



COMUNE DI DARFO BOARIO TERME

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 115 del 17/07/2024

OGGETTO: ESAME ED ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT VIGENTE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA POLIFUNZIONALE "ATF 2" (2A-2B) DENOMINATO "EX TENDA" (VIA VALERIANA).

L'anno duemilaventiquattro, addì diciassette del mese di Luglio alle ore 18:30, presso la Sede Municipale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del SINDACO Dario Colossi. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale IL SEGRETARIO GENERALE Dott. Marino Bernardi.

Intervengono i Signori:

<u>Cognome e Nome</u>	Qualifica	Firma Presenze
COLOSSI DARIO	Sindaco	SI
PICCINELLI STEFANIA	Vice Sindaco	SI
BONFANTI DARIO	Assessore	SI
DADA' GIUSEPPE	Assessore	SI
FARISOGLIO EMANUELA	Assessore	SI
PUTELLI PABLO	Assessore	SI

PRESENTI: 6 ASSENTI:0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare l'argomento di cui in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- che il Comune di Darfo Boario Terme è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato, ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 14/10/2011;
- che a tale Piano sono state apportate tre varianti rispettivamente adottate con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 19 del 27/05/2015, n. 50 del 22/12/2016 e n. 58 del 26/10/2021 e approvate con deliberazioni dello stesso Organo n. 42 del 26/11/2015, n. 22 del 26/04/2017 e n.5 del 06/04/2022;
- nel P.G.T. sono individuati ambiti di trasformazione la cui attuazione è prevista mediante lo strumento del Piano attuativo;

CONSIDERATO che:

- in data 28/05/2024, prot. n. 16145, Pratica Edilizia n. 174/2024, il Sig. Fedriga Andrea, in qualità di Legale Rappresentante della Ditta Fedabo Holding S.r.l. società benefit, con sede in Darfo Boario Terme, Via Prade n. 24, in qualità di futura acquirente, in possesso di preliminare di compravendita, dell'area sita in Via Valeriana snc e individuata catastalmente dai mappali n. 167, 9593, 9597, 9599, 9796, 9800, 2944, 2918 e 1429 del Comune Censuario di Erbanno, ha presentato richiesta di approvazione della proposta di Piano Attuativo, relativa all'Ambito di Trasformazione Polifunzionale "ATF 2" (2A-2B) denominato "Ex Tenda";
- sulla proposta di Piano Attuativo la Commissione per il Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del 02/05/2024;
- è in corso la procedura paesaggistica di cui alla P.E. n. 143/2024 per la richiesta alla Soprintendenza di parere preliminare ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 1150/1942, in quanto l'area interessata ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. C del D.Lgs. n. 42/2004;
- in attesa del parere di Acque Bresciane, in qualità di società incaricata dallo scrivente Ente, la progettazione delle reti tecnologiche è stata effettuata tenendo conto delle indicazioni impartite dalla stessa;

DATO ATTO che:

- la scheda tecnica dell'all'Ambito di Trasformazione Polifunzionale "ATF 2" allegata alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). del P.G.T. vigente prevede i seguenti principali parametri:

• Superficie territoriale (St)	mq	12.845,00
• Indice Territoriale massimo	mq/mq	0,40
• Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) totale massima	mq	5.138,00
• S.l.p. Commerciale massima (50%)	mq	2.569,00
• S.l.p. Attività terziarie/uffici massima (30%)	mq	1.541,00
• S.l.p. Attività per il tempo libero (20%)	mq	1.028,00
• Altezza massima edifici	ml	7.00
• Aree per attrezzature e verde di quartiere	mq	1.700.00
• Aree per Parcheggi	mq	4.740.00
- ai sensi dell'art. 37, comma 3, delle N.T.A. le percentuali indicate nel punto precedente ed attribuite a ciascuna destinazione possono essere variate sino ad un massimo del 25% delle stesse;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a carico della Ditta lottizzante, funzionali all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Polifunzionale ed alla sua organica connessione con il tessuto urbano circostante sono preventivate in Euro 428.242,02;

VERIFICATO che la proposta di Piano Attuativo è conforme alle previsioni di P.G.T.;

