



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Del. Nr. 150  
Immediatamente Eseguibile

Oggetto:

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "AMBITO URBANO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE DI RIDISEGNO PERIURBANO ATR-RP 7" DISCIPLINATO DAL DOCUMENTO DI PIANO - LOC. MONTONALE BASSO - ADOZIONE

L'anno duemilaventidue il giorno trentuno del mese di maggio alle ore 15.30 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei signori:

GUIDO MALINVERNO	Sindaco	Assente
CRISTINA DEGASPERI	Vice Sindaco	Presente
PIETRO LUIGI GIOVANNI AVANZI	Assessore	Presente
FRANCESCA CERINI	Assessore	Presente
GIOVANNI PAOLO MAIOLO	Assessore	Presente
ANNALISA COLOMBO	Assessore	Assente

Presenti n. **4** Assenti n. **2**

Partecipa il Segretario Generale dott. ALESSANDRO TOMASELLI

Verificato che i membri intervenuti sono in numero legale, il **Vice Sindaco**, **CRISTINA DEGASPERI**, assume la presidenza ed invita l'adunanza a deliberare sull'oggetto sopraindicato.



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Oggetto:

Proposta nr. **110670**

### **PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "AMBITO URBANO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE DI RIDISEGNO PERIURBANO ATR-RP 7" DISCIPLINATO DAL DOCUMENTO DI PIANO - LOC. MONTONALE BASSO - ADOZIONE**

*(Relatore: Vice Sindaco Cristina Degasperi)*

## LA GIUNTA COMUNALE

**PREMESSO** che:

1. il Sig. **PESCHIERA MIRKO** in qualità di Legale Rappresentante della **Soc. LPR S.r.l.** (c.f. 02357820980), con sede in Sirmione in Via G. Carducci n. 35, in qualità di proprietaria dell'area contraddistinta ai mappali 220 – 345 – 346 del foglio 48, il Sig. **PESCHIERA LEONARDO PIERLUIGI** in qualità di Legale Rappresentante della **Soc. FLM RENT S.r.l.** (c.f. 02312120989), con sede in Desenzano d/G. in Via Agello n. 88, in qualità di proprietaria dell'area contraddistinta ai mappali 23 – 28 – 39 del foglio 48, il Sig. **FRIGERIO FRANCESCO** in qualità di Legale Rappresentante della **Soc. FLEM CONSTRUCTION S.r.l.** (c.f. 02312080985) con sede in Desenzano d/G. in V.le Agello n° 88 in qualità di proprietaria dell'area contraddistinta al mappale 316 del foglio 42 e mappale 379 del foglio 48, la Sig.ra **PERETTI VIRGINIA**, residente in Sirmione, in qualità di proprietaria dell'area contraddistinta ai mappali 321 – 322 – 343 – 344 del foglio 48, **hanno depositato** in data 31/01/2022 con prot. 5724, integrata in data 07/02/2022 con prot. 9080, in data 08/03/2022 con prot. 15284 ed in data 29/04/2022 con prot. 26523, domanda di approvazione del piano attuativo denominato "AMBITO URBANO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE DI RIDISEGNO PERIURBANO ATR-RP 7" sito in loc. Montonale Basso;

2. la superficie territoriale del comparto ha la seguente consistenza:

2.1 consistenza da risultanze catastali:

Foglio	Mappale	Superficie catastale	Proprietà
48	220	mq. 5	Soc. LPR S.r.l.



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

48	345	mq. 1.885 complessivi di cui inseriti nel comparto mq. 1.720	Soc. LPR S.r.l.
48	346	mq. 25	Soc. LPR S.r.l.
48	23	mq. 5.980 complessivi di cui inseriti nel comparto mq. 4.843	Soc. FLM Rent S.r.l.
48	28	mq. 3.090	Soc. FLM Rent S.r.l.
48	39	mq. 1.060 complessivi di cui inseriti nel comparto mq. 1.040	Soc. FLM Rent S.r.l.
42	316	mq. 464	Soc. FLEM Construction S.r.l.
48	379	mq. 125	Soc. FLEM Construction S.r.l.
48	321	mq. 1.389 complessivi di cui inseriti nel comparto mq. 837	Peretti Virginia
48	322	mq. 420	Peretti Virginia
48	343	mq. 53	Peretti Virginia
48	344	mq. 22	Peretti Virginia
48	416	mq. 464 complessivi di cui inseriti nel comparto mq. 35	Comune di Desenzano
48	s.n. strada	mq. 218	Comune di Desenzano
Totale Sup. catastale		mq. 12.897	



