



CITTA' DI LONATO DEL GARDA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Variante ai sensi dell'art. 9.14 e art. 10.6, L.R. 12/05 e s.m. e i.

COMMITTENTE	Città di Lonato del Garda Piazza Martiri della Libertà CAP - 25017 - Lonato del Garda (BS) tel. 030 91392211 - fax 030 91392291 email: info@comune.lonato.bs.it	
PROGETTISTA 	Arch. Silvano Buzzi: Silvano Buzzi & Partners srl 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 – fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziepartners.it pec: buzziepartnersrl@pec.it C.F. – P.I. 040365720987	
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	Arch. Silvano Buzzi 	

DOCUMENTO	Variante ex art. 9.14 ed art. 10.6, LR 12/05 e s.m. e i.			
A02 PGT	CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI			
02 - CONTRODEDUZIONI				
r 00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U 728	Dicembre 2024	E 031	2023	VERIFICATO S01
				REDATTO C04

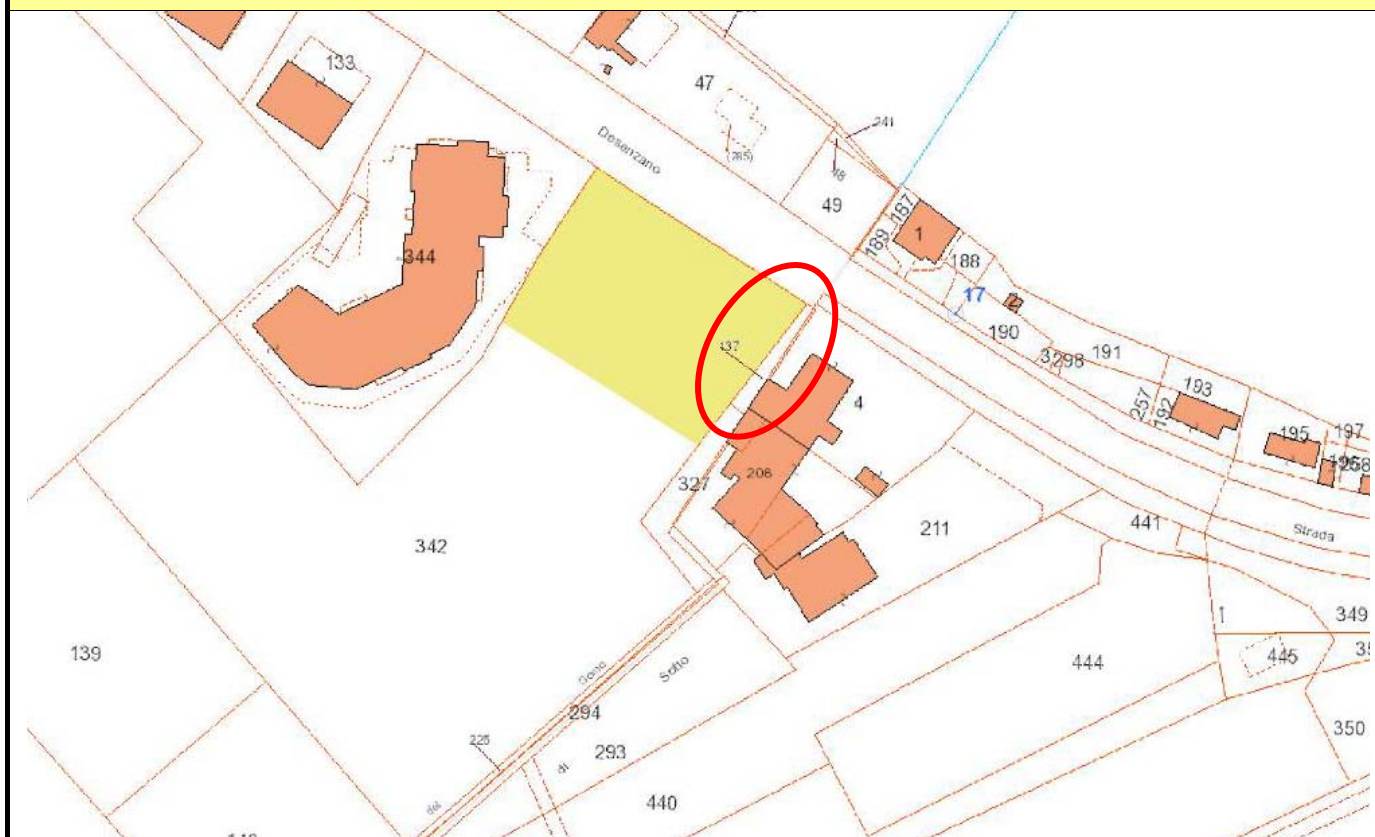
COMUNE DI LONATO DEL GARDA (BS)			
VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT			
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 20 settembre 2024			
Osservazione n. 1			
Protocollo Comunale n.	47758	del	25/11/2024
X	presentata nel termine		presentata fuori termine
ACCOLTA			
Individuazione documentazione e cartografia			
elaborato di riferimento		individuazione cartografica	
