

COMUNE DI ALMENNO S. SALVATORE
PROVINCIA DI BERGAMO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.)
in variante al P.G.T. vigente ai sensi della
Legge Regionale n. 12/2005 s.m.i.

Compendio via ROMANELLE



PROFILI DI VARIANTE URBANSTICA
E
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. PREMESSA GENERALE

OGGETTO E ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO

Premesso che il Comune di ALMENNO S. SALVATORE è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 17-10-2015, reso altresì esecutivo a seguito della successiva pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia;

Atteso che la società S.C. EVOLUTION spa con sede a MILANO in via Manzoni, 41, detiene la disponibilità del complesso immobiliare individuato catastalmente con i mappali n. 3092-3093-3870-3312-3311-638, siti in via Romanelle.

Costituito da un'area, di circa 5.487,06 mq, alla data odierna, dall'uso produttivo, risulta nello stato vigente del P.G.T., nonchè l'ivi allegato Piano delle Regole, articolato nelle seguenti destinazioni urbanistiche:

- parte - per mq. 137,06 - in fascia di rispetto a verde;
- parte - per mq. 5.350,00 - in ambito di riqualificazione con destinazione mista servizi/produttivo (ARSP);

di circa 5.487,06 mq,

Ubicato nel quadrante sud-occidentale del Comune di ALMENNO S. SALVATORE, il compendio di che trattasi risulta funzionalmente collegato, sia alla viabilità sovra-comunale, strada provinciale n. 175, che alla viabilità locale, tramite la via Romanelle, dalla quale vi si accede.

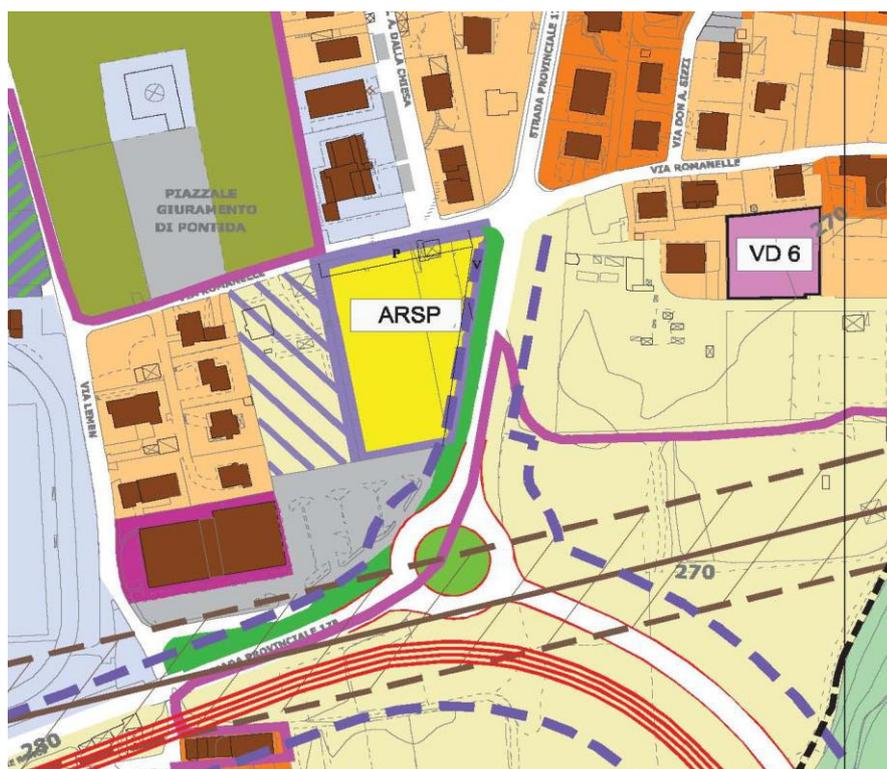
Stante la giacitura del compendio nonché la destinazione funzionale dello stesso, è intenzione della proponente, conseguire la rifunzionalizzazione del comparto immobiliare mediante la proposta di specifico Programma Integrato di Intervento, da assumersi in variante alla strumentazione urbanistica vigente, secondo le modalità declinate dall'art. 92, comma 8, della LR 12/2005 medesima.

2. PROFILI DI VARIANTE URBANISTICA

Con riferimento agli strumenti di pianificazione e di governo del territorio a scala comunale, si dà atto, in via preliminare, che il Comune di ALMENNO S. SALVATORE è dotato di nuovo Piano di Governo del Territorio.

Conseguentemente, risulta allo stato vigente il P.G.T. nonché l'ivi allegato Piano delle Regole, che, come evidenziato in premessa, assegna al compendio *de quo* – le seguenti destinazioni urbanistiche:

- parte - per mq. 137,06 - in fascia di rispetto a verde;
- parte - per mq. 5.350,00 - in ambito di riqualificazione con destinazione mista servizi/produttivo (ARSP);



P.G.T. – PIANO DELLE REGOLE

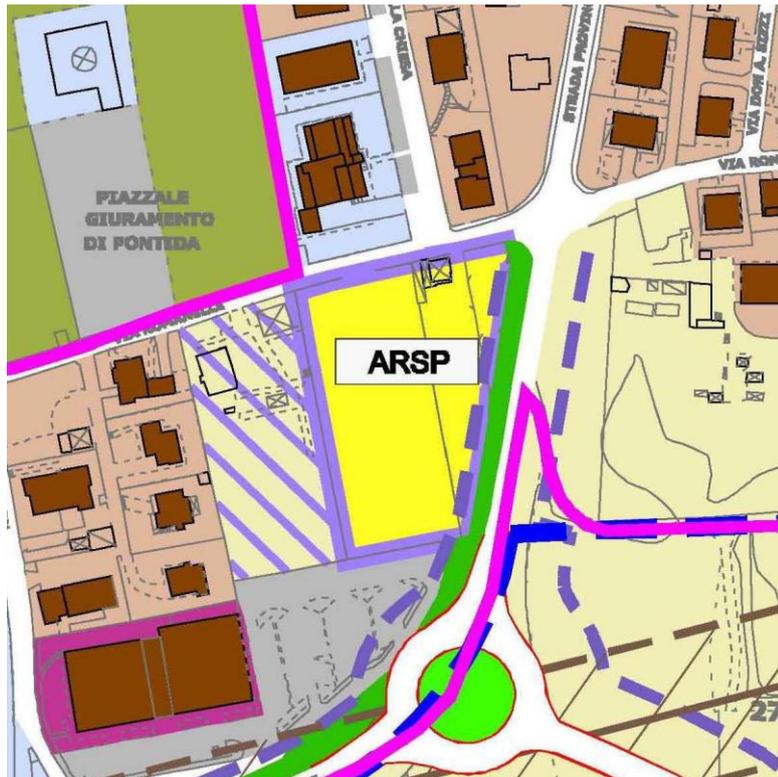
L'analisi di dettaglio delle consistenze urbanistiche, così come riportato nei contenuti dalle N.T.A evidenzia come l'ambito di che trattasi risulta essere classificato dal vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di ALMENNO S. SALVATORE nei termini che seguono:

| | |
|------------------------------|--------------|
| Area comparto | 5.487,06 mq; |
| Area edificabile | 5.350,00 mq; |
| Fascia di rispetto | 137,06 mq; |
| Area a verde | 350,00 mq; |
| Area a parcheggio | 150,00 mq; |
| Diritti edificatori (s.l.p.) | 1.000,00 mq; |

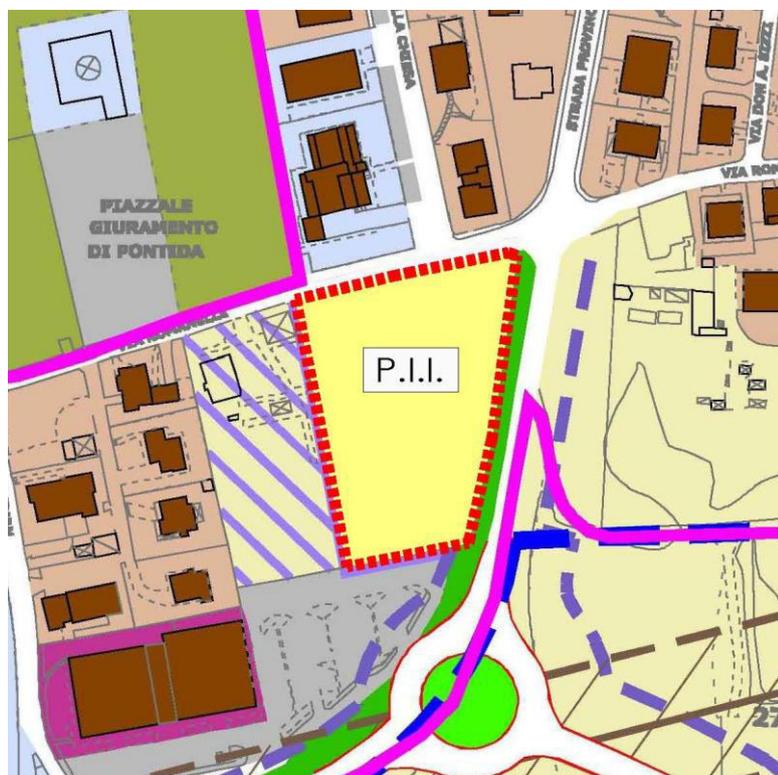
Per contro l'odierna proposta di P.I.I. contempla la realizzazione di un complesso a destinazione mista, commerciale (2.550,00 mq/slp) e direzionale/terziaria (50,00 mq/slp) oltre alla regolarizzazione della differenza di superficie tra la superficie fondiaria del comparto e la superficie territoriale riscontrata, ne consegue che dal punto di vista urbanistico la proposta si articola nei termini che seguono:

| | |
|------------------------------|--------------|
| Area comparto | 5.487,06 mq; |
| Area edificabile | 5.487,06 mq; |
| Aree a parcheggio | 2.002,73 mq; |
| Area a verde | 745,39 mq; |
| Viabilità a supporto | 409,38 mq; |
| Diritti edificatori (s.l.p.) | 2.600,00 mq; |

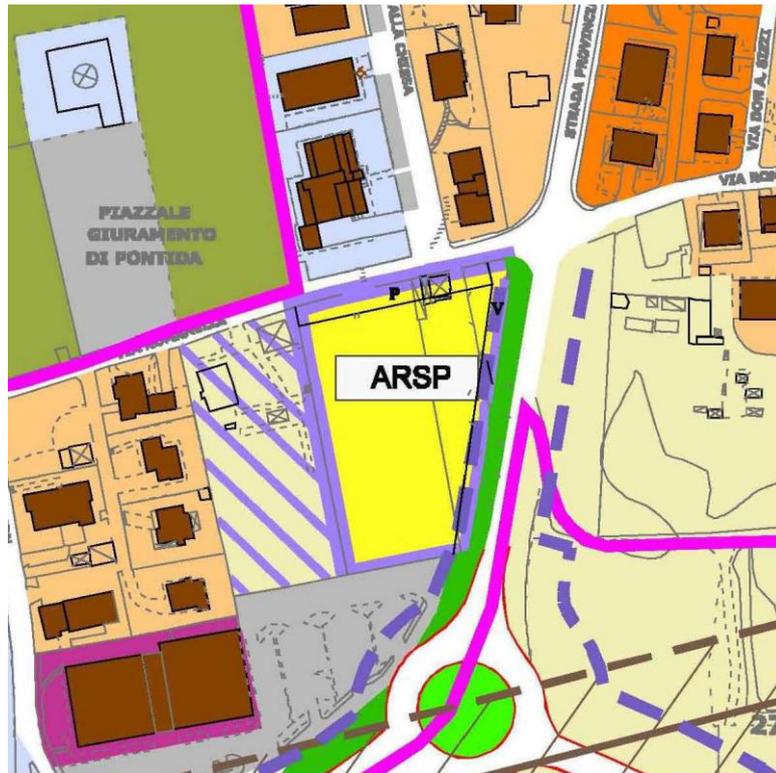
Nella proposta qui illustrata, si prevede di articolare, entro l'estensione territoriale di proprietà pari a circa mq. 5.487,06, diritti edificatori pari a 2.600,00 mq, in luogo degli originari previsti dalle N.T.A. di 1.000,00 mq, e di quelli odierni quantificabili in 535,00 mq in virtù dell'art. 9.25 delle N.T.A. del P.D.S.



