



COMUNE DI TERNO D'ISOLA

PROVINCIA DI BERGAMO

ORIGINALE

VERBALE N. 37 DEL 09.07.2010

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza di prima convocazione - seduta pubblica

OGGETTO: ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI PEREQUATIVE E COMPENSATIVE DI CUI ALL'ART. 55 BIS DELLE NTA: ADOZIONE DI PIANO URBANISTICO RESIDENZIALE DENOMINATO 'BINDE E BULIGA'.

L'anno duemiladieci il giorno nove del mese di luglio alle ore 20.30 nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, sono stati convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

1	CORRADO CENTURELLI	SINDACO	P
2	BUTTI ANTONIO	VICE-SINDACO	P
3	GRITTI ANDREA	CONSIGLIERE	AG
4	SALA GIANLUCA	CONSIGLIERE	P
5	CARLI GIANNI ANDREA	CONSIGLIERE	P
6	CAIRONI SERGIO	CONSIGLIERE	AG
7	QUADRI ALBERTO	CONSIGLIERE	P
8	LONGHI MARIO	CONSIGLIERE	P
9	CENTURELLI LAURA	CONSIGLIERE	P
10	VILLA GIAMBATTISTA	CONSIGLIERE	P
11	COLORI ANDREA	CONSIGLIERE	P
12	MAFFEIS PARIDE	CONSIGLIERE	P
13	LONGHI ROSSANO	CONSIGLIERE	P
14	RICCIOLI FERDINANDO	CONSIGLIERE	P
15	CONSONNI SANTO	CONSIGLIERE	AG
16	FERRARI IVANO	CONSIGLIERE	P
17	FERRATI CARLA	CONSIGLIERE	AG
		Totale Presenti	13
		Totale Assenti	4
		Totale Generale	17

Partecipa il Segretario Generale DOTT. SSA MARIA G. FAZIO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. CORRADO CENTURELLI assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Il **Sindaco – Presidente** dà lettura del punto n. 7 all'ordine del giorno "Attuazione delle previsioni perequative e compensative di cui all'art. 55 bis delle NTA: adozione di piano urbanistico residenziale denominato 'Binde e Buliga" e cede la parola all'Assessore ai Lavori Pubblici Paride Maffeis per relazionare in merito.

Relaziona quindi l'**Assessore ai Lavori Pubblici Paride Maffeis** come riportato nella Delibera di Consiglio Comunale n. 30 in data odierna.

Dopodiché;

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione dell'Assessore ai Lavori Pubblici Paride Maffeis così come riportato nella Delibera di Consiglio Comunale n. 30 in data odierna.

UDITI gli interventi dei Consiglieri Comunali così come riportato nella Delibera di Consiglio Comunale n. 30 in data odierna ed in particolare la comunicazione data dal Sindaco in ordine al documento depositato dal Consigliere Consonni Santo.

VISTO il parere favorevole espresso sulla proposta di deliberazione allegata alla presente, dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio Arch. Alberto Nicolò in ordine alla regolarità tecnica dell'atto ai sensi dell'articolo 49, 1° comma del D. Lgs. 267/2000.

DATO ATTO che non necessita l'acquisizione del parere in ordine alla regolarità contabile di cui all'articolo 49 del T.U.E.L. - D. Lgs 267/2000, non comportando il presente atto impegno di spesa.

Escono dall'aula i Consiglieri Longhi Rossano e Riccioli Ferdinando portando il numero dei presenti e votanti a 11.

CON VOTI favorevoli n. 10, nessun astenuto, n. 1 contrario (Ferrari Ivano), espresse nelle forme di legge dai n. 11 consiglieri presenti e votanti.

DELIBERA

DI APPROVARE la proposta di deliberazione, formulata, redatta e proposta dal Tecnico Comunale Arch. A. Nicolò nel testo dallo stesso predisposto così come allegata alla presente che costituisce parte integrale e sostanziale della presente deliberazione.

DI DARE ATTO che gli elaborati di cui al presente piano urbanistico dovranno essere adeguati alle prescrizioni come da parere del Tecnico Comunale Arch. A. Nicolò.

DI DARE ATTO che gli elaborati del progetto "Binde e Buliga" oggetto della presente adozione risultano essere quelli all'Allegato "A".

Rientrano in aula i Consiglieri Longhi Rossano e Riccioli Ferdinando portano il numero dei presenti e votanti a 13.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

COPIA

ORGANO: **Consiglio Comunale**
SERVIZIO: SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO: LAVORI PUBBLICI
PROPONENTE: Paride Maffei
Proposta N. 100/2010

OGGETTO: ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI PEREQUATIVE E COMPENSATIVE DI CUI ALL'ART. 55 BIS DELLE NTA: ADOZIONE DI PIANO URBANISTICO RESIDENZILE DENOMINATO 'BINDE E BULIGA'.

PREMESSO CHE:

- il Comune di Terno D'Isola è dotato di PRG, definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 118 del 20.12.2004 - previa acquisizione del parere di compatibilità al vigente PTCP, reso dalla Provincia di Bergamo con deliberazione giunta n. 691 del 1.12.2004 - efficace, a seguito di rituale pubblicazione sul BURL, Serie Inserzioni n. 5 del 02.02.2005;
- in particolare, il vigente PRG risulta essere corredato da "Piano dei Servizi", predisposto in conformità con le previsioni nell'allora vigente LR 1/2001;

RILEVATO CHE:

- nelle more di predisposizione del nuovo PGT, l'Amministrazione comunale, al fine di pervenire al potenziamento ed all'implementazione della complessiva dotazione di aree a standard, ha assunto la determinazione di procedere all'aggiornamento delle previsioni contenute nel vigente Piano dei Servizi, onde poter colmare il deficit di offerta di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, specie con riferimento al sistema del verde pubblico (di mitigazione e di fruizione), al sistema della formazione e della fruizione, al sistema delle infrastrutture di interesse comune (per attrezzature sportive, aggregative, ludico/ricreative), evidenziando, nel contempo, la necessità di assumere idonee iniziative finalizzate al potenziamento della maglia viabilistica locale (e di raccordo con il sistema sovralocale, esistente ed in progetto), onde razionalizzare ed esternalizzare il traffico di attraversamento del centro urbano;
- conseguentemente, con propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 30.03.2009, l'Amministrazione ha approvato (ai sensi e per gli effetti dell'art. 25, primo comma, ultimo alinea della LR 12/2005, ed in conformità a quanto disposto dall'art. 2, comma 2, lettere "A" ed "I" della LR 23/97) la variante di adeguamento e di aggiornamento del vigente Piano dei Servizi, indicando, altresì, quale opzione metodologica strategica per pervenire all'acquisizione di aree, mediante il ricorso all'istituto della perequazione, disciplinato, in Lombardia, dall'art. 11 della LR 12/2005;

PREMESSO, ALTRESI', CHE:

- in data 6 Maggio 2010 al n. 6121 di prot., i seguenti Sig.ri Rota Giuseppina, Rota Giovanna Marisa, Rota Olivo, Mazzoleni Emma, Facheris Ausilia Maria, Zefiro Srl, Maspi Srl, Pedrini Loredana, Bolis Virginia, Cinzia Fin Srl, nella loro qualità di soggetti proprietari delle aree di cui sopra, hanno depositato presso questa Amministrazione comunale una proposta di intervento (finalizzata alla realizzazione di nuovo insediamento residenziale), da assentirsi con le modalità previste dall'art. 25 della L.R. 12/05;
- in particolare, la proposta versata in atti comunali, prevede la cessione al Comune di Terno d'Isola di un'area di mq 29.805 classificata come "F9 DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE" nonché la realizzazione di una bretella di collegamento viario tra la Via Medolago e la Via Castegnate, con conseguente concentrazione volumetrica su una superficie di mq 32.703;

PREMESSO, ULTERIORMENTE, CHE

- la proposta di intervento prevede di dar corso alla realizzazione in sito di nuove capacità edificatorie in dimensionamento complessivo pari a mq. 10.431,75 di SLP, articolata in due comparti urbanistici denominati BINDE e BULIGA, con una previsione di 208,63 abitanti teorici insediabili (mq. 10.431,75/50 mq/ab);
- a fronte delle capacità edificatorie previste in progetto, la proposta di intervento assicura l'integrale reperimento di una dotazione complessiva di aree a standard pari a mq. 5.583,32, maggiore di mq. 5.528,70 (208,63 ab x 26,5 mq/ab) previsti dalla normativa (di cui: mq. 3.572,08 a verde pubblico, e mq. 2.011,24 a parcheggi);
- il progetto versato in atti comunali assicura, altresì, il reperimento di aree con funzione di verde drenante per complessivi mq. 14.826,07 (in quantitativo, dunque, superiore a quello dovuto, pari a mq. 13.607,40, reperito complessivamente tra le aree a verde degli standard e l'area di perequazione e compensazione, in conformità all'art. 3.2.3 del vigente Regolamento Locale d'Igiene);
- quanto, invece, agli interventi di urbanizzazione del complesso, si dà atto che il progetto versato in atti prevede la realizzazione – con le modalità di cui all'art. 32, comma 1, lettera g), del D.Lgs. 163/2006 - di interventi di urbanizzazione primaria il cui valore complessivo, pari ad € 2.262.807,82 è superiore agli oneri a tale titolo dovuti ammontanti ad € 206.861,60, prevedendosi, conseguentemente, l'integrale scomputo della relativa debenza;
- che le opere di urbanizzazione primarie, che si estendono oltre il perimetro del comparto edificatorio, in particolare la bretella e la rotatoria sulla Via Medolago, verranno realizzate a seguito degli accordi bonari sottoscritti con il Sig. Gian Maria Teli ed i Sig. Taramelli Ercole, Taramelli Danilo, Callerama Chiara e Callerama Lisa, con tutte le spese derivanti da tali cessioni a carico dei proponenti;
- quanto, invece, agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al contributo commisurato al costo di costruzione, gli stessi verranno versati così come previsto dall'articolo 16 del

D.P.R. n. 380 del 2001 e degli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005; Ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis della Legge Regionale n. 12/2005, nel caso di piani attuativi, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data della approvazione medesima;

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 295 del 17.11.2008, prevede che le spese tecniche per la redazione della variante urbanistica (ai sensi e per gli effetti dell'art. 25, primo comma, ultimo alinea della LR 12/2005, ed in conformità a quanto disposto dall'art. 2, comma 2, lettere "A" ed "I" della LR 23/97) di adeguamento e di aggiornamento del vigente Piano dei Servizi, siano a carico dei proponenti la lottizzazione;

Tutto ciò premesso e considerato,

VISTE:

- le disposizioni normative vigenti in materia ed, in particolare:
 - la Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
 - la LR 11 marzo 2005, n. 12;
 - il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, che prevede le seguenti prescrizioni:

- a) il certificato di agibilità potrà essere rilasciato solo dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione;
- b) le reti di smaltimento delle acque nere e bianche, che rimarranno in carico al Comune, dovranno essere realizzate senza l'ausilio di impianti di pompaggio;
- c) tutti i lotti dovranno essere serviti dai sottoservizi per le pubbliche utenze prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- d) le garanzie, da prestare a mezzo fidejussione bancaria od assicurativa senza scadenza, devono essere prestate da un solo operatore per singolo comparto, Binde e Buliga;
- e) in caso di trasferimenti di capacità edificatoria tra lotti diversi, gli stessi dovranno rispettare i limiti di massimo inviluppo previsti dalle norme attuative, ed i proponenti dovranno depositare in Comune gli elaborati grafici e gli atti notarili aggiornati;
- f) l'altezza dei muretti di recinzione (lato strada) dovrà essere di 50 cm in cls e 150 cm di recinzione;
- g) Bisognerà predisporre una ipotesi di planivolumetrico con la "tipologia tipo" delle architetture da inserire nel progetto, con specificazione dei materiali e dei colori;

- h) Predisposizione di un progetto preliminare per l'area feste in località carbonera sulla particella catastale 478;
- i) Realizzare il marciapiede da mt. 1.5 attorno alla rotatoria sulla Via Medolago;
- j) Predisporre un'adeguata relazione per il clima acustico per la verifica della zonizzazione acustica vigente;
- k) acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione della rotatoria alla fine della Via Medolago ed all'acquisizione dell'area necessaria per realizzare il tratto di strada fino al ponte sul Buliga con spese a carico dei lottizzanti;

CONSIDERATO nel contempo che, non comportando la presente deliberazione impegno di spesa o diminuzione di entrate, non è necessario quello in ordine alla regolarità contabile;

SI PROPONE

1. di attuare le previsioni perequative e compensative di cui all'art. 55 bis delle NTA mediante l'adozione di piano urbanistico residenziale denominato "BINDE E BULIGA - dal dimensionamento complessivo pari a mq. 10.431,75, di SLP, ovvero 31.295,25 mc;
2. di dare atto che, il piano urbanistico dovrà essere aggiornato, come da parere del Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, recepire le prescrizioni del Servizio Gestione del Territorio; nel rispetto delle seguenti prescrizioni, che si assumono integralmente in questa sede:
 - a) il certificato di agibilità potrà essere rilasciato solo dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione;
 - b) le reti di smaltimento delle acque nere e bianche, che rimarranno in carico al Comune, dovranno essere realizzate senza l'ausilio di impianti di pompaggio;
 - c) tutti i lotti dovranno essere serviti dai sottoservizi per le pubbliche utenze prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - d) le garanzie, da prestare a mezzo fidejussione bancaria od assicurativa senza scadenza, devono essere prestate da un solo operatore per singolo comparto, Binde e Buliga;
 - e) in caso di trasferimenti di capacità edificatoria tra lotti diversi, gli stessi dovranno rispettare i limiti di massimo inviluppo previsti dalle norme attuative, ed i proponenti dovranno depositare in Comune gli elaborati grafici e gli atti notarili aggiornati;
 - f) l'altezza dei muretti di recinzione (lato strada) dovrà essere di 50 cm in cls e 150 cm di recinzione;
 - g) Bisognerà predisporre una ipotesi di planivolumetrico con la "tipologia tipo" delle architetture da inserire nel progetto, con specificazione dei materiali e dei colori;
 - h) Predisposizione di un progetto preliminare per l'area feste in località carbonera sulla particella catastale 478;
 - i) Realizzare il marciapiede da mt. 1.5 attorno alla rotatoria sulla Via Medolago;

- j) Predisporre un'adeguata relazione per il clima acustico per la verifica della zonizzazione acustica vigente;
 - k) acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione della rotatoria alla fine della Via Medolago ed all'acquisizione dell'area necessaria per realizzare il tratto di strada fino al ponte sul Buliga con spese a carico dei lottizzanti;
3. di disporre che, nelle more delle prescrizioni di cui all'art. 26 della L.R. n. 12/05, si procederà in conformità a quanto disposto dal comma 8 bis dell'art. 25 della L.R. 12/2005 con la procedura di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 23 del 1997;
 4. Di dare atto che le spese tecniche di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 295 del 17.11.2008, per la redazione della variante urbanistica (ai sensi e per gli effetti dell'art. 25, primo comma, ultimo alinea della LR 12/2005, ed in conformità a quanto disposto dall'art. 2, comma 2, lettere "A" ed "I" della LR 23/97) di adeguamento e di aggiornamento del vigente Piano dei Servizi, verranno versate dai proponenti alla sottoscrizione degli atti convenzionali;
 5. Di dare mandato al Responsabile del Settore per tutti gli adempimenti conseguenti alla definizione del presente atto.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Arch. Alberto Nicolò, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Gestione del territorio esprime sulla presente proposta di deliberazione, in ordine alla sola regolarità tecnica e per quanto di propria competenza, il proprio parere favorevole ai sensi dell'art. 49 – 1° comma del D. Lgs 267/00.

Terno d'Isola, il 02/07/2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO
F.to Arch. Alberto Nicolò

SPAZIO ANNULLATO



ALLEGATO

SPAZIO ANNULLATO

Letto, confermato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE
AVV. CORRADO CENTURELLI**

**IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. SSA MARIA G. FAZIO**

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio del Comune ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Terno d'Isola, il 23.07.2010

**IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. SSA MARIA G. FAZIO**

ESTREMI DI ESECUTIVITA'

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U. – D. Lgs. 267/2000.

Terno d'Isola, il

**IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. SSA MARIA G. FAZIO**
