



COMUNE DI ZOGNO
(Provincia di Bergamo)
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
NORME VIGENTI E QUELLE PROPRIE DELL'AMBITO
PIANO ATTUATIVO EX MANIFATTURA VALLE BREMBANA
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_02

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150 Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12
Adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del _____
Approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del _____

PREMESSA

IL P.G.T. ha individuato con specifica scheda nel documento di piano, quali siano le caratteristiche peculiari ed uniche che regolano le edificazioni all'interno del comparto AT02 attraverso la definizione dei parametri urbanistici, qui di seguito, si riprendono ed evidenziano le norme tecniche generali per l'attuazione del piano delle regole previste e come queste vadano considerate alla luce delle costruzioni ammesse, le considerazioni esposte lasciando intatto l'impianto normativo esistente hanno l'intento di sviluppare uno studio analitico preprogettuale preliminare alla progettazione dei comparti privati, alla luce delle caratteristiche proprie dell'area e delle sue tipologie edilizie.

I tecnici

Geometra Giampietro Persico _____

Ingegnere Mirko Zanchi _____

Zogno, novembre 2019

I Lottizzanti: Carminati Tullio Mario (legale Rappresentante della Soc. L'OROBICA S.R.L.) _____

Farneti Francesco (legale Rappresentante della Soc.Zogno 2016 S.R.L.) _____

Forte Antonio (mandante procurato di Credit Agricole Leasing S.R.L.) _____

COMUNE DI ZOGNO
(Provincia di Bergamo)

NORME PROPRIE DELL'AMBITO

Parametri urbanistici adottati in seguito al piano di ripermetrazione:

- **Superficie territoriale:** da p.g.t. 41.370 mq. ora rimodulati con il piano di ripermetrazione a mq 40.944,59
- **Superficie permeabile: 10% superficie territoriale;**
- **Altezza massima: 10,50 mt.**
- **S.L.P. massima: 16.000 mq.**
ora aumentati a 17.600 mq con i caratteri dettati dalla ex l.r. 23/97
- **Area a parco/sport/rispetto:** conferma dell'esistente (mq. 13.500)
ora 12.507,01 mq in seguito a esatta verifica e ripermetrazione e per l'esclusione delle aree demaniali nell'alveo fluviale
- **Parcheggi ad uso pubblico:** monetizzati (art. 3 punto 6 convenzione)
- **Parcheggi privati:** 40 % S.l.p. (delibera di giunta n. 38/02 del 09/12/2010); dotazione di legge 10% Volume (art. 9 L. 122/89 e s.m.i.)
- **Numero Piani abitabili:** 2-3 fuori terra
- **Strumento attuativo:** Piano attuativo

Classe di fattibilità geologica:

Classe 3 con consistenti limitazioni;
Classe 4 con gravi limitazioni (Reticolo Idrico);

Prestazioni pubbliche attese: Realizzazione di adeguati spazi di relazione con il fiume; riqualificazione dei servizi ricreativi/sportivi e dei relativi parcheggi; realizzazione della copertura della Roggia Traini ai fini igienico-sanitari e utilizzo del soprassuolo per formazione di allargamento stradale.

Funzioni previste:

Residenziale: non ammesso
Produttivo: prevalente
Terziario: ammesso
Turistico/Ricettivo: non ammesso
Trasporti Areali: non ammesso
Servizi: ammesso
Impianti tecnologici: non ammesso

Le superfici minime da reperire per dotazione a standards, sono quelle indicate nella deliberazione di Giunta Comunale n. 68 del 7.6.2012, che per le destinazioni industriali/artigianali corrispondono al 20% della S.L.P.

INQUADRAMENTO DELL'AREA

Scheda AT 02 16246 IN SEGUITO ALLA FIPERIMETRAZIONE



DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzazione	Località Zoglio-Centro - Foglio 16
Stato di fatto	Zona produttiva interdusa tra il Fiume Brembo e la Via Cesare Battisti, attualmente dismessi, con attrezzature sportive connesse.
Atti di eguiparmentiva	Atto del tessuto urbano consolidato.

