

**COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO**  
(provincia di Bergamo)

**VARIANTE AL P.I.I. "PARCO FLUVIALE"**

Adottato con Delibera n°3 del 21.01.2009  
Approvato con Delibera n°13 del 18.03.2009

IMPRESA F.lli ROTA NODARI S.p.A.  
via Giovanni Falcone, 4 . Almenno San Bartolomeo . Bg

**PROGETTO URBANISTICO**  
VARIANTE

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**Vigenti e di variante**

elaborato **2d**  
15 luglio 2015

Adozione:	Approvazione:
Timbro e firma dei progettisti:	Il Sindaco                      Il segretario comunale



**ALBERTO BASAGLIA NATALIA ROTA NODARI**  
ARCHITETTI ASSOCIATI

Via Donizetti 109 24030 Brembate di Sopra Bergamo  
Tel. 035 620887 Fax 035 6220319  
Web [www.basagliarotanodari.com](http://www.basagliarotanodari.com) E-mail [basagliarotanodari@tin.it](mailto:basagliarotanodari@tin.it)

# **NORME TECNICHE VIGENTI**

## **CAPITOLO IX**

### **ATTI DI PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA**

#### **Art. 73 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO**

##### **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO: "PARCO FLUVIALE"**

Le presenti norme tecniche costituiscono variante per i punti indicati alle N.T.A. del Programma Integrato di Intervento "PARCO FLUVIALE" e prevalgono, per le aree ricomprese, sulle norme generali di P.R.G. vigente alla data di approvazione del P.I.I.. Per quanto non espressamente definito si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente alla data di approvazione del P.I.I. e alle N.T.A. già in vigore per il P.I.I. Parco Fluviale.

Elaborati prescrittivi ed elaborati illustrativi:

- I seguenti elaborati, costituenti il Programma Integrato di Intervento "PARCO FLUVIALE" hanno carattere prescrittivo e vincolante, e pertanto quanto riportato su di essi è da considerarsi non modificabile senza una preventiva variante al Programma stesso:

elaborato 2 : Norme Tecniche di Attuazione;

elaborato 5 : Schema di Convenzione urbanistica;

elaborato 6 : Cronoprogramma;

tavola 10: Estratto P.R.G. Vigente e di Variante;

tavola 14: Tavola delle Regole

tavola 16: Tavola delle cessioni - Individuazione planimetrica opere pubbliche a carico dell'attuatore privato del P.I.I.;

tavola 18: Dettaglio Recinzione tipo.

Tutti gli altri elaborati/tavole costituenti il P.I.I. "PARCO FLUVIALE" hanno carattere puramente illustrativo e le previsioni progettuali in essi contenute possono subire in fase attuativa modifiche senza costituire variante allo strumento urbanistico stesso.

Gli interventi ammessi nelle varie zone urbanistiche definite dal P.I.I. e non disciplinati dal P.R.G. vigente alla data di approvazione del P.I.I. sono i seguenti:

### **ZONA D3/1 PRODUTTIVA CON FINALITA' DI LAVORAZIONI INERTI E PRODUZIONE DI CALCESTRUZZO**

In questa zona sono confermate le attività esistenti di trattamento e deposito di materiali inerti, la produzione di calcestruzzo, la produzione di blocchi in calcestruzzo e il recupero e la messa in riserva di rifiuti.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, demolizione e successiva ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento delle strutture produttive esistenti.

Gli ampliamenti delle strutture, edifici e/o impianti esistenti, potranno essere individuati solo sulle aree interne alla linea di massimo inviluppo riportata nella tavola delle regole (tavola n.14).

La superficie massima copribile da strutture edifici e/o impianti è pari a 7.000 mq

L'altezza massima ammissibile è pari a 7,50 metri.

La volumetria massima consentita per strutture, edifici e o impianti è di 50.000 mc.

L'altezza massima consentita, per specifiche esigenze impiantistiche potrà arrivare fino a 14 metri nella misura massima del 10% della superficie coperta.

- L'altezza massima degli edifici è misurata a partire dalla quota del piazzale o della media del terreno antecedente l'intervento fino alla quota più alta fra le seguenti:
  - l'intradosso della soletta di copertura nel caso di copertura piana;
  - all'imposta del tetto nel caso di falde inclinate;
- L'altezza massima degli impianti si misura a partire dalla quota del piazzale o della media del terreno antecedente l'intervento fino alla quota più alta delle strutture di impianto.

Oltre alle attività già confermate, saranno ammesse tutte le attività di pertinenza al settore in cui opera il soggetto attuatore privato alla data di approvazione del P.I.I.. Per quest'area dovranno essere attuati tutti gli interventi di mitigazione ambientale per l'integrazione dell'attività in essere con il contesto circostante.

L'altezza massima dei muri di contenimento del terreno non dovrà superare il valore di 3,00 m. con eventuale mascheramento tramite vegetazione.

Gli impianti dovranno rispondere a tutte le normative di legge per quanto attiene alle emissioni in atmosfera e al contenimento dei livelli di impatto acustico.

Dovranno essere reperite aree private per la sosta veicolare secondo quanto disposto dalla Legge 122/89.

Nelle altre aree a destinazione D3 (esterne alle linee di massimo inviluppo) è ammessa la realizzazione di percorsi carrali e pedonali, depositi di materiale e di aree per la sosta veicolare.

