



# Città di LONATO del GARDA

*Provincia di Brescia*

**AREA AMMINISTRATIVA**  
*Sportello Unico Attività Produttive*

## **VERBALE DELLA CONFERENZA PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS E DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE IN VIA MANTOVA IN LOC. MONTE FORCA IN VARIANTE AL PGT**

L'anno duemiladiciannove, il giorno diciassette del mese di aprile alle ore 10,30 presso il Palazzo Municipale del comune di Lonato del Garda – Piazza Martiri della Libertà, sono presenti:

### **Autorità procedente**

- Spazzini Michele - Responsabile del Settore Attività Produttive del comune di Lonato del Garda

### **Autorità competente**

- Paola Moretto – Istruttore direttivo tecnico dello Sportello Unico per l'Urbanistica e l'edilizia del comune di Lonato del Garda

All'odierna conferenza sono presenti i professionisti incaricati geom. Roberto Abate e ing. Cesare Bertocchi.

L'avvio del procedimento per la verifica di assoggettabilità alla VAS (V.A.S) del progetto in esame, è stato indetto dal Comune di Lonato del Garda con deliberazione della Giunta comunale n. 77 del 15 maggio 2018, ai sensi della DCR VIII/351 del 13 marzo n. 2007 e della DGR N. 9/661 del 10 novembre 2010.

L'avviso dell'avvio del procedimento è stato pubblicato all'albo pretorio per 30 giorni a far data dal 13 marzo 2019, n. 523 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 "Piano di lottizzazione residenza via Mantova in variante al PGT" della sezione "Piano del Governo del Territorio" 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. 12 serie Avvisi e Concorsi del 20 marzo 2019.

L'odierna conferenza di verifica è stata convocata con lettera del 25 marzo 2019, prot. 10108.

Gli elaborati tecnici compreso il rapporto preliminare, inerenti il piano attuativo in variante oggetto di esame all'odierna conferenza di verifica, sono stati messi a disposizione sul sito del comune di Lonato del Garda [www.comune.lonato.bs.it](http://www.comune.lonato.bs.it), nella cartella "Piano di lottizzazione residenza via Mantova in variante al PGT" della sezione "Piano del Governo del Territorio", nonché sul sito web sivas della Regione Lombardia [www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas](http://www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas) a partire dal 14/03/2019.

Dopo aver dichiarato aperti i lavori della Conferenza, il rappresentante del Comune premette che:

- nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS di tale progetto, sono stati individuati i seguenti soggetti:

**Autorità procedente** è il comune di Lonato del Garda nella persona del responsabile dello Sportello unico per le attività produttive, dott. Michele Spazzini

**Autorità Competente** è il comune di Lonato del Garda nella persona dell'arch. Paola Moretto, Istruttore direttivo tecnico dello Sportello Unico per l'Urbanistica e l'edilizia

- all'odierna conferenza sono stati invitati a partecipare ed ad esprimere il parere di competenza le seguenti **Autorità con specifiche competenze in materia ambientale:** A.R.P.A. della Provincia di Brescia, A.T.S. di Brescia, SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per le Province di Brescia e Bergamo; l'Ente Parco regionale del Mincio

- sono stati individuati i seguenti soggetti, quali **Enti Territorialmente interessati** da invitare alla conferenza di valutazione del progetto: U.T.R. della 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; 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. Oltre a questi Enti, sono stati invitati anche Acque Bresciane, A2A Ciclo Idrico, il Comitato Parco delle Colline Moreniche nonché i Consiglieri comunali che hanno dichiarato il loro interesse.

- sono stati individuati i seguenti **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;

**L'autorità procedente**, dopo aver dato conto degli adempimenti eseguiti inerenti la procedura, ricorda che il procedimento è stato avviato a seguito della domanda datata 20 luglio 2017 – pratica edilizia 284 – 2017 con la quale i signori Zanon Luigi e Rovetta Daniela chiedono l'approvazione del Piano di lottizzazione residenza via Mantova in loc. Monte Forca, sull'area identificata dal fg 62, mapp. 251/parte.

L'autorità procedente evidenzia che dalla documentazione tecnica risulta che:

- il piano di lottizzazione in parola riguarda una porzione (mq. 19.500 di superficie territoriale interessata; mq. 15.000 superficie fondiaria. NB: sulle tavole e nella relazione c'è un refuso: i dati relativi alla ST e SF sono stati invertiti) di un ambito territoriale di circa 33.000 mq di superficie territoriale localizzata in via Mantova meglio individuata al foglio 62, mappale 251 parte;
- L'area sulla quale è previsto l'intervento è classificata nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole del vigente P.G.T., come *zona C1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale* (art. 39) ed è disciplinata tra gli "*Ambiti sottoposti a disposizioni particolari* (ambito n. 5 – art. 39.2 delle N.T.A) nel quale si prescrive che in deroga a quanto definito al

comma 3 del medesimo articolo si ammette la destinazione commerciale legata ai prodotti dell'agricoltura. Contestualmente si ammettono tutte le destinazioni turistiche ad eccezione delle destinazioni 2e - campeggio e 2f - aree di sosta.

- i richiedenti prevedono una suddivisione dell'area complessiva riferita all'ambito n. 5 di circa 33.000 mq ST in due subcomparti da differenziare per destinazione prevalente, l'uno a carattere commerciale e l'altro a carattere residenziale.
- l'intervento oggetto della domanda datata 20 luglio 2017 – pratica edilizia 284 - 2017 si riferisce al sub ambito da destinarsi a carattere prevalentemente residenziale e prevede i seguenti parametri urbanistici:
  - ST - Superficie Territoriale: mq. 19.500
  - SF - Superficie Fondiaria ai fini dell'indice volumetrico: mq. 15.000
  - IT - Indice Fondiario: mc/mq 0,60
  - Volume max ammissibile: mc. 9.000

**- STANDARD URBANISTICI:**

- Superficie minima necessaria (art. 20 NTA) : mq. 1.800

Data da:

$9000/150 = n. 60$  abitanti

superficie minima per servizi pubblici in cessione = 30 mq/ab

abitanti n. 60 x 30 mq = mq 1.800

- Superficie reperita in sito: mq 2519,50 > mq 1.800 di

cui:

mq. 419,5 per parcheggi pubblici

mq 2.100 per verde pubblico

**CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO (CCA) E STANDARD DI QUALITÀ** = da prevedere

Dalle NTA proposte del Piano di lottizzazione si evince che l'area verrà suddivisa in 12 (dodici) lotti edificabili più uno già edificato; è comunque ammessa variazione nella suddivisione o nell'accorpamento di singoli lotti.

Il progetto è stato esaminato dalla Commissione urbanistica, in ultimo, in data 21/12/2017;

Si dà atto che, a seguito della convocazione della conferenza di verifica, mediante lettera datata 25 marzo 2019, prot. 10108, sono pervenuti i seguenti pareri:

**Regione Lombardia Ufficio territoriale regionale di Brescia.** Con nota protocollata in data 03/04/2019 n. 11040 esprime parere favorevole alla non assoggettabilità alla VAS ricordando che eventuali interventi, spostamenti nonché modifiche alle fasce di rispetto al Reticolo Idrico Principale e Minore dovranno essere sempre essere autorizzati dall'Ufficio territoriale regionale, previa idonea istruttoria, come prescritto dalla D.G.R. n. 7581 del 18/12/2017 e n. 698 del 24/10/2018. Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

**Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria equipe Territoriale Igiene Garda (ATS) con sede a Salò** - Con nota protocollata in data 16/04/2019 al n. 12490, l'ATS prende atto che il progetto prevede, nell'ambito edificabile oggetto della variante, il collegamento sia al civico acquedotto che alla pubblica fognatura. Evidenzia che dall'esame della Tavola titolata U697\_T02cDdP\_00\_r00 allegata al P.G.T. vigente, emerge che la parte settentrionale dell'area di che si tratta, ricade in zone sottoposte a vincolo (area di rispetto di allevamenti zootecnici).

