



COMUNE di TEMU'
 Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N. 63
 del 25/06/2026

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA DELL'AMBITO DEFINITO "PA 04" AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.

L'anno **DUEMILAVENTISEI** addi **VENTICINQUE** del mese di **GIUGNO** alle ore **18:00** 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	
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 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 "PA 04" AI SENSI DELL'ART. 14 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 05/12/2025, con prot. n. 10059, l'Arch. Mariotti Luca ha presentato, in nome e per conto del Sig. Cremonini Umberto, titolare della Soc. Solef srl, in qualità di soggetto attuatore del PA04, la richiesta di approvazione del piano attuativo del PGT, denominato PA04;
- in data 08/01/2026 con prot. n. 130 sono pervenute le integrazioni;
- in data 20/01/2026 prot. n. 344 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 – PA04 NEL COMUNE DI TEMU' AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 3 DELLA EX. LEGGE 1150/1942"*;
- in data 17/04/2026 prot. n. 2266 è pervenuto il parere favorevole *"..al Piano, alla condizione di prevedere un'abbondante fascia di verde, piantumata con alberature, profonda almeno 5.00 metri, lungo il perimetro in direzione del fiume e della ciclopedonale, anche se questo richiedesse una revisione progettuale"* da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 23/04/2026 ADOZIONE DELL'AMBITO DEFINITO "PA 04" AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.,

CONSIDERATO che il planivolumetrico / planimetria di progetto tavola n. 05 prevede una servitù di passaggio sui lotti comunali di mt 5,00 e più precisamente sui mappali 134-678-679-682 fg 26 NCT di Temù;

DATO ATTO CHE, ai sensi delle norme vigenti, è stato dato avviso dell'adozione e del deposito dell'adozione del piano attuativo conforme agli atti del Piano di Governo del Territorio vigente mediante:

- pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti all'Albo Pretorio del Comune;
- pubblicazione nel sito web istituzionale del Comune;

CONSIDERATO CHE in detti avvisi si precisava che gli atti relativi al piano attuativo sarebbero stati depositati per un periodo di 15 (quindici) giorni consecutivi a far tempo dal 13/05/2026 e fino al 28/05/2026 presso la Segreteria comunale oltre che essere visionabili sul sito web del Comune, e che le eventuali osservazioni potevano essere presentate all'Ufficio protocollo generale del Comune, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 12/06/2026 (termine perentorio);

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”;

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. Mariotti Luca con sede in Malonno, pervenuti al protocollo Comunale di seguito elencati:

ELABORATI TESTUALI

- T01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- T02 ESTRATTO PA04 DA STRUMENTO URBANISTICO
- T03 ESTRATTO MAPPA ED AREE DI CESSIONE E PERMUTA
- T04 PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO
- T05 PLANIMETRIA DI PROGETTO
- T06 SEZIONI AMBIENTALI ATTUALI
- T07 SEZIONI AMBIENTALI DI PROGETTO
- T08 PLANIVOLUMETRICO

ALLEGATI

- A01_RELAZIONE PAESAGGISTICA
- A02_RELAZIONE FOTOGRAFICA
- A03_RELAZIONE TECNICA

TENUTO CONTO che il piano attuativo proposto è conforme, sotto ogni profilo (destinazione d'uso, parametri urbanistici ed edilizi) a tutti gli atti del P.G.T. vigente e, pertanto, il piano in esame è conforme allo strumento urbanistico generale;

VISTI, altresì:

- il parere favorevole espresso dai Funzionari responsabili in ordine alle rispettive competenze, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- l'articolo 48 del citato Testo Unico degli Enti Locali approvato con D. Lgs. n.267/2000;
- la legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- l'art. 14, comma 1 della l.r. 12/2005 in merito alle competenze della Giunta comunale per l'adozione e

approvazione dei piani attuativi conformi agli atti del PGT;

Con voti unanimi favorevoli, resi per alzata di mano dai componenti della Giunta comunale presenti e votanti,

D E L I B E R A

- 1) **DI APPROVARE** le premesse quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione;
- 2) **DI APPROVARE** la realizzazione della nuova strada sui mappali 134-678-679-682 (o altri in funzione alle esigenze della Amministrazione) fg 26 NCT di Temù, prescrivendo la completa realizzazione a carico dei richiedenti del PA 04, senza cessione della proprietà. Tale opera non dovrà essere realizzata prima di qualsiasi intervento edificatorio all'interno del PA 04 con la precisazione che l'individuazione planimetrica e dimensionale della strada è indicativa e che la sua definitiva individuazione e le relative dimensioni in larghezza potranno avvenire solo tenendo conto delle esigenze progettuali esecutive del PA04 e dei lotti Comunali, essendo la stessa a ridosso di due lotti di proprietà comunale che il Comune intende valorizzare;
- 3) **DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della L.R. 12/2005;
- 4) **DI PREVEDERE** gli oneri urbanizzativi pari ad €. 80,00 così suddivisi: primarie €. 45,00 secondarie €. 35,00;
- 5) **DI PREVEDERE** per la monetizzazione degli standard non ceduti ad un importo di €. 60,00;
- 6) **DI APPROVARE** la bozza della convenzione qui allegata, vista e sistemata dal Servizio Edilizia Privata Igiene e Ambiente;
- 7) **DI DARE ATTO CHE** il Piano Attuativo approvato è conforme allo strumento urbanistico generale vigente;
- 8) **DI DEMANDARE** al Servizio Territorio gli adempimenti successivi e conseguenti alla presente deliberazione;
- 9) **DI DICHIARARE** con successiva votazione la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, con voti unanimi e favorevoli, resi per alzata di mano dai componenti della Giunta comunale presenti e votanti.

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, 25/06/2026

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 18.6.2009, n. 69);
- è stata compresa nell'elenco n. 23 in data odierna, delle deliberazioni comunicate ai capigruppo consiliari (art. 125, del T.U. n. 267/2000).

Dalla residenza comunale, li 02/07/2026

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Fabio Gregorini

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 02/07/2026 al 17/07/2026
- 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 02/07/2026

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.