



# Città di LONATO del GARDA

*Provincia di Brescia*

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

**VERBALE DELLA CONFERENZA “SEMPLIFICATA” IN MODALITÀ “ASINCRONA” PER LA RACCOLTA DEI PARERI RELATIVI ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS E ALLA VERIFICA DI INCIDENZA COMUNITARIA DEL PROGETTO IN VARIANTE AL PGT PER LA FORMAZIONE DI NUOVE STRUTTURE AGRICOLE E ANNESSA ABITAZIONE AGRICOLA IN VIA TELLAROLI, AI SENSI DELL’ART. 8 DEL DPR 7/09/2010 N. 160 - AZIENDA AGRICOLA COCCHI GIOVANNA**

L’anno duemilaventi, il giorno undici del mese di giugno 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

E’ presente per la ditta individuale proponente il professionista incaricato arch. Lorenzo Fezzardi.

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. 171 del 19 novembre 2019, 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 5 maggio 2020, n. 595 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” del “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. 20 serie Avvisi e Concorsi del 13 maggio 2020

L'odierna conferenza di servizi "*semplificata*" è stata convocata in modalità "*asincrona*" con lettera del 13 maggio 2020, prot. 13791.

Gli elaborati tecnici compreso il rapporto preliminare, inerenti il progetto per la formazione di nuove strutture agricole (depositi e serre) annessa ad abitazione agricola in via Tellaroli, frazione di Centenaro 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" del "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 13/05/2020.

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 ad esprimere e trasmettere 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;

Il procedimento è stato avviato a seguito della domanda registrata al prot. n. 19587 del 25/06/2019 (pratica edilizia 238/2019) e successivamente integrata, presentata dal legale rappresentante della ditta individuale COCCHI GIOVANNA con sede a Desenzano del Garda, per la formazione di nuove strutture agricole (depositi e serre) annessa ad abitazione agricola in via Tellaroli, frazione di Centenaro sui terreni identificati catastalmente al foglio 65, mappali n. 88, 172, 174.4;

Dalla relazione tecnica e dalla documentazione depositata agli atti emerge quanto segue.

L'Azienda Agricola Cocchi Giovanna propone di realizzare le strutture necessarie sui terreni a sua disposizione localizzati nella Frazione di Centenaro in Comune di Lonato del Garda a fronte delle necessità imprenditoriali.

Il progetto di SUAP prevede la realizzazione di un piccolo insediamento agricolo (destinato alla coltivazione per la produzione biologica di frutta e

verdura rivolta alla distribuzione sul mercato locale, composto da una struttura destinata al ricovero per i mezzi e attrezzi agricoli, un locale per lo stoccaggio dei prodotti coltivati, del miele e piccoli attrezzi, serre per la conservazione e la coltivazione invernale e dalla abitazione agricola.

La ditta proponente è un'impresa individuale iscritta al registro imprese con la qualifica di Piccolo Imprenditore (sezione speciale) – coltivatore diretto. L'area di proprietà (con riferimento ai soli mappali 88-172) ha una superficie di mq 21.821,00 si trova in una zona denominata "AM Aree di mitigazione ambientale/Protezione ambientale e paesistica" (art. 47 AM del PGT); "destinazione d'uso, indici e parametri devono intendersi quelli preesistenti alla data di adozione delle presenti norme."

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio da destinare a residenza agricola di mc. 645,35 (s.l.p. pari a mq. 219,65), superficie per struttura agricola pari a mq. 580,29, superficie destinata a serre pari a mq. 800.

I parametri edilizi del progetto rispettano quelli indicati dal progettista in riferimento agli artt. 59 e 60 della L.R 12/2005:

- a) volume edificabile per residenza agricola = indice di densità fondiaria  $0,03 \text{ mc/mq} + 20\%$  (art. 59, comma 3 e 4 bis):  $\text{sf. } 21821 \times 0,03 + 20\% = \text{mc } 785,55 > \text{mc. } 645,35$
- b) superficie per struttura agricola = per le aziende orto – floro – vivaistiche: rapporto di copertura  $20\% + 20\%$  (art. 59, comma 4 e 4 bis):  $\text{sf. } 21821 \times 20\% + 20\% = \text{mq. } 5237,04 > \text{mq } 580,29$
- c) superficie per serre: rapporto di copertura  $\text{sf} \times 40\% + 20\%$  (art. 59, comma 4 e 4 bis) =  $\text{mq } 10474,08 > \text{mq } 800$

Sotto il profilo ambientale e dalla "tavola dei vincoli" si dichiara che la zona non è sottoposta a vincolo ambientale e nessun altro tipo di vincolo;

Il progetto comporta variante allo strumento urbanistico, in quanto l'area è attualmente a destinazione (AM) "Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica" (art. 47), la quale non consente l'insediamento di nuovi volumi ("*Destinazioni d'uso, indici e parametri devono intendersi quelli presenti alla data d'adozione delle (...) norme*") malgrado il progetto

rispetti i parametri urbanistici consentiti dagli artt. 59-60 e seguenti della LR e del Regolamento di Igiene.

