

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

1. Coordinamento delle azioni urbanistiche
4. Favorire l'incremento dei posti di lavoro
5. Integrazione tra le diverse attività
7. Migliorare i servizi dei nuclei minori
8. Valorizzare la mobilità ciclopedonale
9. Migliorare le previsioni infrastrutturali.
10. Salvaguardare i corsi d'acqua
12. Promuovere la rigenerazione urbana.

L'intervento persegue il completamento degli interventi di riqualificazione generale del comparto ex Legler, di **valorizzazione architettonica degli edifici, di armonizzazione degli spazi aperti e di massivo utilizzo di fonti energetiche rinnovabili nonché** attraverso la valorizzazione e il recupero degli edifici esistenti di interesse archeologico industriale e di valore storico documentale. Il comparto ex Legler è stato oggetto di una attuazione per parti attraverso interventi soggetti a SUAP coordinati da uno schema complessivo delle infrastrutture pubbliche esteso all'intero ambito, concertato con l'Amministrazione Comunale, oggetto della variante al PGT approvata con DCC 20 del 20/04/2016 e DCC 22 del 09/07/2019 a cui questa scheda rimanda quanto riguarda le prescrizioni quantitative relative alla parte residua.

Le previsioni urbanistiche di cui alla presente scheda assumono quanto previsto dall'Accordo ex Art. 11 della L. 241/1992 approvato con DCC 32/2019 e formalmente sottoscritto in data 3/07/2020 (Rep. N.24060 notaio Tucci).

L'articolazione per parti dell'intervento si pone l'obiettivo di incentivare l'insediamento di attività produttive e generare nuovi posti di lavoro, nel quadro del rispetto complessivo dei vincoli ambientali e delle qualità paesaggistiche del sito. ~~In assenza di Piano attuativo approvato sono ammessi interventi di risanamento conservativo e manutenzione straordinaria; non sono ammessi frazionamenti.~~

INDIRIZZI DIMENSIONALI

Superficie territoriale indicativa (St): 52.525 mq

Superficie coperta totale max (Sc): 21.500 mq

Slp totale max: 30.490 mq

INDIRIZZI FUNZIONALI

principale: sistema della produzione mista - **Sistema Urbanistico secondario della produzione**

complementare: sistema terziario del commercio

sistema dei servizi

sistema turistico ricettivo

Sono ammesse attività produttive, terziario direzionale e uffici, terziario commerciale con esclusione delle medie superfici alimentari e delle grandi superfici di vendita, servizi pubblici, esercizi pubblici, attività paracommerciali, attività turistico-ricettive e attività ludico-sportive. E' ammessa la residenza nella percentuale massima del 15% della SL totale prevista. L'ambito rientra tra gli elementi della R.E.R nei corridoi regionali primari ad alta antropizzazione: pertanto dovrà essere effettuata prima dell'Adozione del Piano Attuativo, una procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della d.g.r 26 novembre 2008 n.8515 e s.m.e.i.

INDIRIZZI ATTUATIVI

L'attuazione degli interventi potrà essere effettuata tramite Permesso di Costruire Convenzionato sulla base dei contenuti del citato dall'Accordo ex Art. 11 della L. 241/1992 approvato con DCC 32/2019, qui confermato in toto, tale Accordo determina le obbligazioni e i contenuti della convenzione di cui al Permesso di Costruire o ad eventuali diversi Permessi di Costruire convenzionati in attuazione delle previsioni d'Ambito.

L'attuazione delle previsioni di cui alla presente scheda, qualora attinta con interventi afferenti al sistema urbanistico secondario della produzione, non necessità di ulteriore cessione/asservimento di standard urbanistici, in quanto questi risultano assolti come indicato nel progetto di S.U.A.P. approvato dal Comune di Ponte San Pietro, con Deliberazione Consiliare n. 22 del 29 luglio 2019.

-Gli interventi di trasformazione dovranno garantire il recupero organico degli edifici di archeologia industriale e dei fabbricati di interesse storico documentario.

-Il progetto dovrà garantire la continuità del sistema del verde lungo la sponda sinistra del Brembo, compatibilmente con il mantenimento degli edifici di archeologia industriale recuperati.

