



AREA  
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA  
PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE

Via Milano, 13  
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011  
Tel 030/3749467  
Tel 030/3749468

C.L.

REPERTORIO

Brescia, data PEC

Spett.le  
Comune di Lonato del Garda  
Piazza Martiri della Libertà 12  
25017 Lonato del Garda (BS)

c.a.  
Dirigente  
Dott. Michele Spazzini

E, p.c.

Alla Responsabile del Procedimento  
Arch. Paola Visini

Protocollo PEC

Classificazione: 7.4.5 Fascicolo n. 53-2022 Repertorio n. 8196-2022

**OGGETTO: Conferenza di servizi ai sensi della legge 120/2020 relativa al piano attuativo dell'ambito di trasformazione 13 del documento di piano del PGT.**

Si fa riferimento alla vs. nota in data 1° agosto 2022, registrata al P.G. di questa Provincia n. 145058 in data 3 agosto 2022, con la quale, in relazione all'oggetto, si indice una "conferenza di servizi preliminare finalizzata ad indicare al richiedente, prima della presentazione di istanza di approvazione del piano attuativo, le condizioni per ottenere, alla sua presentazione, i necessari pareri, intese, concerti, nullaosta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati".

Al proposito, pur manifestando a codesto ufficio la difficoltà nell'inquadrare l'iniziativa procedimentale avviata con la citata nota, in ragione del richiamo del tutto generico in essa contenuto alla legge 120/2020 (e rilevando come l'art. 13 di tale legge, rubricato "Accelerazione del procedimento in conferenza di servizi", laddove costituisse la norma cui si voleva fare riferimento, disciplini non una conferenza di servizi preliminare ma la facoltà, per l'amministrazione procedente, di adottare lo strumento della conferenza semplificata di cui all'art. 14 bis, con le modificazioni ivi indicate, in tutti i casi in cui debba essere indetta una conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'art. 14.2 della l. 241/1990), si ritiene fin d'ora di poter rappresentare, sulla base della documentazione messa a disposizione, alcune valutazioni/richieste di carattere preliminare, elaborate dai competenti uffici.

### 1. Contesto territoriale

L'area interessata dall'ambito di trasformazione n. 13 risulta inserita in un contesto caratterizzato da particolare sensibilità paesaggistica e ambientale, costituito dal tipico ambiente collinare morenico, per la salvaguardia del quale ogni trasformazione dovrebbe essere attentamente valutata. Nonostante questa parte di territorio sia interessata da previsioni del PGT che ne consentono la trasformazione, ad oggi essa è stata interessata da interventi contenuti, per lo più legati al contesto agricolo.

Tali aspetti, unitamente alla vicinanza ad un importante elemento della Rete Natura 2000 (riconosciuto successivamente alla redazione del PGT) e l'appartenenza agli Elementi di Primo Livello della RER, invitano a riflettere sull'opportunità di operare trasformazioni territoriali che possano influire sulla sostanziale integrità di questo lembo di territorio agricolo collinare.





AREA  
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA  
PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE

Via Milano, 13  
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETARIA

Tel 030/3749011  
Tel 030/3749467  
Tel 030/3749468

C.L.

TERRITORIO

## 2. Rete Ecologica e Rete Natura 2000

Il Quadro conoscitivo dell'area interessata e del suo intorno afferma la sensibilità ecologica e paesaggistica di questa porzione del territorio, peraltro già oggetto di approfondite analisi entro il PGT vigente e nell'ambito dell'istruttoria svolta relativamente al PL di Via Mantova Loc. "Monte Forca".

In relazione alla rete ecologica sovraordinata ed alla rete verde paesaggistica, che sono riconosciute dal PTR quali infrastrutture prioritarie, l'area si colloca come segue:

- entro la RER: appartiene al "Corridoio Regionale primario a bassa o moderata antropizzazione" ed agli Elementi di Primo Livello;
- entro la REP: appartiene al "Corridoio ecologico primario a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale" (Art. 47) ed all'"Ambito di consolidamento ecologico delle Colline Moreniche del Garda" (Art. 46); è inoltre individuato uno dei "principali punti di conflitto della rete con le infrastrutture prioritarie" (Art. 55);
- entro la Rete Verde: viene riconosciuta l'appartenenza al Primo Livello della RER, quale alta sensibilità eco paesaggistica.

