

Programma Integrato di Intervento presentato dalla Soc. Prefabbricato Moioli s.p.a. in data 04.04.2012 prot.2660

Testo descrittivo sulla:

morfo-tipologia del progetto:

La proposta di Piano Integrato di cui all'oggetto prevede la realizzazione in comune di Brusaporto di complessi produttivi-terziari-commerciali .

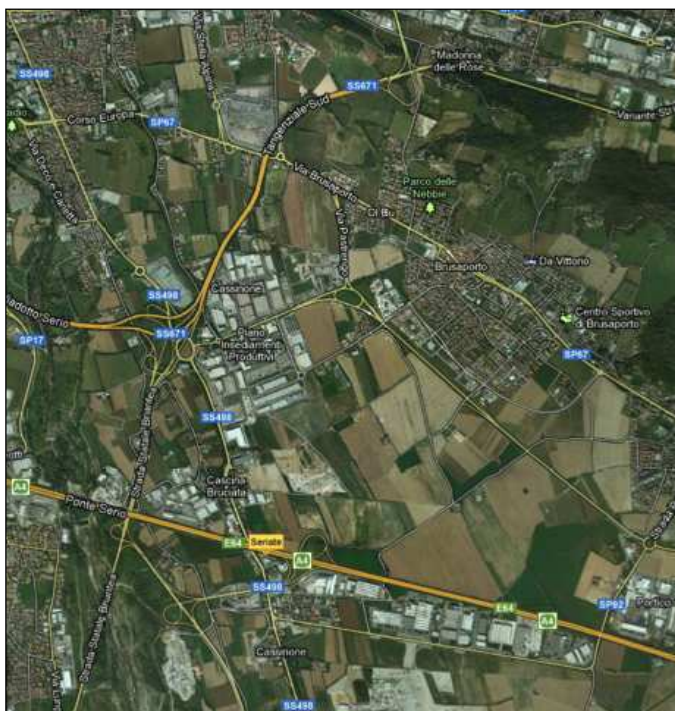
L'area oggetto dell'intervento, avente estensione territoriale di mq. 15.620,00 è contraddistinta al catasto di Brusaporto con la seguente consistenza : foglio 9 mappali nn. 4779 - 4783 - 283

Parimenti, si conferma che l'ambito oggetto della proposta di intervento non è gravato da vincoli o da preesistenze di carattere paesistico-ambientale, nè risulta essere inserito o conterminare ad aree ricomprese nel perimetro di parchi nè in zone SIC o ZPS

Inoltre si da atto degli avvenuti adempimenti autorizzativi in merito al tavolo interistituzionale con la provincia di Bergamo ed alla conferenza dei servizi effettuata in data 31 luglio 2012 con esito positivo

INQUADRAMENTO TERRITORIALE NEL COMUNE DI BRUSAPORTO

Il territorio comunale di Brusaporto è sito nella parte meridionale della provincia di Bergamo a circa 8 chilometri dal capoluogo



Il centro abitato si colloca per la maggior parte nella zona sud occidentale del territorio delimitato ad ovest dal territorio del comune di Bagnatica, a sud dal territorio del comune di Seriate ed a nord dal comune di Albano S. Alessandro

Il territorio è caratterizzato da una prevalente vocazione residenziale con presenze produttive in prevalenza poste in area a confine con il comune di Seriate

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

- Descrizione del comparto

In particolare il progetto di P.I.I. prevede la realizzazione di edifici per una superficie coperta di mq. 6.900 ed una superficie lorda produttiva pari a mq. 10.500

L'ipotesi di intervento prevede la realizzazione di due fabbricati con andamento parallelo alla via Bolgara e separati tra loro da un'area adibita a strada e parcheggi.

Gli edifici potranno essere frazionati in unità minime secondo le esigenze dei fruitori finali

Oltre alla monetizzazione degli standard la proponente cede, debitamente attrezzate le seguenti aree adiacenti / interne al comparto



Opere di viabilità e marciapiedi	mq.	316,00
Per spazi di verde pubblico	mq.	150,00
Per pista ciclabile	mq.	300,00
per una superficie totale di	mq.	766,00

parcheggio pubblico posto all'interno del comparto di superficie pari a mq. 1105,00

E' prevista la realizzazione diretta a carico degli attuatori privati delle seguenti opere di urbanizzazione primaria :

- Realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale in fregio alla via Bolgara
- Realizzazione di un tratto di viabilità a sud della via Bolgara
- Realizzazione di opere a verde
- Realizzazione di cabina di riduzione enel per il nuovo comparto

Specifiche esigenze di infrastrutture e servizi

L'area oggetto di PII risulta ubicata nel quadrante occidentale del territorio comunale, in contesto che, grazie anche all'ottimale livello di accessibilità in rapporto alla maglia viabilistica sovracomunale e comunale si presta ottimamente ad ospitare l'intervento proposto.

Il comparto interessato è costituito da un'area avente una superficie territoriale di mq. 15.620,00 localizzata nel quadrante occidentale del territorio comunale, ovvero in un contesto che, ancorchè urbanizzato ed ottimamente correlato al sistema viabilistico principale, presenta caratteri di marginalità e sottoutilizzazione funzionale, in rapporto ai quali la proposta di intervento costituisce occasione di riqualificazione e di complessiva valorizzazione.

