

0. PREMESSE – ASPETTI NORMATIVI

Con il presente documento viene sottoposto a verifica di esclusione dalla procedura di VAS il progetto di SUAP ex art. 8 del DPR 160/10 avanzata dalla soc. Aruba SpA e relativa al comparto ex Legler in Ponte San Pietro.

Nello specifico l'istanza viene proposta in variante al progetto di Suap approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione consiliare n. 20/16, e la medesima coinvolge le unità minime di intervento nn. 1 e 2, come queste rappresentate sugli elaborati di progetto. Il medesimo progetto definisce altresì, in linea del tutto preliminare ed ai fini dell'accordo ex art. 11 della L 241/90 richiamato nella relazione, anche la unità minima di intervento n. 3, questa relativa all'ultima porzione di area inserita nel comparto di proprietà ARUBA.

L'attuazione degli interventi relativi all'UMI 3 sarà pertanto rinviata ad una successiva variante di PGT, previa effettuazione della relativa VAS.

La normativa di riferimento in materia è rappresentata da:

- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 per il governo del territorio e successive modifiche e integrazioni (di seguito l.r. 12/2005);
- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" (di seguito d.lgs.);
- deliberazione Consiglio regionale 13 marzo 2007, n. VIII/351;
- deliberazione di Giunta Regionale n. 6420 del 27 dicembre 2007, pubblicata sul BURL n.4, 2° supplemento straordinario, del 24 gennaio 2008;
- Legge Regionale 4 agosto 2011 n. 12;
- Legge Regionale 13 marzo 2012 n. 4.

Gli strumenti della programmazione negoziata si caratterizzano per la peculiarità delle caratteristiche progettuali, per la variabilità delle dimensioni e delle tipologie degli interventi previsti.

Di conseguenza la determinazione della necessità o meno di sottoporre un simile progetto a valutazione ambientale – VAS non può che discendere da un accertamento preliminare, affidato alla responsabilità dell'Autorità procedente. Tale accertamento preliminare deve prevedere due successive operazioni di screening; in particolare la prima consiste nell'escludere dal campo di applicazione della direttiva tutti i progetti per i quali non sussista la contemporanea presenza dei due requisiti seguenti:

- a. intervento con valenza territoriale che comporta variante urbanistica a piani e programmi;
- b. presenza di un livello di definizione dei contenuti di pianificazione territoriale idoneo a consentire una variante urbanistica.

L'operazione successiva consiste nel raffrontare la suddetta variante urbanistica col disposto dell'art. 4, comma 2, della l.r. 12/05 che disciplina il campo di applicazione della VAS nel settore della pianificazione territoriale. In particolare il citato disposto prevede che debbano essere assoggettate a procedimento di Valutazione ambientale – VAS le sole varianti al Piano Territoriale Regionale (PTR), ai Piani Territoriali Provinciali (PTCP), ai Piani d'area Regionali (PTRA) ed ai Documenti di Piano dei Piani di Governo del Territorio (PGT). In virtù delle indicazioni di cui alla LR 4/12 le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).

Nel caso di specie, con particolare riferimento all'intervento in argomento, si ritengono sussistenti le condizioni per sottoporre il medesimo a procedimento di VAS.

Lo schema procedimentale per la procedura proposta è il seguente:

<i>Fase del P/P</i>	<i>Processo P/P</i>	<i>Verifica di assoggettabilità alla VAS</i>
Fase 1 Orientamento	P1.1 Orientamenti iniziali della variante al PdS e al PdR	A1.1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic)
	P1.2 Definizione schema operativo della variante	A1.2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
		A1.3 Rapporto preliminare della proposta di variante e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni) del rapporto preliminare avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
Decisione	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla valutazione ambientale (entro 45 giorni dalla messa a disposizione) e informazione circa la decisione assunta	

Il presente documento di screening si sviluppa nelle seguenti fasi:

1. descrizione sintetica dei contenuti della variante;
2. descrizione sintetica dell'area interessata dal processo di trasformazione nonché elencazione delle caratteristiche ambientali di valenza generale;
3. elencazione degli impatti ambientali derivanti dalle azioni e dagli interventi previsti nel progetto;

4. definizione delle conclusioni del documento di screening e conseguente determinazione circa l'eventuale escludibilità del progetto alla procedura di VAS.

1. DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VARIANTE

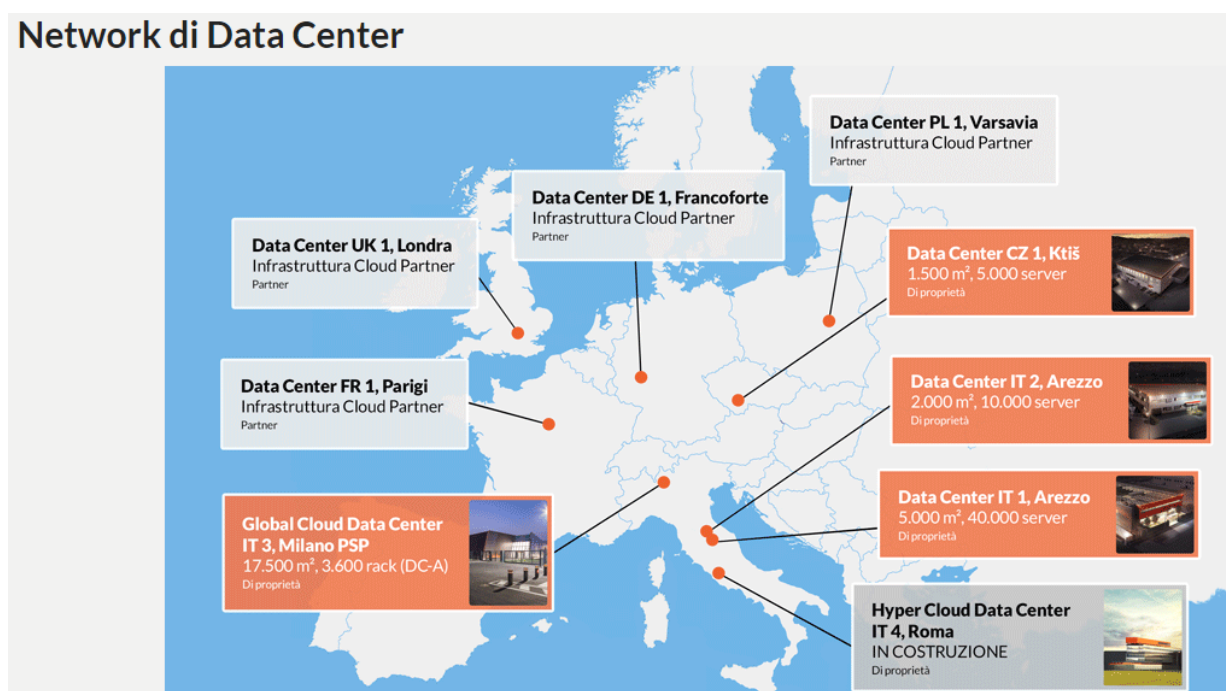
Si riporta di seguito un estratto della relazione di progetto con indicati i contenuti della proposta.

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.



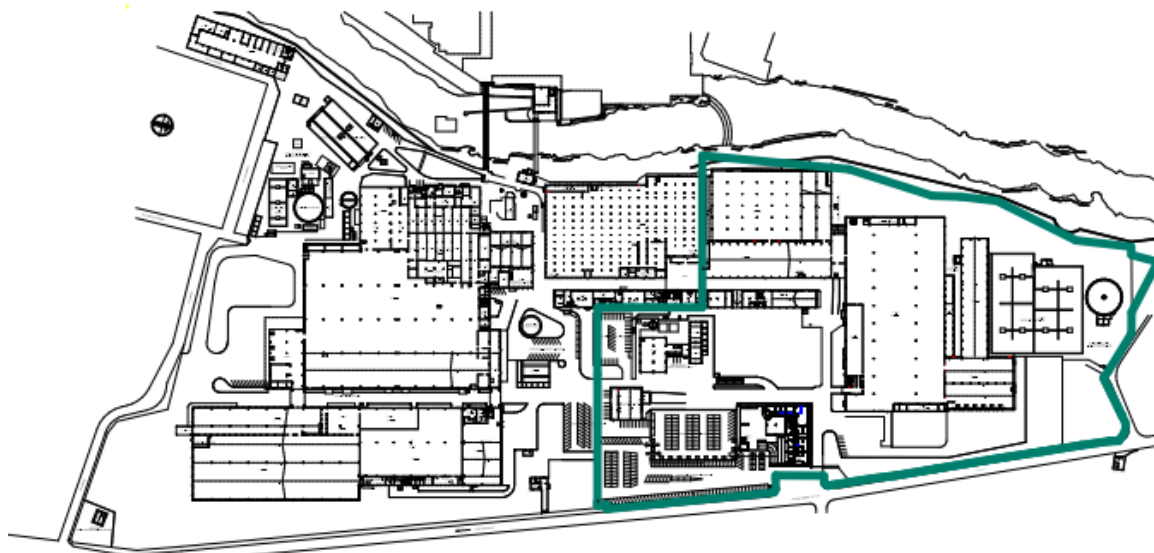
Imm. 0: vista aerea (fonte Google Earth) del complesso ex Legler risalente alla data di acquisto dell'intero comparto da parte di Aruba SpA (ottobre 2015);



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 i 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).



