



Comune di Iseo
Provincia di Brescia

ORIGINALE

Codice Ente 10335

DELIBERAZIONE N. 33 del 14-03-2022

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO: ESAME ED ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO "VILLA MONTECOLO" RELATIVO AGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 1, MAPPALI 32, 84/P 122 E 142 NCT DEL COMUNE DI ISEO

L'anno **duemilaventidue** addì **quattordici** del mese di **marzo** alle ore 11:40 nella Sala delle Adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge e nel rispetto dei Protocolli di sicurezza per il contenimento della diffusione del virus Covid-19, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale, i quali, quando collegati a distanza in modalità telematica, si avvalgono di idonee tecnologie che garantiscono l'effettiva compartecipazione, la contemporaneità delle decisioni, la sicurezza dei dati, delle informazioni e la segretezza.

All'appello risultano:

MARCO GHITTI	SINDACO	Presente
CRISTIAN QUETTI	VICE SINDACO	Presente
MARIA ANGELA PREMOLI	ASSESSORE	Presente
PIERANGELO MARINI	ASSESSORE	Assente
BARBARA PINZONI	ASSESSORE ESTERNO	Assente

Totale presenti 3 Totale assenti 2

Assiste il Segretario Generale DOTT.SSA Edi Fabris, la quale provvede all'appello e alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il DOTT. MARCO GHITTI nella Sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Seguito G.M. n. 33 del 14-03-2022

OGGETTO: ESAME ED ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO "VILLA MONTECOLO" RELATIVO AGLI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 1, MAPPALI 32, 84/P 122 E 142 NCT DEL COMUNE DI ISEO

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Iseo è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione consiliare n. 01 del 03/02/2012, esecutiva ai sensi di legge e definitivamente approvato con deliberazione consiliare n. 31 del 10 e 11/09/2012 esecutiva ai sensi di legge;
- l'avviso di approvazione del P.G.T. vigente è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e concorsi n. 07 del 13/02/2013;

Premesso altresì che:

- il Signor Eugenio Calabria (C.F.: CLBGNE72A02G264T), residente in Via Montecolo, 9/b ad Iseo (BS) è proprietario degli immobili identificati con mappali nn. 32,84,122 e 142, foglio 1, NCT del Comune di Iseo;
- il mappale 32 fg. 1 è classificato nel Piano delle Regole vigente come zona E1 "Agricola produttiva", sullo stesso insiste un edificio residenziale in disuso contrassegnato con la lettera R, le cui modalità di intervento sono disciplinate dall'art. 39 - *Edificato extra-agricolo nelle zone agricole ed ambientali di monte*;
- il mappale 122 fg. 1 è classificato nel Piano delle Regole vigente parte come Zona E1 - *Agricola produttiva*, e parte come parte Zona -*Ambientale di monte*, sullo stesso insistono alcuni edifici agricoli e rustici contrassegnati con la lettera N, le cui modalità di intervento sono disciplinate dall'art. 39 - *Edificato extra-agricolo nelle zone agricole ed ambientali di monte*;
- l'art. 39 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente consente un ampliamento fino al 20% della SLP (superficie lorda di pavimento) esistente ed impone un vincolo procedimentale in base al quale gli interventi di demolizione e ricostruzione ed eventuale accorpamento di volumi, può avvenire solo con Piano di Recupero;
- sugli immobili citati gravano i seguenti vincoli:
 - a) vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 comma 1 lettere c) e d) del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42;
 - b) aree tutelate per Legge di cui all'art. 142 comma 1 lettere b) fasce contermini ai laghi e g) territori coperti da foreste e da boschi del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42, (per la sola parte coincidente con le Aree ambientali di monte);
 - c) vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto Legge n. 30/12/1923 n. 3267;
- oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura paesaggistica, storico architettonica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

Vista l'istanza depositata in data 16/07/2020, assunta al prot. n. 15736 dal signor Eugenio Calabria tesa a ottenere l'approvazione del Piano di Recupero denominato "Villa Montecolo", che prevede la realizzazione di un edificio unifamiliare;

Valutato il progetto redatto dall'Ing. Alberto Crosetti. con studio in vicolo Portelle ad Iseo (BS), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia col n. B/10, allegato alla suddetta richiesta di approvazione di Piano di Recupero costituito, a seguito di integrazioni e sostituzioni documentali, dai documenti di seguito indicati:

- 1) Richiesta di approvazione del Piano di Recupero Prot. n. 16731 del 20-07-2020;
- 2) Relazione tecnico-illustrativa Prot. n. 15736 del 16-07-2020;

- 3) Documentazione fotografica Prot. n. 15736 del 16-07-2020;
- 4) Bozza di Convenzione Urbanistica Prot. n. 6603 del 10-03-2022;
- 5) Tav 1 – Planimetria generale rilievo Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 6) Tav 2 – Piante rilievo Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 7) Tav 3 – Prospetti rilievo Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 8) Tav 4 – Planimetria generale progetto Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 9) Tav 5 – Piante progetto Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 10) Tav 6 – Prospetti nord-sud progetto Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 11) Tav 7 – Prospetti est-ovest progetto Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 12) Tav 8 – Piante sovrapposizione Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 13) Tav 9 – Sezioni sovrapposizione Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 14) Tav 10 – Prospetti nord-sud sovrapposizione Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 15) Tav 11 – Prospetti est-ovest sovrapposizione Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 16) Tav 12 – Pianta copertura di progetto e linee vita Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 17) Tav 13 – Piante adattabilità Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 18) Tav 14 – Calcolo della SLP esistente Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 19) Tav 15 – Calcolo della SLP di progetto Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 20) Tav 16 – Piano interrato- verifica dei parcheggi pertinenziali Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 21) Tav 17 – Sezioni ambientali P1 – Sterri e riporti Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 22) Tav 18 – Sezioni ambientali P2 – Sterri e riporti Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 23) Tav 19 – Sezioni ambientali P3 – Sterri e riporti Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 24) Tav 20 - Sezioni ambientali P4 – Sterri e riporti Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
- 25) Tav 21 – Documentazione fotografica coi punti di presa Prot. n. 15736 del 16-07-2020;

Verificato che:

- il progetto di piano di Recupero prevede il mantenimento della torre e la demolizione con trasposizione volumetrica degli altri edifici esistenti oltre alla realizzazione di un ampliamento in lato sud-est, nel rispetto del limite 20% di SLP esistente ammesso dall'art. 39 delle NTA del Piano delle Regole;
- non sono previste opere di urbanizzazione relative al Piano di Recupero;

Considerato che:

- il fabbisogno di aree a standard del Piano di Recupero, calcolato ai sensi dall'art. 12.1 delle NTA del Piano dei Servizi del PGT vigente, come differenza tra gli standard richiesti per la destinazione residenziale di progetto e quelli consolidati per le destinazioni precedenti, è stato determinato in 203,57 mq (327,49 – 123,92) mq, come di seguito meglio esemplificato:

DESTINAZIONI ESISTENTI E FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI				
Destinazione residenziale	Volume residenziale esistente	mc	393,00	
	SLP residenziale teorica (Volume / 3)	mq	131,00	
	Standard da reperire: SLP mq ÷ 37 ab/mq x 35 mq/ab			
	S1. Aree per servizi pubblici teorici residenziali	mq	123,92	
Destinazione Agricola	SLP agricola esistente	mq	175,00 mq	
	SLP agricola recuperabile (90%)	mq	157,50 mq	
	S2. Aree per servizi pubblici teorici produttivi	mq	0	
TOTALE STANDARD ESISTENTE	S1 + S2 =	mq	123,92	

DESTINAZIONI DI PROGETTO E FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI				
Destinazione residenziale	SLP residenziale ammissibile	mq	346,20	
	Standard da reperire: SLP mq ÷ 37 ab/mq x 35 mq/ab			
	S3. Aree per servizi pubblici teorici residenziale	mq	365,98	
TOTALE STANDARD PROGETTO		mq	327,49	

Preso Atto che il proprietario recuperante ha richiesto la possibilità di monetizzare le aree a standard urbanistico previste, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della L.R. 11 marzo 2005, n.12, al prezzo per la monetizzazione delle aree e dei criteri stabiliti con deliberazione Consiglio comunale n. 12 del 17/06/2013;

Ritenuto di poter accogliere la richiesta di monetizzazione delle aree a standard che non verranno reperite per una superficie pari a 203,57 mq in quanto l'intervento oggetto del Piano di Recupero si trova in una località molto distante dal centro abitato per cui non è interesse dell'Amministrazione Comunale la cessione di aree pubbliche in tale posizione;

Considerato che:

- con deliberazione Consiglio Comunale 12 del 17/06/2013 sono stati definiti i valori della monetizzazione delle aree a standard, in relazione alla destinazione urbanistica in cui ricadono gli interventi;
- che la precitata delibera non ha definito i valori di monetizzazione delle aree a standard ricadenti in *Zona - Ambientale di monte* e in *Zona E1 - Agricola produttiva*;
- il progetto proposto nel Piano di Recupero prevede la realizzazione di un immobile a destinazione residenziale pertanto si ritiene coerente applicare al caso in esame i valori di monetizzazione delle a standard stabiliti per le zone B3 pari a €/mq 42,87;
- l'importo dovuto per la monetizzazione delle aree a standard, determinato in € 8.727,05 (euro ottomilasettecentoventisette/05), dovrà essere versato alla stipula della convenzione urbanistica;

Viste:

- l'Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 con Prot. n. 2595 del 31-01-2021 e la successiva variante Prot. n. 29921 del 10-12-2021;
- l'Autorizzazione n. 1/2022 per mutamento di destinazione d'uso di terreni sottoposti a vincolo idrogeologico di cui all'art. 44 della L.R. 12/05, Prot. n. 4177 del 14/02/2022, rilasciata a seguito della istruttoria con esito favorevole svolta dalla Comunità Montana Sebino Bresciano;

Verificato che per tutto quanto sopra esposto la proposta di Piano Attuativo è conforme alle disposizioni di cui agli artt. 37, 39 e 40 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente;

Ritenuto che la richiesta di approvazione del Piano di Recupero proposta sia meritevole d'accoglimento, così come il relativo schema di convenzione urbanistica, in quanto rappresenta un intervento in linea con la filosofia delle norme urbanistiche regionali, che incentivano e perseguono gli obiettivi di riqualificazione del territorio, del recupero del patrimonio edilizio esistente e della limitazione del consumo di suolo e si dimostra coerente con le previsioni generali del Piano delle Regole del PGT;

Viste:

- le Leggi n. 1150/1942, n. 765/1967, n. 457/1978, n. 106/2011 e il DPR 380/2001 in materia di urbanistica ed edilizia nazionale;
- la Legge Regionale 11/3/2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni;

Acquisiti i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, in merito alla regolarità tecnica dal Responsabile P.O. Area Tecnica Arch. Nadia Bombardieri ed in merito alla regolarità contabile dal Responsabile P.O. Area Finanziaria Dott. Franco Martinoli;

Con voti favorevoli e unanimi;

D E L I B E R A

1. Di adottare, ai sensi dell'art. 14, comma 1, della LR 12/2005 e s.m.i., il Piano di Recupero conforme al PGT vigente, denominato "*Villa Montecolo*", proposto in data 16/07/2020, protocollo n. 15736 dal signor Eugenio Calabria (C.F.: CLBGNE72A02G264T), nato il 02/01/1972 a Palazzolo sull'Oglio (BS) e residente in Via Montecolo, 9/b ad Iseo (BS), relativo agli immobili di proprietà individuati catastalmente al folgio 1, mappali n. 31,122,84 NCT del Comune di Iseo, che prevede la realizzazione di un edificio unifamiliare;
2. Di dare atto che il progetto di Piano di Recupero redatto dall'Ing. Alberto Crosetti. con studio in vicolo Portelle ad Iseo (BS), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia col n. B/10, a seguito di integrazioni e sostituzioni documentali, è composto dai documenti in formato digitale allegati alla presente deliberazione, di seguito indicati:
 - 1) Richiesta di approvazione del Piano di Recupero Prot. n. 16731 del 20-07-2020;
 - 2) Relazione tecnico-illustrativa Prot. n. 15736 del 16-07-2020;
 - 3) Documentazione fotografica Prot. n. 15736 del 16-07-2020;
 - 4) Bozza di Convenzione Urbanistica Prot. n. 6603 del 10-03-2022;
 - 5) Tav 1 – Planimetria generale rilievo Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 6) Tav 2 – Piante rilievo Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 7) Tav 3 – Prospetti rilievo Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 8) Tav 4 – Planimetria generale progetto Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 9) Tav 5 – Piante progetto Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 10) Tav 6 – Prospetti nord-sud progetto Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 11) Tav 7 – Prospetti est-ovest progetto Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 12) Tav 8 – Piante sovrapposizione Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 13) Tav 9 – Sezioni sovrapposizione Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 14) Tav 10 – Prospetti nord-sud sovrapposizione Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 15) Tav 11 – Prospetti est-ovest sovrapposizione Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 16) Tav 12 – Pianta copertura di progetto e linee vita Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 17) Tav 13 – Piante adattabilità Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 18) Tav 14 – Calcolo della SLP esistente Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 19) Tav 15 – Calcolo della SLP di progetto Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 20) Tav 16 – Piano interrato- verifica dei parcheggi pertinenziali Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 21) Tav 17 – Sezioni ambientali P1 – Sterri e riporti Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 22) Tav 18 – Sezioni ambientali P2 – Sterri e riporti Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 23) Tav 19 – Sezioni ambientali P3 – Sterri e riporti Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 24) Tav 20 - Sezioni ambientali P4 – Sterri e riporti Prot. n. 31008 del 23-12-2021;
 - 25) Tav 21 – Documentazione fotografica coi punti di presa Prot. n. 15736 del 16-07-2020;

3. Di dare atto che con l'adozione del Piano di Recupero viene adottato l'allegato schema di convenzione urbanistica che regola i rapporti tra il Comune di Iseo e il recuperante;
4. Di accogliere, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della L.R. 11 marzo 2005, n.12, la richiesta di monetizzazione di aree a standard per una superficie di 203,57 mq al prezzo di €/mq 42,87, per un totale di € 8.727,05 che verranno versati alla stipula della convenzione urbanistica;
5. Di demandare al Responsabile dell'Area Tecnica l'esecuzione dei conseguenti adempimenti prescritti dalle vigenti norme, provvedendo alla pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano Attuativo, al deposito in libera visione della presente deliberazione unitamente agli elaborati tecnici allegati, affinché chiunque possa presentare eventuali osservazioni, nei 15 giorni successivi al termine di messa a disposizione;
6. Di dichiarare l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, al fine di abbreviare i tempi di approvazione del piano di recupero e di sottoscrizione della convenzione e incasso degli oneri;
7. Di prendere atto dei pareri favorevoli resi, ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, dai Responsabili dei Servizi.

Seguito G.M. n. 33 del 14-03-2022

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

IL SINDACO
DOTT. MARCO GHITTI

IL Segretario Generale
DOTT.SSA Edi Fabris

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate)