

COMUNE DI SCANZOROSCIATE

PROVINCIA DI BERGAMO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.)
Compendio via Galimberti – Ex AT - 14
in variante al P.G.T. vigente ai sensi della L.R. n. 12/2005 s.m.i.



RELAZIONE TECNICA

1. PREMessa GENERALE

Premesso che il Comune di SCANZOROSCIATE è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 34 del 24-08-2009, reso altresì esecutivo a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia;

Atteso che la società TERRY FIN srl con sede a Scanzorosciate in via Roma, 43, è proprietaria del complesso immobiliare individuato catastalmente con il mappale n. 2820, sito in via Galimberti, avente una superficie fondiaria pari a circa 11.036,26 mq, sui quali risultano, alla data odierna essere attribuiti diritti edificatori pari a 3.093,00 mq superficie lorda di pavimento;

Che con nota del 09-08-2016 prot. n. 9861 la società proponente ha inoltrato istanza per l'approvazione del piano attuativo denominato AT-14 posto in via Galimberti, avente destinazione Commerciale-Terziaria e avente una capacità edificatoria pari a 3.090,00 mq di s.l.p. acclarati dalla scheda del D.D.P. di cui alla tavola n. A22 dello stesso;

Considerato che l'Amministrazione Comunale e il soggetto proponente convenivano di dar corso alla riformulazione dei contenuti urbanistici del progetto di piano attuativo, in ordine alla giacitura dell'edificio in progetto, alla definizione delle destinazioni funzionali, nonché della consistenza dei parametri urbanistici, con riferimento puntuale alla dotazione dei servizi;

Valutato altresì reciprocamente, tra le parti, che l'introduzione di una nuova soluzione planimetrica di progetto, circa l'assetto planimetrico del comparto, abbia a conseguire di fatto il perseguimento concreto degli obiettivi

declinati nel progetto di PGT in ordine alle matrici di natura ambientale (corridoi ecologici);

Che in data 17-11-2016 giusto prot. n. 14440 la società proponente ha prodotto istanza al fine di attivare il procedimento di adozione di un Programma Integrato di Intervento relativo all'area "ex AT-14" da assumersi in variante al P.G.T. vigente, per la riqualificazione funzionale, mediante anche cambio della destinazione urbanistica e per l'insediamento di una media struttura alimentare e non alimentare, per una superficie, di vendita, max pari a 1.500,00 mq, in coerenza con i contenuti del vigente D.D.P. e in variante al vigente P.D.S.;

Che con Deliberazione assunta dalla Giunta Comunale in data 22-12-2016 al numero 241 avente per oggetto "*Esame ed approvazione proposta preliminare di programma integrato di intervento del comparto AT-14 committente TERRY FIN srl*" , venivano approvati i contenuti della proposta;

Che sempre in riferimento alla qui menzionata Deliberazione della Giunta Comunale venivano altresì definiti, per il successivo avvio del procedimento ai sensi della Legge 241/90, gli impegni da assumere tra le parti in ordine al progetto di variante urbanistica, previa valutazione ambientale;

Considerato che i contenuti della proposta del Programma Integrato di Intervento e per quanto disposto dall'art. 92 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., lo stesso non assume rilevanza Regionale;

Si predispose il documento qui di seguito illustrato unitamente alle tavole di progetto relativamente al Programma Integrato di Intervento da assumersi in variante al vigente strumento urbanistico generale (P.G.T.) ai sensi dell'art. 92 comma 8 e art. 14 della L.R. 12/2005 s.m.i.

2. ELEMENTI DI PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE

RELAZIONI TRA IL LOTTO DI INTERVENTO E LE PREVISIONI CONTENUTE NEL P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

Il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale risulta essere stato approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 40 del 22.4.2004, ed è entrato in vigore a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Inserzioni, n. 31 del 28.7.2004.

Detto Piano reca previsioni di rilievo territoriale, e ciò sia con riferimento alle valutazioni paesistiche ed ambientali afferenti l'ambito di intervento - incidenti, dunque, sulla valutazione dell'idoneità del sito alla localizzazione proposta - sia per quanto concerne, in generale, l'analisi delle condizioni territoriali, infrastrutturali e socio - ambientali del quadrante territoriale interessato dal progetto, e la conseguente enucleazione delle direttive di sviluppo ritenute compatibili ed ottimali.

In via generale, si rileva che il principio cardine che regola l'impostazione del vigente PTCP è quello della sussidiarietà, in uno con quello della sostenibilità delle politiche di promozione e di valorizzazione del territorio: in tal senso, il Piano, nell'individuare gli obiettivi di tutela e di sviluppo di rango provinciale, declina - definendole - le politiche sottese alla sua complessiva valorizzazione, raccordandone, altresì, le azioni con le strategie fissate negli atti di programmazione regionale, nazionale ed europea.

Ulteriormente, il PTCP assume, quale proprio obiettivo generale, la promozione della compatibilità delle politiche di sviluppo - urbano e territoriale - con il sistema ambientale, naturale ed antropico: ciò mediante la

definizione di specifici “Obiettivi strategici”, a loro volta articolati in “Obiettivi specifici”, tra cui assumono rilievo, relativamente al caso in esame, le iniziative finalizzate a “.....razionalizzare la distribuzione delle aree per attività produttive e dei servizi a loro supporto..... e ponendo particolare attenzione alla necessità di ridurre e controllare sia le situazioni di rischio, sia quelle di incompatibilità con altre funzioni.....”.

In generale, si osserva che tra i temi prioritari di intervento, assunti dal Piano Territoriale di Coordinamento (cfr. Relazione generale, pagg. 6 e 7), assume valenza strategica la tutela del “paesaggio nei suoi caratteri peculiari” e la promozione di interventi finalizzati a “promuovere la formazione di nuovi paesaggi ove (...) siano previsti nuovi interventi di trasformazione territoriale”.

Sempre tra gli obiettivi specifici contenuti nel PTCP, particolare attenzione assume il tema della promozione e dell’incentivazione della “qualità e accessibilità delle funzioni centrali strategiche”, al fine di dare impulso “alla formazione di un sistema integrato di centralità urbane, organizzando sul territorio il sistema dei servizi” (cfr. PTCP- Relazione generale – pagg. 11 – 13).

Ciò premesso, e sempre in via generale, si osserva che i cosiddetti “Obiettivi di contesto”, a loro volta, affidano agli “Obiettivi di sistema” – suddivisi per specifici tematismi - la definizione del quadro di riferimento programmatico, cui riferire le scelte di base.

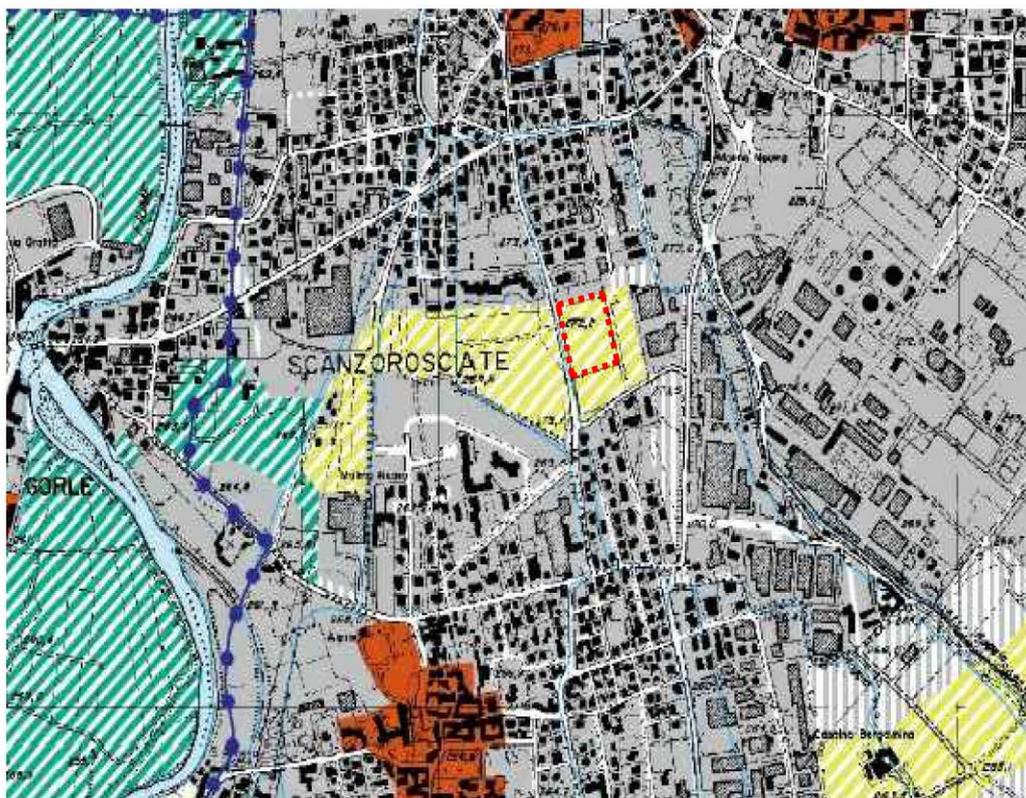
In particolare, il PTCP, indica, tra gli obiettivi prioritari di governo del territorio, la valorizzazione implementazione del sistema del verde e dei servizi, attribuendovi il ruolo di elemento fondante e di tessuto connettivo della struttura fisica e sociale del territorio.

Ciò posto, e passando ora alla verifica delle specifiche previsioni che il PTCP contempla relativamente all'ambito oggetto dell'odierna proposta di intervento, si segnala, in via preliminare che il medesimo non risulta interessato da vincoli o da preesistenze di natura paesistico – ambientale meritevoli di tutela e preservazione.

Ulteriormente, si dà atto che, alla scala territoriale, il lotto in esame non risulta prossimo ad alcuna area di particolare interesse sotto il profilo paesistico – ambientale, né, parimenti, a parchi regionali o di interesse locale istituiti o in corso di definizione, con ciò escludendosi in toto la presenza di elementi o di interrelazioni con prevalenti previsioni paesistico – ambientali.

Analogamente, non si riscontra la presenza in sito di episodi storico – architettonici da preservare e valorizzare.

Quanto, invece, alle relazioni tra il compendio ed il Sistema insediativo, l'ambito oggetto dell'odierna proposta di trasformazione, pur essendo già in parte compromesso da pregresse destinazioni, nonché destinatario – in base al PGT – di specifica capacità edificatoria, risulta ricompreso (vedasi, al riguardo, la Tavola E4i) nelle *“Aree agricole con finalità di protezione e di conservazione”*, la cui disciplina è dettata dall'art. 65 delle NTA di PTCP.



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
TAVOLA E 4.4.1

Al riguardo, vale la pena di segnalare che la norma sopra richiamata assoggetta a tale regime urbanistico le aree – quali quelle in esame – qualificabili come “*Ambiti di conservazione di spazi liberi interurbani e di connessione*”, per i quali l’art. 65 delle NTA non preclude *in toto* l’edificazione, ma demanda agli strumenti urbanistici comunali il compito di individuare “*le funzioni e le attrezzature vietate*”, indicando, al contempo, “*specifici parametri edilizi*”, in uno con le “*indicazioni e modalità localizzative per le strutture ammissibili*”. Oltre a ciò, si dà atto che – a conferma della non sussistenza di un preciso vincolo di inedificabilità o di preservazione del sito – il medesimo art. 65 prosegue stabilendo che “*i perimetri delle aree sono indicativi e potranno, quindi, subire modificazioni (...)*”.

