SIC, distanza per cui si ritiene ragionevole ipotizzare che non vi siano interferenze dovute alle trasformazioni previste rispetto agli obiettivi di conservazione e mantenimento del sito, in sostanza vi è l'impossibilità di interferire direttamente o indirettamente sulla conservazione degli habitat e delle specie individuate nel SIC.

Per quanto riguarda invece la destinazione, il progetto di variante proposto con il SUAP prevede una destinazione compatibile ed in linea con il contesto, e come già sopra specificato non vi saranno emissioni inquinanti delle matrici acqua aria e suolo. La destinazione produttiva della variante è in linea con il contesto e anche con gli obiettivi di mantenimento, sviluppo e conservazione del territorio agricolo.

Pertanto si ritengono assenti le interferenze del progetto di variante con IL SIC, e si ritiene non necessaria la Valutazione di incidenza ambientale VIA.



6.2 Componente ACQUA.

6.2.1 Reticolo idrico - inquinamento delle acque superficiali

Il territorio amministrativo di Lonato del Garda risulta interessato da una rete idrografica ridotta e poco articolata, con un vasto ambito collinare in cui trovano sede alcuni elementi idrografici naturali (tra i quali il Rio Maguzzano e la Fossa del Redone) ed un ambito di pianura interessato da una rete artificiale di corsi d'acqua canalizzati ad uso irriguo di cui il Canale d'Arnò (o Roggia Lonata), il Vaso Serio e la Roggia Calcinata costituiscono gli elementi più importanti. Il reticolo idrografico appare inoltre poco gerarchizzato, con aste di lunghezza limitata che sottendono versanti generalmente poco acclivi. Fra queste, l'unica ad appartenere al Reticolo Principale è la Fossa del Redone, che ha origine nell'area di località Fornace dei Gorgi e corre nel settore meridionale del territorio comunale, per poi confluire nel Fiume Mincio in territorio mantovano, mentre la rete idrografica minore risulta costituita dal Rio Maguzzano, dal Rio di località Cuccagna (Sedena), dal Rio di San Cipriano (Sopra e Sotto), dal Rio Monte Mario e dal Rio Esenta. L'assetto idrogeologico e le caratteristiche orografiche del territorio determinano la presenza di corsi d'acqua con andamento irregolare che prendono origine da estese zone di affioramento della falda freatica in corrispondenza delle piane intramoreniche (torbiere e zone umide) o alla base dei versanti morenici (sorgenti). RIFERIMENTO. TRATTO DAL RAPPORTO AMBIENTALE DELLA VAS della Variante al PGT del Comune di Lonato del Garda.

L'area di interesse, non vede la presenza di alcun corso d'acqua.

La proposta di variante, non comporta alcun cambiamento in termini di influenza rispetto al reticolo idrico, inoltre il fabbricato è privo di piano interrato e anche le falde eventualmente presenti non saranno interessate dal nuovo fabbricato. –

6.2.2 Reti acquedotto e scarico delle acque meteoriche e di fognatura.

L'area di interesse, si trova come descritto in una zona ai margini dell'area artigianale della Frazione di Campagna del Comune di Lonato, area totalmente dotata di tutti i servizi necessari e le reti tecnologiche per poter alimentare il nuovo fabbricato proposto con la variante SUAP. Il territorio del Comune di Lonato è gestito da A2A ente erogatore del servizio di acqua potabile .

Nello specifico il lotto lambisce la Via Campagna di Sotto, ove sono presenti tutti i servizi di necessità, ovvero reti tecnologiche per il funzionamento del fabbricato ovvero acqua potabile e rete elettrica.

La rete fognaria del Comune di Lonato è gestita come per buona parte degli altri Comuni del Territorio del Garda dalla società Acque Bresciane. Tale società si occupa della raccolta dei reflui sul territorio comunale. Recentemente, va precisato che nelle adiacenze dell'area interessata dalla variante, è stato ampliato il depuratore esistente per una migliore capacità di smaltimento dei reflui provenienti dagli insediamenti domestici.

Con riferimento al progetto di variante proposto, per quanto concerne il sistema di scarico delle acque nere, si fa riferimento a quanto riportato nei grafici di progetto allegati.



Lo scarico sarà quindi realizzato sistema di scarico come specificato nei disegni allegati alla proposta di variante e collegato tramite pozzetto di ispezione alla rete fognaria esistente, mentre le acque meteoriche saranno convogliate in un pozzetto di scarico delle acque meteoriche con punto di scarico nella condotta della Roggia Lonata.

Alla luce di quanto analizzato e sopra-descritto, si precisa che la variante non comporterà effetti sul sistema delle acque, e nessun rischio potrà essere creato rispetto alla salute umana o per l'ambiente ne nel breve periodo che nel lungo termine

