



COMUNE DI CORTE FRANCA

PROVINCIA DI BRESCIA

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 91

Oggetto: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO AFFERENTE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP2 - UMI 1, AI SENSI DELL'ART.14 DELLA L.R. 12/2005

L'anno **duemilaventisei** il giorno **diciannove** del mese di **maggio**, con inizio alle ore **16:00** nella sala delle adunanze.

Previo l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente ordinamento, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta comunale.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti:

Cognome e Nome	Qualifica	Presente/Assente
Becchetti Anna	Sindaco	Presente
Olivero Lorenzo	Vicesindaco	Presente
Franzoni Sara	Assessore	Presente
Marini Giulia	Assessore	Presente
Coppetti Roberto	Assessore esterno	Presente

Totale presenti 5 Totale assenti 0

Assiste l'adunanza il Segretario generale, Dott.ssa Elisa Chiari, con funzioni consultive, referenti e di assistenza, oltre che per la cura della verbalizzazione.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Prof.ssa Anna Becchetti, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Nota per la Trasparenza: con la presente deliberazione la Giunta comunale adotta il Piano attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione ATP2 UMI1, nota come "Area Number One".

PREMESSO CHE:

- il Comune di Corte Franca è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T), approvato definitivamente con deliberazione Consiliare n.11 del 06/05/2025;
- in data 23/12/2025 è stata presentata al protocollo n.19300, del Comune di Corte Franca, richiesta di parere preventivo riguardante l'approvazione di un Piano Attuativo afferente alle opere di riqualificazione e riconversione funzionale dell'area, identificata catastalmente all'NCT del Comune di Corte Franca al Foglio n. 24 mappale n. 65 – 66 - 230, attualmente destinata a svolgere attività di discoteca, da destinare ad attività commerciale-direzionale, residenziale, secondo la proposta progettuale redatta dal tecnico incaricato dalla proprietà;
- nella strumentazione urbanistica vigente la suddetta area ricade in Ambito di Trasformazione ATP2 e soggiace alle norme di cui alla scheda di ambito del medesimo comparto (art. 16.7 della Norme Tecniche di Attuazione del documento di Piano del PGT Comunale);

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 27/01/2026, con la quale l'Amministrazione Comunale ha espresso parere favorevole in linea tecnica alla proposta preliminare presentata dal soggetto attuatore, afferente l'attuazione del comparto attuativo ATP2, finalizzato alla riqualificazione e riconversione dello stesso ai fini della funzionalità residenziale/ricettiva dell'area;

RILEVATO che:

- a seguito dell'assunzione della deliberazione suddetta, in data 06/05/2026 con prot.n. 7210 – 7211 - 7213, ed in data 06/05/2026 prot.n. 7699 è stata avanzata al Comune di Corte Franca, richiesta di adozione del Piano Attuativo (ATP2- UMI 1);
- gli immobili ricadono nella strumentazione urbanistica come segue: Piano delle Regole in zona "Aree di Trasformazione" – Documento di Piano del PGT in "Aree di Trasformazione ATP2";
- per tali immobili si fa riferimento alla relativa scheda d'ambito di cui all'art. 16.4 delle NTA del documento di Piano che definisce le modalità di intervento e i parametri urbanistici per l'attuazione del comparto congiuntamente al Piano dei Servizi con riferimento agli art. 12 e 15 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso;

RICHIAMATO:

- l'art.10, comma 7, lettera b) delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. Comunale;
- l'art.13 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. Comunale;

ESAMINATA la documentazione tecno-grafica allegata alla suddetta richiesta di adozione del Piano Attuativo, redatto dal professionista, incaricato dalla proprietà, costituita dai seguenti allegati alla presente deliberazione ma depositati in atti:

- Domanda di approvazione del Piano Attuativo;
- Allegato B1 – Relazione Tecnica;
- Allegato B2 – Relazione Paesaggistica;
- Allegato B3 – Norme Tecniche di attuazione;
- Allegato B4 – Computo metrico estimativo delle opere;
- Allegato B5 – Documentazione Fotografica;
- Tavola n. 0 – Estratti e PGT;
- Tavola n. 1 – Rilevo e Sovrapposizione;
- Tavola n. 2 – Planimetria di Progetto;
- Tavola n. 3 – Profili di progetto;
- Tavola n. 4 – Aree Private e sezioni di progetto;
- Tavola n. 5 – Masterplan e viste prospettiche;
- Tavola n. B5 – Viste prospettiche di progetto;
- Tavola n. 6 – Tavola delle Regole;
- Tavola n. 7 – Aree da cedere, asservite all'uso pubblico;
- Tavola n. 8 - Planimetria OOUU;
- Tavola n. 9 – Progetto del verde e segnaletica;
- Tavola n.10 – Piano Particellare di esproprio;
- Allegato IM REL - Relazione d'intervento acquedotto e scarico fognario;
- Tavola IM 01 – Planimetria OOUU reti Fognarie e Acqua;
- Allegato IE REL – Relazione Tecnica impianti Elettrici;
- Tavola IE 01 – Planimetria OOUU – Reti Elettriche;
- Tavola ES 01 – Progetto Planimetria Ponte ciclo pedonale sul torrente Longarone;
- Tavola EG 01 – Planimetria Invarianza idraulica;
- Tavola EG 02 – Planimetria dello stato di fatto – Studio compatibilità idraulica;
- Allegato ET REL – Studio per la valutazione del Traffico;
- Schema di convenzione;
- Allegato C01– Valutazione Clima Acustico;
- Allegato EG REL 01– Relazione Geologica e geotermica;
- Allegato – EG REL02 - Studio di invarianza idraulica;
- Allegato - EGREL 03 - Studio di compatibilità idraulica;

VERIFICATO che il soggetto attuatore recepisce in loco una quantità di aree a standard maggiore rispetto alla dotazione minima di aree a standard previste dall'art. 10, comma 7, lettera b) delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. Comunale, nonché dall'art. 13 del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente *“servizi minimi per i piani attuativi e gli interventi edilizi diretti”* che, determinati per la destinazione residenziale in *“mq. 26,5 per abitante teorico insediabile (considerati mq. 33,00 di slp/ab, equivalenti a 100 mc/ab)”* senza ricorrere all'istituto della monetizzazione, come meglio individuate nella tavola grafica *“Allegato n. 7”*;

RILEVATO che per la realizzazione delle opere fuori comparto, in conformità a quanto indicato nella scheda di ambito, è necessario acquisire le aree secondo il Piano particellare di esproprio di cui alla tavola grafica EA 01 e pertanto la proposta progettuale si configura quale dichiarazione di pubblico interesse con apposizione sulle aree del vincolo preordinato all'esproprio;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 10/08/2021, con la quale è stato approvato lo schema di convenzione urbanistica regolante i rapporti tra le parti per l'attuazione del Piano, al quale il soggetto attuatore dovrà attenersi;

VISTO l'articolo 14 *"Approvazione dei piani attuativi e loro variante. Interventi sostitutivi"*, comma 1, della Legge Regionale 11-3-2005, n. 12 e s.m.i. che dispone che i Piani Attuativi conformi alle prescrizioni degli articoli del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) sono adottati dalla Giunta Comunale;

DATO ATTO che:

- la presente deliberazione di adozione una volta che sarà divenuta esecutiva nelle forme di legge, ai sensi dell'articolo 14, comma 2, della legge Regionale 11-3-2005, n° 12, verrà depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati. Del deposito sarà data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all'albo pretorio comunale;
- nei quindici giorni di deposito e pubblicazione di cui sopra chiunque, ai sensi dell'articolo 14, commi 2 e 3, della legge regionale 11-3-2005, n°12, può prenderne visione, e nei successivi quindici giorni decorrenti dal termine di scadenza del deposito, gli interessati possono presentare osservazioni, secondo le disposizioni di legge;
- entro sessanta giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni, ai sensi dell'articolo 14, comma 4 della legge regionale 11-3-2005, n°12, la Giunta Comunale, a pena di efficacia degli atti assunti, approverà il Piano Attuativo di che trattasi, decidendo allo stesso tempo sulle osservazioni presentate;

VISTI:

- il D.P.R. n° 380/2001;
- la L.R. Lombardia n° 12/2005 e ss.mm.ii;

ACQUISITI:

- il parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'articolo 49, comma4, del D.lgs. n° 267/2000 "testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", dal Responsabile dell'Area Edilizia privata ed Urbanistica Ing. Marino Pasquale;
- il parere favorevole di regolarità contabile espresso ai sensi dell'articolo 49, comma4, del D.lgs. n° 267/2000 "testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", dal Responsabile dell'Area Economico Finanziaria, Dott. Vecchio Vincenzo;

RITENUTA la propria competenza in ordine all'adozione della presente proposta di deliberazione ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 42 e 48 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i., avente ad oggetto *"Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali"*;

Tutto ciò premesso e considerato,

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

Per le motivazioni in premessa indicate che si intendono di seguito integralmente trascritte e parte integrante e sostanziale del presente atto:

1) DI ADOTTARE, ai sensi dell'articolo 14, comma 1, della Legge Regionale 11-3-2005, n°12, il Piano Attuativo finalizzato all'attuazione del previsioni urbanistiche dell'Ambito di Trasformazione ATP2 – UMI 1, in conformità alle prescrizione del Piano di Governo del Territorio vigente, presentato in data in data 06/05/2026 con prot.n. 7210 – 7211 - 7213, ed in data 06/05/2026 prot.n. 7699, dal soggetto attuatore, afferente ai terreni identificati *catastralmente* all'N.C.T. del Comune di Corte Franca al Fg. n.24 mappali n.65-66-230, redatto dal proprio tecnico incaricato, costituita dai seguenti elaborati grafici allegati alla presente deliberazione:

- Domanda di approvazione del Piano Attuativo;
- Allegato B1 – Relazione Tecnica;
- Allegato B2 – Relazione Paesaggistica;
- Allegato B3 – Norme Tecniche di attuazione;
- Allegato B4 – Computo metrico estimativo delle opere;
- Allegato B5 – Documentazione Fotografica;
- Tavola n. 0 – Estratti e PGT;
- Tavola n. 1 – Rilevo e Sovrapposizione;
- Tavola n. 2 – Planimetria di Progetto;
- Tavola n. 3 – Profili di progetto;
- Tavola n. 4 – Aree Private e sezioni di progetto;
- Tavola n. 5 – Masterplan e viste prospettiche;
- Tavola n. B5 – Viste prospettiche di progetto;
- Tavola n. 6 – Tavola delle Regole;
- Tavola n. 7 – Aree da cedere, asservite all'uso pubblico;
- Tavola n. 8 - Planimetria OOUU;
- Tavola n. 9 – Progetto del verde e segnaletica;
- Tavola n.10 – Piano Particellare di esproprio;
- Allegato IM REL - Relazione d'intervento acquedotto e scarico fognario;
- Tavola IM 01 – Planimetria OOUU reti Fognarie e Acqua;
- Allegato IE REL – Relazione Tecnica impianti Elettrici;
- Tavola IE 01 – Planimetria OOUU – Reti Elettriche;
- Tavola ES 01 – Progetto Planimetria Ponte ciclo pedonale sul torrente Longarone;
- Tavola EG 01 – Planimetria Invarianza idraulica;
- Tavola EG 02 – Planimetria dello stato di fatto – Studio compatibilità idraulica;
- Allegato ET REL – Studio per la valutazione del Traffico;
- Schema di convenzione;
- Allegato C01– Valutazione Clima Acustico;
- Allegato EG REL 01– Relazione Geologica e geotermica;

- Allegato – EG REL02 - Studio di invarianza idraulica;
 - Allegato - EGREL 03 - Studio di compatibilità idraulica;
- 2) DI DARE ATTO che il soggetto attuatore reperisce le aree a standard in quantità superiore rispetto alle quantità previste dalla scheda di Ambito (A.T.R. 04), soddisfacendo pertanto quanto previsto dall'art. 10, comma 7, lettera b) delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. Comunale, nonché dall'art. 13 del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente;
- 3) DI DARE ATTO che la convezione urbanistica regolante i rapporti tra le parti, dovrà essere sottoscritta secondo lo schema di convenzione (allegato alla presente deliberazione) approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 10/08/2021 e pertanto lo schema di convenzione trasmesso dal soggetto attuatore non è da prendere in considerazione al fine del suo perfezionamento mediante atto pubblico;
- 4) DI PRENDERE ATTO che per la realizzazione delle opere fuori comparto, in conformità a quanto indicato nella scheda di ambito, è necessario acquisire le aree secondo il Piano particellare di esproprio di cui alla tavola grafica EA 01 e pertanto la proposta progettuale si configura quale dichiarazione di pubblico interesse con apposizione sulle aree del vincolo preordinato all'esproprio;
- 5) DI PRENDERE ATTO che prima dell'approvazione definitiva:
- dovrà essere acquisito il parere da parte della Commissione per il paesaggio;
 - dovranno essere acquisiti, anche mediante conferenza dei servizi da attivare ai sensi dell'art. 14, della legge 241/90, i pareri favorevoli di tutti gli Enti coinvolti nel procedimento, anche per dare riscontro al parere espresso dalla Provincia di Brescia nell'ambito dell'approvazione del P.G.T. comunale, evidenziando fin d'ora che in assenza di ciò non si procederà all'approvazione definitiva del piano attuativo;
 - dovrà in particolare essere acquisito il parere favorevole da parte della Società Acque Bresciana in ordine agli aspetti Rete acquedotto e Rete Fognaria, anche in risposta alla nota inviata in data 28/04/2026 prot.n. 6725;
- 6) DI PRECISARE che:
- i costi di acquisizione delle aree per la realizzazione delle opere fuori comparto così come individuate tavola grafica EA 01, come anche i costi per la realizzazione delle opere extra comparto rimangono a carico del soggetto attuatore;
 - le aree destinate a servizi come meglio individuate nel elaborato grafico Tavola n.07, così come le opere di urbanizzazione, dovranno rimanere di proprietà private, con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del soggetto attuatore, anche dopo il collaudo tecnico amministrativo, e con asservimento a favore dell'Amministrazione Comunale dell'uso pubblico;
- 7) DI DEMANDARE al Responsabile dell'Area Edilizia Privata ed Urbanistica l'esecuzione degli adempimenti conseguenti 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 osservazioni, nei successivi quindici giorni dal termine della messa a disposizione, ed alla sottoscrizione della convenzione urbanistica regolante i rapporti tra le parti;

- 8) DI DARE ATTO che ai sensi dell'art. 3 della Legge n° 241/90 sul procedimento amministrativo, qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo, e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi alla sezione del Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia al quale è possibile rappresentare i propri rilievi, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo Pretorio;
- 9) DI DARE ATTO dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di astensione di cui agli artt. 5 e 6 del codice di comportamento integrativo dell'Ente approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 18/04/2024 e ss.mm.ii. e dell'art. 6-bis della L. 241/90 e, pertanto, in ordine al presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del procedimento, né in capo ai soggetti che sottoscrivono a vario titolo il presente atto, né in capo a chi partecipa, a qualsiasi titolo a detto procedimento.
- 10) DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134, comma 4° del D.lgs. 267/2000 ravvisata l'urgenza di concludere il procedimento in termini ragionevoli nell'interesse di entrambe le parti.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

Il Sindaco
Prof.ssa Anna Becchetti

La Segretaria Comunale
Dott.ssa Elisa Chiari

[S] Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

La presente deliberazione diverrà esecutiva ad ogni effetto di Legge il ventiseiesimo giorno dalla data di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs. n. 267 del 18/08/2000 e ss.mm.ii.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale