



## COMUNE DI PONTE SAN PIETRO

*Cümü de Püt San Piero*

Provincia di Bergamo • *Bèrghem*  
Piazza Libertà, 1 - P.I. 00250450160

\* \* \* **ORIGINALE** \* \* \*

**N. 150 del 30-07-2018**

**Codice Comune 10174**

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO IN AMBITO SOGGETTO A PROGETTAZIONE UNITARIA CON VOLUMETRIA DEFINITA, IDENTIFICATO COME "AMBITO F" NEL PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE P.G.T. COMUNALE, PRESSO L'AREA SITA IN VIA PAPA GIOVANNI XXIII.**

Il giorno trenta, del mese di luglio dell'anno duemiladiciotto alle ore 21:00 nella sala delle adunanze, osservate tutte le formalità prescritte dal T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i. e dello Statuto Comunale vigente, sono stati convocati in seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Marzio Zirafa	Sindaco	Presente
Matteo Macoli	Vice-Sindaco	Presente
Daniela Biffi	Assessore	Assente
Mario Mangili	Assessore	Presente
Ivonne Maestroni	Assessore	Presente
Fabrizio Pirola	Assessore Esterno	Presente

Totale Componenti 6 Totale Presenti 5 Totale Assenti 1

Partecipa il Segretario Comunale - Pietro Dott. Oliva -, che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco - Marzio Dott. Zirafa- assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

**PREMESSO** che il Comune di Ponte San Pietro è dotato di Piano di Governo del Territorio – prima variante generale al P.G.T. Comunale, approvata con Delibera del C.C. n. 42 del 30.07.2016 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 22.02.2017, data dalla quale gli atti costituenti il P.G.T. hanno acquistato efficacia (ai sensi dell'art. 13, comma 11, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.).

**VISTO** che il Piano delle Regole del P.G.T., all'articolo 3 delle Norme Tecniche di Attuazione – Operatività del piano, prevede che:

- 1. Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso Permesso di Costruire, Permesso di Costruire Convenzionato, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione certificata di inizio attività, o nei casi specificamente individuati, con Piano Attuativo; l'elencazione riportata sarà da ritenersi aggiornata da norme sovraordinate immediatamente prevalenti.*
- 2. E' comunque possibile sempre intervenire con piano urbanistico attuativo proposto dai privati o attivato dal Comune nei casi descritti nelle presenti norme.*
- 3. Il progetto di intervento edilizio proposto da privati deve essere corredato di impegno unilaterale d'obbligo o in forma di convenzione, corredato da garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti, qualora preveda:*
  - la realizzazione e/o cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree previste dal piano e/o di quelle necessarie all'insediamento;*
  - la cessione gratuita delle aree di urbanizzazione secondaria previste dal piano e/o necessarie all'intero intervento o la loro monetizzazione per quanto non previsto, all'atto del rilascio del primo permesso di costruire.*
- 4. Le aree ricomprese, con apposita delimitazione nelle tavole di piano, all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi piani attuativi; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole. I parametri edilizi da utilizzare nel caso di interventi in attuazione di convenzioni approvate sono quelli previsti nella convenzione e nel piano urbanistico generale vigente al momento della approvazione dello strumento attuativo.*
- 5. Nella fase di vigenza del Piano delle Regole, il Comune determinerà le modalità con cui formalizzare l'impegno unilaterale d'obbligo con l'obiettivo di snellire, semplificare e rendere più economiche le procedure di attuazione del Piano delle Regole.*

**RILEVATO** che il Piano delle Regole del P.G.T. Comunale, nell'ambito delle aree definite del "Sistema residenziale – ambito di consolidamento soggetto a progettazione unitaria con volumetria definita", prevede un comparto a "progettazione unitaria con volumetria definita", definito "Ambito F", da attuarsi nei termini di cui all'art. 8.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T. Comunale; in base al quale:

- 1. Il Piano delle regole identifica ambiti territoriali che per il loro carattere si ritiene necessario debbano essere soggetti ad interventi di progettazione unitaria estesa all'intero perimetro individuato. L'attuazione degli interventi inseriti in tali ambiti deve corrispondere a quanto di seguito definito in termini di quantità edificabili e obbligazioni specifiche. L'attuazione potrà avvenire indifferentemente tramite piano attuativo o permesso di costruzione convenzionato esteso a tutti gli interventi previsti nel perimetro; la dotazione di servizi da individuare fa riferimento, in entrambe i casi, alle quantità stabilite nel piano dei servizi per i piani attuativi.*
- 2. L'intervento di attuazione dovrà in ogni caso cedere o asservire le aree per servizi individuate nelle tavole del piano dei servizi e riportate, a titolo di coordinamento, nel piano delle regole anche nel caso in cui le corrispondenti superfici risultassero superiori ai minimi determinati dalla applicazione delle norme del piano dei servizi.*
- 3. Gli ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita afferenti alla zona residenziale di consolidamento sono i seguenti; ove non diversamente precisato, si applicano a tali ambiti le norme della zona residenziale di consolidamento.*

**RILEVATO** altresì che le Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del vigente P.G.T. Comunale, nello specifico l'art. 3.2 "Dotazione minima nei Piani Attuativi e ambiti a progettazione unitaria a volumetria definita", prevede che:

1. Negli ambiti soggetti a piani attuativi previsti dal Piano delle Regole o di proposta privata devono essere individuate le dotazioni di servizi previste per legge con riferimento alle specifiche singole destinazioni funzionali previste nel Piano Attuativo.

