



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Del. Nr. 128
Immediatamente Eseguitibile

Oggetto:

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "AMBITO URBANO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
AUTR-P 14- SUB B" DISCIPLINATO DALL'ART. 33.14.4 N.T.A. - LOC. TASSERE - ADOZIONE

L'anno duemilaventidue il giorno dieci del mese di maggio alle ore 14.40 nella sala delle
adunanze si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei signori:

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

Presenti n. **5** Assenti n. **1**

Partecipa il Segretario Generale dott. ALESSANDRO TOMASELLI

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



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Oggetto:

Proposta nr. **110475**

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "AMBITO URBANO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE AUTR-P 14- SUB B" DISCIPLINATO DALL'ART. 33.14.4 N.T.A. - LOC. TASSERE - ADOZIONE

(Relatore : Sindaco Guido Malinverno)

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

1. il Sig. MARINI PAOLO in qualità di Legale Rappresentante della Soc. PRATO GRANDE S.r.l. (c.f. 04759060231), con sede in Verona in Via Franco Faccio n. 28, in qualità di proprietaria dell'area contraddistinta ai mappali 637 – 638 – 640 – 641 – 642 – 643 – 644 – 650 – 651 – 653 – 657 – 658 – 659 – 682 – 683 – 685 – 688 – 697 – 700 – 702 – 705 – 706 – 707 del foglio 39, ha depositato in data 20/04/2021 con prot. 21485, integrata in data 16/06/2021 con prot. 32.496, in data 06/05/2022 con prot. 28309 ed in data 09/05/2022 con prot. 28700, domanda di approvazione del piano attuativo denominato “AMBITO URBANO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE AUTR-P 14 SUB B” sito in loc. Tassere;

2. l'area riguardante il piano attuativo ha la seguente consistenza:

Foglio	Mappale	Superficie catastale	Proprietà
39	637	mq. 1.809	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	638	mq. 196	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	640	mq. 65	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	641	mq. 597	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	642	mq. 678	Soc. Prato Grande S.r.l.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

39	643	mq. 2.277	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	644	mq. 2.975	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	650	mq. 1.148	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	651	mq. 411	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	653	mq. 1.504	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	657	mq. 209	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	658	mq. 1.738	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	659	mq. 104	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	682	mq. 2.192	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	683	mq. 945	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	685	mq. 1.284	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	688	mq. 2	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	697	mq. 84	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	700	mq. 713	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	702	mq. 849	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	705	mq. 104	Soc. Prato Grande S.r.l.
39	706	mq. 272	Soc. Prato Grande S.r.l.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

39	707	mq. 81	Soc. Prato Grande S.r.l.
Totale Sup. catastale		mq. 20.237	

Superficie da rilievo topografico mq. 20382;

3. nel PGT vigente l'“Ambito Urbano di Trasformazione Residenziale AUTR-P 14 SUB B” è disciplinato dall'art. 33.14.4 delle NTA “Ambiti soggetti a previsioni specifiche”, con l'attribuzione delle seguenti previsioni:

- 1) Superficie territoriale: mq. 21.572,00
- 2) Volume residenziale assegnato: mc. 11.000
- 3) Superficie lorda di piano residenziale: mq. 3.667 (mc 11.000 : h virt. 3,00)
- 4) Abitanti stimati da P.G.T.: 62,86 (mc 11.000 : 175 mc/ab)
- 5) Dotazioni di servizi minime: mq. 2.514,29 (62,86 abit. x 40 mq./ab.)
- 6) Dotazione di servizi da reperire in loco: mq. 628,57 (62,86 abit. x 10 mq./ab.)
- 7) Dotazione di servizi di possibile monetizzazione: mq. 1.885,71 (62,86 abit. x 30 mq./ab)
- 8) Altezza massima: mt. 10,00
- 9) Rapporto di copertura 0,40 mq/mq
- 10) Indice drenante 30%

con indicazione delle seguenti note:

- *Con riferimento alla superficie territoriale indicata nella specifica scheda delle N.T.A. le norme evidenziano con specifica nota 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”. Nel caso particolare al fine della determinazione della superficie territoriale si rimanda alle specifiche precisazioni relative alla osservazione presentata nell'iter di approvazione dell'attuale P.G.T. vigente e suo accoglimento da parte del Consiglio Comunale.*