6.3 Componente SUOLO

6.3.1 Inquadramento geologico e classi di fattibilità desunte dal PGT .

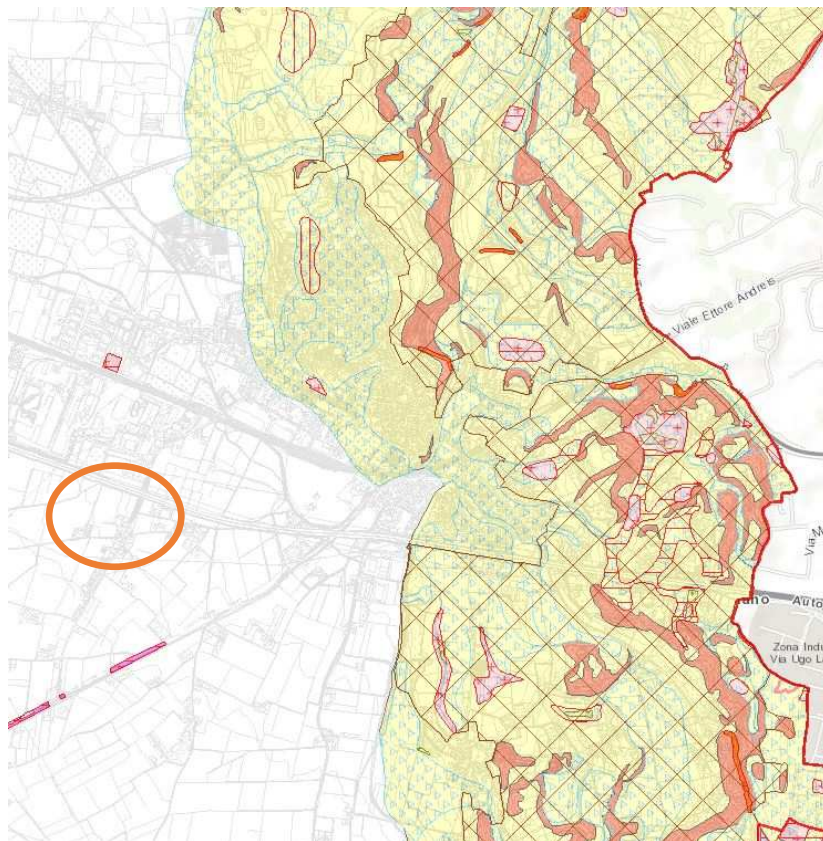
In riferimento alla componente Geologica, approfondita nel PGT del Comune di Lonato del Garda, e nello specifico osservando la Carta delle Classi di fattibilità geologica del Comune, l'ambito si colloca in classe 1 ovvero senza particolari limitazioni.

In questa classe sono ricomprese aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri.

La variante proposta si colloca nella Frazione di Campagna, area collocata a sud-ovest rispetto al capoluogo, e orientata verso il Comune di Montichiari. Con riferimento a quanto previsto dal Piano di governo del territorio e dai Piani urbanistici Sovraordinati, si precisa che la variante proposta in termini di impermeabilizzazione non determina alterazioni di significativa entità. Si tratta di un lotto attualmente come detto, già utilizzato a cielo aperto per il deposito dei mezzi e materiali edili inerenti l'attività dei committenti.

Con la variante richiesta si acconsente alla Società Committente la possibilità di realizzare sull'area un capannone produttivo funzionali all'Attività Edile in essere. Tale possibilità non è in contrasto con le norme sovra-ordinate dei piani PTR e PTCP come sopra descritti, e la variante prevista rientra anche nelle finalità di tutela e manutenzione e conservazione del territorio agricolo.

Rispetto all'analisi della componente suolo, si può affermare che l'intervento come descritto non comporterà ripercussioni sulla componente esaminata.





6.4 Componente ARIA

La proposta di variante in essere comporta la realizzazione di un nuovo insediamento all'interno dell'area identificata nel PGT vigente come Area di Mitigazione ambientale. Sotto il profilo emissioni in atmosfera, il nuovo manufatto non avrà alcuna emissione rispetto alla condizione attuale.

Nello specifico il fabbricato sarà realizzato con tecnologie che all'avanguardia con elevata attenzione ai materiali, alla loro compatibilità ambientale e inquinamento anche con riferimento al futuro.

La variante proposta non comporta un incremento delle emissioni atmosferiche o variazioni rispetto alla situazione attuale. Pertanto, la variante proposta non comporta ripercussioni inerenti le emissioni inquinanti che possano interessare la componente aria.

6.5 Componente Inquinamento acustico RUMORE.

6.5.1 Classificazione acustica rif. PGT Comune di Lonato.

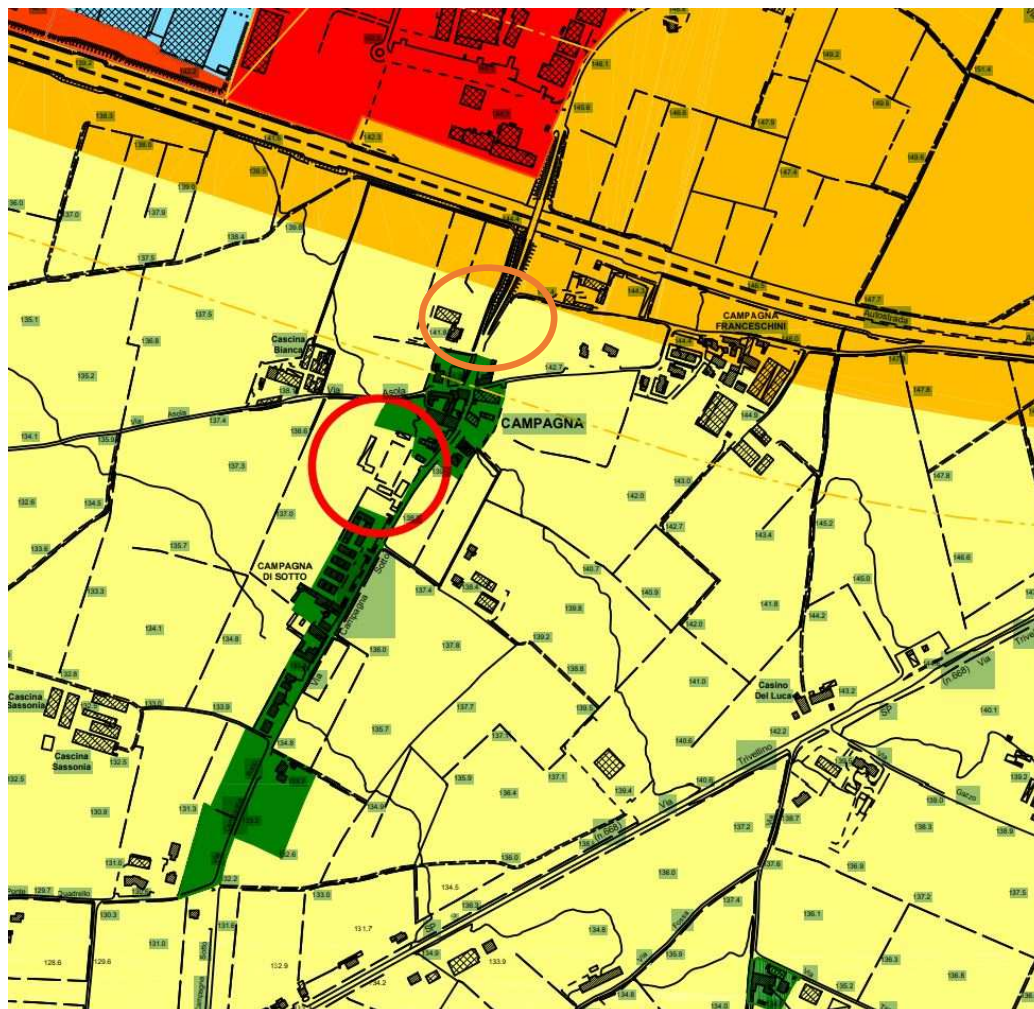
Il comune di Lonato, ha proprio piano acustico che ha suddiviso il territorio in zone di riferimento.

<i>Classe I - aree particolarmente protette:</i> rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
<i>Classe II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale:</i> rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali
<i>Classe III - aree di tipo misto:</i> rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici
<i>Classe IV - aree di intensa attività umana:</i> rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie
<i>Classe V - aree prevalentemente industriali:</i> rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni
<i>Classe VI - aree esclusivamente industriali:</i> rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi

L'area oggetto di variante è collocata, in zona classe III Aree di tipo misto ed ai margini dell'area artigianale della Frazione Centenaro del Comune di Lonato, che è classificata in classe IV Aree di intensa attività umana.



Con riferimento al piano acustico comunale ed alla zona di riferimento, si può affermare che l'intervento previsto non crea alcun tipo di inquinamento acustico e non comporterà effetti o rischi per la salute umana o per l'ambiente nel breve e nel lungo periodo.



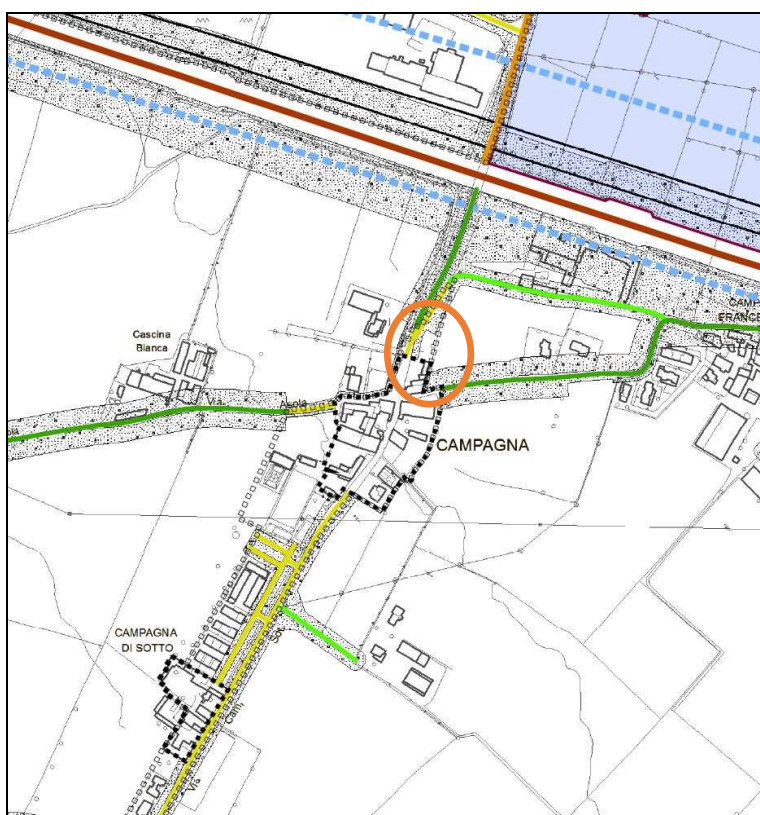
LEGENDA:

		LIMITI MASSIMI Leq in dB(A)	
		Diurno	Notturmo
	CLASSE I - Aree particolarmente protette	50	40
	CLASSE II - Aree prevalentemente residenziali	55	45
	CLASSE III - Aree di tipo misto	60	50
	CLASSE IV - Aree di intensa attività umana	65	55
	CLASSE V - Aree prevalentemente industriali	70	60
	CLASSE VI - Aree esclusivamente industriali	70	70
	Fascia di pertinenza B strade (50/150m)		
	Aree destinate a pubblico spettacolo		

6.6 Componente sistema delle infrastrutture e della viabilità.

Il lotto si trova in parallelo alla via Campagna di Sotto, strada interrotta e chiusa a seguito della realizzazione della nuova rotatoria che consente ai veicoli di non passare più per la frazione di Campagna, ma di usufruire di strade ben più larghe e consone al traffico di veicoli e mezzi pesanti, in quanto poco distante dal lotto si sviluppa un'area artigianale-industriale come la l'acciaieria Feralpi.

La variante in essere non comporta alcuna variazione delle previsioni attuali. Alla luce di quanto esposto, si precisa che la variante non comporta rischi per il territorio e per la salute umana sia nel breve che nel lungo periodo.



6.7 Componente Energia e rifiuti

Con riferimento alla componente indicata, si precisa che la variante non comporta alcuna modifica sostanziale rispetto alla situazione attuale, trattasi di variante il cui peso insediativo e sul territorio è minimo e non significativo. Pertanto rispetto alla situazione pre-esistente si precisa non ci saranno alterazioni o modifiche rispetto alla variante proposta.

