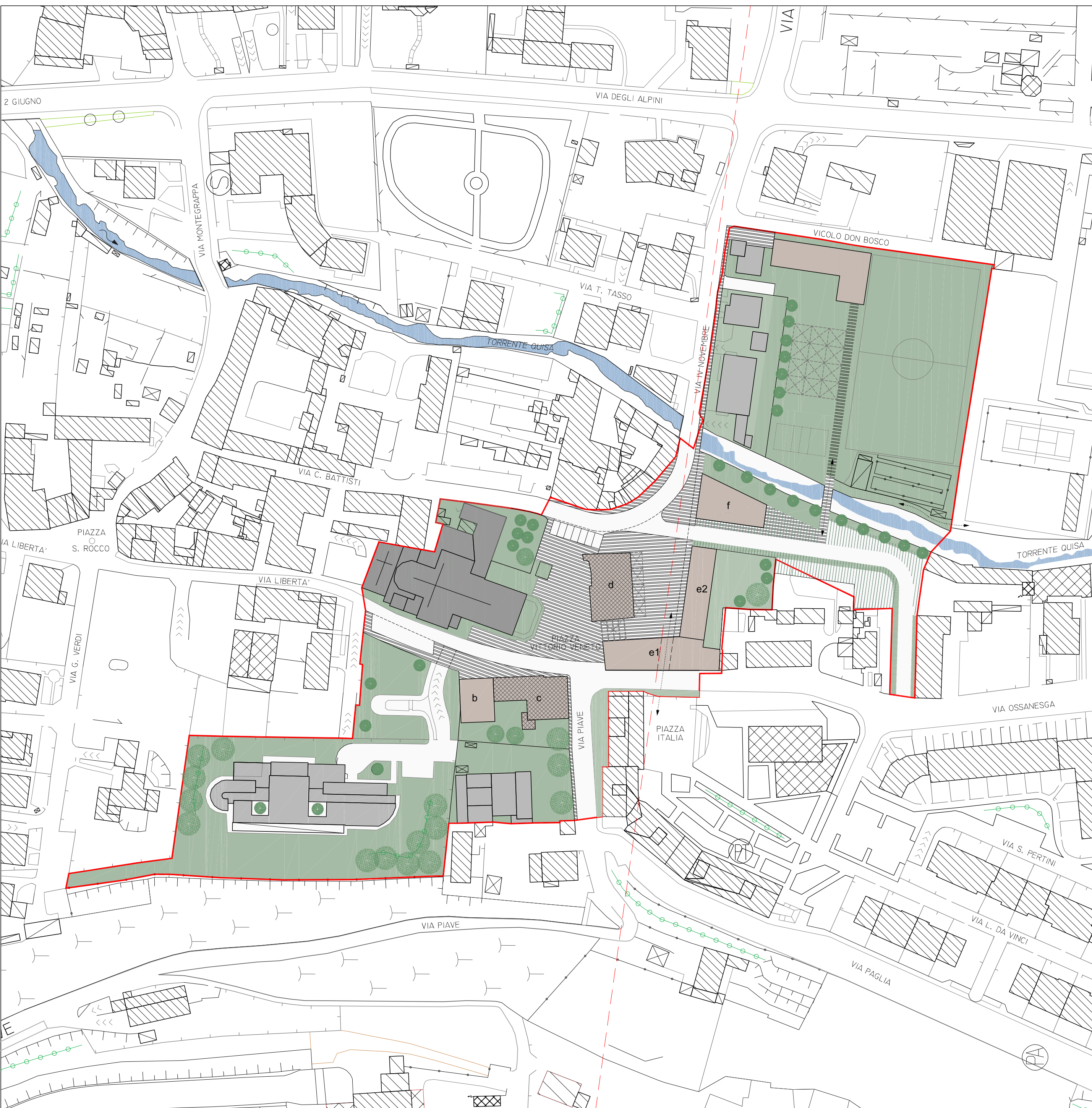




Legenda

Fabbricati oggetto di specifici interventi

Altri fabbricati interni all'AT1

Eventuale struttura pubblica

Tensostrutture, dehors, pergolati, ecc.

Perimetro AT1

Servizi e Dotazioni Territoriali

Aree private

Superfici pavimentate

INDICAZIONI DELLO SCHEMA URBANISTICO STRATEGICO

DESCRIZIONE:
Lo schema urbanistico è l'occasione riorganizzare il sistema pedonale e di accessibilità al centro storico di Paladina. In continuità con il sistema delle piazze, la chiusura al traffico di Piazza Vittorio Veneto permetterebbe di raggiungere a piedi l'oratorio in sicurezza e su percorsi progettati. Per gli edifici residenziali di via IV Novembre è previsto, sul lato strada, un arretramento di proprietà che verrà compensato con la cessione di maggiore distanza dal lato dell'oratorio. L'ex cine-teatro parrocchiale, eccessivamente a ridosso delle costruzioni residenziali, sarà sostituito da una tensostruttura aperta destinata a feste e attività esterne. A sua sostituzione è prevista la costruzione di un edificio (f) di interesse pubblico convenzionato con la Parrocchia sulla sponda ovest della Quisa. L'edificio storico (d) che affaccia sulla piazza avrà un ruolo determinante in quanto prospetterà su due spazi aperti pubblici, prevedendo lo schema la formazione di una nuova piazza in asse a via IV Novembre.

- DISPOSIZIONI SPECIFICHE:**
- pedonalizzazione di Piazza Vittorio Veneto.
 - recupero dell'edificio storico (d) e sua valorizzazione come elemento di pregio del centro storico.
 - ristrutturazione dell'edificio (e1) e demolizione preesistenza per la nuova costruzione (e2).
 - demolizione del ex cine-teatro parrocchiale. Sostituzione con tensostruttura per attività ricreative.
 - arretramento delle proprietà di via IV Novembre per la creazione di un marciapiede.
 - realizzazione di una struttura (f) di interesse pubblico convenzionato con la parrocchia di Paladina.
 - nuovo accesso dell'oratorio attraverso un ponte pedonale sulla Quisa.
 - creazione di un nuovo tratto di strada di collegamento tra via Ossanesga e via IV Novembre.
 - recupero del fabbricato, di proprietà della parrocchia (b) adiacente al palazzo municipale.

PARAMETRI DI INTERVENTO:

Edificio "b" : sup.coperta 118 mq, piani 2	= S.I.p. 236mq
Edificio "c" : sup.coperta 325 mq, piani 2	= S.I.p. 650mq
Edificio "d" : sup.coperta 337 mq, piani 2,5	= S.I.p. 843mq
Edificio "e1" : sup.coperta 350 mq, piani 2,5	= S.I.p. 875mq
Edificio "e2" : sup.coperta 272 mq, piani 3 + attico 60%	= S.I.p. 974mq
Edificio "f" : sup.coperta 280 mq, H. max 8m	= S.I.p. 420mq

Totale S.L.P. ammissibile: 3582 S.I.p. residenziale
420 S.I.p. per uso pubblico

ESEMPIO DI POSSIBILE SEQUENZA DI INTERVENTO:

Lo schema di intervento ipotizzato appare possibile entro la costruzione di una strategia integrata, che visualizzi lo scenario finale, ne rappresenti, anche ai fini dell'indispensabile marketing urbano, le qualità architettoniche e sociali come innovative e di privilegio, e si basi su una governance affidabile, capace di garantire la durata del progetto e di contemporare i suoi risvolti amministrativi, finanziari, assicurativi oltreché architettonici e sociali. Perché tale governance sia efficace è necessario un forte impegno di natura marcatamente proattiva da parte dell'amministrazione comunale, senza il quale l'intero progetto non è coordinabile. E' dunque la visione, in quanto di qualità, credibile e ben promossa, che rende possibile generare valore.
Fra gli usi proposti per le trasformazioni, sono prevalenti quelli residenziali. Poiché il mercato residenziale oggi è molto mutato, riducendosi fortemente, e specializzandosi, la domanda di alloggi in proprietà, si propongono in parte interventi di housing sociale correlati ad un progetto di gestione pubblica delle locazioni, in parte invece interventi destinati alla proprietà, per i quali si auspica che il promotore privato sappia orientarsi verso le nuove modalità dell'abitare (cohousing o patto di buon vicinato) cogliendo così segmenti di mercato forse minori, ma in cui oggi la domanda prevale sull'offerta.
L'insieme degli alloggi in locazione di housing sociale (n°23) e di alloggi di libera vendita (da 20 a 25), determina comunque un numero ragguardevole di potenziali abitanti. Perché tali previsioni incontrino realmente l'utenza necessaria occorre non solo la progettazione e realizzazione dell'opera ma anche la promozione di un progetto di reinsediamento, orientato ad esempio alle giovani coppie, con attività che valorizzino la particolarità della proposta, ben oltre la semplice operazione immobiliare. Al fine della sua promuovibilità appare rilevante coordinare il programma con il supporto di un operatore del credito, capace di attivare linee di finanziamento vantaggiose, contribuendo quindi ad un ulteriore plus del progetto.

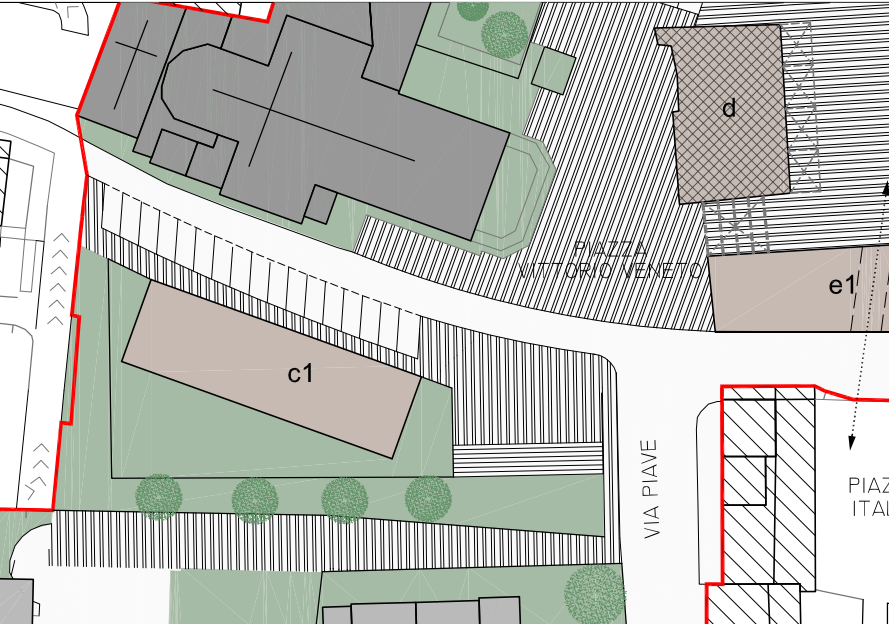
Si prevede dunque una sequenza di intervento basata su queste fasi:

1. L'Amministrazione promuove un bando per manifestazione di interesse per proprietà disposte a partecipare alla valorizzazione del proprio compendio.
2. Se le proprietà in questione aderiscono con proposte coerenti ai valori di mercato, l'Amministrazione sviluppa il piano attuativo a sue spese e ne cura la promozione.
3. L'Amministrazione, in accordo con la proprietà, avvia uno studio di fattibilità per la trasformazione dell'edificio "d" per un intervento di housing sociale
4. La proprietà, con l'ausilio dell'amministrazione, promuove sul mercato la cessione del volume edificabile "e", evidenziando la riduzione degli oneri e l'esistenza di incentivi (es. accessibilità a servizi) per l'insediamento di nuovi abitanti (es. giovani coppie)
5. Se sul mercato si riscontra interesse per il fabbricato "e", L'Amministrazione, in accordo con la proprietà, avvia la trasformazione dell'edificio "d"

Lo scorporo dell'azione sul fabbricato "d" permette alla proprietà di disporre, nei tempi di attuazione della trasformazione (8-12 mesi), di una somma che facilita la rilocalizzazione delle parti ancora abitate. Tale somma corrisponderà al valore del fabbricato detratti gli oneri stimati per la ristrutturazione e per l'ampliamento del resto del compendio. Il valore di mercato del volume edificabile "e", in un piano attuativo già approvato, con oneri già pagati, e con la spinta promozionale dell'amministrazione, quindi con una condizione di appetibilità dovuta all'assenza di costi (oneri e spese tecniche), alla certezza della procedura ed all'effetto traino dell'azione pubblica, può risultare ragionevolmente maggiore, perché riguarda operazione credibile ed in qualche modo garantita.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO:

L'ambito si attua mediante titoli abitativi diretti, coerenti con il seguente schema. Qualora riguardassero aree ove è previsto l'uso pubblico, si attueranno mediante permesso di costruire convenzionato. Nelle more della realizzazione degli interventi è ammessa la realizzazione di strutture provvisoriale di tipo agricolo, di dimensione massima totale per tutto l'ambito di 20 mq, vincolate ad atto di impegno alla loro rimozione in caso di attuazione dell'ambito ed a vincolo di non indennizzabilità delle stesse. Nelle more dell'attuazione dell'ambito è comunque ammessa la ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti a parità di volume con anche limitate variazioni di sagoma e sedime.



ALTERNATIVA DI INTERVENTO:
Può essere prevista una demolizione e ricostruzione non in loco per il Palazzo Comunale e per l'edificio (b). Come dallo schema a fianco, il nuovo edificio spostato sul lotto a nord libererebbe uno spazio che godendo di un particolare scorcio paesistico si inserirebbe come luogo di pregio nel sistema degli spazi aperti e delle piazze pedonali. In questo caso è prevista la realizzazione di :

Edificio "c1" : sup.coperta 437mq, piani 3 + sottotetto 60%

S.I.p. = 1573mq

Totale S.L.P. ammissibile: 4269 mq



Comune di Paladina - Ambito di trasformazione AT1
Schema urbanistico strategico degli interventi
Progetto

architetto Filippo Simonetti

filippo.simonetti@utaa.it t.035.244550
via Borgo Palazzo,35 241525 Bergamo

tavola

2

elaborazione 05/2017
aggiornamento 01/2018
codice 266-Pal