

## COMUNE DI LONATO DEL GARDA

### *SPORTELLLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE*

#### *Relazione Urbanistica rev. 00*

**PROGETTISTA:**

*dott.ssa Francesca Marano  
Pianificatore Territoriale  
iscrizione OAPPC di Brescia al n. 2620  
via Sadat n. 1 - 25080 Manerba del Garda  
e-mail: urbanistica.marano@gmail.com  
pec: francesca.marano@archiworldpec.it*

**COMMITTENTE:**

*Sottovento s.n.c. di Cenedella Vanda e c  
Via Remato n. 36 - 25017 Lonato d/G (BS)  
CF: CNDVND53B48D284D  
PI: 02624630980  
PEC: sottoventosnc@legalmail.it*

SOMMARIO

PREMESSA .....2

SITUAZIONE URBANISTICA.....3

INFORMAZIONI E QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA PROPOSTA DI SUAP IN VARIANTE .....5

INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....6

## PREMESSA

Il DPR 160/2010, all'art. 7 "Procedimento unico", comma 2 "...quando è necessario acquisire intese, nulla osta, concerti o assensi di diverse amministrazioni pubbliche, il responsabile del SUAP indice una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti previsti dagli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, ovvero dalle altre normative di settore.."

All'art. 8 "Raccordi procedurali con strumenti urbanistici" specifica:

*"1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale e' trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

*2. E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti. 3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore. "*

Per quanto riguarda la normativa regionale, l'articolo 97 "Sportello unico per le attività produttive" della LR12/2005 stabilisce:

*1. Qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT, si applica la disciplina dettata dall'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), integrata dalle disposizioni di cui al presente articolo.*

*2. Alla conferenza di servizi è sempre invitata la provincia ai fini della valutazione della compatibilità del progetto con il proprio piano territoriale di coordinamento.*

*3. Non sono approvati i progetti per i quali la conferenza di servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR.*

*3 bis. Alla conferenza di servizi non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 13, commi da 1 a 3, della legge regionale 1° febbraio 2012, n. 1 (Riordino normativo in materia di procedimento amministrativo, diritto di accesso ai documenti amministrativi, semplificazione amministrativa, potere sostitutivo e potestà sanzionatoria).*

*4. In caso di esito favorevole della conferenza, ai fini del perfezionamento della variazione urbanistica connessa al progetto approvato, il termine per il deposito degli atti in pubblica visione, previo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, è di quindici giorni ed il termine per la presentazione di osservazioni è di quindici giorni decorrenti dallo scadere del termine di deposito degli atti in pubblica visione.*

*5. La procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale relativa all'intervento, qualora necessaria, precede la convocazione della conferenza.*

*5 bis. Nel caso di approvazione di progetti comportanti variante alla strumentazione urbanistica, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del consiglio comunale, il proponente deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.*

Successivamente con la emanazione della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" e successive modifiche si applica l'articolo 5 "Norma Transitoria" della stessa in attesa delle necessarie modifiche agli atti di pianificazione sovraordinati:

*“...3. Successivamente all'integrazione del PTR e all'adeguamento dei PTCP e del Piano Territoriale Metropolitano, di cui ai commi 1 e 2, e in coerenza con i contenuti dei medesimi, i comuni, in occasione della prima scadenza del documento di piano, adeguano i PGT alle disposizioni della presente legge.*

*4. Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3. Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR. Entro un anno dall'integrazione del PTR di cui al comma 1, i comuni sono tenuti a trasmettere alla Regione informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, secondo contenuti e modalità indicati con deliberazione della Giunta regionale.”*

Si ritiene pertanto che la presente proposta di SUAP in variante allo strumento urbanistico generale sia in conformità alla normativa vigente ed all'applicazione di quanto stabilito nell'articolo 5 della LR31/2014.

Si sottolinea inoltre che l'ambito di intervento è appartenente al tessuto urbano consolidato all'interno del piano vigente, inoltre la vigente cartografia T01 PGT r00 “Stima di consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno” classifica l'ambito di intervento all'interno degli Ambiti territoriali già urbanizzati (suolo consumato). *Il presente intervento non comporta consumo di suolo.*

## SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio redatto ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 9 febbraio 2010. Il Piano ha acquisito efficacia con la pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia serie Avvisi e Concorsi n. 32 dell'11 agosto 2010.

Successivamente, l'Amministrazione Comunale ha promosso le seguenti varianti:

variante puntuale al Piano delle Regole, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 26 aprile 2011 e vigente dalla pubblicazione dell'avviso presso il Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia serie Avvisi e Concorsi n. 27 del 6 luglio 2011;

variante al Piano delle Regole – SUAP PAPA, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 22 novembre 2011 e vigente dalla pubblicazione dell'avviso presso il Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 22 febbraio 2012;

variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 07 febbraio 2012 e vigente dalla pubblicazione dell'avviso presso il Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia serie Avvisi e Concorsi n. 17 del 26 aprile 2012;

variante PL “Molini 4” approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 03 luglio 2012 e vigente dalla pubblicazione dell'avviso presso il Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia serie Avvisi e Concorsi n. 33 del 16 agosto 2012;

variante al Piano delle Regole – SUAP Camping GAZ Italia Srl: approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 28 settembre 2012 e vigente dalla pubblicazione dell'avviso presso il Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 14 novembre 2012;

variante al Piano delle Regole – SUAP Ventidue SAS approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 24 novembre 2014 e vigente dalla pubblicazione dell'avviso presso il Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia serie Avvisi e Concorsi n. 2 del 07 gennaio 2015;

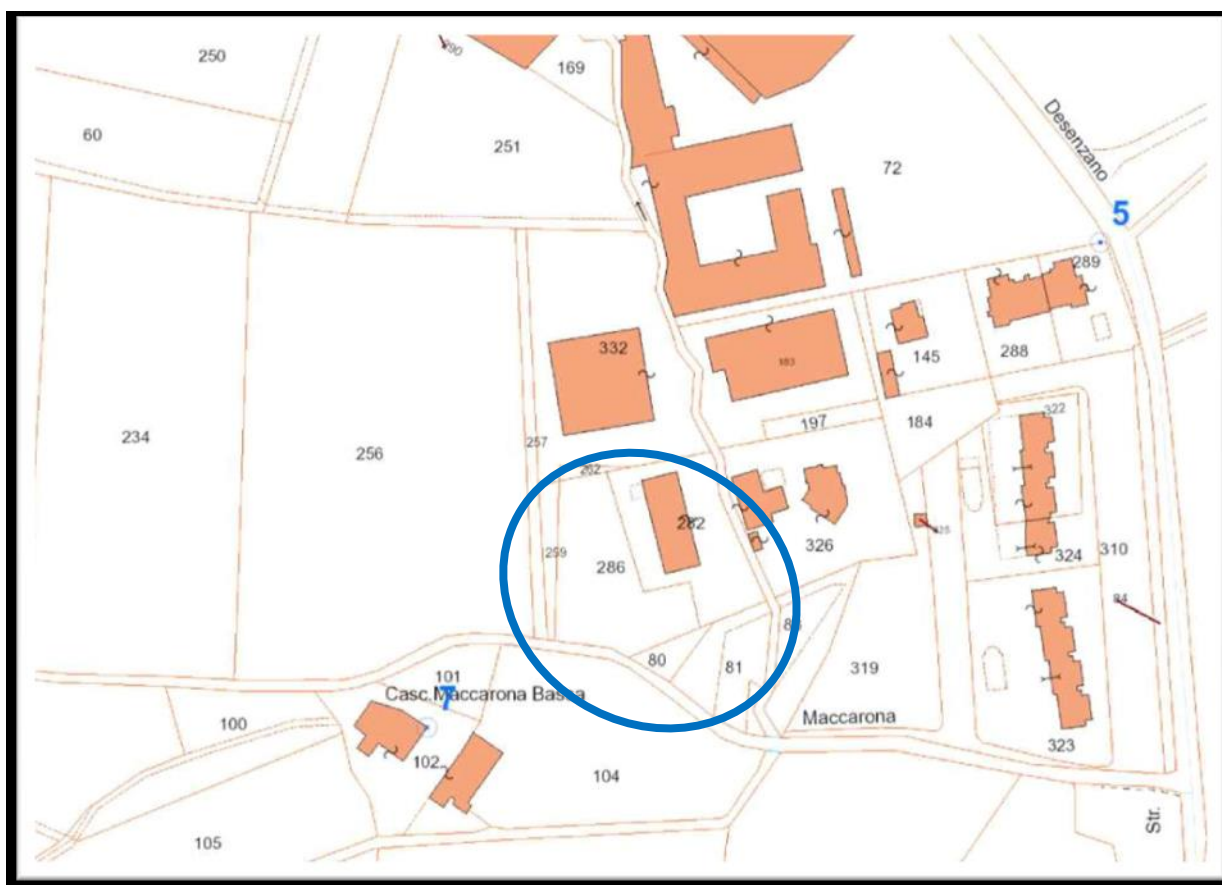
variante e rettifiche al PGT approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 27 gennaio 2015 e vigente dalla pubblicazione dell'avviso presso il Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia serie Avvisi e Concorsi n. 19 del 06 maggio 2015;

variante al Piano delle Regole – SUAP “Giro Michele” con iter procedurale in corso.

## INFORMAZIONI E QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA PROPOSTA DI SUAP IN VARIANTE

La proposta di Sportello Unico per le Attività Produttive in variante al Piano delle Regole prevede l'ampliamento del fabbricato esistente, costruito nel 2000, e destinato ad attività commerciale attraverso la realizzazione di un nuovo edificio, di uguale dimensione di quello esistente, realizzato su un piano fuori terra ed uno seminterrato e da destinarsi ad attività commerciale per lo stoccaggio di prodotti alimentari e delle attrezzature per una slp complessiva di 1025,51 mq. Il progetto prevede di effettuare la nuova realizzazione all'interno dell'attuale cortile asfaltato andando poi a spostare leggermente una delle 2 rampe di accesso oltre che a realizzare una pensilina in struttura metallica coperta con pannelli fotovoltaici integrati, in modo da avere un risparmio energetico. Si prevede inoltre l'incrementato l'impianto vegetazionale sul lato ovest del lotto onde meglio mitigare l'impatto dell'opera.

Catastralmente risulta identificato al N.C.E.U. sez. LON al foglio n. 07 mappali n. 80-259- 282-286. Di seguito si propone estratto della cartografia catastale e del data base topografico dell'ambito di intervento su fonte dati Provincia di Brescia (anno 2018).



## INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il vigente Piano delle Regole, alla cartografia denominata "T01e PdR r00 – Piano delle Regole corretto con controdeduzioni" del febbraio 2015 classifica le aree oggetto di intervento all'interno del "Sistema Residenziale" quali AR – Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o riqualificazione ambientale identificato con il n. 20, per la quasi totalità della superficie attualmente destinata a piazzale ad ovest del capannone esistente mentre la parte sud del piazzale e la zona di ingresso sono definite all'interno di "Altre destinazioni e funzioni" e classificate in VUS – Verde urbano di Salvaguardia.

Dagli elaborati progettuali allegati alla proposta di SUAP si rileva che l'ampliamento del capannone esistente avverrà prevalentemente all'interno delle aree classificate in AR – Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o riqualificazione ambientale identificato con il n. 20 mentre le aree classificate in VUS – Verde urbano di Salvaguardia non saranno interessate dall'edificazione ma solo in minima parte per la realizzazione della pensilina.



Estratto della legenda



AR - Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o riqualificazione ambientale



VUS - Verde urbano di salvaguardia

Le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole definiscono le modalità di intervento all'interno degli ambiti: all' articolo 31 – Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o riqualificazione ambientale e all'articolo 32 – Verde urbano di Salvaguardia. Di seguito estratto del vigente art. 31 delle NTA del Piano delle Regole:



## ART. 31 (AR)

### AMBITI DI RICONVERSIONE DI ATTIVITA' DIVERSE DALLA RESIDENZA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E/O DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

#### Obiettivo del piano

1. Sono ambiti interessati dalla presenza di attività diverse dalla residenza inseriti nel tessuto urbano con destinazione prevalentemente residenziale o attività agricole significative dismesse. La presenza di edifici preesistenti in contrasto con la vocazione urbanistica del contesto d'immediato riferimento comporta la volontà di riconversione in ambiti di edilizia residenziale per una riorganizzazione funzionale e tipologica degli spazi atta a risolvere problematiche di commistione urbanistica e di disordine della forma urbana.  
Vengono ricompresi in tali ambiti anche edifici a destinazione residenziale localizzati in continuità con ambiti edilizi più ampi che vengono sottoposti a riqualificazione.  
I piani attuativi dovranno essere corredati dal piano paesistico di contesto previsto dall'articolo 17.3 delle presenti norme e gli stessi potranno ridefinire il perimetro dell'ambito con una tolleranza di + 150,00 m rispetto al perimetro rappresentato graficamente nelle tavole operative di piano.
2. L'attuazione delle previsioni di piano relative al presente articolo dovranno essere subordinate e vincolate alla chiusura e/o trasferimento dell'attività produttiva su aree ricomprese nel territorio comunale o di altri comuni.
3. Nel caso l'intervento tratti di attività produttive che alla data d'adozione delle presenti norme rientrino tra quelle censite secondo l'articolo 251, titolo V, parte IV, del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152, e s. m. e i. si richiede che, a seguito della dismissione delle attività in essere, l'area venga sottoposta ad accurato controllo che verifichi l'assenza di contaminazione e, quindi, accerti la non necessità di bonifica.
4. Fino all'attuazione del progetto di riconversione, l'edificio preesistente alla data d'adozione delle presenti norme potrà essere oggetto esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 3, c. 6, l. b, NTA) o di cambio di destinazione d'uso senza opere per l'insediamento di attività artigianali o di piccola e media impresa che svolgano attività non nocive né moleste, nel rispetto dei disposti del Regolamento Locale d'Igiene. Le nuove attività che potranno insediarsi, in assenza di progetto di riconversione, saranno, comunque, soggette alle disposizioni di cui al successivo articolo 33, comma 3.
5. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano alle aree definite "Aree di Decollo".

#### 31.1 Indici

				**	***	****
Volume	Indice fondiario (IF)	mq/mq	\	\	\	\
	Indice territoriale (IT)	mq/mq	\	\	\	\
	Volume prefinito	mq	\	P+15.000	P+2.500	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)	%	\	\	\	\
	Utilizzazione territoriale (UT)	%	\	\	\	\
	Utilizzazione prefinita	mq	P+10%	\	\	P+20%
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	mq/mq	\	\	\
		territoriale	mq/mq	\	\	\
	Copertura prefinita	mq	\	\	\	\
Incrementi	(toti saturi)	volume	%	\	\	\
		slp	%	\	\	\
		SC	%	\	\	\
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30	30	30	30
Altezza (m)	Minima	m	\	\	\	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,50	6,50	6,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50	7,50	7,50

P: Valori preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme.

1. Gli ambiti vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.
2. (\*\*) I parametri si applicano esclusivamente all'ambito identificato con il numero 3. L'attuazione delle previsioni di piano dovrà garantire la prevalenza della destinazione direzionale.
3. (\*\*\*) I parametri si applicano esclusivamente all'ambito identificato con il numero 15. L'attuazione delle previsioni di piano dovrà garantire la prevalenza della destinazione residenziale turistica (2b).



4. (\*\*\*\*) I parametri si applicano esclusivamente all'ambito identificato con il numero 10. L'attuazione delle previsioni di piano dovrà garantire la prevalenza della destinazione residenziale.
5. L'applicazione dei parametri e degli indici per l'ambito identificato con il numero **2** dovrà garantire la prevalenza della destinazione alberghiera.
6. Si specifica che, all'interno dell'ambito identificato con il numero **12**, è prevista l'autorizzazione con Permesso di Costruire, qualora sia richiesto il cambio di destinazione d'uso (senza opere) nella destinazione "4a – esercizi di vicinato" per una quota massima pari a 250,00 mq, una volta soltanto, e legata all'attività insediata con il SUAP.
7. (1) Per gli ambiti appositamente individuati come **17, 17a, 18, 19 e 20** siti in località Lido di Lonato è ammessa, in deroga a quanto definito dall'art. 31.1 delle presenti norme, una altezza massima ammissibile pari a 9,50 m da misurarsi in media falda in caso di piano di copertura inclinato o all'intradosso dell'ultimo solaio in caso di copertura piana.

Ambito n. <b>16</b>		Località <b>Centenaro</b>																		
Destinazioni ammesse	Destinazioni		Modalità d'intervento										Aree per servizi pubblici							
	CM	SDM	ME	RRC	RE	R2	A	CDU	MC	PA		PdC		SP di qualità				Esecuzione opere		
	%	mq	%	%	%	%	%	%	%	a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)	i)		
	%	mq	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%		
artigianato e servizi	5b	100	-	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	
▲ ) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdC in luogo di PdC.																				
Indici																				
Volume predefinito		mc	\																	
slp		mq	P+110																	
SC		mq	\																	
Altezza (massima)		m	\																	
Altre norme																				

Ambito	17a	(località: Lido di Lonato)													
Assentiti	V	\	mc	slp	1.000	mq	SC	\	mq	H	7,50	m			
Destinazione	residenziale														
Modalità attuativa	\	PdC	\	PdC	\	PA									
Aree per servizi pubblici:	indotti 30 mq/abitante				di qualità \ % slp										
Altre norme															
L'attuazione delle previsioni insediative sarà da realizzarsi congiuntamente con l'ambito, posto a nord, identificato con il numero 17.															

8. L'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire dei singoli edifici dovrà essere integrata con lo studio del clima acustico degli ambienti interni all'edificio e delle aree esterne prevedendo tutte quelle opere di mitigazione acustica necessarie per soddisfare i requisiti di emissioni previsti dalla zonizzazione acustica. In particolare lo studio dovrà dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni rispetto alle emissioni acustiche generate dalle attività produttive in essere e non riconvertite nelle destinazioni d'uso ammesse dal presente articolo.

Tutto ciò premesso si evidenzia che l'attività che verrebbe svolta nell'edificio in progetto è destinato all'attività già in essere e consiste nello stoccaggio di prodotti alimentari e dei distributori automatici per la somministrazione di alimenti e bevande che poi vengono venduti in locali aperti o non aperti al pubblico o su aree pubbliche direttamente al consumatore finale. Pertanto l'immobile in progetto verrà adibito esclusivamente a deposito, officina e uffici per lo svolgimento dell'attività di gestione di distributori automatici.

Si propone pertanto di mantenere invariata la cartografia di piano e di modificare le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole, integrando l'articolo 31.1 con il comma 9 con la seguente dicitura:

*“Per l'ambito individuato con il n. 20 è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio destinato all'ampliamento dell'attività esistente concernente lo stoccaggio di prodotti alimentari e distributori automatici da localizzare e rivendere presso aziende terze per una slp complessiva di 1025,51 mq e per una volumetria complessiva di 4919,04 per altezza di 6,10 metri calcolata all'intradosso del controsoffitto strutturale o impiantistico, in variante rispetto a quanto previsto dall'art. 31 delle presenti norme tecniche di attuazione e secondo quanto previsto dallo sportello unico attività produttive intestato a Sottovento snc di Cenedella Vanda come da deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.”*