



Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N. **32** del **29-04-2019**

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA

di 1^a CONVOCAZIONE

seduta

Pubblica

OGGETTO: Adozione del Piano di lottizzazione Ex Dromokart in variante al PGT proposto dal signor GOFFI GIOVANNI

L'anno **Duemiladiciannove**, addì **Ventinove**, del mese di **Aprile**, alle ore **20:00**, nella Sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla Legge e dal regolamento comunale, sono stati convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

Presenti	Assenti
TARDANI ROBERTO CASTELLINI MASSIMO UGOLINI MICHELE BRESCIANI FIORENZO GIACOMELLI LAURA ORLINI ELENA SCARPELLA FERRUCCIO FERRARINI NICOLA PAPA OSCAR PERINI PAOLA LOCANTORE ANDREA RAZZI SILVIA CARASSAI DANIELA MAGAZZA ROSSELLA PIGNATIELLO CARLO	VITELLO MICHELE SIMBENI FLAVIO
Presenti: 15	Assenti 2

Assiste all'adunanza il Segretario Generale MARINATO MARINA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Sono presenti anche gli Assessori comunali: Zilioli Monica, Magagnotti Michela, Vanaria Roberto e Simonetti Christian.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Consigliere FERRARINI NICOLA, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

Deliberazione Consiglio Comunale n. 32 del 29-04-2019

OGGETTO: Adozione del Piano di lottizzazione Ex Dromokart in variante al PGT proposto dal signor GOFFI GIOVANNI

Illustra il presente argomento l'Assessore all'Urbanistica Zilioli Monica.

Interviene il Consigliere Magazza per chiedere all'Assessore Zilioli alcuni chiarimenti riguardo le caratteristiche del piano di lottizzazione.

Preso atto che alle ore 21,04 entra in aula il Consigliere Perini.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICORDATO che il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 ed entrato in vigore in data 11.08.2010 (B.U.R.L. n. 32 - Serie inserzioni e concorsi, in data 11/08/2010);

RICHIAMATI gli atti relativi alle successive varianti apportate allo strumento urbanistico generale, di cui ai seguenti avvisi pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia:

- n. 19 - Serie inserzioni e concorsi del 06/05/2015 (Variante generale al P.G.T);
- N. 43 - Serie Avvisi e Concorsi del 26/10/2016 (Correzione di errori materiali e rettifica degli atti del piano di governo del territorio (PGT) non costituenti variante);

VISTA la domanda datata 15 dicembre 2016 – pratica edilizia 383 - 2016 con la quale, il signor Giovanni Goffi chiede l'approvazione del Piano di Lottizzazione residenziale denominato "Area ex Dromo Kart" in loc. Molini all'intersezione tra via Regia Antica e via Fenil Nuovo Molini;

DATO ATTO che:

- il piano di lottizzazione in parola riguarda una porzione (18.160,00 mq) di un'area (di mq. 26.400) posta all'interno dell'Ambito di trasformazione n. 18 del Documento di Piano del PGT a destinazione prevalentemente "residenziale, servizi pubblici" (art. 42), compreso nel tessuto urbano consolidato e con classi di sensibilità paesistica bassa e molto bassa;
- il Documento di Piano prevede un indice territoriale (IT) 0,80 mc/mq
- il piano prevede la suddivisione del comparto, limitando la previsione alla sola porzione di proprietà del soggetto richiedente.

- il piano di lottizzazione è stato rivisto in data 7/10/2017 prot. 28781 alla luce dei pareri espressi dalla Commissione urbanistica riunitasi in data 17/1/2017 e 7/09/2017;

- il piano di lottizzazione prevede i seguenti dati urbanistici di progetto:

Superficie territoriale	m ²	18.160,00
Superficie fondiaria	m ²	10.959,00
Volume di progetto	m ³	14.084,00

RITENUTO pertanto che il piano di lottizzazione di cui trattasi è in variante al documento di piano del PGT, in quanto il predetto piano attuativo riguarda (solamente) una porzione (18.160,00 mq) di un'area (di mq. 26.400) posta all'interno dell'Ambito di Trasformazione n. 18 del Documento di Piano che non prevede la suddivisione dell'ambito in distinte unità minime di intervento (art. 42 delle NTA del Documento di Piano);