L'intera area produttiva dovrà essere protetta con recinzioni di sicurezza realizzate con sola rete metallica ed altezza non superiore a metri 1,80.

Dotazione aree per attrezzature e servizi: definita dal Programma Integrato di Intervento.

Modalità attuativa: subordinata a stipula della Convenzione Urbanistica del Programma Integrato di Intervento.

La verifica della superficie drenante è garantita dalla presenza, all'interno del Programma Integrato di Intervento, delle aree a verde pubblico e privato che soddisfano ampiamente la dotazione prescritta di legge.

Dovrà essere messo a disposizione dell'attività ludico sportiva il parcheggio attualmente esistente realizzato a sud dell'area degli impianti. Tale parcheggio sarà usufruibile fino all'eventuale occorrenza dell'area per traslazione del deposito materiali D3/2 come precisato dall'articolo successivo.

### **ZONA D3/2 PRODUTTIVA CON FINALITA' DI STOCCAGGIO DI MATERIALI INERTI**

In questa zona sono ammesse attività di movimentazione e stoccaggio di materiale inerte compatibili con la definizione delle fasce fluviali del PAI con le seguenti condizioni:

- è consentito lo stoccaggio di materiali inerti e l'attività di messa in riserva di rifiuti speciali non pericolosi precedentemente autorizzata, oltre al parcheggio delle auto e degli automezzi.
- In conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. i cumuli di materiali non potranno coprire più del 20% dell'area di cui sopra, dovranno essere disposti in modo

da non compromettere la capacità di invaso dell'area stessa e dovranno essere realizzati in modo da garantire la stabilità in caso di piena.

- Il proseguimento dell'attività di messa in riserva di rifiuti speciali non pericolosi è subordinata all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e rinnovi da parte degli enti competenti.
- Non è ammessa la realizzazione di strutture edilizie di alcun tipo né in elevazione né interrate.
- L'intera area produttiva dovrà essere protetta con recinzioni di sicurezza realizzate con sola rete metallica ed altezza non superiore a metri 1,80.
- In queste aree dovranno essere attuati interventi di mitigazione e mascheramento dell'impatto ambientale delle attività produttive previste. Tali interventi dovranno essere eseguiti attraverso la realizzazione di fasce filtro alberate.

Qualora, per motivi non dipendenti dalla volontà dell'Attuatore Privato, si rendesse impossibile la prosecuzione delle attività previste nell'area, sarà possibile rilocalizzare l'area a deposito all'interno delle aree a destinazione D3/1, senza che questo comporti variante al Programma Integrato di Intervento, compresa l'area del parcheggio adibita all'attività ludico sportiva così come definita nell'articolo precedente.

Dotazione aree per attrezzature e servizi: definita dal Programma Integrato di Intervento.

Modalità attuativa: subordinata a stipula della convenzione urbanistica del Programma Integrato di Intervento.

La verifica della superficie drenante è garantita dalla presenza, all'interno del Programma Integrato di Intervento, delle aree a verde pubblico e privato che soddisfano ampiamente la dotazione prescritta di legge.

#### **ZONA D4 TURISTICO RICETTIVA ED ALBERGHIERA**

In questa zona sono ammesse attività turistico ricettive ed alberghiere anche strutturate tipo residence.

Sono ammesse, ad integrazione delle attività alberghiere, bar, ristoranti, strutture congressuali, sportive, ricreative, per la cura ed il benessere della persona.

Nella tavola delle regole vengono definite le quote 0,00. Queste quote o le medie tra le stesse devono essere obbligatoriamente rispettate nel progetto esecutivo e poste uguali alla quota del piano terra degli edifici di progetto. E' ammessa una variazione in aumento o in

diminuzione massima di + - 50 cm. In questo caso si dovrà utilizzare la nuova quota di riferimento per il calcolo dei volumi e delle altezze. Il terreno sistemato attorno agli edifici si dovrà di norma adeguare alle quote di progetto.

Per questa zona valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- S.L.P. (superficie lorda di pavimento) edificabile complessiva 4.000 mq
- Non concorrono nel calcolo delle S.L.P. eventuali locali interrati o seminterrati se destinati unicamente a deposito, a locali tecnici e destinati alla sosta veicolare o al suo servizio.
- Non concorrono nel calcolo delle S.L.P. loggiati e portici nella misura massima del 20% delle S.L.P. rilevante ai fini urbanistici di ciascun edificio.
- Dovranno essere reperite aree private per la sosta veicolare secondo quanto disposto dalla Legge 122/89.
- Altezza massima degli edifici: 7,50 metri.
- L'altezza massima degli edifici è misurata a partire dalla quota di progetto riportata sulla tavola delle regole fino a:
  - all'intradosso della soletta di copertura nel caso di copertura piana;
  - all'imposta del tetto nel caso di falde inclinate;
- L'edificazione degli edifici è ammessa unicamente all'interno delle linee di massimo inviluppo e con le modalità definite dalla tavola delle regole allegata al Programma Integrato di Intervento.
- L'altezza massima dei muri di contenimento del terreno non dovrà superare il valore di m. 3.00, con eventuale mascheramento tramite vegetazione.
- Nelle altre aree a destinazione D4 (esterne alle linee di massimo inviluppo) è ammessa la realizzazione di percorsi carrali e pedonali, aree per la sosta veicolare, ed attrezzature tipiche dei giardini, quali gazebo e pergolati non in muratura, attrezzature sportive a raso, piscine, ecc.
- Nelle aree a destinazione D4 esterne alle aree di massimo inviluppo dovranno essere attuati interventi di mitigazione e mascheramento dell'impatto ambientale delle strutture ricettive ammesse. Tali interventi dovranno essere eseguiti attraverso la realizzazione di fasce filtro alberate.
- Dotazione aree per attrezzature e servizi: definita dal Programma Integrato di Intervento
- Modalità attuativa: subordinata a stipula della convenzione urbanistica del Programma Integrato di Intervento

- La verifica della superficie drenante è garantita dalla presenza, all'interno del Programma Integrato di Intervento, delle aree a verde pubblico e privato che soddisfano ampiamente la dotazione prescritta di legge.
- Sono ammesse recinzioni di sicurezza secondo le tipologie architettoniche e/o di valore paesistico che dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale in funzione delle tipologie architettoniche. Tali recinzioni possono essere realizzate in deroga alle previsioni del Regolamento edilizio Comunale.

### **ZONA C3 RESIDENZIALE A VOLUMETRIA DEFINITA**

In questa zona è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale.

Nella tavola delle regole vengono definite le quote 0.00. Queste quote o le medie tra le stesse devono essere obbligatoriamente rispettate nel progetto esecutivo e poste uguali alla quota del piano terra degli edifici di progetto. E' ammessa una variazione in aumento o in diminuzione massima di + - 50 cm. In questo caso si dovrà utilizzare la nuova quota di riferimento per il calcolo dei volumi e delle altezze. Il terreno sistemato attorno agli edifici si dovrà di norma adeguare alle quote di progetto.

Per questa zona valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Volumetria edificabile complessiva 12.000 metri cubi
- Non concorrono nel calcolo della volumetria:
  - i locali interrati o seminterrati purchè di altezza netta interna minore di m. 2,70.
  - i locali sottotetto con altezza interna media inferiore a m. 1,20;
  - loggiati e portici nella misura massima del 15% del volume complessivo rilevante ai fini urbanistici di ciascun edificio.
- In questa zona non è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti anche trascorsi cinque anni dalla fine dei lavori di edificazione.
- Altezza massima degli edifici: 7,50 metri.
- L'altezza massima degli edifici è misurata a partire dalla quota di progetto e /o dalla media delle quote di progetto fino a:
  - l'intradosso della soletta di copertura nel caso di copertura piana;
  - all'imposta del tetto nel caso di falde inclinate;



- L'edificazione degli edifici è ammessa unicamente all'interno delle linee di massimo inviluppo e con le modalità definite dalla tavola delle regole allegata al Programma Integrato di Intervento.
- L'altezza massima dei muri di contenimento del terreno non dovrà superare il valore di m. 3.00, con eventuale mascheramento tramite vegetazione.
- Nelle altre aree a destinazione C3 (esterne alle linee di massimo inviluppo) è ammessa la realizzazione di percorsi carrali e pedonali, aree per la sosta veicolare, ed attrezzature tipiche dei giardini, quali gazebo e pergolati non in muratura, attrezzature sportive a raso, piscine, ecc..
- Dovranno essere reperite aree private per la sosta veicolare secondo quanto disposto dalla Legge 122/89 nella misura minima di due posti auto ogni unità immobiliare.
- Dotazione aree per attrezzature e servizi: definita dal Programma Integrato di Intervento
- Modalità attuativa: subordinata a stipula della convenzione urbanistica del Programma Integrato di Intervento
- La verifica della superficie drenante è garantita dalla presenza, all'interno del Programma Integrato di Intervento, delle aree a verde pubblico e privato che soddisfano ampiamente la dotazione prescritta di legge.

## **ZONA A VERDE PRIVATO VINCOLATO**

Questa zona è destinata ad integrare, le funzioni ricettive e residenziali previste nelle zone D4 e C3.

In questa zona non è ammessa la nuova edificazione di strutture edilizie in elevazione ma soltanto strutture sportive e ricreative a raso che non comportino la creazione di nuovi volumi edilizi è inoltre ammessa la realizzazione di percorsi carrabili e/o pedonali e la modellazione del terreno.

E' ammesso unicamente il recupero edilizio degli edifici esistenti purchè destinati ad attività ricreativa o sportiva, con possibilità di ampliamento sino al 50% della S.L.P.

Sono ammesse recinzioni di sicurezza con sistemi a staccionata che si armonizzino con la naturalità dei luoghi e che non impediscano la visuale dell'area dai percorsi pubblici, secondo gli schemi progettuali previsti dalla tavola 18 del Programma Integrato di Intervento.

## **ZONA F9 DESTINATA A STRUTTURE PUBBLICHE RICETTIVE E LUDICO SPORTIVE PER LA FRUIZIONE PUBBLICA DEL PARCO FLUVIALE**

Tali aree sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta.

E' ammessa esclusivamente la realizzazione di piste ciclo-pedonali, di vialetti pedonali, percorsi vita attrezzati e la posa di arredo urbano tipico delle aree a parco.

## **ZONA F10 DESTINATA A STRUTTURE PRIVATE RICETTIVE E LUDICO SPORTIVE PER LA FRUIZIONE PUBBLICA DEL PARCO FLUVIALE**

Questa zona è destinata alla realizzazione di strutture private a destinazione ricettiva e ludico sportiva per la fruizione pubblica del parco fluviale.