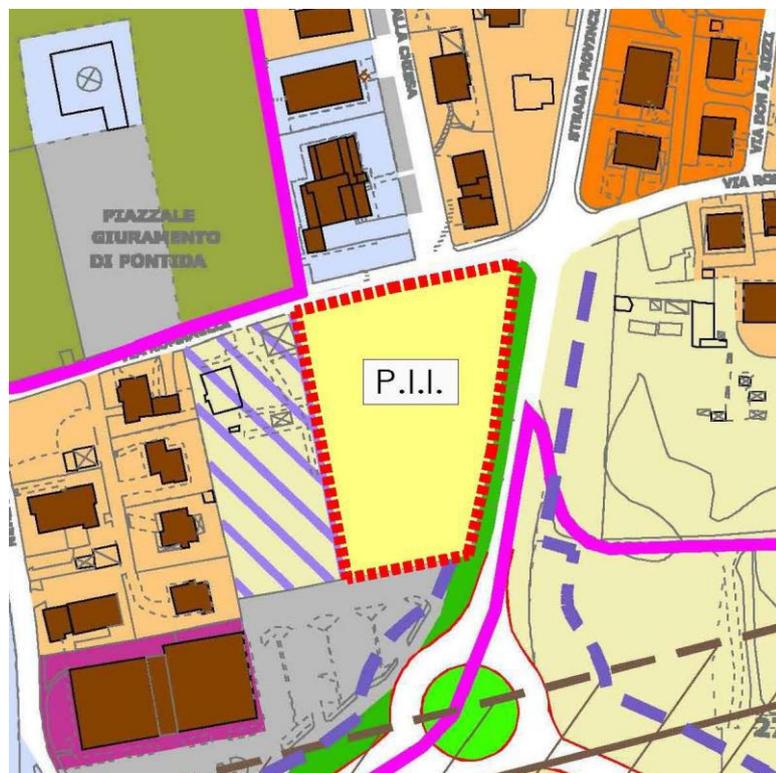
D.D.P. - Previsioni di piano - vigente



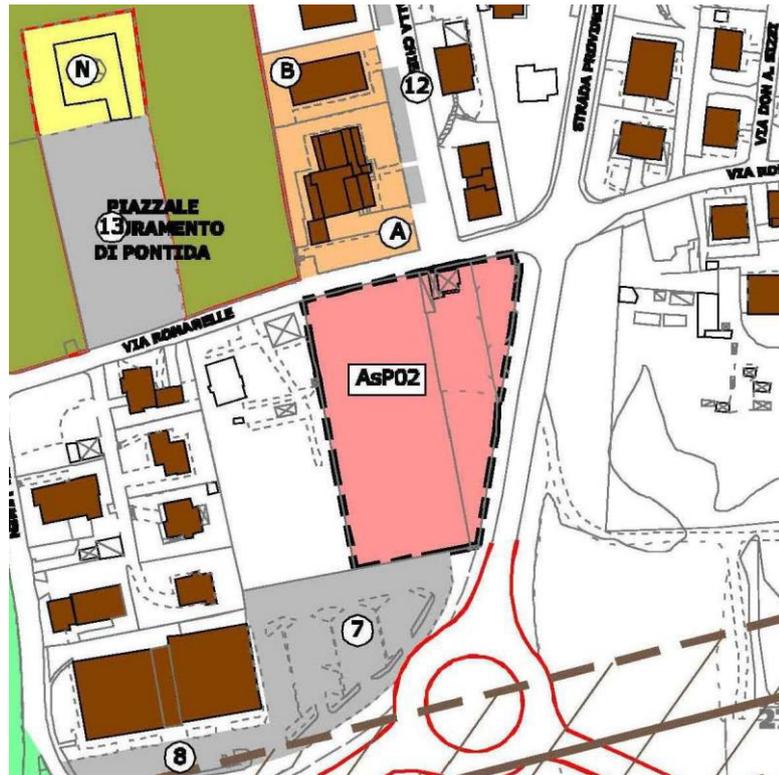
D.D.P. - Previsione di piano - variante



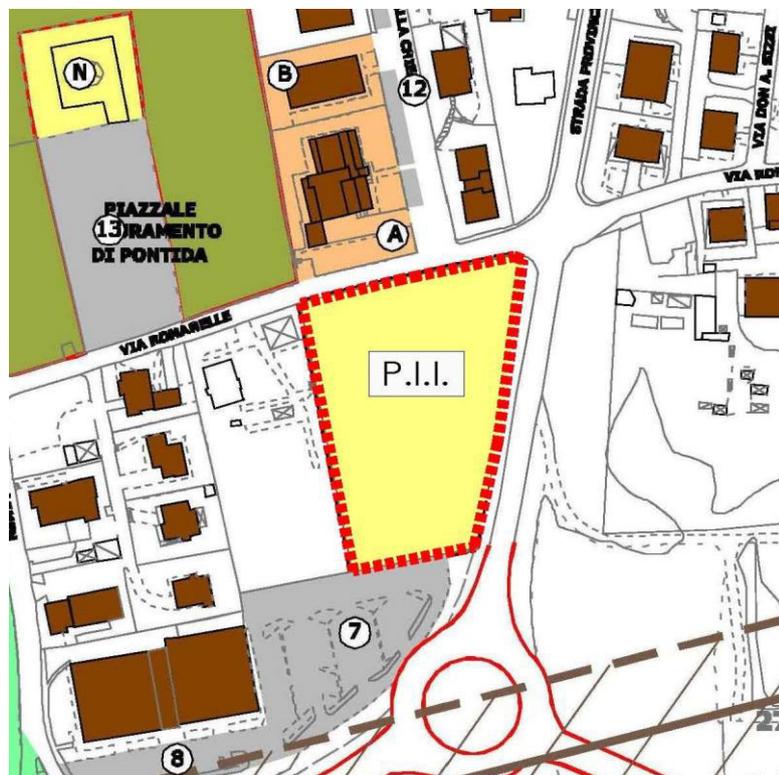
P.D.R. - Quadro di riferimento interventi - vigente



P.D.R. - Quadro di riferimento interventi - variante



P.D.S. - Piano dei servizi di previsione - vigente



P.D.S. - Piano dei servizi di previsione - variante

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Vigenti

Pagamento previsto entro 60 giorni dalla firma della convenzione.

PdCC02: è previsto da specifico atto unilaterale di impegno urbanistico, protocollato in data 23.09.2015 al n. 8003, da attuare entro un anno dalla pubblicazione sul Burl Regione Lombardia del PGT, pena l'inefficacia della seguente previsione:

- capacità edificatoria del PdCC02 a mq 1200,00 di Slp per la durata di anni 10 da inserire nella convenzione, oltre alla individuazione delle aree standard da cedere e cedute o monetizzate;
- atto autorizzativo: permesso di costruire convenzionato;
- rinuncia ad ogni eventuale ulteriore pretesa economica relativamente all'esproprio per la realizzazione dell'area mercato del mappale al foglio 7 n. 4457 di mq 4810 in sostituzione del pagamento di standards aggiuntivi previsti dal Pdcc02;
- usufruire a conguaglio e compenso di quanto sopra dello scomputo di oneri di urbanizzazione per il Pdcc02 dell'importo di Euro 24.841,58;
- sia consentito in sede di rilascio del Pdc di cui sopra lo scomputo degli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di opere richieste o di interesse dell'Amministrazione Comunale o per eventuali cessioni di aree con le medesime finalità di cui sopra.