Considerata la natura delle modifiche proposte, l'ATS osserva che la Variante puntuale al P.G.T. in argomento può essere esclusa dalla procedura di V.a.s, per i soli aspetti igienico sanitari, alla condizione che le nuove residenze vengano realizzate fuori dalla zona di rispetto di allevamenti zootecnici (si vedano in proposito i vincoli fissati dalla Delibera dell'ex A.S.L. Brescia n. 797 del 17.11.03 e ss. mm. ed ii.). . Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

- **Parco del Mincio con sede a Mantova** – Con nota datata 16/04/2019 protocollata dal Comune con n. 12703, che si allega al presente verbale, in ordine al procedimento di valutazione di incidenza ambientale del Piano di lottizzazione residenziale in oggetto, esprime

parere (ai sensi della DGR 14106/2003) di non assoggettabilità alla VIC (valutazione di incidenza ambientale), per le seguenti motivazioni:

- il progetto di piano attuativo residenziale interessa un'area parzialmente edificata (con la presenza di un solo edificio residenziale) a destinazione commerciale/direzionale (art. 39 NTA del PDR);
  - gli edifici avranno un basso impatto ambientale e alta capacità di mitigazione con l'ambiente circostante;
  - la massima capacità edificatoria prevista è di mc 9000 e la tipologia edilizia è costituita da edifici disposti al più su due piani fuori terra;
  - la proposta di variante urbanistica, proponendo la riclassificazione ad ambito residenziale, è ritenuta migliorativa sia per la diminuzione del carico insediativo sia del traffico indotto in forza del cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale
- . Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

- **Provincia di Brescia.** Con nota pervenuta in data 12/04/2019 acclarata al protocollo 12175, che si allega al presente verbale, la Provincia fa osservare quanto segue.

Dall'esame del rapporto preliminare (nel quale si ritiene che lo studio effettuato evidenzi un quadro complessivo di limitata significatività degli effetti ambientali problematici attesi dalle opere in progetto)

Ritiene che le aree interessate dall'intervento sono collocate in un contesto di particolare sensibilità paesaggistica e ambientale, costituito dal tipico ambiente collinare morenico per la salvaguardia del quale ogni trasformazione dovrebbe essere attentamente valutata nella sua opportunità. Pertanto, nonostante le previsioni del PGT la considerino trasformabile, la Provincia invita il Comune a riflettere sull'opportunità di operare trasformazioni che possano influire sulla sostanziale integrità di questo lembo di territorio agricolo collinare.

La realizzazione di un nucleo residenziale, completamente nuovo, isolato e avulso dal contesto, lontano dai centri abitati non si ritiene coerente con gli obiettivi di uno sviluppo dei centri compatto e finalizzato alla salvaguardia del contesto agricolo.

La vicinanza di un importante elemento della Rete Natura 2000 e l'appartenenza agli Elementi di Primo Livello della RER, suggerirebbe di valutare l'effettiva necessità di una trasformazione che potrebbe aprire la strada a trasformazioni ulteriori.

Sotto quest'ultimi profili, evidenzia che l'indagine conoscitiva condotta nel Rapporto Preliminare ha identificato in modo corretto le caratteristiche di appartenenza alla RER ed alla REP. Tuttavia non si sono riscontrate nella documentazione di progetto e degli allegati attualmente resi disponibili, corrispondenti attenzioni alle mitigazioni e compensazioni ecologiche da prevedere per la zona e di cui agli articoli della Normativa del PTCP.

La Provincia fa rilevare, in particolare, che:

- non sono state indagate la REC e la sua relativa normativa di riferimento nel PGT di Lonato;
- non si fa alcun riferimento all'allestimento dell'area a "verde pubblico" identificata nel comparto, sia quale zona da destinare almeno alle mitigazioni, sia quale voce del Computo Metrico.

Per quanto attiene la VIC, si prende atto dell'indagine condotta al Cap. 8.1 "il Sistema naturale" del Rapporto Preliminare e più in particolare delle considerazioni effettuate sui Siti di Rete Natura 2000 prossimi al territorio del Comune di Lonato.

Se per il "Complesso morenico di Castellaro Lagusello" può essere ragionevole escludere l'incidenza diretta e indiretta proprio per la distanza del P.A. rispetto al Sito RN 2000 (pari a circa 10 km), altrettanto non può essere affermato per il Sito RN 2000 immediatamente a sud del P.A. In argomento.

