



COMUNE DI CASTENEDOLO
Provincia di Brescia

Deliberazione

N. 150
29-09-2025

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT PER "VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4 VIA PATRIOTI - COMPARTO C" IN VIA ENRICA LOMBARDI

L'anno duemilaventicinque addì ventinove del mese di settembre alle ore 16:30, nella solita sala delle adunanze e da remoto, 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	Presente
Tonoli Eugenia	Assessore	Presente
Carletti Giovanni	Assessore	Presente
Terramoccia Paolo	Assessore	Presente
Busseni Alessandra	Assessore	Presente

TOTALE PRESENTI:	6
TOTALE ASSENTI:	0

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

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

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT PER "VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4 VIA PATRIOTI - COMPARTO C" IN VIA ENRICA LOMBARDI

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, è individuato un ambito di trasformazione denominato “AdT4 – VIA PATRIOTI”, a prevalente destinazione residenziale, che interessa una superficie catastale complessiva pari a circa 63.880 mq e con volumetria massima edificabile pari a 35.000 mc;
- gli indirizzi del Documento di Piano del PGT vigente prevedono che il Piano Attuativo possa essere realizzato mediante sub-comparti funzionali alla condizione che sia garantita la coerenza e la funzionalità dell’impianto urbanistico generale;

CONSIDERATO che per l’Ambito di trasformazione n. 4 sono stati individuati i seguenti sub-comparti:

	Estensione territoriale	Volumetria assegnata
Sub-comparto A	23.100 mq	12.613,10 mc
Sub-comparto B	22.800 mq	12.449,30 mc
Sub-comparto C	18.200 mq	9.937,60 mc
Totale	64.100 mq	35.000,00 mc

RICHIAMATE le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 4 del 03/03/2016 e n. 20 del 19/04/2016 relative, rispettivamente, all’adozione e all’approvazione del sub-comparto C dell’Ambito di Trasformazione (AdT) 4;

CONSIDERATO che, con il piano attuativo approvato con le suddette deliberazioni del Consiglio Comunale, era prevista la realizzazione di parte della volumetria, pari al 20 %, in edilizia agevolata;

RICHIAMATA la terza variante parziale del PGT, vigente dal 11/09/2024, con cui è stata rimossa la previsione di realizzazione di parte della volumetria in edilizia agevolata, consentendo quindi la realizzazione dell’intera volumetria in edilizia libera;

DATO ATTO che le norme dell’AdT4 oggi vigenti prevedono:

Edificabilità:

volume massimo edificabile: m³ 35.000,00 [...].

(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. [...]

A tale quantità dovrà essere sommata la cessione gratuita di m² 20.000,00, a completamento del parco urbano pubblico, quale compensazione alla comunità locale per la rilevante sottrazione di territorio agricolo provocato dall'intervento edificatorio e per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove residenze da insediare

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- *viabilità di collegamento tra il quartiere in costruzione a nord, il nuovo quartiere previsto a nord-est (A.d.T. 5) e via Bianchini;*
- *viabilità a servizio del parco urbano pubblico e delle edificazioni residenziali a sud-ovest (B) e a ovest (C); l'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità degli edifici, potrà restare di proprietà privata;*
- *percorsi ciclo-pedonali;*
- *reti e impianti tecnologici, con integrazione e miglioramento del collettore fognario in via Patrioti-via Mameli; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria realizzate;*
- *verde pubblico attrezzato a servizio della nuova edificazione e a completamento del previsto parco urbano pubblico.*

Il progetto di verde pubblico dovrà prevedere un'attenta organizzazione dei collegamenti tra le aree a verde attrezzato esistenti e nuove; dei collegamenti con i quartieri residenziali; della possibilità di fruizione per le diverse classi d'età; della protezione dal traffico veicolare; della percezione paesaggistica, con particolare attenzione agli allineamenti dei filari alberati e alla scelta delle essenze arboree ed arbustive da impiegare; delle esigenze di gestione e manutenzione.

- *parcheggi a servizio del parco urbano pubblico, quantità determinata tenendo conto: del fabbisogno indotto dal prevedibile afflusso; parcheggi da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "Indirizzi progettuali";*
- *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".*

RICHIAMATO il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione afferenti al comparto C dell'AdT4, a firma dell'ingegnere Molinari Marco, acquisito al protocollo comunale n. 0021743 del 31/07/2021 e approvato con determinazione del responsabile del servizio n. 569 del 11/08/2021, in cui si dà atto, fra l'altro, che le opere di urbanizzazione previste nel progetto originario sono state realizzate per un importo superiore a quanto convenzionato e corrispondono, per qualità e dimensioni, a quanto previsto a progetto;

DATO ATTO che con i seguenti titoli abilitativi:

- permesso di costruire n. 3338/2017 del 26/05/2017 e successiva variante (S.C.I.A. 233/2018);
- permesso di costruire n. 3399/2019 del 09/05/2019 e successive varianti (S.C.I.A. 11/2020, S.C.I.A. 320/2020, S.C.I.A.375/2020;

è stata autorizzata la realizzazione di nuovi edifici residenziali per una volumetria complessiva pari a 6.668,52 mc, e pertanto per il comparto C restano ulteriori 3.269,08 mc edificabili;

CONSIDERATO che la proposta di variante in oggetto non prevede un incremento della volumetria massima del comparto C rispetto a quanto approvato con l'originario piano attuativo e pertanto si confermano le superfici minime di standard urbanistici da reperire previste nel piano attuativo originario, senza necessità di reperimento di standard aggiuntivi e/o monetizzazione degli stessi;

CONSIDERATO che:

- in data 13/03/2025, tramite impresainungiorno.gov.it, la società Luna Immobiliare s.r.l. ha presentato istanza di approvazione della variante del Piano attuativo in oggetto (pratica: 08138860963-13032025-1428 - prot. SUAP: REP_PROV_BS/BS-SUPRO 0065668/13-03-2025 e acquisita al protocollo comunale nn. 0007805-0007806-0007847 del 14/03/2025);
- successivamente sono state presentate le seguenti integrazioni:
 - prot. SUAP: REP_PROV_BS/BS-SUPRO 0090666/10-04-2025, acquisita al protocollo comunale nn. 0010746-0010747 del 10/04/2025;
 - prot. SUAP: REP_PROV_BS/BS-SUPRO 0217779/24-09-2025 e acquisita al protocollo comunale nn. 0026677-002678 del 24/09/2025;

VISTA la documentazione presentata, a firma dell'architetto Antonio Rubagotti, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1588, allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, composta da:

ALLEGATO 1: ADDENDUM ALLA CONVENZIONE URBANISTICA
ALLEGATO 2: RELAZIONE GENERALE, ESTRATTI URBANISTICI, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 3: TAVOLA 1: INQUADRAMENTO TERRITORIALE, ORTOFOTOCARTA ED ESTRATTO MAPPA CATASTALE
ALLEGATO 4: TAVOLA 2: PLANIMETRIA ADT4 E VERIFICHE URBANISTICHE
ALLEGATO 5: TAVOLA 3: REGIME DELLE AREE
ALLEGATO 6: TAVOLA 4: OPERE DI URBANIZZAZIONE
ALLEGATO 7: TAVOLA 5: PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO
ALLEGATO 8: TAVOLA 6.a: RETE DEI SOTTOSERVIZI. SMALTIMENTO DELLE ACQUE, RETE ELETTRICA E ILLUMINAZIONE PUBBLICA
ALLEGATO 9: TAVOLA 6.b: RETE DEI SOTTOSERVIZI. ACQUEDOTTO, GASDOTTO E LINEA TELEFONICA

DATO ATTO che la proposta di variante al 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.

RICHIAMATA la comunicazione di conclusione favorevole della fase istruttoria a firma del responsabile del procedimento, ingegnere Poppi Paola, assunta al protocollo comunale 0026919 del 26/09/2025 e trasmessa al proponente nella medesima data;

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

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;

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;

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 "*Variante al piano di lottizzazione Ambito di Trasformazione n. 4 Via Patrioti – comparto C*" del PGT vigente in via Enrica Lombardi, composto dalla seguente documentazione allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:
 - ALLEGATO 1: ADDENDUM ALLA CONVENZIONE URBANISTICA
 - ALLEGATO 2: RELAZIONE GENERALE, ESTRATTI URBANISTICI, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - ALLEGATO 3: TAVOLA 1: INQUADRAMENTO TERRITORIALE, ORTOFOTOCARTA ED ESTRATTO MAPPA CATASTALE
 - ALLEGATO 4: TAVOLA 2: PLANIMETRIA ADT4 E VERIFICHE URBANISTICHE
 - ALLEGATO 5: TAVOLA 3: REGIME DELLE AREE
 - ALLEGATO 6: TAVOLA 4: OPERE DI URBANIZZAZIONE
 - ALLEGATO 7: TAVOLA 5: PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO
 - ALLEGATO 8: TAVOLA 6.a: RETE DEI SOTTOSERVIZI. SMALTIMENTO DELLE ACQUE, RETE ELETTRICA E ILLUMINAZIONE PUBBLICA
 - ALLEGATO 9: TAVOLA 6.b: RETE DEI SOTTOSERVIZI. ACQUEDOTTO, GASDOTTO E LINEA TELEFONICA
3. di dare atto che le opere di urbanizzazione primaria sono già state parzialmente eseguite, come da collaudo parziale a firma dell'ingegnere Molinari Marco, acquisito al protocollo

comunale n. 0021743 del 31/07/2021 e approvato con determinazione del responsabile del servizio n. 569 del 11/08/2021, e devono essere completate come da progetto allegato alla presente deliberazione;

4. di dare atto che non sono previste monetizzazioni in quanto gli standard urbanistici individuati nel piano attuativo originario sono in quantità superiore a quanto richiesto da normativa e la variante oggetto della presente deliberazione non comporta aumento della volumetria massima realizzabile, senza necessità quindi di reperimento di standard aggiuntivi e/o monetizzazione degli stessi
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
Bianchini Pierluigi

Il Segretario Comunale
Dott.Ssa Angela Maria Russo

Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 21 del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005
- Codice dell'Amministrazione digitale -
