

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";

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 riqualificato 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, e allegata alla presente;

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;

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”;

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

Con voti favorevoli unanimi, resi in forma palese,

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., 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 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 di € 148.365,10.

7. 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.

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