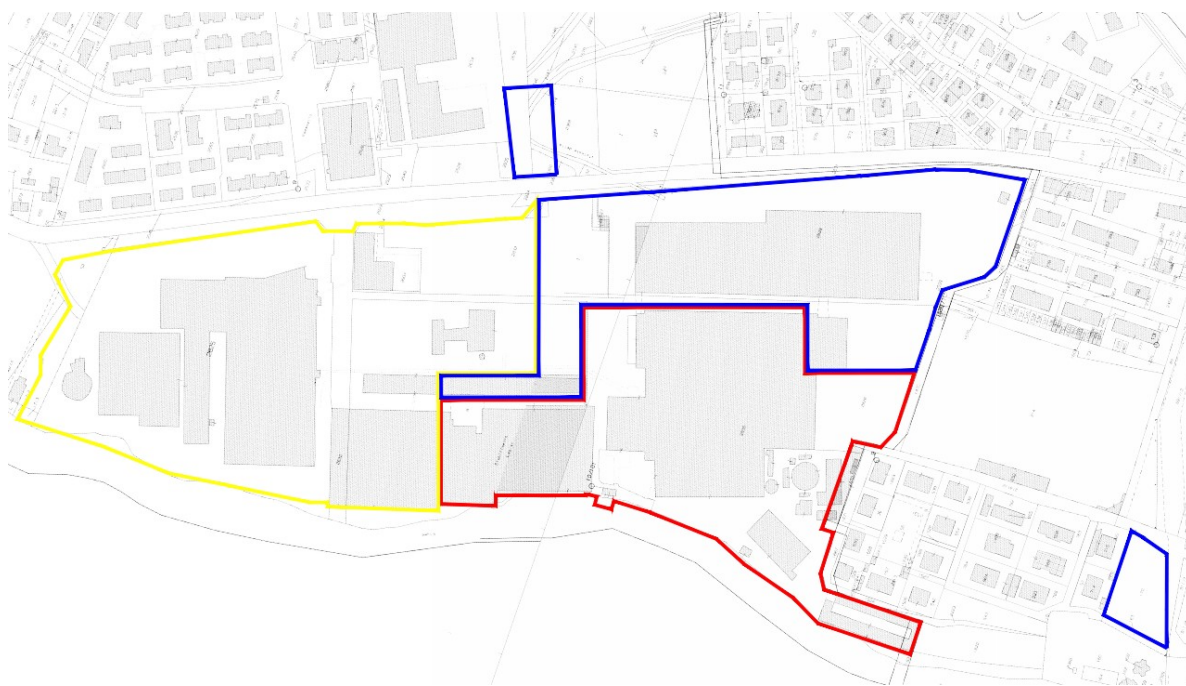
Imm. 2: *Estratto planimetrico con individuazione primo comparto di intervento*

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.

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

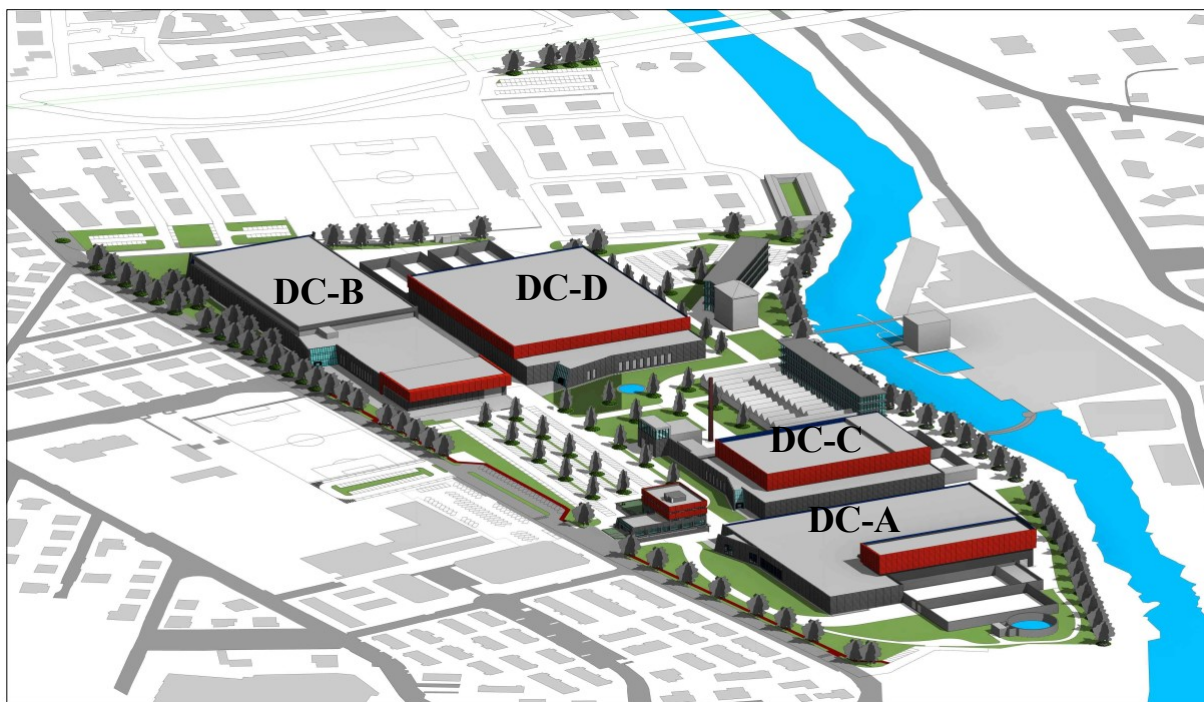
effettuare gli opportuni approfondimenti con specifico riguardo alle modalità di recupero degli opifici aventi una certa valenza di archeologia industriale (vedasi l'imm. 5 e 6) nonché per l'effettuazione delle verifiche ambientali in corrispondenza dell'ex depuratore.



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

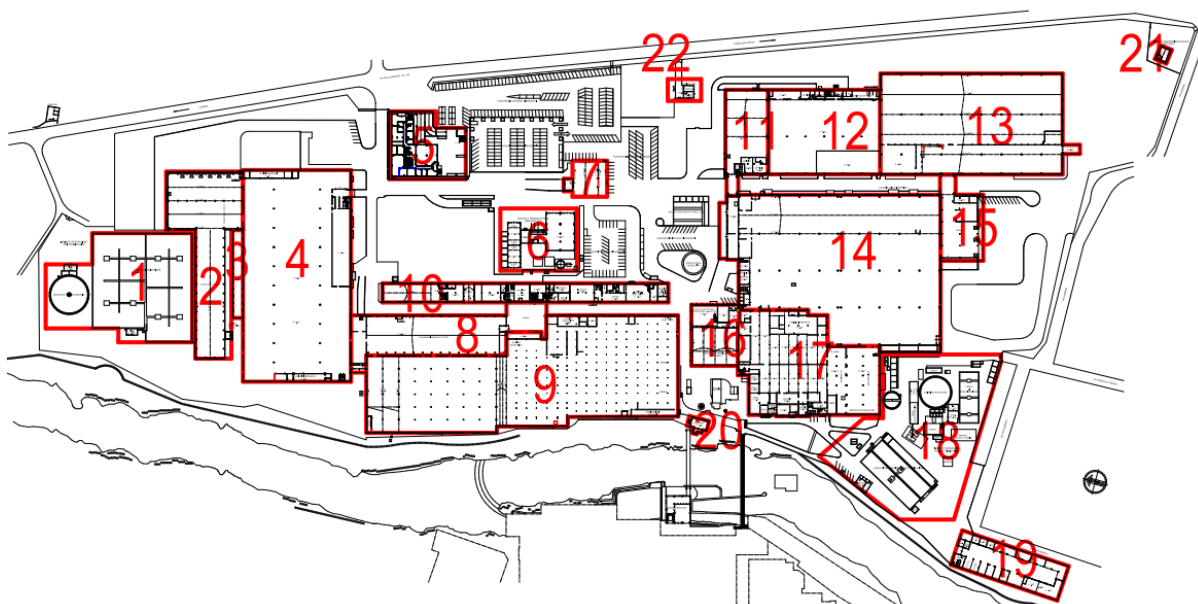


Imm. 6: porzione di opificio n. 17 con caratteristiche di archeologia industriale



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.

Nella tabella 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	umi 3		umi 1	umi 2	umi 3
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	18887	32731		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 ²	41811.4 m ²	47592.62 m ²	154980.42 m ²
Superficie lorda di pavimento esistente	26990 m ²	18887 m ²	32731 m ²	78608 m ²
Superficie lorda di pavimento di progetto	30455 m ²	19780 m ²	30490 m ²	80725 m ²
Superficie coperta esistente	23657 m ²	14131 m ²	27480 m ²	65268 m ²
Superficie coperta di progetto	22064 m ²	15806 m ²	21500 m ²	59370 m ²
Altezza massima di progetto	18.5 m	16.00 m	16.00 m	
Dotazione di parcheggi allo stato di fatto	3965 m ²	130 m ²	0 m ²	4095 m ²
Dotazione di parcheggi allo stato di progetto	5340 m ²	2205 m ²	3680 m ²	11225 m ²
Dotazione di verde allo stato di fatto	17000 m ²	12500 m ²	4200 m ²	33700 m ²
Dotazione di verde allo stato di progetto	15000 m ²	9500 m ²	9760 m ²	34260 m ²

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 2118;*
- *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, la Società metterà a disposizione tale struttura al Comune, per un numero di 5 giorni/anno e 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 (tratto A immagine che segue), 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) – TRATTO B;*
 - 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 – TRATTO C;*



- 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 Adige, proseguendo poi in corrispondenza delle aree individuate con le particelle nn. di proprietà Aruba (particelle che verranno cedute quale standard urbanistico) – TRATTO D;
2. La cessione di un'area a verde in sponda orografica sinistra del Fiume Brembo, in corrispondenza delle già citate particelle nn. 1620 e 1621 (per una superficie catastale di mq 2070);
 3. 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;
 4. 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;
 5. 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.