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

**2.2 Consistenza da risultanze di cui al rilievo topografico mq. 12.681,26;**

**3. nel PGT vigente l'“Ambito Urbano di Trasformazione Residenziale di ridisegno Periurbano ATR-RP 7” disciplinato all'interno del Documento di Piano del P.G.T., con l'attribuzione delle seguenti previsioni:**

- 1) Superficie territoriale: mq. 12.830,00
- 2) Destinazione prevalente prevista: Residenziale bassa densità
- 3) Indice di edificabilità Territoriale: 0,55 mc./mq.
- 4) Volumetria residenziale a mercato libero realizzabile: mc. 7.057
- 5) Superficie linda di pavimento residenziale a mercato libero realizzabile: mq. 2.352 (mc 7.057 : h virt. 3,00)
- 6) Abitanti stimati da P.G.T.: 40,32 ab. (mc 7.057 : 175 mc/ab)
- 7) Dotazioni di servizi minime: mq. 1.612,91 (40,32 abit. x 40 mq./ab.)
- 8) Dotazione di servizi da reperire in loco: mq. 1.209,69 (40,32 abit. x 30 mq./ab.)
- 9) Dotazione di servizi di possibile monetizzazione: mq. 403,23 (40,32 abit. x 10 mq./ab.)
- 10) Altezza massima: mt. 10,00
- 11) Rapporto morfologico del numero di piani fuori terra: 75% a 1-2 piani 25% max a 3 piani
- 12) Rapporto di copertura 0,40 mq/mq
- 13) Indice drenante 30%

con indicazione delle seguenti note:

*Con riferimento alla superficie territoriale indicata nella specifica scheda si da atto che le norme evidenziano che “le misurazioni dell'area inserite nelle tavole di P.G.T. ed indicate nella tabella sono da intendersi come indicative, fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco”.*

Oltre alle specifiche sopra riportate l'attuazione del citato ambito urbano è condizionata alle seguenti ulteriori prescrizioni:



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- *l'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi dal Piano dei Servizi a cura della G.C. per un importo derivato dal volume insediabile per circa 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti così come definito nella relazione al Documento di Piano e nel Piano dei Servizi;*
- *l'attuazione è subordinata all'allaccio alla rete pubblica dei sottoservizi;*
- *in fase progettuale il soggetto attuatore provvede a disporre la documentazione previsionale di clima acustico, nonché dello studio geologico di fattibilità puntuale;*
- *l'attuazione dell'Ambito di trasformazione dovrà prevedere la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore della viabilità ciclopedinale;*
- *il Piano dovrà prevedere adeguate mitigazioni e compensazioni ambientali inserendo un filare di essenze autoctone lungo il nuovo asse stradale ad ovest dell'ambito. L'area a verde standard dovrà inoltre essere equipaggiata con n° 1 alberatura di alto fusto ogni 50 mq.*

**Ne consegue che con l'adeguamento della superficie da rilievo topografico di mq 12.681,26 vengono aggiornati i dati di progetto come segue:**

- 1) Superficie territoriale: mq. 12.681,26
- 2) Destinazione prevalente prevista: Residenziale bassa densità
- 3) Indice di edificabilità Territoriale: 0,55 mc./mq.
- 4) Volumetria residenziale a mercato libero realizzabile: mc. 6.974,69
- 5) Superficie linda di pavimento residenziale a mercato libero realizzabile: mq. 2.324,90 (mc 6.974,69 : h virt. 3,00)
- 6) Abitanti stimati da P.G.T.: 39,86 ab. (mc 6.974,69 : 175 mc/ab)
- 7) Dotazioni di servizi minime: mq. 1.594,40 (39,86 abit. x 40 mq./ab.)
- 8) Dotazione di servizi da reperire in loco: mq. 1.195,80 (39,86 abit. x 30 mq./ab.)
- 9) Dotazione di servizi di possibile monetizzazione: mq. 398,60 (39,86 abit. x 10 mq./ab)
- 10) Altezza massima: mt. 10,00



