

# RELAZIONE TECNICA

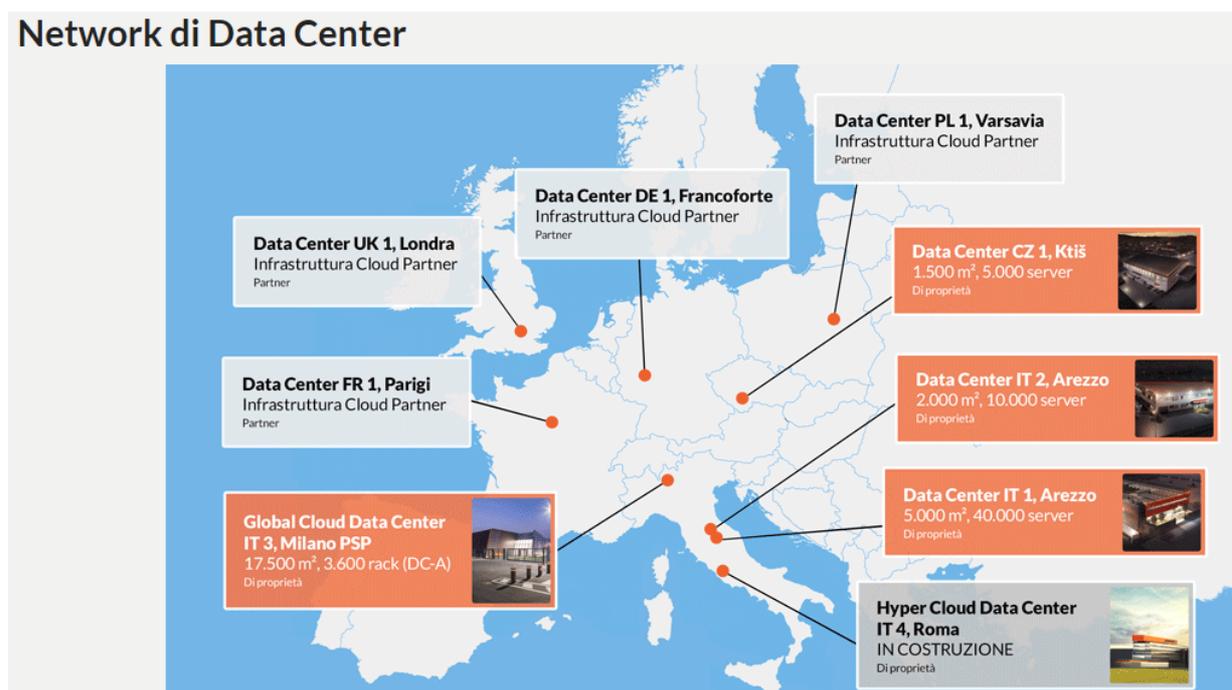
## 0. PREMESSE

La presente relazione tecnica è da intendersi accompagnatoria dell'istanza di permesso di costruire ex art. 8 DPR 160/2010, da approvarsi con le procedure dello sportello unico delle attività produttive, relativa a parte del comparto "ex Legler" in Ponte San Pietro, oggi di proprietà della soc. Aruba Spa giusto atto notarile Notaio F. Pane del 1 ottobre 2015.

L'istanza nello specifico viene proposta nelle modalità di cui al citato articolo 8 al fine di consentire l'effettuazione di una nuova parte di lavori, in variante al permesso di costruire già rilasciato dal Comune di Ponte San Pietro nel mese di agosto 2016, questi funzionali al pieno insediamento della società Aruba SpA e di altre società afferenti al medesimo gruppo.

Si rileva a tal proposito che la Società proponente, leader nazionale e europeo nella erogazione di servizi internet, ha peraltro trasferito nel polo di Ponte San Pietro la propria sede legale, riconoscendo di fatto il medesimo sito quale polo di principale riferimento, nel panorama mondiale, della propria attività.

Nell'immagine che segue viene riportato il "Network" di Data Center Aruba nel territorio Europeo.



Si ricorda come il personale impegnato in questo tipo di strutture è tipicamente specializzato nella gestione e sviluppo di soluzioni e servizi IT ed il suo impiego è in qualche modo proporzionale alla quantità e tipologia dei servizi erogati.

Come sopra detto, la soc. Aruba SpA ha acquisito l'intero comparto ex Legler nel mese di ottobre 2015, al fine di insediare nel medesimo un nuovo Polo Tecnologico di riferimento della medesima Società, principalmente costituito da Data Center e da funzioni/attività ad esso correlate.

E' opportuno ricordare come il sito, alla data di acquisizione, evidenziava tutte le criticità caratteristiche di un ambito produttivo "dismesso", da tempo non più occupato e mantenuto, tale da costituire una vera e propria situazione "emergenziale" per il tessuto urbano e sociale di Ponte San Pietro e non solo. Tale situazione emergenziale era tra l'altro accentuata dalle dimensioni del sito, certamente non trascurabili, nonché dalle difficoltà di individuazione di soggetti potenzialmente interessati ad interventi di trasformazione urbana, data la situazione di congiuntura economica allora evidente (ed oggi ancora persistente).

E' altrettanto fondamentale, proprio per lo spirito con il quale la società Aruba ha proposto la precedente istanza e quindi oggi avanza la nuova richiesta, che l'apertura individuata dallo strumento urbanistico comunale (PGT) verso l'insediamento, nel comparto, di destinazioni anche diverse da quella produttiva, costituiva di fatto una "eccezionalità", principalmente mirata a favorire la relativa alienazione. E' evidente pertanto come tutte le previsioni indicate sul comparto dal PGT, conseguenti ad un'idea di trasformazione urbana (indicata dal medesimo strumento) nel quale si sarebbero dovute insediare destinazioni diverse da quelle preesistenti (con il conseguente ripensamento degli spazi aperti, degli standard e servizi in genere), debbano su scala urbanistica essere riviste in relazione al mantenimento della preesistente vocazione produttiva.

Ciò ancora di più in relazione alla tipologia di attività produttiva proposta da Aruba SpA, la quale si pone in modo del tutto compatibile, sia in termini ambientali che di mobilità, con l'esistente tessuto nel quale l'insediamento è inserito.

E' intenzione della Società Committente garantire, nell'intero comparto, i medesimi obiettivi di "qualificazione/riqualificazione" (in termini di valorizzazione architettonica degli edifici, di armonizzazione degli spazi aperti e di massivo utilizzo di fonti energetiche rinnovabili) oggi riscontrabili nel primo, e già consistente, lotto di lavori realizzato.

La qualità fortemente ricercata e la sostenibilità ambientale costituiscono infatti, nelle strategie Aziendali, elementi imprescindibili nel percorso di affermazione della medesima Società nell'intero panorama mondiale.



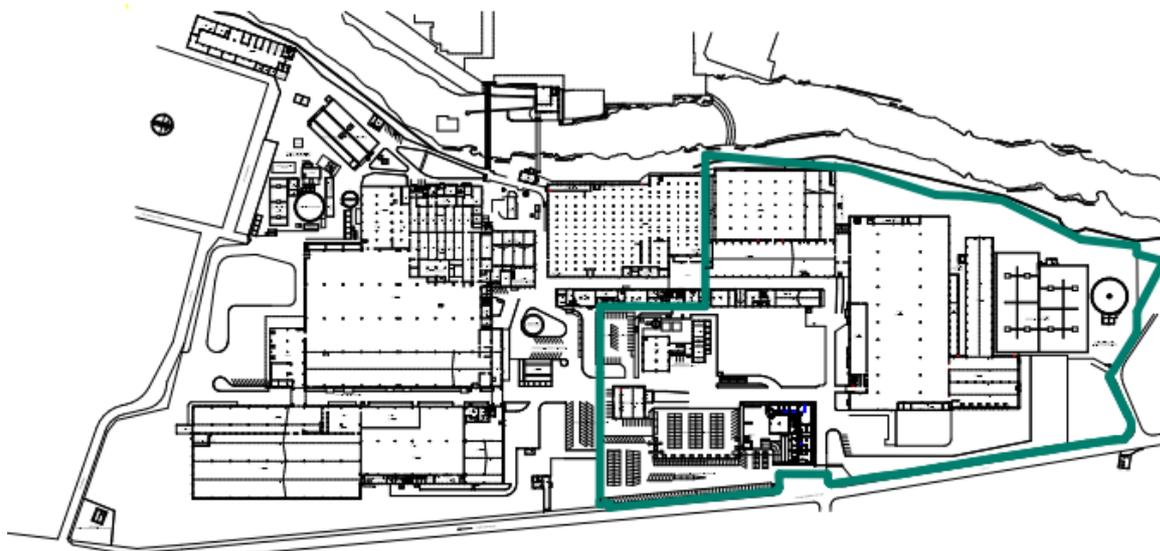
***Imm. 0: vista aerea (fonte Google Earth) del complesso ex Legler risalente alla data di acquisto dell'intero comparto da parte di Aruba SpA (ottobre 2015);***



***Imm. 1: vista della porzione nord del comparto, oggetto della prima fase di lavori (ottobre 2017);***

Sotto il profilo occupazione si ritiene peraltro che nel sito, a pieno regime e con le tempistiche legate all'andamento sia della congiuntura economica generale sia del mercato specifico, possano trovare collocazione lavorativa più di trecento persone.

L'immagine 1 ripropone l'esito dei lavori effettuati dalla soc. Aruba nell'ambito del perimetro di comparto individuato nel progetto approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 20 in data 16 aprile 2016 (questo rappresentato nell'imm. 2).



*Imm. 2: Estratto planimetrico con individuazione primo comparto di intervento*

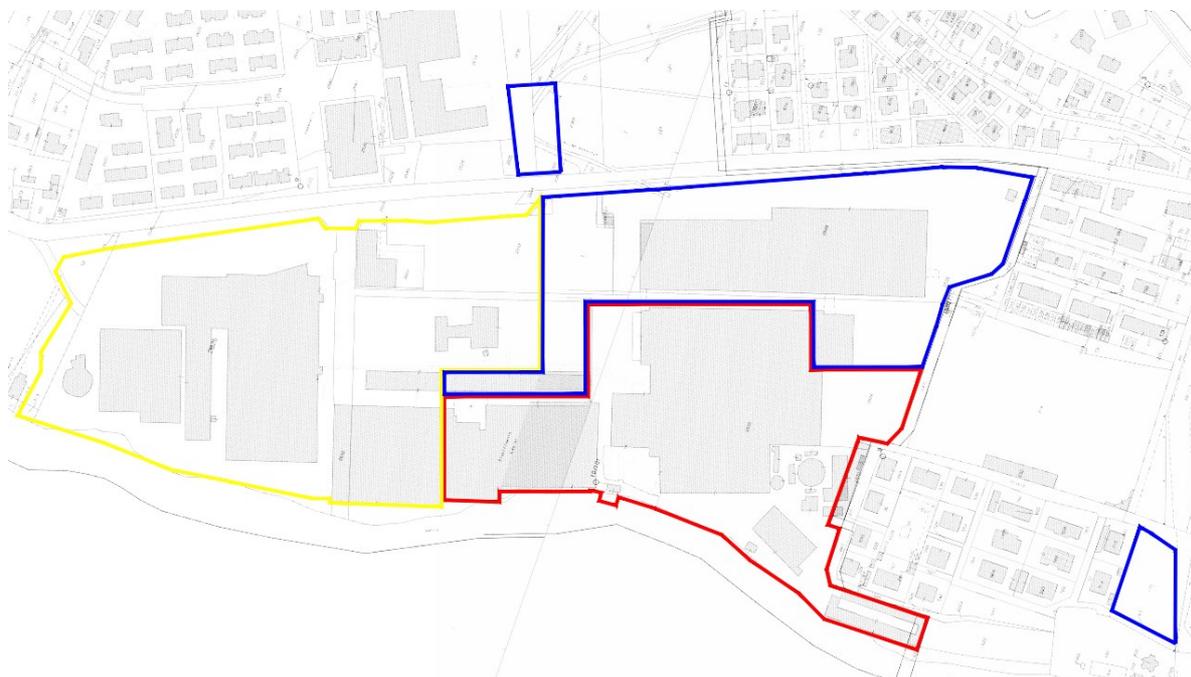
Il riscontro positivo, in termini di effettiva occupazione degli spazi sistemati, ha di fatto portato la Società ad anticipare i propri programmi di ampliamento dell'attività, con ciò confermando l'effettivo interesse del mercato mondiale verso l'attività proposta di Aruba.

Con ciò la medesima Società Committente ha previsto di avviare, nell'immediato, alcuni lavori di manutenzione straordinaria di alcuni edifici inseriti nel perimetro del comparto, procedendo altresì con la formulazione di una specifica istanza di variazione del progetto SUAP già approvato, sempre secondo le procedure di cui all'art. 8 del DPR 160/10 e dell'art. 97 della L.R. 12/05.

## **1. IL PROGETTO**

Le dimensioni del sito hanno suggerito di sviluppare la programmazione delle attività di recupero/riqualificazione e rigenerazione in tre fasi:

- La prima, coincidente con gli edifici insediati nel perimetro del SUAP come questo già approvato, denominata con l'acronimo "UMI 1";
- La seconda, interessante la rimanente porzione di ambito collocata lungo via San Clemente, denominata come "UMI 2";
- La terza, comprendente le aree e gli edifici residuali, denominata come "UMI 3".



**Imm. 3:** *Estratto planimetrico con individuazione dell'intero comparto suddiviso nelle tre unità minime di intervento (contornata in giallo la prima, quella già oggetto della precedente approvazione, in blu la seconda ed in rosso la terza)*

Seppure, infatti, la presente istanza di variante del progetto di SUAP riguardi le due sole UMI 1 e UMI 2, si è ritenuto definire un'ipotesi preliminare di sviluppo anche per l'UMI 3, al fine di definire, nell'ambito di un specifico accordo ex art. 11 della L 241/90, da sottoporre alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale, i contenuti planivolumetrici di progetto nonché, nel perseguimento del pubblico interesse, l'identificazione delle aree da cedere e delle opere da realizzare al Comune di Ponte San Pietro.

Si evidenzia come la scelta di rinviare gli interventi sull'UMI 3 ad una successiva fase è correlata, da un lato, alla comprensibile necessità di subordinare l'esecuzione degli interventi ivi previsti, al completamento, o quasi, dei lavori previsti nelle precedenti UMI (una volta effettivamente "occupati" i relativi spazi dall'attività di Aruba). Dall'altro, alla necessità di

effettuare gli opportuni approfondimenti con specifico riguardo alle modalità di recupero degli opifici aventi una certa valenza di archeologia industriale (vedasi l'imm. 5 e 6) nonché per l'effettuazione delle verifiche ambientali in corrispondenza dell'ex depuratore.



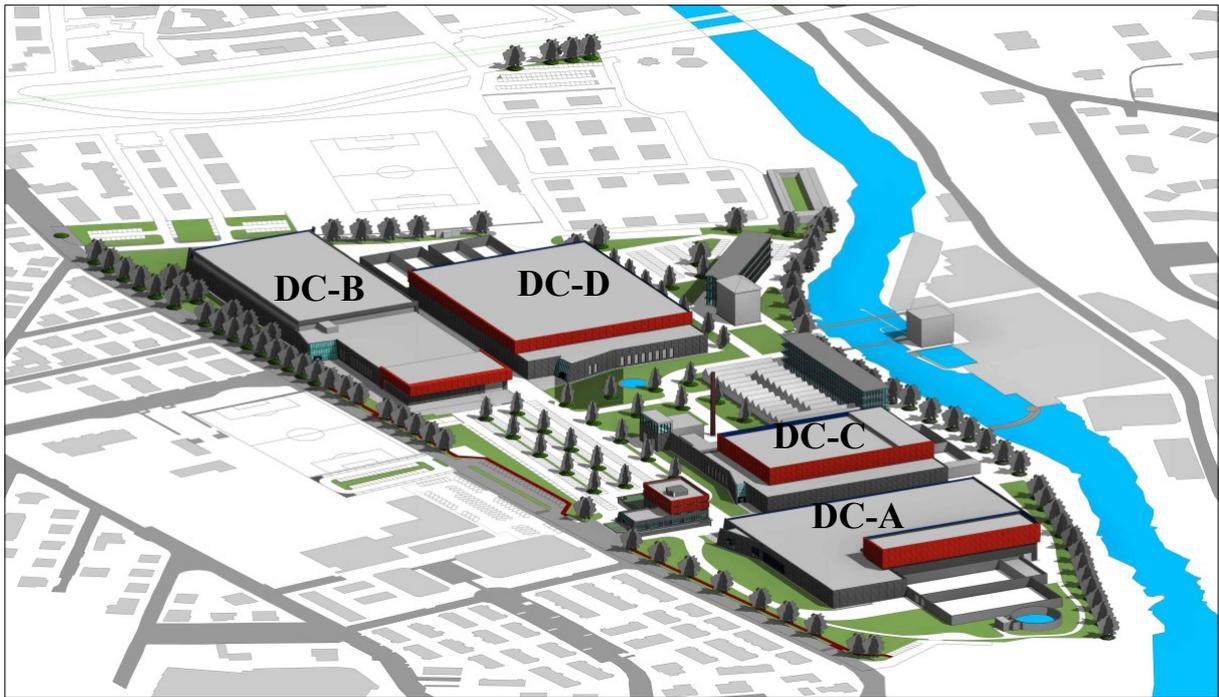
---

*Imm. 5: porzione di opificio n. 9 con caratteristiche di archeologia industriale*



