

AT2 Zopfi

Obiettivi generali
Principi insediativi
Indirizzi di progetto
per i servizi

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

La trasformazione è finalizzata alla rigenerazione delle aree occupate dallo stabilimento ex Zopfi, secondo un modello di intervento che integri i nuovi interventi con il Centro Storico in termini di paesaggio urbano e continuità pedonale. L'intervento dovrà operare per la valorizzazione delle parti residuali dello stabilimento rifunzionalizzabili, oltre al restauro di strutture di valore simbolico, quali la storica ciminiera.

Quota di superficie residenza convenzionata 10% minino rispetto alla slp totale con destinazione residenziale prevista nel Piano Attuativo

Interventi di nuova costruzione

Altezza massima edifici residenziali di nuova realizzazione 3 piani

Si prescrive di svolgere una verifica dell'eventuale contaminazione dell'area alla dismissione dell'attività; ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica.

Nell'Ambito, se presenti elementi del reticolo idrico consortile, si prescrive l'obbligo di richiesta autorizzazione/concessione all'ente gestore del corso d'acqua, così come richiesto dal Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca con parere pervenuto al prot. 13515 del 18.12.2017.

Superficie territoriale (St) 32.440 mq

Slp di nuova costruzione 8.170 mq con destinazione residenziale

All'interno di tale slp è consentita la realizzazione di un nuovo edificio con destinazione commerciale per una superficie di vendita massima di 400 mq non alimentare, elevabile a 600 mq nel caso di incremento della quota di residenza convenzionata al 15% rispetto alla slp totale con destinazione residenziale prevista nel Piano Attuativo.

Interventi di recupero dell'esistente

Funzioni ammesse: residenziale, terziario, commerciale e ricettivo senza limitazioni percentuali. Sono consentite medie superfici di vendita non alimentari con SV max 600 mq non in forma di centro commerciale.

Gli esercizi di vicinato, purchè non in forma di centro commerciale, sono sempre ammessi. Non è ammessa la funzione residenziale al piano terra.

Unità 1: demolizione e ricostruzione in sagoma

slp 2.700 mq non trasferibile in altre unità.

Come opzione alternativa è consentita la demolizione e ricostruzione, senza possibilità di trasferimento di slp in altre unità. In questo caso deve essere comunque mantenuto

l'allineamento del fronte ovest dell'edificio esistente, la slp non potrà essere superiore ai 2.000 mq con una altezza massima di 3 piani.

Unità 2: risanamento conservativo

5.000 mq, è consentita la realizzazione di portici, gallerie e logge. la slp così sottratta può essere riutilizzata con la formazione di soppalchi, solette intermedie e sopralzi di parti. La slp non è trasferibile in altra unità.