DATO ATTO che con lettera datata 10/01/2017 prot. 735 è stato comunicato alla società 3P S.a.s. di Enrico Gialdini Porro Savoldi & C., proprietaria delle restanti aree facenti parte dell'Ambito di Trasformazione 18, l'avvenuta presentazione dell'istanza da parte di Goffi Giovanni con la previsione di un progetto riguardante solo una parte dell'Ambito di Trasformazione 18, concedendo 30 giorni per far pervenire eventuali memorie scritte e/o documenti inerenti il procedimento;

- non sono pervenute osservazioni o documenti da parte della società 3P S.a.s. di Enrico Gialdini Porro Savoldi & C.;

RICORDATO, inoltre, che ai sensi della L.R 12/2005:

- art. 4, comma 2 bis della L.R 12/2005, le varianti al piano delle regole di cui all'art. 10 della medesima legge regionale sono soggetti alla verifica di assoggettabilità alla VAS;

- art. 4 comma 2 ter della L.R 12/2005, nei casi in cui lo strumento attuativo del PGT comporti variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione;

- l'art. 4 della L.R. 12/2005, prevede che gli enti locali (oltre che la Regione), nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedano alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi;

RILEVATO che, ai sensi della predetta normativa:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 27 marzo 2018, modificata con deliberazione n. 2 del 15 gennaio 2019, è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del piano di lottizzazione in variante in oggetto, ai sensi della DCR VIII/351 del 13 marzo n. 2007 e della DGR N. 9/661 del 10 novembre 2010;
- con lettera del 30 gennaio 2019, prot. 3451 è stata convocata la conferenza di verifica di assoggettabilità alla VAS e alla Valutazione di incidenza Ambientale, che si è tenuta in data 27 febbraio 2019;

VISTO il verbale della conferenza dei servizi del 27 febbraio 2019 e i pareri pervenuti;

VISTO il decreto n. 1 del 18 aprile 2019 con il quale l'Autorità competente, nominata con deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 27 marzo 2018, ha stabilito:

1. **di NON ASSOGGETTARE** alla procedura di Valutazione Ambientale (VAS) e alla Valutazione di Incidenza Ambientale, per le motivazioni espresse in narrativa, la proposta di Piano di lottizzazione residenziale “area ex Dromo kart” in loc. Molini all’intersezione tra via Regia Antica e via Fenil Nuovo Molini *in variante all’art. 42 documento di piano PGT “Ambito di Trasformazione n. 18”* a destinazione prevalentemente “residenziale, servizi pubblici”, presentata dal signor Giovanni Goffi in data 15 dicembre 2016 (pratica edilizia 383 – 2016), integrata in data 07/03/2019 prot. 8038 e in data 02/04/2019 prot. 10957, stante che la variante è costituita dalla suddivisione del comparto (non prevista dall’art. 42 delle NTA), limitando l’intervento alla sola porzione di proprietà del soggetto richiedente;
2. che, alla luce del rapporto preliminare e dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale, l’intervento in parola non comporta effetti sulle matrici ambientali analizzate, tali da determinare rischi per la salute umana e/o per l’ambiente e che le osservazioni pervenute potranno costituire delle “condizioni” da recepire in sede di approvazione del Piano;
3. che, affinché il titolo abilitativo edilizio possa essere rilasciato, vengano osservate le seguenti prescrizioni:
 - a) eventuali interventi nonché modifiche alle fasce di rispetto al Reticolo Idrico Principale e Minore dovranno essere sempre 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;
 - b) venga trasmesso alla Soprintendenza i progetti in previsione che prevedano scavo e movimento terra per la programmazione di indagini archeologiche;
 - c) vengano osservate le prescrizioni **di Acque Bresciane – Servizio idrico integrato con sede Brescia espresse con nota** protocollata in data 27/02/2019 al n. 6995, a cui si rinvia “per relationem”;
 - d) vengano realizzati gli interventi previsti con nota del 02/04/2019 prot. 10957 a firma dei progettisti, Studio tecnico di architettura e restauro arch. Paolo Faricciotti e geom. Roberto Abate, nella quale si prevede la realizzazione di un progetto di “mitigazione del verde pubblico con riqualificazione ambientale dell’area” (TAV. 6) e un progetto di compensazione ecologica dell’area destinata a “sgambamento cani” (localizzata a ridosso di viale Roma, ex SS 11 Brescia-Verona) (TAV. 7);
 - e) venga prodotta una Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà 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 della d.g.r. Lombardia 19/06/2017 n. X/6738 – IX/I2616/2011) e del PGRA;

