



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: ADOZIONE DEL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AT3" DI VIA MONTE TADDEO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **quattro**, del mese di **aprile**, alle ore **21:25** ed in continuazione di seduta, nella sala delle adunanze presso la casa comunale di Almè, previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa e dallo Statuto Comunale, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale, i quali sono intervenuti come appresso:

Bandera Massimo	Sindaco	P
Fumagalli Valter	Vice Sindaco	P
Donizetti Clara	Assessore	P
Quarti Sara	Assessore	P
Rapallini Claudio Enrico	Assessore	P
		presenti: 5
		assenti: 0

Partecipa il sig. Enrico dott. Comazzi - Segretario Comunale, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. Massimo dott. Bandera - Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta, per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 20/10/2010, esecutiva ai sensi di legge, sono stati definitivamente approvati gli atti costituenti il PGT (Documento di Piano; Piano dei Servizi e Piano delle Regole), che hanno assunto efficacia a seguito della pubblicazione sul BURL e all'Albo Pretorio in data 19/01/2011;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 24/05/2012 è stata definitivamente approvata la Variante n. 1 al P.G.T. che ha assunto efficacia a seguito della pubblicazione sul BURL serie inserzioni n. 29/2012 e all'Albo Pretorio in data 18/07/2012;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 12/02/2013 è stata definitivamente approvata la Variante n. 2 al P.G.T. che ha assunto efficacia a seguito della pubblicazione sul BURL serie inserzioni n. 12/2013 ed all'Albo Pretorio in data 20/03/2013;
- il Documento di Piano del P.G.T. individua sul territorio comunale n. 6 Ambiti di Trasformazione, il cui sviluppo avviene attraverso Piani Attuativi, per i quali sono indicate le modalità, le prescrizioni e gli strumenti di attuazione;
- per l'Ambito di Trasformazione individuato con la sigla "AT3" ubicato in via Monte Taddeo in adiacenza al parco pubblico, il Documento di Piano indica il quadro strategico, gli interventi e gli obiettivi attesi:
Il PTCP destina l'area AT3 nel "Parco dei Colli". L'ambito riguarda monte Taddeo. Obiettivo del piano è l'ampliamento del parco di monte Taddeo in compensazione al completamento edilizio del quartiere. L'accesso all'area edificabile può essere formato accanto all'entrata del parco. In aggiunta alla dotazione di servizi prevista dal PdS è richiesta la cessione di 3.800 mq per l'ampliamento del Parco di monte Taddeo. I servizi a parcheggio vengono monetizzati. Le attività ammesse sono quelle previste dal Piano delle Regole per gli ambiti a destinazione residenziale. Slp 600mq, H 7,50m

Le sigg.re:

- **Annarella Gotti**, nata ad Almè (BG) il 28/06/1951, residente in Almè (BG), Via Monte Taddeo n.20, C.F. GTTNRL51H68A214V,
- **Sara Mangili**, nata a Bergamo il 29/05/1974, residente a Colle Beato (BS), Via A. Grandi n. 36, C.F. MNGSRA74E69A794I,

sono proprietarie dei terreni individuati dal P.G.T. come "Ambito di Trasformazione AT3", censiti al Catasto Terreni del Comune di Almè, al fg. 9, con i mappali n. 384 (sup. catastale 2.920 mq), n. 4301 (sup. catastale 1.698 mq), 4302 (sup. catastale 622 mq), 4310 (sup. catastale 446 mq), n. 4311 (sup. catastale 817 mq), n. 4312 (sup. catastale 327 mq), n. 4313 (sup. catastale 120 mq);

I soggetti proprietari delle aree ricomprese nell'Ambito di Trasformazione "AT3", hanno depositato presso il Comune di Almè, a mezzo portale telematico SUE, in data 05/10/2022 prot. 9172, (e successive integrazioni: prot. 9141, 9142, 9149, 9154 del 07/11/2023, prot. 2312, 2313, 2314 del 14/03/2024, prot. 2505 del 21/03/2024), la richiesta di approvazione di un piano attuativo convenzionato d'iniziativa privata, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;

