



COMUNE DI SALE MARASINO
PROVINCIA DI BRESCIA

Codice ente 10419	
DELIBERAZIONE N. 138	
DEL 29.11.2022	

ORIGINALE

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO: Adozione variante al Piano di Recupero di Via Roma.

L'anno duemilaventidue addì ventinove del mese di novembre alle ore 23.10 nella Sala delle adunanze. Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

ZANOTTI MARISA	SINDACO	Presente
TURELLI NICOLA	VICE SINDACO	Presente
ZANARDINI MATTIA	ASSESSORE	Presente
DELLA TORRE NICOLA	ASSESSORE	Presente
ARCHETTI SABRINA	ASSESSORE	Presente

Totale presenti	5
Totale assenti	0

Partecipa alla adunanza il Segretario comunale dott. Luigi Fadda il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riscontrata la validità della seduta dal numero degli intervenuti, la dott.ssa Marisa Zanotti nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: Adozione variante al Piano di Recupero di Via Roma.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, approvato con la deliberazione di C.C. n. 18 del 17.07.2020 il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 51 Serie Inserzioni e Concorsi del 16 dicembre 2020;
- L'art. 14, comma 1, della Legge Regionale n. 12 dell'11.03.2005 e s.m.i., che testualmente recita:

"I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale"

RICHIAMATE:

- La delibera di Giunta Comunale n. 136 del 14.11.2018, avente ad oggetto "Adozione Piano di Recupero di via Roma";
- La delibera di Giunta Comunale n. 5 del 09.01.2018, avente ad oggetto "Approvazione definitiva del Piano di Recupero di via Roma";

CONSIDERATO:

che in data 24.01.2022, n. prot. 00955 del 26.01.2022, il Sig. Giovanni Tacchini presentava istanza per l'approvazione di una variante al piano di recupero denominato "*Piano di Recupero di Via Roma*" conforme al P.G.T., finalizzato all'esecuzione di un nuovo insediamento a destinazione mista residenziale/terziaria ubicato in via Roma, sull'area di proprietà del richiedente così catastalmente individuata:

- particella n. 2466 del fg. 907 area urbana di mq. 715,00;
- mappale n. 6333 del fg. 907 area urbana di mq. 1.028,00;

che tale istanza era corredata dal progetto urbanistico della variante al Piano redatto dall'Arch. Vittorino Turra, con studio a Rovato, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 938, depositato in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

che per tale area le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole relativo al Piano di Governo del Territorio prevedono quanto segue:

"Piano di Recupero – via Roma

Il piano di recupero interessa i mappali n. 8-26-2466 del fg. n. 7 e perimetra un'area di mq. 1.165.

La superficie lorda di pavimento complessiva è pari a mq. 730 per una volumetria di mc. 2.430, di cui mq. 415 di Slp pari a mc. 1.485 per commerciale e terziario e la restante Slp e volumetria per la residenza.

L'altezza massima in lato est deve essere di due piani pari a max mt. 7,50.

Il P.R. prevede l'obbligo di cessione e/o di monetizzazione degli standard previsti dal Piano dei Servizi.

Obblighi particolari:

- a) servitù di transito pubblico su aree per passaggio pedonale pubblico dalla futura piazzetta al futuro ingresso del plesso scolastico,*
- b) cessione aree a standard per verde attrezzato al servizio della scuola materna;*
- c) spazi privati di uso pubblico di relazione al piano terra."*

Richiamata tutta la corrispondenza precedentemente intercorsa, nonché la trasmissione della documentazione integrativa finale del 28.09.2022, n. prot. 11876 del 29.09.2022;

Visti:

- l'autorizzazione paesaggistica rilasciata in data 09.09.2021 n. prot. 09840, di cui alla P.E. 2021/00071, relativa alle opere in variante;
- il parere della Commissione Urbanistica espresso nella seduta del 03.11.2022 che esprime alcune osservazioni non sostanziali;
- la relazione istruttoria ex-art. 14, comma 1, L.R. 12/2005 e s.m.i. redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica in data 05/10/2022 e depositata agli atti;

Dato atto che il parere igienico-sanitario dell'A.S.L. potrà essere acquisito in sede di approvazione del progetto esecutivo con la presentazione del relativo Permesso di Costruire in quanto il Piano di Recupero in oggetto é da ritenersi un progetto di massima;

Rilevato che:

- ai sensi del Piano dei Servizi del P.G.T., all'area oggetto di Piano Attuativo compete il reperimento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (c.a. “a standard”) per complessivi mq 665,43;
- il richiedente ha proposto il reperimento di aree per attrezzature e servizi pubblici, (parcheggi e verde) per una superficie netta di mq. 719,14 e la monetizzazione della porzione residua di mq. 43,78 (aree da monetizzare mq. 169,36 – aree già monetizzate mq. 125,58);

Dato atto che relativamente alle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale l'art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. stabilisce che

“qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;”;

Ritenuto opportuno concedere la monetizzazione richiesta dal lottizzante, come consentito dalla norma succitata;

Preso atto che il prezzo unitario al metro quadrato di cui al punto precedente è fissato con apposita deliberazione e sarà quello vigente al momento della stipula della convenzione, applicando il valore delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno in corso per la zona B1 già urbanizzate;

Dato atto che l'intervento comporta la corresponsione al Comune di standard di qualità, come individuati all'art. 11.4 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi, che per l'intervento in variante proposto ammonterebbero complessivamente a € 53.612,10, così determinati:

