

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

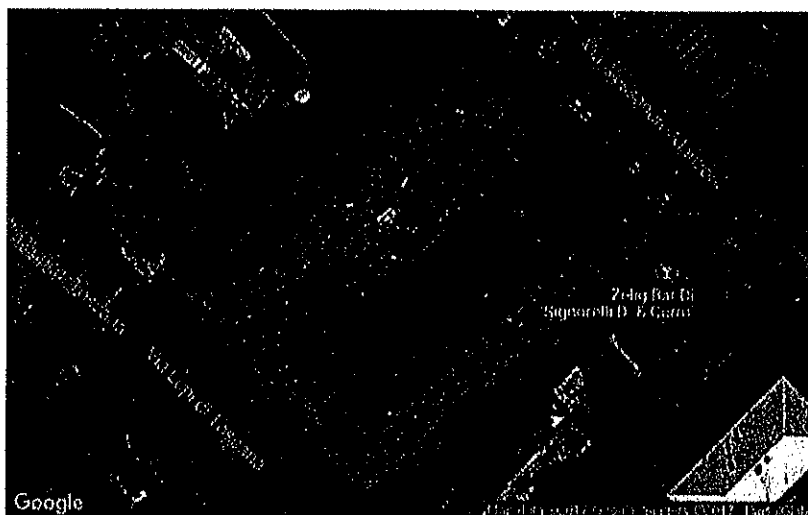
promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED] + [REDACTED], [REDACTED]

N° Gen. Rep. 592/2015

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-04-2017

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa LAURA GIRALDI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Lotto Unico

Esperto alla stima: dott.ing. Carlo Carsana

Codice fiscale: CRSCRL61B24A794N

Studio in: VIA LEGIONARI IN POLONIA 16 - 24128 BERGAMO

Email: carlocarsana@gmail.com

Pec: carlo.carsana@ingpec.eu

SINTESI ELABORATO

1. Informazioni sulla procedura

Giudice: Dott.ssa LAURA GIRALDI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-04-2017

Creditore Procedente: [REDACTED]

Legale Creditore Procedente: Avv. Giampaolo Donati

Esecutato: [REDACTED]

N.B.: alla procedura 592/2015 è riunita la procedura 650/2015 di seguito dettagliata:

Giudice: Dott.ssa LAURA GIRALDI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-04-2017

Creditore Procedente: [REDACTED]

Legale Creditore Procedente: Avv. Giampaolo Donati

Esecutato: [REDACTED]

2. Informazioni C.T.U.

Esperto alla stima: dott. Ing. Carlo Carsana

Data nomina: 26-11-2015

Data giuramento: 08-06-2016

Data sopralluoghi: 14/10/2016, 20/01/2017

3. Dati Catastali

Bene: Via Lupi di Toscana n.3 - Calusco D'adda (BG) - 24033

Al bene si accede attualmente dalla Via Alessandro Manzoni attraverso la recinzione di cantiere per una apertura munita di chivistello e luchetto, la cui chiave viene consegnata in Cancelleria dallo scrivente esperto alla stima.

Lotto: F12M7015 - Lotto Unico

Identificativo corpi e dati catastali: come da tabella corpi procedure allegata

Categoria principale: Fabbricato in corso di costruzione [C]

4. Stato di possesso

Bene: Via Lupi di Toscana n.3 - Calusco D'adda (BG) - 24033

Lotto: F12M7015 - Lotto Unico

Identificativo corpi: come da tabella

Possesso: Libero; la chiave di accesso al compendio immobiliare viene ricevuta dallo scrivente esperto cui è consegnata dal Comune di Calusco d'Adda, possessore dei luoghi, e da quegli depositata presso la Cancelleria; non tutti i corpi risultano accessibili essendo il cantiere abbandonato e non del tutto in sicurezza.

5. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lupi di Toscana n.3 - Calusco D'adda (BG) - 24033

Lotto: F12M7015 - Lotto Unico

Identificativo corpi: come da tabella

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

6. Creditori Iscritti

Bene: Via Lupi di Toscana n.3 - Calusco D'adda (BG) - 24033

Lotto: F12M7015 - Lotto Unico

Identificativo corpi: come da tabella

Creditori Iscritti: Intesa Sanpaolo SpA

7. Comproprietari non esecutati

Beni: Via Lupi di Toscana n.3 - Calusco D'adda (BG) - 24033

Lotto: F12M7015 - Lotto Unico

Identificativo corpi: come da tabella

Comproprietari: Nessuno

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Lupi di Toscana n.3 - Calusco D'adda (BG) - 24033

Lotto: F12M7015 - Lotto Unico

Identificativo corpi: come da tabella

Continuità delle trascrizioni: si

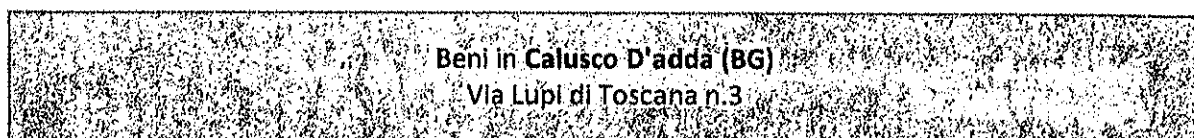
9. Prezzo

Bene: Via Lupi di Toscana n.3 - Calusco D'adda (BG) - 24033

Lotto: F12M7015 - Lotto Unico

Prezzo da libero: € 604.520,00

Allegato: tabella corpi procedure 592.2015 e 650.2015



Lotto: 001 - Lotto Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Calusco D'adda (BG) CAP: 24033, Via
Alessandro Manzoni

Nota sull'identificazione dei corpi:

Osservato che la suddivisione dell'opera diversi corpi è meramente virtuale, in quanto come evidenziato dai sopralluoghi nessuna singola unità immobiliare risulta di fatto realizzata si è invece in presenza di un unico corpo di fabbrica dove i lavori iniziati risultano mai completati, anzi interrotti quando si era ben lontani dal completarli, si procede nel seguito indicando con acronimi le porzioni facenti capo a ciascun debitore

Identificativo corpi: GT

Porzioni di fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Calusco D'adda (BG) CAP: 24033, Via
Alessandro Manzoni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Plena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████,

foglio 12, particella 7015, subalterno 710, indirizzo Via Alessandro Manzoni, piano S1-T, comune
Calusco d'Adda, categoria C/1, 160,88mq

foglio 12, particella 7015, subalterno 864, indirizzo Via Alessandro Manzoni, piano S1, comune
Calusco d'Adda, categoria C/6, 10,88mq

Identificativo corpi: CT

Porzioni di fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Calusco D'adda (BG) CAP: 24033, Via
Alessandro Manzoni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 12, particella 7015, subalterno 713, indirizzo Via Alessandro Manzoni, piano 1, comune Calusco d'Adda, categoria A/3, 86,41 mq

foglio 12, particella 7015, subalterno 719, indirizzo Via Alessandro Manzoni, piano S1, comune Calusco d'Adda, categoria C/2, 3,47 mq

foglio 12, particella 7015, subalterno 865, indirizzo Via Alessandro Manzoni, piano S1, comune Calusco d'Adda, categoria C/6, 10,08mq

Identificativo corpi: ES

Porzioni di fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Calusco D'adda (BG) CAP: 24033, Via Alessandro Manzoni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 12, particella 7015, subalterni COME DA TABELLA, indirizzo Via Alessandro Manzoni, comune Calusco d'Adda, categoria F/3,

Identificativo corpi: ESC

Porzioni di fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Calusco D'adda (BG) CAP: 24033, Via Alessandro Manzoni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 12, particella 7015, subalterni COME DA TABELLA, indirizzo Via Alessandro Manzoni, comune Calusco d'Adda, categoria F/3,

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Calusco d'Adda (BG), tra Via Lupi di Toscana e Via Alessandro Manzoni giacciono i reliquati di quello che fu l'ampio cantiere della "Residenza Maurizio", in stato di abbandono da oltre un decennio.

Caratteristiche zona: in centro storico degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Bar (ordinaria)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Sotto il Monte-Papa Giovanni XXIII.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adda.

Attrazioni storiche: Cimiteria Italcementi.

Principali collegamenti pubblici: Autolinee 1 km circa

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui ai corpi TG, TS, ES, ESC

fabbricato mai ultimato, e con titoli edilizi decaduti;
si precisa che nessuna unità immobiliare risulta ultimata, neppure quelle dei corpi TC e TG che
pertanto sono trattati e valutati al pari dei corpi ES e ESC.

E' posto al piano: S1-T-1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: Concessione Edilizia del 2001

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati
n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato, iniziato ma mai ultimato, si presenta con le sole strutture portanti in calcestruzzo armato, tamponamenti esterni solo sul lato esterno ma non verso la corte interna, e copertura; risulta però privo di tamponamenti interni, e infissi impianti ecc.; il piano interrato è privo di rampe di accesso, mentre si accede all'ampia corte a piano terreno tramite portici nella recinzione di cantiere verso la Via Alessandro Manzoni. Le parti strutturali non appaiono prossime al collasso, tuttavia l'ammaloramento causato dall'esposizione agli agenti atmosferici ne ha certamente ridotto la vita utile.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: c.a. condizioni: **da demolire**

- Note: progettate e realizzate prima dell'entrata in vigore della corrente normativa antisismica

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da demolire**

- Note: progettate e realizzate prima dell'entrata in vigore della corrente normativa antisismica

Scale tipologia: **interna** materiale: c.a. ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **da demolire**

- Note: progettate e realizzate prima dell'entrata in vigore della corrente normativa antisismica

Solai tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **scarse**

- Note: progettate e realizzate prima dell'entrata in vigore della corrente normativa antisismica

Strutture verticali materiale: c.a. condizioni: **scarse**

- Note: progettate e realizzate prima dell'entrata in vigore della corrente normativa antisismica

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivesti-

mento: **al rustico** condizioni: **pessime**

- Note: progettate e realizzate prima dell'entrata in vigore della corrente normativa antisismica

Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **pessime**

~~Scale posizione: **Interna** rivestimento: **c.a.** condizioni: **da demolire**~~

~~- Note: progettate e realizzate prima dell'entrata in vigore della corrente normativa antisismica~~

Impianti:

Montacarichi

- Note: mai installati

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento NO

Esiste la dichiarazione di conformità NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio NO

Ascensori montacarichi e carrli ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi NO

Esistenza carrli ponte NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo A**

3. PRATICHE EDILIZIE

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Calusco D'adda (BG) CAP: 24033, Via Alessandro Manzoni

Numero pratica: 15/01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione Edilizia per Variante al Piano Attuativo approvato definitivamente con Delibera C.C. n.19 del 14/03/2001 "Residenza Maurizio" sul terreno distinto in catasto ai Mappali 262-3553 di NCEU e 6751 di NCT

Per lavori: di recupero edilizio come da Convenzione di Piano Attuativo del 28/03/2001 n.rep. 91264 Notaro Giovanni Vacirca di Bergamo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/05/2001 al n. di prot. 5986

Rilascio in data 25/10/2001 al n. di prot. 3104

Dati precedenti relativi ai corpi: tutti

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Calusco D'adda (BG) CAP: 24033, Via Alessandro Manzoni

essendo decaduti i titoli autorizzativi non è più possibile utilizzare questa categoria di giudizio di conformità

Dati precedenti relativi ai corpi: tutti

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Calusco D'adda (BG) CAP: 24033, Via Alessandro Manzoni

Strumento urbanistico Approvato: Non specificato

Strumento urbanistico Adottato: Non specificato

Immobile soggetto a convenzione: SI

Se si, di che tipo? Urbanistica

Estremi delle convenzioni: rep. n. 91264 del 28.03.2001 notaio Giovanni Vacirca

Obblighi derivanti: Non specificato

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? SI

Se si, di che tipo? non è possibile realizzare immobili con destinazioni d'uso diverse da quelle previste dalla convenzione

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 0,35

Rapporto di copertura: 0,45

Altezza massima ammessa: 10,5 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I parametri correnti differiscono da quelli del 2001, rispetto ai quali la realizzazione era conforme; decaduti i titoli, non è possibile riprendere i lavori in accordo a quei parametri non più in essere.

Regolarizzabili mediante: demolizione e ricostruzione

Descrizione delle opere da aggiornare: tutte

Dati precedenti relativi ai corpi: tutti

Identificativo corpo: GT

Porzioni di fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Calusco D'adda (BG) CAP: 24033, Via Alessandro Manzoni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione ██████████,

foglio 12, particella 7015, subalterno 710, indirizzo Via Alessandro Manzoni, piano S1-T, comune Calusco d'Adda, categoria C/1, 160,88mq

foglio 12, particella 7015, subalterno 864, indirizzo Via Alessandro Manzoni, piano S1, comune Calusco d'Adda, categoria C/6, 10,88mq

Identificativo corpo: CT

Porzioni di fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Calusco D'adda (BG) CAP: 24033, Via Alessandro Manzoni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Plena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 12, particella 7015, subalterno 713, indirizzo Via Alessandro Manzoni, piano 1, comune Calusco d'Adda, categoria A/3, 86,41 mq

foglio 12, particella 7015, subalterno 719, indirizzo Via Alessandro Manzoni, piano S1, comune Calusco d'Adda, categoria C/2, 3,47 mq

foglio 12, particella 7015, subalterno 865, indirizzo Via Alessandro Manzoni, piano S1, comune Calusco d'Adda, categoria C/6, 10,08mq

Identificativo corpi: ES

Porzioni di fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Calusco D'adda (BG) CAP: 24033, Via Alessandro Manzoni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Plena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 12, particella 7015, subalterni COME DA TABELLA, indirizzo Via Alessandro Manzoni, comune Calusco d'Adda, categoria F/3,

Identificativo corpi: ESC

Porzioni di fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Calusco D'adda (BG) CAP: 24033, Via Alessandro Manzoni

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Plena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 12, particella 7015, subalterni COME DA TABELLA, indirizzo Via Alessandro Manzoni, comune Calusco d'Adda, categoria F/3

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.0 Identificativo corpo: ES

Si precisa che l'immobile pignorato deriva, in forza di variazione presentata al Catasto fabbricati in data 12 aprile 2006 n. 8800.1/2006, protocollo BG0082572 dal mappale 262 sub. 1,2,3,4,5,66 e dal mappale 3553 del foglio 12

PROVENENZA NEL VENTENNIO

6.1 Atto di vendita degli immobili già distinti al mappale 262 subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6

del 28 marzo 2001 n. 91265 di repertorio notaio Giovanni Vacirca, trascritto a

Bergamo il 10 aprile 2001 n. 13693 ~ 10190 da [REDACTED], nato a [REDACTED]

[REDACTED] all'Esecutato;

6.2 Atto di vendita dell'immobile già distinto al mappale 3553 del 28 marzo 2001 n. 91266 di repertorio

notaio Giovanni Vacirca, trascritto a Bergamo il 10 aprile 2001 n. 13695-10192 dal [REDACTED]

[REDACTED], all'Esecutato;

6.3 Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Bergamo

n.1981/93 - trascritta a Bergamo il 15 dicembre 1997 nA1840 - 32756. Eredi:

[REDACTED] Dalle risultanze dei registri immobiliari di Bergamo,

aggiornati dal 3 gennaio 1977 - [REDACTED] risulta proprietario dall'inizio del

ventennio dell'Immobile Pignorato.

3. dalle risultanze dei registri immobiliari di Bergamo aggiornate dal 3 gennaio

1977 - il [REDACTED] risulta proprietario dall'inizio del ventennio

dell'Immobile Pignorato.

Identificativo corpo: ESC

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

SENTENZA TRASLATIVA, trascritta al nn. 58159/32626 il 05 novembre 2010, a seguito di

atto per Tribunale di Bergamo del 13 maggio 2008, Repertorio 2252, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro la

società [REDACTED] con sede [REDACTED] avente ad oggetto l'intera proprietà degli immobili oggetto di relazione di cui al punto 1

SENTENZA TRASLATIVA, trascritta al nn. 36315/22296 il 16 giugno 2006, a seguito di atto

per Tribunale di Bergamo del 03 maggio 2006, Repertorio 1860/2006, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED], avente ad oggetto l'intera proprietà degli immobili oggetto di relazione di cui al punto 2 relativamente a [REDACTED] ed al punto 3 relativamente a [REDACTED]

CONTRATTO PRELIMINARE, trascritto al nn. 40376/24795 il 29 luglio 2003, a seguito di

scrittura autenticata per Notaio Ruggiero Mauro di Bergamo del 23 luglio 2003, Repertorio

31391, a favore della [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] e contro [REDACTED], con sede in [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] avente ad oggetto, tra l'altro, il diritto di proprietà per la quota di 19,8/1000 del

fabbricato sito in CALUSCO D'ADDA (BG) Via Lupi di Toscana riportato in catasto al foglio 12

particelle 262 sub 2, cat. C3, p.T-1, mq. 410; 262 sub 3, cat. O2, p.T-1, mq. 80; 262 sub 4 cat.

A10, p.T-1, vani 4,5; 262 sub S, cat. G, p.2, mq. 215; 262 sub 6, cat. C2, p.T-1, mq. 310 e 3553,

cat. X, nonché la quota di 25,73/1000 delle medesime particelle.

COMPRAVENDITA, trascritta al nn. 13695/10192 in data 10 aprile 2001, a seguito di atto per

Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo del 28 marzo 2001, Repertorio 91266, a favore della

società [REDACTED], con sede in [REDACTED] e contro il

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] avente ad oggetto, tra l'altro,

l'intera proprietà del fabbricato sito in CALUSCO D'ADDA (BG) Via Manzoni riportato in catasto

al foglio 12 particella 3553, cat. B1, p.T, mc. 2543.

CONVENZIONE EDILIZIA, trascritta al nn. 13694/10191 in data 10 aprile 2001, a seguito di atto

per Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo del 28 marzo 2001, Repertorio 91266, a favore e

contro [redacted] codice fiscale [redacted] e società [redacted] avente ad oggetto l'intera proprietà del fabbricato sito in CALUSCO D'ADDA (BG) Via Manzoni riportato in catasto al foglio 12 particella 3553, cat. B1, p.l, mc. 2543 e particelle 262 sub 2, 3, 4, 5 e 6.

COMPRAVENDITA, trascritta al nn. 13693/10190 in data 10 aprile 2001, a seguito di atto per

Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo del 28 marzo 2001, Repertorio 91265, a favore della

[redacted] e contro [redacted]

[redacted] avente ad oggetto l'intera proprietà del fabbricato sito in CALUSCO D'ADDA (BG) Via

Lupi di Toscana riportato in catasto al foglio 12 particelle 262 sub 2, cat. C3, p.T-1, mq. 410; 262 sub 3, cat. C2, p.T-1, mq. 80; 262 sub 4, cat. A10, p.T-1, vani 4,5; 262 sub S, cat. C2, p.2, mq. 215; 262 sub 6, cat. C2, p.T-1, mq. 310.

CONVENZIONE EDILIZIA, trascritta al nn. 13692/10189 in data 10 aprile 2001, a seguito di atto per Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo del 28 marzo 2001, Repertorio 91264, a favore e contro [redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] avente ad oggetto l'intera proprietà del fabbricato sito in CALUSCO D'ADDA (BG) Via Manzoni riportato in catasto al foglio 12 particella 3553, cat. B1, p.T, mc. 2543 e particelle 262 sub 2, 3, 4, 5 e 6.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn. 55678/35320 in data 01 settembre 2009, Ufficio del Registro di Bergamo 1 del 22 luglio 2003, Repertorio 2031/2001/1, a favore [redacted]

[redacted] e contro l'eredità di [redacted] nato a [redacted]

avente ad oggetto, tra l'altro, l'intera proprietà del fabbricato sito in CALUSCO D'ADDA (BG) Via Lupi di Toscana riportato in catasto al foglio 12 particelle 262 sub 2, cat. C3, p.T-1, mq. 410; 262 sub 3, cat. C2, p.T-1, mq. 80; 262 sub 4, cat. A10, p.T-1, vani 4,5; 262 sub S, cat. C2, p.2, mq. 215; 262 sub 6, cat. C2, p.T-1, mq. 310. Il coniuge [redacted] nata a [redacted] ha rinunciato all'eredità con atto del 08 luglio 1993 n. 1417 di repertorio presso Cancelleria Pretura Circondariale di Bergamo e registrato a Bergamo il 13 luglio 1993 al n. 4727 serie 1.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritto al nn. 41840/32756 in data 13 dicembre 1997, a seguito di atto per Ufficio del Registro di Bergamo del 29 ottobre 1996, Repertorio 1981/93, a favore

e contro l'eredità di

avente ad oggetto, fra l'altro, l'intera proprietà del fabbricato sito in CALUSCO D'ADDA (BG) Via Lupi di Toscana riportato in catasto al foglio 12 particelle 262 sub 2, cat. C3, p.T-1, mq. 410, 262 sub 3, cat. C2, p.T-1, mq. 80, 262 sub 4, cat. A10, p.T-1, vani 4, 5, 262 sub 5, cat. C2, p.Z, mq. 215, 262 sub 6, cat. C2, p.T-1, mq. 310. Il coniuge nata ha rinunciato all'eredità con atto del 08 luglio 1993 n. 1417 di repertorio presso Cancelleria Pretura Circondariale di Bergamo e registrato a Bergamo il 13 luglio 1993 al n. 4727 serie 1.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Altra limitazione:**Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Registrato a BERGAMO in data 09/06/2015 al nn. 6642; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/07/2015 al nn. 30083/20935.

- **Altra limitazione:**Descrizione onere: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO; Registrato a TRIBUNALE DI BERGAMO in data 25/05/2006 al nn. 15458; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/06/2006 al nn. 39665/23005.

- **Altra limitazione:**Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Registrato a TRIBUNALE DI BERGAMO in data 23/11/2004 ai nn. 1165; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/12/2004 al nn. 70660/46808.

- **Iscrizione di ipoteca:**ipoteca giudiziale annotata a favore di , Registrato a TRIBUNALE DI MILANO, SEDE CASSANO D'ADDA in data 07/07/2004 al nn. 2547; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/07/2004 al nn. 39300/10838; Importo Ipoteca: € 202350; Importo capitale: € 202350.

- **Altra limitazione:**Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; Registrato a TRIBUNALE DI BERGAMO in data 06/05/2004 al nn. 13181; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/05/2004 al nn. 25109/17047.

- **Altra limitazione:**Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; Registrato a TRIBUNALE DI BERGAMO in data 06/05/2004 al nn. 13180; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/05/2004 al nn. 25108/17046; A FAVORE DI E CONTRO .

- **Altra limitazione:**Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA; Registrato a TRIBUNALE DI BERGAMO in data 06/05/2004 ai nn. 13179; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/05/2004 al nn. 25107/17045; A FAVORE DI E CONTRO .

- **Iscrizione di ipoteca:**ipoteca volontaria annotata a favore ; Derivante da: GARANZIA MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO GIOVANNI VA-CIRCA DI BERGAMO in data 22/05/2002 al nn. 95818; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/05/2002 al nn. 22495/5770; Importo Ipoteca: € 8780000; Importo capitale: € 4390000.

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED];
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Registrato a TRIBUNALE DI MILANO in data 11/10/2002 al nn. 67890; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/01/2013 al nn. 3534/494; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 47389,48; Note: GRAVA PER LA QUOTA DI 1/2 PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE.

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca volontaria annotata a favore [REDACTED];
[REDACTED]; A rogito di NOTAIO RUSSO STEFANIA DI URGANO in data 31/03/2005 al nn. 40017/18796; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/04/2005 al nn. 17120/4440; Importo ipoteca: € 4400000; Importo capitale: € 2200000; Note: GRAVA SUL TERRENO SITO IN COLOGNO AL SERIO AL FOGLIO 9 PARTICELLA 7598 E 7619 E 7620 E 7597 E 8285.

Dati precedenti relativi ai corpi: ESC, CT, GT

1. verbale di pignoramento del 15 giugno 2015 n. 1397/2 di repertorio, trascritto a

Bergamo il 28 luglio 2015 n. 30695 - 21293 a favore [REDACTED] e contro

[REDACTED] l'Esecutato gravante sull'Immobile Pignorato

2. Sentenza dichiarativa di fallimento del 25 maggio 2006 n. 15458/2006 di

repertorio Tribunale di Bergamo trascritta a Bergamo il 21 giugno 2006 n. 39665 23005

contro l'Esecutato a favore della Massa dei creditori del fallimento [REDACTED]

3. verbale di pignoramento del 23 novembre 2004 n. 1165 di repertorio, trascritto a

Bergamo il 23 dicembre 2004 n. 70660 - 46808 a favore della [REDACTED], con sede in

[REDACTED] e contro l'Esecutato gravante sugli immobili distinti al mappale 262 sub. 1, 2,

3, 4, 5 e 6 e al mappale 3553 del foglio 12

4. ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo il 22 luglio 2004 n. 39300 - 10838 a favore

della [REDACTED], con sede in [REDACTED] contro l'Esecutato in forza di decreto

ingiuntivo in data 7 luglio 2004 n. 2547 del Tribunale di Milano gravante sugli

immobili distinti al mappale 262 sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e al mappale 3553 del foglio 12

5. domanda giudiziale del 6 maggio 2014, trascritta a Bergamo il 14 maggio 2004 n.

25109 - 17047 a favore di [REDACTED] contro

l'Esecutato, avente ad oggetto, tra gli altri, gli immobili distinti al mappale 262 sub.

1,2,3,4,5 e 6 e al mappale 3553 del foglio 12

6. domanda giudiziale del 6 maggio 2014 trascritta a Bergamo il 14 maggio 2004 n.

25108 - 17046 a favore di [REDACTED] contro l'Esecutato, avente

ad oggetto, tra gli altri, gli immobili distinti al mappale 262 sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e al

mappale 3553 del foglio 12

7. domanda giudiziale del 6 maggio 2014 trascritta a Bergamo il 14 maggio 2004 n.

25107 - 17045 a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED]

contro l'Esecutato, avente ad oggetto, tra gli altri, gli immobili distinti al mappale

262 sub. 1,2,3,4,5 e 6 e al mappale 3553 del foglio 12

8. contratto preliminare trascritto a Bergamo il 16 ottobre 2003 n. 53773 - 33324 a

favore di [REDACTED], nata in [REDACTED] e contro l'Esecutato,

in forza di atto in data 9 ottobre 2003 n. 101543 di repertorio notaio Giovanni

Vaciroa, avente ad oggetto, il terreno al foglio 9, mappale 7015

9. contratto preliminare trascritto a Bergamo il 29 luglio 2003 n. 40376 - 24795 a

favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro l'Esecutato, in forza

di atto in data 23 luglio 2003 n. 31391 di repertorio notaio Mauro Ruggiero, avente

ad oggetto, tra gli altri, la quota di 25,73/1000 degli immobili distinti al mappale 262

sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e al mappale 3553 del foglio 12

10. ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 25 maggio 2002 n. 22495 - 5770 a

favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] e contro l'Esecutato, gravante gli

sugli immobili distinti al mappale 262 sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e al mappale 3553 del

foglio 12, in forza di atto in data 22 maggio 2002 n. 95818 di repertorio notaio

Giovanni Vacirca.

convenzione edilizia trascritta in data 10 aprile 2001 n. 13694 - 10191 a favore e

contro il [REDACTED], con sede in [REDACTED] e l'Esecutato, in

forza di atto in data 28 marzo 2001 n. 91266 di repertorio notaio Giovanni Vacirca

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: n.d.

Identificativo corpi: GT, CT, ES, ESC

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Calusco D'adda (BG), Via Alessandro Manzoni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: n.a.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: n.a.

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: n.a.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpi: GT,CT,ES, ESC

lotto: F12M7015

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso principale: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Identificativo lotto: F12M7015

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

nessuna possibilità concreta, è necessario che il fabbricato venga alienato in toto

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: F12M7015

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Calusco D'adda (BG), Via Alessandro Manzoni

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato della zona, per beni simili. Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), tenendo conto dell'offerta di mercato.

Come già precisato al punto 1 non avrebbe qui significato procedere, secondo i criteri ed i valori unitari di cui al precedente punto 9, alla valutazione di singole unità immobiliari di fatto mai ultimate;

si procede quindi alla valutazione dell'intero edificio come un unico corpo, facente a sua volta parte di un unico lotto; la suddivisione in acronimi utilizzata in precedenza verrà eventualmente utile quando, avvenuta la vendita ed eventualmente soddisfatti i diversi creditori si dovesse corrispondere a ciascun debitore l'eventuale rimanenza.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Comune di Calusco d'Adda; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, Casa.it; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 187; Altre fonti di informazione: perizia esecuzione n. 546/2004, relazione sullo stato di fatto delle strutture al febbraio 2008 prodotta dall'ing. Caravita.

12.3 Valutazione lotto F12M7015 - lotto unico

Si è proceduto alla valutazione tramite la comparazione di due valori ottenuti da due distinti processi di calcolo:

circa il primo, atteso che il rudere di fabbricato in costruzione di cui all'oggetto non presenta profili di intervento tali da soddisfare le vigenti normative correnti per la statica delle strutture, con articolare riguardo alla classificazione antisismica ed ~~alla normativa regionale di recente attuazione, e nemmeno i tamponamenti, i solai, le solette e le coperture possono essere~~ convenientemente recuperati al fine di soddisfare le correnti richieste normative in tema di contenimento dei consumi energetici, si decide di determinare il valore del terreno per decurtarlo dei costi di demolizione totale.

Come illustrano i comparativi allegati i terreni edificabili nella zona di interesse presentano valori compresi tra €/mq 157 (terreno edificabile 350 mq € 55.000,00, in posizione centralissima, vicinissimo a tutti i servizi, lotto di terreno edificabile di circa 350 mq ideale per la realizzazione di una villetta singola) e €/mq 217 (lotto di terreno edificabile 1150 mq € 250.000 in posizione centralissima, vicinissimo a tutti i servizi, lotto di terreno edificabile ideale per la realizzazione di villette singole, villette per 2 famiglie o un contesto di 4 appartamenti) per un valore medio di 187 €/mq

Si è pertanto applicato questo valore di stima alla superficie di 3.000 mq, corrispondente all'area dell'intero piano interrato nell'ipotesi (ottimistica) che detta area possa essere confermata con il PGT vigente.

Il risultato della valorizzazione pari a € 561.000 è stato quindi corretto per i costi di demolizione sopra descritti, e quantificabili in € 150.000 per un valore di stima di € 411.000

Quanto al secondo, si è fatto riferimento a quanto in perizia esecuzione n. 546/2004 - aggiornamento 20/11/2009 per € 1.826.819 aggiornando il valore in base a obsolescenza ed ammaloramento del bene (5% annuo per 7 anni), e decurtandolo dei costi stimati per la demolizione dei tamponamenti esterni e dei divisori al fine di soddisfare le correnti richieste normative in tema di contenimento dei consumi energetici (€ 100.000) nell'ipotesi che lo scheletro strutturale così messo a nudo possa in qualche modo essere recuperato sia sotto il profilo statico che sismico che energetico; si è inoltre tenuto conto dei costi - non trascurabili - della progettazione richiesta per un tale intervento di recupero (€ 76.000) arrivando ad un valore finale di € 1.011.000

I due valori così determinati sono stati quindi mediati al fine di ottenere il più attendibile valore di stima.

Fabbricato in corso di costruzione [C]
 Calusco D'adda (BG), Via Lupi di Toscana n.3
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione prev.	Superficie Edificabile attesa	Val. Unitario V al. Complessivo
Residenziale	3000mq	187 €/mq

Stima sintetica comparativa parametrica del lotto	€ 561.000,00
costi di demolizione e conferimento in discarica detrazione di	€ 150.000
Valore complessivo	€ 411.,00

Fabbricato in corso di costruzione [C]
 Calusco D'adda (BG), Via Lupi di Toscana n.3
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione prev.	Superficie Edificabile	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	corrente a corpo		

Stima sintetica comparativa parametrica del lotto attualizzata	€ 1.187.400,00
costi di demolizione e conferimento in discarica detrazione di	€ 100.000
costi di progettazione statica, sismica, energetica	€ 76.000
Valore complessivo	€ 1.011.000,00

lotto F12M7015 - lotto unico
 Fabbricato in corso di costruzione [C]
 Calusco D'adda (BG), Via Lupi di Toscana n.3

Valore lotto	€ 711.200,00
Valore complessivo intero	€ 711.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 711.200,00

Riepilogo:

ID Immobile Superficie Lorda Valore intero medio ponderale Valore diritto e quota

F12M7015	Fabbricato in corso di costruzione [C]	€ 711.200,00	€ 711.200,00
----------	--	--------------	--------------

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%)	€ 106.680,00
---	--------------

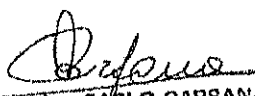
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	n.d.
---	------

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova: € 604.520,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 604.520,00

27-03-2017


Dott. Ing. CARLO CARSA
ISCR. ALBO INGEGNERI BA n. 1098

L'Esperto alla stima
Dott. Ing. Carlo Carsana

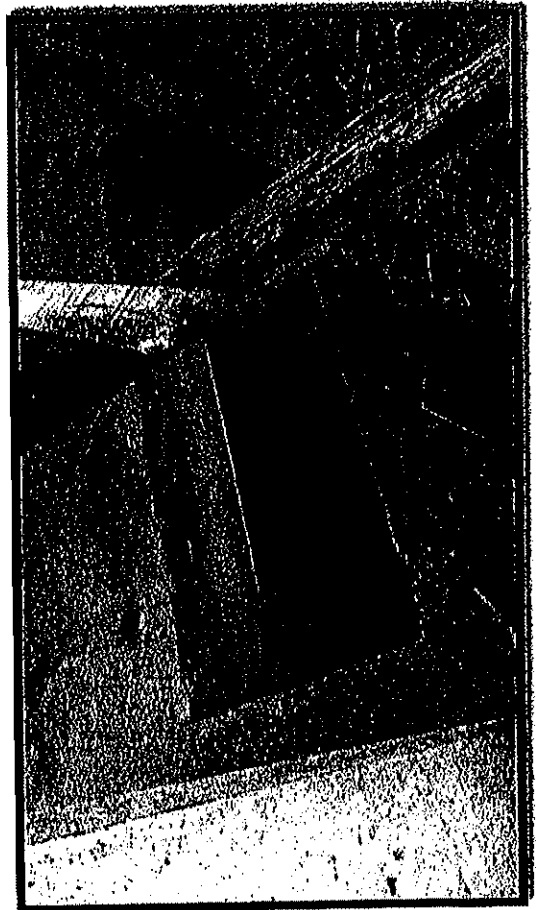
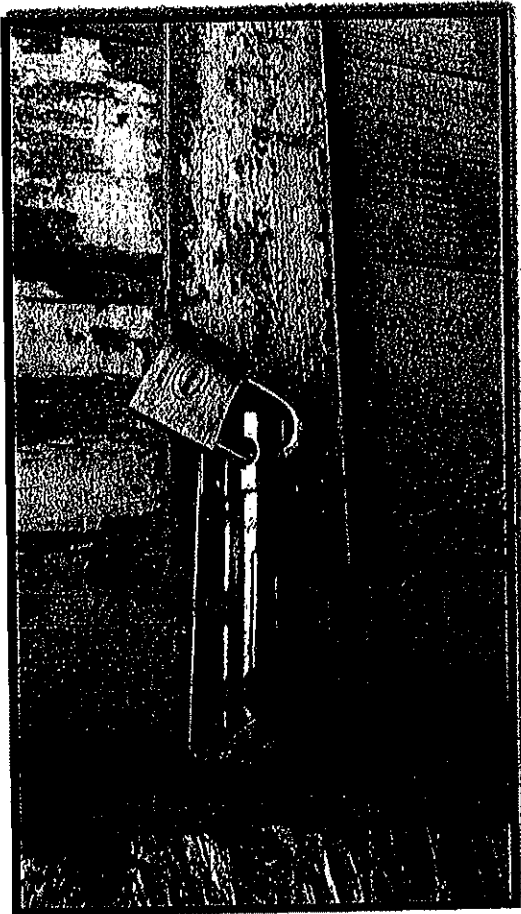
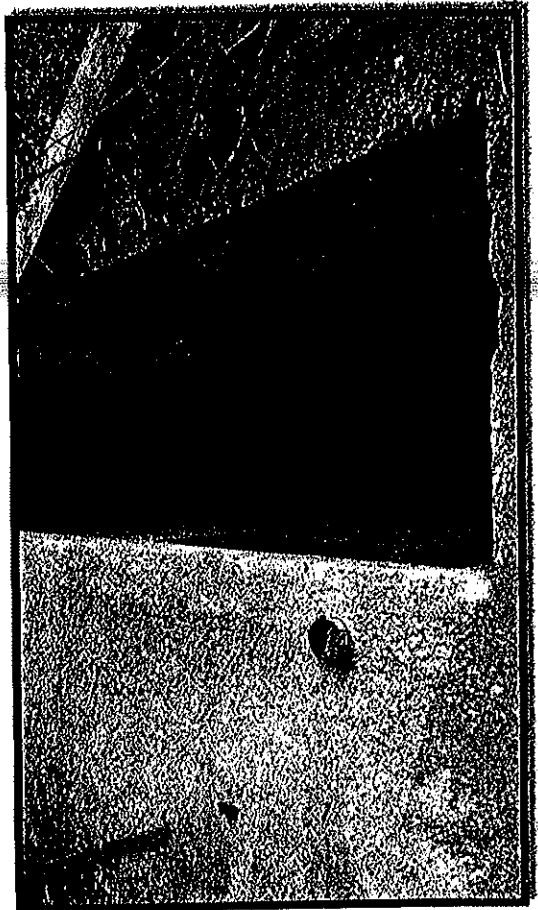
Tribunale di Bergamo

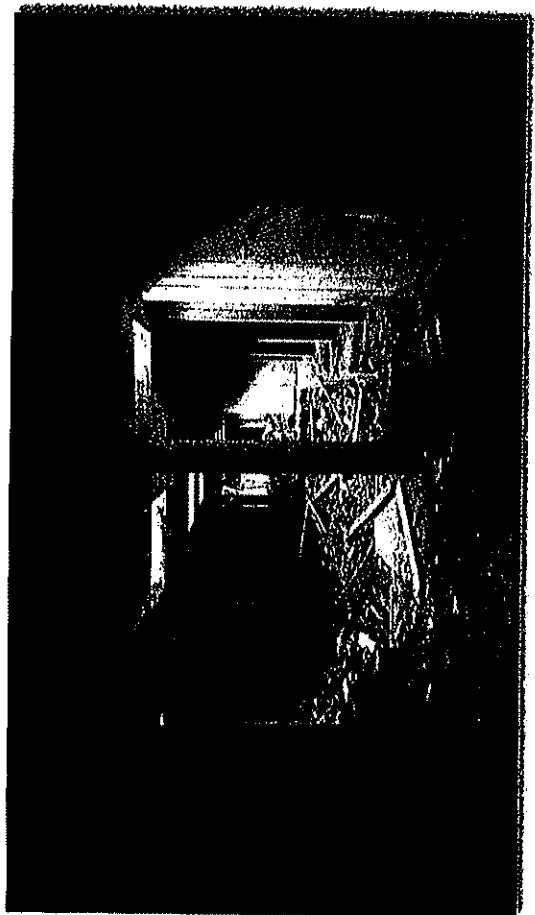
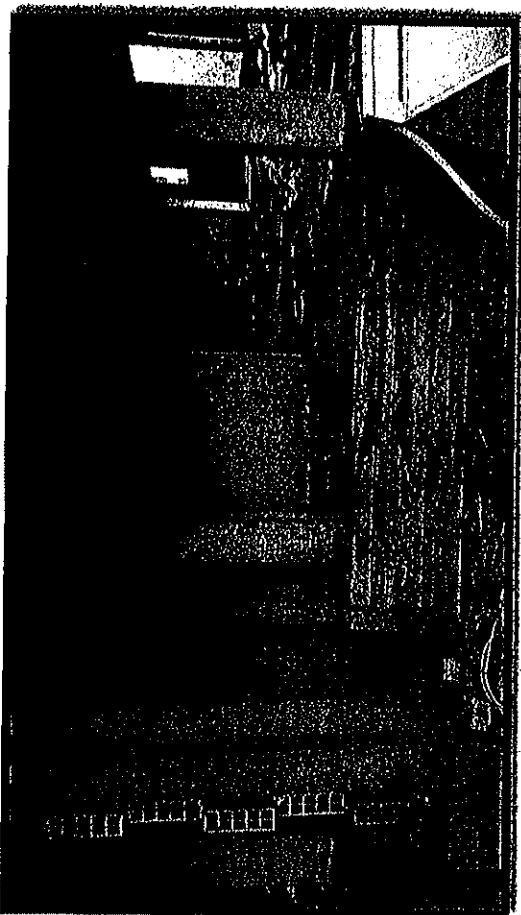
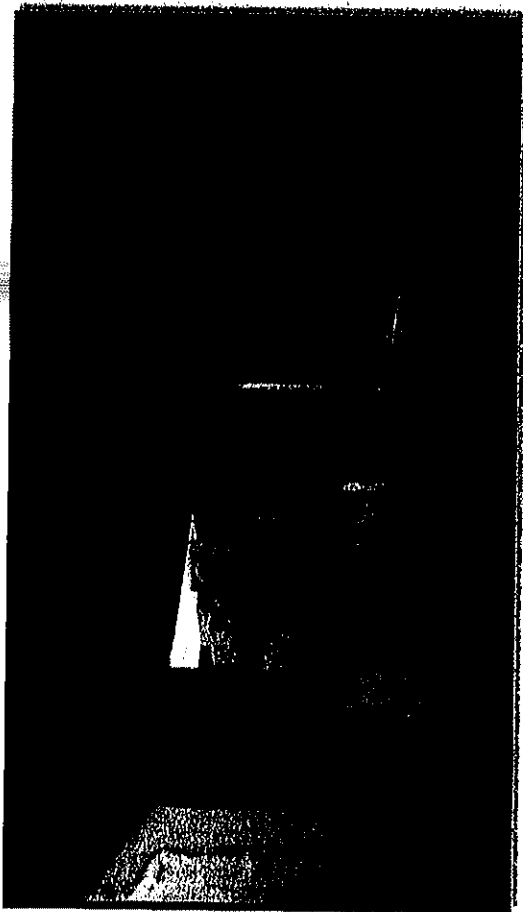
Es. n. 592/2015 R.Es.

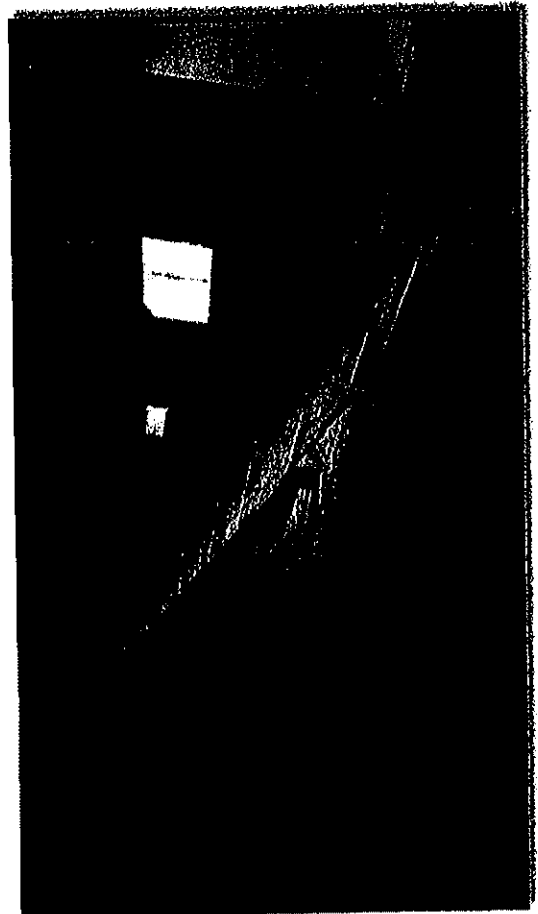
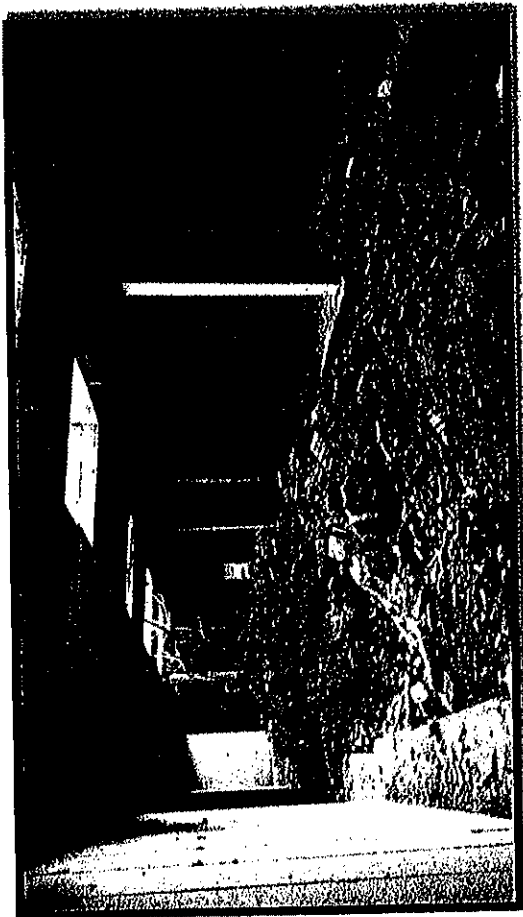
Es. n. 659/2015 R.Es.

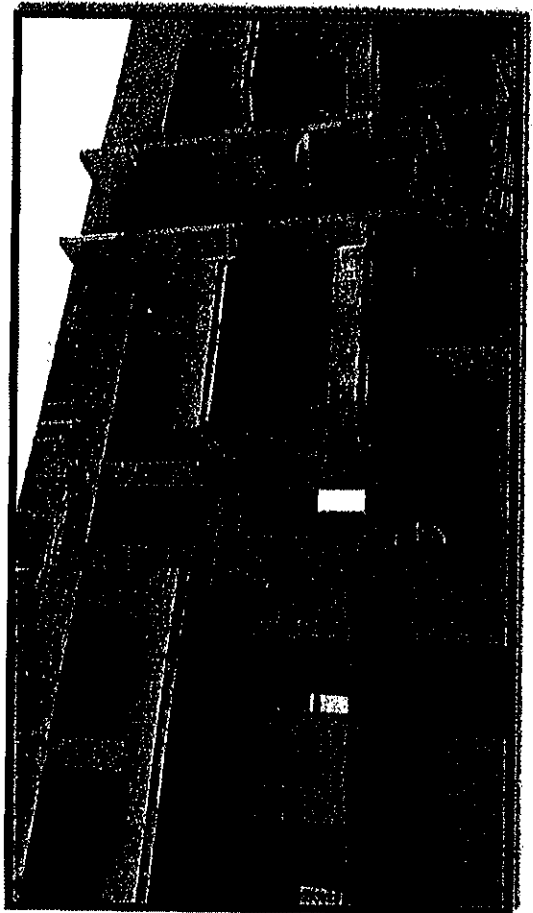
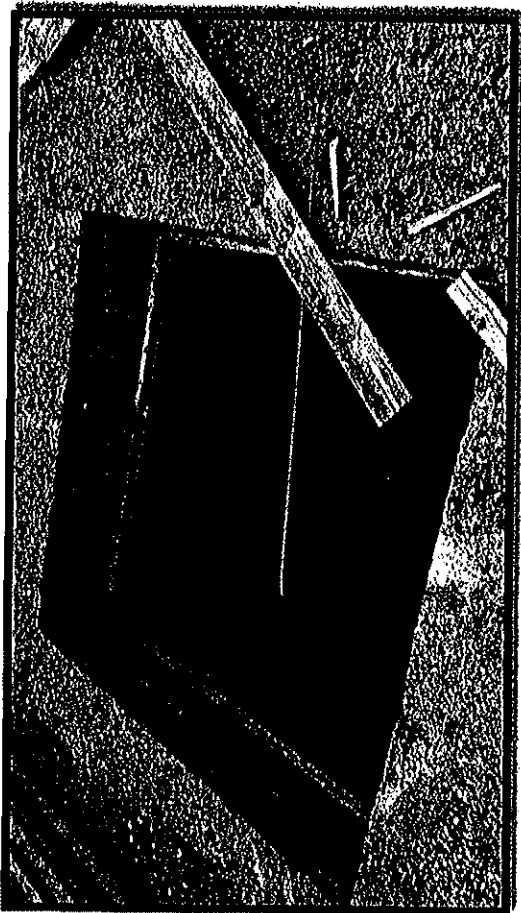
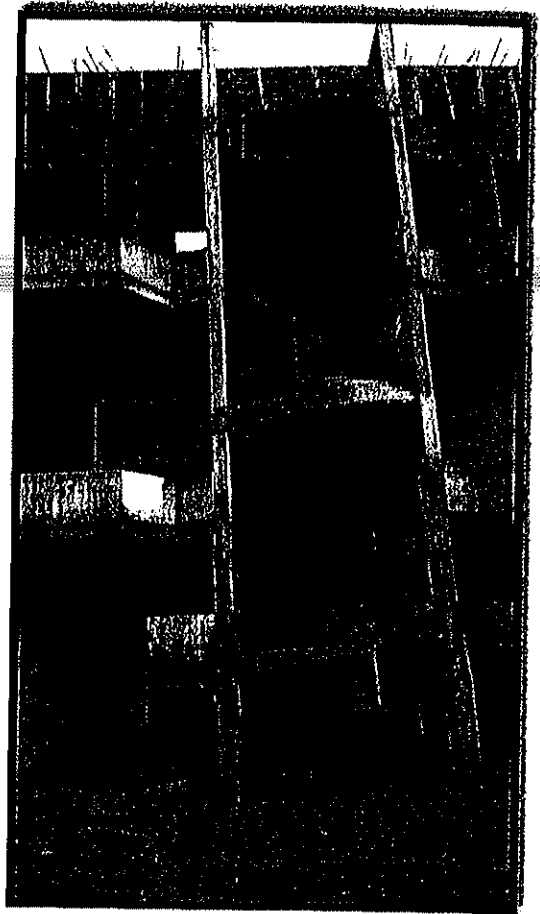
Report fotografico sopralluoghi

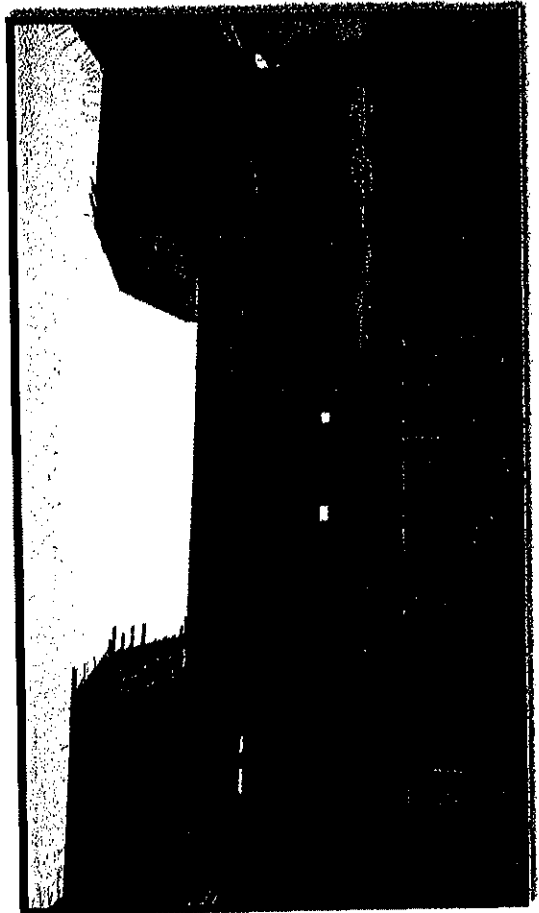
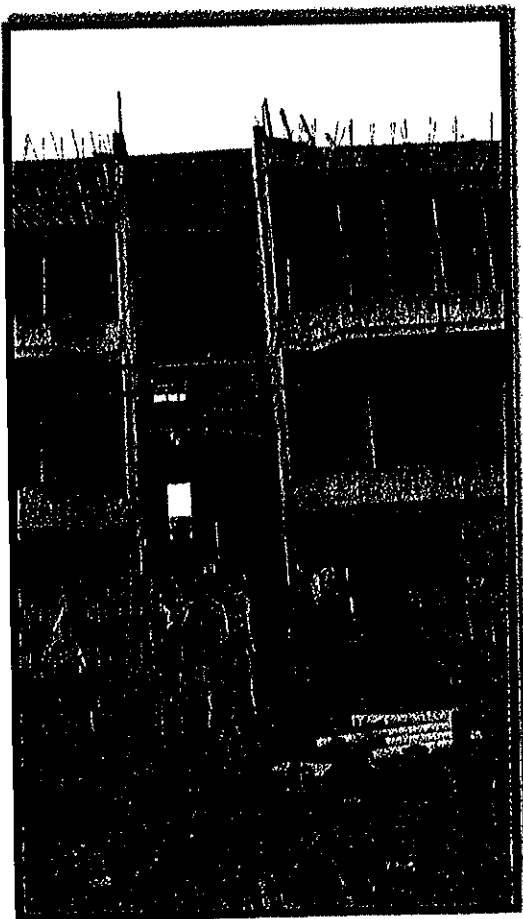
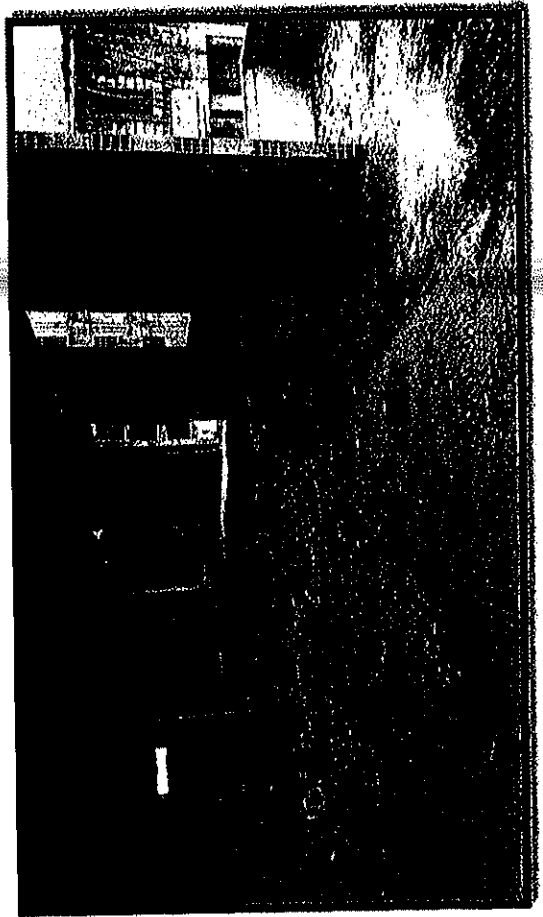
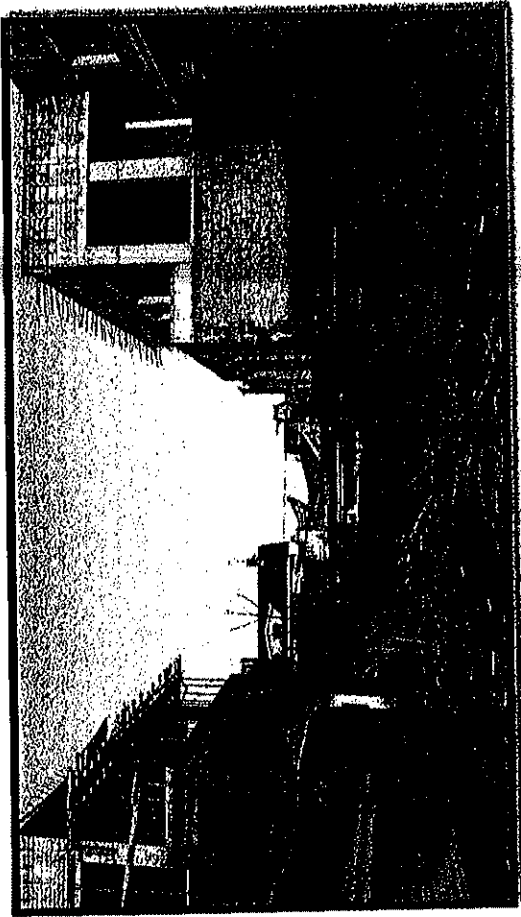
25 GENNAIO 2017

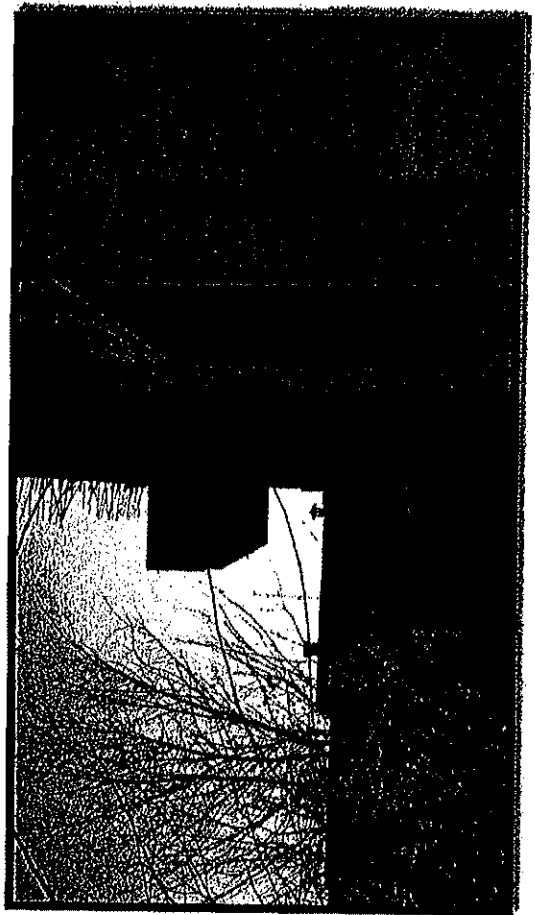
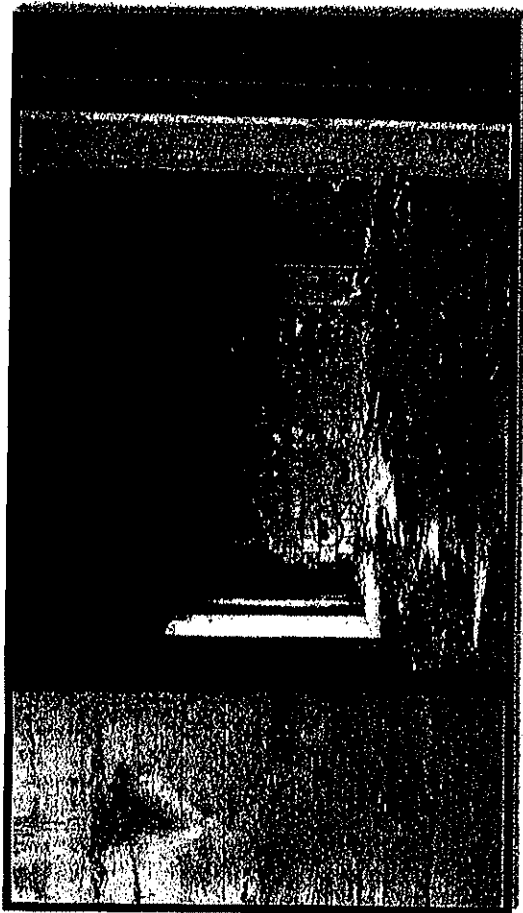


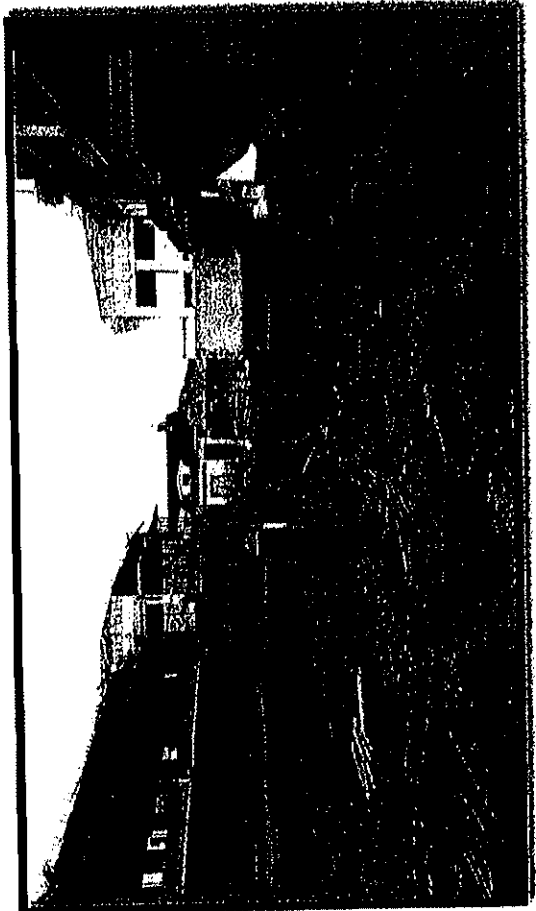
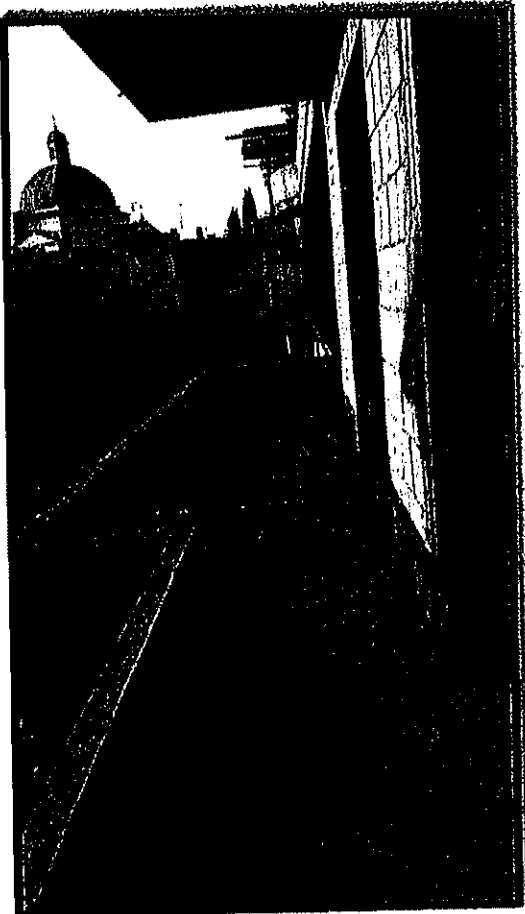
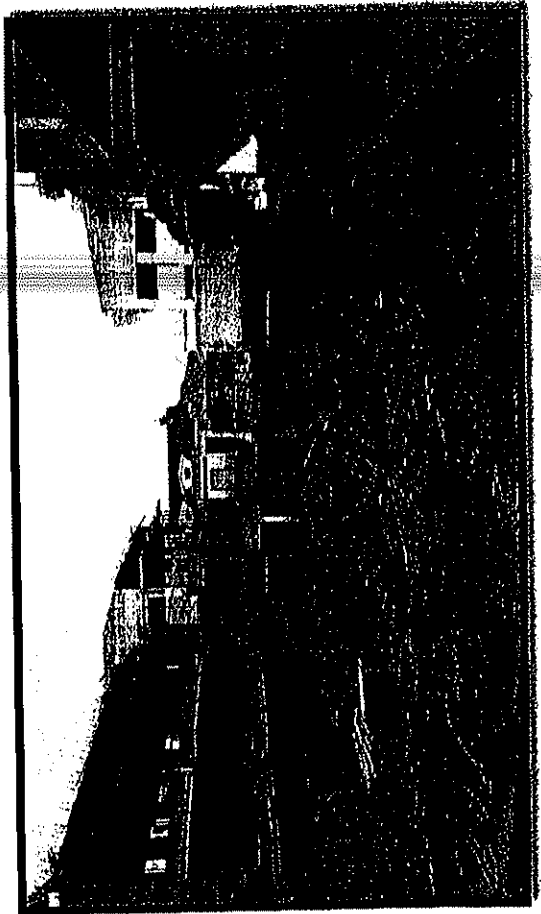


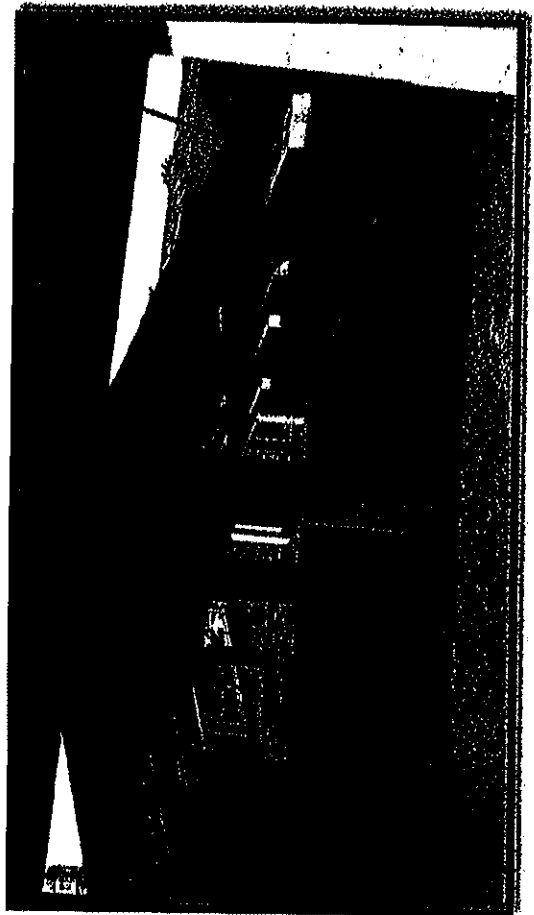
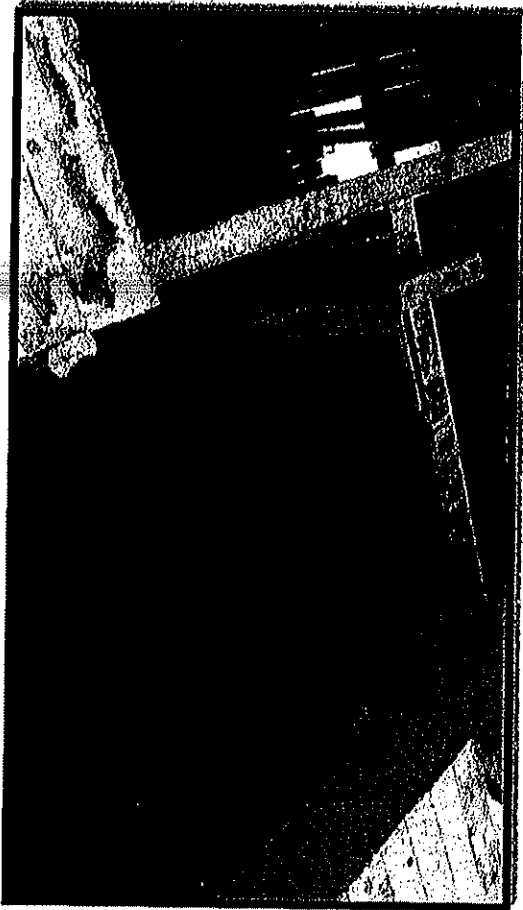


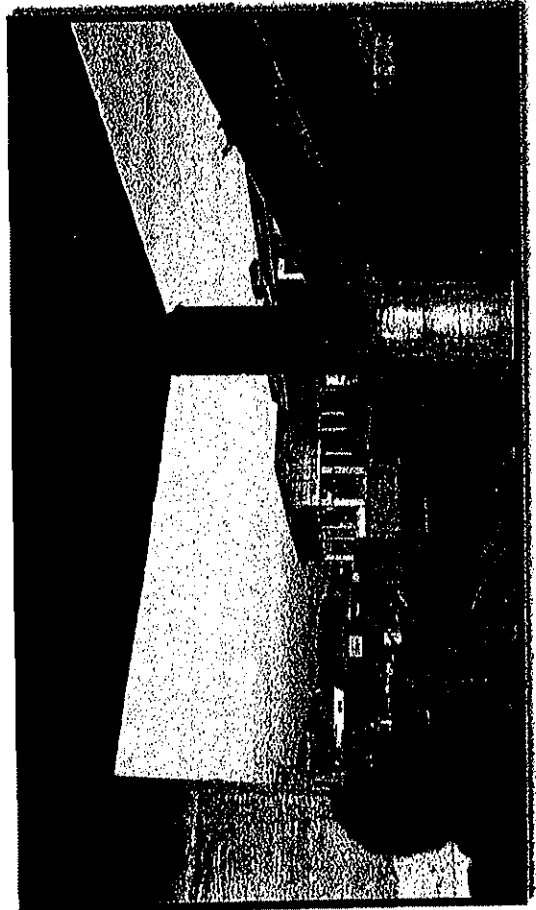
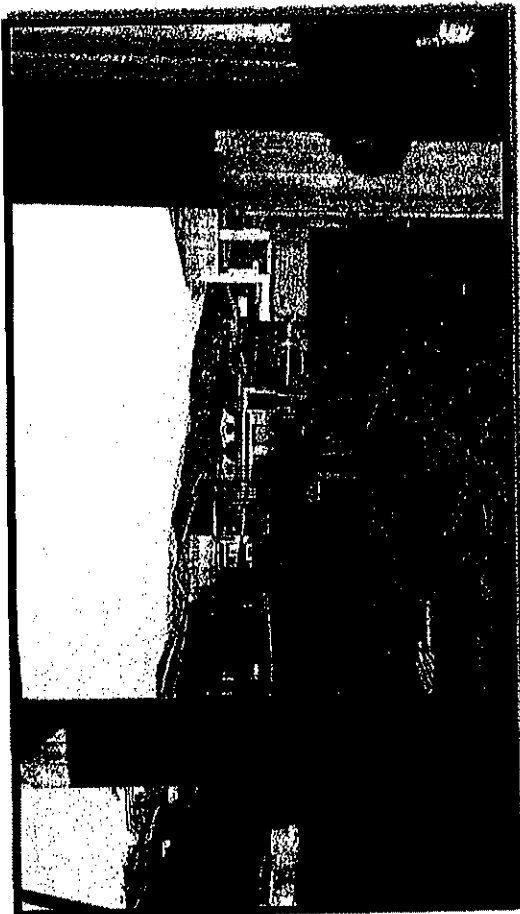
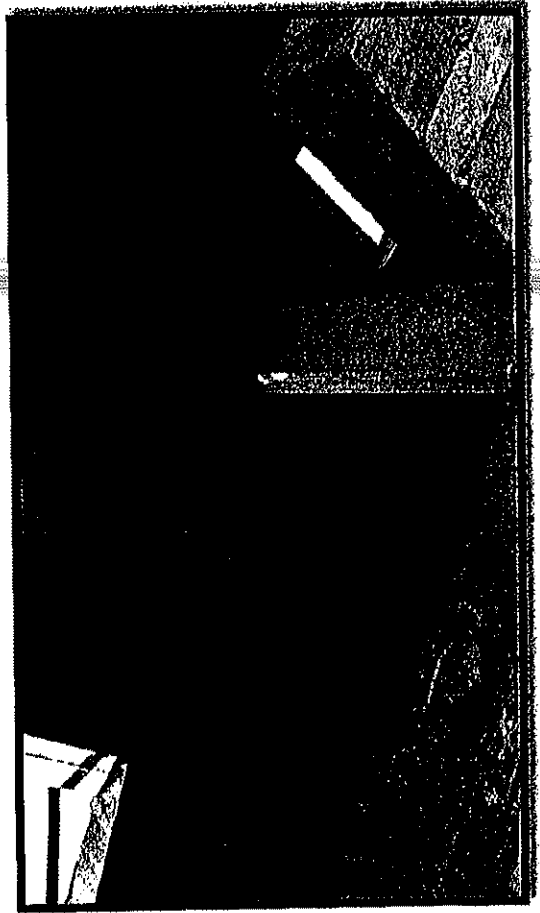
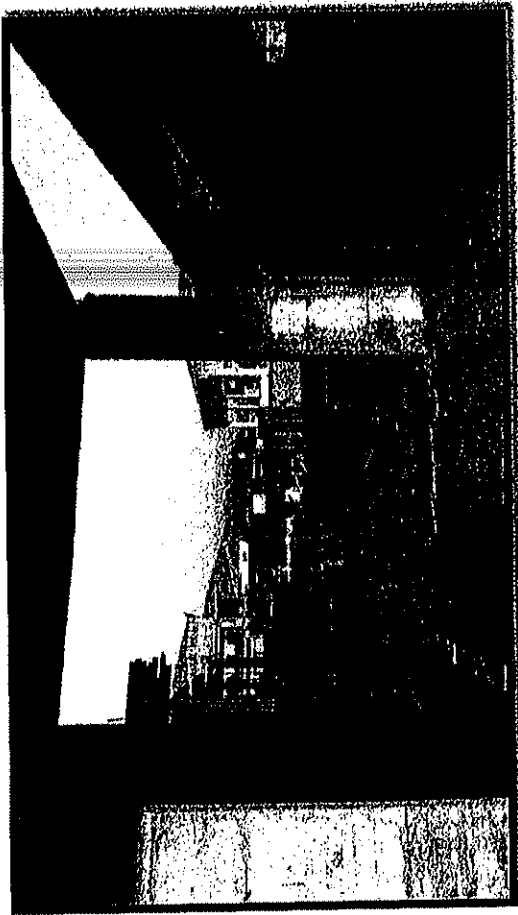


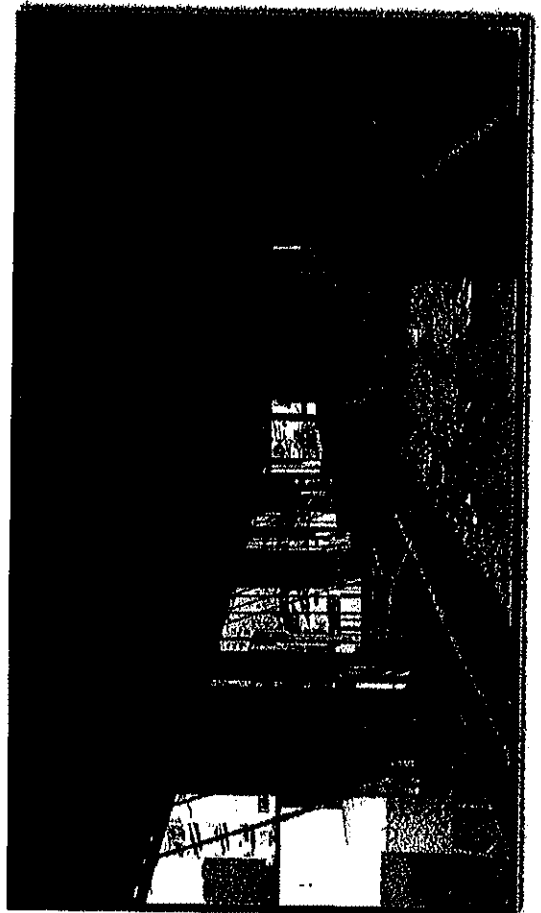
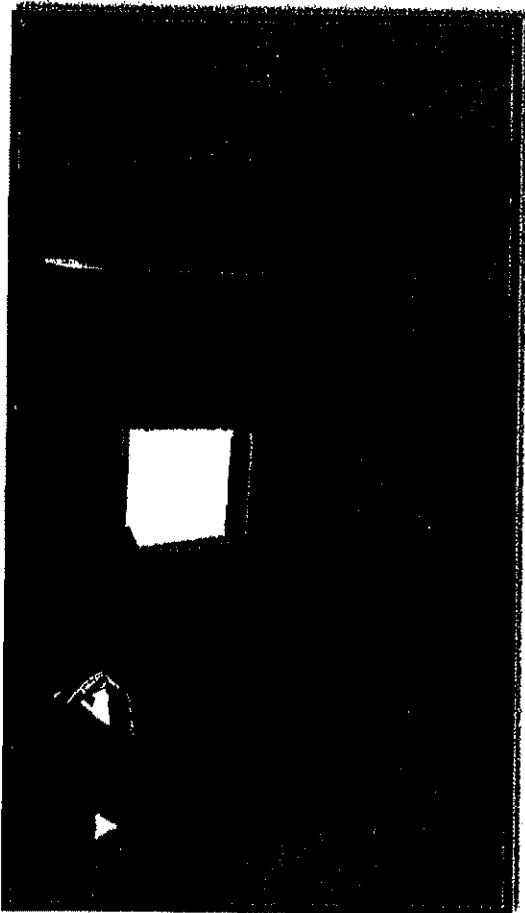
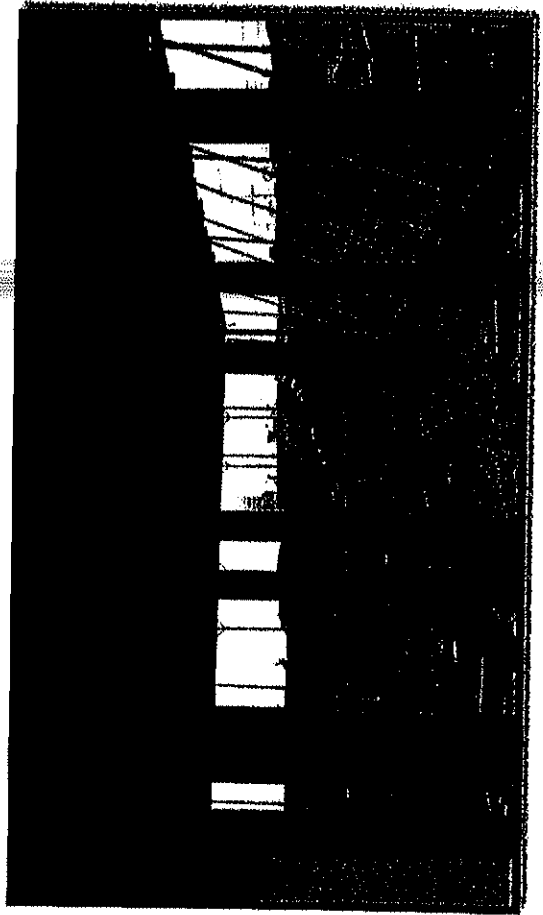
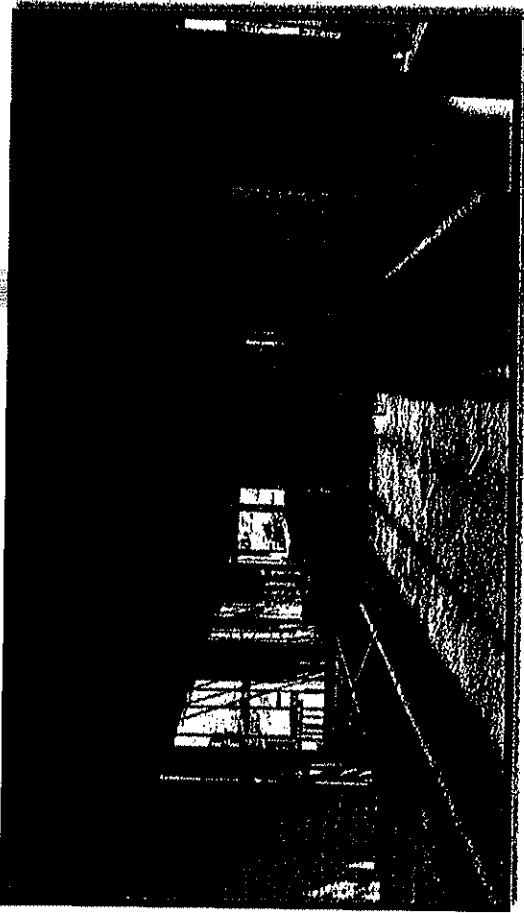


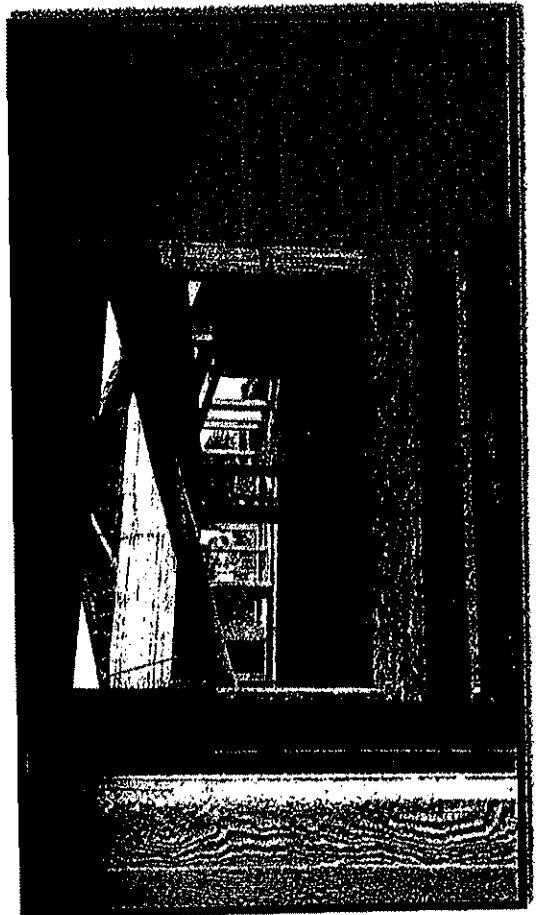
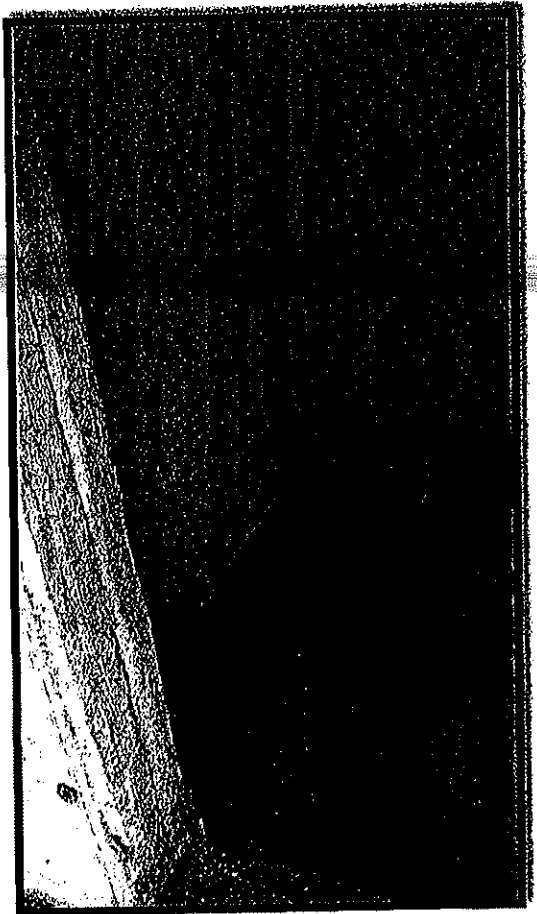
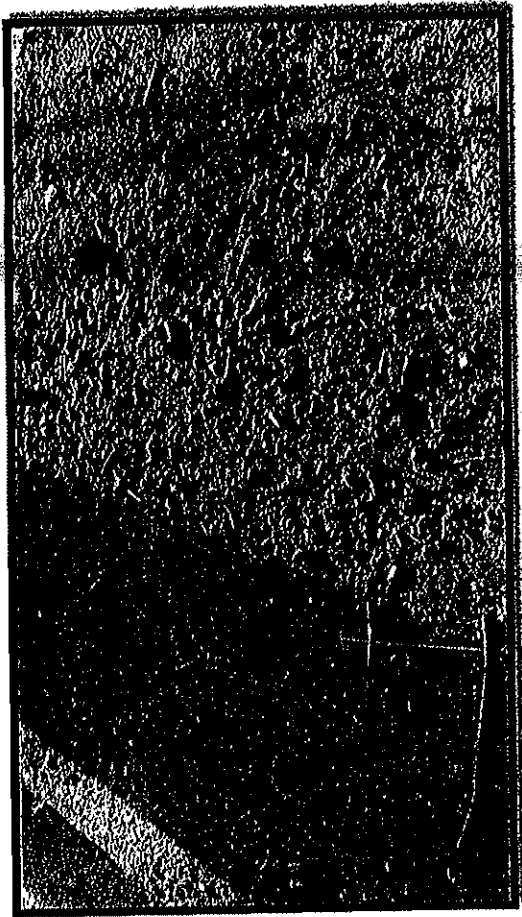


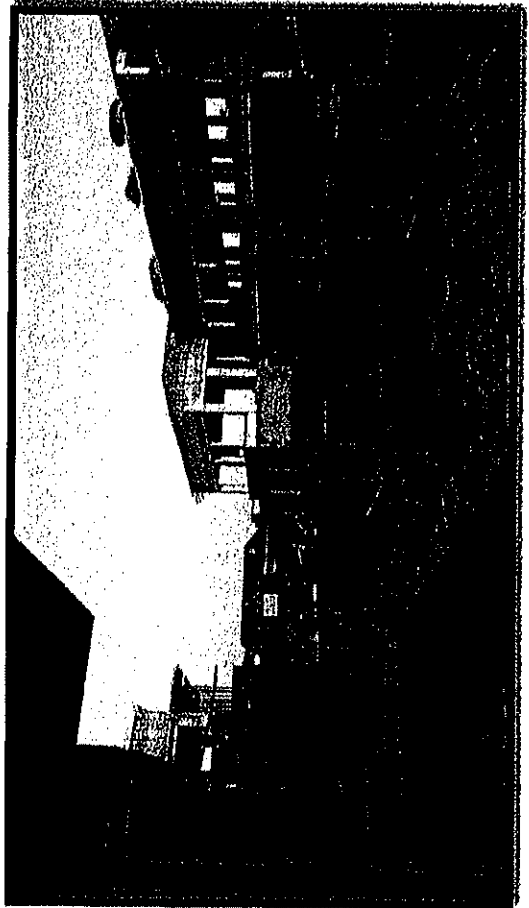
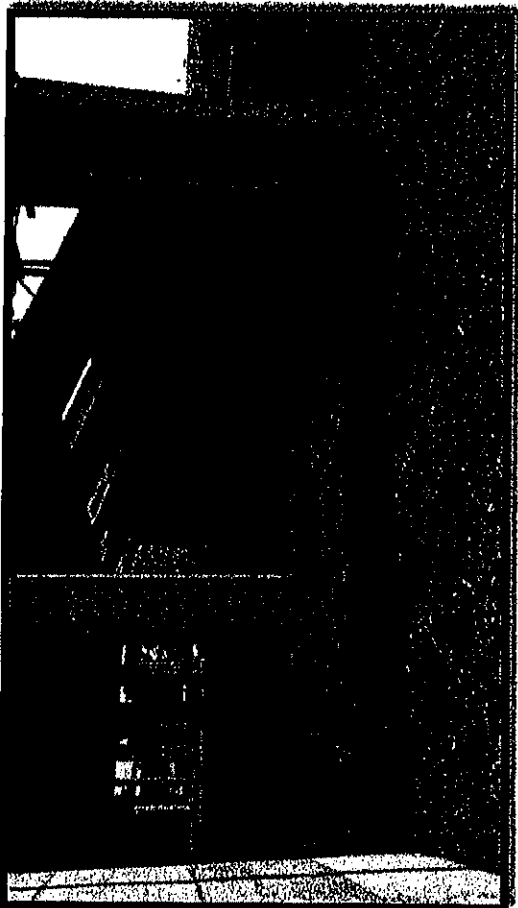
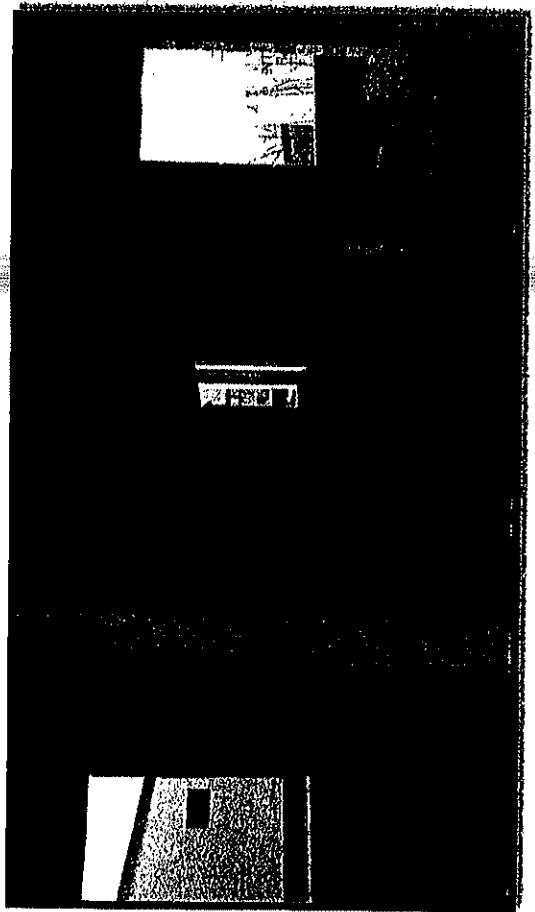
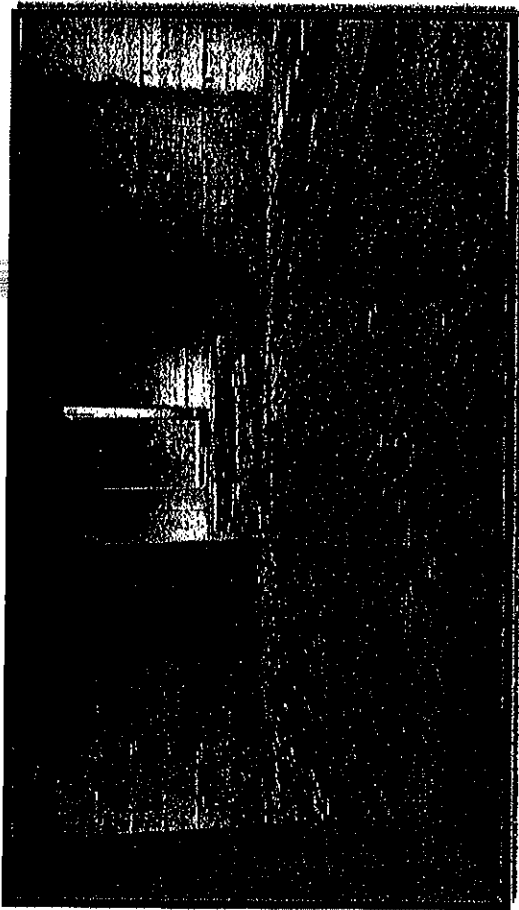


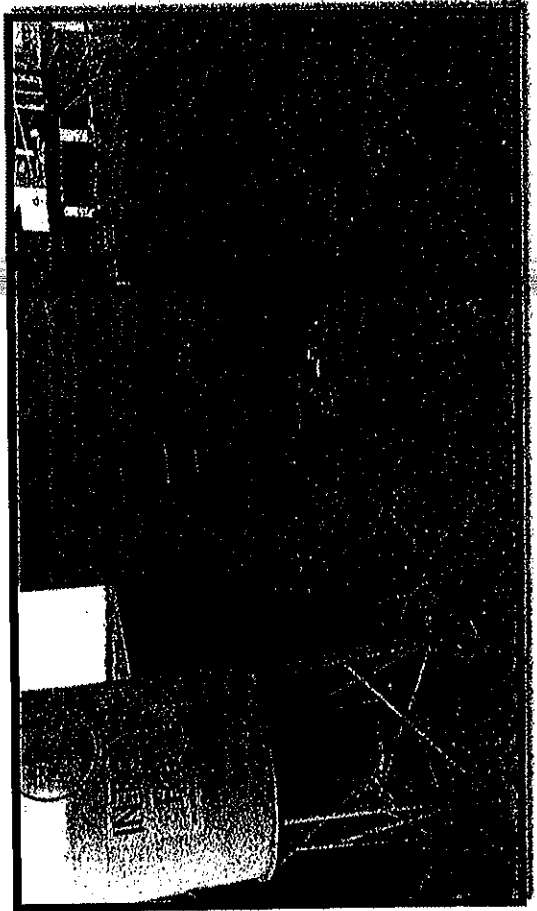


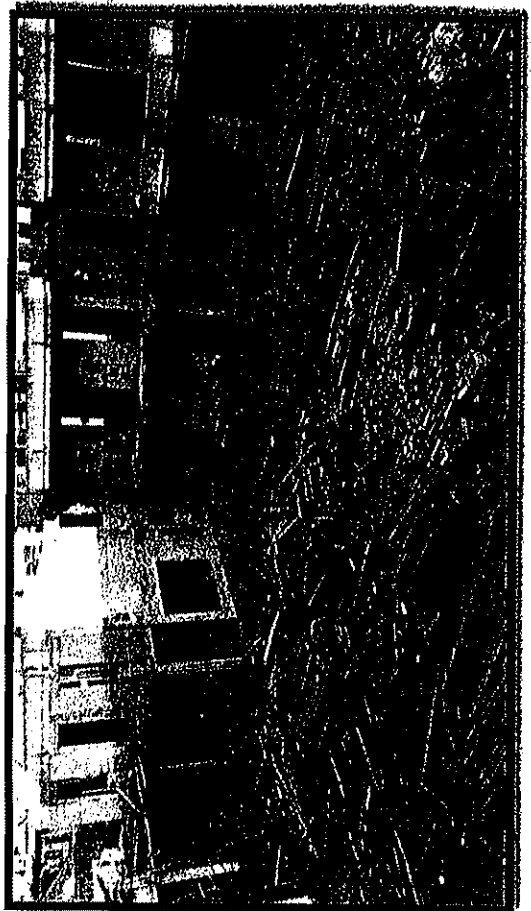
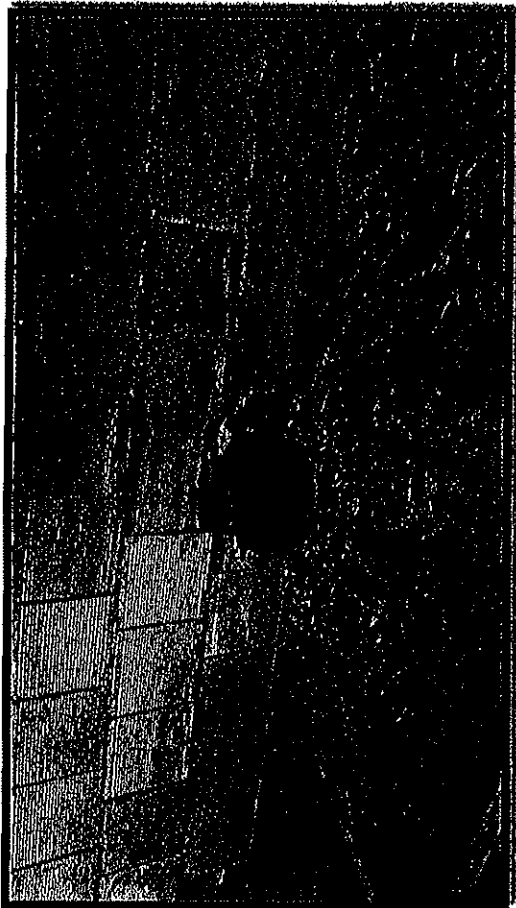
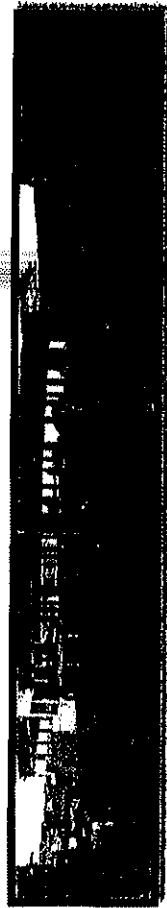
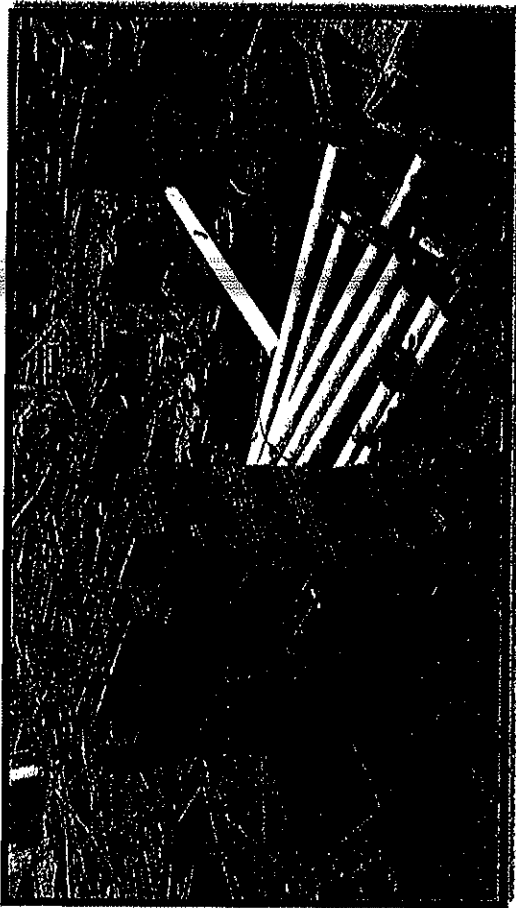


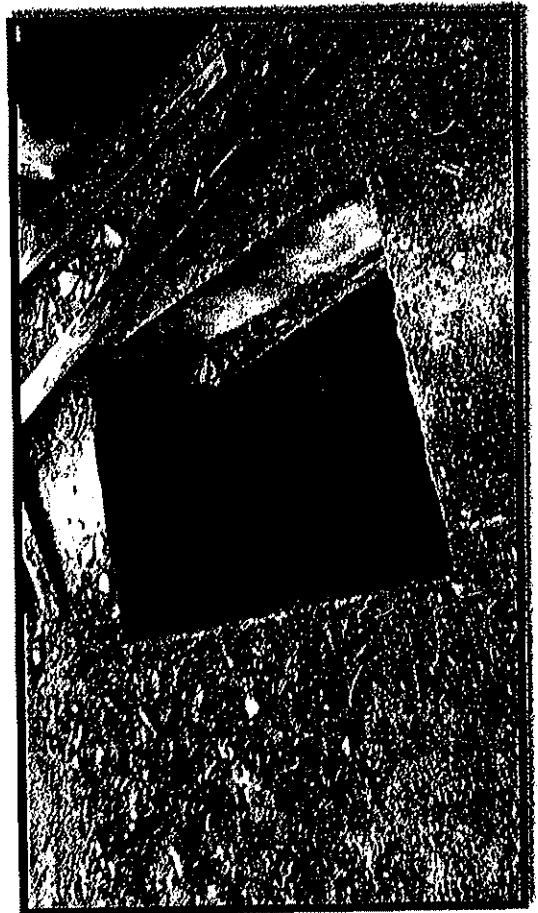
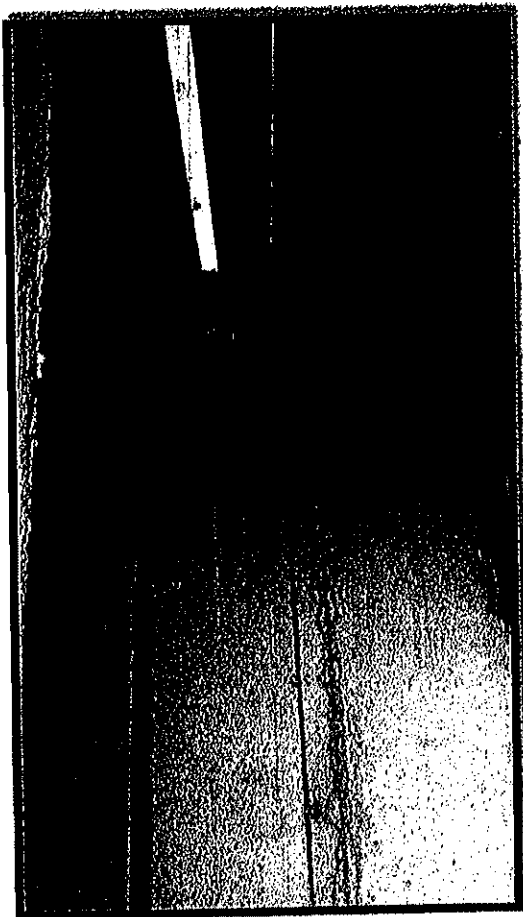


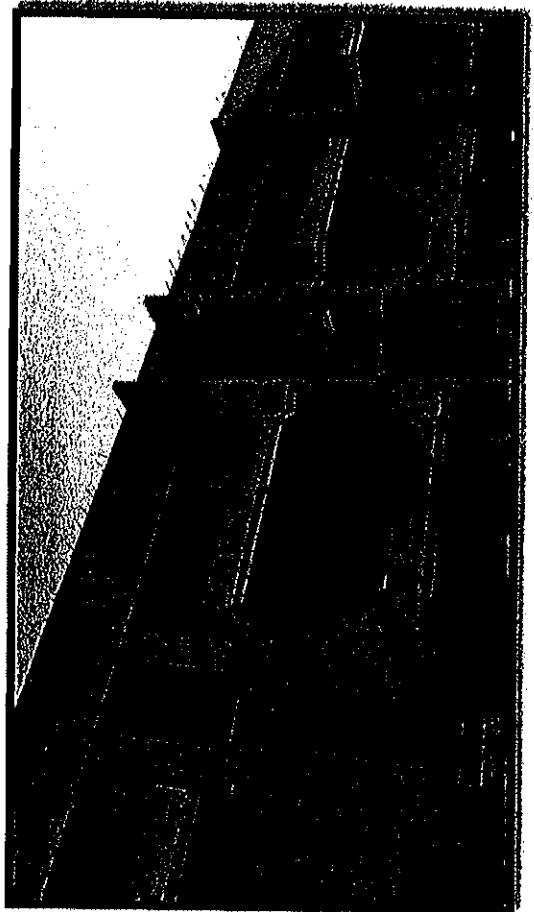
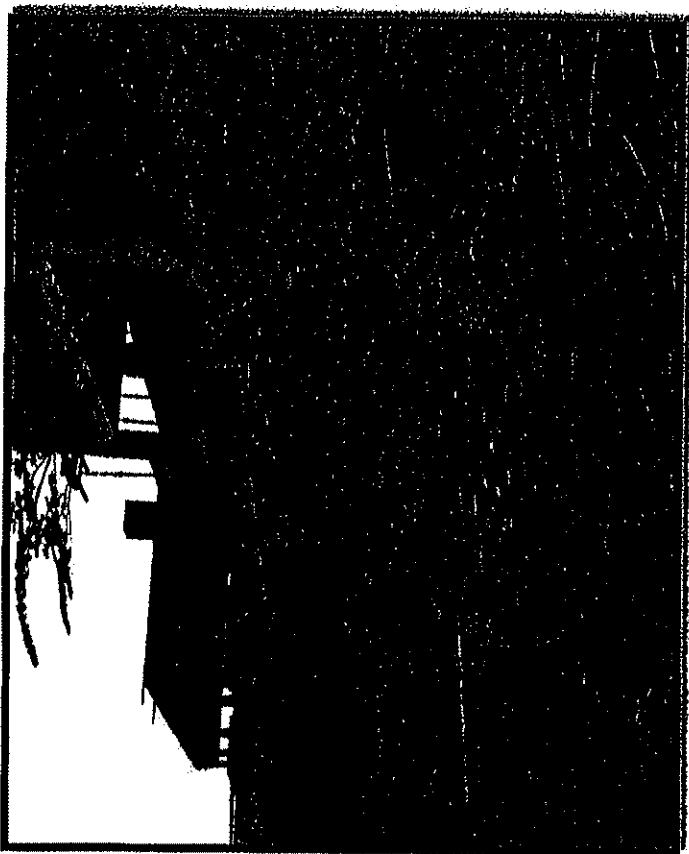


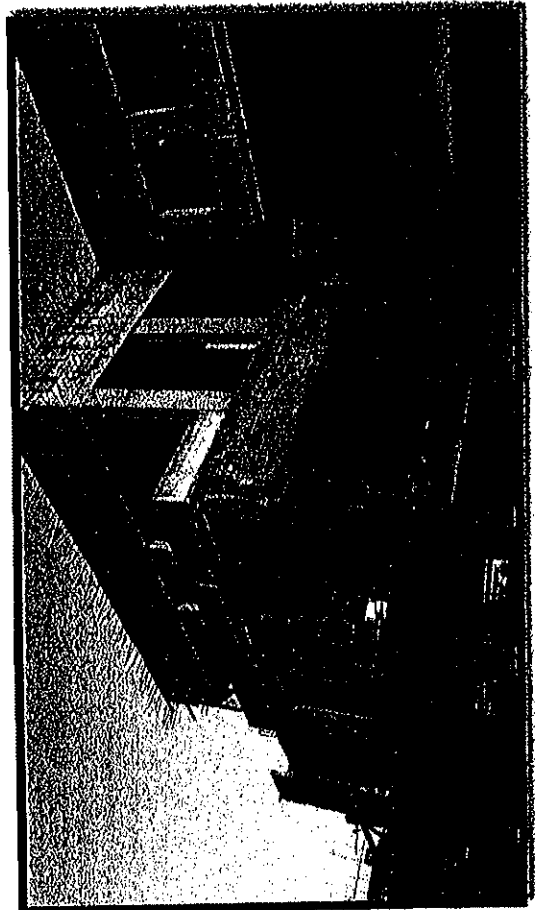
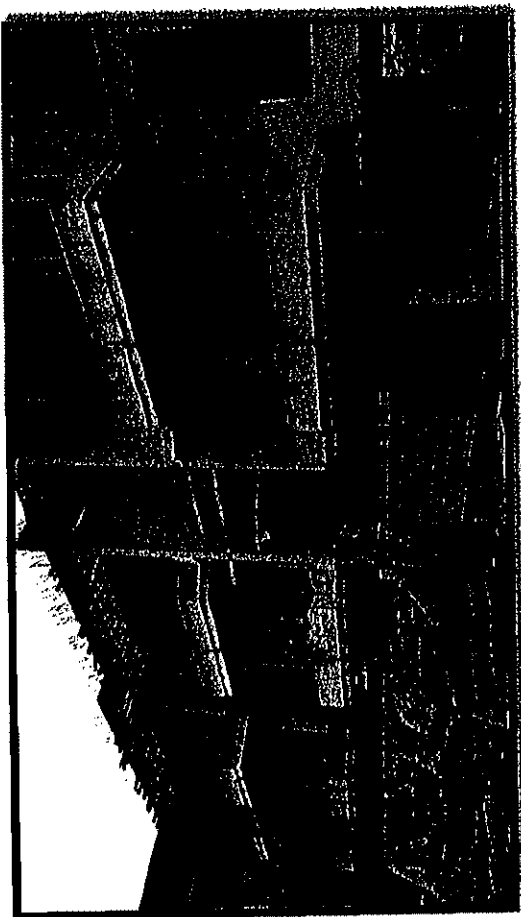
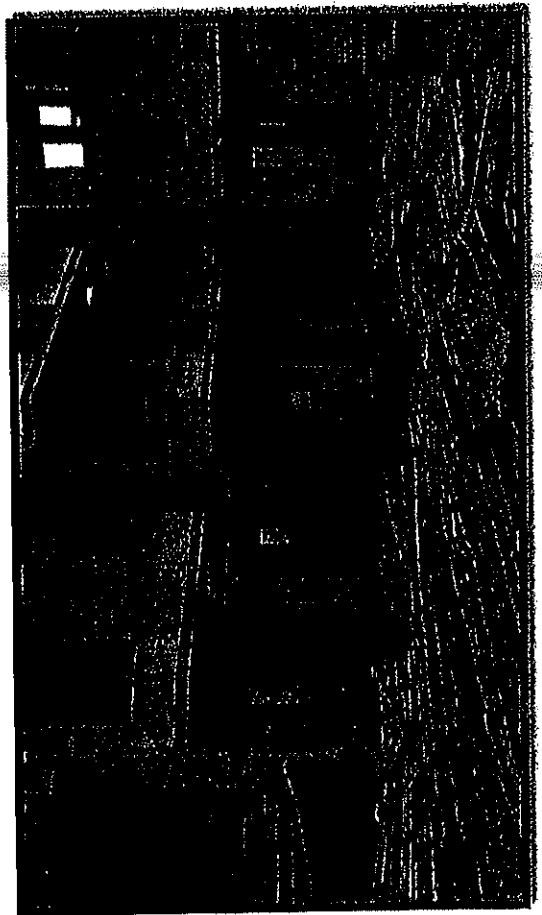
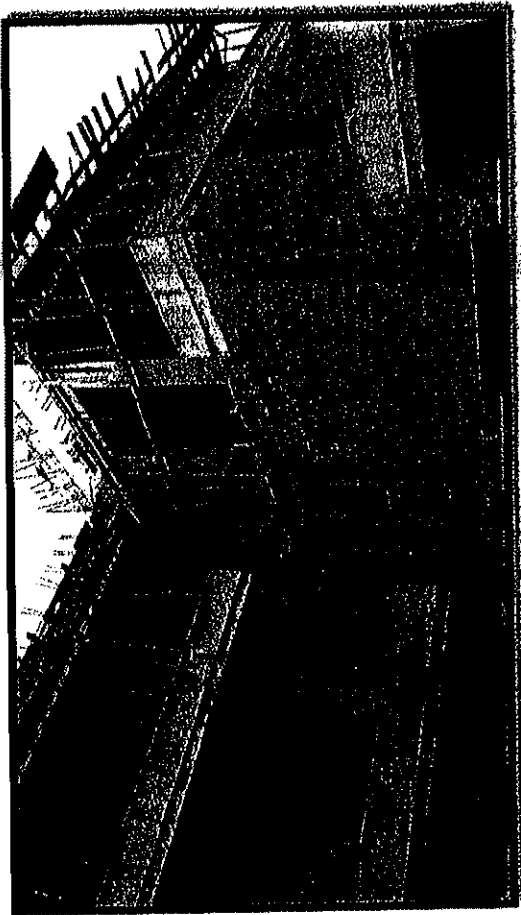


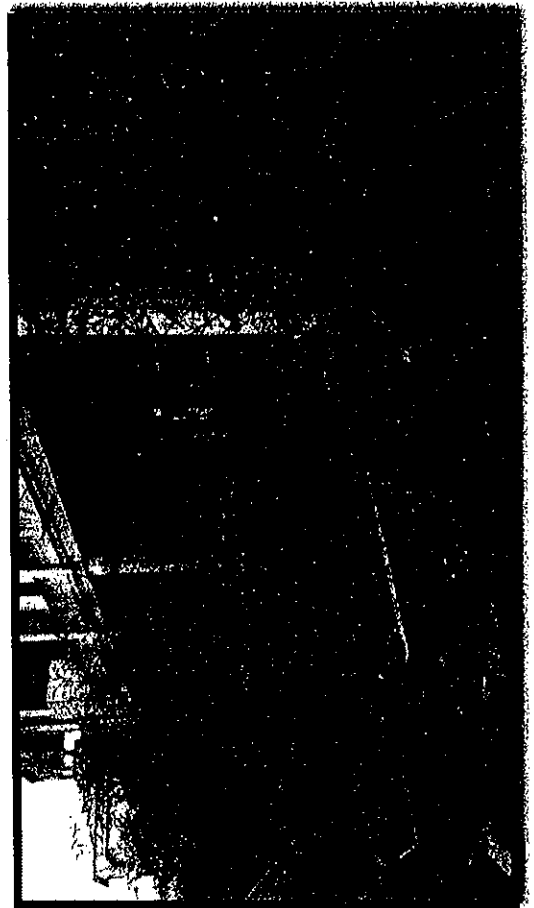
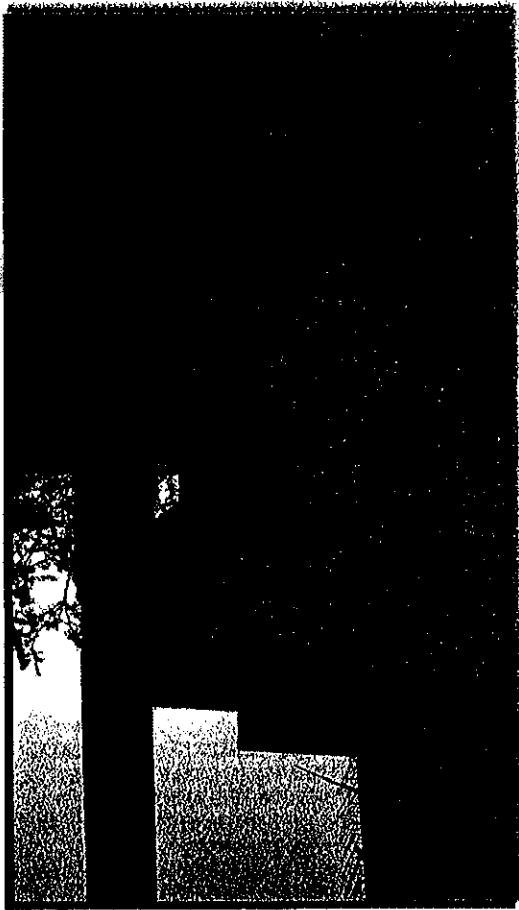


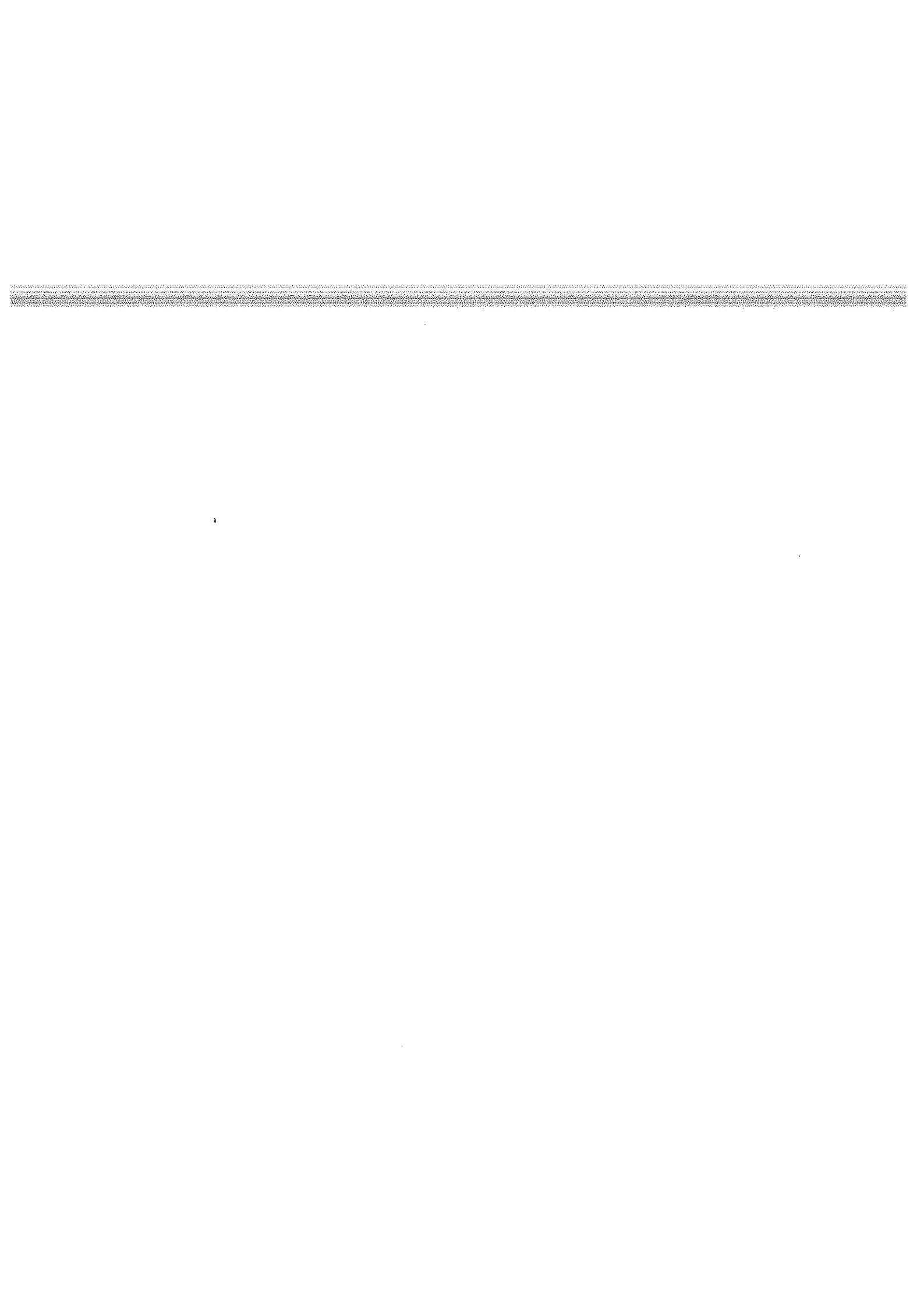














Comune di Calusco d'Adda
Provincia di Bergamo

PIANO DI **G**OVERNO DEL **T**ERRITORIO

DP Documento di Piano

Elaborato DP2
INDIRIZZI NORMATIVI
ottobre 2011

Progettisti

arch. Andrea Arcidiacono
arch. Gabriele Calmanti
arch. Laura Pogliani

Collaboratori

arch. Viviana di Martino
arch. Raffaella Laviscio
dott. Francesco Secchi

Studio Plateia

Via Cesare Balbo 4
20136 Milano
tel. 02. 58311509 - fax. 02. 58317102

Settore Tecnico del Comune

Responsabile
ing. Giuseppe Barbera
con
geom. Roberto Gatti
arch. Michele Tancredi

INDICE GENERALE

TITOLO I GENERALITA'

Art. 1	Contenuti, validità ed elaborati costitutivi del Documento di Piano	pag	5
Art. 2	Individuazione, obiettivi e articolazione delle Aree di Trasformazione	pag	5

TITOLO II CRITERI ATTUATIVI

Art. 3	Perequazione urbanistica compensativa	pag	7
Art. 4	Modalità attuative	pag	7
Art. 5	Dotazioni di aree per servizi e monetizzazioni	pag	9
Art. 6	Premialità: quote edificatorie incentivati	pag	10
Art. 7	Compensazioni	pag	12
Art. 8	Contributi aggiuntivi di sostenibilità per opere strategiche di interesse pubblico e per compensazioni ambientali	pag	13
Art. 9	Attuazione e gestione privata dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	pag	14
Art. 10	Realizzazione delle opere pubbliche	pag	14
Art. 11	Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo	pag	14

TITOLO III AREE DI TRASFORMAZIONE

Art. 12	Disciplina generale	pag	16
Art. 13	Indirizzi progettuali e priorità pubbliche	pag	17
Art. 14	Schede di assetto urbanistico e ambientale	pag	18

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 15	Valutazione ambientale strategica	pag	28
Art. 16	Norme transitorie	pag	28

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuti, validità ed elaborati costitutivi del Documento di Piano

Il Documento di Piano (DP) definisce obiettivi, indirizzi e azioni delle politiche urbanistiche comunali. Con il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole è atto costitutivo del Piano di Governo del Territorio (PGT) secondo le disposizioni della L.r.12/2005.

Il DP ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Il DP non contiene indicazioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, anche se riferite ad aree di proprietà privata; le previsioni del DP acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento dei diritti privati attraverso le disposizioni normative del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole e all'interno dei processi operativi dei Piani Attuativi e/o dei Programmi Integrati di Intervento, una volta approvati ai sensi di legge.

La fattibilità e l'efficacia delle principali strategie di riqualificazione, sviluppo e tutela indicate dal Documento di Piano sono legate in via prioritaria alla attuazione della Città della Trasformazione; il DP individua e definisce la disciplina operativa delle Aree di Trasformazione perequative (AT).

Gli elaborati e i materiali del **Quadro conoscitivo (QC)** e del **Quadro Ricognitivo (QR)** costituiscono parte integrante del Documento di Piano.

Il DP si compone nello specifico dei seguenti atti ed elaborati:

DP1	Struttura e previsioni di piano	scala	1:7.000
DP2	Indirizzi normativi		
PGT2	Disciplina normativa generale		
PGT3	Relazione		

Art. 2 Individuazione, obiettivi e articolazione delle Aree di Trasformazione

Per "Aree di Trasformazione", individuate ai sensi dell'art. 8 secondo comma, lett. e) della L.r. 12/05 ed identificati nelle tavole di progetto DP1 "Struttura e previsioni di piano", in scala 1:7.000 del DP, con specifica perimetrazione e/o campitura, sigla e numerazione, si intendono specifici ambiti urbani, che interessano aree dismesse o comunque di ridefinizione funzionale, parzialmente o totalmente costruite, ed aree di nuovo impianto prevalentemente o del tutto libere da edifici, ivi comprese le aree non attuate del PRG vigente.

All'interno delle Aree di Trasformazione tutti gli interventi sono caratterizzati da bilancio ecologico positivo, attraverso cessioni di aree per servizi e verde di compensazione che non solo verificano il fabbisogno interno all'area, ma che contribuiscono a soddisfare i fabbisogni pregressi a scala urbana.

Le Aree di Trasformazione sono articolate in classi omogenee e perequative, sulla base delle condizioni urbanistiche di fatto e di diritto delle aree; gli usi del suolo e territoriali in atto e le condizioni giuridiche pregresse.

Esse si articolano in:

- **Aree di Trasformazione di Recupero Urbano AT/RU;**
- **Aree di Trasformazione Confermate polifunzionali AT/C;**
- **Aree di Trasformazione Residenziali AT/R;**
- **Aree di Trasformazione Produttive AT/P.**

Nel rispetto del principio di contenimento del consumo di suolo, in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali (art. 8 della L.r. 12/2005) e in coerenza con l'obiettivo di promuovere il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o dismesse (art. 3bis L.r. 12/2005), l'attuazione delle Aree di Trasformazione di Recupero Urbano (AT/RU) viene considerata strategica e prioritaria.

Le Aree di Trasformazione Residenziali AT/R e le Aree di Trasformazione Produttive AT/P vengono identificate dal DP1 attraverso una rappresentazione simbolica, indicativa di una possibile trasformabilità dei suoli interessati, che potrà essere ammessa dall'AC sulla base delle condizioni attuative di cui all'art. 12 e successivi. Pertanto per le aree individuate come AT/R e AT/P dagli elaborati non conformativi del DP, vale la disciplina delle "Zone agricole di salvaguardia - ZAS", di cui all'art. 24 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (Elaborato Pre2), fino alla eventuale approvazione e conformazione dei relativi Piani attuativi o Atti di programmazione negoziata.

TITOLO II

CRITERI ATTUATIVI

Art. 3 Perequazione urbanistica compensativa

Ai sensi degli articoli 8, secondo comma, lett. g) e 11 della L.r. 12/05 e s.m.i., il DP ripartisce l'edificabilità nelle Aree di Trasformazione, secondo i principi di equità e di uniformità, applicati attraverso meccanismi di perequazione urbanistica compensativa.

La finalità è di delineare un disegno urbanistico coerente con il quadro strategico di riferimento del DP, con il progetto ambientale di riqualificazione della città esistente, con il progetto di rete ecologica e di servizi, con il progetto di mobilità sostenibile.

Gli indici di edificabilità territoriale, attribuiti alla superficie territoriale (St) di ciascun Area di Trasformazione, ed eventualmente incrementati con l'applicazione delle "premierie ammesse", competono ai proprietari delle aree incluse nei perimetri dei relativi piani attuativi o atti di programmazione negoziata, in proporzione alla superficie dei rispettivi suoli.

Identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o costituzione gratuita di servitù perpetua di uso pubblico), di realizzare le relative opere e di fornire le ulteriori prestazioni convenute.

Gli indici di edificabilità territoriale disciplinati per le diverse classi di Aree di Trasformazione perequative non attribuiscono e configurano dei diritti edificatori, ma definiscono successive potenzialità che saranno conformate con l'approvazione comunale dei relativi piani attuativi o atti di programmazione negoziata.

Nel calcolo della SIp spettante ai singoli lotti non si tiene conto della SIp relativa ai fabbricati esistenti da demolire. Per i fabbricati esistenti da conservare, la relativa SIp viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo o atto di programmazione negoziata.

Art. 4 Modalità attuative

L'attuazione delle Aree di Trasformazione avviene a seguito dell'approvazione di piano attuativo (PA) o di atto di programmazione negoziata unitario, che ne conforma la disciplina di uso del suolo con l'assunzione degli oneri e delle prestazioni convenute in solido da parte di tutte le proprietà coinvolte.

Nei casi puntualmente indicati nella disciplina delle Aree di Trasformazione (art. 12 e successivi), può essere ammesso da parte dell'Amministrazione Comunale il ricorso a un'attuazione per parti, attraverso più piani o programmi attuativi, comunque nel rispetto delle ripartizioni perequativa delle quote edificatorie, delle cessioni pubbliche, degli indirizzi progettuali e delle priorità pubbliche previste nelle "Schede di assetto urbanistico e ambientale", proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento.

Il PA di iniziativa privata, o l'atto di programmazione negoziata, può essere approvato solo se risultano concordi tutti i proprietari delle aree per le quali si propone la pianificazione attuativa, e ciò in considerazione degli obblighi e delle servitù che vengono costituite su tutti i fondi oggetto della convenzione allegata.

In caso di mancata partecipazione al PA o all'atto di programmazione negoziata di tutti gli aventi diritto, ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 91 comma 1 della L.r. 12/2005, i proprietari di immobili che, in base all'imponibile catastale, rappresentino la maggioranza assoluta (51%) del valore degli immobili interessati dall'intervento di piano esecutivo, possono riunirsi in consorzio, come disciplinato dall'art. 27 comma 5 della legge n. 166/2002.

La Convenzione allegata al PA o all'atto di programmazione negoziata dovrà prevedere almeno le seguenti indicazioni:

- la cessione gratuita al Comune, o l'asservimento a vincolo di uso pubblico perpetuo, delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti nell'ambito della singola Area di Trasformazione;
- la realizzazione, a cura dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 12 punto b) della L.r. 60/77;
- l'onere della cessione o di asservimento delle aree di cui alla precedente lettera a), nonché della esecuzione delle opere di cui alla precedente lettera b), grava su tutti i proprietari in proporzione alla superficie lorda di pavimento Slp di nuova edificazione di rispettiva competenza.

Al fine di dare attuazione al principio perequativo dell'indifferenza rispetto all'uso specifico dei diversi lotti compresi nelle Aree di Trasformazione, la Slp realizzabile (sia per la quota edificatoria "di base" che per la componente "premiata" e/o "compensativa") è attribuita ai diversi proprietari, in proporzione alle consistenze patrimoniali di ciascuno. Lo stesso rapporto proporzionale è applicato agli oneri di concessione e alle cessioni o all'asservimento di aree per servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale.

La possibilità di realizzare sulle aree di concentrazione (Sf) la Slp risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità di base e delle eventuali quote premiali o compensative, è subordinata alla cessione, o all'asservimento perpetuo, delle aree per servizi e verde (Ce), nelle quantità previste e convenzionate.

Ai sensi dell'art. 8, terzo comma, della legge regionale n. 12/2005 le previsioni edificatorie relative alle Aree di Trasformazione non producono "effetti diretti sul regime giuridico dei suoli". I suddetti effetti saranno da riconoscere solo ai Piani attuativi, o agli atti di programmazione negoziata, che potranno essere approvati solo se coerenti e compatibili con le strategie e i criteri operativi previsti dal Documento di Piano.

Il Documento di Piano, con riferimento ad ognuna delle classi di Aree di Trasformazione perequative individuate, definisce regole e quantità di sviluppo e di compensazione disciplinando: l'indice di riferimento di base; il limite urbanistico massimo; le premialità ammesse, le dotazioni minime di aree per servizi e verde; i parametri morfologici e ambientali; le destinazioni funzionali caratterizzanti. Gli indici, i parametri e gli indirizzi funzionali costituiranno un riferimento oggettivo per la

successiva attribuzione "conformativa", da statuire all'interno della convenzione normativa degli strumenti attuativi.

La potenzialità edificatoria, che sarà convenzionata all'interno di ogni singolo PA o atto di programmazione negoziata, in coerenza con gli indici e i parametri urbanistici e ~~ambientali di riferimento definiti dal DP, comprensiva delle premialità volumetriche~~ eventualmente ammesse dalla disciplina delle diverse AT ovvero di quote di edificabilità compensativa di cui all'art. 4 dell'elaborato PS2 del Piano dei Servizi, costituisce il "*limite urbanistico massimo*" di sviluppo per l'Area di Trasformazione.

La definizione preventiva e dettagliata nel DP degli indici edificatori di base, delle premialità ammesse e del limite urbanistico massimo per le diverse classi di Aree di Trasformazione ha l'obiettivo di non eccedere la soglia di edificabilità complessiva sancita per l'intero Comune, espressa negli obiettivi quantitativi di sviluppo fissati per il quinquennio (di cui al successivo art. 11) e di rispettare i vincoli locali di compatibilità morfologica (altezze e sagome delle nuove edificazioni) in relazione al contesto urbano.

Le "destinazioni funzionali caratterizzanti", indicate per le differenti classi di Aree di Trasformazione, sono da intendersi in linea di massima quali destinazioni prevalenti e preferibili. Nella disciplina delle singole AT possono essere indicate anche le "destinazioni d'uso non ammesse"; a tale ultima indicazione sarà da riconoscere valore prescrittivo.

Nei casi previsti ai sensi dell'art. 8 della L.n. 447/95 all'interno dei PA o degli atti di programmazione negoziata dovranno essere prodotte relazioni previsionali di clima o impatto Acustico.

Art. 5 Dotazioni di aree per servizi e monetizzazioni

A sensi dell'art. 11 della L.r. 12/05 le aree che il Comune acquisisce gratuitamente, o in asservimento d'uso perpetuo, attraverso il meccanismo perequativo, sono destinate ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ("Servizi"), per il soddisfacimento dei fabbisogni individuati, in base alle quantità previste e alle eventuali localizzazioni indicate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.

Per ogni Area di Trasformazione è individuata una "dotazione minima di aree per servizi e verde", che comprende sia la superficie per servizi, di cui al punto precedente, che la eventuale superficie per la viabilità pubblica di progetto.

Nelle "Schede di assetto urbanistico e ambientale", relative alle singole Aree di Trasformazione, può essere riconosciuta la facoltà di monetizzare, in modo parziale o integrale, le aree per servizi in sostituzione della loro cessione o del loro asservimento all'uso pubblico, soltanto nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi. In tal caso i soggetti corrispondono al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo per l'acquisizione di aree nelle medesime condizioni urbanistiche.

I proventi derivanti dalla monetizzazione dovranno essere destinati alla realizzazione delle opere pubbliche previste nell'elenco del Programma Triennale delle Opere Pubbliche o alla acquisizione di aree da adibire a servizi, previste e programmate dal Piano dei Servizi, secondo quanto stabilito dalla L.r. 12/2005 (art. 46, com. 1, punto a), con priorità per quelle ricadenti nel medesimo ambito urbano in cui è localizzata l'Area di Trasformazione che si avvale della monetizzazione, salvo diverse indicazioni specificate nelle "Schede" relative alle singole AT.

Art. 6 Premialità: quote edificatorie incentivati

Ai sensi dell'art. 11, ultimo comma, della L.r. 12/2005 e del comma 259 dell'art. 1 della legge n. 244/2007, è facoltà dell'Amministrazione comunale consentire e convenzionare con il privato l'utilizzazione di quantità volumetriche premiali, incrementali rispetto all'edificabilità attivabile in applicazione dell'"indice di riferimento di base" indicato dal DP per ogni classe perequativa di AT.

Gli incentivi edificatori premiali vengono riconosciuti e attivati, su valutazione dell'Amministrazione comunale, in ragione dei costi pubblici indotti dalle trasformazioni e dalla compartecipazione a questi da parte dell'operatore, nonché da un maggiore impegno del privato al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico generale indicati dal DP.

Possono consentire l'attivazione di quote volumetriche premiali, nei modi di seguito specificati e nei casi e nelle quantità ammesse e puntualmente definite per ogni AT, gli interventi di trasformazione che prevedano e realizzino i seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- Edilizia sociale in affitto;
- Rapidità attuativa;
- Sostenibilità ed efficienza delle prestazioni energetiche;
- Accoglimento di quote edificatorie compensative.

6.1 Edilizia sociale in affitto

Nelle Aree di Trasformazione di Recupero Urbano (AT/RU), laddove specificamente previsto (art. 14), è possibile la realizzazione di una quota edificatoria (pari ad un indice di edificabilità massimo $U_t = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$), aggiuntiva rispetto all'edificabilità di base indicata nella specifica disciplina operativa, finalizzata alla realizzazione di edilizia di interesse sociale in affitto, da convenzionare in sede di pianificazione attuativa. In tal caso, la quota edificatoria aggiuntiva attivabile potrà essere destinata, per un massimo del 50% dell'edificabilità premiale, a edilizia libera.

La quota edificatoria destinata all'edilizia sociale in affitto potrà essere ceduta in proprietà al Comune che, nell'ipotesi in cui non intenda utilizzarla direttamente, provvederà mediante bando pubblico all'assegnazione a cooperative, ovvero ad altri enti preposti alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata.

L'amministrazione comunale ha inoltre la facoltà di lasciare all'operatore privato la realizzazione diretta della quota volumetrica da destinare a edilizia sociale (che rimane in tal caso di proprietà dell'operatore), purché questo si impegni a dare in locazione a canoni convenzionati la suddetta quota, per un periodo di tempo stabilito dall'Amministrazione e comunque non inferiore ai 10 anni.

6.2 Rapidità attuativa

Nel caso di piani attuativi o atti di programmazione negoziata, relativi ad Aree di Trasformazione specificamente individuate dal DP (art. 14), che vengano convenzionati entro 2 anni dall'approvazione unitaria degli atti costitutivi del Piano di Governo del Territorio (PGT), possono essere attivate e consentite dall'Amministrazione comunale quote volumetriche premiali, fino ad un indice di edificabilità massimo $Ut = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

6.3 Sostenibilità ed efficienza delle prestazioni energetiche

Nelle Aree di Trasformazione del Documento di Piano, laddove puntualmente specificato (art. 14) possono essere attivati incentivi volumetrici premiali per interventi finalizzati al risparmio energetico e all'utilizzo di forme innovative di produzione energetica che prevedano e garantiscano: elevate prestazioni dell'involucro, efficienza energetica degli impianti, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, riduzione e controllo dell'uso dell'acqua.

In questi casi è facoltà dell'Amministrazione consentire l'applicazione di premialità volumetriche, sulla base di una valutazione dei progetti urbanistici ed edilizi, secondo le modalità di calcolo di seguito definite, fino ad un indice di edificabilità massimo $Ut = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Nel caso di utilizzazione di incentivi volumetrici per interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, sulla base di quanto disciplinato da legislazioni regionali e nazionali in materia, il suddetto incentivo è alternativo e non cumulabile.

E' condizione necessaria al fine dell'attivazione delle suddette quote premiali che le proposte progettuali presentate garantiscano il conseguimento di almeno 18 punti determinati in base ai parametri così definiti:

- <i>Classe energetica</i>	
Classe B	5 punti
Classe A	8 punti
Classe A+	10 punti
- <i>Prestazioni dell'involucro</i>	
Orientamento degli edifici e dei locali interni	1 punto
Ventilazione naturale	1 punto
Materiali eco-sostenibili	2 punti
Tetti verdi	3 punti
- <i>Efficienza energetica degli impianti</i>	
Impianti centralizzati di produzione del calore	1 punto
Impianti centralizzati di produzione del freddo	2 punti
Sistemi a bassa temperatura	3 punti
- <i>Fonti energetiche rinnovabili</i>	
Sistemi solari passivi	2 punti
Impianti solari termici 100% uso acqua calda	3 punti
Impianti solari fotovoltaici 100% utilizzo	3 punti
- <i>Sostenibilità uso delle acque</i>	
Recupero acque piovane per irrigazione	1 punto
Contabilizzazione dell'acqua potabile	2 punti
Recupero acque piovane per bagni e lavanderie	2 punti

L'attribuzione della premialità volumetrica viene riferita al seguente criterio generale di determinazione parametrica:

- tra 18 e 24 punti attivazione di Ut premiale = $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- tra 24 e 30 punti attivazione di Ut premiale = $0,075 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- tra 30 e 36 punti attivazione di Ut premiale = 0,10 m²/m²

Non sono considerati, nei computi per la determinazione delle superfici lorde di pavimento (Slp) e nei rapporti di copertura (Rc) gli spazi strettamente funzionali alla realizzazione di sistemi solari passivi, fino a una superficie non superiore al 10% della Slp delle singole unità abitative realizzate, e comunque non oltre 10 m², secondo quanto previsto all'art. 5, commi 7 e 8 della Disciplina normativa generale PGT2.

6.4 Accoglimento di quote edificatorie compensative

L'accoglimento di quote edificatorie compensative, connesse e finalizzate alla acquisizione pubblica di aree per servizi, verde, attrezzature di interesse generale o a viabilità di rilevanza strategica (circonvallazione sud), di cui al successivo art. 7, ammette l'utilizzo da parte dell'operatore privato di un'edificabilità premiale aggiuntiva, pari al 30% dell'edificabilità accolta, nel rispetto comunque del *limite urbanistico massimo* previsto per la classe di AT interessata.

6.5 Limiti quantitativi e temporali per le premialità edificatorie

La concessione delle premialità edificatorie potrà essere oggetto di richiesta motivata da parte dei proprietari interessati a promuovere interventi nelle Aree di Trasformazione. Detta richiesta potrà essere inserita o allegata all'istanza di inizio del procedimento o anche presentata successivamente nel corso del procedimento stesso.

Le quantità edificatorie premiali complessivamente attivabili nella convenzione attuativa per le differenti classi perequative di Aree di Trasformazione, in aggiunta all'edificabilità di base specificamente attribuita, vengono fissate per ogni AT, e non potranno comunque comportare un aumento della densità territoriale (Ut) superiore a 0,25 m²/m².

Gli incentivi edificatori ("premialità") ammessi e convenzionati nel piano attuativo o nell'atto di programmazione negoziata, decadono in caso di mancata presentazione dei permessi di costruire, o di altri titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente, relativi ad almeno il 50% dell'edificabilità convenzionata, entro tre anni dalla data di convenzione del suddetto piano o programma attuativo.

Art. 7 Compensazioni

In alternativa all'acquisizione pubblica onerosa, comunque attuabile, le aree non ancora di proprietà pubblica destinate a servizi, verde, attrezzature di interesse generale o a viabilità dal Piano dei Servizi possano essere cedute gratuitamente all'Amministrazione a fronte della attribuzione alle stesse di una edificabilità compensativa.

L'edificabilità compensativa prevista potrà essere utilizzata solo contestualmente alla cessione totale e unitaria al Comune, salvo diverse valutazioni da parte della AC stessa, dell'area cui viene attribuita l'edificabilità, da registrare e trascrivere attraverso un atto unitario o congiunto.

L'indice volumetrico compensativo da applicare alle aree destinate a servizi, verde o viabilità è disciplinato in termini conformativi all'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi (Elaborato PS2) e risulta pari ad un Ut = 0,10 m²/m².

L'edificabilità compensativa maturata dalle aree destinate a servizi, verde o viabilità cedute all'Amministrazione non potrà essere realizzata all'interno delle aree stesse ma dovrà essere trasferita all'interno delle Aree di Trasformazione (AT) identificate dal Documento di Piano, secondo le modalità di cui al precedente art. 6.4.

Art. 8 Contributi aggiuntivi di sostenibilità per opere strategiche di interesse pubblico e per compensazioni ambientali

Il presente articolo è direttamente coordinato con l'art. 14 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi (Elaborato PS2).

Al fine di dare attuazione all'obiettivo strategico del PGT di realizzare un miglioramento delle condizioni di qualità e vivibilità urbana di Calusco d'Adda, di garantire un'effettiva sostenibilità del sistema della mobilità (attraverso la realizzazione prioritaria della Circonvallazione sud e la riqualificazione dell'asse urbano di via Marconi) e la riorganizzazione del nucleo centrale del sistema dei servizi scolastici e degli spazi aperti, l'attuazione di tutte le Aree di Trasformazione è subordinata al pagamento di un "Contributo aggiuntivo di sostenibilità", differenziato per classi perequative e destinazioni funzionali, così come di seguito specificato:

AT/RU

15 € ogni m² di SIp per usi residenziali

20 € ogni m² di SIp per usi terziari o commerciali

AT/R, AT/C

20 € ogni m² di SIp per usi residenziali

25 € ogni m² di SIp per usi terziari o commerciali

ATP

40 € ogni m² di SIp per usi terziari o commerciali

40 € ogni m² di SIp per usi produttivi

L'entità del suddetto "contributo di sostenibilità", approvato con il PGT, sarà oggetto di aggiornamenti periodici contestualmente agli oneri di urbanizzazione.

L'entità del contributo viene commisurata in riferimento alla SIp massima realizzabile, anche nel caso di eventuale utilizzo non completo dell'indice utilizzazione territoriale. Nel caso di destinazioni d'uso differenti il contributo di sostenibilità, relativo alla quota di edificabilità non realizzata, viene commisurato in base al parametro economico minore.

Nel caso di impegno e convenzionamento da parte dell'operatore alla realizzazione diretta di "opere strategiche di interesse pubblico", definite e concordate con l'AC, il "contributo di sostenibilità" potrà essere scomputato.

Al fine di perseguire efficaci politiche di contenimento del consumo di suolo agricolo, in applicazione dell'art. 43, comma 2bis della L.r. 12/2005, l'attuazione delle Aree di Trasformazione AT/R e AT/P è soggetta inoltre all'applicazione di una maggiorazione percentuale del 5% del contributo di costruzione, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali di compensazione ambientale a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, realizzabili a scorporo dal privato stesso.

Tutti i contributi aggiuntivi di cui al presente articolo saranno appostati in specifico capitolo di bilancio comunale.

Art. 9 Attuazione e gestione privata dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

~~Nell'attuazione delle Aree di Trasformazione, in alternativa, totale o parziale, alla cessione, all'asservimento perpetuo o alla monetizzazione delle aree destinate alla dotazione per servizi e verde, nelle quantità minime disciplinate, i proprietari delle aree di perequazione, secondo quanto previsto all'art. 11, comma terzo della L.r. 12/05, possono realizzare direttamente attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale, purché al di sotto della soglia comunitaria, mediante accreditamento o stipula di convenzione con il comune, nelle modalità di cui all'art 4 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi (Elaborato PS2).~~

Tali servizi e attrezzature possono rimanere anche in proprietà o a gestione privata e dovranno essere selezionati in via prioritaria tra le tipologie riconosciute di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei Servizi.

Art. 10 Realizzazione delle opere pubbliche

E' facoltà dell'Amministrazione comunale procedere alla realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico o generale, compresi gli interventi relativi alla viabilità pubblica, interne alle Aree di Trasformazione, anche preventivamente all'approvazione del piano attuativo o atto di programmazione negoziata, acquisendo le aree necessarie attraverso l'applicazione di modalità espropriative.

In alternativa all'esproprio, in caso di cessione gratuita convenzionata delle aree necessarie alla realizzazione delle opere suddette, i proprietari delle stesse possono rimanere titolari della quota parte di edificabilità spettante, da utilizzare in sede di attuazione della trasformazione.

Art. 11 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per il comune di Calusco d'Adda nei cinque anni successivi all'approvazione del PGT, da conseguire mediante operazione di nuova urbanizzazione e/o di nuova costruzione e/o ristrutturazione urbanistica e/o recupero del patrimonio edilizio esistente, fatti salvi i piani attuativi vigenti e i titoli abilitativi in essere, sono definiti dal Documento di Piano e di seguito disciplinati:

- *Totale nuovi abitanti*: è la quantità programmata di abitanti insediabili nel quinquennio successivo all'approvazione del PGT, data dalla previsione complessiva di abitanti insediabili nelle Aree di Trasformazione e quella prevista negli interventi residenziali nella Città consolidata e di completamento, disciplinata dal Piano delle Regole. Nello specifico potranno essere autorizzati interventi residenziali per un massimo di 410 abitanti insediabili (per 20.500 m² di SIp equivalente);
- *Totale SIp produttiva*: è la quantità programmata di SIp industriale e artigianale realizzabile nel quinquennio successivo all'approvazione del PGT, data dalla previsione complessiva di SIp produttiva ammissibile nelle Aree di Trasformazione e quella prevista negli interventi nella Città consolidata e di completamento,

disciplinata dal Piano delle Regole. Nello specifico potranno essere autorizzati interventi produttivi per un massimo di 37.000 mq di SIp;

- *Totale SIp terziaria*: è la quantità programmata di SIp terziaria realizzabile nel quinquennio successivo all'approvazione del PGT, data dalla previsione complessiva di SIp terziaria ammissibile nelle Aree di Trasformazione e quella prevista negli ~~interventi nella Città consolidata e di completamento, disciplinata dal Piano delle Regole.~~ Nello specifico potranno essere autorizzati interventi ad uso terziario per un massimo complessivo di 11.000 mq di SIp.
- *Totale SIp commerciale*: è la quantità programmata di SIp commerciale realizzabile nel quinquennio, data dalla previsione complessiva di SIp commerciale ammissibile nelle Aree di Trasformazione e quella prevista negli interventi nella Città consolidata e di completamento, disciplinata dal Piano delle Regole, in coerenza con le previsioni indicate dal Piano del Commercio.

Nello specifico nell'arco del quinquennio successivo all'approvazione del PGT potranno essere autorizzati interventi ad uso commerciale per un massimo complessivo di 15.000 mq di SIp, nel rispetto delle prescrizioni puntuali di seguito definite:

- potranno essere autorizzate, laddove previste e ammesse, nell'arco del quinquennio successivo all'approvazione del PGT, superfici commerciali di vendita destinate a "grandi strutture di vendita extralimentari" (classe A6) e "grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (classe A7) fino ad un massimo complessivo di 5.000 m²;
- potranno essere autorizzate, laddove previste e ammesse, nell'arco del quinquennio successivo all'approvazione del PGT "medie strutture di vendita" (classe A3 - A4), fino alla quantità massima complessiva prevista e disciplinata dal Piano del Commercio.

Per abitante teorico insediabile si assume il valore parametrico di 1 abitante ogni 50 m² di SIp residenziale realizzabile

I nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti non dovranno eccedere le quantità massime complessive disciplinate dal DP, nel rispetto dell'obiettivo del contenimento del consumo di suolo e della sostenibilità sociale e ambientale delle previsioni di sviluppo del PGT.

TITOLO III

AREE DI TRASFORMAZIONE

Art. 12 Disciplina generale

Per "Aree di Trasformazione" si intendono specifici ambiti urbani, individuati negli elaborati grafici di progetto del Documento di Piano, DP1 "Struttura e previsioni di piano", in scala 1:7.000, con specifica simbologia, sigla e numerazione progressiva, che interessano aree dismesse o comunque di ridefinizione funzionale, parzialmente o totalmente costruite, ed aree di nuovo impianto prevalentemente o del tutto libere da edifici.

Le Aree di Trasformazione potranno essere oggetto di proposte di trasformazione da parte dei privati, in coerenza con le indicazioni urbanistiche, ambientali e morfologiche definite dal DP, nel rispetto degli indici urbanistici di riferimento negoziale (minimi e massimi) e dei carichi urbanistici massimi stabiliti nel DP per il quinquennio.

Le Aree di Trasformazione Residenziali (AT/R) e Produttive (AT/P), in quanto ambiti di intervento di nuova urbanizzazione, vengono individuate nell'elaborato DP1 del Documento di Piano con una rappresentazione simbolica, indicativa di una possibile vocazione trasformativa dei suoli interessati. Le proposte attuative presentate dai privati (piano attuativo o atto di programmazione negoziata) dovranno identificare puntualmente l'ambito oggetto della ipotesi trasformazione, che dovrà comunque essere unitario e di dimensione non inferiore ai 10.000 m², e dovranno essere coerenti con la disciplina normativa, di cui ai successivi artt. 14.3 e 14.4, e delle relative condizioni e modalità attuative. Le proposte verranno valutate ed eventualmente ammesse dall'Amministrazione Comunale sulla base della rilevanza pubblica dei progetti presentati e del loro contributo alla realizzazione degli obiettivi indicati.

Tutte le proposte relative alle Aree di Trasformazione dovranno concorrere alla sostenibilità economica dei "progetti e delle opere strategiche di interesse pubblico", e prioritariamente del progetto infrastrutturale della nuova tangenziale sud, sia in termini di aree cedute che in termini di "Contributi aggiuntivi di sostenibilità", di cui all'art. 8, richiesti proporzionalmente alla dimensione edificatoria degli interventi previsti.

Non potranno comunque essere ammesse e valutate proposte di trasformazione relative alle Aree Residenziali AT/R se non risulteranno già approvate previsioni attuative pari ad almeno il 50% del carico urbanistico ammesso nelle Aree di Trasformazione di Recupero Urbano (AT/RU) e nelle Aree di Trasformazione Confermate (ATC). In alternativa, tali proposte saranno ammesse a condizione che le dotazioni territoriali, in termini di aree cedute, asservite o monetizzate, di cui al precedente art. 5, ovvero che il "contributo aggiuntivo di sostenibilità per opere strategiche", di cui al precedente art. 8, siano incrementati del 15% rispetto alle previsioni minime indicate.

Rimane fatto salvo l'obbligo per le Aree di Trasformazione AT/R e AT/P dell'applicazione di una maggiorazione percentuale del 5% del contributo di costruzione, secondo quanto disciplinato all'art. 8.

~~Il carico insediativo complessivo determinato dall'attuazione delle Aree di Trasformazione, di cui al presente articolo, non dovrà eccedere, per le diverse destinazioni d'uso, nell'arco del quinquennio successivo all'approvazione del PGT, le quantità massime complessive disciplinate all'art. 11.~~

Le Aree di Trasformazione sono di norma ripartite nelle seguenti superfici:

- la Superficie fondiaria Sf, di cui all'art. 5.2 della disciplina normativa generale del PGT (elaborato PGT2), all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, secondo le quote e le funzioni d'uso ammesse dalle presenti norme per ogni di Area di Trasformazione;
- la superficie di cessione o di asservimento perpetuo ad uso pubblico Ce, di cui all'art. 5.3 della disciplina normativa generale del PGT (elaborato PGT2), secondo le quote previste dalle presenti norme per ogni classe di Area di Trasformazione.
La superficie Ce comprende:
 - 1) la superficie per servizi e aree di interesse generale - Ssg, di cui all'art. 5.4 della disciplina normativa generale del PGT (elaborato PGT2);
 - 2) la superficie per la viabilità pubblica di progetto.

Le aree per la viabilità privata, funzionali alla accessibilità ai nuovi insediamenti da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, e le aree per i parcheggi pertinenziali di cui all'art. 11 della disciplina normativa generale del PGT (elaborato PGT2), sono comprese all'interno della superficie fondiaria Sf

Art. 13 Indirizzi progettuali e priorità pubbliche

Nella redazione dei Piani attuativi, o degli atti di programmazione negoziata, relativi alle Aree di Trasformazione assumono valore di orientamento progettuale, a supporto della procedura di valutazione di ammissibilità delle proposte private da parte dell'Amministrazione comunale, gli "indirizzi progettuali e priorità pubbliche" successivamente definite in termini generali ed eventualmente specificate e integrate per ogni AT, di cui al successivo art. 14, nelle "Schede di assetto urbanistico ambientale".

Gli "Indirizzi progettuali e priorità pubbliche", definiti graficamente negli elaborati di progetto del Documento di Piano, DP1 "Struttura e previsioni del piano", in scala 1:7.000 e del Piano dei Servizi, PS1 "Progetto e programma per il sistema dei servizi", in scala 1:3.000, riguardano:

- a. *Parco centrale di quartiere e spazi collettivi.* Individua l'opportunità di prevedere, sulla base della localizzazione di massima indicata, la realizzazione di un parco unitario con caratteristiche di quartiere, rappresentativo di un nucleo ambientale centrale nella rete ecologica al servizio dei nuovi insediamenti, eventualmente integrato con la presenza di attrezzature e spazi aperti per funzioni collettive e di socializzazione;
- b. *Corridoi verdi di connessione ambientale.* Individua l'opportunità di prevedere, quali elementi primari costitutivi della rete ecologica urbana al servizio dei nuovi

insediamenti, collegamenti a verde attrezzati con percorsi pedonali e ciclabili, e con filari di alberi, siepi ed alberi a gruppo. La larghezza minima dei corridoi verdi di connessione non deve essere inferiore a 15 metri;

- c. *Percorsi pedonali*. Indica l'opportunità di prevedere collegamenti pedonali attrezzati con alberature, elementi di arredo e spazi per la sosta, che consentano una ~~continuità tra spazi pubblici e/o aree verdi. La larghezza minima dei percorsi non~~ potrà essere inferiore a 5 metri;
- d. *Piste ciclabili*. Individua con valenza prescrittiva la localizzazione di massima di collegamenti ciclabili da realizzarsi a servizio dei nuovi insediamenti e in connessione con la rete ciclabile esistente. Le piste ciclabili, elementi costitutivi della rete ecologica al servizio dei nuovi insediamenti, dovranno essere realizzate e attrezzate quando possibile con alberature e con elementi arborei a siepe;
- e. *Ambito di concentrazione per servizi e verde*. Individua con valenza prescrittiva, salvo minimi e motivati adeguamenti, la localizzazione e il dimensionamento delle aree da destinare a verde, servizi e attrezzature di interesse generale, finalizzate alla ridisegno e alla riorganizzazione del sistema dei servizi urbani;
- f. *Viabilità locale*. Individua il tracciato di massima della viabilità locale, da realizzare nell'ambito della trasformazione urbanistica, sia quale elemento di accessibilità ai nuovi insediamenti e alle attrezzature pubbliche, sia quale elemento viabilistico di collegamento con la maglia stradale principale.

La rappresentazione grafica degli "Indirizzi progettuali e priorità pubbliche" deve ritenersi schematica e non rappresentativa della reale superficie interessata nella realizzazione dell'intervento, o della precisa localizzazione delle previsioni da realizzarsi, salvo diverse disposizioni.

Art. 14 Schede di assetto urbanistico ambientale

Le "Schede di assetto urbanistico ambientale" definiscono: le condizioni quantitative di edificabilità di base e i limiti urbanistici massimi di sviluppo, raggiungibili attivando le eventuali premialità ammesse o le quote edificatorie compensative; le quote percentuali di aree in cessione o in asservimento d'uso perpetuo per la dotazione di servizi e verde e le eventuali quote di monetizzazione; le destinazioni funzionali caratterizzanti e quelle non ammesse; gli indirizzi progettuali e le priorità pubbliche che costituiscono gli obiettivi primari per gli interventi privati.

14.1 Aree di Trasformazione di Recupero Urbano - AT/RU

Riguardano ambiti prevalentemente costruiti, attualmente utilizzati per usi produttivi, da recuperare e ridefinire funzionalmente con l'insediamento di funzioni integrate e di servizi di interesse generale.

Per le "Aree di Trasformazione di Recupero Urbano - AT/RU", individuate negli elaborati grafici di progetto del Documento di Piano, DP1 "Struttura e previsioni di piano", in scala 1:7.000, con numerazione progressiva, valgono le seguenti disposizioni:

AT/RU 1

Indice di riferimento di base

$Ut \leq 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Limite urbanistico massimo

$Ut \leq 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Premialità ammesse e acquisizioni compensative

La quota edificatoria aggiuntiva massima ammessa, pari a $U_t = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$, è condizionata alla realizzazione, alternativa o in quota parte, degli obiettivi di interesse pubblico di seguito indicati:

- $U_t \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per la realizzazione di condizioni di "sostenibilità ed efficienza delle prestazioni energetiche", secondo quanto disciplinato all'art. 6.3;
- $U_t \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per l'acquisizione attraverso modalità compensative, di cui all'art. 7, di aree destinate a servizi di interesse generale o a viabilità pubblica di rilevanza strategica.

Aree per servizi e verde in cessione o in asservimento perpetuo d'uso pubblico (Ce)

Min. 50% della St.

Monetizzazioni (Quota di Ce massima ammessa e finalizzazione)

E' ammessa la monetizzazione di una quota massima pari al 75% della Ce. La quota derivante dalle monetizzazioni deve essere destinata prioritariamente alla attuazione delle "opere strategiche di interesse pubblico", e nello specifico alla attuazione e realizzazione della circonvallazione sud.

Contributo aggiuntivo

Oltre agli oneri di urbanizzazione previsti è richiesto il "contributo di sostenibilità aggiuntivo", secondo le modalità di cui al precedente art. 8.

Parametri urbanistici, edilizi ed ambientali

H max = 10,50 m; Ip(Sf) > 20%; Rc(Sf) < 50%; A > 1 albero/400 m² Sf

Destinazioni funzionali caratterizzanti

Residenza

Terziario, nella articolazione d'uso di: "attività terziarie di produzione di servizi di carattere direzionale, finanziarie e professionali": max 20% Slp

Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "esercizi di vendita vicinato" (A1); "esercizi pubblici di vendita" (A2); "medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4), fino a 600 m² di superficie di vendita: max 20% Slp

Usi non consentiti

Agricolo; Industria e artigianato, Terziario, nelle articolazioni d'uso di: "centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici" e "centri congressuali"; Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4), oltre 600 m² di superficie di vendita, "attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non" (A5), "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6); "grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (A7); Mobilità.

Indirizzi progettuali e priorità pubbliche

Nella redazione del PA o dell'atto di programmazione negoziata, dell'Area di Trasformazione AT/RU 1, costituiscono obiettivi pubblici prioritari la realizzazione di:

- a) un *corridoio verde di connessione ambientale* con andamento nord - sud quale collegamento tra via Marconi e la rete ciclopedonale di progetto lungo il parco Adda.

Nella redazione del PA o dell'atto di programmazione negoziata, dell'Area di Trasformazione AT/RU 1, inserita all'interno delle "Aree agricole con finalità di protezione e conservazione" del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P'TCP, e regolamentate dall'art. 65 delle N.d.A dello stesso P'TCP, dovrà essere garantita una progettazione degli interventi edilizi e urbanistici volta a limitare al massimo

l'occupazione del suolo e ad un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste, al fine di una riqualificazione paesaggistica dei contesti territoriali.

AT/RU 2

Indice di riferimento di base

$Ut = 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Limite urbanistico massimo

$Ut \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Premialità ammesse e acquisizioni compensative

La quota edificatoria aggiuntiva massima ammessa, pari a $Ut = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$, è condizionata alla realizzazione, alternativa o in quota parte, degli obiettivi di interesse pubblico di seguito indicati:

- $Ut \leq 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per "rapidità attuativa", secondo quanto disciplinato all'art. 6.2;
- $Ut \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$, per la realizzazione di condizioni di "sostenibilità ed efficienza delle prestazioni energetiche", secondo quanto disciplinato all'art. 6.3.
- $Ut \leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per l'acquisizione attraverso modalità compensative, di cui all'art. 7, di aree destinate a servizi di interesse generale o a viabilità pubblica di rilevanza strategica.

Aree per servizi e verde in cessione o in asservimento perpetuo d'uso pubblico (Ce)

Min. 50% della St.

Monetizzazioni (Quota di Ce massima ammessa e finalizzazione)

E' ammessa la monetizzazione di una quota massima pari al 50% della Ce. La quota derivante dalle monetizzazioni deve essere destinata prioritariamente alla attuazione delle "opere strategiche di interesse pubblico", e nello specifico alla attuazione della circonvallazione sud.

Contributo aggiuntivo

Oltre agli oneri di urbanizzazione previsti è richiesto un "contributo di sostenibilità aggiuntivo", secondo le modalità di cui al precedente art. 8.

Parametri urbanistici, edilizzi ed ambientali

$H_{\max} = 12,50 \text{ m}$; $I_p(Sf) > 20\%$; $R_c(Sf) < 50\%$; $A > 1 \text{ albero}/400 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

Destinazioni funzionali caratterizzanti

Residenza, Terziario, Commercio

Usi non consentiti

Agricolo; Industria e artigianato; Mobilità.

Indirizzi progettuali e priorità pubbliche

Nella redazione del PA o dell'atto di programmazione negoziata, dell'Area di Trasformazione **AT/RU 2**, costituiscono obiettivi pubblici prioritari la realizzazione di:

- a) un *percorso pedonale*, lungo via Vittorio Emanuele II, quale collegamento tra le aree verdi a parco di quartiere e gli spazi per servizi scolastici e attrezzature di interesse pubblico limitrofi;
- b) *corridoi verdi di connessione ambientale*, lungo via Marconi, con la previsione di fasce di densificazione arborea e arbustiva a mitigazione verso le zone produttive;
- c) un *sistema verde* di quartiere, ad integrazione, protezione e completamento delle attrezzature e dei servizi scolastici esistenti e previsti ad est dell'Area di Trasformazione;
- d) un *ambito di concentrazione per servizi e verde*, localizzato tra la viabilità di progetto, cui al punto successivo, e il sistema di servizi scolastici esistenti ad est dell'Area di

Trasformazione. L'area dovrà essere utilizzata per la realizzazione dell'ampliamento e la riorganizzazione del polo scolastico e dovrà essere direttamente integrata con le aree destinate a parco di quartiere;

- e) una *viabilità locale* di progetto da prevedere tra via Marconi e via Vittorio Emanuele, quale elemento di collegamento con la rete viabilistica comunale.

Nella trasformazione dell'Area AT/RU2 l'articolazione delle destinazioni d'uso, la loro collocazione all'interno del comparto e l'assetto planivolumetrico complessivo del progetto urbanistico dovranno essere valutate e definite a valle di una specifica valutazione previsionale acustica finalizzata allo studio di fattibilità dell'intervento.

AT/RU3

Indice di riferimento di base

$Ut = 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Limite urbanistico massimo

$Ut \leq 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Premialità ammesse e acquisizioni compensative

La quota edificatoria aggiuntiva massima ammessa, pari a $Ut = 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$, è condizionata alla realizzazione, alternativa o in quota parte, degli obiettivi di interesse pubblico di seguito indicati:

- $Ut \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$, per interventi che garantiscano la realizzazione di "edilizia sociale in affitto", secondo quanto disciplinato all'art. 6.1;
- $Ut \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$, per la realizzazione di condizioni di "sostenibilità ed efficienza delle prestazioni energetiche", secondo quanto disciplinato all'art. 6.3.
- $Ut \leq 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per l'acquisizione attraverso modalità compensative, di cui all'art. 7, di aree destinate a servizi di interesse generale o a viabilità pubblica di rilevanza strategica.

Aree per servizi e verde in cessione o in asservimento perpetuo d'uso pubblico (Ce)

Min. 50% della St.

Monetizzazioni (Quota di Ce massima ammessa e finalizzazione)

E' ammessa la monetizzazione di una quota massima pari al 50% della Ce. La quota derivante dalle monetizzazioni deve essere destinata prioritariamente alla attuazione delle "opere strategiche di interesse pubblico", e nello specifico alla attuazione della circonvallazione sud.

Contributo aggiuntivo

Oltre agli oneri di urbanizzazione previsti viene richiesto un "contributo di sostenibilità aggiuntivo", secondo le modalità di cui al precedente art. 8.

Parametri urbanistici, edilizi ed ambientali

$H_{max} = 10,50 \text{ m}$; $I_p(Sf) > 20\%$; $R_c(Sf) < 50\%$; $A > 1 \text{ albero}/400 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

Destinazioni funzionali caratterizzanti

Residenza

Terziario: max 30% SIp

Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "esercizi di vendita vicinato" (A1); "esercizi pubblici di vendita" (A2); "medie struttura di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4): max 30% SIp

Usi non consentiti

Agricolo; Industria e artigianato; Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "attività commerciali su superfici all'aperto e non" (A5), "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6), "grandi strutture di vendita - centri commerciali" (A7); Mobilità.

Indirizzi progettuali e priorità pubbliche

Nella redazione del PA o dell'atto di programmazione negoziata, dell'Area di Trasformazione **AT/RU 3**, costituiscono obiettivi pubblici prioritari la realizzazione di:

- a) un *parco centrale di quartiere*, accessibile da via Piave e da via Trieste attraverso *corridoi verdi di connessione ambientale*;
- b) *percorsi pedonali* che mettano in collegamento da via Santa Maria il sistema di spazi pubblici e di aree a verde previsti nell'ambito dell'intervento di trasformazione.

Nella trasformazione dell'Area AT/RU3 l'assetto planivolumetrico complessivo del progetto urbanistico dovrà essere definito compatibilmente con gli ambiti di rispetto degli elettrodotti.

14.2 Aree di Trasformazione Confermate polifunzionali – AT/C

Sono Aree di Trasformazione a vocazione funzionale polivalente, per insediamenti, attività e servizi, che riguardano ambiti prevalentemente liberi, già destinati a trasformazione urbanistica dagli strumenti di pianificazione generale.

Per le "Aree di Trasformazione Confermate polifunzionali – AT/C", individuate negli elaborati grafici di progetto del Documento di Piano, DP1 "Struttura e previsioni di piano", in scala 1:7.000, valgono le seguenti disposizioni:

AT/C

Indice di riferimento di base

$Ut = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Limite urbanistico massimo

$Ut \leq 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Premialità ammesse e acquisizioni compensative

La quota edificatoria aggiuntiva massima ammessa, pari a $Ut = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$, è condizionata alla realizzazione, alternativa o in quota parte, degli obiettivi di interesse pubblico di seguito indicati:

- $Ut \leq 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per "rapidità attuativa", secondo quanto disciplinato all'art. 6.2;
- $Ut \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$, per la realizzazione di condizioni di "sostenibilità ed efficienza delle prestazioni energetiche", secondo quanto disciplinato all'art. 6.3;
- $Ut \leq 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per l'acquisizione attraverso modalità compensative, di cui all'art. 7, di aree destinate a servizi di interesse generale o a viabilità pubblica di rilevanza strategica.

Aree per servizi e verde in cessione o in asservimento perpetuo d'uso pubblico (Ce)

Min. 50% della St

Monetizzazioni (Quota di Ce massima ammessa e finalizzazione)

E' ammessa la monetizzazione di una quota massima pari al 50% della Ce. La quota derivante dalle monetizzazioni deve essere destinata prioritariamente alla realizzazione di "opere strategiche di interesse pubblico", e nello specifico alla attuazione della circonvallazione sud.

Contributo aggiuntivo

Oltre agli oneri di urbanizzazione previsti viene richiesto un "contributo di sostenibilità aggiuntivo", secondo le modalità di cui al precedente art. 8.

Parametri urbanistici, edilizi ed ambientali

$H_{max} = 12,50\text{ m}$; $Ip(Sf) > 25\%$; $Rc(Sf) < 40\%$; $A > 1\text{ albero}/300\text{ m}^2\text{ Sf}$

Destinazioni funzionali caratterizzanti

Residenza

Terziario, nella articolazione d'uso di: "attività terziarie di produzione di servizi di carattere direzionale, finanziarie e professionali": max 20% Slp

Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "esercizi di vendita di vicinato" (A1); "esercizi pubblici di vendita" (A2); "medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4); "attività commerciali su superfici all'aperto e non" (A5); "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6); "grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (A7): max 40% Slp

Usi non consentiti

Agricolo; Industria e artigianato; Terziario, nelle articolazioni d'uso di: "centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici" e "centri congressuali"; Mobilità.

Modalità attuative

L'attuazione dell'Area di Trasformazione AT/C può avvenire attraverso il ricorso a più Piani attuativi, o atti di programmazione negoziata, fino ad un massimo di 3 sub-ambiti di intervento e comunque per una superficie territoriale (St) interessata da ogni singolo piano o programma attuativo non inferiore ai 15.000 m².

In tal caso, all'interno di ogni sub-ambito, dovranno essere garantite le quote di edificabilità e le cessioni di aree previste, in proporzione alla superficie interessata dallo strumento attuativo.

L'attuazione per sub-ambiti dovrà comunque garantire la realizzazione degli obiettivi progettuali e delle priorità pubbliche di seguito indicate, sulla base di un progetto d'assetto unitario e condiviso da concordare con l'Amministrazione comunale.

Indirizzi progettuali e priorità pubbliche

Nella redazione del PA o dell'atto di programmazione negoziata, dell'Area di Trasformazione AT/C, costituiscono obiettivi pubblici prioritari la realizzazione di:

- a) un *parco centrale di quartiere e una piazza*, al servizio dei nuovi insediamenti da integrare con le attività commerciali;
- b) *corridoi verdi di connessione ambientale*, quale rete ecologica locale di collegamento tra i nuovi insediamenti, i tessuti residenziali esistenti, la strada Rivieraasca e via San Rocco;
- c) un *percorso ciclopedonale*, per garantire continuità alla rete ciclopedonale comunale;
- d) la *riqualificazione dei tratti di viabilità* di via Fontana e via Monte Giglio, secondo un progetto da concordare con l'Amministrazione Comunale;
- e) la realizzazione di un tratto di *nuova viabilità*, interno all'Area di Trasformazione, sulla base del disegno definito con valore prescrittivo nell'elaborato PS1 "Progetto e programma per il sistema dei servizi", in scala 1:2.000 del Piano dei Servizi. La nuova viabilità, prevista quale collegamento tra via San Rocco e via Monte Giglio, costituisce l'elemento strutturante dell'assetto insediativo complessivo dell'area.

Nella attuazione dell'Area di Trasformazione AT/C, inserita all'interno delle "Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste o prevalentemente inedificate, di immediato

rapporto con i contesti urbani" del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP, e regolamentate dall'art. 62 delle N.d.A dello stesso PTCP, dovrà essere garantita una progettazione degli interventi edilizi e urbanistici, volta alla ricomposizione di frangia e ad un adeguato inserimento paesistico e ambientale degli insediamenti, da ottenersi anche mediante la messa a dimora di impianti arborei e arbustivi, secondo le quantità prescritte.

Si prescrive inoltre che, a seguito della presenza della S.P. 166, l'articolazione delle destinazioni d'uso, la loro collocazione all'interno del comparto e l'assetto planivolumetrico complessivo del progetto urbanistico dovranno essere valutate e definite a valle di una specifica relazione previsionale del clima acustico.

14.3 Aree di Trasformazione Residenziali AT/R

Individuano ambiti attualmente non costruiti e a prevalente utilizzo agricolo all'interno dei quali potranno essere presentate proposte di trasformazione per insediamenti a prevalenza d'uso residenziale. I meccanismi attuativi disposti e gli interventi previsti si pongono i seguenti obiettivi: reperire importanti quantità di aree per il verde pubblico, finalizzate ad un miglioramento delle condizioni ecologiche, ambientali ed insediative locali e dell'intero organismo urbano; riqualificare e ricucire i tessuti periurbani di frangia.

Per le "Aree di Trasformazione Residenziali - AT/R", individuate con rappresentazione simbolica negli elaborati grafici di progetto del Documento di Piano, DP1 "Struttura e previsioni di piano", in scala 1:7.000, con sigla e numerazione, valgono le successive disposizioni.

Fino all'approvazione conformativa dei Piani attuativi o degli atti di programmazione negoziale vale la disciplina delle "Zone agricole di salvaguardia - ZAS", di cui all'art. 24 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (Elaborato Pre2).

AT/R1

Indice di riferimento di base

$$U_t = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Limite urbanistico massimo

$$U_t \leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Premialità ammesse e acquisizioni compensative

La quota edificatoria aggiuntiva massima ammessa, pari a $U_t = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$, è condizionata alla realizzazione, alternativa o in quota parte, degli obiettivi di interesse pubblico di seguito indicati:

- $U_t \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$, per la realizzazione di condizioni di "sostenibilità ed efficienza delle prestazioni energetiche", secondo quanto disciplinato all'art. 6.3.
- $U_t \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per l'acquisizione attraverso modalità compensative, di cui all'art. 7, di aree destinate a servizi di interesse generale o a viabilità pubblica di rilevanza strategica.

Aree per servizi e verde in cessione o in asservimento perpetuo d'uso pubblico (Ce)

Min. 50% della St interessata

Monetizzazioni (Quota di Ce massima ammessa e finalizzazione)

E' ammessa la monetizzazione di una quota massima pari al 50% della Ce. La quota derivante dalle monetizzazioni deve essere destinata prioritariamente alla realizzazione di "opere strategiche di interesse pubblico", o per opere prioritarie nel medesimo ambito urbano indicate dal Piano dei Servizi.

Contributo aggiuntivo

Oltre agli oneri di urbanizzazione previsti è richiesto un "contributo di sostenibilità aggiuntivo", secondo le modalità di cui al precedente art. 8.

Parametri urbanistici, edilizi ed ambientali

H max = 5,50 m; Ip(Sf) > 30%; Rc(Sf) < 50%; A > 1 albero/300 m² Sf

Destinazioni funzionali caratterizzanti

Residenza

Terziario, nella articolazione d'uso di: "attività terziarie di produzione di servizi di carattere direzionale, finanziarie e professionali"; max 20% SIp

Commercio nelle articolazioni d'uso di: "esercizi di vendita di vicinato" (A1); "esercizi pubblici di vendita" (A2): max 20%

Usi non consentiti

Agricolo; Industria e artigianato; Terziario nelle articolazioni d'uso di: "centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici" e "centri congressuali"; Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4), "attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non" (A5), "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6); "grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (A7); Mobilità.

Indirizzi progettuali e priorità pubbliche

Nella redazione del PA o dell'atto di programmazione negoziata, dell'Area di Trasformazione AT/R, costituiscono obiettivi pubblici prioritari la realizzazione di:

- a) una *pista ciclabile* che colleghi la pista esistente a nord dell'Area di Trasformazione con quella di progetto lungo via Foscolo;
- b) un *corridoio verde di connessione ambientale* tra le aree a verde esistenti e di progetto a nord dell'ambito di intervento, il torrente Re ad ovest e il sistema agricolo ambientale ad est.

14.4 Aree di Trasformazione Produttive AT/P

Individuano ambiti attualmente non costruiti e a prevalente utilizzo agricolo all'interno dei quali potranno essere presentate proposte di trasformazione per insediamenti a destinazione prevalentemente produttiva, artigianale e industriale, purché direttamente connesse con il sistema della accessibilità viabilistica principale.

Per le "Aree di Trasformazione Produttive - AT/P", individuate con rappresentazione simbolica negli elaborati grafici di progetto del Documento di Piano, DP1 "Struttura e previsioni di piano", in scala 1:7.000, con sigla e numerazione, valgono le successive disposizioni.

Fino all'approvazione conformativa dei Piani Attuativi o degli Atti di programmazione negoziata vale la disciplina delle "Zone agricole di salvaguardia - ZAS", di cui all'art. 24 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (Elaborato Pre2).

AT/P1

Indice di riferimento di base

Ut = 0,60 m²/m²

Aree per servizi e verde in cessione o in asservimento perpetuo d'uso pubblico (Ce)

Min. 30% della St interessata

Nella redazione del piano o del programma attuativo è facoltà dell'Amministrazione comunale consentire, sulla base di equivalenti finalità di interesse pubblico, la cessione

o l'asservimento perpetuo di uso pubblico di aree anche esterne all'ambito individuato nel DP con rappresentazione simbolica come Area di Trasformazione.

Monetizzazioni (Quota di Ce massima ammessa e finalizzazione)

E' ammessa la monetizzazione di una quota massima pari al 70% della Ce.

La quota derivante dalle monetizzazioni deve essere destinata prioritariamente alla realizzazione e attuazione del progetto strategico di interesse pubblico della circonvallazione sud.

Contributo aggiuntivo

Oltre agli oneri di urbanizzazione previsti è richiesto un "contributo di sostenibilità aggiuntivo", secondo le modalità di cui al precedente art. 8.

Parametri urbanistici, edilizi ed ambientali

H max = 15,00 m esclusi i volumi tecnici; Ip(Sf) > 10%; Rc(Sf) < 70%; A > 1 albero/400 m² Sf

Destinazioni funzionali caratterizzanti

Industria e artigianato

Terziario: max 20% SIp

Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "esercizi di vendita di vicinato" (A1), per le attività extra alimentari, "esercizi pubblici di vendita" (A2); "medie strutture di vendita extralimentari" (A3), per una superficie di vendita o di esercizio inferiore a 600 m²: max 20% SIp

Usi non consentiti

Agricolo; Residenza; Commercio, nelle articolazioni d'uso: "esercizi di vendita di vicinato" (A1), per le attività alimentari; "medie strutture di vendita extralimentari" (A3), per una superficie di vendita o di esercizio superiore a 600 m²; "medie strutture di vendita alimentari" (A4); "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6); "grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (A7); Servizi, ad esclusione delle articolazioni d'uso di "servizi speciali", "attrezzature tecnologiche e impianti per servizi tecnici urbani", "parcheggi pubblici" e "aree a verde"; Mobilità.

Indirizzi progettuali e priorità pubbliche

Nella redazione del PA o dell'atto di programmazione negoziata dell'Area di Trasformazione AT/P, costituiscono obiettivi pubblici prioritari e dovranno essere realizzati da parte dei promotori attuativi:

- a) una *nuova viabilità* di collegamento tra la "circonvallazione sud" e via Piave, quale distribuzione prioritaria del traffico pesante in direzione dei comparti produttivi esistenti e di progetto, nonché quale nuovo ingresso al centro urbano di Calusco;
- b) la *rotatoria* di connessione tra la "circonvallazione sud" e la nuova viabilità di cui al punto precedente;
- c) una *fascia verde compatta di mitigazione* (di profondità non inferiore a 10 metri) da prevedere lungo il percorso della "circonvallazione sud". La fascia, finalizzata alla riduzione dei fenomeni d'inquinamento acustico e atmosferico, nonché di schermatura visiva dei nuovi insediamenti, dovrà essere realizzata con una elevata densità arborea (pari ad almeno 1 albero ogni 20 m² di superficie interessata) a duplice filare, con alberi e arbusti prevalentemente autoctoni.
- d) un tratto della strada "circonvallazione sud" per un tronco unitario complessivo di almeno 300 metri di lunghezza misurati a partire dalla nuova rotatoria, di cui al precedente punto b). Nel caso la proposta di Piano o programma attuativo interessi una quota parte dell'ambito di trasformazione individuato come AT/P nelle tavole del DP, il tratto di viabilità da realizzare dovrà essere definito in proporzione alla St interessata e comunque dovrà essere valutato e condiviso dalla AC.

La realizzazione delle opere sopra descritte non potrà essere realizzata a scampo del "Contributo di sostenibilità aggiuntivo" di cui all'art. 8. Sarà invece comunque consentito lo scampo del suddetto "contributo di sostenibilità" nel caso della realizzazione di opere di interesse strategico aggiuntive rispetto a quelle sopra elencate, compresi tratti ulteriori della strada "circonvallazione sud".

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 15 Valutazione ambientale strategica

La VAS affianca, documenta e verifica il processo di costruzione del DP; costituisce un riferimento continuo e processuale nella definizione e verifica delle previsioni del DP e concorre ad un approccio interdisciplinare, fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio.

La VAS si giova di strumenti di valutazione delle scelte, degli obiettivi assunti e degli effetti di tali azioni, coinvolgendo la pluralità dei soggetti che possono contribuire alla verifica e all'arricchimento dei contenuti generali e settoriali del Piano; individua le criticità della situazione esistente e la compatibilità ambientale delle azioni previste dal DP rispetto ai criteri di livello sovraordinato in una prospettiva di area vasta. Predisporre strumenti di monitoraggio nella gestione del DP e nelle future integrazioni e aggiornamenti.

Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VAS costituiscono un riferimento necessario per l'Amministrazione comunale nella fase di valutazione delle proposte private e per i soggetti attuatori ai fini dell'elaborazione dei Piani Attuativi o degli atti di programmazione negoziata relativi alle Aree di Trasformazione.

Art. 16 Norme transitorie

Le Aree di Trasformazione sono soggette alle prescrizioni del Piano delle Regole per gli interventi edilizi realizzabili in pendenza dell'approvazione del PA o degli atti di programmazione negoziata. In particolare per le AT/RU1, AT/RU2, AT/RU3 valgono le disposizioni di cui all'art. 14 del PRe relative al "Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo - ZTP"; per AT/C, AT/R1, AT/P1 valgono le disposizioni di cui all'art. 23 del PRe, relative alle "Zone agricole di salvaguardia - ZAS".

Il Piano delle Regole recepisce e disciplina le Aree di Trasformazione ad avvenuto completamento degli interventi previsti nei PA o atti di programmazione negoziata.

Le disposizioni del DP non si applicano ai PA, ivi compresi i PII già adottati e approvati alla data di adozione del PGT, per i quali rimangono in vigore le previsioni urbanistiche generali ed attuative in essere al momento della rispettiva adozione o approvazione.