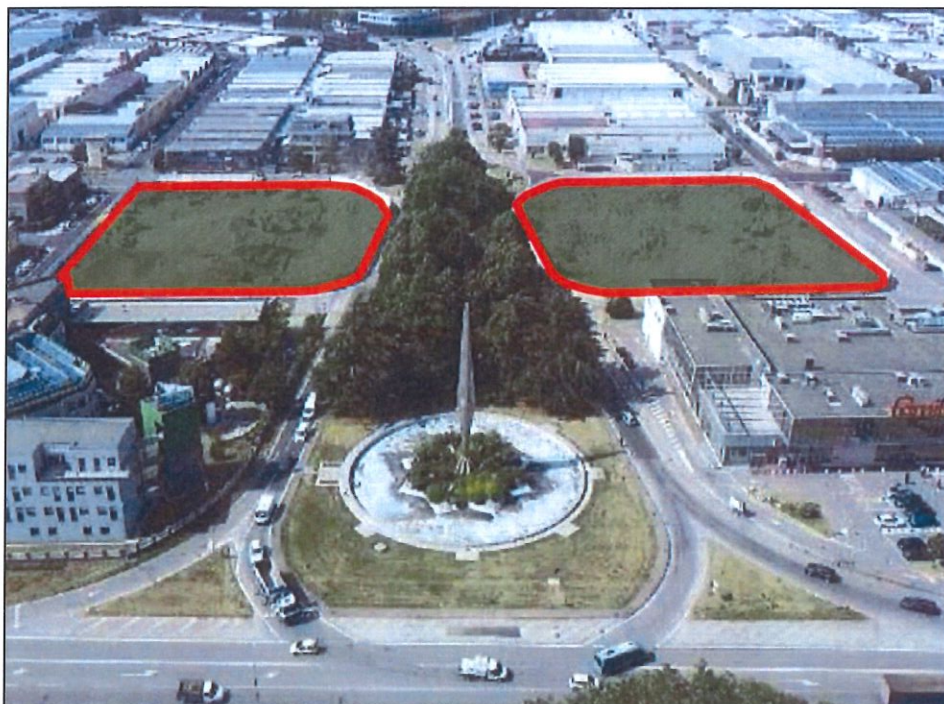


COMUNE DI CISERANO
(località ZINGONIA)
- PROVINCIA DI BERGAMO -



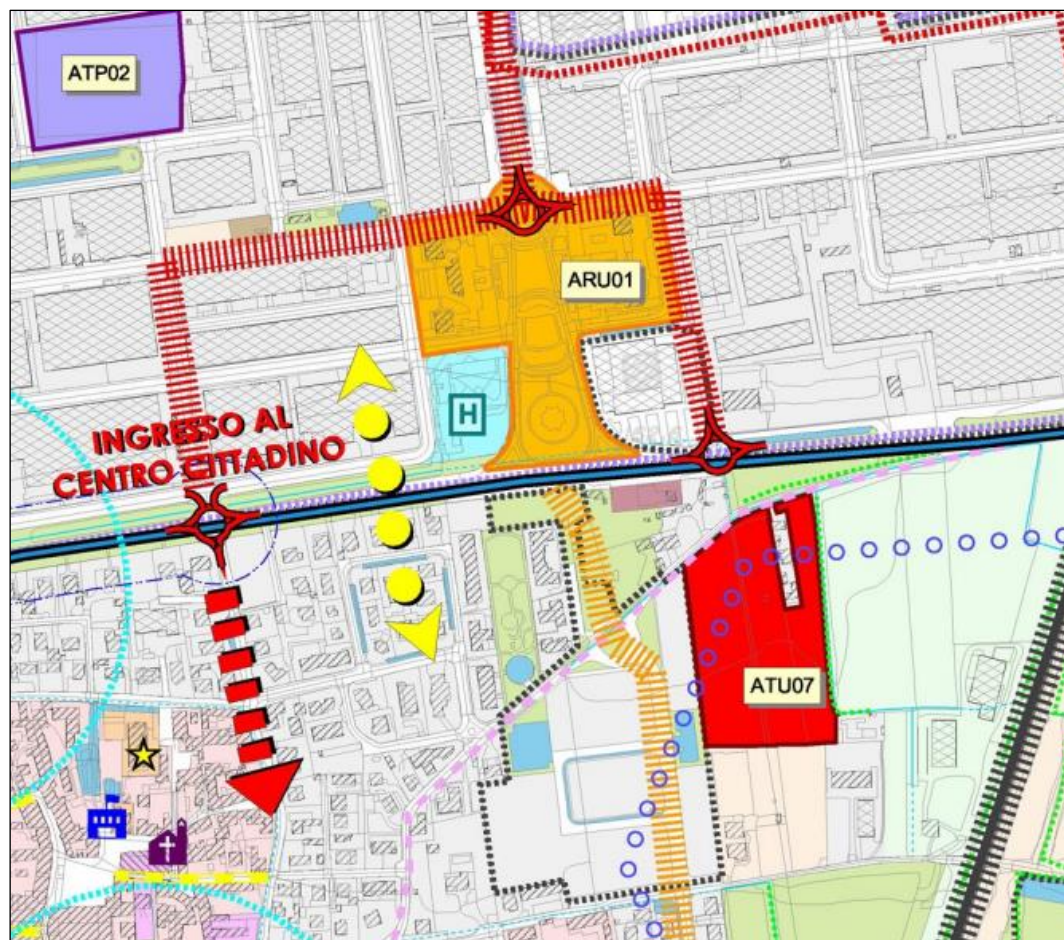
ASTA PUBBLICA
PER L'ALIENAZIONE DI TERRENI DI PROPRIETA'
IN UNICO LOTTO
area ex Torri "Anna" ed "Athena"



24 MAG 2022

ALLEGATO "G"
Estratto del Piano di Governo del Territorio

Secondo tale strumento urbanistico vigente, di cui all'estratto cartografico riportato, l'ambito delle Torri ricade in area di riqualificazione urbana denominata ARU01 con prevalente destinazione d'uso terziario, commerciale, pubblici servizi e servizi di cui all'art.9 della L.R. 12/2005 e s.m.i.



PREVISIONI DI PIANO

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- ARU - Ambito di Riqualificazione Urbana
- ATU - Ambito di Trasformazione Urbana non previsto nel PRG
- Area a compensazione da destinare a verde pubblico/ampliamento cimitero

- ATU - Ambito di Trasformazione Urbana già previsto nel PRG
- ATP - Ambito di Trasformazione Produttiva

**ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO DELLE REGOLE
PGT – COMUNE DI CISERANO**



COMUNE DI CISERANO

Provincia di Bergamo



DOCUMENTO
PdR

PIANO DELLE REGOLE
ART. 9 L.R. 12/2005

PIANO DELLE REGOLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Modificate a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

PROGETTAZIONE

**AMBIENTE
TERRITORIO
INFRASTRUTTURE
ENGINEERING
S.R.L.**

Sede: 20060 Gessate (Mi)
Ufficio Amministrativo e Tecnico:
via Marconi 22
24041 Brembate (Bg)
P.I./C.F. 06140070969
capitale sociale € 10.000,00 i.v.
tel. e fax: 035802864
email: atiengineeringsrl@libero.it

PROGETTISTA E DIRETTORE TECNICO

Dott. Cosimo Caputo
Pianificatore Territoriale

COLLABORATORI

Dott. Ilaria Mazzoleni - Naturalista
Dott. Paolo Motta - Pianificatore Territoriale
Dott. Valentina Tadini - Architetto

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 36 del 20-12-12

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 15 del 28-05-13

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

TITOLO V

NORME TRANSITORIE FINALI

ART. 23 – PIANI ATTUATIVI VIGENTI - PAV

1 Trattasi di Piani di lottizzazione e/o piani attuativi previsti nel precedente P.R.G. e già convenzionati, a destinazione residenziale o artigianale-industriale.

Le altezze, le distanze, sono conformi alla convenzione firmata tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale alla quale si rinvia anche per gli altri parametri edilizi.

2 I Piani Attuativi Vigenti Residenziali allo scadere della convenzione firmata tra i proprietari e l'Amministrazione, verranno considerati Tessuto Residenziale Consolidato (Tessuto Storico Architettonico di Conservazione Urbanistica in caso di preesistente Piano di Recupero) con gli stessi indici di edificabilità indicati nella convenzione stessa sempre che i lottizzanti abbiano rispettato tutti gli oneri e i doveri contenuti nella convenzione stessa.

In particolare:

- per quanto attiene al Piano Vigente denominato Cimbra è consentita la possibilità di presentare apposita variante al piano per la modifica delle destinazioni d'uso commerciali e residenziali nello specifico è ammesso il passaggio della superficie commerciale, direzionale, terziario al 30% della volumetria prevista e il rimanente 70% a destinazione residenziale.

- per quanto attiene al Piano Vigente denominato PII CASA 2005 è consentita la presentazione di una variante al piano attuativo senza aumento di volumetrie ma con la possibilità di utilizzare tutta la potenzialità edificatoria sulla nuova superficie territoriale individuata dal Piano delle Regole.

3 I Piani Attuativi Vigenti Produttivi allo scadere della convenzione firmata tra i proprietari e l'Amministrazione, verranno considerati Tessuto Produttivo Consolidato con gli stessi indici di edificabilità indicati nella convenzione stessa sempre che i lottizzanti abbiano rispettato tutti gli oneri e i doveri contenuti nella convenzione stessa.

In particolare per quanto attiene i SUAP in corso di approvazione alla data di adozione, e già in variante al PRG, gli stessi se conformi al presente P.G.T., sono trasformati in Permesso di Costruire Convenzionato da sottoscrivere entro un anno dalla data di pubblicazione sul BURL del presente PGT pena l'annullamento di tutta la procedura.

4 In caso di contrasto tra il PGT e piani attuativi, sportelli unici e/o programmi integrati d'intervento già adottati o approvati, anche non convenzionati, prevalgono le norme degli specifici Piani.

5 Si precisa che tutti i piani attuativi stipulati e da stipularsi, che prevedono l'insediamento di strutture commerciali di media e di grande distribuzione, dovranno prevedere, di volta in volta, uno studio del traffico che certifichi, anche attraverso un passaggio di verifica con i competenti enti regionali, la compatibilità di tali interventi con la viabilità sovra comunale (IPB), tenuto conto anche del carico di traffico esposto nell'analisi preliminare di impatto viabilistico già allegata al PGT.

Ogni nuovo studio presentato dovrà essere aggiornato con il carico di traffico ricalcolato alla data di presentazione della richiesta, tenuto conto dei piani attuativi già avviati.

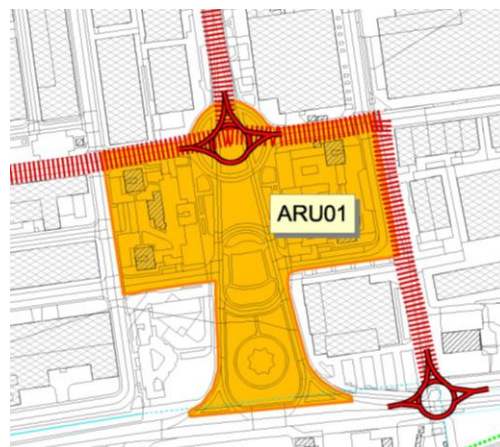
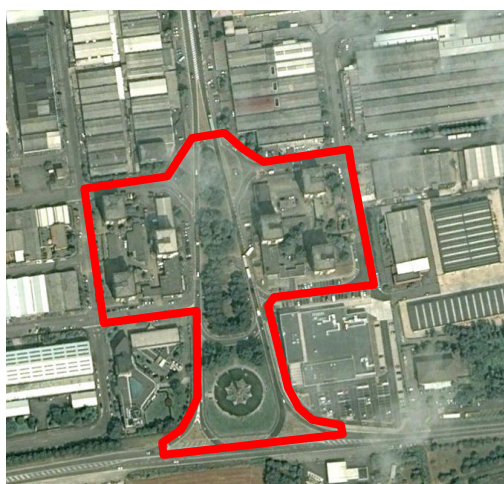
ART. 24 – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - ARU01 (ZINGONIA)

