



**Città di LONATO del GARDA**  
**Provincia di Brescia**

**DELIBERAZIONE N.62 del 18/05/2021**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: Adozione Piano di lottizzazione area produttiva denominato "Tiracollo Tre UMI 1" in loc. Campagnoli**

L'anno **duemilaventuno** addì **diciotto** del mese di **maggio** alle ore **18:00** 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	ZIOLI MONICA	Si	
componente	BIANCHI NICOLA	Si	
componente	CASTELLINI MASSIMO	Si	
componente	SIMONETTI CHRISTIAN		Si

**Totale Presenti: 4**

**Totale Assenti: 1**

Assiste all'adunanza il Segretario Generale **FERRO VALERIA**, il quale provvede alla relazione 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**  
**Provincia di Brescia**

**Deliberazione Giunta Comunale n. 62 del 18/05/2021**

**OGGETTO: Adozione Piano di lottizzazione area produttiva denominato "Tiracollo Tre UMI 1" in loc. Campagnoli**

**LA GIUNTA COMUNALE**

RICORDATO che il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 09.02.2010 ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia 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);

VISTA la richiesta di approvazione del Piano di lottizzazione area produttiva denominato "Tiracollo Tre UMI1" in loc. Campagnoli, presentata in data 17.03.2021, al n. 8501/2021 di protocollo generale dalla società "OXYTURBO" s.p.a, con sede a Desenzano del Garda, in via Serio, 15, registrata al n. EDI/2021/119/PAC di pratica edilizia, successivamente integrata in data 27/04/2021 con prot. n. 13036 e in data 17/05/2021 prot. 15625 con la quale si intende procedere alla realizzazione di un insediamento industriale (operante nel settore delle apparecchiature funzionanti a gas);

ESAMINATI gli elaborati di progetto a firma degli arch. Giuliano, Flavia e Alberto Visconti con studio a Desenzano d/G in viale E. Andreis, n. 74, unitamente allo schema di "Convenzione

urbanistica”, costituiti da:

1. Istanza per l’approvazione del piano attuativo (PA);
2. Relazione tecnica-illustrativa;
3. Schema di convenzione;
4. Relazione Geologica;
5. Studio del sistema di smaltimento delle acque bianche – progetto preliminare di invarianza ideologica e idraulica:
  - Relazione di calcolo;
  - Relazione Tecnica;
  - Tavola 1 – Inquadramento stato di fatto – Planimetria generale uso del suolo – Planimetria sottobacini di calcolo;
  - Tavola 2 – Planimetria generale sistema di smaltimento acque bianche –sezione tipologie;
  - Tavola 3 – Planimetria rete sottobacini B2, B4 e B5 1-B6 – Planimetria rete sottobacino B3 e scarico B5. 1-B6;
  - Tavola 4 – Planimetria rete sottobacino B1 – Planimetria rete sottobacino B5.2 e B0 – Sezioni tipologiche;
6. Verifica archeologica;
7. Progetto iniziale illuminotecnico e progetto impianti elettrici a servizio della viabilità nel “PL Tiracollo TRE UMI 1” nel Comune di Lonato del Garda;
8. Inquadramento territoriale;
9. Stralcio strumento urbanistico;
10. Tavole di progetto:
  - Tav. 1 – Estratto mappa – Estratto P.G.T. - ortofoto;
  - Tav. 2 – Rilievo plano-altimetrico stato di fatto;
  - Tav. 3 – Planivolumetrico e aree standard;
  - Tav. 4 – Planimetria sottoservizi acque bianche, acque nere, acquedotto;
  - Tav. 5 – Planimetria sottoservizi linea elettrica, linea gas, linea telefonica;
  - Tav. 6 – Sezioni e prospetti tipo;
  - Tav. 7 – Particolari sezioni A-A e B-B;
  - Tav. 8 – Segnaletica stradale e aree verdi;
  - Tav. 9 – Documentazione fotografica;
11. Computo metrico estimativo opere urbanizzazione primaria ed extra P.L.;

PRESO ATTO che la nuova costruzione ha come destinazione principale l'uso produttivo (con la presenza di uffici e servizi) ed ha un'altezza massima di ml 12, essendo sviluppata su due piani all'interno dell'altezza massima prevista;

CONSIDERATO che la società lottizzante Oxyturbo spa, con sede in Desenzano del Garda Via Serio 15, è proprietaria delle aree identificate nel catasto terreni del Comune di Lonato del Garda nel modo che segue:

- fg.47 m.n. 124 parte - mq. 9.149;
- fg.47 m.n. 466 - mq. 10.000;
- fg.47 m.n. 125 parte - mq. 9.575;

per una superficie complessiva di mq. 28.724;

DATO ATTO CHE:

- le aree, sopra individuate, interessate dal Piano di Lottizzazione “Tiracollo TRE UMI 1” ricadono, in forza della seconda variante generale al PGT approvata con delibera del Consiglio comunale n. 2 del 17/02/2012, negli Ambiti di Trasformazione 11 –

Subambito 1, normati dall'art.33 del Documento di Piano a destinazione prevalentemente produttiva;

- l'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano del PGT subordina l'attuazione della UMI 1 (Unità Minima di Intervento) alla predisposizione di un progetto quadro ricomprensivo la UMI 2 del medesimo AdT 11 (Ambito di Trasformazione).

RICHIAMATA la "Modifica del progetto quadro relativo all'Ambito di Trasformazione n. 11 nei subambiti UMI 1 e UMI 2, in località Tiracollo", approvata dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 31 del 02.03.2021;

VERIFICATO CHE gli indici e parametri previsti dall'art. 33 del Documento di Piano del PGT da rispettare sono i seguenti:

- superficie territoriale/fondiarie: mq 28.724 destinazione prevalentemente produttiva;
- superficie coperta massima ammessa 45% S.T. = mq 12.925;
- slp massima 100% S.T. mq 28.724;
- superficie a verde profondo minimo 15% = mq 4.309;
- parcheggi privati da reperire (1mq/10 mc) = mq 1.950;
- area standard da reperire 20% s.l.p. (mq 6.500) = mq 1.300;
- altezza massima: mt 14,00;

ATTESO CHE i dati dell'intervento risultano essere i seguenti (tav. n°3):

- superficie coperta di progetto mq 6.000 < mq 12.925;
- slp di progetto mq 6.500 < mq 28.724;
- superficie a verde profondo di progetto mq 7.715 > mq 4.395;
- aree standard reperite:

parcheggi (mq 481+190)	mq 671
verde	<u>mq 129</u>
totale	mq 800 < mq 1.300
- aree standard da monetizzare: (mq 1.300 - mq 800) mq 500;
- parcheggi privati reperiti: mq 2.294 > mq 1.950
- verde privato: mq 1.206
- strade e marciapiedi di cessione: mq 1.415
- altezza prevista: mt 12,00

RILEVATO che il progetto prevede l'utilizzo della superficie lorda di pavimento di mq 6.500 anziché quella consentita di Mq. 28.724, e che l'eventuale utilizzo della quota di superficie lorda di pavimento residua, mq. 22.224 (28.724 – 6.500) potrà avvenire in una fase successiva, in conformità alle previsioni urbanistiche e tramite apposita variante al piano attuativo;

VISTO lo schema di convenzione urbanistica con il quale la società lottizzante si impegna:

- a. a realizzare a proprio carico tutte le opere di urbanizzazione previste nel Piano di Lottizzazione relative alla riqualificazione di Via Mantova e alla realizzazione della nuova strada, parcheggi e sottoservizi e per l'estensione delle reti tecnologiche alle reti di servizio esistenti ammontante ad € 300.492,73, come specificato nel computo metrico estimativo allegato. Tale importo, ampiamente superiore agli oneri dovuti, verrà scomputato fino alla concorrenza del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria;
- b. a realizzare le opere esterne al comparto, a titolo di contributo aggiuntivo per servizi pubblici di qualità consistente nei seguenti lavori:

- allargamento di Via Tiracollo lungo tutto il fronte della proprietà, compresa illuminazione pubblica per una superficie di mq. 321, per un importo di € 62.903,68;
  - nuova rotatoria su via Tiracollo in corrispondenza della nuova strada pubblica verso via Mantova per una superficie di mq. 720, per un importo di € 86.664,74. Tale intersezione dovrà essere oggetto di apposito studio concernente la verifica sotto il profilo viabilistico. L'importo di queste opere, come risulta dal computo metrico estimativo allegato ammonta a € 149.568,42;
- c. a cedere al Comune di Lonato del Garda le aree necessarie per l'urbanizzazione primaria:
1. area di mq 720 per la realizzazione della nuova rotatoria su Via Tiracollo, da definire con successivo atto notarile;
  2. area di mq 321 necessaria per l'allargamento di Via Tiracollo, da definire con successivo atto notarile;
- d. a cedere al Comune di Lonato del Garda le aree standard individuate nella tavola n. 3 allegata al piano di lottizzazione e precisamente l'area di mq 800 da definire con successivo atto notarile da destinare a parcheggi, verde pubblico e viabilità;
- e. a monetizzare la restante area pari a mq 500, corrispondente alla superficie non individuata nell'ambito del P.L.
- aree standard da reperire mq 1.300
  - aree reperite mq 800
  - superficie da monetizzare mq 500
- L'importo della monetizzazione è pari a € 77 €/mq, per un importo di € 38.500,00.

CONSIDERATO inoltre che ai sensi del DPR 380/2001, il permesso di costruire per gli interventi previsti comporterà la corresponsione del contributo sul costo di costruzione da determinare in base alle tariffe vigenti al rilascio del permesso di costruire o al momento della presentazione del titolo abilitativo edilizio, secondo le modalità stabilite dal Comune;

#### DATO ATTO CHE:

- il progetto redatto degli arch. Giuliano, Flavia e Alberto Visconti con studio a Desenzano d/G in viale E. Andreis, n. 74 è risultato conforme alle previsioni del Piano di Governo del Territorio;
- il progetto è stata esaminato dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 20/04/2021 (verbale n. 2/2021), la quale ha chiesto di curare una fascia di mitigazione del verde con alberi ad alto fusto (possibilmente sempreverdi) sul lato di Via Tiracollo avendo cura di utilizzare per la tinteggiatura dell'edificio dei colori tenui;

VISTA l'integrazione in data 27.04.2021, con Prot. n. 13036 che, in risposta alle indicazioni espresse dalla Commissione Urbanistica, trasmette:

- Tav. 3 – Planivolumetrico e aree standard
- Tav. 6 – Sezioni e prospetti tipo;

RITENUTO di dover quindi procedere all'adozione del Piano Attuativo in oggetto;

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

RITENUTO di poter determinare in mesi 9 (nove) dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione in via definitiva del Piano di Lottizzazione area produttiva denominato "Tiracollo Tre UMI1" in loc. Campagnoli, il termine per la stipula della relativa convenzione, pena la sua decadenza, con conseguente necessità di ripresentare il Piano di lottizzazione

stesso;

RITENUTO ALTRESÌ di dover dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267, al fine di dar seguito agli adempimenti connessi all'adozione del piano attuativo in oggetto;

VISTI i pareri favorevoli espressi, dal dirigente dello sportello unico per l'edilizia e urbanistica dott. Michele Spazzini, in ordine alla regolarità tecnica, dal responsabile dell'area economico-finanziaria, dott. Davide Boglioni, in ordine alla regolarità contabile, nonché dal Segretario Generale dott.ssa Valeria Ferro, in ossequio alle disposizioni del vigente statuto comunale;

dopo breve, ma esauriente discussione, con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge;

## **DELIBERA**

2. di adottare, per le motivazioni esposte in premessa, il Piano di lottizzazione area produttiva denominato "Tiracollo Tre UMI1" in loc. Campagnoli, presentato in data 17.03.2021, al n. 8501/2021 di protocollo generale dalla società "OXYTURBO" s.p.a, con sede a Desenzano del Garda, in via Serio, 15, registrato al n. EDI/2021/00119/PAC di pratica edilizia ed integrata in data 27/04/2021 con prot. n. 13036 ed in data 17/05/2021 prot. 15625, costituito dai seguenti elaborati:
  1. Istanza per l'approvazione del piano attuativo (PA);
  2. Relazione tecnica-illustrativa;
  3. Schema di convenzione;
  4. Relazione Geologica;
  5. Studio del sistema di smaltimento delle acque bianche – progetto preliminare di invarianza ideologica e idraulica:
    - Relazione di calcolo;
    - Relazione Tecnica;
    - Tavola 1 – Inquadramento stato di fatto – Planimetria generale uso del suolo – Planimetria sottobacini di calcolo;
    - Tavola 2 – Planimetria generale sistema di smaltimento acque bianche –sezione tipologie;
    - Tavola 3 – Planimetria rete sottobacini B2, B4 e B5 1-B6 – Planimetria rete sottobacino B3 e scarico B5. 1-B6;
    - Tavola 4 – Planimetria rete sottobacino B1 – Planimetria rete sottobacino B5.2 e B0 – Sezioni tipologiche;
  6. Verifica archeologica;
  7. Progetto iniziale illuminotecnico e progetto impianti elettrici a servizio della viabilità nel "PL Tiracollo TRE UMI 1" nel Comune di Lonato del Garda;
  8. Inquadramento territoriale;
  9. Stralcio strumento urbanistico;
  10. Tavole di progetto:
    - Tav. 1 – Estratto mappa – Estratto P.G.T. - ortofoto;
    - Tav. 2 – Rilievo plano-altimetrico stato di fatto;
    - Tav. 3 – Planivolumetrico e aree standard;
    - Tav. 4 – Planimetria sottoservizi acque bianche, acque nere, acquedotto;
    - Tav. 5 – Planimetria sottoservizi linea elettrica, linea gas, linea telefonica;
    - Tav. 6 – Sezioni e prospetti tipo;

- Tav. 7 – Particolari sezioni A-A e B-B;
- Tav. 8 – Segnaletica stradale e aree verdi;
- Tav. 9 – Documentazione fotografica;

11. Computo metrico estimativo opere urbanizzazione primaria ed extra P.L.;

3. di conferire ampio mandato all'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Edilizia Privata, di provvedere al suo deposito, 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 comunale, 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;
4. di determinare in mesi 9 (nove) dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione in via definitiva del Piano Attuativo, il termine per la stipula della relativa convenzione, pena la sua decadenza, con conseguente necessità di ripresentare il piano stesso;
5. di autorizzare il dirigente dello sportello unico per l'edilizia ed urbanistica dott. Michele Spazzini a sottoscrivere la relativa convenzione urbanistica;
6. di dare altresì atto che ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241 del 7 agosto 1990 "Nuove norme sul procedimento amministrativo", 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,

### **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:

Sindaco  
TARDANI ROBERTO

Segretario Generale  
FERRO VALERIA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000e 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 copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale.