



# Città di LONATO del GARDA

*Provincia di Brescia*

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

**VERBALE DELLA CONFERENZA PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS DEL PROGETTO SUAP PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CAPANNONE IN ADIACENZA A QUELLO ESISTENTE IN VIA REMATO 36 IN VARIANTE AL PGT AI SENSI DELL'ART. 7 DEL DPR 7/09/2010 N. 160 PROPOSTO DALLA SOTTOVENTO SNC DI CENEDELLA VANDA E C.**

L'anno duemiladiciotto, il giorno ventisei del mese di settembre alle ore dieci 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

Sono presenti per la società proponente i professionisti incaricati geom. Alessandro Bonelli, l'arch. Cristina Sodini e l'arch. Francesca Marano.

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. 92 del 12 giugno 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 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

L'odierna conferenza di servizi è stata convocata con lettera del 23 agosto 2018, prot. 22556.

Gli elaborati tecnici compreso il rapporto preliminare, inerenti il progetto di realizzazione del nuovo capannone in adiacenza a quello esistente in via Remato 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 "Varianti SUAP" della sezione "sportello unico per le imprese", nonché sul sito web sivas della Regione Lombardia [www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas](http://www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas) a partire dal 20/08/2018.

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 Garda Uno Spa, 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 presentazione della 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 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, mappale n. 80, 259, 282, e 286;

Dalla documentazione tecnica risulta che:

- il progetto 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 576,96 mq, di cui 154,56 mq per soppalco. Il nuovo edificio verrebbe realizzato 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 nuova struttura verrà destinata a deposito, officina e uffici per lo svolgimento dell'attività di gestione di distributori automatici di prodotti e bevande alimentari.

- 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*" (art. 31 del Piano delle Regole), 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.

- l'intervento costituisce variante al PDR del Pgt in quanto:

a) le destinazioni previste nel progetto (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) 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;

**Successivamente** procede a dare lettura dei pareri pervenuti:

**Provincia di Brescia** – Con nota pervenuta in data 6/09/21, prot. 23425 trasmette il parere emesso con atto dirigenziale n. 2987 del 05/09/2018 il quale rinvia "per relationem" alla relazione istruttoria allegata al provvedimento 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 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."*

In via generale quindi, 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, la Provincia 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, ritiene di indicare le seguenti prescrizioni:

- 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, ghiaio, greenblock);

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 Lr. 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 esprime 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 essere 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. 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 25/09/2018 al n. 25234, esprime parere di non assoggettabilità alla procedura di VAS.

**ARPA – Dipartimento di Brescia e Mantova:** con nota datata 20/09/2018 protocollata al n. 24767 trasmette il proprio contributo di competenza al rapporto preliminare. La nota viene letta integralmente e allegata al presente verbale.

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.

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

L'Autorità procedente, fa presente, infine:

- che l'area interessata dall'intervento è sottoposta da 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 2/7/2015 nonché dal vincolo paesaggistico ai sensi del DM 25/8/1965 e art. 142 del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42;
- con decreto 15610 di prot. datato 27/09/2017 la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio ha autorizzato 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 2/7/2015, l'esecuzione delle opere con alcune prescrizioni;
- la Commissione comunale per il paesaggio in data 25/05/2018, richiamandosi al predetto provvedimento della Soprintendenza, ha espresso parere favorevole con le medesime prescrizioni.

Terminata la conferenza, è pervenuta, tramite pec, la **nota datata 26/9/2018 prot. 15452 con la quale la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia** esprime parere favorevole all'assoggettabilità alla VAS dell'intervento in oggetto per i seguenti aspetti:

Sotto il profilo archeologico, si evidenzia che la zona interessata dalla proposta di Suap si configura come a rischio, sia perchè nel territorio di Lonato d/G sono noti diversi ritrovamenti archeologici di epoca preistorica romana e medievale, non sempre posizionabili con precisione, sia perchè 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 e 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, let. C (Rio Maguzzano),e, considerato altresì che, seppure inserito in un comparto artigianale già esistente, l'area oggetto di intervento risulta interno ad un comparto di alta qualità paesaggistica dalla connotazione fortemente agraria di matrice storica, legata ai possedimenti della Abbazia di Maguzzano, nonche' 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, nonchè 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.

Letto, approvato e sottoscritto:

**Per l'Autorità procedente**

Spazzini Michele

**Per l'Autorità competente -**

Moretto Paola