



**Città di LONATO del GARDA**  
***Provincia di Brescia***

**AREA TECNICA – SETTORE S.U. PER L'EDILIZIA**

**DECRETO**

**n. 4 del 05-12-2018**

**OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DEL PROGETTO IN VARIANTE AL PGT PER L'AMPLIAMENTO DI UN NUOVO CAPANNONE IN VIA REMATO 36 PRESENTATO DALLA SOTTOVENTO SNC DI CENEDELLA VANDA E C .**

**PROPOSTA: 4 / 2018**



**Città di LONATO del GARDA**  
**Provincia di Brescia**

**AREA TECNICA – SETTORE S.U. PER L'EDILIZIA**

**DECRETO N. 4 del 05-12-2018**

**OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DEL PROGETTO IN VARIANTE AL PGT PER L'AMPLIAMENTO DI UN NUOVO CAPANNONE IN VIA REMATO 36 PRESENTATO DALLA SOTTOVENTO SNC DI CENEDELLA VANDA E C .**

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

PREMESSO che la scrivente "Autorità Competente" è stata nominata con deliberazione della Giunta Comunale n. 92 del 12/06/2018;

VISTA la domanda registrata al prot. n. 12491 del 03/05/2018 con la quale la SOTTOVENTO SNC di Cenedella Vanda e C. con sede a Lonato del Garda in Via Remato n. 36 (BS), chiede di dare avvio al procedimento per la realizzazione di un nuovo edificio, nella medesima ubicazione in Via Remato 36 e di uguale dimensione di quello esistente, da destinarsi ad attività commerciale per lo stoccaggio di prodotti alimentari e delle attrezzature. L'immobile è catastalmente individuato al NCTR foglio n. 7, mappali nn. 80, 259, 282, e 286;

VISTA la relazione paesaggistica e la documentazione depositata agli atti, dalle quali si evince quanto segue:

- l'area di proprietà, con superficie di mq 1.735,00 si trova in una zona denominata "Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o riqualificazione ambientale" definita dall'art. 31 del Piano della Regole del vigente PGT e, in modo parziale, nel VUS (Verde Urbano di Salvaguardia) definita dall'art. 32 del medesimo piano;

- l'area è vincolata secondo quanto indicato all'art. 136, comma 1, lett. c) e d) , D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42;
- l'intervento prevede la realizzazione di un edificio di complessivi 576,96 mq di slp da realizzarsi all'interno dell'attuale cortile asfaltato nonché una pensilina in struttura metallica coperta con pannelli fotovoltaici integrati. Si prevede inoltre un incremento dell'impianto vegetazionale sul lato ovest del lotto;

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

- a) l'intervento prevede che l'edificio venga destinato a officina, uffici e ad attività di stoccaggio di prodotti alimentari e di distributori automatici per la somministrazione di alimenti e bevande, che poi vengono venduti in locali aperti o non aperti al pubblico o su aree pubbliche direttamente al consumatore finale. Tali destinazioni sono in contrasto con le previsioni urbanistiche di zona;
- b) la volumetria ammessa dal vigente PGT è quella preesistente incrementata del 10%, mentre il progetto prevede il raddoppio della volumetria;

DATO ATTO che l'area interessata dall'intervento è sottoposta a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e per effetto di provvedimento dichiarativo emanato in data 02/07/2015 nonché a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 25/8/1965 e art. 142 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42;

VISTA l'autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Prot. n. 15610 del 27/09/2017, ai sensi dell'art. 21, comma 4 e dell'art. 45 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 nonché del provvedimento dichiarativo emanato in data 02/07/2015, per l'esecuzione delle opere con alcune prescrizioni;

RICORDATO, inoltre, che, ai sensi dell'art. 4, comma 2 bis della L. R. 12/2005, sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS le varianti al Piano delle Regole, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'art. 6, commi 2 e 6, del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152;

RITENUTO pertanto necessario sottoporre a tali procedure anche il progetto in variante in questione;

VISTI:

