

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 16

1.1 Obiettivi

L'ambito interessa il comparto dell'ex Piano Particolareggiato 16/A approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 02/02/2005. Dopo una parziale attuazione, nel 2010 è stato dichiarato il fallimento del principale soggetto attuatore. Al fine di agevolarne il percorso di recupero, interrompendo lo stato di consistente abbandono in cui versa, il comparto è stato individuato dall'Amministrazione Comunale di Concesio tra quelli ove avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, mediante deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 22/12/2020.

La proposta progettuale intende articolare il rapporto tra il comparto in oggetto, il tessuto urbanistico di Concesio ed il sistema naturalistico costituito dal fiume Mella, ponendosi come tassello di completamento ideale di valenza socio-antropica e naturale. Le funzioni urbane residenziali, commerciali e terziarie sono inserite in un grande parco verde posto a sud del comparto, che funge da corridoio di collegamento tra il sistema paese, con i suoi poli attrattori per la vita pubblica e privata, ed il sistema ciclopeditone di Concesio, dove la pista ciclopeditone del fiume Mella.

Superficie territoriale: 61.300 mq

1.2 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
 - attività commerciali - grandi strutture di vendita (3.3)
 - attività commerciali - centro commerciale (3.4)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - ostelli della gioventù (4.3)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - parcheggi privati (7.1)
 - case funerarie (7.3)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.
1. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

1.3 Indici e parametri

1. Superficie lorda (SL) massima, comprensiva dell'esistente: 30.000 mq, di cui:
 - per le destinazioni 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 3.4, massimo 8.500 mq;
 - per la destinazione 3.3 massimo 6.000 mq, di cui 4.000 già attivi;
 - per la destinazione 1.1, comprendente socio assistenziale e co-housing massimo 15.500 mq di SL;
2. Indice di copertura territoriale (IC) massimo: 40%
3. Altezza dell'edificio massima: 24,00 m
4. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
5. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
6. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
7. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

1.4 Modalità di intervento

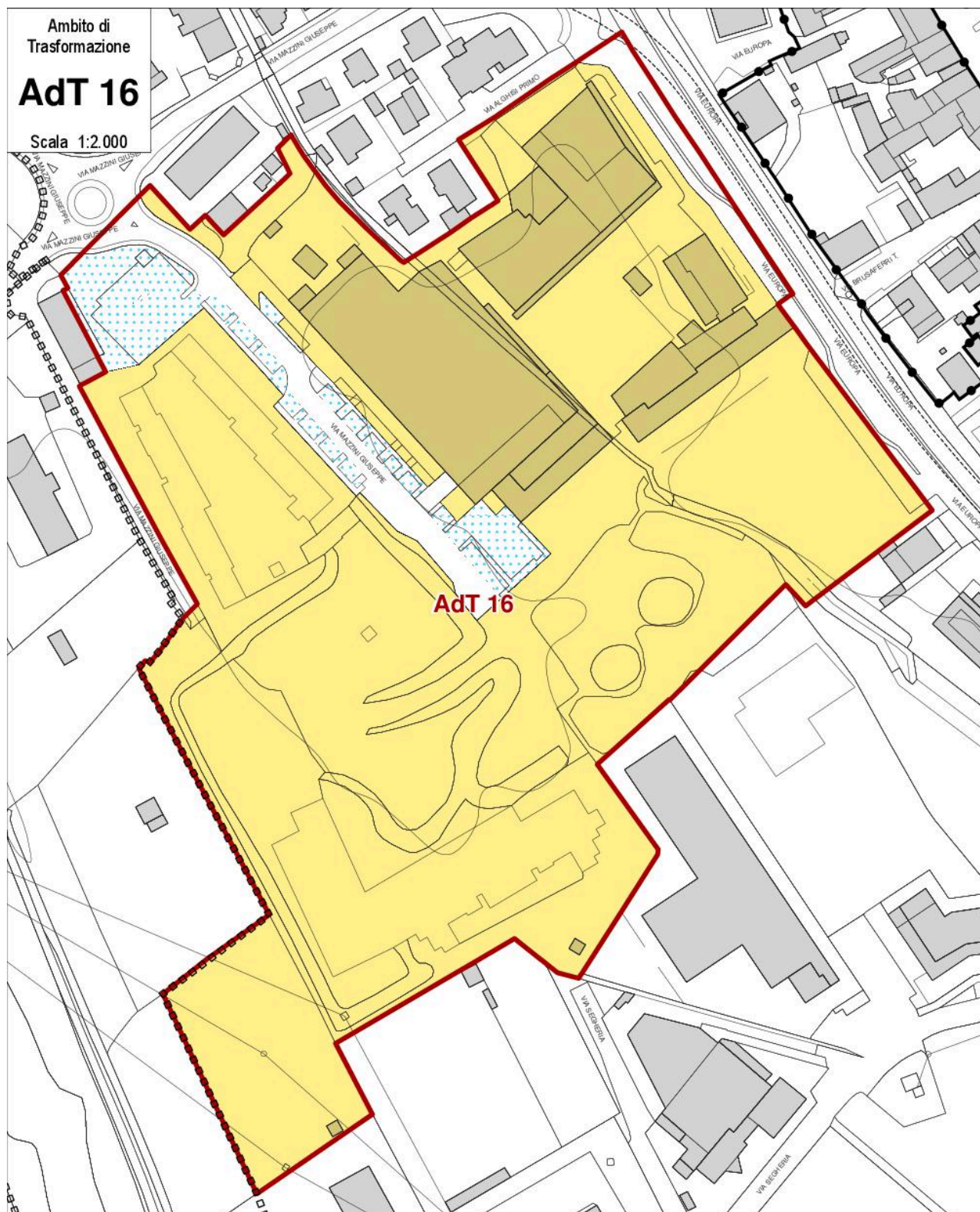
1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 26.3.

1.5 Criteri di intervento

1. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo devono ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.
2. L'attuazione degli interventi assentiti è vincolata alla preventiva predisposizione di un piano paesistico di contesto, con i contenuti stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale.
3. L'attuazione è subordinata alla realizzazione delle seguenti opere da individuare nel dettaglio in sede di progettazione, comunque in accordo con l'Amministrazione comunale:
 - a) una SL pari a 500 mq per servizi pubblici di qualità, come definiti all'art. 10.2, da cedere all'Amministrazione Comunale e destinare a servizi pubblici di interesse comune come definiti nel Piano dei Servizi;
 - b) parco urbano pubblico di collegamento tra centro civico di Concesio e il Fiume Mella;
 - c) in aggiunta alla lettera a), una ulteriore quota di servizi pubblici di qualità, come definiti all'art. 10.2, di valore equivalente pari a:
 - 53,00 €/mq di SL per la destinazione direzionale;
 - 53,00 €/mq di SL per la destinazione commerciale, da non applicare alla SL già attiva;
 - 50,00 €/mq di SL per la destinazione residenziale, da non applicare alla SL socio-assistenziale e co-housing.
4. L'ampliamento dell'attività commerciale esistente è subordinato: alla riqualificazione edilizia dell'edificio commerciale-direzionale prospiciente la S.P. 345 all'intersezione tra Via Giuseppe Mazzini e Via Primo Alghisi, in modo da eliminare la percezione del degrado urbanistico dovuto allo stato di abbandono; alla corresponsione delle opere di cui al precedente comma 3, lett. a).
5. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, di cui agli articoli 28.8 e 28.9, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC. Lo studio delle eventuali mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.

6. In conformità a quanto disciplinato dall'ART. 8, l'attuazione delle previsioni insediative può avvenire anche per stralci, inerenti a una parte dell'ambito di trasformazione (unità minima d'intervento – U.M.I.).

Scala 1:2.000



n



 **Infrastruttura ferroviaria di progetto**

11

11

Area di trasformazione a
destinazione residenziale-commerciale

10

**Area di mitigazione
ambientale**