



**COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO**  
PROVINCIA DI BERGAMO

**COPIA**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Numero **2** Del **16-04-18**

**Oggetto:** **ADOZIONE PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T.  
"VIA DON GONELLA - VIA MURERE E BETTOLINO - VIA  
S. AGOSTINO - VIA CASCINA MAFFEIS - VIA MAMELI".**

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **sedici** del mese di **aprile** alle ore 20:30, presso la Sede della Biblioteca Comunale - Via Papa Giovanni XXIII, n. 17 - Azzano San Paolo, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato a norma di legge, in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

<b>PERGREFFI SIMONA</b>	<b>P</b>	<b>DESSI' MARIA CRISTINA</b>	<b>P</b>
<b>PERSICO FRANCESCO</b>	<b>P</b>	<b>CAGLIONI MARIA TERESA</b>	<b>P</b>
<b>ZONCA SIMONA</b>	<b>P</b>	<b>FORESTI IRENE</b>	<b>P</b>
<b>DE LUCA LUCIO</b>	<b>P</b>	<b>SUARDI SERGIO</b>	<b>P</b>
<b>GAMBARO MARCO</b>	<b>P</b>	<b>ZUCCHINALI GIUSEPPE</b>	<b>P</b>
<b>STROPPA SERGIO</b>	<b>A</b>	<b>MINELLI SIMONA</b>	<b>P</b>
<b>TELI FABIO</b>	<b>P</b>		

ne risultano presenti n. 12 e assenti n. 1.

Assume la presidenza **PERGREFFI SIMONA** in qualità di **SINDACO** assistito dal Segretario Comunale **Sacco D.Ssa Daniela**.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto all'ordine del giorno.

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO E D'UFFICIO  
DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.2 DEL 16-04-18**

Azzano san Paolo, li 20-04-18

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Sacco D.Ssa Daniela

**PARERE:** Favorevole IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del servizio interessato  
F.to CONSOLI ROSSANO

**PARERE:** Favorevole DI LEGITTIMITA'

Il Segretario Comunale  
F.to Sacco D.Ssa Daniela

**OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. "VIA DON GONELLA – VIA MURERE E BETTOLINO – VIA S. AGOSTINO – VIA CASCINA MAFFEIS – VIA MAMELI".**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Considerato che la Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i., "Legge per il governo del territorio", si ispira ai criteri di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, compensazione ed efficienza e provvede:

1. alla definizione di indirizzi di pianificazione atti a garantire processi di sviluppo sostenibili;
2. alla verifica di compatibilità dei piani territoriali di coordinamento provinciali e dei piani di governo del territorio di cui alla presente legge con la pianificazione territoriale regionale;
3. alla diffusione della cultura della sostenibilità ambientale con il sostegno agli enti locali e a quelli preposti alla ricerca ed alla formazione per l'introduzione di forme di contabilità delle risorse;
4. all'attività di pianificazione territoriale regionale;
5. il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali all'unisono costituiscono la pianificazione del territorio;

Dato atto che i piani urbanistici si uniformano al criterio di sostenibilità, intesa come la garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni e che quindi il governo del territorio si caratterizza per:

1. la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
2. la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
3. la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati;

Vista e richiamata la Legge Regionale n. 12/2005 che afferma il principio della programmazione sulla base irrinunciabile della pianificazione e riconosce ed attua il principio della sussidiarietà, sia fra enti pubblici che nei rapporti pubblico-privati, aprendo nuovi spazi all'iniziativa privata ed alla collaborazione fra gli enti locali confinanti;

Viste le norme vigenti per l'approvazione degli atti costituenti il P.g.t. e i piani attuativi con particolare riferimento all'art. 13 e 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12,

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 23/02/2010 è stato approvato il vigente

Piano del Governo del Territorio (P.G.T.) e successiva variante di cui alla Deliberazione di Consiglio comunale n. 41 in data 04/12/2013;

- i seguenti soggetti attuatori hanno presentato nella versione definitiva al prot. gen. n. 16166 del 25/11/2015, prot. n. 3933 del 16/03/2016 e prot. gen. n. 9896 del 28/06/2017 una proposta di Piano attuativo in variante al P.G.T. vigente denominato "VIA DON GONELLA – VIA MURERE E BETTOLINO – VIA S. AGOSTINO – VIA CASCINA MAFFEIS – VIA MAMELI":

- Impresa edile Morlacchi
- Armani Eugenio
- Armani Luigi
- Lozza Annunciata
- Lozza Daniele
- Lozza Luigi
- Lozza Virgilio
- Luponi Margherita
- Luponi Delia
- Luponi Fulvia
- Belotti Giuseppina
- Battaglia Armando
- Brocca Antonietta

- l'ambito oggetto del presente provvedimento è ricompreso tra le vie Don Gonella, Murere e Bettolino, S. Agostino, Cascina Maffeis, Mameli;

- il comparto è ad oggi inserito nel Piano di Governo del Territorio con una previsione di Pianificazione Attuativa disciplinata dall'art. 6 del P.D.R. integrata con i contenuti di cui alle controdeduzioni alle osservazioni nn. 9 – 11 – 24 che il Consiglio comunale con Deliberazione n. 2/2010 aveva espresso per come segue:

**OSSERVAZIONE N. 9 – prot. n. 12631 del 24.09.09 - RICHIEDENTE: Lupini Fulvia, Lupini Delia, Belotti Giuseppina**

**RICHIESTA:**

*Di indicare in maniera specifica la volumetria che compete all'area di proprietà, in quanto il rapporto di utilizzazione non appare definibile a priori e senza specifica progettazione del piano stesso*

*Che venga ricompensata la futura cessione di aree per il verde pubblico individuate dal PGT*

*Che vengano chiarite le distanze in rapporto al rimando al DM 2.4.68 n. 1444*

*Che venga precisato se all'interno dell'area soggetta a PA siano previsti interventi finalizzati alla compensazione di aree esterne a questo*

*Che vengano resi più chiari e definiti gli impegni a carico dei lottizzanti*

*Che venga meglio precisato a quali finalità è preordinato il verde pubblico individuato nell'elaborato grafico*

#### **VALUTAZIONI TECNICHE**

**Punto 1:** *in coerenza con i criteri generali della incentivazione e della sostenibilità il Piano delle Regole individua il criterio della volumetria massima realizzabile come elemento che costituisce dato a cui tendere e non come dato fisso. In tal senso la volumetria massima attribuibile all'area soggetta a Piano Attuativo viene determinato dal prodotto del Rapporto di Utilizzazione per la superficie complessiva individuata con la campitura delle "aree libere utilizzabili a fini edificatori". Tuttavia, poiché l'indice di edificabilità (RU) è individuato in termini fondiari, l'effettiva edificabilità delle aree sarà quella derivante dall'applicazione del R.U. dopo l'individuazione delle aree a destinazione pubblica (strade, parcheggi...). Il criterio definito dal piano tende quindi a "premiare" in termini volumetrici i progetti di pianificazione attuativa nei quali l'organizzazione e la dimensione degli elementi infrastrutturali siano impostati alla massima razionalità e al contenimento dell'uso del suolo. Si ricorda infine che laddove le infrastrutture e gli spazi della sosta siano mantenuti alla proprietà privata, questi saranno computabili ai fini edificativi e la possibilità edificatoria da essi derivanti saranno ripartite secondo i criteri perequativi tra le singole proprietà.*

**Punto 2:** *la cessione di aree per il verde pubblico e per i percorsi ciclopedonali individuati all'interno del perimetro dei P.A. viene effettuata quale standard urbanistico dell'edificabilità già concessa e pertanto non è soggetta ad alcuna previsione compensativa.*

**Punto 3:** *in riferimento al DM 1444/68 è complementare alle indicazioni già formulata all'art. 3 delle NTA del PdR e si applica pertanto solo nei casi in cui si vogliano utilizzare le deroghe consentite dal DM medesimo.*

**Punto 4:** *l'osservante pare richiedere se all'interno dell'area sia previsto l'obbligo di recepire interventi finalizzati a consentire l'edificabilità di soggetti esterni titolari di diritti edificatori: tale obbligo non sussiste.*

**Punto 5:** *in quanto ai contenuti dei PA si segnala che essi sono contenuti dalla disciplina del DdP (art. 8 e segg.).*

**Punto 6:** *il verde pubblico individuato negli allegati è destinato alla formazione di verde di standard e formazione percorsi di mobilità dolce, la cui configurazione planimetrica potrà essere anche definita dalla proposta di P.A. fermo restando i punti di recapito verso l'esterno.*

**DECISIONI:** *facendo propria la valutazione tecnica, con voti n. 13, contrari n. 1 (Effendi) accoglie parzialmente l'osservazione.*

**OSSERVAZIONE N. 11 – prot. n. 12672 del 25.09.09 - RICHIEDENTE: Armanni Luigi**

**RICHIESTA:**

*L'osservazione riprende sostanzialmente le argomentazioni e richieste dell'oss. N. 9*

## **VALUTAZIONI TECNICHE**

Vedi osservazione 9

**DECISIONI:** *facendo propria la valutazione tecnica, con voti n. 14, accoglie parzialmente l'osservazione.*

*Rientra il Consigliere Assi, si assenta il Consigliere Amadei.*

**OSSERVAZIONE N. 24 – prot. n. 12796 del 29.09.09 - RICHIEDENTE: Lucio Morlacchi per IMPRESA EDILE MORLACCHI snc**

### **RICHIESTA:**

*L'osservazione non è corredata di allegati planimetrici il che rende più complessa la possibilità di un'adeguata valutazione dell'istanza. Per quanto quindi comprensibile l'osservazione richiede quanto segue:*

*Prendere atto che la via Don Gonella è privata e di esclusiva proprietà dell'osservante. A fronte di ciò prevederne la ripermetrazione in ambito di nuova edificazione al fine di consentirne la commutabilità a fini edificatori; in tal caso l'osservante dichiara la propria disponibilità a cedere gratuitamente il sedime viario all'Amministrazione*

*Si richiedono chiarimenti sull'applicazione del rapporto di utilizzazione al fine di comprendere se l'area destinata a verde possa o meno essere computata a fini edificatori*

*Consentire un incremento di altezza da mt 7,50 a 3 piani fuori terra*

*Chiarire se il tracciato del verde indicato sulla tavola di PGT sia da considerarsi indicativo o prescrittivo.*

### **VALUTAZIONI TECNICHE:**

*Le valutazioni tecniche sono in parte rimandabili in quanto detto alla precedente osservazione n. 9 anche in funzione del fatto che si tratta della medesima area in trattazione. In particolare non risulta accoglibile l'istanza di incremento dell'altezza minima stabilita in mt. 7,50 e a tre piani fuori terra per motivazione di omogeneità dell'intero comparto anche rispetto all'edificato esistente.*

*E' altresì opportuno l'estensione del perimetro del Piano Attuativo includendo tutta la Via Don Gonella "tratto da Via Papa Giovanni XXIII direzione sud" in quanto questo tratto stradale è allo stato attuale di esclusiva proprietà dell'osservante. Tale condizione pone una riflessione sulla viabilità di accesso al nuovo comparto residenziale che sarà garantita con la sistemazione del tratto di strada in questione demandabile al Piano Attuativo ed alla successiva cessione a favore del Comune.*

*Il verde pubblico individuato negli allegati è destinato alla formazione di verde di standard e formazione percorsi di mobilità dolce, la cui configurazione planimetrica potrà essere anche definita dalla proposta di P.A. fermo restando i punti di recapito verso l'esterno.*

**DECISIONI:** *facendo propria la valutazione tecnica, con voti n. 15, accoglie parzialmente l'osservazione.*

- la proposta di Piano in variante rispetto a quanto previsto all'interno del PGT stesso ridefinisce la perimetrazione del comparto inglobando al proprio interno una fascia sull'estremo lato ovest destinata a viabilità ed escludendo una fascia destinata a fascia e filtro di interesse ambientale lungo il prolungamento della via Cascina Maffeis di proprietà in parte privata e in parte del Comune di Azzano San Paolo;
- trattandosi di una proposta di Piano Attuativo in variante è stato necessario procedere alla verifica di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

Preso atto che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n° 223 del 19/10/2016 è stato avviato il procedimento di variante al P.G.T. relativo alla proposta di Piano Attuativo - via Don Gonella – via Murere e Bettolino – via S. Agostino – via cascina Maffeis – via Mameli;
- in data 26/10/2016 con Deliberazione di Giunta Comunale numero 227 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS (Valutazione Ambientale Strategica) della proposta di Piano Attuativo - Via Don Gonella – Via Murere e Bettolino – Via S. Agostino – Via Cascina Maffeis – Via Mameli;
- in data 24.01.2018 con Deliberazione di Giunta Comunale numero 11 si è provveduto alla ridefinizione dell'autorità procedente a modifica della deliberazione di giunta comunale n. 227/2016 nel merito del procedimento e verifica assoggettabilità alla VAS;
- con nota prot. n. 2203 del 07/02/2018, in attuazione della deliberazione già citata 227/2016 e n. 11/2018 è stata convocata la conferenza di verifica di esclusione alla valutazione ambientale strategica del Piano;
- in data 13 marzo 2018 si è svolta la Conferenza di Verifica, di cui al verbale prot. n. 4504 del 15.03.2018;
- in data 23.03.2018 prot. gen. n. 4932 in medesima data è stato emesso il Decreto di esclusione dalla procedura di VAS;
- in attuazione dei disposti normativi il citato decreto è stato pubblicato sul sito WEB del Comune di Azzano San Paolo, sul sito WEB di Regione Lombardia (SIVAS) e all'Albo Pretorio C.le;

Dato atto che:

- Il Piano Attuativo è articolato su una vasta area centrale del territorio del comune di Azzano San Paolo, circoscritta da insediamenti residenziali di bassa / media densità e che Urbanisticamente l'area di P.A. comprende:
  - una vasta area disciplinata dall'art. 21 del P.D.R. come *area libera utilizzabile a fini edificatori*,
  - un tracciato identificato come *mobilità dolce e dei segni urbani del verde* disciplinato dall'art. 32 del P.D.R. che percorre il P.A. da nord a Sud,

- un'ampia area al centro del comparto individuata come *Sistema delle aree verdi del sistema edificato* e come *fascia e filtro di interesse ambientale* disciplinato dall'art. 69 del P.D.R.;
  - tracciati viabilità pubblica;
  - tracciati trasversali e lungo il lato ovest identificati come *fascia e filtro di interesse ambientale* disciplinato dall'art. 69 del P.D.R., individuati anche nella tavola n 5 del Documento di Piano come "Verdi urbani di mitigazione ambientale paesistica".
- I terreni interessati sono attualmente ineditificati;
- L'intervento propone la trasformazione del comparto con perimetrazione di P.A. attraverso la realizzazione delle seguenti opere:
- Individuazione di n. 25 microlotti residenziali
  - realizzazione di un ampio parco pubblico centrale al comparto
  - realizzazione di parcheggi distribuiti all'interno del comparto lungo le strade nuove di P.A.
  - realizzazione di nuove strade, tra le quali prolungamento di via Cascina Maffeis, di via S. Agostino e di via Don Gonella
  - realizzazione di percorso "mobilità dolce" di larghezza 8 metri
  - realizzazione cabina enel, opere di urbanizzazione quali: opere stradali, segnaletiche, arredo, giardinaggio, verde, fognatura, linee enel, telecom, illuminazione pubblica, gas metano e acquedotto
- La proposta progettuale così come già sopra riportato definisce una perimetrazione del comparto in variante alle previsioni di P.G.T. in quanto ingloba una fascia sull'estremo lato ovest destinata a viabilità attualmente di proprietà LOZZA ed esclude una fascia destinata a fascia e filtro di interesse ambientale lungo il prolungamento della via Cascina Maffeis di proprietà in parte privata e in parte del Comune di Azzano San Paolo come risulta dalle visure per immobile (corrispondenti ai mappali 2104, 2105 e 2108) e prevede la sistemazione a carico dei lottizzanti quale corrispettivo del loro utilizzo nei conteggi del carico urbanistico da soddisfare e per circa 1 metro a titolo di strada (vedi relazione progetto pag. 11).
- I mappali compresi in tutto o in parte nel perimetro del piano sono quelli contrassegnati dai numeri: 812, 2109, 2106, 2103, 4234, 4235, 4233, 397, 3058 e più precisamente:
- mappali 812 e 2109 di proprietà LUPONI Fulvia, residente ad Azzano S. Paolo in via Vivaldi 26, Cod. Fiscale LPNFLV56L49A528V; LUPONI Delia, residente ad Azzano S. Paolo in via Vivaldi 26/A, Cod. Fiscale LPNDLE59S64A794E; BELOTTI Giuseppina, residente ad Azzano S. Paolo in via Roma 42, Cod. Fiscale BLTGPP32M47C455W;
  - mappale 2106 di proprietà LUPONI Margherita, residente ad Azzano S. Paolo in via Roma 42, Cod. Fiscale LPNMGH23E562H;
  - mappale 2103 di proprietà LOZZA Annunciata, residente a Zanica in via Aldo Moro 23, Cod. Fiscale LZZNNC52D46A794H; LOZZA Daniele, residente ad Azzano S. Paolo in via Ugo Foscolo 2, Cod. Fiscale LZZDNL80B25A794Z; LOZZA Virgilio,