2. Ove richiamato nelle N.T.A. del Piano delle Regole le dotazioni indicate si applicano anche agli ambiti a progettazione unitaria a volumetria definita.

- Per la destinazione residenziale negli ambiti consolidati il parametro di riferimento è di 26,5 mq. per abitante, con almeno 3 mq/ab. destinati a parcheggio pubblico.

--- omissis ---

3. In ogni caso, con l'intervento, deve essere dimostrato l'assolvimento del fabbisogno di aree per la sosta di residenti, utenti e addetti, e per il parcheggio privato, oltre all'assolvimento di eventuali fabbisogni pregressi riferiti all'area oggetto di intervento e all'immediato contesto.

4. L'acquisizione o l'asservimento delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche avviene contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi previsti ed è regolata dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo o del Permesso di costruire convenzionato.

5. Al fine della computazione della quantità di aree per servizi il riferimento assunto nel Piano dei Servizi è un indice pro-capite di 40 mq. per ogni abitante teorico insediabile (pari a 120 mc/ab.).

**DATO ATTO** che tra gli ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita afferenti al sistema residenziale, il Piano delle Regole individua "l'Ambito F", sito tra le Vie Papa Giovanni XXIII, San C. Borromeo, A. De Gasperi e San Francesco d'Assisi, i cui parametri urbanistico - edilizi per l'attuazione, definiti dalle N.T.A. del Piano delle Regole, sono:

**Ambito F:**

S.t. indicativa: 1.846 mq.

Volume edificabile: 1.200 mc.

H max. = 7,00 m.

L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree individuate negli elaborati grafici e verificare quanto previsto nel Piano dei Servizi.

**VISTO** che il sig. Panseri Roberto, C.F.: PNS RRT 72H08 A794G, in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della Società "PARCOS Costruzioni Generali" S.r.l., C.F./P.Iva: 03470440169, con sede in Via G. Donizetti n. 109 - 111, a Brembate di Sopra (Bg), in qualità di proprietaria dell'area edificabile sita nel suddetto "Ambito F", identificata al N.C.T. del Comune censuario di Ponte San Pietro, sezione "LO", al foglio 5, mappale n. 758, ha richiesto il rilascio del Piano Attuativo in data 18.06.2018, al numero 14588 del protocollo Comunale, per la realizzazione d'un nuovo fabbricato residenziale plurifamigliare, nel citato "Ambito F" sito tra le Vie Papa Giovanni XXIII, San C. Borromeo, A. De Gasperi e San Francesco d'Assisi, secondo quanto stabilito dall'art. 8.5 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

**CONSIDERATO** che preliminarmente è stata esperita una fase negoziale nella quale l'amministrazione Comunale ed il soggetto proponente hanno definito i termini ed i contenuti della proposta.

**VISTE** inoltre le integrazioni depositate al protocollo Comunale in data 12.07.2017, al numero 16813 del protocollo Comunale, per l'attuazione "dell'Ambito F".

**VISTA** la documentazione tecnica progettuale relativa al suddetto Piano Attuativo composte dai seguenti elaborati:

- schema di Convenzione;
- relazione tecnica;
- documentazione fotografica;
- computo metrico estimativo del parcheggio e dell'area a verde pubblico;
- computo metrico estimativo del tratto di rete fognaria in rifacimento;

- elaborato tav. n. 1 – estratto azzonamento vigente, estratto mappa catastale, individuazione area di proprietà e rilievo stato di fatto, in scale 1:200 e 1:1000;
- elaborato tav. n. 2 – individuazione aree standard, dimostrazione misure aree standard e planivolumetrico di progetto, in scala 1:200;
- elaborato tav. n. 3 – nuove opere pubbliche: parcheggio, reti sottoservizi: fognatura, idrica, gas metano, energia elettrica, pubblica illuminazione, in scala 1:100 – planimetrie generali dello stato di fatto/progetto, in scala 1:500 e servizi stradali, in scala 1:100;
- elaborato tav. n. 4 – planimetria generale, particolari costruttivi, in scale 1:200 e 1:25;
- elaborato tav. n. 5 – progetto parcheggio - sezioni, in scale 1:50 e 1:25;
- rapporto geologico – geotecnico e di caratterizzazione sismica dei terreni.

**DATO ATTO** che:

- il progetto proposto dal sig. Panseri Roberto, in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della Società “PARCOS Costruzioni Generali” S.r.l., a firma dell’arch. Agostinelli Andrea e del geom. Panseri Roberto di Brembate di Sopra (Bg), è corredato dallo schema di convenzione contenente le clausole ed obbligazioni previste dal vigente P.G.T. per le operazioni di tali tipologia;
- trattandosi di opere per le quali il P.G.T. e nello specifico il Piano dei Servizi individua le opere e le aree per servizi specifici a carico dell’intervento in questione, si è proceduto ad esperire una fase negoziale, con la quale sono stati definiti i criteri per la dotazione di standard ad uso pubblico previsti dal Piano dei Servizi per gli ambiti soggetti a progettazione unitaria a volumetria definita e nello specifico si prevede:
  - a) la cessione gratuita al Comune della superficie di mq. 394,90= (parcheggi e verde pubblico);
  - b) la realizzazione delle opere di rifacimento d’un tratto di fognatura Comunale, per un valore €. 58.608,66=, in luogo della monetizzazione di €. 53.627,70= prevista per la mancata cessione ad uso pubblico dell’area a verde stradale.

**PRECISATO** che il proponente, trattandosi d’intervento di nuova costruzione, ai sensi dell’art. 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. n. 380/2001, ha optato per la presentazione d’un piano attuativo in luogo del Permesso di Costruire, convenzionato, in base alle disposizioni di cui all’art. 14, comma 1/bis della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12.

**RILEVATO** che a tal fine il proprietario ha provveduto a depositare istanza per l’approvazione dell’intervento tramite lo strumento del Piano Attuativo.

**RITENUTO** d’approvare la proposta di Piano Attuativo, denominato “Ambito F”, presentata dal Panseri Roberto, C.F.: PNS RRT 72H08 A794G, in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della Società “PARCOS Costruzioni Generali” S.r.l., C.F./P.Iva: 03470440169, con sede in Via G. Donizetti n. 109 - 111, a Brembate di Sopra (Bg), in data 18.06.2018, al numero 14588 del protocollo Comunale, per la realizzazione d’un nuovo fabbricato residenziale plurifamigliare, sito tra le Vie Papa Giovanni XXIII, San C. Borromeo, A. De Gasperi e San Francesco d’Assisi.

**VISTO** il vigente Piano di Governo del Territorio ed appurata la propria competenza in merito all’adozione del presente atto.

**VISTO** l’art. 28/bis del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;

**VISTO** l’art. 14, comma 1/bis della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12;

**VISTO** il Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

**VISTO** lo Statuto Comunale.

**ACQUISITO** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, a norma dell’art.49 del decreto Legislativo n.267 del 18.8.2000 e s.m.i., allegato al presente atto;

**CON VOTI** favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge;

## **DELIBERA**

1. **DI DARE ATTO** che le premesse formano parte integrante del presente provvedimento.
2. **DI ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 14, comma 1 della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12, il Piano Attuativo relativo "all'Ambito F", sito tra le Vie Papa Giovanni XXIII, San C. Borromeo, A. De Gasperi e San Francesco d'Assisi. Ambito a progettazione unitaria con volumetria definita, presentato in data 18.06.2018, al numero 14588 del protocollo Comunale dal sig. Panseri Roberto, C.F.: PNS RRT 72H08 A794G, in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della Società "PARCOS Costruzioni Generali" S.r.l., C.F./P.Iva: 03470440169, con sede in Via G. Donizetti n. 109 - 111, a Brembate di Sopra (Bg), proprietaria dell'area edificabile identificata al N.C.T. del Comune censuario di Ponte San Pietro, sezione "LO", al foglio 5, mappale n. 758, composto dalla documentazione tecnica e dagli elaborati progettuali in premessa elencati ed allegati alla presente in formato digitale, quali parti integranti e sostanziali della presente.
3. **DI DARE ATTO** che per l'attuazione dell'istanza si procederà nei termini di cui all'art. 14, comma 2 e seguenti della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12.
4. **DI DEMANDARE** al Responsabile dell'Area "Pianificazione e gestione del territorio" l'assunzione di tutti gli atti necessari per l'attuazione del presente provvedimento.

Con separata votazione favorevole unanime la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 del decreto legislativo n.267/2000 e s.m.i..

---

Letto approvato e sottoscritto digitalmente.

**IL Sindaco**  
Marzio Dott. Zirafa

Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e norme collegate, conservato nelle banche dati del Comune di Ponte San Pietro

**IL Segretario Comunale**  
Pietro Dott. Oliva

Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e norme collegate, conservato nelle banche dati del Comune di Ponte San Pietro

---

Servizio: PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE DEL 27-07-2018 N. 163**

**Oggetto: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO IN AMBITO SOGGETTO A PROGETTAZIONE UNITARIA CON VOLUMETRIA DEFINITA, IDENTIFICATO COME "AMBITO F" NEL PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE P.G.T. COMUNALE, PRESSO L'AREA SITA IN VIA PAPA GIOVANNI XXIII.**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

(art. 49 e 147bis del d.lgs. n. 267/2000)

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, il sottoscritto Segretario Generale, esperita l'istruttoria di competenza ed effettuati i prescritti controlli preventivi sulla proposta di deliberazione in oggetto, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

**Il Segretario Comunale**

**Dott. Pietro Oliva**

Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.lgs. n.82/2005 e norme collegate, conservato nelle banche dati del Comune di Ponte San Pietro

