



**CITTA' DI TRAVAGLIATO  
PROVINCIA DI BRESCIA**

Piazza Libertà, 2 – 25039 TRAVAGLIATO BS  
Tel. 030/661961 Fax 030/661965 Cod. Fisc. 00293540175  
Sito internet: [www.comune.travagliato.bs.it](http://www.comune.travagliato.bs.it)  
P.E.C.: [protocollo@pec.comune.travagliato.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.travagliato.bs.it)

**DELIBERA NUMERO 4 DEL 17/03/2016**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL  
CONSIGLIO COMUNALE**

**ORIGINALE**

**Oggetto : ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA IN CONFORMITA' AL P.G.T. RELATIVO ALL'AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE "A", PROMOSSO DA: CASA DI RIPOSO "DON ANGELO COLOMBO FONDAZIONE-ONLUS", SIG.RA GHEDI GIUSEPPINA, SIG.RA ZUGNO GIACOMINA, E "IL GABBIANO srl"**

L'anno **DUEMILASEDICI** il giorno **DICIASSETTE** del mese di **MARZO** alle ore **20:45** , nella casa municipale.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri comunali. All'appello risultano

Nominativo	Presente	Assente	Nominativo	Presente	Assente
PASINETTI RENATO	X		BOSIS PAMELA	X	
TIRONI SIMONA	X		PLATTO FABIO	X	
BERTOZZI CHRISTIAN	X		MACULOTTI PATRIZIA	X	
CHIARASCHI LUCIA ROMANA	X		UBOLDI DAVIDE	X	
SANTI FAUSTO	X		ZINI FRANCESCA	X	
SCALVINI ROBERTO		X	VERZELETTI STEFANO	X	
RESCONI SIMONA	X		CADEI EBE	X	
COLOSIO LUCA PIETRO	X		PATERLINI DOMENICO		X
CHIARI FABIO		X			
<b>Totali</b>				<b>14</b>	<b>3</b>

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **Rag. Renato Pasinetti** (Sindaco) assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza il Segretario Comunale **Siciliano Dott. Domenico**.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato l'art.42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267 (TUEL) e s.m.i.;

Attestato che sulla proposta della presente:

- sono stati preventivamente acquisiti i pareri favorevoli, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi dai Responsabili competenti ai sensi dell'art.49 del TUEL;
- il Segretario comunale si è espresso condividendone i contenuti sotto il profilo della conformità alle norme di legge (articolo n.74 dello Statuto Comunale vigente);

### Premesso che:

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 28.10.2011 è stato approvato definitivamente il Piano di Governo del Territorio del Comune di Travagliato, divenuto efficace mediante pubblicazione sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi - n. 22 del 30 maggio 2012;

In data 29 dicembre 2014, prot. n. 1970, e' stata depositata domanda di approvazione del Piano di Lottizzazione per l'attuazione dell'Ambito di possibile Trasformazione "A", in conformità al Piano di Governo del Territorio, ai fini della costruzione di unità immobiliari esclusivamente di tipo residenziale;

la succitata pratica è stata presentata da:

- **CASA DI RIPOSO "DON ANGELO COLOMBO" FONDAZIONE – ONLUS** C.F.:80019150178-P.iva:01998380172 con sede in Travagliato Via Rose, 1/3 25039 Travagliato (BS);

- **GHEDI GIUSEPPINA** nata a TRAVAGLIATO il 16/08/1939 residente in Travagliato via Tito Speri n.38 (GHDGPP39M56L339T);

- **ZUGNO GIACOMINA** nata a TRAVAGLIATO il 29/11/1938 residente in Travagliato via Vitt.Emanuele II n.40 (ZGNGMN38S69L339A);

- **IL GABBIANO srl** con sede in Brescia via Rodi n.5 P.iva: 02810000170

in qualità di proprietari dei terreni siti a Travagliato, classificati quale Ambito di possibile Trasformazione "A" dal PGT.

