

Programma Integrato di Intervento **VIA AUTOSTRADA**

Committente:

IMMOBILIARE BRUMAN'S s.r.l.

via Carducci 27, Pedrengo - Bg -

VARIANTE URBANISTICA

Fase

F

Titolo

Allegato

RELAZIONE DI VARIANTE

A.3

Data

03/2014

Progetto architettonico e coordinamento

Studio Architetto Alberto Bertasa

via Morzenti, 6 - 24128 Bergamo

T. 035 060 20 75 F. 035 060 20 30

E-mail bertarch@studiobertasa.com

Gruppo di lavoro

Archh. Alberto Bertasa, Michele Locatelli, Geom. Nino Bertasa

INDICE

Premessa	.....	2
1 PROGETTO DI VARIANTE	.....	3
1.1 Opere di urbanizzazione	.....	4
1.2 Standard qualitativi	.....	4
1.3 Viabilità e parcheggi	.....	5
1.4 Gli edifici	.....	5
2 DIMENSIONAMENTO	.....	7
2.1 Determinazione aree a Standard	.....	8
2.2 Standard reperiti da P.I.I.	.....	8
2.3 Cessioni ed asservimento uso pubblico	.....	9
2.4 Opere in aree esterne al perimetro di P.I.I.	.....	9
3 VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DELLA VARIANTE AL P.I.I.	.....	10
4 SENSIBILITA' PAESISTICA DEL SITO	.....	11
5 INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO	.....	12
6 PROCEDIMENTO DI VERIFICA ASSOGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	.....	13
7 VARIANTI AL PGT	.....	15

PREMESSA

La presente proposta si riferisce alla Variante urbanistica al P.I.I. Via Autostrada, approvato dal consiglio comunale in data 10.11.2008 con delibera n. 144 R.C.C e convenzionata in data 05.06.2009 con Atto n. Rep. 18427/12352 a rogito Notaio Figlioli.

La variante trova giustificazione negli accordi tra il Comune di Bergamo e l'Operatore, sottoscritti successivamente al convenzionamento del P.I.I., che prevedono la completa revisione dello Standard Qualitativo e delle Opere di Urbanizzazione complementari al Programma Integrato d'Intervento.

La variante di PII propone inoltre la modifica dell'impianto planivolumetrico dell'edificio destinato prevalentemente alla destinazione alberghiera.

1 PROGETTO DI VARIANTE

Il progetto di variante conferma le previsioni edificatorie di P.I.I. e recepisce le variazioni contenute nella “*Proposta di accordo ex art. 11 della Legge 241/90*”, relativo alla modifica della Convenzione Urbanistica stipulata in data 05.06.2009 n. Rep 18427/12352 a rogito Notaio Figlioli.

In particolare:

- a. l’eliminazione dell’impianto sportivo lungo Via Spino (Lotto 15);
- b. l’eliminazione delle seguenti opere di urbanizzazione (di cui alla Tav. 11 di P.I.I.):
 - sistemazione di Via dei Carpinoni (Lotto 9);
 - sistemazione del parcheggio di via Olmo (Lotto 10);
 - nuovo collegamento pedonale sedime Pissarolo (Lotto 11);
 - sistemazione del parcheggio Centro Servizi PIP (Lotto 12);
- c. l’inserimento del Lotto 14 tra le opere di urbanizzazione;
- d. la conferma delle seguenti opere:
 - Lotto 1: nuova strada di affiancamento a Via Autostrada;
 - Lotto 2: nuova strada di collegamento Via Autostrada – Via Carpinoni;
 - Lotto 3: nuova strada di collegamento Via Carpinoni – Via Spino ;
 - Lotti 4-5: nuovo parco pubblico con piazza e parcheggio lato PdZ;
 - Lotto 7: sistemazione aree Via Spino lato Via Autostrada;
 - Lotto 8: nuovo collegamento con parco di Via Olmo;

La variante propone sia delle migliorie alla viabilità e al sistema dei parcheggi, introducendo modifiche ai Lotti 6 e 13, sia la ridefinizione planivolumetrica dell’edificio a prevalente destinazione alberghiera, con la conseguente redistribuzione delle destinazioni funzionali.

1.1 Opere di urbanizzazione

La variante al Programma Integrato d'Intervento prevede la realizzazione delle seguenti OO.UU.:

- Lotto 1: nuova strada di affiancamento a Via Autostrada;
- Lotto 2: nuova strada di collegamento Via Autostrada – Via Carpinoni;
- Lotto 3: nuova strada di collegamento Via Carpinoni – Via Spino ;
- Lotti 4-5: nuovo parco pubblico con piazza e parcheggio lato PdZ;
- Lotto 6: sistemazione area verde / Parcheggio;
- Lotto 7: sistemazione aree Via Spino lato Via Autostrada;
- Lotto 8: nuovo collegamento con parco di Via Olmo;
- Lotto 13: sistemazione Via Spino;
- Lotto 14: nuova rotatoria.

Per un importo complessivo di € 2.795.786,94.

Le opere di urbanizzazione sono in gran parte già state realizzate come da P.d.C. n. 6704/2012, per un importo complessivo di € 3.093.058,56, e un maggior costo per l'operatore di € 282.255,01.

Tali opere sono previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stabiliti in via preventiva dal P.I.I. in € 2.079.396,58.

1.2 Standard qualitativi

La proposta di modifica al PII, come già anticipato, ridefinisce in modo puntuale le opere realizzate a cura dell'operatore privato come Standard qualitativo che, come da *"Proposta di accordo ex art. 11 della Legge 241/90, relativo alla modifica della Convenzione Urbanistica stipulata in data 05.06.2009 n. Rep. 18427/12352 a rogito Notaio Figlioli"* si individua nella realizzazione della scuola dell'infanzia su Via Lorenzo Lotto, per un importo complessivo di €1.413.000,00.

La rotatoria su Via autostrada (Lotto 14), già Standard Qualitativo nel P.I.I. vigente, viene invece inserita fra le Opere di Urbanizzazione.

1.3 Viabilità e parcheggi

L'intervento riorganizza e completa il sistema della viabilità esistente, così come descritto:

- a. Il nuovo innesto della Via Spino su Via Autostrada fa sì che la stessa assuma una maggiore importanza nei flussi di traffico del quartiere interessato dal PII e delle aree circostanti; ciò comporta la necessità di localizzare altrove i parcheggi posizionati con schema "a pettine" previsti lungo la Via Spino (lotto 13). Si propone in alternativa di destinare una porzione del lotto 6 a parcheggio in comunicazione con quello esistente. Ciò porta al soddisfacimento del fabbisogno di aree a parcheggio con un incremento notevole di posti auto: dotazione di n. 50 posti auto in sostituzione dei previsti parcheggi in aumento (n.10) lungo Via Spino.
- b. Il miglioramento della viabilità mediante:
 - La reintroduzione, a seguito dell'ottenimento dell'autorizzazione della Società Autostrade, di una mini rotatoria di collegamento tra Via Autostrada e Via Spino che permette una più agevole distribuzione del traffico veicolare;
 - L'introduzione di una mini rotatoria lungo l'asse parallelo alla Via Autostrada per consentire più facilmente l'accesso al parcheggio di uso pubblico posto al piano seminterrato dell'edificio commerciale.

1.4 Gli edifici

La presente variante urbanistica conferma l'impianto edilizio di P.I.I. con lievi cambiamenti agli edifici.

- Per l'edificio direzionale si modifica la sagoma;
- Per l'edificio commerciale non vi sono modifiche;
- Per l'edificio alberghiero si prevede una migliore organizzazione volumetrica che consenta sia una concentrazione dei volumi verso l'edificato lungo Via dei Carpinoni, sia un maggior dialogo con gli altri due edifici previsti con la creazione di una continuità del fronte su Via Autostrada.

La redistribuzione delle funzioni all'interno del P.I.I. rispetta i parametri fissati dall'Art. 11 delle N.T.A. del P.I.I. vigente, che prescriveva il limite del 40% per ogni destinazione d'uso.

Destinazione		s.l.p. <i>mq</i>	%	
Ta		4.112,68	28,17	< 40% slp
Tr		5.441,25	37,27	< 40% slp
Tr 1 - Tr 2		4.342,45	29,74	
Tr 2		1.098,80	7,53	
Tc		5.046,07	34,56	< 40% slp
Tc 1.2		4.814,53	32,98	
Tc 1		231,54	1,59	
TOTALE SLP		14.600,00		

2 DIMENSIONAMENTO

La presente proposta di variante nel complesso non modifica il dimensionamento urbanistico del P.I.I. vigente.

Come si evince dai dati raffrontati nella tabella riportata di seguito vi sono solo alcuni incrementi nei valori relativi alle cessioni e alle aree ad uso pubblico.

	P.I.I. VIGENTE m ²	VARIANTE m ²
Superficie Territoriale	25.151,00	25.151,00
Superficie Lorda di pavimento (S.L.P.)	14.600,00	14.600,00
Standard da reperire complessivo	20.250,00	20.250,00
Standard localizzati all'interno di P.I.I.	18.173,44	18.173,44
Standard monetizzato da convenzione	2.280,00	2.280,00
Aree di uso pubblico (comprensive di parcheggi coperti) di cui:	19.551,00	22.362,00
Aree in cessione	8.912,80	9.230,00

2.1 Determinazione aree a Standard

Rimanendo invariata la S.l.p. prevista dal PII vigente pari a mq 14600 si conferma la quantità complessiva di aree a standard da reperire pari a mq 20.250.

	P.I.I. VIGENTE m ²	VARIANTE m ²
Pp parcheggi a raso	5.140,09	5.830,81
Sp parcheggi coperti	6.173,84	6.392,12
Vg giardini e parchi	3.862,83	3.753,27
Pz piazza	2.996,68	2.197,24
TOTALE	18.173,44	18.173,44

2.2 Standard reperiti da P.I.I.

La quantità complessiva delle area a standard reperite dal progetto di variante è pari a mq 18.180,00 a fronte dei mq 18.173,44 previsti dal P.I.I. vigente.

Destinazione	P.I.I. VIGENTE m ²	VARIANTE m ²
Tr attrezzature ricettive e pubblici esercizi	4.596,00	5.442,00
Tc attrezzature commerciali	5.526,00	5.046,00
Ta attrezzature direzionali e terziario diffuso	4.478,00	4.112,00
TOTALE SLP	14.600,00	14.600,00
STANDARD ex lege	18.250,00	18.250,00
STANDARD LOCALIZZATI DAL P.R.G. NE 61	2.000,00	2.000,00
TOTALE FABBISOGNO DI P.I.I.	20.250,00	20.250,00

2.3 Cessioni ed asservimento uso pubblico

La variante prevede la destinazione all'uso pubblico m² 22.362 maggiore dell'iniziale mq 19.551, tale variazione in aumento e generata dalla maggior ampiezza delle strade

2.4 Opere in aree esterne al perimetro di P.I.I.

La variante propone la trasformazione ad opere di urbanizzazione dello standard qualitativo previsto per la realizzazione della rotatoria di via Spino e via Autostrada, conferma la riqualificazione delle aree verdi adiacenti via Spino a ridosso di via Autostrada e prevede l'integrazione con una porzione a parcheggio dell'area verde denominata lotto 6.

