



COMUNE DI CASTENEDOLO
Provincia di Brescia

COPIA

Deliberazione N. 111
30-06-2025

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Oggetto: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO CONFORME AL
VIGENTE PGT "AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT8b - PE19
CAPODIMONTE" IN LOCALITA' CASINO ALTO**

L'anno duemilaventicinque addì trenta del mese di giugno alle ore 17:15, nella solita sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Bianchini Pierluigi	Sindaco	Presente
Zaltieri Silvia	Vice Sindaco	Assente
Tonoli Eugenia	Assessore	Presente
Carletti Giovanni	Assessore	Presente
Terramoccia Paolo	Assessore	Presente
Busseni Alessandra	Assessore	Presente

TOTALE PRESENTI:	5
TOTALE ASSENTI:	1

Partecipa, il Segretario Comunale Dott.ssa Angela Maria Russo, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Bianchini Pierluigi assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO CONFORME AL
VIGENTE PGT "AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT8b - PE19
CAPODIMONTE" IN LOCALITA' CASINO ALTO

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Castenedolo è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 10/10/2011, vigente dal 02/05/2012, variato da ultimo con la terza variante, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 in data 20/03/2024, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 37 in data 11/09/2024;
- nel PGT vigente, in località Casino Alto a Capodimonte, in via Risorgimento, è individuato un ambito di trasformazione denominato “AdT8b – PE19 Capodimonte”, a prevalente destinazione residenziale, che interessa le aree individuate catastalmente al NCT foglio 17 particelle 188 (parte) e 189 (parte), per una superficie complessiva interessata dalla trasformazione urbanistica pari a circa 3.360 mq.

CONSIDERATO che:

- in data 20/12/2024, tramite impresainungiorno.gov.it, la società Immobiliare Le Magnolie s.n.c. in liquidazione e il sig. Cavagnini Giacomo hanno presentato istanza di approvazione del Piano attuativo in oggetto (pratica “03055570174-20122024-1704”, protocollo SUAP REP_PROV_BS/BS-SUPRO 0224409/20-12-2024, acquisita al protocollo comunale ai n. 0038514, 0038515 e 0038518 del 24/12/2024);
- successivamente sono state presentate le seguenti integrazioni:
 - protocollo SUAP REP_PROV_BS/BS-SUPRO 0024775/29-01-2025, acquisita al protocollo comunale ai n. 0003065 e 0003067 del 03/02/2025;
 - protocollo SUAP REP_PROV_BS/BS-SUPRO 0046487/20-02-2025, acquisita al protocollo comunale al n. 0005498 del 24/02/2025;
 - protocollo SUAP REP_PROV_BS/BS-SUPRO 0069322/18-03-2025, acquisita al protocollo comunale al n. 0008393 del 19/03/2025;
 - protocollo SUAP REP_PROV_BS/BS-SUPRO 0116769/14-05-2025, acquisita al protocollo comunale al n. 0013986 del 14/05/2025;
 - protocollo SUAP REP_PROV_BS/BS-SUPRO 0148938/19-06-2025, acquisita al protocollo comunale al n. 0018044 del 20/06/2025;
- con atto di vendita del Notaio Avv. Giuseppe Gorlani in data 03/04/2025, repertorio n. 15357, raccolta n. 11335 i signori Pretto Luca e Zaltieri Anna hanno acquistato l’area di proprietà del sig. Cavagnini Giacomo, subentrando al suo posto come Lottizzanti, per l’area di proprietà.

DATO ATTO che le norme dell’AdT8b prevedono:

Edificabilità:

volume massimo edificabile: m3 2.170,00 [...].

(omissis)

Urbanizzazione:

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell’area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, da cedere

gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, [...], ammonta a una quantità non inferiore a m2/abitante 35,00, comunque nel rispetto dell'art. 17 delle N.A. [...]

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- *viabilità di collegamento tra il quartiere e via Risorgimento; in compartecipazione con l'A.d.T. 8.a; per tale viabilità di collegamento dovrà essere ceduta area in quantità atta ad assicurare: larghezza delle corsie di marcia non inferiore a m 6,00, a cui saranno da aggiungere gli spazi necessari per il ciglio (ciglio a monte non minore di m1,00), il marciapiede (non minore di m 1,50) e i parcheggi (larghezza non minore di m 2,50);*
- *l'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità degli edifici, dovrà restare di proprietà privata;*
- *reti e impianti tecnologici; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria realizzate;*
- *parcheggi a servizio della nuova edificazione, quantità determinata tenendo conto del numero e della superficie delle unità immobiliari realizzate, ma comunque atti ad assicurare almeno un posto auto per ciascuna unità; parcheggi da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "Indirizzi progettuali";*
- *partecipazione economica alla realizzazione di un'opera pubblica a servizio dell'intera comunità, tra quelle inserite nel Programma triennale delle opere pubbliche vigente al momento della presentazione della richiesta di approvazione del Piano attuativo.*

VERIFICATO che l'area oggetto di trasformazione è soggetta a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e pertanto, con nota al protocollo comunale n. 0003337 del 05/02/2025, è stata trasmessa alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia la richiesta di parere preventivo di compatibilità con il vincolo, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge 1150/1942, e che entro i 90 giorni previsti dal comma 4 della predetta legge non sono pervenute osservazioni.

CONSIDERATO che, come indicato nelle Norme di Attuazione dell'Ambito di Trasformazione 8b – relazione "Indirizzi" del Documento di Piano del vigente P.G.T., l'attuazione del piano prevede la cessione al Comune di Castenedolo di aree per urbanizzazione primaria e secondaria così quantificate:

Superficie territoriale (S.t.)	mq	3.360
Volume edificabile	mc	2.170
Abitanti teorici: volume edificabile / 150 mc/ab	n.	14
Aree per urbanizzazione primaria - art. 17.1, lett. c) delle NdA del Piano delle Regole: parcheggi (dotazione minima: 12,50 mq ogni 50 mq slp)	mq	180,83
Aree per urbanizzazione primaria - art. 17.1, lett. d) delle NdA del Piano delle Regole: verde attrezzato a servizio diretto dei servizi/opere di urbanizzazione primaria e delle abitazioni (dotazione minima: 5,00 mq ogni 50 mq slp)	mq	72,33
Aree per urbanizzazione primaria (minimo)	mq	253,16

Aree per urbanizzazione secondaria - art. 17.2, lett. a) delle NdA del Piano delle Regole: residenza (<i>dotazione minima: 35,00 mq ogni ab.</i>)	mq	490
---	----	-----

VISTA la documentazione presentata, a firma dell'architetto Luca Tabladini, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1567, allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, composta da:

- ALLEGATO 1: A1a – RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO
- ALLEGATO 2: A2 – RILIEVO FOTOGRAFICO
- ALLEGATO 3: A3 – RELAZIONE PAESAGGISTICA
- ALLEGATO 4: A4b - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI
URBANIZZAZIONE INTERNE ALL'A.D.T. 8B
- ALLEGATO 5: A5b - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI
URBANIZZAZIONE ESTERNE ALL'A.D.T. 8B
- ALLEGATO 6: A6b - BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA
- ALLEGATO 7: T1 – ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO
- ALLEGATO 8: T2 – ESTRATTI MAPPA E P.G.T. VIGENTE
- ALLEGATO 9: T3 - ESTRATTI AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.d.T. 8b
- ALLEGATO 10: T4a – PLANIMETRIA GENERALE CON IDENTIFICAZIONE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E PROPRIETA'
- ALLEGATO 11: T5a – PLANIMETRIA GENERALE DI RILIEV
PLANIALTIMETRICO
- ALLEGATO 12: T6a – PLANIMETRIA GENERALE COMPARATIVA
- ALLEGATO 13: T7a – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
- ALLEGATO 14: T8a – SEZIONI TERRITORIALI 1-1 E 2-2 DI RILIEVO –
COMPARATIVE – DI PROGETTO
- ALLEGATO 15: T9a – PLANIMETRIA GENERALE E DATI DI PROGETTO
- ALLEGATO 16: T10a – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO CON REGIME
AREE
- ALLEGATO 17: T11a – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO CON
SOTTOSERVIZI
- ALLEGATO 18: T12 – SEZIONI STRADALI A-A B-B C-C D-D E-E F-F DI
PROGETTO
- ALLEGATO 19: T13 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI SOTTOSERVIZI
- ALLEGATO 20: T14a – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO CON
SEGNALETICA STRADALE
- ALLEGATO 21: T15a – PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO
- ALLEGATO 22: T17 – FOTOINSERIMENTI
- ALLEGATO 23: T18 – PLANIVOLUMETRICO CON DATI URBANISTICI

VISTO che il progetto depositato per l'approvazione del Piano Attuativo prevede la realizzazione, e successiva cessione gratuita al Comune, di opere di urbanizzazione primaria per una superficie complessiva di 262,35 mq, comprendenti parcheggi e aree verdi (oltre a strade e marciapiedi, per un totale di circa 763,70 mq), pertanto in quantità superiore al minimo previsto dalle norme, mentre le aree per urbanizzazione secondaria, quantificate in 490 mq, non vengono reperite.

VISTA la bozza di convenzione dalla quale si evince che i proponenti dovranno versare, oltre al contributo di costruzione, anche la monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria che competono al Piano Attuativo e che non vengono cedute, per una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute, ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005.

RICHIAMATA la *“Perizia di stima attestante la congruità dell'importo della monetizzazione delle aree per urbanizzazione non cedute nel Piano Attuativo di lottizzazione ad iniziativa privata <<Ambito di trasformazione AdT8b – PE19 Capodimonte>> in località Casino Alto”*, redatta dal Responsabile del Dipartimento Tecnico Edilizia Privata, Urbanistica ed Ecologia e asseverata al protocollo comunale 0018685 del 27/06/2025, depositata agli atti d'ufficio.

PRESO ATTO che il progetto di Piano Attuativo in oggetto si pone in conformità al PGT vigente e per detto motivo, ai fini della sua approvazione, si applica la procedura prevista dall'art. 14 della L.R. 12/2005.

ATTESO che l'istruttoria del presente atto è stata seguita dall'Ing. Paola Poppi;

DATO ATTO che in capo al responsabile del procedimento dell'istruttoria e ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali e il provvedimento finale non sussiste conflitto di interessi, neppure potenziale;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, espresso dal Responsabile del Dipartimento Tecnico Edilizia Privata, Urbanistica ed Ecologia, Ing. Paola Poppi;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, espresso dalla responsabile del Dipartimento dei Servizi Economico finanziari e del commercio, Dott.ssa Maria Grazia Cestone;

VISTO il D.Lgs. 267/2000;

VISTO lo Statuto;

VISTA la l.r. 12/2005;

RITENUTO di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, onde consentire un sollecito adempimento degli atti conseguenti;

Con votazione favorevole di tutti gli amministratori presenti

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. di adottare, con la procedura prevista dall'art. 14 della l.r. 12/2005, il piano attuativo denominato “*AdT8b – PE19 Capodimonte*” del PGT Vigente sito in località Casino Alto di Capodimonte, in via Risorgimento, composto dalla seguente documentazione allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:
 - ALLEGATO 1: A1a – RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO
 - ALLEGATO 2: A2 – RILIEVO FOTOGRAFICO
 - ALLEGATO 3: A3 – RELAZIONE PAESAGGISTICA
 - ALLEGATO 4: A4b - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ALL’A.D.T. 8B
 - ALLEGATO 5: A5b - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE ALL’A.D.T. 8B
 - ALLEGATO 6: A6b - BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA
 - ALLEGATO 7: T1 – ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO
 - ALLEGATO 8: T2 – ESTRATTI MAPPA E P.G.T. VIGENTE
 - ALLEGATO 9: T3 - ESTRATTI AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.d.T. 8b
 - ALLEGATO 10: T4a – PLANIMETRIA GENERALE CON IDENTIFICAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE E PROPRIETA’
 - ALLEGATO 11: T5a – PLANIMETRIA GENERALE DI RILIEV PLANIALTIMETRICO
 - ALLEGATO 12: T6a – PLANIMETRIA GENERALE COMPARATIVA
 - ALLEGATO 13: T7a – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
 - ALLEGATO 14: T8a – SEZIONI TERRITORIALI 1-1 E 2-2 DI RILIEVO – COMPARATIVE – DI PROGETTO
 - ALLEGATO 15: T9a – PLANIMETRIA GENERALE E DATI DI PROGETTO
 - ALLEGATO 16: T10a – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO CON REGIME AREE
 - ALLEGATO 17: T11a – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO CON SOTTOSERVIZI
 - ALLEGATO 18: T12 – SEZIONI STRADALI A-A B-B C-C D-D E-E F-F DI PROGETTO
 - ALLEGATO 19: T13 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI SOTTOSERVIZI
 - ALLEGATO 20: T14a – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO CON SEGNALETICA STRADALE
 - ALLEGATO 21: T15a – PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO
 - ALLEGATO 22: T17 – FOTOINSERIMENTI
 - ALLEGATO 23: T18 – PLANIVOLUMETRICO CON DATI URBANISTICI
3. di dare atto che l’importo delle opere di urbanizzazione primaria risulta superiore all’importo degli oneri di urbanizzazione primaria, calcolato con i valori indicati dalla tabella B allegata alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 19/12/2024, che pertanto vengono scompunti;
4. di dare atto che è prevista la monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria che competono al Piano Attuativo e che non vengono cedute, per una somma pari a € 36.750,00, come da perizia del Responsabile del Dipartimento Tecnico Edilizia Privata, Urbanistica ed Ecologia e asseverata al protocollo comunale n. 0018685 del 27/06/2025;
5. di dare atto che:
 - il presente atto, unitamente agli allegati, dovrà essere depositato presso la segreteria comunale e pubblicato sul sito web comunale sotto la sezione Amministrazione

Trasparente per quindici giorni consecutivi, dandone comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio;

- durante il periodo di pubblicazione, chiunque avrà facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, potrà presentare osservazioni;
 - entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la Giunta Comunale approverà il Piano Attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate;
6. di demandare al Responsabile del Dipartimento Tecnico Edilizia Privata, Urbanistica ed Ecologia l'adozione di tutti gli atti necessari e conseguenti al presente provvedimento;
 7. di dichiarare, con separata unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Verbale letto, confermato e sottoscritto in originale

Il Presidente
F.to Bianchini Pierluigi

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Angela Maria Russo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su attestazione del Messo comunale, si certifica che questa deliberazione è stata pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della Legge 18 Giugno 2009, n. 69) dal giorno 01-07-2025, e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 01-07-2025 al 16-07-2025.

Castenedolo 01-07-2025

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Angela Maria Russo

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

La presente deliberazione viene comunicata in data 01-07-2025 ai sensi del comma 1 dell'art. 125 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267

Castenedolo 01-07-2025

Il Sindaco
F.to Bianchini Pierluigi

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Angela Maria Russo

CERTIFICATO DI COPIA CONFORME

La presente copia è conforme all'originale in atti, e si rilascia in carta libera per uso amministrativo

Castenedolo 01-07-2025

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Angela Maria Russo