



COMUNE di TEMU'
 Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N. 25
del 12/03/2026

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA DELL'AMBITO DEFINITO "ATA 04 A" AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.

L'anno DUEMILAVENTISEI addì DODICI del mese di MARZO alle ore 17:00 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
 Vice-Sindaco
 Assessore

Presenti	Assenti
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 il Sig. Tomasi Corrado, Sindaco pro-tempore assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA DELL'AMBITO DEFINITO "ATA 04 A" 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 22/10/2025, con prot. n. 6106, l'Arch. Fabio Maffezzoni ha presentato, in nome e per conto del Comune di Temù, in qualità di soggetto attuatore dell'ATA 04A, la richiesta di approvazione del piano attuativo in variante al PGT, denominato ATA 04A.
- all'interno dell'ATA 04A ricadono i seguenti mappali: 493, 500, 504, 506, 507, 508, 509, 511, 623p, 626, 659, 677, 673, 494, 496, 497, 499, 502, 503 e 675 Fg. 26;
- in data 16/02/2025 il Consiglio Comunale con delibera 08 ha deliberato l'adozione alla sesta variante puntuale al piano di governo del territorio (P.G.T.) relativa al perimetro dell'ambito di trasformazione denominato "ATA 04a";
- in data 19/06/2025 il Consiglio Comunale con delibera n. 24 ha deliberato l'esame osservazioni ed approvazione definitiva sesta variante puntuale al piano di governo del territorio (p.g.t.) relativa al perimetro dell'ambito di trasformazione denominato "ATA 04a";
- le integrazioni pervenute in data 30/10/2025 prot. n. 6283;
- in data 04/11/2025 prot. n. 8755 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 – ATA 04A NEL COMUNE DI TEMU' AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 3 DELLA EX. LEGGE 1150/1942*";
- in data 06/11/2025 prot. n. 9373 è pervenuta la relazione geologia;
- in data 17/12/2025 prot. n. 10347 è pervenuto il parere favorevole "*questa Soprintendenza ritiene l'intervento sostanzialmente compatibile paesaggisticamente con i valori riconosciuti dalla tutela vigente*" da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia;
- in data 29/01/2026 con deliberazione di Giunta Comunale n. 10 ha approvato l' "*ADOZIONE DELL'AMBITO DEFINITO "ATA 04 A" AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.*";
- alla data odierna, essendo scaduti i termini di legge, nessun lottizzante né alcun cittadino ha richiesto copia della documentazione adottata né ha presentato osservazioni o obiezioni.

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. Sajeve Luca, con sede in Via Castello, 62/E a Ponte di Legno (BS), pervenuti al protocollo comunale di seguito elencati:

- **ELABORATI TESTUALI**

- Allegato A Elenco elaborati
- Allegato B Relazione tecnica generale
- Allegato C Estratto PGT vigente (VAR6)
- Allegato D Estratto di mappa e partite catastali – titolo di disponibilità delle aree
- Allegato E Foto simulazioni
- Allegato F Norme attuative dell'ATA 04a
- Allegato G Schema di convenzione per l'attuazione a stralci
- Allegato H Accertamento delle superfici
- Allegato I Relazione paesaggistica con analisi del piano paesistico di contesto
- Allegato L QE – quadro economico e computo metrico delle opere di urbanizzazione
- Allegato M Dichiarazione clima acustico
- Allegato N Mitigazione e compensazione ecologica – Metodo BTC
- Allegato O Maggiorazione consumo di suolo e fondo aree verdi

- **TAVOLE – STATO DI FATTO**

- Tav 01 Stralcio dello strumento urbanistico e catastale
- Tav 01b Inquadramento – focus catastale
- Tav 02 Inquadramento paesaggistico
- Tav 03 Stato di fatto - Documentazione fotografica
- Tav 04 Area di concentrazione edificatoria - rilievo strumentale
- Tav 04.1 Stato di fatto – sezioni 1-1 e 2-2
- Tav 04.2 Stato di fatto – sezione 3-3
- Tav 04.3 Stato di fatto – sezioni 4-4 e 5-5

- **TAVOLE – PROGETTO**

- Tav 05 Masterplan su base ortofoto e sezione ambientale
- Tav.06 Parametri e indici lotti dell'area di concentrazione edificatoria
- Tav.07 Reti tecnologiche
- Tav 08 Progetto - Mitigazione e compensazione ecologica
- **COMPONETE GEOLOGICA**
- GEO_A Relazione geologica - geotecnica

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;

D E L I B E R A

- 1) **DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE**, ai sensi della normativa urbanistica vigente, la variante del Piano Attuativo relativo ATA 04 A come da elaborati allegati;
- 2) **DI DARE ATTO CHE** il Piano Attuativo approvato è conforme allo strumento urbanistico generale vigente;
- 3) **DI DEMANDARE** al Servizio Territorio gli adempimenti successivi;
- 4) **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, 12/03/2026

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.
