

**P G T**



**COMUNE DI ZOGNO**  
**PROVINCIA DI BERGAMO**



**PIANO DI GOVERNO  
DEL  
TERRITORIO**

**VARIANTE N.1**

**RELAZIONE TECNICA  
ILLUSTRATIVA**

**Dicembre 2013**

GRUPPO DI PROGETTO:  
Studio Associato archh. GiovanniB. e Marco De Vecchi  
dott. Contardo Crotti  
dott. Corrado Reguzzi (geologia)

---

## PREMESSA

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Zogno, adottato il 7 maggio 2011 è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale in data 3 novembre 2011 e successivamente pubblicato sul B.U.R.L. in data 26 aprile 2012.

Nella prima fase attuativa del PGT l'Amministrazione comunale ha avviato una prima parte delle analisi e degli studi che il Documento di Piano ha previsto con lo scopo precipuo di dare soluzione a problematiche di sviluppo urbano e territoriale che lo stesso DdP individua all'interno di quattro Ambiti Strategici ed di dieci Ambiti di Trasformazione.

Contestualmente sono stati affrontati altri temi importanti di interesse generale quali:

- gli studi idraulici particolareggiati e la valutazione del rischio sul tratto meridionale del Fiume Brembo dove, in sponda destra, il Piano Stralcio dell'assetto idrogeologico del F. Po ha individuato fasce di esondazione con tempo di ritorno di duecento anni (fascia "B" di progetto in Centro edificato);
- la verifica di alcune previsioni del Piano dei Servizi per quel che riguarda aree destinate ad attrezzature pubbliche che in qualche caso hanno anche comportato una ridefinizione degli assetti insediativi limitrofi;
- la individuazione di un possibile tracciato della pista ciclopedonale di valle nel tratto della *Piana di Zogno* e nella parte immediatamente a nord dell'abitato di Ambria.

Nei due anni trascorsi dalla data di adozione del PGT sono infine emersi alcuni problemi di natura esecutiva connessi alle previsioni insediative del Piano delle Regole o ad errori materiali riscontrati che hanno portato alla necessità di meglio disciplinare alcuni interventi.

Le variazioni che vengono introdotte con la Variante n. 1 al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, non modificano gli obiettivi e le finalità del PGT ma intervengono

---

su aspetti di dettaglio attinenti alla fase regolamentare e della realizzazione di infrastrutture.

La Variante non introduce modifiche al Documento di Piano e non comporta impatti aggiuntivi apprezzabili sul paesaggio e sul sistema ambientale così come ampiamente dimostrato nel Rapporto ambientale preliminare predisposto per la Verifica di esclusione dalla VAS e comunque rispetta le prescrizioni e le direttive del PTCP vigente.

Di seguito vengono illustrate nel dettaglio le varianti introdotte.

---

## DESCRIZIONE GENERALE DELLE VARIAZIONI INTRODOTTE

### A- MODIFICHE ALLE PREVISIONI INFRASTRUTTURALI ED AL PIANO DEI SERVIZI

#### Modifica della viabilità di circonvallazione di Stabello e conseguente ridefinizione degli Ambiti urbani BD1 (PC 12, 26 e 27)

La Variante prevede la revisione del tracciato viario della circonvallazione dell'abitato di Stabello, tracciato che ora viene riposizionato nella zona sud all'esterno dell'abitato.

In fase attuativa si sono rilevate consistenti difficoltà di carattere tecnico ed economico dovute sia al fatto che il tracciato risultava troppo vicino all'abitato che alla non completa coerenza con gli interventi in corso di attuazione secondo il PRG previgente.

La modifica del tracciato prevede anche il conseguente ridisegno degli Ambiti Urbani di Bassa densità BD1 soggetti a Permesso di costruire condizionato n. 12, 26, 27, che in termini di superficie passano dai mq. 16.400 del PGT vigente ai mq. 16.700 della Variante n. 1 con un incremento di superficie edificabile di mq. 300.

#### Varianti proposte nello Studio dell'Ambito Strategico "La Porta di Zogno"

Le varianti di maggiore rilievo riguardano la riqualificazione delle vie Locatelli e Battisti con l'inserimento di due rotatorie di rallentamento del traffico e la previsione di ampliamento della via in alcuni tratti della strada (specie il tratto verso il Centro storico).

Nella zona a est della via Locatelli, pur mantenendo invariata la previsione riguardante il ripristino della linea metro tranviaria sull'antico tracciato della ex ferrovia della Valle Brembana così come previsto dal PTCP, si prevede la realizzazione di una strada di servizio alla zona produttiva con l'obiettivo di

---

spostare a valle il traffico pesante che interesserà la zona produttiva sorta lungo il Brembo.

Inoltre per raggiungere gli obiettivi di riqualificazione che il PGT si è posto per l'insediamento urbano le vie Locatelli e Cesare Battisti

#### Identificazione nel Piano dei Servizi delle aree a destinazione pubblica nell'AT 04 e AT 06

Nella zona di via XXIV maggio (At 04) si prevede l'identificazione nel Piano dei Servizi dell'area di sedime della ex Stazione di Zogno Centro in modo da consentire l'esecuzione di interventi di recupero e riabilitazione funzionale con destinazione a pubblica attrezzatura anche indipendentemente dalla realizzazione degli interventi edificatori previsti dall'Ambito di Trasformazione.

Analogamente in Endenna in prossimità del campo di calcio si consente nel Piano dei servizi la realizzazione di un parcheggio e di un tratto di viabilità urbana anche a prescindere dalla attuazione dell'Ambito di trasformazione.

#### Tracciato della pista ciclopedonale

In attesa che la pianificazione sovralocale definisca un tracciato definitivo della pista ciclopedonale di tutta la valle, vengono individuati due tratti di previsione della ciclovia che oggi è stata realizzata a partire dalla zona mercato sino al confine con il Comune di San Pellegrino Terme sia su sedimi stradali che sul sedime della ex ferrovia.

Il primo tratto partirà dalla zona produttiva della "Piana" in prossimità del depuratore e dopo aver scavalcato il fiume con una passerella si svilupperà in sponda sinistra sino a raggiungere il Ponte Vecchio a Piazza Martina.

---

Il secondo tratto riprende gli studi predisposti dalla Comunità montana di Valle Brembana consentirà di evitare l'intersezione della pista con la strada provinciale per la Valle Serina anche qui con una nuova passerella sul Brembo.

#### Integrazioni e modifiche al Piano dei Servizi per attrezzature pubbliche

Oltre a quanto già illustrato nei punti precedenti la Variante opera alcune marginali modifiche e integrazioni alle attrezzature previste dal Piano dei Servizi.

Assume un rilievo particolare la definitiva localizzazione di una attrezzatura pubblica di interesse comune nell'area produttiva ex MITI in via Locatelli in luogo di una preesistente attrezzatura collettiva di interesse sovracomunale.

#### B) MODIFICA AGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA

La Variante interviene con previsioni di adeguamento riguardanti le aree produttive esistenti sia nella zona di via Locatelli che in sponda sinistra a Piazza Martina.

Su via Locatelli le previsioni di modifica si connettono direttamente allo Studio dell'Ambito Strategico "La Porta di Zogno" (previsione di una attrezzatura pubblica di livello comunale eliminando una previsione di attrezzatura di livello sovra locale di maggiori dimensioni, intervento di ristrutturazione con nuova destinazione d'uso terziario commerciale per esercizi di vicinato sul fronte a valle della via Cesare Battisti di porzione di edificio produttivo dismesso) mentre in Piazza Martina si intende rispondere ad una esigenza di riorganizzazione di una attività di deposito esistente.

