

Variante al P.I.I. “Arsenal”

Relazione tecnico illustrativa

Premessa

A seguito della approvazione definitiva da parte del Comune di Pagazzano del progetto di Programma Integrato di Intervento denominato “PII Arsenal” per la riqualificazione urbanistica ed edilizia del comparto posto a nord est dell’abitato di Pagazzano, comprendente sia l’allevamento zootecnico e gli immobili dell’ex caseificio che altri immobili di antica formazione – la cosiddetta “Corte senza Dio” – ed alcuni ambiti edificabili di PRG, in data 16 maggio 2012 è stata sottoscritta, in forma di atto pubblico rogato dal Notaio Santus di Bergamo, la Convenzione Urbanistica per l’attuazione del PII.

L’intervento che maggiormente caratterizza il PII riguarda la realizzazione di un “biovillaggio over 65”: per soggetti over 65 autosufficienti in un complesso residenziale con servizi in comune e gestione centralizzata dell’intero complesso.

Tale previsione attuativa è stata introdotta nel progetto di PII a seguito di accoglimento di osservazione pervenuta da parte della Società Arsenal quale soggetto promotore del PII medesimo.

Le previsioni attuative ed edificatorie relative al Biovillaggio erano state stimate per l’utilizzo della superficie originariamente occupata dall’allevamento zootecnico, per circa mq. 58.000,00, con un volume di circa mc. 50.000,00.

Nella fase di approvazione del Piano di Governo del Territorio da parte del Comune di Pagazzano la Società Arsenal srl, la Società Arrigoni Battista spa e la Signora Balzarotti Carolina in qualità di soggetti aventi titolo per l’attuazione del PII Arsenal hanno presentato osservazioni in merito al progetto di PGT finalizzate alla introduzione di modifiche alle previsioni attuative del PII.

In particolare l’osservazione richiedeva di ottenere la possibilità di ampliare l’area di parcheggio individuata dal PGT - Piano dei Servizi – in adiacenza al Cimitero Comunale al fine di potervi trasferire sia il parcheggio di standard di PII che gli spazi della sosta di carico primario del biovillaggio.

Successivamente, nel dare attuazione agli impegni realizzativi di convenzione del PII per la costruzione del biovillaggio, per effetto del format tipologico predefinito, è emersa la necessità, da parte delle Società Arsenal, Arrigoni Battista e della Signora Balzarotti Carolina, di proporre al Comune di Pagazzano una modifica al progetto di PII. In termini di variante finalizzata a :

- ✓ Ridurre/eliminare la quota di edilizia convenzionata prevista dal progetto di PII approvato per il comparto dell’allevamento zootecnico;
- ✓ Trasferire il parcheggio di standard di PII all’esterno del comparto sull’area di parcheggio individuata dal PGT – Piano dei Servizi – come modificata (in ampliamento) in accoglimento di precedente osservazione al PGT;
- ✓ Realizzare i parcheggi pertinenziali del biovillaggio al di sotto dell’area di verde pubblico di standard del PII già ceduta gratuitamente al Comune di Pagazzano;

- ✓ Riconsiderare per intero tutta la capacità edificatoria del PII (mc. 107.131,90) rispetto a quella attualmente prevista dal progetto e pari a mc. 96.841,65, attraverso l'utilizzo delle volumetrie di credito edificatorio da iscrivere nel registro dei diritti edificatori di PGT al fine di rispondere alle effettive necessità edificatorie e volumetriche del biovillaggio secondo il format proposto.

Il Comune di Pagazzano ha accolto l'istanza per l'approvazione della variante al PII mediante attivazione del procedimento amministrativo di competenza previsto dalla vigente disciplina urbanistica in materia per la verifica dell'assoggettamento a Valutazione Ambientale e Strategica della variante al PII.

Il procedimento è stato concluso attraverso la conferenza di verifica con l'emissione del decreto di esclusione da Vas della variante.

Contenuti del progetto di variante

1. Biovillaggio

Il progetto edilizio –architettonico in fase di predisposizione per la realizzazione del biovillaggio necessita, per rispondere ai requisiti essenziali del format individuato quale ottimale per l'iniziativa, di una superficie residenziale complessiva, come determinata dai vigenti parametri edificatori di PRG/PGT, pari a mq. 24.795,56 al netto delle murature perimetrali, di cui mq. 18.545,12 per la realizzazione di alloggi, spazi accessori, servizi diretti, mensa, esercizi commerciali, ecc. e mq. 6.250,44 per la realizzazione di servizi di interesse generale assimilabili a quelli considerati dal Piano dei Servizi del PGT di interesse ed uso pubblico.