- la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" ed i relativi criteri attuativi;
- gli Indirizzi Generali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) approvati con D.C.R. 13 marzo 2007, n. VIII/351 e in particolare il punto 5.9;
- gli "Ulteriori adempimenti di disciplina" approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. VIII/6420 del 27 dicembre 2007 e successive modifiche ed integrazioni;
- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.;

RILEVATO che, ai sensi della predetta normativa:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 92 del 12/06/2018 è stato dato avvio al procedimento per la verifica di assoggettabilità alla VAS relativa al progetto di cui all'oggetto;

- l'avvio del procedimento è stato pubblicato all'albo pretorio per 60 giorni, a far data dal 14 agosto 2018, n. 1294 di registro pubblicazioni e sul sito del Comune di Lonato del Garda [www.comune.lonato.bs.it](http://www.comune.lonato.bs.it), nella cartella "Varianti SUAP" della sezione "sportello unico per le imprese" e sul sito web SIVAS della Regione Lombardia [www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas](http://www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas), nonché sul BURL n. 35 serie Avvisi e Concorsi del 29 agosto 2018;
- ai sensi della normativa generale e degli indirizzi regionali, la Giunta Comunale con la citata deliberazione n. 92 del 2018 ha individuato e definito i seguenti soggetti componenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati da invitare alle conferenze, nonché i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale:
  - a) **Autorità con specifiche competenze in materia ambientale** da invitare alla Conferenza di Valutazione del Progetto: A.R.P.A., Provincia di Brescia, A.T.S. di Brescia, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia e Bergamo;
  - b) **Enti Territorialmente interessati da invitare alla conferenza di valutazione del progetto**: Ufficio territoriale regionale di Brescia, Regione Lombardia - Direzione Generale Territorio e Urbanistica e Direzione Generale Qualità Ambiente – Ufficio VAS, Provincia di Brescia, Autorità di Bacino - Magistrato per il Po, Provincia di Mantova, CONSORZIO DEI COMUNI DELLA SPONDA BRESCIANA DEL LAGO DI GARDA E DEL LAGO D'IDRO, CONSORZIO DI BONIFICA CHIESE, Consorzio Medio Chiese, Comune di Bedizzole, Comune di Calcinato, Comune di Calvagese della Riviera, Comune di Castiglione delle Stiviere, Comune di Cavriana, Comune di Desenzano del Garda, Comune di Padenghe sul Garda, Comune di Pozzolengo, Comune di Solferino;
  - c) **Settori del pubblico interessati alle informazioni sull'iter decisionale, che hanno titolo a partecipare alla conferenza**: A.N.A.S.; Società Autostrade; Trasporti Brescia; Istituto Comprensivo; Protezione Civile; Gruppi Consiliari; Associazione Barcuzzi - Maguzzano; Associazione Lacus; Associazione Roverella Padenghe; Associazione Studi storici Carlo Brusa; Circolo Arci Cultura; Comitato per il Parco delle Colline Moreniche del Garda; Federazione Associazioni Padenghe; Lega Ambiente Circolo per il Garda; Fondo Ambiente Italiano; Italia Nostra; WWF; Informazioni ed Accoglienza Turistica; Associazione Artigiana Albergatori; **Associazioni Culturali Locali**: Associazione Amici della Fondazione Ugo da Como; Associazione Culturale Librolandia; Associazione L.A.C.U.S.; Fondazione Ugo da Como; Gruppo Archeologico La Polada; Pro-loco;
- la partecipazione e l'informazione al pubblico sul percorso di valutazione sono state assicurate mediante la pubblicazione dell'Avviso dell'avvio del procedimento, di tutti i documenti inerenti il progetto ed in particolare del Rapporto preliminare, sul sito internet del Comune di Lonato del Garda, oltre che sul sito SIVAS della Regione Lombardia;

DATO ATTO che il progetto è stato esaminato dalla Conferenza di Valutazione in data 26 settembre 2018;

CONSIDERATO il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta, dal rapporto preliminare, dai pareri pervenuti e dal verbale della Conferenza di Verifica;

PRESO ATTO delle seguenti considerazioni e approfondimenti contenuti nel Rapporto Preliminare Ambientale per ciascuna delle tematiche considerate:

- **ARIA ED ATMOSFERA**

Il progetto di SUAP, che prevede la realizzazione di un nuovo capannone destinato prevalentemente a magazzino di prodotti alimentari, si inserisce in un contesto in cui è già attiva l'attività le cui lavorazioni non comportano dannose emissioni in aria.

