



COMUNE di TEMU'
Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N. 21
DEL 19/02/2026

VERBALE DI DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO ATR17 AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA
LEGGE REGIONALE 12 DEL 11 MARZO 2005**

L'anno **DUEMILAVENTISEI** addì **DICIANNOVE** del mese di **FEBBRAIO** alle ore **16:00** nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

TOMASI CORRADO
CATTANEO ALBERTO
ZANI OTTAVIO

Sindaco
Vicesindaco
Assessore

Pres.	Ass.
	X
X	
X	
2	1

ASSISTE l'adunanza l'infrascritto segretario Comunale Dott. Fabio Gregorini il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti ed essendosi allontanato il Sindaco, il Vicesindaco Cattaneo Alberto, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO ATR17 AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA LEGGE REGIONALE 12 DEL 11 MARZO 2005.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Temù è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato in via definitiva con deliberazione del consiglio Comunale n. 12 del 5 aprile 2014, entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 3 del 14/01/2015;
- con la deliberazione della G.C. n° 32 del 20/07/2016, si è avviato il procedimento per la redazione della prima variante al P.G.T., conclusasi con la pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 22 del 27/05/2020;
- con la deliberazione della G.C. n° 15 del 11/04/2017, si è avviato il procedimento per la redazione della seconda variante al P.G.T., conclusasi con la deliberazione della G.C. n° n. 42 in data 24/07/2018 di archiviazione del procedimento;
- con la deliberazione della G.C. n° 25 del 12/06/2017, si è avviato il procedimento per la redazione della terza variante al P.G.T., a cui non è mai stato dato seguito e pertanto lo stesso si considera inefficace;
- con la deliberazione della G.C. n° 70 del 23/12/2021, si è avviato il procedimento della quarta variante relativa al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi, al Documento di Piano ed allo Studio Geologico, tutt'ora in itinere, successivamente con deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 27/05/2025 sono stati riaperti i termini per proposte/suggerimenti;
- con la deliberazione della G.C. n. 08 dell'11/07/2024 con la quale è stato dato l'avvio del procedimento per la redazione della quinta variante puntuale al piano di governo del territorio (P.G.T.) con relativa verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica, relativa alla modifica dei perimetri PCC08 e all'ATR 09C, conclusasi con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 30/12/2024;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 09 del 11/07/2024 con la quale è stato dato l'avvio del procedimento per la redazione della sesta variante puntuale relativo alla approvazione di un piano attuativo in variante al piano di governo del territorio (p.g.t.) con relativa verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica denominato "Ata 04a", approvata con la delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 19/06/2025.

CONSIDERATO CHE:

- in data 15/07/2025 con protocollo comunale n. 4060 è pervenuta la richiesta di approvazione Piano Attuativo ATR 17 a firma dell'Arch. Volpini Giancarlo per conto di Martina Re spa, con sede in Viale Bianca Maria n. 25 a Milano (MI);
- l'ATR 17 è composto dai seguenti mappali 116-117-118-119-442-494 Fg. 14 NCT del Comune di Temù;
- la scheda delle NTA vigenti, approvata con la variante n. 05 del PGT, prevede per l'ATR 17:
 - Realizzazione ampliamento stradale di via Valeriana per la parte compresa nell'ambito.
 - Realizzazione e cessione della connessione verde e del passaggio pedonale
 - Realizzazione nuovo collegamento tra via Valeriana e la Fondazione Mons. G. Caretoni. La viabilità in progetto interna all'AT può essere realizzata anche diversamente da quanto riportato, variando il sedime rispetto a quanto riportato nella scheda dei servizi aggiuntivi, previo accordo con l'A.C.
 - I 500 mq di SL aggiuntivi rispetto al PCC08 dovranno essere monetizzati in conformità alla delibera n. 79 del 03/12/2008 e s.m.i.
 - L'edificabilità è direttamente attribuita senza la necessità di ricorrere alla procedura di acquisizione dei rispettivi diritti / crediti edificatori
 - Nell'ATR 17 è vietato il recupero del sottotetto anche successivamente all'attuazione dell'ambito.
 - Si prevede l'obbligo di inserire nella convenzione con il comune adeguati progetti di mitigazione e compensazione ecologica (quest'ultima eventualmente supportata dal Metodo Strain, BTC Ingegnoli, ecc.) affinché sia garantita la sostenibilità eco paesaggistica dell'ambito.