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni



Aerofotogrammetrico - estratto scala 1:10000

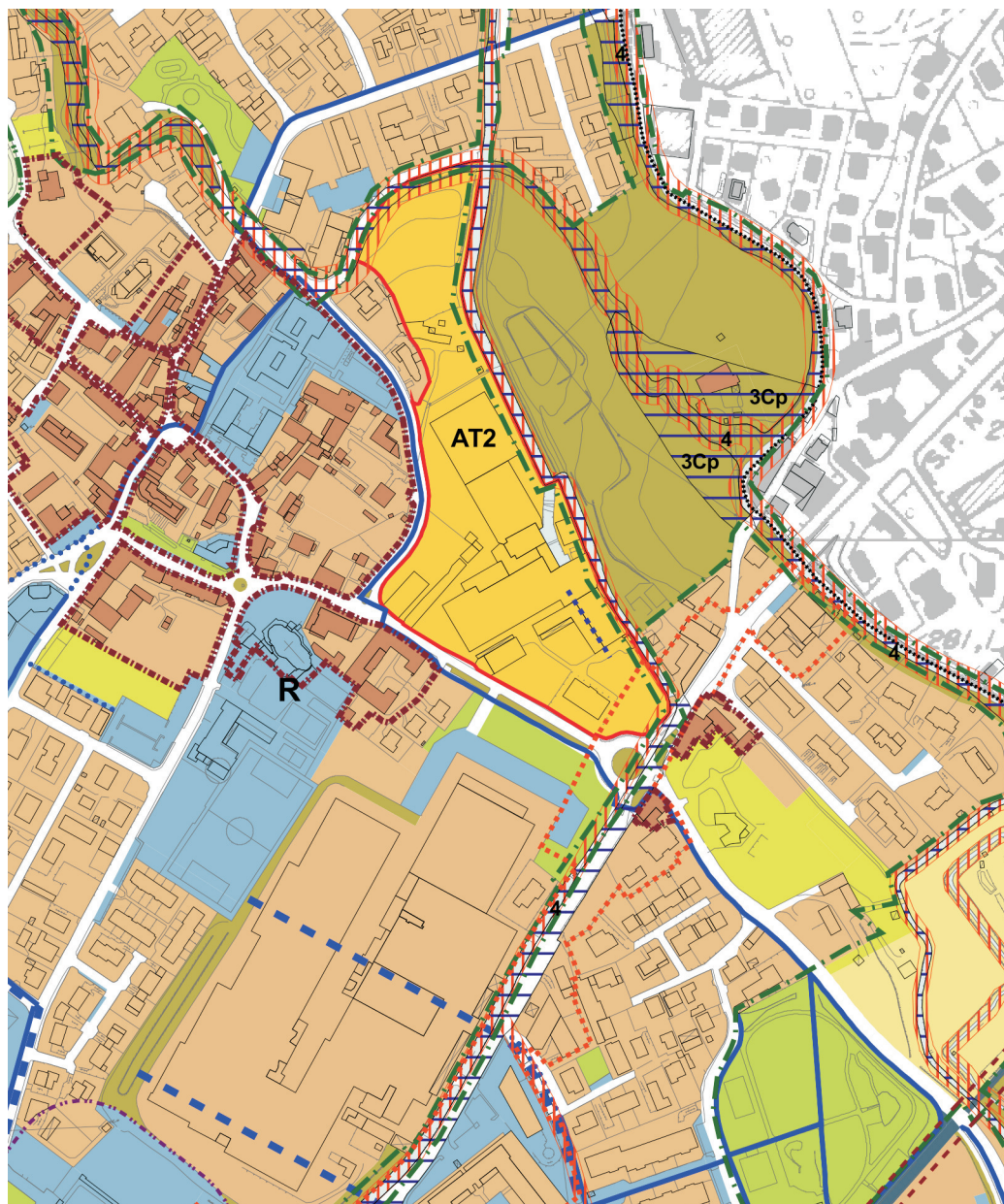


Foto aerea - scala 1:10000

AT2 Zopfi

Tavola 13
Carta delle previsioni e
degli obiettivi urbanistici

estratto scala 1:5000



Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

Legenda

Ambiti del tessuto urbano consolidato (da Piano delle regole)

- Ambiti urbani consolidati
- Perimetro dei nuclei di antica formazione
- Nuclei di antica formazione
- Verde privato di tutela
- Ambiti per attrezzature ortoflorovivaistiche

Ambiti per servizi e attrezzature (da Piano dei servizi)

- Servizi a attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- * Servizi privati di rilevanza pubblica
- R Impianti tecnologici
- R Attrezzature religiose e parrocchiali
- Parchi urbani, attrezzature sportive e aree verdi pubbliche

Ambiti del sistema paesaggistico, ambientale ed ecologico

- Fiumi e corsi d'acqua
- Perimetro del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- Aree agricole naturali del Parco Regionale dei Colli di Bergamo
- PLIS Naturalserio
- PLIS Serio Nord
- Fasce di rispetto e ambiti di tutela ambientale
- Aree agricole di tutela ambientale

Ambiti di trasformazione

- AT Ambiti di trasformazione
- Sottosistema del commercio e della produzione di servizi finalizzati alla rigenerazione di Via Marconi
- AT2 fronte ovest - allineamento indicativo
- Allargamento stradale via Zanino del Colle

Rete della mobilità

- Tramvia TEB Linea T1 Bergamo - Albino
- Fermata 'Ranica' TEB Linea T1 Bergamo - Albino
- Percorsi ciclopedonali
- Percorsi ciclopedonali in previsione
- Nuove connessioni viabilistiche e pedonali
- Sentieri del Parco dei Colli di Bergamo
- Viabilità di progetto

