



COMUNE DI SALE MARASINO
PROVINCIA DI BRESCIA

Codice ente 10419	
DELIBERAZIONE N. 54 DEL 30/05/2024	

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO:

Approvazione definitiva Piano Attuativo denominato "Marina S.R.L."

L'anno duemilaventiquattro addì trenta del mese di maggio alle ore quattordici e minuti venti in modalità telematica, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. Zanotti Marisa - Sindaco	Si
2. Turelli Nicola - Vice Sindaco	Si
3. Zanardini Mattia - Assessore	Si
4. Della Torre Nicola - Assessore	Si
5. Archetti Sabrina - Assessore	Si
Totale Presenti:	5
Totale Assenti:	0

Partecipa alla adunanza da remoto il Segretario comunale dott.ssa MOROLI FRANCA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riscontrata la validità della seduta dal numero degli intervenuti, la dott.ssa. Zanotti Marisa 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.

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";
- L'art. 14, comma 4, della Legge Regionale n. 12 dell'11.03.2005 e s.m.i., che testualmente recita: "La giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate";

CONSIDERATO che:

- in data 06.03.2024, n. prot. 02554, il Sig. Giuseppe Parente quale legale rappresentante della Società Marina SRL presentava istanza per l'approvazione di un Piano Attuativo per la "REALIZZAZIONE NUOVO VILLAGGIO TURISTICO "MARINA", conforme al P.G.T., finalizzato all'esecuzione di un nuovo insediamento a destinazione turistica, attraverso la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti all'interno dell'area già destinata a campeggio, con aumento di SLP, che prevede la realizzazione di 5 residenze turistiche, un ristorante, una piscina che potrebbe essere anche aperta al pubblico, il cambio d'uso della cascina esistente in camere con angolo colazione, e 6 ulteriori "bungalows";
- l'intervento è identificato al foglio n. 9 mappali n. 5979 e 970 per una superficie urbana totale di mq. 11.524,78; l'istanza è corredata dal progetto urbanistico redatto dall'Arch. Poli Ulisse, con studio a Braone, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 3123, depositato in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

VALUTATO che per tale area le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole relativo al Piano di Governo del Territorio conforme allo strumento urbanistico destinazione "F2 *campeggio esistente*", dove sono ammesse le modalità di intervento contenute nella zonizzazione "F1 *attrezzature turistico ricettive consolidate e di completamento*" prevedono quanto segue:

Piano attuativo ai sensi delle NTA del PDR art. 7 e art 28.2 F2 Campeggio esistente

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

Il Piano Attuativo prevede l'obbligo di cessione e/o di monetizzazione degli standard previsti dal Piano dei Servizi e il Contributo compensativo aggiuntivo e pertanto a fronte della compensazione del Contributo compensativo aggiuntivo dovrà essere riqualficato il tratto di strada su via Provinciale fronteggiante il campeggio, attraverso la realizzazione di posti auto, moto e biciclette sul tratto attualmente interessato dal marciapiede in erba, e il posizionamento di alberature;

RICHIAMATA tutta la corrispondenza precedentemente intercorsa e gli elaborati presentati di cui ai protocolli n. 2554 del 06.03.2024 e 3073 del 21.03.2024;

VISTA: l'autorizzazione paesaggistica rilasciata in data 11.07.2023 n. prot. 07953, di cui alla P.E. 2023/00043, relativa alle opere in progetto;

VISTO: il parere della Commissione Urbanistica espresso nella seduta del 25.03.2024 che esprime parere favorevole, raccomandando che le residenze abbiano effettivamente finalità turistica;

VISTA: la relazione istruttoria ex-art. 14, comma 1, L.R. 12/2005 e s.m.i. redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica in data 16.04.2024, protocollata in data 17.04.2024 al n. 0003961, 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 Attuativo in oggetto è da ritenersi un progetto di massima;

DATO ATTO che verrà presentato regolare Permesso di Costruire al fine di realizzare i contenuti del Piano di Attuativo e che le opere inerenti il contributo compensativo aggiuntivo saranno oggetto di Autorizzazione Paesaggistica prima della loro esecuzione;

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 2.144,63;
- il richiedente ha proposto la monetizzazione della porzione intera di mq. 2.144,63, in quanto la superficie corrispondente è reperita come parcheggi pertinenziali dell'intervento e non era possibile realizzare ulteriori spazi destinati a standard senza modificare in modo sostanziale la morfologia dell'ambito;

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 così determinata:

valori IMU al mq per categoria di intervento per un importo di € 41,50

Standard di cui viene chiesta la monetizzazione $1,2 \text{ mq/mq} * 1787,19 = \text{mq } 2.144,63 * € 41,50 \text{ mq} = € 89.002,14$;

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 F2 già urbanizzate;

VALUTATO inoltre che, come previsto all'art. 11.4 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi, l'intervento comporta la corresponsione al Comune di standard di qualità in caso di piano attuativo che deve essere corrisposto per ogni mq di slp in costruzione, poiché come individuati all'art. 11.4, non viene determinato un contributo per le aree ricettive, tuttavia essendo all'art. 11.2 le attività ricettive assimilate alle attività terziarie per quanto riguarda gli standard urbanistici, si è previsto di applicare per similitudine gli importi del CCA del terziario anche allo standard di qualità così determinati: $\text{CCA } 1141,27 \text{ mq} * € 260 * 50\% = € 148.365,10$ il tutto descritto negli elaborati di progetto allegati alla presente;

CONSIDERATO pertanto quanto segue:

- gli standard di qualità dovuti ammontano a € 148.365,10 a cui vanno detratte le opere corrispondenti alla realizzazione dei parcheggi (auto, moto e biciclette) a lato strada, pavimentazione, nonché segnaletica orizzontale e verticale e posizionate nuove alberature pertanto non sono dovuti altri importi;

- che verranno monetizzati gli standard per un valore di € 89.002,14;

DATO ATTO che:

- la deliberazione di adozione del Piano attuativo e i relativi allegati sono stati depositati presso la Segreteria Amministrativa del Comune di Sale Marasino dal 22.04.2024 al 07.05.2024 e data notizia alla cittadinanza mediante pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Sale Marasino mediante 'Avviso di deposito adozione Piano Attuativo denominato "Marina Srl" ai sensi dell'articolo 14 della L.R. n. 12/2005";
- nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni, giusta dichiarazione resa dal responsabile dell'Area Tecnica in data 24.05.2024, n. prot. 0005375;

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", art. 14 "Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi" e 51 "Disciplina Urbanistica";

RITENUTO il Piano attuativo in oggetto sia meritevole di approvazione da parte di questa Giunta Comunale;

Con voti favorevoli unanimi, resi in forma palese,

DELIBERA

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

2. Di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Piano Attuativo Marina SRL al fine di realizzare un nuovo villaggio turistico come descritto negli allegati alla presente deliberazione, che interessa l'area così catastalmente individuata:

- foglio n.9 mappali n. 5979 e 970 per una superficie urbana totale di mq. 11.524,78

Istanza presentata in data 06.03.2024, n. prot. 02554, dal Sig. Giuseppe Parente quale legale rappresentante della Società Marina SRL, per l'approvazione di un piano attuativo per la "REALIZZAZIONE NUOVO VILLAGGIO TURISTICO 'MARINA'", corredata dal progetto urbanistico redatto dall'Arch. Poli Ulisse, con studio a Braone, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 3123, depositato anche in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

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

RELAZIONE TECNICA villaggio turistico

Quadro economico

COMPUTO METRICO

Quadro incidenza manodopera

Elenco prezzi

Piano sicurezza e coordinamento parcheggi

Cronoprogramma

Planimetria psc

Fascicolo dell'opera

•TAV 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

•TAV 2 PLANIMETRIA GENERALE

•TAV 3 Sezioni 1 sdf

•TAV 4 SEZIONI 2 SDF

•TAV 5 ELABORATO CALCOLO SLP

- TAV 6 QUANTIFICAZIONE PARCHEGGI
- TAV 7 RIASSUNTO VERIFICHE
- TAV 8 PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO VIA PROVINCIALE
- TAV 9 SEZIONI 1 PROGETTO
- TAV 10 SEZIONI 2 PROGETTO
- TAV 12 RENDER
- TAV 13 PLANIMETRIA GIARDINO
- TAV 14 PIANTE COTTAGE
- TAV 15 PIANTE RISTORANTE E BUNGALOW
- TAV 16 PIANTE RILIEVO EDIFICIO STORICO
- TAV 17 PROSPETTI E SEZIONI EDIFICIO STORICO
- TAV 18 PIANTE PROGETTO EDIFICIO STORICO
- TAV 19 PROSPETTI E SEZIONI PROGETTO EDIFICIO STORICO
- TAV 20 MATERIALI PROGETTO
- TAV 20 PROGETTO E SEZIONI EDIFICIO STORICO CONFRONTO
- Bozza CONVENZIONE URBANISTICA

4. Di autorizzare la monetizzazione delle aree a standard non reperite, pari a mq. 2144,63, 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 F 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.

6. Che verranno realizzate dal proponente opere a scomputo del contributo compensativo aggiuntivo per un valore d a € 148.365,10.

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

8. 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 Attuativo in argomento, la relativa convenzione urbanistica.

Successivamente, vista l'urgenza di rendere pienamente operativi gli uffici, con voti unanimi, favorevoli, resi in forma palese,

DELIBERA

9-Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Il Sindaco
Firmato digitalmente
Zanotti Marisa

Il Segretario Comunale
Firmato digitalmente
MOROLI FRANCA

