



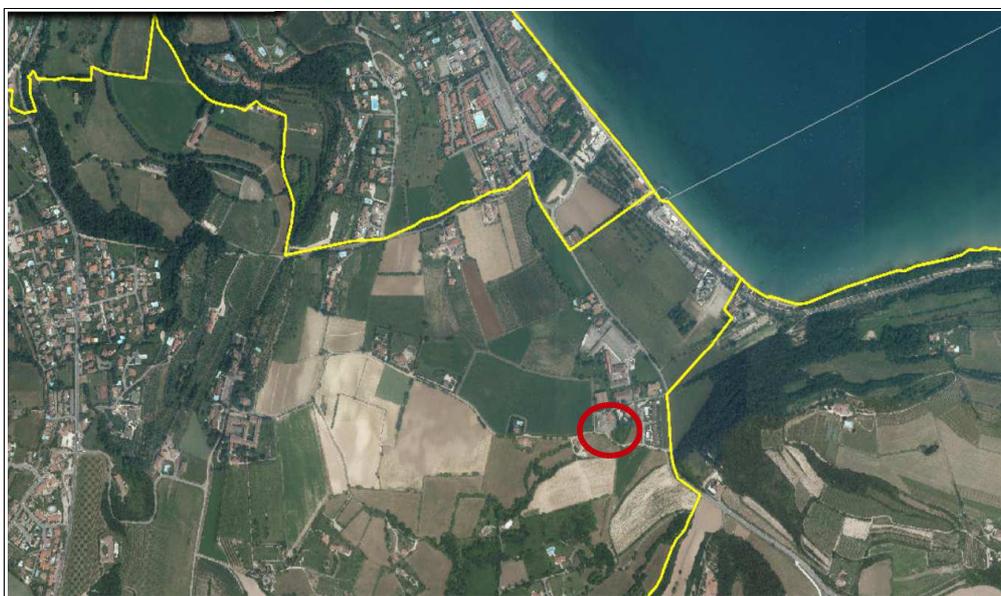
AREA DELLA PIANIFICAZIONE SOCIO-ECONOMICA E TERRITORIALE

SETTORE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

COMUNE: LONATO DEL GARDA

PROCEDURA: Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' ALLA VAS DELLO SUAP PER AMPLIAMENTO DI UN NUOVO CAPANNONE PRESENTATO DALLA DITTA SOTTOVENTO SNC DI CENEDELLA VANDA E C. IN VARIANTE AL PGT DI LONATO DEL GARDA.



Ai sensi della dCR VIII/351 del 13 marzo 2007 recante "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di Piani e Programmi" e della DGR n. IX/761 del 10 novembre 2010, la Provincia partecipa, in qualità di Ente territorialmente interessato, ai processi di VAS correlati all'approvazione degli atti di governo del territorio promossi dai Comuni. A tal fine, per ciascun procedimento, è reso all'Autorità Competente un parere scritto (nella forma dell'atto dirigenziale), ai fini della formazione del provvedimento di verifica.

Il procedimento di Verifica VAS ha lo scopo di valutare se piani e programmi possono determinare effetti significativi sull'ambiente e quindi debbano essere sottoposti alla VAS.

Il contributo reso dalla Provincia di Brescia si basa sulla documentazione messa a disposizione dal Comune (pubblicata sul sito SIVAS di Regione Lombardia) e ha ad oggetto la valutazione degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle previsioni, nel rispetto della disciplina prevista ai diversi livelli istituzionali, dall'Unione Europea alla Regione Lombardia.

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed è conservato dalla stessa, almeno fino al 23-12-2018. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbardecode/>



VALUTAZIONI ISTRUTTORIE

Si premette che:

- con deliberazione della Giunta comunale n° 92 del 12.06.2018 è stato avviato il procedimento per l'approvazione del progetto SUAP in variante al PGT per la realizzazione di un nuovo capannone in via remato, 36 ai sensi dell'art.97 della LR 12/2005-Soc. Sottovento snc di Cenedella Vanda e C;
- con la stessa deliberazione sono state individuate l'Autorità Competente e l'Autorità Procedente in materia di VAS, nonché gli Enti ed i soggetti territorialmente interessati nel procedimento;
- con nota pg. n° 0113226 del 21.08.2018 l'Autorità Procedente ha richiesto il parere di competenza degli Enti preposti, e con successiva nota pg. n° 114517 del 24.08.2018 ha indetto la conferenza dei servizi relativa alla verifica di assoggettabilità alla VAS;

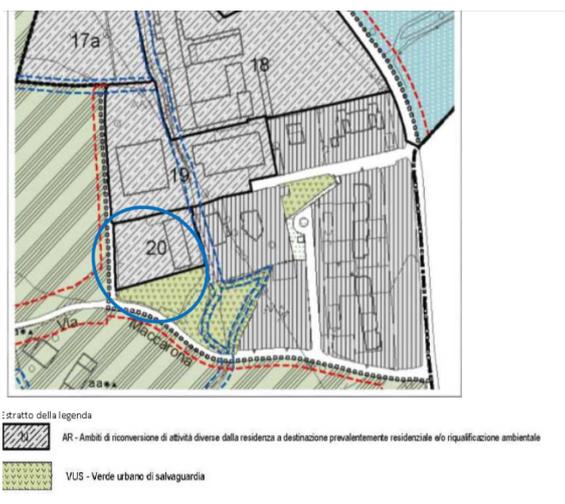
Le valutazioni ora rese sono espresse in merito al Rapporto Ambientale ed alla documentazione messa a disposizione sul sito SIVAS regionale, a partire dal giorno 20.08.2018, relativa al progetto inerente la proposta di SUAP avanzata dalla Soc. Sottovento snc, in Comune di Lonato del Garda

Il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 9 febbraio 2010, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia serie Avvisi e Concorsi n. 32 dell'11 agosto 2010, sul quale sono intervenute successive varianti.