SCHEMA INSEDIATIVO



LEGENDA:

- Perimetro ambito
- Sviluppo edificabile
- Verde pubblico o attrezzamento
- futura tramvia
- Strade, spazi liberi
- Parcheggi pubblici
- Aree a parco e sport

OBIETTIVI E CRITERI INSEDIATIVI

Ristrutturazione urbanistica del complesso produttivo dismesso con funzioni di tipo artigianale e per servizi alla popolazione, ma con esclusione di attività commerciali di vendita di qualunque tipo e superficie. Va ortizzazione delle attrezzature sportive esistenti da destinare all'uso pubblico.



Qualificazione del progetto tenendo conto delle ubicazione centrale dell'area.
In aggiunta alle attività prettamente artigianali sono consentite le attività parartigianali (centri benessere, palestre, piscine) oltre a esercizi pubblici di ristorazione. Salvaguardia del tracciato della ex-ferrovvia F.Va.

PARAMETRI URBANISTICI

DATI COMPLESSIVI DI PROGETTO	NUOVA SUPERFICIE TERRITORIALE
Superficie territoriale	41.370 mq. 40 mila 50 mila
Superficie permeabile	10% sup. territoriale
Altezza massima	10,50 mtl.
Volume teorico	/
S.L.P. Massima	16.000 mq.
Area a parco/sport/rispetto	conferme dell'esistente (mq. 13.500)
Parcheggi ad uso pubblico	standard di legge
Piazza pedonale	/
N° piani abitabili	2-3 F.T.

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

Realizzazione di adeguati spazi di relazione con il fiume.
Riqualificazione dei servizi ricreativi/sportivi e dei relativi parcheggi.
Realizzazione della copertura della Roggia Travi ai fini igienico-sanitari e utilizzo del soprassuolo per formazione di parcheggi pubblici.

FUNZIONI PREVISTE

Funzioni Previste:	Prevalente	Attm	Non Attm
Funziorie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Residenziale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Turistico/Ricettivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Trasporto Aereali	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Impianti tecnologici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

SCHEDA DELLE OPERAZIONI DI PIANO

AT_02_16246

Amb_02: Ristrutturazione ambito produttivo industriale - Via Cesare Battisti - Manifattura Valle Brembana

la scheda del documento di piano modificata in seguito al Piano di Coordinamento

Analisi dei parametri in funzione delle norme di piano e considerazione ad esse relative : stralcio delle Norme tecniche di attuazione, variante 03/2014

in riquadro la parte oggetto di analisi approfondita

TITOLO SECONDO

LIMITI DI EDIFICABILITÀ – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 8 – Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria alla quale si applicano gli indici di edificabilità è quella di proprietà del richiedente o avente titolo inclusa negli ambiti del sistema insediativo per la parte che risulta identificata con apposita colorazione sulla cartografia in scala 1/2000.

Art. 9 – Indice di densità edilizia (De)

L'indice di densità edilizia è definito per ogni singolo ambito del sistema insediativo ed è espresso dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento edificabile e la superficie fondiaria (mq/mq).

Art. 10 – Calcolo della capacità insediativa degli interventi

La capacità edificatoria di ogni intervento edilizio di nuova costruzione e di ampliamento è definita in termini di superficie lorda di pavimento (Slp o slp).

Essa si calcola come prodotto tra l'indice di densità edilizia (De) e la superficie fondiaria (Sf) e rappresenta la massima superficie lorda di pavimento realizzabile.

Art. 11 – Superficie coperta e rapporto di copertura

La superficie coperta rappresenta la superficie della proiezione orizzontale del massimo inviluppo dell'edificio principale e degli edifici accessori sia fuori terra che in interrato e comprende porticati, loggiati, bovindi, cavedi e chiostrine.