Art. 26 – Ambito di riqualificazione con destinazione mista servizi/produttivo (ARSP)

Area la cui destinazione e i cui parametri di trasformazione sono stati espressi dalla proprietà in uno specifico atto di impegno unilaterale, che ha trovato la condivisione dell'Amministrazione Comunale.

È un ambito posto nella zona Sud orientale a ridosso della SP 175 in un'area utilizzata in maniera impropria per il deposito di automezzi pesanti da circa quindici anni, che ha generato attività economica rilevante.

Tuttavia la superficie è anche importante strategicamente, quale area di attestamento, per la presenza nelle immediate vicinanze della previsione della nuova linea auto-ferro tramviaria.

Poiché la previsione di attuazione della nuova asta di mobilità è da considerare lontana nel tempo, mentre l'attività economica in essere è attuale e concreta ed anche compatibile, in quanto parcheggio, con la futura esigenza di servizio intermodale, si ritiene possibile riqualificare e regolarizzare l'uso dell'area con un convenzionamento di durata ventennale rinnovabile, nel quale sia prevista, alla scadenza, la dismissione dell'attività e la cessione gratuita della stessa all'Amministrazione Comunale con la rinuncia a qualsiasi pretesa economica.

Destinazioni urbanistiche

La destinazione urbanistica è di servizi mista a supporto del polo intermodale di scambio autometro ferro tramvia. Sino al momento dell'approvazione del progetto preliminare della nuova metro ferro tramvia, la destinazione è economica, da attuarsi con intervento convenzionale semplice della durata ventennale, eventualmente rinnovabile.

Indirizzi progettuali

Gli interventi dovranno essere coerenti con le linee generali comunali e sovra comunali sia ambientali, ecologiche, paesaggistiche che infrastrutturali viabilistiche; la riqualificazione dell'area sia dal punto di vista del decoro paesaggistico che della mobilità interna.

Parametri urbanistici

Gli indici sono i seguenti:

- superficie area = 5.350,00 mq
- superficie da destinare a verde p.= 350 mq
- superficie per parcheggio p.= 150 mq da cedere alla Pubblica Amministrazione
- SLP delle dotazioni per uffici etc= 1.000 mq, di cui max per uffici 200 mq
- Sdr = 30% SF
- Ds-C = la distanza minima dai confini è pari a 5 m
- Ds-F = a distanza minima tra gli edifici è pari a 10 m

Standards urbanistici

- Standard aggiuntivi compensativi da corrispondere al momento del convenzionamento da effettuarsi entro dodici mesi dalla pubblicazione del PGT sul BURL: 65.000 Euro.

In caso di mancato convenzionamento entro tale scadenza l'efficacia della presente previsione urbanistica decadrà divenendo immediatamente "servizio". Resterà tuttavia inalterato l'obbligo del fruitore attuale del pagamento della cifra maturata per indennizzo alla A.C. di uso improprio dell'area.

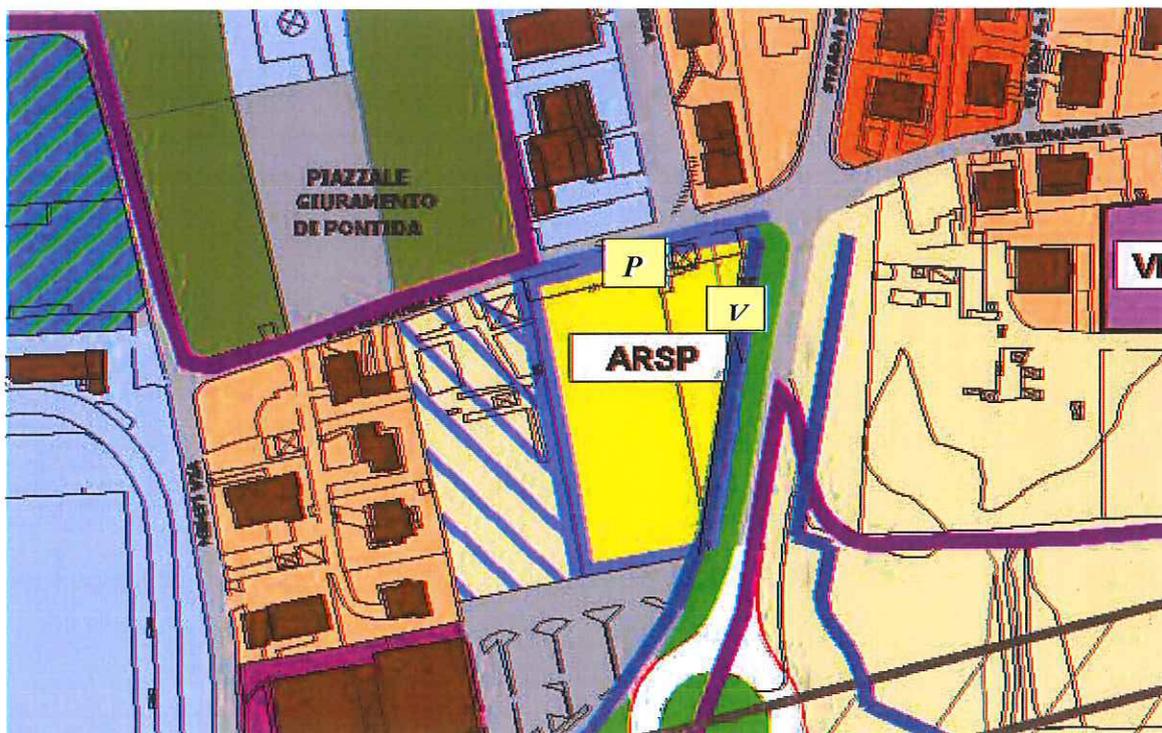
Art. 27 – Area agricola florovivaistica

È un'area posta in zona non agricola nella quale a seguito di variante del P.R.G. è stata mutata la destinazione per consentire lo svolgimento di attività florovivaistica.

Non saranno consentiti ampliamenti della edificazione già autorizzata né come volume, che su superficie coperta, che come S.L.P.

Nessuna altra attività agricola potrà essere ammessa; in caso di correzione potrà essere ammesso un subentro con soggetto abilitato.

**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE CON DESTINAZIONE MISTA
SERVIZI/PRODUTTIVO ARSP**



Estratto Tav.01pr - Piano delle Regole

NB. Area oggetto di specifico atto di impegno unilaterale.

In caso di mancato convenzionamento entro 12 mesi dalla data di pubblicazione del PGT sul BURL, l'efficacia della presente previsione urbanistica decadrà divenendo immediatamente "servizio". Resterà tuttavia inalterato l'obbligo del fruitore attuale del pagamento della cifra maturata per indennizzo alla A.C. di uso improprio dell'area.

INQUADRAMENTO

L'ambito si colloca nella zona Sud orientale a ridosso della SP.175. Si tratta di un'area utilizzata in maniera impropria per il deposito di automezzi pesanti da circa quindici anni, generando attività economica rilevante.

Tuttavia la superficie è anche importante strategicamente per la presenza nelle immediate vicinanze della previsione di attestamento della nuova linea auto-ferro tramviaria.