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.*

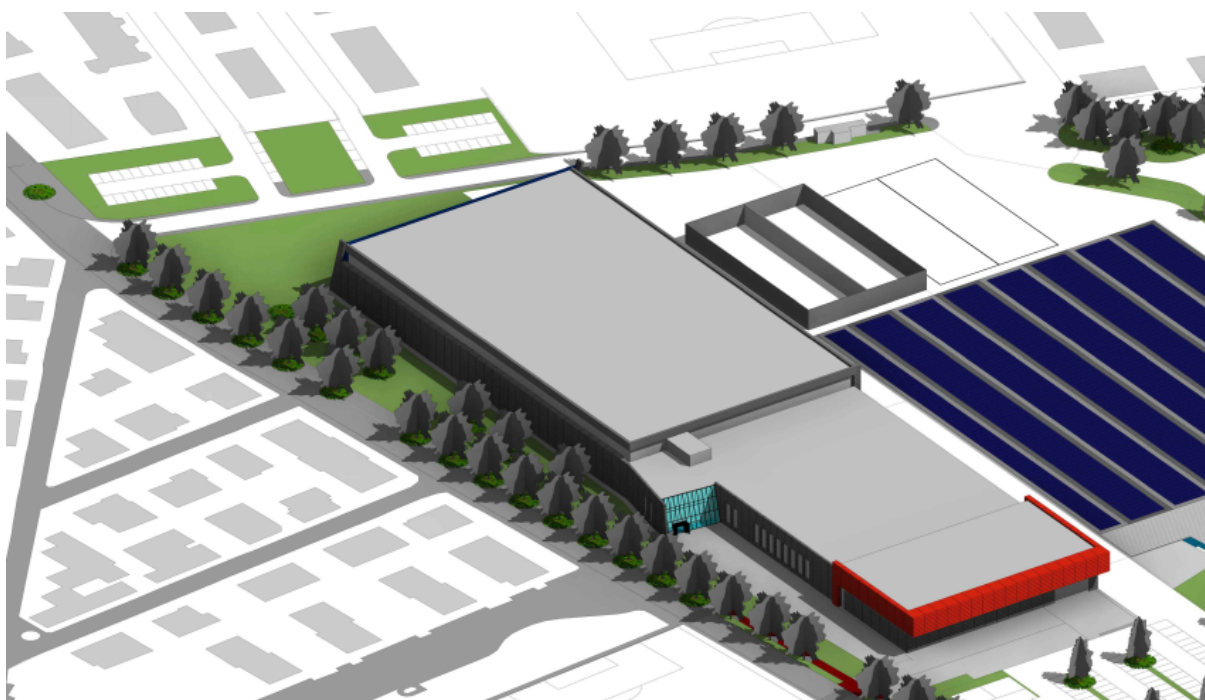
Le caratteristiche architettoniche e materiche del nuovo data center saranno in piena continuità con le scelte adottate nel DC-A.

Per una più puntuale identificazione degli interventi previsti si rinvia alle tavole da 4.1. a 4.9 allegare 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.

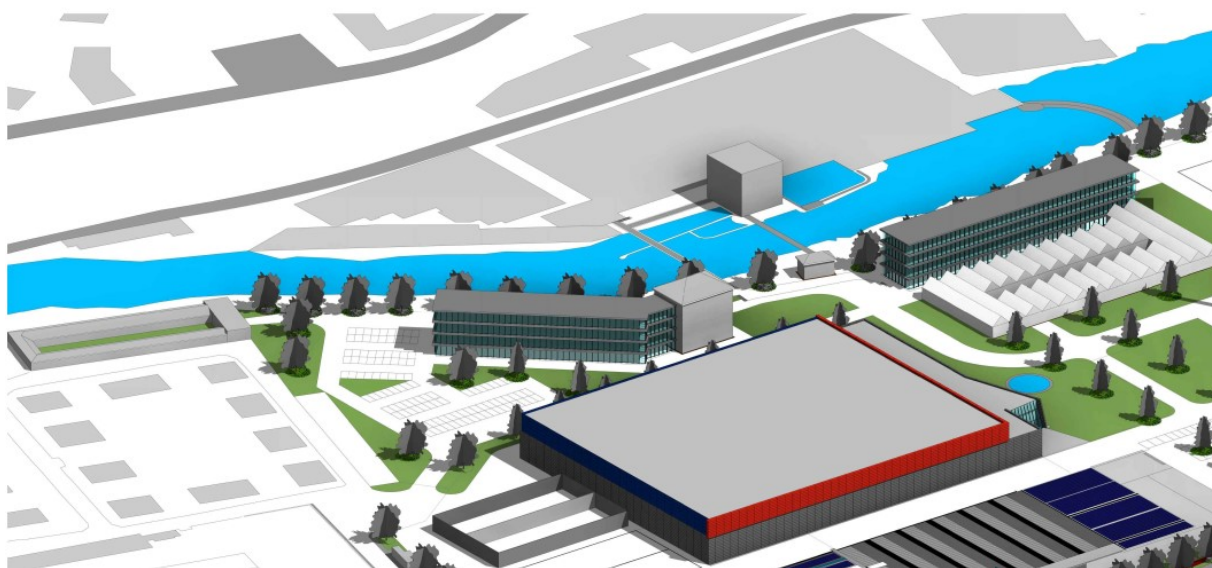
Per una più puntuale identificazione degli interventi previsti si rinvia alle tavole da 5.1. a 5.9 allegare all'istanza di permesso di costruire.

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, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi previsti nelle UMI 1 e 2, 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 collocare un parco direzionale, 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
				Totale	4530,7 mq

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

Aree a standard reperite					
particella 1620 (parte)	1500	mq			
particella 1621 (parte)	570	mq			
particella 170	2730	mq			
ampl. Pista ciclabile	44	mq			
standard equivalenti per uso auditorium	709,75	mq			
Totale	5553,75	mq	>	4530,7	
Determinazione standard equivalenti per uso auditorium					
Valore economico auditorium	1700	mq	2000	€/mq	3 400 000,00 €
Giornate/anno destinate al Comune	5				
Giornate/anno utilizzo auditorium	300				
Percentuale d'uso a favore del Comune	1,67	%			
"Quota di costo riconosciuta a favore del Comune"					56 780,00 €
Valore unitario monetizzazione	80	€/mq			
Standard equivalenti					709,75

Si rileva in tal senso che:

- *In corrispondenza di parte delle particelle 1620 e 1621, per complessivi mq 2070 catastali, viene proposta la cessione di un'area a verde;*
- *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.*

*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.

Mentre la cessione delle aree è prevista all'atto della sottoscrizione dell'accordo ex art. 11 della L 241/90, la realizzazione delle opere, che verrà anch'essa individuata nel citato accordo, è prevista in due fasi secondo il seguente cronoprogramma:

- ***Riqualificazione pista ciclabile nei tratti B e C e realizzazione parcheggio su area comunale (via San Clemente):***
 - *Presentazione del progetto definitivo-esecutivo: entro 180 giorni dal rilascio del permesso di costruire relativo alle UMI 1 e 2;*
 - *Inizio dei lavori: entro 120 giorni dalla data di comunicazione della relativa approvazione da parte del Comune;*
 - *Termine dei lavori: entro 240 giorni dalla data di inizio lavori;*
- ***Riqualificazione pista ciclabile nel tratto D, realizzazione parco e parcheggio "area boschetto", modifica della viabilità lungo via Albenza:***

- *Presentazione del progetto definitivo-esecutivo: entro 360 giorni dal rilascio del permesso di costruire relativo alle UMI 1 e 2;*
- *Inizio dei lavori: entro 120 giorni dalla data di comunicazione della relativa approvazione da parte del Comune;*
- *Termine dei lavori: entro 240 giorni dalla data di inizio lavori;*

La soc. Aruba si assume inoltre l'impegno di produrre, entro 360 giorni dalla data di rilascio del già richiamato permesso di costruire, uno studio di fattibilità tecnico-economica volto a identificare la migliore soluzione per adeguare l'esistente intersezione tra via San Clemente e la SS 342 (Briantea).

Resta inteso che la realizzazione delle citate opere è da considerarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione I e II (previsti in via prioritaria per gli interventi individuati nelle UMI 1 e 2 ed eventualmente, qualora l'importo dei lavori dovesse eccedere la relativa entità di oneri, nell'UMI 3).

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:

						SLP	
						UMI 1	UMI 2
						mq	mq
Nuova costruzione terziario						0	0
Ristrutturazione terziario con demol. E ricostr.						0	0
Ristrutturazione terziario non dem.ricostr.						0	0
Modifica destinazione d'uso da produttivo a terziario						0	1707
Nuova costruzione produttivo						3347,91	3405
Ristrutturazione produttivo con demol. E ricostr.						8840	0
Ristrutturazione produttivo non dem.ricostr.						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						
urb I	urb II	c.c.	urb I	urb II	c.c.	modific destinazione d'uso			totale
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 €

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 della CCIAA di Bergamo, ultimo semestre disponibile.

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:

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

restano a scomputo	144.414,30 €
--------------------	--------------

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.