Non sono computati gli spazi interrati esterni al perimetro dell'edificio purché risultino contenuti nel limite del 25% della superficie della proiezione orizzontale del corpo di fabbrica e le pensiline aperte di copertura degli accessi degli edifici.

Non vengono inoltre computate le superfici delle intercapedini di larghezza utile non superiore a m. 1. Qualora le intercapedini risultassero superiori a m. 1 e gli sporti di balconi e gronde e la larghezza delle pensiline superassero l'aggetto di m. 1,50, l'intera superficie sarà calcolata nella superficie coperta.

Non costituiscono superficie coperta i corselli interrati o seminterrati anche coperti e sistemati a giardino pensile purché di larghezza non superiore a m. 6.

Il rapporto di copertura tra la superficie coperta e la superficie fondiaria calcolata come al precedente articolo 8, è definita per ogni singolo ambito di intervento.

Art. 12 – Superficie lorda di pavimento (Slp)

La superficie lorda di pavimento (slp) è costituita dalla somma di tutte le superfici pavimentate realizzate fuori terra nonché delle superfici pavimentate realizzate negli interrati e seminterrati che dispongono dei requisiti di agibilità e abitabilità.”

Essa comprende le murature perimetrali e quelle interne, chiostrine, bovindi e cavedi.

Sono esclusi dal calcolo della Slp:

- Balconi, terrazze e lastrici solari
- Intercapedini di larghezza non superiore a m. 1,00
- Vani scala e ascensore nei limiti del 10% della slp totale
- Porticati aperti a piano terra
- Loggiati aperti su uno o due lati purché di profondità non superiore a m. 1,50.

Qualora la profondità superi i m. 1,50 la superficie del loggiato si computa per intero.

- Porticati e gallerie di uso pubblico.
- Le pensiline aperte di copertura degli accessi
- Parcheggi pubblici e di uso pubblico
- Parcheggi privati, interrati o fuori terra di pertinenza della costruzione nei limiti massimi indicati per ogni singolo Ambito così come previsto al successivo art. 45.
- I corselli coperti di accesso ai parcheggi interrati afferenti le costruzioni purché di larghezza non superiore a m. 6.
- I locali destinati agli impianti di trattamento dei reflui, locali caldaia e locali tecnici da destinare a impianti per le energie rinnovabili.

La dimensione delle murature perimetrali, dei solai di interpiano e della copertura sono calcolate con riferimento alla normativa di contenimento dei consumi energetici vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo.

La slp edificabile massima consentita è calcolata con riferimento all'area di intervento indicata nelle tavole di Piano, dedotte le aree già computate per realizzare le costruzioni preesistenti e le slp di edifici esistenti confermati.

Nella slp dei nuovi edifici e negli interventi di ampliamento sono comprese anche le superfici dei sottotetti abitabili, fatto salvo quanto previsto al comma seguente.

A prescindere dal rispetto dei requisiti di agibilità secondo il vigente Regolamento di Igiene si computano anche tutti gli spazi in sottotetto di superficie superiore a mq. 24 e che presentano una altezza media ponderale superiore a m. 2,40 quando risultano collegati al piano sottostante da scale fisse esterne o interne alle singole unità immobiliari o comuni all'intero edificio.

I sottotetti non computati nella slp possono essere accessibili solo tramite scale retrattili.

Negli interventi di recupero e ristrutturazione degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. e che non comportano alterazioni dei profili e della sagoma non si applicano i limiti di slp fissati per le nuove costruzioni e gli ampliamenti.

Negli ambiti destinati alle attività produttive industriali e artigianali sono altresì esclusi dal computo della slp:

- le superfici destinate agli impianti di trattamento e depurazione
- i silos, gli impianti tecnologici all'aperto, le tettoie di protezione dei parcheggi e di quelle a sbalzo a protezione dei piani di carico fino a m. 3

Art. 14 – Superficie scoperta e drenante

Per superficie scoperta e drenante si intende la superficie dell'area di intervento comprensiva delle fasce di rispetto inedificabili che non risulta occupata né da costruzioni fuori terra e interrate né da parcheggi, autorimesse e viabilità privata.