VISTO lo schema di “Convenzione urbanistica” che prevede:

STANDARD URBANISTICO

- standard urbanistico di PGT: $m^3 14.084,93/150 m^3/ab = ab 93,89 \times 30 m^3/ab = m^2 2.817,00$

- aree cedute:

- a) area di mq. 939,70 da definire con successivo frazionamento, da destinare a verde pubblico;
- b) area di mq. 2.105,50 da definire con successivo frazionamento, da destinare a parcheggio di uso pubblico;
- c) area di mq. 3.889,96 da definire con successivo frazionamento, da destinare a strade di uso pubblico e marciapiedi;

per un totale di aree cedute per l'urbanizzazione primaria pari ad una superficie di mq. 6.935,16, di cui mq. 3045,20 a titolo di standard urbanistici e opere compensative per servizi pubblici di qualità (standard di qualità) così distinti:

mq. 2817,00 – standard urbanistici

mq. 228,20 (mq 3045,20- mq 2.817,00) per opere compensative per servizi pubblici di qualità, pari ad un valore di € 13.692,00

- ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: $m^3 14.084,93 \times € 5,44 = € 76.622$;

- ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: Il soggetto attuatore verserà i relativi oneri all'atto del rilascio dei permessi a costruire.

- Le opere di urbanizzazione quantificati in € **331.567,76** sono ammesse al beneficio dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria;

- La Ditta Lottizzante si impegna ad eseguire direttamente a propria cura e spese il progetto di "mitigazione del verde pubblico con riqualificazione ambientale dell'area" (TAV. 6) e un progetto di compensazione ecologica dell'area destinata a "sgambamento cani" (localizzata a ridosso di viale Roma, ex SS 11 Brescia-Verona) (TAV. 7). Qualora invece il Comune di Lonato del Garda intendesse eseguire tali opere per proprio conto, la Ditta Lottizzante si impegna a rimborsare le spese al Comune per un importo di € 10.000,00 (Euro diecimila virgola zero zero).

RITENUTO di dover quindi procedere alla adozione di tale strumento urbanistico attuativo;

CONSIDERATO che il pagamento degli importi riferiti al contributo di costruzione saranno determinati in base alle tariffe vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire;

RICHIAMATI:

- la Legge n. 1150 del 17.08.1942 e s.m.i.;
- la Legge n. 10 del 28.01.1977 e s.m.i.;
- la Legge n. 47 del 28.02.1985 e s.m.i.;
- il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i.;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

RITENUTO di dover determinare in mesi 9 (nove) dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione in via definitiva del presente strumento attuativo, il termine per la stipula della relativa convenzione, pena la sua decadenza, con conseguente necessità di ripresentare nuovamente il Piano di lottizzazione;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

VISTI i pareri favorevoli espressi, dal dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, Dott. Michele Spazzini, in ordine alla regolarità tecnica, dal dirigente dell'area economico-finanziaria, dott. Davide Boglioni, in ordine alla regolarità contabile, nonché dal Segretario Generale dott.ssa Marina Marinato in ordine alla conformità della proposta alla legge, allo statuto ed ai regolamenti ai sensi degli artt. 50 e 52 dello Statuto comunale;

dopo ampia ed esauriente discussione, con l'intervento del consigliere Magazza di cui all'allegato depositato agli atti;

con voti favorevoli ed unanimi, espressi, mediante un sistema elettronico, da n. 15 consiglieri comunali presenti ed aventi diritto al voto:

D E L I B E R A

1) di adottare, per le motivazioni esposte in premessa, Piano di lottizzazione residenziale "area ex Dromo kart" in loc. Molini all'intersezione tra via Regia Antica e via Fenil Nuovo Molini *in variante all'art. 42 documento di piano PGT "Ambito di Trasformazione n. 18"* a destinazione prevalentemente "residenziale, servizi pubblici", a firma dell' arch. Paolo Faricciotti e geom. Roberto Abate, presentata dal signor Giovanni Goffi in data 15 dicembre 2016 (pratica edilizia 383 – 2016), integrata in data 07/03/2019 prot. 8038 e in data 02/04/2019 prot. 10957, costituito dai seguenti elaborati:

Tavola 1: Rilievo planialtimetrico;

Tavola 2: Planimetria Generale – Dati urbanistici di competenza a seguito della variante a stralcio – Dati urbanistici di progetto;

Tavola 3: Sovrapposizione tra rilievo e planialtimetrico e urbanizzazione di progetto;

Tavola 4/1: OO.UU. - Fognatura acque bianche;

Tavola 4/2: OO.UU. - Fognatura acque nere;

Tavola 4/3: OO.UU. - Pubblica Illuminazione – Energia Elettrica;

Tavola 4/4: OO.UU. - Rete Telecom – Acquedotto - Gasdotta;

Tavola 4/5: OO.UU. - Sezione stradale tipo;

Tavola 5: Computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;

Tavola 6: Mitigazione del verde pubblico con riqualificazione ambientale dell'area;

Tavola 7: Compensazione ecologica su altro sito;

– Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento;

– Indagine ambientale nell'ambito del piano di lottizzazione residenziale;

– Piano Paesistico di contesto;

– Relazione riguardo al limite di rispetto dagli allevamenti a carattere non intensivo;

– Relazione geologica ed idrogeologica - verifica della permeabilità dei terreni;

– Rapporto preliminare - Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

– Parere di non assoggettabilità alla Valutazione di incidenza ambientale;

– Decreto n..1 del 18-04-2019 di non assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica e alla Valutazione di incidenza ambientale;

– Relazione relativa al progetto di mitigazione e compensazione;

– Computo metrico estimativo;

– Schema di convenzione urbanistica.

2) di dare atto che tutte le prescrizioni contenute nel decreto n. 1 del 18 aprile 2019 con il quale l'Autorità competente, nominata con deliberazione con deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 27 marzo 2018, dovranno essere osservate in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire;

3) di conferire ampio mandato al dirigente dello Sportello Unico per l'edilizia e urbanistica dott. Michele Spazzini, di provvedere al deposito di copia della presente deliberazione, unitamente ai relativi allegati, presso l'Ufficio di Segreteria per un periodo di trenta giorni consecutivi, dandone ampia pubblicità, mediante affissione di apposito avviso all'Albo Pretorio comunale, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia e su almeno un quotidiano a periodico a diffusione locale, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione e presentare osservazioni o opposizioni nel periodo di deposito medesimo e nei successivi trenta giorni, ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale 12/ 2005;

4) di determinare in mesi 9 (nove) dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione in via definitiva del Piano di Lottizzazione in oggetto, il termine per la stipula della relativa convenzione, pena la sua decadenza, con conseguente necessità di ripresentare il Piano attuativo stesso;

5) di dare atto che, ai sensi dell'art. 3 della L. 241/1990, modificata dalla L. 15/2005, sul procedimento amministrativo, chiunque ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e reputi di esserne direttamente leso, può proporre ricorso innanzi alla sezione di Brescia del Tribunale Amministrativo Regionale, presentando i propri rilievi entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione del provvedimento all'Albo Pretorio comunale.



Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

Letto, approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE
(FERRARINI NICOLA)**

**IL SEGRETARIO GENERALE
(MARINATO MARINA)**