VISTO il progetto dell'Ambito di Trasformazione **Piano attuativo conforme**, redatto dall'Ing. Maurizio Abondio, con studio in Darfo Boario Terme, Piazzale Donatori di Sangue n. 4/5, e dall'Ing. Baisini Sergio Elio, con studio in Darfo Boario Terme, Via Romolo Galassi n. 22, costituito dai seguenti elaborati:

- a) relazione tecnico-illustrativa (All. 2);
- b) documentazione fotografica (All. 3);
- c) elaborati grafici:
 - Tav. 01: Planimetria generale di rilievo;
 - Tav. 02: Sezioni di rilievo;
 - Tav. 03: Planimetria generale di progetto;
 - Tav. 04: Sezioni di progetto;
 - Tav. 05: Tipologia edilizia piante e prospetti;
 - Tav. 06: Tipologia edilizia particolari costruttivi;
 - Tav. 07: Planimetria sottoservizi;
 - Tav. 08: Sezioni stradali;
 - Tav. 09: Ponte Ogliolo;
 - Tav. 10: Rete Fognatura;
 - Tav. 11: Rete Acquedotto;
 - Tav. 12: Rete Illuminazione pubblica e Linea Telefonica;
 - Tav. 13: Cabina elettrica;
 - Tav. 14: Planimetria del verde;
- d) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (All. 7);
- e) bozza di convenzione ed elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune;
- f) individuazione aree da cedere all'interno della relazione tecnica.

ESAMINATI gli elaborati sopra indicati;

RILEVATO che la proposta prevede quanto riassunto nella seguente tabella

DATI SCHEDA NTA					
Superficie Territoriale	= 12.845 mq	PROGETTO			
Indice territoriale max	= 0,40 mq/mq				
SLP massima	= 5.138 mq	FASE 1	FASE 2	Totali	
di cui					
SLP Commerciale max	= 2.569 mq	0	1.300	1.300	
SLP Attività terziarie/Uffici	= 1.541 mq	1.926	0	1.926 (*)	
SLP Attività per il tempo libero	= 1.028 mq	90	460	550	
	Totali	2.016	1.760	3.776	
	Dotazione minima Standard	2.016	2.410	4.426	
	Cessione aree standard	4.085		4.426	
	Monetizzazione aree standard		341		
ONERI URBANIZZAZIONE-ONERE COMPENSATIVO-MONETIZZAZIONI					
		FASE 1	FASE 2	Totali	
	Primari	70.560,00	61.600,00	132.160,00	
	Secondari	40.320,00	35.200,00	75.520,00	
	Onere compensativo	50.400,00	44.000,00	94.400,00	
	Monetizzazioni	0	17.050,00	17.050,00	
	Totali	161.280,00	157.850,00	319.130,00	
Importo OOUU realizzate a scomputo		Riconosciuti come scomputabili	Scomputati		
Proposti	= 428.242,57		FASE 1	FASE 2	Totali
di cui					
OOUU Primari	= 389.513,57	177.028,27	70.560,00	61.600,00	132.160,00
OOUU Secondarie	= 38.728,45	38.728,45	38.728,45	-	38.728,45
			FASE 1	FASE 2	Totali
	OOUU ed Oneri compensativi da versare		51.991,55	96.250,00	148.241,55
(*) SLP max + 25% ex art.37 comma 3 NTA					

DATO ATTO che:

- il piano proposto è conforme al P.G.T. vigente come da relazione istruttoria agli atti e per detto motivo, ai fini della sua approvazione, si applica la procedura prevista dall'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.;
- l'approvazione del Piano Attuativo riguarda esclusivamente i parametri urbanistici del piano e che tutti i parametri edilizi presenti negli elaborati del piano saranno oggetto di successiva istruttoria con riguardo ai titoli abilitativi edilizi che saranno presentati;
- successivamente alla stipula della convenzione, si dovrà approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e in quella sede saranno resi definitivi gli importi da portare a scomputo del contributo di costruzione dovuto in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione degli edifici previsti dal piano attuativo;

RITENUTO il progetto meritevole di adozione in quanto l'intervento tende prioritariamente a valorizzare un'area che, seppur limitrofa a zona artigianale, è visibile da una delle principali arterie di accesso alla città ed è attualmente in uno stato di abbandono che l'intervento in esame ricondurrà ad un palese decoro.