Sono considerati superficie scoperta e drenante oltre al giardino alberato anche gli spazi interrati coperti da terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 70 per i quali non è prevista la rete di convogliamento delle acque piovane.

La superficie scoperta e drenante minima è stabilita per ogni singolo ambito di intervento previsto dal Piano delle Regole.

Negli Ambiti urbani del sistema turistico-ricettivo di nuovo impianto, ove non specificato, la superficie scoperta e drenante non potrà essere inferiore al 60%.

Art. 15– Volume degli edifici

Il volume di riferimento per il calcolo degli oneri di urbanizzazione è quello virtuale ed è computato per ogni tipologia di destinazione d'uso, moltiplicando la slp per l'altezza virtuale di m. 3,00.

Tale criterio si applica anche quando la capacità insediativa è determinata in termini di volume.

Per i titoli abilitativi in essere e per i Piani attuativi vigenti e confermati si applicano le modalità di calcolo del P.R.G. vigente.

Art. 16– Altezza di costruzione

L'altezza degli edifici di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento viene determinata per ogni singolo Ambito tenendo conto dell'impatto percettivo sia rispetto alla tipologia architettonica del contesto urbano che del paesaggio.

L'altezza definita per ogni singolo ambito rappresenta pertanto quella massima raggiungibile dall'involucro edilizio che si considera agibile ed abitabile, alla quale si aggiunge l'ingombro della copertura.

Le altezze degli edifici costruiti in diretta adiacenza alla strada comunale e su di un lotto di terreno con pendenza trasversale non superiore al 10%, è misurata in mezzaria della facciata fronteggiante la strada tra il piano stradale e, qualora esistente, dal piano del marciapiedi e l'intradosso della gronda all'imposta della copertura nel suo punto più alto misurata sul filo esterno del muro perimetrale.

Il tetto di copertura se a falde inclinate o a volta non potrà eccedere i m. 2,50 misurati sul punto più alto dell'estradosso del colmo a partire dall'imposta della gronda come sopra definita.

Nel caso in cui la copertura dell'edificio sia piana, l'altezza si misurerà con riferimento all'estradosso del solaio di copertura nel suo punto più alto. Il parapetto di protezione del lastrico solare non potrà superare m. 1,20 rispetto all'estradosso del solaio stesso.

Nel caso di edifici realizzati su terreni con pendenza longitudinale o trasversale superiore al 10% l'altezza della costruzione da considerarsi ai fini del rispetto dei limiti fissati dal P.G.T. è quella misurata a partire dal terreno sistemato nel suo punto più basso fino all'intradosso della gronda; l'altezza potrà superare fino ad un massimo di m. 2,50 la misura fissata dal Piano delle Regole per ciascun ambito:

E' fatta salva la possibilità di una ulteriore maggiore altezza di m. 1 per una lunghezza massima del fronte di m. 4, allo scopo di consentire la realizzazione delle autorimesse nei locali interrati.

Qualora l'edificio sia costituito da corpi di fabbrica a gradoni l'altezza è riferita ad ogni singolo corpo di fabbrica.

Per gli interventi di recupero e ristrutturazione degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. e che non comportano alterazioni dei profili e della sagoma non è richiesto il rispetto delle prescrizioni del presente articolo.

Per gli edifici produttivi nei quali è prevista l'installazione del carro ponte, l'altezza prevista dal Piano delle Regole può essere incrementata fino a m. 1,50.

Negli Ambiti territoriali ricadenti nelle mappe di vincolo per la navigazione aerea dell'aeroporto di Orio al Serio si devono inoltre rispettare i limiti di altezza massimi previsti nei relativi provvedimenti.

