



COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero **83** del **10-08-26**

Codice Ente: 10065

**Oggetto: ADOZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO
RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATRB
VIA STELLA ALPINA**

L'anno duemilaventisei il giorno dieci del mese di agosto alle ore 15:30, nella sala delle adunanze.

Previo l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente ordinamento delle autonomie locali vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

TAGLIAFERRI SAMANTHA	SINDACO	P
BARZASI SIMON	VICESINDACO	P
AGONI ALEX	ASSESSORE	P
TOMASONI PIETRO	ASSESSORE	P
FERRARI DANIELA	ASSESSORE	P

presenti n. 5 assenti n. 0.

Partecipano all'adunanza da remoto, in videoconferenza, tutti i componenti della Giunta ed il SEGRETARIO COMUNALE dott. VISINI GIUSEPPE il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sindaco TAGLIAFERRI SAMANTHA assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Castione della Presolana è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 18.02.2022, pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n. 25 del 22.06.2022,
- i criteri di attuazione dei singoli ambiti di trasformazione previsti dal P.G.T. sono indicati all'art. 11 del Documento di Piano e all'art. 20 del Piano dei Servizi;
- con istanza presentata in data 10/02/2026, prot. n. 1747, integrata e modificata in data in data 08/06/2026 (prot. 7606), in data 30/06/2026 prot.8642 e in data 05/08/2026 prot.10449, la Società Stella Alpina s.r.l., in qualità di proprietaria dell'area, ha presentato proposta di piano attuativo relativa all'ambito di trasformazione residenziale denominato "ATRB Via Stella Alpina", per la realizzazione di edifici con destinazione residenziale e relative opere di urbanizzazione, su terreni catastalmente distinti al fg. 25/32- mappali 6194, 9876, 9877, 9881, 9882, 10721,10723;

EVIDENZIATO che:

- l'area oggetto di intervento è interessata da Vincolo paesaggistico (art 142, comma 1, lettera c) fascia di rispetto corsi d'acqua ed è limitrofa alla fascia di rispetto del corso d'acqua appartenente al reticolo idrico principale, denominato BG 162- Torrente Campello o Torrente Gera;
- i parametri edificatori previsti sul comparto dal vigente Piano di Governo del Territorio sono i seguenti:
 - Superficie lorda mq. 550 (destinazione residenziale)
 - Altezza max mt. 7,50
 - Rapporto di copertura: 30%
 - Indice di permeabilità minimo: 40%
 - Aree standard pari a 30 mq/50 mq di S.L. per complessivi mq. 330 di cui 66 da adibire a parcheggio;
 - Obbligo di cessione di area in località Lantana identificata al mappale n. 6194 da destinare a verde pubblico;
 - Oneri aggiuntivi (oltre agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione): 40 euro ogni mq/S.L.
- prima della presentazione della proposta di Piano attuativo, la Società proponente ha avuto delle interlocuzioni con la precedente Amministrazione comunale, che, con nota prot. 2223 del 16-02-2024, ha comunicato che *".... l'Amministrazione non ritiene opportuna la presa in carico dell'area standard destinata a parcheggio, all'interno del comparto di via Stella Alpina; pertanto, si propone la monetizzazione dell'area standard prevista dal P.G.T. e la realizzazione di un allargamento stradale e di un parcheggio sulla porzione del comparto in località Lantana, individuato al mappale n. 6194, del quale è prescritta la cessione, con destinazione a verde pubblico...."*;
- la proposta di Piano attuativo presentata dalla Società Stella s.r.l. in data in data 10/02/2026, prot. n. 1747 e successive modifiche e integrazioni, ha recepito le indicazioni dell'Amministrazione comunale espresse nella nota Prot. 2223 del 16-02-2024;

- la proposta di Piano attuativo è stata assoggettata a Conferenza di servizi decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona, ex art. 14-bis, legge n. 241/1990, al fine di acquisire i pareri di tutti gli Enti/Società coinvolte nel procedimento di approvazione;
- La conferenza di servizi si è conclusa positivamente con determinazione del Responsabile dell'area edilizia privata e urbanistica emesso in data 03/08/2026 prot. 10329;

DATO ATTO che:

- ai sensi dell'art. 17 delle Norme del Piano delle Regole le aree per servizi possono essere monetizzate, con esclusione dei parcheggi e che le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi, potranno, in sede di Piano attuativo subire variazione di collocazione;
- la proposta di Piano attuativo prevede:
 - ✓ la monetizzazione delle aree standard, apri a mq. 330;
 - ✓ la cessione dell'area in località Lantana identificata al mappale n. 6194;
 - ✓ La realizzazione di un parcheggio pubblico in parte dell'area in località Lantana identificata al mappale n. 6194 a compensazione della monetizzazione delle aree standard e degli oneri aggiuntivi previsti per l'ambito (40 euro ogni mq/S.L.) e degli oneri di urbanizzazione primaria come meglio descritto nella relazione tecnica e nella bozza di convenzione urbanistica allegati alla proposta di piano attuativo;

RICHIAMATO l'art. 14 commi 1 – 4 della Legge Regionale 12/2005, che prescrive:

1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.

2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate;

CONSIDERATO che la diversa localizzazione/funZIONalizzazioNe di porzione dell'area di cessione, da verde pubblico a parcheggio pubblico, non costituisce variante al Piano dei Servizi in quanto permane la destinazione a servizio pubblico prevista dal PGT e non viene modificato il dimensionamento complessivo delle dotazioni territoriali, con conseguente competenza della Giunta comunale ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005;

RICHIAMATO il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area edilizia privata e urbanistica, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, dell'art. 147 bis, 1° comma, del Dlgs 18 agosto 2000, n. 267, e del TITOLO II del Regolamento dei controlli interni, in ordine alla regolarità tecnica del presente atto;

VISTI:

- lo Statuto comunale;
- il D.Lgs. n. 267/2000 e succ. modificazioni ed integrazioni;
- la legge regionale 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i.;

CON voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme previste dallo Statuto;

DELIBERA

1°- Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del deliberato.

2°- Di adottare ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 la proposta di piano attuativo relativo all'ambito di trasformazione residenziale denominato Ambito ATRb via Stella Alpina, composto dalla seguente documentazione progettuale, che costituisce parte integrante della presente, depositata agli atti:

Tav. 1: planimetria attuale

Tav. 2: inquadramento urbanistico e catastale

Tav. 3: progetto lotto A

Tav. 4: progetto lotto B

Tav. 5: progetto lotto C

Tav. 6: dimostrazione grafica calcolo s.l. e sup. coperta progetto lotto A

Tav. 7: dimostrazione grafica calcolo s.l. e sup. coperta progetto lotto B

Tav. 8: dimostrazione grafica calcolo s.l. e sup. coperta progetto lotto C

Tav. 9: planimetria di progetto

Tav. 10: sovrapposizione planimetria di progetto/piano quotato

Tav. 11: sezioni ambientali

Tav. 12: planimetria calcolo superfici drenanti

Tav. 13: planimetria dei sottoservizi in progetto

Tav. 14: elaborato grafico con indicazione distanze tra i lotti

Tav. 15: documentazione fotografica

Tav. 16: dimostrazione grafica abbattimento barriere arch. Lotto A

Tav. 17: dimostrazione grafica abbattimento barriere arch. Lotto B

Tav. 18: dimostrazione grafica abbattimento barriere arch. Lotto C

- Tav. 19: Particolari finiture e recinzioni
 - Tav. 20: Planimetria dimostrazioni indici di progetto
 - Tav. 21: Elaborato grafico fascia di rispetto reticolo idrico minore
 - Tav. 22: planimetria attuale mapp. 6194_Lantana
 - Tav. 23: planimetria progetto mapp. 6194_Lantana
 - Tav. 24: planimetria sovrapposizione mapp. 6194_Lantana
 - Tav. 25: planimetria sovrapposizione con piano quotato mapp. 6194_Lantana
 - Tav. 26: sezioni ambientali mapp. 6194_Lantana
 - Tav. 27: planimetria dei sottoservizi in progetto mapp. 6194_Lantana
 - Tav. 28: particolari costruttivi mapp. 6194_Lantana
 - Tav. 29: documentazione fotografica mapp. 6194_Lantana
 - A. Relazione tecnica e dati planivolumetrici
 - B. Schema di convenzione urbanistica
 - C. Perizia di stima monetizzazione area standard
 - D. Relazione geologico-idrologica Lantana
 - E. Progetto di invarianza idraulica e idrologica Lantana
 - F. Relazione geologico-idrologica Via Stella Alpina
 - G. Progetto di invarianza idraulica e idrologica Via Stella Alpina
 - H. Modulo 9 – Dichiarazione/asseverazione congruità contenuti relazione geologica
 - I. Modulo 10- Dichiarazione/asseverazione congruità contenuti relazione geotecnica
 - J. Computo metrico estimativo + quadro economico complessivo per realizzazione parcheggi in località Lantana
 - K. Tavola P1- Progetto nuovo impianto illuminazione pubblica parcheggio Località Lantana
 - L. Relazione tecnica- Progetto nuovo impianto illuminazione pubblica parcheggio Località Lantana
 - M. Elenco prezzi unitari- nuovo impianto illuminazione pubblica parcheggio Località Lantana
 - N. Computo metrico estimativo - nuovo impianto illuminazione pubblica parcheggio Località Lantana
 - O. Capitolato speciale e prestazionale d'appalto parte specialistica - nuovo impianto illuminazione pubblica parcheggio Località Lantana
 - P. Analisi prezzi unitari- nuovo impianto illuminazione pubblica parcheggio Località Lantana
 - Q. Allegato ST - nuovo impianto illuminazione pubblica parcheggio Località Lantana
 - R. Allegato SD - nuovo impianto illuminazione pubblica parcheggio Località Lantana
 - S. Allegato LX - nuovo impianto illuminazione pubblica parcheggio Località Lantana
 - T. Allegato DC - nuovo impianto illuminazione pubblica parcheggio Località Lantana
 - U. Relazione abbattimento barriere architettoniche
 - V. Relazione paesaggistica con simulazione fotografica
- 3°- Di disporre che la presente deliberazione unitamente a tutti gli allegati, venga depositata presso gli uffici comunali e pubblicata sul sito web comunale, pubblicando contestualmente avviso di deposito all'Albo Pretorio.

- 4°- Di dare atto che durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e che, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.
- 5°- Di demandare all'Area edilizia privata ed urbanistica l'esecuzione del presente provvedimento.
- 6°- Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, al fine di ottimizzare la procedura di deposito degli atti, con voti favorevoli unanimi espressi con separata votazione ai sensi dell'art. 134, 4 comma, del Dlgs n. 267/2000.

In base alla Legge n. 15/05 e al D.Lgs. n. 104/10 sul procedimento amministrativo, qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al T.A.R. Sezione di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi, in ordine alla legittimità, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo giorno di pubblicazione all'albo on line dell'Ente o, in alternativa, entro 120 giorni al Capo dello Stato, ai sensi dell'art. 9 del D.P..R n. 1199/71.

MM/

Deliberazione di Giunta Comunale N.83 del 10-08-2026

**IL SINDACO
TAGLIAFERRI SAMANTHA**

**II SEGRETARIO COMUNALE
VISINI GIUSEPPE**

Il presente documento informatico è stato firmato digitalmente ed è conservato nel sistema di gestione documentale, in conformità alle disposizioni del codice dell'amministrazione digitale, approvato con decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

Si attesta che della presente deliberazione, contestualmente all'affissione all'albo on line, viene data comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art.125, primo comma, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.
