



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica

Via Trento, 5 – 25088 Toscolano Maderno (BS) – telefono 0365/546041 – fax 0365/540808 – codice fiscale 00839830171 -

Protocollo n. 14143

PROPOSTA DI SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI EX ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010 E S.M.I. PRESENTATA DA COOPERATIVA SOCIALE AGRI-COOP S.A. ONLUS PER L'AMPLIAMENTO DELLA NUOVA SEDE DELLA COOPERATIVA IN VIA GOLF N. 35 DENOMINATO "SUAP AGRI-COOP" – PROT. N. 17092 DEL 10 NOVEMBRE 2017.

Verbale della conferenza

L'anno duemiladiciotto addì trenta del mese di agosto sono scaduti i termini per la presentazione, ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 lett. c), da parte delle amministrazioni coinvolte, delle proprie determinazioni, relative alla procedura di valutazione tecnico urbanistica del progetto in variante al Piano delle Regole del P.G.T. vigente, mediante atto unico abilitativo proposto dalla Cooperativa Sociale AGRI-COOP S.A. Onlus, denominato "SUAP AGRI-COOP".

Premesso che:

- che in data 10.11.2017, prot. n.17092, il Sig. CAPUCCINI FRANCESCO, nella sua qualità di legale rappresentante della COOPERATIVA SOCIALE AGRI-COOP S.A. ONLUS codice fiscale 01008990176, ha presentato proposta progettuale relativa alla domanda di SUAP in Variante allo strumento urbanistico intesa ad ottenere l'autorizzazione per l'ampliamento della nuova sede della Cooperativa in via Golf, 35 denominato "SUAP AGRI-COOP";
- che sono state in seguito prodotte integrazioni in data 22.02.2018 prot. n. 3462, in data 15.05.2018 prot. n. 7681, in data 06.07.2018 prot. n. 11046;
- In data 21.11.2017 con Delibera di Giunta n. 237 è stato dato avvio al procedimento relativo alla proposta di SUAP in variante agli atti del PGT vigente e contestuale avvio del procedimento di verifica assoggettabilità alla VAS;
- In data 05.12.2017 prot. n. 18651 è stato dato avviso di avvio del procedimento di verifica assoggettabilità a VAS e con comunicazione inoltrata il 05.12.2017 prot. n. 18692, tramite posta certificata, convocazione della Conferenza di Servizi;
- In data 23.01.2017 prot. n. 1467 è stato emesso dall'Autorità Competente per la Vas d'intesa in accordo con l'Autorità Procedente, Decreto di non assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica;
- In data 09.05.2018 si è riunita la Commissione per il paesaggio presso la sede della Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano alla presenza della Commissione per il paesaggio del Comune di Toscolano Maderno (verbale n. 14 del 09.05.2018) al fine del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica;
- In data 01.06.2018 prot. n. 8949 è stata convocata Conferenza di Servizi relativa al procedimento amministrativo/urbanistico in cui venivano comunicati i termini

(30.08.2018) entro i quali le amministrazioni coinvolte devono rendere le proprie determinazioni.

La stesura del seguente verbale in data 10.09.2018 è curata dall'Arch. Mauro Peruzzi Responsabile dell'Ufficio Lavori Pubblici in qualità di Autorità Procedente.

Sono pervenuti, tramite posta certificata, entro il termine del 30.08.2018 i seguenti pareri allegati in copia:

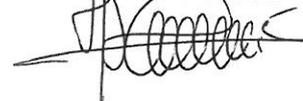
- Regione Lombardia in data 04.07.2018 prot. n. 10829;
- Comunità Montana in data 30.07.2018 prot. n. 12131 trasmette parere della Soprintendenza di Bergamo e Brescia che esprime parere favorevole con prescrizioni e richiede integrazioni degli elaborati progettuali richiesti dalla Soprintendenza al fine del rilascio della relativa Autorizzazione Paesaggistica;
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Bergamo e Brescia in data 23.08.2018 prot. n. 13414 esprime parere favorevole con prescrizioni e prescrive indagine sotto il profilo archeologico;
- ATS Brescia in data 27.08.2018 prot. n. 13525 esprime parere favorevole con prescrizioni;
- Provincia di Brescia in data 30.08.2018 prot. n. 13670 esprime parere favorevole di compatibilità con il PTCP condizionato al rispetto di prescrizioni;

Gli altri enti convocati, di seguito elencati, U.T.R. Brescia, Comune di Gardone Riviera, Comune di Gargnano, Comune di Vobarno, Comune di Torri del Benaco, Vigili del Fuoco Comando Provinciale Brescia, Garda Uno Spa, A2a Energia Spa, L.D. Reti Srl non hanno fatto pervenire pareri in relazione alla procedura di SUAP in oggetto e ai sensi dell'art. 14-bis comma 4 della L.241/90 la mancata comunicazione della determinazione equivale ad assenso senza condizioni.

Si fa presente che in sede di Conferenza di assoggettabilità a VAS è giunto parere preventivo di Acque Bresciane Srl prot. n. 1158 del 18.01.2018 (in vece di Garda Uno Spa);

Il verbale si ritiene concluso.

Autorità Procedente
Arch. Mauro Peruzzi





RegioneLombardia

Regione Lombardia - Giunta
DIREZIONE GENERALE TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE
URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO

Plaza Città di Lombardia n.1
20124 Milano
Tel 02 6765.1

www.regione.lombardia.it
territorio_protezionecivile@pec.regione.lombardia.it



Al

Comune di Toscolano-maderno
Via Trento, 5
25088 Toscolano-Maderno (BS)
Email:
protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

e, p.c.