Ulteriormente, e sempre con riferimento alla classificazione (agricola) conferita al compendio - a titolo indicativo e non prescrittivo - dal vigente PTCP, si segnala, sotto altro profilo, che il medesimo Piano Territoriale non risulta, peraltro, essere adeguato alle disposizioni contenute nella LR 12/2005 e s.m.i., e ciò con particolare riferimento alla disposizione di cui all'art. 18, comma 2, della suddetta LR 12/2005 e s.m.i., che assegna efficacia "*prescrittiva e prevalente*" alle sole previsioni di PTCP concernenti, tra l'altro, i soli ambiti agricoli di interesse strategico, in relazione alla cui individuazione l'art. 15, comma 4, della medesima LR 12/2005 e s.m.i. dispone espressamente che: "*Il PTCP, acquisite le proposte dei comuni, definisce, in conformità ai criteri deliberati dalla Giunta regionale, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela, in rapporto con strumenti di pianificazione e programmazione regionali, ove esistenti*".

L'insieme delle considerazioni che precedono attestano, dunque, la coerenza della proposta di progetto con gli obiettivi e le previsioni di rango territoriale declinate dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo e riconfermate in sede locale dalle previsioni del Documento di Piano di cui al Piano di Governo del territorio del comune di Scanzorosciate.

Oltre a ciò, il progetto (afferente, lo si ricorda, un ambito sottoutilizzato, privo di qualsivoglia preesistenza storica, monumentale, naturalistica, paesistica, ambientale) persegue, altresì, importanti obiettivi di riqualificazione ambientale atteso che, come è noto, stante i contenuti della scheda del Documento di Piano, porta in dote la prevista implementazione del sistema urbanizzativi e dei servizi, mediante la messa a disposizione all'Ente di

idonee risorse da destinare, a titolo perequativo e compensativo, al potenziamento del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, mediante opere di:

□

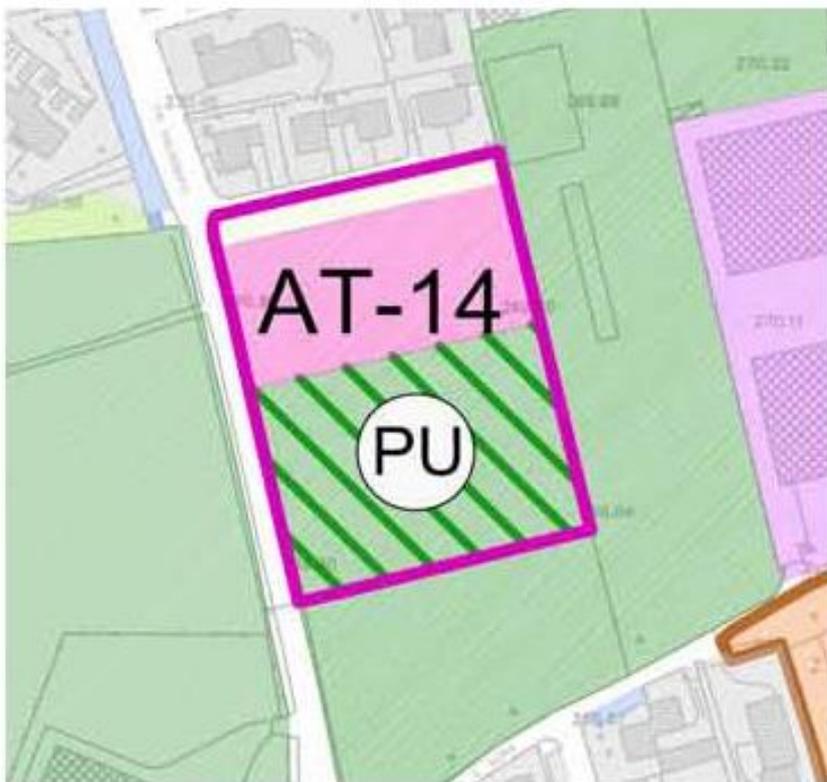
riqualificazione del sistema della mobilità delle vie Galimberti, Monte Nervesa, Sora, Calvarola, Moro con introduzione di percorsi ciclopedonali;

RELAZIONE TRA IL LOTTO DI INTERVENTO E LE PREVISIONI DEL P.G.T. DEL COMUNE DI SCANZOROSCIATE

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

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

- parte - per mq. 900,00 - in fascia di rispetto a verde;
- parte - per mq. 4.125,00 - in zona edificabile;
- parte - per mq. 6.175,00 - in zona a verde Parco Urbano;



P.G.T. – DOCUMENTO DI PIANO

Complessivamente, dunque, il lotto in esame è destinatario, in base al vigente strumento urbanistico del Comune di Scanzorosciate, delle capacità edificatorie correlate alla porzione del compendio ubicata in zona edificabile per complessivi mq 3.093,00 di S.I.p., realizzabili anche con tipologia pluriplano, in virtù di altezza massima pari a 10,00 mt. fuori terra.

Ulteriormente si dà atto che la scheda del Documento di Piano assegna all' area una destinazione funzionale Commerciale, Terziaria e di Servizio con possibilità di insediamento di media struttura di vendita per una superficie pari a mq 1.500,00 di vendita.

3. IL PROGETTO

L'ARTICOLATO DELLA PROPOSTA

La presente proposta di Programma Integrato d'Intervento, redatta ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/2005 s.m.i. è finalizzata a pervenire alla riqualificazione territoriale, urbanistica, ambientale e funzionale, del compendio immobiliare, di cui al mappale n. 2820, che allo stato attuale è di piena e esclusiva proprietà della Società TERRY FIN srl.



Costituito da un'area di frangia, rispetto all'abitato, alla data odierna libera, avente una superficie di circa 11.036,36 mq, in luogo dei previsti 11.200,00 mq identificati nella schedatura del Documento di Piano, è ubicata nel quadrante occidentale del Comune di SCANZOROSCIATE, è funzionalmente collegata, alla viabilità locale, tramite la via Galimberti, dalla quale cui vi si accede.

Stante la giacitura del compendio nonché la destinazione funzionale, ad oggi contemplata dal Documento di Piano del Piano di Governo del territorio, individuata nello stesso come ambito di trasformazione AT-14 avente destinazione commerciale, 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.

In particolare, con la presente proposta di P.I.I., che risulta coerente con la normativa regionale di riferimento (costituita dagli articoli 87 – 94 della L.R. 12/2005 s.m.i. e dalla correlata Circolare applicativa – approvata con D.G.R.L. n° VI/44161 del 09/07/1999, in riferimento all'allora vigente L.R. n. 9/99, la cui applicabilità, anche con riferimento al regime introdotto con la L.R. 12/2005 s.m.i., è stata confermata dall'esplicito richiamo in tal senso contenuto nell'art. 91, comma 2, della citata legge regionale, oltre che nei contenuti della DGRL n° VIII/09413 del 06/05/2009), ci si pone, come obiettivo, di pervenire alla riqualificazione ed alla valorizzazione – mediante l'approntamento di un mix funzionale integrato per attività economiche - di un ambito peri-urbano, allo stato, funzionalmente sottoutilizzato.

In sede di ricognizione preliminare si è potuto riscontrare come il compendio immobiliare in oggetto alla presente, presenti, nello stato di fatto in cui

trovasi, le caratteristiche proprie, in ordine alla sia riconversione funzionale del sito, a mezzo di un nuovo mix di destinazioni urbanistiche.

Sul punto si rileva come le N.T.A. del Documento di Piano contemplino l'attuazione degli ambiti per mezzo anche, di Programmi Integrati di Intervento. Sempre con riferimento alle N.T.A. del Documento di Piano, l'art. 2 delle stesse declina, le tipologie di intervento classificando, alternativamente, le modalità attuative, in “..dirette e indirette...”.

Ulteriormente, nella relazione allegata al Documento di Piano nel capitolo dedicato alla definizione degli Obiettivi e delle Azioni Strategiche, del progetto di Piano di Governo del Territorio viene declinato come “..la riqualificazione del territorio e la minimizzazione del consumo di suolo.....” sia da annoverare tra gli obiettivi fondanti da perseguire nell'azione di pianificazione del territorio comunale.

Ne consegue che l'attuale proposta di P.I.I. è coerente, con gli obiettivi qui citati, visto e considerato che il Programma contempla da un lato la ricollocazione di quota parte di un attività esistente, per la funzione produttiva, unitamente all'inserimento di una nuova attività economica a completamento di un comparto edilizio, posto ai margini del territorio comunale di SCANZOROSCIATE.

Questo in termini di parametri urbanistici determina l'assunzione per il compendio di che trattasi di una dotazione di diritti edificatori, in termini di superficie lorda di pavimento, pari a circa 3.030,00 mq in luogo dei 3.093,00 mq previsti dal Documento di Piano quale dotazione specifica per l'Ambito di Trasformazione AT -14 qui considerato.

Sul punto va altresì sottolineato come il P.I.I. risulti altresì coerente, stante la riduzione dei diritti edificatori qui proposta, nella misura del 2% rispetto alla dotazione prevista, renda lo strumento urbanistico attuativo, rispetto ai

contenuti della L.R. 31/14, *“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”* emanata da Regione Lombardia.

Il compendio immobiliare di che trattasi, di cui al mappale n. 2820, sviluppa una superficie in proprietà pari a circa mq. 11.036,00, e risulta ubicato nella propaggine ovest del Comune di SCANZOROSCIATE, in un contesto territorialmente articolato da presenze funzionali produttive e residenziali.

Con l’odierna proposta di intervento, finalizzata alla realizzazione di un insediamento dal mix funzionale con una destinazione prevalente di tipo commerciale, integrata da una quota di tipo produttivo, si punta, oltre che a riconfermare la vocazione edificatoria del compendio, già acclarata dal vigente P.G.T., ad apportare gli opportuni correttivi funzionali, finalizzati alla rivitalizzazione di una porzione urbana dell’ambito territoriale di riferimento.

Ne consegue che l’odierna proposta, soprattutto nella sua ridefinizione delle destinazioni e dei parametri urbanistici sia esplicitamente ed espressamente compatibile con gli obiettivi di sviluppo contenuti nei documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, ma soprattutto vi si riscontrano caratteristiche tipologiche e funzionali tali da fornire gli elementi di sicura coerenza programmatica circa la sua approvazione.

Ciò precisato, si segnala che, l’odierna proposta di P.I.I. ha caratteristiche tali da risultare integralmente coerente con la vigente disciplina legislativa di riferimento in particolare, oltre alla riqualificazione funzionale del comparto, l’intervento proposto con la messa a disposizione all’Ente di idonee risorse da destinare, a titolo perequativo e compensativo, al potenziamento del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, consentirà di realizzare opere extracomparto consistenti nella:

□

riqualificazione del sistema della mobilità delle vie Galimberti, Monte Nervesa, Sora, Calvarola e Moro;

questo nell'intento di ".....perseguire obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale.....", come disposto dall'art. 88, comma 2, della LR 12/2005.

L'analisi di dettaglio delle consistenze urbanistiche evidenzia come l'ambito di che trattasi risulta essere classificato dal vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di SCANZOROSCIATE nei termini che seguono:

AT 14 – Ambito di trasformazione Commerciale

Area comparto	11.200,00 mq;
Area edificabile	4.125,00 mq;
Fascia di rispetto	900,00 mq;
Area a verde	6.175,00 mq;
Diritti edificatori (s.l.p.)	3.093,00 mq;
R.C.	27,61%
Altezza	10,00 mt;
Superficie di vendita	1.500,00 mq

In sede di ricognizione è stata riscontrata una differenza tra la superficie territoriale, 11.200,00 mq, prevista dagli azionamenti cartografici, e la superficie territoriale effettiva del compendio, 11.036,00 mq circa.

La proposta di P.I.I. contempla la realizzazione di un complesso a destinazione mista, commerciale (2.150,00 mq/slp) e produttiva (880,00 mq/slp) oltre alla regolarizzazione della differenza di superficie territoriale riscontrata, ne consegue che dal punto di vista urbanistico la proposta si articola nei termini che seguono:

P.I.I. – Commerciale/Produttivo

Area comparto	11.036,00 mq;
Area edificabile	4.125,00 mq;

Aree a parcheggio	2.670,01 mq;
Area a verde	3.160,24 mq;
Percorso pedonale	242,39 mq;
Diritti edificatori (s.l.p.)	3.030,00 mq;
R.C.	27,45 %
Altezza	7,00 mt;
Superficie di vendita	1.500,00 mq

L'odierna proposta di intervento è quindi finalizzata alla realizzazione di un edificio polifunzionale integrato per attività economiche (per funzioni commerciali con media struttura di vendita pari 1.500 mq di vendita, e produttive), da assumersi in variante al Piano dei Servizi, e per contro compatibile e coerente col vigente Documento di Piano, sia in termini di destinazioni urbanistiche, che e soprattutto in termini di parametri edificatori.

La proposta, oltre che la riqualificazione funzionale del compendio, a mezzo dell'introduzione di destinazioni di tipo commerciale e produttivo, contempla anche la messa a disposizione di puntuali dotazioni di natura economica, in particolare, la proponente assume in questa sede l'impegno a realizzare - a titolo perequativo e compensativo - gli interventi pubblici e di interesse pubblico e generale, individuati con l'Amministrazione comunale di Scanzorosciate, come poc'anzi descritto, i cui importi sono da calcolarsi in rapporto alle consistenze effettive, e secondo i parametri economici contenuti nel capitolo 6.4 della Relazione del Piano dei Servizi, in regione delle singole destinazioni funzionali che verranno individuate al momento del rilascio del Permesso per Costruire, o titolo equipollente, dell'edificio in progetto.

Sul punto preme altresì sottolineare, l'assoluta coerenza del P.I.I. alla legislazione vigente, si consideri infatti come la messa a disposizione di dette risorse finanziarie e la loro imputazione siano di fatto finalizzate alla realizzazione di *"...alcune specifiche categorie di opere e impianti, che pur*

appartenendo a opere delle urbanizzazioni primarie siano idonee a comportare incrementi qualitativi di elevato impatto su porzioni significative di territorio sia a livello urbanistico che ambientale....” (D.G.R. 7/7586 del 21-12-2001), ulteriormente si rammenta come sia lo stesso art. 90 comma 3, L.R. 12/2005 s.m.i. a definire come “...il privato concorre all’attuazione del Piano dei Servizi...” .

Nello specifico, a titolo perequativo e compensativo, vengono assunti impegni da parte del soggetto attuatore, a versare somme equivalenti o alternativamente a realizzare opere di valenza territoriale, ricomprese nel piano triennale delle opere pubbliche, nella misura di 44.000,00 € quanto alla destinazione produttiva, e 516.000,00 € quanto alla destinazione commerciale, in ossequio ai contenuti nella relazione allegata al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio del Comune di SCANZOROSCIATE.

La proposta qui allegata prevede inoltre la messa in opera anche di significativi interventi di riqualificazione urbana segnalandosi, al riguardo, come la ridefinizione e la realizzazione, come previsto nel Piano dei Servizi, del Parco Urbano in lato nord al compendio in luogo della previsione originaria, abbia ad attivare, nel concreto, un intervento di assoluta valenza ambientale per il quartiere residenziale della via Galimberti.



STATO DI FATTO



PROPOSTA DI MODIFICA

Prova ne sia che l'adozione della nuova soluzione planimetrica prevista per l'area a verde, permette di conseguire un duplice obiettivo, preliminarmente si ottiene l'implementazione decisamente significativa della fascia di rispetto tra l'abitato a destinazione residenziale e la previsione edificatoria, portando la consistenza dalle originarie previsioni di 900 mq a circa 3.160,00 mq, e secondariamente si persegue l'effettiva razionalizzazione del corridoio ecologico previsto dal Piano di Governo del Territorio, facendo assumere allo stesso una naturale configurazione lineare, in luogo dell'articolata previsione originaria.

I PARAMETRI URBANISTICI

Come evidenziato nelle precedenti parti del presente documento, il compendio oggetto dell'odierna proposta progettuale - da assentirsi mediante ricorso al modulo del Programma Integrato di Intervento in variante al Piano dei Servizi, di cui ai contenuti della L.R. 12/2005 e s.m.i. - è ubicato nel quadrante meridionale del territorio comunale di Scanzorosciate, risultando inserito in un contesto ben infrastrutturato, essendo il medesimo conterminato, sul fronte est, al tracciato della Via Galimberti, dalla quale accede.



Complessivamente, il sito di intervento risulta inserito in un tipico contesto di frangia, interno al tessuto edificato, necessitante di interventi di rigenerazione, di rivitalizzazione e di completamento funzionale.

Ciò premesso, nella proposta qui illustrata, si prevede di articolare, entro l'estensione territoriale di proprietà pari a circa mq. 11.036,26, ma entro una

superficie edificabile definita di 4.125,00 mq, diritti edificatori pari a 3.030,00 mq, in luogo degli originari 3.093,00 mq.

In virtù del carico edificatorio declinato, il progetto prevede la composizione di un mix di funzioni nei termini che seguono:

quanto a mq. 880,00 – con destinazione produttiva;

quanto a mq. 2.150,00 – con destinazione commerciale recante media struttura di vendita, alimentare e non alimentare, con superficie di vendita pari a 1.500,00 mq.

A completamento della proposta edificatoria una dotazione di servizi pubblici e di attrezzature pubbliche e di interesse generale e generale, da realizzarsi - a cura e spese della proponente - in conformità ed in coerenza con le priorità indicate dall'Ente sia nel Documento di Piano che nel Piano dei Servizi che si articolano in:

quanto a mq. 3.160,24 – area a verde (Parco Urbano);

quanto a mq. 2.670,01 – area a parcheggio di uso pubblico;

quanto a mq. 242,39 – area per percorso pedonale;

I dati esposti rendono evidente, con indiscutibile chiarezza, da un lato, l'indubbia idoneità del compendio all'allocazione del nuovo mix funzionale di attività economiche, in quanto coerenti, non solo con il contesto presente al contorno, bensì anche con la classificazione urbanistica assegnata – dal vigente P.G.T. - dall'altro lato, con la capacità edificatoria già esistente, e attivabile da subito, in base al vigente strumento urbanistico.

Ulteriormente si attesta che il carico insediativo dedotto in progetto, nella sua proposta di riduzione, rispetto all'originaria previsione contenuta nella scheda del Documento di Piano dell'Ambito di Trasformazione AT-14, pari a 3.093,00 mq, è viepiù modesto e limitato, in quanto pari a soli mq. 3.030,00 di S.L.P. a fronte di una superficie fondiaria pari a circa mq 11.036,26.



Và da sé, dunque, che le previsioni edificatorie contemplate nell'odierna proposta progettuale risultano assolutamente compatibili sia in rapporto al complessivo dimensionamento del lotto, sia in relazione al tessuto edilizio presente al contorno, atteso che il nuovo edificio in previsione e le attività ivi previste costituiscono il naturale completamento del livello di offerta di servizi e di strutture per attività economiche presente nel quadrante territoriale di riferimento.

Quanto alla restante parte del compendio, il progetto propone, la riallocazione sia nei termini di giacitura che di organizzazione funzione, ovvero sia l'originaria zona a verde pubblico - Parco Urbano, viene di fatto integralmente traslata dal lato sud del comparto al lato nord, questo per consentire l'implementazione della fascia di rispetto tra l'abitato della via Galimberti e il nuovo complesso edilizio.

Alla luce di quanto sopra esposto, l'articolazione funzionale dedotta nell'odierna proposta progettuale, oltre a non contrastare con gli obiettivi di carattere generale posti dall'Amministrazione comunale alla base del P.G.T. e



del Documento di Piano, appare chiaramente preordinata a promuovere la realizzazione di un efficace mix funzionale, idoneo ad assicurare il completamento, all'esterno del centro storico, del complessivo livello di offerta di servizi commerciali presente nel territorio comunale di Scanzorosciate, nonché a garantire l'implementazione della dotazione di servizi pubblici e di attrezzature pubbliche e di interesse generale e generale.

Quanto alla dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche da porre a corredo del progetto di intervento, si segnala che il fabbisogno indotto dagli interventi in previsione, come riportato nell'art. 17 delle N.T.A. del Piano dei Servizi, è pari a 0,20 mq/mq di S.L.P. per le funzioni Produttive e 1,50 mq/mq di S.L.P. per le funzioni Commerciali.

La proposta Programma Integrato di Intervento in previsione assicura la completa dotazione di servizi declinata nel Piano dei Servizi, prevedendone il reperimento della dotazione dovuta integralmente all'interno dell'ambito di

intervento; in particolare, il progetto individua una quantità di aree standard per complessivi mq. 6.072,64 che si articolano in:

- mq. 2.670,01 a parcheggi;
- mq. 3.160,24 a verde pubblico;
- mq. 242,39 a percorso pedonale;

a cui va altresì aggiunta la dotazione di parcheggi pertinenziali previsti per una superficie pari a 1.237,36 mq

Ciò premesso, preme sottolineare come la dotazione di servizi, rispetto ai parametri richiesti dal Piano dei Servizi risulti di gran lunga superiore alla dotazione minima, prova ne sia che secondo i contenuti dell'art. 17 la superficie da reperire debba essere così determinata:

quanto alla destinazione Produttiva (880,00 mq di S.L.P.):

- aree a parcheggio: $0,10 \text{ mq/mq} \times 880,00 \text{ mq} = 88,00 \text{ mq}$
- aree a verde: $0,10 \text{ mq/mq} \times 880,00 \text{ mq} = 88,00 \text{ mq}$

quanto alla destinazione Commerciale (2.150,00 mq di S.L.P.):

- aree a parcheggio: $1,20 \text{ mq/mq} \times 2.150,00 \text{ mq} = 2.580,00 \text{ mq}$
- aree a verde: $0,30 \text{ mq/mq} \times 2.150,00 \text{ mq} = 645,00 \text{ mq}$

che assommate esprimono un valore pari a 2.668,00 mq di aree a parcheggio e 733,00 aree a verde.

Preme altresì sottolineare come la dotazione di aree a verde declinata nella proposta di P.I.I. sia pari del 400% rispetto a quanto minimamente prescritto, questo consente nella sostanza, come rileva il Piano Dei Servizi, di fornire un contributo significativo alla creazione *“.....della maglia territoriale del verde.... articolata con funzioni differenziate....”* (cfr. Relazione – Capitolo 2.6).

Oltre a ciò, si segnala che la proposta assicura, al proprio interno, il reperimento di aree con funzione drenante di estensione complessiva pari a circa mq. 3.368,85 , quantitativo nettamente superiore alla dotazione dovuta, pari a mq. 1.680,00 ($= 15\% \text{ St} = 11.200,00 \times 15\% = \text{mq.} 1.680,00$).

PROFILI DI QUALITA' ARCHITETTONICA E DI SOSTENIBILITA'

AMBIENTALE

Come già evidenziato, il lotto oggetto di proposta di riconversione si presenta come compendio agricolo fortemente antropizzato versante in condizioni di sottoutilizzazione funzionale: conseguentemente, obiettivo principale della proposta di intervento è quello di pervenire alla riqualificazione ed alla valorizzazione dell'intero complesso, ispirandosi a scelte progettuali basate sui principi di sostenibilità, ecologica, socio – economica, e di qualità, paesistico – architettonica.

Il progetto in esame, costituisce, infatti, occasione privilegiata per pervenire alla valorizzazione dell'intero complesso territoriale, in quanto saranno posti in essere interventi idonei a dispiegare positivi effetti di riqualificazione e di rigenerazione riferiti, non solo all'ambito di progetto in sé considerato, bensì anche all'intorno interessato.

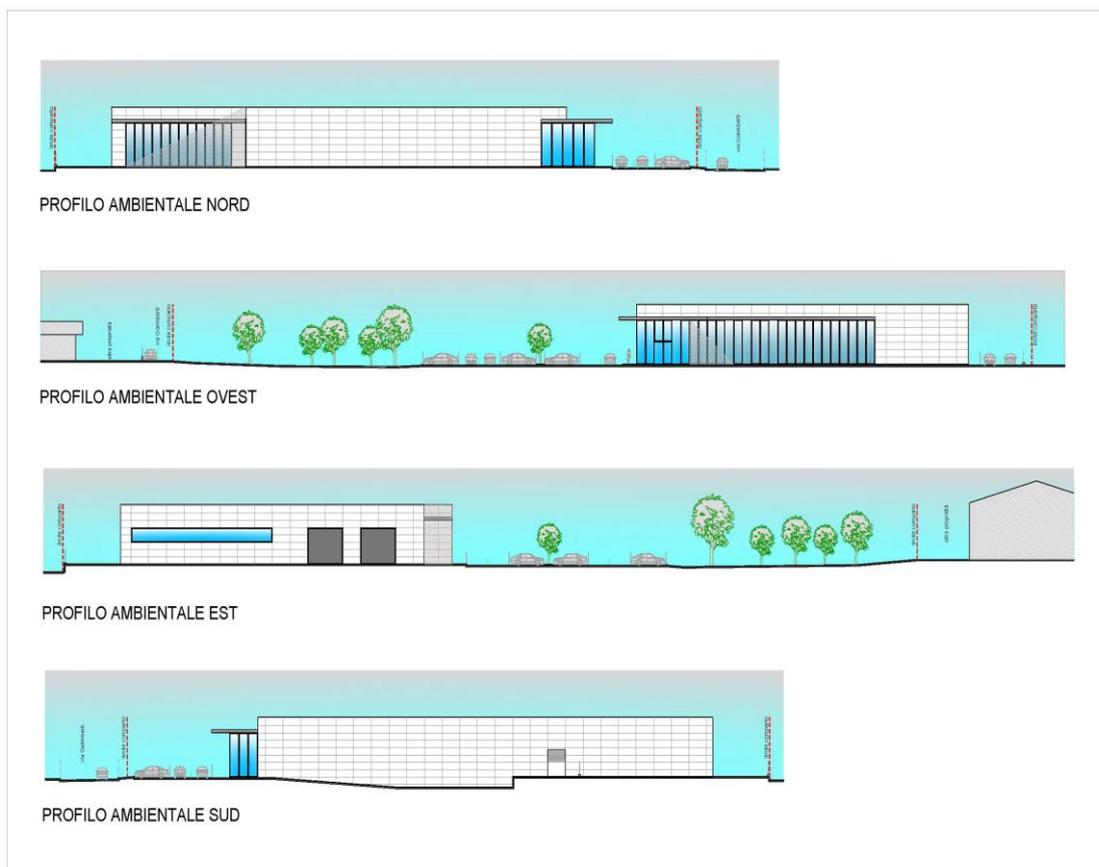
Conseguentemente, si dà atto che il progetto in esame non comporta alcun significativo impatto, anche in considerazione del fatto che, per ciò che concerne il tema del fabbisogno energetico, è previsto il ricorso a sistemi di produzione alternativi ed innovativi, che compenseranno, in termini di bilancio emissivo, gli impatti (seppur modesti) derivanti dall'incremento del traffico veicolare indotto dall'insediamento in questione.

In forza di tali considerazioni, le scelte progettuali proposte declinano un duplice indirizzo:

ridurre, nella maggior misura possibile, gli impatti della struttura in progetto, adottando, al riguardo, opportuni interventi di mitigazione;

massimizzare l'incidenza positiva dell'intervento, intesa, a scala più ampia, quale occasione di globale riqualificazione del contesto interessato, tramite l'uso di forme e modalità compositive idonee a ricostruire una struttura a

percettibilità definita, non anonima ma, al contrario, caratterizzata e caratterizzante.



Fornita, nei termini che precedono, la descrizione degli interventi dedotti nell'odierna proposta di progetto, è possibile procedere ora con una "lettura di insieme" del Programma che si intende proporre.

Trattasi, nel complesso di un progetto coordinato ed integrato, finalizzato a pervenire alla riqualificazione ed alla valorizzazione del lotto considerato, da perseguirsi mediante il modulo della concertazione tra pubblico e privato.

In particolare, la realizzazione di un nuovo complesso polifunzionale per attività economiche, oltre ad essere del tutto coerente con il contesto

territoriale di riferimento costituisce, altresì, occasione privilegiata assicurare la riqualificazione di un compendio interstiziale, versante in condizioni di marginalità e di obsolescenza funzionale.

Dal punto di vista, impiantistico, inoltre, è prevista l'assunzione di idonee tecnologie, volte a ridurre ulteriormente l'impatto degli interventi in progetto: in particolare, verrà garantito il rispetto di quanto disposto dalla D.G.R.L. n. VIII/5018 del 26.6.2007 (recante: "*Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del D.Lgs. n. 192/2005 e degli artt. 9 e 25, L.R. 24/2006*"), nonché tutti gli accorgimenti idonei ad assicurare il riuso ed il risparmio della risorsa idrica (in conformità a quanto disposto dall'art. 6 del Regolamento Regionale n. 2/2006).

4. IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA QUANTIFICAZIONE ECONOMICA

L'ammontare degli oneri dovuti in rapporto alle nuove previsioni edificatorie previste in P.I.I. (calcolato in base alle tariffe vigenti in Comune di SCANZOROSCIATE) è costituito nei termini che seguono:

Destinazione PRODUTTIVA:

- Oneri di urbanizzazione primaria = € 9.240,00
- Oneri di urbanizzazione secondaria = € 7.568,00

Destinazione COMMERCIALE:

- Oneri di urbanizzazione primaria = € 77.938,00
- Oneri di urbanizzazione secondaria = € 35.260,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE (primaria)			
Tipologia	Superficie (mq)	Costo unitario parametrizzato (€/mq)	Importo (€)
Verde attrezzato e percorsi pedonali	3160,24	21,26	67.188,00
Aree a parcheggio	2.670,01	76,13	203.275,00
totale			273.463,00

A fronte di tali importi, il Programma Integrato d' Intervento prevede di realizzare – a scomputo – opere di urbanizzazione primaria (costituite da: allacciamento ai sottoservizi tecnologici, per la sola pubblica illuminazione,

opere viabilistiche di accesso al lotto, spazi di sosta, approntamento di aree a verde), il cui importo complessivo, in questa sede parametricamente stimato, è superiore agli oneri a tale titolo dovuti, operandosi, sotto tale profilo, lo scomputo integrale.

Quanto agli oneri di urbanizzazione secondaria, l'odierna proposta di P.I.I. ne prevede l'integrale corresponsione al Comune di SCANZOROSCIATE da assolversi all'atto del rilascio del correlato titolo edilizio abilitativo.

Oltre a ciò, la proponente si impegna a corrispondere all'Ente il contributo commisurato al costo di costruzione, da versarsi al Comune con le modalità e nei termini indicati dall'art. 48, comma 7, della LR 12/2005 (nel testo novellato dalla LR 12/2006).

5. PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO

Come dianzi precisato, la proposta di intervento prevede, a corredo dell'intervento, le seguenti dotazioni economiche:

Oneri di urbanizzazione primaria = € 87.178,00

Destinazione Produttiva:

- Oneri di urbanizzazione primaria = € 9.240,00

Destinazione Commerciale:

- Oneri di urbanizzazione primaria = € 77.938,00

Relativamente a tale importo, l'odierna proposta preliminare prevede di operare lo scomputo integrale, atteso che il progetto di intervento prevede la realizzazione, a cura e spese della proponente – con le modalità di cui all'art. 32, lettera g), del D.Lgs. 163/2006 s.m.i. – di opere di urbanizzazione primaria di importo nettamente superiore agli oneri dovuti.

Oneri di urbanizzazione secondaria = € 42.828,00

Destinazione Produttiva:

- Oneri di urbanizzazione secondaria = € 7.568,00

Destinazione Commerciale:

- Oneri di urbanizzazione secondaria = € 35.260,00

Per essi, la proposta di P.I.I. prevede l'integrale versamento al Comune all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativi.

Oltre a ciò, la proponente si impegna a corrispondere all'Ente, nei termini e con le modalità di cui all'art. 48 LR 12/2005 e s.m.i., il contributo afferente il costo di costruzione.

Corredo minimo prestazioni economiche = € 560.000,00

(Relazione Piano dei Servizi – capitolo 6.4)

Ulteriormente, la proponente assume in questa sede l'impegno a versare e/o realizzare - a titolo perequativo e compensativo - interventi pubblici e di interesse pubblico e generale, da individuarsi di concerto con l'Amministrazione comunale di Scanzorosciate secondo i contenuti dell'allegato A.

Nello specifico, a titolo perequativo e compensativo, vengono assunti impegni da parte del soggetto attuatore, a versare somme equivalenti o alternativamente a realizzare opere di valenza territoriale, ricomprese nel piano triennale delle opere pubbliche, nella misura di 44.000,00 € quanto alla destinazione produttiva, e 516.000 € quanto alla destinazione commerciale, in ossequio ai contenuti nella relazione allegata al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio del Comune di SCANZOROSCIATE.

6. PROFILI DI VARIANTE URBANISTICA

Come già dianzi evidenziato, la presente proposta di P.I.I. sarà da assumere in variante alla strumentazione urbanistica vigente, mediante ricorso alla procedura di cui all'art. 92, comma 8, della LR 12/2005.

In particolare, i profili di variazione urbanistica correlati all'odierna proposta di P.I.I. riguardano l'assegnazione al compendio di che trattasi di una capacità edificatoria assentibile articolata quanto a mq. 3.030,00 di s.l.p. da destinare all'allocazione quanto a 2.150,00 mq alla funzione commerciale, con previsione di media struttura di vendita alimentare e non nella misura di 1.500,00 mq di superficie di vendita, e quanto a mq 880,00 di s.l.p. da destinare alla funzione complementare produttiva.

Al riguardo, si precisa che la variazione urbanistica correlata al P.I.I. non costituisce variante al vigente P.T.C.P., stante da un lato la riduzione della previsione edificatoria, e dall'altro vista la previsione del Documento di Piano del vigente P.G.T. , *"Ambito Commerciale AT -14"* .

Ciò premesso, si propone di inserire il compendio di che trattasi in una nuova zona omogenea di P.G.T., caratterizzata da disciplina specifica, atta a regolamentarne la indici, parametri edificatori e destinazioni funzionali, definitivi nei termini che seguono:

Ambito per attività commerciali e produttive soggetta a P.I.I.

Capacità edificatoria definita:

(S.l.p.) mq 3.030,00

Funzione Commerciale

(S.l.p.) mq 2.150,00

Funzione Produttiva

(S.l.p.) mq 880,00

Altezza massima edifici:

mt 7,00

Superficie coperta: (Q)

mq 3.030,00

Distanza dai confini:

mt 5,00

destinazione prevalente:

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

destinazioni complementari:

produttivo

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 locali tecnologici, portici e logge, serre climatiche, elementi di supporto a barriere frangisole, pensiline in oggetto fino a 3,00 mt, baie di carico per autotreni ancorchè coperte, tettoie per ricovero imballaggi e rifiuti ingombranti.

La distribuzione individuata nel planivolumetrico è da ritenersi indicativa e non prescrittiva, sono ammessi per tanto, senza che costituisca variante urbanistica preventiva, il ridisegno planimetrico sia dello standard individuato nel rispetto della dotazione complessiva, degli accessi che della sagoma dell'edificio.

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