AMBITO ATS2

OBIETTIVI 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 ciclopeditone
- 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, concettato 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'articolazione 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
Superficie coperta totale max (SC): 68.000 mq
Sp totale max: pari 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

Complementare: sistema terziario del commercio

Complementare: sistema residenziale

Complementare: sistema dei servizi

Complementare: sistema turistico ricettivo

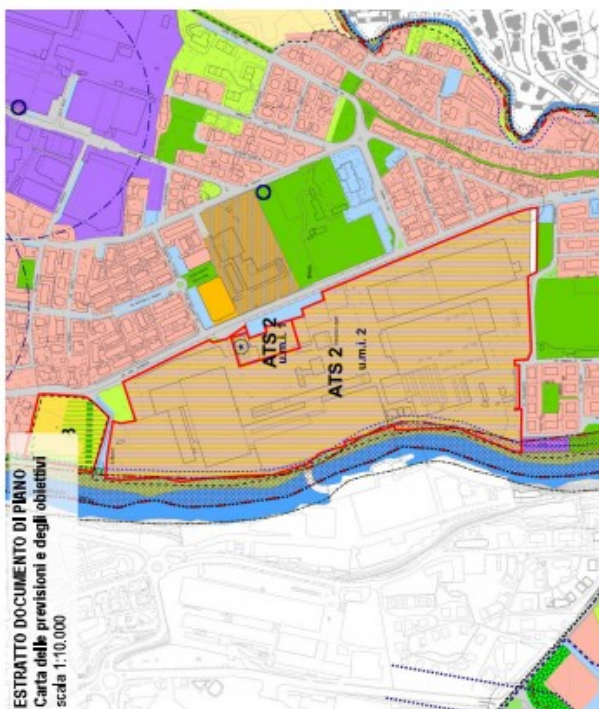
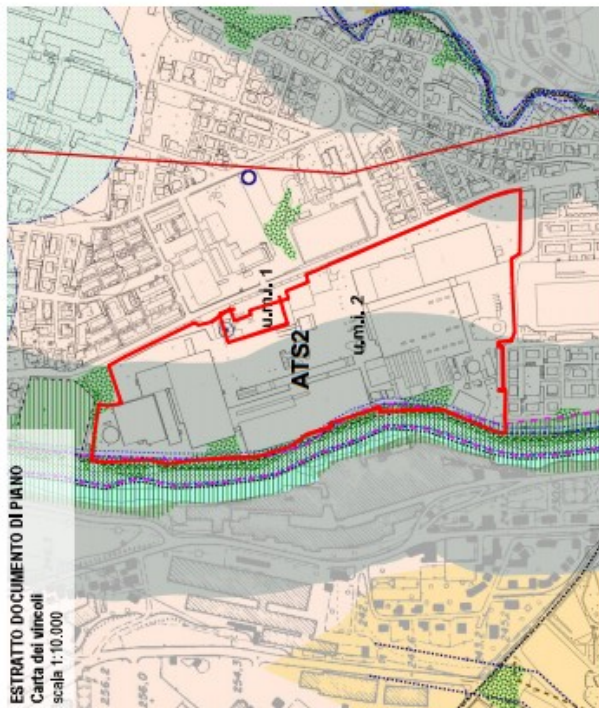
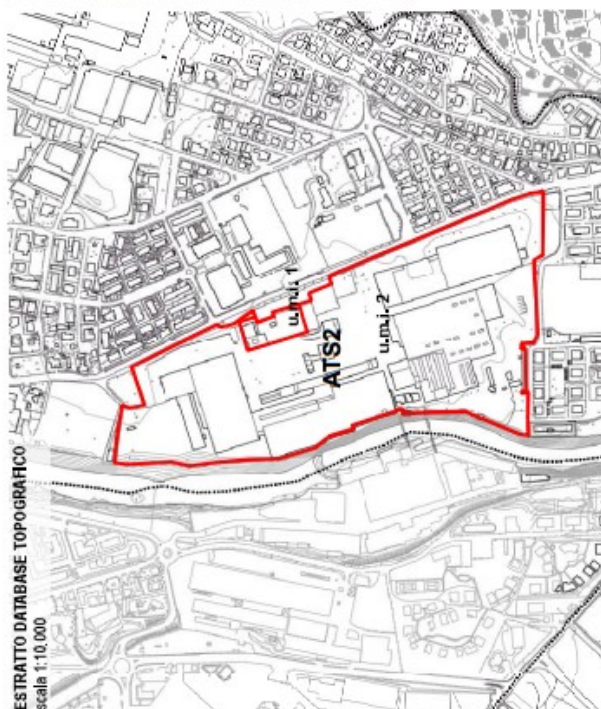
U.m.i. 1: terziario commerciale, con esclusione delle grandi superfici di vendita

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.8515 e s.m. e l.

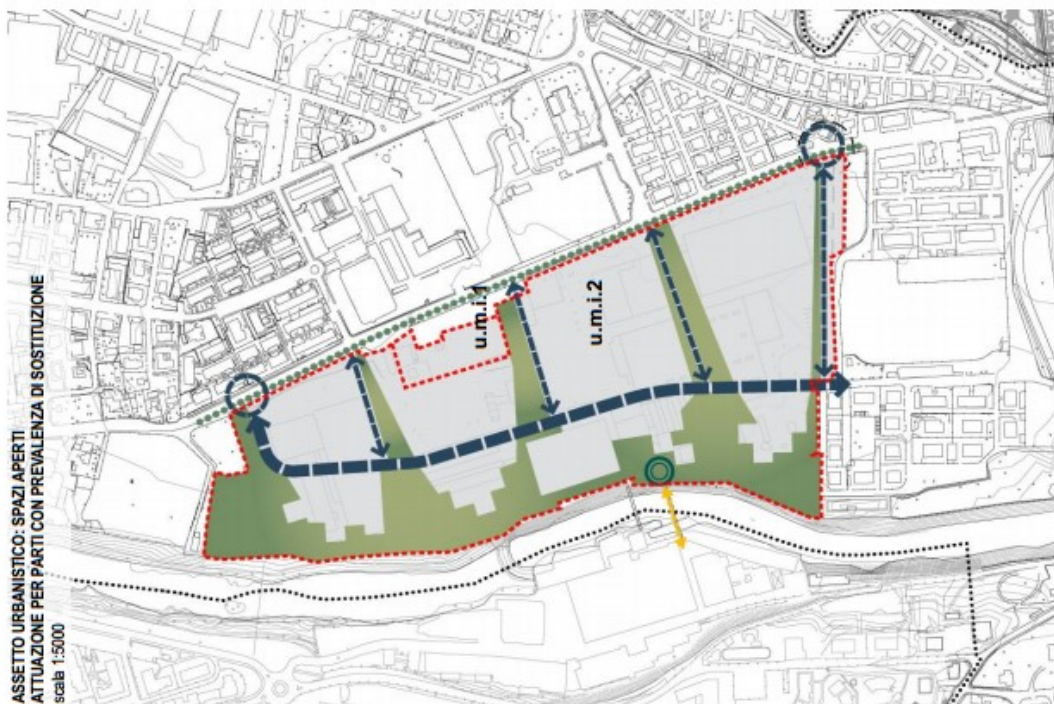
SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 12/2005 - VARIANTE 2014

Comune di Ponte San Pietro

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



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



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, fitodepurazione.
- Dovranno essere verificate con gli enti preposti le condizioni di salubrità 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 RER dovrà essere rispettato un arretramento degli eventuali nuovi fabbricati di almeno 10 m dal margine della scarpata fluviale.
- Il progetto dovrà rispettare, qualora presenti, le fasce di inedificabilità determinate dallo studio di fattibilità geologica aggiornato con la presente variante.

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

- dovrà 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 ecologico ambientali presenti.
- L'attivazione degli interventi dovrà essere inserita in un quadro di coordinamento per l'attivazione delle parti: i singoli comparti insediativi saranno intervallati da spazi pubblici a verde (corridoi ambientali) di connessione tra il parco lungo il Brembo e l'abitato di Brivio (formazione del Parco Legler).
- la superficie complessiva delle aree a verde pubblicamente fruibili dovrà essere maggiore di 50.000 mq

In fase di redazione del PGT la proprietà ha depositato in data 20/11/2015 una proposta di spollo unico riferita ad una porzione di ambito di trasformazione. In caso di conclusione positiva del percorso di spollo 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.

L'ambito di trasformazione rientra tra gli elementi della R.E.R. nei corridoi regionali primari ad alta antropizzazione: pertanto dovrà essere effettuata, prima dell'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 i.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'AREA INTERESSATA

Di seguito si riportano, in modo sintetico ed in corsivo, i principali aspetti di natura ambientale così come desunti dal Rapporto Ambientale del PGT di Ponte San Pietro.

Aria

Il clima è di tipo continentale, ovvero caratterizzato da inverni piuttosto rigidi ed estati calde, l'umidità relativa dell'aria è sempre piuttosto elevata. Le precipitazioni di norma sono poco frequenti e concentrate in primavera ed autunno. La ventilazione è scarsa in tutti i mesi dell'anno. Durante l'inverno il fenomeno di accumulo degli inquinanti è più accentuato, a causa della scarsa circolazione di masse d'aria al suolo. La temperatura media è piuttosto bassa e l'umidità relativa è generalmente molto elevata. Rispetto al clima registrato in passato, dal 1970 gli inverni rigidi sono sempre più delle eccezioni, le estati tendono ad essere più torride e afose e gli autunni e le primavere più caldi.

In base alla zonizzazione per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria, istituito dalla Regione Lombardia (D.g.r. n. 5290 del 02/08/07 e D.g.r. n. 9958 del 29/07/09), il Comune di Ponte San Pietro è situato nella ZONA A1 (zona critica) definita come: "agglomerati urbani a elevata densità abitativa e disponibilità di trasporto pubblico locale organizzato (TPL)".

Per il comune di Ponte San Pietro i principali settori di emissione sono:

- il trasporto su strada, che contribuisce per il 58% all'emissione di polveri sottili, per il 45% all'emissione di sostanze climalteranti, per il 44% all'emissione di precursori dell'ozono (in particolare NOx e COV) e per il 54% all'emissione di sostanze acidificanti;*
- la combustione non industriale, in particolare derivante dai sistemi di riscaldamento residenziali e di servizio, che contribuisce per il 13% all'emissione di polveri sottili, per Comune di Ponte San Pietro il 53% all'emissione di sostanze climalteranti, per il 8% all'emissione di precursori dell'ozono e per il 65% all'emissione di SO2;*

- la combustione nell'industria, che contribuisce per il 42% all' emissione di CO₂ e per il 12% all'emissione di precursori dell'ozono (in particolare NO_x).

La qualità dell'aria della provincia di Bergamo è monitorata da 17 stazioni di campionamento per il controllo dei principali inquinanti gestite da ARPA Lombardia. Nel territorio provinciale alcuni inquinanti hanno superato i valori limite di legge.

- NO_x: è stato superato il valore limite annuale per la protezione della salute umana (15%);
- O₃: la soglia di informazione e di allarme è stata superata in tutte le stazioni (100%), come sono stati superati i limiti della media sulle 8 ore;
- PM₁₀: le concentrazioni di PM₁₀ hanno superato in tutte le stazioni (100%) il limite sulle 24 ore per la protezione della salute umana

Suolo

Il territorio comunale appartiene alla fascia geomorfologica di pianura e la classificazione del suolo comunale su base DUSAF comprende le categorie elencate nella Tabella che segue.

CLASSE	SUPERFICIE [m2]	PERCENTUALE
Urbanizzato	2689806.13	58.35%
Seminativi e legnose agrarie	1123646.44	24.38%
Boschi e vegetazione naturale	374207.64	8.12%
Aree verdi urbane, sportive ricreative	138486.28	3.00%
Aree fluviali	127162.00	2.76%
Prati	101763.35	2.21%
Zone estrattive discariche cantieri	54381.81	1.18%
TOTALE	4609453.66	100.00%

La classificazione è stata aggiornata rispetto al DUSAF 2007 mediante fotointerpretazione. La superficie urbanizzata nel complesso è pari al 62.54% del territorio comunale di cui l'estensione di aree verdi è pari al 3.00%. Scendendo ad un maggior dettaglio, la superficie urbanizzata si può differenziare nelle classi di cui alla tabella 4.10.

L'urbanizzato residenziale si presenta per lo più sottoforma di tessuto residenziale discontinuo, mentre quello non residenziale, al netto delle aree verdi, rappresenta circa il 39.83% della superficie totale urbanizzata. L'indice di artificializzazione reale, ovvero la superficie urbanizzata al netto delle aree verdi urbane, rappresenta invece il 58.35% dell'intera superficie comunale. Elaborando i dati forniti dal DUSAF per gli anni di riferimento 2000, 2007 e l'uso del suolo aggiornato con fotointerpretazione delle ortofoto, si osserva come il trend di trasformazione dell'uso del suolo in urbanizzato sia in continua crescita a discapito per lo più delle aree agricole (Tabella 4-11).

Tabella 4-10 Classificazione della superficie urbanizzata - elaborazione su dati DUSAF 2007

CLASSE	SUPERFICIE [m2]	PERCENTUALE SU URBANIZZATO	PERCENTUALE SU TERRITORIO COMUNALE
Tessuto residenziale continuo mediamente denso	200454.74	7.45%	4.35%
Tessuto residenziale discontinuo	1283052.51	47.70%	27.84%
Tessuto residenziale rado e nucleiforme	127911.30	4.76%	2.78%
Tessuto residenziale sparso	7152.72	0.27%	0.16%
Aree degradate non utilizzate e non vegetate	30720.39	1.14%	0.67%
Insedimenti industriali, artigianali, commerciali	680434.02	25.30%	14.76%
Insedimenti produttivi agricoli	52962.73	1.97%	1.15%
Impianti di servizi pubblici e privati	127579.97	4.74%	2.77%
Reti stradali, ferroviarie e spazi accessori	179537.76	6.67%	3.90%
TOTALE	2689806.13	100.00%	58.35%

Tabella 4-11 Variazione copertura del suolo su base DUSAF

	USO DEL SUOLO 2000	USO DEL SUOLO 2007	USO DEL SUOLO 2008
CLASSE	PERCENTUALE	PERCENTUALE	PERCENTUALE
Urbanizzato	52.84%	55.35%	58.35%
Seminativi e legnose agrarie	30.69%	25.67%	24.38%
Boschi e vegetazione naturale	7.50%	8.12%	8.12%
Aree verdi urbane, sportive ricreative	3.00%	3.00%	3.00%
Aree fluviali	2.71%	2.76%	2.76%
Prati	2.50%	2.21%	2.21%
Zone estrattive discariche cantieri	0.75%	2.89%	1.18%
TOTALE	100.00%	100.00%	100.00%

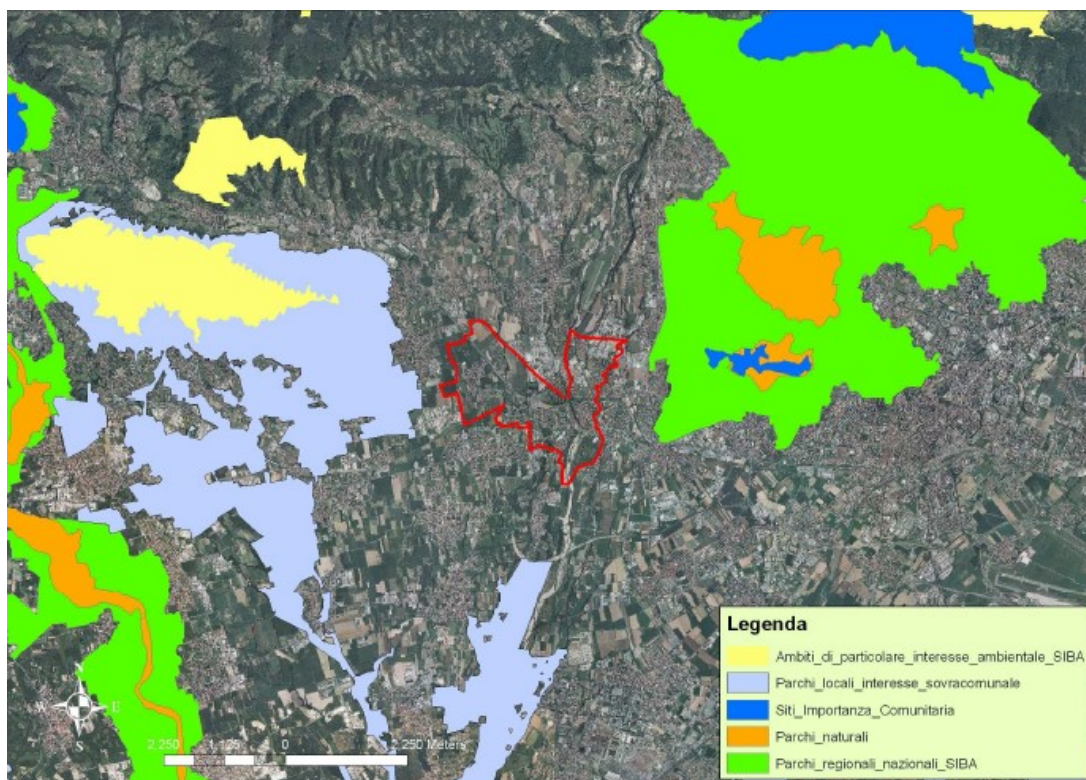
Tabella 4-12 Indice di permeabilità per il Comune di Ponte San Pietro

DESCRIZIONE	PESO	AREA	SOMMA PESATA	INDICE PERMEABILITÀ
Impermeabile	0.0	1211266.58	0.00	
Parzialmente permeabile	0.3	1513992.06	454197.62	
Semi aperto	0.5	76665.26	38332.63	
Permeabile	1.0	1807529.75	1807529.75	
Totale complessivo		4609453.66	2300060.00	0.499

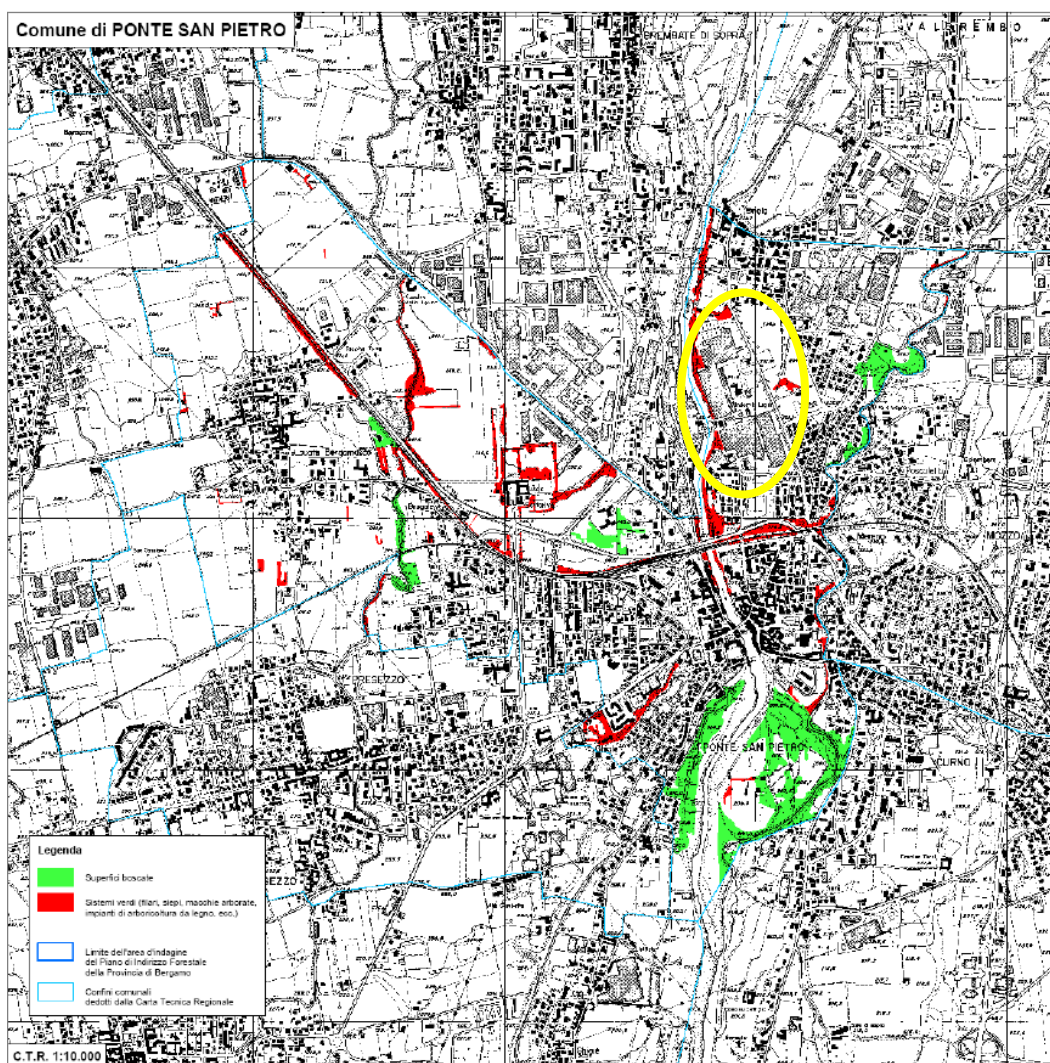
Una trattazione particolare riguarda l'impermeabilizzazione del territorio per la quale si è fatto riferimento alla metodologia applicata dall'Amministrazione Pubblica di Berlino¹. Nello studio della permeabilità del Comune di Ponte San Pietro si sono individuate le superfici impermeabili, parzialmente permeabili, semi - aperte e permeabili in base all'interpretazione delle classi fornite dal DUSAF. Ad ogni copertura del suolo viene fatto corrispondere un fattore moltiplicativo della superficie occupata, che permette di calcolare la somma pesata. Infine, eseguendo la media pesata delle aree si determina il valore dell'indice di permeabilità (Tabella 4-12).

Natura e biodiversità

All'interno del territorio comunale non sono presenti siti di interesse comunitario (SIC) ai sensi della Dir. 92/43/CEE "Habitat" e zone di protezione speciale (ZPS) ai sensi della Direttiva 79/409/CEE "Uccelli", né parchi naturali di altro genere.



Per quanto riguarda la fauna, gli unici dati disponibili riguardano il numero di specie presenti su tutto il territorio bergamasco di mammiferi (48), pesci (40) e uccelli nidificanti e svernanti (326). L'area analizzata presenta una forte antropizzazione quindi la fauna presente è limitata a mammiferi di piccola taglia (Riccio europeo, Talpa, Pipistrello ecc) uccelli svernanti e nidificanti (Rondine Colombaccio, Tortora ecc.) e pesci. L'asta fluviale del Brembo relativa alla zona oggetto di studio, ospita prevalentemente trota Marmorata, Ciprinidi e il Termolo.



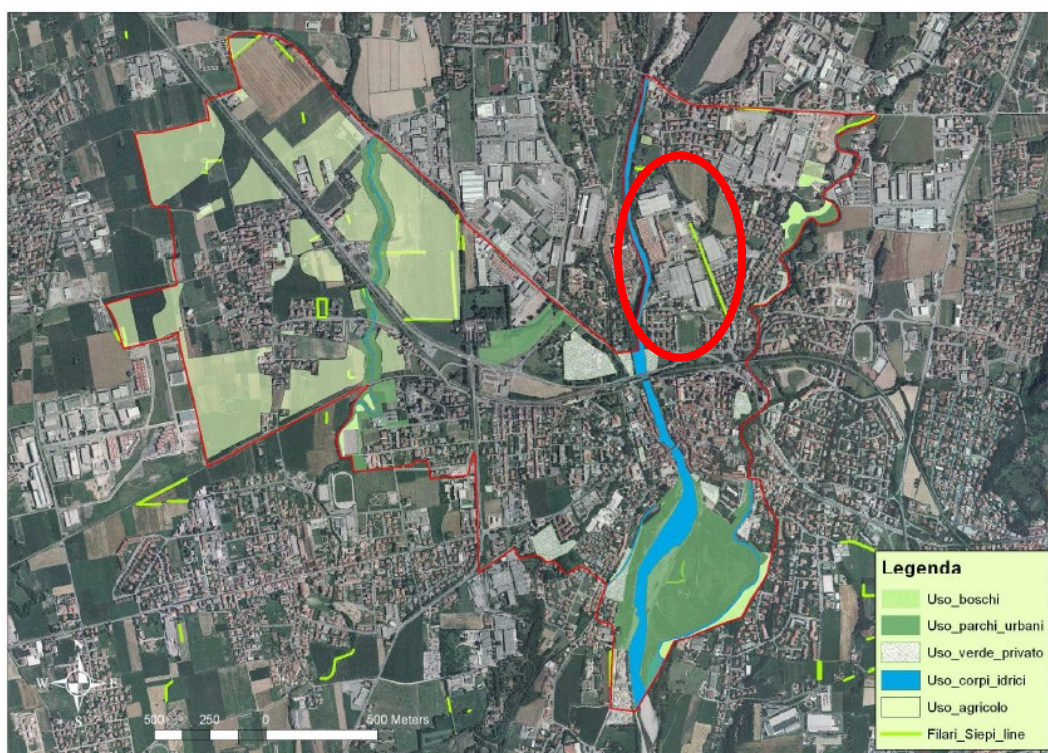
La loro zona vocazionale è molto ristretta a causa degli sbarramenti artificiali e del degrado ambientale. Il torrente Quisa, a causa del forte degrado ambientale, non è in grado di ospitare fauna ittica.

In base allo studio condotto dalla Provincia di Bergamo per la redazione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) si osserva la presenza di superfici boscate nella zona denominata "Isolotto" e in maniera frammentata lungo le aste dei torrenti Lesina e Quisa. La presenza di filari, siepi e macchie erborate, è presente lungo il fiume Brembo, in alcuni tratti del percorso del torrente Lesina, lungo il tracciato della ferrovia e come vegetazione residua lungo i confini dei campi

I lembi di bosco residui all'interno del territorio comunale sono costituiti per lo più da boschi di latifoglie. Ai margini dei fiumi si possono ancora trovare lembi di praterie ad elevato valore naturalistico, mentre le forre incise dal Brembo ospitano alcune specie rupicole alpine (caso piuttosto raro in Padania), come l'endemica

Campanula elatinoidea. Le piane alluvionali del Brembo, gli incolti, i margini delle strade, i ruderi e le discariche stanno diventando centri di diffusione di specie esotiche, spesso provenienti da altri continenti, che sostituiscono le specie autoctone. Le coperture del suolo naturaliformi sono i boschi (37,42 ha), i prati (10,17 ha) e le aree fluviali (12,72 ha) (Figura 4-11). L'estensione di queste coperture del suolo, pari a 60,3 ha, costituisce solo il 13,08% del territorio comunale. Il D.G.R. n° 2024 del 08 marzo 2006 definisce le coperture vegetali da considerarsi come bosco e permette di determinare le aree ad elevato o insufficiente coefficiente di boscosità. Nell'area oggetto di studio i boschi residui sono scarsi e frammentati e il coefficiente di boscosità netto (rapporto tra aree boscate e superficie comunale al netto delle aree urbanizzate e dei corpi d'acqua, secondo l'art. 20 dell'Allegato n° 1 alla D.G.R. n° 2024 del 08 marzo 2006) è pari a 8,12% che, in base ai criteri della legge forestale LR 27/04 e succ. mod., rappresenta un valore molto basso (vengono considerati insufficienti valori inferiori al 15%).

Il territorio comunale è interessato (per un'area pari a 69,80 ettari) dalla proposta di istituzione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del bacino fluviale del fiume Brembo (Figura 4-12). Il PLIS si propone di regolamentare le destinazioni d'uso e i parametri edilizio – urbanistici con l'intento di valorizzare l'ambiente naturale nella sua integrità ed equilibrio. Per quanto riguarda la connettività ecologica, la carta del gradiente di flusso ecologico del PTCP (tavola (d4_3i) del PTCP) definisce l'Isolotto come area sorgente di elevato valore, mentre le zone limitrofe sono considerate elementi di appoggio.



(...)