- Il progetto urbanistico allegato alla proposta di attuazione del Piano prevede la realizzazione dell'intera SL assegnata, pari a 1.578 mq, suddivisi in tre corpi di fabbrica degradanti sul versante, oltre alla realizzazione della nuova strada e del collegamento pedonale fra la Via Valeriana e l'area della Fondazione Mons. G. Carettoni;
- il progetto urbanistico è composto dai seguenti elaborati:
 - Tavola 01 stato di fatto - inquadramento territoriale
 - Tavola 02 stato di fatto - Rilievo topografico e fotografico
 - Tavola 03 stato di fatto - profili
 - Tavola 04 stato di fatto - profili
 - Tavola 05 stato di fatto - tessuto urbano esistente
 - Tavola 06 progetto - analisi inserimento nel tessuto urbano esistente
 - Tavola 07 progetto - planimetria generale
 - Tavola 08 progetto - planimetria dimostrazione cessioni
 - Tavola 09 progetto - dettagli opere di urbanizzazione
 - Tavola 10 progetto - planimetria reti
 - Tavola 11 progetto - dimostrazione superficie copertura
 - Tavola 12 progetto - dimostrazione lorda
 - Tavola 13 progetto - dimostrazione lorda
 - Tavola 14 progetto - dimostrazione lorda
 - Tavola 15 progetto - grammatica dei materiali
 - Tavola 16 progetto – profili
 - Tavola 17 progetto – profili
 - Tavola 18 progetto – fotoinserimento
 - Tavola 19 progetto – fotoinserimento
 - Tavola 20 progetto – fotoinserimento
 - Tavola 21 progetto – fotoinserimento
 - Tavola 22.1 progetto - piano particellare
 - Tavola 22.2 progetto - piano particellare
 - Tavola 22.3 progetto - piano particellare
 - Tavola 22.4 progetto - piano particellare
 - Tavola 22.5 progetto - piano particellare
 - Tavola 22.6 progetto - piano particellare
 - Tavola 22.7 progetto - piano particellare
 - Relazione tecnica
 - Doc. catastale e delega

CONSIDERATO l'iter urbanistico di seguito descritto:

- in data 03/10/2025 con protocollo comunale n. 5707 è stata trasmessa alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia la *“RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO – ATR 17 NEL COMUNE DI TEMU’ AI SENSI DELL’ART. 16 COMMA 3 DELLA EX. LEGGE 1150/1942”*;
- in data 16/12/2025 con protocollo comunale n. 10306, (nei termini previsti dalla Legge 90 giorni), la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia ha espresso il proprio parere non favorevole all'intervento così come proposto, evidenziando alcune criticità;
- il parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia in questa fase del procedimento è un parere obbligatorio ma non caratterizzato da una portata vincolante nei confronti dell'amministrazione procedente, e per tale ragione non può provocare un arresto definitivo del procedimento. In tal senso si è espresso recentemente anche il Tar Lombardia Brescia (T.A.R. Lombardia Brescia Sez. II, 29/11/2023, n. 872): *“nel procedimento di approvazione di un piano particolareggiato la Soprintendenza non esprima un parere vincolante, in mancanza di una espressa previsione di vincolatività nella norma statale di riferimento (art. 16 commi 3 e 4 L. n. 1150 del 1942)”*;
- in data 13/01/2026 il Soprintendente, Arch. Giuseppe Stolfi, con l'assistenza della funzionaria di zona, Arch. Camilla Rinaldi, ha ricevuto presso la sede di Brescia il Sindaco Corrado Tomasi e il Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Igiene e Ambiente. All'esito dell'incontro, sentite le motivazioni rappresentate dal Sindaco, il Soprintendente ha invitato il Responsabile del Servizio comunale a mettere in contatto il Progettista con la funzionaria di zona, al fine di individuare una soluzione architettonica che garantisca una maggiore liberazione delle aree interessate e che sarà

oggetto di apposita nuova richiesta ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;

VISTE:

- le indicazioni date dall'Arch. Giuseppe Stolfi Soprintendete per le Province di Bergamo e Brescia;
- la Legge Regionale 12 del 11 marzo 2005 “ Legge per il governo del territorio” in particolare l'art. Art. 12. (Piani attuativi comunali) che recita: *“L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge”*;
- l'art. 14 della citata legge regionale (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi) che prevede che i *piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale*;
- la legge regionale 33 del 28 dicembre 2007 “Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9- ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione)” in particolare l'art. art. 12. (Misure finanziarie per il perseguimento dell'efficienza energetica nel settore delle costruzioni - Modifiche alla l.r. 26/1995) che recita: *“I muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate”*.

