

Brescia 6 Febbraio 2019

Contributo tecnico

**Procedura di VAS  
ai sensi del d.lgs 3 aprile 2006, n. 152  
e della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12**

**Verifica di assoggettabilità a VAS  
del SUAP in variante al PGT  
per la realizzazione di nuova struttura alberghiera  
in via Barbieri/via Verdi (Azzurra srl).  
(Comune di Padenghe sul Garda)**

Il Comune di Padenghe sul Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con delibera del Consiglio comunale 18 aprile 2009, n. 15; lo strumento urbanistico è stato sottoposto successivamente a numerose varianti. A oggi il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e lo Studio Geologico comunale sono vigenti in virtù della delibera del Consiglio comunale 31 ottobre 2014, n. 55 mentre il Piano delle Regole è in vigore a seguito della delibera del Consiglio comunale 29 novembre 2017, n. 59.

Con la delibera di Giunta comunale 8 marzo 2018, n. 25, l'amministrazione ha dato avvio al procedimento di redazione della variante al PGT "Aggiornamento della componente geologica del PGT per l'individuazione degli ambiti di esclusione oggetto di recupero dei vani e locali seminterrati in applicazione dell'art. 4 della LR 7 del 10 marzo 2017".

Con delibera di Giunta comunale 14 novembre 2018, n. 80 ha dato avvio all'attivazione dello Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) in variante al PGT per la realizzazione una nuova struttura alberghiera, e con delibera di Giunta comunale 9 gennaio 2019, n. 1 ha dato avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS dello stesso.

La variante prevede la riconversione di fabbricati già esistenti (Villa Tosi e cascina) da destinare ad attività turistico/alberghiera (sub-ambito A). Contestualmente il progetto di SUAP propone la localizzazione di strutture, sempre a destinazione prevalentemente turistico/alberghiere, da realizzarsi "ex novo" (sub-ambito B). L'intero ambito (sub-ambito A + sub-ambito B), complessivamente, interessa una superficie territoriale pari a 50.457 mq. Oltre alle strutture sopracitate è prevista la realizzazione di una nuova piscina in modifica a quella prevista e autorizzata.

Il progetto prevede anche la realizzazione, al piano interrato, di un parcheggio a servizio degli utenti dell'albergo, di un centro wellness/SPA e di una sala conferenze.

In considerazione dell'interferenza dell'area in esame con la fascia di rispetto del pozzo per la captazione di acqua potabile, con particolare riferimento al piano interrato, si raccomanda il rispetto dei vincoli previsti dall'articolo 94 del d.lgs 3 aprile 2006, n. 152 che disciplina le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano e l'applicazione degli indirizzi riportati nell'allegato 1 "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto" alla d.g.r. 10 aprile 2003, n. 7/12693. A tale proposito si ricorda che l'articolo 94, al comma 5, dello stesso d.lgs 152/06 demanda alle regioni e alle province autonome la regolamentazione, all'interno delle zone di rispetto, di una serie di strutture e/o attività tra le quali in particolare le fognature e l'edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione. Tale regolamentazione è stata adottata in Regione Lombardia mediante d.g.r. 10 aprile 2003, n. 7/12693 "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto". In particolare, l'allegato 1 conferma e meglio specifica quanto già disposto dall'articolo 94 del d.lgs 152/06 circa il **divieto di realizzare depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta sia sul suolo sia nel sottosuolo**. La d.g.r. 7/12693 specifica altresì che per le **nuove edificazioni si possono prevedere unicamente volumi interrati** che non

interferiscono con la falda captata, imponendo una distanza non inferiore a 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione.

Si ricorda infine l'emanazione della recente legge regionale 15 marzo 2016, n. 4 che prevede obblighi di rispetto dei principi di "invarianza idraulica e idrologica" che si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 27, comma 1, lettere a), b) e c) e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, secondo quanto specificato nel regolamento regionale di cui al comma 5.

Si richiama inoltre l'importanza di minimizzare, laddove possibile, le superfici esterne impermeabilizzate. Nell'utilizzo del suolo deve essere garantita una corretta proporzione tra superfici impermeabili e permeabili, necessità che deriva dall'esigenza di limitare gli effetti di dilavamento delle acque meteoriche, preservare l'equilibrio idrogeologico del territorio e contenere l'impatto sull'ambiente dovuto alla progressiva impermeabilizzazione di aree libere.

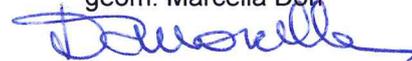
L'Unione dei Comuni della Valtenesi, ha promosso il procedimento di istituzione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale denominato "PLIS della Valtenesi", ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 30 novembre 1983, n. 86, non essendo al corrente dello stato di approvazione del progetto, si invita l'amministrazione comunale a verificare la coerenza del progetto in SUAP con le indicazioni contenute nelle norme specifiche del PLIS.

Il comparto di progetto suddiviso è caratterizzato da ampie zone a verde di mitigazione che verranno implementate con l'impianto di nuove essenze arboree, inoltre il progetto risulta coerente con studio di zonizzazione acustica comunale. Si ricorda tuttavia l'obbligo della predisposizione di uno studio di valutazione di impatto acustico. A tal proposito si richiama l'articolo 5 della d.g.r. 8 marzo 2002, n. VII/8313 "Modalità e criteri tecnici di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico" in attuazione della legge 26 ottobre 1995, n. 447 e della legge regionale 10 agosto 2001. In riferimento alla "Valutazione di impatto acustico", si fa presente che qualora il comune lo ritenesse necessario lo studio potrà essere sottoposto al parere di questa Agenzia (U.O. Agenti Fisici) prima del rilascio del permesso di costruire e che il parere dell'Agenzia è a carattere oneroso.

L'area è servita da pubblica fognatura e rete acquedottistica, si ricorda comunque il divieto previsto dal regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 3, di scarico in suolo o negli strati superficiali del sottosuolo nelle zone appartenenti al bacino idrografico dei laghi, delimitate dalla fascia di 1 Km dalla linea di costa.

In relazione ai previsti consumi idrici e degli scarichi in pubblica fognatura si rimanda alla valutazione del Gestore del servizio in particolare per la piscina.

il funzionario incaricato  
P.O. VIA-VAS  
geom. Marcella Don



visto: il responsabile dell'unità organizzativa  
dott. geol. Massimiliano Confalonieri



Responsabile del procedimento:  
Responsabile dell'istruttoria:

dott. geol. Massimiliano Confalonieri ☎ 030 76811464  
geom. Marcella Don ☎ 030 76811448

✉ [m.confalonieri@arpalombardia.it](mailto:m.confalonieri@arpalombardia.it)  
✉ [m.don@arpalombardia.it](mailto:m.don@arpalombardia.it)