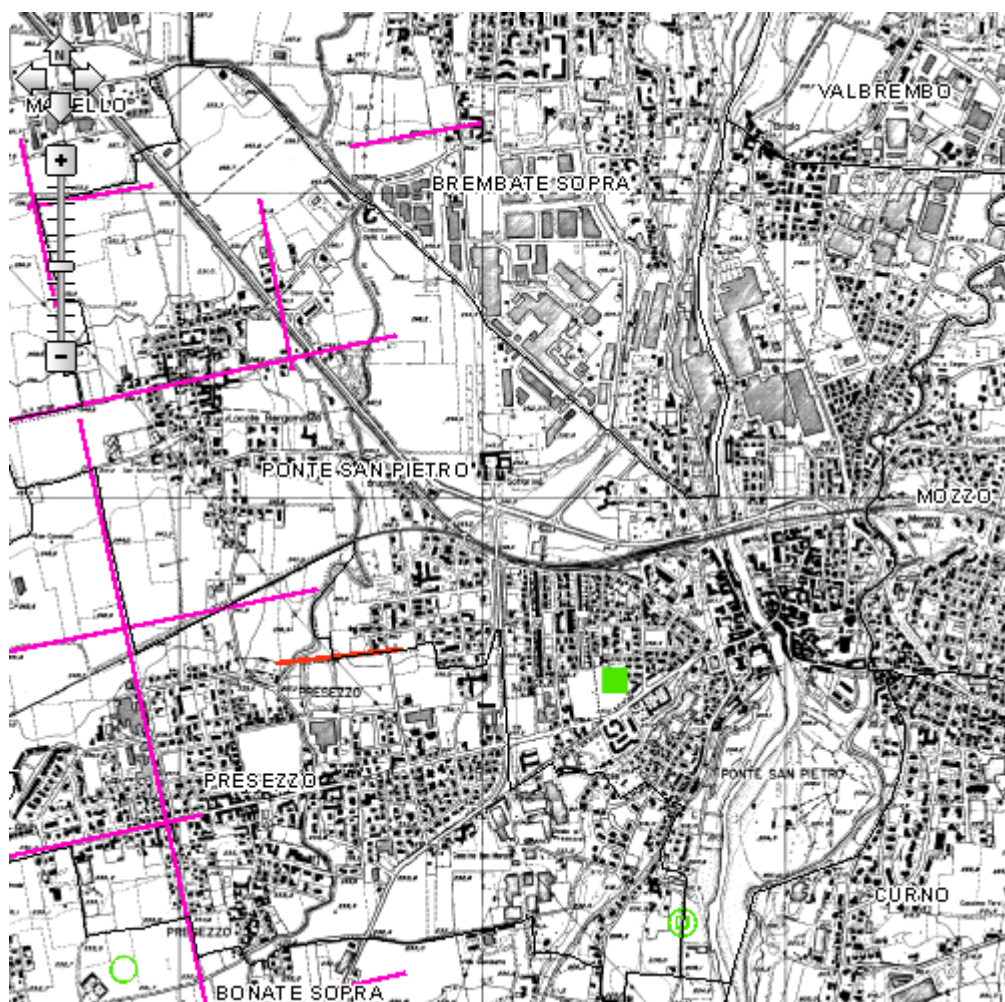
Il territorio presenta alcuni elementi considerati come barriere assolute lineari e barriere parziali. Le barriere assolute sono rappresentate dalla rete stradale principale e ferroviaria, mentre sono barriere parziali le strade secondarie. Si evidenzia come il sistema delle acque superficiali che interessa il comune possa rappresentare la struttura della rete ecologica comunale. Un'altro elemento idoneo a creare l'ossatura della rete ecologica è costituito dalla connettività diffusa rappresentata dalle siepi interpoderali che vanno per questo tutelate. A scala provinciale, la carta della rete ecologica del PTCP non rileva nessun elemento di particolare interesse all'interno del territorio comunale.

Paesaggio e beni culturali

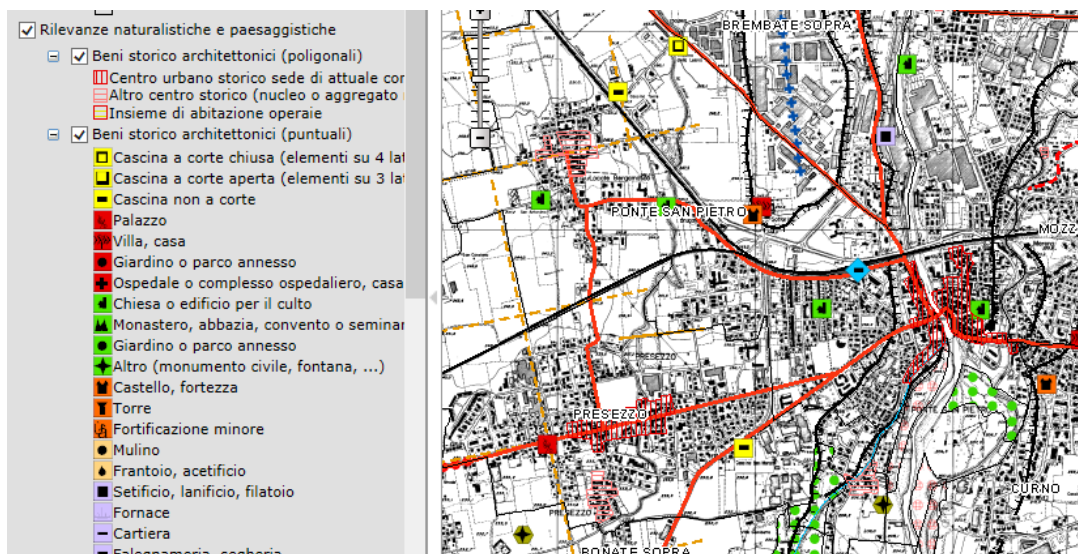
Il comune appartiene alla fascia dell'alta pianura. Quasi tutta la superficie comunale presenta i tipici paesaggi delle fasce fluviali, mentre le aree agricole nella zona nord-ovest appartengono ai paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta. Tuttavia, il territorio sconta, dal punto di vista paesaggistico, una forte e spesso disordinata antropizzazione che gli fa perdere le connotazioni tipiche dei paesaggi delle fasce fluviali. L'area dell'isolotto è una componente di

interesse paesaggistico rilevante essendo un ambito di elevata naturalità. Nel territorio comunale è presente anche un'emergenza archeologica di chiaro valore storico culturale di cui fanno parte le zone limitrofe al nucleo storico poste ad ovest.

Queste aree sono caratterizzate da beni rappresentativi della presenza umana sul territorio e degli eventi importanti e rappresentativi della storia sociale, politica, religiosa, culturale e artistica. La tutela riguarda la conservazione dei beni evitando l'inserimento di elementi intrusivi che possano turbare il carattere proprio del bene. In particolare si dovranno evitare opere edilizie e infrastrutturali, movimenti di terra che alterino e compromettano i contesti interessati.



L'immagine sopra riportata individua la carta archeologica; si può osservare come l'ambito ex Legler in Ponte San Pietro non sia direttamente interessato da ritrovamenti archeologici.



L'immagine sopra riportata individua la carta delle rilevanze naturalistiche e paesaggistiche (fonte Siter Provincia di Bergamo). Si può osservare come appena a nord del comparto ex Legler sia individuata una Chiesa o Edificio per il Culto (Chiesa di San Marco) e sulla sponda destra del fiume Brembo, di fronte al comparto, è individuato un "setificio, lanificio, filatoio".

Mobilità

Ponte S. Pietro costituisce un polo di attrazione a servizio di ampi bacini di utenza per la dotazione di attrezzature, infrastrutture e servizi pubblici. Sul territorio comunale sono presenti due intense vie di traffico, oltre alla linea ferroviaria Bergamo-Milano P.G. e alcune direttrici di collegamento ai comuni limitrofi.

La Strada Statale n.342 Briantea (Bergamo - Como - Varese) attraversa Ponte San Pietro da est ad ovest e costituisce una rilevante barriera, alle comunicazioni tra il nucleo di Ponte e le aree urbane e nord della ex statale.

La Strada Provinciale n.155 Ponte San Pietro – Capriate San Gervasio.

· La strada provinciale 166 “Ponte San Pietro – Paderno che si snoda in direzione est-ovest e si innesta sulla ex SS 342.

· La ex SS 470 dir – “Della Val Brembana”, che percorre il territorio provinciale in direzione nord-sud ad ovest del capoluogo provinciale e riveste un ruolo di primaria importanza per la mobilità provinciale, costituendo la viabilità di connessione tra la Val

Brembana e la pianura bergamasca.

· L'asse interurbano di Bergamo, asse viario di primaria importanza per l'area metropolitana bergamasca.

La rete ferroviaria verrà potenziata e verrà utilizzata anche dalla nuova metropolitana leggera di Bergamo. Inoltre, la stazione di Ponte S. Pietro rientra nel sistema logistico ferroviario delle merci da realizzarsi secondo il PTCP.

Su scala più puntuale il comparto ex Legler si affaccia sulla via San Clemente (sul lato est) e a sud sulla via Albenza.

In considerazione:

- dell'attività prevista, che per l'appunto riguarda la collocazione principalmente di data center (con l'occupazione della maggior parte della slp impegnata);*
- del numero di addetti complessivamente previsti (individuati a regime, sull'intero comparto, in 300 unità);*
- del ridotto numero di “mezzi pesanti in ingresso ed in uscita dal comparto”;*

si ritiene che l'intervento previsto non produca peggioramenti in termini di carico viabilistico atteso.

Va peraltro osservato che il progetto introduce proposte di miglioramento dell'attuale assetto viabilistico attraverso il potenziamento dei percorsi ciclopeditoni esistenti (con il completamento della dorsale di connessione dell'abitato di Briolo con la passerella pedonale di attraversamento del Brembo), il potenziamento della dotazione dei parcheggi pubblici esterni al comparto nonché soluzioni di miglioramento della viabilità locale in corrispondenza dell'intersezione di via San Clemente e via Albenza; Aruba inoltre intende procedere con la redazione di un ulteriore studio di fattibilità atto a verificare la sussistenza di possibili soluzioni tecniche per il miglioramento dell'intersezione tra via San Clemente e la SS 342 (Briantea).

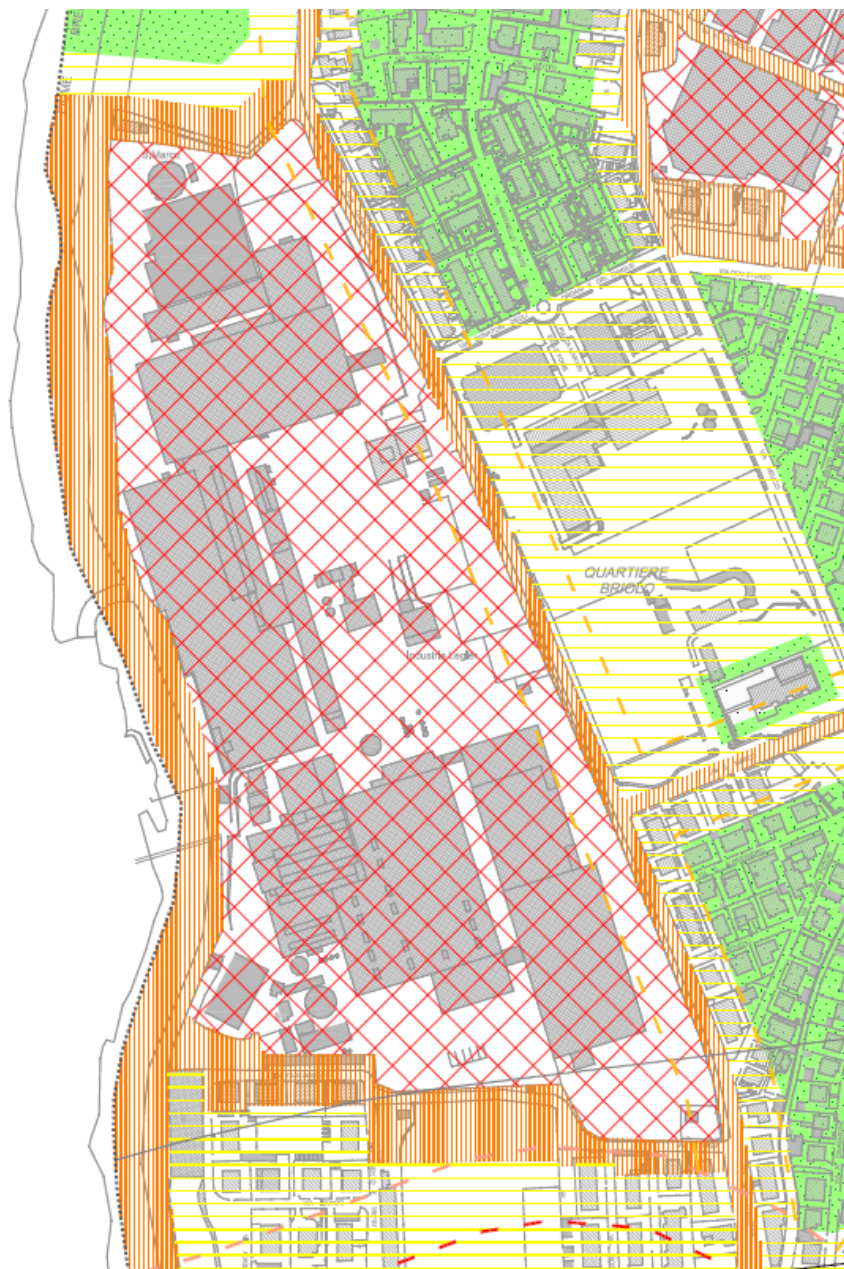


Rumore

Relativamente all'inquinamento acustico, si riporta quanto emerso dalla Relazione Tecnica per la zonizzazione acustica del territorio comunale (2003). L'inquinamento acustico presente sul territorio comunale è in gran parte imputabile al traffico veicolare e di attraversamento, mentre l'inquinamento acustico prodotto dalle attività lavorative risulta modesto nel suo complesso ed interessa limitate aree.

Particolarmente problematica risulta essere la Fonderia Mazzucconi oggetto nel passato di indagini fonometriche da parte degli Enti Pubblici preposti al controllo e di cui si prevede una delocalizzazione in un'area appropriata. Le aree che hanno evidenziato un significativo superamento dei limiti di zona sono le aree adiacenti alla SS n° 342 e alla SP n° 155.

Si riporta di seguito l'estratto dell'ultimo piano di zonizzazione acustica dal quale è possibile osservare come il medesimo sia stato confermato in classe V.



Legenda

	Classe I	Aree particolarmente protette
	Classe II	Aree prevalentemente residenziali
	Classe III	Aree di tipo misto
	Classe IV	Aree di Intensa attività umana
	Classe V	Aree prevalentemente Industriali
	Classe VI	Aree esclusivamente Industriali

Rifiuti

Il PGT non è uno strumento di pianificazione che possa influenzare il ciclo di vita dei prodotti limitando il consumo di risorse. Tuttavia le diverse destinazioni di uso del suolo possono contribuire ad una variazione significativa dei volumi di rifiuti generati.

*Per quanto riguarda i rifiuti si fa riferimento al documento di predisposizione del Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti e ai dati resi disponibili dalla ditta che gestisce il servizio di raccolta nel Comune di Ponte San Pietro. La produzione totale di rifiuti urbani segue un trend crescente con un valore pro-capite che si attesta ai 466,96 kg/(ab*anno) nel 2008. La percentuale di raccolta differenziata è notevolmente aumentata durante il periodo di osservazione arrivando fino al 67.3% per il comune di Ponte San Pietro.*

Il Comune di Ponte San Pietro ha adottato una strategia per la gestione dei rifiuti basata sulla Riduzione, Riciclaggio dei materiali costituenti il rifiuto e infine incenerimento. La raccolta dei rifiuti urbani viene gestita dalla ditta ECOISOLA Spa, sia per la frazione differenziata che indifferenziata. Le frazioni merceologiche raccolte in modo differenziato sono la frazione umida, il verde, la carta, il vetro, la plastica, il ferro, gli scarti lignei, gli inerti, le pile, gli imballaggi, gli oli e i farmaci. La destinazione finale del rifiuto indifferenziato è l'incenerimento nell'impianto della ditta REA Dalmine Spa nel comune di Dalmine.

Ricordiamo che non è stato possibile avere il dato sulla produzione dei rifiuti nei comparti industria, commercio e logistica nonché agricoltura. Ciò significa che le valutazioni fatte sono ampiamente deficitarie per questa componente ambientale e vanno aggiornate nel futuro.

In relazione alla tipologia di attività prevista si ritiene che la produzione di rifiuti sia principalmente ascrivibile alle funzioni "direzionali" (uffici) che si insedieranno nel comparto.

Energia

Per quanto riguarda l'energia non sono disponibili informazioni a scala comunale. Dalla Relazione provinciale sullo stato dell'ambiente emerge che nel 2003/2004 il consumo energetico unitario è stato pari a 2,16 TEP/abitante (1,94 nel 1997), inferiore sia al valore nazionale (2,30 TEP/abitante - 1,98 nel 1997), sia a quello lombardo (2,96 TEP/abitante - 2,44 nel 1997). Sempre secondo tale studio sui consumi energetici provinciali si può osservare come il gas naturale costituisca da solo oltre il 60% delle fonti energetiche in Provincia di Bergamo, seguito dai combustibili per autotrazione, con una quota totale di circa il 25%. Decisamente limitato è invece il contributo del gasolio per riscaldamento, del gasolio agricolo e del GPL. La nuova strategia europea per il cambiamento climatico mira ad un aumento della quota delle energie rinnovabili pari al 20% dei consumi totali entro il 2020, oltre ad un aumento dell'efficienza energetica del 20%. Questi rappresentano obiettivi molto ambiziosi, che necessitano di interventi a tutti i livelli amministrativi.

I consumi energetici dell'insediamento saranno principalmente legati alla necessità di condizionamento dei locali che ospiteranno i data center e l'alimentazione dei server; va comunque rilevato che, sotto il profilo dell'approvvigionamento energetico la Società è proprietaria di una centrale idroelettrica tuttora funzionante, sita in Brembate di Sopra in adiacenza al comparto oggetto di intervento. La medesima Società intende peraltro procedere con l'installazione, in corrispondenza delle coperture e sui fronti ben esposti, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

3. IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI

L'analisi dei possibili impatti della proposta di variante deve essere raffrontata con il cd "scenario zero", quello per l'appunto presente e/o ipotizzabile per la situazione urbanistica vigente.

Si analizzano nella tabella che segue i due aspetti determinando gli impatti previsti sulle matrici ambientali; sono stati inseriti nella griglia di valutazione due ulteriori aspetti riguardanti il rilancio occupazionale nonché il presidio del territorio (questo inteso come mantenimento del patrimonio immobiliare al fine tra l'altro di evitare l'insorgenza di emergenze).

	P.to 1
aria	
Acqua	
Suolo	
Natura e biodiversità	
Rifiuti	
Rumore	
Inquin. Luminoso	
Energia	
paesaggio	
Occupazione	
Presidio territorio	

	migliora		indifferente		peggiora
---	----------	---	--------------	--	----------

Si può osservare come gli aspetti di variante non incidono sostanzialmente sulle tematiche di carattere ambientale.

Gli aspetti positivi si riferiscono alle valutazioni più volte espresse che hanno portato la proprietà ad avanzare l'istanza di variante.

4. CONCLUSIONI

Con le considerazioni sopra espresse si possono ritenere sussistenti tutte le condizioni necessarie ad escludere la variante dalla procedura di VAS.