Si rimanda a quanto indicato negli articoli succitati per quanto attiene agli indirizzi ed obiettivi da perseguire per l'area in esame individuati dal PTCP vigente.

Al proposito si rammentano anche le attenzioni ed i condizionamenti previsti dalla DGR 10962/09 inerenti alle aree della RER, per le quali si evidenzia che le medesime:

- costituiscono sito preferenziale per l'individuazione di nuovi PLIS;
- le trasformazioni in grado di compromettere le condizioni esistenti di naturalità e/o funzionalità ecosistemica (connettività ecologica, etc) sono in genere da evitare accuratamente;
- (...) qualora in sede di pianificazione locale venga riconosciuta una indubbia rilevanza sociale, le trasformazioni su dette aree sensibili potranno essere realizzate solo prevedendo interventi di compensazione naturalistica, da eseguire sullo stesso elemento della rete (corridoi o gangli primari); gli interventi collocati entro un corridoio primario dovranno in ogni caso garantire che rimanga permeabile una sezione trasversale non inferiore al 50% della sezione prevista dalla RER. Qualora la sezione compromessa sia già superiore al 50%, si eviteranno come principio generale ulteriori riduzioni della sezione residua."

Nelle Regole da prevedere negli strumenti di pianificazione (dalla DGR su citata) si indica di "evitare, come criterio ordinario, nuove trasformazioni" su tali porzioni di territorio; pertanto, alla proposta di un Piano Attuativo di questa portata è indispensabile affiancare una pianificazione attenta:

- ad evitare frammentazioni nel Corridoio Ecologico primario e nell'Elemento di Primo Livello della RER;
- a prevedere una efficace integrazione del costruito nel paesaggio, limitandone l'impatto rispetto ad una sua indubbia ed evidente criticità;
- ad assicurare l'esclusione della incidenza diretta ed indiretta di impatti sul Sito RN 2000 identificato al codice IT20B0018 "Complesso morenico di Castiglione delle Stiviere", posto immediatamente a valle del PA e che al tempo del PGT vigente non era ancora stato riconosciuto.

Come già evidenziato per l'area di Loc. "Monte Forca", sono state richiamate le norme del PTCP che hanno dettagliato ulteriormente sul territorio le cautele da aversi nella pianificazione di determinate aree sensibili. Nel caso in specie l'area è riconosciuta entro l'"Ambito di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda".

Tra gli obiettivi della rete ecologica per queste aree si evidenziano in particolare:

a) consolidamento, riqualificazione e ricostruzione della struttura e degli elementi costituenti l'ecomosaico (boschi, fasce boscate, filari, colture legnose, ecc.) riconoscendo loro il ruolo di fornitori di servizi ecosistemici;





AREA  
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA  
PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE

Via Milano, 13  
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETARIA

Tel 030/3749011  
Tel 030/3749467  
Tel 030/3749468

C.L.

TERRITORIO

b) promuovere la rimozione dei fattori antropici di generazione di criticità ambientali ed il controllo degli effetti ambientali delle trasformazioni.

Tra gli indirizzi, si riportano:

- a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (...); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa collocazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
- c) ricostruzione delle tessiture arboreo- arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
- 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 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.**

A ciò si aggiunga, come già peraltro evidenziato in fase di compatibilità del PGT vigente con il PTCP, la relazione di vicinanza all'area umida di Cascina Navicella - già censita anche dalla Provincia di Brescia nella pubblicazione "Zone umide della pianura bresciana e degli anfiteatri morenici dei laghi d'Iseo e di Garda (Provincia di Brescia, Regione Lombardia)" – Monografie di Natura Bresciana n. 29 (2008) Mus. Civ. Sci. Nat. Di Brescia – la quale risulta a pieno titolo collocata internamente al complesso di Elementi di Primo Livello che costituisce uno dei pochi corridoi primari della Rete Ecologica Regionale.

Nel caso in specie, inoltre, la contiguità con Aree Umide che costituiscono anche Sito RN 2000, rende necessario escludere tutte le interferenze dirette ed indirette che possano influire negativamente con lo stato di conservazione di habitat e specie e dell'ecosistema che le ospita. In particolare, devono essere assicurate anche approfondite indagini inerenti eventuali connessioni tra la falda freatica e l'alimentazione dell'area umida.

#### Elementi di criticità rilevati

La funzione logistica è astrattamente idonea a determinare un aumento del carico urbanistico rispetto alla funzione industriale o produttiva originariamente prevista per l'AdT 13 (in termini sia di più intenso utilizzo delle opere di urbanizzazione esistenti, sia di necessità di dotare l'area di nuove opere di urbanizzazione) e gli associati possibili impatti ambientali a livello territoriale andrebbero stimati e valutati adeguatamente, posta la probabilità di potenziali effetti significativi sull'ambiente di tale tipologia di trasformazione, contemplata dal legislatore fra i progetti rilevanti al fine delle verifiche preliminari ambientali (assoggettabilità a VIA/VIA).

#### • Relazione con la Rete Natura 2000

La proposta di un piano attuativo di tale portata e dimensione - sia per quanto attiene alla posizione e alla superficie interessata che viene impermeabilizzata entro un Corridoio primario della RER, sia per quanto concerne la tipologia di attività prevista, ossia quella logistica - è portatrice di criticità rispetto all'ambiente di contesto, ulteriormente rafforzate dalla presenza del contiguo Sito RN 2000 citato in premessa, recentemente riconosciuto e posto immediatamente a sud del comparto.

Si ritiene utile indicare sin da questa fase preliminare quanto espresso in seguito alle consultazioni d'ufficio effettuate anche per il PL Via Mantova adiacente, ossia considerare che l'area del PA è posta anche in una zona ad "alta e medio alta vulnerabilità degli acquiferi superficiali", e che l'**alimentazione idrica** dell'Area Umida "Cascina Navicella" censita dalla Pubblicazione "Zone umide della pianura bresciana e degli anfiteatri morenici dei laghi d'Iseo e di Garda (Provincia di Brescia, Regione Lombardia)", **risulta dalla "falda prossima alla superficie e acque meteoriche"**: risulta pertanto piuttosto intuitivo dedurre che la superficialità di falda freatica della valletta a nord di Monte Forca (**che parrebbe intercettata dal PA**) possa connettersi sia all'"Area umida di Cascina Navicella" che a quella immediatamente a sud "Area Umida di Valle", quale Sito RN 2000 sopra citato.





AREA  
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA  
PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE

Via Milano, 13  
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011  
Tel 030/3749467  
Tel 030/3749468

C.L.

TERRITORIO

Ad oggi, il documento di screening allegato (peraltro non condotto ai sensi della DGR 4488/21 e s.m.i. delle Linee Guida per la Valutazione di Incidenza in Lombardia) non risulta sufficientemente esaustivo per escludere la portata delle incidenze ambientali del PA e richiederebbe lo Studio di Incidenza e le analisi da condurre entro una Valutazione di Incidenza appropriata ai sensi della DGR summenzionata.

Parimenti, le indagini di tipo geologico ed idraulico del PA in proposta, che dovrebbero essere specificatamente approfondite in quanto componenti sensibili e necessarie per escludere le possibili incidenze dirette e indirette sul Sito RN 2000 anche in ambito sotterraneo, non paiono aver adeguatamente valutato la componente idrologica del contesto.

A titolo collaborativo si ritiene pertanto opportuno richiamare in questa sede quanto già espresso entro le indagini istruttorie condotte per il PL Via Mantova - Loc. Monte Forca, poiché in tale ambito - peraltro originariamente parte dell'AdT 13, nonché di dimensioni decisamente limitate rispetto al comparto in esame - sono state già effettuate alcune considerazioni inerenti alla componente delle dinamiche idrologiche sottese all'Area Umida di Valle ricompresa nel Sito RN 2000 citato.