E' ammessa la realizzazione di volumetrie ricettive (bar - ristorante) e strutture di servizio in genere alle attività sportive all'interno delle aree di massimo inviluppo.

Nella tavola delle regole vengono definite le quote 0.00 . Queste quote o le medie tra le quote stesse devono essere obbligatoriamente rispettate nel progetto esecutivo e poste uguali alla quota del piano terra degli edifici di progetto. E' ammessa una variazione in aumento o in diminuzione massima di + - 50 cm. In questo caso si dovrà utilizzare la nuova quota di riferimento per il calcolo dei volumi e delle altezze. Il terreno sistemato attorno agli edifici si dovrà di norma adeguare alle quote di progetto.

Volumetrie complessive ammesse 2.000 mc.

- Non concorrono nel calcolo della volumetria:
  - i locali interrati o seminterrati purché di altezza netta interna minore di m. 2,70;
  - i locali sottotetto con altezza interna media inferiore a m. 1,20;
  - loggiati e portici nella misura massima del 20% del volume complessivo rilevante ai fini urbanistici di ciascun edificio.
  
- Altezza massima degli edifici: 7,50 metri.
- L'altezza massima degli edifici è misurata a partire dalle quote di progetto riportate sulla tavola delle regole fino a :
  - l'intradosso della soletta di copertura nel caso di copertura piana;
  - all'imposta del tetto nel caso di falde inclinate;

L'altezza massima dei muri di contenimento del terreno non dovrà superare il valore di 3,00 m, con eventuale mascheramento tramite vegetazione.

L'edificazione degli edifici è ammessa unicamente nel rispetto delle prescrizioni dettate dallo studio geologico comunale, esternamente alle fasce A e B del PAI.

In aggiunta alle strutture comportanti volumetrie edilizie, in questa zona è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a raso, e tutte le strutture tipiche dei giardini come gazebo e pergolati non in muratura, vialetti e percorsi pedonali, solarium, ecc. Tutte queste strutture potranno essere realizzate soltanto in ambiti compatibili con le prescrizioni dettate dalle norme di salvaguardia dello studio geologico comunale.

La gestione dell'attività è riservata all'operatore privato che deciderà i tempi di realizzazione degli interventi secondo un proprio piano di sviluppo aziendale, con inizio secondo tempi indicati dalla convenzione urbanistica del PII.

La fruizione pubblica delle aree sarà subordinata all'esercizio dell'attività ricettiva.

Le aree dei laghetti dovranno essere protette con recinzioni di sicurezza secondo lo schema riportato nella tavola 18 del P.I.I. che si armonizzino con la naturalità dei luoghi e che non impediscano la visuale dell'area dai percorsi pubblici, secondo gli schemi progettuali previsti dalle apposite tavole di Programma Integrato di Intervento.

Sono ammesse altre recinzioni, oltre a quelle previste al punto precedente, da realizzarsi con sistema a staccionata secondo gli schemi della tavola 18.

#### **ZONA PER LA VIABILITA', PARCHEGGI E AREE DESTINATE A PARCO F5 –S- P**

Queste zone sono destinate alla viabilità, alla sosta veicolare e a parco. I tracciati stradali gli spazi di sosta e le aree verdi sono prescrittivi in quanto concorrono a garantire un'adeguata dotazione di servizi.

In queste zone valgono le prescrizioni previste dallo strumento urbanistico vigente alla data di approvazione del P.I.I..

Il P.I.I. prescrive un passaggio pubblico pedonale tra il nucleo della Colombera e il nucleo storico delle Cascine.

#### **NORMA PARTICOLARE**

Nel rispetto di quanto stabilito dalla nota della Provincia di Bergamo del 02.12.2008 – Prot. N. 130495/09-03/cc – ed inviata all'amministrazione comunale, il **soggetto Attuatore Privato ha l'obbligo** di prevedere l'esecuzione di indagini volte alla verifica di eventuali

contaminazioni residue nell'ambito di trasformazioni di aree utilizzate a fini produttivi e, per quanto attiene alle aree oggetto di scavo e successivo riempimento con materiali di natura eterogenea, ha l'obbligo di attenersi agli adempimenti indicati dalla nota stessa. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, sarà subordinata la realizzazione degli interventi edilizi, anche in superficie, e/o la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici.

In Adempimento a tali obblighi sulla tavola "Allegato 1" del P.I.I. (Mappatura aree oggetto di Coltivazione) il soggetto attuatore individua le aree dove dovranno essere eseguiti i campionamenti. Ciascun campionamento sarà eseguito prima di intervenire su ciascuna area e comunque entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione, eccezion fatta per le aree 7 e 8. Nelle aree 7 e 8 le indagini (sondaggi) saranno effettuate prima di realizzare nuovi manufatti ed in corrispondenza dell'area interessata dagli stessi.

Fermo restando quanto stabilito al precedente paragrafo, nelle zone **3, 5, 6a, 6c, 6d, 7, 8 e 10** saranno eseguiti n. 8 carotaggi (uno per ciascuna area) fino alla profondità di 2 metri oltre il fondo scavo così come riportata nella tabella dell'Allegato 1 al P.I.I. (Mappatura aree oggetto di Coltivazione). Le indagini sono volte a confermare la tipologia di materiali previsti dal recupero fino alla quota di fondo scavo. In queste aree eventuali materiali rimossi per la realizzazione delle opere dovranno essere avviati al recupero e/o smaltimento secondo le normative di legge vigenti. La determinazione esatta dei punti di campionamento sarà decisa dall'amministrazione comunale. I carotaggi saranno ritenuti sufficienti solo e soltanto se i campioni non riscontreranno anomalie rispetto a quanto dichiarato. L'esito dei sondaggi delle singole aree non influenzano gli interventi sulle altre aree.

Ad avvenuto completamento dell'indagine sarà possibile definire o meno la necessità di bonifica in funzione di quanto prevede la normativa di legge vigente.

# **NORME TECNICHE DI VARIANTE**

## **CAPITOLO IX**

### **ATTI DI PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA**

#### **Art. 73 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO**

##### **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO: "PARCO FLUVIALE"**

Le presenti norme tecniche costituiscono variante per i punti indicati alle N.T.A. del Programma Integrato di Intervento "PARCO FLUVIALE" e prevalgono, per le aree ricomprese, sulle norme generali di P.R.G. vigente alla data di approvazione del P.I.I.. Per quanto non espressamente definito si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente alla data di approvazione del P.I.I. e alle N.T.A. già in vigore per il P.I.I. Parco Fluviale.

Elaborati prescrittivi ed elaborati illustrativi:

- I seguenti elaborati, costituenti il Programma Integrato di Intervento "PARCO FLUVIALE" hanno carattere prescrittivo e vincolante, e pertanto quanto riportato su di essi è da considerarsi non modificabile senza una preventiva variante al Programma stesso:

<b>elaborato 2d :</b>	<b>Norme Tecniche di Attuazione: vigenti e di variante;</b>
<b>elaborato 5d :</b>	<b>Schema di Convenzione urbanistica;</b>
<b>elaborato 6d :</b>	<b>Cronoprogramma;</b>
<b>tavola 9d:</b>	<b>Estratto P.G.T. Vigente e di Variante;</b>
<b>tavola 14d:</b>	<b>Tavola delle Regole</b>
<b>tavola 16d:</b>	<b>Tavola delle cessioni - Individuazione planimetrica opere pubbliche a carico dell'attuatore privato del P.I.I..</b>

Tutti gli altri elaborati/tavole costituenti il P.I.I. "PARCO FLUVIALE" hanno carattere puramente illustrativo e le previsioni progettuali in essi contenute possono subire in fase attuativa modifiche senza costituire variante allo strumento urbanistico stesso.

Gli interventi ammessi nelle varie zone urbanistiche definite dal P.I.I. e non disciplinati dal P.R.G. vigente alla data di approvazione del P.I.I.. sono i seguenti:

### **ZONA D3/1 PRODUTTIVA CON FINALITA' DI LAVORAZIONI INERTI E PRODUZIONE DI CALCESTRUZZO**

In questa zona sono confermate le attività esistenti di trattamento e deposito di materiali inerti, la produzione di calcestruzzo, la produzione di blocchi in calcestruzzo e il recupero e la messa in riserva di rifiuti.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, demolizione e successiva ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento delle strutture produttive esistenti.

Gli ampliamenti delle strutture, edifici e/o impianti esistenti, potranno essere individuati solo sulle aree interne alla linea di massimo inviluppo riportata nella tavola delle regole (tavola n.14).

La superficie massima copribile da strutture edifici e/o impianti è pari a 7.000 mq

L'altezza massima ammissibile è pari a 7,50 metri.

La volumetria massima consentita per strutture, edifici e o impianti è di 50.000 mc.

L'altezza massima consentita, per specifiche esigenze impiantistiche potrà arrivare fino a 14 metri nella misura massima del 10% della superficie coperta.

- L'altezza massima degli edifici è misurata a partire dalla quota del piazzale o della media del terreno antecedente l'intervento fino alla quota più alta fra le seguenti:
  - l'intradosso della soletta di copertura nel caso di copertura piana;
  - all'imposta del tetto nel caso di falde inclinate;
- L'altezza massima degli impianti si misura a partire dalla quota del piazzale o della media del terreno antecedente l'intervento fino alla quota più alta delle strutture di impianto.



Oltre alle attività già confermate, saranno ammesse tutte le attività di pertinenza al settore in cui opera il soggetto attuatore privato alla data di approvazione del P.I.I.. Per quest'area dovranno essere attuati tutti gli interventi di mitigazione ambientale per l'integrazione dell'attività in essere con il contesto circostante.

L'altezza massima dei muri di contenimento del terreno non dovrà superare il valore di 3,00 m. con eventuale mascheramento tramite vegetazione.

Gli impianti dovranno rispondere a tutte le normative di legge per quanto attiene alle emissioni in atmosfera e al contenimento dei livelli di impatto acustico.

Dovranno essere reperite aree private per la sosta veicolare secondo quanto disposto dalla Legge 122/89.

Nelle altre aree a destinazione D3 (esterne alle linee di massimo inviluppo) è ammessa la realizzazione di percorsi carrali e pedonali, depositi di materiale e di aree per la sosta veicolare.

L'intera area produttiva dovrà essere protetta con recinzioni di sicurezza realizzate con sola rete metallica ed altezza non superiore a metri 1,80.

Dotazione aree per attrezzature e servizi: definita dal Programma Integrato di Intervento.

Modalità attuativa: subordinata a stipula della Convenzione Urbanistica del Programma Integrato di Intervento.

La verifica della superficie drenante è garantita dalla presenza, all'interno del Programma Integrato di Intervento, delle aree a verde pubblico e privato che soddisfano ampiamente la dotazione prescritta di legge.

Dovrà essere messo a disposizione dell'attività ludico sportiva il parcheggio attualmente esistente realizzato a sud dell'area degli impianti. Tale parcheggio sarà usufruibile fino all'eventuale occorrenza dell'area per traslazione del deposito materiali D3/2 come precisato dall'articolo successivo.

### **ZONA D3/2 PRODUTTIVA CON FINALITA' DI STOCCAGGIO DI MATERIALI INERTI**

In questa zona sono ammesse attività di movimentazione e stoccaggio di materiale inerte compatibili con la definizione delle fasce fluviali del PAI con le seguenti condizioni:

- è consentito lo stoccaggio di materiali inerti e l'attività di messa in riserva di rifiuti speciali non pericolosi precedentemente autorizzata, oltre al parcheggio delle auto e degli automezzi.
- In conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. i cumuli di materiali non potranno coprire più del 20% dell'area di cui sopra, dovranno essere disposti in modo

da non compromettere la capacità di invaso dell'area stessa e dovranno essere realizzati in modo da garantire la stabilità in caso di piena.

- Il proseguimento dell'attività di messa in riserva di rifiuti speciali non pericolosi è subordinata all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e rinnovi da parte degli enti competenti.
- Non è ammessa la realizzazione di strutture edilizie di alcun tipo né in elevazione né interrate.
- L'intera area produttiva dovrà essere protetta con recinzioni di sicurezza realizzate con sola rete metallica ed altezza non superiore a metri 1,80.
- In queste aree dovranno essere attuati interventi di mitigazione e mascheramento dell'impatto ambientale delle attività produttive previste. Tali interventi dovranno essere eseguiti attraverso la realizzazione di fasce filtro alberate.

Qualora, per motivi non dipendenti dalla volontà dell'Attuatore Privato, si rendesse impossibile la prosecuzione delle attività previste nell'area, sarà possibile rilocalizzare l'area a deposito all'interno delle aree a destinazione D3/1, senza che questo comporti variante al Programma Integrato di Intervento, compresa l'area del parcheggio adibita all'attività ludico sportiva così come definita nell'articolo precedente.

Dotazione aree per attrezzature e servizi: definita dal Programma Integrato di Intervento.

Modalità attuativa: subordinata a stipula della convenzione urbanistica del Programma Integrato di Intervento.

La verifica della superficie drenante è garantita dalla presenza, all'interno del Programma Integrato di Intervento, delle aree a verde pubblico e privato che soddisfano ampiamente la dotazione prescritta di legge.

## **ZONA D4 TURISTICO RICETTIVA ED ALBERGHIERA**

In questa zona sono ammesse attività turistico ricettive ed alberghiere anche strutturate tipo residence.

Sono ammesse, ad integrazione delle attività alberghiere, bar, ristoranti, strutture congressuali, sportive, ricreative, per la cura ed il benessere della persona.

Nella tavola delle regole vengono definite le quote 0,00. Queste quote o le medie tra le stesse devono essere obbligatoriamente rispettate nel progetto esecutivo e poste uguali alla

quota del piano terra degli edifici di progetto. E' ammessa una variazione in aumento o in diminuzione massima di + - 50 cm. In questo caso si dovrà utilizzare la nuova quota di riferimento per il calcolo dei volumi e delle altezze. Il terreno sistemato attorno agli edifici si dovrà di norma adeguare alle quote di progetto.

Per questa zona valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- S.L.P. (superficie lorda di pavimento) edificabile complessiva **3.000 mq.**
- Non concorrono nel calcolo delle S.L.P. eventuali locali interrati o seminterrati se destinati unicamente a deposito, a locali tecnici e destinati alla sosta veicolare o al suo servizio.
- Non concorrono nel calcolo delle S.L.P. loggiati e portici nella misura massima del 20% delle S.L.P. rilevante ai fini urbanistici di ciascun edificio.
- Dovranno essere reperite aree private per la sosta veicolare secondo quanto disposto dalla Legge 122/89.
- Altezza massima degli edifici: 7,50 metri.
- L'altezza massima degli edifici è misurata a partire dalla quota di progetto riportata sulla tavola delle regole fino a:
  - all'intradosso della soletta di copertura nel caso di copertura piana;
  - all'imposta del tetto nel caso di falde inclinate;
- L'edificazione degli edifici è ammessa unicamente all'interno delle linee di massimo inviluppo e con le modalità definite dalla tavola delle regole allegata al Programma Integrato di Intervento.
- L'altezza massima dei muri di contenimento del terreno non dovrà superare il valore di m. 3.00, con eventuale mascheramento tramite vegetazione.
- Nelle altre aree a destinazione D4 (esterne alle linee di massimo inviluppo) è ammessa la realizzazione di percorsi carrali e pedonali, aree per la sosta veicolare, ed attrezzature tipiche dei giardini, quali gazebo e pergolati non in muratura, attrezzature sportive a raso, piscine, ecc.
- Nelle aree a destinazione D4 esterne alle aree di massimo inviluppo dovranno essere attuati interventi di mitigazione e mascheramento dell'impatto ambientale delle strutture ricettive ammesse. Tali interventi dovranno essere eseguiti attraverso la realizzazione di fasce filtro alberate.
- Dotazione aree per attrezzature e servizi: definita dal Programma Integrato di Intervento
- Modalità attuativa: subordinata a stipula della convenzione urbanistica del Programma Integrato di Intervento

- La verifica della superficie drenante è garantita dalla presenza, all'interno del Programma Integrato di Intervento, delle aree a verde pubblico e privato che soddisfano ampiamente la dotazione prescritta di legge.
- Sono ammesse recinzioni di sicurezza secondo le tipologie architettoniche e/o di valore paesistico che dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale in funzione delle tipologie architettoniche. Tali recinzioni possono essere realizzate in deroga alle previsioni del Regolamento edilizio Comunale.

### **ZONA C3 RESIDENZIALE A VOLUMETRIA DEFINITA**

In questa zona è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale.

Nella tavola delle regole vengono definite le quote 0.00. Queste quote o le medie tra le stesse devono essere obbligatoriamente rispettate nel progetto esecutivo e poste uguali alla quota del piano terra degli edifici di progetto. E' ammessa una variazione in aumento o in diminuzione massima di + - 50 cm. In questo caso si dovrà utilizzare la nuova quota di riferimento per il calcolo dei volumi e delle altezze. Il terreno sistemato attorno agli edifici si dovrà di norma adeguare alle quote di progetto.

Per questa zona valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Volumetria edificabile complessiva **15.000 metri cubi**.
- Non concorrono nel calcolo della volumetria:
  - i locali interrati o seminterrati purché di altezza netta interna minore di m. 2,70.
  - i locali sottotetto con altezza interna media inferiore a m. 1,20;
  - loggiati e portici nella misura massima del 15% del volume complessivo rilevante ai fini urbanistici di ciascun edificio.
- In questa zona non è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti anche trascorsi cinque anni dalla fine dei lavori di edificazione.
- Altezza massima degli edifici: 7,50 metri.
- L'altezza massima degli edifici è misurata a partire dalla quota di progetto e /o dalla media delle quote di progetto fino a:
  - l'intradosso della soletta di copertura nel caso di copertura piana;
  - all'imposta del tetto nel caso di falde inclinate;

- L'edificazione degli edifici è ammessa unicamente all'interno delle linee di massimo inviluppo e con le modalità definite dalla tavola delle regole allegata al Programma Integrato di Intervento.
- L'altezza massima dei muri di contenimento del terreno non dovrà superare il valore di m. 3.00, con eventuale mascheramento tramite vegetazione.
- Nelle altre aree a destinazione C3 (esterne alle linee di massimo inviluppo) è ammessa la realizzazione di percorsi carrali e pedonali, aree per la sosta veicolare, ed attrezzature tipiche dei giardini, quali gazebo e pergolati non in muratura, attrezzature sportive a raso, piscine, ecc..
- Dovranno essere reperite aree private per la sosta veicolare secondo quanto disposto dalla Legge 122/89 nella misura minima di due posti auto ogni unità immobiliare.
- Dotazione aree per attrezzature e servizi: definita dal Programma Integrato di Intervento
- Modalità attuativa: subordinata a stipula della convenzione urbanistica del Programma Integrato di Intervento
- La verifica della superficie drenante è garantita dalla presenza, all'interno del Programma Integrato di Intervento, delle aree a verde pubblico e privato che soddisfano ampiamente la dotazione prescritta di legge.

## **ZONA A VERDE PRIVATO VINCOLATO**

Questa zona è destinata ad integrare, le funzioni ricettive e residenziali previste nelle zone D4 e C3.

In questa zona non è ammessa la nuova edificazione di strutture edilizie in elevazione ma soltanto strutture sportive e ricreative a raso che non comportino la creazione di nuovi volumi edilizi è inoltre ammessa la realizzazione di percorsi carrabili e/o pedonali e la modellazione del terreno.

E' ammesso unicamente il recupero edilizio degli edifici esistenti purché destinati ad attività ricreativa o sportiva, con possibilità di ampliamento sino al 50% della S.L.P.

Sono ammesse recinzioni di sicurezza con sistemi a staccionata che si armonizzino con la naturalità dei luoghi e che non impediscano la visuale dell'area dai percorsi pubblici, secondo gli schemi progettuali previsti dalla tavola 18 del Programma Integrato di Intervento.

## **ZONA F9 DESTINATA A STRUTTURE PUBBLICHE RICETTIVE E LUDICO SPORTIVE PER LA FRUIZIONE PUBBLICA DEL PARCO FLUVIALE**

Tali aree sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta.

E' ammessa esclusivamente la realizzazione di piste ciclo-pedonali, di vialetti pedonali, percorsi vita attrezzati e la posa di arredo urbano tipico delle aree a parco.

## **ZONA F10 DESTINATA A STRUTTURE PRIVATE RICETTIVE E LUDICO SPORTIVE PER LA FRUIZIONE PUBBLICA DEL PARCO FLUVIALE**

Questa zona è destinata alla realizzazione di strutture private a destinazione ricettiva e ludico sportiva per la fruizione pubblica del parco fluviale.

E' ammessa la realizzazione di volumetrie ricettive (bar - ristorante) e strutture di servizio in genere alle attività sportive all'interno delle aree di massimo inviluppo.

Nella tavola delle regole vengono definite le quote 0.00 . Queste quote o le medie tra le quote stesse devono essere obbligatoriamente rispettate nel progetto esecutivo e poste uguali alla quota del piano terra degli edifici di progetto. E' ammessa una variazione in aumento o in diminuzione massima di + - 50 cm. In questo caso si dovrà utilizzare la nuova quota di riferimento per il calcolo dei volumi e delle altezze. Il terreno sistemato attorno agli edifici si dovrà di norma adeguare alle quote di progetto.

Volumetrie complessive ammesse 2.000 mc.

- Non concorrono nel calcolo della volumetria:
  - i locali interrati o seminterrati purchè di altezza netta interna minore di m. 2,70;
  - i locali sottotetto con altezza interna media inferiore a m. 1,20;
  - loggiati e portici nella misura massima del 20% del volume complessivo rilevante ai fini urbanistici di ciascun edificio.
  
- Altezza massima degli edifici: 7,50 metri.
- L'altezza massima degli edifici è misurata a partire dalle quote di progetto riportate sulla tavola delle regole fino a :
  - l'intradosso della soletta di copertura nel caso di copertura piana;
  - all'imposta del tetto nel caso di falde inclinate;

L'altezza massima dei muri di contenimento del terreno non dovrà superare il valore di 3,00 m, con eventuale mascheramento tramite vegetazione.

L'edificazione degli edifici è ammessa unicamente nel rispetto delle prescrizioni dettate dallo studio geologico comunale, esternamente alle fasce A e B del PAI.

In aggiunta alle strutture comportanti volumetrie edilizie, in questa zona è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a raso, e tutte le strutture tipiche dei giardini come gazebo e pergolati non in muratura, vialetti e percorsi pedonali, solarium, ecc. Tutte queste strutture potranno essere realizzate soltanto in ambiti compatibili con le prescrizioni dettate dalle norme di salvaguardia dello studio geologico comunale.

La gestione dell'attività è riservata all'operatore privato che deciderà i tempi di realizzazione degli interventi secondo un proprio piano di sviluppo aziendale, con inizio secondo tempi indicati dalla convenzione urbanistica del PII.

La fruizione pubblica delle aree sarà subordinata all'esercizio dell'attività ricettiva.

Le aree dei laghetti dovranno essere protette con recinzioni di sicurezza secondo lo schema riportato nella tavola 18 del P.I.I. che si armonizzino con la naturalità dei luoghi e che non impediscano la visuale dell'area dai percorsi pubblici, secondo gli schemi progettuali previsti dalle apposite tavole di Programma Integrato di Intervento.

Sono ammesse altre recinzioni, oltre a quelle previste al punto precedente, da realizzarsi con sistema a staccionata secondo gli schemi della tavola 18.

## **ZONA PER LA VIABILITA', PARCHEGGI E AREE DESTINATE A PARCO F5 –S- P**

Queste zone sono destinate alla viabilità, alla sosta veicolare e a parco. I tracciati stradali gli spazi di sosta e le aree verdi sono prescrittivi in quanto concorrono a garantire un'adeguata dotazione di servizi.

In queste zone valgono le prescrizioni previste dallo strumento urbanistico vigente alla data di approvazione del P.I.I..

Il P.I.I. prescrive un passaggio pubblico pedonale tra il nucleo della Colombera e il nucleo storico delle Cascine.

## **NORMA PARTICOLARE**

Nel rispetto di quanto stabilito dalla nota della Provincia di Bergamo del 02.12.2008 – Prot. N. 130495/09-03/cc – ed inviata all'amministrazione comunale, il **soggetto Attuatore Privato ha l'obbligo** di prevedere l'esecuzione di indagini volte alla verifica di eventuali



contaminazioni residue nell'ambito di trasformazioni di aree utilizzate a fini produttivi e, per quanto attiene alle aree oggetto di scavo e successivo riempimento con materiali di natura eterogenea, ha l'obbligo di attenersi agli adempimenti indicati dalla nota stessa. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, sarà subordinata la realizzazione degli interventi edilizi, anche in superficie, e/o la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici.

In Adempimento a tali obblighi sulla tavola "Allegato 1" del P.I.I. (Mappatura aree oggetto di Coltivazione) il soggetto attuatore individua le aree dove dovranno essere eseguiti i campionamenti. Ciascun campionamento sarà eseguito prima di intervenire su ciascuna area e comunque entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione, eccezion fatta per le aree 7 e 8. Nelle aree 7 e 8 le indagini (sondaggi) saranno effettuate prima di realizzare nuovi manufatti ed in corrispondenza dell'area interessata dagli stessi.

Fermo restando quanto stabilito al precedente paragrafo, nelle zone **3, 5, 6a, 6c, 6d, 7, 8 e 10** saranno eseguiti n. 8 carotaggi (uno per ciascuna area) fino alla profondità di 2 metri oltre il fondo scavo così come riportata nella tabella dell'Allegato 1 al P.I.I. (Mappatura aree oggetto di Coltivazione). Le indagini sono volte a confermare la tipologia di materiali previsti dal recupero fino alla quota di fondo scavo. In queste aree eventuali materiali rimossi per la realizzazione delle opere dovranno essere avviati al recupero e/o smaltimento secondo le normative di legge vigenti. La determinazione esatta dei punti di campionamento sarà decisa dall'amministrazione comunale. I carotaggi saranno ritenuti sufficienti solo e soltanto se i campioni non riscontreranno anomalie rispetto a quanto dichiarato. L'esito dei sondaggi delle singole aree non influenzano gli interventi sulle altre aree.

Ad avvenuto completamento dell'indagine sarà possibile definire o meno la necessità di bonifica in funzione di quanto prevede la normativa di legge vigente.