Al proposito, la Provincia non ritiene adeguatamente approfondita l'analisi volta ad escludere la incidenza sul Sito RN 2000 identificato al codice IT20B0018 "Complesso morenico di Castiglione delle Stiviere".

Si ritiene infatti che la prossimità allo stesso del Piano Attuativo in variante – la cui distanza è di soli 200 metri, l'altro a monte del Sito medesimo -, non consenta di escluderne l'incidenza a priori senza prima di aver condotto una indagine adeguata.

Considerato inoltre che l'area è posta anche in una zona ad “alta e medio alta vulnerabilità degli acquiferi superficiali”, si rende tanto più necessario perlomeno indagare - per poterla escludere – la eventuale connessione tra la falda con l'area umida immediatamente a sud.

Parimenti, dalla cartografia allegata al Rapporto Preliminare non appare il sistema fognario della zona oggetto di indagine.

E' intuitivo che si debba assicurare l'adeguato collettamento delle acque bianche e di quelle nere anche per la delicata situazione su esposta.

Ciò premesso, la Provincia richiede la seguente documentazione integrativa:

- uno Studio di Incidenza completo e volto ad escludere eventuali incidenze dirette e/o indirette sul Sito RN 2000 IT20B0018 “Complesso morenico di Castiglione delle Stiviere”. Tale documento dovrà essere trasmesso anche all'Ente Gestore “Parco regionale del Mincio” il quale dovrà far pervenire alla Provincia di Brescia ed al Comune di Lonato il proprio parere di competenza. Al proposito si precisa che la Provincia è ente competente per quanto attiene la Variante al PGT (rif. LR. n. 86/83 Art. 25 bis);

- un approfondimento della relazione con la rete ecologica locale e sovralocale che consenta la proposta di adeguati progetti di mitigazione e di compensazione ecologica. Questi dovranno tenere conto dei risultati e delle prescrizioni che dovessero emergere anche dalla Valutazione di Incidenza, data la stretta connessione tra la rete ecologica del territorio ed il mantenimento della qualità ecosistemica non solo dello stesso territorio ma anche dei Siti RN 2000 che connette.

. Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

- **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia** Con nota datata 17/04/2019 assegnata al protocollata del comune di Lonato del Garda al n. 12699, che si allega al presente verbale, si esprime parere favorevole alla assoggettabilità alla VAS del P.L in oggetto, per le seguenti motivazioni.



Sotto il profilo paesaggistico, pur considerando che l'area in oggetto non è sottoposta a tutela specifica ai sensi della parte III del D. Lgs 42/2004, si osserva che la stessa presenta degli elementi di sensibilità, dovuti in primis alla vicinanza all'area tutelata ex art.136, per effetto del D.M. 22/04/1966 relativo al territorio di Castiglione delle Stiviere in cui si riconosce il valore del territorio collinare in cui è privilegiato l'aspetto di fruizione del paesaggio circostante.

La sensibilità dell'area in esame è evidente anche nella caratterizzazione planoaltimetrica del lotto, che si erge quale rilevato chiaramente distinguibile anche a distanza e in corrispondenza del quale già oggi, l'unico edificio esistente, appare di impatto e fornisce la misura di valutazione dell'impianto proposto.

A questo si aggiunge la connotazione agricola dell'ambito in esame e del suo territorio più prossimo, da cui emergono sporadici episodi edilizi caratterizzati tipologicamente dallo stretto legame con l'uso del suolo, rispetto al quale l'impianto proposto, più affine ad una zona di completamento in area urbana e con notevoli impatti in termini di volume percepito, viabilità e urbanizzazioni, appare fortemente critico e chiaramente non trascurabile sotto l'aspetto dell'impatto paesaggistico.

Sotto il profilo il profilo archeologico, si richiede che nella zona in cui sono previsti scavi e movimento terra, funzionali tanto alle opere di lottizzazione che a quelle di urbanizzazione, siano eseguiti accertamenti preventivi. Tali indagini, dirette dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 88 del D.Lgs 42 del 2004, dovranno essere effettuate da ditta o professionista specializzati in ricerche archeologiche.

Letto, approvato e sottoscritto:

**Per l'Autorità procedente**

Spazzini Michele

**Per l'Autorità competente**

Moretto Paola