



# Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N. **54** del **29-07-2019**

**ORIGINALE**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA

di 1<sup>a</sup> CONVOCAZIONE

seduta

Pubblica

**OGGETTO: Adozione del Piano attuativo per la trasformazione di alcune aree in proprietà in ambiti a destinazione produttiva proposto da FERALPI SpA, in variante al PGT ai sensi dell'art. 14, comma 5 della L.R. 12/2005**

L'anno **Duemiladiciannove**, addì **Ventinove**, del mese di **Luglio**, alle ore **20:30**, 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:

<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>
TARDANI ROBERTO CASTELLINI MASSIMO UGOLINI MICHELE BRESCIANI FIORENZO GIACOMELLI LAURA ORLINI ELENA SCARPELLA FERRUCCIO PIGNATIELLO CARLO FERRARINI NICOLA PAPA OSCAR SIMBENI FLAVIO PERINI PAOLA LOCANTORE ANDREA RAZZI SILVIA	VITELLO MICHELE CARASSAI DANIELA MAGAZZA ROSSELLA
Presenti: <b>14</b>	Assenti <b>3</b>

Assiste all'adunanza il Segretario Generale, Dott.ssa FERRO VALERIA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

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

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. 54 del 29-07-2019**

**OGGETTO: Adozione del Piano attuativo per la trasformazione di alcune aree in proprietà in ambiti a destinazione produttiva proposto da FERALPI SpA, in variante al PGT ai sensi dell'art. 14, comma 5 della L.R. 12/2005**

---

Illustra il presente punto dell'ordine del giorno l'Assessore all'Urbanistica Monica Zilioli.

L'Assessore evidenzia che l'art.3 dello schema di convenzione agli atti contiene un errore materiale nell'indicazione di mq. 15.000 anziché 7.200,30.

Il Consigliere Perini chiede quale sia l'area dell'insediamento Feralpi ad essere coinvolta dal Piano attuativo in oggetto e a chi resterà la proprietà al termine dei lavori correlati alla Tav.

L'Assessore Zilioli risponde che la superficie edificabile assegnata, che confina con la Strada della Faccendina, verrà utilizzata dalla Feralpi prevalentemente come area logistica.

### **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 24/03/2018 prot. 9043 con la quale, la società FERALPI SIDERURGICA SpA con sede a Brescia in via A. Saffi, n. 15 chiede di dare avvio al procedimento per l'approvazione del Piano Attuativo in variante al PGT per la trasformazione dell'area, interna alla perimetrazione dell'insediamento produttivo di proprietà in Lonato del Garda, in via Carlo Nicola Pasini 11, dall'attuale ambito "AM – Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica" in ambito a destinazione produttiva industriale;

ATTESO che:

- l'area oggetto dell'intervento trova la propria disciplina nelle *Aree di mitigazione/protezione ambientale paesistica (art. 47) del Piano delle Regole* del PGT, definite come ambiti che svolgono funzioni strategiche di mitigazione e contenimento dell'urbanizzato rispetto al sistema naturale e/o rurale e che prevalentemente sono atte a mascherare le principali infrastrutture che intervengono nel territorio agricolo.
- l'intervento costituisce variante al Piano delle Regole del PGT in quanto la norma ammette esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia per gli edifici preesistenti alla data di adozione delle NTA.

RILEVATO CHE il piano attuativo in variante di cui alla citata istanza datata 24/03/2018 prot. 9043 prevedeva la formazione di un unico comparto su una superficie territoriale m<sup>2</sup> 141.627,77 (m<sup>2</sup> 141.568,67 come superficie catastale) così costituito:

Superficie fondiaria	m <sup>2</sup>	141.627,77
Superf. coperta di progetto del Piano Att. in Variante	m <sup>2</sup>	15.000,00
Superficie coperta rimanente (esistente-demolita)	m <sup>2</sup>	576,58
S.L.P. di progetto del Piano Attuativo in Variante	m <sup>2</sup>	15.000,00
S.L.P. rimanente (esistente-demolita)	m <sup>2</sup>	576,58

VISTA la relazione tecnica e la documentazione tecnica presentata in data 05/09/2018 con prot. 23366 dalla quale emerge che:

- storicamente tale area risultava nel PRG vigente nel 2005 quale area industriale di completamento sottoposta a piano attuativo;
- l'area per la quale si chiede la trasformazione urbanistica è sempre stata utilizzata al fine produttivo aziendale come risulta anche da fotografie allegate alla domanda, in quanto l'attuale destinazione, pur non consentendo uno sviluppo edificatorio, ammette le attività già in essere;

DATO ATTO che la società proponente motiva la richiesta di approvazione del piano attuativo in variante in quanto:

- l'attuale disciplina non consente nemmeno lo spostamento dei fabbricati esistenti e tale spostamento si rende necessario per poter consentire alla TAV l'occupazione di una parte della superficie per la realizzazione della propria linea ferroviaria dell'Alta Velocità e Alta Capacità Brescia-Verona;
- si rende necessario, inoltre, far fronte alle esigenze aziendali di viabilità interna allo stabilimento e di realizzazione di altre superfici coperte;

ATTESO, pertanto, che la variazione allo strumento urbanistico (PGT) sia così motivata:

- l'area oggetto dell'intervento è disciplinata dall'art. 47 delle NTA del Piano delle Regole che la definisce come *Aree di mitigazione/protezione ambientale paesistica* e che ammette interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici preesistenti alla data di adozione delle NTA;
- il piano attuativo in oggetto è in variante al PGT in quanto prevede la trasformazione dell'area di cui trattasi dall'attuale ambito "AM – Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica" (art. 47) in ambito "P1 - ambito territoriale a destinazione prevalentemente produttiva", a norma particolare. Si rimanda all'elaborato tecnico n. 1 - Relazione Tecnica;

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;

RILEVATO che, ai sensi della predetta normativa:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 70 del 3 maggio 2018 è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del piano attuativo in variante in oggetto;
- l'avvio del procedimento è stato pubblicato per 30 giorni a far data dal 13 settembre 2018, n. 1435 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 "Piano Attuativo Feralpi" della sezione "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. 38 serie Avvisi e Concorsi del 19 settembre 2018;
- con lettera del 14 settembre 2018, prot. 24204 è stata convocata la conferenza di verifica di assoggettabilità alla VAS e Valutazione di incidenza Ambientale che si è tenuta in data 17 ottobre 2018;

VISTO il verbale della Conferenza di Verifica e di Valutazione di Incidenza del 17/10/2018;

DATO ATTO che con decreto n. 3 del 13/11/2018 l'Autorità competente, d'intesa con l'Autorità procedente, ha stabilito:

1) di "non assoggettare" alla procedura di Valutazione Ambientale (VAS) e alla Valutazione di Incidenza Ambientale la proposta di Piano Attuativo in variante al PGT per la trasformazione dell'area, interna alla perimetrazione dell'insediamento produttivo di proprietà in Lonato del Garda, in via Carlo Nicola Pasini 11, dall'attuale ambito "AM – Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica" in ambito a destinazione produttiva industriale, presentata in data 24/03/2018 con prot. n. 9043, così come integrata con la documentazione inerente la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS e alla VIC presentata in data 05/09/2018 con prot. 23366;

2) che vengano osservate le seguenti prescrizioni/raccomandazioni:

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) si raccomanda di operare gli opportuni e adeguati accertamenti affinché vi sia la certezza che quanto previsto dal Piano Attuativo non interferisca con la realizzazione dell'infrastruttura TAV;

c) riguardo l'interferenza con gli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico", come definiti da PTCP vigente, dovrà essere richiesta la procedura di rettifica del PTCP;

d) essendo l'area interessata localizzata all'interno dell'installazione IPPC, con autorizzazione integrata ambientale regolarmente rilasciata, dovrà essere operata una verifica affinché quanto previsto nel piano attuativo non necessiti di eventuali aggiornamenti all'Autorizzazione;

- e) si rende necessario, in sede di adozione del Piano, produrre la 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/12616/2011) e del PGRA;
- f) poiché la zona è già interessata anche da infrastrutture pesanti e tutta l'area richiede una "ricostruzione ecologica diffusa" è opportuno implementare la presenza di verde almeno nell'area più rada a sud ovest, con specie autoctone (peraltro desumibili dall'abaco presente nella REC).

VISTA la nuova proposta di Piano Attuativo in variante al PGT pervenuta in data 3/04/2019, prot. 11120, integrata in data 15/07/2019 prot. 21707 nella quale si evidenzia:

- la superficie territoriale è rimasta invariata e risulta essere di m<sup>2</sup> 141'627,77 e corrisponde a quella fondiaria
- la superficie coperta di progetto in variante, pari alla s.l.p. di progetto, si riduce da mq. 15.000,00 a mq. 8.277,00, che sommata alla superficie coperta e slp esistente (e non demolita) di mq. 576,58 dà una superficie coperta e slp di progetto pari a mq 8.853,59 (anziché gli originali mq 15.576, 58);
- nulla è mutato per quanto attiene alla superficie riguardante il Verde Profondo. Sia nel progetto originario sia in quello modificato (in riduzione) tale superficie pari al 25,70% dell'intera superficie del comparto (mq. 36.400, leggermente inferiore a quella esistente pari a mq. 36.600), largamente superiore rispetto a quella prevista dalle NTA per le zone industriali ed Artigianali (15% della superficie territoriale esistente pari a m<sup>2</sup> 21'244,17) .

CONSIDERATO che il nuovo piano non prevede la realizzazione dei fabbricati indicati (nella ex tav. 13) dai numeri 2 (mq. 1237,50), 3, (mq. 5352,75) e 11 (mq. 132,75); nulla è mutato per quanto attiene i rimanenti fabbricati e le demolizioni di quelle esistenti;

VISTO il decreto n. 3 del 15/07/2019 con il quale l'Autorità competente, d'intesa con l'Autorità precedente, dichiara la non assoggettabilità alla VAS e alla VIC del Piano Attuativo in variante al PGT per la trasformazione di alcune aree in ambiti a destinazione produttiva, proposto da FERALPI SpA in data 24/03/2018 modificato (in riduzione) in data 3/04/2019, ai sensi dell'art. 4, comma 2 bis, della L.R. n 12/2005, ribadendo le medesime prescrizioni del citato decreto n. 3/2018:

CONSIDERATO che il Piano di Lottizzazione è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica in data 08/05/2018 (verbale n. 1);

VISTO lo schema di "Convenzione urbanistica" che prevede:

#### **STANDARD URBANISTICO**

- standard urbanistico di PGT: (slp x 20%) mq 7.200,30 x 20% = m<sup>2</sup> 1440,06
- standard da monetizzare: 100% di m<sup>2</sup> 1440,06, non essendo previste cessioni di strade, parcheggi o aree verdi
- tariffa standard urbanistico da monetizzare: Euro/ m<sup>2</sup> 56,00;
- importo standard urbanistico da monetizzare: sup. 1440,06 x valore unitario 56,00 = Euro 80.643,36 (ottantamila seicentoquarantatre virgola trentasei);

#### **CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO (CCA) E STANDARD DI QUALITA'**

- standard di qualità di PGT: 100% SLP = m<sup>2</sup> 7200,30;
- Criteri di negoziazione:
  - a) Valore unitario del CCA (CCA: slp): Euro/ m<sup>2</sup> 30,80;

b) Slp (valore unitario CCA x 100: valore unitario di monetizzazione): 38,50%

c) valore unitario di monetizzazione: €/mq 80,00

- importo standard di qualità da monetizzare: SLP m<sup>2</sup> 7200,30 x valore unitario 30,80 = Euro 221.769,24 (duecentovenutomilasettecentosessantanove virgola ventiquattro);

#### CONTRIBUTO SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE:

- Urbanizzazione Primaria: m<sup>2</sup> 7200,30 x € 9,79 = € 70.490.937;

- Urbanizzazione secondaria: m<sup>2</sup> 7200,30 x € 8,56 = € 61.634,568;

- Smaltimento Rifiuti: m<sup>2</sup> 7200,30 x € 2,64 = € 19.008,792;

dando atto che non prevedendosi opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il lottizzante dovrà versare integralmente gli oneri di cui trattasi con riferimento alle tariffe vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi;

Udito l'intervento dell'Assessore all'Urbanistica Zilioli Monica che, dopo aver illustrato l'argomento oggetto della presente deliberazione evidenzia che l'art. 3 dello schema di convenzione contiene un errore materiale dove indica in mq. 15.000 anziché 7.200,30 la superficie delle "Aree da cedere al Comune per standard di qualità (contributo compensativo aggiuntivo)". Pertanto l'art. 3 dello schema di convenzione va rettificato sostituendo le parole "mq 15.000,00, integralmente monetizzata" con "mq 7.200,30, integralmente monetizzata" sotto la voce "Aree da cedere al Comune per standard di qualità (contributo compensativo aggiuntivo)"

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 Valeria Ferro 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 Perini di cui all'allegato depositato agli atti;

con voti favorevoli ed unanimi espressi, mediante un sistema elettronico, da n. 14 consiglieri comunali presenti ed aventi diritto al voto:

## **DELIBERA**

1) di adottare, per le motivazioni esposte in premessa Piano Attuativo in variante al PGT per la trasformazione dell'area, interna alla perimetrazione dell'insediamento produttivo di proprietà in Lonato del Garda, in via Carlo Nicola Pasini 11, dall'attuale ambito "AM – Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica" in ambito "P1 - ambito territoriale a destinazione prevalentemente produttiva", a norma particolare, presentata in data 24/03/2018 con prot. n. 9043, così come modificata (in riduzione) con la nuova proposta pervenuta in data 3/04/2019, prot. 11120, integrata in data 15/07/2019 prot. 21707, costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica – Elaborato n.1;
- Estratto di Mappa – Tav.n.2;
- Estratto di Pgt – Tav.n.3;
- Estratto di Carta Tecnica regionale – Tav.n.4;
- Estratto Aerofotogrammetrico – Tav.n.5;
- Documentazione fotografica – Elaborato n.6;
- Distinta Mappali – Tav.n.7;
- Visure Catastali – Elaborato n.8;
- Planimetria di Rilievo Calcolo Superfici – Tav.n.9;
- Planimetria di Rilievo Planialtimetrico – Tav.n.10;
- Planimetria di Sovrapposizione Planialtimetrico – Tav.n.11;
- Planimetria di Progetto Planialtimetrico – Tav.n.12;
- Planimetria Superficie Coperta e S.L.P. – Tav.n.13;
- Planimetria di Comparazione per P.A.V. aggiornato – Tav.n.13.1;
- Planimetria di Comparazione – Sovrapposizione linea Tav – Tav.n.13.2;
- Planimetria Viabilità e Verde – Tav.n.14;
- Estratto di Consumo del Suolo – Tav.n.15;
- Relazione Economica – Elaborato n.16;
- Relazione Geologica – Elaborato n.17;
- Verifica di Compatibilità con il PTCP della Provincia di Brescia – Elaborato n.18;
- Schema di Convenzione urbanistica;
- Rapporto Preliminare Ambientale;
- Relazione Urbanistica;
- Valutazione di Incidenza Ambientale.

2) di allegare alla presente deliberazione lo schema di convenzione già rettificato nell'art. 3 sostituendo le parole "mq 15.000,00, integralmente monetizzata" con "mq 7.200,30, integralmente monetizzata" sotto la voce "Aree da cedere al Comune per standard di qualità (contributo compensativo aggiuntivo)"

3) di dare atto che il Piano attuativo in variante di cui trattasi prevede i seguenti dati urbanistici:

- superficie territoriale: m<sup>2</sup> 141'627,77 e corrisponde a quella fondiaria
- la superficie coperta di progetto in variante, pari alla s.l.p. di progetto: mq. 8.277,00 superficie coperta e slp esistente (e non demolita): mq. 576,58
- superficie coperta e slp di progetto comprensiva della superficie coperta e slp esistente (e non demolita): mq 8.853,59;
- superficie riguardante il Verde Profondo: mq. 36.400.

4) di dare atto che dovranno essere osservate, in sede di rilascio dei permessi di costruire, tutte le prescrizioni contenute nel decreto n. 3 del 15/07/2019 dell'Autorità competente nominata con deliberazione con deliberazione della Giunta Comunale n. 70 del 3 maggio 2018.

5) di conferire ampio mandato al dirigente dello Sportello Unico per l'edilizia e urbanistica dott. Michele Spazzini, per i seguenti adempimenti di competenza:

- a) 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;
- b) trasmettere copia della deliberazione e degli allegati alla Regione Lombardia e alla Provincia di Brescia al fine di ottenere i pareri, rispettivamente, di compatibilità con il Piano territoriale regionale (PTR) e di compatibilità con il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)

6) 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;

7) 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  
(DOTT.SSA FERRO VALERIA)**