

**Verbale di deliberazione della Giunta Comunale
n. 109 del 05/10/2020**

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO, CONFORME AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) - AREA SITA A MOLINETTO DI MAZZANO IN VIA DONATORI DI SANGUE (NP#6 - ART. 35 N.T.A. DEL PIANO DELLE REGOLE).

L'anno 2020 il giorno cinque del mese di Ottobre alle ore 17:15 nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti alla trattazione dell'argomento i Signori:

X	ZOTTI FABIO	Sindaco
X	TIRABOSCHI ALBERTO	Vice Sindaco
X	MARCHESINI ISABELLA	Assessore
X	BONOMETTI MARIUCCIA	Assessore
X	PANADA ANTONIETTA	Assessore

Totale presenti: 5

Totale assenti: 0

Il Segretario Comunale Dott.ssa Antonella Patrizia Nostro assiste alla seduta.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Sindaco Dott. Fabio Zotti, assume la presidenza ed espone l'oggetto iscritto all'ordine del giorno e su questo la Giunta Comunale adotta la seguente deliberazione:



Deliberazione n. 109 del 05/10/2020

Oggetto: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO, CONFORME AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) - AREA SITA A MOLINETTO DI MAZZANO IN VIA DONATORI DI SANGUE (NP#6 - ART. 35 N.T.A. DEL PIANO DELLE REGOLE).

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATI:

- il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 30.10.2015 e s.m.i.;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 30.09.2019, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (sezione strategica: 2020/2024 - sezione operativa: 2020/2022);
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 30.12.2019, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) con sezione strategica 2020/2024 - sezione operativa 2020-2022;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 30.12.2019, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2020/2022 con i relativi documenti programmatici;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 21 del 02.03.2020, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2020/2022 e il Piano della Performance 2020/2022;
- l'art. 107 del Testo Unico 18.08.2000, n. 267;
- il regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- la legge n. 241 del 07.08.1990.

PREMESSO CHE:

- il sig. Pelizzari Gianpaolo, legale rappresentante della Soc. PELIZZARI s.r.l. (c.f./p.i. 01993990173), avente sede a Collebeato (Bs) in via Roma n. 49, ha la proprietà e disponibilità dell'area situata in Comune di Mazzano (BS), in via Donatori di Sangue, della superficie di mq. 8988,70, così identificata: mappali 4 - 524 del foglio 17 NCT;
- l'area sopra identificata risulta parzialmente occupata da una cascina fatiscente e in stato di abbandono;
- il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) di Mazzano approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 8 aprile 2019, individua l'area come NAF (Nuclei di Antica Formazione) ai sensi dell'art. 20 delle n.t.a. del Piano delle Regole, appositamente perimetrato e soggetto a norma particolare (NP#6) di cui all'art. 35 delle n.t.a. del Piano delle Regole, che così prevede:

"Per il lotto appositamente perimetrato in cartografia (cascina Baitone), è possibile la redistribuzione mediante riutilizzo di parte dei volumi scaturenti dalla demolizione dei soli edifici privi di valore storico testimoniale, collocando gli stessi nell'area di pertinenza della cascina all'interno del perimetro della NP#6. Per gli immobili il cui valore storico testimoniale ne impone la conservazione sarà possibile intervenire secondo quanto previsto dalle NTA afferenti i NAF. L'intervento è da attuarsi mediante



Piano di Recupero che, tra le altre cose, dovrà dare conto del valore storico testimoniale degli edifici oggi esistenti alla commissione del paesaggio che si esprimerà nel merito in maniera vincolante.

I parametri stereometrici sono:

- Per gli edifici recuperati: gli esistenti
- Per le volumetrie delocalizzate: slp esistente delocalizzabile e altezza massima fissata in m 6,50; per gli altri parametri utilizzare i parametri della zona B.

Al fine di perseguire la tutela degli elementi del paesaggio che connotano le aree in esame si richiama la necessità che vengano ricercate le condizioni di coerenza attraverso un intervento che persegua:

- un giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- una ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificio;
- lo studio di eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito; in tal senso si suggerisce l'opportunità di prevedere nelle aree in trasformazione, opere di mitigazione quali fasce arboree e arbustive verso le aree agricole anche in applicazione dell'art. 13bis delle NTA del PdS.

Possibilità di completa monetizzazione degli standard".

- l'area in premessa non è interessata/assoggettata a vincoli;

- in data 15/07/2020, prot. n. 12495, l'Arch. Gianpaolo Terramocchia, appositamente delegato dalla proprietà, ha presentato un'istanza volta ad ottenere l'approvazione della proposta di piano attuativo dell'area sopra indicata e nelle seguenti date sono pervenute integrazioni documentali:

- prot. n. 14337 del 05/08/2020;
- prot. n. 15855 del 26/08/2020;
- prot. n. 16022 del 31/08/2020;
- prot. n. 16052 del 01/09/2020;
- prot. n. 16118 del 02/09/2020;
- prot. 17453 del 15/09/2020;
- prot. n. 18909 del 02/10/2020.

RILEVATO CHE il progetto di piano attuativo, a firma dell'Arch. Gianpaolo Terramocchia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia con il n. 1954, prevede:

- 1) la ristrutturazione della cascina esistente con la demolizione del volume relativo alla porzione di fabbricato priva di valore storico testimoniale prevista dalla norma di P.G.T., per una quantità pari a mc 3.080,12 (s.l.p. mq 1026,71);
- 2) la realizzazione di due nuovi fabbricati a destinazione residenziale nell'area di pertinenza della cascina esistente, all'interno del comparto individuato dall'art. 35 delle n.t.a. del Piano delle Regole come NP#6, la cui volumetria proviene dalla parziale ricostruzione del volume demolito (mc 647,25 corrispondente ad una s.l.p. di mq 215,75)

VISTO lo schema di convenzione urbanistica allegato al presente provvedimento che prevede, tra l'altro:

- 1) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria il cui valore, stimato in € 97.469,38, è riconosciuto a scomputo dall'ammontare del contributo di urbanizzazione primaria dei permessi di costruire o altri atti abilitativi equipollenti relativi agli interventi edilizi;
- 2) l'asservimento all'uso pubblico delle aree destinate a parcheggio per una superficie pari a mq 444,10 e a verde per una superficie pari a mq 1190,60 nel rispetto di quanto previsto dall'art. 11.2.1 delle n.t.a. del Piano dei Servizi del vigente P.G.T. (*quantificazione dei servizi quale standard*)



minimo comunale per la residenza);

- 3) la cessione al comune di un'area pari a mq 214,70 per allargamento stradale e l'asservimento all'uso pubblico di percorsi pedonali per una superficie pari a mq 235,80;
- 4) la realizzazione di indagini ambientali atte a verificare l'idoneità del suolo e sottosuolo dell'area oggetto di intervento alla destinazione d'uso prevista dal piano attuativo;
- 5) la presentazione di idonea garanzia mediante fideiussione bancaria e/o polizza assicurativa per gli obblighi assunti.

CONSIDERATO CHE sulla proposta di piano attuativo la Commissione per il Paesaggio ha espresso parere favorevole nella seduta del 02/09/2020 con le seguenti prescrizioni, delle quali dovrà essere tenuto conto nel successivo progetto allegato all'istanza di rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi edilizi:

- 1) mantenimento del muro esistente in fregio alla via Donatori di Sangue, in corrispondenza del futuro parcheggio che dovrà essere asservito all'uso pubblico;
- 2) ricomposizione architettonica della cascina esistente che dovrà assicurare il mantenimento dell'antica corte al fine del rispetto di quanto previsto nelle norme di P.G.T. nelle quali viene specificato il rispetto e la salvaguardia dei caratteri storici e testimoniali della "cascina" esistente.

DATO ATTO CHE dal presente provvedimento derivano oneri finanziari diretti ed indiretti positivi sulla situazione economico-finanziaria ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.Lgs. n. 174/2012 conv. con modifiche nella L. 213/2012, poiché sono previste:

- opere di urbanizzazione primaria dell'importo complessivo stimato in € 97.469,38, riconosciuto a scomputo dall'ammontare del contributo di urbanizzazione primaria;
- la cessione al comune e/o l'asservimento all'uso pubblico delle aree sopra identificate.

RITENUTO pertanto di dovere deliberare in merito all'adozione del presente Piano attuativo conforme agli atti del vigente P.G.T.;

VISTI:

- gli artt. 4 e 14, comma 1 e 4, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i.;
- il D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.;
- D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica reso dal responsabile della direzione dell'ufficio unico intercomunale - Mazzano, Nuvolera e Nuvolento - urbanistica, edilizia privata e SUAP, arch. Giuliana Pelizzari, ai sensi dell'art. 49 - I comma - del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

ACQUISITO il parere di regolarità contabile reso dal responsabile dell'ufficio unico intercomunale - Mazzano, Nuvolera e Nuvolento servizi economico-finanziari, Rag. Claudio Ferrari, ai sensi dell'art. 49 - I comma - del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

VISTA la relazione tecnica-istruttoria del Responsabile del Procedimento del 02/10/2020;



RITENUTO OPPORTUNO dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000, stante il rispetto delle tempistiche istruttorie previste dall'art. 14 della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i.;

CON VOTAZIONE favorevole unanime espressa, nei modi di legge, da tutti i presenti aventi diritto

DELIBERA

- 1) *DI ADOTTARE*, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, il piano attuativo, conforme agli atti di P.G.T., relativo all'area sita a Molinetto di Mazzano in via Donatori di Sangue, catastalmente identificata ai mappali 4 - 524 del foglio 17 NCT per la ristrutturazione edilizia di fabbricato esistente ("cascina Baitone"), con parziale demolizione della volumetria esistente e ricostruzione della stessa nell'area di pertinenza, all'interno del comparto individuato come "NP#6" ai sensi dell'art. 35 delle n.t.a. del Piano delle Regole, costituito dai seguenti elaborati redatti dall'Arch. Gianpaolo Terramocchia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia con il n. 1954, che vengono allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:

A00: elenco elaborati

A01: Inquadramento catastale

A02: Relazione tecnica, urbanistica e paesaggistica

A03: Relazione agronomica

A04 Rilievo fotografico

A05: Dichiarazione di conformità in materia di rispetto dei requisiti acustici

A06: Dichiarazione di conformità in materia di rispetto di invarianza idraulica

A07: Perizia e relazione strutturale e metodologica per intervento di demolizione

A08: Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

A09: Schema di convenzione

A10: Relazione Geologica e Geotecnica

A11: Relazione e Valutazione di Impatto Paesistico

A12: Relazione Paesaggistica

T01: Inquadramento territoriale e urbanistico-pianificazione sovraordinata-PPR-tavole A_B_C_D_E

T02: Inquadramento territoriale e urbanistico-pianificazione sovraordinata-PPR-tavole F_G_H

T03: Inquadramento territoriale e urbanistica-pianificazione SOVRAORDINATA-PTCP

T04: Inquadramento territoriale e urbanistica-pianificazione locale-PGT-piano delle regole

T05: INQUADRAMENTO AREA

T06: RILIEVO CASCINA

T07: DATI DI PROGETTO

T08: MASTERPLAN

T09: SEZIONI AMBIENTALI

T10: INSERIMENTO 3D

T11: URBANIZZAZIONI

T12: RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

T13: RETI SOTTOSERVIZI

T14: RETI FOGNATURE.



T15: REGIME AREE e REGIME OPERE.

2) *DI DARE ATTO CHE:*

- ai sensi del 2°, 3° e 4° comma dell'art. 14 della L.R. 12/05 e s.m.i., la presente deliberazione con i relativi allegati, sarà depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale; gli atti saranno altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale sarà data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;
- nei quindici giorni successivi chiunque potrà presentare le proprie osservazioni; decorso tale termine ed entro sessanta giorni dalla predetta scadenza, la Giunta comunale deciderà sulle osservazioni ed approverà in via definitiva il piano attuativo.

3) *DI DARE ATTO CHE* il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Giuliana Pelizzari, Responsabile dell'Ufficio Unico Intercomunale Mazzano, Nuvolera e Nuvolento - Settore Edilizia Privata, Urbanistica e SUAP e che lo stesso ha dichiarato di non trovarsi in conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6/bis della Legge 241/90 e s.m.i.;

4) *DI DARE* mandato all'Arch. Giuliana Pelizzari, responsabile del Settore Edilizia Privata, Urbanistica e SUAP e responsabile del presente procedimento, di assumere tutti gli atti conseguenti alla presente deliberazione, inclusa la sottoscrizione della Convenzione con il Privato che dovrà essere stipulata entro 12 mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del presente piano attuativo;

5) *DI DARE ATTO CHE* il presente provvedimento, in seguito all'adozione, verrà pubblicato ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, successivamente modificato dal D.Lgs 97/2016 «Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni» sul sito web del comune di Mazzano, alla sezione "Amministrazione Trasparente" - "pianificazione e governo del territorio";

6) *DI TRASMETTERE* la presente deliberazione in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

7) *DI DARE ATTO*, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia al quale è possibile presentare i propri rilievi entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo pretorio o, in alternativa, entro 120 giorni al Capo dello Stato.

INOLTRE, stante l'urgenza di provvedere con sollecitudine ai fini del rispetto delle tempistiche istruttorie previste dall'art. 14 della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i.;

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;



CON VOTAZIONE favorevole unanime espressa in forma palese, per alzata di mano, da tutti i presenti aventi diritto,

D E L I B E R A

1. *DI DICHIARARE* la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Dott. Fabio Zotti
Inforcert spa

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Antonella Patrizia Nostro
Inforcert spa