Per quanto attiene il traffico indotto non sono previste significative variazioni della attuale situazione e pertanto non sono previste le relative emissioni in atmosfera.

- **ACQUA**

Il progetto non è direttamente interessato da corsi d'acqua e dalle relative fasce ma in adiacenza all'area si rileva la presenza di corso d'acqua appartenente al reticolo idrografico minore di competenza comunale e di fascia a medio grado di tutela.

Per quanto attiene alle acque reflue derivanti dal fabbricato, si fa presente che per quanto concerne l'ambito di intervento è necessario far riferimento al sistema 1. BarcuZZi-Maguzzano: la rete di acque nere e i reflui raccolti vengono conferiti al collettore consortile in via Catullo "zona Lido".

Si ritiene pertanto che le previsioni della proposta di SUAP non determinino impatti significativi sulla componente idrico - ambientale.

- **SUOLO**

Dallo Studio Geologico allegato al PGT emerge che l'ambito di intervento è censito nella carta di fattibilità geologica, in classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni. Nello specifico si trovano in sovrapposizione le seguenti classi:

- 2a - Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda non sfruttata ad uso idropotabile);
- 2c - Aree di elevato interesse morfologico paesaggistico (peraltro in parte già rientranti in zone di vincolo ambientale ed idrogeologico):
  - ambito delle colline moreniche maggiormente articolate, a morfologia ondulata con ripiani subpianeggianti; alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti e prati permanenti.
  - fascia perilacustre;
- 2d - Area con versanti da debolmente a mediamente inclinati (inclinazione compresa tra 5 e 20 gradi);

Si precisa inoltre che l'ambito di intervento, essendo interno all'urbanizzato, non risulta essere censito tra i suoli adatti all'utilizzo agricolo.

- **RUMORE**

Il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Classificazione Acustica, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 22/03/2016.

Dall'analisi del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale adottata nel 2016 si evince che l'area oggetto di SUAP ricade nella Classe III "Aree di tipo misto". L'intervento rappresenta un ampliamento di un'attività commerciale esistente e pertanto non accoglierà lavorazioni potenzialmente fonti di inquinamento acustico.

- **PAESAGGIO**

Il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano Paesistico Comunale, parte integrante del PGT. Il territorio comunale è suddiviso in 5 classi di sensibilità paesistica: Classe 1 - Sensibilità paesistica molto bassa; Classe 2 - Sensibilità paesistica bassa; Classe 3 - Sensibilità paesistica media; Classe 4 - Sensibilità paesistica alta; Classe 5 - Sensibilità paesistica molto alta.

L'ambito di intervento risulta essere riconosciuto all'interno del paesaggio urbano in aree edificate prevalentemente produttive, mentre per quanto riguarda le classi finali di sensibilità paesistica risulta essere in Classe 3: sensibilità paesistica media.

- **RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)**

Il Comune di Lonato del Garda è dotato di Rete Ecologica Comunale, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 27/01/2015.

Dall'analisi della cartografia emerge che la zona oggetto di proposta di SUAP è individuata all'interno del Settore n. 3 - Colline moreniche e classificato all'interno degli elementi di frammentazione in qualità di barriera insediativa in quanto già oggetto di edificazione. Si rileva in adiacenza la presenza di un corso d'acqua considerato tra gli elementi ambientali rilevanti ma che non è oggetto di intervento.

- **BENI AMBIENTALI TUTELATI E BENI STORICO CULTURALI**

L'ambito di intervento è vincolato ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d), D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 ed ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) dello stesso decreto.

Nello specifico si rilevano:

- D.M. 25 agosto 1965, dichiarazione di notevole interesse pubblico di due zone panoramiche site nel Comune di Lonato: 1) l'antico abitato e i terreni inclusi tra questo e la strada serenissima; 2) parte del territorio comunale a sud della strada gardesana che costeggia il lago;
- Rio Maguzzano - tutto il corso d'acqua è vincolato ed anche il territorio per una fascia di 150 m dalle sponde;

Inoltre l'area interessata dall'intervento è sottoposta alle prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e per effetto di provvedimento dichiarativo emanato in data 02/07/2015.

La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio ha emesso con Prot. n. 15610 del 27/09/2017 Autorizzazione, ai sensi dell'art. 21, comma 4 e art. 45 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 nonché del provvedimento dichiarativo emanato in data 02/07/2015, per l'esecuzione delle opere con alcune prescrizioni.

VISTI i pareri e le osservazioni pervenuti dalle **Autorità con specifiche competenze in materia ambientale** e dagli **Enti Territorialmente interessati** in sede di Conferenza di verifica:

**Provincia di Brescia - Settore della Pianificazione Territoriale.** Con nota pervenuta in data 06/09/2018, Prot. n. 23425, ha trasmesso il parere emesso con atto dirigenziale n. 2987 del 05/09/2018, che rinvia alla relazione istruttoria allegata al provvedimento stesso nella quale si evidenziano le seguenti considerazioni:

- *La proposta di variante urbanistica mediante SUAP propone di mantenere invariata la cartografia di piano e di modificare le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole, integrando l'articolo 31.1 con il comma 9, con la seguente dicitura:  
"Per l'ambito individuato con il n. 20 è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio destinato all'ampliamento dell'attività esistente concernente lo stoccaggio di prodotti alimentari e distributori automatici da localizzare e rivendere presso aziende terze per una slp complessiva di 1.025,51 mq e per una volumetria complessiva di 4.919,04 per altezza di 6,10 metri, calcolata all'intradosso del controsoffitto strutturale o impiantistico, in variante rispetto a quanto previsto dall'art. 31 delle norme tecniche di attuazione e secondo quanto previsto dallo sportello unico attività produttive intestato a Sottovento snc di Cenedella Vanda."*
- *In via generale, dall'analisi del Rapporto Ambientale, emerge che la variante proposta mediante SUAP non determina caratteristiche tali da produrre effetti negativi a livello comunale o sovra comunale.*
- *Ciò premesso, preso atto che l'ampliamento dell'attività occuperà una zona già adibita a piazzale – senza peraltro compromettere ulteriori aree libere permeabili - e che è stata condotta anche una indagine paesaggistica, al fine di consentire un affinamento della documentazione e contribuire a conseguire un maggior equilibrio tra sviluppo urbano e tutela/valorizzazione ambientale e paesistica, la Provincia ritiene di indicare le seguenti prescrizioni:*
  - *sia redatto un progetto di mitigazione che specifichi come viene "incrementato l'impianto vegetazionale sul lato ovest" in modo che risponda alla ricostruzione ecologica in relazione all'intorno, ossia con un territorio appartenente agli elementi di Primo Livello della RER. Siano quindi elencati anche in numero e specie gli elementi arborei ed arbustivi che saranno messi a dimora, tramite una breve relazione descrittiva che accompagni la planimetria delle mitigazioni;*
  - *le superfici destinate a parcheggio (ove possibile) siano mantenute semi permeabili attraverso l'utilizzo di pavimentazioni di tipo drenante (terre stabilizzate, ghiaino, greenblock);*
  - *si suggerisce inoltre di considerare l'ipotesi di prevedere setti verticali metallici distaccati 50-70 cm dalla struttura, sui quali consentire l'appoggio di verde rampicante a bassa manutenzione (appositamente messo a dimora in apposite "tasche" nel terreno). Tale soluzione potrebbe consentire l'ulteriore mascheramento visivo della struttura prefabbricata e contribuire altresì ad un ulteriore innalzamento del grado di prestazione ecologica e mitigazione paesistica. Si tratta infatti di un'area posta in zona di Vincolo Maguzzano, a tutela indiretta ai sensi del D. Lgs n. 42/2004, quale "confine" tra la destinazione commerciale ed il paesaggio agricolo circostante, che invece è sottoposto a vincolo di inedificabilità assoluta.*
- *Altre ed ulteriori considerazioni potranno essere espresse in fase di compatibilità con il PTCP".*
- *Con riferimento all'articolo 97, comma 5 bis della LR 12/2005, la Provincia suggerisce l'integrazione del testo proposto con il richiamo ai criteri di decadenza dettati.*