Analoga riflessione per quanto riguarda l'aspetto relativo alle emissioni in atmosfera. La variante in essere non comporta modifiche sostanziali della situazione precedente.



6.8 INQUINAMENTO ELETTRICO

La variante riguarda un lotto non interessato dal passaggio di alcun elettrodotto.

Anche, con riferimento a queste componenti il progetto previsto con la variante non comporta alcun tipo di rischio per la salute e l'ambiente nel breve e nel lungo periodo.

7. PIANIFICAZIONE VIGENTE

7.1 Pianificazione vigente.

Il PGT Vigente è stato approvato dal Comune di Lonato del GARDA vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) con Deliberazione di C.C. n.5 del 27 gennaio 2015 ai sensi della l.r. 12/2005 con pubblicazione sul BURL n. 19 il 6 maggio 2015, successive varianti, ultima variante

Il PGT, è articolato nel Documento di Piano, che identifica gli obiettivi, le strategie e il quadro di sviluppo economico e sociale e le infrastrutture, le risorse ambientali e paesaggistiche. Il Piano dei servizi contiene ed individua le aree destinate e da destinare a pubblici servizi ed il Piano delle Regole che individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato e la normativa edilizia da rispettare per la progettazione all'interno del territorio Comunale.

Il PGT identifica l'area di interesse quale P1, Ambiti territoriale a destinazione prevalentemente produttiva.

7. Ambito 4	(località: Campagna)
Volume massimo:	preesistente alla data di adozione delle presenti norme, incrementabile di 450 mc
H massima:	11,00 m
Destinazione:	produttiva
Modalità attuativa:	PdCc
Standard indotto:	20% SL
Standard di qualità:	/



ART. 37 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (P1)

37.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente produttive di carattere artigianale ed industriale delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali in ambiti urbanisticamente dedicati e consoni al sistema di contesto.
2. Gli alloggi riservati al personale di custodia o al titolare dell'attività dovranno avere un vincolo di pertinenzialità dell'edificio destinato all'attività produttiva registrato e trascritto.
3. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano alle aree definite "Aree di Decollo".

37.2 Indici

Volume	IT	mc/mq	
	IF	mc/mq	
	Volume predefinito	mc	
SL	IT	mq/mq	
	IF	mq/mq	1,00
	Superficie lorda predefinita	mq	
SCOP	IC	% ST	
		% SF	50
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20	% SL	40
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20	% SL	20
	SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse	% SL	33
	SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi	% SL	
Incremento lotti saturi	SL	%	10
	SA	%	
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	12,50
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	16,67
	H3 - altezza urbanistica	m	3,00

37.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.
2. Per l'ambito contrassegnato alla voce "SUAP Feralpi" è consentito l'intervento di ristrutturazione e ampliamento degli uffici in deroga alle norme relative all'arretramento stradale previsto dal PdR vigente, secondo quanto indicato dal progetto "SUAP Feralpi Siderurgica spa", ai sensi dell'art. 5 del DPR 20 ottobre 1998 n. 447, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 26 Aprile 2011, in variante al PGT. Fatto salvo quanto disposto dall'art. 97, comma 5 bis della LR 12/05 e s.m.i.
3. Nell'ambito contrassegnato al numero 8 è ammessa un'altezza massima del fronte non superiore a 14,00 m.

Per quanto riguarda lo strumento di pianificazione Comunale, l'area sottoposta a SUAP come detto è inserita in Ambito P1, a destinazione prevalentemente produttiva.

Con la richiesta in esame si richiede una variante allo strumento urbanistico, nello specifico al Piano delle Regole e alle relative norme al fine di individuare l'area in esame sulla cartografia e rimandare al progetto ed alle norme approvate dal Consiglio Comunale con l'approvazione del SUAP

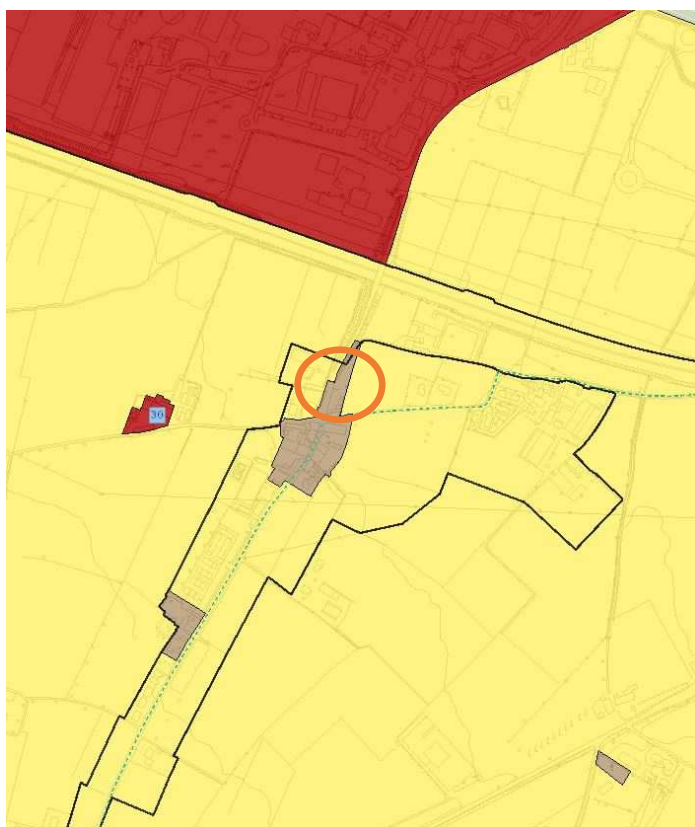
7.3 Pianificazione vigente. Componente paesaggistica.

Per quanto riguarda l'aspetto paesaggistico come evidenziato dai Piani Sovraordinati, PTR e PTCP, il territorio Comunale rientra parzialmente in aree sottoposte a vincolo ambientale e precisamente al vincolo come bene ambientale ai sensi della normativa vigente in materia ovvero il Decreto 42/2004. Talune zone del territorio vengono classificate quali Bellezze D'insieme con specifico riferimento ai Decreti Ministeriali DM 16/03/1956 zona costiera alto Garda nei comuni di Desenzano Lonato e Padenghe, DM 01/10/1959 zona a monte della Strada Statale Desenzano, Lonato, Padenghe, Dm 25 Agosto 1965 che individua l'antico abitato di Lonato e terreni interclusi fra questo e l'autostrada Milano-Venezia –

parte del territorio a sud della strada gardesana che costeggia il lago., DM 18/02/1972 zona dei Cappuccini.

Infine, per quanto riguarda il Piano Paesaggistico Comunale, il lotto di interesse è individuato nelle varie componenti del paesaggio come sottoposto a una **sensibilità paesistica in classe 3, ovvero media** (rif. tav. 10d dell'Analisi Paesistica).

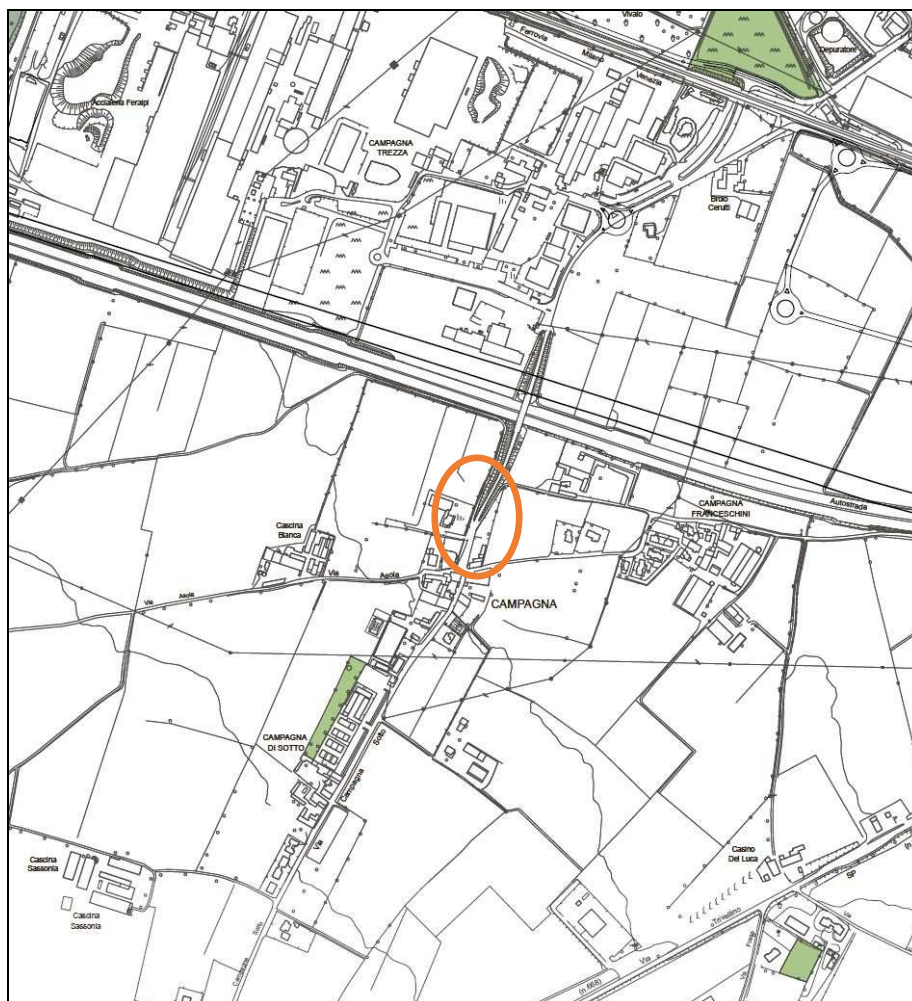
La **classe 3** indica aree con **sensibilità paesistica media**, cioè territori che presentano una qualità e visibilità paesaggistica tale da richiedere attenzione nella progettazione e nella trasformazione, ma non sono di elevata fragilità o pregio naturale come le classi 4 o 5.



7.3.1 Analisi della componente del Paesaggio fisico-naturale (art.7 del Documento di Piano – Quadro ricognitivo e conoscitivo – analisi paesistica – indirizzi)

Il quadro del paesaggio fisico naturale prende in considerazione le aree del territorio che conservano gli elementi naturali presenti nel territorio comunale: sono aree paesisticamente meritevoli per un intrinseco valore dei suoli e costituiscono il patrimonio ambientale locale. Tuttavia l'attribuzione di un valore paesistico elevato, oltre a dipendere dalla qualità dell'elemento naturale in sé è legata imprescindibilmente anche al contesto di riferimento: usualmente si valorizzano maggiormente le zone appartenenti a tipologie di paesaggio omogeneamente raggruppate per spazi contigui più o meno vasti e, analogamente, si attribuiscono classi di sensibilità elevate alle componenti fisiche e naturali in grado di restituire il reale valore ecologico ed ambientale del territorio in esame.

L'analisi del paesaggio fisico-naturale Avviene attraverso l'analisi delle caratteristiche geografiche, morfologiche, idriche e naturalistiche del territorio. L'obiettivo è individuare tutte le componenti principali che concorrono alla definizione di tale ambito. Molte di queste partecipano attivamente anche alla percezione del paesaggio in quanto si compongono di elementi e forme in grado di contribuire alla riconoscibilità del territorio stesso (quali ad esempio creste, boschi, prati, pareti rocciose, ecc.)





Analizzando la componente del Paesaggio Fisico - naturale, l'area in oggetto non è interessata da nessuno degli aspetti previsti dal Piano Paesistico Comunale. Anche per quanto riguarda lo studio della sensibilità paesistica, l'area non appartiene a nessuna classe, risultando quindi nulla.

7.3.2 Analisi della componente del Paesaggio agrario (art.8 del Documento di Piano – Quadro ricognitivo e conoscitivo – analisi paesistica – indirizzi)

L'ambito agricolo del Comune di Lonato rispecchia la tipicità del territorio che caratterizza la pianura bresciana, con cascine e terreni divisi da fossi irrigatori spesso costeggiati da filari di alberi che donano al paesaggio un'immagine complessivamente piacevole. Nonostante il forte sviluppo edilizio avvenuto soprattutto a ovest del centro urbano e in particolare lungo le principali infrastrutture viabilistiche, si è riusciti a mantenere e salvaguardare quanto possibile dell'effettiva vocazione agricola dell'area. Difatti la zona ovest risulta essere la più pianeggiante e pertanto la meglio sfruttata dal punto di vista rurale.

L'ambito in oggetto, per quanto al Paesaggio Agrario ,secondo l'Analisi Paesistica Comunale del PGT è interessato dalla presenza di Seminativo semplice. Nonostante la presenza di questa componente il lotto di interesse presenta una sensibilità paesistica bassa.

Seminativo semplice. Costituiscono l'elemento di connotazione principale della pianura, pur con presenze in collina ed in taluni fondovalle: sono elemento basilare nel paesaggio agrario, permettendo—nei periodi di riposo del terreno— ampie visuali anche in pianura. Sono ambiti territoriali solitamente di ampia estensione, caratterizzati da aspetti colturali, geo-pedologici e ambientali differenziati, accomunati dalla compresenza delle strutture produttive agrarie. In condizioni opportune raggiungono livelli di produzione competitivi nell'ambito dell'economia regionale e nazionale.

Filari alberati. Caratterizzano il paesaggio agrario, sottolineando le partizioni colturali, e in minima parte il paesaggio urbano: sono elementi di forte impatto visivo, sia nelle aree di pianura che negli ambiti agricoli collinari caratterizzati da colture non arboricole.

Strada poderale. Componente del paesaggio agrario che descrive, insieme alla rete irrigua, la struttura del territorio. I tracciati sono individuabili a partire dalle infrastrutture varie urbane, dalle quali si diramano per raggiungere proprietà private o direttamente i campi. Sono utilizzate principalmente per fini agricoli e pertanto sono caratterizzate da fondo stradale in terra battuta.



7.3.3 Analisi della componente del Paesaggio storico-culturale (art.9 del Documento di Piano – Quadro ricognitivo e conoscitivo – analisi paesistica – indirizzi)

Il comune di Lonato del Garda è un comune ricco di beni storici e architettonici simbolo delle numerose e tormentate vicende che lo hanno reso protagonista rispetto ai comuni limitrofi e in più casi rispetto agli avvenimenti importanti della storia bresciana. Vanta di un borgo antico ben conservato che racchiude un notevole numero di edifici di vario interesse che raccontano di questo territorio.

Analisi del paesaggio storico culturale. Avviene attraverso l'individuazione dei beni di interesse storico e architettonico sia vincolati che comunque meritevoli di tutela. L'analisi comprende anche la catalogazione di tutti quei siti ai quali viene attribuito valore simbolico da parte della comunità locale. La lettura del paesaggio storico viene infine omogeneizzata attraverso la perimetrazione dei centri storici e la ricostruzione delle aree storiche.

Analizzando la componente del Paesaggio Paesaggio storico-culturale l'area in oggetto non è interessata da nessuno degli aspetti previsti dal Piano Paesistico Comunale. Anche per quanto riguarda lo studio della sensibilità paesistica, l'area non appartiene a nessuna classe, risultando quindi nulla, infatti la rete stradale storica, Via Campagna di sotto , passa in parallelo al lotto d'interesse , ma ormai risulta come strada chiusa in quanto e' stata da poco realizzata la nuova viabilità.

7.3.4 Analisi della componente del Paesaggio urbano (art.10. del Documento di Piano – Quadro ricognitivo e conoscitivo – analisi paesistica – indirizzi)

A differenza di quanto avviene per gli ambiti che compongono il quadro del paesaggio fisico-naturale ed agrario, le componenti del paesaggio urbano segnalano in modo inequivocabile la presenza del fattore antropico: l'organizzazione del paesaggio appare chiaramente modellata a favore dell'elemento umano per un utilizzo funzionale e razionale. Il Comune di Lonato nonostante la sua notevole dimensione superficiale è riuscito a mantenere e a concentrare le sue maggiori espansioni attorno al suo principale centro storico e lungo le infrastrutture viabilistiche principali; per tanto non si è ancora verificata la vera crisi tra sistema urbano e agricolo, dovuto alla crescita edilizia incontrollata.

Analisi del paesaggio urbano. Avviene attraverso la restituzione del perimetro dell'area urbanizzata e delle principali infrastrutture varie di attraversamento territoriale. La zona edificata viene raffrontata all'ambito del centro storico, con l'obiettivo di analizzare lo sviluppo insediativo del comune stesso.



Analizzando la componente del Paesaggio Urbano, l'area in oggetto non è interessata da nessuno degli aspetti previsti dal Piano Paesistico Comunale. Anche per quanto riguarda lo studio della sensibilità paesistica, l'area non appartiene a nessuna classe, risultando quindi nulla.

Il lotto attualmente non edificato, è collocato in una zona con la presenza a nord di un'area industriale ed a sud di un'area edificata prevalentemente residenziale. Il lotto si presenta libero, ineditato, utilizzato ad oggi come spazio per la sosta dei veicoli utilizzati dall'azienda edile dei committenti. L'intervento di costruzione della nuova struttura, tramite l'utilizzo di materiali e tipologie costruttive sarà affini a quelle dei fabbricati esistenti, pertanto comporta un impatto visivo e ambientale visto dall'esterno medio basso.

Con riferimento all'area in esame si precisa che NON E' SOTTOPOSTA ad alcun vincolo ambientale.

7.3.5 Analisi della componente del Paesaggio del PTCP

Con riferimento al PTCP, e con riferimento alla tavola 2.1 del Piano Provinciale si precisa che l'area in esame si colloca tra i paesaggi della pianura cerealicola e inserito nella fascia rivierasca E Colline Moreniche del Garda.

Facendo riferimento a tutta la documentazione sopra-riportata circa gli aspetti inerenti il paesaggio, ed alla luce delle considerazioni fatte, si può affermare che l'intervento non creerà effetti sulle componenti del paesaggio che possano creare rischi per la salute umana o per l'ambiente sia immediati che cumulati, sia a lungo che a breve periodo che permanenti che temporanei.



8. Verifica di coerenza con quanto inserito nella pianificazione vigente.

L'attività di verifica di Valutazione ambientale, una volta predisposto il rapporto preliminare prevede la determinazione degli effetti significativi in relazione alle diverse componenti e matrici ambientali.

__Schema generale - Verifica di assoggettabilità__

Fase del P/P	Processo P/P	Verifica di assoggettabilità alla VAS
Fase 1 Orientamento	Pl. 1 Orientamenti iniziali della variante al PdS e al PdR	A1. 1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 - Valutazione di incidenza (zps / sic)
	Pl. 2 Definizione schema operativo della variante	A1. 2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
		A1. 3 Rapporto preliminare della proposta di variante e determinazione degli effetti significativi - allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni) del rapporto preliminare: avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
Decisione	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla valutazione ambientale (entro 45 giorni dalla messa a disposizione) e informazione circa la decisione assunta	

L'attività di verifica è determinata sulla base dei criteri della normativa vigente. Si precisa che saranno riportati gli effetti ambientali dovuti al progetto di variante SUAP proposto, con riferimento all'indagine eseguita. Di seguito vengono riportati gli esiti degli interventi previsti.

Di seguito sono indicati nella tabella di riepilogo i possibili impatti positivi e negativi che gli interventi previsti con la variante di Piano proposta con il SUAP potrebbero generare sulle principali componenti ambientali.

I valori che sono espressi tengono in considerazione

- Criteri ed obiettivi di sostenibilità
- Temi ambientali con riferimento ai cambiamenti climatici, del degrado del suolo e della qualità urbana
- Criticità del territorio specifiche per l'area che sono emerse dall'analisi del quadro ambientale e dai piani urbanistici a disposizione
- Confronto con le tavole dei vincoli
- Esame della documentazione predisposta ed allegata alla richiesta di SUAP.



Di seguito sono indicati nella tabella di riepilogo i possibili impatti positivi e negativi che gli interventi previsti:

La valutazione sarà fatta secondo la seguente scala di valutazione ovvero la matrice di Valutazione Ambientale.

Effetti attesi molto positivi
Effetti attesi positivi
Nessun effetto rilevante
Attesi effetti moderatamente negativi
Attesi effetti negativi da mitigare
Situazione critica

ANALISI DELLE COMPONENTI		DESCRIZIONE	ESITO
ASPETTI ECONOMICI E SOCIALI		Trattasi come detto di un intervento di realizzazione di struttura al servizio di una attività edile in sviluppo e crescita. Si ritiene pertanto che vi sia un miglioramento sotto il profilo sociale ed economico per un territorio posto ai margini di una zona industriale periferica oggi poco utilizzata e valorizzata sotto il profilo agricolo.	Effetti positivi attesi
VINCOLI		Il progetto è conforme a quanto previsto dalle normative esaminate. Non vi sono beni del patrimonio storico culturale per quanto all'area nè tantomeno vincoli ambientali per l'area in esame.	Nessun effetto rilevante
COMPONENTE: ARIA	Qualità dell'aria	La variante proposta non avrà alcun effetto rispetto alla attuale qualità dell'aria. Non sono previste emissioni in atmosfera.	Nessun effetto rilevante
	Rumore	La variante proposta riguarda la realizzazione di una nuova struttura produttiva di servizio. Non vi è alcun aggravio o modifica della situazione attuale.	Nessun effetto rilevante
	Inquinamento elettrico	Inalterato	Nessun effetto rilevante



ANALISI DELLE COMPONENTI		DESCRIZIONE	ESITO
COMPONENTE: SUOLO	Rischio idrogeologico	L'intervento non influisce sulle componenti idrogeologiche esaminate ed approfondite.	Nessun effetto rilevante
	Inquinamento del suolo	L'intervento non crea alcun tipo di inquinamento del suolo.	Nessun effetto rilevante
	Utilizzo del suolo	L'area in esame non ha un ruolo predominante e significativo per l'ecosistema in cui è inserito. Con la realizzazione dell'intervento vi è un miglioramento della qualità dell'area con il riutilizzo degli spazi e il riordino dell'area	Nessun effetto rilevante
TRAFFICO		Non vi è alcun incremento del traffico veicolare tale da incidere sulla situazione attuale della zona.	Nessun effetto rilevante
INQUINAMENTO ACUSTICO		L'attività in esame rispetta i limiti previsti nella classificazione acustica esaminata e le attività sono compatibili con il contesto ambientale preesistente.	Nessun effetto rilevante
COMPONENTE ACQUA		Le acque provenienti dai nuovi manufatti saranno smaltite sul lotto e si fa riferimento alla relazione idrogeologica. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui domestici avverrà mezzo rete fognaria esistente.	Nessun effetto rilevante
COMPONENTE: BIODIVERSITA'	Rete ecologica	L'intervento non influisce sulle componenti esaminate ed approfondite.	Nessun effetto rilevante
	Rete natura 2000	L'intervento non influisce ed è coerente con le componenti esaminate.	Nessun effetto rilevante
	Struttura del Paesaggio	Si ritiene l'intervento compatibile con le componenti della struttura del paesaggio esaminate.	Nessun effetto rilevante



ANALISI DELLE COMPONENTI		DESCRIZIONE	ESITO
STRUTTURA URBANA	Superficie urbanizzata	Il progetto non produce effetti peggiorativi rispetto alla componente analizzata con riferimento alla situazione preesistente.	Nessun effetto rilevante
	Dotazione di verde pubblico	L'intervento non prevede alterazioni o modifiche rispetto alla componente verde pubblico.	Nessun effetto rilevante
	Servizi	Il lotto è già dotato di tutte le reti tecnologiche necessarie per il funzionamento che servono la vicina area industriale ed i servizi già disponibili per l'area. (verde e parcheggi). Non è previsto un incremento della situazione attuale tale da rendere necessario il reperimento di ulteriori servizi.	Nessun effetto rilevante
ENERGIA	Consumi energetici	Con riferimento alla componente, l'attività insediata con la variante ha una dimensione tale da non avere alcun impatto rispetto alla situazione energetica preesistente per la zona.	Nessun effetto rilevante
RIFIUTI	Produzione di rifiuti	Per quanto riguarda la componente, l'attività insediata ha dimensioni e caratteristiche tali da non alterare o non avere alcun impatto né attuale né futuro circa l'aspetto produzione dei rifiuti.	Nessun effetto rilevante
MOBILITA'	Infrastrutture per la mobilità	L'analisi dei piani della mobilità ha consentito di verificare che l'impatto dovuto alla variante è nullo. L'incidenza della variante è di entità tale che non si verificheranno variazioni sostanziali rispetto alla situazione preesistente.	Nessun effetto rilevante



9. Sintesi della valutazione e motivazioni di esclusione dalla VAS.

L'analisi effettuata circa la variante in oggetto proposta mezzo SUAP Sportello Unico Attività Produttive, ha consentito di affermare che non emergono particolari criticità ambientali riguardo alla realizzazione dell'intervento data anche la modesta entità dello stesso e **si richiede pertanto l'esclusione dalla procedura dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, con riferimento a quanto illustrato e meglio precisato nei capitoli precedenti.**

IN ogni caso si specifica che le motivazioni possono essere riassunte per punti come segue:

- L'analisi della variante proposta con riferimento ai Piani Sovraordinati (PTR, PPR, PTCP, Rete NATURA 2000, aree di interesse sovracomunale, rete ecologica, viabilità) ha dato esito di coerenza rispetto agli obiettivi prefissati da tali strumenti di pianificazione;
- L'approvazione del SUAP Sportello Unico Attività produttive relativo alla struttura al servizio dell'Azienda Bicelli Costruzioni, consentirà di riqualificare sotto il profilo agricolo ed ambientale un'area ai margini della zona industriale della Frazione di Campagna, migliorandone la qualità territoriale e l'utilizzo;
- Il sistema della viabilità è adeguato e dimensionato per far fronte al modesto e proessochè nullo incremento di traffico dovuto al progetto;
- Il progetto per tutte le componenti esaminate ed approfondite ha impatti neutri e di rilevanza ridotta (traffico, acustica, emissioni in atmosfera, consumi energetici, e risorse idriche) tenuto conto che trattasi di un intervento in variante di modesta entità e che di fatto mantiene inalterate le componenti esaminate.
- Il progetto e le analisi svolte sono in linea con quanto esaminato nella normativa di riferimento, nei Piani Sovraordinati, negli obiettivi delle normative di Piano PTR e successivi Piani sovraordinati sino all'esame del PGT attuale ed adottato.

A conclusione di quanto esaminato e analizzato, vista la relazione sopra-esposta e le considerazioni effettuate nei singoli paragrafi, analizzato nello specifico il progetto di variante richiesto e confrontato con tutte le componenti territoriali, si ritiene che gli effetti sull'ambiente indotti dal SUAP proposto, effetti sia a breve che a lungo termine siano tali da proporre la NON ASSOGGETTABILITA' alla VAS.



10.Sistema di Monitoraggio.

Il sistema di monitoraggio deve essere strutturato in modo da seguire l'evoluzione nel tempo del ciclo di vita del piano verificando e descrivendo l'evoluzione del contesto ambientale., l'attuazione delle previsioni della variante e il controllo degli effetti sull'ambiente con riferimento agli elementi – indicatori esaminati.

Il monitoraggio ha lo scopo di controllare gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione del SUAP, ed è funzionale a verificare la capacità dei piani e programmi attuati di fornire il proprio contributo al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, identificando eventuali necessità di riorientamento delle decisioni qualora si verificano situazioni problematiche.

Ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., infatti, "il monitoraggio assicura il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani e dei programmi approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive".

Il monitoraggio ha la finalità di:

- verificare il raggiungimento degli obiettivi previsti e proposti dal SUAP in variante
- definire un insieme di indicatori di riferimento per il Comune
- definire lo stato di attuazione dello Sportello Unico in variante
- attivare per tempo azioni correttive
- informare sullo stato dell'ambiente all'interno del territorio Comunale
- fornire indicazioni per l'aggiornamento del piano

In considerazione dei contenuti della proposta di SUAP pare opportuno confermare quanto già previsto in sede di VAS del PGT per quanto riguarda i monitoraggi.