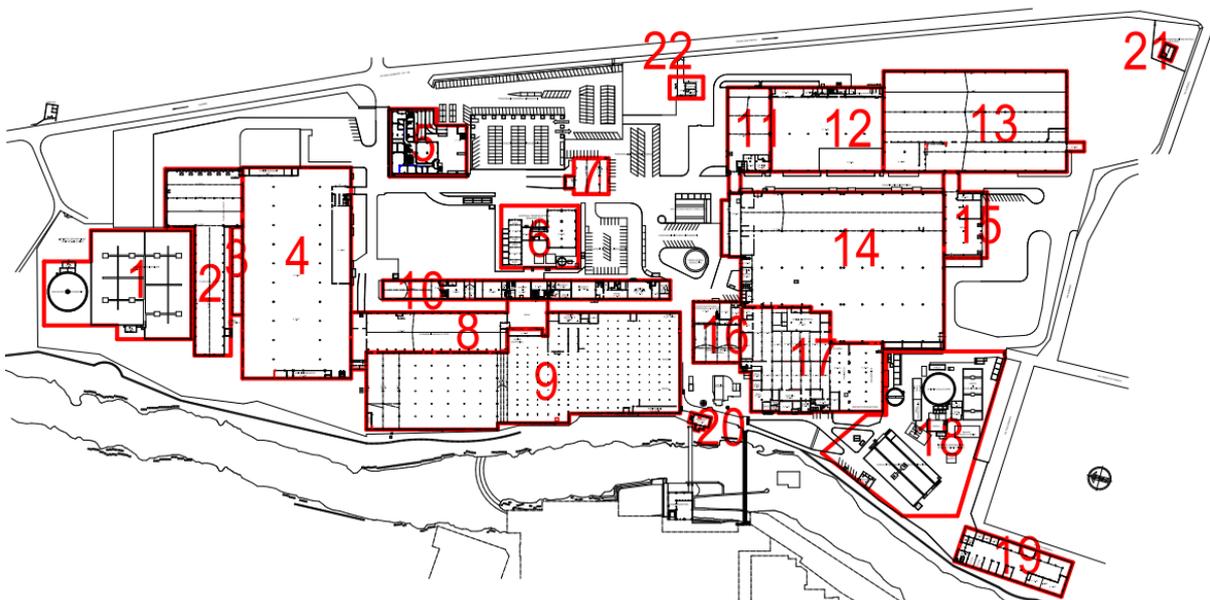
---

*Imm. 6: porzione di opificio n. 17 con caratteristiche di archeologia industriale*



**Imm. 4:** *Planivolumetrico di progetto (3D)*

L'imm. 4 rappresenta, in 3D, la previsione di progetto interessante l'intero comparto produttivo, mentre l'Imm.4 individua la situazione planimetrica del comparto Aruba all'atto dell'acquisizione degli immobili avvenuta, come detto, nel 2015.



**Imm. 4:** *Estratto planimetrico con denominazione edifici alla data di ottobre 2015*

In relazione alla medesima si può osservare come:

- L'UMI 1, come detto coincidente, a livello di perimetrazione, al comparto SUAP oggetto di precedente approvazione, coinvolge gli immobili individuati con i numeri 1, 2, 3, 4 (che rappresentano il Data Center A recentemente completato), 5 (palazzina uffici, anch'essa

- oggetto di un “restyling” architettonico), 6, 7 (edificio ex dogana, oggi demolito), l’edificio 8, porzione dell’edificio 9 e porzione dell’edificio 10;
- L’UMI 2 comprende la rimanente porzione dell’edificio 10 nonché gli edifici 11, 12, 13, 15, 21 e 22;
  - L’UMI 3, a sua volta, comprende i rimanenti immobili ed in particolare la residua porzione dell’edificio 9, gli edifici 14, 16, 17, 18, 19 e 20.

Le tavole allegate n. 2 e n. 3.1 rispettivamente rappresentano lo “stato di fatto/autorizzato” ed il Masterplan di progetto.

Nelle tabelle che seguono (Tab. 1 e 2) sono indicate le consistenze, nello stato di fatto/autorizzato, nonché di progetto.

**Tab. 1: determinazione della consistenza alla data di acquisizione degli immobili da parte di Aruba Spa e relativo confronto con i dati di progetto.**

|    | STATO OTTOBRE 2015 |         |          |               | STATO DI PROGETTO |       |       |
|----|--------------------|---------|----------|---------------|-------------------|-------|-------|
|    | umi 1              | umi 2   | umi3     |               | umi 1             | umi 2 | umi3  |
| 1  |                    |         |          |               |                   |       |       |
| 2  | 3441,3             |         |          | DC-A          | 15280             |       |       |
| 3  | 380,71             |         |          |               |                   |       |       |
| 4  | 10774,76           |         |          |               |                   |       |       |
| 5  | 2136,75            |         |          | palazzina uff | 2136              |       |       |
| 6  | 851,09             |         |          |               | 1006              |       |       |
| 7  | 564,48             |         |          |               |                   |       |       |
| 8  |                    |         |          | DC-C          | 12033             |       |       |
| 9  | 7305               |         | 7837,39  |               |                   |       |       |
| 10 | 1535               |         | 2511,87  | DC-B e audit. |                   | 19780 |       |
| 11 |                    | 1937,22 |          |               |                   |       |       |
| 12 |                    | 5041,73 |          | DC-D          |                   |       | 15345 |
| 13 |                    | 7957,82 |          |               |                   |       |       |
| 14 |                    |         | 12513,26 | uffici        |                   |       | 15145 |
| 15 |                    | 1324,64 |          |               |                   |       |       |
| 16 |                    |         | 2476,56  |               |                   |       |       |
| 17 |                    |         | 8729,78  |               |                   |       |       |
| 18 |                    |         |          |               |                   |       |       |
| 19 |                    |         | 1096,77  |               |                   |       |       |
| 20 |                    |         | 77,21    |               |                   |       |       |
| 21 |                    | 54,77   |          |               |                   | 0     |       |
| 22 |                    | 58,8    |          |               |                   | 0     |       |
|    | 26989              | 16375   | 35243    | 78607         | 30455             | 19780 | 30490 |

Va precisato come, rispetto a quanto riportato nella medesima tabella, la superficie fondiaria effettiva della UMI2 va ridotta a mq 38.741,40, in relazione all'estromissione dalla medesima, per la relativa cessione al Comune, della porzione di area posta lungo via Albenza, questa interessata dagli interventi di rivisitazione della viabilità riportata nelle tavole di progetto.

**Tab. 2: consistenze nello stato di fatto/autorizzato e nello stato di progetto**

|                                               | UMI 1                  | UMI 2                  | UMI 3                   | TOTALE G.C.D.            |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Superficie fondiaria                          | 65576.4 m <sup>2</sup> | 41811.4 m <sup>2</sup> | 47592.62 m <sup>2</sup> | 154980.42 m <sup>2</sup> |
| Superficie lorda di pavimento esistente       | 26990 m <sup>2</sup>   | 16375 m <sup>2</sup>   | 35243 m <sup>2</sup>    | 78608 m <sup>2</sup>     |
| Superficie lorda di pavimento di progetto     | 30455 m <sup>2</sup>   | 19780 m <sup>2</sup>   | 30490 m <sup>2</sup>    | 80725 m <sup>2</sup>     |
| Superficie coperta esistente                  | 23657 m <sup>2</sup>   | 14131 m <sup>2</sup>   | 27480 m <sup>2</sup>    | 65268 m <sup>2</sup>     |
| Superficie coperta di progetto                | 22064 m <sup>2</sup>   | 15806 m <sup>2</sup>   | 21500 m <sup>2</sup>    | 59370 m <sup>2</sup>     |
| Altezza massima di progetto                   | 18.5 m                 | 16.00 m                | 16.00 m                 |                          |
| Dotazione di parcheggi allo stato di fatto    | 3965 m <sup>2</sup>    | 130 m <sup>2</sup>     | 0 m <sup>2</sup>        | 4095 m <sup>2</sup>      |
| Dotazione di parcheggi allo stato di progetto | 5340 m <sup>2</sup>    | 2205 m <sup>2</sup>    | 3680 m <sup>2</sup>     | 11225 m <sup>2</sup>     |
| Dotazione di verde allo stato di fatto        | 17000 m <sup>2</sup>   | 12500 m <sup>2</sup>   | 4200 m <sup>2</sup>     | 33700 m <sup>2</sup>     |
| Dotazione di verde allo stato di progetto     | 15000 m <sup>2</sup>   | 9500 m <sup>2</sup>    | 9760 m <sup>2</sup>     | 34260 m <sup>2</sup>     |

Si può in tal senso osservare:

- Nelle tre UMI viene individuato un incremento di Slp contenuto nella misura del 3% della slp esistente;
- Nonostante tale modesto ampliamento, il progetto riduce in modo più significativo la superficie coperta esistente;
- Un incremento della superficie a verde ed un significativo ampliamento della superficie a parcheggio a servizio delle funzioni che verranno collocate nel comparto.

La quantità di parcheggi ex L 122/89 individuati, dall'altro è assolutamente coerente con i minimi quantitativi richiesti dalla normativa per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento.

Infatti:

- Parcheggi esistenti: mq 4095
- Parcheggi di progetto: mq 11.225
- Parcheggi in ampliamento: mq 7.130
- Slp in ampliamento: mq 2117;
- Volumetria in ampliamento (calcolato con H virtuale di m 3): mc 6.354;
- Parcheggi ex L 122/89 minimi: mq 635,40 < mq 7130

Va anticipato come nell'ambito dell'UMI 2 la soc. Aruba intende realizzare un ampio **auditorium** (per una slp di mq 1707), accessibile da una piazza allungata che pedonalmente connette via San Clemente alla medesima struttura. La realizzazione del citato auditorium va a confermare la precisa volontà della Proprietà di identificare nel Polo di Ponte San Pietro la principale Sede operativa dell'intero Gruppo Aruba. L'auditorium infatti, oltre ad essere sede di conferenze e convegni, costituirà il riferimento per il lancio "commerciale" dei prodotti e delle offerte della medesima Società. Nel contempo il medesimo auditorium verrà messo a disposizione dei Clienti di Aruba SpA per eventuali ed ulteriori eventi. Per tale ragione, come riportato nel seguito della presente relazione, il calcolo degli standard considera per la slp dell'auditorium le maggiori quantità di standard tra la destinazione "terziaria" e la destinazione "produttiva", in analogia a quanto riportato nell'art. 3.4 delle NTA del vigente Piano dei Servizi.

In accordo peraltro con le indicazioni preliminari rese dall'Amministrazione Comunale, quale ulteriore elemento di qualificazione dell'offerta in termini di servizi/standard individuati a favore del Comune, la Società metterà a disposizione tale struttura al Comune, per un numero di 12 giorni/anno e per una durata massima di 15 anni, secondo un calendario da concordarsi, per le attività culturali che il medesimo intenderà organizzare.

Contemporaneamente agli interventi di riqualificazione/rigenerazione del comparto, che di per se rappresentano il principale elemento qualificante, la proposta di progetto prevede interventi esterni sia in termini di miglioramento delle condizioni di viabilità che di potenziamento delle infrastrutture ciclabili e delle aree a verde.

In particolare modo è prevista:

1. Il potenziamento/ampliamento della **pista ciclopedonale** con direttrice nord – sud, al fine di garantire la connessione dell'abitato di Briolo con l'esistente passerella pedonale di attraversamento del Fiume Brembo; gli interventi da realizzare in particolare modo consistono:
  - a. Nel primo tratto a sud della nuova pista ciclabile completata con il I lotto dei lavori con l'allargamento a m 2,50 della pista ciclabile e con il conseguente arretramento della recinzione di proprietà Aruba (e di conseguenza con la cessione delle relative aree);
  - b. Nel tratto ciclo-pedonale avente calibro già superiore a m 2,50, con la riqualificazione dell'impianto di illuminazione della medesima pista, al fine di renderlo omogeneo con quanto già realizzato nel primo lotto dei lavori;

- c. Nella porzione a sud, con la realizzazione di una nuova pista ciclabile lungo via Albenza (come questa rivisitata a seguito dell'esecuzione delle opere di riqualificazione viabilistica della medesima strada), via Tagliamento (attraverso l'arretramento del muro di delimitazione dello stadio di Ponte San Pietro) e via Trento Trieste (questa realizzata a raso con posizionamento cordonature in gomma), proseguendo poi in corrispondenza delle aree individuate con le particella n.170 di proprietà Aruba (particella che verrà ceduta quale standard urbanistico);
2. La realizzazione di un nuovo parcheggio, in corrispondenza della cd. "Area Boschetto" (particella n. 170 di mq 2730 catastali), a servizio degli utenti che si devono recare, attraverso l'adiacente passerella pedonale, al centro cittadino;
  3. La realizzazione di un parcheggio in lato est di via San Clemente, in corrispondenza dell'area di proprietà comunale, questo funzionale alla nuova palestra in previsione di realizzazione da parte del medesimo Comune;
  4. la modifica della viabilità esistente in corrispondenza dell'intersezione tra via Albenza e via San Clemente.

La soc. Aruba intende inoltre procedere con la predisposizione di uno specifico studio di fattibilità al fine di verificare l'esistenza di soluzioni migliorative dell'esistente intersezione tra via San Clemente e la SS 342. Le relative spese tecniche, che verranno in tal senso dalla medesima Società documentate, dovranno essere considerate a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

In tale sede, in riscontro a quanto emerso nella conferenza dei servizi del 14 giugno 2019, la soc. Aruba effettuerà le indagini del traffico richieste, il cui esito verrà depositato unitamente al sopra citato studio di fattibilità.

Nei paragrafi che seguono vengono indicati gli interventi previsti nelle singole UMI.

## Il comparto "UMI" 1

Come detto l'UMI 1 corrisponde all'ambito perimetrato nel progetto di SUAP approvato dal Comune di Ponte San Pietro.



Rispetto al medesimo il progetto prevede:

- La sostituzione di parte degli edifici 8 e 9 con un nuovo data center (DC-C), collocato su due piani fuori terra;
- La riqualificazione dell'edificio n. 6, con la connessione del medesimo al previsto data center;
- La riqualificazione del parcheggio e delle aree a verde poste tra la palazzina uffici ed il DC-B.

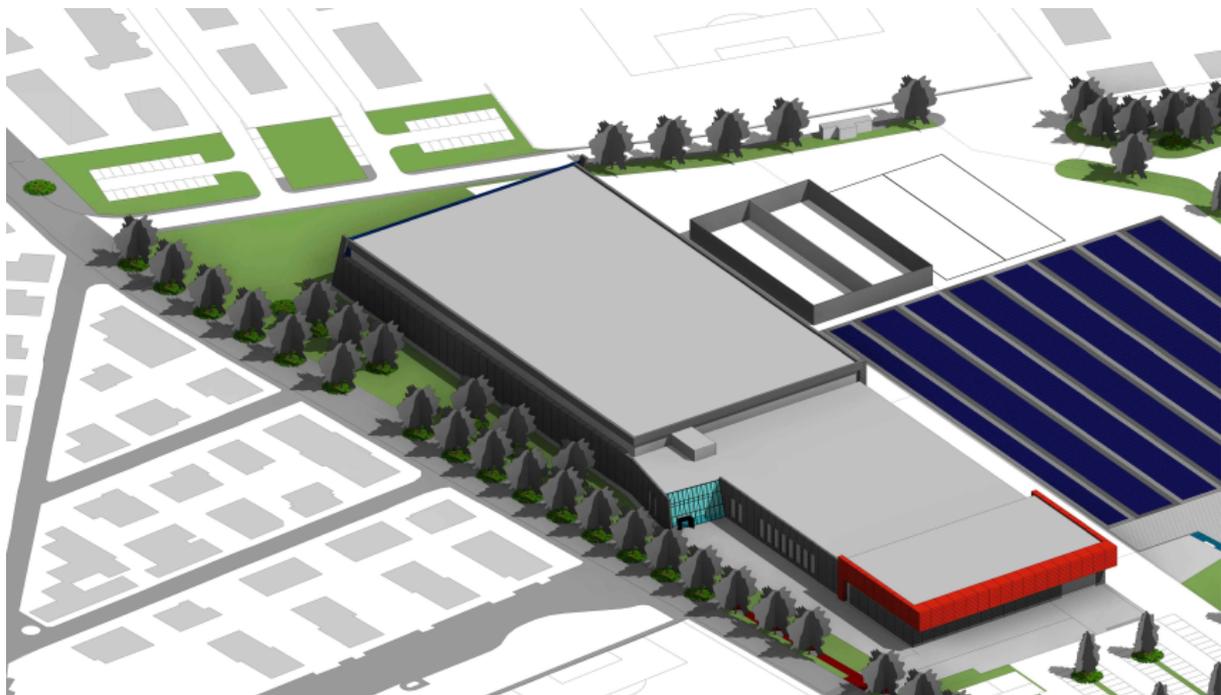
Le caratteristiche architettoniche e materiche del nuovo data center saranno in piena continuità con le scelte adottate nel DC-A.

Per una più puntuale identificazione degli interventi previsti si rinvia alle tavole da 4.1. a 4.9 allegata all'istanza di permesso di costruire.

## Il comparto “UMI” 2

L'UMI 2 comprende la residua porzione di ambito che è posta in aderenza alla via San Clemente.

La medesima è oggi caratterizzata dalla presenza di tre corpi di fabbrica, identificati nella planimetria generale (imm. 4) con i numeri 11, 12 e 13; i citati edifici, analogamente al primo comparto, saranno oggetto di specifici interventi di riqualificazione, questi volti a consentire l'insediamento del nuovo Data Center (denominato come DC-B).



Nella porzione più a nord del DC-B verrà realizzato un auditorium, questo funzionale all'attività di Aruba SpA e dei propri Clienti. Al fine del corretto dimensionamento degli standard urbanistici, l'auditorium è stato considerato con la destinazione terziaria.

L'auditorium si affaccerà su una piazza allungata, alla quale si potrà pedonalmente accedere sia da via San Clemente che dal prospiciente parcheggio privato (che, in occasione degli eventi, verrà a tale scopo reso accessibile).

Le caratteristiche architettoniche e materiche del nuovo data center sono in piena continuità alle scelte adottate nel DC-A.

