



Città di
Lonato del Garda

DELIBERAZIONE N. 103 DEL 12/07/2023

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: **Adozione Piano di lottizzazione area produttiva “Campagnoli” in loc. Campagnoli per la realizzazione di due fabbricati di cui uno ad uso logistica e l'altro produttiva, artigianato ed industria - Ambito di trasformazione (AdT) 12 UMI 2 - art. 36 del Documento di Piano**

L'anno **duemilaventitré**, addì **dodici**, del mese di **luglio**, alle ore **20:00**, nella casa comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Sindaco	TARDANI ROBERTO	Si	
Vicesindaco	ZILIOLI MONICA	Si	
componente	BIANCHI NICOLA	Si	
componente	CASTELLINI MASSIMO	Si	
componente	SIMONETTI CHRISTIAN	Si	
componente	MUSCI MARIANGELA		Si

Totale Presenti: **5**

Totale Assenti: **1**

Assiste all'adunanza il Segretario Generale, **SACCHI MAURIZIO**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco **TARDANI ROBERTO**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



Città di **Lonato del Garda**

Deliberazione Giunta Comunale n. 103 del 12/07/2023

Oggetto: Adozione Piano di lottizzazione area produttiva “Campagnoli” in loc. Campagnoli per la realizzazione di due fabbricati di cui uno ad uso logistica e l'altro produttiva, artigianato ed industria - Ambito di trasformazione (AdT) 12 UMI 2 - art. 36 del Documento di Piano

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATI:

- lo Statuto Comunale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale numero 3 del 28/01/1998 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 13/3 del 30 marzo 1998) e s.m.i.;
- l'articolo 48 “Competenze delle Giunte” del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, numero 267 (TUEL) e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, numero 267 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali (T.U.E.L.)” e s.m.i.;
- la Legge 7 agosto 1990, numero 241 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e s.m.i.;

RILEVATO che il Comune di Lonato del Garda è dotato di P.G.T., approvato ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 12/2005 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. 27 - Serie inserzioni e concorsi del 06/07/2011 (Variante al Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole);
- n. 17 - Serie inserzioni e concorsi del 26/04/2012 (Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante n.1);
- n. 19 - Serie inserzioni e concorsi del 06/05/2015 (Variante al Piano di Governo del Territorio - Varianti e Rettifiche);
- n. 10 - Serie inserzioni e concorsi del 04/03/2020 (Recepimento nel PGT del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni e modifiche al Piano dei Servizi ai sensi degli artt. 9.15, 10.6 e 95bis della LR 12/2005 e s.m.i.);
- n. 44 - Serie inserzioni e concorsi del 28/10/2020 (Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT);
- n. 45 - Serie inserzioni e concorsi del 09/11/2022 (Variante al PGT a seguito del recepimento dello studio geologico, idrogeologico e sismico del Comune di Lonato del Garda);

VISTA la richiesta di approvazione del Piano di Lottizzazione “CAMPAGNOLI” in data 29/04/2023, assegnata al protocollo 2023/0020345 (pratica edilizia EDI/2023/00208/PAC)

che prevede la realizzazione di due fabbricati di cui, il primo, inserito nel LOTTO 1, a destinazione d'uso logistico di magazzinaggio e distribuzione merci e servizi; il secondo edificio, inserito nel LOTTO 2, a destinazione produttiva, artigianato ed industria ed ufficio complementare;

DATO ATTO CHE:

- l'area oggetto del Piano di lottizzazione è disciplinata dall'articolo 36 del Documento di Piano del PGT e concerne l'Ambito di Trasformazione 12, Unità Minima di Intervento (UMI) 2, che prevede, tra i suoi obiettivi l'insediamento di attività produttive non comprese nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe. L'attuazione dell'UMI 2 è subordinata alla predisposizione di un progetto quadro che ricomprenda le UMI 1, 3 e 4 del medesimo AdT 12;
- l'estensione dell'UMI 2 è pari 95.000 mq;
- la percentuale di utilizzazione territoriale (UT) è pari al 70% (per il calcolo della S.l.p.);
- rapporto di copertura territoriale 0,45 della superficie territoriale;

