

Loreto Immobiliare S.r.l.
Beretta Pallets S.a.s.

**PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO
IN VARIANTE AL PGT**

**At_e17Ex segherie Beretta
Via M.L. King - Bergamo**

Prot. n. E0203623PG del 02.08.2021

Integrazione per modifica aree da cedere

ALLEGATO Af:

RELAZIONE TECNICA

752x08

Bergamo, 13 luglio 2022

PREMESSA

Le Società Loreto Immobiliare s.r.l. e Beretta Pallets di Beretta Felice & C. S.a.s., in qualità di proprietarie delle aree e dei fabbricati un tempo sede delle Segheria Beretta collocate lungo l'asse lineare di via Carducci, all'incrocio con via M. L. King, si sono da tempo attivate ed impegnate per promuovere la riqualificazione urbana dell'area dismessa, al fine di definire una nuova identità urbana che, come auspicato dallo stesso Piano di Governo del Territorio, possa contribuire attraverso l'insediamento di nuove funzioni alla riconfigurazione morfologica dell'edificato esistente.

Con tali finalità Loreto Immobiliare s.r.l. e Beretta Pallets S.a.s. hanno presentato già nel 2014 (protocollo E0008115PG) una Proposta Preliminare di Piano Attuativo che ha visto il parere contrario dell'Amministrazione Comunale (parere del 17.04.2014, protocollo PGU0081372_2014), in quanto ritenuta non coerente con il Documento di Piano in merito alle destinazioni d'uso proposte.

A seguito di successivi incontri con l'Amministrazione Comunale e ferma restando la volontà da parte delle Società proponenti a procedere all'intervento, dal 2014 ad oggi la proposta progettuale ha subito una significativa evoluzione, sia con riferimento all'assetto insediativo, sia nel merito delle destinazioni d'uso che si intendono insediare all'interno dell'ambito di trasformazione At_e17. Evoluzione progettuale che ha trovato un primo punto fermo con la presentazione della proposta di Piano attuativo del 14.07.2017 (protocollo E0211300PG) nella quale, sotto il profilo delle destinazioni d'uso, sono state tenute in stretta considerazione le funzioni previste dal Documento di Piano, senza tuttavia tralasciare la domanda proveniente dal mercato, soprattutto a fronte di esplicite manifestazioni di interesse intercorse in questi anni da parte di operatori qualificati, con alcuni dei quali Loreto Immobiliare s.r.l. ha sottoscritto accordi finalizzati a dare seguito all'intervento.

Successivamente alla presentazione della proposta di Piano Attuativo, a seguito della richiesta di modifiche ed integrazioni del 11.08.2017 da parte dell'Area Politiche del Territorio (protocollo PG U0253064) e della successiva comunicazione del 6.10.2017 (protocollo PG U0323885), Loreto Immobiliare s.r.l. e Beretta Pallets S.a.s. hanno ulteriormente rivisto la proposta presentata a luglio 2017, giungendo alla definizione di una soluzione progettuale (in parte differente dalla precedente) che ha tenuto conto anche dei criteri e degli elementi di flessibilità previsti dalla Deliberazione di Consiglio Comunale 115/2017.

Tale proposta di Piano Attuativo in variante al PGT ha tuttavia ricevuto il diniego del Consiglio Comunale (deliberazione 124/2018), in quanto ritenuta non coerente con quanto definito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale 115/2017.

A dimostrazione della ferma volontà di intervenire da parte della proprietà, si è dato seguito all'elaborazione di una ulteriore proposta di Piano Attuativo in variante depositata in data 11.02.2021 (protocollo n. E0040467PG) che, con l'intento di garantire la rigenerazione urbana dell'area dismessa, ha cercato di portare a sintesi la fattibilità urbanistica ed economica dell'intervento con gli obiettivi e i criteri definiti dal Documento di Piano e gli intenti dell'Amministrazione Comunale, cogliendo l'opportunità derivata dagli ulteriori elementi di flessibilità introdotti dalla recente Deliberazione 98/2020.

Proprio nell'intento di garantire la fattibilità e la piena sostenibilità dell'intervento, anche a fronte delle prestazioni pubbliche attese come definite dal PGT, la proprietà ha dato seguito ad una ulteriore revisione della proposta di Piano Attuativo in variante presentata in data 11.02.2021, procedendo ad una riarticolazione delle destinazioni funzionali previste, confacente da un lato ad una nuova domanda di usi terziari nel frattempo rilevata sul mercato e coerente dall'altro con gli esiti auspicati dal PGT in termini di destinazioni prevalenti, connesse agli usi terziari di servizio anche a supporto del nuovo Ospedale.

Il Piano Attuativo in variante che viene ora proposto ad integrazione di quanto già presentato a febbraio 2021 costituisce, pertanto, l'esito finale di una evoluzione progettuale lunga e complessa che si auspica possa ora incontrare il parere favorevole dell'Amministrazione Comunale e, dunque, assicurare il raggiungimento delle finalità di rigenerazione urbana, territoriale ed ambientale di cui il comparto At_e17 è da troppo tempo in attesa.

IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA

L'area oggetto di Piano Attuativo in variante si affaccia lungo via Carducci (Strada Provinciale ex- S.S. 342 Briantea) all'altezza della rotonda stradale di distribuzione verso il quartiere Loreto; è delimitata a nord dalla Statale stessa, ad est dal lotto su cui sorge il complesso commerciale Auchan, a sud dalla linea ferroviaria Bergamo - Carnate, ad ovest da via M. L. King.

È composta dai seguenti mappali, distinti al N.C.T. del Comune di Bergamo, foglio 64, mapp. n. 32, 34, 15618, 17764, e al Catasto Fabbricati, foglio 64, mapp. n. 33, 8371, 8372, 17763 per una superficie catastale pari a 28.279 mq.

La superficie territoriale reale è invece pari a mq 26.487, allo stato attuale in parte occupata dagli spazi e dalle strutture dismesse dell'ex-Segheria Beretta, recintate e con unico accesso alla proprietà da via M.L. King, ed in parte lasciata a verde incolto non recintato.

La proposta di Piano Attuativo in variante esclude il mappale 1393 di proprietà Nordera Lino che lo stesso ha acquisito dalle Ferrovie dello Stato con il vincolo di non poterlo rivendere per un periodo di almeno 10 anni. Il proprietario non è interessato a partecipare alla pianificazione attuativa dell'ambito At_e17 e, in tal senso, ha prodotto una dichiarazione già precedentemente depositata.

Si osserva che all'interno del perimetro dell'ambito At e17, come definito dalla Scheda Progetto del Documento di Piano, è inclusa una porzione del sedime stradale di via M.L. King, di proprietà del Comune di Bergamo, per una superficie di 1.415 mq.

Valutata l'inutilità e l'illogicità dell'inclusione di un tracciato stradale esistente all'interno dell'ambito di rigenerazione, la proposta esclude la porzione di via M.L. King dal perimetro del Piano Attuativo in variante.

La proposta di Piano Attuativo in variante non prevede inoltre la cessione dell'area esterna all'ambito At e17 ma interna all'AS5 del vigente PGT (mapp. 32 e 33, fg. 63) indicata tra le "prestazioni pubbliche attese" dalla Scheda Progetto del Documento di Piano e finalizzata alla realizzazione del tracciato tranviario, della stazione del servizio tranviario metropolitano e dei servizi di mobilità dolce. A fronte della significativa riduzione della superficie edificabile e della consistente area di cessione finalizzata alla realizzazione del nuovo tracciato stradale di via M.L. King (sottopasso ferroviario), la proposta di Piano Attuativo non dà seguito all'ulteriore cessione dell'area interna all'AS5, identificando tale modifica tra gli elementi di variante alla Scheda Progetto. Occorre evidenziare che la richiesta di non procedere alla cessione dei mappali 32 e 33 foglio 63, è

inoltre motivata dal fatto che la fermata della linea ferroviaria a supporto dell'ospedale prevista dal PGT è stata realizzata in altro sito e la linea tramviaria, con il relativo raccordo terminale con la linea ferroviaria, non sono stati confermati dal Piano della Mobilità Urbana Sostenibile (PUMS) nella versione adottata.

In termini di prestazioni pubbliche occorre osservare come il Piano Attuativo in variante, in alternativa all'area esterna individuata dalla Scheda Progetto, proponga in cessione un'altra area esterna all'ambito di 3.000 mq, situata in località Colognola (foglio 103 mappale 2511).

Lo stato di fatto dell'area si compone di tre strutture un tempo adibite alle attività della Segheria Beretta, poste nella parte più occidentale del lotto, e di una palazzina uffici collocata a nord, in prossimità della rotonda di Loreto. Le diverse strutture edilizie risultano dismesse da tempo e non presentano alcun interesse storico o architettonico da preservare.

Esterna al Piano Attuativo è inoltre presente una cabina di servizio riferita alla rete del gas metano (mapp. 32) che, con accesso da via M.L. King, occupa una piccola porzione posta a nord in prossimità della rotonda. Sotto il profilo delle reti tecnologiche l'area è inoltre interessata dalla presenza della linea area di Enel/Terna che taglia in diagonale il margine più occidentale del lotto, in cui sono ancora visibili i relativi pali di sostegno.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il piano attuativo oggetto della presente proposta in variante riguarda l'Ambito di trasformazione per lo sviluppo economico At_e17, definizione attraverso la quale il Piano di Governo del Territorio individua l'area produttiva dismessa collocata lungo il margine meridionale dell'asse infrastrutturale di via Carducci, compresa tra la Motorizzazione Civile ed il centro commerciale Auchan. Un ambito intercluso all'interno del sistema insediativo esistente che si struttura tra il tracciato ferroviario Bergamo - Carnate, margine meridionale dello stesso ambito At_e17, e l'asse di scorrimento urbano dato da via Carducci che, non solo rappresenta una significativa linea di cesura all'interno del sistema urbano ma, nel suo tratto in prossimità della rotonda di via M.L. King, costituisce una netta linea di separazione tra usi e funzioni della città.

L'ambito oggetto di intervento è, infatti, parte del fronte urbano che si relaziona direttamente con via Carducci e in cui si concentrano usi e destinazioni plurime, prevalentemente orientate al settore commerciale e ai servizi per la mobilità. Un fronte

morfologicamente, e oggi in parte anche funzionalmente, disconnesso dal tessuto insediativo residenziale che caratterizza l'altro fronte del tracciato stradale e la parte più orientale del tessuto compreso tra lo stesso tracciato e la linea ferroviaria.



L'ambito è reso particolarmente accessibile dalla presenza di via Carducci e dal tracciato di via M.L. King che, con la chiusura del passaggio a livello perde tuttavia il ruolo precedentemente assunto di collegamento con le parti di città sviluppatesi a sud della linea ferroviaria e con il nuovo polo ospedaliero di Bergamo.



Sotto questo profilo occorre osservare come la perdita di ruolo e funzionalità attribuibile a via M.L. King venga a modificare le condizioni in cui l'intervento di rigenerazione urbana si colloca; condizioni che il sottopasso previsto lungo il margine orientale, stante le caratteristiche della nuova infrastruttura, non sarà in grado di restituire.



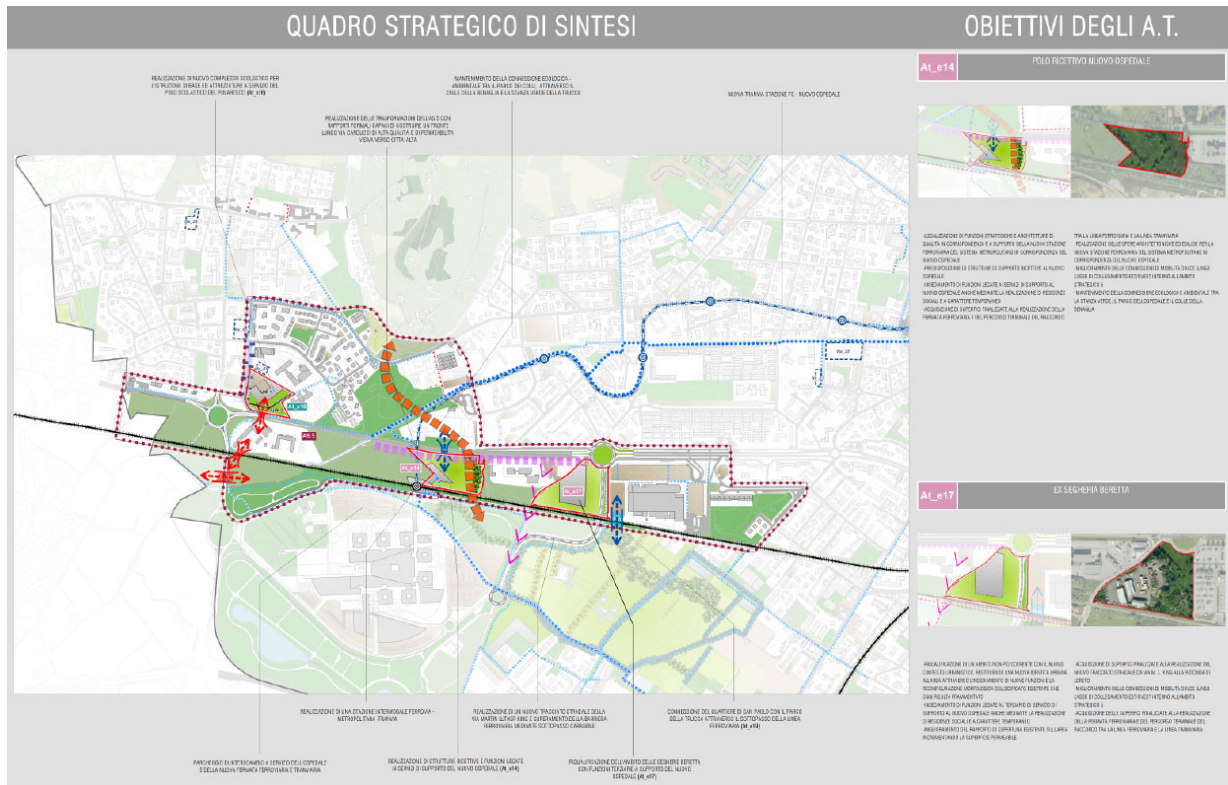
INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo dell'inquadramento urbanistico sono tre i riferimenti principali che concorrono alla definizione della proposta di Piano Attuativo in variante:

- il Piano di Governo del Territorio approvato nel 2009 e, in particolari, i contenuti del Documento di Piano e delle relative Schede Progetto per gli ambiti di trasformazione;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale 115/2017 che, nel prorogare la validità temporale del Documento di Piano, ha riconosciuto l'ambito At_e17 tra le aree della rigenerazione e contestualmente definito nuovi criteri per l'esame dei Piani Attuativi;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale 98/2020 che ha introdotto ulteriori elementi di flessibilità e misure incentivanti per la definizione delle proposte di rigenerazione urbana.

Inserita nel quadrante sud occidentale del territorio comunale e collocata all'interno dell'Ambito Strategico 5 - l'asse lineare di via Carducci - l'area oggetto di intervento è interamente compresa nell'Ambito di Trasformazione per lo sviluppo economico At_e17 disciplinato dal *Documento di Piano approvato nel 2009* e successivamente prorogato nel 2017, la cui estensione per una superficie territoriale St assegnata da PGT pari a 28.709 mq (la superficie catastale è pari a 30.652 mq) include anche il mapp. 1393 (superficie reale

pari a 764 mq, superficie catastale a 915 mq), appartenente ad un ulteriore proprietario, che l'ha acquisito dalle Ferrovie dello Stato con il vincolo di non poterlo rivendere per un periodo di almeno 10 anni. Lo stesso proprietario, inoltre, non essendo interessato a partecipare alla pianificazione attuativa dell'ambito At_e17, ha prodotto una dichiarazione già precedentemente depositata.



Ambito Strategico 5: l'asse lineare di via Carducci (Documento di Piano, DP3.5).

Riconoscendo le caratteristiche proprie del lotto, la cui attuale destinazione funzionale è ormai avulsa dal contesto circostante, e con il fine di avviare un processo di riqualificazione e di trasformazione del patrimonio edilizio dismesso e sottoutilizzato, il PGT 2009 attribuiva all'ambito una nuova potenzialità, quantitativamente pari a 12.825 mq di SIp, indirizzando la trasformazione al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema economico e produttivo mediante la localizzazione di funzioni legate al terziario di servizio, a supporto e promozione di altre attività destinate a fornire prestazioni nel campo dei servizi anche in relazione al Nuovo Ospedale.

Indicando il Piano Attuativo quale strumento di attuazione dell'intervento, il PGT approvato nel 2009 individuava i seguenti obiettivi specifici per l'ambito di trasformazione At_e17:

- riqualificazione di un ambito non più coerente con il nuovo contesto urbanistico, restituendo una nuova identità urbana all'area attraverso l'insediamento di nuove funzioni e la riconfigurazione morfologica dell'edificato esistente che oggi risulta frammentato;
- insediamento di funzioni legate al terziario di servizi di supporto al nuovo Ospedale;
- acquisizione di superfici finalizzate alla realizzazione del nuovo tracciato stradale da via M.L. King alla rotonda di Loreto;
- miglioramento delle connessioni di mobilità dolce lungo l'asse di collegamento est/ovest interno all'Ambito Strategico 5;
- acquisizione delle superfici finalizzate alla realizzazione della fermata ferroviaria e del percorso terminale del raccordo tra la linea ferroviaria e la linea tramviaria.

Obiettivi che, nell'ottica del piano, dovevano tradursi all'interno di uno nuovo schema insediativo destinato prioritariamente a ricucire e a riqualificare il fronte urbano lungo via Carducci e a ricomporre il tessuto degli usi e delle funzioni che si strutturano attorno allo stesso asse viario, oggi fortemente disomogeneo e chiuso entro recinti settoriali.

Sotto il profilo delle destinazioni d'uso, gli indirizzi e i criteri contenuti nell'apposita Scheda Progetto dell'Ambito At_e17 approvata nel 2009 orientavano la trasformazione verso la composizione di un tessuto funzionale di tipo misto, prioritariamente improntato al settore terziario e terziario ricettivo-alberghiero con compresenza di pubblici esercizi e, in misura minore, di esercizi di vicinato, residenza libera e convenzionata e di residenza a carattere temporaneo.

Un nuovo tessuto insediativo che, nella logica del Piano 2009, doveva essere in grado di determinare nuove regole e rapporti formali espressivi in cui le singole architetture, pur essendo elementi puntuali propri dell'ambito di trasformazione, dovevano in tutti i casi essere pensati come parte di un pattern ben più esteso e coincidente con l'Ambito Strategico 5 di via Carducci.

Sul fronte delle prestazioni pubbliche attese la Scheda Progetto del PGT 2009 indicava tre diversi livelli di intervento per l'ambito At_e17:

- un primo livello riferito ai servizi, con la realizzazione di connessioni ciclopedonali sicure ed attrezzate secondo la direttrice nord-sud;
- un secondo livello relativo alle infrastrutture, rispetto al quale viene indicata da un lato la cessione gratuita delle aree di proprietà Soc. Beretta Pallets di Beretta Felice & C. s.a.s. interne all'Ambito Strategico 5 - foglio 63 mapp. 32-33 - finalizzata alla realizzazione del tracciato tranviario, della stazione del servizio tranviario metropolitano e dei servizi di

mobilità dolce; dall'altro la cessione dell'area e la partecipazione alla realizzazione del nuovo tracciato stradale da via M. L. King alla rotonda di Loreto;

- un terzo livello, infine, riferito al meccanismo della perequazione la cui applicazione comporta la cessione gratuita al Comune di aree vincolate per servizi pubblici (aree di decollo) a fronte del trasferimento di una quota di diritti edificatori pari al 10% della Slp complessiva attribuita all'ambito di trasformazione (area di atterraggio).

Sempre con riferimento alle prestazioni pubbliche attese occorre osservare come i tre livelli di intervento appena citati venissero a collocarsi all'interno dei più generali criteri applicativi relativi alle previsioni del Documento di Piano; criteri rispetto ai quali i piani attuativi relativi agli ambiti di trasformazione devono garantire, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari o superiore al 50% St, tenendo conto anche dei parametri minimi indicati dal Piano dei Servizi per ciascuna destinazione funzionale.

Alla dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico calcolata in ragione del carico urbanistico determinato dalle nuove funzioni insediate, il PGT 2009 affiancava, inoltre, anche la definizione di uno standard di qualità aggiuntivo pari al valore minimo equivalente all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria commisurati all'intervento proposto.

Nel merito dei criteri insediativi riferiti all'ambito di trasformazione, fermi restando i parametri di base riferiti alla superficie coperta ($30\% \leq St \leq 50\%$) e alla superficie permeabile ($\geq 30\%$), la Scheda Progetto fornisce le seguenti indicazioni per il successivo sviluppo progettuale:

- l'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT (SP0 e SP3). A questo riguardo è opportuno sottolineare come il lotto sia localizzato esternamente a corridoi visivi, mentre in prossimità del suo margine più occidentale il PGT segnala la presenza di un elemento visuale da salvaguardare e valorizzare lungo la direttrice di via M. L. King verso il fondale costituito dal colle della città alta. Le caratteristiche di visualità delle infrastrutture di grande percorrenza che delimitano il lotto sono identificabili in "aperta" verso sud dalla linea ferroviaria, e "parziale" verso nord da via Carducci, mentre l'unica emergenza architettonica, come da elenco riportato nello Studio Paesistico del PGT, è costituita dalla ferrovia stessa.

- definire il sistema degli spazi aperti rendendolo sinergico e complementare al progetto generale di riqualificare via Carducci come granvia urbana con ampi spazi per la mobilità pedonale;

- le nuove architetture proposte dovranno presentarsi come elementi puntuali di un pattern complessivo esteso a tutto l'AS5, in grado di determinare regole e rapporti formali espressivi di alta qualità, soprattutto in relazione alla ri-costruzione di un nuovo fronte lungo via Carducci;

- controllo dell'articolazione spaziale degli edifici in modo da evitare barriere visuali rispetto al fondale del colle della città alta.

