



COMUNE di TEMU'
 Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N. 22
del 19/02/2026

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: ADOZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PL 16-17 STRALCIO 2 (TEMU')
 AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.**

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

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

All'appello risultano:

TOMASI CORRADO
 CATTANEO ALBERTO
 ZANI OTTAVIO

Sindaco
 Vicesindaco
 Amministratore

| Pres. | Ass. |
|-------|------|
| X | |
| X | |
| X | |
| 3 | |

ASSISTE l'adunanza l'infrascritto segretario Comunale Dott. Fabio Gregorini il quale provvede alla redazione del presente verbale. Essendo legale il numero degli intervenuti il Sindaco Tomasi Corrado assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: ADOZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PL 16-17 STRALCIO 2 (TEMU') AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.

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.

DATO ATTO che:

- in data 12/08/2020 al prot. comunale n. 3003 è pervenuta una istanza a firma dei Sig.ri:
 - Scattini Alberto, amministratore legale rappresentante pro tempore di S.C.S. Srl, con sede in Corte Franca (BS), Via Fornaci 33, C.F. 02941280980;
 - Mario Parolini, legale rappresentante di PAC Spa, con sede in Bolzano (BZ), Via A. Volta 3, C.F. 00387190176;
 - Paolo Maffioletti, residente in Temù (BS), Via Roma 101, C.F. MFFPLA53H21L094Q;

proprietari di parte delle aree incluse nel Piano Attuativo comparto 16-17 in località Sotto Temù, con la quale chiedevano che *“il Piano Attuativo in oggetto sia revisionato come da proposta tecnica di “masterplan preliminare” allegata, consentendo un’attuazione semplificata tramite la suddivisione in 6 subcomparti, ognuno dei quali autonomo dal punto di vista del convenzionamento, delle urbanizzazioni e dell’edificabilità”*, (rappresentata negli elaborati tecnici di progetto allegati a firma dei tecnici incaricati Pianificatore Alessio Loda di Planum Studio Tecnico Associato con sede in Vobarno (BS), Via Breda 22, e Architetto Giancarlo Volpini, con studio in Chiuduno (BG) Via Battisti 30);

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 08 del 30.04.2021 il Comune di Temù ha **“APPROVAZIONE ATTUAZIONE A COMPARTI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE P.L. 16-17 “AREA TEMU’, AVIO” AI SENSI DELL’ART. 19.2 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE, FINALIZZATO ALLA SUCCESSIVA APPROVAZIONE DI PIANI ATTUATIVI SUI SINGOLI STRALCI INDIVIDUATI.”**;
- in data 12/01/2023 prot. n. 161, l’Arch. Volpini Giancarlo ha presentato a nome della Società PAC spa con sede in Bolzano (BZ) Via Alessandro Volta n. 3 P.Iva 00558850988 C.F. 00387190176 e della Soc. S.C.S. Srl, con sede in Corte Franca (BS), Via Fornaci 33, C.F. 02941280980, la richiesta di approvazione del piano attuativo conforme al PGT, denominato PL 16-17 stralcio 2;
- in data 29/10/2025 con protocollo comunale n. 6246 è stata trasmessa alla Soprintendenza Belle Arti di Bergamo e di Brescia la **RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER APPROVAZIONE PIANO**

ATTUATIVO – PL 16-17 STRALCIO N. 2 NEL COMUNE DI TEMU' AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 3 DELLA EX. LEGGE 1150/1942;

- in data 383 del 21/01/2026 è pervenuto il parere favorevole della Soprintendenza a condizione che:
 - pur apprezzando l'arretramento dei due volumi, considerando le visuali dalla viabilità principale verso il versante del centro abitato, gli stessi si presentano ancora di eccessiva altezza, impedendo la lettura del tessuto edilizio circostante e dei monti in prospettiva. Si abbassino quindi maggiormente entrambi i volumi, ad esempio eliminando il soppalco all'ultimo piano e impostando l'altezza media interna del terzo piano abitato al minimo consentito da regolamento edilizio comunale;
 - il riporto di terreno a valle e sui lati dei volumi è ancora eccessivo, determinando un vasto terrazzamento innaturale. Si dovrà quindi rispettare l'andamento attuale del versante, anche riducendo la superficie destinata a "finto piano interrato" alla sagoma dei due volumi e all'area tra gli stessi, oppure facendo in modo che l'intero piano sia realmente e interamente interrato e quindi accedendo a quest'ultimo con una rampa in discesa. Gli eventuali posti auto eccedenti si potranno collocare all'esterno in prossimità del confine del lotto;
 - in linea di massima si accolgono favorevolmente le soluzioni materiche e architettoniche per i due volumi, oltre che la realizzazione del parcheggio. I relativi dettagli, così come le componenti delle sistemazioni esterne saranno sottoposti ad opportuna valutazione in sede di rilascio di parere paesaggistico ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

VISTA 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*";

VISTO 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;*

VISTA 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*".

