



Città di
Lonato del Garda

DELIBERAZIONE N. **98** DEL **30/07/2024**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: **Adozione del Piano di recupero denominato AR-15 Via Cuccagna località Sedena - GANDAL SRL**

L'anno **duemilaventiquattro**, addì **trenta**, del mese di **luglio**, alle ore **18:00**, in modalità mista - in presenza e da remoto (VDC) come previsto dalle "Linee Guida per lo svolgimento delle sedute della Giunta comunale in modalità telematica" di cui alla D.G.C. n. 58 del 26/04/2022, 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 (VDC)	
Vicesindaco	ZILIOLI MONICA	Si	
componente	BIANCHI NICOLA	Si	
componente	CASTELLINI MASSIMO	Si	
componente	SIMONETTI CHRISTIAN	Si (VDC)	
componente	MUSCI MARIANGELA	Si	

Totale Presenti: **6**

Totale Assenti: **0**

Assiste all'adunanza il Vicesegretario Generale, **SPAZZINI MICHELE**, 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.

Deliberazione di Giunta Comunale n. 98 del 30/07/2024

**Oggetto: Adozione del Piano di recupero denominato AR-15 Via Cuccagna
località Sedena - GANDAL SRL**

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 da parte della società Gandal Srl di approvazione del Piano di recupero denominato AR 15 via Cuccagna in loc. Sedena in data 30/03/2024, assegnata al protocollo 2024/0013694 (pratica edilizia EDI/2024/00157/PAC) redatto dall'arch. Andrea Venturelli che prevede la realizzazione di n. 3 edifici di cui uno destinato alla residenza turistica alberghiera;

DATO ATTO CHE dall'istruttoria dell'ufficio tecnico edilizia privata e urbanistica risulta quanto segue, in relazione a quanto indicato nella documentazione tecnica:

- l'area oggetto del Piano di recupero è disciplinata dall'art. 34.2.3 (secondo capoverso) delle Norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano delle Regole (PdR) in Ambito AR: Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o di riqualificazione ambientale in Ambito 15;
- gli indici sono quelli contenuti nella colonna "C" della tabella di cui all'art. 34.2 con la specifica che l'attuazione delle previsioni di piano deve garantire la prevalenza della destinazione residenziale turistica;
- superficie comparto = mq 11.588
- gli indici consentano una potenzialità edificatoria pari al volume esistente aumentato di 2500 mc;
- che, pertanto, essendo il volume preesistente pari a mc 1966,40, il totale del volume ammissibile è pari a mc 4.466,40 (1966,40 + 2500)
- il volume di progetto è pari a mc 4.466,40
- la prevalenza della destinazione residenziale turistica - pur non essendo chiaro se debba intendersi riferita alla sola quota volumetrica aggiuntiva assentita (2.500 m³) o, invece, sull'intera potenzialità edificatoria - è stata verificata in entrambi i casi;

VISTE le integrazioni acclarate al protocollo generale in data 20/06/2024 al n. 25312, in data 09/07/2024 prot. 27666 in data 19/07/2024 al n. 29111 e in data 25/07/2024 prot. n. 29886;

DATO ATTO CHE lo schema di convenzione avente per oggetto "Piano di riconversione del comparto 15 AMBITO AR", prevede altresì:

- standard urbanistici da reperire: m² 823,50;
- standard urbanistici reperiti: non vengono reperiti standard urbanistici pertanto si prevede la totale monetizzazione pari a m² 823,50 x €/m² 87,50 = € 72.056,25 da versare anche mediante rateizzazione, previo deposito di fidejussione a garanzia;
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è calcolato in base alle tariffe in vigore alla data di stipula della presente convenzione potranno subire delle variazioni in relazione alle tariffe in vigore all'atto del rilascio di ogni titolo abilitativo;
- contributo compensativo aggiuntivo previsto dell'articolo 34.3 delle NTA del Piano delle Regole e ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, per un totale di € 35.355,60;

ATTESO CHE:

- con lettera datata 19/04/2024 (trasmessa, tramite pec il giorno 22/04/2024) prot. 17116 è stato richiesto alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle province di Brescia e Bergamo il parere previsto dall'art. 16 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 considerato che l'intervento interessa un'area soggetta a tutela paesaggistica in base a all'art. 136, comma 1, lett. c/d del D. Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni in base al decreto ministeriale D.M. 18/02/1972 Zona sita nel Comune di Lonato del Garda – zona alta dei Cappuccini;
- nei successivi novanta giorni non sono pervenute osservazioni da parte della Soprintendenza;

ATTESO CHE con nota in data 18/07/2024 prot. 28837, la Provincia di Brescia ha reso noto che data la notevole distanza dell'area di progetto dal Sito RN 2000 "Complesso

Morenico di Castiglione delle Stiviere”, pari a circa 9 km, si ritiene che non sia necessaria alcuna procedura di Screening di Incidenza, non potendo ragionevolmente verificarsi effetti diretti ed indiretti sia sugli habitat, che sulle specie, o sugli habitat di specie e le rispettive Misure di Conservazione;

DATO ATTO CHE il Piano di recupero in oggetto è stato esaminato dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 29/07/2024;

RITENUTO di condizionare l'approvazione del Piano di lottizzazione in oggetto all'inserimento nello schema di convenzione urbanistica delle seguenti previsioni:

- che (in vista di una prevedibile aumento degli abitanti equivalenti) sia a carico del lottizzante e ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo (nel caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo): a) tratto fognatura di collegamento dalla lottizzazione a quella esistente, salvo soluzioni diverse previste dalla normativa vigente b) eventuale allargamento della via Cuccagna;
- al fine di assicurare il rispetto del principio contenuto nell'art. 34.2.3 (secondo capoverso) delle NTA del PdR, la società proponente e suoi successori aventi causa rinunciano a presentare la segnalazione certificata di agibilità degli edifici residenziali prima dell'attuazione delle previsioni inerenti la destinazione residenziale turistica.

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;

VISTE:

- la deliberazione di Consiglio comunale n. 28 del 26 settembre 2023, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto: “Esame ed approvazione del Documento unico di programmazione (DUP) 2024/2026”;
- la deliberazione di Consiglio comunale n. 48 del 28 dicembre 2023, resa immediatamente eseguibile, recante: “Approvazione 1^ nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024/2026 di cui alla deliberazione di Consiglio comunale n. 28 del 26/09/2023”;
- la deliberazione di Consiglio comunale n. 50 del 28 dicembre 2023, resa immediatamente eseguibile, recante: “Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2024/2026”;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 1 del 9 gennaio 2024, resa immediatamente eseguibile, ad oggetto: “Esame ed approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2024/2026”;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 13 del 6 febbraio 2024, resa immediatamente eseguibile, ad oggetto: “Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024/2026 ai sensi dell'art. 6 del Decreto Legge n. 80/2021, convertito con modificazioni in Legge n. 113/2021”;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 66 del 28 maggio 2024, resa immediatamente eseguibile, recante: “Aggiornamento n. 1 del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024/2026 approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 13 del 06/02/2024 ai sensi dell'art. 6 del Decreto-Legge n. 80/2021, convertito con modificazioni con Legge n. 113/2021”;

- la deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 18 giugno 2024, resa immediatamente eseguibile, recante: “Approvazione 2^ nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024/2026 di cui alla deliberazione di Consiglio comunale n. 28 del 26/09/2023”;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 93 del 23 luglio 2024, resa immediatamente eseguibile, recante: “Aggiornamento n. 2 del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024/2026 approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 13 del 06/02/2024 ai sensi dell’art. 6 del Decreto-Legge n. 80/2021, convertito con modificazioni con Legge n. 113/2021”;
- la deliberazione di Consiglio comunale n. 23 del 23 luglio 2024, resa immediatamente eseguibile, ad oggetto: “Assestamento generale di bilancio e salvaguardia degli equilibri per l’esercizio 2024 ai sensi degli artt. 175, comma 8 e 193 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 26”;

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 Boglioni;
- dal Vicesegretario Generale, Dott. Michele Spazzini, 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 recupero denominato AR 15 via Cuccagna in loc. Sedena presentato dalla società Gandal Srl in data 30/03/2024, assegnata al protocollo 2024/0013694 (pratica edilizia EDI/2024/00157/PAC) integrata in data 20/06/2024 al n. 25312, in data 09/07/2024 prot. 27666 in data 19/07/2024 al n. 29111 e in data 25/07/2024 prot. 29886 redatto dall’arch. Andrea Venturelli - che prevede la realizzazione di n. 3 edifici di cui uno destinato alla residenza turistica alberghiera -

costituiti dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:

- A01_Relazione Tecnica;
- A02_Documentazione Fotografica;
- A03_Relazione Paesaggistica;
- A04_Relazione Urbanistica;
- A05_Bozza di Convenzione Urbanistica;
- A06_Relazione Geologica e Geotecnica (Geol. Loredana Zecchini);
- A07_Relazione Idrologica e di Invarianza Idraulica (Geol. Loredana Zecchini) e relativa asseverazione (allegato E);
- A08_Relazione Forestale Agronomica (Dott.ssa Forestale Emanuela Lombardi) e relativa tavola del verde;
- A09_Rendering di progetto e fotoinserimenti;
- A10_Screening Valutazione Incidenza;

Tavole:

- T01_Estratti Cartografici per Inquadramento;
- T02_Planimetria di rilievo;
- T03_Planivolumetrico di progetto;
- T04_Planimetria parcheggi e verde drenante;
- T05_Progetto edifici: piante;
- T06_Progetto edifici: sezioni;
- T07_Progetto edifici: prospetti;
- T08_Tutela del verde e delle alberature - stato di fatto;
- T09_Tutela del verde e delle alberature - stato di progetto;
- T10_Sezioni terreno: stato di fatto;
- T11_Sezioni terreno: progetto;
- T12_Sezioni percorsi interni: stato di fatto;
- T13_Sezioni percorsi interni: progetto;
- T14_Schema reti acque bianche e nere;

3. di condizionare l'approvazione del Piano di lottizzazione in oggetto all'inserimento nello schema di convenzione urbanistica delle seguenti previsioni:

- che (in vista di una prevedibile aumento degli abitanti equivalenti) sia a carico del lottizzante e ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo (nel caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo): a) tratto fognatura di collegamento dalla lottizzazione a quella esistente, salvo soluzioni diverse previste dalla normativa vigente b) eventuale allargamento della via Cuccagna;
- al fine di assicurare il rispetto del principio contenuto nell'art. 34.2.3 (secondo capoverso) delle NTA del PdR, la società proponente e suoi successori aventi causa rinunciano a presentare la segnalazione certificata di agibilità degli edifici residenziali prima dell'attuazione delle previsioni inerenti la destinazione residenziale turistica;

4. di conferire ampio mandato al dirigente all'area Urbanistica ed Edilizia Privata, dott. Michele Spazzini, di provvedere al deposito del piano di recupero, 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;

4. di determinare in mesi 9 (dodici) decorrenti dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione in via definitiva del Piano di recupero, il termine per la stipula della relativa convenzione urbanistica, 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 ad avvenuta approvazione definitiva del Piano;
6. 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;
7. 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 Vicesegretario Generale
SPAZZINI MICHELE

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.