Se quanto finora indicato è da riferire agli Indirizzi e Criteri definiti dal Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione (PGT 2009), occorre osservare che, ai sensi della legge regionale 31/2014 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale ha approvato nell'ottobre 2017 la delibera di proroga del Documento di Piano con cui ha contestualmente definito nuovi criteri per l'esame dei Piani Attuativi negli Ambiti di Trasformazione.

Ai sensi della *Deliberazione di Consiglio Comunale 115/2017*, l'ambito di trasformazione At_e17 individuato nel 2009 ricade nella tipologia degli ambiti classificati come "aree della rigenerazione" per le quali, a modifica ed integrazione dei parametri urbanistici indicati dal Documento di Piano, valgono i seguenti criteri per la valutazione della proposta di Piano Attuativo in variante:

- Superficie Permeabile: è consentita la riduzione della Superficie Permeabile (al netto delle quote relative a viabilità e spazi aperti pavimentati, tra cui percorsi, piazze, etc ...), fermo restando in ogni caso il rispetto della superficie drenante prescritta dal vigente Regolamento di Igiene e delle valutazioni che saranno condotte in sede di procedura VAS e purché sia sempre garantito:

- a) un indice minimo della Superficie Permeabile $\geq 15\%$, nei casi in cui tale parametro sia già inferiore a detta percentuale minima nello stato di fatto preesistente l'intervento;

- b) un indice minimo della Superficie Permeabile pari a quello preesistente all'intervento nei casi in cui quest'ultimo sia compreso tra 15% e 50%;

- Superficie Coperta

- c) per gli At_s o le UMI destinate a servizi: superficie coperta $\leq 30\%$ della St dell'ambito di intervento;

- d) per tutti gli altri At e UMI: superficie coperta $\leq 50\%$ della St dell'ambito di intervento;

- Superficie in cessione o assoggettamento ad uso pubblico $\geq 30\%$ della St dell'ambito di trasformazione o delle singole UMI.

Ferma restando la coerenza della soluzione progettuale con gli elementi previsti dalle Schede Progetto del PGT 2009 (obiettivi strategici, criteri insediativi, parametri urbanistici specifici, funzioni e destinazioni d'uso, prestazioni pubbliche attese), la stessa Deliberazione 115/2017 introduce ulteriori elementi di flessibilità in termini di destinazioni d'uso e di disposizioni relative alla compensazione e perequazione urbanistica in ragione della riduzione della superficie lorda di pavimento indicata dalla specifica Scheda Progetto e, in particolare:

- ammissibilità di tutte le destinazioni d'uso senza limitazioni percentuali per le proposte di Piani Attuativi in variante che prevedono una riduzione della SIp indicata dalla specifica Scheda progetto pari ad almeno il 25% di tale SIp;

- facoltà di non assolvere alle disposizioni relative alla compensazione e perequazione urbanistica, in aggiunta alla flessibilità riferita alle destinazioni d'uso, nel caso di proposte di Piani Attuativi in variante che prevedono una riduzione della SIp indicata dalla specifica Scheda progetto pari ad almeno il 40% di tale SIp.

In ultimo, sotto il profilo urbanistico è opportuno richiamare la *Deliberazione di Consiglio Comunale 98/2020* con la quale l'Amministrazione Comunale, ai sensi della LR 18/2019, ha definito ulteriori misure incentivanti per gli ambiti di rigenerazione urbana che incidono in modo particolare in termini di:

- semplificazione dell'iter di approvazione delle trasformazioni, introducendo anche la possibilità di proposte di Piani Attuativi in variante ai criteri espressi con *Deliberazione di Consiglio Comunale 115/2018*;

- riduzione del contributo di costruzione in termini di oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione di cui alla *Deliberazione di Consiglio Comunale 20/2020*;

- conseguente riduzione della quota di standard di qualità aggiuntivo, da calcolare in misura pari al valore minimo equivalente all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria commisurati all'intervento proposto.

È dunque a partire dall'assunzione dei criteri e degli indirizzi contenuti nei diversi documenti appena richiamati che il progetto riferito all'ambito di rigenerazione At_e17 trova definizione e sviluppo, nella ferma volontà di definire un nuovo schema insediativo destinato a ricucire e a riqualificare il fronte urbano lungo via Carducci e a ricomporre il tessuto degli usi e delle funzioni che si strutturano attorno allo stesso asse viario.

Ancora sotto il profilo urbanistico, occorre osservare come l'ambito di rigenerazione At_e17 non risulti gravato da vincoli di carattere sovraordinato a valenza paesistica, ambientale o idrogeologica, risultando di fatto interessato dai soli vincoli di natura urbanistica riferiti alla fascia di rispetto della linea ferroviaria e, solo in minima parte, del tracciato viario di via Carducci.

Se sotto il profilo geologico l'ambito di rigenerazione ricade in classe di fattibilità 3A riferita ad aree con consistenti eterogeneità litologiche sia verticali che orizzontali oppure con modeste caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo, nel merito degli aspetti paesistici ed ambientali evidenziati dal piano l'ambito non risulta, invece, interessato da alcuna delle connessioni ecologiche indicate dal PGT; connessioni che coinvolgono invece in maniera estesa la Stanza Verde del Parco della Trucca, rispetto alla quale l'At_e17 risulta confinante lungo il suo margine meridionale, pur essendo di fatto da questa separata dalla linea ferroviaria.

Sembra opportuno, infine, concludere la trattazione riferita all'inquadramento urbanistico facendo riferimento al Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) allegato al PGT 2009, laddove vengono puntualmente mappate tutte le reti tecnologiche esistenti. Nel merito è opportuno segnalare come il lotto risulti servito dalla presenza di diverse reti di distribuzione e smaltimento, principalmente estese lungo i tracciati viari che delimitano l'area con la sola eccezione della linea aerea di Enel che taglia in direzione nord-ovest / sud-est la parte più occidentale dell'ambito di trasformazione. Linea che fuori dal margine occidentale dell'area risulta essere già interrata e che, pertanto, sarà oggetto di interramento nell'ambito della stessa proposta progettuale secondo quanto indicato e prescritto dagli enti gestori.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO DI PIANO ATTUATIVO

Prima di entrare nel merito della proposta progettuale e degli obiettivi dell'intervento sembra opportuno evidenziare come, negli ultimi sette anni, su iniziativa della proprietà, si sia dato seguito alla stesura di varie e differenti ipotesi progettuali, a partire da quelle che ricorrevano puntualmente al mix di destinazioni funzionali indicato nella Scheda Progetto At_e17 ed utilizzavano per intero la SIp edificabile ivi prevista (mq 12.825), fino all'ultima proposta di PA in variante di cui al diniego del 2018 che, ridefinita negli usi e nell'entità edificatoria complessiva, utilizzava una parte consistente della potenzialità edificatoria attribuita all'ambito per la realizzazione di distinti comparti edilizi orientati alla realizzazione

di nuove funzioni commerciali, attività terziario direzionale e di somministrazione di alimenti e bevande.