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

- *“viene posto a carico degli ambiti “AUTR-P14 sub. a” e “AUTR-P14 sub. b” il contributo straordinario previsto all’art. 7 comma 4 lettera b) della convenzione stipulata in data 06/12/2011 rep. 98249/35998 Notaio Mistretta, suddiviso in parti proporzionali alla volumetria assegnata agli ambiti. Detto contributo straordinario per l’ambito “AUTR-P14 sub. b” risulta pari ad € 120.510 da versare interamente in sede di stipula della convenzione urbanistica”;*
- *dovrà essere previsto che lo standard indicato graficamente sulle tavole di piano deve essere obbligatoriamente ceduto gratuitamente per l’intera superficie indicata.*

Ne consegue che con l’adeguamento della superficie da rilievo topografico di mq 20.382 vengono aggiornati i dati di progetto come segue:

- 1) Superficie territoriale: mq. 20.382
- 2) Volume residenziale assegnato: mc. 11.000
- 3) Superficie lorda di piano residenziale: mq. 3.667 (mc 11.000 : h virt. 3,00)
- 4) Abitanti stimati da P.G.T.: 62,86 (mc 11.000 : 175 mc./ab)
- 5) Dotazioni di servizi minime: mq. 2.514,29 (62,86 abit. x 40 mq./ab.)
- 6) Dotazione di servizi da reperire in loco: mq. 628,57 (62,86 abit. x 10 mq./ab.)
- 7) Dotazione di servizi di possibile monetizzazione: mq. 1.885,71 (62,86 abit. x 30 mq./ab)
- 8) Altezza massima: mt. 10,00
- 9) Rapporto di copertura: 0,40 mq/mq
- 10) Indice drenante: 30%

4. precisazioni in merito ai contenuti di cui all’art. 33.14.4 delle NTA correlati con le previsioni attuative cartografiche di P.G.T.:

- nella scheda di dimensionamento di cui all’art. 33.14.4 delle N.T.A. viene prevista la cessione gratuita dello standard nel rispetto della sua consistenza in termini di superficie, standard che ha una funzione di filtro tra l’area edificabile individuata all’interno dell’ambito e la confinante area agricola. Con la proposta di piano attuativo si è provveduto in una prima fase a quantificare analiticamente lo standard a verde pubblico come da previsioni di cui alla documentazione cartografica in atti di P.G.T., avente consistenza pari a mq. 6.771,00. Nella successiva fase progettuale viene previsto all’interno del piano attuativo una cessione di area a verde con consistenza



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

pari mq. 6.782,00, pertanto superiore a quella prevista nel P.G.T. vigente pari a mq. 6.771,00 e che pertanto soddisfa il requisito di area a verde in cessione. Si evidenzia inoltre che in fase progettuale viene proposta una modifica di conformazione planimetrica di detta zona a verde di cessione rispetto alla sua individuazione cartografica nel P.G.T., modifica di conformazione che comunque garantisce l'omogenea realizzazione della citata zona di filtro tra la zona residenziale e quella agricola;

- relativamente alle previsioni di viabilità all'interno del comparto in fase di attuazione si propone una soluzione viaria che modifica parzialmente quella di massima indicata in cartografia all'interno delle tavole del P.G.T. che si ritiene non vincolante. Detta modifica della viabilità viene proposta al fine di ottimizzare e razionalizzare la viabilità coordinandola con le previsioni viarie del confinante ambito ambito residenziale AUTR-P 14 SUB A già convenzionato. In sostanza viene prevista una soluzione viaria centrale coordinata tra i due ambiti, con collegamento nella zona di via Colli Storici ad una rotatoria per un'immissione in sicurezza del traffico veicolare.

5. 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	Mq 20.382,00	Mq 20.382,00
Volume realizzabile di PGT	Mc 11.000,00 (assegnata)	Mc 10.980 (3.660 x mt. 3,00 vedi Tav. 5)
Slp realizzabile di PGT	Mq 3.667,00 (11.000,00 : 3,00)	Mq 3.660,00 (vedi Tav.5)
Abitanti teorici (1 abit.= mc 175)	n° 62,86 (mc 11.000 : 175 mc/abit.)	n° 64,07 (mc 11.213,82 : 175 mc/abit.)
Dotazione di servizi minima (40 mq/abit.) -da reperire in loco -di possibile monetizzazione	Mq 2.514,29 (abit. 62,86 x 40 mq/abit.) mq 628,57 (mq/abit. 10) mq 1.885,71 (mq/abit. 30)	aree in cessione: mq 6.782,00 verde pubblico in progetto + mq 438 parcheggi pubblici e mq 372 per verde= totale mq. 7.592,00
Superficie fondiaria (art. 20.4 NTA)	Superficie territoriale totale – aree in cessione e strada	Mq 20.382,00– 11.131,00= mq 9.251,00