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

11) Rapporto morfologico del numero di piani fuori terra: 75% a 1-2 piani 25% max a 3 piani

12) Rapporto di copertura 0,40 mq/mq

13) Indice drenante 30%

**4. Le previsioni del piano attuativo, elaborato sviluppando gli indirizzi sopra indicati, sono riassunte nella seguente tabella:**

definizioni	Indici e parametri rimodulati in proporzione alla superficie reale di rilievo	Indici e parametri di progetto
Superficie del comparto	<b>Mq 12.681,26</b>	<b>Mq 12.432,00 *</b> * vengono dedotti mq. 249 di area prevista a strada già di proprietà comunale
Indice di edificabilità	<b>0,55 mc/mq</b>	<b>0,55 mc/mq</b>
Volume realizzabile	<b>Mc 6.974,69</b>	<b>Mc 6.837</b> (mq. 12.432 x 0,55 mc/mq vedi Tav. 05)
Slp realizzabile di PGT	<b>Mq . 2.324,90</b> (mc. 6.974,69 : 3,00)	<b>Mq 2.279</b> (mc. 6837. mt. 3,00)
Abitanti teorici (1 abit.= mc 175)	<b>N° 39,86</b> (mc. 6.974,69 : 175 mc/abit.)	<b>N° 39,07</b> (mc 6.837 : 175 mc/abit.)
Dotazione di servizi minima (40 mq/abit.) -da reperire in loco -di possibile monetizzazione	<b>Mq 1.594,40</b> (abit. 39,86 x 40 mq/abit.) mq 1.195,80 (mq/abit. 30) mq 398,60 (mq/abit. 10)	<b>Mq 1.562,80</b> (abit. 39,07 x 40 mq/abit.) mq 1.172,10 (mq/abit. 30) mq 390,70 (mq/abit. 10) previsione progettuale aree in cessione: mq 491 verde pubblico in progetto + mq 1.079 parcheggi pubblici marciapiedi = <b>totale mq. 1.570&gt; mq. 1562,80</b>
Superficie fondiaria (art. 20.4 NTA)	<i>Superficie territoriale totale – aree in cessione e strada</i>	<b>Mq 8.405</b>
Rapporto copertura (art. 20.5 NTA riferito a sup. territ.)	In mq	<i>Da verificare in sede di permesso di costruire</i>
Superficie permeabile (art. 20.9 NTA)	In mq	<i>Da verificare in sede di permesso di costruire</i>
Indice drenante (art. 20.8 NTA)	Minimo 30% sup. fondiaria lotti	<i>Da verificare in sede di permesso di costruire</i>
H max edific	<b>10,00 mt</b> di cui 75% edifici a 1-2 piani e 25%max a 3 piani	<b>10,00 mt</b> <i>di cui 75% edifici a 1-2 piani e 25%max a 3 piani</i>



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

		<i>Previsioni edifici ad 1-2 piani fuori terra</i>
Distanza confini	mt 5,00	<i>minimo 5,00 mt</i>
Distanza edifici	DM 1444/1968, L.R. 12/2005	<i>Distanze variabili in conformità alla normativa</i>
Distanza strade	D.M. 1444/1968	<i>5,00 mt</i>

5. Il piano attuativo in oggetto è composto dai seguenti elaborati cartacei aggiornati all'ultima integrazione acquisita al Protocollo Generale Comunale in data 29/04/2022 con prot. n. 26523, depositati agli atti presso il Settore Urbanistica e Territorio e sottoscritti dal Segretario Generale per garantirne l'autenticità:

Documentazione grafica:

- 1) Inquadramento territoriale
- 2) Stato di fatto planimetria generale
- 3) Stato di fatto sezioni ambientali
- 4) Stato di progetto Planimetria generale
- 5) Stato di progetto Planimetria con aree di cessione
- 6) Stato di progetto Planivolumetrico
- 7) Stato di progetto Sezioni ambientali
- 8) Stato di progetto Planimetria con sistemazioni arboree
- 9) Stato di progetto Opere di invarianza idraulica
- 10) Stato di progetto Tipologia edilizia
- 11) Fotoinserimento
- 12) Stato di progetto opere di Urbanizzazione

