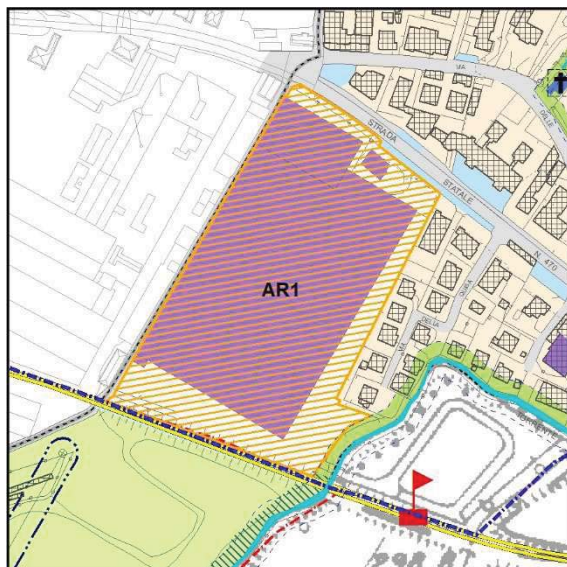


AMBITO DI RIGENERAZIONE N. 1



Estratto tavola D3 del Documento di Piano



Ortofoto

ELEMENTI DIMENSIONALI E INDICI DI MASSIMA	
ST (superficie territoriale)	30.977 mq.
SL edificabile	18.100 mq (inferiore a quella esistente pari a 21.012 mq).
IPT (indice di permeabilità territoriale)	L'indice di permeabilità territoriale del progetto dovrà risultare almeno superiore a quello preesistente.
IC (indice di copertura)	L'indice di copertura dovrà risultare non superiore al 45% della ST (inferiore all'esistente pari a circa il 70%).
Altezza degli edifici	Non superiore a 18,00 metri (massimo 5 piani fuori terra). Sarà in ogni caso compito della pianificazione attuativa, in considerazione della particolare morfologia del terreno e delle strutture esistenti, definire la quota zero dei nuovi suoli (pubblici e privati) da utilizzare quale riferimento per la verifica dell'altezza prescritta. La quota zero sarà definita in comune accordo con l'Amministrazione Comunale.
Dotazioni territoriali	Con riferimento al quadro normativo delineato dall'articolo 3.1 delle NTA del Piano dei Servizi, la definizione delle dotazioni territoriali sarà oggetto di una valutazione specifica, calibrata sulle esigenze funzionali dell'intervento e sulle caratteristiche insediative del contesto. Tale approccio si rende necessario in ragione della collocazione dell'ambito in un contesto di rigenerazione urbana, dove preesistenze edilizie, la morfologia consolidata, i vincoli di accessibilità ed infrastrutture di interesse sovralocale rendono necessario un adattamento puntuale delle previsioni. Gli aspetti trasportistici e la coerenza urbanistica dell'intervento saranno in ogni caso verificati attraverso apposita relazione tecnica redatta da professionista abilitato e sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

	Per la sola quota dell'eventuale Grande struttura di vendita, la dotazione è stabilita nella misura del 200% della SL, con le eventuali possibili riduzioni previste dal comma 4 delle 'Indicazioni di natura urbanistica' dell'Allegato A alla Dgr 1699/2023, che siano verificate dalla Relazione trasportistica prescritta nel seguito. Concorrono alla determinazione delle aree per la sosta pubblica le aree di manovra, anche se in parte coincidenti con la viabilità, e le aree a verde pubblico funzionali alla mitigazione delle stesse. Concorrono alla determinazione delle dotazioni territoriali le eventuali aree destinate alla socializzazione, quali piazze, viali commerciali pedonali, luoghi di ritrovo, purché ceduti o asserviti all'uso pubblico. È comunque sempre ammessa la monetizzazione degli standard di legge previa verifica di sostenibilità funzionale dell'intervento.
Destinazioni d'uso ammesse	Nell'area è prevista l'indifferenza funzionale relativamente alle categorie funzionali residenziale, commerciale, turistico ricettiva, produttiva e direzionale. In ogni caso la SL a destinazione residenziale non potrà essere superiore a 10.500 mq di SL. Una quota minima di 15 unità immobiliari dovrà essere destinata a servizi abitativi assegnati a prezzo calmierato, secondo criteri e modalità che saranno definiti nell'ambito della convenzione urbanistica. Le unità dovranno essere 20 nel caso la quota residenziale complessiva risultasse essere superiore ai 9.300 mq. L'attività commerciale potrà essere esercitata nella forma dell'esercizio di vicinato e della media struttura di vendita. Solo subordinatamente alla puntuale verifica della sostenibilità della previsione all'interno delle procedure di VAS e di VIA a cui progetto dovrà essere assoggettato, è altresì ammessa la Grande Struttura di Vendita in forma singola di merceologia alimentare e non alimentare, limitatamente ad un solo esercizio con SV massima pari a 2.500 mq. In considerazione della peculiarità del progetto di rigenerazione urbana e delle possibili interazioni funzionali delle varie strutture di vendita previste all'interno dell'ambito di intervento è sempre ammesso, in caso di gestione unitaria e nel rispetto delle procedure autorizzative, l'insieme aggregato di più esercizi commerciali, anche misti, purché ogni singolo esercizio non abbia superficie di vendita superiore ai 1.500 mq, oltre a quello di GSV di 2.500 mq.

MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento sarà assentibile con le seguenti modalità:

1. Approvazione di un progetto unitario (Progetto di Intervento Unitario - PIU) esteso anche al territorio di Sorisole secondo quanto disposto dal Piano territoriale del Parco dei Colli di Bergamo.
L'approvazione di tale progetto, ad opera del Parco dei Colli dovrà seguire le modalità operative prescritte dalla normativa di legge per i Piani di settore, comprendendovi l'espletamento della procedura di VAS e di screening VIA in quanto interessante una superficie territoriale complessiva superiore ai 10 ettari inclusa nel tessuto urbanizzato.
Il PIU dovrà altresì essere sottoposto a procedura di Valutazione di Incidenza, secondo le modalità previste dalla D.g.r. 16 novembre 2021 n. XI/5523, al fine di poterne escludere l'incidenza su di un'area di connessione strategica per il collegamento e quindi la conservazione delle ZSC IT2060011 e IT2060012.
Il preventivo e coerente recepimento delle Condizioni d'Obbligo di cui all'Allegato D (DGR 5523/2021) e di quanto contenuto nello Screening d'incidenza – SCREE 0043.2024 (N. Reg. Fasc. 028/2024) rilasciato dal Parco da Provincia di Bergamo costituirà base di annullamento/mitigazione delle incidenze, utile a supportare la possibilità di concludere positivamente la procedura al Livello I (Pre-valutazione o Screening di Incidenza).
La sostenibilità della previsione della Grande struttura di vendita di 2.500 mq dovrà essere verificata all'interno delle citate procedure di VAS e di VIA.
2. Approvazione di Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento (comunque denominato) esteso all'ambito individuato dalla presente scheda del Documento di Piano. La pianificazione attuativa avrà il compito di declinare la sequenza temporale degli interventi edilizi e la contestuale realizzazione degli interventi di rilevante interesse pubblico.
3. Abilitazione degli interventi edilizi tramite Permesso di Costruire o titolo abilitativo equipollente.

OBIETTIVI, AZIONI E STRATEGIE

L'obiettivo dell'intervento consiste nella rigenerazione urbana e territoriale di un compendio immobiliare attualmente dismesso, attraverso un processo integrato che prevede:

- la ristrutturazione urbanistica dell'area, con una revisione delle previsioni insediative e delle relazioni spaziali con il contesto urbano circostante;
- la riqualificazione dei suoli già consumati, mediante interventi di bonifica, rinaturalizzazione o razionalizzazione delle superfici impermeabilizzate, in linea con i principi del contenimento del consumo di suolo e della sostenibilità ambientale;
- la rifunzionalizzazione degli spazi e degli edifici esistenti, con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso compatibili e utili a favorire l'integrazione del compendio nel tessuto urbano, migliorando la qualità della vita e la coesione sociale del quartiere;
- il ripristino della continuità urbanistica e paesaggistica, attraverso connessioni fisiche e visive con i tessuti edilizi adiacenti, promuovendo un disegno urbano coerente e inclusivo.

Tale intervento si configura come un'opportunità strategica per restituire valore a un'area marginalizzata, trasformandola in un nodo attivo della città, capace di ospitare nuove funzioni, servizi e spazi pubblici di qualità, in linea con gli obiettivi di rigenerazione sostenibile e resiliente.

Il PIU dovrà essere oggetto di un processo di concertazione con l'Agenzia del Trasporto Pubblico Locale di Bergamo e con T.E.B. S.p.A., coinvolgendo tali enti per gli aspetti strategici e tecnici di rispettiva competenza. Tale fase di confronto è essenziale al fine di garantire la coerenza dell'intervento con la pianificazione della mobilità sostenibile e con le infrastrutture di trasporto esistenti o previste.

Nel rispetto delle reciproche prerogative istituzionali delle singole amministrazioni coinvolte, nella più ampia logica di concertazione sovraordinata delle previsioni di riqualificazione territoriale, il PIU dovrà prevedere una serie di azioni integrate, coerenti con le strategie di tutela, valorizzazione e sostenibilità promosse dal Parco dei Colli di Bergamo, e in particolare:

- Interventi di riqualificazione delle aree comprese all'interno del perimetro della zona C1 del Parco dei Colli e del Parco Naturale dei Colli di Bergamo, finalizzati a migliorarne la fruibilità pubblica, favorire la riconversione dei terreni in ambiti agricoli o forestali e ripristinare le funzioni ecosistemiche compromesse;
- iniziative di valorizzazione ecologico-ambientale ad alto valore naturalistico, con particolare attenzione al potenziamento della zona umida dell'ex lago di cava, quale habitat strategico per la biodiversità e nodo ecologico del sistema verde;
- misure di mitigazione ambientale e paesaggistica legate alla futura linea tramviaria T2, volte a garantirne l'inserimento armonico nel paesaggio e a trasformarla in un'opportunità per la qualificazione del territorio attraversato;
- analisi dell'impatto sull'incremento del traffico veicolare lungo l'asse della ex-SS 470 indotto dal nuovo insediamento, con l'individuazione di interventi infrastrutturali e gestionali atti a mitigare la pressione sulla viabilità esistente;
- definizione di un sistema di accessibilità efficace e sicuro dall'ex-SS 470, comprensivo dell'adeguamento dell'incrocio con via Rigla;
- realizzazione di un collegamento pedonale, (preferibilmente in attraversamento sopraelevato alla exSS470) in direzione nord-sud, che non interferisca con la viabilità provinciale, così da favorire la mobilità dolce e la connessione tra gli ambiti del Parco;
- adozione di specifiche misure di tutela e valorizzazione in relazione alla contiguità con un'area classificata ad altissimo rischio archeologico, prevedendo indagini preventive, monitoraggi e, se necessario, azioni di salvaguardia;
- individuazione e attuazione di adeguate misure di compensazione ambientale, proporzionate all'impatto del progetto e coerenti con le finalità del Parco, quali la piantumazione di alberature autoctone, la creazione di corridoi ecologici o il ripristino di habitat.

COMPONENTE ECONOMICA

In considerazione della destinazione d'uso produttiva dell'immobile, oltre a quanto previsto dall'articolo DP 2.3 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano, la fase di negoziazione precedente l'approvazione del Piano Attuativo deve stabilire il valore economico di un'adeguata compensazione economica, ragionevolmente commisurata all'incremento di valore derivante dall'attuazione dell'intervento e dalla modifica di destinazione d'uso degli immobili, necessaria alla collettività di Ponteranica per garantire la sostenibilità delle attività insediabili.

Nello specifico, l'obiettivo del PGT è quello di realizzare la nuova struttura sportiva polivalente (Palestra Comunale con annessa piazza pubblica in via Libertà) secondo il progetto di fattibilità tecnico economica già in atti dell'Amministrazione Comunale con prot. 4889 del 29/04/2021.

Pertanto, il Piano Attuativo dovrà prevedere l'impegno da parte del soggetto attuatore alla progettazione e alla realizzazione di dette opere, concordando, secondo il principio della buona fede, razionalizzazioni e ottimizzazioni.

In ogni caso, l'esecuzione di dette opere da parte del soggetto attuatore assolverà alla corresponsione del contributo di costruzione dovuto per gli interventi edilizi previsti dal Piano attuativo (determinati con le riduzioni stabilite dall'art. DP.2.4 dei criteri normativi del Documento di Piano) al netto degli scomputi di legge per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, delle eventuali monetizzazioni di standard e della quota afferente alle misure di mitigazione, compensazione e sostenibilità degli effetti di impatto di cui alla DGR 1699/2023 per l'insediamento della GSV prevista nel Piano Attuativo.