residente ad Azzano S. Paolo in via Ugo Foscolo 2, Cod. Fiscale LZZVGL54M31A528P; LOZZA Luigi, residente ad Azzano S. Paolo in via Roma 54, Cod. Fiscale LZZLGU48H08A794E,

- mappali 4234, 4235 e 4233 di proprietà ARMANNI Eugenio, residente ad Azzano S. Paolo in via Murere e Bettolino, Cod. Fiscale RMNGNE50S05A794N;
- ARMANNI Luigi, residente ad Azzano S. Paolo in via S. Agostino 17/F, Cod. Fiscale RMNLGU36M11A794X;
- mappale 397 di proprietà dell'Impresa edile Morlacchi s.n.c. con sede ad Azzano S. Paolo in via Meucci 5, Cod. Fiscale 01687800167;
- mappale 3058 di proprietà BATTAGLIA Armando, residente ad Azzano S. Paolo in via Murere e Bettolino 46, Cod. Fiscale BTTRND47S23C208G;
- BROCCA Antonietta, residente ad Azzano S. Paolo in via Murere e Bettolino 46, Cod. Fiscale BRCNNT50D62L736V.

Viste:

- le superfici catastali e da rilievo per come di seguito riportato:

N°	PROPRIETA'	N° del mappale	Superficie catastale	Superficie da rilievo compresa nel PA
1	Impresa Ed. Morlacchi snc	397	a 80 ca70	mq. 7.167,39 di cui mq. 4.738,313 conteggiabili per l'edificabilità e mq. 2.429,077 (Via Don Gonella) non conteggiabili
2	Armani Eugenio Armani Luigi	4234	a20 ca00	mq. 2.764,62
3	Armani Eugenio Armani Luigi	4235	a20 ca00	mq. 2.763,26
	Armani Eugenio Armani Luigi	4233	a01 ca36	mq. 185,37
4	Lozza Annunciata Lozza Daniele Lozza Luigi Lozza Virgilio	2103	a38 ca00	mq. 4.173,10 di cui mq. 3.264,10 conteggiabili per l'edificabilità e mq. 909,00 (ex strada di PGT) non conteggiabili
5	Luponi Margherita	2106	a30 ca30	mq. 3.419,581
6	Belotti Giuseppina Luponi Delia Luponi Fulvia	2109	a50 ca18	mq. 15.396,363
		812	a90 ca96	
7	Battaglia Armando Brocca Antonietta	3058	a27 ca20	mq. 620,55
	T o t a l e			mq. 36.490,234

- le superfici comprese nel P.A. suddivisa tra le varie proprietà:

Impresa Ed. Morlacchi snc	mq. 7.167,39
Armani Eugenio	mq. 2.857,305

Armani Luigi...	mq. 2.855,945
Lozza Annunciata Lozza Daniele Lozza Luigi Lozza Virgilio	mq. 4.173,10
Luponi Margherita	mq. 3.419,581
Belotti Giuseppina Luponi Delia Luponi Fulvia	mq. 15.396,363
Battaglia Armando Brocca Antonietta	mq. 620,550

Visti gli indici e parametri specifici di P.G.T. da applicare in attuazione degli: artt. 3, 14 e 20 del P.D.R. ed ovvero:

- Rapporto di utilizzazione ( $R_u = S_{rc}/S$  del lotto) 0,45 mq/mq
- Altezza teorica dei piani: m 3,50
- Volume teorico:  $S_{rc} \times H$  m 3,50
- Rapporto massimo di copertura ( $R_c$ ): 40%
- Distacco minimo dai confini ( $D_c$ ): m 5
- Distacco minimo tra edifici ( $D_e$ ): m 10
- Distacco minimo dalle strade ( $D_s$ ): m 5,00 su strade di larghezza fino a m 7; m 7,50 su strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
- Altezza massima degli edifici ( $H$ ): m. 7,50

Dato atto che:

- in caso di nuovi interventi e di pianificazione esecutiva, oltre alle aree a servizi pubblici, a compensazione ambientale devono essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 5% della superficie territoriale, che d'intesa con l'Amministrazione Comunale può anche essere monetizzata (art. 73 NTA del Piano delle Regole);
- le aree per standard urbanistici nei piani attuativi devono essere reperite nella misura minima di mq 18 ogni 100 mc di costruzione a 45 mq per ogni alloggio per alloggi di dimensione inferiore a 250 mc;
- deve essere garantita la realizzazione minima di mq 3 ogni mc 150 di edificazione residenziale di Verde di arredo: (art. 3 Disciplina degli interventi del PdS);
- nel rispetto dei parametri del reperimento del carico urbanistico devono essere previsti n° 1 posto auto per ogni alloggio in ragione del CU basso (con densità edilizia < 1 mq/mq), n° 1,5 posti auto per alloggio in ragione del CU medio (con densità < 1,5 mq/mq), n° 2 posti auto per alloggio in ragione del CU alto (con densità > 1,5 mq/mq) - (art.5 Disciplina degli interventi del PdS);
- le strade di lottizzazione non possono avere larghezza della sede veicolare inferiore a m 7,00; esse devono essere munite di un marciapiede o comunque di un percorso pedonale e ciclabile di larghezza non inferiore a m 1,50 (art. 12 Disciplina degli interventi del PdS);

Visti i dati progettuali per come di seguito articolati così come indicato nella Tavola 05 della proposta di Piano e precisamente:

<p>IN RAGIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE ESECUTIVE NON PRODUCONO Src: l'area Lozza aggregata con variante nonché le superfici destinate a Verde pubblico, a strade e marciapiedi ,a sosta veicoli per carico urbanistico in quanto se ne prevede la cessione al Comune</p>					
Area Lozza aggregata al P.A. con Variante al PGT	Superfici destinate a strade e marciapiedi, da cedere al Comune	Superficie destinata a Verde pubblico, da cedere al Comune	Superf. destinata a Percorsi nel verde, da cedere al Comune	Superficie di sosta per Carico urbanistico, da cedere al Comune	TOTALE EFFETTIVO delle Superfici che non producono Src
mq. 909,00	mq. 7.063,950	mq. 3.448,03	mq. 2.833,539	mq. 818,893	mq. 15.073,412

		Src di progetto con Rapporto di utilizzazione (Ru) 0,45 mq/mq	
SUPERFICIE COMPRESA NEL PERIMETRO (Superficie territoriale)	TOTALE EFFETTIVO delle Superfici che non producono Src	SUPERF. RESIDUA CONTEGGIABILE per determinaz. Src	Src effettivamente realizzabile = mq. 21.416,822 x 0,45 mq/mq
mq. 36.490,234	mq. 15.073,412	21.416,822	mq. 9.637,570

CALCOLO VOLUME TEORICO	Volume per standard urbanistici
mq. 9.637,570 x H. 3,50	mc. 33.731,494

Dato atto che:

- la tavola 3 del PDR nella perimetrazione del P.A. comprende la strada di via Don Gonella (avente destinazione di viabilità pubblica) lungo la quale si prevede la realizzazione di una batteria di parcheggi in linea per il soddisfacimento del carico urbanistico e marciapiedi su entrambi i lati,
- il tracciato di *mobilità dolce* e l'area identificata urbanisticamente come *fascia e filtro di interesse ambientale*, sono stati individuati nel progetto in posizione traslata rispetto alle previsioni di P.G.T. rispettando punti di connessione previsti, con particolare riferimento al P.A. posto a sud in attuazione dell'art. 32 del PDR prevede prescrittivi i punti di connessione con i sistemi di mobilità posti all'esterno di perimetro del perimetro del piano attuativo e la formazione delle piazze urbane, mentre l'andamento interno è puramente indicativo,
- negli elaborati relativamente al conteggio della superficie fondiaria complessiva è stata detratta la sup. della strada esterna al P.A, tuttavia viene specificato che la proprietà

della sig.ra Lozza sulla quale ricade l'area destinata a viabilità pubblica partecipa per intero alla suddivisione dei volumi di P.A. attribuendo allo stesso aree di pertinenza private recintabili, mentre l'impianto progettuale proposto dagli attuatori esclude tale possibilità rispetto alle aree poste a nord del P.A. destinate a strada e di proprietà Morlacchi,

- che nel progetto sono stati complessivamente individuati 113 posti auto per 113 alloggi differenziati con le seguenti diciture:
  - “parcheggi standard urbanistici”, vedi legenda con campitura grigia pari a 1.493,926 mq, tabella riportata sulla tav. 5 con “dicitura parcheggi pubblici”,
  - “parcheggi carico urbanistico”, vedi legenda con campitura azzurra pari a 818,893 mq, tabella riportata sulla tav. 4 con “dicitura parcheggi di carico urbanistico”,
  - parcheggi non retinati ma individuati sull'elaborato progettuale in zona extra comparto lungo la via Cascina Maffeis, in numero 10, e richiamati nella relazione tecnica,
  - il carico urbanistico per la sosta di cui all'art. 5 del PDS è soddisfatto nella misura prevista dal suddetto articolo ( $VT/ST = 33.731,494/36.490,234 = 0,924 \text{ mc/mq} < 1$ , CU. BASSO) con la disponibilità di posti auto di 818,893 mq e di 1.493,926 mq, per un totale complessivo di 2.312,819 mq,
- che nel progetto sono stati individuati i seguenti standard:

PREVISIONE DI P.A.	Volume per standard urbanistici	Standard da soddisfare (art.3 piano dei servizi)	Aree di mitigazione ambientale (art. 73 NTA del Piano delle Regole)	TOTALE AREE A STANDARD DA REPERIRE
mq. 9.635,570 x H. 3,50	mc. 33.731,494	Mc 33.731,494/100*18 = mq. 6.071,669	mitigazione ambientale = 36.490,234 x 5% = mq. 1.824,512	
		33.731,494 x 3mq/150mc = mq 674,630		8.570,811 MQ