Conseguentemente il volume del PII di competenza delle tre proprietà del comparto identificato dal PII Arsenal per la realizzazione del biovillaggio (Arsenal, Arrigoni Battista spa e Balzarotti Carolina) risulta pari a mq. 24.795,56 x 3 = mc. 74.386,68.

Tale volumetria risulta ad oggi nella piena disponibilità delle proprietà interessate dall'intervento in quanto :

- Arsenal srl dispone, da PRG, di mc. 44.599,59 oltre a mc. 10.290,25 per credito edificatorio;
- Arrigoni Battista spa dispone, da PRG, di mc. 31.148,46;
- Balzarotti Carolina dispone, da PRG, di mc. 3.806,00 oltre a mc. 3.000,00 per credito edificatorio;

per un totale di mc. 92.844,30.

La volumetria di mc. 75.000,00 oggi necessaria idealmente per la realizzazione di tutte le costruzioni necessarie alla formazione del biovillaggio non considerano in alcun modo sia l'incentivo di PGT attribuibile per la realizzazione di edificazione in efficienza energetica pari al 15% del volume edificato, che il possibile accreditamento delle strutture del biovillaggio assimilabili a quelle di interesse ed uso pubblico definite dal Piano dei Servizi.

Infatti, qualora tutte le strutture del biovillaggio risulteranno rispondenti alla classe energetica prevista dal Piano delle Regole del PGT, il volume beneficerà dello "sconto" pari al 15%.

Si avrà pertanto che il volume computabile per la realizzazione del biovillaggio sarà ridotto, rispetto alla quantificazione iniziale del 15%.

Inoltre, qualora fosse promosso e condiviso l'accreditamento delle strutture assimilabili a quelle indicate dal Piano dei Servizi di interesse ed uso pubblico (es. piscina, auditorium, ecc.), mediante specifica

convenzione con il Comune di Pagazzano, le volumetrie corrispondenti non rientrerebbero nel calcolo dei volumi da utilizzare per la costruzione del biovillaggio.

Qualora si verificano le condizioni di cui ai commi precedenti il volume effettivamente necessario al fini edificatori del biovillaggio risulterebbero pari a circa mc. 55.635,36.

Conseguentemente i volumi di differenza rispetto ai mc. 75.000,00 oggi necessari e pari a mc. 19.364,64 rimarranno nella disponibilità delle proprietà interessate dal comparto del biovillaggio e potranno essere utilizzate sulle altre aree del PII sempre di competenza dei medesimi soggetti.

Sempre per quanto concerne la realizzazione del biovillaggio, la variante al PII richiede la possibilità di realizzare gli spazi della sosta pertinenziale del biovillaggio al di fuori del comparto medesimo, nel sottosuolo dell'area di verde pubblico di standard prevista a nord ovest del medesimo attraverso la costituzione di concessione di diritto di superficie per anni 30.

La proposta di realizzazione di spazi di sosta pertinenziali al di sotto del verde pubblico di standard prevede la costruzione di una autorimessa collettiva pertinenziale al biovillaggio di circa mq. 5.000 con la realizzazione di parcheggio di standard attestato sulla via Maldosso e di una piastra pubblica con soprastante tensostruttura in favore del Comune di Pagazzano.

2. Edilizia Convenzionata afferente le volumetrie attribuite all'allevamento zootecnico

La variante propone di ridurre o eliminare la quota di edilizia convenzionata attribuita con il PII al volume di competenza dell'allevamento zootecnico in favore di quella libera.

La richiesta è motivata sia dal fatto che all'interno del PII è comunque già prevista una quota consistente di volumetria di edilizia convenzionata a carico della proprietà Arsenal, che dall'attuale ampia disponibilità sul territorio comunale di tale tipologia edificatoria e dalla scarsa richiesta del mercato immobiliare di detta tipologia.

3. trasferimento parcheggio di standard all'esterno del PII

Questa ultima variazione richiesta consiste sostanzialmente nell'adeguamento delle previsioni del PII approvato a quanto recepito dal PGT nella fase di approvazione definitiva ed in accoglimento delle osservazioni.

Si tratta infatti da un lato del trasferimento del parcheggio di standard del PII per la superficie di mq. 3.055 all'esterno del comparto medesimo sul parcheggio di PGT previsto in adiacenza al Cimitero Comunale, dall'altro dell'ampliamento del parcheggio medesimo per ulteriori mq. 4.100,00 al fine di soddisfare il carico urbanistico primario della sosta derivante dall'inserimento di attività economiche nel comparto del biovillaggio.

In tal senso l'area necessaria alla realizzazione completa del parcheggio in adiacenza al Cimitero Comunale sarà reperita a cura e spese dei soggetti promotori della variante al PII.

La sua realizzazione rientra nella fase 1-2 del PII ad integrazione della medesima.

Per le variazioni suddette è stato predisposto specifico addendum alla convenzione urbanistica vigente.