



Comune di

Padenghe sul Garda (BS)

Progetto

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PA "WEST GARDA 2"

Strada vicinale della Stabolo

Oggetto

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Scala

AGG

1

2

3

File

Tavola

Data

10/02/2026

01



Committente

Timbro

Progettista

Arch. Sara Sigurtà

Timbro

Collaboratori

Arch. Roberta Magi

Sommario

1.Premessa	2
2.Inquadramento territoriale, catastale ed urbanistico	2
3.Descrizione dell'intervento.....	3
4. Oneri Urbanizzazione Primaria	3
5.Aree Standard da monetizzare nel PA in Variante	3

1.Premessa

Il presente **Piano Attuativo in Variante al PA West Garda 2** concerne la modifica di quanto già approvato e sottoscritto dai Pa Attuativi West Garda e West Garda 2.

Tali modifiche sono state dettate sia dall'approvazione del secondo tratto della Ciclovia del Garda che va in discordanza con le opere previste nei PA, sia da mutate esigenze dei soggetti attuatori stessi.

2.Inquadramento territoriale, catastale ed urbanistico

L'area oggetto di piano Attuativo è destinata nel PdR del P.G.T. vigente ad "Aree soggette a Pianificazione Attuativa a destinazione prevalentemente Residenziale" art. 6.7 numero 14 **4-C2 WEST GARDA**, delle Norme Tecniche di Attuazione, nel DdP l'area è classificata come zona a Vincolo Paesaggistico (D.M. 23-02-1967 art. 136 comma 1 lett. c) e d) D.Lgs 42/2004), ed è in classe di sensibilità paesistica MEDIO/ALTA.

L'area in esame inoltre è già stata oggetto di Pianificazione Urbanistica che qui si riassume brevemente:

- in data 25 maggio 2004 con atto Segretario Comunale Dott. Alessandro Tomaselli, repertorio n.1528, è stata stipulata convenzione urbanistica (di seguito denominata per brevità **Prima Convenzione**) per l'attuazione del progetto di lottizzazione interessante l'area ubicata in Padenghe sul Garda in strada vicinale dello Stabolo ed individuata nel PRG allora vigente come "Zona omogenea C – espansione residenziale – P.E. WEST GARDA". Tale convenzione prevedeva l'edificazione di 5.000 mc (cinquemila metri cubi) e la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione aventi una superficie di 415,55 mq (quattrocentoquindici/55 metri quadrati);
- in data 19 giugno 2012 con Deliberazione di Giunta Comunale n.50 è stato approvato il **collaudo tecnico-amministrativo parziale delle opere di urbanizzazione** del comparto dal quale si evince la quantificazione delle opere effettivamente realizzate rispetto a quelle previste nella prima Convenzione;
- in data 25 novembre 2014 veniva sottoscritta la convenzione per un nuovo piano attuativo denominato West Garda 2 (**Seconda Convenzione**) con atto del segretario comunale di cui ad oggi in forza alla decreto legge 12/2020 art 10 comma 4 bis (proroga di tre anni alle convenzioni) e successiva legge 51/2022 art 10 septies (proroga di due anni alle convenzioni) porta i termini di scadenza per la presentazione dei titoli edilizi al 25 novembre 2026 e che i lottizzanti risultano inadempienti rispetto ai termini previsti per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione previsti all'art 3 della suddetta convenzione;
- il comune di Padenghe sul Garda ha informati i firmatari della seconda convenzione (anno 2014) che sulla strada vicinale in cui doveva essere sistemata la pavimentazione prevista nel piano attuativo è prevista la realizzazione del tratto 2 della Ciclovia del Garda come da delibera LR. Le opere previste da convenzione risulterebbero in discordanza con le opere previste da P.A.
- che l'Amministrazione comunale richiede al soggetto attuatore che accetta la possibilità di monetizzare le aree previste in cessione all'uso pubblico;

3.Descrizione dell'intervento

Il presente Piano Attuativo in Variante ha per oggetto principalmente lo scomputo delle opere previste nella convenzione del 2014 poiché contrastanti con il progetto approvato del secondo tratto della Ciclovía del Garda.

Tali opere consistono nel completamento delle opere di urbanizzazione primaria, previste nella prima convenzione e non ancora realizzate (vedi collaudo parziale approvato con Delibera giunta Comunale n° 50 del 19 Giugno 2012), che risultano essere:

- sistemazione strada vicinale di accesso alla lottizzazione, attraverso l'impiego di una pavimentazione ecologica a basso impatto ambientale;
- posa di tre pali per illuminazione pubblica parcheggi.

I soggetti Attuatori si faranno comunque carico di realizzare almeno un allaccio per ogni lotto per garantirne la definitiva funzionalità, conformemente a quanto dettato dai regolamenti comunali e dalle convenzioni per i servizi pubblici a rete, e predisporranno idonea segnaletica verticale, orizzontale ed eventualmente luminosa.

Le opere risultanti mancanti e necessarie al funzionamento del PA e a completamento del collaudo parziale saranno completamente a carico dei Soggetti Attuatori, che si impegnano ad ottenere il collaudo Finale delle opere di Urbanizzazione prima dell'ottenimento dei titoli abilitativi.

Inoltre è stato lievemente modificato il perimetro di scorrimento lungo il lato confinante con l'area a parcheggio non più ceduta. Esso è stato riadattato mantenendo la logica adottata per il resto del comparto lungo il confine sud.

4. Oneri Urbanizzazione Primaria

Estratto consuntivo Computo Metrico opere eseguite/opere non eseguite.

QUADRO RIEPILOGATIVO GENERALE (OPERE REALIZZATE + OPERE DA REALIZZARE)		
	Totale lavorazioni	273.435,21 €
QUADRO RIEPILOGATIVO OPERE DA REALIZZARE		
	Opere su via Maino Calcagno	46.232,78 €
	Opere su via Stabolo	32.500,00 €

In base allo schema sopra allegato si deduce che che l'importo complessivo delle opere non eseguite è pari a 78.732,78 euro . Relativamente a questo importo si specifica che 46.232,78 euro sono opere non realizzate su via Maino Calcagno , che verranno monetizzate dai lottizzanti, ed 32.500,00 euro sono opere non realizzate su via dello Stabolo. Queste ultime, invece, resteranno in carico ai lottizzanti e saranno oggetto di eventuale futuro Permesso di Costruire.

5.Aree Standard da monetizzare nel PA in Variante

Le aree standard nella precedente convenzione (*PA West Garda 2 del 2014*) erano quantificate in 4.500 mc./150 x 26,5 mq./ab.= 795,00 mq., le aree monetizzate erano computate in (795,00 – 415,55 *area a parcheggi*) 379,45 mq.

I lottizzanti nel PA West Garda 2, hanno già effettuato il versamento di € 49.328,50 (379,45 x 130 €/mq.).

Il presente Piano Attuativo in Variante non prevede aree standard da cedere a differenza dei PA precedenti (Parcheggi da cedere 415,55 mq.), poichè i Lottizzanti accettando la proposta dell'amministrazione comunale, si impegnano a monetizzare quanto non ceduto ($415,55 \times 130 \text{ €/mq.} = 54.021,50 \text{ €}$) che diventerà privato e verrà suddiviso tra i lottizzanti stessi (Sig.ra Antonelli 42,00 mq Sig.ri Baumann 250,25Mq ed infine mq.123,30 intestati per la quota di 1/3 (mq 41,10) alla signora Antonelli Sonia, per la quota di 1/3 (mq 41,10) ai signori Baumann e per la quota di 1/3 (mq 41,10) al sig. Antonelli Gianluigi.).

Lonato d/G li 10/02/2026

Il progettista

Arch. Sara Sigurtà