Il piano delle regole, recepisce integralmente l'ambito di trasformazione urbanistica denominato ARU01. L'attuazione di detto ambito riveste carattere sopralocale e di prevalenza su tutte le norme del PGT. In tal senso, quindi, si riporta di seguito la scheda già inserita nel Documento di Piano e, nel caso in cui sussistano difformità o parziali difformità con altre norme del piano delle regole o dei servizi, prevalgono sempre i suoi contenuti.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – ARU01

L'ambito si colloca nella parte centrale del territorio comunale, all'interno dell'area di Zingonia, interessando una superficie pari a 33.953 mq. L'accesso all'area avviene tramite Corso Europa e la strada Francesca (SP122).

L'ambito è ricompreso nella zona di recupero perimetrata ai sensi dell'art. 27, L. n. 457/1978 e meglio individuata in colore arancione.



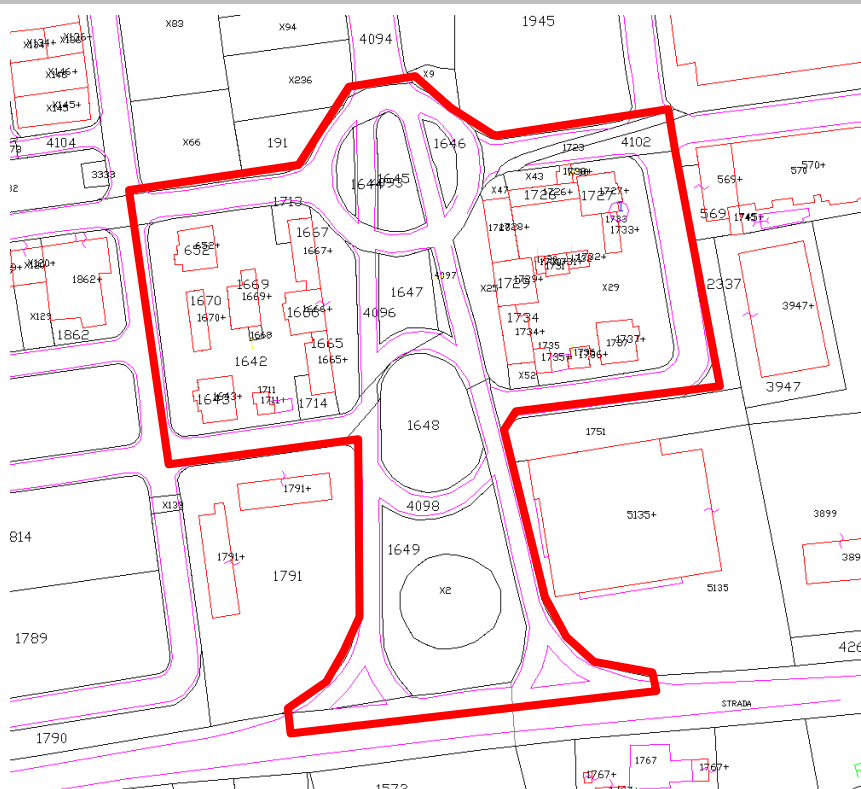
Riqualificazione Corso Europa

Reticolo idrico

MAPPALI

Fogli n: 902, 903

Mappali: 652; 1670; 1643; 1669; 1711; 1667; 1666; 1665; 1714; 1713; 1644; 1645; 1646; 1723; 4102; x47; x43; 1738; 1726; 1727; 1728; 1733; 1729; 1731; 1732; x29; 1734; 1735; x52; 1736; 1737; 1649; 4098; 1648; 1647; 4096; 4097.



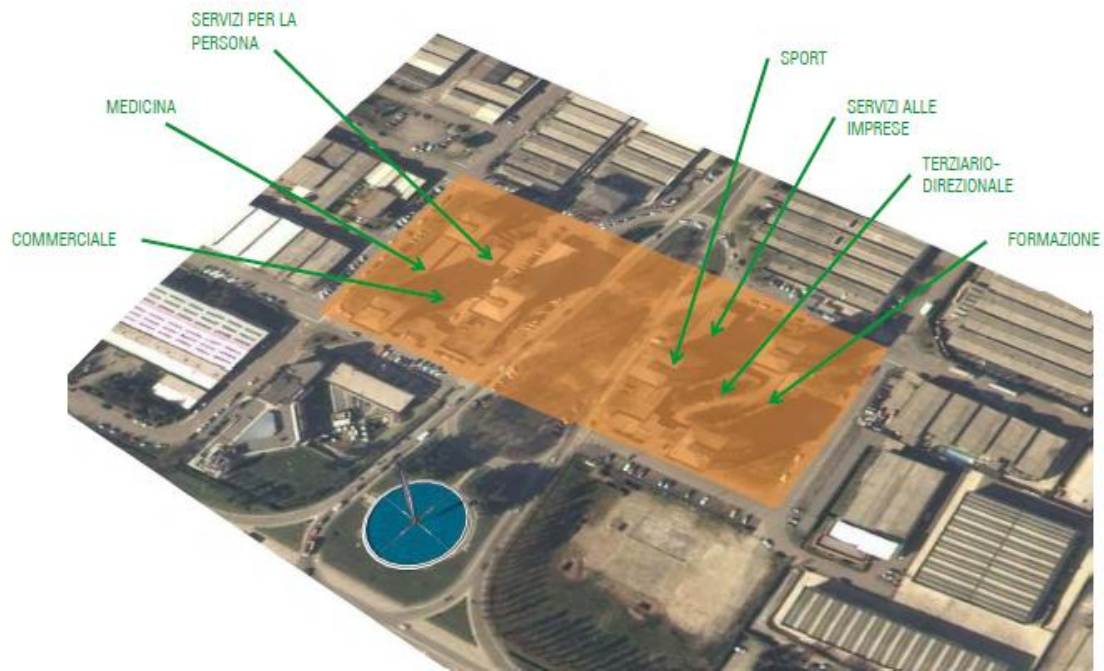
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – ARU01		
DdP	TEMATICA	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO
QUADRO CONOSCITIVO	GEOLOGIA	
	Idrografia	Adiacente ad un corso d'acqua intubato
	Pericolosità sismica locale	Z4a
	Fattibilità geologica	CLASSE 2 = AREA DI FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI Aree a vulnerabilità medio-alta del primo acquifero (Sottoclasse 2b)
	PAESAGGIO E AMBIENTE	
	Rete ecologica provinciale	/
	Paesaggio naturale agricolo e storico culturale	/
	Vincoli	Fascia di rispetto lungo il corso d'acqua
	Sensibilità Paesistica	Classe bassa, classe media
	ANALISI URBANA	
	P.R.G. vigente	Zona Bc – residenziale di completamento Verde attrezzato Parcheggi
	Attuazione del P.R.G.	Zona Bc – residenziale di completamento Verde attrezzato Parcheggi
	Zonizzazione acustica	Classe IV
	Uso del suolo	Aree residenziali, servizi costruiti, aree a parcheggio, verde pubblico o attrezzato, rete viaria
	Classificazione del territorio	Tessuto residenziale consolidato, tessuto dei servizi consolidati, rete viaria.
SCENARIO DI RIFERIMENTO	PROGETTO DI PIANO	
	Il sistema ambientale e il piano paesistico comunale	Sensibilità paesistica bassa/media
	Il sistema dei servizi	Riqualificazione di Corso Europa
	Azioni di piano	Ambito di riqualificazione urbana
	COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	
	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree urbanizzate
	Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Insedimenti produttivi di interesse provinciale di completamento e/o riqualificazione.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Il Piano Attuativo disciplinerà un intervento di ristrutturazione urbanistica volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio attraverso la demolizione degli immobili, le Torri di Ciserano, prevedendo funzioni più compatibili con il contesto territoriale circostante, quali: terziario, commerciale, pubblici esercizi e servizi di cui all'art. 9, L.R. 11 marzo 2005, n. 12, in particolare di tipo sanitario, convenzionati e/o accreditati con il servizio sanitario nazionale. Il commerciale è ammesso fino alla struttura unitaria di vendita di grande di dimensione di cui all'art. 4.2.1 della delib. G.R. n. 8/5054 del 2007, anche nella forma del centro multifunzionale.

L'intervento discende dalle previsioni di un Accordo di Programma Regionale, indetto ai sensi della Delib. G.R. n. 3651 del 18 giugno 2012.

IL MASTERPLAN DI PROGETTO



PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

St	33.953 mq
Slp	20.000 mq
H max:	49 m

INDIRIZZI PROGETTUALI

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

L'Ambito di Riqualificazione può prevedere il concorso di più operatori e risorse pubbliche e private.

L'ambito di Riqualificazione verrà attuato a mezzo di un piano di recupero di cui all'art. 28 e 30 L. n. 457/1978 o mediante altro strumento urbanistico di attuazione previsto dalla legislazione nazionale o regionale idoneo a consentire le finalità di riqualificazione urbana, edilizia ed urbanistica dell'ambito.

L'unità minima di intervento del piano di recupero coincide con il perimetro dell'ambito di riqualificazione.

Per disciplinare gli obblighi e le modalità di attuazione dei singoli soggetti operatori verrà stipulata una convenzione urbanistica che dovrà garantire la sostenibilità economica e finanziaria dell'intervento, nonché l'attuazione delle finalità pubbliche previste dall'Accordo di Programma.

In sede di approvazione del Piano è consentito lo scomputo degli oneri relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie per l'attuazione degli interventi pubblici.

Il costo di costruzione derivante dall'attuazione degli interventi previsti dal piano di recupero verrà determinato tenendo conto delle esigenze di sostenibilità economica e finanziaria e delle finalità dell'Accordo di Programma, e comunque in misura non superiore al 5% del costo di costruzione degli interventi; detto contributo concorrerà alla realizzazione di quota parte degli interventi di riqualificazione dell'asta stradale di Corso Europa relativamente al tratto compreso tra l'area del Piano Attuativo e il bivio tra C.so Europa e C.so America.

È possibile, su richiesta del proponente il Piano, che il perimetro su cui lo strumento attuativo agisce, possa essere esteso ricomprendendo anche lotti confinanti con il perimetro dell'ambito del piano di recupero, comportando la distribuzione delle volumetrie e degli standard su tutto il perimetro.

Tale possibilità è prevista per ottimizzare la gestione degli standard e per garantire un'armonica distribuzione degli edifici nei diversi lotti.

Tale facoltà è concessa qualora i lotti confinanti abbiano destinazioni urbanistiche simili e compatibili e che non venga variato il saldo totale della volumetria e degli standard complessivo derivante dalla sommatoria dei singoli lotti presi singolarmente.

Rimangono in capo ai singoli lotti particolari obblighi derivanti da contrattazioni precedenti con il Comune.

VINCOLI ED ELEMENTI DA TUTELARE

La progettazione dovrà tener conto della presenza, adiacente al perimetro dell'ambito, del vincolo della fascia di rispetto relativa al reticolo idrico minore (Ramo della Roggia Brembilla).

SERVIZI PUBBLICI ATTESI

L'Ambito di Riqualificazione dovrà assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico nelle tipologie indicate all' Art. 8 del Piano dei Servizi.

Le opere potranno essere realizzate dal soggetto attuatore del piano di recupero o, in alternativa, dall'Amministrazione comunale utilizzando le risorse derivanti dall'attuazione del piano urbanistico, secondo le modalità ed i tempi che verranno definiti nella convenzione.

1. Realizzazione di n° 2 rotatorie

la prima all'intersezione tra la Via Francesca e via Monaco

la seconda all'intersezione tra C.so Europa e via Monaco

Sulla base di eventuali ulteriori approfondimenti che potranno essere realizzati in relazione a stime sull'impatto del traffico, viene riservata la possibilità di realizzare una ulteriore rotatoria esterna al perimetro dell'ambito, all'intersezione tra via Firenze e Via Francesca. Se si riterrà di realizzare questa rotonda e di porla in carico al lottizzante, il valore (comprese le spese tecniche) dovrà essere scontato nell'ambito degli oneri di urbanizzazione.

2. Realizzazione di posti auto pubblici come da Normativa Regionale

3. Riqualificazione del tratto di C.so Europa compreso tra l'area del Piano Attuativo e il bivio con C.so America

Perseguendo l'obiettivo del ridisegno della sezione stradale inserendo corsie dedicate ai percorsi ciclabili, marciapiedi e alla costruzione di una superficie verde a separazione tra le corsie che parteciperà al ridisegno dello spazio urbano.

Si prevede inoltre la posa di una dorsale di fibre ottiche atta alla costruzione di un'infrastruttura tecnologica per garantire servizi alla comunità, alle imprese e la sicurezza.

4. Interventi di riqualificazione del manto stradale dell'Area Zingonia.

Perseguendo l'obiettivo di riqualificazione dell'Area Zingonia l'ambito di trasformazione dovrà contribuire in parte al rifacimento del manto stradale dell'area Zingonia in comune di Ciserano e puntualmente indicata con perimetro tratteggiato di colore viola nella tavola E04 del Documento di Piano. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e i servizi pubblici attesi, indicati ai punti 1., 2., 3., 4., saranno a carico dell'operatore fino alla concorrenza dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo al costo di costruzione computato al 5%.

NOTE GENERALI

Prevedere, con apposita delibera di Giunta Comunale, che il Piano Attuativo o sue varianti successive possano essere presentate dall'aggiudicatario provvisorio di una gara ad evidenza pubblica, con clausola rescissoria sull'approvazione definitiva (quest'ultima eventualmente comprensiva della autorizzazione per la Grande Distribuzione Commerciale).

Tale clausola è prevista per agevolare la dismissione delle aree e quindi recuperare risorse da reinvestire nell'housing sociale come imposto dall'accordo di programma.

SUGGERIMENTI PROGETTUALI (NON VINCOLANTI)

- tutti gli edifici devono essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti. Pertanto dovrà essere posta attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati, attraverso la promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili.
- potenziamento delle presenze arboree ed arbustive delle aree verdi, privilegiando la scelta di specie vegetali autoctone, anche compensando la modifica del verde esistente;
- evitare artificiosi contrasti cromatici con il contesto in cui si inserisce;
- adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al contesto in cui si colloca l'ambito e in grado di elevare la qualità urbana dell'intervento;
- limitare ampi spazi aperti completamente impermeabilizzati;
- rispetto dei "coni" visuali verso la Strada Francesca.