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 29
25121 Brescia (BS)
Email: protocollo@pec.provincia.bs.it

Oggetto : Suap Cooperativa Soc. Agri-Coop – Ampliamento attività esistente, in via Golf 35.

In riferimento alla convocazione in oggetto, si informa che Toscolano Maderno (BS) rientra nell'elenco dei Comuni tenuti, ai sensi dell'art. 13, comma 8, L.R. 12/2005, all'invio del PGT (Piano di Governo del Territorio), o sua variante, in Regione per la verifica rispetto agli obiettivi prioritari di interesse regionale o sovraregionale espressi dal PTR (Piano Territoriale Regionale), nello specifico: **"Ambito del lago di Garda"**.

Considerato che la variante allo strumento urbanistico conseguente alla attivazione dello Sportello Unico in questione non rientra nella fattispecie di cui al citato art. 13 della L.R. 12/2005, riguardante la fase di approvazione degli atti costituenti il PGT o di sue varianti "ordinarie", **non vi sono presupposti per l'espressione del parere regionale.**

Si ricorda ad ogni buon conto che ai sensi del comma 3 dell'art. 97 della L.R. 12/05 non sono approvati i progetti per i quali la Conferenza dei Servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni

Referente per l'istruttoria della pratica: ENRICO CORSICO Tel. 02/6765.7011

prevalenti del PTCP e del PTR.

Si informa inoltre codesto Comune che a far data dall'entrata in vigore del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia (BURL – Serie Inserzioni - n. 52 del 22/12/2004) è prevista in capo alla Provincia la funzione di verifica di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali, o delle sue varianti, con il proprio PTCP (rif. L.R. 1/2000).

Rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti si porgono distinti saluti.

IL DIRIGENTE

FILIPPO DADONE





PEC



e, p.c.

Spett.le
Cooperativa Sociale Agri-Coop Alto Garda Verde S.A. Onlus
Sig. Capuccini Francesco
c/o
Il progettista
Arch. Rossi Camilla
Via Cervano n.11/a
25088 Toscolano Maderno (BS)
camillarossi@pec.camillarossi.com
studio@camillarossi.com

Al Comune di Toscolano Maderno (BS)
Via Trento n.5
25088 Toscolano Maderno (BS)
Responsabile dell'Ufficio Tecnico
protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Oggetto: RICHIESTA PARERE ex art. 146, comma 5 del D.Lgs. n. 42/2004.
Richiedente: Soc. Cooperativa Sociale Agri-Coop Alto Garda Verde S.A. Onlus Sig. Capuccini Francesco
Opere: Realizzazione di ampliamento attività produttiva agricola, in Via Golf n.35, mapp.li n.11982-11983-11984-11985-11970-11971-11973-11974-11975-11977-11981-11995-11996-11997-11999
Fg.n.23, in Comune di Toscolano Maderno (BS).
Pratica Paesaggistica n. 69/2018
Parere espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Brescia in data 10.07.2018 prot.n.11218 – Richiesta aggiornamento tavole progettuali.

In riferimento alla richiesta di parere ex art. 146 del D.Lgs. 42/04, ns. prot. n. 2476 del 23/05/2018, con la presente inviamo copia del provvedimento di parere favorevole con prescrizioni del 10.07.2018 prot. n.11218 ns.prot.n.3321 del 11.07.2018, espresso dalla Soprintendenza di Bergamo e Brescia, in modo che, la pratica, prima del rilascio da parte di questa Struttura della relativa Autorizzazione Paesaggistica, venga integrata con gli elaborati progettuali richiesti dalla Soprintendenza.

In considerazione di quanto anzi esposto, si invita il richiedente a produrre la documentazione aggiornata in n. 1 copia con invio telematico, da far pervenire a questo Servizio, tramite il Comune di Toscolano Maderno (BS).

In attesa di quanto richiesto i termini vengono sospesi.

Distinti saluti.

Gargnano, 26.07.2018

arch. Stefania Baronio
Responsabile del Servizio Urbanistica,
Ambiente e Paesaggio

Documento sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005

Allegato:
- Parere della Soprintendenza di Bergamo e Brescia prot.n.11218 del 10.07.2018, ns. prot.n.3321 del 11.07.2018.

Gardone Riviera | Gargnano | Limone sul Garda | Magasa | Salò | Tignale | Toscolano Maderno | Trivulzio | Valvestino



*Ministero dei beni e delle attività
culturali e del turismo*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA
- BRESCIA -

Prot. n. 11218 Allegati
Class. 34.10.02
Fascicolo/11218sottofascicolo/ 423

Brescia 10-02-2018

Alla Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano
via Oliva, 32
25084 Gargnano (Bs)
All'att.ne del Responsabile del Servizio
Arch. Stefania Baronio
protocollo@pec.cm-parcoaltogarda.bs.it

Risposta al foglio prot. 2476 del 23-05-18
(rif. ns. prot. 0008283 del 25-05-18)

OGGETTO: Toscolano Maderno (BS) - via Golf - map. del fg. - P.E. 52/2017

Realizzazione di ampliamento attività produttiva agricola

Parere vincolante di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 5 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i. recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Ditta: Soc. Cooperativa Agri-coop S.a. onlus

Con riferimento alla richiesta pervenuta e acquisita a protocollo in data 25 maggio 2018 al n. 0008283, inoltrata da parte dell'Amministrazione in indirizzo a seguito dell'attivazione delle procedure relative all'acquisizione del parere vincolante ai sensi dell'art. 146, comma 5 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i. di compatibilità paesaggistica del progettato intervento, da realizzarsi in area sottoposta alle disposizioni della Parte Terza - Beni paesaggistici del citato D.Lgs. 42/2004, art. 142, c.1, let. f), g);

