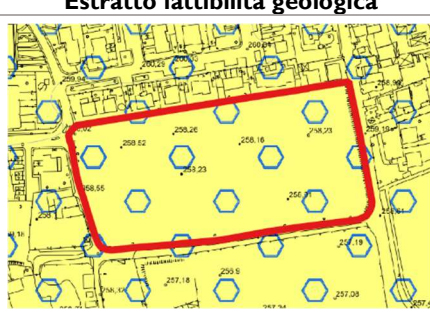


3.9.4 AT4 - Margine sud. (Masterplan ex ambito di trasformazione D7)

Codice azione strategica di riferimento		C2b	
SCHEMA DI INTERVENTO			
		Strada di previsione Parcheggi Verde pubblico Verde di protezione / rigenerazione Verde privato Edificabile residenziale	
Estratto PTCP		Estratto fattibilità geologica	
			
Dimensioni previste	Strada di previsione1.996 Parcheggi598 Verde pubblico10.372 Verde privato6.936 ZCV residenziale2.766 Totale22.668	Quantità edificabili previste	Usi residenziali con parametri come da cap. 3.9; max 3. piani; H= 10,50 m.
Articolazione degli usi del suolo	nella ZCV non sono ammessi i seguenti usi: Uc, Ue, Uga2, Umb, Unb, Uoa3, Uq, Ur.	Modalità attuative	Attuazione mediante unico strumento attuativo di cui all'art. 12 della LR 12/05.
Prestazioni attese	L'intervento dovrà realizzare le opere pubbliche previste e cedere le corrispondenti aree. Dovrà inoltre farsi carico della acquisizione e realizzazione di Via della Regione tra via Kennedy e Via Aldo Moro, quale standard qualitativo o, in alternativa, corrisponderne il costo. Le aree a verde pubblico dovranno essere informate da permeabilità ecologica e avere valori di biopotenzialità territoriale (Btc) tali da compensare nell'insieme delle aree verdi del piano attuativo la quota di urbanizzazione. Inoltre, verrà posta particolare attenzione a garantire la permeabilità ecologica nella porzione sud dell'ambito. È facoltà dell'amministrazione ammettere soluzioni compositive che prevedano caratteristiche compositive differenti tra i fabbricati, purché riferite ad un abaco guida. La realizzazione del piano interrato dovrà avvenire in un'unica fase di cantiere. Preliminarmente all'adozione del PA o del convezionamento del PdC, nel rispetto delle norme specifiche di PGT, con particolare riferimento alle tavv. D4.2 e R1.1, per le parti di competenza non già disposte dal Masterplan dell'ambito in confronto con gli uffici provinciali, dovrà essere richiesto il parere della Provincia di Bergamo.		
Criteri Perequativi	Criteri di cui al capitolo 3.11 Diritti edificatori pari alla quantità edificabile prevista.		

Masterplan

L'intervento è composto da 5 palazzine, giardini privati attorno alle palazzine, un parco pubblico attrezzato, una pista ciclo-pedonale, a nord una strada a fondo chiuso con parcheggi e una stradina carrabile per l'accessibilità al civico Viale Fratelli Kennedy 40.



I nuovi edifici residenziali sono disposti in maniera equidistante lungo una fascia di circa 27 metri rispetto all'asse della prevista strada provinciale. Ognuno di questi ha ingresso sia pedonale dal nuovo parco pubblico antistante, che dall'interrato. Le palazzine sono pensate per un totale di 10 appartamenti per singolo edificio. Gli appartamenti al piano terra godono di un giardino privato, quelli al primo piano di balconi e logge, mentre gli appartamenti sull'attico hanno un ampio terrazzo ad uso privato. Non è vincolante né il taglio né il numero degli appartamenti. L'interrato è unico e comune a tutte le nuove palazzine. La rampa di accesso si trova su Via Aldo Moro.

Le parti costruite nell'interrato sotto la fascia di rispetto, potranno essere realizzate previo impegno di non indennizzabilità in caso la realizzazione della viabilità provinciale ne richiedesse la disponibilità. Via della Regione viene così momentaneamente ridefinita come strada comunale, con sezione 7,50 metri, con accessi di connessione tra Viale Fratelli Kennedy e Via Levata, e con incrocio solo con Via Aldo Moro.

Il disegno del parco non è vincolante, tuttavia sono da mantenere i principi di filtro, la zona di sosta, quella dedicata ai bambini e di collegamento.

La nuova pista ciclopedonale collega Via Aldo Moro sia con l'esistente pista ciclabile ad est di Via Kennedy, che con una futura pista ciclabile ad ovest di via Kennedy.

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