VISTO l'art. 83 (Modalità di intervento) delle norme tecniche del Piano delle Regole del vigente P.G.T., il quale prevede:

1. *Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi. Ciascun ambito può essere oggetto di uno o più piani attuativi ovvero di Programmi Integrati di Intervento / SUAP. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata;*
2. *Preliminarmente alla presentazione del piano attuativo, gli operatori privati dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando le volumetrie e i servizi che intendono realizzare;*
3. *La presentazione dell'istanza di cui sopra, comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di applicazione degli indici e le eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti;*
4. *Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, accoglierà le richieste entro il termine di 90 giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva l'indice da applicare al comparto, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, la perimetrazione del piano attuativo;*
5. *Decorso inutilmente il termine sopra indicato, il progetto di piano attuativo potrà comunque essere presentato;*
6. *L'A.C., se i privati non procedono alla trasformazione delle aree di intervento entro un congruo termine, potrà, secondo le modalità previste per legge, procedere alla redazione di piani attuativi d'ufficio ed avviare gli interventi di trasformazione anche con il concorso di operatori privati;*

VISTI gli elaborati definitivi a firma dell'Arch. Volpini Giancarlo, con sede in Via Battisti, 30 a Chiuduno (BG) , pervenuti al protocollo comunale di seguito elencati:

- *Relazione paesaggistica*

- *Tavola 01C inquadramento urbanistico*
- *Tavola 02C rilievo fotografico*
- *Tavola 03C rilievo topografico*
- *Tavola 04C stato di fatto - sezioni rilievo topografico*
- *Tavola 05C planimetria generale identificazione dei lotti di progetto*
- *Tavola 06C planimetria generale di progetto Piano Attuativo*
- *Tavola 07C profili di progetto piano attuativo*
- *Tavola 08C comparazione - profili di progetto piano attuativo*
- *Tavola 09C stato di fatto - sezioni e-e' f-f' g-g'*
- *Tavola 10C comparativa - sezioni e-e' f-f' g-g'*
- *Tavola 11C comparativa - sezioni e-e' f-f' g-g'*
- *Tavola 12C simulazione inserimento paesaggistico, vista dalla strada comunale*
- *Tavola 13C simulazione inserimento paesistico, vista strada ciclopedonale a sud*

VISTO il parere di regolarità tecnica rilasciato dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Territorio ai sensi dell'art. 49 - comma 1 - e dell'art. 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000, come introdotto dal D.L. n. 174/2012;

CON VOTI unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) **DI ADOTTARE**, ai sensi della normativa urbanistica vigente, il PL 16-17 stralcio 2, come da elaborati allegati;
- 2) **DI PRENDERE ATTO** che il progetto di PL 16-17 stralcio 2, comporta la realizzazione di due lotti pari a mq 281,70 (lotto 2-1) e mq 496,40 (lotto 2-2) per un totale di mq 778,10, che risulta essere all'interno della quantità massima trasformabile annualmente, così come stabilito dal comma 5, art. 83 – attuazione e prescrizioni - delle Norme tecniche di PGT;
- 3) **DI DARE ATTO** che lo schema di convenzione è quello modificato dall'ufficio tecnico;
- 4) **DI DARE ATTO** che l'assetto planimetrico potrà essere modificato in fase di presentazione della pratica edilizia e della paesaggistica;
- 5) **DI PREVEDERE** gli oneri urbanizzativi pari ad €. 145,00 così suddivisi: primarie €. 80,00 secondarie €.65,00;
- 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 di Edilizia Privata, Igiene, Ambiente Territorio e Urbanistica attesta, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000, la regolarità tecnica.

Temù, 19/02/2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(geom. Michele Beltracchi)

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Corrado Tomasi

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 18.8.2009, n. 69);
- è stata compresa nell'elenco n. 11 in data odierna, delle deliberazioni comunicate ai capigruppo consiglieri (art. 125, del T.U. n. 267/2000)

Dalla residenza comunale, li 26/03/2026

IL FUNZIONARIO DELEGATO
Samanta Cavagni

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'albo pretorio comunale e pubblicata nel sito informatico di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 26/03/2026 al 10/04/2026;
- 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 26/03/2026

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.