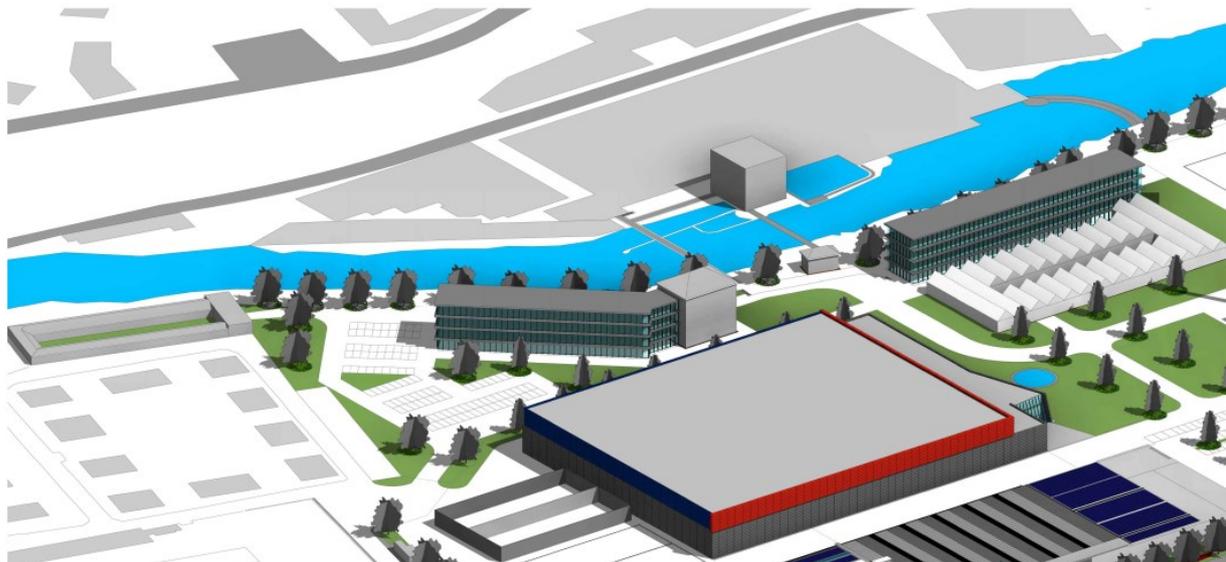
Per una più puntuale identificazione degli interventi previsti si rinvia alle tavole da 5.1. a 5.9 allegata all'istanza di permesso di costruire.

### Il comparto "UMI" 3

Come precedentemente riportato il progetto di variante ex art. 8 del DPR 160/10, non interessa l'UMI 3.

In relazione tuttavia all'opportunità di definire, già in questa fase, i contenuti preliminari di progetto anche per l'ultima UMI, garantendo con ciò una visione generale dell'intervento di riqualificazione, si è proceduto, a livello preliminare e su scala planivolumetrica, ad identificare gli specifici contenuti essenziali.

Ciò anche in relazione alla volontà manifestata dalla Società Committente di definire con il Comune di Ponte San Pietro uno specifico accordo, nelle forme di cui all'art. 11 della L 241/90, accordo che consentirà tra l'altro al Comune di vedere anticipate da parte di Aruba la cessione delle aree e la realizzazione delle opere di interesse pubblico.



Nell'UMI 3, oltre al quarto data center, è intenzione della Società Committente, nei limiti della SIp indicata per il medesimo comparto, collocare spazi direzionali (per una slp non superiore a mq 15.145), nel quale troveranno sede uffici di pertinenza dell'attività di Aruba SpA ma non solo.

Tale spazio direzionale sarà in particolare modo ubicato in corrispondenza del Fiume Brembo, e troverà propria collocazione in parte all'interno di edifici esistenti (parte ed. 9, edificio 19 e parte edificio 14), ed in parte in due nuovi fabbricati di quattro piani fuori terra.

Nell'intorno degli edifici destinati ad ospitare funzioni di carattere direzionale verranno previste ampie aree aperte (in parte pavimentate ed in parte sistemate a verde), nonché troveranno collocazione i parcheggi a servizio delle attività direzionali.

La proposta di progetto prevede inoltre la dismissione dell'impianto di depurazione.

### La dotazione di standard e le tempistiche di realizzazione degli interventi

In relazione al citato accordo ex art. 11 della L 241/90, la verifica della dotazione di standard verrà effettuata sull'intero comparto, considerando, per la determinazione degli standard di legge, la superficie lorda di pavimento in ampliamento e le superfici per le quali viene proposto il cambio di destinazione d'uso.

Nello specifico, come precedentemente riportato, il progetto individua:

- Un incremento complessivo di slp per destinazione produttiva di mq 2117;
- La modifica della destinazione d'uso, da produttivo a direzionale, di una consistenza di superficie pari a mq 16.852 (di cui mq 1707 per l'auditorium, questo individuato nell'UMI 2, e mq 15145 di direzionale individuati nell'UMI 3).

In applicazione delle indicazioni normative riportate dall'art. 3.4 del Piano dei Servizi, la dotazione di standard minimi da reperire è pertanto pari a mq 4530,70.

|                       | UMI 1 | UMI 2 | UMI3  | Totale | standard da reperire |
|-----------------------|-------|-------|-------|--------|----------------------|
| incremento slp        | 3466  | 893   | -2241 | 2118   | 317,7 mq             |
| modifica destinazione | 0     | 1707  | 15145 | 16852  | 4213 mq              |
| <b>Totale</b>         |       |       |       |        | <b>4530,7 mq</b>     |

Il progetto prevede l'individuazione, e la cessione al Comune, delle seguenti aree e per le seguenti consistenze:

| <b>Aree a standard reperite</b>                                             |       |                |             |               |                |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|-------------|---------------|----------------|
| particella 170                                                              |       | 2730 mq        |             |               |                |
| ampl. Pista ciclabile                                                       |       | 44 mq          |             |               |                |
| standard equivalenti per uso auditorium                                     |       | 1.785,00 mq    |             |               |                |
| <b>Totale</b>                                                               |       | <b>4559 mq</b> | <b>&gt;</b> | <b>4530,7</b> |                |
| <b>Determinazione standard equivalenti per uso auditorium</b>               |       |                |             |               |                |
| Valore economico auditorium                                                 | 1700  | mq             | 2000        | €/mq          | 3.400.000,00 € |
| Giornate/anno destinate al Comune                                           | 15    |                |             |               |                |
| Giornate/anno utilizzo auditorium                                           | 300   |                |             |               |                |
| Percentuale d'uso a favore del Comune                                       | 5,00% |                |             |               |                |
| "Quota di costo riconosciuta a favore del Comune"                           |       |                |             |               | 170.000,00 €   |
| Valore unitario monetizzazione                                              | 80    | €/mq           |             |               |                |
| Standard equivalenti                                                        |       |                |             |               | 2125           |
| <b>Determinazione standard equivalenti per uso auditorium</b>               |       |                |             |               |                |
| Valore economico auditorium                                                 | 1700  | mq             | 2000        | €/mq          | 3.400.000,00 € |
| Giornate/anno destinate al Comune                                           | 12    |                |             |               |                |
| Giornate/anno utilizzo auditorium                                           | 300   |                |             |               |                |
| Percentuale d'uso a favore del Comune                                       | 4,00% |                |             |               |                |
| rendita annua (con ipotetico canone di locazione al 7%)                     |       |                |             |               | 238.000,00 €   |
| Diminuzione rendita operatore annua per destinazione al Comune              |       |                |             |               | 9.520,00 €     |
| Diminuzione rendita operatore per destinazione al Comune periodo di 15 anni |       |                |             |               | 142.800,00 €   |
| Valore unitario monetizzazione                                              | 80    | €/mq           |             |               |                |
| Standard equivalenti                                                        |       |                |             | mq            | 1.785,00       |

Si rileva in tal senso che:

- In corrispondenza della particella 170, di mq 2730 catastali, è prevista la realizzazione del nuovo parcheggio;
- Lungo via San Clemente è prevista la cessione della porzione di area necessaria ad incrementare la larghezza dell'esistente marciapiede a m 2,50; la superficie complessiva oggetto di cessione è di mq 44 circa.

Resta inteso che la dotazione di standard relativa all'UMI 3 dovrà essere riverificata in sede di presentazione della relativa proposta di progetto.

Si può pertanto osservare come la dotazione degli standard oggetto di cessione a favore del Comune soddisfa ampiamente i minimi richiesti; resta inteso che la maggiore quantità di standard individuata rispetto al minimo indicato potrà essere dalla soc. Aruba considerata per soddisfare eventuali maggiori richieste di standard in sede di future variazioni al progetto (variazioni che dovranno, ovviamente, essere oggetto di approvazione da parte del Comune).

Va inoltre rilevato come il progetto prevede la cessione al Comune delle aree poste nella porzione più a sud del comparto, in parte precedentemente asservite ad uso pubblico a favore del medesimo Comune, e collocate in adiacenza a via Albenza; tali aree saranno infatti funzionali alla realizzazione delle opere di adeguamento dell'esistente viabilità in corrispondenza alla medesima via Albenza.

