

Il PIANO PRELIMINARE DI COORDINAMENTO D'AREA (**PPCA**) è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 14/02/2007 con la seguente dicitura:

“Approvazione piano preliminare di coordinamento d'area ex art. 47 NTA del PRG”

Si fa presente che la documentazione inserita sul sito web rappresenta solo una parte di quanto approvato ed allegato alla deliberazione di cui sopra, pertanto per maggiori delucidazioni o chiarimenti l'Ufficio Tecnico sarà disponibile ad esporre e dare in copia tutto il materiale a disposizione negli orari di apertura al pubblico, ovvero

Lunedì-mercoledì e venerdì mattina: dalle 10.00 alle 13.00

Lunedì-giovedì pomeriggio: dalle 17.00 alle 18.30

Previo appuntamento con il tecnico comunale.

PIANO PRELIMINARE DI COORDINAMENTO D'AREA PER GLI INTERVENTI NELLE AREE POSTE IN FREGIO ALLA SS. 525 IN COMUNE DI LALLIO

CARATTERI E CONTENUTI DEL PPCA FINALITA', INDIRIZZI E TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Le indicazioni individuate dal presente documento inquadrano gli elementi generali del Piano Preliminare di Coordinamento d'area per la riqualificazione del tratto urbano della SS 525 che attraversa il Comune di Lallio e si pongono in attuazione delle indicazioni e delle prescrizioni di cui all'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.

Obiettivi del PPCA

Gli obiettivi perseguiti dal PPCA riguardano la struttura morfologica, l'assetto dell'edificazione, delle tipologie edilizie, dei caratteri degli spazi pubblici e delle loro interrelazioni fisiche e funzionali, con particolare riguardo alla qualità ambientale ed urbana.

Finalità degli interventi

Il PPCA è teso a contribuire alla limitazione del consumo di suolo, all'interno del territorio urbano, prevedendo il riutilizzo dei volumi esistenti che già si trovano in stato di dismissione e di tutti i volumi che potranno essere oggetto di intervento puntando alla riqualificazione dell'assetto morfologico dell'edificato e al recupero, ove possibile, di spazi esterni qualificati e concorrenti alla formazione di fasce libere di "qualità" verso gli spazi pubblici. Il PPCA prevede inoltre il recupero all'interno delle aree di pertinenza degli edifici di spazi verdi permeabili mediante interventi di compensazione con l'impianto di elementi vegetazionali al fine della riqualificazione ambientale e paesistica delle aree edificate.

Assetto dell'edificazione

Il PPCA prevede la formazione di allineamenti precostituiti con opportune prescrizioni di arretramento degli edifici dal fronte strada. Il miglioramento dei caratteri e dell'assetto dell'edificazione dovrà essere perseguito mediante il ricorso ad interventi progettazione unitaria ed organica all'interno dell'area di proprietà, e favorendo la manutenzione degli edifici esistenti e la messa in opera di interventi di riqualificazione degli aspetti compositivi delle facciate.

Tipologie edilizie

Pur mantenendo attenzione alle necessità funzionali delle singole attività, già presenti o da insediare, il PPCA prevede che le tipologie edilizie degli interventi di nuova costruzione e/o degli interventi di ristrutturazione devono tendere alla creazione di fronti urbani riconoscibili e fortemente caratterizzati, anche in considerazione della percezione fortemente dinamica che si ha dei fronti medesimi dai veicoli che percorrono l'asse viario.

Caratteri degli spazi pubblici e loro interrelazioni fisiche e funzionali

Il PPCA prevede una riqualificazione ambientale delle aree di pertinenza attraverso l'indicazione del rafforzamento degli elementi inerenti la piantumazione delle aree verdi presenti all'interno dei lotti e all'esterno delle recinzioni per favorire la percezione di un corridoio prospettico e ombreggiato.

In alternativa alla piantumazione, ove non attuabile, il PPCA prevede il mantenimento di superfici prative al fine di ampliare l'effetto della percezione delle cortine edilizie, in presenza di fronti commerciali, a condizione che per esse vengano previsti tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitarne un uso improprio.

Qualità ambientale ed urbana

Il PPCA ha come obiettivo fondamentale la creazione di un "arredo" degli spazi aperti pubblici.

L'attuazione della futura variante alla S.S. 525 dovrà infatti costituire non soltanto l'elemento di eliminazione dei pesanti flussi di traffico presenti sull'asta, ma dovrà altresì aprire la possibilità per un ragionamento che consideri l'asse attuale come "nuova strada urbana" rispetto alla quale dovranno essere curati tutti gli elementi di organizzazione degli spazi di bordo in funzione di una fruibilità non solo a fini di sosta veicolare, ma per un sistema fruitivo più ampio e articolato.

A tal fine il PPCA prevede il mantenimento di una fascia di verde di valorizzazione ambientale sul fronte della strada statale con interventi di mitigazione dell'impatto acustico mediante la realizzazione di cortine arboree e la creazione di "ambientazioni orizzontali" e di nuovi spazi urbani fruibili.

Alla riqualificazione degli spazi pubblici dovrà aggiungersi una crescita della qualità all'interno dei piazzali dei singoli fabbricati anche con l'utilizzo di elementi di arredo a verde e prevedendo una illuminazione notturna degli spazi aperti e un arredo luminoso anche per i fronti edificati.

Caratteristiche tecniche degli spazi funzionali alla mobilità e alla sosta

Il PPCA prevede il mantenimento di adeguati spazi per la movimentazione delle merci internamente ai piazzali privati, il mantenimento della funzionalità degli accessi alle singole aree produttive, anche mediante arretramento dei cancelli e delle recinzioni.

Relativamente agli spazi destinati alla mobilità pubblica e alla sosta veicolare dovrà essere posta una particolare attenzione alla tipologia di asfalto per attenuare i fenomeni di impatto acustico.

Formazione dei nodi di organizzazione urbana dell'asse

La riqualificazione dell'asse stradale avverrà in via prioritaria mediante la creazione di due nodi di percezione della qualità urbana e di creazione di nuovi spazi urbani.

In particolare:

- la formazione di un'ampia rotatoria con forti elementi di arredo verticale che dovrà costituire il punto di riferimento prospettico per le provenienze da sud e il "cippo miliare" di definizione dell'accesso al territorio urbano di Lallio. Tale infrastruttura costituirà anche l'elemento ripartitore dei traffici destinati alle zone produttive non prospettanti sull'asse urbano collegandosi ai nuovi sistemi stradali interni previsti anche dal P.R.G.
- la formazione mediante un importante intervento di ristrutturazione urbanistica di una nuova piazza urbana posta in posizione mediana rispetto all'asse viario, alla confluenza sull'asse stesso dei percorsi della via A. Moro e della via Monte Grappa che si porranno come elemento di connessione prevalentemente ciclo pedonale con il nucleo centrale dell'abitato costituito dal Centro Storico e dalle attrezzature ad esso limitrofe quali la Chiesa parrocchiale, il Municipio, le attrezzature scolastiche e i verdi presenti nell'ambito considerato così da costituire un nuovo ampio elemento di centralità urbana in direzione est ovest con la possibilità di collegarsi con le aree del Parco Sud di Bergamo e di costituire un importante elemento di riferimento per il sistema delle piste ciclabili di connessione territoriale da Treviolo fino alla nuova stazione ferroviaria di Stezzano e di lì fino all'aeroporto di Orio al Serio.

Il sistema di attraversamento dell'asse urbano potrà avvalersi di un'ipotesi di struttura protetta da realizzarsi in quota con un elemento di risalita a forte caratterizzazione architettonica posto nelle aree prospicienti l'hotel Donizetti e mediante un percorso aereo il raggiungimento delle nuove strutture edilizie che verranno realizzate nell'ambito della nuova piazza urbana.

Progetto di opera pubblica

In funzione dei criteri sopra indicati e dell'assetto di massima definito dalle planimetrie di progetto del PPAC l'Amministrazione potrà predisporre un progetto complessivo di opera pubblica (facendolo eventualmente anche oggetto di concorso di progettazione) i cui costi stimati possono essere elemento di riferimento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione da porre a carico dei singoli interventi edilizi.

Elaborati del PPCA

Gli elaborati costitutivi il Piano Preliminare di Coordinamento d'Area individuano i parametri e le indicazioni relativi alle specifiche destinazioni d'uso del suolo e degli edifici, alle altezze massime dei corpi di fabbrica, previsti dal vigente Piano regolatore generale del quale devono essere rispettate e le indicazioni relative alle quantità edificatorie massime e minime alle superfici lorde di pavimento insediabili ed individuano tutti i riferimenti planimetrici e di indirizzo atti a rendere espliciti gli elementi di coordinamento dei progetti di intervento e la loro coerenza con gli obiettivi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'asta viaria e delle aree pubbliche e private su di essa prospettanti.

Gli elaborati grafici si completano con le schede specifiche di analisi e di intervento di ciascun edificio presente nell'ambito perimetrato nelle quali sono indicate oltre alle valutazioni di intesi le tipologie e gli indirizzi per gli interventi.

Le indicazioni di P.R.G. e i contenuti degli elaborati e delle schede del PPCA potranno essere derogati solo mediante la presentazione di un PII ai sensi degli artt. 87 e seguenti della LR 12/2005

Aree pubbliche e standard

Gli interventi edilizi previsti per le singole aree devono essere connessi con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici sui quali prospettano i singoli lotti edificati o edificabili.

In tal senso in luogo del versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria i soggetti attuatori degli interventi negli spazi privati dovranno realizzare gli interventi previsti sugli spazi pubblici dall'apposito progetto definitivo di riqualificazione predisposto dall'Amministrazione.

Qualora l'ammontare degli interventi superasse l'importo degli oneri di urbanizzazione potranno essere utilizzate anche le somme dovute per il costo di costruzione, negli interventi residenziali e terziari e per lo smaltimento rifiuti negli interventi produttivi.

Resta in ogni caso obbligatoria la complessiva realizzazione a carico degli operatori delle opere afferenti le aree pubbliche poste sul fronte dei singoli lotti

Per gli interventi soggetti a Piano Attuativo le quantità massime e minime di standards da monetizzare, ferme restando le quantità che vengono

cedute, individuate dall'art. 5, saranno calcolate sulla base del disposto dell'art. 7 della L.R. 1/2001.

La superficie di riferimento per il calcolo degli standard delle attività produttive, viene convenzionalmente definita in rapporto ad una superficie fondiaria pari al 200% della Sc., con un rapporto teorico di copertura pari quindi al 50%.

Il tutto comunque nel rispetto dei criteri generali di impostazione del Piano Preliminare di Coordinamento.

Elementi fondamentali per la qualificazione dei progetti

Sono da considerarsi irrinunciabili per la qualificazione del progetto urbano ed edilizio dell'intervento i seguenti elementi e obiettivi:

- Gli elementi qualitativi della progettazione degli spazi aperti, in rapporto ai criteri e ai caratteri indicati nella relazione tecnica elaborata di dettaglio del progetto di intervento per la riqualificazione dell'asse urbano ,
- Gli elementi qualitativi della progettazione degli edifici, in rapporto ai criteri e ai caratteri indicati nelle schede specifiche in rapporto alle indicazioni di definizione architettonica e compositiva delle facciate esterne, e dei caratteri degli spazi pertinenziali
- L'attribuzione di una forte identità agli spazi aperti progettati
- La coerenza degli interventi e la riconoscibilità dell'insieme progettuale come "unicum insediativo"

L'applicazione dei criteri di cui sopra, congiuntamente a quelli di indirizzo relativi alla progettazione delle aree verdi – pubbliche e private – costituiscono elemento essenziale per la conformità degli interventi.

Progettazione degli interventi negli spazi privati

La progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi sulle aree private e sulle aree a destinazione pubblica e/o di uso pubblico dovrà avere riguardo alla conservazione delle essenze arboree adulte individuate come da mantenere nelle schede specifiche degli edifici

Nell'ambito della medesima progettazione dovranno essere indicate le provvidenze per l'adeguata ricollocazione nell'ambito di un progetto esecutivo dei verdi (pubblici, di uso pubblico e privati) al fine di recuperare nella massima quantità possibile il patrimonio vegetale di pregio individuato negli elaborati del PPCA

A tal fine dovranno essere previste in sede progettuale le seguenti operazioni:

1. Individuazione delle essenze vegetali da mantenere nella posizione attuale e di quelle che si prevede di spostare.
2. Previsione di un programma di zollatura delle essenze vegetali che s'intendono spostare, che abbia, nei casi di piante di medie dimensioni, una durata di 2 stagioni vegetative

La progettazione esecutiva, specie delle aree pubbliche e di uso pubblico dovrà prevedere, oltre che gli elementi progettuali di collocazione e

distribuzione del patrimonio vegetale sopra indicato, anche una adeguata tempistica per l'effettuazione delle operazioni di cui all'elenco del precedente comma, al fine di assicurare che le operazioni stesse vengano effettuate nei periodi idonei a garantire la migliore lavorazione e la sopravvivenza delle essenze interessate agli interventi di recupero.

Tutte le opere di realizzazione della struttura del verde, se non già autorizzate unitamente al progetto degli interventi edilizi dovranno essere fatte oggetto di specifica autorizzazione.

Titoli abilitativi agli interventi

Tutti gli interventi previsti dal Piano Preliminare di Coordinamento , sia quelli relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sia quelli degli edifici e loro pertinenze ed impianti, sono assoggettati al rilascio dei necessari Permessi di Costruire e/o altri atti abilitativi previsti dalle vigenti leggi in materia, dalle Norme di Attuazione del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio.

Richiamo a norme edilizie ed urbanistiche sovraordinate

Per quanto non espressamente dettagliato negli elaborati costituiti il presente Piano Preliminare di Coordinamento , si rimanda alla disciplina del vigente P.R.G., del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale di Igiene.