VISTI:

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 (TUEL) e s.m.i.;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "*Legge per il governo del territorio*" e, in particolare, l'art.14 "*Approvazione dei piani attuativi e loro varianti*" e s.m.i.;
- il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente;

RISCONTRATA pertanto la competenza della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 14, comma 1, della Legge Regionale 12/2005, così come modificata dalla Legge Regionale 14/2016;

VISTO il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione dal Responsabile del Settore Territorio e Attività produttive, Geom. Silverio Antonini;

CON VOTAZIONE favorevole ed unanime, espressa nelle forme di legge dagli aventi diritto presenti e votanti;

DELIBERA

1. **approvare** le premesse e le motivazioni di fatto e di diritto innanzi illustrate, riportandole integralmente nel presente dispositivo.
2. **dare atto** che:
 - il piano proposto è conforme al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente come da relazione istruttoria agli atti;
 - l'approvazione del Piano Attuativo riguarda esclusivamente i parametri urbanistici del piano e che tutti i parametri edilizi presenti negli elaborati del piano saranno oggetto di successiva istruttoria con riguardo ai titoli abilitativi edilizi che saranno presentati;
 - successivamente all'approvazione e alla stipula della convenzione, si dovrà approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e in quella sede saranno resi definitivi gli importi da portare a scomputo del contributo di costruzione dovuto in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione degli edifici previsti dal piano attuativo;
3. **di adottare**, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 il Piano Attuativo conforme inerente l'Ambito di Trasformazione Polifunzionale "ATF 2" (2A-2B) denominato "Ex Tenda"
 - Via Valeriana, composto dai seguenti documenti:
 - a) relazione tecnico-illustrativa (All. 2);
 - b) documentazione fotografica (All. 3);
 - c) elaborati grafici:
 - Tav. 01: Planimetria generale di rilievo;
 - Tav. 02: Sezioni di rilievo;
 - Tav. 03: Planimetria generale di progetto;
 - Tav. 04: Sezioni di progetto;
 - Tav. 05: Tipologia edilizia piante e prospetti;
 - Tav. 06: Tipologia edilizia particolari costruttive;
 - Tav. 07: Planimetria sottoservizi;
 - Tav. 08: Sezioni stradali;
 - Tav. 09: Ponte Ogliolo;

- Tav. 10: Rete Fognatura;
 - Tav. 11: Rete Acquedotto;
 - Tav. 12: Rete Illuminazione pubblica e Linea Telefonica;
 - Tav. 13: Cabina elettrica;
 - Tav. 14: Planimetria del verde;
4. **attivare** le procedure previste dall'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.;
 5. **dare atto** che la presente deliberazione, divenuta esecutiva, verrà depositata, insieme agli allegati, presso la segreteria dell'Ufficio Tecnico comunale per 15 (quindici) giorni consecutivi decorrenti dal primo giorno di affissione all'Albo pretorio del relativo avviso affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; entro 15 (quindici) giorni decorrenti dal termine precedente gli interessati possono presentare osservazioni, secondo le disposizioni di legge; la deliberazione e gli allegati, inoltre, saranno pubblicati integralmente sul sito internet del Comune nella sezione Pianificazione e governo del territorio di Amministrazione trasparente.
 6. **di prendere atto** del parere espresso in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione, allegato al presente provvedimento;
 7. **dare mandato:**
 - al Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica per la pubblicazione dell'avviso di cui al punto precedente e per ogni atto ulteriore.
 8. **di precisare** che avverso il presente provvedimento è ammesso il ricorso al competente Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia entro 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio on-line o, in alternativa, al Capo dello Stato entro 120 giorni.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

RAVVISATA l'urgenza di dare immediata attuazione al presente provvedimento, per favorire il rapido attuarsi degli atti conseguenti;

VISTO l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 (T.U.EE.LL.);

CON VOTAZIONE favorevole unanime, espressa nelle forme di legge dagli aventi diritto, presenti e votanti;

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Dario Colossi

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Marino Bernardi