

## Consiglio Comunale n. 5 del 10/03/2025

# VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: **Adozione del Piano Attuativo in variante al P.G.T. dell'Ambito di Trasformazione Tsm**

L'anno 2025, addì dieci, del mese di Marzo alle ore 20:50, in Cesate presso la **Sala Consiliare**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione di decisione.

Sono intervenuti **Il Sindaco** Roberto Vumbaca e i Signori Consiglieri:

Cognome e Nome	Pres/Assente	Cognome e Nome	Pres/Assente
VUMBACA ROBERTO	Presente	TIENGO ROBERTO	Presente
CRIPPA YLENIA	Presente	MARZANO ILARIA NICOLETTA	Presente
GALLI MARCO	Presente	LEVI JESSICA	Presente
GUALANDI WALTER OTELLO	Presente	BONDARDO MICHELA	Presente
GIUSSANI PATRIZIA	Presente	DELLA ROVERE ROBERTO	Presente
UGGERI LUCIA ROBERTA	Presente	D'ANGELO LAURA	Presente
BORRONI GIANANTONIO	Presente	MOTTA LUIGI	Presente
LATTANZIO VITTORIO	Presente	CAGNA DANIELA MARIA GIUSTINA	Presente
AIRAGHI EDOARDO CARLO MARIA	Presente		

Presenti: **17** Assenti: **0**

Partecipa il Vice Segretario, Dott.ssa Paola Vernaleone.

Il Sindaco Roberto Vumbaca, assume la Presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento iscritto, fra gli altri, all'ordine del giorno e di cui in appresso.

Oggetto: **Adozione del Piano Attuativo in variante al P.G.T. dell'Ambito di Trasformazione Tsm**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la proposta di deliberazione n. 5 avente l'oggetto sopra riportato;

Sentita la relazione del Presidente Roberto Vumbaca;

Visti gli allegati pareri espressi sulla proposta ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Udita la discussione, risultante dalla registrazione digitale, trascritta ed allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

La votazione, espressa con le modalità e le forme di legge, dà il seguente risultato:

Presenti e votanti n. 17 Consiglieri;

Con voti favorevoli n. 12 (Vumbaca, Crippa, Galli, Gualandi, Giussani, Uggeri, Borroni, Lattanzio, Airaghi, Tiengo, Marzano e Levi) –, contrari n.//, astenuti n. 5 (Bondardo, Della Rovere, Motta, D'Angelo e Cagna).

## **DELIBERA**

di approvare la proposta in premessa indicata e a seguito riportata;

Indi,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con successiva votazione resa per alzata di mano, considerata l'urgenza, presenti e votanti n. 17 Consiglieri, con voti favorevoli n. 12 (Vumbaca, Crippa, Galli, Gualandi, Giussani, Uggeri, Borroni, Lattanzio, Airaghi, Tiengo, Marzano e Levi) –, contrari n.//, astenuti n. 5 (Bondardo, Della Rovere, Motta, D'Angelo e Cagna).

## **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Oggetto: **Adozione del Piano Attuativo in variante al P.G.T. dell'Ambito di Trasformazione Tsm**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso:

- che il Comune di Cesate è dotato di Piano di Governo del Territorio (più avanti denominato P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 21.07.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 40 Serie Inserzioni e Concorsi del 06.10.2010, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 10.07.2013 pubblicato sul B.U.R.L. n. 47 Serie Avvisi e Concorsi del 20.11.2013, variato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 20.02.2017 pubblicata sul B.U.R.L. n. 18 Serie Avvisi e Concorsi del 03.05.2017, variato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 29.02.2024 pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 Serie Avvisi e Concorsi del 05.06.2024;
- che la Società Orchidea S.r.l. (più avanti denominata Lottizzante) è promissaria acquirente dell'area attualmente identificata nel Catasto Terreni del Comune di Cesate al foglio n. 8, mappale n. 191 ed è proprietaria delle aree attualmente identificate nel Catasto Terreni del Comune di Cesate al foglio n. 8, mappale n. 323 ed al foglio n. 9 mappali nn. 9, 374, 434, 1178;
- che parte delle aree sopra descritte ricadono per il P.G.T. vigente in Ambito di Trasformazione denominato Tsm di cui alla scheda urbanistica di dettaglio inserita nella Relazione al Documento di Piano (DDP.03) ed in particolare:
  - parte dell'area individuata al foglio n. 8, mappale n. 191;
  - l'area individuata al foglio n. 8, mappale n. 323, per intero;
  - parte dell'area individuata al foglio n. 9, mappale n. 1178;
  - parte dell'area individuata al foglio n. 9, mappale n. 9;
- che parte delle aree sopra descritte, non ricadenti in Ambito di Trasformazione Tsm, ricadono per il P.G.T. vigente in Ambito 15 – Aree non soggette a trasformazione urbanistica di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole e soggette a fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole e in particolare:
  - restante parte dell'area individuata al foglio n. 8, mappale n. 191;
  - restante parte dell'area individuata al foglio n. 9, mappale n. 1178;
  - restante parte dell'area individuata al foglio n. 9, mappale n. 9;

- l'area individuata al foglio n. 9, mappale n. 374, per intero;
- l'area individuata al foglio n. 9, mappale n. 434, per intero;
- che l'Ambito di Trasformazione urbanistica Tsm da scheda urbanistica è contraddistinto con i seguenti parametri urbanistici:
  - superficie territoriale ST 5.300,00 mq (cinquemilatrecento,00);
  - superficie lorda SL 400,00 mq (quattrocento,00);
  - indice territoriale IT 0,08 mq/mq;
  - indice fondiario IF 0,08 mq/mq;
  - indice di copertura IC 50%;
  - indice di permeabilità IPF 20%;
  - altezza massima inferiore o uguale a mt 10,00;
  - attrezzature pubbliche dovute da reperire all'esterno dell'ambito mq 45,00;
  - superfici stradali interne all'ambito di trasformazione mq 430,00;
  - classe di fattibilità geologica 2;
  - capacità insediativa prevista 5 ut;
  - destinazione d'uso principale GF 4,4;
  - destinazioni d'uso non ammesse GF 1, GF 2, GF 3, GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3;

Preso atto:

- che è intenzione del Lottizzante provvedere all'urbanizzazione ed all'edificazione dell'Ambito di Trasformazione Tsm principalmente per la realizzazione di un impianto di distribuzione ed autotrazione con annesso strutture accessorie di servizio alla mobilità e che a tal fine ha presentato al Comune di Cesate in data 13.07.2024 prot. n. 0011976, e successive integrazioni, la proposta di Piano Attuativo predisposta a firma dell'Arch. Mario Cassinelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 884, per lottizzare e costruire, con l'osservanza rigorosa e secondo le previsioni tutte contenute nel Regolamento Edilizio vigente e negli strumenti urbanistici vigenti e adottati e ai sensi e per gli effetti dell'art. n. 8 della L. n. 765/67 e ss.mm.ii. e della L.R. n. 12/05 e ss.mm.ii. secondo il disposto della vigente disciplina legislativa in materia;
- che in sede istruttoria l'Amministrazione Comunale in accordo con il Lottizzante ha ravvisato la necessità di realizzare la porzione di strada prevista dal P.G.T. nell'estremo sud dell'Ambito di Trasformazione Tsm ulteriormente a sud al fine di evitare la realizzazione di un incrocio viabilistico pericoloso con le vie Adige e Trebbia sfalsando gli assi della via Trebbia e del nuovo tratto stradale con la conseguenza di dover procedere ad approvare la