In particolare, si rinvia:

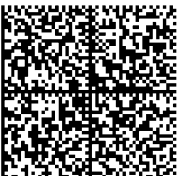
- alla integrazione del Rapporto Ambientale, la quale ha riconosciuto la necessità di esaminare, attraverso specifiche valutazioni geologiche ed idrologiche, il rapporto tra le acque di scarico del PL e le dinamiche idrologiche dell'area umida entro il Sito RN 2000;
- alla successiva "Nota tecnica relativa alle problematiche evidenziate nel Decreto di Assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) e alla Valutazione di Incidenza Ambientale (VIC) del Piano di lottizzazione residenziale in via Mantova in loc. Forca in variante al PGT" Decr. N. 26 del 05/07/2021 Area Amministrativa Comune di Lonato del Garda".

- Relazione con la Rete Ecologica e la Rete Verde paesaggistica

Per quanto attiene all'organizzazione del comparto e alla sua relazione con gli Elementi ecologici e paesaggistici citati in premessa, si riscontra che:

- una superficie impermeabilizzata di tale dimensione provoca una indubbia cesura verticale nell'Ambito di consolidamento ecologico delle Colline moreniche del Garda e nel Corridoio ecologico primario della RER, che proprio in tale tratto di territorio è stato esteso in modo da consentire la connessione territoriale trasversale;
- la previsione dell'area alberata a sud est del PA non ha caratteri di continuità pertanto diminuisce la mitigazione dell'impatto sull'elemento dell'ambito Corridoio ecologico primario, inoltre viene fortemente vanificata sia dall'innesto della viabilità da sud, sia dalla proposta di una rotatoria a sud ovest del comparto, provocando così una ulteriore frammentazione territoriale, che invece si dovrebbe evitare.

Si osserva inoltre che la rotatoria è stata posizionata in uno dei principali punti di conflitto della rete con le infrastrutture prioritarie individuato dal PTCP, per il quale l'obiettivo è di "rendere quanto più permeabile possibile la cesura determinata dalle infrastrutture esistenti e programmate attraverso la realizzazione di adeguati interventi di deframmentazione", andando in ulteriore contrasto con gli obiettivi di conservazione della RER e della REP".







**PROVINCIA  
DI BRESCIA**

AREA  
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA  
PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE

Via Milano, 13  
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

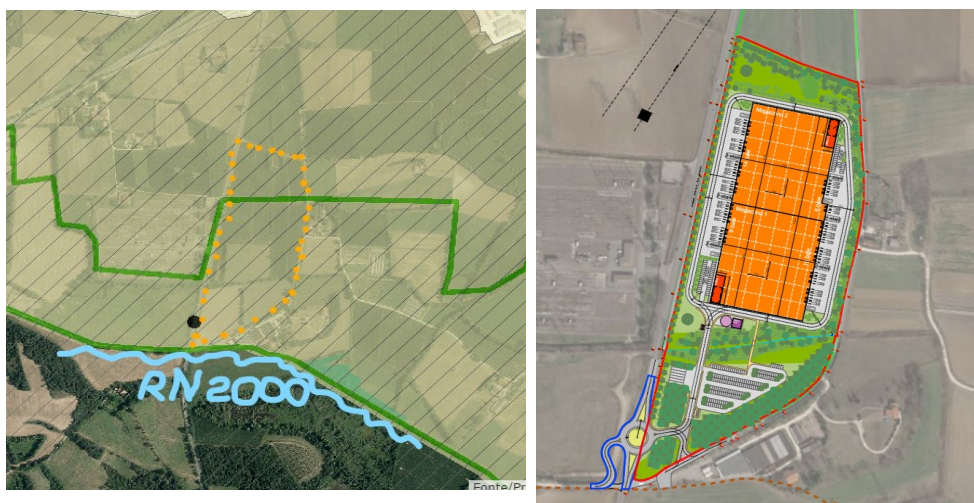
SEGRETERIA

Tel 030/3749011  
Tel 030/3749467  
Tel 030/3749468

C.L.

**TERRITORIO**

A seguire, due estratti planimetrici, che rendono conto della sovrapposizione del PA con gli elementi prioritari da conservare e salvaguardare e della posizione del punto di conflitto sulla viabilità esistente.



Il Corridoio ecologico primario è stato ampliato per salvaguardarne una porzione più ampia rispetto alla strettoia a sud ovest del PA, nella quale esiste il punto di conflitto, che anziché essere deframmentato viene ulteriormente accentuato quale barriera viabilistica.

### 3. Componente viabilistica

Esaminata la documentazione inerente al proposto insediamento e in particolare le opere previste in fascia di rispetto stradale, le condizioni di accessibilità e l'impatto del traffico generato, si formulano le seguenti valutazioni.

L'insediamento è situato in un'area adeguatamente servita dalla SPBS567 "Del Benaco". Il lotto interessato dal nuovo impianto è collegato alla SPBS567 attraverso una strada locale comunale (via Mantova) corrente in fregio al lotto stesso (lato est), che converge sulla SPBS567 in corrispondenza di un'intersezione a livelli sfalsati, le cui rampe di ingresso e uscita sono raccordate tramite un anello a circolazione rotatoria. Tale svincolo è caratterizzato da un'elevata capacità e tutte le manovre di svolta risultano risolte in ottimali condizioni di sicurezza.

Si ritiene pertanto che anche il flusso di traffico generato dal nuovo insediamento debba utilizzare il medesimo esistente svincolo, senza ricorrere all'introduzione di nuovi nodi, che interromperebbero il deflusso principale lungo la viabilità provinciale.

Il raccordo stradale di collegamento dell'esistente svincolo con l'impianto in progetto dovrà essere geometricamente adeguato attraverso interventi di riqualificazione della viabilità comunale esistente (via Mantova). L'accesso all'impianto dovrà pertanto aprirsi su via Mantova ed essere organizzato in modo da consentire l'inversione di marcia dei veicoli da e per l'impianto, con opere che evitino che i flussi veicolari generati da esso impegnino l'intersezione tra via Mantova e la SPBS567D1.

L'ipotesi di realizzare una nuova circolazione rotatoria sulla SPBS567D1, comunque di dimensioni sensibilmente maggiori di quelle attualmente prospettate, risulta non coerente rispetto alle potenzialità dell'attuale sistema infrastrutturale, oltre che di scarso pubblico interesse.

Riguardo alle fasce di rispetto stradale, la distanza di rispettare per l'edificazione dalla SPBS567D1 è di 20 m, da computarsi a partire dal confine di proprietà (non dal ciglio della strada). Per qualsiasi opera prevista in tale fascia di rispetto stradale (inclusi parcheggi, recinzioni, piantumazioni, ecc.) deve essere richiesta l'autorizzazione della Provincia di Brescia.

### 4. Componente urbanistica





AREA  
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA  
PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE

Via Milano, 13  
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETARIA

Tel 030/3749011  
Tel 030/3749467  
Tel 030/3749468

C.L.

TERRITORIO

Il Piano Attuativo che viene proposto come conforme al PGT comprende:

- la realizzazione di un edificio per accogliere una destinazione d'uso logistica per una superficie coperta pari a mq 35.000;
- la realizzazione di una nuova rotatoria sulla SPBS567D1 non contemplata nel PGT vigente comprendente aree appartenente all'AdT 13 e all'AdT 17;
- la modifica puntuale del RIM attraverso lo spostamento del corso d'acqua identificato dal codice RIM 9430, attualmente localizzato nella parte centrale dell'AdT13, lungo il confine ovest.

Premettendo che le verifiche in ordine alla legittimità degli atti, compresa la validità del documento di piano, competono al Comune, si ritiene che il piano attuativo proposto comporti variante urbanistica al PGT.

A tal proposito si richiama l'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 51 della l.r. 12/2005 in base al quale le attività di logistica devono essere sempre oggetto di specifica previsione negli atti del PGT, nonché quanto indicato nello *Studio idraulico per proposta di modifica del vigente "Documento di polizia idraulica del Reticolo Idrico Minore"* relativo al PA in esame, secondo il quale la modifica del RIM comporta la "revisione/aggiornamento" dello strumento urbanistico.

Pertanto, alla luce di quanto sopra evidenziato è necessario un approfondimento inerente alle tematiche di variante urbanistica, provvedendo a produrre i relativi elaborati normativi e cartografici, esplicativi dei temi oggetto di variante, tenuto conto delle valutazioni dell'Amministrazione Comunale in merito agli aspetti illustrati nei punti 2 e 3.