*In particolare si precisa che per quanto attiene lo strumento SUAP di cui all'art. 97 della L.R. n°12/2005 è il progetto stesso a determinare la misura della variante allo strumento urbanistico, così come si evince dal comma 5 bis dell'art. 97, secondo il quale in caso di mancato inizio dei lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, il Comune dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.*

**Regione Lombardia - Ufficio Territoriale Regionale di Brescia.** Con nota protocollata in data 20/09/2018 n. 24855 ha espresso parere favorevole alla non assoggettabilità alla VAS, ricordando che eventuali interventi nonché modifiche alle fasce di rispetto al Reticolo Idrico Principale e Minore dovranno essere sempre autorizzati dall'Ufficio Territoriale Regionale, previa idonea istruttoria, come prescritto dalla D.G.R n. 4229 del 23/10/2015, modificata dalla D.G.R. n. 7581 del 18/12/2017.

**ATS Brescia - Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria Equipe Territoriale Igiene 3 Garda con sede a Salò.** Con nota protocollata in data 25/09/2018 al n. 25234, ha espresso parere di non assoggettabilità alla procedura di VAS.

**ARPA – Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente - Dipartimento di Brescia e Mantova.** Con nota datata 20/09/2018 protocollata al n. 24767 ha trasmesso il proprio contributo di competenza al Rapporto Preliminare.

*Le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole definiscono le modalità di intervento all'interno degli ambiti all' articolo 31 – Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o riqualificazione ambientale e all'articolo 32 – Verde Urbano di Salvaguardia, definendo di fatto l'impossibilità di ampliare le attività esistenti e consentendo unicamente l'ordinaria manutenzione. L'ARPA osserva pertanto che la modifica prevista si pone in contrasto non solamente con l'articolo 31 ma con la strategia complessiva prevista per la zona a vocazione prevalentemente residenziale.*

*L'ambito è servito da viabilità appartenente alla rete locale urbana con collegamento alla rete secondaria extraurbana. Per quanto attiene il traffico indotto il rapporto preliminare pone in evidenza l'assenza di variazioni significative rispetto alla situazione attuale. Tuttavia l'incremento di attività, con la possibilità di installare celle frigorifere, l'aumento di mezzi in entrata e uscita dal capannone e di personale impiegato determinerà l'inevitabile aumento delle ricadute attese, in particolare in termini di rumore a carico delle limitrofe residenze. **Pertanto si rende necessaria la redazione dello studio di valutazione di impatto acustico.***

*Si rileva la cartografia con il tracciato delle reti ed in particolare del collettore fognario (pur in assenza di specifiche circa l'allaccio alla pubblica fognatura e alla descrizione di eventuali sistemi di collettamento diversi). **Si richiama, pertanto, la necessità di completare la relazione con l'approfondimento circa il numero degli abitanti equivalenti previsto (dipendenti e avventori) e le reti e i metodi di smaltimento dei reflui domestici in atto e previsti.***

***Si ricorda infine che al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo e di conseguire, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori tramite la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti, la Regione Lombardia, con la L.R. n. 4 del 15.03.2016 "Revisione della***



normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua" e la D.G.R. n. X/6829 del 30.06.2017, ha approvato il regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 (Legge per il Governo del Territorio).

**Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia.** Con nota datata 26/09/2018 Prot. 15452, pervenuta il medesimo giorno e assegnata al protocollo n. 25318, **ha espresso parere favorevole all'assoggettabilità alla VAS dell'intervento in oggetto per i seguenti aspetti:**

Per quanto concerne il profilo archeologico, si evidenzia che la zona interessata dalla proposta di SUAP si configura come a rischio, sia perché nel territorio di Lonato d/G sono noti diversi ritrovamenti archeologici di epoca preistorica romana e medievale, non sempre posizionabili con precisione, sia perché si tratta di aree verdi o comunque non edificate che presentano caratteristiche geomorfologiche e ambientali favorevoli all'insediamento antico. Pertanto, considerato che sono previsti diversi interventi di scavo e movimento terra, al fine di valutare l'impatto delle opere in progetto anche su strutture o depositi di interesse archeologico e per evitare rallentamenti dei lavori o modifiche sostanziali di progetto in corso d'opera, si richiede che siano eseguiti accertamenti preventivi. Tali indagini, dirette dai funzionari archeologi dell'ufficio della Soprintendenza, ai sensi dell'art.88 del D.Lgs. 42 del 2004, dovranno essere effettuate da ditta o professionista specializzati in ricerche archeologiche.

Sotto il profilo paesaggistico, considerato che l'area oggetto di intervento é sottoposta a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 136, comma 1, lettera c) e d), D.M.25-08-1965 e art.142, comma 1, lett. c) (Rio Maguzzano), e considerato altresì che, seppure inserito in un comparto artigianale già esistente, l'area oggetto di intervento risulta interna ad un comparto di alta qualità paesaggistica dalla connotazione fortemente agraria di matrice storica, legata ai possedimenti della Abbazia di Maguzzano, nonché fisica, quale piana intermedia tra il bacino lacuale e le colline moreniche retrostanti e pertanto valutato di estrema sensibilità da tale punto di vista.

In ambito di tutela culturale, considerato altresì che l'area in esame risulta sottoposta a tutela indiretta con prescrizioni ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs 42/2004 relativamente al vincolo di tutela diretta dell'Abbazia di Maguzzano, intesa a salvaguardare l'integrità del bene culturale ed evitare che ne sia danneggiata la prospettiva o luce, o ne siano alterate condizioni di ambiente e decoro e pertanto l'intervento deve essere valutato anche in relazione all'interferenza visiva con il bene culturale, nonché agli esiti, in termini di riqualificazione, del comparto artigianale identificato nel dispositivo di vincolo come zona 3.

Valutato con tali premesse che l'intervento, prevedendo il raddoppiamento della volumetria del capannone esistente, determinerebbe un maggiore impatto in termini paesaggistici ed, in parallelo, verificata la mancanza della riqualificazione d'ambito prevista dal vincolo di tutela culturale indiretta, la **Soprintendenza esprime parere favorevole alla assoggettabilità alla VAS dell'intervento in oggetto.**

**Parco del Mincio - Area Ambiente e Agricoltura - Servizio Ambientale.** Con nota datata 15/11/2018 assegnata al protocollo 31260 in data 22/11/2018 l'ente Parco del Mincio con sede a Mantova ha comunicato che l'intervento oggetto del presente provvedimento non debba essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza

Ambientale ai sensi della D.G.R. 14106/2003 in riferimento al Sito di importanza comunitaria (S.I.C) IT20B0018 "Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere", oggetto della D.G.R. X/5947 del 05/12/2016;

VISTO il verbale della Conferenza di Verifica e di Valutazione di Incidenza Ambientale del 26.09.2018;

CONSIDERATO il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta in sede di verifica;

RITENUTO, alla luce del parere espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia con nota datata 26/9/2018 prot. 15452, che l'intervento in oggetto debba essere assoggettato alla valutazione ambientale strategica in quanto:

- l'area interessata dall'intervento risulta interna ad un comparto di alta qualità paesaggistica dalla connotazione fortemente agraria di matrice storica, legata ai possedimenti della Abbazia di Maguzzano, nonché fisica, quale piana intermedia tra il bacino lacuale e le colline moreniche retrostanti e pertanto valutato di estrema sensibilità da tale punto di vista;
- l'area in esame risulta sottoposta a tutela indiretta con prescrizioni ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004 relativamente al vincolo di tutela diretta dell'Abbazia di Maguzzano, intesa a salvaguardare l'integrità del bene culturale ed evitare che ne sia danneggiata la prospettiva o luce, o ne siano alterate condizioni di ambiente e decoro e pertanto l'intervento deve essere valutato anche in relazione all'interferenza visiva con il bene culturale, nonché agli esiti, in termini di riqualificazione, del comparto artigianale identificato nel dispositivo di vincolo come zona 3;
- l'intervento prevede il raddoppiamento della volumetria del capannone esistente, con conseguente maggiore impatto in termini paesaggistici ed è stata verificata la mancanza della riqualificazione d'ambito prevista dal vincolo di tutela culturale indiretta;

Per tutto quanto esposto

## **D E C R E T A**

1. di **ASSOGGETTARE** alla procedura di **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, per le motivazioni espresse in premessa, il progetto in variante al PGT ai sensi dell'art. 8 del DPR 7 settembre 2010, n. 160, presentato dalla società SOTTOVENTO SNC di Cenedella Vanda E C. con sede a Lonato del Garda in Via Remato 36 (BS), per la realizzazione di un nuovo edificio, nella medesima ubicazione in via Remato 36 e di uguale dimensione di quello esistente, da destinarsi ad attività commerciale per lo stoccaggio di prodotti alimentari e delle attrezzature;
2. di dare atto che in sede di presentazione della documentazione tecnica da sottoporre alla VAS dovranno essere verificate le seguenti condizioni e/o esaminate le seguenti problematiche evidenziate dalle Autorità con specifiche competenze in materia ambientale:
  - venga redatto un progetto di mitigazione che specifichi come viene "incrementato l'impianto vegetazionale sul lato ovest" in modo che risponda alla ricostruzione ecologica in relazione all'intorno, ossia con un territorio appartenente agli elementi

- di Primo Livello della RER. Siano quindi elencati, anche in numero e specie, gli elementi arborei ed arbustivi che saranno messi a dimora, tramite una breve relazione descrittiva che accompagni la planimetria delle mitigazioni;
- le superfici destinate a parcheggio (ove possibile) siano mantenute semi permeabili attraverso l'utilizzo di pavimentazioni di tipo drenante (terre stabilizzate, ghiaino, greenblock);
  - venga verificata la possibilità di prevedere setti verticali metallici distaccati 50-70 cm dalla struttura, sui quali consentire l'appoggio di verde rampicante a bassa manutenzione (appositamente messo a dimora in apposite "tasche" nel terreno). Tale soluzione potrebbe consentire l'ulteriore mascheramento visivo della struttura prefabbricata e contribuire altresì ad un ulteriore innalzamento del grado di prestazione ecologica e mitigazione paesistica;
  - venga redatto lo studio di valutazione di impatto acustico;
  - venga completata la relazione con l'approfondimento circa il numero degli abitanti equivalenti previsto (dipendenti e avventori) e le reti ed i metodi di smaltimento dei reflui domestici in atto e previsti;
  - Si ricorda inoltre che, al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo e di conseguire, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori tramite la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti, la Regione Lombardia, con la L.R. n. 4 del 15.03.2016 "Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua" e la D.G.R. n. X/6829 del 30.06.2017, ha approvato il regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 (Legge per il Governo del Territorio);
3. di dare congrua pubblicità in ordine alla presente decisione sul sito SIVAS regionale, sul sito web del Comune di Lonato del Garda nonché all'albo pretorio comunale.

documento firmato digitalmente  
L'AUTORITA' COMPETENTE  
(Arch. Paola Moretto)

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