Documenti testuali:

- Allegato 1 Documentazione Fotografica
- Allegato 2 Relazione Tecnica
- Allegato 3 Relazione Paesaggistica
- Allegato 4 Computo metrico opere di urbanizzazione



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- Allegato 5 Bozza di convenzione urbanistica
- Studio di fattibilità Geologica
- Relazione idrogeologica ed idraulica – invarianza idraulica

**6. il piano attuativo relativamente alle aree a standard**, con riferimento alle indicazioni sopra riportate al punto 4 delle premesse, prevede:

- la cessione di aree da destinare a verde pubblico e parcheggi con consistenza di **mq. 1.570,00**, quantità di standard che assorbe lo standard dovuto e previsto all'interno del comparto pari a **mq. 1.562,80** non rendendo necessarie eventuali monetizzazioni.

**7. il piano attuativo, relativamente al contributo di costruzione** prevede:

**a- per opere di urbanizzazione primaria e secondaria**, con applicazione delle tariffe vigenti riferite alla destinazione residenziale:

- primarie:	volume mc 6.837,00 x €/mc 12,26= € 83.821,62
- secondarie:	volume mc 6.837,00 x €/mc 17,49= € <u>119.579,13</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 203.400,75</b>

**b- per costo costruzione**

Il costo di costruzione verrà determinato in sede di rilascio del titolo edilizio permesso di costruire quantificandolo secondo tabella ministeriale e caratteristiche costruttive.

**7. il piano attuativo relativamente al previsto importo delle opere urbanizzazione primaria e secondaria** prevede la realizzazione diretta a carico della ditta lottizzante di opere di urbanizzazione con opere preventivate pari ad € 238.796,27. Si precisa che dalle opere di urbanizzazione oggetto di scomputo vengono escluse le opere oggetto della realizzazione della viabilità ciclopedonale che dovranno essere realizzate a cura e spese dei soggetti attuatori.



## **CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA**

Provincia di Brescia

Le opere di urbanizzazione hanno ottenuto il parere preliminare di massima favorevole da parte del Settore Lavori Pubblici in data 20/05/2022, richiedendo la documentazione tecnica di rito in sede del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

**8.** Si dà atto inoltre che l'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata al seguente servizio di qualità aggiuntiva per un importo ammontante ad 1 volta gli oneri di urbanizzazione secondaria con il seguente valore complessivo:

**volume mc 6.837,00 x €/mc 17,49 = € 119.579,13**

Detto importo dovrà essere versato in sede di stipula della convenzione urbanistica.

**9.** Costituzione garanzie: relativamente all'importo delle opere oggetto di realizzazione diretta poste a scomputo del contributo di costruzione relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria dovrà essere costituita idonea fidejussione emanata da istituto finanziario autorizzato, per l'intero importo delle opere preventivate pari a **€ 238.796,27**. Detta fidejussione potrà essere oggetto di riduzione in corso d'opera proporzionalmente all'importo delle opere realizzate. La cessione gratuita delle opere realizzate a scomputo dovrà essere perfezionata in sede di collaudo finale con l'individuazione catastale e relativi frazionamenti;

**10.** il piano attuativo è stato esaminato con parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 14/02/2022 verbale n° 46;

**11.** preso atto dei seguenti parere di Enti e strutture pervenuti:

- Parere preventivo per allaccio fognatura pubblica e civico acquedotto rilasciato da Acque Bresciane;
- Parere di E-Distribuzione;
- Parere Settore Ecologia in merito all'invarianza idraulica in data 04/05/2022 con la prescrizione di una rivisitazione dello scarico delle acque bianche in sede di rilascio del titolo edilizio riguardante le opere di urbanizzazione e comunque prima dell'esecuzione



## **CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA**

Provincia di Brescia

delle opere motivata dal fatto che lo scolo finale previsto nel colatore campestre posto fra i mappali 22 e 461 di proprietà privata non è autorizzabile in quanto si configura come servitù di scarico in proprietà privata;

- Parere Settore Lavori Pubblici in data 20/05/2022.

Preso atto di quanto sopra riportato risultano assolti gli adempimenti preliminari all'adozione del piano attuativo.

**12.** dato atto che Responsabile del Procedimento è il Geom Luigi Rossi - Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica;

Ciò premesso,

**VISTI** gli allegati pareri:

- favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica espresso da parte del dirigente dell'Area Servizi al Territorio – arch. Cinzia Pasin;
- favorevole sotto il profilo della regolarità contabile, espresso da parte della dirigente dell'Area Servizi Finanziari - dott.ssa Loretta Bettari;

ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00, così come modificato dalla legge n. 213/12;

**VISTO** l'art. 48 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

**VISTO** il Capo III dello Statuto Comunale;

**CON VOTI** favorevoli unanimi, espressi dai presenti ai sensi di legge,

## **DELIBERA**

**1.** di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;



## CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

2. di adottare il piano attuativo denominato " AMBITO URBANO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE DI RIDISEGNO PERIURBANO ATR-RP 7" sito in loc. Montonale Basso presentato dai seguenti soggetti attuatori: Sig. **PESCHIERA MIRKO** in qualità di Legale Rappresentante della **Soc. LPR S.r.l.**, il Sig. **PESCHIERA LEONARDO PIERLUIGI** in qualità di Legale Rappresentante della **Soc. FLM RENT S.r.l.**, il Sig. **FRIGERIO FRANCESCO** in qualità di Legale Rappresentante della **Soc. FLEM CONSTRUCTION S.r.l.**, Sig.ra **PERETTI VIRGINIA**, come sopra indicati, secondo gli elaborati elencati al punto **"5"** delle premesse, come risultanti dall'ultima integrazione acquisita al Protocollo Generale Comunale in data 29/04/2022 con prot. n. 26523, depositati agli atti presso il Settore Urbanistica e Territorio e sottoscritti dal Segretario Generale per garantirne l'autenticità;

3. di dare atto che:

- come sopra indicato al punto **"6"** delle premesse, il piano attuativo relativamente alle aree a standards prevede la cessione di aree da destinare a verde pubblico e parcheggi con consistenza di **mq. 1.570,00**, quantità di standard che assorbe lo standard dovuto e previsto all'interno del comparto pari a **mq. 1.562,80** non rendendo necessarie eventuali monetizzazioni;
- il piano attuativo in merito al contributo di costruzione e standard perequativo è soggetto alle disposizioni indicate in premessa ai punti **"7 e 8"**;
- l'attuazione del piano attuativo dovrà rispettare tutte le prescrizioni poste nei pareri degli enti esterni e settori interni della struttura comunale oltre alle specifiche condizioni poste nel documento di piano come riportate al punto **"3"** delle premesse;

4. di dare atto che il piano attuativo viene adottato dalla Giunta comunale ai sensi del disposto del "1" comma dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in quanto piano attuativo conforme alle previsioni del PGT;

5. di dare atto altresì che ai sensi del disposto del 2° comma dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la deliberazione di adozione è depositata per 15 (quindici) giorni



## **CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA**

Provincia di Brescia

consecutivi nella segreteria comunale, unitamente agli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale. Del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio. Come previsto dal disposto del "3" comma dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., durante il periodo di pubblicazione chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro 15 (quindici) giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito può presentare osservazioni;

- 6.** di dare atto che Responsabile del Procedimento è il Geom Luigi Rossi - Responsabile Settore Edilizia e Urbanistica;
- 7.** di dichiarare l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e dell'art. 46, comma 2 dello Statuto, stante l'urgenza di darvi attuazione.

\*\*\*\*\*

**Atto: GIUNTA COMUNALE**

**R.U.P. LUIGI ROSSI**

**proponente: Sindaco MALINVERNO GUIDO**

---



**CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA**

Provincia di Brescia

Letto, confermato e sottoscritto.

Il VICE SINDACO  
Cristina Degasperi

Il SEGRETARIO GENERALE  
dott. Alessandro Tomaselli

(\*) Atto firmato digitalmente

---

La presente deliberazione di GIUNTA COMUNALE nr.. 150 del 31/05/2022 sarà pubblicata all'Albo Pretorio e contestualmente comunicata in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art.125, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del D. Lgs. n. 267/2000.