Piano dei Servizi		A01PGT, T02.2PdS	
Osservanti			
dati identificativi		in qualità di	
Panizza Dario		proprietario	
Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche			
foglio	mappale	PGT vigente	PGT in salvaguardia
7	137		
Dettaglio delle motivazioni			
sintesi dell'osservazione		controdeduzione	
1	L'Osservante, con la presente, risponde alla comunicazione ricevuta tramite raccomandata in data 29 ottobre 2024 avente ad oggetto: <i>“Avvenuta adozione della variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi che prevede l'assoggettamento dell'area individuata al Fg. 07 m.n. 137 parte alla disciplina del Piano dei Servizi da destinare a Parcheggio Pubblico”</i>. L'Osservante sottolinea che: • in base alla documentazione esaminata e all'estratto del Piano dei Servizi risulta chiaramente che il mappale numero 137 non è interessato dalla modifica del Piano dei Servizi; • l'area in oggetto riguarda esclusivamente il mappale 342, di altra proprietà. L'Osservante chiede una rettifica formale della comunicazione ricevuta e l'annullamento dell'avvio al procedimento per quanto riguarda la proprietà del m.n. 137.	Si condivide quanto proposto dall'Osservante in quanto il mappale 137, foglio 7 non è oggetto della presente variante al PdS e PdR. Si propone di <u>accogliere</u> la presente osservazione.	

COMUNE DI LONATO DEL GARDA (BS)

VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT

adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 20 settembre 2024

Osservazione n. 1



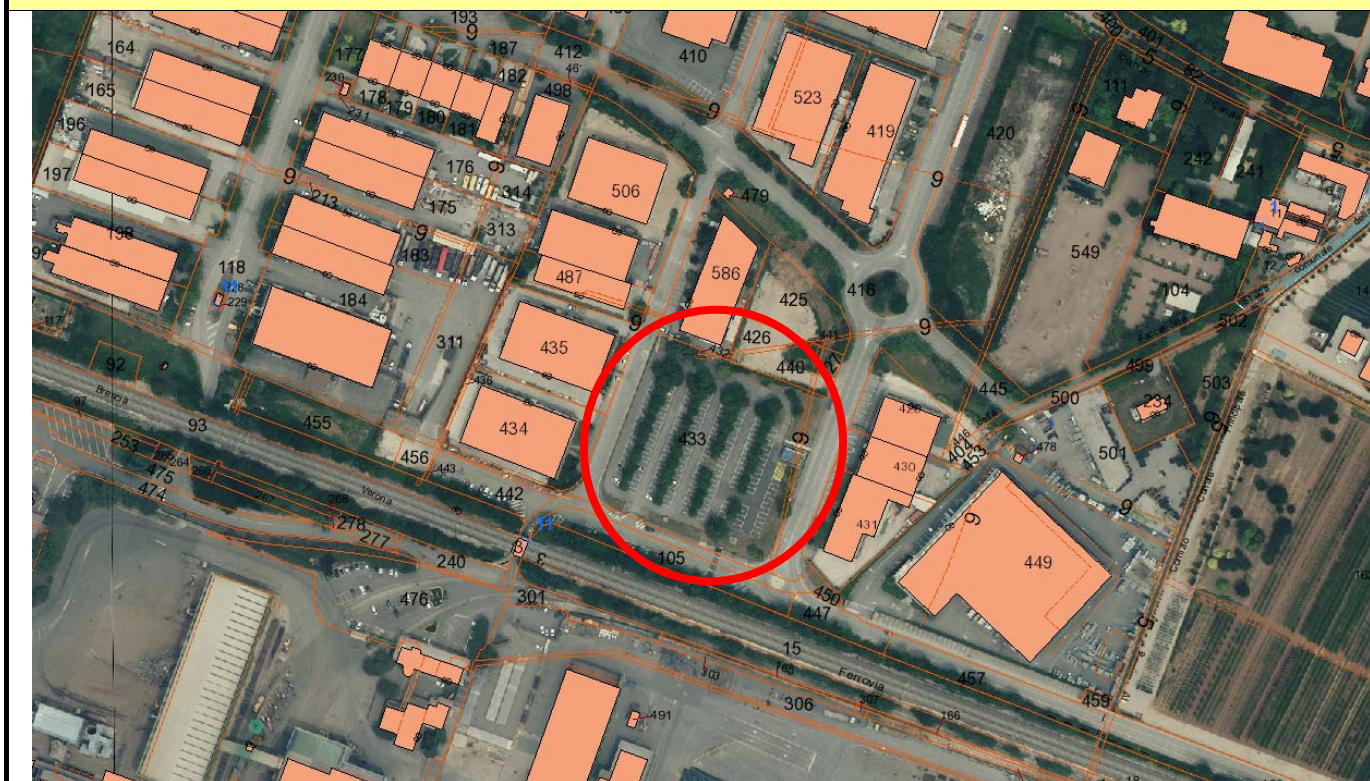
COMUNE DI LONATO DEL GARDA (BS)			
VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT			
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 20 settembre 2024			
Osservazione n. 2			
Protocollo Comunale n.	48772	del	02/12/2024
X	presentata nel termine		presentata fuori termine
ACCOLTA			
Individuazione documentazione e cartografia			
elaborato di riferimento		individuazione cartografica	
Piano dei Servizi e Piano delle Regole		T1.05PdS, T1.06PdR	
Osservanti			
dati identificativi		in qualità di	
Bazzani Geom. Cristiano		tecnico incaricato da Feralpi siderurgica spa	
Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche			
foglio	mappale	PGT vigente	PGT in salvaguardia
16	433 parte	Verde urbano di	Verde urbano di
	416 parte	salvaguardia	salvaguardia
Dettaglio delle motivazioni			
sintesi dell'osservazione		controdeduzione	
1	L'Osservante evidenzia che nell'attuale Piano dei Servizi del PGT del Comune di Lonato del Garda non è stata inserita un'area di proprietà comunale a destinazione parcheggio e che la stessa, nel Piano delle Regole, è individuata come "VUS – Verde Urbano di Salvaguardia". Si chiede pertanto che tale area venga inserita nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole con destinazione a parcheggio pubblico e che venga del tutto eliminata la destinazione "VUS".	Si prende atto del reale stato di fatto dei luoghi, considerato che l'area risulta essere di proprietà dell'Amministrazione Comunale, si propone di rettificare la classificazione dell'ambito in oggetto assoggettandolo alla disciplina del Piano dei Servizi ovvero classificandolo come parcheggio pubblico. Si propone di <u>accogliere</u> la presente osservazione.	

COMUNE DI LONATO DEL GARDA (BS)

VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT

adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 20 settembre 2024

Osservazione n. 2



COMUNE DI LONATO DEL GARDA (BS)			
VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT			
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 20 settembre 2024			
Osservazione n. 3			
Protocollo Comunale n.	49063	del	03/12/2024
X	presentata nel termine		presentata fuori termine
PARZIALMENTE ACCOLTA			
Individuazione documentazione e cartografia			
elaborato di riferimento		individuazione cartografica	
Piano dei Servizi		A01PGT, T02.2PdS	
Osservanti			
dati identificativi		in qualità di	
Arria Avv. Claudio		tecnico incaricato da Gobo società agricola e Urbani srl	
Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche			
foglio	mappale	PGT vigente	PGT in salvaguardia
7	327	\	\
Dettaglio delle motivazioni			
sintesi dell'osservazione		controdeduzione	
1	Gli Osservanti precisano che, per quanto risulta agli atti, parte dell'area viene assoggettata alla disciplina del Piano dei Servizi da destinare a parcheggio pubblico. Gli Osservanti sottolineano che la previsione di quest'area a parcheggio ridurrebbe notevolmente il comparto, non solo da un punto di vista in termini di volumi urbanistici, ma anche con connessi problemi compositivi poiché il sub comparto derivante da un frazionamento in tal senso produrrebbe un disegno urbanistico disomogeneo. Si chiede che le scelte comunali vengano riesaminate. <u>Vista la complessità dell'osservazione presentata si demanda al testo integrale dell'osservazione stessa depositata in data 03/12/2024 prot. Comunale n. 49063.</u>	Il mappale 327, foglio 7 non è oggetto della presente variante al PdS e PdR. La subvariante 02, come si può evincere da pagina 56 e 57 dell'allegato A01PGT, è identificata dal Nuovo Catasto Terreni al foglio 7 mappale 342. Le motivazioni riportate nell'osservazione possono essere ricondotte al mappale 