

DELIBERAZIONE N. 117 DEL 23/09/2025

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: **Adozione della variante al piano attuativo “Smart life” in ambito di trasformazione 7 - Unità Minima di intervento 1 in via Silvio Pellico ai sensi dell'art. 14 della L.R 12/2005**

L'anno **duemilaventicinque**, addì **ventitré**, del mese di **settembre**, alle ore **17:00**, 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: **4**

Totale Assenti: **2**

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

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Vicesindaco **ZILIOLI MONICA**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 23/09/2025

Oggetto: Adozione della variante al piano attuativo “Smart life” in ambito di trasformazione 7 - Unità Minima di intervento 1 in via Silvio Pellico ai sensi dell'art. 14 della L.R 12/2005

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 successive modifiche ed integrazioni;
- l'articolo 48 “*Competenze delle Giunte*” del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (T.U.E.L.) e successive modifiche ed integrazioni;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 “*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali (T.U.E.L.)*” e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 “*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*” e successive modifiche ed integrazioni;

RILEVATO che il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio (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);
- n. 11 - Serie inserzioni e concorsi del 12/03/2025 (Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT approvata in via definitiva con delibera di Consiglio comunale n. 46 del 23 dicembre 2024 ai sensi dell'art. 13, comma 13 della L.R 12/2005);

VISTA l'istanza da parte della società "SMART LIFE SRL" in data 20/06/2025 registrata al protocollo generale al n. 24095 (pratica edilizia EDI/2025/00304/PAC) di approvazione della variante al Piano Attuativo all'interno dell'Ambito di Trasformazione AdT n. 07 U.M.I. n. 1 del Documento di Piano del Piano di Governo Territorio, redatta dall'ing. Ezio Rosa e dal geom. Cotti Federico;

RICORDATO CHE Piano Attuativo "Smart life" in ambito di trasformazione 7 - Unità Minima di intervento 1 del Documento di Piano del Piano di Governo Territorio, in via Silvio Pellico:

- è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n° 149 in data 09 ottobre 2018;
- è stato approvato in via definitiva con delibera della Giunta Comunale n° 189 in data 04 dicembre 2018;
- è stato modificato lo schema di convenzione del medesimo piano con deliberazione della Giunta Comunale n. 139 del 10/09/2019;

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

- i dati urbanistici previsti dall'AdT 07 UMI 1 (art. 29 del DdP) sono i seguenti
 - superficie territoriale/fondiarie: mq 11.960;
 - indice territoriale: mc/mq. 1,00;
 - area standard da reperire: mq 2.400;
 - altezza massima ml. 13,00 ultimo solaio orizzontale, ml. 14,00 ultimo solaio inclinato;
- i dati urbanistici previsti nella variante sono i seguenti:
 - s.l.p. prevista m² 3.986,66 (nel PA la slp era pari a m² 3.896,70);
 - volumetria edificabile m³ 11.960,00 (rimasta invariata);
 - strade asservite all'uso pubblico (area per urbanizzazione primaria) m² 83,10 (nel PA le predette aree erano pari a m² 676,40);
 - aree standard reperite direttamente nel comparto (parcheggi, cabina elettrica e verde pubblico di quartiere) di cui per:
 - parcheggi asserviti ad uso pubblico m² 145,00 (nel PA originario m² 505,00);
 - verde di quartiere asservito ad uso pubblico m² 2.270,00 (nel PA originario m² 2.078,10);
 - cabina elettrica m² 45,50;
- sotto il profilo progettuale le modifiche più evidenti rispetto al Piano attuativo approvato sono:
 - diverso posizionamento della strada di accesso, posta da progetto sul lato ovest, dove si trovano le quote altimetriche più basse del lotto, al fine di meglio assecondare l'andamento naturale del terreno esistente, evitando maggiori opere di scavo e riporto;
 - diverso layout edificatorio con la realizzazione di cinque fabbricati in luogo di un'unica "stecca" con sviluppo a semicerchio;
 - diversa conformazione degli spazi destinati a parcheggio sulla via Silvio Pellico;
 - diversa collocazione della cabina elettrica di comparto;
 - notevole riduzione della superficie della strada ad uso pubblico, con sgravio delle incombenze di manutenzione, sia da parte del proponente che dell'amministrazione comunale;

- posizionamento a nord, nel progetto, di ampio parcheggio a servizio dell'intero comparto;

VISTE le integrazioni acclarate al protocollo generale in data 26/08/2025 al n. 32705, in data 10/09/2025 prot. n. 34611 in data 11/09/2025 al n. 34718;

DATO ATTO CHE la variante al Piano Attuativo all'interno dell'Ambito di Trasformazione AdT n. 07 U.M.I. n. 1 in oggetto è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 16/09/2025;

RICHIAMATO l'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 recante "*Legge per il governo del territorio*";

RICHIAMATO l'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "*Legge urbanistica*";

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;

VISTE:

- la deliberazione di Consiglio comunale n. 40 del 28 novembre 2024, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto: "*Esame ed approvazione del Documento unico di programmazione (DUP) 2025/2027 ai sensi dell'art. 170, comma 1, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL)*" e successive note di aggiornamento approvate con deliberazioni di Consiglio comunale n. 56 del 23 dicembre 2024 – n. 3 del 4 marzo 2025 – n. 19 del 27 maggio 2025 – n. 34 del 31 luglio 2025;
- la deliberazione di Consiglio comunale n. 59 del 23 dicembre 2024, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto: "*Esame ed approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2025/2027 (art. 151 del d.lgs n. 267/2000 e art. 10 del d.lgs n. 118/2011 e s.m.i.)*";
- la deliberazione di Giunta comunale n. 3 del 14 gennaio 2025, esecutiva ai sensi di legge, recante: "*Esame ed approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025/2027*";
- la deliberazione di Giunta comunale n. 26 del 4 marzo 2025, esecutiva ai sensi di legge, recante: "*Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027 ai sensi dell'art. 6 del Decreto Legge n. 9 giugno 2021, n. 80, convertito con modificazioni in Legge 6 agosto 2021, n. 113*", aggiornato con deliberazione di Giunta comunale n. 70 del 20 maggio 2025;

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 e Polizia locale, 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;

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

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 la variante al Piano Attuativo a destinazione residenziale all'interno dell'Ambito di Trasformazione AdT n. 07 U.M.I. n. 1 del Documento di Piano del Piano di Governo Territorio, redatta dall'ing. Ezio Rosa e dal geom. Cotti Federico presentata dalla società "SMART LIFE S.R.L." in data 20/06/2025 registrata al numero 24095 di protocollo (pratica edilizia EDI/2025/00304/PAC) e successivamente integrata - che prevede la realizzazione di cinque fabbricati - costituiti dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:
 - Allegato C - Relazione tecnico illustrativa;
 - Allegato E - Relazione economica;
 - Allegato F - Computi metrici opere di urbanizzazione;
 - Allegato G - Relazione di impatto sulla viabilità;
 - Relazione e computo metrico opere di mitigazione del verde;
 - Nuovo schema di convenzione urbanistica;
 - Tav 1 - Planimetria e profili stato di fatto;
 - Tav 2 - Planimetria progetto di variante;
 - Tav 3 - Sezione generali progetto di variante;
 - Tav 4 - Planimetria aree ad uso pubblico ed in cessione;
 - Tav 5 - Planimetria aree a verde;
 - Tav 6 - Planimetria opere di urbanizzazione;
 - Tav 7 - Particolari opere di urbanizzazione;
 - Tav 8 - Planimetria e particolari opere di urbanizzazione extra comparto;
 - Tav. 9 Segnaletica Via Cavallera;
 - T06_Progetto edifici: sezioni;
3. di conferire ampio mandato al dirigente all'area Urbanistica ed Edilizia Privata, dott. Michele Spazzini, di provvedere al deposito della variante al Piano attuativo in oggetto, 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 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 del Settore dei servizi amministrativi, cultura e turismo, informatica e smart city, urbanistica ed edilizia e Polizia locale, Dott. Michele Spazzini, alla sottoscrizione della convenzione di cui trattasi e ad apportare - se ritenuto necessario ed in accordo con il soggetto attuatore - eventuali modifiche, non sostanziali, finalizzate alla stipula del documento ad avvenuta approvazione definitiva della variante;
6. di disporre la trasmissione della presente deliberazione, in elenco, ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'articolo 125 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.;
7. di disporre altresì la pubblicazione del presente provvedimento all'albo on-line del Comune di Lonato del Garda, per 15 giorni consecutivi, ai fini della generale conoscenza;
8. di dare atto altresì 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 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" (T.U.E.L.) e successive modifiche ed integrazioni.

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Vicesindaco
ZILIOLI MONICA

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.