



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE
Del. Nr. 165
Immediatamente Eseguitibile

Oggetto:

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO AUTR - P14 SUB B SITO IN LOC. TASSERE DI PROPRIETÀ
DITTA PRATO GRANDE S.R.L. - APPROVAZIONE FINALE

L'anno duemilaventidue il giorno sei del mese di luglio alle ore 09.30 nella sala delle
adunanze si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei signori:

GUIDO MALINVERNO	Sindaco	Presente
STEFANO MEDIOLI	Vice Sindaco	Presente
CRISTINA DEGASPERI	Assessore	Presente

Presenti n. **3** Assenti n. **0**

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. **110917**

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO AUTR - P14 SUB B SITO IN LOC. TASSERE DI PROPRIETÀ DITTA PRATO GRANDE S.R.L. - APPROVAZIONE FINALE

(Relatore : Sindaco Malinverno Guido)

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

1. con deliberazione della Giunta comunale n. 128 del 10/05/2022, è stato adottato il piano attuativo denominato "AUTR – P14 Sub. B" – sito in loc. Tassere – Proponente 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;
2. la predetta deliberazione di Giunta comunale di adozione con gli elaborati, è stata depositata nella segreteria comunale e all'Albo Pretorio web del Comune per 15 giorni consecutivi dal 19/05/2022 al 03/06/2022 ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 12/2005 e s.m.i., come da avviso di deposito prot. 30965 del 19/05/2022 ed affissione all'albo pretorio web REG. 1257/2022 del 19/05/2022;
3. nei 15 giorni successivi alla data di scadenza del deposito degli atti in segreteria, cioè entro il 18/06/2022, chiunque ne avesse interesse poteva presentare osservazioni od opposizioni;
4. nel termine di cui sopra (18/06/2022) è stata presentata in data 16/06/2022 con prot. 36607 nota con osservazioni da parte della Soc. Gilioli S.r.l. con sede in Lonato del Garda Via Mantova n° 20 in qualità di proprietaria delle aree confinanti in lato nord al P.L. oggetto di deliberazione di approvazione, aree inserite all'interno di un piano attuativo convenzionato denominato AUTR-P 14A.

Le osservazioni presentate trattano le seguenti argomentazioni:

"1) dalla lettura degli elaborati grafici di PGT, la viabilità sul lato est delle aree edificabili è una viabilità di carattere primario di scorrimento, poiché collega la Via Colli Storici con la zona San Francesco, completamente esterna all'abitato di nuova formazione ed a



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

chiusura del limite edificabile/edificato, con zone a verde di cessione o fasce di rispetto aventi la funzione di creare zone di filtro tra le aree residenziali e le aree agricole;

2) in attuazione al Piano Attuativo AUTR-P14A convenzionato, ed in corso di attuazione, la scrivente ha provveduto alla cessione dell'area indicata dal PGT quale futura rotatoria sulla suddetta strada di viabilità primaria al limite dell'edificato;

3) la strada di lottizzazione all'interno dell'ambito AUTR-P14A in corso di realizzazione, è stata progettata in funzione di una viabilità interna, dotata di parcheggi lateralmente alla strada interna al P.L. e con una larghezza di mt. 6,00, non atta pertanto all'utilizzo quale viabilità primaria;

4) all'art. 33.14.4 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T., viene espressamente prescritto che lo standard indicato graficamente nella tavola di piano deve essere ceduto gratuitamente per l'intera superficie;

5) che i piani di lottizzazione AUTR-P 14A e AUTR-P 14B, derivano dalla modifica con una importante riduzione di superficie e di volumetria, del PII 4 a suo tempo convenzionato e poi risolto; tra i punti cardine dell'Amministrazione per la ripermetrazione del PII 4 Tassere, al fine di non invadere territorio agricolo e perimetrare in maniere lineare e definitiva il limite dell'edificato, c'era l'obbligatorietà di cedere un'ampia fascia a verde, da cui l'inserimento della precisa terminologia della prescrizione di cedere "lo standard indicato graficamente nella tavola di piano....."