- proposta di Piano Attuativo in variante, seppur semplificata, al vigente Piano di Governo del Territorio;
- che è volontà del Lottizzante in accordo con l'Amministrazione Comunale dotare la zona di intervento di maggiori aree a standard rispetto a quelle previste dal P.G.T. vigente, senza che il Lottizzante nulla chieda all'Amministrazione Comunale per tali maggiori cessioni mettendo a disposizione e cedendo parte delle aree di sua proprietà sopra citate e site in area non soggetta a trasformazione urbanistica e soggetta a fascia di rispetto cimiteriale con la conseguenza di dover procedere ad approvare la proposta di Piano Attuativo in variante, seppur semplificata, al vigente Piano di Governo del Territorio;
  - che in sede istruttoria, ai sensi dell'art. 22 della Relazione del Documento di Piano che consente in sede di approvazione del Piano Attuativo modifiche della perimetrazione dell'ambito che non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento qualora il Comune in sede di verifica della proposta le ritenga utili a conseguire la maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, si è ritenuto opportuno procedere a modificare la perimetrazione dell'ambito
    - in direzione est per ricomprendere interamente l'area identificata al foglio n. 8 mappale n. 181 in quanto la corretta sovrapposizione catastale rileva una esigua striscia residuale non ricompresa originariamente nell'ambito per puro errore materiale (circa 276 mq pari circa al 5% della superficie territoriale originaria);
    - in direzione nord-est escludendo dall'Ambito di Trasformazione l'esigua area individuata al foglio n. 8 mappale n. 189 in quanto di fatto non necessaria per la realizzazione della rampa di uscita su via Alessandro Scarlatti originariamente ipotizzata in sede di predisposizione degli atti del P.G.T. (circa 100 mq pari circa a meno del 2% della superficie territoriale originaria);
  - che per tutte le modifiche sopra riportate la nuova superficie territoriale ST dell'Ambito di trasformazione Tsm è definita in mq 5.930,61 come risulta dal rilievo strumentale eseguito dall'Arch. Mario Cassinelli;
  - che la proposta di Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati progettuali:
    - Richiesta approvazione Piano Attuativo;
    - Allegato A.00 – Esame impatto paesistico;
    - Allegato A.01 – Inquadramento territoriale;
    - Allegato A.02 – Documentazione fotografica;
    - Allegato A.03 - Relazione illustrativa;
    - Allegato A.04 – Relazione opere in cessione;
    - Allegato A.05 – Computo metrico estimativo;
    - Allegato A.06 – Dichiarazioni;

- Allegato A.07 – Schema Convenzione urbanistica;
  - Allegato A.08 - Visure catastali;
  - Allegato A.09 – Atti;
  - Allegato A.10 – Relazione geologica e geotecnica;
  - Allegato A.11 – Progetto invarianza idraulica;
  - Allegato A.12 - Quadro economico;
  - Allegato A.13 - Elenco prezzi;
  - Allegato A.14 – Impegnativa Pareri Enti;
  - Allegato A.15 – Relazione previsionale impatto clima acustico;
  - Allegato A.16 – Progetto illuminotecnico;
  - Tavola 00.00 – Estratti;
  - Tavola 01.01 – Rilievo topografico Planimetria;
  - Tavola 01.02 – Rilievo topografico Profili;
  - Tavola 02.01 – Individuazione proprietà catastali;
  - Tavola 02.02 – Dimostrazioni analitiche proprietà catastali;
  - Tavola 03.01 – Planimetria di progetto;
  - Tavola 03.02 – Profili di progetto;
  - Tavola 04.01 – Verifiche planivolumetriche;
  - Tavola 04.02 – Verifiche planivolumetriche;
  - Tavola 05.01 – Reti – Illuminazione pubblica;
  - Tavola 05.02 – Reti - Fognatura;
  - Tavola 06.01 – Profili;
  - Tavola 06.02 – Planimetria segnaletica stradale;
- che in data 26.09.2024 la Commissione per il Paesaggio istituita presso il Parco delle Groane, ha emesso parere favorevole sull'ipotesi progettuale;
  - che in data 03.02.2025 ed in data 05.03.2025 la proposta progettuale è stata sottoposta all'esame della Commissione Urbanistica;
  - che in data 24.02.2025 il Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. n. 49 del D. Lgs. n. 267/00 e ss.mm.ii.;
  - che in data 25.02.2025 il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Pulizia e Manutenzione del Territorio ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. n. 49 del D. Lgs. n. 267/00 e ss.mm.ii.;
  - che in data 24.02.2025 il Comandante della Polizia Locale di Cesate ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. n. 49 del D. Lgs. n. 267/00 e ss.mm.ii.;

- che sull’area esterna all’ambito di trasformazione ma di interesse dell’ambito grava la fascia di rispetto cimiteriale ma che le opere in progetto sull’area sono ammissibili ai sensi della vigente normativa configurandosi quali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- che il Lottizzante è promissario acquirente delle aree esterne all’area perimetrata di Piano Attuativo, area di perequazione, attualmente identificate nel Catasto Terreni del Comune di Cesate al foglio 9 mappale 1209 in forza del preliminare del 03.12.2024;
- che è intenzione del Lottizzante cedere la sopracitata area di perequazione all’Amministrazione Comunale al fine di ottemperare a quanto previsto dal suddetto Piano Attuativo Ambito di Trasformazione Tsm per quanto concerne le “attrezzature da reperire all’esterno dell’Ambito di Trasformazione”;

Preso atto altresì:

- che la proposta di Piano Attuativo comporta la modifica delle previsioni di P.G.T. consistenti della ripermetrazione dell’Ambito di Trasformazione Tsm e nella ripermetrazione dell’Ambito non soggetto a trasformazione con inserimento nel Piano dei Servizi del nuovo parcheggio e della corretta posizione del nuovo tratto stradale di via Claudio Monteverdi;
- che la proposta di Piano Attuativo in riferimento alla L.R. n. 31/2014 sul consumo di suolo interessa quasi esclusivamente superfici già urbanizzate ad eccezione di una piccola porzione del tratto terminale della via Claudio Monteverdi di circa 170 mq che comporta la riduzione dell’area verde prevista all’interno del perimetro del Tr 9, riduzione che non incide sul rispetto delle soglie di consumo di suolo comunale e sarà comunque riportata nelle Carta del Consumo di suolo del P.G.T. e considerata ai fini della misurazione del consumo di suolo alla scala comunale e del monitoraggio del consumo di suolo regionale e provinciale;

Visto lo schema di convenzione allegato alla proposta di Piano Attuativo che prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- realizzazione del tratto stradale costituente la porzione terminale della via Claudio Monteverdi;
- realizzazione del completamento della pista ciclopedonale già realizzata ed in corso di realizzazione da parte degli Ambiti di Trasformazione Tm 1 e Tr 9 e realizzazione del tratto terminale della pista ciclopedonale della via Claudio Monteverdi;

- realizzazione di un nuovo parcheggio e relativa corsia di manovra al confine est dell’Ambito di Trasformazione Tr 9;
- realizzazione dell’estensione della rete di smaltimento delle acque meteoriche e della rete di illuminazione pubblica;

Dato atto che:

- il presente provvedimento sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Cesate nella sezione “Amministrazione Trasparente”, ai sensi dell’art. 39 del D.Lgs.n . 33/2013, condizione questa indispensabile ai fini dell’efficacia dell’atto stesso;
- ai sensi dell’art. n. 14 comma 5 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., ai piani attuativi in variante si applicano le disposizioni dell’art. n. 13 commi da 4 a 12 della medesima Legge;

Dato atto altresì che dal presente provvedimento derivano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio del Comune ai sensi dell’art. 49 del Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n. 627/2000 e ss.mm.ii., poiché sono previste:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per un valore complessivo attualmente stimato in Euro 376.813,71, cifra superiore all’importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti e che pertanto vengono completamente scomputati;
- la cessione gratuita al Comune delle aree del valore inventariale al momento stimato in Euro 15.737,94;

Visti:

- l’art. n. 42 comma 2 lette b) del D.Lgs. n. 267/2000;
- l’art. n. 13 della L.R. n. 12/05 e ss.mm.ii.;

## **DELIBERA**

Per le motivazioni espresse in premessa:

1. di adottare, ai sensi dell’art. n. 14, commi 1 e 5, della L.R. n. 12/05 e ss.mm.ii. e per le motivazioni di cui in premessa, il Piano Attuativo in variante al P.G.T. vigente, relativo

all'Ambito di Trasformazione Tsm, quale risulta dai seguenti atti ed elaborati, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale:

- Richiesta approvazione Piano Attuativo;
- Allegato A.00 – Esame impatto paesistico;
- Allegato A.01 – Inquadramento territoriale;
- Allegato A.02 – Documentazione fotografica;
- Allegato A.03 - Relazione illustrativa;
- Allegato A.04 – Relazione opere in cessione;
- Allegato A.05 – Computo metrico estimativo;
- Allegato A.06 – Dichiarazioni;
- Allegato A.07 – Schema Convenzione urbanistica;
- Allegato A.08 - Visure catastali;
- Allegato A.09 – Atti;
- Allegato A.10 – Relazione geologica e geotecnica;
- Allegato A.11 – Progetto invarianza idraulica;
- Allegato A.12 - Quadro economico;
- Allegato A.13 - Elenco prezzi;
- Allegato A.14 – Impegnativa Pareri Enti;
- Allegato A.15 – Relazione previsionale impatto clima acustico;
- Allegato A.16 – Progetto illuminotecnico;
- Tavola 00.00 – Estratti;
- Tavola 01.01 – Rilievo topografico Planimetria;
- Tavola 01.02 – Rilievo topografico Profili;
- Tavola 02.01 – Individuazione proprietà catastali;
- Tavola 02.02 – Dimostrazioni analitiche proprietà catastali;
- Tavola 03.01 – Planimetria di progetto;
- Tavola 03.02 – Profili di progetto;
- Tavola 04.01 – Verifiche planivolumetriche;
- Tavola 04.02 – Verifiche planivolumetriche;
- Tavola 05.01 – Reti – Illuminazione pubblica;
- Tavola 05.02 – Reti - Fognatura;
- Tavola 06.01 – Profili;
- Tavola 06.02 – Planimetria segnaletica stradale;

2. di dare atto

- che la presente deliberazione e i suoi allegati saranno depositati, ai sensi dell’art. n. 13 comma 4 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., presso il Servizio Territorio e Ambiente per un periodo continuativo di 30 giorni ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi 30 giorni e che di tale deposito verrà data comunicazione al pubblico mediante avviso pubblicato all’albo pretorio online;
  - che gli atti del Piano Attuativo in variante al P.G.T. seguiranno la procedura di approvazione degli atti costituenti il P.G.T. ai sensi dell’art. n. 13 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.;
  - che nel periodo intercorrente tra l’adozione e la pubblicazione dell’avviso di approvazione degli atti del Piano Attuativo in variante al P.G.T. si applicheranno le misure di salvaguardia previste dall’art. n. 13 comma 12 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.;
  - che la documentazione costituente il Piano Attuativo in oggetto in variante al P.G.T. sarà trasmessa ai seguenti Enti:
    - i. Città Metropolitana di Milano;
    - ii. Regione Lombardia;
    - iii. ATS di Milano;
    - iv. ARPA – Dipartimento di Milano;
  - che il presente provvedimento e i suoi allegati, dopo la sua approvazione, saranno pubblicati ai sensi dell’art. n. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii., sul sito web del Comune – Sezione Amministrazione Trasparente;
3. di dichiarare con successiva, separata ed unanime votazione, per alzata di mano, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. n. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Letto, approvato e sottoscritto:

**Il Sindaco**  
**Roberto Vumbaca**  
sottoscritto digitalmente

**Il Vice Segretario**  
**Dott.ssa Paola Vernaleone**  
sottoscritto digitalmente

---