Visti ed esaminati gli elaborati costituenti il Piano Attuativo depositato, denominato "AT3", e più precisamente:

- All. 1: C.D.U.
- All. 2: Atti di provenienza
- All. 3: Atto servitù passo
- All. 4: Bozza di convenzione urbanistica
- All. 5: Relazione paesaggistica
- All. 6: Relazione opere di urbanizzazione
- All. 7: Relazione del verde
- All. 8: Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- All. 9: Relazione tecnica
- All. 10: Quadro economico

- All. 11: Relazione fattibilità geologica sismica e invarianza idraulica
- All. 12: Relazione illuminotecnico
- Tav. 1: Estratti
- Tav. 2: Stato di fatto – rilievo planimetrico ed arboreo
- Tav. 3: Individuazione comparti massimo inviluppo e aree in cessione gratuita
- Tav. 4: Progetto planimetrico
- Tav. 5: Progetto sezione A-A
- Tav. 6: Progetto sezione B-B
- Tav. 7: Progetto sezione C-C
- Tav. 8: Progetto sezione D-D
- Tav. 9: Progetto sezione E-E
- Tav. 10: Sovrapposizioni arboreo
- Tav. 11: Rilievo e descrizione dello stato di fatto planimetria parcheggio pubblico
- Tav. 12: Proposta di progetto e raffronto planimetria parcheggio e nuova strada pubblico accesso
- Tav. 13: Planimetria dei sottoservizi
- Tav. 14: Sezione longitudinale e sezione stradale tipo
- Tav. 01: Progetto illuminotecnico

redatti dall' Arch. Daniela Farina con studio in Bergamo, via D. Piccinini 2 e dal Geom. Luca Calegari con studio in Bergamo, via Bianzanella 12, in conformità alle norme urbanistiche vigenti;

Dato atto che l'ambito e la proposta di piano prevedono:

- una superficie territoriale complessiva del comparto di mq 8.535,30;
- in aggiunta alla dotazione di Servizi prevista dal P.d.S., la cessione in forma gratuita al Comune di Almè, direttamente con la firma della convenzione urbanistica, di metri quadri 3.800,00 per l'ampliamento del Parco Pubblico Monte Taddeo,
- la realizzazione di una superficie lorda complessiva di mq 600,00 con destinazione residenziale insistente sull'area "privata", al netto della cessione di cui sopra, di 4735.30 mq;
- l'esecuzione diretta, da parte dei proponenti, di strutture di urbanizzazione primaria (insistenti su aree già di proprietà comunale) consistenti in opere stradali di accesso e relativi sottoservizi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune di Almè, in applicazione dell'art. 45 L.R. 12/05 s.m.i.;
- la richiesta di monetizzazione di 214,29 mq di aree per attrezzature e servizi pubblici primari e di 216,00 mq di aree per attrezzature e servizi pubblici secondari che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente;

Verificato che il Piano Attuativo "AT3" è conforme ai contenuti dell'art. 46 della Legge Regionale n.12/2005, è conforme **al vigente Piano di Governo del Territorio** ed è in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano del P.G.T.;

Considerato che non si rende necessario l'esperimento della Valutazione Ambientale Strategica o sua verifica di assoggettabilità, posto che il piano attuativo AT3 risulta individuato nel Documento di Piano del vigente PGT e pertanto già assoggettato a VAS in sede di approvazione del Piano di Governo del Territorio, in ogni caso il piano non introduce elementi che possano produrre effetti e/o impatti per l'ambiente non già esplorati nel procedimento di valutazione ambientale del PGT vigente;

Preso atto che:

- in data 11-04-2023 è pervenuto al Servizio Tecnico il parere favorevole in merito agli aspetti viabilistici del Piano da parte del Servizio di Polizia Locale dell'Unione dei Comuni Lombarda Almè e Villa d'Almè;
- in data 04-05-2023 è pervenuto al Servizio Tecnico il parere favorevole in merito alla pubblica illuminazione da parte del Servizio Tecnico dell'Unione dei Comuni Lombarda Almè e Villa d'Almè;

Considerato che le aree ricomprese nell'Ambito di Trasformazione "AT3" sono assoggettate a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera f) del D.Lgs.42/2004 (Parco dei Colli di Bergamo – zone IC di iniziativa comunale orientate – LR 8/1991) e che a tal proposito:

- in data 14-03-2023 con verbale n. 09 la Commissione comunale per il Paesaggio ha espresso parere favorevole relativamente al progetto di piano;
- in data 16-03-2023 con prot. 2392-2393-2395-2396, il Servizio Tecnico Comunale ha trasmesso la documentazione progettuale alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia e richiesto il parere di competenza, ai sensi dell'art. 16, Legge 1150/1942, DPCM 12/12/2005 e DGR 9/2727 del 2011;
- in data 15-06-2023 con prot. 5018 è pervenuto al Servizio Tecnico Comunale il parere della Soprintendenza con il quale è stata richiesta *“una revisione sostanziale dell'intervento proposto”*;
- in data 07-11-2023 con verbale n. 20 la Commissione comunale per il Paesaggio ha ri-esaminato la proposta di piano (modificata/integrata alla luce delle indicazioni emerse in sede di incontro svolto a Luglio 2023 presso la sede di Brescia della Soprintendenza) ed ha espresso parere favorevole con prescrizione;
- in data 09-11-2023 con prot. 9250 il Servizio Tecnico Comunale ha trasmesso a mezzo PEC la documentazione progettuale aggiornata alla Soprintendenza di Bergamo e Brescia e ha richiesto il nuovo parere di competenza, ai sensi dell'art. 16, Legge 1150/1942, DPCM 12/12/2005 e DGR 9/2727 del 2011;

Verificato che dalla ricezione degli atti (documentazione progettuale aggiornata) da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia sono decorsi i 90 giorni previsti per l'espressione del parere, ai sensi dell'art. 16 comma 4 della Legge 1150/1942 e che pertanto, pur in assenza di parere, occorre in ogni caso provvedere nel merito della richiesta presentata;

Considerato che:

- l'articolo 14 del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente descrive i *“Servizi per il parcheggio”*. Essi sono dovuti per gli interventi di *“nuova costruzione”* e commisurati in base alla destinazione d'uso; per le destinazioni residenziali la dotazione minima di parcheggio è prevista nella misura di 25 mq ogni 70 mq di S.L.P. e frazione;
- che l'articolo 26 del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente stabilisce la *“Dotazione minima di servizi secondari”* per gli interventi negli strumenti attuativi determinati in base all'articolo 9 della L.R. 12/2005; per le destinazioni residenziali la dotazione minima di Servizi Secondari è prevista nella misura di 18 mq/ab (calcolando un abitante teorico ogni 150 mc).
- che il Piano Attuativo prevede una S.L.P. massima di 600,00 mq alla quale corrispondono:
 - Servizi per il parcheggio = $600,00 \text{ mq} / 70,00 \text{ mq} \times 25,00 \text{ mq} = 214,29 \text{ mq}$
 - Servizi secondari = $600,00 \text{ mq} \times 3,00 \text{m (h)} / 150 \text{ mc} = 12 \text{ ab} \times 18,00 \text{ mq} = 216,00 \text{ mq}$

Ritenuto di stabilire l'importo di monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente ($214,29 \text{mq} + 216,00 \text{mq} = 430,29$) confermando il valore unitario da ultimo stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n. 1 dell'11/01/2011, ossia: $\text{mq. } 430,29 \times 140,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 60.240,60$ (sessantamiladuecentoquaranta/60);

Visto l'art. 14, comma 1 e seguenti, della Legge Regionale n.12/2005, in materia di procedura e competenza all'approvazione di Piani Attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale;

Dato atto che il presente atto non comporta riflessi diretti ne' indiretti sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio dell'Ente, per cui non viene acquisito il parere del Responsabile del Servizio Finanziario, in ordine alla regolarità contabile;

Acquisito, sulla proposta di deliberazione, il parere favorevole del Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, e dell'art. 147-bis, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

Visto l'art. 42 del Decreto Legislativo 267/2000, e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.;

Vista la legge regionale n. 31/2014;

DELIBERA

1) di adottare il Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione residenziale denominato "AT3" di via Monte Taddeo, di iniziativa privata, presentato dai sottoelencati proponenti:

- **Annarella Gotti**, nata ad Almè (BG) il 28/06/1951, residente in Almè (BG), Via Monte Taddeo n.20, C.F. GTTNRL51H68A214V,
- **Sara Mangili**, nata a Bergamo il 29/05/1974, residente a Colle Beato (BS), Via A. Grandi n. 36, C.F. MNGSRA74E69A794I,

in quanto conforme ai contenuti del vigente Documento di Piano e Piano dei Servizi del vigente PGT e nel rispetto dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., costituito dagli elaborati documentali e grafici depositati agli atti del procedimento ed in particolare:

All. 1: C.D.U.

All. 2: Atti di provenienza

All. 3: Atto servitù passo

All. 4: Bozza di convenzione urbanistica

All. 5: Relazione paesaggistica

All. 6: Relazione opere di urbanizzazione

All. 7: Relazione del verde

All. 8: Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

All. 9: Relazione tecnica

All. 10: Quadro economico

All. 11: Relazione fattibilità geologica sismica e invarianza idraulica

All. 12: Relazione illuminotecnico

Tav. 1: Estratti

Tav. 2: Stato di fatto – rilievo planimetrico ed arboreo

Tav. 3: Individuazione comparti massimo inviluppo e aree in cessione gratuita

Tav. 4: Progetto planimetrico

Tav. 5: Progetto sezione A-A

Tav. 6: Progetto sezione B-B

Tav. 7: Progetto sezione C-C

Tav. 8: Progetto sezione D-D

Tav. 9: Progetto sezione E-E

Tav. 10: Sovrapposizioni arboreo

Tav. 11: Rilievo e descrizione dello stato di fatto planimetria parcheggio pubblico

Tav. 12: Proposta di progetto e raffronto planimetria parcheggio e nuova strada pubblico accesso

Tav. 13: Planimetria dei sottoservizi

Tav. 14: Sezione longitudinale e sezione stradale tipo

Tav. 01: Progetto illuminotecnico

redatti dall' Arch. Daniela Farina con studio in Bergamo, via D. Piccinini 2 e dal Geom. Luca Calegari con studio in Bergamo, via Bianzanella 12, in conformità alle norme urbanistiche vigenti;

2) di stabilire il seguente importo di monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente:

mq. 430,29 x 140,00 €/mq. = € 60.240,60 (sessantamiladuecentoquaranta/60);

3) Di dare atto che la procedura per l'approvazione definitiva è quella prevista dai commi 2, 3 e 4 dell'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12; pertanto:

- il progetto di piano attuativo e la delibera di adozione rimarranno depositati per 15 giorni consecutivi nella segreteria comunale e pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione;

- del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;
 - durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro 15 giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, presentare osservazioni;
 - entro sessanta giorni dalla scadenza del termine per presentare le osservazioni, la Giunta Comunale deciderà sulle osservazioni pervenute e sull'approvazione definitiva del progetto di piano attuativo;
- 4) Di dare mandato al Responsabile del Servizio Tecnico affinché provveda a tutti i successivi adempimenti previsti dalla legge e derivanti dall'approvazione del presente atto;
 - 5) Di trasmettere copia della presente deliberazione ai signori proponenti e ai tecnici incaricati per gli adempimenti conseguenti;
 - 6) Di dichiarare la presente deliberazione, stante l'urgenza, con separata apposita votazione e con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano, immediatamente eseguibile.

Fatto, letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
dott. Massimo Bandera

Il Segretario Comunale
dott. Enrico Comazzi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n. 445,
del D.Lgs. 07.03.2005, n. 82 e norme collegate,
il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa