

COMUNE DI SCANZOROSCIATE
PROVINCIA DI BERGAMO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.)
VARIANTE 1
Compendio via Galimberti – AT4



RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA GENERALE

Premesso che il Comune di SCANZOROSCIATE ha approvato nella seduta del 21 Settembre 2017 con deliberazione di consiglio comunale n. 53 la proposta di Programma Integrato di Intervento inoltrata dalla società TERRY FIN srl, successivamente, in data 13 Marzo 2018, con atto repertorio n. 38841/10779 notaio PATENE', la stessa società provvedeva alla cessione di quota parte del compendio immobiliare ricompreso nel P.I.I. oggetto di approvazione alla società S.C. EVOLUTION spa.

Le qui menzionate società, a seguito delle rispettive consistenze in ordine alle superfici fondiari e ai conseguenti diritti edificatori provvedevano alla sottoscrizione, con il Comune di Scanzorosciate, in data 13 Marzo 2018, della conseguente convenzione urbanistica, repertorio n. 38842 notaio PATANE' in Bergamo.

Ulteriormente il Comune di Scanzorosciate con deliberazione di consiglio comunale n. 61 del 27 Settembre 2017 ha provveduto all'approvazione della variante 2.0 al P.G.T. con successiva pubblicazione sul B.U.R.L. in data 03 Gennaio 2018.

Considerato che al fine di meglio razionalizzare sia gli schemi distributivi interni degli spazi lavorativi e degli impianti tecnologici, alla luce anche dei contenuti delle norme tecniche di attuazione in capo agli elaborati costituenti la variante 2.0. al P.G.T., si manifesta la necessità di apportare una variazione al parametro urbanistico, relativamente all'altezza massima dell'edificio, lasciando per contro inalterato le consistenze dei diritti edificatori espressi dal P.I.I.

2. PROFILI DI VARIANTE

I profili di variazione urbanistica correlati all'odierna proposta di variante al P.I.I. contemplano, sinteticamente, la sola modifica dell'altezza massima dell'edificio, portando l'originaria previsione assunta in mt. 7.00, alla presente proposta pari a mt. 10.00 oltre al ridisegno planimetrico dell'edificio, nel rispetto comunque del limite edificabile sancito dal P.I.I. stesso.

Sul punto si evidenzia come la consistenza dei diritti edificatori e delle conseguenti destinazioni funzionali risulti inalterata rispetto al P.I.I. originariamente approvato, similmente le consistenze complessive delle dotazioni in capo agli standards urbanistici non subiscono variazioni di sorta.

Circa la compatibilità urbanistica della presente richiesta si evidenzia come nella documentazione a corredo della variante 2.0 al P.G.T. l'indice relativo all'altezza massima pari a 10.00 mt risulti oltremodo acclarato dai contenuti delle norme tecniche di attuazione del Documento di Piano (pag. 14) nella scheda puntuale di cui all'ambito di trasformazione AT4.

Si precisa, inoltre, che la variazione urbanistica correlata alla presente proposta non costituisce variante al vigente P.T.C.P.,

NTA-P.I.I. (Approvato)

Ambito per attività commerciali e produttive soggetta a P.I.I.

Capacità edificatoria definita:

(S.l.p.) mq 3.030,00

Funzione Commerciale

(S.l.p.) mq 2.150,00

Funzione Produttiva

(S.l.p.) mq 880,00

Altezza massima edifici:

mt 7,00

Superficie coperta: (Q)

mq 3.030,00

Distanza dai confini:

mt 5,00

destinazione prevalente:

commerciale, con media struttura di vendita alimentare e non pari, avente superficie di vendita pari a 1500 mq;

destinazioni complementari:

produttivo

E' sempre ammesso il passaggio sia tra destinazioni principali che tra destinazioni principali e accessorie, a condizione che venga assicurato il reperimento della dotazione di standard correlato alla nuova funzione oggetto di variazione.

Non generano superficie coperta e superficie lorda di pavimento:

i vani scala, i vani ascensore, i locali tecnologici, portici e logge, serre climatiche, elementi di supporto a barriere frangisole, pensiline in aggetto fino a 3,00 mt, baie di carico per autotreni ancorchè coperte, tettoie per ricovero imballaggi e rifiuti ingombranti.

La distribuzione individuata nel planivolumetrico è da ritenersi indicativa e non prescrittiva, sono ammessi per tanto, senza che costituisca variante urbanistica preventiva, il ridisegno planimetrico sia dello standard individuato nel rispetto della dotazione complessiva, degli accessi che della sagoma dell'edificio.

E' sempre ammessa la monetizzazione delle aree a standards fino al valore massimo del 25% della dotazione complessiva prevista dalla normativa vigente.

NTA-P.I.I. (Variante)

Ambito per attività commerciali e produttive soggetta a P.I.I.

Capacità edificatoria definita:

(S.l.p.) mq 3.030,00

Funzione Commerciale

(S.l.p.) mq 2.150,00

Funzione Produttiva

(S.l.p.) mq 880,00

Altezza massima edifici:

mt 10,00

Superficie coperta: (Q)

mq 3.030,00

Distanza dai confini:

mt 5,00

destinazione prevalente:

commerciale, con media struttura di vendita alimentare e non pari, avente superficie di vendita pari a 1500 mq;

destinazioni complementari:

produttivo

E' sempre ammesso il passaggio sia tra destinazioni principali che tra destinazioni principali e accessorie, a condizione che venga assicurato il reperimento della dotazione di standard correlato alla nuova funzione oggetto di variazione.

Ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento in presenza di locali con altezze interne superiori a mt 4,00 non si applica il coefficiente determinato dal rapporto tra l'altezza interna reale e il divisore fisso 3, ovvero in presenza di locali con altezze interne superiori a mt 4,50 non si applica il coefficiente determinato dal rapporto tra l'altezza interna reale e il divisore fisso 4;

Non generano superficie coperta e superficie lorda di pavimento:

i vani scala, i vani ascensore, i locali tecnologici, portici e logge, serre climatiche, elementi di supporto a barriere frangisole, pensiline in aggetto fino a 3,00 mt, baie di carico per autotreni ancorchè coperte, tettoie per ricovero imballaggi e rifiuti ingombranti.

La distribuzione individuata nel planivolumetrico è da ritenersi indicativa e non prescrittiva, sono ammessi per tanto, senza che costituisca variante urbanistica preventiva, il ridisegno planimetrico sia dello standard individuato nel rispetto della dotazione complessiva, degli accessi che della sagoma dell'edificio.

E' sempre ammessa la monetizzazione delle aree a standards fino al valore massimo del 25% della dotazione complessiva prevista dalla normativa vigente.