## 5. Componente gestione acque

Esaminati gli elaborati disponibili sul sito istituzionale del Comune di Lonato del Garda si comunicano le seguenti **considerazioni in tema di scarichi idrici**.

### Inquadramento dell'intervento:

Il piano attuativo dell'AdT 13 prevede la realizzazione di un edificio destinato ad attività di logistica dedicato cioè alla movimentazione e allo stoccaggio di merci.

L'edificio prevede al suo interno uno spazio dedicato alla logistica manuale o automatizzata e due manufatti destinati ad uffici (UFFICI 1 e UFFICI 2) e attività collaterali alla logistica quali direzione, amministrazione, locali tecnici, servizi igienici, spogliatoi, mensa.

La tipologia di attività insediata (movimentazione e stoccaggio merci) non prevede l'installazione di alcun impianto di lavorazione e non genera pertanto acque reflue di processo (industriali).

L'area risulta servita da reti pubbliche di acquedotto e fognatura (Tavola 2.3 – stato di fatto: inquadramento dei sottoservizi; Tavola 4.7 opere di urbanizzazione – planimetria di progetto sottoservizi)

Il comportamento geotecnico varia da nord a sud, è confermata la bassa soggiacenza della falda rispetto al piano campagna (circa 1 m). Le indagini non hanno evidenziato passività ambientali a carico delle matrici suolo e acque sotterranee.

Invarianza per opere pubbliche e private: il progetto prevede che tutte le acque di origine meteorica (bianche) che dilavano le superfici impermeabilizzate delle aree pubbliche/assoggettate ad uso pubblico e delle aree private vengano smaltite, previa laminazione e trattamento disoleante, nei canali irrigui appartenenti al reticolo idrico minore - RIM – di competenza comunale.

### Indicazioni Ufficio Acqua:

Alle condizioni descritte negli elaborati le acque meteoriche dilavanti le superfici impermeabili non sono soggette al regolamento regionale 4/2006 (separazione acque di prima pioggia).

I successivi livelli di progettazione dovranno chiarire i seguenti aspetti:

- reflui assimilabili ai domestici (servizi igienici, docce, mensa ecc.): definire il carico organico dell'insediamento espresso in abitanti equivalenti (A.E.). I reflui dovranno





AREA  
DEL TERRITORIO

SETTORE DELLA  
PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE

Via Milano, 13  
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

SEGRETERIA

Tel 030/3749011  
Tel 030/3749467  
Tel 030/3749468

C.L.

TERITORIO

essere convogliati alla rete di pubblica fognatura nell'osservanza delle condizioni e limiti definiti dal gestore della rete;

- altre tipologie di refluo: gli elaborati non indicano la tipologia di merce da movimentare e stoccare. In caso di merce deperibile con necessità di installare impianti di condizionamento/refrigerazione deve essere illustrato l'impianto necessario, valutata la produzione di refluo (esempio: spurgo torri di raffreddamento, ecc.) e il relativo recapito;

- in caso di installazione di impianti di distribuzione carburanti ad uso privato deve essere valutata la gestione delle acque meteoriche dilavanti l'area di rifornimento (r.r. 4/2006);

- in caso di deposito sulle aree impermeabili di materiali qualificati rifiuti deve essere valutata la gestione delle acque meteoriche dilavanti l'area interessata (r.r. 4/2006);

- predisporre tavola unica dell'insediamento, quotata e in scala, completa di: rete di approvvigionamento idrico (dal punto di approvvigionamento fino ai punti di utilizzo, con indicazione degli impieghi dell'acqua); rete di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche (di copertura degli edifici, di dilavamento delle aree impermeabili) a partire dai rispettivi punti di raccolta sino ai punti di recapito/scarico e completa dei relativi presidi e manufatti (vasche, pozzetti, ecc.); rete di raccolta, convogliamento a recapito dei reflui assimilati ai domestici (servizi igienici, docce, altri reflui ecc.) con indicazione del carico organico espresso in abitanti equivalenti AE; identificazione di tutti i punti di scarico in ambiente (suolo/sottosuolo, corpo idrico) con relative coordinate WGS84fuso32; legenda e intestazioni.

Distinti saluti.

Il Direttore  
*Dott. Riccardo Maria Davini*

Documento firmato digitalmente