Poiché la previsione di attuazione della nuova asta di mobilità è da considerare lontana nel tempo, mentre l'attività economica in essere è attuale e concreta ed anche compatibile, in

quanto parcheggio, con la futura esigenza si servizio intermodale, si ritiene possibile riqualificare e regolarizzare l'uso dell'area con un convenzionamento di durata decennale rinnovabile, nel quale sia prevista, alla scadenza, la dismissione dell'attività e la cessione gratuita della stessa all'Amministrazione Comunale con la rinuncia a qualsiasi pretesa economica.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

La destinazione urbanistica è di servizi mista a supporto del polo intermodale di scambio autometro ferro tramvia. Sino al momento dell'approvazione del progetto preliminare della nuova metro ferro tramvia, la destinazione è economica, da attuarsi con intervento convenzionale semplice della durata ventennale, eventualmente rinnovabile.

INDIRIZZI PROGETTUALI

Gli interventi dovranno essere coerenti con le linee generali comunali e sovra comunali sia ambientali, ecologiche, paesaggistiche che infrastrutturali viabilistiche; la riqualificazione

dell'area sia dal punto di vista del decoro paesaggistico che della mobilità interna.

PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici sono i seguenti:

- superficie area = 5.350,00 mq
- superficie da destinare a verde p.= 350 mq
- superficie per parcheggio p.= 150 mq da cedere alla Pubblica Amministrazione
- SLP delle dotazioni per uffici etc = 1.000 mq, di cui max per uffici 200 mq
- Sdr = 30 % SF
- Ds-C = la distanza minima dai confini è pari a 5 m
- Ds-F = la distanza minima tra gli edifici è pari a 10 m

Standards urbanistici

Standard aggiuntivi compensativi al momento del convenzionamento da effettuarsi entro dodici mesi dalla pubblicazione del PGT sul BURL: 65.000 Euro.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Variante

Ambito per attività commerciali e direzionale/terziario soggetta a P.I.I.

| | | | |
|--------------------------------------|----------|----|------------|
| Capacità edificatoria definita: | (S.l.p.) | mq | 2.600,00 |
| Funzione Commerciale: | (S.l.p.) | mq | 2.550,00 |
| Funzione Terziario/Direzionale: | (S.l.p.) | mq | 50,00 |
| Altezza massima edifici: | | mt | 13,00 |
| Superficie coperta: (Q) | | mq | 3.000,00 |
| Distanza dai confini e dalle strade: | | mt | 5,00 |
| Superficie drenante (Sdr) | | | 15% I.S.F. |

destinazione prevalente:

commerciale, con media struttura di vendita alimentare e non pari, avente superficie di vendita pari a 1500 mq;

destinazioni complementari:

terziario/direzionali

E' sempre ammesso il passaggio sia tra destinazioni principali che tra destinazioni principali e accessorie, a condizione che venga assicurato il reperimento della dotazione di standard correlato alla nuova funzione oggetto di variazione.

Non generano superficie coperta e superficie lorda di pavimento:

i vani scala, i vani ascensore, i tappeti mobili, i locali tecnici, portici e logge, serre climatiche, elementi di supporto a barriere frangisole, pensiline in aggetto fino a 3,00 mt, baie di carico per autotreni ancorchè coperte, tettoie per ricovero imballaggi e rifiuti ingombranti.

Non concorrono alla determinazione delle distanze, dai confini, fatti salvo il rispetto dei minimi civilistici:

i vani scala, gli impianti tecnologici funzionali all'impianto, le cabine di trasformazione, i serbatoi di accumulo, gli impianti di risalita (tappeti mobili)

L'altezza massima dell'edificio viene misurata dalla quota strada esistente all'intradosso dei solai di copertura.

La distribuzione individuata nel planivolumetrico è da ritenersi indicativa e non prescrittiva, sono ammessi per tanto, entro il perimetro di involucro delle edificazioni, senza che costituisca variante urbanistica preventiva al piano attuativo, il ridisegno planimetrico sia dello standard individuato, nel rispetto della dotazione complessiva, degli accessi, della sagoma dell'edificio, tali varianti sono assentite con titolo abilitativo semplice.

E' sempre ammessa la monetizzazione delle aree a standards fino al valore massimo del 25% della dotazione complessiva prevista dalla normativa vigente.