- a) destinazione residenziale: $(mq\ 510,79 \times \text{€}/mq\ 120,00) \times 0,50 = \text{€}\ 30.647,40$
- b) destinazione commerciale: $(mq\ 208,77 \times \text{€}/mq\ 220,00) \times 0,50 = \text{€}\ 22.964,70$

Rilevato inoltre che:

- l'art. 37 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole prevede che *“Il progetto di Rete Ecologica e la sua **realizzazione** avviene a scomputo degli standard di qualità”*;
- il lottizzante nel progetto depositato in data 24.01.2022, n. prot. 00955 del 26.01.2022 e successiva integrazione in data 28.09.2022, n. prot. 11876 del 29.09.2022 ha quantificato gli importi per l'attuazione della rete ecologica in € 25.686,69;

Considerato pertanto quanto segue:

- gli standard di qualità ammontano a € 53.612,10;

- il recuperante, con la convenzione stipulata il 24.06.2019 dalla Dr.ssa Francesca Capaldo, Notaio, ha versato al comune di Sale Marasino la somma di €. 34.070,19 come standard di qualità;
- gli standard di qualità dovuti ammontano a €. 19.541,91 a cui vanno detratte le opere corrispondenti alla quota delle opere di rete ecologica comunale pari a €. 25.686,69 e pertanto non sono dovuti altri importi;

Vista la Legge Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i. e, in particolare, gli artt. 12 “Piani attuativi comunali”, 14 “Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi” e 51 “Disciplina Urbanistica”;

Dato atto che la L.R. 12/2005 e s.m.i., per quanto attiene all’art. 14 ai commi 1 e 4 recita:

“1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale [...]”;

“4. [...]la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate”;

Ritenuto che la variante al Piano di Recupero in oggetto sia meritevole di adozione da parte di questa Giunta Comunale;

Visti i pareri allegati al presente atto;

Con votazione favorevole unanime;

D E L I B E R A

1.Di dichiarare quanto in premessa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2.Di adottare, ai sensi e per gli effetti dell’art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la variante al Piano di Recupero "di via Roma" conforme al P.G.T., finalizzato al recupero a fini residenziali e terziari dei volumi esistenti nell’insediamento di via Roma, che interessa l’area così catastalmente individuata:

- particella n. 2466 del fg. 907 area urbana di mq. 715,00;
- mappale n. 6333 del fg. 907 area urbana di mq 1.028,00;

su istanza presentata in data 24.01.2022, n. prot. 00955 del 26.01.2022, e successiva integrazione del 28.09.2022, n. prot. 11876 del 29.09.2022, dal Sig. Giovanni Tacchini residente a Sale Marasino (Bs), istanza corredata dal progetto urbanistico del Piano redatto dall’Arch. Vittorino Turra, con studio a Rovato, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 938, allegato alla presente deliberazione;

3.Di dare atto che il progetto urbanistico di che trattasi è così costituito:

- 01 A- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA 2022
- 02 B- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO
- 03 C- RENDERING - FOTO INSERIMENTO
- 04 D- RELAZIONE+CALCOLO I
- 05 E- COMPUTO METRICO
- 06 COMPUTO METRICO RETE ECOLOGICA
- 07 TAV 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO
- 08 TAV 2 PLANIMETRIA PROFILI SEZIONI - RILIEVO STATO DI FATTO
- 09 TAV 3 PLANIMETRIA PROFILI E SEZIONI P
- 10 TAV 4 VERIFICHE URBANISTICHE
- 11 TAV 5 PLANIMETRIA PROFILI SEZIONI PROGETTO DI VARIANTE P.R.

- 12 TAV 6 ALTEZZE MEDIE DI PROGETTO
- 13 TAV 7 PLANIMETRIA OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 14 TAV 8 PIANTE SEZIONI PROGETTO
- 15 TAV 9 PROSPETTI
- 16 TAV 10 PLANIMETRIA PROFILI E SEZIONI COMPARATI
- 17 TAV 11a OPERE RETE ECOLOGICA
- 18 TAV 11b RETE ECOLOGICA IRRIGAZIONE
- 19 TAV 12 SCHEMA FOGNARIO
- 20 TAV 13 PROGETTO IMPIANTO I
- 21 RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA
- 22 CONVENZIONE URBANISTICA

4. Di autorizzare la monetizzazione delle aree a standard non reperite, pari a mq. 43,78, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i., dando atto che il valore di monetizzazione è determinato applicando il valore delle aree fabbricabili ai fini IMU, fissato annualmente con apposita deliberazione di questa Giunta, per la zona B1 urbanizzate relativo all'anno di sottoscrizione della convenzione urbanistica.

5. Di dare atto che gli importi delle monetizzazioni di cui al precedente punto 4 verranno versati dal recuperante al momento della stipula della convenzione e che, dunque, gli stessi verranno introitati presumibilmente nell'esercizio finanziario 2023 del bilancio di previsione, atteso che la procedura per il perfezionamento del Piano di Recupero, cui la stipula della convenzione è vincolata, non potrà concludersi prima della prima metà dell'anno 2023.

6. Di demandare al responsabile dell'Area Tecnica, ad intervenuta esecutività della presente deliberazione, le incombenze per la pubblicità del piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 14 della L.R. n° 12 del 11 marzo 2005 e successive modifiche ed integrazioni.

7. Di autorizzare il responsabile dell'Area Tecnica, fin da ora, a sottoscrivere in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, non appena intervenuta l'approvazione del Piano di Recupero in argomento, la relativa convenzione urbanistica;

Stante l'urgenza del presente provvedimento.

Con successiva e separata votazione favorevole unanime;

8. Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco

Il Segretario Comunale