I Terreni interessati dall'Ambito di possibile Trasformazione "A" risultano distinti nel N.C.T.R. di detto Comune come segue:

1) di proprietà **CASA DI RIPOSO "DON ANGELO COLOMBO" FONDAZIONE – ONLUS** con i seguenti mappali: aree site nel Comune di Travagliato, censite nel N.C.T.R. di detto Comune al Foglio 2 (due) con i mappali:

- **124** (centoventiquattro) – HA 00.43.00 Reddito Domenicale euro 37,75 – Reddito Agrario euro 46,64 - Semin.Irrig. Cl. 1 –

2) di proprietà **GHEDI GIUSEPPINA**

con i seguenti mappali: aree site nel Comune di Travagliato, censite nel N.C.T.R. di detto Comune al Foglio 2 (due) con i mappali:

- **123** (centoventitre) – HA 00.38.80 Reddito Domenicale euro 34,07 – Reddito Agrario euro 42,08 - Semin.Irrig. Cl. 1 –

3) di proprietà **ZUGNO GIACOMINA**

con i seguenti mappali: aree site nel Comune di Travagliato, censite nel N.C.T.R. di detto Comune al Foglio 2 (due) con i mappali:

- **248** (duecentoquarantotto) – HA 00.00.48 Reddito Domenicale euro 0,42 – Reddito Agrario euro 0,52 - Semin.Irrig. Cl. 1 –
- **469** (quattrocentosessantanove) – HA 00.02.22 Reddito Domenicale euro 1,95 – Reddito Agrario euro 2,41 - Semin.Irrig. Cl. 1 –
- **470** (quattrocentosettanta) – HA 00.81.72 Reddito Domenicale euro 71,75 – Reddito Agrario euro 88,63 - Semin.Irrig. Cl. 1 –
- **167** (centosessantasette) – HA 00.69.90 Reddito Domenicale euro 61,37 – Reddito Agrario euro 75,81 - Semin.Irrig. Cl. 1 –

**4) di proprietà IL GABBIANO srl**

con i seguenti mappali: aree site nel Comune di Travagliato, censite nel N.C.T.R. di detto Comune al Foglio 2 (due) con i mappali:

- **468** (quattrocentosessantotto) – HA 00.07.80 Reddito Domenicale euro 6,85 – Reddito Agrario euro 8,46 - Semin.Irrig. Cl. 1 –
- **471** (quattrocentosettantuno) – HA 00.03.78 Reddito Domenicale euro 3,32– Reddito Agrario euro 4.10 - Semin.Irrig. Cl. 1 –

**Rilevato che:**

Ai sensi degli artt. 14 e 16, delle NTA del Documento di Piano del PGT del Comune di Travagliato, con rilievo topografico strumentale, la committenza ha provveduto alla “puntuale individuazione delle aree che costituiscono la superficie territoriale entro gli Ambiti di possibile trasformazione”, riscontrando che la reale superficie territoriale corrisponde a mq 23.811,00. Pertanto, prescindendo dalla superficie territoriale dell’ambito di possibile trasformazione “A”, individuata dall’art. 16 delle NTA del Documento di Piano del PGT che corrisponde a mq. 25.790,00 per il calcolo della potenzialità edificatoria si fa riferimento alla superficie reale di mq 23.811 , indicata nel rilievo topografico, quale parte integrate del progetto di P.L..

**Evidenziato che:**

l’approvazione del Piano Attuativo in parola, in conformità al PGT vigente, comporta: la possibilità di realizzare delle unità immobiliari con destinazione residenziale aventi una Superficie Lorda di Pavimento complessiva sull’intero ambito di mq. 7.143,30;

La disciplina di riferimento del Piano di Lottizzazione in parola discende, in particolare, dagli artt. 14-15-16 e 26 delle NTA del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio;

**Precisato che:**

secondo quanto disposto dalla scheda dell’Ambito di possibile trasformazione “A”, il Piano di Lottizzazione prevede quanto segue:

Vocazione funzionale: residenziale

Superficie territoriale come da NTA Doc. di Piano= 25.790 mq

Superficie territoriale di rilievo = 23.811 mq

Indice urbanistico edilizio utilizzato: 0,30 mq/mq di ST pari a:

- Superficie Lorda di Pavimento = 23.811 mq x 0,30 mq/mq = 7.143,30 mq

- Edilizia convenzionata = Slp (in proprietà o in affitto) 1.428,66 mq

**Superficie a standard minimi comunali**

7.143,30 mq / 37 mq = 193 n. abitanti teorici

193 ab x 31,50 mq/ab = 6.079,50 mq standard di cui a parcheggio obbligatorio= 193 ab.x9 mq/ab= 1.737 mq

### Conseguenti Standard reperiti:

Superficie a verde = 455 mq

Superficie parcheggi = 1.747,50 mq

Superficie rimanente a Standard da monetizzare =  $6.079,5 - 455 - 1.747,50 =$  mq 3.877

### Criteri di negoziazione

- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- Monetizzazione standard non ceduti
- Realizzazione nuova viabilità interna all'ambito
- Realizzazione nuova pista ciclo-pedonale
- Edilizia convenzionata max 20% della Slp (in proprietà o in affitto)
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

### Criteri di intervento

“...- Tutela paesaggistica: individuazione fasce di rispetto, piantumazione lungo la nuova viabilità posta ad ovest e piantumazione parcheggi

- Salvaguardia integrale percorso “Naturossa” e viabilità storica; pavimentazione nell'interno dell'ambito con “bitumazione bianca” a base di graniglia
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate, palazzine o a schiera con lunghezza max mt. 28
- Nella definizione di condizioni di coerenza tra il contesto e il nuovo assetto insediativo del programma di espansione, verranno individuati specifici approfondimenti finalizzati alla definizione delle opportune distanze rispetto all'edificato circostante (attività non residenziali limitrofe) ed alla valutazione di soluzioni di abbattimento degli effetti in modo tale da mitigare possibili situazioni di conflitto tra destinazioni funzionali diverse (in riferimento alle criticità individuate nell'analisi del sistema ambientale per la prossimità di aree produttive, viste le tempistiche dilazionate per la realizzazione di eventuali interventi di riconversione), anche attraverso specifiche opere di mitigazione ambientale e paesistica da considerarsi integrative non sostitutive di puntuali accorgimenti risolutivi di specifiche tematiche ambientali. (direttiva Provincia)...”

**Rilevato che**, a seguito di verifica istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico, il presente Piano di Lottizzazione è risultato conforme allo strumento di pianificazione urbanistica generale vigente e che sussistono le condizioni per sottoporlo all'esame del Consiglio Comunale ai fini della conseguente adozione, ai sensi dall'art.14, comma 1, della L.R. n. 12/2005;

Vista la documentazione allegata al progetto del P.L. in parola, depositata dallo Studio Tecnico – Arch. Scalvini Giancarlo e Ing. Bettoni Marco, con sede a Travagliato in Via Breda n. 20/A, che si compone dei seguenti elaborati grafici:

- TAV. 1 – Estratti, Planimetria, con standard urbanistici;
- TAV. 2 – Planimetria con schema parcheggi e sezione stradale;
- TAV. 3 – Planimetria impiantistica: fognatura acque bianche e nere
- TAV. 4 – Planimetria impiantistica: acquedotto- metanodotto, enel, telecom;
- TAV. 5 – Particolari costruttivi;
- TAV. 6 – Profili longitudinali fognatura nera;
- Planimetria individuazione lotti di in edilizia convenzionata
- Relazione tecnica;
- Schema di convenzione urbanistica;
- Computo metrico estimativo;
- Valutazione di clima acustico;
- Progetto illuminotecnico;
- Studio di impatto paesaggistico, con all. Tav.7 “verde”;

-Documentazione fotografica;

**Dato atto che** il soggetto attuatore del P.L., si obbliga ad eseguire, a propria cura e spese, secondo le modalità previste dall'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001, tutte le opere di urbanizzazione costituenti l'Ambito di Trasformazione "A";

**Dato atto che:**

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria relative all'Ambito di trasformazione "A", così come risulta dal computo metrico estimativo facente parte del progetto del Piano di Lottizzazione, ammonta ad € **617.518,60** (seicentodiciasettemilacinquecentodiciotto,60)

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria determinato ai fini dello scomputo delle opere di urbanizzazione, viene calcolato in riferimento alla deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 29 maggio 2008 ed alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 15/11/2013, risultando pari a:

$$1^{\wedge} \text{ €/mq } 8,72 \times (7.143,30 \text{ mq SLP max } \times 2,70 \text{ m}) = \text{ € } 168.181,85$$

Il predetto importo è da scomputare dalla sola quota inerente gli oneri di urbanizzazione primaria.

La parte lottizzante, ai sensi dell'art. 11.4 delle NTA del Piano dei Servizi del PGT, e della deliberazione di C.C. n. 47 del 15/11/2013, non corrisponderà alcuna quota in riferimento agli oneri secondari (standard di qualità) in quanto le opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti risultano maggiori della quota da corrispondere a tale titolo; in particolare, si riporta il seguente schema di calcolo:

Determinazione quota parte da dedurre dagli oneri secondari (standard di qualità):

$$\text{€ } 617.518,60 \text{ (importo computo metrico)} - \text{OO.UU } 1^{\wedge} (168.181,85 \text{ € da tabellario di cui alla DCC } 47/13) = \text{€ } \mathbf{449.336,75}$$

Oneri secondari dovuti in rif. alla Slp potenziale dell'Ambito:

Superficie lorda di pavimento in progetto mq 7.143,30 mq x (80 €/mq – 30% sconto oneri secondari applicato di cui alla DCC 47/2013 e confermato da DCC 26/2015) = **400.024,80 €**

Considerato quanto sopra l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi, risulta maggiore degli oneri primari e secondari dovuti, ovvero:

$$\text{€ } 400.024,80 \text{ (oneri secondari di qualità dovuti)} - \text{€ } 449.336,75 \text{ (importo del computo detratto dall'importo desunto da tabellario oneri primari)} = \text{€ } - 49.311,95$$

**Pertanto nulla è dovuto per oneri secondari di qualità.**

Ai sensi dell'articolo 12 del Piano dei Servizi del PGT, è prevista la **monetizzazione delle aree a standard** non reperite e/o cedute:

Aree a standard da reperire = 6.079,50 mq

Aree a standard di progetto reperite = 2.202,50 mq (parcheggi: 1.747,5 mq + verde: 455 mq)

Aree a standard da monetizzare = (6.079,50 mq - 2.202,50 mq) = 3.877,00 mq

Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario minimo stabilito dall'art. 12 del Piano dei Servizi del PGT, corrispondente a 80 €/mq in vigore all'atto della stipula della presente convenzione urbanistica, determinando il seguente importo:

$$80 \text{ €/mq } \times 3.877,00 \text{ mq} = \mathbf{310.160,00 \text{ €}}$$
 da corrispondere prima della stipula della presente convenzione.

Gli oneri del Costo di Costruzione sono da versare al rilascio dei Permessi di Costruire/D.I.A. delle singole unità abitative;

Prima del rilascio del Permesso di Costruire/D.I.A. di ogni singolo intervento edilizio, contestualmente agli oneri del costo di costruzione dovranno essere versati gli oneri relativi al fondo aree verdi, istituito con deliberazione del C.C. n. 51 del 28 settembre 2012, ai sensi dell'art. 43, commi 2-bis e 2 bis1, della L.R. n. 12/2005, secondo quanto stabilito nella stessa delibera di riferimento.

### **Dato atto che**

la Commissione del Paesaggio in data 03.03.2016 ha esaminato il progetto definitivo emettendo parere favorevole;

**Visti** gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi, rispettivamente, dal Responsabile dell'Area Tecnica - Gestione del Territorio - e dal Responsabile dell'Area Affari Economico – Finanziari, ai sensi degli artt. 49 e 153 del D. Lgs. n. 267/2000;

## D E L I B E R A

1) di **adottare** il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata promosso CASA DI RIPOSO "DON ANGELO COLOMBO FONDAZIONE-ONLUS", SIG.RA GHEDI GIUSEPPINA, SIG.RA ZUGNO GIACOMINA, E "IL GABBIANO srl", inerente le aree ricomprese nell'Ambito di possibile Trasformazione "A", site a Travagliato in via Vigna/Via Pascoli, ed identificate catastalmente con i mappali elencati in premessa, ai sensi dell'art.14, comma 1, della L.R. n. 12/2005, conformemente al PGT vigente, secondo quanto previsto dalle NTA del Documento di Piano del PGT;

2) di dare atto che il suddetto piano di lottizzazione si compone della seguente documentazione tecnico-amministrativa :

- TAV. 1 – Estratti, Planimetria, con standard urbanistici;
- TAV. 2 – Planimetria con schema parcheggi e sezione stradale;
- TAV. 3 – Planimetria impiantistica: fognatura acque bianche e nere
- TAV. 4 – Planimetria impiantistica: acquedotto- metanodotto, enel, telecom;
- TAV. 5 – Particolari costruttivi;
- TAV. 6 – Profili longitudinali fognatura nera;
- Planimetria individuazione lotti di in edilizia convenzionata
- Relazione tecnica;
- Schema di convenzione urbanistica;
- Computo metrico estimativo;
- Valutazione di clima acustico;
- Progetto illuminotecnico;
- Studio di impatto paesaggistico, con all. Tav.7 "verde";
- Documentazione fotografica;

3) di dare atto che la suddetta documentazione tecnico-amministrativa viene allegata alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale;

4) di dare atto che al rilascio dei titoli abilitativi in attuazione del P.L., approvato a norma di legge, che interverrà dopo la sottoscrizione della convenzione urbanistica, per i singoli interventi edilizi

dovranno essere corrisposti da parte dei soggetti attuatori gli oneri relativi al costo di costruzione e il fondo aree verdi;

5) di dare atto che la parte lottizzante, ai sensi dell'art. 11.4 delle NTA del Piano dei Servizi del PGT, e della deliberazione di C.C. n. 47 del 15/11/2013, non corrisponderà alcuna quota in riferimento agli oneri secondari (standard di qualità) in quanto le opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti risultano maggiori della quota da corrispondere a tale titolo.

6) di dare atto che le monetizzazioni delle aree a standard non cedute verranno corrisposti da parte del soggetto attuatore al Comune di Travagliato al momento della stipula della convenzione urbanistica per un importo pari a € **310.160,00**.

7) di dare atto che la procedura da seguire per l'approvazione del Piano di Lottizzazione è quella dettata dall'art. 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

8) di demandare al Responsabile dell'Area Tecnica - Gestione del Territorio - tutte le incombenze conseguenti alla presente deliberazione;

Il Consiglio Comunale, valutata l'urgenza imposta dalla volontà di concludere tempestivamente il procedimento con ulteriore votazione,

con n.        voti favorevoli (                    ), n.    voti contrari (                    ), n.    astenuti (                    )  
espressi in forma palese per alzata di mano dai n.    (        ) Consiglieri presenti e votanti

oppure

con voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese per alzata di mano dai n.        (            )  
Consiglieri presenti e votanti

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del TUEL.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco  
Rag. Renato Pasinetti

Il Segretario Comunale  
Siciliano Dott. Domenico

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Visti gli articoli 124 comma 1 e 125 del decreto legislativo 18 agosto 2000 N. 267 e 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009 numero 69, io Segretario comunale certifico che la presente deliberazione, in data odierna:

1. è stata pubblicata sul sito informatico del Comune, sezione albo on line, dove vi rimarrà per almeno quindici giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Travagliato, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
Siciliano Dott. Domenico

---

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Visto l'articolo 134, commi 3 e 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000 numero 267, io Segretario comunale certifico che la presente deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità:

[X] è stata dichiarata immediatamente eseguibile con il voto espresso della maggioranza dei componenti la Giunta (articolo 134, comma 4).

[ ] è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Travagliato, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
Siciliano Dott. Domenico

---