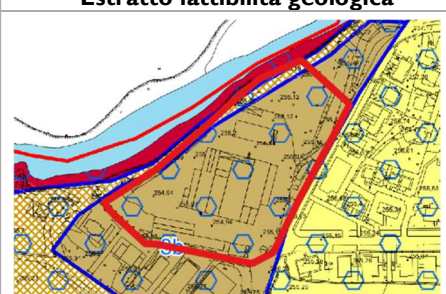
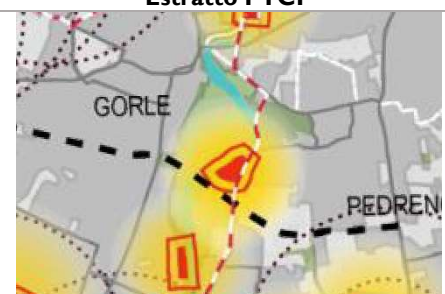
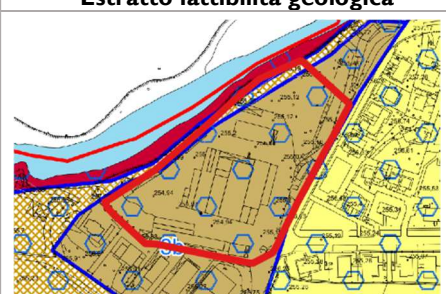


3.9.1 ATI - Recupero ex Cantoni

Codice azione strategica di riferimento		C2b													
SCHEMA DI INTERVENTO															
															
Estratto PTCP		Estratto fattibilità geologica													
															
Dimensioni previste	<table><tr><td>Strada di previsione</td><td>1.174</td></tr><tr><td>Verde pubblico</td><td>6.722</td></tr><tr><td>Verde privato</td><td>9.290</td></tr><tr><td>Verde filtro</td><td>662</td></tr><tr><td><u>ZCV residenziale</u></td><td><u>5.747</u></td></tr><tr><td>Totale</td><td>23.595</td></tr></table>	Strada di previsione	1.174	Verde pubblico	6.722	Verde privato	9.290	Verde filtro	662	<u>ZCV residenziale</u>	<u>5.747</u>	Totale	23.595	Quantità edificabili previste	Usi residenziali con parametri come da cap. 3.9; max 4 piani e piano attico; H=15,20 m (v. art. 3.13 NTA PdR).
Strada di previsione	1.174														
Verde pubblico	6.722														
Verde privato	9.290														
Verde filtro	662														
<u>ZCV residenziale</u>	<u>5.747</u>														
Totale	23.595														
Articolazione degli usi del suolo	insediamento abitativo con gli usi di cui all'ambito di regolazione RES2. Sono altresì ammessi gli usi Ucb1, Ucb4, Ucb6, subordinate al rispetto dei contenuti dell'art. 12.24	Modalità attuative	Sviluppo con unico strumento attuativo (art. 12 LR 12/05), anche con UMI stralcio, ovvero redazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica, o masterplan preventivo, i cui oneri di redazione possono essere convenzionati con la proprietà dell'ambito. È prevista anche la modalità di cui all'art. 12 comma 4 della LR 12/05.												
Prestazioni attese	alta qualità formale dell'intervento considerato sopra la soglia di rilevanza paesaggistica per la posizione di pregio ambientale del contesto localizzativo – rinaturalizzazione delle aree lungo il Serio – verifica di bonifica dell'area – esclusione della carrabilità interna di superficie salvo nelle aree individuate nello schema – miglioramento della Btc complessiva; verifica delle limitazioni geologiche - elevata dotazione di verde con specie vegetali autoctone ed ecologicamente idonee al sito. Si ritiene rilevante la realizzazione della passerella di connessione ciclopeditone verso Gorle, previa verifica di fattibilità. I fabbricati lungo il perimetro sud dell'ambito potranno essere recuperati per usi non residenziali nell'ambito della capacità edificatoria complessiva e/o correlati alla zona di produzione mantenendo una zona filtro rispetto all'area residenziale. L'intervento insediativo dovrà coordinarsi con il Piano del Serio eventualmente promuovendone l'aggiornamento.														
Criteri Perequativi	Criteri di cui al capitolo 3.11														

Il recupero urbano esemplare

È un comparto di quasi tre ettari corrispondente ad un'area già urbanizzata e posta in prossimità dell'orlo fluviale del Serio. Gran parte di questa area, lato sud, è occupata da un'attività produttiva (ex-fonderia) dismessa.

La trasformazione dell'area della ex fonderia deve avvenire con la proposizione di un insediamento fortemente connotato dalla qualità dell'architettura, dal ritrovato rapporto col fiume e dalla rinaturalizzazione degli spazi aperti. Si ritiene adatto un insediamento residenziale organizzato sulla riduzione del consumo di suolo. Sul lato sud dell'area si ritiene opportuna la riorganizzazione delle strutture esistenti per destinazioni non solo residenziali ma anche di terziario direzionale, laboratori ed esercizi di vicinato.

Particolare qualità urbana all'area può essere fornita dalla realizzazione di una passerella ciclopeditone di attraversamento del Serio

Stante la visibilità e la dimensione dell'intervento esso costituisce un riferimento dei modi contemporanei del recupero urbano, deve perciò essere finalizzato anche alla produzione di un paesaggio urbano di qualità contemporanea.

Le aree sono esterne al perimetro del centro abitato di cui all'art. 4 del DL 285/92.

La parte del comparto in prossimità del fiume Serio è classificata dallo studio geologico come area di classe 4 (aree di fattibilità con gravi limitazioni) e poi di classe 3 (area di fattibilità con consistenti limitazioni).

Inoltre, parte dell'area è ricompresa nel perimetro di cui alla L. 431/85 relativo alla fascia di tutela ambientale del fiume Serio, ed è classificata dal Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Serio parzialmente in fascia A e parzialmente in fascia B (con l'area della ex-fonderia come area di progetto tra la fascia B e C). L'intera area è altresì inserita all'interno del perimetro del Parco del Serio.

Vista la particolare complessità dell'intervento è prevista anche la possibilità di intervento diretto dell'amministrazione mediante specifico piano particolareggiato di iniziativa pubblica ovvero la redazione di un masterplan di indirizzo

3.11 ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

L'attuazione degli ambiti di trasformazione, salvo quando diversamente indicato, 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 per ognuno di essi

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, qualora necessaria, dovranno essere evidenziate, oltre che i caratteri di coerenza interna e rispetto al contesto, le modalità di ottenimento delle "specifiche di intervento" 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, fatti salvi i valori minimi eventualmente presenti in scheda, 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 delinei, 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 disposizioni sono integrate dalle ulteriori norme attuative del Piano delle Regole.

3.11.1 *Criteri per la perequazione nelle aree di trasformazione*

Il presente Documento di Piano individua valori edificatori per i soli ambiti di trasformazione demandando i valori di riferimento per gli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole a quello strumento. Tali valori, tuttavia, in relazione a quanto previsto dalla norma regionale, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli³⁵, avendo effetto solo mediante i piani attuativi, che li specificheranno in via definitiva³⁶ anche apportandovi modifiche, beninteso al solo fine di meglio interpretare i criteri di intervento previsti per ogni ambito.

Nell'ambito di trasformazione, salvo quando diversamente specificato, viene effettuata distinzione tra diritti edificatori e carico urbanistico ammissibile, in modo che l'attuazione di tale ambito avvenga correlando l'edificazione con la contemporanea acquisizione di diritti edificatori da ambiti non edificabili per i quali è previsto l'uso pubblico o da ambiti che il PGT, anche con definizione del Piano delle Regole, prevede possano definire diritti edificatori in eccedenza, quali, ad esempio, il centro storico. Perché l'attuazione delle trasformazioni non avvenga a densità eccessivamente bassa, esclusivamente

³⁵ v. comma 3, art. 8, LR 12/05

³⁶ v. comma 3, art. 12, LR 12/05

con l'impiego dei diritti edificatori "residenti", è prevista una densità minima da rispettare in sede di piano attuativo.

L'acquisizione e l'utilizzo dei diritti edificatori in ambiti di trasformazione ove è prevista la destinazione all'uso pubblico comporta o l'attuazione diretta, per la parte necessaria, dell'intervento per il quale è previsto l'uso pubblico (la realizzazione dello standard), ammettendosi anche la gestione privata convenzionata per le medesime finalità, o la cessione all'amministrazione comunale delle aree da cui si sono acquisiti i diritti, o l'acquisizione di specifici diritti edificatori da altre aree cedenti.

L'assolvimento della quota di cessione di aree a standard pubblico previste per l'attuazione dei piani attuativi può anche avvenire con l'acquisizione e la cessione all'Amministrazione delle aree destinate all'uso pubblico esterne agli ambiti di trasformazione, o mediante la realizzazione delle relative attrezzature in modalità convenzionata. Al fine di garantire l'efficacia della perequazione, l'attuazione degli ambiti di trasformazione può avvenire anche mediante la facoltà di monetizzazione dei diritti da acquisire, in questo caso anche il valore di cessione delle aree su cui gravano tali diritti è da monetizzare.

3.1.1.2 Struttura del sistema dei diritti e delle edificabilità delle aree di trasformazione

Gli indici riportati nelle tabelle seguenti determinano una capienza residenziale complessiva degli AT pari a 49.205 mc, in termini insediativi svolgono un ruolo fondamentale le operazioni di rigenerazione per densificazione di ambiti già insediati all'interno della disciplina del Piano delle Regole.

Codice	Nome ambito	Diritti edificatori (mq/mq)	Edificabilità minima e massima (mq SLP * mq St al netto delle aree di cessione per strade e verde pubblico)
AT1	Recupero ex Cantoni	SLP residenziale = 0,18 di St + 0,71 SLP produttiva esistente + 1,00 SLP residenziale esistente	0,55-0,75
AT2	Completamento interno	SLP residenziale = 0,10 di St + 0,71 SLP produttiva esistente + 1,00 SLP residenziale esistente	0,55-0,60
AT3	Chemtura	SLP produttiva = 0,35 di St	0,30-0,80
AT4	Margine sud	SLP residenziale = 5.200 mq	5.200 mq max
AT5	Margine produttivo ovest	SLP produttiva = 0,20 di St	0,30-0,80
AT6	Via Ceresa, via Boni	SLP residenziale = 0,15 di St	0,35-0,45

Sintesi del sistema perequativo negli ambiti di trasformazione

ZONA	AT1	AT2	AT3	AT4	AT5	AT6	Totale
Strada di previsione	1.174	694	4.671	1.996		770	
Parcheggi		828		598	3.305		
Servizi di supporto alle imprese			8.896				
Verde pubblico	6.722	571	3.080	10.372		2.500	
Verde di filtro	662		2.990		1.200		
Verde privato	9.290	491		6.936	1.924		
ZCV residenziale	5.747	1.898		2.766		2.409	
ZCV produttiva			47.352		4.014		
	23.595	4.483	66.989	22.668	10.443	5.679	
Indice diritti edificatori	0,18	0,10	0,35	5.200 mq	0,20	0,15	
diritti edificatori res x superficie	4.252	448					4.701
diritti edificatori res x riconver- sioni	6.825	1.600					6.600
<u>diritti edificatori residenziali</u>	<u>11.072</u>	<u>2.048</u>		<u>5.200 mq</u>		<u>852</u>	<u>19.172</u>
<u>diritti edificatori produttivi</u>			<u>23.446</u>		<u>2.089</u>		<u>25.535</u>
indice edificabilità minima <i>(mq SLP * mq St al netto delle aree di cessione per strade e verde pubblico)</i>	0,55	0,55	0,30	0,00	0,30	0,35	
indice edificabilità massima <i>(mq SLP * mq St al netto delle aree di cessione per strade e verde pubblico)</i>	0,75	0,60	0,80	5.200 mq	0,80	0,45	
SLP minima	8.634	1.769	17.771	0	3.133	843	
SLP massima	11.774	1.930	47.390	5.200 mq	8.354	1.084	
diritti da acquisire per edificabilità minima	0	0	0	0	1.044	0	1.044
<u>totale SLP residenziale</u>	<u>16.447</u>						
<u>totale SLP produttiva</u>	<u>20.904</u>						
nuovo volume residenziale	49.341						
nuovi abitanti equivalenti	329						

3.12 ATTUAZIONE PEREQUATIVA DEL PIANO

La norma regionale prevede che il Documento di Piano definisca anche gli eventuali criteri di compensazione perequazione ed incentivazione³⁷.

La scelta del presente Documento è dunque quella di avvalersi della facoltà di utilizzare gli strumenti perequativi. Ciò sia per permettere l'attuazione nel tempo delle aree destinate all'uso pubblico, evitando di incorrere nella decadenza dei vincoli, sia per un principio di equità che tende a ridurre la formazione di forti plusvalenze dei valori fondiari conseguenti alle scelte di Piano, ma anche, se non

³⁷ v. art. 8, comma 2, lettera d) LR 12/05
DDP - RELAZIONE GENERALE