Visti gli elenchi allegati ai decreti: n. 6820 del 03.07.2009, n. 9447 del 23.09.2009 e n. 14545 del 30.12.2009 emessi dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia con cui gli enti locali interessati sono stati ritenuti idonei all'esercizio delle funzioni paesaggistiche ad essi attribuite anche successivamente alla data indicata all'art. 159, comma 1 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s. m. e i.;

Visti il D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i. e il D.P.C.M. 12 dicembre 2005, vista la relazione illustrativa degli accertamenti compiuti dall'Amministrazione in indirizzo ai sensi dell'art. 146, comma 7 del D.Lgs. 42/2004;

Vista la documentazione inoltrata dall'amministrazione, acquisita a protocollo in data 29 giugno 2018, con protocollo n. 10578 in cui si chiarisce che l'edificio in questione compare nelle mappe per la prima volta nell'aerofotogrammetrico risalente agli anni settanta e quindi che l'edificio in questione sia stato realizzato meno di settanta anni fa, preso atto del parere espresso dalla Commissione per il paesaggio in data 09-05-2018, e ritenuto di condividere le valutazioni e le prescrizioni in esso contenute, in quanto dall'esame istruttorio risulta che le opere in oggetto, per la loro natura e consistenza, non arrecano sostanziale pregiudizio ai valori paesaggistici dell'area sottoposta a tutela purché eseguite a determinate condizioni;

Tutto ciò richiamato e premesso questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza, esprime **PARERE FAVOREVOLE** circa la compatibilità delle opere sopradescritte rispetto al contesto di riferimento ed ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Si richiama la prescrizione proposta dalla commissione paesaggio:

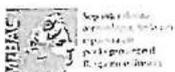
- "non posizionare pannelli solari e/o fotovoltaici sulla copertura della cascina ma ubicateli sulle coperture dei nuovi volumi, cercando di evitare l'installazione di pannelli isolati ma preferire intere superfici di falda".

Restano salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle norme urbanistiche vigenti e sull'esistenza di eventuali altri vincoli gravanti sulla località.

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Giuseppe Stolfi

Il Responsabile dell'Istruttoria
arch. Cinzia Robbiati

AOO COMUNITA' MONTANA PARCO ALTO GARDA BRESCIANO
Bresciana Ufficio Archivio N. 341/2018 del 11-02-2018
Copia Documento





Ministero per i Beni e le Attività culturali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA
- BRESCIA -

Lettera inviata solo tramite e-mail
SOSTITUISCE L'ORIGINALE
ai sensi art. 43, comma 6, DPR 445/2000

Prot. n. 0013720 Allegati
Class. 34.10.08
Fascicolo/2018 sottofascicolo/ 433

Brescia 23/08/2018

Al Comune di
25088 Toscolano Maderno (BS)

All'Autorità procedente
Ing. Nicola Zanini
protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

COMUNE DI
TOSCOLANO MADERNO
20180013414 23-08-2018
Cat.10 Cla 11 Fas.10

Risposta ai fogli prot. 8949 del 01-06-18
(rif. ns. Prot. 0008853 del 01-06-2018)

OGGETTO: Toscolano Maderno (BS) – via Golf 35

Proposta di intervento (SUAP) in variante allo strumento urbanistico ex art. 8 del DPR 160/2010 per l'ampliamento della nuova sede della Cooperativa Sociale Agri-Coop s.a. onlus denominato "SUAP Agri-Coop"

Convocazione conferenza di servizi art. 14 L. 241/1990 relativa al procedimento amministrativo/urbanistico

Ditta: Cooperativa Sociale Agri-Coop s.a. onlus

In relazione alla Conferenza di Servizi di cui all'oggetto, vista la documentazione pubblicata sul web di cui Convocazione, si comunica, per quanto di competenza sotto il profilo paesaggistico, il presente **parere favorevole** all'esecuzione delle opere in oggetto ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 atteso che l'intervento non introduce elementi di criticità in relazione al contesto ivi tutelato ai sensi del DM 15-03-1958 e art. 142, c. 1, lett. f) a condizione che sia rispettata la prescrizione già indicata ovvero che non si posizionino i "pannelli solari e/o fotovoltaici sulla copertura della cascina ma ubicateli sulle coperture dei nuovi volumi, cercando di evitare l'installazione di pannelli isolati ma preferire intere superfici di falda".

In riferimento alla pratica in oggetto, per quanto concerne il profilo archeologico, si sottolinea come la zona interessata dalla proposta in progetto si configura come a rischio, perché localizzata lungo la via che anche in antico metteva in collegamento la sponda occidentale del lago con l'area trentina e lungo la quale era collocata una necropoli romana, come comprovato da diversi ritrovamenti archeologici di carattere funerario già effettuati in passato non lontano dall'area. Pertanto, 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 nelle zone in cui sono previsti scavi e movimento terra siano eseguiti accertamenti preventivi, consistenti in una serie di trincee aperte con mezzo meccanico a benna liscia, a sondare la natura dei terreni e dell'eventuale stratigrafia archeologica sottostante. Tali indagini, dirette da questo Ufficio ai sensi dell'art. 88 del D.Lgs. 42 del 2004, dovranno essere effettuate da ditta o professionista specializzati in ricerche archeologiche. Nel caso di ritrovamenti archeologici si valuterà l'opportunità di ulteriori approfondimenti. Per concordare tempi e modalità delle indagini si invita a contattare questo Ufficio (dott.ssa Serena Solano).

Restano salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle norme urbanistiche vigenti. Sono fatti altresì salvi gli obblighi derivanti dal d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e dalle altre disposizioni di legge in ordine ai beni interessati dall'intervento in questione.