342, foglio 7 anche se non espressamente menzionato. Considerato che la precedente procedura di SUAP ex art. 8 DPR 160/2010, costituente variante allo strumento urbanistico, non ha ottenuto l'approvazione da parte del Consiglio Comunale in quanto i soggetti proponenti non hanno depositato le integrazioni richiesti nella Conferenza decisoria. In oltre essendo decorsi i termini previsti nella nota di sollecito da parte del Responsabile del procedimento si è provveduto all'archiviazione dell'istanza di SUAP. Si ritiene che le considerazioni relative ad eventuali parcheggi da collocarsi sui territori dei comuni confinanti siano del tutto irrilevanti. Va in oltre considerato che il mappale 342, foglio 7, per la maggior parte non sottoposto a vincolo di tutela indiretta, è di ampia superficie tale da consentire la collocazione di	

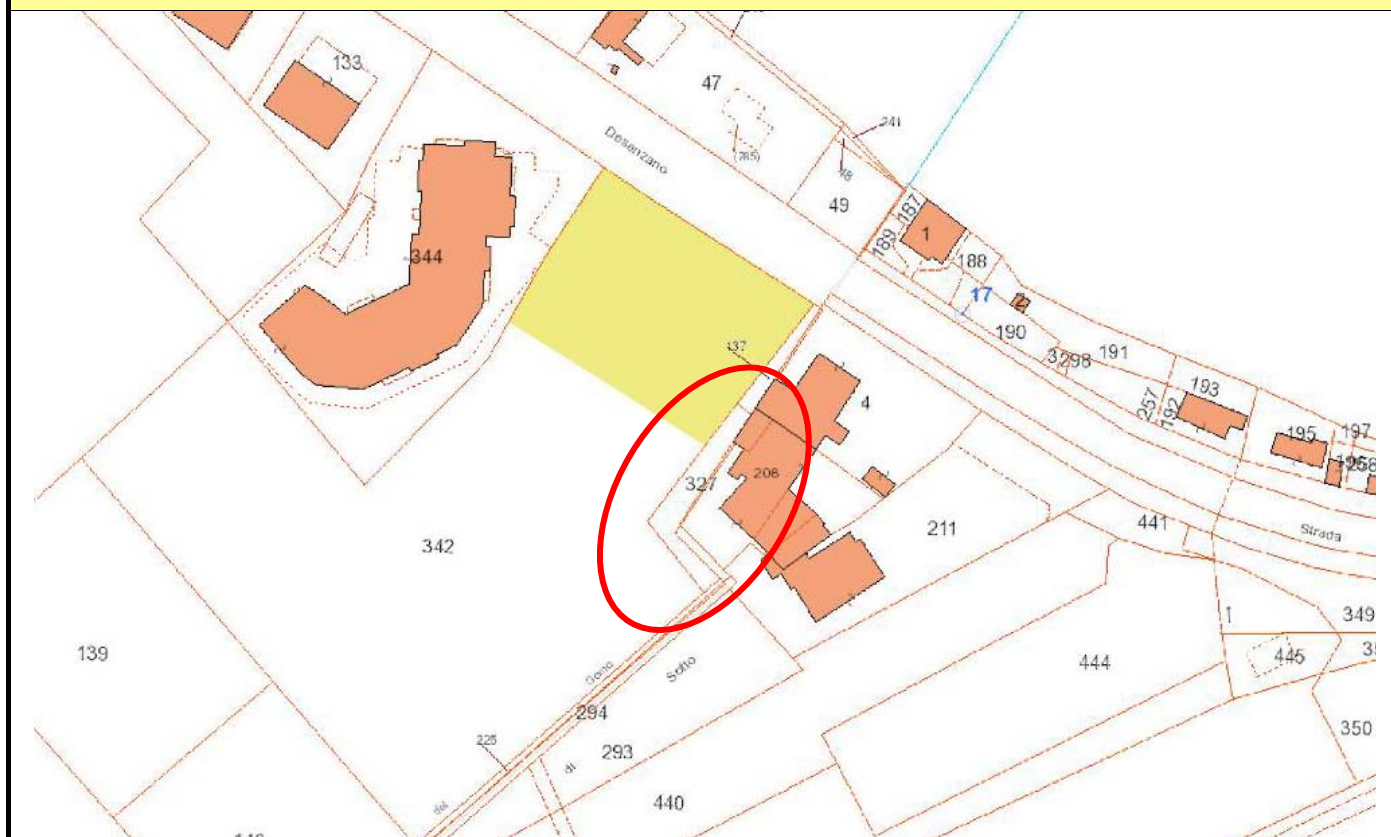
		eventuali nuovi alberghi senza interferire sull'area prevista da destinare a parcheggio. In parziale accoglimento dell'osservazione che indica il reperimento di parcheggi pubblici, anche in locali interrati, integrati con eventuali future strutture ricettive si propone di articolare la Norma al fine di definire che una diversa conformazione, anche con localizzazione in spazi interrati, salvaguardando comunque la dimensione dei parcheggi prevista in adozione possa essere assentita senza costituire variante al Piano dei Servizi. Nel caso in cui l'Osservante provvedesse alla presentazione di istanza di SUAP per la realizzazione di nuova struttura ricettiva ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010, che di per sé prevede una variante agli atti del PGT, sarà necessario l'individuazione di strutture integrate da destinare sia a parcheggi pubblici sia a parcheggi privati. Si provvede ad integrare la normativa del Piano dei Servizi con una norma di flessibilità. Si propone di <u>accogliere parzialmente</u> la presente osservazione.
--	--	---

COMUNE DI LONATO DEL GARDA (BS)

VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT

adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 20 settembre 2024

Osservazione n. 3



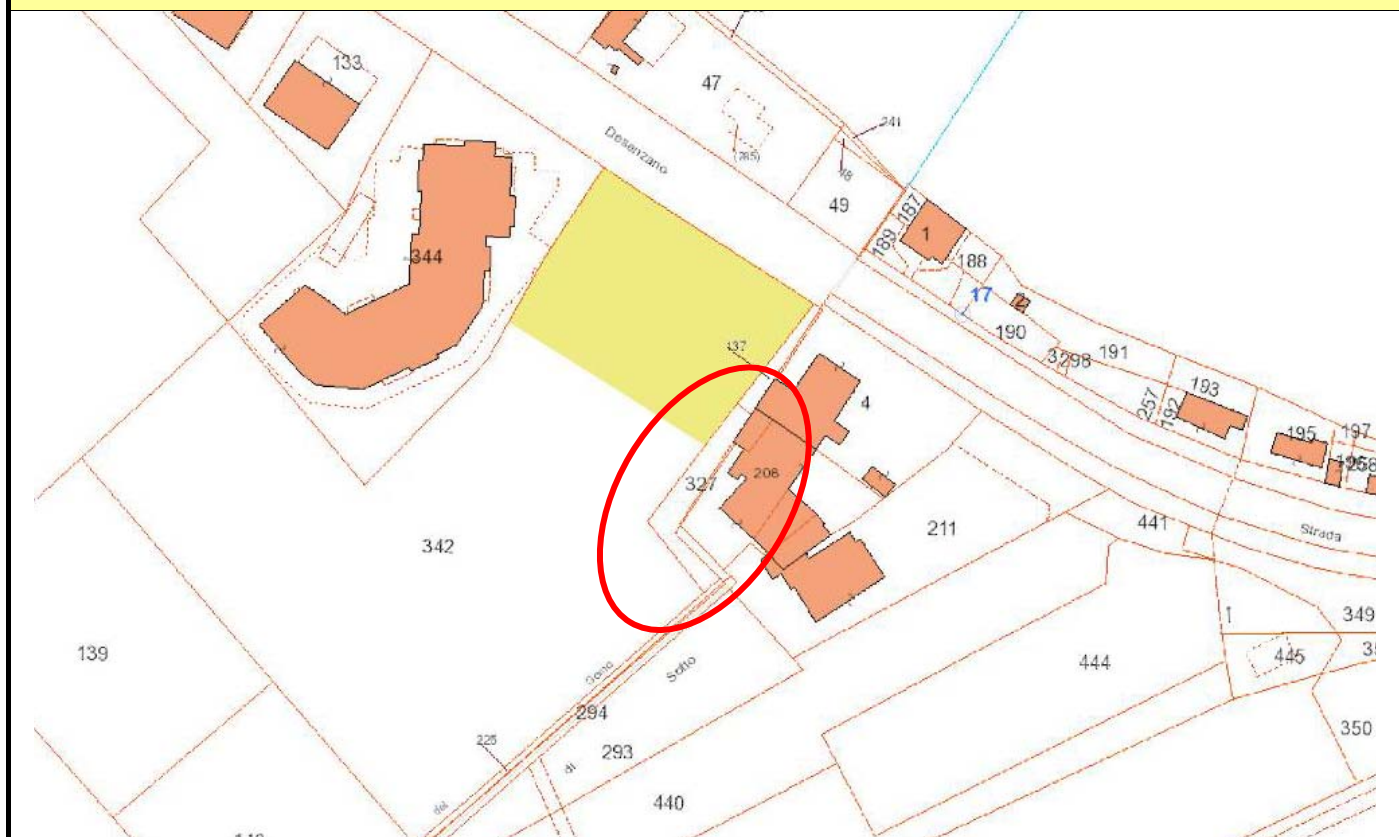
COMUNE DI LONATO DEL GARDA (BS)			
VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT			
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 20 settembre 2024			
Osservazione n. 4			
Protocollo Comunale n.	49285	del	05/12/2024
X	presentata nel termine		presentata fuori termine
PARZIALMENTE ACCOLTA			
Individuazione documentazione e cartografia			
elaborato di riferimento		individuazione cartografica	
Piano dei Servizi		A01PGT, T02.2PdS	
Osservanti			
dati identificativi		in qualità di	
Cazzaniga Luciano			
Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche			
foglio	mappale	PGT vigente	PGT in salvaguardia
7	327	\	\
Dettaglio delle motivazioni			
sintesi dell'osservazione		controdeduzione	
1	L'Osservante chiede che nell'ambito della realizzazione del parcheggio pubblico si possa prevedere un ingresso carraio con relativo diritto di passaggio per il proprio fabbricato.	Quanto richiesto dall'Osservante potrà essere valutato solo a seguito della progettazione esecutiva dei parcheggi. Si propone di <u>non accogliere</u> il presente punto dell'osservazione.	
2	L'Osservante chiede che si preveda la possibilità di realizzare eventualmente la costruzione anche ad una distanza inferiore ai mt. 5,00 rispetto al nuovo confine del mappale 327.	La deroga alla distanza di 5,00 m richiesta comporterebbe una servitù sull'area destinata a parcheggi dovendo in futuro rispettare la distanza di 10,00 m tra gli eventuali edifici. Si propone di <u>non accogliere</u> il presente punto dell'osservazione.	
3	L'Osservante chiede che nell'assoggettamento della quota parte del mappale 327 venga esclusa la porzione a sud del mappale stesso.	Si condivide quanto proposto dall'Osservante in quanto il mappale 327, foglio 7 non è oggetto della presente variante al PdS e PdR. Si propone di <u>accogliere</u> il presente punto dell'osservazione.	

COMUNE DI LONATO DEL GARDA (BS)

VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT

adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 20 settembre 2024

Osservazione n. 4



COMUNE DI LONATO DEL GARDA (BS)			
VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT			
adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 20 settembre 2024			
Osservazione n. 5			
Protocollo Comunale n.	49560	del	07/12/2024
X	presentata nel termine		presentata fuori termine
PARZIALMENTE ACCOLTA			
Individuazione documentazione e cartografia			
elaborato di riferimento		individuazione cartografica	
Piano dei Servizi		A01PGT, T02.2PdS	
Osservanti			
dati identificativi		in qualità di	
dott.ssa Patrizia Tabarri		Custode giudiziario nominato nell' esecuzione immobiliare 371/24 Tribunale di Brescia sezione IV Civile	
Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche			
foglio	mappale	PGT vigente	PGT in salvaguardia
7	327	Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica	Servizi pubblici (parcheggio)
Dettaglio delle motivazioni			
sintesi dell'osservazione		controdeduzione	
1	PREMESSO: - che la sottoscritta dott.ssa Patrizia Tabarri è stata nominata custode nell'esecuzione immobiliare 371-24 RGE pendente avanti il tribunale di Brescia ad istanza di RESOLVE srl ed in danno di URBANI srl con provvedimento in data 14.10.24. - che i beni oggetto di esecuzione siti nel Comune di Lonato del Garda (BS), e censiti al catasto terreni dello stesso Comune sono dettagliatamente i seguenti: Foglio 7, Mappali 130, 131, 238, 225, 139 e 342. - in particolare si tratta della subvariante 2 a pag. 52 della Relazione di Variante al piano dei Servizi e delle Regole che prevede la modificazione di parte del mappale 342 Fg. 7, oggetto anche della presente esecuzione, da "Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica" ad "Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico collettivo (vedasi Piano dei	Tutto il mappale 342, foglio 7 è classificato dallo strumento urbanistico vigente come "Ambito per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica". Le NTA del DdP vigenti, all'articolo 48, prevedono per l'area in analisi che: <i>"2. L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre la pianificazione attuativa ed il piano paesistico di contesto ed in concertazione con i soggetti proprietari delle aree.</i> <i>4. Il progetto definirà le destinazioni dei manufatti esistenti e le eventuali azioni di riconversione, nuova edificazione e/o sostituzione ammissibili. All'interno dello specifico perimetro saranno definiti i tempi e le modalità attuative dei progetti predisposti dall'Amministrazione Comunale.</i> <i>6. Gli edifici ricompresi negli ambiti delle aree progetto, in assenza di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica, potranno essere sottoposti unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria amministrazione."</i>	

Servizi)", di fatto con destinazione "SP02-04/75 Parcheggi di destinazione" CONSIDERATO: - che allo stato non sussistono ragioni di esproprio del bene posto che lo stesso, apparirebbe destinato ad essere venduto all'asta e quindi acquistabile anche dal Comune interessato; - che il Comune anche non partecipando alla vendita giudiziaria potrebbe comunque procedere con esproprio in un secondo momento; - che le operazioni di esproprio per pubblica utilità apparirebbero ulteriormente complicate dalla presenza di creditori ipotecari anche ai sensi dell'art. 26, comma 3, del testo Unico Espropri (DPR n. 327/2001); - che l'emissione del decreto di esproprio caducherebbe irrimediabilmente la presente esecuzione; - che lo stato di diritto di tale bene, in ragione della variante citata al PGT rischia di compromettere la valutazione dei beni eseguiti, e la certezza dell'eventuale acquisto perfezionato tramite procedura giudiziaria. Tanto premesso e considerato il custode, con riserva di adire le vie legali giusta eventuale autorizzazione giudiziale, SI OPPONE alla variante del PGT citata, chiedendo di essere rimessi nei termini per meglio argomentare la presente opposizione.	In relazione ai contenuti normativi tutta l'area è sottoposta ad una pianificazione di iniziativa pubblica; la previsione specifica di un nuovo parcheggio pubblico introdotta dalla presente variante al PdR e PdS, pertanto, non influisce in alcun modo sui valori di mercato del mappale 342 foglio 7. La normativa del Piano dei Servizi all'articolo 21.1 "Parcheggi", comma 4 dispone <i>"L'attuazione è consentita mediante interventi diretti dall'Amministrazione Comunale o da privati previo convenzionamento con il Comune"</i>. Tuttavia, richiamato quanto controdedotto all'osservazione 3 della presente, si propone di introdurre una nuova norma nelle NTA del PdS al fine di consentire una diversa conformazione, anche con localizzazione in spazi interrati, salvaguardando comunque la dimensione dei parcheggi prevista in adozione possa essere assentita senza costituire variante al Piano dei Servizi. Si provvede ad integrare la normativa del Piano dei Servizi con una norma di flessibilità. Si propone di <u>accogliere parzialmente</u> la presente osservazione.
---	---

COMUNE DI LONATO DEL GARDA (BS)

VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT

adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 20 settembre 2024

Osservazione n. 5