I costi complessivi e preliminari degli impegni assunti da Aruba SpA sono di seguito specificati:

| OPERA                                                                         | mq   | m   | €/mq | €/ml   | Totale                |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|-----|------|--------|-----------------------|
| parcheggio via San Clemente                                                   | 2630 |     | 120  |        | 315 600,00 €          |
| allarg. Pista ciclabile via S. Clemente                                       | 44   |     | 100  |        | 4 400,00 €            |
| secondo tratto Pista Ciclabile (sostituzione I.P.)                            |      |     |      |        | 14 000,00 €           |
| modifica viabilità via Albenza-via S Clemente                                 | 4820 |     | 100  |        | 482 000,00 €          |
| Arretramento muro stadio via Tagliamento                                      |      | 130 |      | 500    | 65 000,00 €           |
| Pista ciclabile via Tagliamento (zona di arretramento)                        | 330  |     | 100  |        | 33 000,00 €           |
| Pista ciclabile a raso via Trieste(+ segn orizz via Tagliamento)              | 2770 |     | 50   |        | 138 500,00 €          |
| Parcheggio Boschetto                                                          | 2870 |     | 150  |        | 430 500,00 €          |
| Studio di fattibilità per sistemazione intersezione SS 342 - Via San Clemente |      |     |      |        | 17 000,00 €           |
|                                                                               |      |     |      | TOTALE | <b>1 500 000,00 €</b> |

L'ammontare complessivo del contributo di costruzione, per l'attuazione degli interventi di cui alle UMI 1 e 2, ammonta a € 978.870,63 come di seguito determinato:

|                                                         |                     |
|---------------------------------------------------------|---------------------|
| Oneri di urbanizzazione I                               | 429 842,14 €        |
| Oneri di urbanizzazione II                              | 399 404,59 €        |
| Oneri smaltimento rifiuti solidi e liquidi              | 123 338,20 €        |
| Costo di costruzione                                    | 170 700,00 €        |
|                                                         | 1 123 284,93 €      |
| a dedurre importo residuo da scomputare da vigente SUAP | 144 414,30 €        |
| <b>TOTALE A SCOMPUTO (UMI 1 E 2)</b>                    | <b>978 870,63 €</b> |

Di seguito si riportano le tabelle per il calcolo degli oneri:

L'importo degli oneri relativi all'UMI 1 e 2, questi pari rispettivamente a € 404.442,60 e € 548.142,33, sono meglio specificati nelle tabelle che seguono:

|                                                              | UMI 1   | SLP<br>UMI 2 |
|--------------------------------------------------------------|---------|--------------|
|                                                              | mq      | mq           |
| <i>Nuova costruzione terziario</i>                           | 0       | 0            |
| <i>Ristrutturazione terziario con demol. E ricostr.</i>      | 0       | 0            |
| <i>Ristrutturazione terziario non dem.ricostr.</i>           | 0       | 0            |
| <i>Modifica destinazione d'uso da produttivo a terziario</i> | 0       | 1707         |
| <i>Nuova costruzione produttivo</i>                          | 3347,91 | 3405         |
| <i>Ristrutturazione produttivo con demol. E ricostr.</i>     | 8840    | 0            |
| <i>Ristrutturazione produttivo non dem.ricostr.</i>          | 851,09  | 16375        |

|            | produttivo        |             |             |                                                              |              |             |                                                           |             |             |
|------------|-------------------|-------------|-------------|--------------------------------------------------------------|--------------|-------------|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|            | nuova costruzione |             |             | ristrutturazione (no demolizione e successiva ricostruzione) |              |             | ristrutturazione (demolizione e successiva ricostruzione) |             |             |
|            | urb I             | urb II      | sm.rif.     | urb I                                                        | urb II       | sm.rif.     | urb I                                                     | urb II      | sm.rif.     |
| val. unit. | 22,05 €           | 21,00 €     | 6,83 €      | 8,82 €                                                       | 8,40 €       | 2,73 €      | 11,03 €                                                   | 10,50 €     | 3,42 €      |
| note       |                   |             |             | (co. 10 art. 44 LR 12/05)                                    |              |             | (co. 11 art. 44 LR 12/05)                                 |             |             |
| UMI 1      | 73 821,42 €       | 70 306,11 € | 22 866,23 € | 7 506,61 €                                                   | 7 149,16 €   | 2 323,48 €  | 97 461,00 €                                               | 92 820,00 € | 30 188,60 € |
| UMI 2      | 75 080,25 €       | 71 505,00 € | 23 256,15 € | 144 427,50 €                                                 | 137 550,00 € | 44 703,75 € |                                                           |             |             |

| terziario (direzionale) |         |      |                           |         |      |                            |             |      |              |
|-------------------------|---------|------|---------------------------|---------|------|----------------------------|-------------|------|--------------|
| nuova costruzione       |         |      | ristrutturazione          |         |      | modific destinazione d'uso |             |      | totale       |
| urb I                   | urb II  | c.c. | urb I                     | urb II  | c.c. | urb I                      | urb II      | c.c. |              |
| 68,25 €                 | 50,40 € |      | 27,30 €                   | 20,16 € |      | 18,48 €                    | 11,76 €     |      |              |
|                         |         |      | (co. 10 art. 44 LR 12/05) |         |      | (co. 12 art. 44 LR 12/05)  |             |      |              |
|                         |         |      |                           |         |      |                            |             |      | 404 442,60 € |
|                         |         |      |                           |         |      | 31 545,36 €                | 20 074,32 € |      | 548 142,33 € |

Si rileva in ultimo che, in virtù di quanto stabilito dall'atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dalla soc. Aruba Spa in data 12 aprile 2016, e relativo all'ambito di Suap approvato con deliberazione consiliare n. 20/2016, residua un ulteriore importo di oneri da portare a scomputo per un importo di € 144.414,30, così come di seguito meglio determinato:

|                                                         |              |                 |
|---------------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| <i>Importo massimo lavori a scomputo</i>                | € 232.800,00 |                 |
| <i>a dedurre</i>                                        |              |                 |
| <i>importo scomputato per monetizzazione</i>            | € 44.160,00  | (€/mq 80 x 552) |
| <i>oneri I e II pdc17/05</i>                            | € 21.588,28  |                 |
| <i>oneri I e II dia variante sett 2016</i>              | € 18.452,09  |                 |
| <i>oneri I e II scia di variante finale DCA ott2018</i> | € 4.185,32   |                 |
| <i>Totale</i>                                           | € 88.385,70  |                 |

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| <i>restano a scomputo</i> | 144.414,30 € |
|---------------------------|--------------|

Resta inteso che l'impegno di realizzazione delle citate opera, nonchè di predisposizione dello studio di fattibilità indicato, è subordinato all'approvazione della presente proposta di SUAP e alla definizione dell'accordo ex art. 11 della L 241/90 per quanto concerne l'attuazione delle previsioni dell'UMI 3; infatti l'importo complessivo di € 521.129,37 (determinato dalla differenza tra 1.500.000,00 e l'ammontare complessivo del contributo di costruzione relativo all'attuazione degli interventi previsti nelle UMI 1 e 2, questo pari a € 978.870,63) di fatto rappresenta un'anticipazione riconosciuta a favore del Comune di Ponte San Pietro dei contributi di costruzione legati all'attuazione delle opere previste nell'UMI 3.

Qualora pertanto il Comune di Ponte San Pietro non dovesse procedere, entro 90 giorni, dalla data di approvazione del SUAP, con l'approvazione del citato accordo, il medesimo Comune e la soc. Aruba dovranno concordare, tra le opere/adempimenti indicati, un primo lotto di interventi per un importo pari al contributo di costruzione calcolato per le UMI 1 e 2.

Ciò premesso si stabilisce di seguito il cronoprogramma di attuazione degli adempimenti (questo espresso considerando l'approvazione del SUAP e dell'accordo ex art 11 L 241/90):

- realizzazione parcheggio via San Clemente su area di proprietà comunale: 300 giorni complessivi per il completamento dell'opera di cui 120 giorni per la presentazione del progetto, 60 giorni per l'inizio dei lavori (dall'approvazione del progetto), 120 giorni per l'esecuzione dei lavori (dall'inizio dei lavori);
- realizzazione parcheggio zona boschetto con relativa pista ciclabile(sotto la SP Briantea): 600 giorni complessivi per il completamento dell'opera di cui 240 giorni

- per la presentazione del progetto, 90 giorni per l'inizio dei lavori (dall'approvazione del progetto), 270 giorni per l'esecuzione dei lavori (dall'inizio dei lavori);
- realizzazione pista ciclabile da via San Clemente ad area Boschetto, opere su via Albenza: 600 giorni complessivi per il completamento dell'opera di cui 240 giorni per la presentazione del progetto, 90 giorni per l'inizio dei lavori (dall'approvazione del progetto), 270 giorni per l'esecuzione dei lavori (dall'inizio dei lavori);
  - consegna studio di fattibilità per sistemazione intersezione via San Clemente – SS 346: 360 giorni.

L'importo effettivo dei lavori verrà determinato dal computo metrico estimativo di progetto, utilizzando in tal senso i prezzi indicati nel bollettino per le opere edili di Regione Lombardia, con prezzi scontati del 10%, ultimo semestre disponibile.

## **2. LA VARIANTE URBANISTICA**

### IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE

Il Comune di Ponte San Pietro, con deliberazione consiliare n. 20 del 20 aprile 2016, ha approvato il progetto di SUAP relativo al comparto del Sito Aruba identificato nella porzione più a nord dell'ambito (come questo perimetrato nell'UMI 1 della presente proposta di variante).

Il medesimo Comune, successivamente, con deliberazione n. 42 del 30 luglio 2016 ha approvato la variante generale n. 1 al vigente PGT.

