

Comune di Lonato del Garda

Provincia di Brescia

VARIANTE AL PGT VIGENTE

ai sensi dell'art. 14, comma 5, della L.R. 12/2005

VARIANTE P.L. FERALPI - COMECA

COMMITTENTE:

FERALPI SPA

Via Campagna Sopra, 4
25017 - Lonato del Garda (BS)

CONSULENTI:

Ing. Alessandro Bertoletti

25079 Vobarno (BS) via Ceresigno, 19

Tel. 3493753614

e-mail: bertolettialessandro@libero.it

pec: alessandro.bertoletti@ingpec.eu

PI: 02891370989 - CF: BRTLSN78L05D940I

Allegato - E2

SCREENING SEMPLIFICATO V.INC.A

Data emissione - Luglio 2026

Revisione 00

FORMAT SCREENING SEMPLIFICATO DI V.INC.A per verifica di corrispondenza di Progetti/Interventi/Attività prevalutate da Regione Lombardia	
PROPONENTE	
Oggetto piano, progetto, intervento o attività prevalutata da Regione Lombardia, ai sensi della DGR 4488/2021:	Variante al Piano delle Regole vigente è finalizzata a ridefinire il confine della Lottizzazione includendo un'area ricadente all'interno del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione del PGT con Edifici appartenenti ai NAF, prevede la demolizione di alcuni fatiscenti fabbricati rurali e di parcheggi coperti e scoperti. L'obiettivo è quello di riqualificare l'area e convertirla in un'area adibita a parcheggio, a viabilità, a verde, realizzando una nuova struttura direzionale ad uso uffici al servizio di Feralpi Siderurgica Spa e ampliando i capannoni presenti all'interno dell'insediamento, previa demolizione del cascinale. L'area verrà riorganizzata ridistribuendo gli spazi con maggior attenzione alle esigenze della società creando sistemi e spazi di transito più sicuri e più consoni agli standard attuali, rendendo più ariosa e aperta un'area occlusa dal fabbricato a corte esistente.
Tipologia: Pianificazione comunale (caso specifico 17)	☐ Piani di governo del territorio di Comuni non interessati dalla presenza di Siti Natura 2000 o non direttamente confinanti con siti Natura 2000; ☐ Varianti puntuali urbanistiche dei PGT all'interno del tessuto urbano consolidato compresi i piani di recupero (non ci si riferisce alla parte attuativa dei SUAP, che include le attività cantieristiche, la cui valutazione o screening è di competenza degli Enti gestori dei Siti Natura 2000); ☒ Varianti relative solo al Piano delle Regole (PdR), al Piano dei Servizi (PdS) o a entrambi, che riguardino esclusivamente, nei comparti già completamente urbanizzati, i parametri urbanistici, le definizioni normative e le nomenclature, le funzioni ammesse. Per esempio: norme relative all'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, alla ridefinizione di fasce di rispetto stradale, all'altezza dei solai, alla ridefinizione delle modalità attuative degli Ambiti di Trasformazione quali il frazionamento o l'accorpamento degli stessi, alla definizione delle funzioni ammesse o ai parcheggi ecc. ☐ Piani attuativi conformi ai PGT o altri piani di livello comunale di carattere puramente strategico la cui effettiva attuazione si esplica attraverso altri strumenti di pianificazione (quale ad esempio il Piano per l'energia sostenibile e per il clima); ☐ Altro (specificare)
Proponente:	FERALPI SPA E CO.ME.CA spa

LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE						
Regione: Lombardia Comune: Lonato del Garda Prov.: Brescia Località/Frazione: Campagna di sopra Indirizzo: Via Campagna di sopra				Contesto localizzativo ☐ Centro urbano ☐ Zona periurbana ☐ Aree agricole ☒ Aree industriali ☐ Aree naturali ☐		
Particelle catastali: <i>(se utili e necessarie)</i>	Foglio 26	29p, 316p, 505p, 495, 506p, 35, 36, 484				
Coordinate geografiche: <i>(se utili e necessarie)</i>	LAT.	45.459242				
S.R.:	LONG.	10.464122				
LOCALIZZAZIONE PROGETTO/INTEVENTO/ATTIVITA' IN RELAZIONE AI SITI NATURA 2000						
SITI NATURA 2000						
SIC	cod.		<i>denominazione</i>			
		IT20B0012	Complesso Morenico di Castellaro Lagusello			
		IT20B0018	Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere			
ZSC	cod.	IT _ _ _ _ _	<i>denominazione</i>			
		IT _ _ _ _ _				
		IT _ _ _ _ _				
ZPS	cod.	IT _ _ _ _ _	<i>denominazione</i>			
		IT _ _ _ _ _				
		IT _ _ _ _ _				

Per P/P/P/I/A esterni ai siti Natura 2000:

- Sito cod. **IT20B0018** distanza dal sito: Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere (6.030 metri)
- Sito cod. **IT20B0012** distanza dal sito: Complesso Morenico di Castellaro Lagusello (16.000 metri)

Tra i siti Natura 2000 indicati e l'area interessata dal progetto/intervento/attività, sono presenti elementi di discontinuità o barriere fisiche di origine naturale o antropica (es. diversi reticoli idrografici, versanti collinari o montani, centri abitati, infrastrutture ferroviarie o stradali, zone industriali, etc.)??

☒ Si ☐ No

Descrivere:

IT20B0018 - Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere

Sito localizzato a sud del comune di Lonato, nel Comune di Castiglione delle Stiviere da cui risulta separato da versanti collinari e infrastrutture viarie e ferroviarie.

IT20B0012 - Complesso Morenico di Castellaro Lagusello

Sito localizzato a sud est del comune di Lonato, nel Comune di Monzambano da cui risulta separato da versanti collinari, infrastrutture viarie e ferroviarie e centri abitati.

Si dichiara, assumendosi ogni responsabilità, che il progetto/intervento/attività rientra ed è conforme a quelli già prevalutati da parte dell'Autorità competente per la Valutazione di Incidenza, e pertanto non si richiede l'avvio di uno screening di incidenza specifico.

Si dichiara inoltre, assumendosi ogni responsabilità, che il progetto/intervento/attività è conforme alle tipologie di sito previste dalla prevalutazione, ne rispetta gli eventuali condizionamenti e non ricade nei casi esclusi dalla prevalutazione di cui alla DGR 4488/2001:

- PGT di Comuni o Varianti che abbiano Ambiti di Trasformazione, Piani Attuativi, nuove aree di Servizi che non siano esclusivamente a verde, o Ambiti di Riqualificazione qualsivoglia definiti (es. ARU) in cui risulti necessario valutare l'incidenza su elementi della Rete Ecologica Regionale (corridoi primari, elementi di primo livello e tutti i tipi di varchi, ai sensi della DGR 10962/2009) o Provinciale/Metropolitana, individuati da strumenti di pianificazione delle Reti ecologiche; in questo caso la Provincia valuta il PGT, acquisendo il parere degli enti gestori dei Siti Natura 2000 ecologicamente connessi agli elementi di Rete Ecologica presenti.
- Piani attuativi per i quali nel provvedimento di Valutazione di incidenza del relativo strumento urbanistico è stata prescritta la necessità di successiva procedura di Screening/Valutazione appropriata.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO/INTERVENTO/ATTIVITA' DA ASSOGGETTARE A SCREENING SEMPLIFICATO

(n.b.: nel caso fare direttamente riferimento agli elaborati e la documentazione presentati dal proponente)

La proposta di P.L. in variante è finalizzata a ridefinire il confine della Lottizzazione includendo un'area ricadente all'interno del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione del PGT con Edifici appartenenti ai NAF, si prevede la demolizione di alcuni fatiscenti fabbricati rurali e di parcheggi coperti e scoperti.

L'obiettivo è quello di riqualificare l'area e convertirla in un'area adibita a parcheggio, a viabilità, a verde,

realizzando una nuova struttura direzionale ad uso uffici al servizio di Feralpi Siderurgica Spa e ampliando i capannoni presenti all'interno dell'insediamento, previa demolizione del cascinale.

L'area verrà riorganizzata ridistribuendo gli spazi con maggior attenzione alle esigenze del committente creando sistemi e spazi di transito più sicuri e più consoni agli standard attuali, rendendo più ariosa e aperta un'area occlusa dal fabbricato a corte esistente.

Le vie di circolazione dei mezzi, il verde, gli spazi dedicati ai parcheggi e la nuova palazzina assumeranno un maggior livello qualitativo e quantitativo elevando i criteri di sicurezza a livelli più che accettabili.

La variante proposta presenta pertanto diverse finalità che si riassumono di seguito:

- realizzare una nuova palazzina parzialmente a destinazione direzionale (uffici tecnici ed amministrativi) e parzialmente a servizi per il personale addetto (spazi ricreativi, foresteria, ecc.) a causa del continuo aumentare di figure impiegate;
- incrementare il numero di parcheggi attualmente in essere destinati ai dipendenti e agli avventori, naturale conseguenza dell'incremento impiegatizio di cui sopra;
- migliorare la visibilità di coloro che percorrono da est a ovest la via campagna di sopra e creare una viabilità adeguata alle attuali esigenze aziendali demolendo il fabbricato rurale esistente (privo di elementi costruttivi di valore storico come dimostrato nella relazione depositata in data 21/04/2026);
- evitare una qualsivoglia possibilità che possano essere realizzati alloggi residenziali in una zona quasi esclusivamente a destinazione industriale/artigianale.

Documentazione: allegati tecnici e cartografici a scala adeguata <i>(barrare solo i documenti disponibili eventualmente allegati alla proposta)</i>	
☐ File vettoriali/shape della localizzazione dell'P/P/P/I/A ☒ Carta zonizzazione di PGT ☒ Relazione di progetto ☒ Planimetria di progetto e delle eventuali aree di cantiere ☒ Ortofoto con localizzazione delle aree di P/I/A e eventuali aree di cantiere ☒ Documentazione fotografica <i>ante operam</i>	☐ Eventuali studi ambientali disponibili ☒ Altri elaborati tecnici: Relazione geologica; Relazione Invarianza Idraulica Relazione Urbanistica Rapporto preliminare ☐ Altri elaborati tecnici: ☐ Altri elaborati tecnici: ☐ Altro: ☐ Altro:
Informativa sul trattamento dei dati personali	
<i>Dichiaro di aver preso visione dell'informativa relativa al trattamento dei dati personali pubblicata sul sito internet dell'Amministrazione destinataria, titolare del trattamento delle informazioni trasmesse all'atto della presentazione dell'istanza</i>	
Il dichiarante	Luogo e data
Ing. Alessandro Bertoletti	Vobarno 16/07/2027