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Rapporto copertura (art. 20.5 NTA riferito a sup. territ.)	$0,40 \text{ mq/mq} \times \text{mq } 20.382,00 = \text{mq } 8.152,80$	mq 2.474,73 <i>Superficie coperta (art. 19.2 NTA) di progetto (vedi Tav. 15)</i>
<i>Superficie permeabile (art. 20.9 NTA)</i>	In mq	<i>Da verificare in sede di permesso di costruire</i>
<i>Indice drenante (art. 20.8 NTA)</i>	Minimo 30% sup. fondiaria $30\% \times \text{mq } 9.251,00 = \text{mq } 2.775,30$	<i>min. mq 2.775,30</i>
H max edific	10,00 mt	<i>10,00 misurata sulla media delle altezze delle varie facciate, l'edificio più alto (come indicato all'art. 19.1 delle NTA)</i>
Distanza confini Distanza edifici	mt 5,00 DM 1444/1968, L.R. 12/2005	<i>minimo 5,00 mt Distanze variabili in conformità alla normativa</i>
Distanza strade	D.M. 1444/1968	<i>5,00 mt</i>

6. Il piano attuativo in oggetto è composto dai seguenti elaborati acquisiti quale documentazione informatica al Protocollo Generale Comunale in data 06/05/2022 con prot. n. 28309 e, per la sola bozza di convenzione, in data 09/05/2022 con prot. n. 28700:

Documentazione grafica:

- 1) Inquadramento territoriale
- 2) Stato di fatto quotato planimetria
- 3) Stato di fatto sezioni ambientali
- 4) Confronto tra stato di fatto PGT e stato di progetto
- 5) Stato di progetto planivolumetrico
- 6) Stato di progetto sezioni ambientali
- 7) Progetto opere di urbanizzazione
- 8) Progetto opere di urbanizzazione
- 9) Progetto invarianza idraulica
- 10) Progetto planimetria con sistemazioni arboree
- 11) Tipologie edilizie

Documenti testuali:

- Allegato 1 Documentazione Fotografica
- Allegato 2 Relazione Paesistica
- Allegato 3 Relazione Tecnica
- Allegato 4 Computo metrico opere di urbanizzazione
- Allegato 5 Bozza di convenzione urbanistica



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- Studio di fattibilità Geologica
- Relazione idrogeologica ed idraulica – invarianza idraulica

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

- la cessione di un'area da destinare a zona a verde pubblico con consistenza di mq. 6.782,00, avente funzione di filtro tra l'area edificabile posta all'interno dell'ambito e la confinante area agricola;
- ulteriore cessione di aree poste all'interno del comparto destinate a parcheggi pubblici e verde per mq. 810,00.

Di conseguenza all'interno del piano attuativo si prevede una cessione complessiva di aree a standard di mq. 7.592,00, quantità di standard che assorbe ampiamente lo standard dovuto e previsto all'interno del comparto pari a mq. 2.514,29 non rendendo necessarie eventuali monetizzazioni.

8. 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	11.000,00 x €/mc	12,26= €	134.860,00
- secondarie:	volume mc	11.000,00 x €/mc	17,49= €	<u>192.390,00</u>
Totale				€ 327.250,00

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.

9. 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 € 386.846,45.

Nel dettaglio all'interno del comparto vengono previste le seguenti opere:

- la realizzazione della nuova viabilità interno al comparto comprensiva di parcheggi pubblici, marciapiedi, ed aree verdi (aiuole) attrezzate;
- realizzazione della nuova rotonda con zona verde centrale attrezzata da localizzare come innesto sulla via Colli Storici;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

- approntamento della zona a verde pubblico comprensiva di fascia di piantumazione con alberature autoctone con funzione di filtro divisorio tra l'area all'interno del comparto e l'area agricola confinante.

Dette opere di urbanizzazione hanno ottenuto il parere di massima favorevole da parte del Settore Lavori Pubblici in data 12/04/2022, richiedendo la documentazione tecnica di rito in sede del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

10. per tale ragione viene prevista:

- la costituzione di fidejussione emanata da istituto finanziario autorizzato, per l'intero importo delle opere preventivate pari a € 386.846,45, a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo. 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 comprensive della zona a verde pubblico, da perfezionare in sede di collaudo finale con individuazione catastale con i relativi frazionamenti;
- a cessione gratuita al Comune della cabina elettrica richiesta da E-Distribuzione S.p.a., realizzata sull'area di cessione gratuita al Comune, i quali rapporti di servitù industriale a favore dell'E-Distribuzione S.p.a. saranno trasferiti al Comune insieme alla cessione della stessa e dell'area, oppure regolati direttamente fra Comune e E-Distribuzione S.p.a.;

11. il piano attuativo, esaminato dalla Commissione per il Paesaggio in data 21/06/2021 verbale n° 192 ottendendo parere favorevole sulla soluzione progettuale proposta, è stato trasmesso alla Soprintendenza in data 06/07/2021 per il parere previsto dall'art. 16 della Legge 17/08/1942 n° 1150 al quale non è seguita alcuna osservazione nel termine di 90 giorni, e nemmeno successivamente, ritenendo quindi acquisito il parere di competenza per silenzio assenso ai sensi dell'art. 17 bis della L. 241/90 e s.m.i.;

12. si dà atto inoltre che è stata presentata, in data 15/11/2021 con prot. n. 60209, la domanda di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 per le opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo, esaminata dalla Commissione per il Paesaggio in data 15/11/2021 con verbale n. 432 sulla quale è stato espresso parere favorevole. La documentazione è stata trasmessa in data 30/11/2021 alla Soprintendenza per l'acquisizione del parere vincolante di cui al comma 5 dell'art. 146



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

del D. Lgs. 42/2004, e per detta pratica risulta trascorso il termine di 45 giorni previsto dal comma 8 dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 senza che sia intervenuto da parte della Soprintendenza specifico parere, ritenendo pertanto acquisito il parere di merito della Soprintendenza per silenzio assenso;

13. preso atto dei seguenti pareri di Enti e strutture pervenuti:

- Parere preventivo per allaccio fognatura pubblica e civico acquedotto rilasciato da Acque Bresciane in data 22/04/2022 prot. 36707;
- Parere di E-Distribuzione in data 11/03/2022;
- Parere Settore Ecologia in merito all'invarianza idraulica in data 03/05/2022;
- Parere Settore Lavori Pubblici in data 12/04/2022.

DATO ATTO che per quanto sopra riportato, risultano assolti gli adempimenti preliminari all'adozione del piano attuativo.

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. 18/08/2000 n. 267, modificato dalla legge n. 213/2012;

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 “AUTR-P 14 SUB B” sito in loc. “Tassere” presentato dalla Soc. PRATO GRANDE S.r.l. come sopra indicato, secondo gli elaborati elencati al punto “6” delle premesse, acquisiti quale documentazione informatica al Protocollo Generale Comunale in data 06/05/2022 con prot. n. 28309 e, per la sola bozza di convenzione, in data 09/05/2022 con prot. n. 28700;

3. di dare atto che come sopra indicato al punto “7” delle premesse, il piano attuativo relativamente alle aree a standards prevede:

- la cessione di una area da destinare a zona a verde pubblico con consistenza di mq. 6.782,00, avente funzione di filtro tra l'area edificabile posta all'interno dell'ambito e la confinante area agricola;
- ulteriore cessione di aree poste all'interno del comparto destinate a parcheggi pubblici e verde per mq. 810,00;
- conseguentemente, all'interno del piano attuativo si prevede una cessione complessiva di aree a standard di mq. 7.592,00, quantità di standard che assorbe ampiamente lo standard dovuto e previsto all'interno del comparto pari a mq. 2.514,29 non rendendo necessaria eventuali monetizzazioni;

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 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 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;



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

6 di dare atto, altresì, che Responsabile del Procedimento, ai sensi della normativa vigente, è il Geom Luigi Rossi - Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica;

7. di dichiarare, con separata ed unanime votazione, l'immediata eseguibilità del presente atto, ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e dell'art. 46, comma 2, dello Statuto Comunale, stante l'urgenza di darvi attuazione.

Atto: GIUNTA COMUNALE

R.U.P. Luigi Rossi

Proponente: Sindaco Guido Malinverno



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Letto, confermato e sottoscritto.

II SINDACO
Guido Malinverno

II SEGRETARIO GENERALE
dott. Alessandro Tomaselli

(*) Atto firmato digitalmente

La presente deliberazione di GIUNTA COMUNALE nr.. 128 del 10/05/2022 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.