ATTESO CHE il progetto quadro è stato approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 71 del 09/04/2013;

VISTA la lettera in data 12/06/2023 prot. 0027446 con la quale lo sportello unico per l'edilizia e urbanistica chiede, al fine di poter sottoporre alla Giunta comunale la proposta di adozione del Piano, di modificare lo schema di convenzione urbanistica affinché si preveda:

- che in sede di richiesta di permesso di costruzione la committenza dovrà presentare un "progetto riguardante anche il fabbricato (sia dei prospetti che delle coperture) che favorisca l'integrazione dello stesso con il contesto ambientale di appartenenza" (così come richiesto dalla Commissione urbanistica);
- la rettifica degli errori presenti nella proposta di convenzione;
- la modifica dell'art. 14 in ordine al calcolo del contributo compensativo aggiuntivo (CCA);

VISTE le integrazioni acclarate al protocollo generale in data 04/07/2023 al n. 0031040, in data 08/07/2023 al n. 0031879 ed in data 12/07/2023 al n. 0032446, con la quale i proponenti trasmettono anche il nuovo schema di convenzione urbanistica;

RICHIAMATI gli indici da rispettare, tenuto conto che gli interventi sono suddivisi per in n. 2 lotti come indicato nella tavola U04:

LOTTO 1

- superficie territoriale mq. 85.389,74;
- superficie coperta max ammessa 45% mq. 38.425,39;
- S.L.P. max ammessa con destinazione industria artigianato (80% dell'Utilizzazione Territoriale) pari a mq. 47.818,26;
- area standard 20% S.L.P.;
- parcheggi privati da reperire 1 mq/10 mc;
- rapporto di verde profondo: 15%;

LOTTO 2

(aree SGH srl)

- superficie territoriale mq. 10.630,00;
- superficie coperta max ammessa 45% mq. 4.783,50;

- S.L.P. max ammessa con destinazione industria artigianato (80% dell'Utilizzazione Territoriale) pari a mq.5.952,80;
- area standard 20% S.L.P. (riferita alla destinazione industria e artigianato);
- ufficio di servizio (ufficio complementare) 10% della Utilizzazione Territoriale: mq. 744,10;
- area standard 100% S.L.P. (riferita alla destinazione uffici complementari);
- parcheggi privati da reperire 1 mq/10 mc;
- rapporto di verde profondo: 15%;

RICHIAMATI i dati del piano di lottizzazione denominato "Campagnoli", tenuto conto che gli interventi sono suddivisi per i n. 2 lotti come indicato nella tavola U04:

LOTTO 1

- superficie territoriale: mq. 85.389,74;
- superficie fondiaria: mq 75.195,19;
- superficie coperta di progetto: mq. 32.886,00 < mq. 38.425,39;
- SLP di progetto: mq 34.000,00 < mq 47.818,26 (quarantasettemilazerodiciotto/26);
- superficie a verde profondo di progetto: mq. 17.107,85 > mq 11.279,27 (15% della superficie fondiaria);
- aree standard reperite:
 - parcheggi mq. 3.244,58
 - verde mq. 1.182,41;
 Totale mq. 4.426,99 < mq 6.800,00;
- aree standard da monetizzare (mq. 6.800,00 - mq. 4.426,99) mq. 2.373,01 ;
- parcheggi privati reperiti mq. 10.272,87 > mq 10.200,00 (diecimiladuecento/00);
- strade e marciapiedi di cessione mq. 5.767,56;
- altezza prevista: mt. 12,00;

LOTTO 2

(SGH srl)

- superficie territoriale: mq. 10.630,00;
- superficie fondiaria: mq 9.555,90;
- superficie coperta di progetto: mq. 3.847,00 < mq. 4.783,50;
- SLP di progetto: mq 5.046,00 < mq 7.441,00, di cui mq. 4.507 per industria e artigianato e mq. 539 per uffici complementari;
- superficie a verde profondo di progetto: mq. 1.451,00 > mq 1.433,38 (15% della superficie fondiaria);
- aree standard reperite:
 - parcheggi mq. 272,15;
 - verde mq. 106,65;
 Totale mq. 378,80 (trecentosettanta/80)<mq 1.440,40, di cui mq. 901 per industria e artigianato e mq. 539 per uffici complementari;
- aree standard da monetizzare (mq. 1.440,40 - mq. 378,80)mq. 1.061,60;
- parcheggi privati reperiti mq. 1.539,38 > mq 1.512,80 (millecinquecentododici/80);
- strade e marciapiedi di cessione mq. 695,30;
- altezza prevista: mt. 12,00;

DATO ATTO CHE lo schema di convenzione prevede altresì:

A. L'importo delle monetizzazione delle aree standard non cedute:

- **LOTTO 1** € 182.721,77 (mq. 6.800,00 - mq. 4.426,99 = mq. 2.373,01 x €/mq 77);

- **LOTTO 2** € 81.743,20 (mq. 1.440,40 - mq. 378,80 = mq. 1.061,60 x €/mq 77);
- B. Contributo aggiuntivo per servizi pubblici di qualità:**
- per il LOTTO 1, la monetizzazione dello standard di qualità è pari a complessivi Euro 1.699.320,00 (mq. 34.000,00 x 89,25% x Euro 56,00). Tale importo, al netto dell'importo dell'opera pubblica richiesta (estensione della strada sino alla pista dei kart con allargamento di quella esistente) del costo complessivo previsto di € 336.147,33 come da computo metrico allegato, determina un contributo residuale pari ad € 1.363.172,67;
 - **per il LOTTO 2** la monetizzazione dello standard di qualità è pari a complessivi € 252.198,80 (mq. 5.046,00 x 89,25% x Euro 56,00);

DATO ATTO CHE il Piano di lottizzazione attuativo è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 23/05/2023 (verbale n. 3/2023) la quale - in considerazione della destinazione degli edifici (logistica) e della necessità di sottoporre il progetto a verifica di assoggettabilità alla VIA - ha chiesto che, in tale sede, *venga effettuato un approfondimento degli aspetti viabilistici comprensivi di uno studio dell'impatto del traffico, diversificato per giornate, per valutare eventuali criticità*. La commissione ha, altresì, chiesto che venga *garantita un'attenzione particolare alle mitigazioni studiando e redigendo apposito progetto riguardante anche il fabbricato (sia dei prospetti che delle coperture) che favorisca l'integrazione dello stesso con il contesto ambientale di appartenenza*;

ESAMINATI gli elaborati di progetto, a firma degli arch. Sara Sigurtà e Lorenzo Fezzardi, in collaborazione con l'arch. Valentina Rosola costituiti in particolare da:

- Relazione tecnica urbanistica;
- Inquadramento generale su ortofoto, estratti PGT ed estratto catastale;
- Rilievo planialtimetrico con sezioni, Documentazione Fotografica;
- Planimetria generale di progetto con sezioni tipo e calcolo Aree Standards;
- Planimetria generale di progetto opere di urbanizzazione, Reti Acque Nere, Telecom e Acquedotto, Enel privata;
- Opere di urbanizzazione, Particolari costruttivi e sezioni;
- Opere di urbanizzazione, Opere a verde e mitigazione ambientale;
- Rotatoria in parte fuori Comparto - Planimetria generale, Stato Sovrapposto, Segnaletica Stradale;
- Computo metrico estimativo Opere di Urbanizzazione;
- Dichiarazioni tecniche e visure catastali;
- Schema di Convenzione Urbanistica;
- COMPONENTE GEOLOGICA:
 - Relazione di fattibilità geologica e geotecnica;
 - 001 Ge-Ass. MODULO 09_Asseverazione del professionista;
- PROGETTO ESECUTIVO IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA:
 - Capitolato tecnico generale, Relazione tecnica, Calcoli illuminotecnici;
 - All.1 Planimetrico di posa cavidotto interrato;
 - All.2 Planimetrico di posa linee elettriche;
 - All.3 Schema quadro elettrico;
 - All.4 Planimetrico di posa dei corpi illuminanti;
- COMPONENTE IDRAULICA:
 - Relazione tecnica - Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica;

- Relazione di calcolo - Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica;
- Piano Manutenzione - Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica;
- All.1 Inquadramento territoriale - Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica;
- All.2 Planimetria_Uso del suolo - Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica;
- All.3 Planimetria_Suddivisione in sottobacini - Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica;
- All.4 Planimetria di progetto - Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica;
- All.5 Particolari e sezioni tipologiche - Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica;
- Asseverazione Professionista conformità progetto - Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica;
- COMPONENTE ARCHEOLOGICA:
 - Relazione verifica interesse archeologico;
- Dichiarazione accettazione opere richieste Commissione;
- Dichiarazione Lorenzoni e Lorenzi Tav U04;

VISTA la nota del 8/02/2018 con la quale il dirigente del comune di Castiglione d/S (MN) comunica che la Commissione Europea ha adottato l'undicesimo aggiornamento dell'elenco dei siti di importanza comunitaria (S.I.C) per la regione biogeografica continentale, includendo il sito IT20B0018 "Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere", oggetto della DGR X/5947 del 5/12/2016 e che l'ente gestore del SIC è l'Ente Parco regionale del Mincio ai fini dell'individuazione e valutazione degli effetti che i piani e progetti possono avere sul sito ai fini della Valutazione di Incidenza;

RICHIAMATO l'art. 14 della L.R 11 marzo 2005, n. 12;

RICHIAMATO l'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, nonché la L.R. 11.3.2005, n. 12;

VISTA la deliberazione di Consiglio comunale n. 7 del 14 marzo 2023 recante "Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2023-2025";

RICHIAMATI i principi di economicità, efficacia, pubblicità, imparzialità e trasparenza dell'azione amministrativa di cui all'articolo 1, comma 1, della Legge 7 agosto 1990 numero 241 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTO il vigente Regolamento di Contabilità, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale numero 14 del 30/03/2017;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi ai sensi degli articoli 49 e 147bis del D.Lgs n. 267/2000 (TUEL):

- in ordine alla regolarità tecnica della proposta dal dirigente del Settore dei servizi amministrativi, cultura e turismo, informatica e smart city, urbanistica ed edilizia, Dott. Michele Spazzini;

- in ordine alla regolarità contabile della proposta, dal dirigente del Settore dei Servizi Economico Finanziari, Entrate Tributarie, Patrimonio, Servizi alla Persona e Lavori Pubblici, Dott. Davide Bognioni;
- dal Segretario Generale, Dott. Maurizio Sacchi, in ossequio alle disposizioni del vigente Statuto comunale;

ATTESA la competenza della Giunta comunale all'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'articolo 48 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali (T.U.E.L.)" e s.m.i.;

CON VOTI favorevoli unanimi, espressi in forma di legge;

DELIBERA

1. di approvare le premesse e l'intera narrativa quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;
2. di adottare il Piano di Lottizzazione "CAMPAGNOLI" assegnato al protocollo 2023/0020345 (pratica edilizia EDI/2023/00208/PAC integrata in data 04/07/2023 prot. n. 0031040 – in data 08/07/2023 prot. n. 0031879 ed in data 12/07/2023 prot. n. 0032446) a firma degli arch. Sara Sigurtà e Lorenzo Fezzardi in collaborazione con l'arch. Valentina Rosola - che prevede la realizzazione di due fabbricati di cui, il primo, inserito nel LOTTO 1, a destinazione d'uso logistico di magazzino e distribuzione merci e servizi e il secondo edificio, inserito nel LOTTO 2, a destinazione produttiva, artigianato ed industria ed ufficio complementare - costituiti dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:
 - Relazione tecnica urbanistica;
 - Inquadramento generale su ortofoto, estratti PGT ed estratto catastale;
 - Rilievo planialtimetrico con sezioni, Documentazione Fotografica;
 - Planimetria generale di progetto con sezioni tipo e calcolo Aree Standards;
 - Planimetria generale di progetto opere di urbanizzazione, Reti Acque Nere, Telecom e Acquedotto, Enel privata;
 - Opere di urbanizzazione, Particolari costruttivi e sezioni;
 - Opere di urbanizzazione, Opere a verde e mitigazione ambientale;
 - Rotatoria in parte fuori Comparto - Planimetria generale, Stato Sovrapposto, Segnaletica Stradale;
 - Computo metrico estimativo Opere di Urbanizzazione;
 - Dichiarazioni tecniche e visure catastali;
 - Schema di Convenzione Urbanistica;
 - COMPONENTE GEOLOGICA:
 - Relazione di fattibilità geologica e geotecnica;
 - 001 Ge-Ass. MODULO 09_Asseverazione del professionista;
 - PROGETTO ESECUTIVO IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA:
 - Capitolato tecnico generale, Relazione tecnica, Calcoli illuminotecnici;
 - All.1 Planimetrico di posa cavidotto interrato;
 - All.2 Planimetrico di posa linee elettriche;
 - All.3 Schema quadro elettrico;
 - All.4 Planimetrico di posa dei corpi illuminanti;
 - COMPONENTE IDRAULICA:

- Relazione tecnica - Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica;
 - Relazione di calcolo - Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica;
 - Piano Manutenzione - Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica;
 - All.1 Inquadramento territoriale - Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica;
 - All.2 Planimetria_Uso del suolo - Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica;
 - All.3 Planimetria_Suddivisione in sottobacini - Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica;
 - All.4 Planimetria di progetto - Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica;
 - All.5 Particolari e sezioni tipologiche - Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica;
 - Asseverazione Professionista conformità progetto - Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica;
 - COMPONENTE ARCHEOLOGICA:
 - Relazione verifica interesse archeologico;
 - Dichiarazione accettazione opere richieste Commissione;
 - Dichiarazione Lorenzoni e Lorenzi Tav U04;
3. di sottoporre l'intervento, per le motivazioni espresse in narrativa, alla normativa in ordine alla Valutazione di incidenza nei siti Natura 2000 ai sensi dell'allegato C della Dgr n. 7/14106 dell'8/8/2003 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al sito di importanza comunitaria (S.I.C) IT20B0018 "Complesso Morenico di Castiglione delle Stiviere", oggetto della dgr X/5947 del 5/12/2016 affidato alla gestione del Parco del Mincio (MN);
 4. di conferire ampio mandato al responsabile del procedimento all'area Urbanistica ed Edilizia Privata, arch. Stefano Righetti, di provvedere al deposito del piano di lottizzazione, con i relativi allegati, presso l'Ufficio di Segreteria, per un periodo di quindici giorni consecutivi, dandone ampia pubblicità, mediante affissione di apposito avviso all'Albo pretorio telematico, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione e presentare osservazioni o opposizioni nel periodo di deposito medesimo e nei successivi quindici giorni, ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale 12/2005;
 5. di determinare in mesi 12 (dodici) decorrenti dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione in via definitiva del Piano di lottizzazione, il termine per la stipula della relativa convenzione urbanistica, pena la sua decadenza, con conseguente necessità di ripresentare il piano stesso;
 6. di autorizzare il dirigente dello sportello unico per l'edilizia ed urbanistica dott. Michele Spazzini a sottoscrivere la relativa convenzione urbanistica ad avvenuta approvazione definitiva del Piano;

7. di disporre la trasmissione della presente deliberazione, in elenco, ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'articolo 125 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;
8. di dare altresì atto che ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241 del 7 agosto 1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi", qualunque soggetto ritenga il presente provvedimento amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale - Sezione di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi, in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni, dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio on-line, o in via straordinaria al Presidente della Repubblica entro 120 giorni decorrenti dal medesimo termine di cui sopra.

Quindi, stante l'urgenza di provvedere con sollecitudine, al fine di evitare eventuali contenziosi connessi al prolungarsi dell'iter procedimentale;

LA GIUNTA COMUNALE

CON VOTI favorevoli unanimi, espressi in forma di legge;

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, numero 267 (TUEL) e s.m.i..

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco
TARDANI ROBERTO

Il Segretario Generale
SACCHI MAURIZIO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce mera copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale.