



COMUNE DI UGNANO

Provincia di Bergamo

Via Cesare Battisti, 74 – Ugnano – Tel. 035/4871511
Codice Fiscale: 80025650161 Partita IVA: 00655260164
pec@pec.ugnano.eu

Coordinamento e Progettazione:

arch. Marco Lameri

via Lombardia 18 - 24022 Alzano Lombardo
info@lameri.net

urb. Andrea Caldioli

via G. Tiepolo - Seriate
a.caldioli@gmail.com

arch. Dario Frigoli

via Borgo Palazzo - 24125 Bergamo
dfrigoli@libero.it

con

dott. Edoardo Lameri

Valutazione Ambientale Strategica:

ing. Matteo Locatelli
SAI PROGETTI SRL

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



P I A N O D E L L E R E G O L E

**SCHEDE DI INTERVENTO DEGLI AMBITI DI
RIGENERAZIONE E DI TRASFORMAZIONE**

ELABORATO

DP02

Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale

Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia

serie avvisi e concorsi ____ n. _____

AMBITI DI RIGENERAZIONE

SCHEDE D'INTERVENTO



PARAMETRI		VALORE	MISURA
ST	Superficie Territoriale	57.500	m ²
IT	Indice edificabilità territoriale	0,65	m ² /m ²
SL	Superficie Lorda	37.375	m ²
H	Altezza dell'edificio	11	m
IC	Indice di copertura	50	%
IPT	Indice Permeabilità Territoriale	15	%
DT	Dotazioni territoriali	Dotazioni previste dagli articoli PdS 11 e PdS 22 della Normativa del Piano dei Servizi. Le modalità di assolvimento (cessione, asservimento, monetizzazione) sono definite in sede di Piano Attuativo e disciplinate dalla relativa Convenzione, in coerenza con l'assetto complessivo dell'ambito e con le valutazioni dell'Amministrazione comunale.	
Destinazioni d'uso		Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'art. 43 della Normativa del	

	Piano delle Regole, ad esclusione delle attività commerciali rientranti nella tipologia media struttura di vendita.
Strumento attuativo	Piano Attuativo

OBIETTIVI STRATEGICI

Obiettivi prioritari dell'Ambito di Rigenerazione sono:

- rigenerazione integrale di un comparto agricolo dismesso, attraverso la rimozione delle infrastrutture incongrue e la restituzione di qualità urbana, ambientale e paesaggistica al margine settentrionale dell'abitato;
- messa in sicurezza ambientale e prevenzione del rischio di contaminazione, attraverso un percorso istruttorio e tecnico che escluda inquinamenti pregressi e, se necessario, conduca alla bonifica e al risanamento dell'ambito, in coerenza con la disciplina ambientale vigente;
- ricostruzione di un margine urbano ordinato verso la campagna, con adeguate fasce filtro e piantumazioni di mascheramento, mediante la previsione di superfici di Verde Ambientale;
- riorganizzazione funzionale dell'accessibilità e delle dotazioni, garantendo assetto efficiente e sicuro, corretta distribuzione degli accessi e dotazioni di parcheggi pubblici e privati coerenti con le funzioni insediate.

INDICAZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'Ambito dovrà garantire quanto nel seguito.

A. Indagini ambientali e bonifica

- L'attuazione dell'Ambito è subordinata all'esecuzione di un'indagine ambientale finalizzata ad escludere la presenza di contaminazioni pregresse, ai sensi della normativa vigente in materia;
- l'indagine dovrà essere svolta secondo un piano di caratterizzazione approvato dagli Enti competenti, contenente la ricostruzione delle attività pregresse, l'individuazione dei potenziali centri di pericolo e la definizione dei punti di campionamento;
- qualora emergano situazioni di contaminazione, l'intervento è subordinato all'attuazione delle necessarie procedure di messa in sicurezza e/o bonifica, secondo la normativa vigente.

B. Demolizioni, riordino e nuovo impianto

Demolizione dei manufatti dismessi e riassetto unitario dell'area, con un impianto planivolumetrico razionale e compatibile con il contesto.

C. Mitigazioni e inserimento paesaggistico

È prevista una superficie complessiva di circa 15.000 mq destinata a Verde Ambientale di profondità non inferiore a 15 m in lato nord e ovest e della profondità di circa 50 m in lato sud, come individuata dalla Tavola DP 01 "Quadro strategico", disciplinata dall'art. DP 09 dei Criteri Normativi del Documento di Piano e costituente componente dell'assetto strutturale dell'ambito.

Il progetto dovrà porre particolare attenzione all'inserimento nel contesto. Dovranno essere previste opere di mitigazione a verde (fasce alberate, quinte vegetali, sistemi di mascheramento e integrazione paesaggistica).

D. Prestazioni ambientali e gestione delle superfici esterne

Le sistemazioni a verde dovranno garantire continuità ecologica con le aree agricole limitrofe, evitando recinzioni opache e privilegiando soluzioni permeabili.



PARAMETRI		VALORE	MISURA
ST	Superficie Territoriale	5.064	m^2
	Superficie Lorda (SL) definita	1.650	m^2
	Piani fuori terra	2	n°
H	Altezza dell'edificio	7,50	m
IC	Indice di copertura	40	%
IPF	Indice Permeabilità Fondiaria	30	%
DT	Dotazioni territoriali	In ragione della limitata dimensione e della localizzazione dell'ambito, le dotazioni previste dagli articoli PdS 11 e PdS 22 della Normativa del Piano dei Servizi sono assolte mediante monetizzazione.	
Destinazioni d'uso		Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'art. 34 della Normativa del Piano delle Regole.	
Strumento attuativo		Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato	

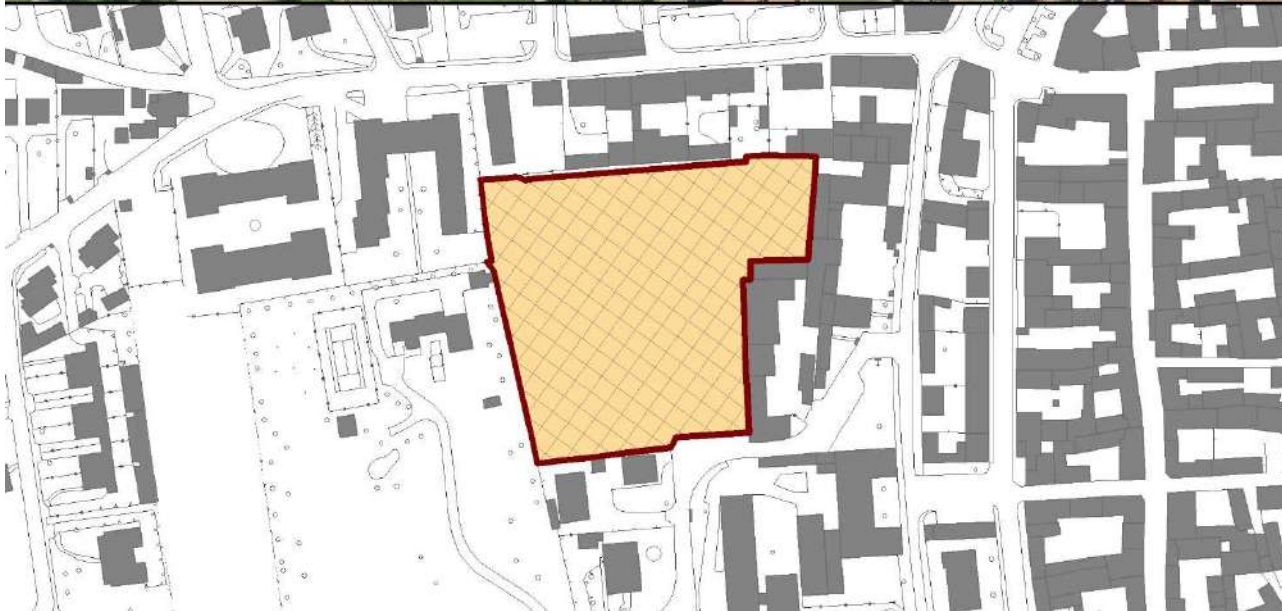
OBIETTIVI STRATEGICI
Obiettivi prioritari dell’Ambito di Rigenerazione sono: – riqualificare l’area oggi occupata da edifici incongrui; – migliorare l’integrazione morfologica e funzionale con il sistema degli impianti sportivi adiacenti.
INDICAZIONI PROGETTUALI
L’intervento dovrà garantire: – demolizione dei fabbricati esistenti; – edificazione compatta di piccola scala; – adeguamento della viabilità d’accesso come previsto dalla Tavola PdS 01 “Stato di fatto e di progetto”; – previsione di una superficie destinata a Verde Ambientale, come individuata dalla Tavola DP 01 “Quadro strategico” e disciplinata dall’art. DP 09 del Documento di Piano, con funzione di mitigazione e filtro; in sede di pianificazione attuativa e di stipula della convenzione, tale superficie potrà essere oggetto di puntuale definizione, anche con diversa localizzazione e dimensionamento, purché sia garantita la funzione di inserimento paesaggistico complessivo dell’intervento. L’intervento è subordinato alla redazione di valutazione previsionale di clima acustico in relazione alla contiguità con gli impianti sportivi, ai sensi della L. 447/1995, da sottoporre al parere di ARPA prima del rilascio del titolo abilitativo.



PARAMETRI		VALORE	MISURA
ST	Superficie Territoriale	6.200	m ²
	Superficie Lorda (SL) definita	1.200	m ²
	Piani fuori terra	2	n°
H	Altezza dell'edificio	7,50	m
IC	Indice di copertura	40	%
IPF	Indice Permeabilità Fondiaria	30	%
DT	Dotazioni territoriali	Cessione o asservimento all'uso pubblico e formazione del parcheggio pubblico di circa 1.250 mq individuato dalla Tavola PdS 01 "Stato di fatto e di progetto" e dallo schema precedente. In ragione della limitata dimensione e della localizzazione dell'ambito, le dotazioni di Servizi Secondari previste dall'art. PdS 22 della Normativa del Piano dei Servizi sono assolte mediante monetizzazione.	

Destinazioni d'uso	Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'art. 34 della Normativa del Piano delle Regole.
Strumento attuativo	Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato

OBIETTIVI STRATEGICI
Obiettivi prioritari dell'Ambito di Rigenerazione sono: – sostituire l'edificato esistente con edilizia residenziale compatibile; – ricucire il tessuto edilizio con tipologie coerenti con il contesto territoriale; – migliorare permeabilità e qualità ambientale; – incrementare la dotazione di parcheggi pubblici a servizio del contesto di riferimento.
INDICAZIONI PROGETTUALI
L'intervento dovrà garantire: – intervento unitario con demolizione e ricostruzione; – tipologie compatte (unifamiliare o bifamiliare o edifici a schiera); – cessione o asservimento all'uso pubblico e formazione di parcheggio pubblico della dimensione di circa 1.250 mq a servizio del contesto territoriale, dove individuato anche dalla Tavola PdS 1 "Stato di fatto e di progetto". L'attuazione dell'Ambito è subordinata all'esecuzione di un'indagine ambientale preliminare effettuata in conformità alle normative vigenti in materia, finalizzata ad escludere la presenza di contaminazioni pregresse.



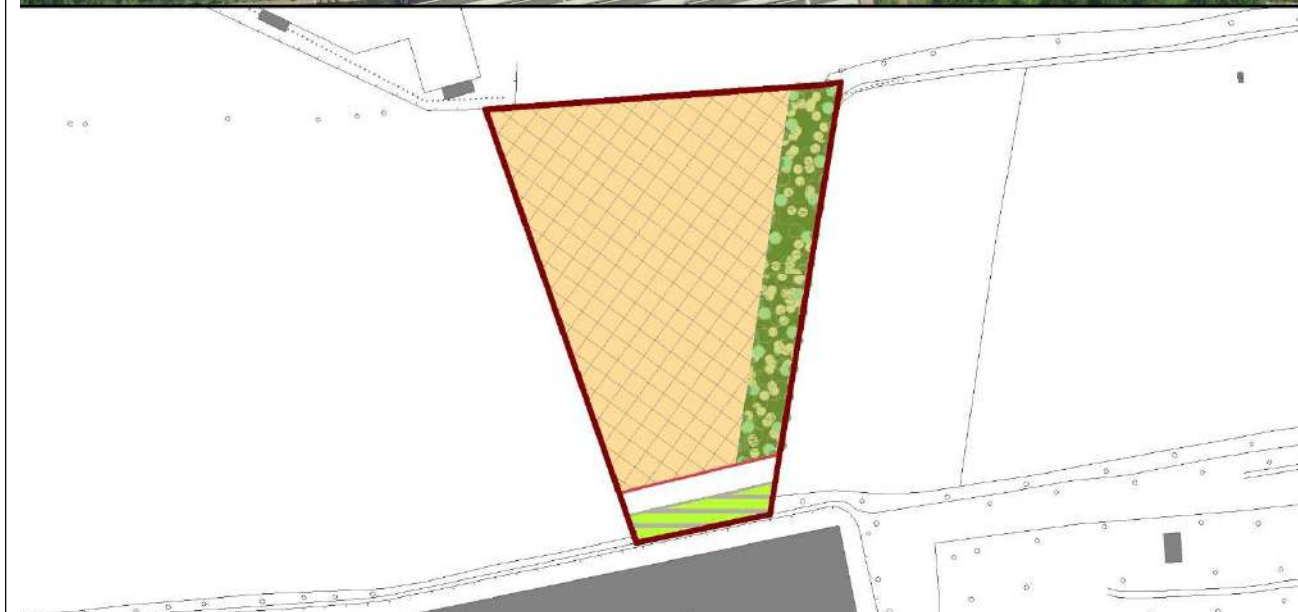
PARAMETRI		VALORE	MISURA
ST	Superficie Territoriale	10.100	m ²
	Superficie Lorda (SL) definita	3.500	m ²
	Piani fuori terra	2	n°
H	Altezza dell'edificio	7,50	m
IC	Indice di copertura	40	%
IPF	Indice Permeabilità Fondiaria	30	%
DT	Dotazioni territoriali	Cessione o asservimento all'uso pubblico e formazione delle dotazioni previste dall'articolo PdS 11 della Normativa del Piano dei Servizi. In ragione della localizzazione dell'ambito, le dotazioni di Servizi Secondari previste dall'art. PdS 22 della Normativa del Piano dei Servizi sono assolte mediante monetizzazione.	
Destinazioni d'uso		Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'art. 34 della Normativa del Piano delle Regole.	

Strumento attuativo	Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato
----------------------------	---

OBIETTIVI STRATEGICI
Obiettivi prioritari dell’Ambito di Rigenerazione sono: – rigenerare un ambito produttivo incongruo a margine del tessuto storico; – migliorare l’integrazione morfologica con il contesto territoriale di riferimento; – valorizzare eventuali spazi verdi interni come corti comuni.
INDICAZIONI PROGETTUALI
L’intervento dovrà garantire: – sostituzione dell’edificazione esistente con un nuovo impianto articolato in volumi di scala compatibile con l’intorno; – eventuale formazione di corti verdi interne private di uso comune. L’attuazione è disciplinata dalla Convenzione urbanistica, che definisce modalità, tempi e garanzie degli interventi nel rispetto delle previsioni della presente scheda. L’attuazione dell’Ambito è subordinata all’esecuzione di un’indagine ambientale preliminare effettuata in conformità alle normative vigenti in materia, finalizzata ad escludere la presenza di contaminazioni pregresse.



PARAMETRI		VALORE	MISURA
ST	Superficie Territoriale	COMPARTO A 16.700	<i>m²</i>
Strumento attuativo		Attuazione mediante Piano Attuativo unitario o mediante Piani Attuativi tra loro coordinati, nel rispetto di quanto stabilito dal paragrafo 2 "Modalità attuative e articolazione delle fasi".	



PARAMETRI		VALORE	MISURA
ST	Superficie Territoriale	COMPARTO B 14.570	<i>m²</i>
Strumento attuativo		Attuazione mediante Piano Attuativo unitario o mediante Piani Attuativi tra loro coordinati, nel rispetto di quanto stabilito dal paragrafo 2 "Modalità attuative e articolazione delle fasi".	

IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO
L'Ambito AR5 si configura come operazione unitaria perequativa ed è costituito da: – Comparto A area di ex conceria dismessa, della superficie di circa 16.700 mq, adiacente al centro storico; – Comparto B area attualmente agricola, di superficie di circa 13.500 mq, adiacente al piano attuativo vigente ATp1; – Coordinamento con il Piano Attuativo produttivo vigente "ATp1" approvato con D.C.C. 3/2018
NATURA DELL'INTERVENTO
L'Ambito AR5 si configura come intervento a prevalente finalità di rigenerazione urbana e ambientale, finalizzato al recupero e alla bonifica di un'area dismessa e alla restituzione alla collettività di superfici destinate a verde pubblico. La trasformazione del Comparto B non costituisce espansione urbanistica autonoma, ma trasferimento compensativo di capacità edificatoria strettamente correlato e funzionalmente subordinato alla cessione delle superfici a verde pubblico previste all'interno del Comparto A.
OBIETTIVI STRATEGICI
Obiettivi prioritari dell'Ambito di Rigenerazione sono: – bonificare e rigenerare l'area dell'ex conceria, eliminando una criticità ambientale e urbana in prossimità del centro storico; – rafforzare il sistema dei servizi pubblici del centro storico mediante la realizzazione di una qualificata dotazione di verde pubblico; – concentrare la capacità edificatoria privata in forma compensativa nel Comparto B, garantendo equilibrio tra interesse pubblico e sostenibilità economica; – consentire l'introduzione controllata di funzioni commerciali quale elemento di riequilibrio dell'operazione.
BILANCIO TERRITORIALE DELL'INTERVENTO
L'operazione determina: – la riqualificazione integrale di 16.700 mq di area dismessa e potenzialmente contaminata; – la cessione di significative superfici a destinazione pubblica in prossimità del centro storico; – la concentrazione della nuova edificazione in ambiti funzionalmente idonei. L'operazione comporta la trasformazione di 13.500 mq di area agricola a fronte della riqualificazione integrale di 16.700 mq di area dismessa e della cessione di 6.500 mq di verde pubblico, configurando un saldo territoriale complessivamente migliorativo.
DISCIPLINA ATTUATIVA
1. UNITARIETÀ DELL'INTERVENTO L'Ambito AR5 costituisce un'operazione unitaria a carattere perequativo, da attuarsi mediante Piano Attuativo unitario o mediante Piani Attuativi tra loro coordinati, nel rispetto di quanto previsto dal paragrafo 2 "Modalità attuative e articolazione delle fasi", ferma restando la coerenza dell'impianto complessivo. 2. MODALITÀ ATTUATIVE E ARTICOLAZIONE DELLE FASI L'attuazione dell'Ambito AR5 può articolarsi mediante fasi tra loro coordinate, ferma restando la facoltà del soggetto attuatore di scegliere quale intervento attivare per primo. a) Prima fase – Attivazione iniziale Il soggetto attuatore può attivare per primo uno dei seguenti interventi: – l'attivazione degli interventi di demolizione, bonifica e successiva edificazione a destinazione residenziale nel Comparto A, nei limiti e alle condizioni di cui al successivo paragrafo 4; – l'attivazione dell'edificazione nel Comparto B a destinazione produttiva;

- l’attivazione della variante al Piano Attuativo produttivo vigente ATp1 finalizzata all’introduzione della quota commerciale;

In ognuno dei casi descritti, la stipula della Convenzione urbanistica comporta obbligatoriamente:

- la cessione gratuita al Comune dell’area destinata a verde pubblico nel Comparto A;
- l’avvenuta bonifica certificata della medesima area destinata a verde pubblico.

La cessione del verde pubblico costituisce quindi condizione preliminare e inderogabile per l’attivazione di qualsiasi capacità edificatoria o funzionale prevista dall’ambito.

b) Fase successiva – attivazione delle ulteriori previsioni

Qualora la prima fase attivata ai sensi della lettera a) non abbia riguardato il Comparto A, la prosecuzione dell’attuazione dell’ambito è subordinata all’attivazione del Comparto A.

La stipula della Convenzione urbanistica relativa al Comparto A, comprensiva degli obblighi di demolizione e bonifica, costituisce condizione necessaria per l’attivazione delle ulteriori previsioni dell’ambito.

Solo a seguito della stipula della Convenzione relativa al Comparto A è ammessa l’attivazione delle ulteriori componenti dell’intervento.

Resta ferma, anche per il Comparto A, la subordinazione dell’edificazione alla preventiva demolizione dei fabbricati esistenti e alla conclusione, con esito positivo, delle operazioni di bonifica, da attestarsi secondo le procedure vigenti.

3. REGIME DEI BENEFICI CONNESSI ALLA RIGENERAZIONE

I benefici eventualmente previsti dalla normativa vigente per gli interventi di rigenerazione urbana, ivi compresa la riduzione del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, si applicano esclusivamente agli interventi di demolizione, bonifica e ricostruzione a destinazione residenziale nel Comparto A.

Tali benefici non si applicano:

- agli interventi di nuova edificazione nel Comparto B;
- alla quota di superficie lorda destinata a funzioni commerciali nell’ambito del Piano Attuativo produttivo vigente ATp1;

che restano integralmente soggetti alla disciplina ordinaria.

Per gli interventi di nuova edificazione nel Comparto B e per la quota di superficie lorda destinata a funzioni commerciali nell’ambito del Piano Attuativo produttivo vigente ATp1 si applica quindi il contributo perequativo di ambito di cui all’art. DP 10 del Documento di Piano, da determinarsi in relazione alla capacità edificatoria e alle funzioni insediate, senza possibilità di riduzioni o assimilazioni ai benefici connessi alla rigenerazione.

4. COMPARTO “A” (EX CONCERTIA) A DESTINAZIONE VERDE PUBBLICO E RESIDENZIALE

a) Obblighi preliminari

- Demolizione integrale dei fabbricati esistenti;
- conclusione delle operazioni di bonifica della porzione destinata a verde pubblico;
- certificazione dell’avvenuta bonifica secondo le procedure vigenti.

b) Cessione pubblica

- Cessione gratuita al Comune dell’area di circa 6.500 mq destinata a verde pubblico dalla Tavola PdS 01 “Stato di fatto e di progetto” e dallo schema precedente;
- realizzazione, a cura e spese del soggetto attuatore, delle opere di sistemazione e formazione del verde pubblico, comprensive di eventuali parcheggi, percorsi e attrezzature, secondo un progetto concordato con l’Amministrazione Comunale; tali opere sono realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione nei limiti consentiti dalla normativa vigente.

c) Edificazione

- Sono ammesse le destinazioni d’uso principali e le destinazioni d’uso complementari stabilite dall’art. 34 della Normativa del Piano delle Regole;
- l’edificazione è ammessa esclusivamente nella porzione individuata dalla Tavola DP1 “Quadro strategico” e dagli schemi grafici contenuti nella presente scheda d’Intervento come “Area di concentrazione fondiaria”;
- superficie lorda massima ammessa: 4.000 mq;
- piani fuori terra: massimo 3;

- altezza massima: 11,00 m.

5. COMPARTO “B” A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

a) Destinazioni

- Sono ammesse la destinazione d’uso principale e le destinazioni d’uso complementari stabilite dall’art. 43 della Normativa del Piano delle Regole, esclusa la media struttura di vendita.

b) Parametri edilizi

- IF 0,75 mq/mq (fondiaria 11.090)
- Altezza massima: 11,00 m
- Indice di copertura massimo IC : 50%
- Indice di permeabilità fondiaria minimo IPF: 15%

c) Prestazioni pubbliche

- Organizzare la viabilità prevedendo la prosecuzione della viabilità e della fascia a verde pubblico prevista all’interno dell’adiacente Piano Attuativo vigente ATp1, come previsto dalla Tavola PdS 01 “Stato di fatto e di progetto” e dallo schema della presente Scheda.
- le rimanenti dotazioni di cui agli articoli PdS 11 e 22 della Normativa del Piano dei Servizi si ritengono assolte con l’adempimento degli obblighi riferiti al Comparto A.

d) Inserimento ambientale

È prevista una fascia di rispetto destinata a Verde Ambientale, di profondità non inferiore a 15 m, come individuata dalla Tavola DP 01 “Quadro strategico”, disciplinata dall’art. DP 09 del Documento di Piano e costituente componente dell’assetto strutturale dell’ambito. Il progetto dovrà porre particolare attenzione all’inserimento paesaggistico dell’intervento lungo il margine verso le aree agricole, prevedendo la realizzazione di una fascia verde alberata e arbustiva con funzione prevalente di mitigazione visiva del nuovo edificato. La sistemazione dovrà essere coerente con il paesaggio agrario circostante, mediante l’impiego di essenze autoctone e soluzioni d’impianto idonee a garantire continuità e integrazione con il contesto rurale.

Lungo il confine nord dell’ambito deve essere realizzata una fascia di mitigazione con impianto naturaliforme costituita da specie arboree ed arbustive autoctone coerenti con il contesto territoriale, finalizzata al miglioramento dell’inserimento paesaggistico dell’intervento e al rafforzamento della connettività ecologica con gli spazi aperti circostanti.

6. COORDINAMENTO CON IL PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO VIGENTE ATp1

L’introduzione della destinazione commerciale, anche in media struttura di vendita, è ammessa nel limite massimo del 20% della SL massima assentita dal Piano Attuativo produttivo ATp1 vigente. Tale quota è riferita esclusivamente alla superficie lorda di pavimento (SL) destinata a funzioni commerciali e non costituisce in alcun modo superficie di vendita (SV). La superficie di vendita (SV) è determinata in sede attuativa nel rispetto della normativa vigente in materia commerciale.

La quota commerciale ammessa nel Piano Attuativo ATp1 vigente non costituisce nuova previsione autonoma di struttura di vendita, ma modifica funzionale e parziale dell’assetto del comparto produttivo esistente, strettamente subordinata e compensativa rispetto all’intervento di rigenerazione del Comparto A.

7. CLAUSOLE DI GARANZIA

La capacità edificatoria del Comparto B e la quota commerciale nel Piano Attuativo produttivo vigente ATp1 sono subordinate all’avvenuta bonifica certificata dell’area del Comparto A destinata a verde pubblico e alla cessione della stessa al Comune.

L’edificazione a destinazione residenziale nel Comparto A resta in ogni caso subordinata alla preventiva demolizione dei fabbricati esistenti e alla conclusione, con esito positivo, delle operazioni di bonifica dell’area, da attestarsi secondo le procedure vigenti e da disciplinarsi nell’ambito della convenzione urbanistica.

La mancata esecuzione delle condizioni sopra richiamate comporta l’inefficacia delle corrispondenti previsioni compensative o edificatorie, senza maturazione di diritti edificatori o pretese indennitarie.

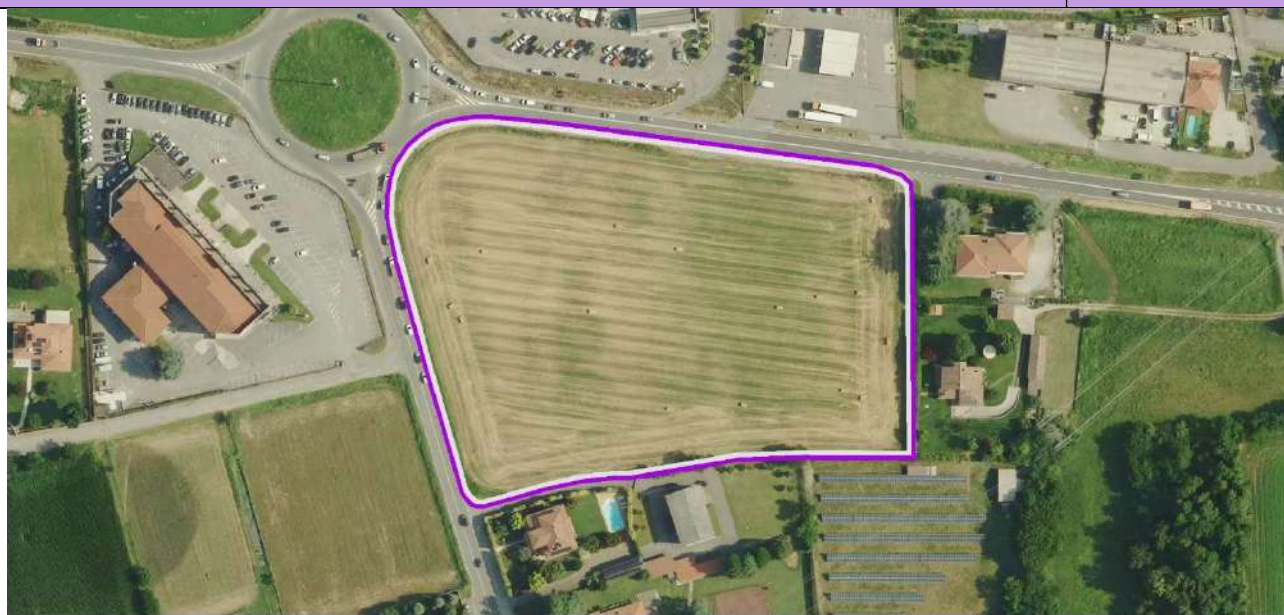
L'attivazione delle previsioni relative al Comparto B e alla quota commerciale nel Piano Attuativo produttivo vigente ATP1 è in ogni caso subordinata alla preventiva stipula della Convenzione urbanistica relativa al Comparto A.



PARAMETRI		VALORE	MISURA
ST	Superficie Territoriale	10.400	m^2
	Superficie Lorda (SL) definita	2.000	m^2
	Piani fuori terra	2	n°
H	Altezza dell'edificio	7,50	m
IC	Indice di copertura	40	%
IPF	Indice Permeabilità Fondiaria	30	%
DT	Dotazioni territoriali	In ragione della limitata dimensione e della localizzazione dell'ambito, le dotazioni previste dagli articoli PdS 11 e PdS 22 della Normativa del Piano dei Servizi sono assolte mediante monetizzazione	
Destinazioni d'uso		Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'art. 34 della Normativa del Piano delle Regole.	
Strumento attuativo		Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato	

OBIETTIVI STRATEGICI
Obiettivi prioritari dell’Ambito di Rigenerazione sono: – riordinare un’area con edifici incongrui rispetto al tessuto edilizio di riferimento; – migliorare il margine verso l’area produttiva; – incrementare la qualità ambientale e schermare le interferenze.
INDICAZIONI PROGETTUALI
L’intervento dovrà garantire: – demolizione degli edifici incongrui; – realizzazione di tipologia edilizia di piccola scala, adeguata al contesto territoriale di riferimento; – previsione di una superficie destinata a Verde Ambientale di profondità non inferiore a 25 m, come individuata dalla Tavola DP 01 “Quadro strategico”, disciplinata dall’art. DP 09 del Documento di Piano e costituente componente dell’assetto strutturale dell’ambito, con funzione di filtro verso l’adiacente destinazione produttiva. L’intervento è subordinato alla redazione di valutazione previsionale di clima acustico in relazione alla contiguità con impianti produttivi, ai sensi della normativa vigente, da sottoporre al parere ARPA prima del rilascio del titolo abilitativo.

**SCHEDE D'INTERVENTO
DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**



PARAMETRI		VALORE	MISURA
ST	Superficie Territoriale	COMPARTO A 22.695	m2
Strumento attuativo		Piano Attuativo.	



PARAMETRI		VALORE	MISURA
ST	Superficie Territoriale	COMPARTO B 2.335	m2
Strumento attuativo		Piano Attuativo.	

COMPARTI			
L'Ambito ATP1 è costituito da:			
– Comparto A: area destinata alla realizzazione di nuova struttura commerciale; – Comparto B: area destinata a servizi di interesse pubblico (Zona F2), oggetto di cessione al Comune.			
PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO A			
SL	Superficie Lorda definita	5.000	m2
H	Altezza dell'edificio	11	m
IC	Indice di copertura	50	%
IPT	Indice Permeabilità Territoriale	15	%
DT	Dotazioni territoriali	Cessione o asservimento all'uso pubblico e formazione delle dotazioni previste dall'articolo PdS 11 della Normativa del Piano dei Servizi. Le dotazioni di Servizi Secondari sono assolte con le cessioni previste all'interno del Comparto B.	
Destinazioni d'uso		Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'art. 43 della Normativa del Piano delle Regole e attività commerciali organizzate in media struttura di vendita.	
PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO B			
Classificazione: Zona F2 – Servizi di interesse comune.			
Parametri: determinati in sede progettuale ai sensi dell'art. PdS 17 della Normativa del Piano dei Servizi			
OBIETTIVI STRATEGICI			
L'Ambito di Trasformazione ATP1 disciplina il trasferimento e la riorganizzazione di una media struttura di vendita, attraverso la realizzazione di un nuovo insediamento commerciale nel Comparto A e la contestuale cessione al Comune del Comparto B (intero edificio e parte di edificio), attualmente occupato dall'attività esistente.			
Obiettivi prioritari dell'ambito sono:			
– acquisire al patrimonio comunale le aree e gli edifici individuati nella Tavola PdS 01 del Piano dei Servizi e negli schemi della presente Scheda come Zona F2 “Servizi di interesse comune”; – consentire la rilocalizzazione dell'attività commerciale in una sede idonea sotto il profilo urbanistico e funzionale; – migliorare l'assetto insediativo complessivo, superando l'attuale collocazione e garantendo una più razionale organizzazione degli spazi; – garantire adeguate dotazioni di parcheggio e accessibilità in coerenza con la normativa vigente per le strutture di vendita; – assicurare un corretto inserimento paesaggistico e funzionale del nuovo insediamento nel contesto urbano.			
DISCIPLINA ATTUATIVA			
Unitarietà dell'intervento			
L'ambito è attuato mediante Piano Attuativo unitario, comprensivo dei Comparti A e B, e regolato da un'unica Convenzione urbanistica.			
Prestazioni pubbliche – Comparto B			
Il soggetto attuatore è tenuto a cedere gratuitamente al Comune:			
– l'intero edificio individuato negli elaborati di Piano e destinato a servizi (Zona F2); – una porzione dell'edificio adiacente, schematicamente individuata negli elaborati di Piano e destinata a servizi (Zona F2), per una superficie di circa 400 mq.			

La cessione deve avvenire previa esecuzione, a carico del soggetto attuatore, di tutti gli interventi necessari a rendere gli immobili funzionali, autonomi e immediatamente utilizzabili secondo le destinazioni d'uso previste e le indicazioni definite dall'Amministrazione Comunale.

La definizione degli interventi, delle prestazioni richieste e degli standard qualitativi è stabilita dall'Amministrazione Comunale ed è recepita nella Convenzione urbanistica, che ne disciplina modalità, tempi e garanzie di esecuzione.

Modalità attuative e coordinamento

La Convenzione urbanistica assicura il coordinamento, entro termini certi e definiti, tra:

- realizzazione e attivazione della nuova struttura commerciale;
- dismissione e cessione del Comparto B;
- esecuzione degli interventi sugli immobili;
- prestazione delle garanzie fideiussorie.

Condizioni di efficacia

La cessione delle aree e degli edifici del Comparto B, unitamente al completamento degli interventi di adeguamento funzionale, costituisce condizione essenziale per il consolidamento e il mantenimento delle funzioni commerciali insediate nel Comparto A.

La mancata esecuzione, anche parziale, degli obblighi di cessione e adeguamento comporta l'inefficacia degli effetti della Convenzione urbanistica relativamente alle funzioni commerciali insediate, senza maturazione di diritti edificatori o pretese indennitarie.

Indicazioni progettuali

L'attuazione dell'ambito dovrà garantire:

- la realizzazione nel Comparto A attrezzature o attrezzature commerciali, nel rispetto della normativa regionale e comunale in materia di commercio;
- la realizzazione delle dotazioni a parcheggio pubblico e pertinenziale richieste dalla disciplina vigente;
- la previsione delle opere di accesso e sistemazione viabilistica necessarie;
- la previsione di una fascia di rispetto di profondità non inferiore a 20 m, destinata a Verde Ambientale, come individuata dalla Tavola DP 01 "Quadro strategico", disciplinata dall'art. DP 09 del Documento di Piano e costituente componente dell'assetto strutturale dell'ambito, con funzione di mitigazione e mascheramento verso le aree agricole e residenziali;
- la progettazione dell'intervento deve porre particolare attenzione alla tutela degli elementi della rete ecologica e delle componenti ambientali presenti nel contesto territoriale di riferimento, con specifico riguardo agli elementi riconducibili alla fascia centrale dei fontanili;
- l'intervento è subordinato alla redazione di una valutazione previsionale di impatto acustico ai sensi della normativa vigente, da sottoporre agli enti competenti nell'ambito dei procedimenti autorizzativi previsti dalla legge;
- all'interno del Comparto B, in caso di lavori comportanti scavo o interventi nel sottosuolo, il progetto deve essere trasmesso alla Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per l'espressione del parere di competenza e la programmazione delle attività di tutela.



PARAMETRI		VALORE	MISURA
ST	Superficie Territoriale	26.550	m^2
SL	Superficie Lorda	2.500 mq nel lotto nord-ovest 2.500 mq nel lotto sud-est	m^2
H	Altezza dell'edificio	11	m
IC	Indice di copertura	50	%
IPT	Indice Permeabilità Territoriale	15	%
DT	Dotazioni territoriali	Cessione o asservimento all'uso pubblico delle dotazioni previste dall'articolo PdS 11 della normativa del Piano dei Servizi. La dotazione di Servizi Secondari previsti dall'art. PdS 22 della Normativa del Piano dei Servizi si intende assolta con la realizzazione delle infrastrutture viarie e dei percorsi ciclopedonali, in quanto le prestazioni pubbliche previste risultano equivalenti o superiori alle dotazioni minime.	

Destinazioni d'uso	Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'art. 43 della Normativa del Piano delle Regole. È ammessa la realizzazione di medie strutture di vendita.
Strumento attuativo	Accordo di Programma o Piano Attuativo

NATURA DELL'INTERVENTO	
L'ambito disciplina un'operazione integrata di riassetto funzionale e infrastrutturale del comparto territoriale, comprendente: – la riqualificazione di un lotto attualmente occupato da edificio dismesso e fonte di degrado urbano; – la realizzazione di una nuova media struttura di vendita in sostituzione dell'edificazione incongrua esistente; – la realizzazione di infrastruttura viaria di interesse sovracomunale, concordata con la Provincia di Bergamo, funzionale al miglioramento del sistema degli accessi e degli svincoli dell'area e del contesto territoriale; – la trasformazione di lotto agricolo in ambito produttivo, strettamente correlata al nuovo assetto viabilistico. L'intervento configura un'operazione unitaria di riordino territoriale, finalizzata al superamento delle condizioni di degrado esistenti e al miglioramento dell'accessibilità e della funzionalità complessiva del comparto.	
OBIETTIVI STRATEGICI	
Obiettivi strategici dell'Ambito sono: – riqualificare un comparto caratterizzato da condizioni di degrado urbano e funzionale, mediante la sostituzione di edifici dismessi con nuove funzioni compatibili e attrattive; – migliorare in modo significativo l'assetto infrastrutturale e la sicurezza della circolazione, attraverso la realizzazione di una nuova rotatoria e di opere viarie connesse, di interesse anche sovracomunale; – rafforzare l'accessibilità e la funzionalità del sistema insediativo esistente e previsto, anche in relazione agli ambiti di trasformazione limitrofi già pianificati; – garantire il miglioramento della mobilità ciclopeditone del contesto; – favorire un assetto ordinato e razionale delle funzioni commerciali, evitando soluzioni frammentarie e garantendo adeguati livelli di accessibilità, sicurezza e integrazione con la rete viaria; – conseguire un complessivo riordino morfologico e funzionale del comparto, anche attraverso il superamento di situazioni di interclusione e la ridefinizione dei margini insediativi.	
INDICAZIONI PROGETTUALI	
L'attuazione dell'Ambito deve avvenire nel rispetto delle seguenti indicazioni progettuali: – la rotatoria e le opere viarie connesse costituiscono elemento strutturale dell'intervento e devono essere progettate e realizzate in coerenza con le indicazioni degli enti competenti, garantendo adeguati livelli di sicurezza e fluidità della circolazione; – deve essere realizzata una bretella di collegamento in direzione Spirano tra la rotatoria esistente all'incrocio fra la strada Francesca e via Presolana e la viabilità esistente in comune di Spirano, quale intervento necessario a garantire la continuità della connessione viaria esistente, resa altrimenti non praticabile dal nuovo assetto infrastrutturale previsto; tale collegamento assume pertanto carattere sostitutivo e deve essere realizzato in via prioritaria e preliminare rispetto all'attuazione degli interventi edilizi, assicurando la piena funzionalità dei collegamenti territoriali – deve essere prevista la sistemazione e la riqualificazione del tratto di via Alpini fino all'intersezione con via Santa Caterina, con adeguamento funzionale e messa in sicurezza; – deve essere previsto un sistema di percorsi ciclopeditoni coerenti con l'esistente e secondo le indicazioni puntuali dell'Amministrazione comunale; – l'assetto planivolumetrico rappresentato nella scheda ha carattere indicativo e non vincolante, fermo restando il rispetto delle quantità edificatorie, delle dotazioni territoriali e delle prescrizioni funzionali stabilite;	

- il lotto intercluso determinato dal nuovo assetto viabilistico deve essere valorizzato mediante insediamento coerente con le funzioni commerciali previste e con l'assetto complessivo dell'ambito;
- particolare attenzione deve essere posta alla qualità degli spazi aperti, alla mitigazione paesaggistica e all'inserimento delle nuove edificazioni rispetto al contesto.

DISCIPLINA ATTUATIVA

L'attuazione dell'ambito avviene mediante Accordo di Programma o Piano Attuativo, finalizzato a garantire il coordinamento tra interventi edilizi e infrastrutturali e la partecipazione degli enti competenti.

L'intervento è unitario e deve prevedere la contestuale realizzazione:

- delle opere viarie (bretella, rotatoria e adeguamenti della viabilità esistente, percorsi ciclopeditoni, ecc.);
- degli interventi edilizi previsti, con realizzazione di un numero massimo di due medie strutture di vendita, in coerenza con l'assetto territoriale e infrastrutturale dell'ambito, al fine di garantire un equilibrato inserimento delle funzioni commerciali, evitare fenomeni di eccessiva concentrazione e assicurare la sostenibilità dei flussi di traffico generati;
- delle dotazioni a parcheggio previste dal Piano dei Servizi.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla definizione puntuale degli impegni relativi alla realizzazione delle infrastrutture viarie e alla loro cessione.

Qualora la realizzazione della bretella o di parte delle opere viarie sia assunta direttamente da enti sovraordinati, la convenzione dovrà comunque prevedere, a carico del soggetto attuatore, la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico di valore economico equivalente, individuate dall'Amministrazione Comunale.

Le aree connesse e pertinenti alla viabilità realizzata, qualora non vengano prese in carico dagli enti competenti, restano nella disponibilità del soggetto attuatore, che ne assume gli obblighi di manutenzione e gestione.

L'assetto planivolumetrico ha valore di schema indicativo; sono ammesse modifiche in sede attuativa purché non siano alterati:

- il disegno infrastrutturale complessivo;
- il numero e la tipologia delle funzioni insediate;
- le quantità edificatorie e le dotazioni territoriali previste.

Deve essere garantita la piena funzionalità e accessibilità degli ambiti limitrofi, in particolare di quelli già oggetto di pianificazione attuativa vigente.

In caso di lavori comportanti scavo o interventi nel sottosuolo, il progetto deve essere trasmesso alla Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per l'espressione del parere di competenza e la programmazione delle attività di tutela.



PARAMETRI		VALORE	MISURA
ST	Superficie Territoriale	8.150	m^2
SL	Superficie Lorda definita	2.000 La Superficie Lorda è destinata esclusivamente alla realizzazione di strutture accessorie e di servizio all'attività esistente e non può essere utilizzata per l'insediamento di nuove attività autonome; non è in ogni caso ammesso alcun incremento dei quantitativi o dei volumi di trattamento autorizzati dall'AIA, AUA o da altri titoli ambientali vigenti.	m^2
H	Altezza dell'edificio	11	m
IC	Indice di copertura	40	%
IPT	Indice Permeabilità Territoriale	15	%

DT	Dotazioni territoriali	Monetizzazione delle dotazioni previste dagli articoli PdS 11 e PdS 22 della normativa del Piano dei Servizi.
Destinazioni d'uso		Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'art. 43 della Normativa del Piano delle Regole, con le limitazioni e le esclusioni stabilite dalla presente scheda.
Strumento attuativo		Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato.

NATURA DELL'INTERVENTO	
L'ambito disciplina un intervento puntuale di adeguamento e riassetto funzionale di un insediamento produttivo esistente, finalizzato al miglioramento delle condizioni di accessibilità, manovra e sicurezza operativa. L'intervento è volto in particolare a: – risolvere le criticità legate all'accesso e alla circolazione dei mezzi pesanti; – migliorare le condizioni di sicurezza delle operazioni di carico e scarico; – razionalizzare gli spazi di servizio e le superfici esterne; senza comportare incremento della capacità produttiva o delle quantità trattate dall'impianto esistente. L'ambito non configura espansione dell'attività produttiva, ma esclusivamente adeguamento logistico e funzionale di un'attività esistente.	
OBIETTIVI STRATEGICI	
Obiettivi prioritari dell'Ambito sono: – migliorare l'accessibilità e la sicurezza dell'insediamento produttivo esistente, con particolare riferimento alla movimentazione dei mezzi pesanti; – razionalizzare l'organizzazione degli spazi esterni, riducendo interferenze e criticità operative; – favorire condizioni adeguate di sicurezza per lavoratori e utenti; – riordinare il margine insediativo mediante adeguate sistemazioni e opere di mitigazione; – escludere qualsiasi incremento delle capacità di trattamento dell'impianto esistente, mantenendo invariato il carico funzionale complessivo.	
INDICAZIONI PROGETTUALI	
Assetto funzionale e logistico – riorganizzazione degli accessi e dei percorsi interni, con separazione dei flussi ove necessario; – realizzazione di piazzali di manovra e sosta per automezzi, dimensionati in funzione delle esigenze operative dell'attività esistente; – adeguamento delle aree di carico e scarico, con miglioramento delle condizioni di sicurezza; Interventi edilizi e di servizio – realizzazione di strutture accessorie, quali tettoie, locali tecnici, servizi e spazi di supporto all'attività; – tali interventi devono essere strettamente funzionali al miglioramento dell'organizzazione logistica e operativa dell'insediamento esistente; Prescrizioni ambientali e di inserimento – sistemazione delle aree esterne con soluzioni che garantiscano adeguata permeabilità del suolo, ove compatibile con le esigenze funzionali; – previsione di fasce di mitigazione e schermatura, della profondità minima di 5 metri da incrementarsi ove necessario in relazione alla sensibilità del contesto, verso gli ambiti agricoli e/o residenziali limitrofi, mediante impianto di essenze arboree e arbustive; Limitazioni all'intervento All'interno dell'Ambito non sono ammessi: – la realizzazione di nuove vasche o l'ampliamento di quelle esistenti destinate al ricevimento, stoccaggio o trattamento dei reflui; – interventi che comportino incremento delle quantità o dei volumi di materiale trattato dall'impianto;	

- modifiche funzionali finalizzate all'intensificazione dell'attività produttiva;
- interventi che comportino aumento della capacità autorizzata dell'impianto ai sensi della normativa ambientale vigente;

Gli interventi ammessi devono essere esclusivamente finalizzati al miglioramento dell'assetto logistico, funzionale e di sicurezza dell'insediamento esistente e non possono in alcun modo determinare incremento della capacità produttiva o del carico urbanistico dell'attività.

Le limitazioni sopra indicate devono intendersi riferite anche ai livelli autorizzativi vigenti ai sensi della normativa ambientale (AIA, AUA o equivalenti), che non possono essere modificati o incrementati per effetto degli interventi ammessi nell'ambito.

Opere di mobilità e connessioni ciclopedonali

Il Piano Attuativo deve prevedere la realizzazione del tratto di pista ciclopedonale lungo la SP 591, sul lato sinistro in direzione Bergamo, nel tratto compreso tra l'intersezione con via Stella e il raccordo con il tratto di pista ciclopedonale esistente in corrispondenza delle pertinenze della ditta Ime Quadri.

La realizzazione deve garantire la continuità funzionale del tracciato ciclopedonale, assicurando il collegamento completo con i tratti esistenti e la piena percorribilità in condizioni di sicurezza, comprensiva della realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica e delle opere accessorie necessarie.

Le opere di cui al presente comma sono realizzate a titolo di compensazione territoriale degli impatti generati dall'insediamento esistente e concorrono all'equilibrio complessivo tra carico funzionale e prestazioni pubbliche.

DISCIPLINA ATTUATIVA

L'attuazione dell'ambito avviene mediante Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo, in relazione alla complessità degli interventi previsti.

La Convenzione urbanistica disciplina:

- le modalità di attuazione degli interventi;
- le eventuali opere di sistemazione e mitigazione ambientale;
- le condizioni necessarie a garantire il rispetto delle limitazioni funzionali e produttive previste dalla presente scheda.

L'assetto planivolumetrico ha valore indicativo e può essere modificato in sede attuativa, fermo restando il rispetto delle finalità e delle limitazioni stabilite.



PARAMETRI		VALORE	MISURA
ST	Superficie Territoriale	10.330	m^2
SF	Superficie Fondiaria	4.280	m^2
	Superficie Lorda (SL) definita	1.000	m^2
	Piani fuori terra	2	n°
	Altezza dell'edificio	7,50	m
IC	Indice di copertura	40	%
IPF	Indice Permeabilità Fondiaria	30	%
DT	Dotazioni territoriali	Cessione o asservimento all'uso pubblico e relativa formazione delle dotazioni previste dall'articolo PdS 11 della Normativa del Piano dei Servizi. Cessione dell'area a verde pubblico di circa 6.030 mq individuata dalla Tavola PdS 01 "Stato di fatto e di progetto" e dallo schema precedente.	

Destinazioni d'uso	Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'art. 34 della Normativa del Piano delle Regole.
Strumento attuativo	Piano Attuativo

OBIETTIVI STRATEGICI

L'Ambito di Trasformazione ATR1 persegue la riorganizzazione urbanistica di un'area parzialmente edificata mediante la concentrazione dell'edificazione in una limitata e definita porzione fondiaria e la contestuale cessione di significative superfici a favore dell'interesse pubblico.

Obiettivi prioritari dell'ambito sono:

- rafforzare la dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico previste dal Piano;
- completare in modo ordinato il tessuto residenziale esistente, evitando dispersioni insediative e garantendo coerenza morfologica con il contesto;
- concentrare la capacità edificatoria nella Superficie Fondiaria individuata, assicurando la prevalenza dell'interesse pubblico attraverso la cessione delle restanti aree;
- contribuire al consolidamento demografico della frazione di Basella, favorendo un insediamento residenziale equilibrato e coerente con la scala locale;
- garantire qualità architettonica e ambientale del nuovo intervento, con particolare attenzione alla sistemazione degli spazi aperti.

L'intervento non costituisce nuova espansione urbana, ma riassetto e completamento di un comparto già incluso nel perimetro urbanizzato.

INDICAZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ambito dovrà garantire:

- la concentrazione dell'edificazione esclusivamente entro il perimetro della Superficie Fondiaria individuata negli elaborati di PGT;
- la cessione preventiva o contestuale delle aree destinate a verde pubblico;
- la cessione o asservimento all'uso pubblico e relativa formazione delle dotazioni previste dall'articolo PdS 11 della Normativa del Piano dei Servizi
- la realizzazione di edifici residenziali coerenti con la tipologia del tessuto circostante, con limitazione a due piani fuori terra;
- un'adeguata sistemazione paesaggistica del margine sud della Superficie Fondiaria verso la campagna;
- un'organizzazione planivolumetrica compatta, tale da garantire adeguata permeabilità del suolo e qualità ambientale complessiva;
- dovrà essere predisposto uno specifico progetto del verde, costituito da specie arboree ed arbustive autoctone coerenti con il contesto territoriale, finalizzato al miglioramento dell'inserimento paesaggistico dell'intervento, al rafforzamento delle connessioni ecologiche esistenti e alla valorizzazione delle componenti naturalistiche presenti nell'ambito e nel contesto circostante.



PARAMETRI		VALORE	MISURA
ST	Superficie Territoriale	10.880	m^2
	Superficie Lorda (SL) definita	3.200	m^2
	Piani fuori terra	2	n°
	Altezza dell'edificio	7,50	m
IC	Indice di copertura	40	%
IPF	Indice Permeabilità Fondiaria	30	%
DT	Dotazioni territoriali	Cessione o asservimento all'uso pubblico e formazione delle dotazioni previste dall'articolo PdS 11 della Normativa del Piano dei Servizi. In ragione della localizzazione dell'ambito, le dotazioni di Servizi Secondari previste dall'art. PdS 22 della Normativa del Piano dei Servizi sono assolte mediante monetizzazione.	

Destinazioni d'uso	Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'art. 34 della Normativa del Piano delle Regole.
Strumento attuativo	Piano Attuativo.

OBIETTIVI STRATEGICI

Obiettivi prioritari dell'Ambito di Trasformazione sono:

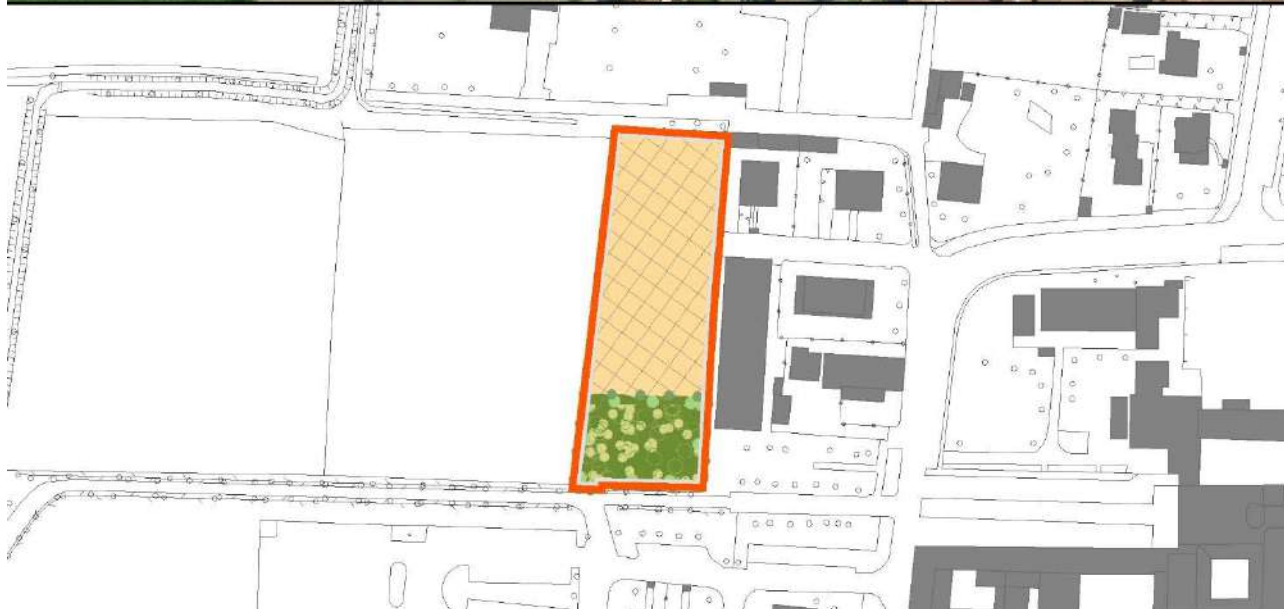
- completare in modo ordinato il margine urbano con un insediamento residenziale di scala compatibile con il tessuto esistente, evitando soluzioni dispersive e garantendo continuità morfologica e tipologica;
- qualificare il fronte verso le aree agricole e il verde pubblico limitrofi;
- garantire un adeguato equilibrio tra edificazione e spazi aperti, con attenzione alla permeabilità del suolo, alla dotazione di verde e alla qualità degli spazi pertinenziali, in coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e miglioramento microclimatico;
- assicurare l'efficienza dell'accessibilità e delle dotazioni, prevedendo un'organizzazione funzionale degli accessi, dei parcheggi e delle opere di urbanizzazione;
- promuovere l'accesso alla residenza a condizioni calmierate, prevedendo una quota significativa di edilizia convenzionata, in coerenza con le politiche comunali per l'abitare.

INDICAZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ambito dovrà garantire:

- assetto planivolumetrico compatto e coerente con il tessuto residenziale esistente, con edifici di dimensione contenuta, limitati a due piani fuori terra e altezza massima conforme ai parametri di Piano;
- previsione di una superficie destinata a Verde Ambientale di profondità della dimensione complessiva di circa 3.350 mq, come individuata dalla Tavola DP 01 "Quadro strategico", disciplinata dall'art. DP 09 del Documento di Piano e costituente componente dell'assetto strutturale dell'ambito; in sede di pianificazione attuativa e di stipula della convenzione, tale superficie potrà essere oggetto di diversa articolazione e localizzazione, nel rispetto della consistenza complessiva, purché sia garantita la funzione di inserimento paesaggistico dell'intervento;
- sistemazioni esterne permeabili e alberate, con limitazione delle superfici impermeabili non strettamente necessarie;
- accessibilità e parcheggi: il Piano Attuativo dovrà definire l'organizzazione degli accessi e la dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali, evitando interferenze con la viabilità locale e assicurando soluzioni compatibili con il contesto;
- realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica lungo via Santa Caterina nel tratto prospiciente l'ambito, comprensiva delle opere accessorie e degli allacciamenti necessari, in coerenza con le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e degli enti competenti;
- qualità architettonica: materiali, cromie e sistemazioni a verde dovranno essere coerenti con il contesto e finalizzati a ridurre l'impatto percettivo del nuovo intervento;
- quota di edilizia convenzionata: almeno il 50% della Superficie Lorda (SL) complessiva prevista dall'ambito deve essere destinata a edilizia residenziale convenzionata; tale quota minima deve essere garantita anche in caso di attuazione per stralci o comparti.

Per quanto attiene la quota prescritta di edilizia convenzionata, modalità attuative, criteri qualitativi e contenuti economico-convenzionali (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, prezzo di cessione e/o canone, durata dei vincoli, requisiti soggettivi degli aventi diritto e modalità di assegnazione) sono disciplinati dalla Convenzione urbanistica del Piano Attuativo.



PARAMETRI		VALORE	MISURA
ST	Superficie Territoriale	3.770	m ²
	Superficie Lorda (SL) definita	550	m ²
	Piani fuori terra	2	n°
	Altezza dell'edificio	7,50	m
IC	Indice di copertura	40	%
IPF	Indice Permeabilità Fondiaria	30	%
DT	Dotazioni territoriali	In ragione della limitata dimensione e della localizzazione dell'ambito, le dotazioni previste dagli articoli PdS 11 e PdS 22 della Normativa del Piano dei Servizi sono assolte mediante monetizzazione.	
Destinazioni d'uso		Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'art. 34 della Normativa del Piano delle Regole.	
Strumento attuativo		Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato	

OBIETTIVI STRATEGICI

L'Ambito di Trasformazione ATR3 persegue il completamento residenziale dell'area a nord-est del cimitero di Basella, in continuità con l'assetto urbanistico esistente.

Obiettivi prioritari dell'ambito sono:

- consolidare il margine urbano con un insediamento residenziale di scala compatibile con il contesto;
- garantire la qualità architettonica dei nuovi edifici e la loro integrazione con il tessuto circostante;
- qualificare il fronte urbano prospiciente il Viale del Cimitero di Basella mediante l'arretramento dell'edificato e la realizzazione di una fascia verde alberata con funzione di filtro paesaggistico e mitigazione ambientale.

INDICAZIONI PROGETTUALI

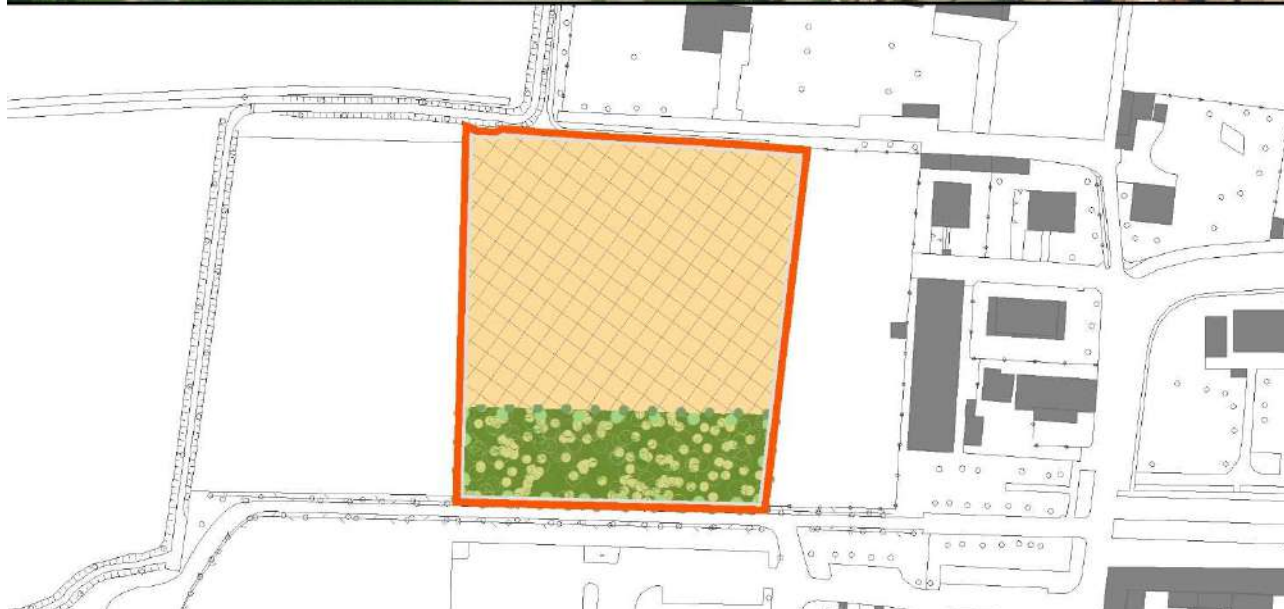
L'attuazione dell'ambito dovrà garantire:

- la realizzazione di edifici residenziali di dimensione contenuta, con limitazione a due piani fuori terra;
- previsione di una fascia di rispetto di profondità non inferiore a 25 m, destinata a Verde Ambientale, come individuata dalla Tavola DP 01 "Quadro strategico", disciplinata dall'art. DP 09 del Documento di Piano e costituente componente dell'assetto strutturale dell'ambito, con funzione di arretramento dell'edificato e qualificazione paesaggistica del fronte lungo il Viale del Cimitero; l'area non potrà essere destinata a parcheggi o superfici impermeabili.

L'accesso al lotto dovrà essere garantito mediante soluzioni autonome, senza interferire con il parcheggio pubblico esistente a sud.

Solo qualora sia dimostrata, con idonea documentazione tecnica, l'impossibilità di individuare alternative funzionali, l'Amministrazione Comunale potrà valutare, in via eccezionale, la possibilità di accesso attraverso il parcheggio, nel rispetto della sua piena funzionalità.

L'intervento è subordinato all'espletamento delle indagini di valutazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art. 8, comma 3, della L. 447/1995, da sottoporre al parere di ARPA prima del rilascio del titolo abilitativo.



PARAMETRI		VALORE	MISURA
ST	Superficie Territoriale	10.475	m^2
	Superficie Lorda (SL) definita	1.500	m^2
	Piani fuori terra	2	n°
	Altezza dell'edificio	7,50	m
IC	Indice di copertura	40	%
IPF	Indice Permeabilità Fondiaria	30	%
DT	Dotazioni territoriali	in ragione della localizzazione dell'ambito, le dotazioni previste dagli articoli PdS 11 e PdS 22 della Normativa del Piano dei Servizi sono assolute mediante monetizzazione.	
Destinazioni d'uso		Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'art. 34 della Normativa del Piano delle Regole.	
Strumento attuativo		Piano Attuativo	

OBIETTIVI STRATEGICI

L'Ambito di Trasformazione ATR4 persegue il completamento residenziale dell'area a nord-est del cimitero di Basella, in continuità con l'assetto urbanistico esistente.

Obiettivi prioritari dell'ambito sono:

- consolidare il margine urbano in continuità con il tessuto residenziale consolidato, con edifici di dimensione contenuta coerenti con la scala insediativa esistente;
- qualificare il fronte sud prospiciente il Viale del Cimitero di Basella mediante l'arretramento dell'edificato e la realizzazione di un sistema verde continuo e coordinato con l'ATR3, così da definire un margine urbano unitario e paesaggisticamente qualificato;
- garantire un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento lungo il margine verso le aree agricole.

INDICAZIONI PROGETTUALI

L'attuazione dell'ambito dovrà garantire:

- la realizzazione di edifici residenziali di dimensione contenuta, con limitazione a due piani fuori terra e altezza massima conforme ai parametri di Piano;
- previsione di una fascia di rispetto di profondità non inferiore a 25 m, destinata a Verde Ambientale, come individuata dalla Tavola DP 01 "Quadro strategico", disciplinata dall'art. DP 09 del Documento di Piano e costituente componente dell'assetto strutturale dell'ambito, con funzione di arretramento, con funzione di arretramento dell'edificato lungo il Viale del Cimitero e di mitigazione verso le aree agricole a ovest; l'area non potrà essere destinata a parcheggi o superfici impermeabili, fatto salvo un eventuale attraversamento strettamente necessario per l'accesso carraio.

L'accessibilità al lotto potrà avvenire anche attraverso il parcheggio esistente a sud del lotto, con soluzioni compatibili con il contesto e con la funzionalità del parcheggio.

L'intervento è subordinato all'espletamento delle indagini di valutazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art. 8, comma 3, della L. 447/1995, da sottoporre al parere di ARPA prima del rilascio del titolo abilitativo.

In caso di lavori comportanti scavo o interventi nel sottosuolo, il progetto deve essere trasmesso alla Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per l'espressione del parere di competenza e la programmazione delle attività di tutela.



PARAMETRI		VALORE	MISURA
ST	Superficie Territoriale	6.270	m ²
IT	Indice edificabilità territoriale	0,30	m ² /m ²
SL	Superficie Lorda	1.880	m ²
	Piani fuori terra	2	n°
	Altezza dell'edificio	7,50	m
IC	Indice di copertura	40	%
IPF	Indice Permeabilità Fondiaria	30	%
DT	Dotazioni territoriali	Cessione o asservimento all'uso pubblico e formazione del parcheggio di circa 1.250 mq previsto dalla Tavola PdS 01 "Stato di fatto e di progetto" e dallo schema precedente. In ragione della limitata dimensione e della localizzazione dell'ambito, le dotazioni di Servizi Secondari previste dall'art. PdS 22 della Normativa del Piano dei Servizi sono assolve mediante monetizzazione.	

Destinazioni d'uso	Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'art. 34 della Normativa del Piano delle Regole.
Strumento attuativo	Piano Attuativo.

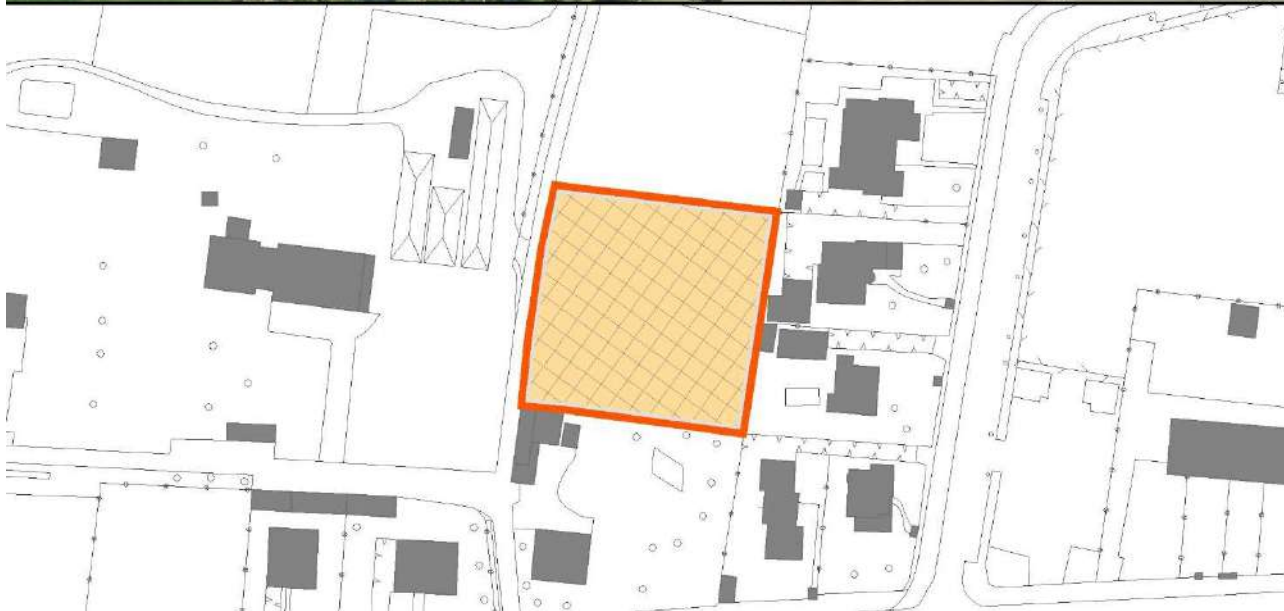
OBIETTIVI STRATEGICI
L'Ambito di Trasformazione ATR5, di proprietà comunale e interamente inserito nel tessuto urbanizzato consolidato, persegue i seguenti obiettivi: – completamento ordinato del tessuto residenziale esistente, mediante un intervento coerente con le tipologie edilizie e le densità degli ambiti limitrofi; – valorizzazione patrimoniale del bene comunale attraverso un intervento di qualità architettonica e ambientale; – miglioramento della qualità urbana del comparto mediante adeguata sistemazione degli spazi aperti e corretta organizzazione degli accessi e della viabilità locale; – promuovere l'accesso alla residenza a condizioni calmierate, attraverso la previsione di una quota significativa di edilizia convenzionata, in coerenza con le politiche comunali per l'abitare e con la natura pubblica dell'ambito.
INDICAZIONI PROGETTUALI
L'intervento dovrà garantire: – assetto planivolumetrico coerente con le altezze e i caratteri morfologici del tessuto residenziale circostante; – altezza massima contenuta entro due piani fuori terra, al fine di garantire continuità con l'edificato limitrofo; – adeguata dotazione di spazi verdi pertinenziali e permeabili; – le dotazioni a parcheggio dovranno essere collocate nelle aree individuate dagli elaborati di PGT, salvo motivate esigenze progettuali; – sistemazione degli spazi aperti con attenzione alla qualità paesaggistica e alla mitigazione degli affacci verso i lotti confinanti. – la progettazione dovrà garantire coerenza con i parametri tipologici e compositivi del tessuto residenziale limitrofo, evitando soluzioni edilizie incongrue per scala, linguaggio architettonico e rapporto con lo spazio pubblico; – quota di edilizia convenzionata: almeno il 50% della Superficie Lorda (SL) complessiva prevista dall'ambito deve essere destinata a edilizia residenziale convenzionata; tale quota minima deve essere garantita anche in caso di attuazione per stralci o comparti. Per quanto attiene la quota prescritta di edilizia convenzionata, modalità attuative, criteri qualitativi e contenuti economico-convenzionali (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, prezzo di cessione e/o canone, durata dei vincoli, requisiti soggettivi degli aventi diritto e modalità di assegnazione) sono disciplinati dalla Convenzione urbanistica del Piano Attuativo.



PARAMETRI		VALORE	MISURA
ST	Superficie Territoriale	16.750	m ²
SF	Superficie Fondiaria	3.250	m ²
	Superficie Lorda (SL) definita	1.300	m ²
	Piani fuori terra	2	n°
	Altezza dell'edificio	7,50	m
IC	Indice di copertura	40	%
IPF	Indice Permeabilità Fondiaria	30	%
DT	Dotazioni territoriali	Cessione o asservimento all'uso pubblico e formazione delle dotazioni previste dall'articolo PdS 11 della Normativa del Piano dei Servizi. Cessione delle dotazioni a verde pubblico previste dalla Tavola PdS 01 "Stato di fatto e di progetto".	
Destinazioni d'uso		Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'art. 34 della Normativa del Piano delle Regole.	

Strumento attuativo	Permesso di Costruire convenzionato.
----------------------------	--------------------------------------

OBIETTIVI STRATEGICI
L'Ambito di Trasformazione ATR6 persegue una strategia di riequilibrio tra capacità edificatoria e interesse pubblico, attraverso la conferma delle rilevanti cessioni territoriali già previste dal precedente strumento urbanistico e la concentrazione dell'edificazione in un lotto di dimensione contenuta. Obiettivi prioritari dell'ambito sono: – completare in modo ordinato il margine sud del quartiere, evitando nuove espansioni diffuse e concentrando l'edificazione in una porzione limitata e funzionalmente coerente con il tessuto urbano esistente; – confermare e attuare la cessione delle aree destinate a servizi pubblici già previste nel precedente PGT; – assicurare un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento; – ridurre l'impatto insediativo rispetto alla previsione originaria, contenendo la Superficie Lorda complessiva e limitando l'altezza dei fabbricati.
INDICAZIONI PROGETTUALI
L'attuazione dell'ambito dovrà garantire: – la concentrazione dell'edificazione esclusivamente nel lotto individuato come Superficie Fondiaria, con esclusione di qualsiasi altra possibilità edificatoria; – la preventiva o contestuale cessione delle aree a verde pubblico, come individuate negli elaborati di PGT; – un assetto planivolumetrico compatto e ordinato, coerente con il tessuto residenziale esistente e tale da evitare dispersioni insediative all'interno dell'ambito; – altezze contenute e tipologie edilizie compatibili con il contesto, con limitazione a due piani fuori terra e particolare attenzione al corretto inserimento paesaggistico dei nuovi volumi; – un'organizzazione degli spazi aperti e delle aree pertinenziali che garantisca adeguata permeabilità del suolo e qualità ambientale del comparto.



PARAMETRI		VALORE	MISURA
SF	Superficie Fondiaria	2.500	m ²
	Superficie Lorda (SL) definita	1.000	m ²
	Piani fuori terra	2	n°
	Altezza dell'edificio	7,50	m
IC	Indice di copertura	40	%
IPF	Indice Permeabilità Fondiaria	30	%
DT	Dotazioni territoriali	In ragione della limitata dimensione e della localizzazione dell'ambito, le dotazioni previste dall'articolo PdS 11 e dall'articolo PdS 22 della Normativa del Piano dei Servizi sono assolte mediante monetizzazione.	
Destinazioni d'uso		Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'art. 34 della Normativa del Piano delle Regole.	
Strumento attuativo		Piano attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.	

OBIETTIVI STRATEGICI
L'Ambito di Trasformazione ATR7 è finalizzato al completamento ordinato di un lotto intercluso e marginale interno al tessuto urbano consolidato, mediante un intervento residenziale di piccola scala coerente con il contesto insediativo di riferimento. Obiettivi prioritari dell'ambito sono: – completare in modo ordinato il tessuto urbano esistente; – favorire un intervento edilizio di dimensione contenuta, compatibile con il carattere prevalentemente residenziale del contesto; – garantire un corretto inserimento morfologico e paesaggistico del nuovo edificio e delle relative sistemazioni esterne; – assicurare adeguati livelli di permeabilità del suolo e qualità ambientale del lotto.
INDICAZIONI PROGETTUALI
L'attuazione dell'ambito dovrà garantire: – un assetto planivolumetrico semplice, ordinato e coerente con il tessuto residenziale esistente; – tipologie edilizie, altezze e soluzioni compositive compatibili con il contesto urbano di riferimento; – adeguata qualità delle sistemazioni esterne e delle aree pertinenziali; – il mantenimento di un'elevata permeabilità del lotto e la presenza di superfici verdi alberate o comunque sistemate a verde; – una corretta organizzazione degli accessi carrai e pedonali, senza compromettere la funzionalità della viabilità locale; – l'intervento è subordinato all'espletamento delle indagini di valutazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art. 8, comma 3, della L. 447/1995, da sottoporre al parere di ARPA prima del rilascio del titolo abilitativo; – in caso di lavori comportanti scavo o interventi nel sottosuolo, il progetto deve essere trasmesso alla Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per l'espressione del parere di competenza e la programmazione delle attività di tutela.



PARAMETRI		VALORE	MISURA
SF	Superficie Fondiaria	5.000	m ²
	Superficie Lorda (SL) definita	2.000	m ²
	Piani fuori terra	2	n°
	Altezza dell'edificio	7,50	m
IC	Indice di copertura	40	%
IPF	Indice Permeabilità Fondiaria	30	%
DT	Dotazioni territoriali	Cessione o asservimento all'uso pubblico e formazione del parcheggio pubblico di circa 600 mq individuato dalla Tavola PdS 01 "Stato di fatto e di progetto" e dallo schema precedente. In ragione della limitata dimensione e della localizzazione dell'ambito, le dotazioni di Servizi Secondari previste dall'art. PdS 22 della Normativa del Piano dei Servizi sono assolve mediante monetizzazione.	

Destinazioni d'uso	Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'art. 34 della Normativa del Piano delle Regole.
Strumento attuativo	Piano attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

OBIETTIVI STRATEGICI
L'ambito persegue il completamento del tessuto residenziale esistente nel nucleo di Basella, mediante una limitata espansione verso nord funzionale alla riorganizzazione del margine urbano e alla formazione di un parcheggio pubblico lungo strada. Obiettivi prioritari sono: – completare in modo coerente il fronte edificato lungo la viabilità esistente; – definire un margine urbano ordinato e riconoscibile verso il territorio agricolo; – migliorare la dotazione di sosta pubblica mediante la realizzazione di un parcheggio lineare lungo il bordo nord dell'ambito; – garantire un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto di frangia tra urbanizzato e spazi aperti.
INDICAZIONI PROGETTUALI
L'attuazione dell'ambito dovrà garantire: – la realizzazione di edifici residenziali di scala contenuta, coerenti con i caratteri tipologici e morfologici del contesto circostante; – il mantenimento di un assetto insediativo ordinato, con allineamenti e distanze coerenti con il fronte esistente lungo la viabilità; – la realizzazione, lungo via Alighieri, di un parcheggio pubblico a servizio dell'insediamento e del contesto circostante, opportunamente integrato con sistemazioni a verde; – la definizione di un margine verso il territorio agricolo mediante sistemazioni a verde permeabile e, ove necessario, elementi di mitigazione paesaggistica; – in caso di lavori comportanti scavo o interventi nel sottosuolo, il progetto deve essere trasmesso alla Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per l'espressione del parere di competenza e la programmazione delle attività di tutela.



PARAMETRI		VALORE	MISURA
ST	Superficie Territoriale	5.550	m ²
	Superficie Lorda (SL) definita	1.500	m ²
	Piani fuori terra	2	n°
H	Altezza dell'edificio	7,50	m
IC	Indice di copertura	40	%
IPF	Indice Permeabilità Fondiaria	30	%
DT	Dotazioni territoriali	Cessione o asservimento all'uso pubblico e formazione delle dotazioni previste dall'articolo PdS 11 della Normativa del Piano dei Servizi. Monetizzazione delle dotazioni di Servizi Secondari previste dall'art. PdS 22 della Normativa del Piano dei Servizi.	
Destinazioni d'uso		Destinazione d'uso principale e destinazioni d'uso complementari stabilite dall'art. 34 della Normativa del Piano delle Regole.	
Strumento attuativo		Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato	

OBIETTIVI STRATEGICI
Obiettivi prioritari dell'Ambito di Trasformazione sono: – completare e riordinare il margine urbano in continuità con il tessuto residenziale esistente; – definire un fronte edificato coerente verso la campagna, evitando condizioni di marginalità e disordine insediativo; – migliorare la qualità paesaggistica dei margini nord ed est mediante l'introduzione di adeguate sistemazioni a verde e opere di mitigazione; – garantire un assetto insediativo di bassa densità, coerente con il contesto.
INDICAZIONI PROGETTUALI
L'attuazione dell'Ambito dovrà garantire: – demolizione dei manufatti incongrui esistenti e realizzazione di un insediamento residenziale di piccola scala, coerente per tipologia e assetto con il contesto circostante; – accessi dalla viabilità esistente, senza creazione di nuove strade di penetrazione; – previsione di una superficie destinata a Verde Ambientale, come individuata dalla Tavola DP 01 "Quadro strategico" e disciplinata dall'art. DP 09 del Documento di Piano, con funzione di mitigazione e filtro; in sede di pianificazione attuativa e di stipula della convenzione, tale superficie potrà essere oggetto di puntuale definizione, anche con diversa localizzazione e dimensionamento, purché sia garantita la funzione di inserimento paesaggistico complessivo dell'intervento. – sistemazioni esterne permeabili e alberate. L'attuazione è disciplinata da Convenzione urbanistica, che definisce modalità, tempi e garanzie degli interventi nel rispetto delle previsioni della presente scheda.