In forza delle argomentazioni sopra riportate ai punti 1-2--3-4-5 la Soc. Gilioli S.r.l. fa presente quanto segue:

1) Viene completamente snaturata l'impostazione del PGT adottando un Piano Attuativo che congloba all'interno delle aree edificate sia la strada di viabilità primaria che la zona a verde avente funzione di filtro tra l'edificato e la confinante area agricola, facendo perdere così la funzione che la medesima area di cessione avrebbe dovuto svolgere, nelle intenzioni del soggetto pianificatore quali limes tra edificato e agricolo;

2) che la volontà dell'amministrazione, manifestatasi con l'approvazione del P.L. AUTR-P 14A, e con la cessione dell'area da destinare a futura rotonda di collegamento tra la futura strada di primario scorrimento e via Montale, ha a suo tempo confermato l'impostazione originaria di PGT, mentre appare ora totalmente contraddittoria la scelta operata nell'adozione del nuovo piano attuativo della traslazione del sedime della strada medesima, che viene pertanto declassata da strada di scorrimento a strada interna a servizio della lottizzazione;

3) che l'innesto della viabilità di primaria scorrimento, nella strada del PL AUTR-p 14A, progettata come strada interna a servizio delle abitazioni con parcheggi accessi carrai e



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

pedonali con una larghezza non adeguata a svolgere la funzione di scorrimento veloce, comporterebbe problematiche viabilistiche e gravi problemi di sicurezza;

4) che la lettura combinata della norma di cui all'art. 33.14.4 delle N.T.A., e l'elaborato grafico di piano, nonché la già avvenuta completa cessione dell'intera area del PL. AUTR- P 14A, "indicata graficamente" porta alla conclusione che non sia parcellizzabile né ricollocabile l'area a standard di cessione (strada e verde) così come impropriamente consentito dalla delibera di adozione del nuovo pl e poi ancora la precisa indicazione nelle NTA dei termini "lo standard indicato graficamente nella tavola di piano deve essere ceduto gratuitamente per l'intera superficie", evidenzia chiaramente la "volontà urbanistica di dare una connotazione grafica precisa di cosa deve essere ceduto in termine geometrici e qualitativi e non solo quantitativi, così come nel progetto di pl adottato;

5) l'ultima variante del PGT che ha riportato graficamente la strada di scorrimento veloce ed il cuneo a verde tra l'edificato e l'agricolo non ha fatto altro che tradurre la volontà urbanistica scaturitasi dallo smontaggio del precedente PII 4, ora però snaturata dalla adozione del piano AUTR-P 14B in difformità a tale volontà.

Nel merito di quanto argomentato da parte della Soc. Gilioli S.r.l. nella nota depositata si premette che non risulta agli atti riscontrabile documentazione che individui la nuova viabilità interna ai due piani attuativi AUTR-P 14A e AUTR-P 14B come "*viabilità di carattere primario di scorrimento*". Peraltro, valutate le caratteristiche intrinseche della stessa strada e considerata la sua localizzazione all'interno di un più vasto contesto edificato posto all'interno del tessuto urbano consolidato, si ritiene che la stessa possa essere correttamente classificata quale strada interna di quartiere.

Viabilità interna di quartiere che prevede un idoneo collegamento (attraverso realizzazione di nuova rotatoria) al tracciato viario secondario rappresentato dal via Colli Storici, come previsto nel Documento di Piano, la quale a sua volta permette il collegamento sia con la viabilità di scorrimento veloce (tangenziale esterna S.P. Brescia – Verona e tracciato autostradale A4 casello di Sirmione) che con la viabilità che collega l'abitato della cittadina.

Nello specifico si ritiene possa essere individuata quale viabilità avente funzione prioritaria di collegamento alle principali arterie, quella interessante le seguenti direttrici:

- la direttrice viaria individuata da Viale Marconi- Viale Dal Molin – Viale Agello, che ha inizio dal casello autostradale di Desenzano, permettendo il collegamento con la



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

minitangenziale in direzione Salò, continuando poi in direzione parallela al lago verso Sirmione, intercettando in detta direzione anche Via Colli Storici;

- la direttrice individuata da Viale Michelangelo - Via Giovanni XXIII, percorso che attraversa centralmente l'abitato della cittadina;
- la direttrice rappresentata da Via Minitangenziale, che collega Desenzano del Garda alla sponda ovest del lago in direzione Salò;

Premesso quanto sopra, nel merito delle altre tematiche evidenziate nei vari punti sopra evidenziati, si osserva quanto segue:

- preso atto dell'indicazione posta nel Piano delle Regole del PGT vigente relativa ad una individuazione di massima della viabilità interna al comparto, verificato inoltre l'articolato normativo, si evidenzia che non sussiste uno specifico vincolo di rispetto del tracciato viario di quartiere interno al comparto come di massima indicato nella cartografia dello strumento urbanistico.

Pertanto si ritiene che le valutazioni in merito ad una idonea localizzazione del tracciato viario all'interno del comparto attuativo siano in capo a valutazioni di carattere tecnico da parte della struttura comunale connesse ad un tracciamento organico ed omogeneo della viabilità ai fini della creazione di un razionale flusso viario di quartiere; si ritiene pertanto che la soluzione di progetto adottata sia idonea, sia per localizzazione baricentrica tra i due comparti che per dimensionamento della sezione viaria, ad assolvere alla funzione di strada di quartiere;

- relativamente alla prevista cessione di verde pubblico con funzione di mitigazione tra l'edificato ed il contesto agricolo, la normativa vigente evidenzia come condizione la cessione di una superficie con consistenza non inferiore rispetto a quella prevista in cartografia. Condizione che è stata soddisfatta dalla società proponente prevedendo una minima modifica a livello planimetrico dell'area a verde di cessione all'interno del comparto AUTR- P 14B che comunque assolve alla funzione di idonea barriera a verde di mitigazione tra l'edificato ed il contesto agricolo confinante. Si ritiene di precisare peraltro che la minima modifica di perimetro dell'area a verde va a configurare una maggiore profondità di area di mitigazione nella zona a confine lato est tra i due piani attuativi;
- in ultimo si ritiene coerente la cessione già avvenuta da parte della Soc. Gilioli srl di una minima porzione di area all'interno del comparto AUTR P 14 A in quanto la stessa risulta funzionale ad un futuro ed organico collegamento viario tra la viabilità posta all'interno del citato comparto AUTR P 14 A e la futura viabilità di quartiere extra-comparto come previsto dal PGT vigente.



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

PRESO ATTO che per le motivazioni sopra espresse:

- la soluzione proposta in sede di adozione dialoghi correttamente con quella già convenzionata AUTR P 14 A e concorra a valorizzare le previsioni edificatorie di entrambi i piani attuativi proponendo inoltre una soluzione viaria razionale ed una idonea fascia di mitigazione a verde tra l'area edificata prevista nei due comparti e quella agricola confinante;
- si ritiene di non condividere le osservazioni contenute nella nota depositata al prot. gen. 36607 del 16/06/2022 dalla Soc. Gilioli S.r.l.;

RITENUTO di approvare definitivamente il piano attuativo indicato in oggetto in conformità con le previsioni di cui alla deliberazione di adozione sopra richiamata;

VISTI gli allegati pareri:

- favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica espresso da parte della 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;
- 2- di dare atto, altresì, che nei termini risulta presentata al prot. gen. 36607 del



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA

Provincia di Brescia

16/06/2022 osservazione da parte della Soc. Gilioli S.r.l., che si è ritenuto per le motivazioni sopra espresse in premessa di non accogliere;

- 3- di approvare definitivamente il piano attuativo denominato “AUTR – P14 Sub. B” – sito in loc. Tassere sulle aree di proprietà della Soc. Prato Grande S.r.l. (c.f. 04759060231), con sede in Verona in Via Franco Faccio n. 28, costituito dalla medesima documentazione elencata al punto 6 delle premesse della deliberazione di adozione della Giunta comunale n. 128 del 10/05/2022;
- 4- di dare atto che responsabile del procedimento è il geom. Luigi Rossi - Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia;
- 5- di dichiarare, con separata ed unanime votazione, l'immediata eseguibilità del presente atto, ai sensi dell'articolo 134, ultimo comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e dell'articolo 46, comma 2, dello Statuto Comunale, stante l'urgenza di darvi attuazione.

Atto: GIUNTA COMUNALE

R.U.P. Cinizia Pasin

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.. 165 del 06/07/2022 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.