Tenuto conto della forte volontà ad intervenire da parte della proprietà, decisa a portare a compimento l'intervento di rigenerazione dell'ambito At_e17, **la proposta di Piano Attuativo in variante che viene ora sottoposta all'Amministrazione Comunale assume a fondamento i seguenti elementi guida:**

- **la vocazione commerciale dell'area all'interno del sistema lineare di via Carducci, forte anche della significativa accessibilità veicolare;**

- **la ricerca di coerenza con gli obiettivi e i criteri di intervento delineati per l'ambito At_e17 dal Documento di Piano approvato nel 2009, anche nei termini delle destinazioni funzionali di massima indicate dalla Scheda Progetto;**

- **gli elementi di flessibilità e i criteri introdotti dalla Deliberazione di Consiglio Comunale 115/2017 in termini di destinazioni d'uso e di disposizioni relative alla compensazione e perequazione urbanistica in ragione della riduzione della superficie lorda di pavimento indicata dalla specifica Scheda Progetto.**

Sotto il profilo della vocazione commerciale dell'area, occorre osservare come nella presente proposta di Piano Attuativo in variante, così come nelle precedenti, l'inserimento tra le destinazioni funzionali di una media struttura di vendita di 1° livello non derivi solo dalla lettura del contesto territoriale, da astratte ricerche di mercato o da soli contatti preliminari con i possibili operatori, bensì da proposte concrete che si sono nel tempo tramutate in accordi commerciali sottoscritti tra le parti. Condizione, quest'ultima, che rafforza la concretezza della proposta progettuale, nella convinzione che l'assetto funzionale, del quale la funzione commerciale è parte, risulti coerente innanzitutto con il contesto urbanistico e, non di meno, con la volontà dell'Amministrazione Comunale di promuovere la rigenerazione urbana degli ambiti dismessi e degradati.

A tal proposito si sottolinea che l'attuale proposta progettuale prevede una sola media struttura di vendita di 1° livello (con superficie di vendita di mq 1.422), rispetto alle tre medie strutture di vendita previste dalla già citata proposta di Piano attuativo presentata negli anni 2017-2018 e oggetto di diniego con deliberazione di Consiglio Comunale 124/2018.

Pur introducendo la destinazione commerciale non prevista tra le funzioni ammissibili, la proposta progettuale non contraddice gli obiettivi e le indicazioni di massima del Documento di Piano e articola l'assetto insediativo rispetto alle altre funzioni previste dalla Scheda Progetto. In questa direzione, le destinazioni d'uso ipotizzate all'interno della proposta

progettuale attingono alle funzioni terziarie e alle destinazioni commerciali, introducendo per queste ultime format limitati alla media struttura di vendita di prossimità, agli esercizi di vicinato e all'attività di somministrazione di alimenti e bevande.



Il Sistema Insediativo a scala territoriale (Quadro Conoscitivo, QC3).

Va evidenziato che l'articolazione delle destinazioni d'uso all'interno del comparto consente la definizione di un assetto morfo-tipologico in grado di restituire il lotto al sistema delle relazioni che muove lungo via Carducci. L'intervento consente, infatti, la rifunzionalizzazione e la riconversione di un'area dismessa e sottoutilizzata che viene oggi a configurarsi come vuoto urbano, interrompendo la continuità funzionale e morfologica della fascia territoriale che si sviluppa nella parte meridionale di via Carducci, individuato dal PGT quale boulevard di ingresso alla città ed interessato, all'interno del più ampio Ambito Strategico 5, da un progetto di riqualificazione complessivo in grado di recuperare ampi spazi per la mobilità pedonale e ciclabile.

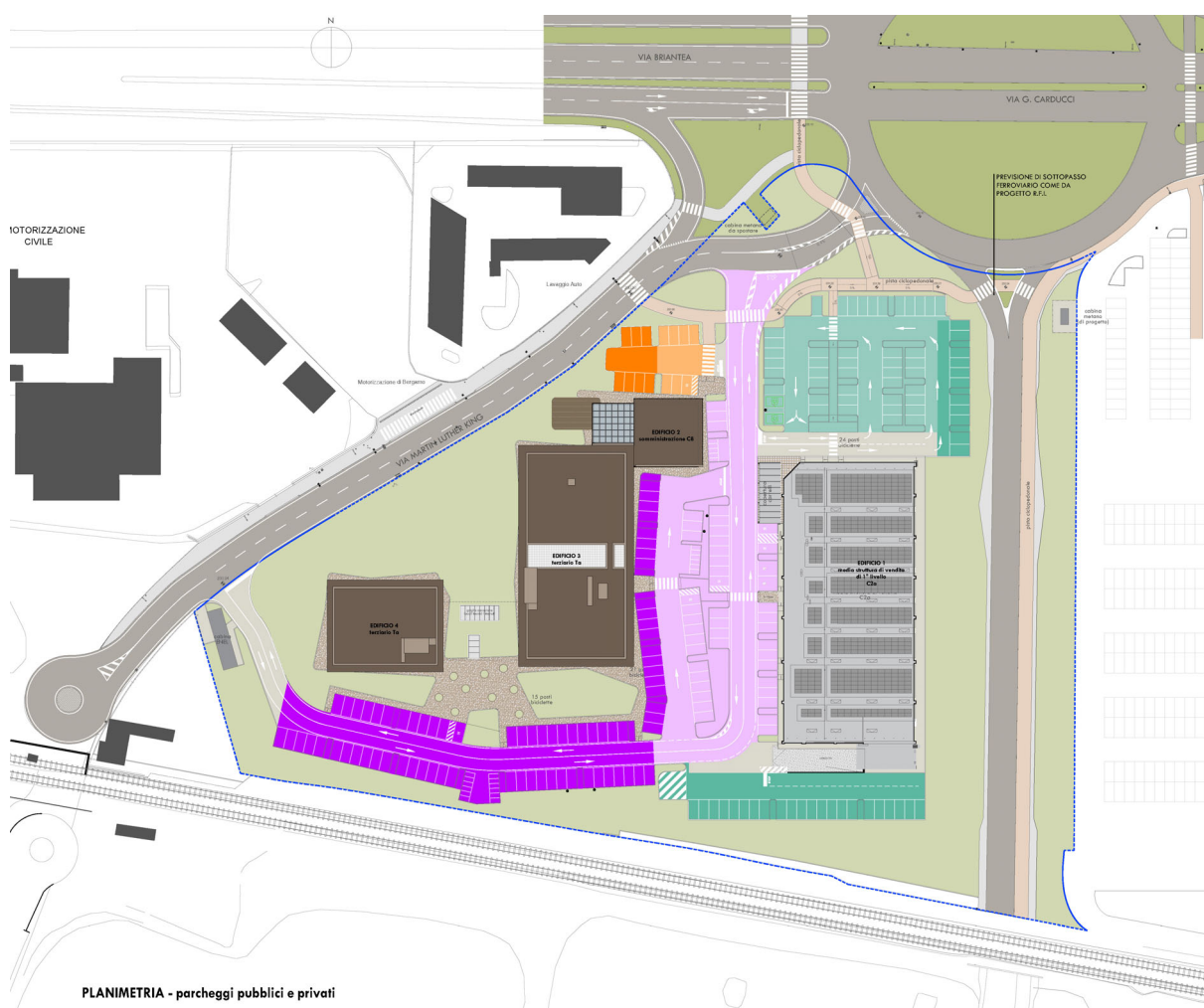
Nel merito della ricerca di coerenza con il Documento di Piano, la proposta progettuale risponde agli obiettivi e ai criteri insediativi delineati dalla Scheda Progetto, nonché alle prestazioni pubbliche attese, con specifico e particolare riferimento all'individuazione dell'area necessaria alla futura realizzazione del nuovo tracciato stradale di via M.L. King (nuovo sottopasso della linea ferroviaria).

Riguardo, infine, agli elementi di flessibilità e ai criteri introdotti dalla Deliberazione di Consiglio Comunale 115/2017 per le “aree della rigenerazione” nelle quali rientra l'ambito At e17, la proposta progettuale procede alla riduzione della superficie lorda di pavimento assegnata dal PGT in misura pari al 40%, accedendo pertanto alla ammissibilità di tutte le destinazioni d'uso senza limitazioni percentuali, alla facoltà di non assolvere alle disposizioni relative alla compensazione e perequazione urbanistica, oltre

alla nuova disciplina indicata con riferimento a superficie coperta, superficie permeabile e di superficie in cessione o assoggettamento ad uso pubblico.

Con una superficie lorda di pavimento complessiva di 7.633 mq rispetto ai 12.825 mq indicati dalla Scheda Progetto, la proposta di Piano Attuativo in variante delinea la seguente articolazione funzionale:

- Terziario direzionale e high-tech (Ta): 4.945 mq di Slp;
- Media struttura di vendita di primo livello (C2a): 2.329 mq di Slp (di cui 1.422 mq di superficie di vendita);
- Attività di somministrazione di alimenti e bevande (C8): 359 mq di Slp.



Sembra opportuno evidenziare che la Slp di progetto non include la superficie lorda di pavimento riferita al fabbricato esistente all'interno del mappale 1393 di proprietà Nordera, pari a 65 mq, che risulta escluso dalla proposta di PA in variante.

Proprio con riferimento al mappale 1393, escluso dal perimetro del PA in variante, il progetto avanza per detto mappale una proposta di nuova disciplina urbanistica, individuando nel “Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologia non unitarie (BDc)”, la tipologia di tessuto più corrispondente alla situazione esistente e, comunque, coerente con altre situazioni che il PGT individua lungo il tracciato ferroviario, fermo restando che gli interventi ritenuti ammissibili debbano essere riferiti alla sola conservazione (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo), in ragione dello specifico vincolo riferito alla fascia di rispetto ferroviario.

Nel merito delle *prestazioni pubbliche attese*, richiamando la significatività e l'incidenza, in primo luogo economica, di quanto previsto dal PGT, la proposta progettuale in coerenza con gli indirizzi del Documento di Piano individua quali *superfici da cedere e da assoggettare ad uso pubblico*:

- le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per 6.119 mq, di cui 4.098 mq per parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
- l'area per la realizzazione del nuovo tratto stradale che corre lungo il lato est dell'ambito At_e17 (sottopasso della linea ferroviaria) per 3.630 mq.

Con riferimento alle prestazioni pubbliche attese, a fronte della significativa riduzione della superficie edificabile, della consistente quota di cessione finalizzata alla realizzazione del nuovo tracciato stradale di via M.L. King (sottopasso ferroviario), la proposta di Piano Attuativo in variante non prevede la cessione delle aree esterne all'ambito At_e17 finalizzate dalla Scheda Progetto del Documento di Piano alla realizzazione del tracciato tranviario, della stazione del servizio tranviario metropolitano e dei servizi di mobilità dolce (mapp. 32 e 33, fg. 63). Occorre osservare che la richiesta di non procedere alla cessione dei mappali 32 e 33 foglio 63, appare motivata anche dal fatto che la fermata della linea ferroviaria a supporto dell'ospedale prevista dal PGT è stata realizzata in altro sito e la linea tramviaria, con il relativo raccordo terminale con la linea ferroviaria, non sono stati confermati dal Piano della Mobilità Urbana Sostenibile (PUMS) nella versione adottata.

In alternativa all'area indicata dalla Scheda Progetto all'interno dell'AS5, la proposta di Piano Attuativo in variante individua la cessione di un'altra area esterna all'ambito di intervento che, per una superficie pari a 3.000 mq, è identificabile con il mappale 2511, foglio 103, compreso nell'area di decollo Ns_20 individuata dal PGT ai fini della perequazione in località Colognola.

A fronte del parametro indicato dai criteri individuati dalla Deliberazione n. 115/2017, la proposta di Piano Attuativo in variante individua e localizza 9.749 mq di

superfici in cessione o da assoggettare ad uso pubblico interne all'ambito At_e17, cui si aggiungono 3.000 mq riferiti all'area esterna in località Colognola, per una quantità complessiva pari a 12.749 mq, superiore alla dotazione minima prevista di 7.946 mq, equivalente al 30% della superficie territoriale.

Con specifico riguardo alla previsione infrastrutturale del nuovo sottopasso, non ancora realizzato, la proposta di Piano Attuativo in variante non pregiudica la possibile futura realizzazione del tracciato viario e, nel conformarsi agli indirizzi del Documento di Piano approvato nel 2009, disegna il nuovo assetto insediativo, individuando lungo il margine orientale dell'ambito l'area di 3.630 mq da mantenere a disposizione per l'eventuale futura attuazione dell'intervento infrastrutturale.

A conclusione sembra opportuno osservare come, pur a fronte di una rimodulazione delle destinazioni d'uso e un ridimensionamento sostanziale dell'edificabilità complessiva, la proposta di Piano Attuativo in variante si muova in continuità con le previsioni urbanistiche del PGT 2009 e con quanto indicato nell'atto di proroga della validità del Documento di Piano (Deliberazione 115/2017), consentendo di assicurare il raggiungimento degli obiettivi assegnati all'ambito di rigenerazione At_e17 sia in termini di riassetto morfologico e funzionale del comparto urbano e di riqualificazione e ridisegno del fronte edificato su via Carducci, sia con riferimento ai benefici e alle ricadute pubbliche dell'intervento all'interno del sistema dei servizi e delle dotazioni di cui la città dispone. Sotto questo profilo è opportuno richiamare la cessione della superficie necessaria alla realizzazione del nuovo sottopasso ferroviario e delle aree necessarie alla riqualificazione e razionalizzazione dello svincolo tra via Carducci e via M.L. King e alla realizzazione dei percorsi ciclabili e pedonali di raccordo con il sistema dei marciapiedi e dei tracciati ciclabili esistenti.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Entrando nel merito della proposta progettuale occorre innanzitutto ricordare che il presente Piano Attuativo in variante riguarda una superficie territoriale di 26.487 mq, inferiore alla superficie indicata dal Documento di Piano all'interno della Scheda Progetto riferita all'ambito At_e17 (pari a 28.709 mq). Il piano attuativo non comprende, infatti, l'area identificata al mappale 1393, appartenente ad un ulteriore proprietario che ha acquisito il lotto da Ferrovie dello Stato (con vincolo di non poterlo rivendere per un periodo di almeno

10 anni) e non risulta interessato a partecipare all'intervento, come da dichiarazione già precedentemente depositata.

Occorre osservare che il Piano Attuativo in variante esclude anche la porzione di via M.L. King inclusa nel perimetro dell'ambito At_e17, per una superficie complessiva di 1.415 mq. Come già evidenziato, infatti, si ritiene che la porzione di via M.L. King non abbia ragione di essere compresa nell'ambito di rigenerazione e pertanto se ne propone lo stralcio dal perimetro dell'At_e17 definito dalla Scheda Progetto.

La superficie territoriale esclude infine l'area di proprietà comunale riferita al mappale 32, occupato dalla cabina del gas metano (43 mq).

I dati principali di progetto sono i seguenti:

St (PGT) = mq 28.709

St progetto PA = mq 26.487

Slp massima consentita (PGT) = mq 12.825

Slp progetto PA = mq 7.633 (< 12.825 mq)

(Riduzione Slp complessiva PA pari al 40,50%)

Slp Terziario direzionale high-tech (Ta) = mq 4.945

Slp Attività di somministrazione alimenti e bevande (C8) = mq 359

Slp Media struttura di vendita di primo livello (C2.a) = mq 2.329, di cui mq 1.422 di superficie di vendita

Superficie coperta consentita (Delibera CC 115/2017) \leq 50% St (mq 13.243)

Superficie coperta di progetto PA = mq 4.488 (< 13.243 mq)

Altezza massima edifici di progetto = m. 12,30 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura

Altezza massima del fronte degli edifici di progetto = m. 13,50 misurata in corrispondenza della sommità delle strutture perimetrali della copertura

Indice Superficie permeabile minima (Delibera CC 115/2017) = Indice Superficie permeabile preesistente

Indice Superficie permeabile esistente = 39,60%

Indice Superficie permeabile di progetto PA = 51,39% (> 39,60%)

Superficie parcheggi privati minima = mq 2.672

Superficie parcheggi privati complessiva di progetto PA = mq 2.920 (> mq 2.672)

Cessione e dotazione di servizi (AT_e)

Superficie da cedere / assoggettare ad uso pubblico da PGT

(Deliberazione CC n. 115/2017)----- mq 7.946 (\geq 30% St)

Superficie in cessione / assoggettata ad uso pubblico da PA ----- mq 9.749 (> mq 7.946)

Area a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ----- mq 6.119

Area nuovo sottopasso via M.L. King ----- mq 3.630

Area esterna al P.A. (mappale 2511, fg. 103)----- mq 3.000

Dotazione minima di servizi (Piano dei Servizi)

Superficie minima di servizi pubblici e di interesse pubblico

o generale da PGT----- mq 7.633

di cui Superficie minima parcheggi pubblici/assoggettati

ad uso pubblico da PGT----- mq 3.816

Superficie di servizi pubblici e di interesse pubblico o

generale di progetto PA----- mq 9.749 (> mq 7.633)

di cui Superficie parcheggi pubblici/assoggettati ad uso

pubblico di progetto PA ----- mq 4.098 (> mq 3.816)

La composizione dell'impianto planivolumetrico è studiata per risultare in conformità con gli obiettivi di PGT, nell'ottica del consolidamento del fronte edilizio, ancorché necessariamente arretrato rispetto all'asse stradale di via Carducci. Al tempo stesso, l'opportuna distribuzione dei volumi non interferisce in alcun modo con gli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio allegato al PGT, che peraltro non interessano direttamente l'Ambito di rigenerazione in oggetto.

L'accesso all'area è previsto in due punti: dallo svincolo della rotonda di via Carducci, attraverso la realizzazione di un nuovo raccordo viario, e da via M. L. King.

Sull'asse principale di distribuzione interna, con andamento nord/sud, si collocano le attività connesse alla funzione commerciale e terziaria distribuite in comparti edilizi distinti e autonomi in termini di accessi e dotazioni a parcheggio opportunamente piantumate.

Il primo comparto edilizio distribuito attorno all'asse viario centrale, è da riferire all'edificio destinato alla media distribuzione di primo livello (Edificio 1 - C2a), avente superficie di vendita pari a 1.422 mq e organizzato su un solo livello fuori terra, la cui altezza massima di 7,30 metri viene dissimulata volumetricamente da una copertura a falda unica inclinata che ne caratterizza il profilo.

Sul fronte opposto dell'asse viario centrale si sviluppa il secondo comparto edilizio, costituito da un primo edificio ad un piano fuori terra destinato ad attività di somministrazione di alimenti e bevande (Edificio 2 - C8) e dall'edificio immediatamente adiacente, articolato su tre piani fuori terra e destinato ad attività del terziario direzionale e high-tech (Edificio 3 - Ta).

Il terzo comparto edilizio, infine, è posto nella porzione più occidentale dell'ambito e comprende il secondo edificio adibito ad attività terziarie e direzionali (Edificio 4 - Ta), articolato come il suo omologo su 3 piani fuori terra e connesso ai precedenti mediante percorsi pedonali ma con accesso carrabile garantito anche da via M.L. King.



In coerenza con le indicazioni della Scheda Progetto dell'At_e17, un'ampia area confinante con la proprietà Auchan viene lasciata libera da qualsivoglia edificio e struttura, nel caso venisse data esecuzione al nuovo tratto stradale con sottopasso a collegamento tra la rotonda di via Carducci ed il tratto meridionale di via M.L. King. L'estensione dell'area, pari a 3.630 mq, è stata commisurata alla dimensione del tracciato viario definito dal progetto di R.F.I..

La definizione della viabilità di distribuzione interna e delle superfici a parcheggio, e la stessa progettazione dell'edificio commerciale riferito alla media struttura di vendita sono state condotte tenendo conto della previsione del tracciato infrastrutturale ed opportunamente arretrate rispetto al sedime definito dalla stessa R.F.I.



Con riferimento all'accessibilità dei lotti e ai possibili flussi di traffico generati dalla funzioni che andranno ad insediarsi, occorre osservare come l'intervento in progetto venga a collocarsi all'interno di un sistema viabilistico adeguato alle future esigenze viabilistiche che verrà, in tutti i casi, interessato anche da un processo di riqualificazione e di ridisegno dell'intersezione tra via M.L. King e via Carducci, consentendo così di dotare l'ambito di una

migliore viabilità di accesso e di distribuzione dei flussi. Sotto questo profilo occorre osservare come il progetto preveda di rapportarsi con le preesistenze all'intorno anche dal punto di vista del sistema di percorrenze ciclopedonali, attraverso l'inserimento di un nuovo percorso ciclopedonale di raccordo e di accesso alle funzioni commerciali e terziarie, disegnato in continuità con i tracciati già esistenti lungo via Carducci e collegato ai tracciati pedonali di via M.L. King e via R. Koch.

Gli aspetti paesaggistici del progetto sono stati approfonditi attraverso uno studio specialistico e di dettaglio delle aree verdi e degli spazi aperti, che si configurano come spazi di relazione e di connessione tra gli edifici e la rete infrastrutturale, non solo a livello d'ambito ma anche in rapporto al contesto urbano circostante.

Il tessuto del paesaggio si compone di differenti tipologie di spazi quali fasce filtro arbustive, spazi verdi con prati spontanei, una piazza alberata, parcheggi paesaggistici con pavimentazione drenante e vegetazione, spazi verdi privati articolati e sviluppati in un'ottica ecologica e attraverso elementi derivati dal disegno del paesaggio agrario storico.

Ecco allora che la macchia arbustiva ed arborea disegna le fasce di margine verso la ferrovia ed il sottopasso ferroviario, filari arborei accompagnano i tracciati della mobilità o segnano antiche giaciture originate dalla matrice agricole, esemplari isolati caratterizzano gli spazi aperti notevoli, prati fioriti arricchiscono gli spazi privati.

Valorizzati dall'inserimento di nuovi impianti di vegetazione autoctona, gli spazi a verde sono prevalentemente distribuiti a corona delle nuove funzioni insediate e assolvono alla quota di superficie permeabile indicata dal PGT, insieme con le superfici pavimentate di marciapiedi, pista ciclopedonale, aree pedonali e posti auto che verranno realizzate in calcestruzzo drenante al 100%, del tipo i.dro DRAIN di Italcementi¹ nella tonalità delle terre, in grado di garantire una elevata capacità di drenaggio delle acque meteoriche, contribuendo al miglioramento del microclima urbano ed all'impatto visivo delle aree a parcheggio.

Un ulteriore livello di approfondimento porta alla definizione delle specie vegetali più appropriate in funzione della tipologia di spazio a verde che esse devono costituire e del contesto localizzato in cui vengono inserite. Si rimanda agli elaborati del progetto relativo agli aspetti paesaggistici per un'analisi di dettaglio di questo aspetto.

¹ Con riferimento alle caratteristiche tecniche si vedano le schede allegate in fondo alla presente relazione.

EFFETTI DELL'INTERVENTO SUL SISTEMA AMBIENTALE ED INFRASTRUTTURALE

Con riferimento agli esiti e agli effetti indotti dalla proposta di Piano Attuativo in variante, occorre osservare come l'intervento relativo all'ambito di rigenerazione At_e17 comporti e consenta innanzitutto la riqualificazione e la rifunzionalizzazione dell'area dismessa, un tempo occupata dalle ex Segherie Beretta, che oggi si configura come "vuoto urbano" all'interno dell'asse lineare rappresentato da via Carducci.

Nel merito delle nuove funzioni previste e dei relativi impatti sul sistema insediativo, la proposta progettuale garantisce la continuità volumetrica lungo via Carducci, inserendo funzioni ed edifici tipologicamente e morfologicamente differenti, in grado di conferire nuova identità al lotto. Si tratta di funzioni e destinazioni d'uso pienamente compatibili con il contesto di riferimento sia sotto il profilo insediativo, sia con riferimento ai sistemi ambientale e infrastrutturale. Destinazioni d'uso pienamente coerenti anche con lo scenario preventivato dalla scheda progetto del PGT, laddove alle funzioni terziarie veniva destinata la quota prevalente dell'intera superficie lorda di pavimento ritenuta ammissibile.

Con specifico riguardo al sistema ambientale, la proposta progettuale non genera impatti relativamente alle componenti suolo, acque, aria.

Trattandosi di un'area dismessa, sotto il profilo ambientale e della permeabilità del suolo, la soluzione progettuale prospettata dall'intervento assicura un bilancio ecologico del suolo pari a zero in quanto non comporta nuovo consumo di suolo urbanizzato, prevedendo al contrario la rigenerazione urbana di un ambito già compromesso mediante la riorganizzazione dell'assetto urbano ed il ridisegno della superficie a verde permeabile posta a contorno del nuovo complesso edilizio, secondo gli indirizzi della Deliberazione 115/2017 e in linea di continuità con il sistema delle stanze verdi e della rete ecologica prevista dal PGT 2009.

Sempre rispetto alla componente suolo, occorre osservare come la tipologia delle attività artigianali di segheria svolte in passato all'interno dell'area, non abbia determinato fenomeni di contaminazione di suolo, sottosuolo e acque sotterranee da richiedere interventi di bonifica ai sensi del D.lgs 152/2006. Pur tuttavia, l'intervento dovrà certamente essere preceduto da una Indagine Preliminare, volta a verificare la presenza di possibili livelli di contaminazione eventualmente riconducibili alla presenza di serbatoi e reti di sottoservizi; indagine che la stessa proprietà si impegna a realizzare a seguito di un positivo assenso dell'Amministrazione Comunale alla proposta di Piano Attuativo in variante, assolvendo tutti adempimenti che si renderanno necessari.

Relativamente alla componente acque, tenuto conto delle funzioni insediate e della loro coerenza con quanto previsto dal PGT 2009, la proposta progettuale non comporta impatti di rilievo sotto il profilo delle reti di adduzione e di smaltimento. Collegato alle reti dei servizi nel sottosuolo esistenti nell'ambito, i nuovi insediamenti prevedono la realizzazione di un sistema di raccolta e smaltimento acque di tipo separato. Vengono cioè previste nuove reti distinte per la raccolta delle acque reflue e per la raccolta di acque meteoriche derivanti dalle coperture dei nuovi interventi e dal dilavamento di piazzali e parcheggi.

Nel merito del sistema di smaltimento, occorre evidenziare che, le future attività non rientrano in quelle elencate all'art. 3 (acque di prima pioggia e di lavaggio soggette a regolamentazione), comma 1, lettere dalla a) alla d), del Regolamento Regionale n. 4 del 24.03.2006; il progetto prevede, pertanto, uno schema fognario tipo per attività non soggette alla separazione acque meteoriche di prima pioggia.

Tenuto conto degli esiti dello studio geologico e geotecnico finalizzato all'intervento sull'ambito At_e17 (valutazione della compatibilità geologica) da cui è riscontrabile la presenza di acqua, certamente non riconducibile alla falda freatica principale bensì ad un corpo sospeso e discontinuo, diffuso sull'intero sito di proprietà, l'intervento non prevede lo smaltimento delle acque meteoriche nei primi strati del sottosuolo attraverso batterie di pozzi perdenti. In assenza di corpi idrici superficiali nelle immediate vicinanze, il recapito delle acque meteoriche raccolte dalle coperture e dalle superfici impermeabili ricadrà, pertanto, sulla rete pubblica delle acque sfioranti presente in zona, nel rispetto dei limiti di portata imposti dal gestore UniAcque S.p.a..

Con riguardo alla componente aria, è opportuno sottolineare come le nuove funzioni previste non determinino emissioni inquinanti in atmosfera, limitandosi agli impianti necessari al funzionamento delle attività commerciali e degli impianti a servizio degli usi terziari che verranno installati nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti. Gli impianti di condizionamento, riscaldamento e ventilazione sono, infatti, pensati per garantire un effettivo contenimento dei consumi energetici e dei costi di gestione, nonché la semplicità di conduzione e manutenzione, compatibilmente con le esigenze di esercizio dei diversi usi.

Nel merito dell'inquinamento atmosferico, risulta irrilevante anche l'incidenza delle emissioni connesse al traffico veicolare generato dall'intervento. Con riferimento al traffico indotto dall'intervento e, in particolare, dalla media superficie di vendita prevista dalla proposta progettuale, l'entità dei flussi potenzialmente generati/attratti dalla nuova attività rende possibile affermare la compatibilità della proposta con la rete viaria esistente.

LA PROPOSTA PROGETTUALE IN SINTESI

Gli elementi principali della proposta di Piano Attuativo in variante riferita all'ambito di rigenerazione urbana At_e17 sono sintetizzabili come segue:

- riqualificazione sotto il profilo paesaggistico ed architettonico di un'area dismessa collocata in una zona strategica della città
- riduzione del 40% della superficie lorda di pavimento attribuita all'ambito At_e17;
- equilibrato mix funzionale tra destinazioni terziarie e attività commerciali, limitatamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande e media struttura di vendita di primo livello;
- individuazione dell'area di salvaguardia infrastrutturale destinata alla realizzazione del tracciato stradale previsto dalla Scheda Progetto (nuovo sottopasso linea ferroviaria);
- benefici economici per l'Amministrazione Comunale calcolati in misura pari a 2.408.016,00 €, comprensivi di oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e standard qualitativo
- acquisizione da parte del comune di un'area esterna all'ambito di trasformazione di 3.000 mq in località Colognola (foglio103 mappale 2511)

IL PROGETTISTA

Arch. Fabrizio Zambelli



I PROPRIETARI

Società Loreto Immobiliare s.r.l.,

Società Beretta Pallets di Beretta Felice & C. s.a.s.

Bergamo, 13 luglio 2022