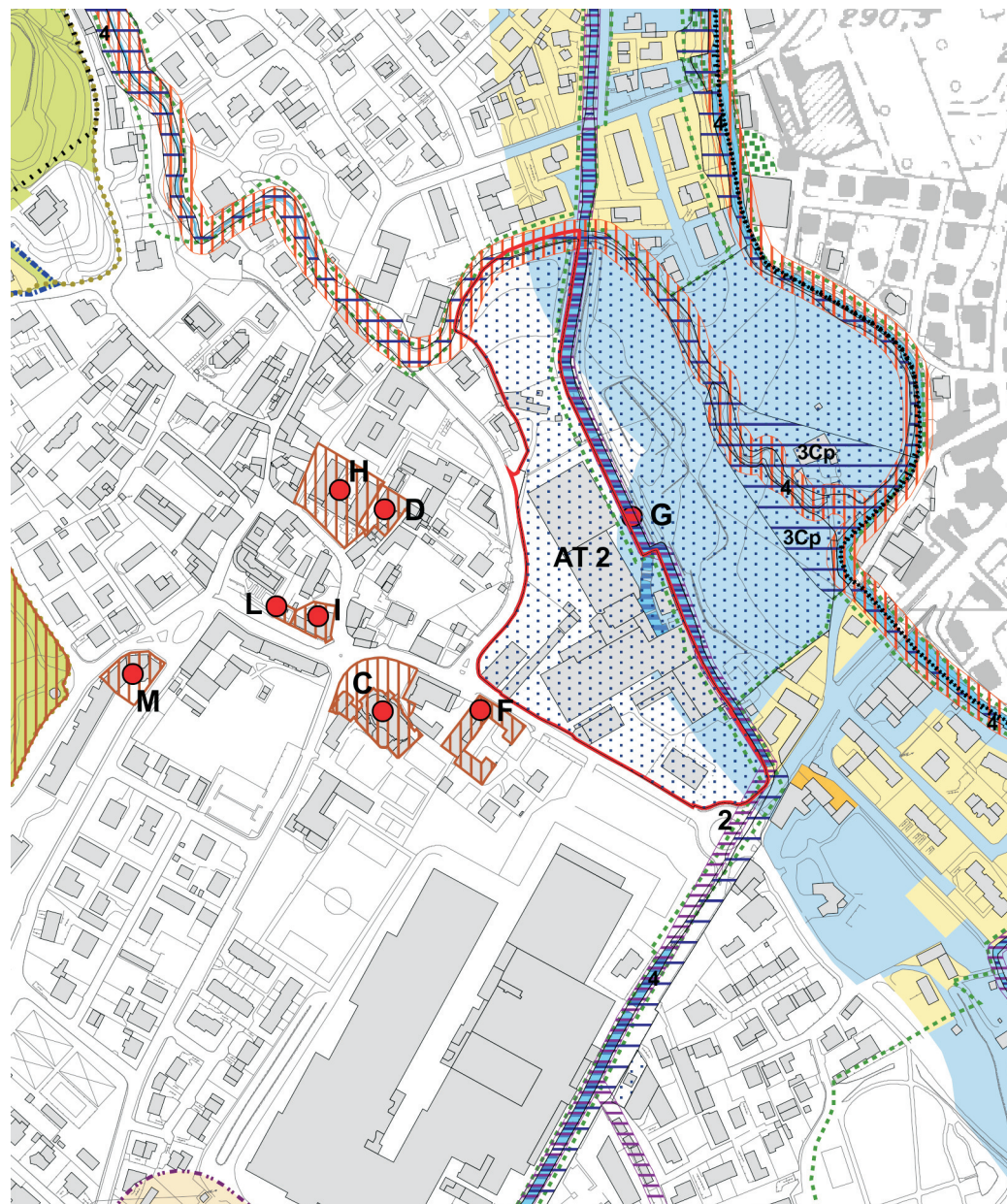
Vincoli

- Classi di fattibilità geologica : 4 - 3 Cp - 3 Eb - 3 Fluv B (fonte: studio geologico)
- Fasce di rispetto del reticolo idrico minore - da studio geologico
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto del depuratore (Delib. Min. 4/2/1977)
- Fascia di rispetto degli elettrodotti indicative (D.P.C.M. 23/04/92)
- Fascia di rispetto stradale (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.)
- Fascia di rispetto tramvia (D.P.R. 753/1980 e s.m.i.)
- Confine comunale

AT2 Zopfi

Tavola 5
Tavola dei vincoli

estratto scala 1:5000



Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

Legenda

- Confine Parco dei Colli L.R. 13/04/91 n. 8 (da PTC Parco)
- Perimetro di Iniziativa Comunale (da PTC Parco dei Colli)
- Pila Serio nord
- Pila Naturalserio
- Beni culturali - D.Lgs. n. 42/2004 art.128 (ex L. 1089/39 art.1)
 - A - Villa Camozzi-Vertova [notifica n.100 del 27.6.1913]
 - B - Villa Baldini [ex-filanda] con annessi [notifica n.567 del 30.1.1981]
 - C - Chiesa Parrocchiale [notifica n.291 del 8.7.1914]
 - D - Resti del Castello di Ranica [decreto del 12.12.2007]
 - E - Giardino di via Chignola [decreto 16.11.1962]
 - F - Villa Gritti - Moriacchi [decreto del 21.11.2003]
 - G - Roccia Serio [decreto del 22.12.2010]
 - H - Ex Asilo infantile S. Antonio [decreto del 06.02.2012]
 - I - Municipio [decreto del 13.06.2012]
 - L - Monumento ai Caduti [decreto del 26.06.2012]
 - M - Ex Scuole Elementari [decreto del 13.06.2012]
 - N - Villa Gamba [decreto del 26.02.2009]
- Classi di fattibilità geologica : 4 - 3 Cp - 3 Eb - 3 Fluv B (fonte: studio geologico)
- Fasce di rispetto del reticolo idrico minore - da studio geologico
- Fasce di rispetto del reticolo idrico di bonifica consortile - da studio geologico (R.R. 8/2/2010 n.3)
- Parchi e riserve naturali D.Lgs. n. 42/2004 art.157 (ex L. 431/85 art. 1) - Zone di iniziativa comunale
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua - fascia di rispetto di 150 m D.Lgs. n. 42/2004 art.157 (ex L. 431/85 art. 1) - Zone non soggette a vincolo paesaggistico
- Zone di interesse storico, artistico e ambientale - da PRG
- Bellezze d'insieme D.Lgs. n.42/2004 art.157 (ex L. 1497/39 art.1) Giardino di Via Chignola (D.M. 16.11.62)
- Parchi e riserve naturali D.Lgs. n. 42/2004 art.157 (ex L. 431/85 art. 1)
- Boschi e foreste - PIF Val Seriana D.Lgs. n. 42/2004 art.157 (ex L. 431/85 art. 1)
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua - fascia di rispetto di 150 m D.Lgs. n. 42/2004 art.157 (ex L. 431/85 art. 1)
- Fiumi e corsi d'acqua
- Decreto di interesse storico artistico e ambientale - Roccia Serio (D.Lgs. 42/2004)
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Aree bonificate
- Aree da bonificare
- Fasce di rispetto stradale (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.)
- Fasce di rispetto tramvia (D.P.R. 753/1980 e s.m.i.)
- Fascia di rispetto pozzi D.P.R. n. 236 del 24/05/88 e D.M. 26/03/91
- Area di rispetto impianto di depurazione Delib. Min. 4/2/1977 all. 4 punti 1.1 e 1.2
- Elettrodotto Villa di Serio - Calusco 132 KW Fascia di rispetto - D.P.C.M. 23/04/92 art. 5
- Linea bassa tensione 400V CEI EN 50110 - classe 11/48 Fascia di rispetto - D.P.C.M. 23/04/92 art. 5
- PAI delimitazione fasce fluviali - Fascia A D.Lgs. n.152/2006 art.170 (ex L.183/89 art. 17)
- PAI delimitazione fasce fluviali - Fascia B D.Lgs. n.152/2006 art.170 (ex L.183/89 art. 17)
- PAI delimitazione fasce fluviali - Fascia C D.Lgs. n.152/2006 art.170 (ex L.183/89 art. 17)
- Fascia di rispetto idraulico fiume Serio (fonte Studio Geologico)
- Vincolo idrogeologico R.D. n.3267/1923
- Confine comunale
- Limite del centro abitato (D.P.R. 495/1992 e s.m.i.)