

COMUNE DI BERGAMO

INTERVENTO DI AMPLIAMENTO

OFFICINE CAROBBIO

Quartiere Celadina - angolo Via Monte Gleno via Deste e Spalenga

Piano attuativo in Variante al P.G.T.

INTEGRAZIONE A SEGUITO DELLA
CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 07.10.2011

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI VARIANTE AL P.G.T.
RAPPORTO DI COPERTURA



ANGELA GIOVANNA
AMICO
N° 1453
ARCHITETTO

ANGELO
AGAZZI
N° 1368
ARCHITETTO

CAROBBIO G. & C. s.n.c.
P. IVA 0167200164
VIA GLENDO, 2
237722
BERGAMO

@.T.E.R.

ARCHITETTURA TECNOLOGIA E RICERCA

RELAZIONE DI VARIANTE AL P.G.T.

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI VARIANTE AL P.G.T. - RAPPORTO DI COPERTURA

CAROBIO S.n.c.

Bergamo - Quartiere Celadina, angolo Via Monte Gleno via Deste e Spalenga, via Castel Regina

Indice

5. Rapporto di Copertura Rc

PREMESSA

- Come riepilogato al paragrafo 2) – pag.4 della Relazione TECNICO-DESCRITTIVA GENERALE, di cui alla proposta di Piano attuativo in Variante al PGT presentata in data 21 luglio 2011, l'intervento in oggetto è stato favorevolmente valutato sia dalla Commissione Urbanistica nella seduta 16/12/2010 sia dalla Conferenza dei Servizi 8.2.2011, come peraltro espressamente indicato nel Parere 24.3.2011 in relazione alla proposta preliminare n.E010808 PG del 5.11.2010.

- Nell'ambito dell'atto di rettifica di cui alla Delibera Consiliare n.146reg/007-11 Prop. Del in data 19.7.2011, il PGT (pubblicato sul BURL n.38 del 21.9.2011) introduce all'Allegato A – a) *Elenco interventi Nuova edificazione a volumetria definita (Ne)* del Piano delle Regole l'obbligo, per quanto riguarda il Rapporto di copertura (Rc), di "attenersi al parametro previsto nei tessuti adiacenti l'area di intervento" e, in presenza di pluralità di tessuti differenti, di "coerenzarsi con il parametro relativo al tessuto assimilabile per destinazione d'uso ammesse e tipologie edilizie prevalenti".

- Poiché detto parametro **non** era neppure individuato all'epoca della presentazione e dell'esame preliminare del piano attuativo (discusso già a far data dal luglio 2010, progettato e presentato nel novembre 2010), la proprietà ha applicato il parametro previsto per analogia destinazione produttiva, ricevendo ciononostante il favore di Codesta Amministrazione.

- In esito alla Conferenza dei Servizi del 7.10.2011, è stato emesso successivo parere di competenza che segnala la necessità di adeguare il P.A. alla nuova disciplina e di rispettare il parametro relativo al Rc *"coerenzato con gli adiacenti tessuti MMM = Rc 30% e MMB= RC 25%"*, comprendendo nel computo anche il *"locale tecnologico per alloggiamento dei pannelli solari/fotovoltaici"* e prescrivendo il successivo esame da parte della Commissione Plenaria.

* * *

Premesso quanto sopra, seguendo l'ordine espositivo della *"Relazione di Variante al PGT"* di cui alla proposta di PA presentata in data 21 luglio 2011, si rende a questo punto indispensabile un'ulteriore variante al PGT o –meglio- una più specifica interpretazione del dato normativo, a fronte del parametro urbanistico introdotto che, tenuto conto delle caratteristiche della soluzione progettuale, concertata con l'Amministrazione nel corso del lungo *iter* istruttorio, comporterebbe lo stravolgimento dell'intervento e dell'intera operazione di riqualificazione dell'ambito circostante.

5) RAPPORTO DI COPERTURA

La peculiarità dell'area di Officine Carobbio è quella di essere inserita in una zona connotata da destinazioni urbanistiche differenziate: nelle immediate vicinanze, infatti, si trovano il Palazzo sede CONI con molteplici impianti sportivi a confine con l'Azienda, il Teatro CREBERG, il Carcere, Scuole professionali, Chiese ed il deposito centrale degli automezzi A.T.B., oltre che strutture commerciali e grandi complessi residenziali.

Non senza tralasciare, come dettagliatamente descritto nella "*Relazione Tecnico-descrittiva generale*" al paragrafo 5), l'evidente prossimità alla zona industriale del Comune di Gorle e all'asse viario della Circonvallazione.

La situazione urbanistica del complesso circostante e la storica vocazione edificatoria dell'area e del capannone già esistente hanno determinato la previsione di Nuova Edificazione a volumetria determinata, già attentamente valutata in sede di formazione del nuovo strumento urbanistico.

A ciò si aggiunga che il sistema progettuale proposto (con modalità costruttive altamente innovative e, soprattutto, con un complesso di opere pubbliche ben superiori allo standard qualitativo minimo) comporterà la riqualificazione di tale ambito, senza modificare l'assetto urbanistico ed, anzi, migliorando l'esistente nonché valorizzando ambiente e infrastrutture.

In tale contesto, la ritenuta applicazione del parametro $R_c = 30\%-25\%$ non solo pare particolarmente restrittiva rispetto alla situazione reale prevalente, ma soprattutto porterebbe al sostanziale **azzeramento dell'intervento previsto ed alla non fattibilità esecutiva ed economica del medesimo**, vanificando l'accurato lavoro progettuale svolto sino ad oggi e addirittura pregiudicando l'attuale svolgimento dell'attività delle Officine Carobbio srl.

Sin dalla proposta preliminare la committente chiedeva, sulla base delle caratteristiche tecniche del sistema produttivo, il mantenimento del medesimo caposaldo alla quota della pavimentazione interna su tutta la superficie, al fine di consentire l'agevole spostamento di macchinari e merce, attuando la catena dei passaggi esistenti per la lavorazione del materiale sino al confezionamento del prodotto finito.

E' nota, per qualsiasi tipo di attività artigianale o industriale, l'esigenza di distribuire il lavoro nell'ambito di una struttura orizzontale che consenta una filiera produttiva lineare, con conseguente necessità di maggiore superficie anziché di altezza.

Nello specifico, le esigenze operative di fabbricazione comportano un evidente contenimento dell'ingombro planimetrico, posto che lo sfruttamento della volumetria consentita si riduce ad effettivi mc. 8.000,00; infatti, le altezze interne dei capannoni (circa mt. 7,50) portano alla realizzazione di grandi volumi, pur con ridotta superficie calpestabile.

Non è un caso che, nell'ambito delle ipotesi di *Ne*, la fattispecie Carobbio srl sia l'unica prevista con destinazione produttiva: da un lato, le scelte di pianificazione originaria hanno verosimilmente voluto consentire il mantenimento dell'attività nella sede originaria, dall'altro, hanno compreso le attuali esigenze della proprietà, autorizzandola ad un ampliamento che – pur soggetto a molteplici vincoli costruttivi ed oneri aggiuntivi- dovrebbe “differenziarsi” dai nuovi interventi (residenziali/commerciali) con evidenti caratteristiche speculative.

Pertanto, nell'intento di non vanificare le scelte di PGT e di permettere l'effettiva realizzazione dell'intervento di riqualificazione complessiva, si rende necessario adeguare il nuovo parametro **Rc** a quello relativo per le **attività produttive** di cui all'art.32.1 – Tessuto per attività produttivo-artigianali: Rc = 50%

Sotto tale profilo, il progetto corrisponde e soddisfa i criteri tipologici ed i parametri edilizi prescritti dal PGT.

Per completezza, in relazione alla porzione di collegamento con struttura tecnologica per l'alloggiamento dei pannelli solari/fotovoltaici, si precisa come sia stato considerato nel computo di verifica del parametro Rc.

Pertanto:

P.G.T. Vigente: Rc previsto nei tessuti adiacenti / coerenziato al tessuto con destinazione prevalente

Piano Attuativo proposto in Variante al P.G.T.: Rc = 50%

Valutazione della Commissione Plenaria:

Secondo la disciplina introdotta all'allegato A) del Piano delle Regole, l'individuazione del parametro Rc valutato rispetto ai tessuti circostanti è demandata al parere della Commissione Plenaria.

Pur senza volersi sottrarre a tale ulteriore nuova verifica, si chiede solo che la convocazione possa avvenire in tempi il più possibile celeri, senza alcun rallentamento del procedimento istruttorio, in un'ottica di reciproca collaborazione e contemperamento tra esigenze d'indagine e interessi privati.

Si segnala, infatti, come lo schema progettuale dell'intervento sia stato sottoposto allo studio dell'Amministrazione sin dalla sua genesi (prima ancora della richiesta di parere preliminare nel novembre 2010); le comprensibili irregolarità e/o ambiguità interpretative del nuovo PGT hanno, purtroppo, sensibilmente dilazionato le tempistiche; la previsione di opere aggiuntive per la proficua sistemazione dell'intero comparto hanno necessitato di plurimi incontri con gli Enti competenti e molteplici modifiche progettuali per l'individuazione di una soluzione concreta maggiormente rispondente ai bisogni delle aree limitrofe e della collettività.

Il lungo percorso che ha portato alla proposta di Piano Attuativo è il risultato di un confronto assiduo e dell'analisi di ogni particolare per la realizzazione di un'opera altamente efficiente e per il riordino della zona che, tuttavia, ha prevalso sulle esigenze produttive della committente.

Attualmente, la Officine Carobbio srl non è più nella disponibilità di procrastinare i finanziamenti correlati all'inizio dei lavori e gli ordini della produzione per l'Expo 2015 cui è finalizzato l'intervento in oggetto.

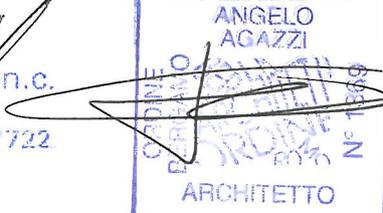
Non si nasconde, con la consueta trasparenza e la reciproca correttezza che hanno caratterizzato sino ad oggi il costruttivo rapporto con l'Amministrazione, che le gravi difficoltà derivanti da ulteriori ritardi e rinvii potrebbero pregiudicare l'intera operazione e obbligare a scelte alternative, con indubbio pregiudizio non solo alla società ma anche al bene pubblico. Si confida, dunque, nella comprensione e nella ragionevolezza degli Enti preposti.

Bergamo, 30-11-2011

La Committente

I progettisti


CAROBBIO G. P. S.r.l. s.n.c.
P. IVA 01630770964
Via Gioiolo, 4 - Tel. 035/437722
24121 BERGAMO


ANGELO AGAZZI
OFFICINE CAROBBIO G. P. S.r.l. s.n.c.
Via Gioiolo, 4 - Tel. 035/437722
24121 BERGAMO
N° 1429
ARCHITETTO


ANGELA GIOVANNA AMICO
OFFICINE CAROBBIO G. P. S.r.l. s.n.c.
Via Gioiolo, 4 - Tel. 035/437722
24121 BERGAMO
N° 1453
ARCHITETTO