ACQUISITO il visto di regolarità tecnica reso dal responsabile del Servizio Territorio Geom. Michele Beltracchi, ai sensi dell'art. 49 – I comma – del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

CON VOTI unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. **DI ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 12 del 11 marzo 2005” Legge per il governo del territorio” il progetto di Piano Attuativo Denominato ATR17 depositato al protocollo comunale n. 4060 del 15/07/2025 dalla Soc. Martina re spa e a firma del progettista Volpini Giancarlo e composto dai seguenti documenti che sono da ritenersi non vincolanti:
 - Tavola 01 stato di fatto - inquadramento territoriale
 - Tavola 02 stato di fatto - Rilievo topografico e fotografico
 - Tavola 03 stato di fatto - profili
 - Tavola 04 stato di fatto - profili
 - Tavola 05 stato di fatto - tessuto urbano esistente
 - Tavola 06 progetto - analisi inserimento nel tessuto urbano esistente
 - Tavola 07 progetto - planimetria generale
 - Tavola 08 progetto - planimetria dimostrazione cessioni
 - Tavola 09 progetto - dettagli opere di urbanizzazione
 - Tavola 10 progetto - planimetria reti
 - Tavola 11 progetto - dimostrazione superficie copertura
 - Tavola 12 progetto - dimostrazione lorda
 - Tavola 13 progetto - dimostrazione lorda
 - Tavola 14 progetto - dimostrazione lorda
 - Tavola 15 progetto - grammatica dei materiali
 - Tavola 16 progetto – profili
 - Tavola 17 progetto – profili
 - Tavola 18 progetto – fotoinserimento
 - Tavola 19 progetto – fotoinserimento

- Tavola 20 progetto – fotoinserimento
- Tavola 21 progetto – fotoinserimento
- Tavola 22.1 progetto - piano particellare
- Tavola 22.2 progetto - piano particellare
- Tavola 22.3 progetto - piano particellare
- Tavola 22.4 progetto - piano particellare
- Tavola 22.5 progetto - piano particellare
- Tavola 22.6 progetto - piano particellare
- Tavola 22.7 progetto - piano particellare
- Relazione tecnica
- Doc. catastale e delega

2) **DI PRENDERE ATTO** che il progetto di lottizzazione “ATR 17” comporta la realizzazione di una SL totale di mq. 1.578,00;

3) **DI DARE ATTO** che l’assetto planimetrico verrà modificato in fase di presentazione di pratica edilizia e paesaggistica e che sarà stato valutato con la funzionaria di zona così come definito nell’incontro del 13/01/2026;

4) **DI DEFINIRE** che i costi per la realizzazione del nuovo tratto di strada dovranno essere totalmente a carico dei lottizzanti;

5) **DI PREVEDERE** gli oneri urbanizzativi pari ad €. 90,00 così suddivisi: primarie €. 50,00 secondarie €. 40,00;

6) **DI PREVEDERE** per la monetizzazione degli standard non ceduti ad un importo di €. 60,00;

7) **DI DEMANDARE** al Servizio Territorio gli adempimenti successivi;

8) **DI DICHIARARE**, con successiva votazione la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

PARERE DI REGOLARITA’ TECNICA

Il sottoscritto geom. Michele Beltracchi Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Igiene, Ambiente Territorio e Urbanistica attesta, ai sensi dell’art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000, la regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI
geom. Michele Beltracchi

Letto, confermato e sottoscritto

IL VICESINDACO
Cattaneo Alberto

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Fabio Gregorini

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. _____ (del registro delle pubblicazioni all'albo pretorio)

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione;

- è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi 15 giorni consecutivi:
 - ° mediante affissione all'albo pretorio comunale on-line (art. 124, comma 1, del T.U. 18.8.2000, n. 267) sul sito informatico di questo Comune (art. 32, comma 1, della Legge 18.6.2009, n. 69);
- è stata compresa nell'elenco n 09, in data odierna, delle deliberazioni comunicate ai capigruppo consiliari (art. 125, del T.U. n. 267/2000).

Dalla residenza comunale, li 06/03/2026

IL FUNZIONARIO DELEGATO
Emanuela Ravizza

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- ☒ è stata affissa all'albo pretorio comunale on-line di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 06/03/2026 al 21/03/2026;
- ☐ è divenuta esecutiva oggi, decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione, (art. 134, comma 3, del T.U. n. 267/2000);
- ☒ è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

Dalla residenza comunale, li 06/03/2026

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Fabio Gregorini

Ai sensi dell'art. 3 della legge 241/1990, qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre al Tribunale Amministrativo Regionale, Sezione di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre sessanta giorni dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio.