



**COMUNE DI
PADENGHE SUL GARDA**
Provincia di Brescia



N. 89 DEL 15/09/2026

VERBALE DI DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE PGT (L.R. N. 12/2005 E S.M.I.).

L'anno **2026** il giorno **15** del mese di **Settembre** alle ore 18.00 nella sede comunale, si riunisce l'organo esecutivo.

Sono presenti:

Cognome Nome	Presenza
ZULIANI ALBINO	Presente
MORETTI MAURO	Presente
GANDELLI ROBERTA	Presente
PAROLARI DANIELA	Assente
ZILETTI GIORGIO	Assente

PRESENTI 3 ASSENTI 2

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza il Segretario Generale, Dott.ssa Russo Angela Maria, il quale provvede alla stesura del processo verbale (articolo 97, comma 4 lettera a) del TUEL.

Visto il numero dei presenti il Sindaco ZULIANI ALBINO, dichiara aperta la seduta per l'esame dell'oggetto di cui sopra.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATI:

- gli articoli 13 e 48 del decreto legislativo 18 agosto 2000, numero 267 (TUEL) e s.m.i.;
- la Legge Urbanistica numero 1150 del 17 agosto 1942 e s.m.i. (L. 1150/1942);
- il DPR 380 del 6 giugno 2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia – (DPR 380/2001);
- il Decreto Legislativo 152 del 3 aprile 2006 – Norme in materia ambientale e s.m.i. (D.lg 152/2006);
- la legge regionale 11 marzo 2005 numero 12 e s.m.i. - Legge per il Governo del Territorio (LR 12/2005);
- gli Indirizzi generali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) app/rovati con DCR 13.03.2007 n. VIII/351 (DCR 351/2007);
- l'allegato 1u *“Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione di piani e programmi (VAS) – Piano dei Servizi e Piano delle Regole - PGT”*, della DGR n. 9/761;

PREMESSO che:

- Il comune di Padenghe sul Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato ai sensi della LR 12/05 e s.m.i. con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 18/04/2009, pubblicata sul BURL n.34, serie “avvisi e concorsi”, del 26/08/2009.
- Successivamente, ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12, l'Amministrazione Comunale di Padenghe sul Garda ha approvato, con D.C.C. n.55 del 31/10/2014, una variante generale agli atti del PGT, pubblicata sul BURL n.17, serie “avvisi e concorsi”, del 22/04/2015, con la quale è diventato vigente il nuovo documento di piano. In seguito alla variante generale sono state approvate altre varianti parziali.
- Con deliberazione consigliere, numero 12 del 19/05/2020, l'Amministrazione ha prorogato, come consentito dall'articolo 5 comma 5 della LR 31/14, la validità ed i contenuti del Documento di Piano del PGT vigente, di dodici (12) mesi decorrenti dalla data di approvazione dell'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Brescia (PTCP), alla LR 31/2014;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale numero 2 del 17/04/2024, pubblicata sul BURL il 16/10/2024, l'Amministrazione Comunale di Padenghe sul Garda ha approvato una variante generale agli atti del PGT con adozione nuovo documento di piano in adeguamento diretto alla LR 31/2014 e al PTR regionale.

PRESO ATTO che, al protocollo comunale n. 6583 del 19/05/2026, risulta pervenuta un'istanza volta a richiedere la possibilità di ottenere il cambio d'uso degli immobili da strutture ricettive alberghiere (RTA, sottoposte a obbligo di gestione unitaria, ex art. 18 co. 2 LR 27/2015) a residenziale;

PRESO ATTO inoltre, della Deliberazione di Giunta Comunale n. 88 del 15/09/2026 ad oggetto: *“Approvazione dell'Accordo Procedimentale ex art. 11 L. 241/1990 per ripristino della legalità del complesso immobiliare “Santa Giulia” e per procedere all'eliminazione del vincolo di destinazione d'uso a residenza turistica ricettiva (RTA) a seguito delle sentenze del Consiglio di Stato”*;

CONSIDERATO che:

- le aree interessate dalle istanze sono relative a previsioni del piano delle regole in quanto riguardanti ambiti urbani consolidati a destinazione prevalentemente turistico ricettivo (classe VII), ove, fatte salve le destinazioni esistenti e legittimamente autorizzate, sono ammesse strutture alberghiere (alberghi, hotel, alberghi diffusi, condhotel);

- in tali ambiti non sono ammesse le residenze, le residenze turistico-alberghiere (RTA); le strutture extralberghiere (villaggi turistici, campeggi, aree di sosta) e le attività ricettive non alberghiere (case per ferie, ostelli, foresterie, rifugi);
- gli immobili interessati sono stati edificati con lottizzazioni a destinazione turistica (RTA), per cui, risultano sottoscritte convenzioni urbanistiche le quali prevedono che *“una diversa utilizzazione degli immobili citati non può essere realizzata se non nei casi previsti dalla legge e sempre che lo consenta il PRG. Ciò in quanto la destinazione alberghiera deve intendersi strettamente correlata a quanto prescrive il Piano Regolatore Generale”*;
- il cambio d’uso richiesto, pertanto, non risulta conforme alle previsioni del piano delle regole vigente;

RITENUTO che, per l’eventuale cambio di destinazione d’uso, andrà accertata la quota, determinata per differenza, del contributo di costruzione, ai sensi del DPR 380/2001 e della LR 12/2005, anche attraverso la sottoscrizione di appositi accordi/convenzioni da sottoscrivere con gli interessati;

RILEVATO che:

- il documento di piano del PGT vigente non individua nel territorio comunale ambiti di trasformazione urbanistica, ai sensi dell’art. 8 della LR 12/2005;
- gli ambiti interessati dalle istanze risultano completamente urbanizzati e gli immobili coinvolti sono già edificati;
- la variante necessaria a consentire il cambio d’uso richiesto non comporterebbe nuovo consumo di suolo e quindi risulterebbe coerente con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo;
- il cambio di destinazione d’uso non introdurrebbe possibili impatti sulla qualità ambientale e paesaggistica, nonché sulle matrici ambientali (aria, acqua, suolo, salute umana, ecc...);

RITENUTO pertanto, di attivare il procedimento di variante del vigente PGT, rivedendo alcune previsioni del Piano delle Regole, in particolare delle destinazioni ammesse per gli ambiti interessati dalle richieste pervenute;

RICHIAMATI:

- il comma 2 dell’articolo 13 della LR 12/2005, il quale stabilisce che *“Prima del conferimento dell’incarico di redazione degli atti del PGT, (ivi comprese le varianti agli atti costituenti il PGT, ai sensi del richiamato comma 13) il Comune pubblica avviso di avvio del procedimento su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza, stabilendo il termine entro il quale chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare suggerimenti e proposte. Il Comune può, altresì, determinare altre forme di pubblicità e partecipazione”*;
- i commi 1 e 2 dell’articolo 4 della LR 12/2005, in base ai quali: *“1. Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell’ambiente, la Regione e gli enti locali, nell’ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall’attuazione dei predetti piani e programmi. ... omississ... 2. Sono sottoposti alla valutazione di cui al comma 1 il piano territoriale regionale, i piani territoriali regionali d’area e i piani territoriali di coordinamento provinciali, il documento di piano, il piano per le attrezzature religiose, nonché le varianti agli stessi. La valutazione ambientale di cui al presente articolo è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all’avvio della relativa procedura di approvazione.”*

- l'articolo 4 comma 3-bis della LR 12 in base al quale *“le funzioni amministrative relative alla valutazione ambientale di piani e programmi sono esercitate dall'ente cui compete l'adozione o anche l'approvazione del piano o programma”*;

RITENUTO:

- necessario dare avvio alla procedura di variante al vigente Piano di Governo del Territorio;
- approvare l'allegato schema di Avviso di Avvio del Procedimento (allegato 1)
- pubblicare il suddetto avviso di avvio del procedimento su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza;

DATO ATTO:

- ✓ che il responsabile del presente procedimento è il Geom. Daniele Macri;
- ✓ che la struttura tecnica competente a proporre la delibera ha verificato che non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse, in capo al responsabile del procedimento, all'istruttore e ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali (art.6 bis della legge n. 241/1990 come introdotto dall'art.1 comma 41 della L.190/2012”);

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i., espresso dal Responsabile dell'Area Edilizia Urbanistica e Patrimonio Geom. Daniele Macri;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i., espresso dal Responsabile dell'Area Affari Generali e Servizi Finanziari Dott.ssa Silvia Papa;

RITENUTO di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, onde consentire un sollecito adempimento degli atti conseguenti;

CON I VOTI favorevoli di tutti gli Amministratori presenti;

DELIBERA

- 1) di APPROVARE i richiami, le premesse e l'intera narrativa quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;
- 2) di AVVIARE il procedimento di variante degli atti costitutivi il Piano del Governo del Territorio vigente del comune di Padenghe sul Garda (Piano delle Regole) così come previsto dall'art. 13, comma 13, della L.R. 12/2005 s. m. i., al fine di riscontrare all'istanza pervenuta e all'attuazione della deliberazione di Giunta Comunale n. 88 del 15/09/2026, come riportato nelle premesse del presente deliberato;
- 3) di APPROVARE l'allegato schema di Avviso di Avvio del Procedimento di Variante al PGT (allegato 1) e il modello per la presentazione dei suggerimenti e delle proposte (allegato 2);
- 4) di PROCEDERE alla pubblicazione dell'Avviso di avvio del procedimento di cui sopra, allegato alla presente deliberazione, all'Albo pretorio del Comune, su un quotidiano o periodico a diffusione locale, sul sito internet comunale e presso le bacheche comunali;

- 5) di STABILIRE, ai sensi del comma 2 dell'art. 13 della L.R. 11/3/2005 n. 12, un termine di 30 giorni per la presentazione di suggerimenti e proposte da parte di chiunque ne abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi;
- 6) DI DARE MANDATO al Responsabile del Servizio affinché adotti tutti gli atti necessari e consequenziali alla presente deliberazione;
- 7) DI DICHIARARE, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i..



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 103**

Ufficio Proponente: **Edilizia Privata ed Urbanistica e SUE**

Oggetto: **AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE PGT (L.R. N. 12/2005 E S.M.I.).**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Edilizia Privata ed Urbanistica e SUE)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 07/09/2026

Il Responsabile di Settore

Geom. Daniele Macri

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 15/09/2026

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Silvia Papa

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO
ZULIANI ALBINO

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA RUSSO ANGELA MARIA