Le Responsabili dell'Istruttoria
per il profilo paesaggistico
Arch. Cinzia Robbiati
per il profilo archeologico
Dott.ssa Serena Rosa Solano

per IL SOPRINTENDENTE
Arch. Giuseppe Stolfi



DIREZIONE SANITARIA
DIPARTIMENTO DI IGIENE E PREVENZIONE
SANITARIA
EQUIPE TERRITORIALE 3 IGIENE GARDA
Viale Landi, 5 - 25087 Salò
Tel. 030/3839800 Fax 030/3839821
E-mail: igienegarda@ats-brescia.it

Invio tramite P.E.C.

Spett.le
Comune di Toscolano Maderno
Ufficio Tecnico Edilizia Privata

Oggetto: ristrutturazione con ampliamento della nuova sede della Cooperativa Sociale Agri-Coop Alto Garda Verde S. A. Onlus. Convocazione di Conferenza Servizi.

In data 01/6/2018, con protocollo in ricevimento N°55568 è pervenuta dal Comune di Toscolano Maderno la nota di cui all'oggetto.

L'intervento proposto prevede l'attuazione di modeste modifiche ad un edificio esistente ed un ampliamento, realizzando ex novo alcuni padiglioni accessori, in variante allo strumento urbanistico vigente.

Osservazioni

Dall'esame della tavola 02Sa che riporta lo stato di fatto dell'immobile, si osserva che alcuni locali esistenti, destinati a luoghi di vita e di lavoro, risultavano già carenti per i rapporti aerilluminanti (in quanto inferiori ad 1/8).

Dall'esame della tavola 02SPa che riporta gli interventi progettati, si osserva che alcuni locali da destinare a luoghi di vita e di lavoro, saranno ancora carenti nei rapporti aerilluminanti (r.a.i. inferiori ad 1/8).

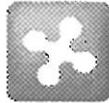
Tuttavia sulla base della documentazione grafica sopra citata l'intervento edilizio pare migliorativo rispetto a quanto esistente poichè contempla l'allargamento di alcune finestre e di alcune aperture che si affacciano verso l'esterno, incrementando così i r.a.i.

Riassumendo da quanto si è compreso, si tratta di un edificato in parte esistente già adibito a luogo di vita e di lavoro sottoposto a vincoli urbanistici e/o a particolari regolamentazioni costruttivo-strutturali.

Riguardo l'intervento in argomento è opportuno anche evidenziare le modifiche normative intervenute; in particolare ci si riferisce alla L.R. 03.03.2017 n. 6, art. 60 bis comma 2°, che come vi si legge ha disapplicato il Regolamento Locale di Igiene Tipo; sulla tematica pare invece in parte applicabile per criteri di assimilabilità il D.M. 05.07.1975.

Conclusioni

L'Ufficio Tecnico in indirizzo, in quanto detentore di tutte le pratiche edilizie succedutesi nel tempo e relative all'edificato esistente, potrà escludere che gli interventi edilizi proposti costituiscano un peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie previgenti; circostanza che non pare configurarsi esaminando la documentazione trasmessa.



Premesso tutto quanto sopra anticipato la valutazione sanitaria è favorevole alle seguenti condizioni:

- la progettazione edilizia in argomento dovrà adottare le Linee Guida della Regione Lombardia per la prevenzione dell'esposizione al gas Radon negli ambienti confinati, di vita e di lavoro;
- nel padiglione destinato ad autorimessa dovrà essere garantita adeguata aerazione.

Infine a soli fini propositivi e non esaustivi si evidenzia quanto richiesto dal D.Lgs 81/08 e s.m.i.

In particolare su verifica del competente Servizio P.S.A.L. dell'ATS, andranno redatti ed attuati i protocolli e le procedure di prevenzione a tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori.

Restano salve le valutazioni di pertinenza di altre Amministrazioni e/o Servizi.

Cordialità.

Firmato digitalmente
IL RESPONSABILE f. f.
Equipe Territoriale 3 Igiene Garda
Dr. Aurelio Astri

Struttura competente: Equipe Territoriale Igiene 3 Garda Il Responsabile del Procedimento: il Medico Igienista
Dr. Alessandro Bonù ☎ 030/3839816 ✉ igienegarda@ats-brescia.it



**PROVINCIA
DI BRESCIA**

AREA DELLA
PIANIFICAZIONE
SOCIO-ECONOMICA E
TERRITORIALE

SETTORE DELLA
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

Via Milano, 13
25126 Brescia

protocollo@pec.provincia.bs.it

Tel 030/3749562-8
Fax 030/3749612
C.F. 80008750178

**COMUNE DI
TOSCOLANO MADERNO**
20180013670 30-08-2018
Cat.10 Cla 10 Fas.1

Brescia, 28 Agosto 2018.

Egr. Sig. SINDACO
del Comune di
25088 – TOSCOLANO MADERNO (BS)

c.a. Autorità procedente SUAP:
Arch. Mauro Peruzzi

Oggetto: Trasmissione della Valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) del procedimento unico mediante SUAP in variante al PGT vigente del Comune di Toscolano Maderno per l'ampliamento della nuova sede della Cooperativa Agri-Coop s.a. Onlus in via Golf n° 35 denominato "SUAP AGRICOOP".

Con la presente si trasmette la valutazione di compatibilità con il PTCP dell'atto in oggetto.

Si rammenta di inviare a questa Provincia, entro 15 giorni (art.15 c.8 Normativa PTCP) dall'avvenuta approvazione da parte del Consiglio Comunale della Variante in oggetto, la seguente documentazione:

- elaborati della pratica definitivamente approvata, comprensivi delle modalità di recepimento del parere provinciale e di eventuali variazioni significative intercorse in sede di approvazione;
- deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione;

o in alternativa, di comunicare il sito web dove è possibile consultare detti atti.

Distinti saluti.

Il Direttore
Dott. Riccardo Maria Davini

Referente della pratica:
P.O. Settore Territoriale Arch. Gianfranco Comincini – tel 0303749687

AOO PROVINCIA DI BRESCIA
Protocollo Partenza N. 11E999/2018 del 29-08-2018
Copia n. 1
TERRITORIO



PROVINCIA DI BRESCIA

SETTORE PIANIFICAZIONE SOCIO-ECONOMICA E TERRITORIALE - PARCHI

Comune di TOSCOLANO MADERNO



Valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) del procedimento unico mediante SUAP in variante al PGT vigente del Comune di Toscolano Maderno per l'ampliamento della nuova sede della Cooperativa Agri-Coop s.a. Onlus in via Golf n° 35 denominato "SUAP AGRICOOP".

Relazione Istruttoria

Responsabile del procedimento: Arch. Gianfranco Comincini.

Brescia, 27 agosto 2018

1 Indice.

2 Introduzione.

3 Premessa.

4 Procedura di espressione della valutazione di compatibilità con il PTCP.

5 Contenuti del SUAP in variante alla strumento urbanistico.

6 Valutazione di compatibilità al PTCP.

6.1 Sistema Ambientale.

- 6.1.1 Verifica di assoggettabilità a VAS
- 6.1.2 Tutela della risorsa idrica e invarianza idraulica
- 6.1.3 Ambiti a rischio
- 6.1.4 Aree Agricole Strategiche- AAS
- 6.1.5 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale

6.2 Sistema del Paesaggio e dei beni storici.

6.3 Sistema insediativo.

7 Conclusioni.

2. Introduzione.

La legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e successive modifiche prevede:

- che il documento di piano, il piano dei servizi ed il piano delle regole, nonché le loro varianti, contemporaneamente al deposito vengano trasmessi alla Provincia dotata di PTCP, la quale, garantendo il confronto con il Comune interessato, valuta la compatibilità del documento di piano con il PTCP stesso, nonché con le disposizioni prevalenti di cui all'art. 18 della legge regionale medesima (art. 13, commi 5 e 13);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del piano attuativo in variante agli atti di PGT (art. 14, c. 5);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del piano delle regole (o sua variante), che contenga rettifiche, precisazioni e miglioramenti alla individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale (art. 15, comma 5);
- che la Provincia verifichi la compatibilità con il PTCP anche in relazione ai programmi integrati di intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, sia aventi rilevanza regionale, per gli aspetti di carattere sovracomunale del PTCP stesso (art. 92, comma 7), sia non aventi rilevanza regionale (art. 92, c. 8);
- che la Provincia valuti la compatibilità con il PTCP del progetto presentato allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) risultante in contrasto con il PGT (art. 97, comma 1);
- che le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP, sia per gli atti della stessa Provincia sia per quelli degli enti locali o di altri enti, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati dal piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti (art. 18, c. 1);
- che hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT le seguenti previsioni del PTCP (art. 18, c.2):
 - a) *le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art.77;*
 - b) *l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate. Il piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia. In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi. In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;*
 - c) *la individuazione degli ambiti di cui all'articolo 15, comma 4, (ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) fino alla approvazione del PGT;*
 - d) *l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.*

La Provincia di Brescia, con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 31 del 13/06/2014, ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il cui avviso di definitiva approvazione è stato pubblicato in data 05/11/2014 sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi, n. 45.

3. Premessa.

Il Comune di Toscolano Maderno è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 11.04.2012, il cui avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul BURL n. 33 del 16.08.2012.

La presente valutazione di compatibilità con il PTCP si riferisce esclusivamente al progetto presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del suddetto Comune, precisandosi, in generale, che per quanto riguarda lo strumento SUAP di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005 è il progetto stesso a determinare, sulla base di necessità individuate, attuali e puntualmente dimostrate, la misura della variante allo strumento urbanistico (variante puntuale, insediativa o 'ad hoc'), 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 sindaco dichiara l'intervenuta *decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica*.

Si precisa che la presente relazione istruttoria di compatibilità con il PTCP è stata condotta sugli elaborati messi a disposizione dal Comune, al quale competono le verifiche in ordine alla legittimità degli atti in valutazione, e che istruttoria e valutazione di compatibilità non sostituiscono eventuali altri pareri o autorizzazioni od altri atti confluenti nel procedimento di SUAP (art. 8 DPR 160/2010 e s.m.i.) o riguardanti altri procedimenti amministrativi relativi all'intervento.

4. Procedura di espressione della valutazione di compatibilità con il PTCP.

Con nota pervenuta in data 04.06.2018, registrata al protocollo provinciale n. 076584 di pari data, il Comune di Toscolano Maderno ha comunicato il deposito degli atti pertinenti il suap in argomento determinando i tempi per l'espressione dei pareri di competenza e la data dell'eventuale indizione della conferenza dei servizi in modalità sincrona per l'approvazione della variante urbanistica al vigente PGT di Toscolano maderno;

5. Contenuti del SUAP in variante alla strumentazione urbanistica.

La Proposta di SUAP interessa i terreni localizzati nel Comune di Toscolano Maderno in via Golf n°35, al confine con il Comune di Gargnano tra l'abitato di Bogliaco e Cecina. L'accesso è garantito dalla via comunale che dalla strada statale Gardesana sale in prossimità di Bogliaco costeggiando il Campo da Golf.

L'area ha una superficie complessiva di circa 19.137 mq, su di esso insiste un fabbricato con annesso accessorio.

La Agri-Coop Alto Garda Verde S.A. Onlus è inquadrabile all'interno della categoria delle Cooperative Sociali di tipo B, istituite per il perseguimento di finalità sociali e di promozione umana, da realizzare attraverso la gestione di servizi socio - sanitari, educativi e di attività produttive, con le quali permettere l'integrazione lavorativa di persone socialmente svantaggiate.

L'attività della Cooperativa si articola in :

- manutenzione del verde pubblico e privato;
- ripristino ambientale;
- attività vivaistica che è svolta anche nella limonaia Villavetro in zona pedecollinare dove vengono prodotte piantine autoctone di olivi e agrumi da rivendere agli agricoltori e ai privati.
- la vendita di olio; l'attività è in essere da circa sei anni ed è nata dall'idea della Cooperativa di proporre ai proprietari la raccolta delle olive e la manutenzione degli oliveti in cambio del prodotto raccolto.

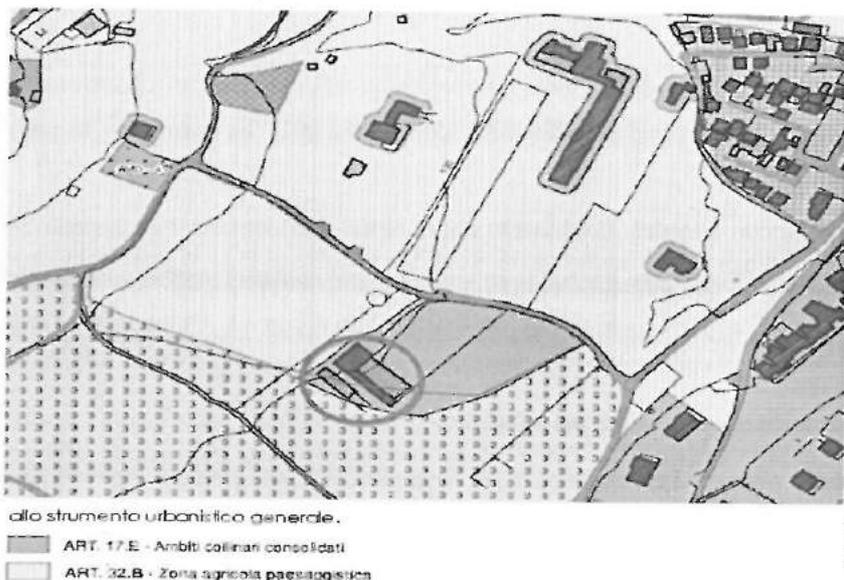
L'area interessata dall'intervento di suap è classificata dal vigente pgt nel seguente modo:

- parte in "ambiti collinari consolidati" (art.17.E delle NTA del PDR)
- parte in "zona agricola paesaggistica" (art.32.B delle NTA del PDR).

Per quanto riguarda l'impianto urbanistico, la variante allo strumento urbanistico generale riguarda il passaggio da "ambiti collinari consolidati" a "zona agricola paesaggistica".

Si vuole infatti uniformare il territorio interessato dall'intervento proposto sotto l'ambito urbanistico "zona agricola paesaggistica", art. 32.B delle NTA del PdR , eliminando le destinazioni residenziali ivi previste.

Sul punto si richiama quanto evidenziato in premessa, ed in particolare che è il progetto di suap a variare lo strumento urbanistico, e nel caso il medesimo suap non venga attuato, si determina anche la decadenza della variante urbanistica prospettata.



Il progetto ricade prevalentemente sull'azonamento "ambiti collinari consolidati" nel quale non sono attuabili le deroghe previste dall'art. 60 della LR 12/2005 e dove lo strumento urbanistico presenta possibilità edificatorie legate all'indice di zona, che non consentirebbero la realizzazione delle volumetrie necessarie, si rende quindi necessario attivare la procedura di variante al fine di consentire l'attuazione della proposta di ampliamento mediante suap.

Oltre alla ristrutturazione dell'edificio esistente (in parte con demolizione e ricostruzione), il progetto prevede un ampliamento destinato alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività compresa l'edificazione di una serra.

L'area dell'ambito sottoposto a variante urbanistica, corrisponde ad una superficie di circa 6000 mq, dei quali di superficie coperta pari a 1137 mq, composti da 308 mq per la ristrutturazione degli edifici esistenti, 567 mq di ampliamento e 262 mq di serre.

Il permesso di costruire, legato alla procedura SUAP, sarà relativo a:

- realizzazione strutture agricole;
- manutenzione straordinaria edificio esistente in variante alla CILA protocollata il 19.08.2016;
- installazione pannelli fotovoltaici per una potenza di c.a. 20Kw;
- rimozione lastre di copertura di amianto per c.a. 70 mq.



In particolare le attività localizzate nel suap saranno le seguenti:

- sede amministrativa (edificio esistente);
- attività vivaistica;
- produzione di ortaggi;
- laboratori/attività sociali;
- formazione professionale;
- negozio/ristoro per la rivendita diretta e la degustazione dei prodotti ottenuti;
- turistico/ricettivo;
- residenza del custode;
- realizzazione di una fattoria didattica e percorsi botanici per le scolaresche;
- magazzino logistica;
- magazzini/depositi.

6. Valutazione di compatibilità con il PTCP.

6.1 Sistema Ambientale

6.1.1 Verifica di assoggettabilità a VAS

La Provincia di Brescia con atto dirigenziale n. 3780/2017 del 20.12.2017 ha trasmesso la propria valutazione nell'ambito della procedura di VAS.

L'Autorità competente alla VAS, con atto del 23.01.2018, pg. n° 1467 ha disposto l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dell'intervento di SUAP in variante al PGT vigente del Comune di Toscolano Maderno del procedimento unico mediante SUAP in variante al PGT vigente del Comune di Toscolano Maderno per l'ampliamento della nuova sede della Cooperativa Agri-Coop s.a. Onlus in via Golf n° 35 denominato "SUAP AGRICOOP".

6.1.2 Tutela della risorsa idrica e invarianza idraulica

Così come richiesto in sede di Verifica di Vas è stata predisposto un opportuno elaborato planimetrico evidenziante le modalità di smaltimento delle acque reflue e di stillicidio generate dall'insediamento in argomento, dalla quale si evince che quelle assimilate alle reflue domestiche vengono smaltite in pubblica fognatura, mentre quelle meteoriche nel suolo mediante trincee drenanti, rispettando quindi anche il concetto di invarianza idraulica introdotto dalla lr n°4/2016.

Per queste ultime, pare corretta l'ipotesi prospettata di un possibile accumulo e loro uso per scopi irrigui.

6.1.3 Ambiti a rischio

Dalla relazione geologica a corredo della progetto di suap, a firma dei dott.ri Geol. Bembo e Zecchini, si evince che..." *Dal punto di vista geomorfologico i sopralluoghi eseguiti non hanno evidenziato elementi di pericolosità geologica, non sono stati infatti riconosciuti elementi e/o tracce di instabilità in atto o potenziali a carico dei terreni in esame e/o direttamente interessati dalle strutture.*

Per quanto attiene l'assetto geologico, l'area in esame insiste sui sedimenti prevalentemente alluvionali/fluvioglaciali legati agli scaricatori della valle principale interdigitati ai sedimenti di conoide dei corsi d'acqua che drenano le locali pendici con andamento pressoché perpendicolare alla linea di costa ed alla valle citata, di cui se ne ravvisa la presenza ad un centinaio di metri a monte.

Alla proposta di SUAP in esame è stata allegata altresì la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28/12/2000, n° 445), firmata da Geologo abilitato in cui è stata asseverata la congruità tra le previsioni urbanistiche della variante di che trattasi con i contenuti (classificazioni e norme) 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 (classificazioni e norme) derivanti dal PGRA, dalla variante normativa al PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti.

6.1.4 Aree Agricole Strategiche- AAS

L'area di suap proposto è parziale interessata da AAS-Aree Agricole Strategiche (serre e deposito attrezzi) ed è totalmente ricompresa nel Parco Regionale Alto Garda Bresciano.

La legge Regionale n° 12/2005, in particolare all'art. 15, comma 7, sancisce che per le aree comprese nel territorio di aree regionali protette, per le quali la gestione e le funzioni di natura paesaggistica e ambientale spettano ai competenti Enti preposti secondo specifiche leggi e provvedimenti regionali, il PTCP recepisce gli strumenti di pianificazione approvati o adottati che costituiscono il sistema delle aree regionali protette; la Provincia coordina con i rispettivi enti gestori la definizione delle indicazioni territoriali, qualora incidenti su aree comprese nel territorio delle aree regionali protette, fermo restando i casi di prevalenza di cui all'art. 18 del PTCP.

Sul punto si rileva che, ai sensi dell'art. 75, comma 4, della Normativa di PTCP " nei Parchi regionali gli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui alla tavola 5., rappresentano una proposta, per una coerente individuazione degli stessi ambiti nei Piani dei Parchi".

L'allegato 1 alla d.g.r. 19 settembre 2008 - n. 8/8059 "Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Piani Territoriali di Coordinamento provinciale" definisce, a proposito di quanto disposto dalla l.r. 12/05, che "Per le aree comprese nel territorio di aree regionali protette, (...) il comma 7 dell'art. 15 dispone che la Provincia coordini con gli enti gestori (...) l'eventuale individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, tale individuazione operata in riferimento alle aree che i piani territoriali dei parchi regionali rinviano alla pianificazione comunale ha effetto prevalente sulle previsioni comunali".

La Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano, per analoghe istruttorie, ha dichiarato che il P.T.C. del Parco Alto Garda non ha individuato per i Comuni convenienti al Parco medesimo, zone riservate ad autonome scelte di pianificazione comunale ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. N° 86/1983.

6.1.5 Ambiente biotico e Rete Ecologica Provinciale

Si riportano le valutazioni effettuate dall'Ufficio Rete Ecologica e Aree Protette del Settore Pianificazione Socio-Economica e Territoriale della Provincia di Brescia:

"Vista la documentazione pervenuta per la fase di compatibilità con il PTCP, si ritiene che, per la procedura di VIC, possa essere confermato quanto anticipato nella istruttoria di verifica di assoggettabilità a VAS.

Per quanto attiene alla Rete Ecologica:

L'appartenenza di questa porzione di territorio ad alti gradi di sensibilità ecologico-paesaggistica confermata - non a caso - dall'essere parte degli Elementi di Primo Livello della RER, di "Aree di elevato valore naturalistico" (Rif. Art. 44 Normativa PTCP) e del Parco regionale Alto Garda Bresciano, ha certamente trovato adeguate attenzioni nella progettazione delle strutture necessarie al piccolo complesso e degli spazi che lo caratterizzano. Ciò premesso, si concorda con la messa a dimora di specie di pregio quale l'ulivo, ampliando così la presenza degli elementi esistenti, anche per esigenze aziendali di produzione.

Non è pervenuto un progetto di mitigazione ecologica, tuttavia si evince dal Cap. 4 "Mitigazione ecologica", di cui all'allegato "Relazione prescrizioni da recepire - a seguito del decreto di non assoggettabilità alla VAS del 23.01.2018" che il progetto "intende porre in atto (...) un intervento di riqualificazione sugli ambiti a confine lungo la viabilità esistente attraverso l'implementazione delle siepi arbustive autoctone quale elemento di valorizzazione dei servizi eco-sistemici dell'immediato intorno".