L'ambito di intervento della proposta di SUAP è localizzato in località Maguzzano, nella parte nord est del territorio comunale di Lonato d/G in prossimità della località Lido; la proposta progettuale di suap prevede il raddoppio del capannone esistente destinato al deposito, officina e uffici per lo svolgimento dell'attività di gestione di distributori automatici di prodotti e bevande alimentari.

Catastralmente risulta identificato al N.C.E.U. sez. LON al foglio n. 07 mappali n. 80-259- 282-286.

Le aree oggetto di intervento sono poste all'interno degli Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o riqualificazione ambientale identificato con il n. 20, per la quasi totalità della superficie attualmente destinata a piazzale ad ovest del capannone esistente, mentre la parte sud del piazzale e la zona di ingresso sono definite all'interno di "Altre destinazioni e funzioni" e classificate in VUS - Verde urbano di Salvaguardia.



La proposta progettuale mediante suap, in variante al Piano delle Regole, prevede l'ampliamento del fabbricato esistente attraverso la realizzazione di un nuovo edificio, di uguale dimensione di quello esistente, realizzato su un piano fuori terra ed uno seminterrato e da destinarsi ad attività commerciale per lo stoccaggio di prodotti alimentari e delle attrezzature per una slp complessiva di 1025,51 mq.

Il progetto prevede di effettuare la nuova realizzazione all'interno dell'attuale cortile già impermeabilizzato andando poi a spostare una delle 2 rampe di accesso oltre che a realizzare una pensilina in struttura metallica coperta con pannelli fotovoltaici integrati.

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 1025,51 mq e per una volumetria



complessiva di 4919,04 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.

Nel Rapporto Ambientale, i contenuti degli obiettivi della variante, sono messi a confronto con quelli della pianificazione sovraordinata Regionale e Provinciale;

La descrizione dell'area interessata dalla variante è stata condotta fornendo una fotografia dello stato dell'ambiente, e analizzando gli obiettivi di trasformazione e le ripercussioni sulle singole componenti ambientali (matrici), sulla base delle quali offrire gli elementi necessari ad assicurare la sostenibilità dell'attuazione della variante stessa.

In via generale quindi, dall'analisi del RA, emerge che la variante proposta mediante suap non determina caratteristiche tali da produrre effetti negativi a livello comunale o sovra comunale.

Relativamente al Monitoraggio Ambientale, la proposta di SUAP conferma quanto già previsto in sede di VAS del PGT vigente.

Per quanto attiene infine:

- alla componente geologica, idrogeologica e sismica, la documentazione a corredo della proposta di suap in argomento, non contiene la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28/12/2000, n° 445), firmata da Geologo abilitato in cui sia asseverata la congruità tra le previsioni urbanistiche della variante di che trattasi con i contenuti dello studio geologico del PGT vigente (allegato 6 alla d.g.r. Lombardia 19/06/2017 n° X/6738 – ex allegato 15 d.g.r. IX/2616/2011), nonché la congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazione e norme) derivanti dal PGRA.
- la proposta progettuale di suap non analizza la problematica afferente la gestione e smaltimento delle acque meteoriche delle nuove superfici coperte scolanti nè quella dell'invarianza idraulica (lr 12/2005 e lr 4/2016);
- non è stata condotta, per l'area di variante, la valutazione circa il PGRA-Piano di Gestione Rischio Alluvioni, dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

Per quanto attiene alla VIC ed alla Rete Ecologica, si riportano le indicazioni dell'Ufficio Rete Ecologica e aree protette:

“Con riferimento alla Rete Ecologica sovraordinata (RER e REP) e la Rete Verde, la zona oggetto di studio risulta ubicata in una zona così collocata:

- per quanto riguarda la Rete Ecologica Regionale (RER), l'area è posta in una porzione di territorio già parzialmente urbanizzata, circondata da “Elementi di Primo Livello della RER”, e solo parzialmente interessata dai medesimi (in sovrapposizione al piazzale già esistente);
- per quanto riguarda la Rete Ecologica Provinciale (REP), oltre a confermare gli elementi della RER, l'area è collocata in “Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa” (Rif. Art. 51 Normativa del PTCP);
- per la Rete Verde, l'area è correttamente collocata negli “insediamenti industriali, artigianali e commerciali”, presenti nei “paesaggi rurali tradizionali del Lugana”.

Si accenna alla Rete Ecologica Comunale (REC) per la consultazione dell'elenco delle specie autoctone da utilizzare per le mitigazioni.

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, si ritiene di indicare quanto segue:

- 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, ghiaio, 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, si 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..

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Viste le risultanze istruttorie si ritiene che, ai fini della verifica di assoggettabilità in oggetto, debbano essere adeguatamente considerate le indicazioni sopra formulate.

Brescia, 03 settembre 2018

*Il Funzionario P.O.
Settore della Pianificazione Territoriale
Arch. Gianfranco Comincini*

documento firmato digitalmente

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica è tratta, è stato prodotto dall'amministrazione Provincia di Brescia ed è conservato dalla stessa, almeno fino al 23-12-2018. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, è possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbarcode/>