Art. 17– Distanze minime dagli edifici e dai confini

Negli ambiti del sistema insediativo disciplinato dal Piano delle Regole la distanza minima tra pareti contrapposte di cui almeno una finestrata è di m. 10 misurata a semplice squadra.

Nel caso di pareti entrambe cieche, la distanza minima è ridotta a m. 6.

Nelle aree comprese nel perimetro dei Centri Storici e delle Zone di Recupero le distanze minime tra gli edifici per i quali sono consentiti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche con interposte strade, sono quelle preesistenti. Non sono considerati agli effetti delle distanze gli edifici, anche accessori, di cui il Piano prevede la demolizione.

La distanza minima dal confine misurata a raggio è pari a metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m. 5. La distanza minima dei balconi a sbalzo e delle scale esterne aperte non costituenti corpo di fabbrica è ridotta a m. 3,50.

In tutte le zone la distanza minima di m. 5 dovrà essere rispettata anche per i nuovi volumi che sorgono in adiacenza ad aree a standard e a nuove strade e loro allargamenti, nonché per quelli che sorgono in adiacenza al perimetro dei Centri storici e delle Zone di recupero.

Tale distanza minima si applica anche rispetto alla delimitazione tra aree con diversa destinazione d'uso. L'arretramento non si applica nei confronti delle fasce di rispetto e arretramento individuate nelle tavole del Piano delle Regole e del paesaggio agrario montano. In quest'ultimo caso le recinzioni dovranno essere realizzate ad una distanza non superiore a m. 6 dal limite di zona.

Gli edifici in fregio alle vie potranno sorgere in aderenza ai fabbricati esistenti in confine oppure staccati dal confine stesso, purché, in questo caso, la distanza dal confine non sia inferiore a m. 5 e dai fabbricati non inferiore a m. 10. Si potrà costruire sul confine laterale anche in assenza di fabbricati esistenti sulla proprietà vicina purché si provveda al relativo convenzionamento con il confinante al fine di un coordinamento della progettazione architettonica anche in fasi successive.

Per gli edifici non prospettanti su vie dovrà invece essere garantito il distacco da tutti i confini non inferiore a metà dell'altezza massima stabilita dal P.R.G., essendo peraltro consentito il convenzionamento con il confinante per la contemporanea costruzione in confine.

Nel caso di edifici esistenti a distanza inferiore a m. 5, l'eventuale ampliamento o sopralzo in prolungamento del fronte esistente potrà essere effettuato solo previo convenzionamento con il confinante, ferma restando la distanza minima delle costruzioni di m. 10.

Qualora sui lotti confinanti esistano edifici costruiti in confine, potrà essere consentita l'edificazione in aderenza nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, qualora il Comune in sede di esame del progetto ritenga che la nuova costruzione in confine di altezza comunque non superiore all'edificio esistente, risulti compatibile sotto il profilo architettonico e paesaggistico con il contesto circostante.

Art. 18- Distanze tra gli edifici con interposte strade

Le distanze dei nuovi edifici tra cui sono interposte strade pubbliche o aperte al pubblico sia esistenti che di P.G.T. debbono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:

a) Negli ambiti del sistema urbano consolidato e di completamento

- m. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a m. 7
- m. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15
- m. 10 per lato per strade di larghezza superiore a m. 15 e dalla nuova variante alla strada provinciale

b) Nel territorio esterno al sistema urbano consolidato e di completamento

- m. 30 per lato dalla nuova strada provinciale in variante all'attuale ex ss470
- m. 20 per lato per tutte le altre strade
- m. 10 per lato da strade consorziali e vicinali
- m. 5 per lato dalla viabilità pedonale e dalle mulattiere

E' fatta salva la possibilità di determinazione di distanze minori nel Regolamento edilizio e nel Regolamento VASP.

Le autorimesse private di cui è prevista la realizzazione entro terra e le costruzioni interrato a qualunque destinazione d'uso dovranno rispettare di norma la distanza minima dalla strada di m. 5.

Per le autorimesse interrato, nel caso di dimostrate difficoltà tecniche, derivanti da necessità di effettuare consistenti movimenti di terra o scavi in roccia o impossibilità di accesso, è ammessa una distanza non inferiore a m. 2 rispetto alla strada e alle aree a standard.

Quando le autorimesse fossero realizzate a valle della strada, fermo restando quanto sopra disposto, dovrà essere garantita, con tutte le opportune provvidenze, impegni e, ove necessario, garanzie, la stabilità della strada stessa e di tutti i suoi manufatti.

Non è richiesto il rispetto delle distanze dalle strade di cui sopra nel caso di sopralzi di edifici esistenti che mantengono l'allineamento in essere.

Potranno essere ammessi in deroga alle distanze di cui sopra anche gli ampliamenti purché ciò sia ritenuto ammissibile dal Comune in relazione alla intrusione del nuovo corpo di fabbrica rispetto agli allineamenti precostituiti, agli accessi e alla viabilità.

Per motivi di carattere ambientale il Comune potrà imporre lungo le strade la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti sui confini laterali ovvero in allineamento tra loro anche se ciò comportasse distanze dalle strade inferiori a quanto stabilito dal comma a) del presente articolo.

Parimenti la Giunta Comunale potrà definire gli allineamenti precostituiti lungo le strade pubbliche che costituiscono elemento di connotazione urbanistica della zona.

In tal caso per le nuove costruzioni potrà essere imposto per motivi di coordinamento urbanistico un arretramento superiore o inferiore a quello minimo prescritto dalla legge.

Art. 52 – Destinazione d'uso Produttiva (IA, D e CTP)

Nelle aree ricadenti negli ambiti contraddistinti dai simboli IA, D e CTP non sono ammessi l'apertura e l'esercizio di attività o di depositi di sostanze quali esplosivi e idrocarburi, trattamento e stoccaggio di rifiuti industriali, speciali, solidi urbani, ospedalieri nonché forni di incenerimento e attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del Dlgs 238/2005. Negli Ambiti ricadenti nella frazione di Ambria e nella zona di Poscante è vietato l'esercizio di attività comprese tra quelle dichiarate insalubri di 1ª classe ai sensi del D.M. 05/07/94 relativo all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie.

Oltre alle attività produttive di tipo industriale e artigianale, sono consentite anche le attività direzionali connesse e laboratori di ricerca ed analisi.

L'insediamento di qualunque attività produttiva o l'attivazione di nuovi processi produttivi è subordinato alla verifica di compatibilità ambientale effettuata dal Comune sulla base della Dichiarazione di compatibilità Ambientale sottoscritta da un professionista responsabile iscritto agli albi professionali e dagli specialisti delle discipline impiantistiche o di processo.

La Dichiarazione di compatibilità Ambientale deve contenere almeno i seguenti elementi:

- a) la descrizione dei processi e cicli produttivi;
- b) la descrizione delle caratteristiche tecniche dell'intervento edilizio e di quello impiantistico con particolare riferimento alla depurazione dei reflui e all'abbattimento dei rumori in rapporto ai limiti di emissione prescritti dalle disposizioni vigenti e dal Piano di zonizzazione acustica;
- c) la descrizione dell'ambiente interessato dall'intervento;
- d) le misure adottate per assicurare il rispetto delle norme di sicurezza e anti inquinamento vigenti, nonché per ridurre, annullare o compensare gli effetti ambientali negativi conseguenti l'intervento;
- e) la descrizione degli interventi e delle modalità di controllo da esercitarsi in sede di esercizio dell'attività produttiva.

E' consentita anche la realizzazione di attività direzionali e di servizio non connesse alle attività produttive (uffici privati ed esercizi pubblici ed attività produttive all'ingrosso di slp di vendita non superiore a mq. 150), fatta comunque salva la verifica di una adeguata dotazione di parcheggi di uso privato e di uso pubblico.

Le abitazioni di servizio sono ammesse in ragione di una per ogni attività produttiva con un limite di slp complessiva non superiore a mq. 100,00.

Ogni altra destinazione d'uso diversa dalle destinazioni d'uso principali e con queste compatibili nei limiti fissati dal presente articolo è comunque vietata.

Negli Abiti produttivi di deposito (D) la sistemazione degli spazi esterni facenti parte dell'insediamento ma non coperti da edifici o tettoie di protezione, dovrà essere coerente per aspetto architettonico, materiali ed essenze vegetali con le caratteristiche ambientali del sito e del contesto urbano.

Sono fatte salve le maggiori dimensioni degli edifici esistenti purché realizzati in conformità alla normativa urbanistica previgente o condonati a sensi di legge.

Fatto salvo quanto già autorizzato dal Comune, gli spazi di deposito all'aperto e le superfici comunque pavimentate, non potranno di norma superare il 60% della superficie di Piano ivi comprese le tettoie aperte che possono essere realizzate nella misura massima di 0,3 mq/mq della superficie fondiaria.

Tutta l'area rimanente dovrà essere destinata a verde alberato.

Art. 34 – Ambiti urbani del sistema produttivo (IA)

Negli ambiti urbani del sistema produttivo contraddistinto da apposito segno grafico e dalla sigla IA sulle tavole di piano in scala 1/2000, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

· *Intervento ammesso*: nuova costruzione e tutte le classi di intervento di cui all'art.

3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti non oggetto di conservazione

· *Densità di edificazione*: 0,7 mq/mq

· *Altezza massima* : m. 9

· *Rapporto di copertura*: 1/2

· *Parcheggi privati/autorimesse di pertinenza*: minimo 1 mq/7,5mq di slp.

· *Superficie scoperta e drenante*: non inferiore al 20% della superficie libera da costruzioni del lotto di proprietà comprensivo di fasce di rispetto e arretramento.

ANALISI E CONSIDERAZIONI MERITEVOLI DI APPROFONDIMENTO:

1) per quanto riguarda la densità edilizia art. 9 e 34 NTA

Si ritiene a buona ragione che la densità edilizia individuata in AT, in particolare nell'ambito di trasformazione e riqualificazione AT02 sia considerata al lordo dell'apporto delle superfici concesse agli standard di scheda, difatti dei 35.382,12 mq costituenti le aree facenti capo alle proprietà private, ben 12.507,01 sono destinati a standard di verde e parcheggio (1/3)considerando difatti la slp totale concessa di 17.600,00 mq il rapporto risulta essere esattamente $\frac{1}{2}$ ($35.382,12/2=17.691,06 > 17.600$).

2) per quanto riguarda le tettoie a sbalzo ammesse con un limite di sporgenza di 3,00 mt nelle zone produttive art. 12 NTA

Avendo ricevuto la richiesta da parte di un lottizzante della necessità di realizzare tettoie con sbalzo di 5,00 mt, che quindi formeranno S.L.P., rapporto di copertura e distanza, si chiede di convenzionare con il Comune, nella forma che esso riterrà opportuna, la distanza della copertura verso la proprietà pubblica (ex ferrovia di Valle Brembana), tale distanza dovrà essere pari o superiore a metri lineari 1,50 (uno virgola cinquanta) con la parte di intradosso della struttura aggettante ad una quota minima da terra non inferiore di 5,00 mt (cinque virgola zero metri).

A riguardo della distanza minima da osservare verso la proprietà detenuta dal Comune della ex ferrovia di Valle Brembana, si rammenta quanto segue: verranno rimosse senza indennizzo, a seguito di esplicita richiesta comprovata da effettive necessità tecniche, in fase di realizzazione della tramvia, quelle opere costituenti costruzione e/o struttura ad esse pertinenti che dovessero trovarsi a distanza inferiore di metri 5.

3) Altezza degli edifici art. 16

Dalla introduzione del D. Lgs 192/2005 l'introduzione degli obblighi normativi sulle energie rinnovabili ha reso necessaria la reintroduzione dei tetti a falda nell'edilizia industriale, vale a dire l'aggiunta di una falda obliqua al "tegolo" o solaio prefabbricato sagomato, per permettere di posizionare i pannelli fotovoltaici invece dei tradizionali lucernari a cupola.

A tal fine si allega uno schema atto a dimostrare il rispetto degli indici di altezza in questa particolare situazione costruttiva che peraltro diverrà consueta in tutte le situazioni edificatorie industriali future.

Per tutte le rimanenti norme del piano delle regole, si ritiene che possano essere utilizzate ai fini della edificazione dell'Ambito senza ulteriori chiarimenti interpretativi.

NORME ADOTTATE PER L'AMBITO

Art. 34 – Ambiti urbani del sistema produttivo (IA)ambito AT02

Negli ambiti urbani del sistema produttivo inseriti nell'Ambito AT02 convenzionato, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- *Intervento ammesso*: nuova costruzione e tutte le classi di intervento di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti non oggetto di conservazione
- *Densità di edificazione*: da superfici individuate per i vari lotti in convenzione
Lotto 1- 4.950 mq s.l.p.; lotto 2 - 8.250 mq slp; lotto 3 - 4.400 mq s.l.p.
- *Altezza massima* : m. 10,50 (oltre mt 1,50 in caso di capannone con carroponete)
- Verrà misurata a partire dal terreno sistemato nel suo punto più basso fino all'intradosso della parte più alta dell'impalcato; da tale quota verrà rispettata l'altezza ulteriore di m. 2,50 per giungere all'estradosso del tetto a falda, sempre dalla quota di intradosso del tegolo nel suo punto più alto verrà rispettata l'altezza ulteriore di metri 1,20 del parapetto di coronamento della struttura di copertura.



- Per tutte le altre casistiche ci si atterrà alle N.T.A. del piano delle regole.

- *Parcheggi privati/autorimesse di pertinenza*: minimo 1 mq/7,5mq di slp.
- *Superficie scoperta e drenante*: non inferiore al 20% della superficie libera da costruzioni del lotto di proprietà comprensivo di fasce di rispetto e arretramento al lordo delle aree a standard cedute.

Art. 17– Distanze minime dagli edifici e dai confini

La distanza dai confini degli immobili realizzati nell'ambito, sarà di cinque metri per i volumi costituenti slp. chiusi su almeno tre lati, mentre non formeranno distanza le tettoie a sbalzo verso la proprietà pubblica purché ancorate all'edificio.

Le Tettoie aperte su tre lati di dimensioni di sporto maggiori dovranno rispettare la distanza minima di metri 1,50 dalla Ex Ferrovia di Valle Brembana a condizioni che il punto più basso della parte aggettante sia alta almeno 5,00 metri.

A riguardo della distanza minima da osservare verso la proprietà detenuta dal Comune della ex ferrovia di Valle Brembana, si rammenta quanto segue: verranno rimosse senza indennizzo, a seguito di esplicita richiesta comprovata da effettive necessità tecniche, in fase di realizzazione della tramvia, quelle opere costituenti costruzione e/o struttura ad esse pertinenti che dovessero trovarsi a distanza inferiore di metri 5.

Ai fini delle distanze si intendono acquisite le posizioni degli immobili esistenti a confine, qualora si proceda alla riedificazione.

Il piano delle regole vigente regolerà tutta la materia edilizia qui non trattata o specificata.

I tecnici

Geometra Giampietro Persico _____

Ingegnere Mirko Zanchi _____

Novembre 2019