Si prescrive la realizzazione di quanto sopra indicato, affinché risponda agli obiettivi ed indirizzi indicati all'art. 44 su citato al fine di creare una presenza più ricca e strutturata di elementi arbustivi che possano essere utili per l'ecosistema di zona e per le presenze faunistiche ed ornitiche locali.

In coerenza con l'aggiornamento della documentazione secondo le prescrizioni necessarie, si richiede di trasmettere alla Provincia documentazione fotografica ante e post operam, al fine di consentire il monitoraggio del PTCP e di costituire un Abaco delle Buone Pratiche per la salvaguardia e la realizzazione della rete ecologica sovralocale e locale".

B) Sistema del Paesaggio e dei Beni Storici

Il PTCP individua quale Unità di Paesaggio della zona interessata dall'intervento di SUAP proposto, l'UdP "n° 15-Alto Garda Bresciano, ricompreso nel territorio del Parco Alto Garda Bresciano e n° 16-Fascia Rivasca e colline moreniche del Garda": queste UdP comprendono una serie molto variabile di paesaggi che si caratterizzano però tutti per la presenza del Benaco. Si passa dalle scogliere a picco sul Lago di Limone sul Garda a nord, ai versanti terrazzati e coltivati a ulivo che caratterizzano la sponda gardesana fino a Salò dove comincia la fascia delle colline moreniche che fanno da corona alla parte bassa del Lago. La fascia delle colline moreniche è caratterizzata dal paesaggio agrario con una forte presenza di elementi naturali; qui all'ulivo si affianca la coltivazione della vite. Da Toscolano Maderno a scendere il fronte lago si presenta, salvo piccolissime diversificazioni, completamente insediato.

Nella Tavola 2.2 *Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio* del PTCP, l'area e il fabbricato della variante in valutazione sono interessati dagli elementi del paesaggio: *Ambiti di elevato valore percettivo*.

Inoltre l'intero territorio comunale di Toscolano Maderno è interno al Parco dell'Alto Garda bresciano, parco regionale il cui ente gestore è la Comunità Montana Alto Garda Bresciano.

Si rileva inoltre che tutta la zona costiera del lago di Garda nei Comuni di Gargnano e Toscolano Maderno è dichiarata *di notevole interesse pubblico* con decreto ministeriale 15 marzo 1958.

La Tavola 2.6 *Rete verde paesaggistica* del PTCP evidenzia che l'area sulla quale è previsto il progetto, è definita *Area di elevato valore naturalistico* per la quale valgono gli indirizzi dell'art. 44 della Normativa del PTCP e per quanto concerne la Rete ecologica regionale l'area è interessata dall'elemento di primo livello: Alpi e Prealpi.

6.3 Sistema insediativo

L'ambito di suap proposto denominato "Suap corpo F Hotel Antico Monastero", è ricompreso entro una zona rubricata nella tavola 1.2 sezione N di Struttura del PTCP, come, parte di "ambiti a prevalente destinazione residenziale".

L'art. 78 della Normativa del PTCP, tra gli obiettivi generali, è previsto il contenimento del consumo di suolo e i fenomeni di dispersione insediativa.

7. Conclusioni.

Nel premettere che le valutazioni di compatibilità rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale-PTCP concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto di valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel Piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti, e richiamate le previsioni aventi efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti di PGT, in merito allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) in variante al PGT vigente del Comune di Toscolano Maderno per l'ampliamento della nuova sede della COOPERATIVA SOCIALE AGRICOLA COOP S.A. ONLUS, si propone **valutazione favorevole di compatibilità con il PTCP, condizionato al rispetto della seguenti prescrizioni:**

- Per quanto attiene alla Rete Ecologica:

L'appartenenza di questa porzione di territorio ad alti gradi di sensibilità ecologico-paesaggistica confermata - non a caso - dall'essere parte degli Elementi di Primo Livello della RER, di "Aree di elevato valore naturalistico" (Rif. Art. 44 Normativa PTCP) e del Parco regionale Alto Garda Bresciano, ha certamente trovato adeguate attenzioni nella progettazione delle strutture necessarie al piccolo complesso e degli spazi che lo caratterizzano.

Ciò premesso, si concorda con la messa a dimora di specie di pregio quale l'ulivo, ampliando così la presenza degli elementi esistenti, anche per esigenze aziendali di produzione.

Non è pervenuto un progetto di mitigazione ecologica, tuttavia si evince dal Cap. 4 "Mitigazione ecologica", di cui all'allegato "Relazione prescrizioni da recepire - a seguito del decreto di non assoggettabilità alla VAS del 23.01.2018" che il progetto "intende porre in atto (...) un intervento di riqualificazione sugli ambiti a confine lungo la viabilità esistente attraverso l'implementazione delle siepi arbustive autoctone quale elemento di valorizzazione dei servizi eco-sistemici dell'immediato intorno".

Si prescrive la realizzazione di quanto sopra indicato, affinché risponda agli obiettivi ed indirizzi indicati all'art. 44 su citato al fine di creare una presenza più ricca e strutturata di elementi arbustivi che possano essere utili per l'ecosistema di zona e per le presenze faunistiche ed ornitiche locali.

In coerenza con l'aggiornamento della documentazione secondo le prescrizioni necessarie, si richiede di trasmettere alla Provincia documentazione fotografica ante e post operam, al fine di consentire il monitoraggio del PTCP e di costituire un Abaco delle Buone Pratiche per la salvaguardia e la realizzazione della rete ecologica sovralocale e locale".

Responsabile del Procedimento
P.O. Settore Pianificazione Territoriale
Arch. Gianfranco Comincini

Documento firmato digitalmente.