Superfici reperite per standard	Superfici reperite a parcheggio		VERIFICA
verde = mq. 3.448,030	2.312,819 mq		
verde di mobilità = mq. 2.833,539			
Superfici reperite in totale = mq. 6.281,569	mq. 2.312,819 mq	Totale standard reperito = 6.281,569+2.132,819 = 8.594,388 mq	STANDARD REPERITO: 8.594,388 mq > 8.570,811 mq

- che le aree da cedere in proprietà al Comune saranno di :

- mq. 7.063,950 per strade e marciapiedi
- mq. 3.448,030 per verde pubblico
- mq. 2.833,539 per tracciati di mobilità leggera
- mq. 818,893 per parcheggi di carico urbanistico
- mq. 1.493,926 per parcheggi da standard urbanistico

Dato atto che:

- così come previsto dall'art. 9 della Convenzione urbanistica gli attuatori provvederanno ad eseguire a proprio totale carico le opere stradali complete di servizi e sottoservizi necessari al collegamento viario della porzione nord del Piano Attuativo con la via Murere e Bettolino previa acquisizione della completa disponibilità del sedime da parte dell'Amministrazione comunale, ove non fosse già di proprietà pubblica, nonché la sistemazione dei mappali comunali 2104 e 2105 ubicati sulla prosecuzione dell'attuale via Cascina Maffeis,
  - le opere da eseguire come da computo metrico estimativo ammontano a € 1.122.293,54 per le primarie (opere stradali, segnaletiche, arredo, giardinaggio e verde, fognatura acque bianche e nere, linee Enel e Telecom, illuminazione pubblica, linee gas metano, linea acquedotto) e a € 169.221,63 per le secondarie (percorso nel verde e tracciati di mobilità leggera, verde in esubero rispetto alla quantità dovuta per standard), opere poste a scomputo degli oneri dovuti,
  - che le aree a standard sono state calcolate considerando la sup. delle singole unità abitative maggiori di 70 mq, per unità inferiori a 70 mq il conteggio delle aree a standard dovrà essere rivisto considerando un volume di 250 mc come previsto dall'art. 6 del Piano dei servizi, nella relazione tecnica a pag. 14 si prevede la realizzazione di 113 alloggi aventi s.r.c. media di 85, 29 mq circa ciascuna,
  - ai sensi dell'art. 76 del Piano delle regole è stata depositata la valutazione di impatto paesistico,
- che in linea generale l'impianto progettuale è già stato oggetto di precedenti valutazioni da parte delle commissioni che hanno condiviso le scelte proposte dando alcune indicazioni per giungere all'espressione dei pareri finali per come segue:

COMMISSIONE URBANISTICA DEL 20/07/2015 - VERBALE n° 2.3.2015

*Sentita la relazione istruttoria si esprime parere favorevole sull'impianto progettuale, si confermano i pareri espressi nelle precedenti fasi istruttorie, e si richiede che lo sviluppo progettuale sia coerenziato con le prescrizioni di ordine tecnico del Settore competente così come riassunte nelle premesse della presente istruttoria.*

*Si segnala l'opportunità di meglio studiare gli spazi di manovra delle autovetture nei tratti di strada a fondo chiuso che danno accesso alle varie unità immobiliari.*

COMMISSIONE EDILIZIA DEL 13/07/2015 - VERBALE n° 2.5.2015

*La commissione edilizia esprime parere favorevole sull'impianto progettuale, condivide i contenuti istruttori e definisce quanto segue:*

- *è opportuno meglio dettagliare quanto riportato nella tavola 4 al fine di coerenziarla con pagina 13 della Relazione Tecnica con particolare riferimento alla legenda della citata*

*tavola 4 dove mancano i dati quantitativi delle aree suddivise per le varie destinazioni (Strade – Carico Urbanistico – Ecc.).*

- *prende atto che il carico urbanistico sulla sosta rispetta le indicazioni di cui all'art.5 del PIANO dei Servizi, (L'ufficio tecnico comunica che nel merito si era espresso l'arch. Tosetti definendo la modalità di calcolo della densità che determina il carico sulla sosta, in ogni caso considerato che il carico risulta basso, pertanto i posti auto da individuare per alloggio è pari a uno, visto l'entità rilevante in termine volumetrici della proposta progettuale, i membri chiedono che il numero degli alloggi definiti siano vincolanti).*
- *si chiede un migliore sviluppo progettuale dei parcheggi che si attestano su strade a fondo chiuso al fine di garantire l'effettiva fruibilità e le manovre di accesso.*
- *si chiede che venga garantito lungo la via S. Agostino il marciapiede su ambo i lati della strada.*

- che per i massimi inviluppi si richiama la tav. 6,

- che le dimensioni minime dei posti auto a parcheggio dovranno essere di 2,5 mt x 5 mt, e l'assetto viabilistico sarà da definire con opportuno parere da parte della Polizia Locale, in fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione,

- che rispetto all'art. 43 L.R. 12/2005 e s.m.i., l'intervento è soggetto alla maggiorazione del 5% del contributo di costruzione in quanto i lotti sono individuati come aree agricole dalla planimetria regionale per il fondo aree verdi. Si precisa che la maggiorazione del 5% di competenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria anche se gli oneri sono assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono comunque dovuti, fatto salvo nuovi dispositivi normativi;

- che rispetto alla L.R. 31/2014, ai sensi dell'art. 5 comma 10 dovrà essere applicata la maggiorazione del 5% del costo di costruzione (per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto) in quanto l'intervento è considerato all'interno del tessuto urbano consolidato, fatto salvo nuovi dispositivi normativi;

Dato atto che:

- l'ambito è non compreso nella fascia di rispetto di 150 mt dal torrente Morla, pertanto non è soggetta al parere di autorizzazione paesaggistica;
- la proposta di Piano Attuativo in variante al P.G.T. comporta l'applicazione della procedura di cui agli art. 13 e 14 della L.R. 12 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., in tema di competenza in capo al Consiglio Comunale per l'adozione ed approvazione dei piani attuativi in variante al PGT;
- il presente atto viene pubblicato presso l'apposita sezione "Amministrazione

Trasparente” del sito informatico del Comune, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 39, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 33/2013, ai fini della trasparenza dell’attività di pianificazione della pubblica amministrazione;

- il progetto di Piano Attuativo è stato redatto dall’arch. Gianfranco Coppetti e dall’arch. Emilio Seminati, avente studio in via Mulino Vecchio, 68, in comune di Urganò ed è composto dai sotto elencati documenti ed elaborati acquisiti agli atti dell’Amministrazione C.le, così come depositati in originale nel loro ultimo aggiornamento al prot. gen. n. 16166 del 25/11/2015, prot. n. 3933 del 16/03/2016 e prot. gen. n. 9896 del 28/06/2017 ed ovvero:

1	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Tavola 1	Estratto Aerofotogrammetrico - Estratto P.G.T. – P.D.R. Approvato - Estratto P.G.T. – P.D.R. Variante – Estratto mappa
2	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Tavola 2	Raffronto tra le indicazioni del PGT e quelle di variante introdotte dal Piano Attuativo
3	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Tavola 3	Rilievo dello stato di fatto – dimostrazione e calcolo superficie territoriale (St) – dimostrazione e calcolo superficie di partecipazione dei singoli lottizzanti
4	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Tavola 4	Esatta identificazione della perimetrazione del P.A. in corrispondenza di via Cascina Maffeis e dell’innesto della via S. Agostino su via Murere e Bettolino con raffronto tra situazione reale, situazione catastale, rilevamenti in sito e indicazioni comunali
5	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	B – Approfondimenti specialistici specifici
6	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	C - Indicazione per la qualità degli interventi edilizi
7	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	D – Schema di convenzione
8	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	E – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
9	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	F – Scheda urbanistica
10	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	H – documentazione fotografica
11	Prot. n. 3933 del 16/03/2016	Documento	Valutazione di impatto paesistico

12	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 5	Planimetria generale di piano – identificazione aree funzionali – conteggio superfici urbanistiche - planimetria aree in cessione
13	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 6	Linee di massimo inviluppo - conteggio e ripartizione della src edificabile massima - schema piani volumetrico degli edifici tipo – sezione tipo dei nuovi fabbricati
14	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 7	Planimetria generale con: schema acque bianche - schema acque nere - profili longitudinali delle strade in progetto
15	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 8	Planimetria generale con: schemi delle reti dei sottoservizi: progetto illuminazione pubblica – progetto rete Enel
16	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 9	Planimetria generale con: schemi delle reti dei sottoservizi: progetto rete distribuzione gas – progetto rete idrica – progetto rete telecomunicazione
17	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Documento	A – Relazione tecnica e titolo di proprietà

Vista la documentazione sopra citata nonché tutti gli atti procedurali depositati presso gli uffici del Settore Servizi Tecnici costituenti parte integrante e sostanziale del procedimento stesso;

Considerato che il progetto di P.a. dovrà rispettare le condizioni ed indicazioni espresse nel Decreto di non assoggettabilità alla VAS del 23/03/2018, registrato al prot. al n. 4932, e pertanto prima della sua definitiva approvazione dovrà essere dato opportuno riscontro alle indicazioni di natura tecnica espresse dagli enti competenti per come segue ed ovvero:

- *2i Rete Gas - Protocollo n. 2875 del 20/02/2018;*
- *Tim s.p.a. - Protocollo n. 3311 del 26/02/2018 - Protocollo n. 3315 del 26/02/2018;*
- *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Segretariato regionale per la Lombardia - Protocollo n. 3704 del 05/03/2018;*
- *Provincia di Bergamo – ufficio pianificazione e grandi infrastrutture - Protocollo n. 3855 del 06/03/2018;*
- *ATS Bergamo - Dipartimento di igiene e prevenzione sanitaria – sede di Treviglio – protocollo n. 4067 del 09/03/2018;*
- *Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Bergamo – Protocollo n. 4091 del 09/03/2018;*
- *Parco locale di interesse sovra comunale del rio Morla e delle Rogge – Protocollo n. 4109 del 12/03/2018;*
- *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia - Protocollo n. 4110 del 12/03/2018;*
- *Arpa Lombardia – (Agenzia regionale per la protezione dell’ambiente) - Protocollo n. 4174 del 12/03/2018;*
- *Ufficio d’Ambito Provincia di Bergamo – e.mail pec del 12.03.2018*

Visti inoltre:

- il D.Lgs. 33/2013 - Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni;
- l'articolo 48 del d. lgs 18 agosto 2000 n. 267 "testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Visto il parere di regolarità tecnica espresso, ai sensi dell'art. 49 e 147-bis del D. Lgs. n. 267/2000, dal Responsabile del Settore Servizi Tecnici;

Visto il parere del Segretario comunale in ordine alla legittimità, di cui all'art. 8 del vigente Regolamento dei Controlli Interni;

Visto il D. Lgs. n. 267/2000;

Visto il vigente Statuto comunale;

Dato atto che tutti gli interventi sono riportati nello specifico verbale di seduta registrato informaticamente.

Con voti n. 8 favorevoli, n. 4 astenuti (Caglioni, Foresti, Suardi, Minelli), su n. 12 Consiglieri presenti e votanti, espressi nei modi e forme di legge,

### **DELIBERA**

Di ritenere le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;

Di adottare il Piano Attuativo denominato "VIA DON GONELLA – VIA MURERE E BETTOLINO – VIA S. AGOSTINO – VIA CASCINA MAFFEIS – VIA MAMELI" in variante agli atti del vigente PGT, costituito dagli elaborati e documenti di seguito richiamati di cui al prot. gen. n. 16166 del 25/11/2015, prot. n. 3933 del 16/03/2016 e prot. gen. n. 9896 del 28/06/2017 ed ovvero:

1	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Tavola 1	Estratto Aerofotogrammetrico - Estratto P.G.T. – P.D.R. Approvato - Estratto P.G.T. – P.D.R. Variante – Estratto mappa
2	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Tavola 2	Raffronto tra le indicazioni del PGT e quelle di variante introdotte dal Piano Attuativo
3	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Tavola 3	Rilievo dello stato di fatto – dimostrazione e calcolo superficie territoriale (St) – dimostrazione e calcolo superficie di partecipazione dei singoli lottizzanti

4	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Tavola 4	Esatta identificazione della perimetrazione del P.A. in corrispondenza di via Cascina Maffeis e dell'innesto della via S. Agostino su via Murere e Bettolino con raffronto tra situazione reale, situazione catastale, rilevamenti in sito e indicazioni comunali
5	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	B – Approfondimenti specialistici specifici
6	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	C - Indicazione per la qualità degli interventi edilizi
7	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	D – Schema di convenzione
8	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	E – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
9	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	F – Scheda urbanistica
10	Prot. n. 16166 del 25/11/2015	Documento	H – documentazione fotografica
11	Prot. n. 3933 del 16/03/2016	Documento	Valutazione di impatto paesistico
12	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 5	Planimetria generale di piano – identificazione aree funzionali – conteggio superfici urbanistiche - planimetria aree in cessione
13	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 6	Linee di massimo inviluppo - conteggio e ripartizione della src edificabile massima - schema piani volumetrico degli edifici tipo – sezione tipo dei nuovi fabbricati
14	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 7	Planimetria generale con: schema acque bianche - schema acque nere - profili longitudinali delle strade in progetto
15	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 8	Planimetria generale con: schemi delle reti dei sottoservizi: progetto illuminazione pubblica – progetto rete Enel
16	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Tavola 9	Planimetria generale con: schemi delle reti dei sottoservizi: progetto rete distribuzione gas – progetto rete idrica – progetto rete telecomunicazione
17	Prot. n. 9896 del 28/06/2017	Documento	A – Relazione tecnica e titolo di proprietà

Di dare atto che, ai fini della relativa approvazione si applica la procedura prevista dall' art. 13 della L.R. n. 12/05 e s.m.i.;

Di dare atto che:

- i documenti tecnici costituenti il Piano Attuativo in adozione saranno depositati presso gli Uffici del Settore Servizi Tecnici del Comune di Azzano San Paolo, e pubblicati nel sito internet del Comune, per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni;
- del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito internet del Comune è data comunicazione al pubblico mediante avviso all'Albo Pretorio, avviso sul sito informatico del Comune, pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su un quotidiano a diffusione locale;
- ai sensi del comma 5 art. 13 della L.r. 12/2005 di trasmettere gli atti del P.G.T. (documento di piano, piano dei servizi, piano delle regole) in variante al P.G.T. alla Provincia al fine della valutazione della compatibilità del documento di piano con il PTCP;
- ai sensi del comma 6 art. 13 della L.r. 12/2005 di trasmettere il documento di piano in variante all'ATS e all'ARPA rispettivamente per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria ed ambientale;
- la presente deliberazione, corredata dei relativi allegati, sarà pubblicata sul sito internet del Comune, nella sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi dell'art. 39, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell'efficacia degli atti assunti;

Di comunicare ai soggetti attuatori ed ai tecnici estensori del Piano l'avvenuta adozione al fine di prendere consapevolezza dei contenuti e procedere all'assunzione degli atti di competenza necessari prima della definitiva approvazione.

Infine il Consiglio comunale, con separata votazione espressa nei termini che seguono:

Con voti n. 8 favorevoli, n. 4 astenuti (Caglioni, Foresti, Suardi, Minelli), su n. 12 Consiglieri presenti e votanti, espressi nei modi e forme di legge,

### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, co. 4, del D. Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente  
F.to PERGREFFI SIMONA

Il Segretario Comunale  
F.to Sacco D.Ssa Daniela

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, co 4, del D. Lgs n. 267/2000	S
---	---

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on-line di questo Comune dal giorno 20-04-18 al giorno 05-05-18.

Azzano San Paolo, li 20-04-18

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE  
F.to RUGGIERO DOTT. MARIO

---

**CERTIFICATO ESECUTIVITA`**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ per il decorso termine di **10** giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art.134,comma 3, del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Azzano San Paolo, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Sacco D.Ssa Daniela

---