Ciò posto si rileva che il sito in esame è delimitato :

- a nord dalla strada comunale denominata via S. Domenico e da insediamenti produttivi esistenti
- a sud ed a est da aree libere
- a ovest dalla strada comunale denominata via Bolgara e da insediamenti produttivi esistenti

Dal punto di vista morfologico il terreno ha un andamento sostanzialmente pianeggiante con lieve degrado lungo la direttrice nord-sud ed è attualmente libero da edificazioni

Oltre a ciò, si da atto che il programma integrato oggetto di istanza è corredato dalla previsione di interventi urbanizzativi, nonchè da una dotazione di standard idonei ad assicurare la piena compatibilità e sostenibilità dell'iniziativa.

Indicazione della tipologia di strumento attuativo

Lo strumento attuativo il Programma integrato di Intervento di cui all'art 87 e seguenti della L.R. 12/2005.

L'attuazione è regolata da una convenzione in cui l'attuatore si impegna :

alla monetizzazione degli standard:

alla cessione, debitamente attrezzate delle seguenti aree adiacenti / interne al comparto

Opere di viabilità e marciapiedi	mq.	316,00
Per spazi di verde pubblico	mq.	150,00
Per pista ciclabile	mq.	300,00

mq. 766,00

è prevista inoltre la realizzazione diretta a carico degli attuatori privati delle seguenti opere di urbanizzazione primaria :

- Realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale in fregio alla via Bolgara
- Realizzazione di un tratto di viabilità a sud della via Bolgara
- Realizzazione di opere a verde
- Realizzazione di cabina di riduzione enel per il nuovo comparto

Criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale

L'inserimento ambientale è garantito dalla realizzazione di una zona filtro a verde profonda lungo il perimetro est del comparto orientata verso il versante agricolo e residenziale .

La barriera a verde, condivisa dall'A.S.L. e dalla Provincia durante le varie riunioni intercorse, deve essere costituita da essenze sempreverdi, a pronto effetto e costituire una barriera, oltre che visiva anche efficiente rispetto all'impatto acustico eventualmente derivante dalla attività produttiva del comparto.

Comunque lungo tutto il perimetro del comparto si prevede la collocazione di essenze arboree integrate nel sistema ciclopedonale in parte esistente ed in parte previsto di nuova realizzazione col progetto di Programma Integrato.

Criteri di negoziazione (criteri di perequazione urbanistica, tipo di perequazione)

Il programma, regolato da convenzione urbanistica prevede:

la monetizzazione di mq. 1500,00 di standard urbanistici;

la monetizzaazione di €. 151.000,00 a disposizione dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di standard di qualità sul territorio;

la cessione di mq. 766,00 per opere di urbanizzazione;

la cessione di un parcheggio di mq. 1.105,00.

Parametri efficienza energetica

Nel rispetto dei parametri di legge e degli atti del Programma depositati, almeno il 50% dei consumi di acqua calda e di energia elettrica sono prodotti mediante l'istallazioni fonti di energia rinnovabile.

Norme di salvaguardia

La normativa di riferimento sul comparto, con il Programma Integrato, sarà quella delle zone produttive con le seguenti indicazioni:

Caratteristiche edificatorie

- Superficie comparto mq. 15.620,00
- Superficie coperta definita mq. 6.900,00
- Superficie lorda di pavimento mq. 10.500,00
- Altezza intradosso tegolo di copertura mt. 12,00
- Realizzazione di barriera verde come da indicazione del tavolo interistituzionale della provincia di Bergamo giusta deliberazione di giunta provinciale n. 293 in data 06-08-2012

Destinazioni d'uso principali

- Produttiva mq. 10.000,00
- terziaria /commerciale
- commerciale all'ingrosso mq. 500,00

oltre le possibilità

previste dal P.G.T.

Piani interrati (ove non elencato si fa riferimento all'art 27 comma 8 del P.d.R.)

- magazzini/deposito consentiti non partecipano al calcolo della s.c. e s.l.p.
- autorimesse, aree a parcheggio consentiti non partecipano al calcolo della s.c. e s.l.p.

- spazi per impianti tecnologici consentiti non partecipano al calcolo della s.c e s.l.p.

Sistemazioni esterne

- carico urbanistico/parcheggi individuato, con la possibilità di diversa collocazione all'interno del comparto ed in conformità al P.G.T. vigente al momento della realizzazione edifici
- recinzioni:muro in c.a. con soprastante barriera metallica zincata .sono possibili reinzioni di separazione tra lotti per eventuali unità minime in conformità al visto VV.F. se dovuto
- piazzali-parcheggi asfaltatura / c.l.s. /erbablok
- accessi al comparto di P.I.I. dalle vie S. Domenico e Bolgara n. 05

Tempi di attuazione dell'intervento

- durata del piano integrato anni 10 dalla registrazione dell'atto convenzionale
- attuazione interventi previsti possibilità di attuazione a comparti

Quota 0,00 di progetto in corrispondenza accesso 3 + 232,00