Successivamente l'Autorità competente dà atto dei pareri pervenuti:

**Regione Lombardia Ufficio territoriale regionale di Brescia.** Con nota protocollata in data 19/05/2020 n. 14356 esprime parere favorevole alla non assoggettabilità alla VAS ricordando che eventuali interventi, spostamenti nonché modifiche riguardanti i corpi idrici superficiali e aggiornamenti alle rispettive fasce di rispetto dovranno essere sempre essere autorizzati, previa idonea istruttoria, dall'Ufficio territoriale regionale 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.

- **ATS Brescia - Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria equipe Territoriale Igiene 3 Garda con sede a Salò** - Con nota protocollata in data 09/06/2020 al n. 16456, comunica che la variante al PGT in oggetto può essere esclusa dalla procedura di VAS per gli aspetti igienico sanitari, alle seguenti condizioni:

- dalla tavola 00 disegno 1442 emerge che parte dell'area oggetto di intervento ricade nella zona di rispetto del pozzo idropotabile di pubblico interesse denominato "Centenaro"; in particolare una stretta striscia di terreno destinata ad accesso carraio su via Cà Nova. Tale area ristretta non potrà essere edificata né su di essa potranno essere installate reti di raccordo fognario od altri "potenziali centri di pericolo". Il Decreto Legislativo n° 152/2006, art. 94 vieta l'installazione di potenziali centri di pericolo in zone di rispetto di una risorsa idrica di pubblico interesse destinata ad uso potabile.

- si evidenzia la necessità di recepire nella progettazione le norme tecniche di buona prassi costruttiva, necessarie per la mitigazione dell'esposizione al gas radon negli ambienti confinati di vita e di lavoro, posti contro terra come previsto dal Decreto 12678 del 21.12.11 di Regione Lombardia; una volta completati gli interventi edilizi progettati un tecnico abilitato attesterà previa verifica strumentale il rispetto dei limiti di esposizione a gas radon.

Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

**ACQUE BRESCIANE – Servizio Idrico Integrato** - Con nota protocollata in data 21/05/2020 al n. 14703 rende noto che l'immobile risulta servito dalla pubblica fognatura nera e ricorda che l'art.5 comma 5 del Regolamento Regionale n.6 del 29 marzo 2019 stabilisce che l'obbligo di allaccio si applica in caso di distanza - intesa come tracciato minimo tecnicamente realizzabile - tra il confine della proprietà da allacciare e la pubblica fognatura inferiore o uguale a 50 metri, qualora si raggiungano tali condizioni attraverso pubbliche vie o servitù attivabili. Qualora venisse utilizzato un allaccio esistente, l'utente dovrà presentare domanda di ammissione allo scarico per acque reflue domestiche per quanto riguarda l'unità residenziale oggetto di recupero del sottotetto a fini abitativi (modulistica scaricabile dal sito [www.acquebresciane.it](http://www.acquebresciane.it) nella sezione 'come fare per/autorizzazione allo scarico' modulo scarico acque reflue domestiche).

Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

**Provincia di Brescia** – Con nota pervenuta in data 09/06/20, prot. 16347 trasmette il parere emesso con atto dirigenziale n. 1272 del 08/06/2020 il quale rinvia “per relationem” alla relazione istruttoria che viene letta integralmente e allegata al presente verbale. In essa si evidenziano le seguenti considerazioni.

Nella Relazione Illustrativa si richiama l'art. 60 della LR 12/05, il quale definisce i diversi soggetti che possono richiedere l'autorizzazione per intervenire nelle aree agricole. In merito all'argomento, considerato che con la proposta la Provincia si richiede la possibilità di realizzare edifici di destinazione agricola con funzioni diverse, la Provincia invita a verificare se il richiedente possiede i titoli per ciascuna delle tipologie di edificio oggetto della richiesta.

Richiede, altresì maggiori informazioni sulle caratteristiche dimensionali e tipologiche delle serre atteso la mancanza delle stesse nella relazione. Le aree a disposizione dell'azienda agricola sono comprese negli “Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico”, in merito ai quali,

rispetto alla tipologia dell'attività perseguita, la Provincia ritiene che la proposta possa essere considerata coerente.

Le aree interessate dalla trasformazione sono comprese negli "Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale", come individuati dal PTCP vigente, i quali richiedono azioni di potenziamento degli elementi di naturalità diffusa nel rispetto della struttura originaria.

Per conciliare le esigenze di sviluppo dell'azienda agricola (e le esigenze ecologiche e paesaggistiche del contesto in cui si inserisce la trasformazione) con la presenza dell'ambito produttivo consolidato adiacente, la Provincia ritiene possano essere promosse azioni finalizzate a migliorare l'interazione fra tessuto produttivo e ambiente rurale e naturale, prendendo in considerazione misure di mitigazione idonee a garantire la funzione di filtro e barriera verde fra la parte rurale e quella produttiva, anche con l'obiettivo della creazione di elementi di naturalità diffusa, efficaci dal punto di vista della funzionalità della connessione ecologica e della ricomposizione di un equilibrio fra tessuto urbanizzato e ambiti rurali e funzionali alla costruzione delle Reti Verde ed Ecologica, come meglio definito di seguito.

**Osservazioni inerenti la rete ecologica - rete verde paesaggistica e l'indagine di VincA (Primo livello – screening).**

Il progetto proposto attraverso lo SUAP in argomento pare inserirsi secondo modalità rispettose delle attenzioni richieste dall'area di appartenenza e, almeno intenzionalmente, degli indirizzi forniti dal PTCP per la rete ecologica e la rete verde.

L'appartenenza alla RER con elementi di primo livello, peraltro confermati dalla connotazione locale di "Ambito di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda", richiede che il progetto di mitigazione previsto non si limiti all'indicazione della intenzione di mettere a dimora filari di alberi della medesima tipologia di quelli esistenti, ma si appoggi ad una indagine di area all'intorno del progetto di SUAP per:

- dare conoscenza qualitativa e, se utile ai fini del progetto anche quantitativa, di ciò che caratterizza le presenze arboree ed arbustive

esistenti non solo nell'azienda ma anche nel contesto, e della loro appartenenza alle specie alloctone od autoctone;

- prevedere un progetto di valorizzazione ecologica che si appoggia a quanto esistente e, in modo complementare, contribuire ad arricchire l'esistente in termini di aumento della presenza di specie arboree ed arbustive autoctone.
- il progetto dovrà avere connotazioni di mitigazione e - data l'appartenenza agli elementi di primo livello della RER ed alle necessità di consolidamento delle colline moreniche - anche caratteristiche di compensazione in loco, data la disponibilità di area verde nell'immediata adiacenza delle nuove strutture. Tali aspetti qualitativi non devono limitarsi ad un aspetto di filtro visivo o ad una non meglio identificata previsione di “nuove bordure verdi similari alle esistenti”, ma - anche partendo da esigenze di mitigazione visiva - non dovranno esaurirsi in quella caratteristica. Al proposito ed a titolo collaborativo si suggerisce di prevedere a confine nord ovest o comunque in adiacenza alle strade ed alle aree a destinazione funzionale, anche filari arborei e siepe continua sufficientemente fitti per schermare dal punto di vista visivo ma che siano anche funzionali all'assorbimento di polveri, tanto più che l'orientamento dell'azienda è di produrre alimenti vegetali a km zero ed a basso impatto. Le criticità suesposte possono quindi diventare elementi attorno a cui costruire un progetto di valenza eco paesistica, che risulti funzionale al migliore inserimento dell'azienda sotto molteplici aspetti;
- il progetto infine dovrà essere redatto a scala adeguata ed accompagnato da una relazione che identifica le scelte botaniche, di posizionamento delle specie e quindi qualitative e quantitative tali da consentirne la realizzazione secondo i dettagli che da esso scaturiscono. I riferimenti possono essere presi dalla relazione agronomica allegata al PGT e, una volta definito il progetto, questo dovrà far parte della documentazione dello SUAP da allegare alla convenzione con il Comune.

Per quanto attiene lo **Screening di Incidenza (Livello I della VincA), la Provincia (ribadito anche con nota a parte pervenuta in data 11/06/2020 prot. 16587) fa osservare** quanto segue.



Il Rapporto Preliminare di fatto esegue al Cap. 6 “Analisi delle componenti ambientali” uno screening della Valutazione di incidenza limitato quindi al primo livello di indagine.

Lo studio redatto ha verificato che la variante in corso:

- riguarda un Piano (in questo caso una variante) che non è direttamente connesso e necessario alla conservazione dei Siti RN 2000;
- si relaziona a Siti RN 2000 posti in comuni diversi da quello interessato, ossia: ZSC “Complesso morenico di Castiglione delle Stiviere e dell'area umida di Valle” ricadente del territorio del Comune omonimo;
- rispetto ai Siti RN 2000 presenti nei comuni contermini, le azioni previste dalla Variante sono comunque distanti almeno 7000 m (minimo), rispetto al più vicino (summenzionato) e la posizione sul territorio è tale da non favorire effetti diretti o indiretti sugli stessi. Inoltre si è correttamente considerata anche la destinazione prevista dall SUAP, che è agricola e volta a produzione di verdura e frutta a basso impatto ambientale, pertanto presumibilmente senza l'utilizzo di prodotti che potrebbero danneggiare le caratteristiche di biodiversità del luogo.

Le attività previste dallo SUAP in argomento non determinano impatti sulle componenti ambientali con ricadute di ampia scala che possano agire congiuntamente ad effetti di altri interventi pertanto, in generale, è possibile affermare che l'impatto della proposta progettuale è nullo poiché non si prevedono interventi che riducano o compromettano gli habitat legati alla sopravvivenza e conservazione delle specie vegetali e animali esistenti nel Sito RN 2000 analizzato.

Di conseguenza, si può ragionevolmente dedurre che se non sono attese incidenze dirette o indirette sul Sito RN 2000 più vicino, le medesime conclusioni possono essere trasposte anche ai Siti RN più lontani.

Ciò premesso la Provincia, in qualità di Ente competente in materia, dichiara che il presente SUAP proposto per l'Az. Agr. Cocchi Giovanna in

Variante al Piano di Governo del Territorio di Lonato, non determinerà incidenza significativa, ovvero non pregiudicherà il mantenimento dell'integrità del Sito RN 2000 "Complesso morenico di Castiglione delle Stiviere ed area umida di Valle" e dei siti più lontani, con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie per i quali i medesimi sono stati creati.

Ciò considerato, proprio perché lo SUAP interviene comunque in un'area di connessione ecologica appartenente alla infrastruttura prioritaria costituita dalla RER, la Provincia raccomanda che il progetto di mitigazione e compensazione ecologica citato nel paragrafo inerente la rete ecologica sia adeguatamente e compiutamente previsto, in modo da costituire uno strumento efficace di valorizzazione ecosistemica del territorio

Si richiama infine la necessaria produzione della Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445), firmata da geologo abilitato in cui sia asseverata la congruità tra le previsioni urbanistiche della variante in esame con i contenuti dello studio geologico del PGT (allegato 6 alla DGR Lombardia 19/06/2017 n. X/6738 - ex allegato 15 DGRL. IX/2616/2011) e con il PGRA.

**ARPA – Dipartimento di Brescia e Mantova:** con nota protocollata in data 21/05/2020 protocollata al n. 14620 trasmette il proprio contributo di competenza al rapporto preliminare. La nota viene letta integralmente e allegata al presente verbale.

Si osserva che il fabbricato da destinare ad abitazione è previsto al lato più prossimo alle attività produttive, pertanto, in considerazione dell'estensione dell'area sarebbe opportuno prevedere i fabbricati a destinazione residenziale in posizione meno esposta alle ricadute certamente attese da un vasto comparto produttivo, mantenendo, se pur parzialmente, nei confronti della nuova abitazione le funzioni di mitigazione già assegnate all'area.

Con riferimento alla realizzazione delle serre, pur considerando che la coltivazione prodotta è di tipo biologico, qualora fossero resi necessari

trattamenti differenziati, si ritiene necessario valutare e garantire un'adeguata distanza di rispetto tra le serre e l'abitato.

**Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia** con nota datata Terminata la conferenza, è pervenuta, tramite pec, la nota pervenuta e protocollata in data 11/06/2020 prot. 16606 comunica che per quanto concerne gli aspetti paesaggistici e archeologici non si ravvisano particolari criticità e si esprime parere favorevole alla non assoggettabilità alla VAS

Letto, approvato e sottoscritto:

**Per l'Autorità procedente**

documento firmato digitalmente

Dott. Michele Spazzini

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce mera copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale.

**Per l'Autorità competente**

documento firmato digitalmente

Arch. Paola Moretto

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce mera copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale.