



# Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N. **19** del **28-03-2019**

**ORIGINALE**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA

di 1<sup>a</sup> CONVOCAZIONE

seduta

Pubblica

**OGGETTO: Adozione del Piano di Recupero in Variante al PGT denominato "Bristol Due" relativo all'immobile residenziale esistente in via Catullo n. 12 e alla riqualificazione di un tratto stradale di via Catullo**

L'anno **Duemiladiciannove**, addì **Ventotto**, del mese di **Marzo**, 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:

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

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. 19 del 28-03-2019**

**OGGETTO: Adozione del Piano di Recupero in Variante al PGT denominato "Bristol Due" relativo all'immobile residenziale esistente in via Catullo n. 12 e alla riqualificazione di un tratto stradale di via Catullo**

---

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

Interviene il Consigliere Perini per chiedere un chiarimento rispetto al piano di recupero in oggetto.

Preso atto che alle ore 00,07 rientra in aula il Consigliere Locantore.

### **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 l'istanza di approvazione del Piano di Recupero in variante al PGT denominato "Bistol Due", depositata in data 04/08/2018 prot. n. 2018/0021268 dalla società Costruzioni Catullo Srl, con sede in Verona, in Via Alberto Dominutti n.15, registrata con numero di pratica edilizia EDI/2018/00366;

RILEVATO che la proposta progettuale prevede:

- a) il recupero dell'edificio sito in località Lido di Lonato, in Via Catullo n.12 mediante demolizione totale e ricostruzione di un immobile residenziale esistente e classificato dal PGT vigente all'interno degli "Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica" (art. 24.2), i cui parametri di riferimento sono meglio definiti dalla norma particolare relativa all'"Ambito n. 1" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole
- b) la riqualificazione di un tratto stradale della via pubblica Catullo;

VERIFICATO che l'ambito oggetto di richiesta è sottoposto alle seguenti tutele paesistiche e culturali:

- Fascia dei 300 m dai laghi, ai sensi dell'art. 142 lett. C del D. Lgs. 42/2004;
- Bellezze d'insieme, ai sensi dell'art. 136 lett. C e D del D. Lgs. 42/2014, con vincolo decretato con D.M. 01/10/1959;
- Tutela indiretta, ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricade all'interno dell' "Ambito sottoposto a tutela indiretta con prescrizioni art. 45 e art. 46 del D.Lgs. 42/2014 e smi", relativo alle aree situate in prossimità dell'Abbazia di Maguzzano, vincolato con D.M. 02/07/2015;

VERIFICATO che il vincolo indiretto determinato dalla prossimità all'Abbazia di Maguzzano impone le seguenti restrizioni alle possibilità di ampliamento: "[...] costruzioni esistenti nella zona 1) evidenziate con tonalità di blu più scuro: per esse è ammesso un incremento della volumetria in misura pari al 10 % del volume esistente. Tali incrementi volumetrici non dovranno superare in termini di altezza massima quella misurata sull' edificio esistente (calcolata al colmo del tetto per le coperture a falda ed alla linea di gronda per i tetti piani). L' incremento è naturalmente ammesso sia in ampliamento al fabbricato (in aderenza o sopraelevazione di una parte di esso) sia sull' area che è individuata con il medesimo numero di particella della costruzione esistente";

- e s.m.i.;

RILEVATO CHE il Piano di Recupero in Variante interessa un unico comparto costituito dai seguenti parametri:

Parametri		PGT vigente	Vincolo indiretto	P.R. Bristol Due	Note
<b>ST – Superficie Territoriale</b>	m <sup>2</sup>			<b>1.083,83</b>	Da rilievo
<b>V – Volume urbanistico esistente</b>	m <sup>3</sup>	2.229,45		<b>2.229,45</b>	Volume calcolato ai sensi dell'art. 11.3 delle NTA del Piano delle Regole
<b>V<sub>max</sub> – Volume massimo realizzabile (mc 2229,456 + 20%)</b>	m <sup>3</sup>	2.675,34	2.452,40 (mc 2229,456 + 10%)	<b>2.451,42</b>	Il PGT vigente ammette il 20% di ampliamento; il vincolo indiretto ammette solo il 10%
<b>H<sub>max</sub> – Altezza massima consentita</b>	m	7,50	10,09	<b>8,89</b>	Il PGT vigente ammette come altezza massima mt 7.50
<b>Ab. Th. – Abitanti teorici</b>	n	16,34	/	<b>16,34</b>	
<b>Standard generati Mc 2451,42/150x30</b>	m <sup>2</sup>	490,20	/	<b>monetizzati</b>	Abitanti teorici x 30 mq/ab
Parcheggi pertinenziali (mc 24561,42/10)	m <sup>2</sup>	245,14	/	<b>843,45</b>	
<b>Verde permeabile</b>	m <sup>2</sup>	325,15		<b>196,35</b>	In deroga ai sensi dell'art. 66 comma 1bis della LR 12/2005

RITENUTO, pertanto, che il piano di recupero è in variante allo strumento urbanistico (PGT) in quanto il piano prevede un'altezza dell'immobile superiore a quello ammessa dalla norma;

ESAMINATI gli elaborati di progetto a firma dell'arch. Sonia Iorio De Marco, con studio a Verona in via Alto San Nazaro n. 4, che prevedono:

a) recupero dell'edificio sito in località Lido di Lonato, in Via Catullo n.12 mediante demolizione totale e ricostruzione di un immobile residenziale insistente su un'area

classificata dal PGT vigente “*Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica*” (art. 24.2), i cui parametri di riferimento sono definiti dalla norma particolare relativa all’“Ambito n. 1” delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

b) la riqualificazione di un tratto stradale della via pubblica Catullo.

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. 125 del 28-08-2018 è stato dato l’avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del piano attuativo in variante in oggetto;

- il piano attuativo è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale Strategica (VAS) nonché alla Valutazione di incidenza comunitaria ai sensi dell’allegato C della Dgr n. 7/14106 dell’8/8/2003 e successive modifiche ed integrazioni;

DATO ATTO che con lettera del 25 ottobre 2018, Prot. n. 28108 è stata convocata la conferenza di verifica di assoggettabilità alla VAS e Valutazione di incidenza Ambientale che si è tenuta in data 26 novembre 2018;

VISTO il decreto n. 5 del 28 dicembre 2018 con il quale l’Autorità competente, nominata con deliberazione con deliberazione della Giunta Comunale n. 125 del 28.08.2018:

- ha dichiarato di non assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale (VAS) e alla Valutazione di Incidenza Ambientale la proposta di *Piano di Recupero in variante al PGT denominato “Bistol Due”, depositata in data 04/08/2018 con Prot. n. 2018/0021268 dalla società Costruzioni Catullo Srl, con sede in Verona, in Via Alberto Dominutti n.15, registrata con numero di pratica edilizia EDI/2018/00366;*

- ha stabilito che vengano osservate le seguenti indicazioni e/o 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) dovranno essere prodotti un progetto di mitigazione e una proposta di compensazione in conformità alle osservazioni contenute nel parere della Provincia di Brescia emesso con atto dirigenziale n. 4545 del 23/11/2018, che persegue gli obiettivi di seguito, in sintesi, indicati:

ricomposizione ecologica e paesaggistica in relazione all’intorno, tenendo conto di tutte le visuali che abbracciano l’area (sia verso ovest, sia verso l’area a lago) in quanto, sebbene siano presenti - o vengano introdotti – parziali elementi di frammentazione territoriale, questi possono costituire anche occasione per ricostruire od implementare la rete ecologica locale, ove questa risulti o rischi di essere impoverita;

compensazione - attraverso una maggiore valorizzazione ecologica e quindi anche paesaggistica - delle aree interessate dal P.R. e dal suo immediato intorno;

la relazione con quanto già espresso per il SUAP Lido, in modo che la riqualificazione della Via Catullo possa - sebbene progressivamente – essere armonicamente condotta sia per gli aspetti infrastrutturali che per quelli ecologico-paesistici.

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

d) sotto il profilo archeologico si richiede che siano eseguiti accertamenti preventivi al fine di valutare l'impatto delle opere in progetto anche su strutture o depositi di interesse archeologico. Tali indagini, dirette da funzionari archeologici dell'ufficio della Soprintendenza (dott.ssa Solano) ai sensi dell'art. 88 del D.lgs 42/2004, dovranno essere effettuate da ditta o professionista specializzati in ricerche archeologiche;

e) sotto il profilo paesaggistico (l'area oggetto di intervento è sottoposta a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 136. comma 1, lett. c) e d), 01/10/1959 e art. 142, comma 1, lett. b) Lago di Garda) e di tutela culturale (l'area interessata dall'intervento è sottoposta a tutela indiretta con prescrizioni ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs 42/2004 relativamente al vincolo di tutela diretta dell'Abbazia di Maguzzano), l'intervento dovrà attenersi alla prescrizione di un incremento di volumetria pari al 10% del volume esistente, con un'altezza che non supera l'altezza massima attuale, fermo restando il rispetto delle finalità del vincolo, ovvero che siano assicurate, in termini di volume percepito, le relazioni visive esistenti con l'Abbazia di Maguzzano. La definizione di dettaglio del progetto complessivo, degli elementi paesaggistici (aree libere) e dei manufatti architettonici (sinteticamente indicati negli elaborati a corredo della istanza di verifica di assoggettabilità) verranno analizzati in sede di progettazione definitiva e pertanto soggetti a specifica richiesta di parere vincolante di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 5 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni e di autorizzazione relativamente alla tutela indiretta ex art. 45 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

f) Resta vigente la determina del direttore generale di Garda Uno Spa (precedente gestore del servizio idrico integrato) che prevedeva dei limiti allo scarico per quanto riguardava interventi superiori ai 18 abitanti equivalenti (pari a 67 unità abitative). Qualora la consistenza dello scarico generato dall'intervento in oggetto sia superiore ai 18 abitanti equivalenti fino a 72 abitanti equivalenti, potrà scaricare solo tramite impianto di sollevamento con portata 1/s solo nell'intervallo di tempo compreso tra le 19,00 e le 23,00, mentre per quanto riguarda un intervento superiore a 72 abitanti equivalenti, potrà scaricare solo tramite impianto di sollevamento di portata di 1,6 l/s solo nell'intervallo di tempo compreso tra le 17,00 e le 23;

VISTA la documentazione integrativa pervenuta in data 9 gennaio 2019 prot. 789 e 20 febbraio 2019 prot. 6072;

CONSIDERATO che il Piano di Lottizzazione è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica in data 20 dicembre 2018;

VISTO lo schema di "Convenzione urbanistica" che prevede:

#### **STANDARD URBANISTICO**

- standard urbanistico di PGT:  $m^3 2.451,42/150 m^3/ab = ab 16,34 \times 30 m^3/ab = m^2 490,20$
- standard da monetizzare:  $m^2 490,20$ ;
- tariffa standard urbanistico da monetizzare: Euro/  $m^2 128,50$ ;
- importo standard urbanistico da monetizzare: sup.  $490,20 \times$  valore unitario  $128,50 =$  Euro  $62.990,70$  (sessantadue milianovecentonovanta virgola settanta);

#### **STANDARD DI QUALITA'**

- standard di qualità di PGT:  $87,50\% SLP (m^2 845,78) = m^2 740,06$ ;
- tariffa standard di qualità: Euro/  $m^2 80,00$ ;

- importo standard di qualità da monetizzare:  $SLP \text{ m}^2 740,06 \times \text{valore unitario } 80,00 = \text{Euro } 59.204,80$  (cinquantanovemiladuecentoquattro virgola ottanta);

- URBANIZZAZIONE PRIMARIA:  $\text{m}^3 2.451,42 \times \text{€ } 5,44 = \text{€ } 13.335,72$ ;

- URBANIZZAZIONE SECONDARIA:  $\text{m}^3 2.451,42 \times \text{€ } 12,93 = \text{€ } 31.696,86$ ;

- Le opere di urbanizzazione relative alla riqualificazione della strada comunale via Catullo pari ad euro 214.889,67 sono ammesse al beneficio dello scomputo dall'ammontare dello standard dovuto e sopra calcolato in euro 62.990,70 unitamente allo scomputo dal contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria calcolati in euro 13.335,72, allo scomputo dal contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria calcolato in euro € 31.696,86 nonché allo scomputo dall'ammontare dello standard di qualità da monetizzare calcolato in euro Euro 59.204,80.

- Sono previste opere di Compensazione Ecologica finalizzate all'attivazione di interventi di potenziamento degli elementi di naturalità diffusa, di mantenimento della funzionalità ecologica e di compensazione paesistico-ambientale. Il progetto delle opere di compensazione è già stato predisposto dal Soggetto Attuatore di Piano di Recupero.

La società proponente s'impegna ad eseguire, a propria cura e spese, le opere in parola per un importo pari ad euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) con esclusione della sola IVA (22%) ma ricompreso il rimborso delle spese tecniche, in aggiunta alle altre opere di urbanizzazione relative alla riqualificazione della strada comunale via Catullo pari ad euro 214.889,67.

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 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:

## **D E L I B E R A**

1. di adottare, per le motivazioni esposte in premessa, il Piano di Recupero denominato "Bristol Due" in Variante al PGT a firma dell'arch. Sonia Iorio De Marco con studio a Verona, relativo all'immobile residenziale esistente in via Catullo n. 12 e alla riqualificazione di un tratto stradale di via Catullo, proposto dalla società Costruzioni Catullo Srl, con sede in Verona, in Via Alberto Dominutti n.15, , costituito dai seguenti elaborati:

- 01-Estratti Pgt-Estratto Mappa Catastale-Estratto Aerofotogrammetrico;
- 02-Rilievo Quotato Lotto Dimostrazione Superficie Comparto Netto;
- 03-Piante, Sezioni E Prospetti- Stato Di Fatto;
- 04-Comparazione Stato Di Fatto E Di Progetto;
- 05-Inquadramento E Planimetria Generale Di Progetto;
- 06-Planimetria Generale Standard Urbanistici;
- 07-Dimostrazione Standard Verde;
- 08-Dimostrazione Analitica Per Il Calcolo Dei Parcheggi;
- 09-Dimostrazione S.L.P. E Volume Di Progetto;
- 10-Prospetti E Sezione Di Progetto;
- 11-Prospetti Di Fatto E Di Progetto Contestualizzati;
- 12-Allacciamenti Reti Tecnologiche;
- 13-Relazione Tecnico Illustrativa;
- Schema di Convenzione Urbanistica;
- Computo Metrico Estimativo;
- Relazione Geologica e Geotecnica;
- Relazione sui progetti di mitigazione e di compensazione previsti dal piano di recupero Bristol Due;
- Schema di planimetria esecutiva – opere a scomputo;
  
- S1-Rilievo Fotografico Generale-Stato Attuale E Di Progetto;
- S2- Rilievo Fotografico Generale-Stato Attuale E Di Progetto;
- S3- Rilievo Fotografico Generale-Stato Attuale E Di Progetto;
- S4a-Rilievo Quotato E Sovrapposizione Con L'estratto Catastale;
- S4b-Rilievo Quotato E Sovrapposizione Con L'estratto Catastale;
- S5a-Planimetria Dello Stato Di Fatto;
- S5b-Planimetria Dello Stato Di Fatto;
- S5c-Planimetria Dello Stato Di Fatto;
- S5d Planimetria Dello Stato Di Fatto;
- S6-Materiali E Suggestioni Progettuali;
- S7a-Planimetria Dello Stato Di Progetto;
- S7b-Planimetria Dello Stato Di Progetto;

- S7c-Planimetria Dello Stato Di Progetto;
- S7d-Planimetria Dello Stato Di Progetto;
- S8a-Rilievo Degli Attacchi A Terra-Stato Di Fatto E Di Progetto;
- S8b- Rilievo Degli Attacchi A Terra-Stato Di Fatto E Di Progetto;
- S9a-Sezioni;
- S9b-Sezioni;
- S9c-Sezioni;
- S10-Schema Funzionale;
- S11-Vegetazione;
- S11-bis- Vegetazione di progetto;
- S13-Fotoinserimenti.

2. di dare atto che tutte le prescrizioni contenute nel il decreto n. 5 del 28 dicembre 2018 con il quale l'Autorità competente, nominata con deliberazione con deliberazione della Giunta Comunale n. 125 del 28.08.2018, 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)**