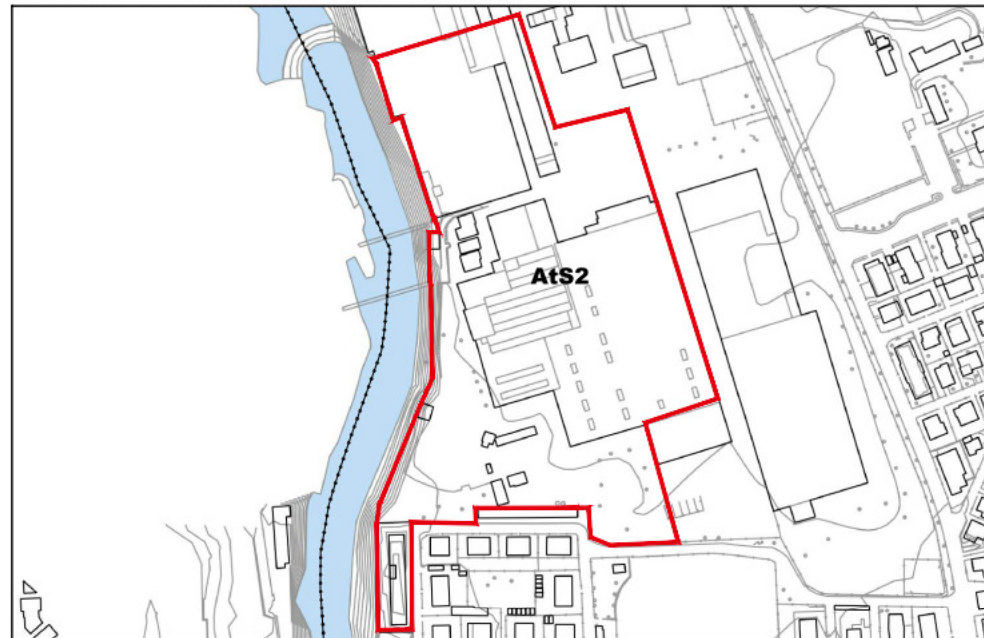
-Gli interventi dovranno prevedere l'attivazione di metodologie e tecniche finalizzate alla sostenibilità ecologica e ambientale del complesso: **massivo utilizzo di fonte energetiche rinnovabili**, recupero e riciclo delle acque meteoriche, formazione di tetti verdi, gestione coordinata della produzione di calore, fitodepurazione.

-Dovranno essere verificate con gli enti preposti le condizioni di salubrità degli edifici e del sottosuolo prima dell'attivazione degli interventi di recupero. Le funzioni insediate devono essere compatibili per emissioni ambientali e carico veicolare generato con il contesto urbano.

-Al fine di salvaguardare la sezione trasversale degli elementi di primo livello della RER dovrà essere rispettato un arretramento degli eventuali nuovi fabbricati di almeno 10 m dal margine della scarpata fluviale.

-Il progetto dovrà rispettare, qualora presenti, le fasce di inedificabilità determinate dallo studio di fattibilità geologica aggiornato con la presente variante.

-L'estratto planimetrico individua il perimetro dell'Ambito di Trasformazione a seguito della approvazione degli interventi in SUAP (DCC 20 del 20/04/2016 - DCC 22 del 09/07/2019) assunti dalla presente scheda.



Aerofotogrammetrico - estratto



Foto aerea - estratto

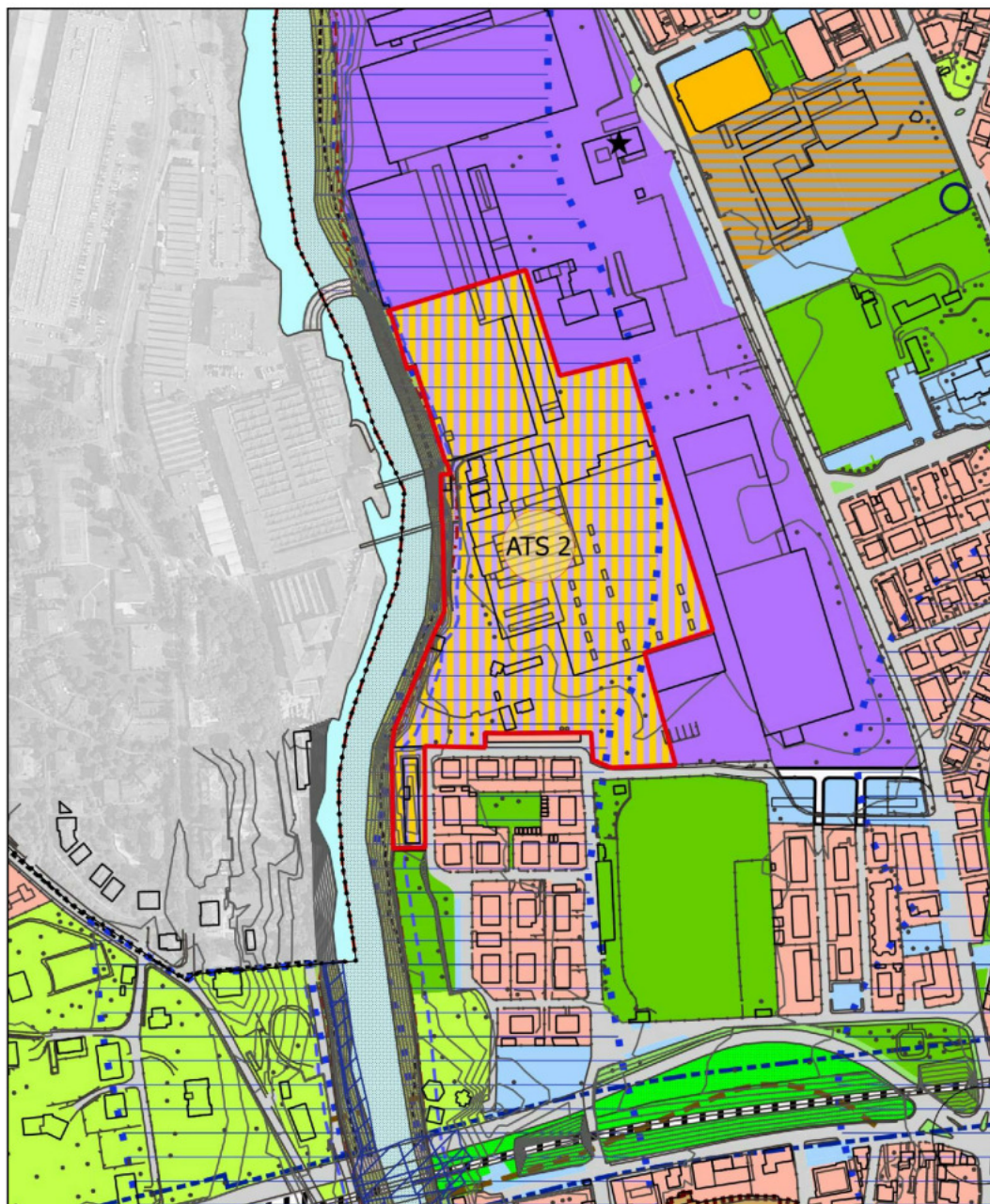
AtS2

Tavola
Previsioni e
obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5.000

Ponte San Pietro

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni



..... Confine comunale
----- Perimetro centro abitato

Ambiti di trasformazione

- Ambiti di trasformazione residenziale
- Ambiti di trasformazione della produzione tradizionale
- Ambiti di trasformazione terziario/commerciale
- Ambiti di trasformazione speciali

Ambiti del Piano delle Regole

- Sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici
- Sistema residenziale
- Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale
- Sistema turistico ricettivo
- Sistema terziario del commercio
- Sistema secondario della produzione
- Ambito del Centro di Interscambio
- Ambito multifunzionale di Briolo

Sistema ambientale/agricolo

- Ambiti destinati all'agricoltura
- Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
- Corridoi ecologici, aree di rilievo ambientale e fasce di rinaturalizzazione
- Ambiti boscati
- Connessioni ambientali
- Corsi d'acqua

Ambiti del Piano dei Servizi

- Aree disciplinate dal Piano dei Servizi
- Attrezzatura tecnologica (Vasca volano Lesina)
- Verde pubblico e sport
- Progetto unitario di riqualificazione piazza Liberà
- Area per il Mercato settimanale
- Centrale idroelettrica

Elementi previgenti

- Ambiti interessati da strumento attuativo approvato

Sistema dei vincoli

- classe IV di fattibilità geologica
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia
- Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006
- Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006
- Fascia 10 m Reticolo Idrico Principale
- Fascia 5 metri Reticolo Idrico Minore
- Siti contaminati e potenzialmente contaminati D.Lgs 152/2006
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Perimetro nuclei antica formazione
- Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)

Categorie a rischio elementi esposti (Direttiva alluvioni)

- R3
- R4

Strade e reti di mobilità attiva

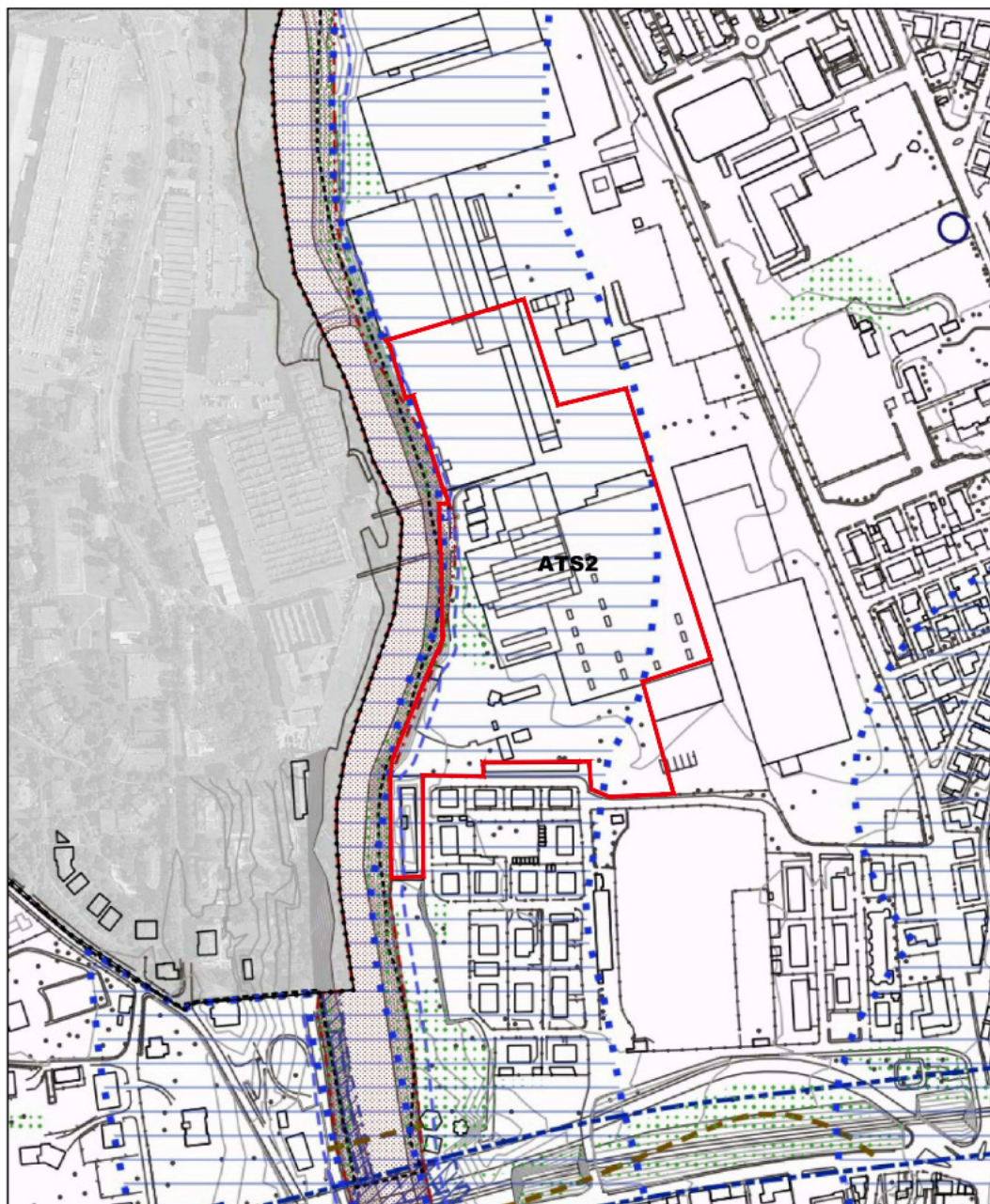
- Viabilità
- viabilità progetto
- Sedime ferroviario
- Verde stradale
- Viabilità indicativa di accesso
- Riqualificazione intersezioni

AtS2

Tavola
Vincoli

estratto scala 1:5.000

Ponte San Pietro
Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni



..... Confine comunale

vincoli paesistici

Beni vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (1089/39)

..... Nuclei di Antica Formazione

Area di rispetto corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)

Ritrovamenti archeologici

Ritrovamenti archeologici areali

vincoli ambientali

Boschi - PIF Provincia di Bergamo

Boschi

Siti bonificati e contaminati D.Lgs 152/2006

★ Sito bonificato

★ Sito contaminato

vincoli infrastrutturali

..... Perimetro centro abitato

Fascia di rispetto cimiteriale

Fascia di rispetto ferroviaria

Fascia di rispetto stradale

DPA elettrodotti ai sensi dell'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003. Fonte: Terna Rete Italia

vincoli idrogeologici

Studio geologico

Fattibilità geologica - classe IV

Fascia 10 m Reticolo Idrico Principale

Fascia 5 metri Reticolo Idrico Minore

Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006

Fascia di rispetto pozzi - 200 m - D.Lgs 152/2006

Fascia di inedificabilità dei pozzi - Tutela assoluta 10 m - D.Lgs 152/2006

PTUA Categorie di Rischio elementi esposti

R3

R4