3 VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DELLA VARIANTE AL P.I.I.

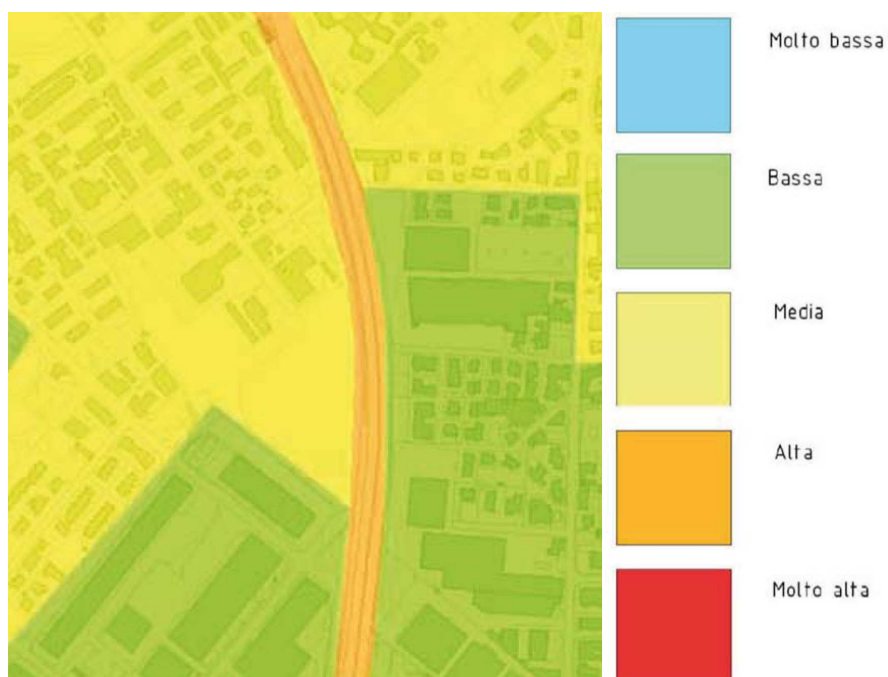
La nuova soluzione planivolumetrica proposta per l'edificio a prevalente destinazione alberghiera, è di seguito analizzata e valutata ai fini dell'esame dell'impatto paesistico dei progetti, così come previsto dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale - D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045.

La valutazione paesistica è fatta con riferimento alle varianti introdotte rispetto al Programma di Intervento approvato e considerando le valutazioni contenute all'interno dello "Studio Paesistico di Dettaglio" allegato al P.G.T.

4 SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA DEL SITO

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesaggistica del sito è quello determinato dallo studio di dettaglio “SP5 Sensibilità Paesistica di Luoghi” allegato al PGT che classifica l'area con una classe di sensibilità Media.

Tale classificazione, considerato quanto indicato nella tabella 3: Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti della scheda per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti, determinerà una valutazione di impatto paesistico del progetto che potrà essere compresa nei valori da 3 a 15 e comunque al di sotto della soglia di tolleranza.



5 INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche introdotte dalla variante al P.I.:I..

La sua determinazione non può tuttavia prescindere dalle caratteristiche e dal grado di sensibilità del sito espresso sia a livello complessivo sia per le singole componenti, morfologica, vedutistica e simbolica (SP5 Sensibilità Paesistica di Luoghi).

La soluzione proposta, pur conformandosi ai caratteri morfologici del luogo e sviluppandosi in scala proporzionale al contesto con un linguaggio non differente da quello del suo immediato intorno, costituisce comunque l'introduzione di un nuovo ingombro visivo che seppur in modo marginale si inserisce all'interno di una visuale, non rilevante dal punto di vista vincolistico ma importante rispetto alla valenza simbolica attribuita dalla comunità alla "Vista su Città Alta".

Per la valutazione dell'ingombro visivo del progetto, in assenza di vincoli specifici, si è ritenuto di considerare la visuale verso Città alta che si ha in corrispondenza della nuova rotatoria su via Autostrada.

Da quel punto si ha un vista parziale e frammentata dello skyline di Città Alta, non percepibile nella sua interezza se non come costruzione mentale generata dal sovrapporsi di immagini colte in modo dinamico durante la percorrenza dell'asse viario.

Il nuovo volume proposto per l'edificio a prevalenza destinazione alberghiera, si pone ai margini della visuale, antepoendosi agli edifici esistenti con una altezza complessiva inferiore. La sua posizione non determina l'ostruzione della visuale nella percezione di Città Alta, il nuovo volume partecipa alla formazione complessiva dell'immagine costituendosi come completamento dell'isolato di via Dei Carpinoni e partecipando alla definizione unitaria del fronte edificato su via Autostrada.

La valutazione completa dell'incidenza paesistica del progetto potrà essere effettuata solo con il progetto edilizio in cui la definizione del linguaggio architettonico e dei materiali di finitura diventerà l'elemento determinante per il corretto inserimento paesistico.

6 PROCEDIMENTO DI VERIFICA ASSOGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Con comunicazione n. U0142155_2013 del 29.08.2013 è stata comunicata la conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale strategica relativa alla presente variante, stabilendone la relativa esclusione.

L'introduzione del nuovo standard qualitativo ha comportato però una compensazione ecologica a seguito di un maggior consumo del suolo derivante dall'edificazione del nuovo servizio per l'istruzione, prevedendo complessivamente l'aggiunta di 61 alberi e 306 arbusti a quelli già previsti da P.I.I.

Come illustrato nella tavola allegata, sono state individuate principalmente le aree in cui questo incremento sarà inserito, rimandando per i particolari tecnici di esecuzione e alle scelte arboree ad un successivo progetto esecutivo concordato con l'Ufficio Comunale competente.

- n.61 nuove alberature

Le nuove piante saranno introdotte in tre lotti principalmente: ad integrazione del verde esistente all'interno del Lotto 5 (per un incremento di n.22 alberature), garantendone una più congrua qualificazione a Parco; a mitigazione della trasformazione del lotto 6 da area verde ad area a parcheggio, pur non inficiando le future opere per la realizzazione della pista ciclabile interrata (per un totale di n.14 alberature); all'interno dell'area a verde di pertinenza della nuova scuola dell'infanzia, garantendo attraverso la disposizione delle piantumazioni lungo il perimetro, una migliore privacy rispetto al quartiere (per un totale di n.25 alberature).

- n. 306 arbusti

I nuovi arbusti saranno inseriti a completamento delle aree verdi presenti all'interno del perimetro di P.I.I. e delle Opere di Urbanizzazione previste, principalmente per offrire una mitigazione fra gli edifici e le zone a verde o fra le aree a parcheggio e le strade.

Si propone inoltre, in ottemperanza a quanto richiesto nelle prescrizioni per il miglioramento del livello di sicurezza stradale della nuova rotatoria (comunicazione n. U0061368P.G. del

09.05.2012), previo parere favorevole degli Uffici competenti, la posa di siepi/arbusti al centro dello svincolo presso la sopra citata rotonda, per rendere più visibile lo stesso ostacolando la visuale rettilinea.

7 VARIANTI AL PGT

Quanto previsto dalla presente variante del P.I.I. di via Autostrada costituisce variante alle previsioni dello strumento urbanistico generale, come rappresentato negli elaborati di progetto e di variante allegati.

In particolare:

DOCUMENTO DI PIANO

Tav DP5 La città in trasformazione: piani e progetti in atto

- Riperimetrazione dell'ambito di trasformazione di via Autostrada

PIANO DEI SERVIZI

Tav. PS2 bis La città dei servizi: strumenti di attuazione.

Inquadramento ambito Sud

- Ri-perimetrazione dell'ambito PII 11 "intervento in corso di realizzazione"

PS0b Apparato normativo

- Modifica delle previsioni di servizi all'interno dell'ambito PII 11 (catalogo dei servizi di progetto)
- Inserimento nuova previsione verde pubblico V2 nell'area di via spino

PS2 La città dei servizi: Il progetto. Inquadramento ambito Sud

- Modifica delle previsioni di servizi all'interno dell'ambito PII 11
- Inserimento nuova previsione verde pubblico V2 nell'area di via spino

PIANO DELLE REGOLE

PR7 Assetto urbanistico generale

- Ri-perimetrazione dell'ambito PII 11 "intervento in corso di realizzazione"