



CITTA' DI MONTICHIARI
Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 63 del 07/05/2026

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA COLLOCATO NELL'ATEG 44 IN VIA DELLE ALLODOLE, AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 12/2005. SOCIETA' VEZZOLA SPA (P.E. 1249/2024).

L'anno **duemilaventisei**, addì **sette** del mese di **maggio** alle ore **12:15**, nella sede comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Marco Togni la Giunta Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Comunale Dott.ssa Angela Maria Russo.

Intervengono i Signori:

| <u>Cognome e Nome</u> | <u>Qualifica</u> | <u>Firma Presenze</u> |
|-----------------------|------------------|-----------------------|
| TOGNI MARCO | Sindaco | si |
| BONOMETTI GRAZIANO | Vice Sindaco | si |
| LANFRANCHI GUIDO | Assessore | si |
| VARONE MARTINA | Assessore | si |
| GARDONI ROSSANA | Assessore | si |
| TIRABOSCHI DAVIDE | Assessore | si |

PRESENTI: 6 ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA COLLOCATO NELL' ATEG 44 IN VIA DELLE ALLODOLE, AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 12/2005. SOCIETA' VEZZOLA SPA (P.E. 1249/2024).

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

1. Il Comune di Montichiari è dotato di Piano di Governo del Territorio, entrato in vigore a seguito di pubblicazione sul BURL n. 43 in data 25 Ottobre 2023;
2. le aree site in Via Delle Allodole identificate catastalmente con foglio 22, particelle 11p, 12p, 89, 91, 92, 94, 95, 97, 98 di superficie catastale complessiva di mq 44.795, ricadono nell'ATEg 44;
3. il vigente PGT individua le aree sopra elencate come "Cave - Ambiti interessati da attività estrattive", normate con l'art 49 delle NTA che al punto 1.1 recita:

"Sono ambiti paesaggisticamente degradati, inseriti in contesti agricoli efficienti e produttivi o contigue ad ambiti con vocazione insediativa, interessate da attività di cava di inerti e loro contesti.

Sono aree conformi al Piano Provinciale Cave, soggette una volta esaurite, al ripristino ambientale e paesistico. I recuperi e i ripristini degli ambiti degradati interessati da attività estrattive in esaurimento o dismesse dovranno essere finalizzati alla ricomposizione di un nuovo contesto ambientale ed alla tutela delle risorse idriche dell'area mediante piano di recupero ambientale.

Per gli ATE 43, ATE 44 e ATE 45 il Piano Cave, terminate le escavazioni, ne prevede il recupero insediativo.

Con la presente disciplina viene stabilito che per tali comparti è consentito il recupero delle aree per insediamenti di tipo produttivo secondo la disciplina prevista per gli ambiti produttivi industriali artigianali di cui al precedente Art. 46 con "IF" e "IC" ridotti dell'80%.

Gli interventi di riconversione produttiva aventi superfici fondiarie superiori a 10.000 mq o comunque gli interventi comportanti nuova edificazione superiori a 500 mq di superficie coperta sono sottoposti a preventiva approvazione di Piano Attuativo. In sede di convenzione oltre alla dotazione ordinaria di aree a standard pubblico (Art. 64) dovranno essere corrisposte le quote di dotazione aggiuntiva per servizi pubblici di cui all'Art. 65."

4. la ditta Vezzola S.p.a. ha presentato un'istanza finalizzata all'approvazione del Piano Attuativo in data 30/12/2024 al protocollo 54609 (P.E. 1249/2024) e s.m.i., con elaborati progettuali a firma dell'arch. Agostino Baronchelli, riguardante due areali distinti, entrambi rientranti nell'ATE44g denominati "C1" più a sud pari a mq. 22.720 e "C2", più a nord, pari a mq. 22.075,00, complessivamente di superficie catastale pari a mq. 44.795;
5. le aree identificate al Fg. 22 particelle 11p, 12p, 89, 91, 94, 97 sono in proprietà alla Società Vezzola S.p.A., mentre le aree identificate al Fg. 22 particelle 92, 95, 98 sono in proprietà della Società Betonscavi S.r.l. e la Società Vezzola S.p.A. è promissaria acquirente;
6. al fine di verificare che l'intervento proposto non pregiudica le altre attività economiche presenti all'interno dell' ATE, il proponente ha depositato al prot 54609 del 30/12/2024 alcuni elaborati di inquadramento, i quali dimostrano come il piano attuativo proposto abbia accessi autonomi, non interferisca in alcun modo con le aree di cava ancora in essere nell'ATE e non coinvolga in nessun modo le altre proprietà ed attività economiche;
7. il Servizio Urbanistica ha illustrato i contenuti del piano durante l'incontro svoltosi presso il Municipio in data 7 maggio 2025 a tutti gli operatori e proprietà ricomprese nell'ATEg 44;
8. ai fini della partecipazione al procedimento ai sensi della legge 241/1990 è anche stata data

comunicazione con nota prot. 42.227 del 13 ottobre 2025 a tutti gli operatori e proprietà ricomprese nell'ATEg 44;

DATO ATTO CHE:

1. il Dirigente del Dipartimento Territorio con nota prot. 38943 del 22/09/2025, al fine di verificare la condizione prodromica richiesta dalle NTA del PGT, ha attestato che l'attività di escavazione presso i mappali sopra indicati è da intendersi terminata, in quanto:
 - “L'area C1 (mappali 89, 91, 92, 94, 95, 97 e 98 del Foglio 22) risulta tuttora inclusa nella cava La Betonscavi SpA (ora La Betonscavi Srl), autorizzata in data 11 luglio 2017 con A.D. provinciale n. 2060/2017. Il provvedimento provinciale per quest'area non prevedeva escavazione, ma esclusivamente un recupero finale da attuarsi mediante inerbimento delle superfici nei termini definiti dall'autorizzazione.”
 - “Per l'area C2 la disposizione di recupero ambientale è stata in parte modificata dall'ordinanza provinciale n. 3364 dell'8 novembre 2023, che ha escluso i mappali 11 e 12 dall'area di cava. In seguito, con il provvedimento provinciale n. 634/2025 del 21 febbraio 2025, questi stessi mappali (11 e 12) sono stati inclusi nel perimetro dell'insediamento IPPC, autorizzato con AIA”;
2. le aree interessate dal piano attuativo in oggetto sono estranee e non si sovrappongono alle attività di cava residue, come si può anche evincere dall'istanza e dai relativi elaborati di Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR) relativo al “Progetto di gestione produttiva dell'Ateg44” depositato congiuntamente dagli operatori economici alla Provincia di Brescia il 07/01/2026 al prot. 894, in conformità al vigente piano provinciale cave (PPC 2024-2030);

VISTI INOLTRE:

- l'Atto Dirigenziale della Provincia di Brescia n. 634/2025 in data 21 febbraio 2025 relativo all'aggiornamento con riesame con modifiche non sostanziali dell'Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.) relativo all'attività svolta dalla ditta Vezzola S.P.A. nel sito oggetto di Piano Attuativo;
- l'autorizzazione con prescrizioni espressa in data 24 febbraio 2025 protocollo 7990 dall'ENAC;
- la documentazione progettuale allegata all'istanza e ricevuta in atti in seguito alle modifiche ed alle integrazioni apportate nel corso dell'istruttoria, nel seguito elencata per fare parte integrante seppur non materialmente allegata alla presente:

| | Data protocollo | Prot. | Descrizione |
|---|-----------------|-------|--|
| 1 | 06/05/2026 | 19940 | Allegato A-relazione illustrativa – quadro economico |
| 2 | 08/04/2026 | 15826 | Allegato A.1-relazione integrativa con allegati |
| 3 | 08/04/2026 | 15826 | Allegato B-documentazione fotografica |
| 4 | 06/05/2026 | 19940 | Allegato C - Schema di convenzione urbanistica |
| 5 | 08/04/2026 | 15826 | Tavola 1.a-estratto mappa – foglio 22 |
| 6 | 08/04/2026 | 15826 | Tavola 1b-estratti cartografici |
| 7 | 08/04/2026 | 15826 | Tavola 2-rilievo stato di fatto |

| | Data protocollo | Prot. | Descrizione |
|----|-----------------|-------|--|
| 8 | 06/05/2026 | 19940 | Tavola 3-planivolumetrico di progetto |
| 9 | 08/04/2026 | 15826 | Tavola 4- Sezioni Territoriali d'insieme |
| 10 | 08/04/2026 | 15826 | Tavola 5- Sovrapposizione con progetto di gestione produttiva ATEg 44 |
| 11 | 24/12/2025 | 53088 | Piano di contesto D1 – Piano paesistico di contesto - relazione piano di contesto |
| 12 | 24/12/2025 | 53088 | Piano di contesto D2 – Piano paesistico di contesto - abaco delle mitigazioni |
| 13 | 24/12/2025 | 53088 | Allegato D3 – Piano paesistico di contesto- inquadramento paesaggistico- elementi per la costruzione del progetto |
| 14 | 24/12/2025 | 53088 | Allegato D4 – Piano paesistico di contesto- planimetria generale – schema funzioni mitigazioni paesistiche – schemi grafici dispositivi mitigativi |
| 15 | 08/04/2025 | 15122 | Relazione geologica ed idrogeologica dei suoli interessati |
| 16 | 08/04/2025 | 15122 | Analisi del traffico veicolare |

DATO ATTO CHE:

- lo schema di Convenzione Urbanistica assunto al prot. 19940 del 06/05/2026, indica le disposizioni per l'attuazione del piano attuativo, regola gli impegni che il soggetto attuatore si assume, indica i termini temporali di validità ;
- la Tavola 3 del piano, rubricata al prot. 19940 del 06/05/2026 "Planivolumetrico di progetto", individua la superficie fondiaria, l'edificabilità in SL pari a mq. 8959,00, la superficie copribile SC pari a mq. 5823,75, l'altezza massima in metri 14,00 o 15,50 in presenza di carroponte, gli standard urbanistici dovuti in mq. 895,90 ;
- analizzato il fabbisogno territoriale nel contesto in cui si colloca l'intervento, non si ritiene di acquisire al patrimonio comunale gli standard dovuti in quanto non se ne individua alcun interesse pubblico e si ritiene più opportuno accettare le monetizzazioni;
- la perizia di stima, versata in atti al prot.15121 del 02/04/2026, a firma dell'ing. E.Bersini, incaricato da questo ente, ha determinato il corrispettivo ex art. 64 per gli standard urbanistici in € 57.248,01 e gli standard di qualità ex art. 65 in € 347.808,63;

VISTA la relazione istruttoria in data 06/05/2026 2026 a firma del Responsabile del Procedimento, in capo al quale non sussiste conflitto di interessi, neppure potenziale;

RICHIAMATE:

- la Legge 1150/1942,
- il DPR 380/2001,
- la Legge regionale 12/2005;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica reso sulla proposta in esame ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità contabile reso sulla proposta in esame ai

sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla legittimità del provvedimento reso dal Segretario Generale, ai sensi dell'art.7 comma 7 lett. d) del vigente regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi;

RITENUTO di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000;

CON voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di adottare, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e per le motivazioni espresse in premessa il piano attuativo a destinazione produttiva collocato nell'ATEg 44 in via Delle Allodole conforme al PGT vigente, relativo ad aree di seguito identificate:
 - foglio 22 particelle 11, 12, 89, 91, 92, 94, 95, 97, 98
 - costituito dai seguenti elaborati progettuali allegati all'istanza, ricevuti in atti in seguito alle modifiche ed alle integrazioni apportate nel corso dell'istruttoria, per fare parte integrante seppur non materialmente allegati alla presente:

| | Data protocollo | Prot. | Descrizione |
|----|-----------------|-------|--|
| 1 | 06/05/2026 | 19940 | Allegato A-relazione illustrativa – quadro economico |
| 2 | 08/04/2026 | 15826 | Allegato A.1-relazione integrativa con allegati |
| 3 | 08/04/2026 | 15826 | Allegato B-documentazione fotografica |
| 4 | 06/05/2026 | 19940 | Allegato C - Schema di convenzione urbanistica |
| 5 | 08/04/2026 | 15826 | Tavola 1.a-estratto mappa – foglio 22 |
| 6 | 08/04/2026 | 15826 | Tavola 1b-estratti cartografici |
| 7 | 08/04/2026 | 15826 | Tavola 2-rilievo stato di fatto |
| 8 | 06/05/2026 | 19940 | Tavola 3-planivolumetrico di progetto |
| 9 | 08/04/2026 | 15826 | Tavola 4- Sezioni Territoriali d'insieme |
| 10 | 08/04/2026 | 15826 | Tavola 5- Sovrapposizione con progetto di gestione produttiva Ateg 44 |
| 11 | 24/12/2025 | 53088 | Piano di contesto D1 – Piano paesistico di contesto - relazione piano di contesto |
| 12 | 24/12/2025 | 53088 | Piano di contesto D2 – Piano paesistico di contesto - abaco delle mitigazioni |
| 13 | 24/12/2025 | 53088 | Allegato D3 – Piano paesistico di contesto- inquadramento paesaggistico- elementi per la costruzione del progetto |
| 14 | 24/12/2025 | 53088 | Allegato D4 – Piano paesistico di contesto- planimetria generale – schema funzioni mitigazioni paesistiche – schemi grafici dispositivi mitigativi |
| 15 | 08/04/2025 | 15122 | Relazione geologica ed idrogeologica dei suoli interessati |
| 16 | 08/04/2025 | 15122 | Analisi del traffico veicolare |

2. di approvare lo schema di Convenzione Urbanistica pervenuto il 06 maggio 2026 al prot. 19940;
3. di disporre che la presente delibera ed i suoi allegati siano depositati in libera visione, ai sensi dell'art. 14 commi 2 e 3 della L.R. 12/2005, per un periodo di quindici giorni dalla data di esecutività della presente deliberazione sul sito informatico dell'amministrazione comunale, e che ne sia data comunicazione mediante avviso affisso all'albo pretorio;
4. di dare atto che, nei successivi quindici giorni successivi al periodo di deposito, potranno essere presentate al Comune di Montichiari osservazioni in merito ai contenuti del progetto depositato;
5. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, dando atto che, a tal fine, la votazione è stata unanime.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Marco Togni
(documento firmato digitalmente)

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Angela Maria Russo
(documento firmato digitalmente)