L'elaborato "Allegato ai criteri normativi – schede ambiti di trasformazione" identifica con una specifica scheda il comparto di che trattasi, riconoscendo il medesimo sotto l'acronimo di "ATS2". La scheda identifica nel medesimo comparto due unità minime di intervento di cui la umi 1 si riferisce alla palazzina uffici, ed alle relative aree pertinenziali, mentre la umi 2 comprende la porzione residua del comparto.

La medesima scheda, nella parte descrittiva, dava atto di come *"in fase di redazione del PGT la proprietà ha depositato in data 20.11.2015 una proposta di sportello unico riferita ad una porzione dell'ambito di trasformazione. In caso di conclusione positiva del percorso di sportello unico i parametri edificatori e le aree per servizi previste nella presente scheda devono essere proporzionati in rapporto alla superficie territoriale residua non interessata dal procedimento SUAP"*. Il progetto di SUAP, come sopra indicato, è stato successivamente approvato il 20 aprile 2016.

Nella sostanza il procedimento di approvazione della variante n. 1 al vigente PGT, questo avviato nel lontano anno 2011 (quando il comparto era ancora di proprietà del Fallimento Texfer), è andato in qualche modo a sovrapporsi al procedimento di SUAP (e viceversa), descrivendo una conclusione che in qualche modo si pone in parte in contrasto, nei presupposti, con le indicazioni riportate nel citato progetto di Suap.

Si ricorda in tal senso che la relazione del Suap dava atto di come, con l'acquisizione del comparto da parte di Aruba Spa, intercorsa in data 1 ottobre 2015, sono venute a cessare le esigenze di insediamento di destinazioni diverse dalla produttiva, se non eventualmente per le funzioni di carattere direzionale queste già assunte dal vigente PGT, nel sistema della produzione, compatibili con la medesima produzione. Non ha infatti più senso prevedere nel comparto destinazioni residenziali, turistico – ricettive, piuttosto che di servizi in genere, diverse proprio da quelle già ammesse e ritenute complementari dal Piano delle Regole per gli ambiti produttivi.

Ciò ancora di più in relazione al principale obiettivo richiamato nella prima parte della scheda, questo volto a favorire l'incremento di posti di lavoro, attraverso l'insediamento di attività produttive.

E' infatti evidente come le indicazioni riportate nella scheda, attraverso la possibilità di insediamento di diverse destinazioni, erano principalmente funzionali a favorire le migliori condizioni di commerciabilità, nel mercato immobiliare, dell'area.

Come detto l'acquisizione dell'intera area da parte di Aruba ha rilanciato, in modo decisamente marcato, quella vocazione di carattere produttivo del sito, escludendone con ciò necessità di "trasformazione"; per tale ragione la variante urbanistica si limita ad indicare sia nelle tavole del Documento di Piano (al quale oggi parte dell'ambito appartiene), nelle tavole del Piano delle Regole e nelle tavole del Piano dei Servizi il perimetro di SUAP di variante, al fine di comprendere le UMI 1 e 2 descritte nella proposta di progetto, con i relativi contenuti, come questa riportata nei precedenti paragrafi.

Con ciò si auspica ulteriormente che l'Amministrazione Comunale, nell'ambito della prossima variante al PGT, stralci il comparto di che trattasi dalle previsioni del documento di Piano, restituendo il medesimo verso il sistema della produzione descritto dal piano delle regole secondo le indicazioni riportate nella presente proposta di progetto (indicazioni che tra l'altro costituiscono elemento essenziale anche dell'accordo ex art. 11 della L 241/90 che si andrà a sottoscrivere, una volta questo approvato dal Consiglio Comunale).

Le modifiche pertanto alle vigenti tavole di PGT, in parte queste da considerarsi quali vere e proprie rettifiche dei contenuti del medesimo piano (per quanto concerne quanto meno gli aspetti già indicati nel vigente SUAP), consistono pertanto:

- Nell'individuazione del nuovo perimetro di SUAP nella tavola del documento di piano (con ciò eliminando tra l'altro le indicazioni ivi riportate riguardo le umi 1 e 2);
- Nella sostituzione, nella parte descrittiva della medesima scheda d'ambito del documento di piano, del periodo sopra testualmente riportato con il seguente:  
*"L'estratto planimetrico individua il perimetro della proposta di sportello unico riferita ad una porzione dell'ambito di trasformazione le cui previsioni edificatorie, in termini di parametri edificatori e di aree per servizi, sono contenute nel medesimo progetto di sportello unico. Pertanto i parametri edificatori e le aree per servizi previste nella presente scheda devono essere proporzionati in rapporto alla superficie territoriale residua non interessata dal procedimento SUAP";*
- Nell'individuazione del nuovo perimetro di SUAP nella tavola del piano delle regole (che nel PGT vigente si limita a prendere atto dell'ambito di trasformazione);
- Nella rettifica del piano dei servizi, secondo le indicazioni peraltro già riportate nel SUAP precedentemente approvato.

Si riporta di seguito la scheda dell'ambito di trasformazione, secondo la formulazione del vigente PGT.

IL TECNICO PROGETTISTA

Arch. Fabio Biancucci

**AMBITO ATS2**

**OGGETTI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

- L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:
  - Coordinamento delle azioni urbanistiche
  - Evitare consumo di suolo
  - Favorire l'incremento dei posti di lavoro
  - Integrazione tra le diverse attività
  - Migliorare i servizi dei nuclei minori
  - Valorizzare mobilità ciclopedonale
  - Migliorare le previsioni infrastrutturali
  - Salvaguardia dei corsi d'acqua
  - Attivare un intervento di rigenerazione urbana.

L'intervento persegue la riqualificazione generale del comparto, attraverso la valorizzazione e il recupero degli edifici esistenti di interesse archeologico industriale e di valore storico documentario.  
L'intervento potrà essere attuato per parti, con strumenti urbanistici autonomi, purché coerente con uno schema di coordinamento delle infrastrutture e delle aree pubbliche esteso all'intero subambito, concertato con l'Amministrazione Comunale.  
L'articolazione per parti dell'intervento si pone l'obiettivo di incentivare l'insediamento di attività produttive e generare nuovi posti di lavoro, nel quadro del rispetto complessivo dei vincoli ambientali e delle qualità paesaggistiche del sito.

In assenza di Piano attuativo approvato sono ammessi interventi di risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, non sono ammessi frazionamenti ad esclusione dell'anticipazione per sub-ambiti individuata nella presente scheda.

**INDICAZIONI DIMENSIONALI DI BASE**

- Superficie territoriale totale (ST) indicativa: 148.000 mq
- Superficie territoriale u.m.i. 1: 4.000 mq
- Superficie territoriale u.m.i. 2: 145.000 mq
- Sp totale max. per all'esistente
- È ammesso un incremento della sp nell'u.m.i. 1 purché a parità di sp complessiva (trasferimento della sp aggiuntiva dall'u.m.i. 2 all'u.m.i. 1).

**INDICAZIONI FUNZIONALI**

Principale: sistema della produzione mista  
 sistema terziario del commercio  
 Complementare: sistema residenziale  
 sistema dei servizi

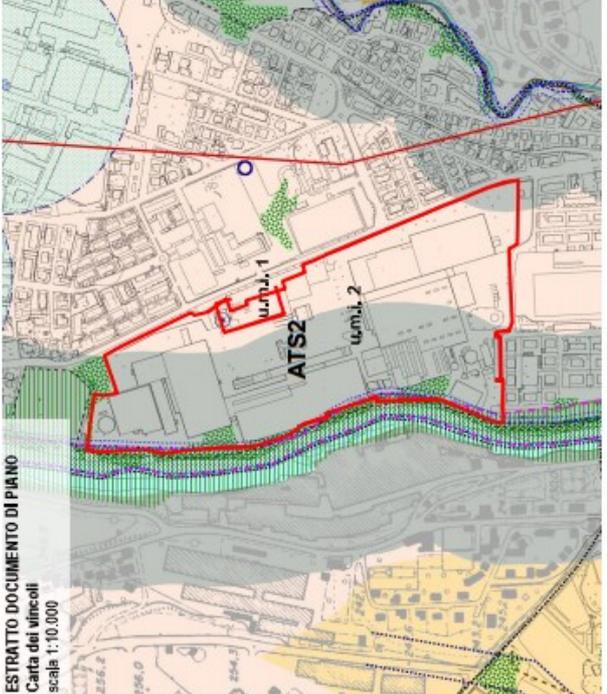
U.m.i. 1: terziario commerciale, con esclusione delle grandi superfici di vendita

U.m.i. 2: attività produttive, terziario direzionale e uffici; terziario commerciale, con esclusione delle medie superfici alimentari e delle grandi superfici di vendita; servizi pubblici; esercizi pubblici; attività paracommerciali; attività turistico-ricettive; attività ludico sportive.

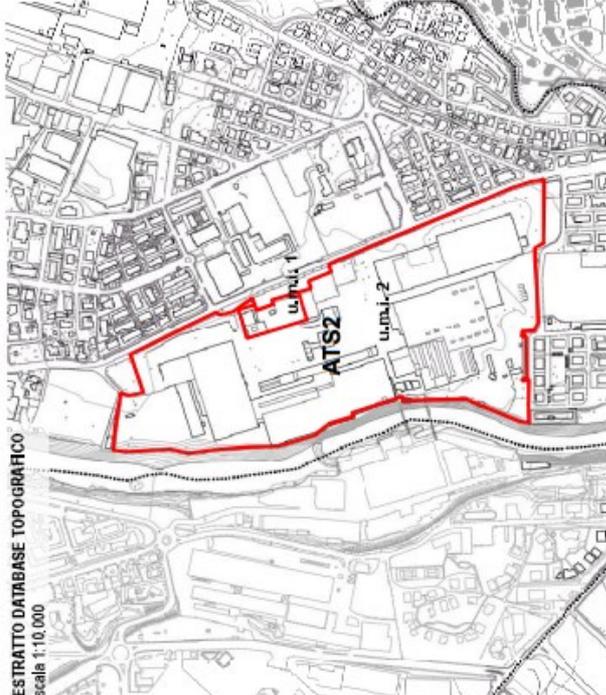
È ammessa la residenza nella percentuale massima del 15% della sp totale prevista.  
L'ambito di trasformazione rientra tra gli elementi della R.E.R. nei corridoi regionali primari ad alta antropizzazione, pertanto dovrà essere effettuata, prima della adozione del Piano Attuativo, una procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della d.g.r. 26 novembre 2008 n.85/15 e s.m. e l.



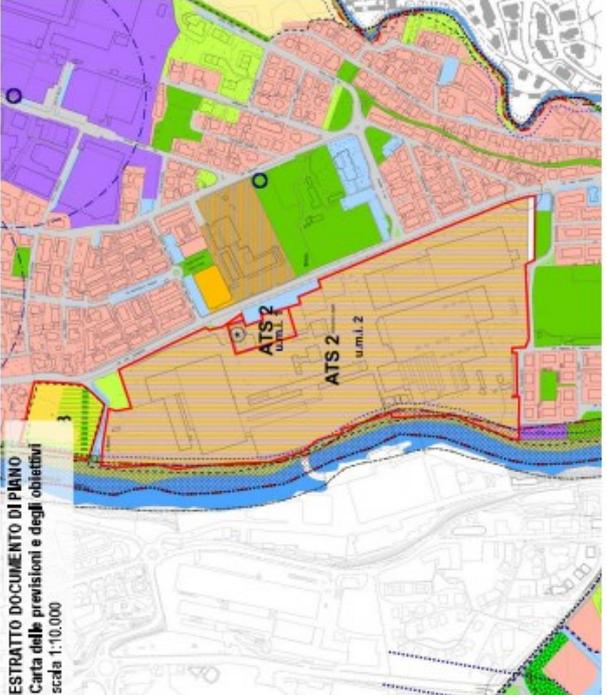
ORTOFOTO  
scala 1:10.000



ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO  
Carta dei vincoli  
scala 1:10.000

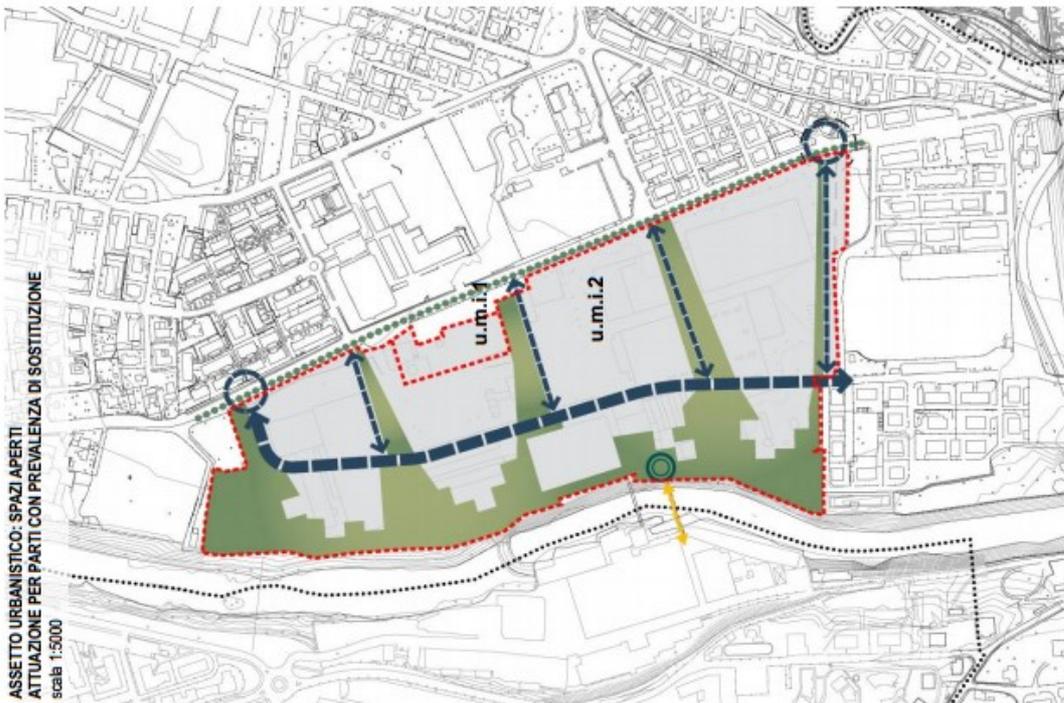


ESTRATTO DATABASE TOPOGRAFICO  
scala 1:10.000



ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO  
Carta delle previsioni e degli obiettivi  
scala 1:10.000

**ASSETTO URBANISTICO: SPAZI APERTI  
ATTUAZIONE PER PARTI CON PREVALENZA DI SOSTITUZIONE**  
scala 1:5000



- Legenda**
- Perimetro dell'Ambito di Trasformazione
  - Aree verdi pubbliche e di interesse pubblico
  - Spazi pubblici e aree pedonali
  - Assi strutturali del sistema degli spazi pubblici
  - Nodi di aggancio al sistema degli spazi pubblici
  - Nuovi assi stradali
  - Percorsi ciclopedonali

**ASSETTO URBANISTICO: PRINCIPI INSEDIATIVI  
ATTUAZIONE PER PARTI CON PREVALENZA DI SOSTITUZIONE**  
scala 1:5000



- Legenda**
- Perimetro dell'Ambito di Trasformazione
  - Meglia insediativa / giaciture / allineamenti
  - Volumi edili indicativi
  - Edifici esistenti da recuperare

**CONDIZIONI ATTUATIVE DI BASE**

- Gli interventi di trasformazione dovranno garantire il recupero organico degli edifici di archeologia industriale e dei fabbricati di interesse storico documentario.
- Il progetto dovrà garantire la continuità del sistema del verde lungo la sponda sinistra del Brembo, compatibilmente con il mantenimento degli edifici di archeologia industriale recuperati.
- Gli interventi dovranno prevedere l'attivazione di metodologie e tecniche finalizzate alla sostenibilità ecologica e ambientale del complesso: recupero e riciclo delle acque meteoriche, formazione di tetti verdi, gestione coordinata della produzione di calore, fitorimediazione.
- Dovranno essere verificate con gli enti preposti le condizioni di salubrit  degli edifici e del sottosuolo prima dell'attivazione degli interventi di recupero. Le funzioni insediative devono essere compatibili per emissioni ambientali e carico veicolare generato con il contesto urbano.
- Al fine di salvaguardare la sezione trasversale degli elementi di primo livello della PER, dovranno essere rispettato un arretramento degli eventuali nuovi fabbricati di almeno 10 m dal margine della scarpata fluviale.
- Il progetto dovr  rispettare, qualora presenti, le fasce di inedificabilit  determinate dallo studio di fattibilit  geologica aggiornato con la presente variante.

Nel caso in cui l'intervento sulla u.m.i.2 avvenga per parti con l'approvazione di disegni Piani Attuativi, e con prevalenza di sostituzione dei fabbricati esistenti dovranno essere rispettate le seguenti ulteriori condizioni:

- dovr  essere garantita la fruizione con apertura al pubblico della sponda sinistra del Brembo,
- compatibilmente con il mantenimento degli edifici di archeologia industriale recuperati, il rispetto dei vincoli e la salvaguardia dei valori ecologici ambientali presenti.
- L'attivazione degli interventi dovr  essere inserita in un quadro di coordinamento per l'articolazione delle parti: i singoli comparti insediativi saranno intercalati da spazi pubblici a verde (corridoi ambientali) di connessione tra il parco lungo il Brembo e l'abitato Brolo (formazione del Parco Legler).
- la superficie complessiva delle aree a verde pubblicamente fruibili dovr  essere maggiore di 50.000 mq

In fase di redazione del PGT la propriet  ha depositato in data 20/11/2015 una proposta di spartito unico riferita ad una porzione dell'ambito di trasformazione. In caso di conclusione positiva del percorso di spartito unico i parametri edificatori e le aree per servizi previste nella presente scheda devono essere proporzionati in rapporto alla superficie terminale residua non interessata dal procedimento SUAP.

L'ambito di trasformazione rientra tra gli elementi della R.E.R. nei corridoi regionali primari ad alta antropizzazione: pertanto dovr  essere effettuata, prima della adozione del Piano Attuativo, una procedura di Valutazione di incidenza ai sensi della d.g.r. 26 novembre 2008 n.8515 e s.m. e l.