

CAPO III / 1 TERRITORI SOGGETTI A RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA

9. Ambiti di Trasformazione

- 9.1 L'attuazione degli ambiti di trasformazione principale AT1, AT2, individuati dal Documento di Piano, avviene in riferimento a quanto previsto dall'art. 12 della LR 12/05, è disciplinata con riferimento diretto al Documento di Piano e può, motivatamente, avvenire anche con modalità differenti da quanto in esso previsto.
- 9.2 In caso di attuazione differente, il Piano Attuativo proposto dovrà evidenziare le variazioni rispetto al Documento di Piano e dimostrare il carattere migliorativo della nuova proposta. Qualora le modifiche riguardino una diversa definizione delle aree riconosciute con vocazione edificatoria dal Documento di Piano, il nuovo assetto proposto dovrà palesare sia la capacità di configurazione di un paesaggio urbano di maggior pregio che il miglioramento del saldo ambientale previsto.
- 9.3 Per una migliore compartecipazione degli operatori privati al perseguimento degli obiettivi di Piano, e per un efficiente ed ordinato sviluppo della progettazione degli ambiti di trasformazione, è auspicata la preventiva redazione di un atto preliminare al Piano Attuativo, contenente l'illustrazione dello schema insediativo proposto ed i principali parametri dell'intervento, da assoggettare ad un'espressione preventiva della giunta comunale.
- 9.4 Le proposte di Piano Attuativo potranno riguardare anche parti dell'ambito di trasformazione interessato, purché coerenti con le modalità di attuazione previste dal Documento di Piano. In questo caso dovranno comunque essere corredate da un planivolumetrico esteso all'intero ambito a dimostrazione dell'integrazione della proposta nell'assetto complessivo dell'area e della fattibilità dell'intera trasformazione.
- 9.5 Qualora l'attuazione dell'ambito di intervento avvenga per parti, ed il proponente dimostri l'impraticabilità dell'acquisizione, all'interno del comparto, a valore stabilito dal Documento di Piano, dei diritti edificatori necessari per la sua attuazione, i diritti edificatori verranno acquisiti tra quelli a disposizione dell'Amministrazione Comunale nell'ambito delle sue specifiche disponibilità anche esterne all'ambito di trasformazione, fatta salva, per la stessa, la possibilità di autorizzare la cessione di diritti da altre aree private.
- 9.6 L'attuazione di parti degli ambiti di trasformazione che comporti esclusivamente la cessione delle aree per dotazioni pubbliche mediante la contemporanea cessione dei diritti edificatori dell'area, o anche la mera cessione di diritti edificatori, qualora la parte edificabile dell'ambito di trasformazione sia già stata integralmente assoggettata a Piano Attuativo, e questo sia già approvato e convenzionato, avviene con procedure dirette senza la necessità di ulteriori piani attuativi.
- 9.7 Il Piano attuativo deve essere redatto per un carico insediativo compreso tra il minimo ed il massimo previsto nella specifica scheda del Documento di Piano. Nel caso i diritti edificatori residenti nell'ambito, eventualmente corretti con i coefficienti di cui al punto 5.1.2 del Documento di Piano, non siano sufficienti a raggiungere l'edificabilità minima prevista, per l'attuazione dello stesso occorre l'acquisizione di diritti edificatori fino al raggiungimento di tale valore.
- 9.8 Con riferimento all'appendice n°1 del Piano dei Servizi si determinano le dotazioni territoriali necessarie per la realizzazione dell'intervento. I parcheggi così determinati sono interamente da realizzare all'interno dell'ambito. Nel caso di ambiti di trasformazione esterni al perimetro del centro abitato si applica la maggiorazione di calcolo delle dotazioni civiche prevista dall'art. 1.3.d dell'appendice 1 del Piano dei Servizi.
- 9.9 Le aree per dotazioni civiche, se dovute in misura superiore a quelle effettivamente previste dalla scheda d'ambito, o dal progetto planivolumetrico qualora motivatamente se ne discosti, vengono

monetizzate in relazione ai valori previsti dal Documento di Piano, considerando per esse il valore di una teorica vocazione edificatoria pari a 0,05 mq di SLP x ogni mq di area, oltre il valore dell'area stessa previsto dal Documento di Piano. Nel caso invece siano dovute in misura inferiore a quelle individuate dalla scheda d'ambito, la loro differenza, viene valorizzata nelle modalità precedentemente esposte, ma al netto dei diritti edificatori eventualmente utilizzati, e detratta dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti o conguagliata con eventuali diritti edificatori che fosse necessario acquisire.

- 9.10 Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la realizzazione dell'ambito sono sempre da realizzarsi integralmente. Il loro valore può essere detratto dagli oneri di urbanizzazione dovuti. Nel caso il loro valore sia superiore a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione primaria, l'eccedenza non può essere portata in detrazione agli oneri di urbanizzazione secondaria

2.7 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Quando in parti del territorio si ritiene opportuno raggiungere obiettivi complessi mediante un riassetto coordinato del sistema insediativo locale, da attuarsi mediante strumenti di progettazione unitari, il Documento di Piano li individua come AMBITI di TRASFORMAZIONE. Per essi fornisce gli indirizzi e le prestazioni di massima al fine di indirizzare i successivi strumenti attuativi.

A Gorlago vengono individuati due ambiti di trasformazione, uno di rilevanti dimensioni denominato NUOVO INGRESSO NORD OVEST (AT1), ed il secondo di minore calibro denominato CONSOLIDAMENTO DI VIA DON BONETTI (AT2).

Le caratteristiche, gli obiettivi, le prestazioni attese ed i principali parametri urbanistici di tali ambiti sono definiti nelle specifiche schede seguenti.

2.7.1 *Modalità attuative degli ambiti di trasformazione*

L'attuazione degli ambiti di trasformazione AT1 e AT2 avviene mediante Piano Attuativo redatto in riferimento a quanto previsto dall'art. 12 della LR 12/05, per il raggiungimento sia degli obiettivi generali del Documento di Piano che degli obiettivi specifici indicati nella sua specifica scheda.

Gli obiettivi specifici sono costituiti dalle finalità e dalle prestazioni attese.

Il progetto di piano attuativo proposto dovrà riguardare l'intero ambito ed esplicitare, sia negli elaborati grafici, che negli articolati delle convenzioni, le modalità deputate al perseguimento di tali risultati, ritenuti condizione inderogabile per la coerenza del piano attuativo al Documento di Piano.

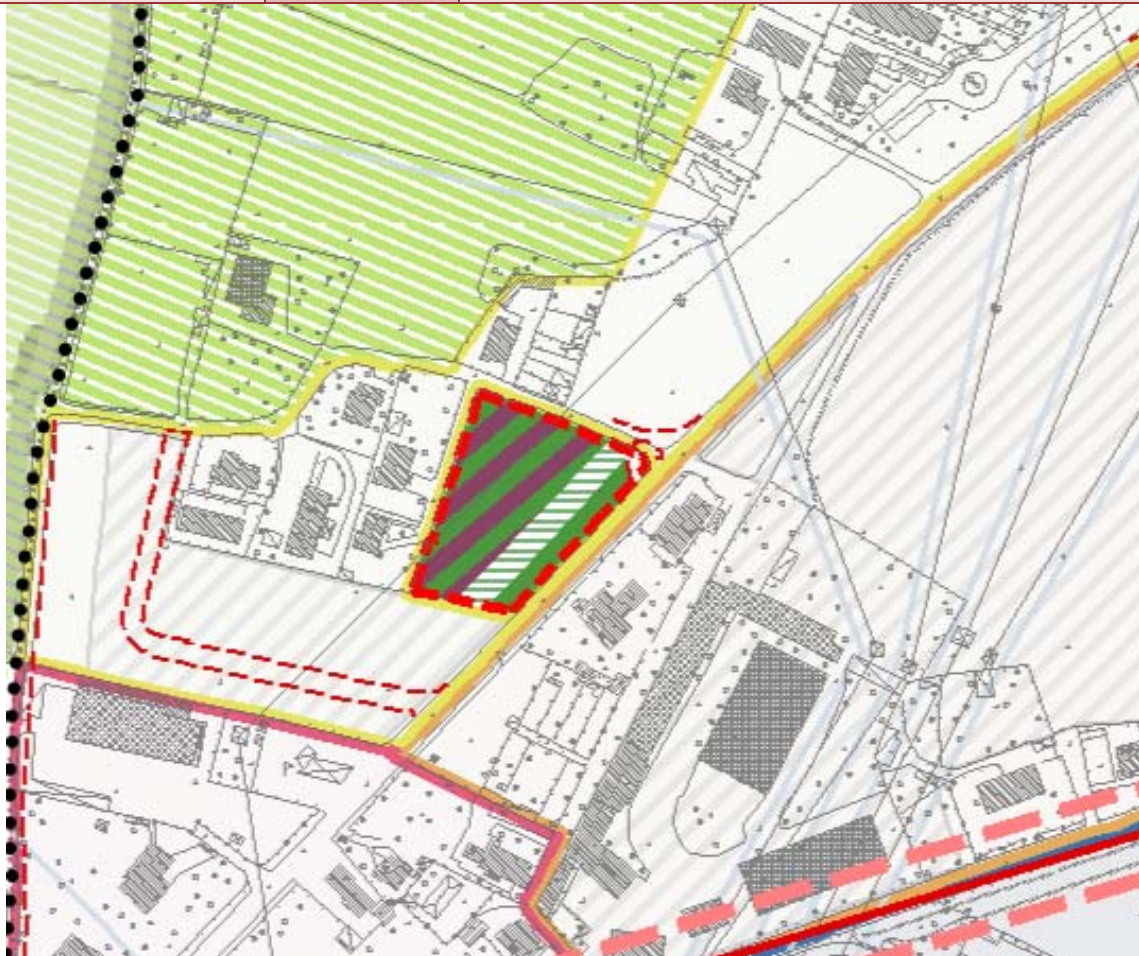
Nella relazione di Piano Attuativo e nella sua specifica Valutazione Ambientale Strategica, quando necessaria, dovranno essere evidenziate, oltre che i caratteri di coerenza interna e rispetto al contesto, le modalità di ottenimento delle "prestazioni attese" indicate dalla scheda.

La ripartizione tra aree pubbliche e private proposta nella specifica scheda ha valore di puro riferimento per l'esplicitazione degli obiettivi di Piano e deve essere sviluppata in dettaglio mediante la predisposizione progettuale del Piano Attuativo che ha facoltà di modificarne gli assetti per un più efficace raggiungimento degli obiettivi specifici dell'Ambito.

Il Piano attuativo può anche proporre limitate e motivate variazioni del perimetro dell'ambito, purché esse risultino coerenti con gli obiettivi generali del Documento di Piano e con gli obiettivi specifici che esso assegna all'ambito di trasformazione.

Laddove la scheda d'ambito permette la possibilità di attuazione mediante Unità Minima di Intervento (UMI), la sua estensione non è predeterminata e può essere oggetto di proposta specifica da parte del proponente. In questo caso la proposta deve essere preceduta da un progetto di planivolumetrico di massima esteso all'intero ambito di trasformazione, anche proposto da parte di un singolo attuatore, che delinea, schematicamente, un possibile assetto dell'intera area dell'ambito, e che dimostri come l'UMI proposta si iscriva quale parte coerente di un possibile percorso di attuazione dell'intero ambito. La presentazione del piano attuativo esteso ad una singola UMI deve essere corredata dal parere favorevole della giunta comunale sul planivolumetrico di riferimento proposto.

Le presenti indicazioni possono essere integrate e modificate dal Piano delle Regole.

CODICE	AT2	TITOLO	CONSOLIDAMENTO DI VIA DON BONETTI		
ESTRATTO					
FINALITÀ	Definizione di un margine interno tra la parte insediata sul lato sud-ovest di via Don Bonetti e la parte nord-ovest. L'intervento di completamento edilizio, possibile solo dopo lo smantellamento dell'esistente linea di alta tensione (oggi inutilizzata) deve definire il termine di questa parte di urbanizzato prima della sua ripresa a nord dopo lo iato verde che si intende confermare per lasciare la percezione della retrostante area agricola da via Don Bonetti . L'intervento deve qualificarsi per utilizzi legati al terziario direzionale e/o commerciale, avendo la destinazione residenziale solo come parte accessoria ai piani più alti.				
PRESTAZIONI ATTESE	- alta qualità architettonica dell'intervento con capacità di porsi come <i>termine</i> della conurbazione insediativa sul lato sud-est di via Don Bonetti - realizzazione di pista ciclopedonale sul lato di via Don Bonetti, ma schermata dalla sede viaria				
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo autonomo con le procedure di cui all'art. 12 della l.r. 12/05. In convenzione deve essere prevista la partecipazione agli oneri del collettore di scarico già realizzato col PII Volta. Il PA è approvabile solo dopo lo smantellamento della linea dell'alta tensione. Poiché la valorizzazione urbana dell'intervento è correlabile anche alle trasformazioni più rilevanti dell'intorno immediato, l'intervento dovrà farsi carico integralmente, come onere correlato aggiuntivo, anche dell'eccedenza dei costi di realizzazione delle urbanizzazioni del PII Volta in corso di realizzazione, nell'importo da quella convenzione attuativa definito come ristorabile da altri interventi insediativi nell'intorno (art. 8, n° rep 33148 notaio Santus, Bergamo, 14/4/2010).				
USI PREVISTI	Terziario direzionale e/o commerciale (ammettendosi anche le medie strutture di vendita non alimentari, solo previa adozione di studio relativo al settore commerciale, così come prescritto dal Programma Triennale per lo Sviluppo Commerciale della Regione Lombardia) – Residenza ai piani più alti in misura non superiore al 25% della SLP				
DOTAZIONI TERRITORIALI	parcheggi – sistemi verdi lineari con pista ciclabile da realizzare				
PARAMETRI DI RIFERIMENTO	<u>Superficie complessiva</u>	4.924 mq	<u>Diritti edificatori</u>	<u>Carico Urbanistico Ammissibile</u>	H max
	Area con vocazione edificatoria esclusivamente privata	3.164 mq	1.500 mq di SLP	1.800 mq di SLP	11 m
	Aree per dotazioni pubbliche (verde, parcheggio, all. strada)	1.760 mq			-
SISTEMA PEREQUATIVO	modalità di cui al cap. 6 documento di Piano e definizione delle dotazioni territoriali secondo l'allegato 1 del Piano delle Regole				