#### C) MODIFICA AGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI DEL PIANO DELLE REGOLE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

---

Trattasi di aggiustamenti ad alcuni perimetri di aree di completamento dell'ambito urbano e di modifiche marginali ad alcuni Permessi di costruire convenzionati negli Ambiti urbani consolidati.

D) MODIFICHE ALLA NORMATIVA DI ATTUAZIONE E VALUTAZIONE E ZONAZIONE DELLA PERICOLOSITÀ E DEL RISCHIO DA ESONDAZIONE NELLE AREE DI FASCIA “B DI PROGETTO” DEL PAI IN SPONDA DESTRA DEL FIUME BREMBO, ALL’INTERNO DEL CENTRO EDIFICATO

a) La Normativa di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, oltre che recepire le variazioni introdotte ai diversi ambiti già sinteticamente illustrate, sono oggetto di alcune variazioni tese a meglio specificare alcune disposizioni di natura prevalentemente regolamentare.

b) Inserimento nella normativa del Piano delle Regole delle nuove disposizioni riguardanti la disciplina edilizia dell'area in sponda destra del fiume Brembo, classificata dal PAI come fascia di esondazione “B di progetto” e che consente di attuare anche gli interventi di nuova costruzione e di integrale ristrutturazione a condizione che siano realizzati interventi di difesa spondale o adottati limitati accorgimenti puntuali sia in fase progettuale che in fase esecutiva.

La variante prende atto dello studio specialistico sul rischio idraulico per possibili esondazioni con tempo di ritorno di 200 anni, studio che costituisce parte integrante e sostanziale della Variante stessa.

E) CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI

Vengono corretti alcuni errori materiali che riguardano disposizioni dei diversi strumenti tra loro contrastanti.

Trattasi dell'errore di identificazione delle fasce di tutela ambientale dei corsi d'acqua e delle classi di sensibilità paesistica della zona di Miragolo.

---

Nel primo caso si tratta di identificare esattamente tutti i corsi d'acqua oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004, mentre nel secondo caso si devono riportare nella tavola che identifica le Classi di sensibilità le delimitazioni che sono attualmente in vigore nella Zona di Miragolo all'interno del Piano Particolareggiato che secondo la normativa approvata mantiene piena validità ed efficacia anche dopo la sua scadenza.

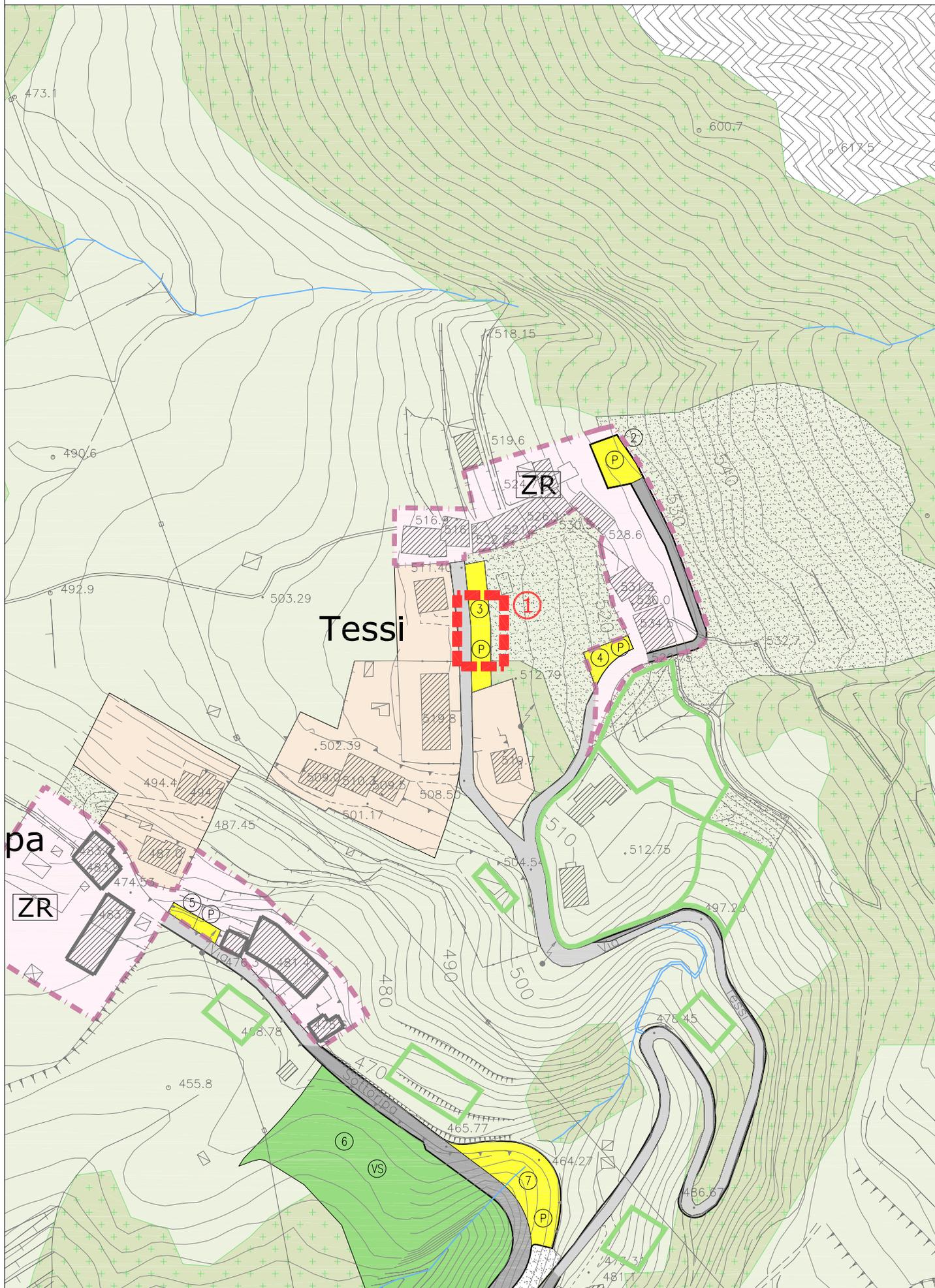
---

**ILLUSTRAZIONE DEI SINGOLI AMBITI DI VARIANTE**

**PIANO DEI SERVIZI**  
**AREA N.1 FOGLIO 6- TESSI**

<b>PREVISIONE DI P.D.S. VIGENTE:</b>	Parcheggio di uso pubblico esistente n° 3
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	A seguito di errore materiale di individuazione vengono introdotti due spazi di parcheggio esistenti
<b>VARIANTE N. 1 AL P.D.S. AZZONAMENTO</b>	Il parcheggio esistente n° 3 viene rappresentato come nello stato di fatto in due parti con interposizione della fascia di rispetto
<b>PARCHEGGIO IN DIMINUZIONE</b>	Da mq 412 a mq 340 Mq 72

P.G.T. - Vigente - estratto piano dei servizi foglio n. 6



COMUNE DI ZOGNO  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
Piano dei Servizi 2011

**P.G.T. – Vigente – estratto schede individuazione servizi**

CLASSIFICAZIONE DEL SERVIZIO	PARCHEGGIO esistente
<b><u>Numero di riferimento:</u></b>	3
<b><u>Dati identificativi:</u></b>	
• Località	Tessi
• Indirizzo	Via Tessi
• Tavola di P.G.T.	6
• Superficie	412 mq
<b><u>Dati qualitativi:</u></b>	
• Posti auto totali disponibili	15 (9+6)
• Tipologia parcheggi	a pettine
• Tipo di pavimentazione	bitumato
• Stato di conservazione	buono
<b><u>Note sul servizio:</u></b>	
Parcheggio a servizio dell'abitato di Tessi, da ampliare come previsto sulla tavola del Piano dei Servizi.	
<b><u>Investimento previsto:</u></b>	€ 10.000,00



COMUNE DI ZOGNO  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
Piano dei Servizi 2011

**P.G.T. – Variante n.1 – estratto schede individuazione servizi**

<b>CLASSIFICAZIONE DEL SERVIZIO</b>	<b>PARCHEGGIO esistente</b>
<b><u>Numero di riferimento:</u></b>	3
<b><u>Dati identificativi:</u></b>	
• Località	Tessi
• Indirizzo	Via Tessi
• Tavola di P.G.T.	6
• Superficie	340 mq
<b><u>Dati qualitativi:</u></b>	
• Posti auto totali disponibili	15 (9+6)
• Tipologia parcheggi	a pettine
• Tipo di pavimentazione	bitumato
• Stato di conservazione	buono
<b><u>Note sul servizio:</u></b>	
Parcheggio a servizio dell'abitato di Tessi, da ampliare come previsto sulla tavola del Piano dei Servizi.	
<b><u>Investimento previsto:</u></b>	€ 10.000,00

---

**PIANO DELLE REGOLE**  
**AREA N.2 FOGLIO 6**

<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE: NUOVA EDIFICAZIONE NE 1 E 2 E 3</b>	Area edificabile per una volumetria complessiva di mc. 2.000 di cui NE n°1 mc 800 e NE n°2 mc 1.200 NE n. 3 slp mq. 180
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Ridefinizione dei perimetri delle due aree in ragione della delimitazione della proprietà e riduzione della fascia di rispetto verso nord. Volume realizzabile compresi volumi esistenti mc. 2.100 NE 1 mc. 300 e NE 2 mc 1.800 Fermo restando il perimetro dell'area la NE 3 prevede una slp di mq. 230.
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T. AZZONAMENTO</b>	Modifica del perimetro delle NE e riduzione della fascia di rispetto
<b>VOLUMETRIA RESIDENZIALE IN AUMENTO</b>	mc. 100,00 + mc 150 = mc. 250,00
<b>CARTOGRAFIA</b>	Vedi N.A del P.d.R. N.E. 1 e 2 e 3

---

**PIANO DELLE REGOLE**  
**AREA N.3 FOGLIO 10**

<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	Nuova edificazione NE 28 Slp. massima mq 120
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Ampliamento della superficie edificabile fino a mq 240, incremento dei posti auto di uso pubblico
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T.</b> <b>AZZONAMENTO</b>	Modifica del perimetro e del sedime della NE 28. Incremento della Slp da mq 120 a mq 240 e modifica della prescrizione specifica della Nuova Edificazione
<b>VOLUMETRIA RESIDENZIALE IN AUMENTO</b>	Mq. 120 di Slp pari a mc. 360
<b>CARTOGRAFIA</b>	Vedi N.A del P.d.R. N.E. 28

---

**PIANO DELLE REGOLE**  
**AREA N. 4 FOGLIO 16- SAN SEBASTIANO**

<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	Zona D di deposito
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Possibilità di recupero abitativo del sottotetto esistente. Conferma della slp a destinazione deposito al coperto mq 300
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T.</b> <b>AZZONAMENTO</b>	Nessuna
<b>VOLUMETRIA RESIDENZIALE IN</b> <b>AUMENTO</b>	Mc 250
<b>CARTOGRAFIA</b>	Vedi N.A del P.d.R.nuovo PC 37

---

**PIANO DELLE REGOLE**  
**AREA N.5 FOGLIO 11 TIOLO**

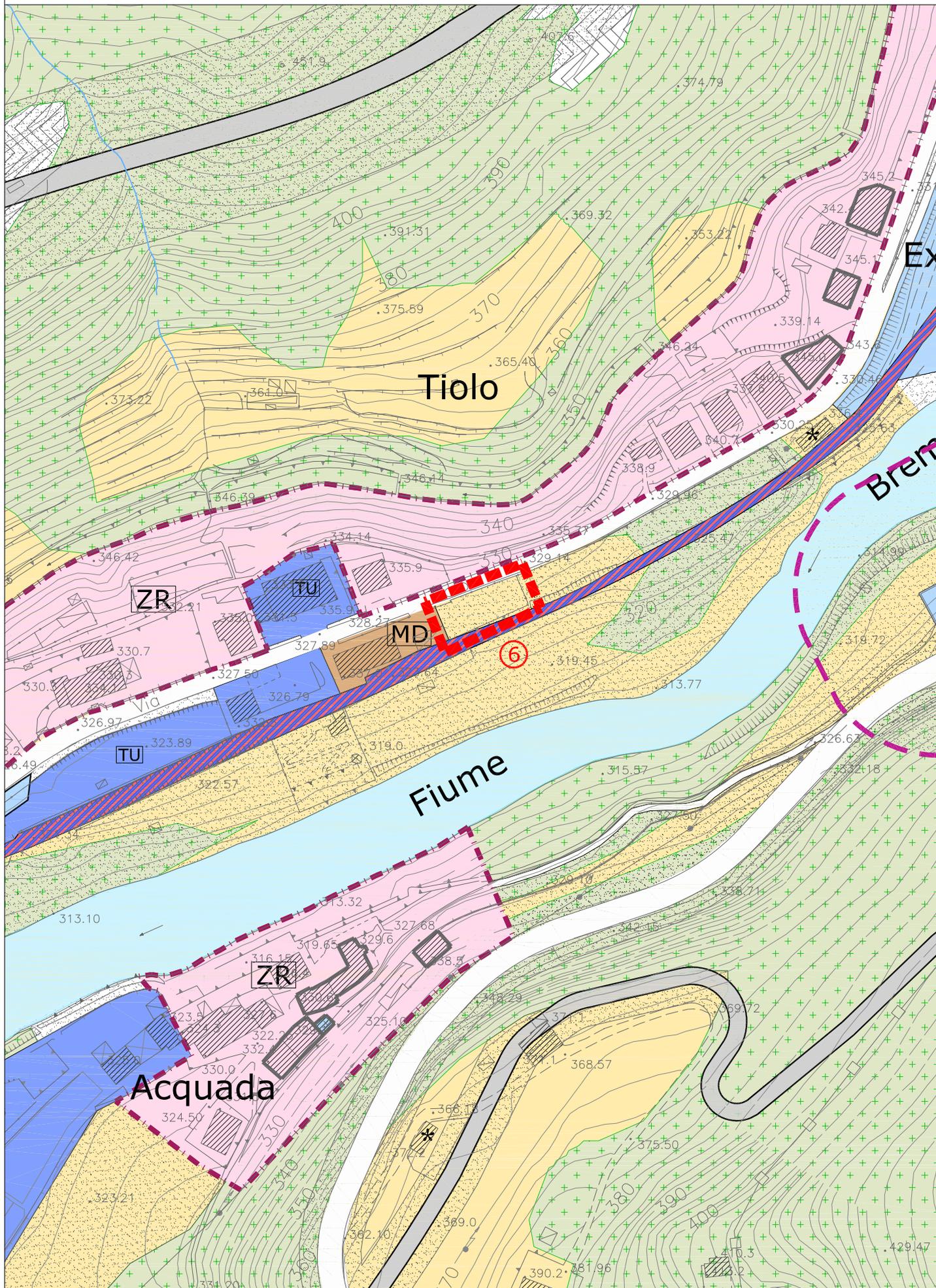
<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	Zona Turistico ricettiva e zona di Recupero
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Si prevede l'ampliamento della zona TU verso nord sostituendo la preesistente Zona di Recupero allo scopo di consentire la realizzazione di strutture di servizio alla struttura esistente.
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T. AZZONAMENTO</b>	Ampliamento della zona TU fino al canale idroelettrico con possibilità di nuova edificazione per servizi connessi alla attività alberghiera per una Slp. massima di mq 250 ed un piano abitabile fuori terra.
<b>SUPERFICIE PER ATTIVITÀ RICETTIVE IN AUMENTO</b>	Mq. 250
<b>CARTOGRAFIA</b>	Vedi N.A del P.d.R. nuovo PC 36

---

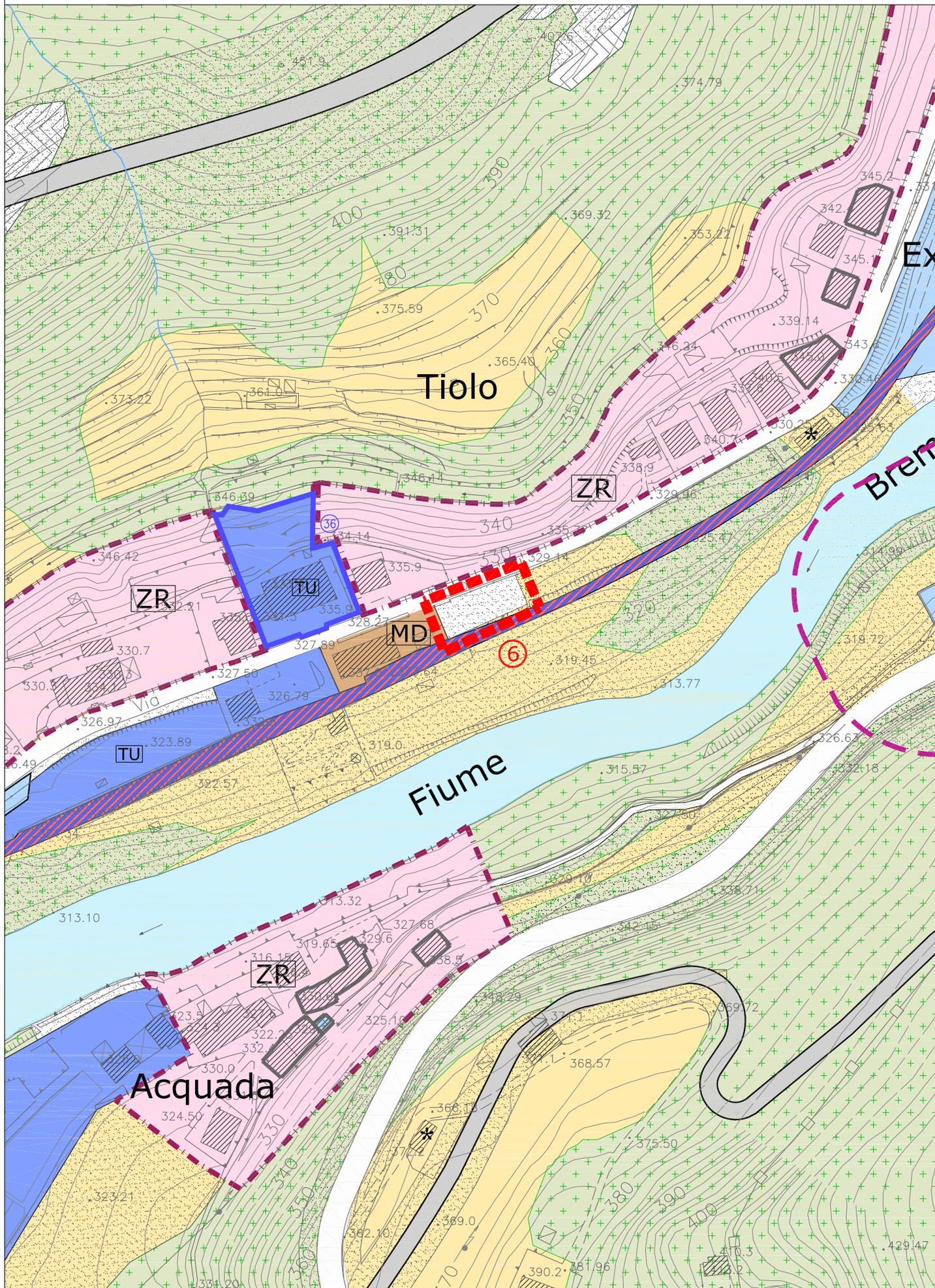
**PIANO DELLE REGOLE**  
**AREA N.6 FOGLIO 11- TIOLO**

<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	Fascia di rispetto su area agricola
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Eliminazione della destinazione agricola mantenendo la fascia di rispetto
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T.</b> <b>AZZONAMENTO</b>	Fascia di rispetto di area urbana

P.G.T. - Vigente - estratto piano delle regole foglio n. 11



P.G.T. - Variante n.1 - estratto piano delle regole foglio n. 11

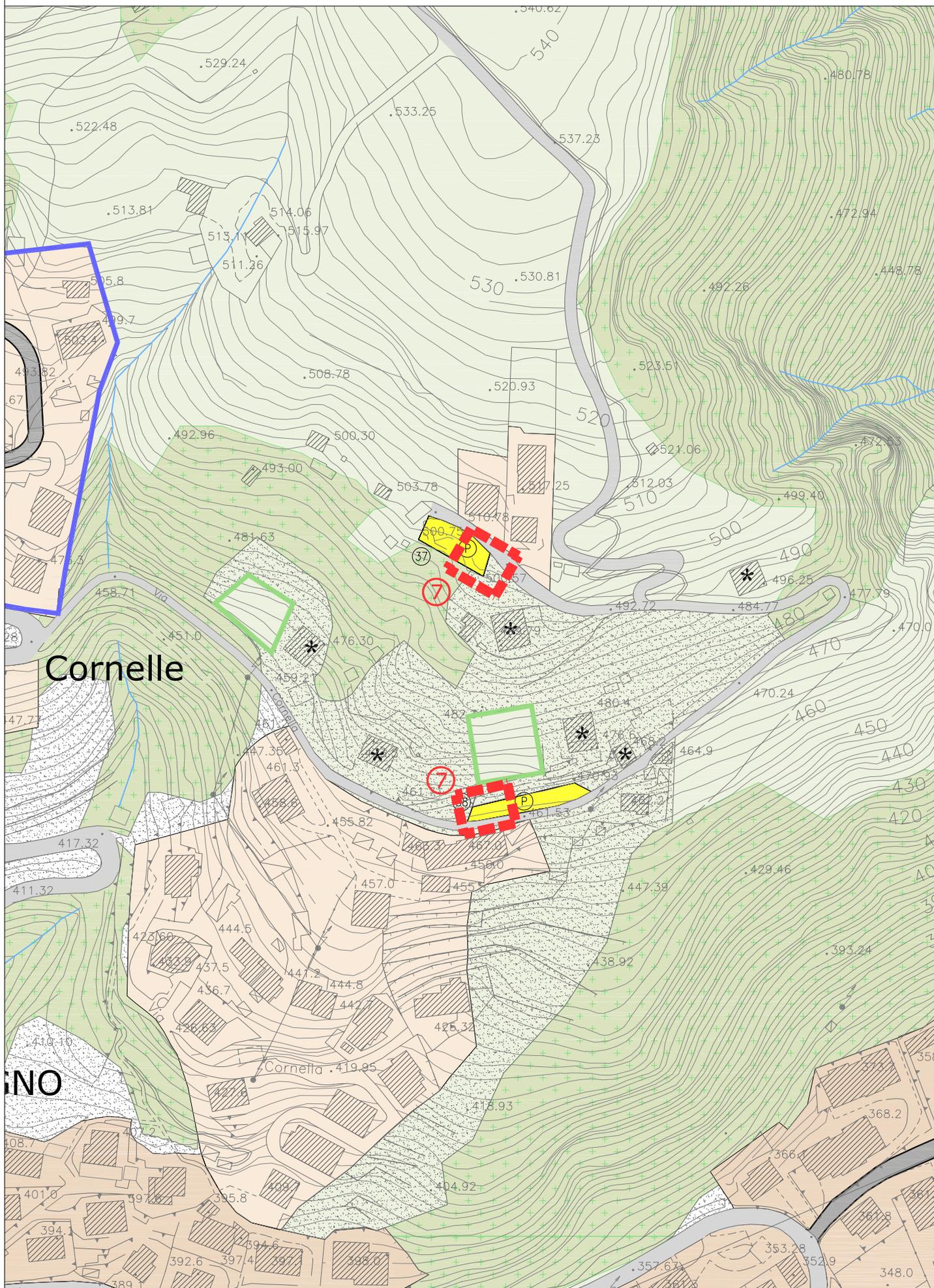


---

**PIANO DEI SERVIZI**  
**AREA N.7 FOGLIO 11- CORNELLE**

<b>PREVISIONE DI P.D.S. VIGENTE:</b>	Parcheggi di uso pubblico n° 37 di mq 340 e n° 38 di mq 270
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Riduzione della dimensione dei parcheggi per adeguarsi ai limiti di proprietà
<b>VARIANTE N. 1 AL P.D.S. AZZONAMENTO</b>	L'operazione n° 37 passa da mq 340 a mq 305 e il parcheggio n° 38 da mq 270 a mq 240
<b>SUPERFICI PARCHEGGI IN RIDUZIONE</b>	Mq 65,00

P.G.T. - Vigente - estratto piano dei servizi foglio n. 11



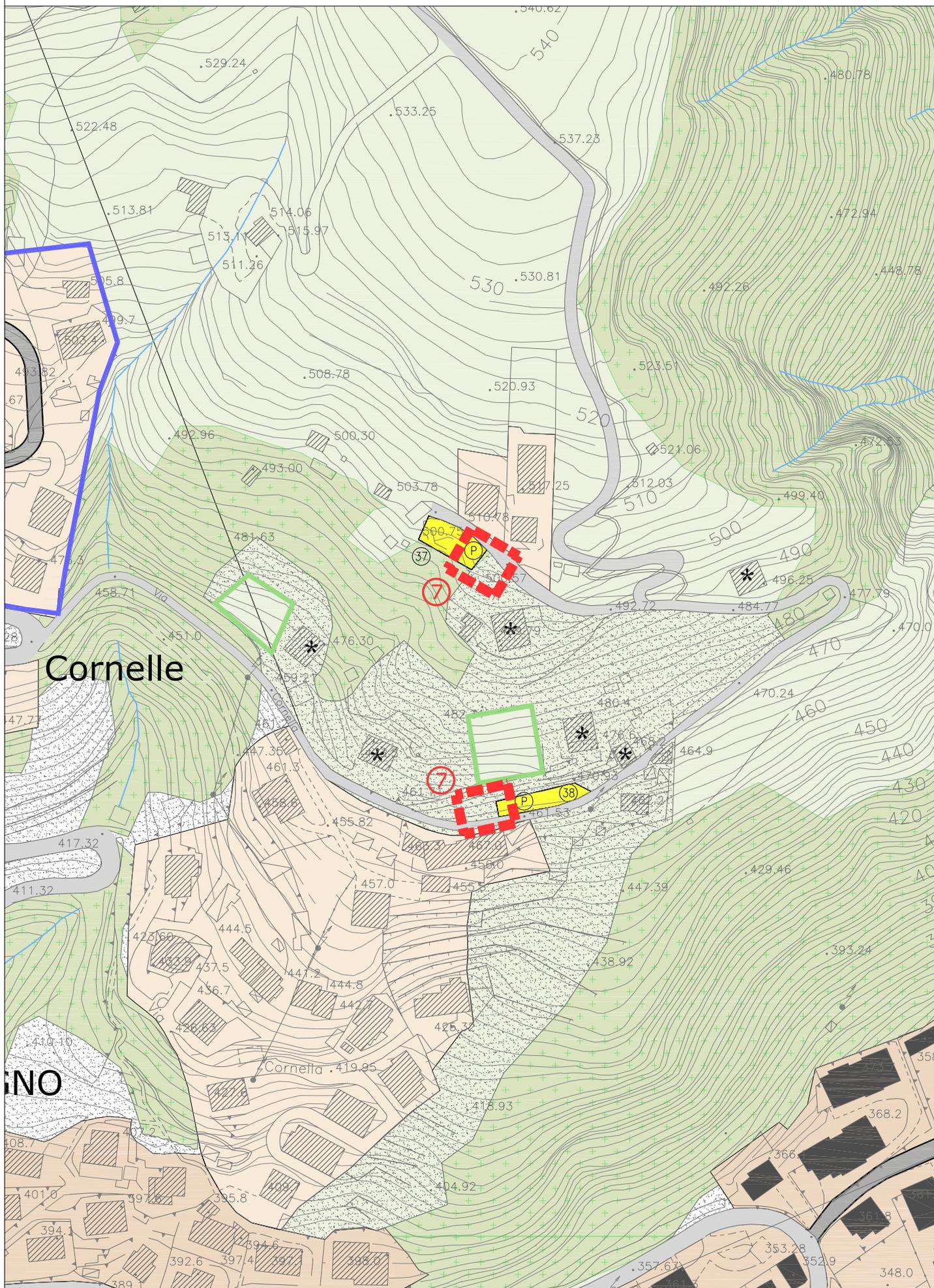
COMUNE DI ZOGNO  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
Piano dei Servizi 2011

**P.G.T. – Vigente – estratto schede individuazione servizi**

CLASSIFICAZIONE DEL SERVIZIO	PARCHEGGIO di progetto
<b><u>Numero di riferimento:</u></b>	37
<b><u>Dati identificativi:</u></b>	
• Località	Cornelle
• Indirizzo	
• Tavola di P.G.T.	11
• Superficie	340 mq
<b><u>Dati qualitativi:</u></b>	
• Posti auto previsti	11
• Tipologia parcheggi	In sede propria
• Tipo di pavimentazione	Bitumato
<b><u>Note sul servizio:</u></b>	
parcheggio terminale di attestazione della strada delle Cornelle	
<b><u>Investimento previsto:</u></b>	€40.000,00

CLASSIFICAZIONE DEL SERVIZIO	PARCHEGGIO di progetto
<b><u>Numero di riferimento:</u></b>	38
<b><u>Dati identificativi:</u></b>	
• Località	Cornelle
• Indirizzo	Via Cornelle
• Tavola di P.G.T.	11
• Superficie	270 mq
<b><u>Dati qualitativi:</u></b>	
• Posti auto previsti	18
• Tipologia parcheggi	A pettine
• Tipo di pavimentazione	Bitunato
<b><u>Note sul servizio:</u></b>	
parcheggio da realizzare contestualmente all'edificazione	
<b><u>Investimento previsto:</u></b>	
nell'ambito del Permesso di Cosuire Convenzionato e della NE n° 9/10	

P.G.T. - Variante n.1 - estratto piano dei servizi foglio n. 11



COMUNE DI ZOGNO  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
Piano dei Servizi 2011

**P.G.T. – Variante n.1 – estratto schede individuazione servizi**

CLASSIFICAZIONE DEL SERVIZIO	PARCHEGGIO di progetto
<b><u>Numero di riferimento:</u></b>	37
<b><u>Dati identificativi:</u></b>	
• Località	Cornelle
• Indirizzo	
• Tavola di P.G.T.	11
• Superficie	305 mq
<b><u>Dati qualitativi:</u></b>	
• Posti auto previsti	11
• Tipologia parcheggi	In sede propria
• Tipo di pavimentazione	Bitumato
<b><u>Note sul servizio:</u></b>	
parcheggio terminale di attestazione della strada delle Cornelle	
<b><u>Investimento previsto:</u></b>	€40.000,00

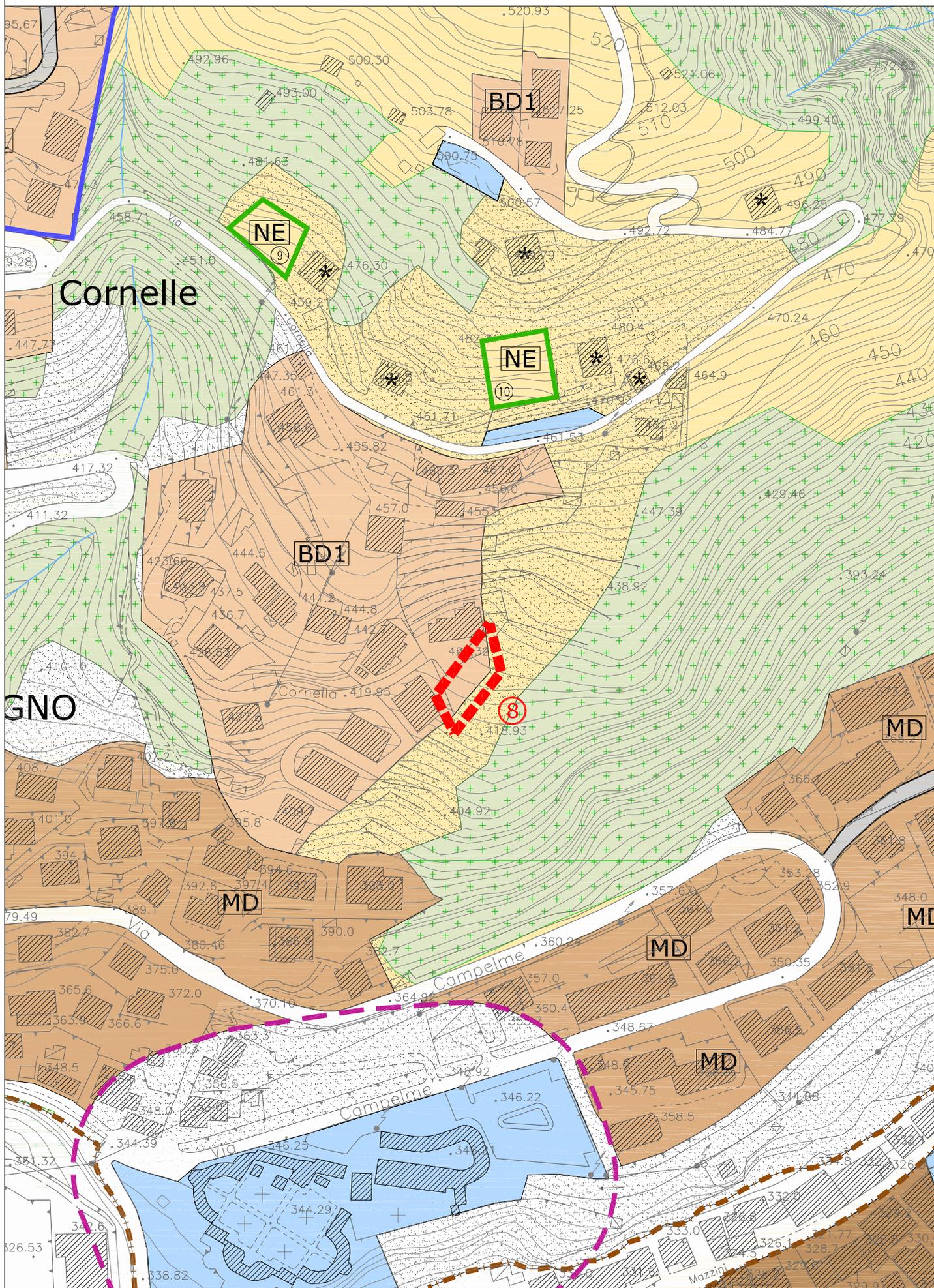
CLASSIFICAZIONE DEL SERVIZIO	PARCHEGGIO di progetto
<b><u>Numero di riferimento:</u></b>	38
<b><u>Dati identificativi:</u></b>	
• Località	Cornelle
• Indirizzo	Via Cornelle
• Tavola di P.G.T.	11
• Superficie	240 mq
<b><u>Dati qualitativi:</u></b>	
• Posti auto previsti	18
• Tipologia parcheggi	A pettine
• Tipo di pavimentazione	Bitunato
<b><u>Note sul servizio:</u></b>	
parcheggio da realizzare contestualmente all'edificazione	
<b><u>Investimento previsto:</u></b>	
nell'ambito del Permesso di Cosuire Convenzionato e della NE n° 9/10	

---

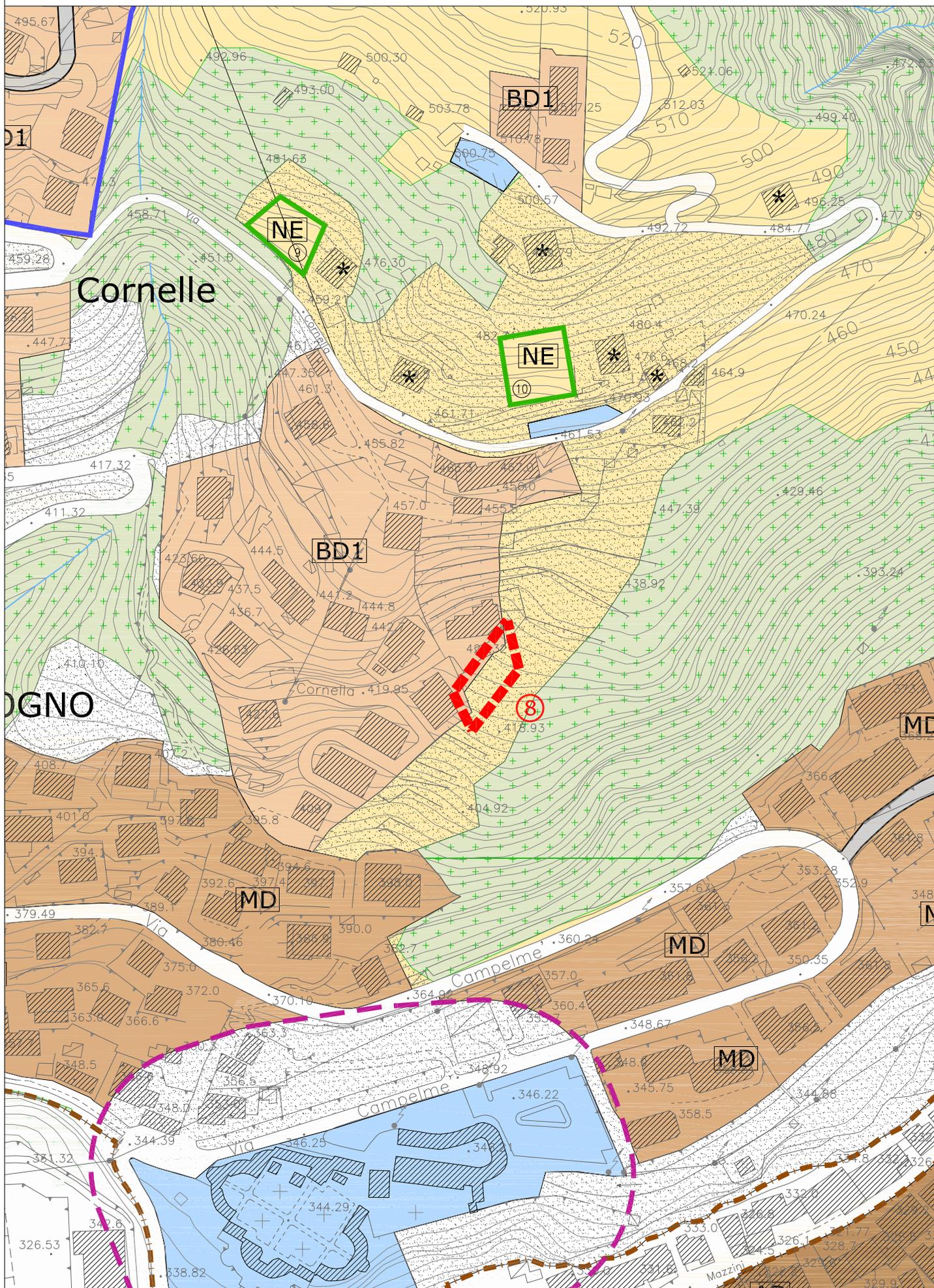
**PIANO DELLE REGOLE**  
**AREA N. 8 FOGLIO 11- CORNELLE**

<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	Zona BD1
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b> <b>EDIFICABILITÀ</b>	Eliminazione di un reliquato privo di accesso
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T.</b> <b>AZZONAMENTO</b>	Ampliamento della zona di rispetto in luogo di ambito urbano BD1
<b>VOLUMETRIA RESIDENZIALE IN</b> <b>DIMINUZIONE</b>	Slp mq.70 mc. 210

P.G.T. - Vigente - estratto piano delle regole foglio n. 11



# P.G.T. - Variante n.1 - estratto piano delle regole foglio n. 11

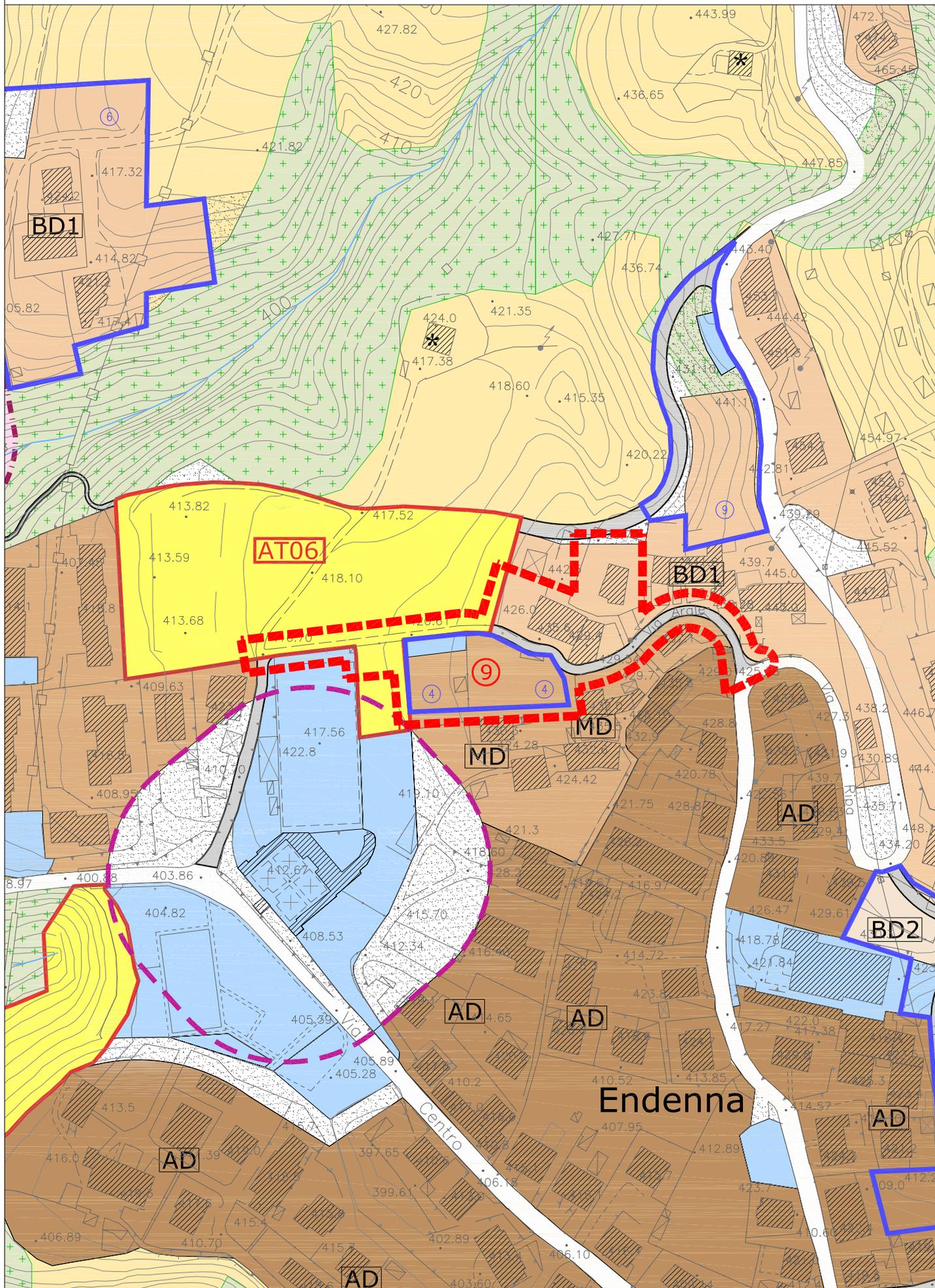


---

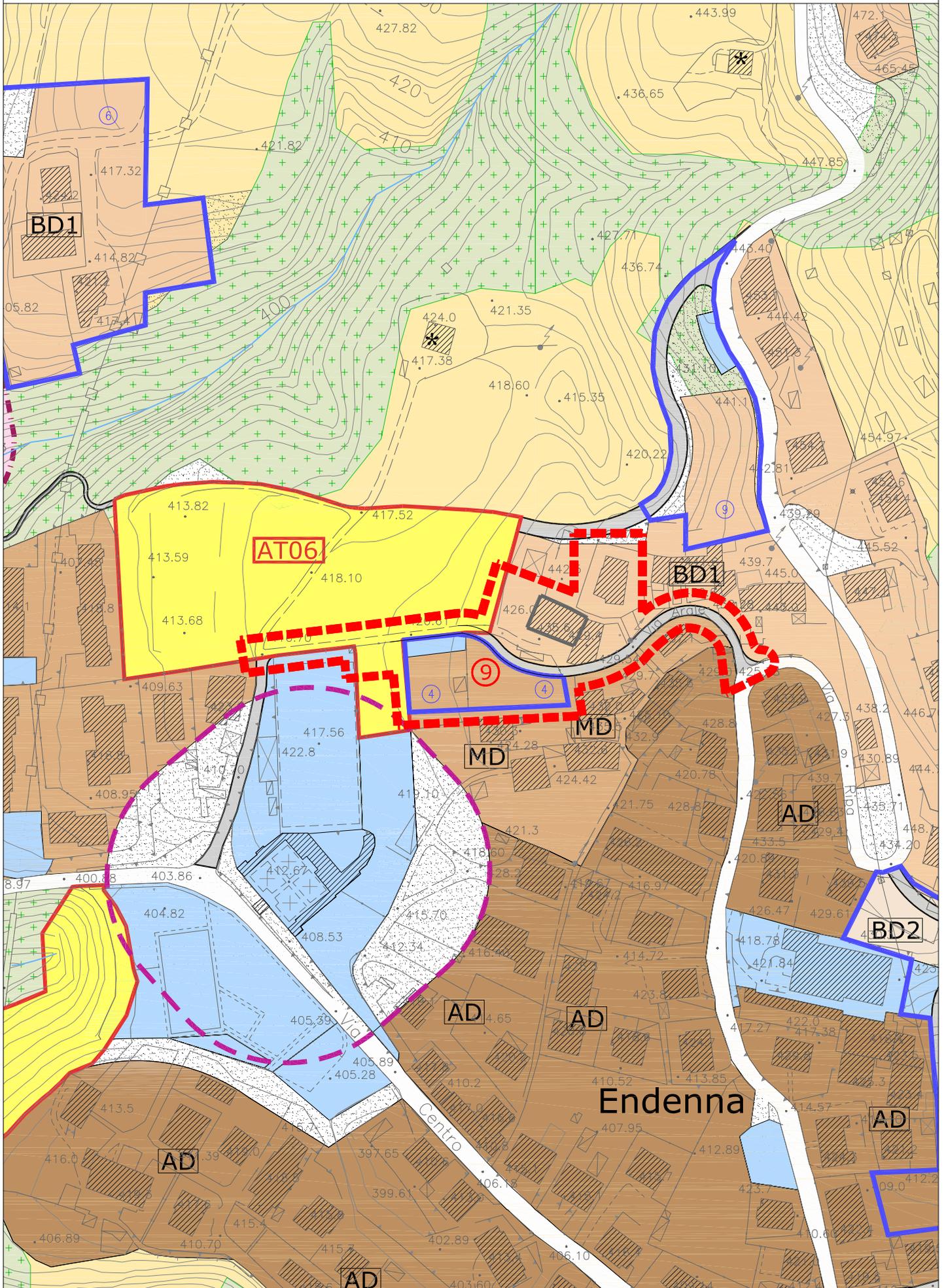
**PIANO DELLE REGOLE**  
**AREA N.9 FOGLIO 11 ENDENA**

<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	Aree per infrastrutture in AT 06 nuova viabilità di accesso alle zone BD1 e MD (PC.4)
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Correzione di errore materiale nel rilievo</li><li>- Modifica della viabilità di accesso (via Arale)</li><li>- Modifica della prescrizione specifica PC 4</li></ul>
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T.</b> <b>AZZONAMENTO</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rettifica del prolungamento di via Arale</li><li>- Modifica della prescrizione specifica del PC 4 con possibilità di Traslazione del parcheggio e di realizzazione della strada di accesso da ovest</li><li>- Identificazione di un edificio esistente di antico impianto, come “edificio oggetto di convenzione”</li></ul>
<b>CARTOGRAFIA</b>	Vedi N.A del P.d.R. PC 4

P.G.T. - Vigente - estratto piano delle regole foglio n. 11 - 12



P.G.T. - Variante n.1 - estratto piano delle regole foglio n. 11 - 12

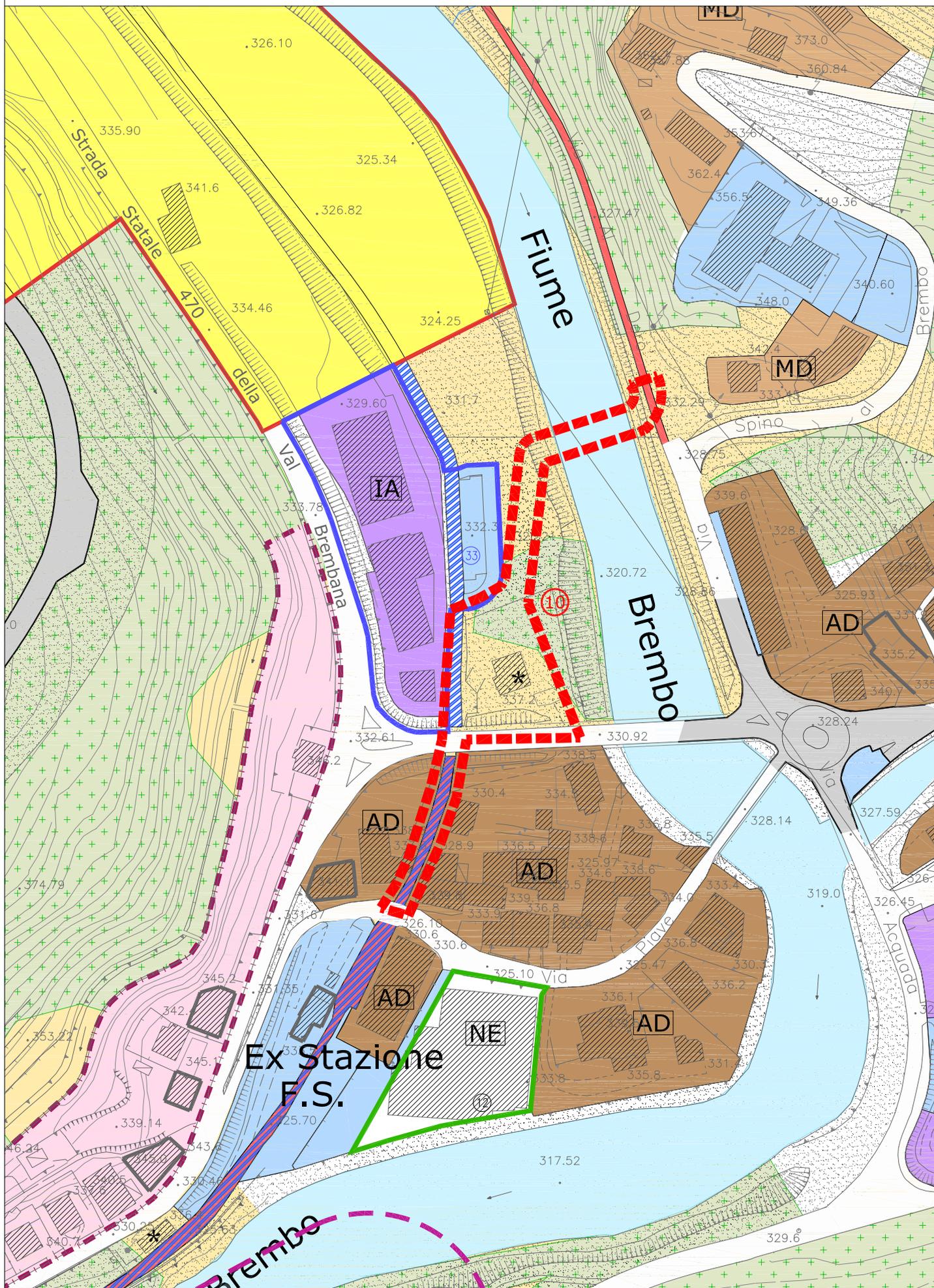


---

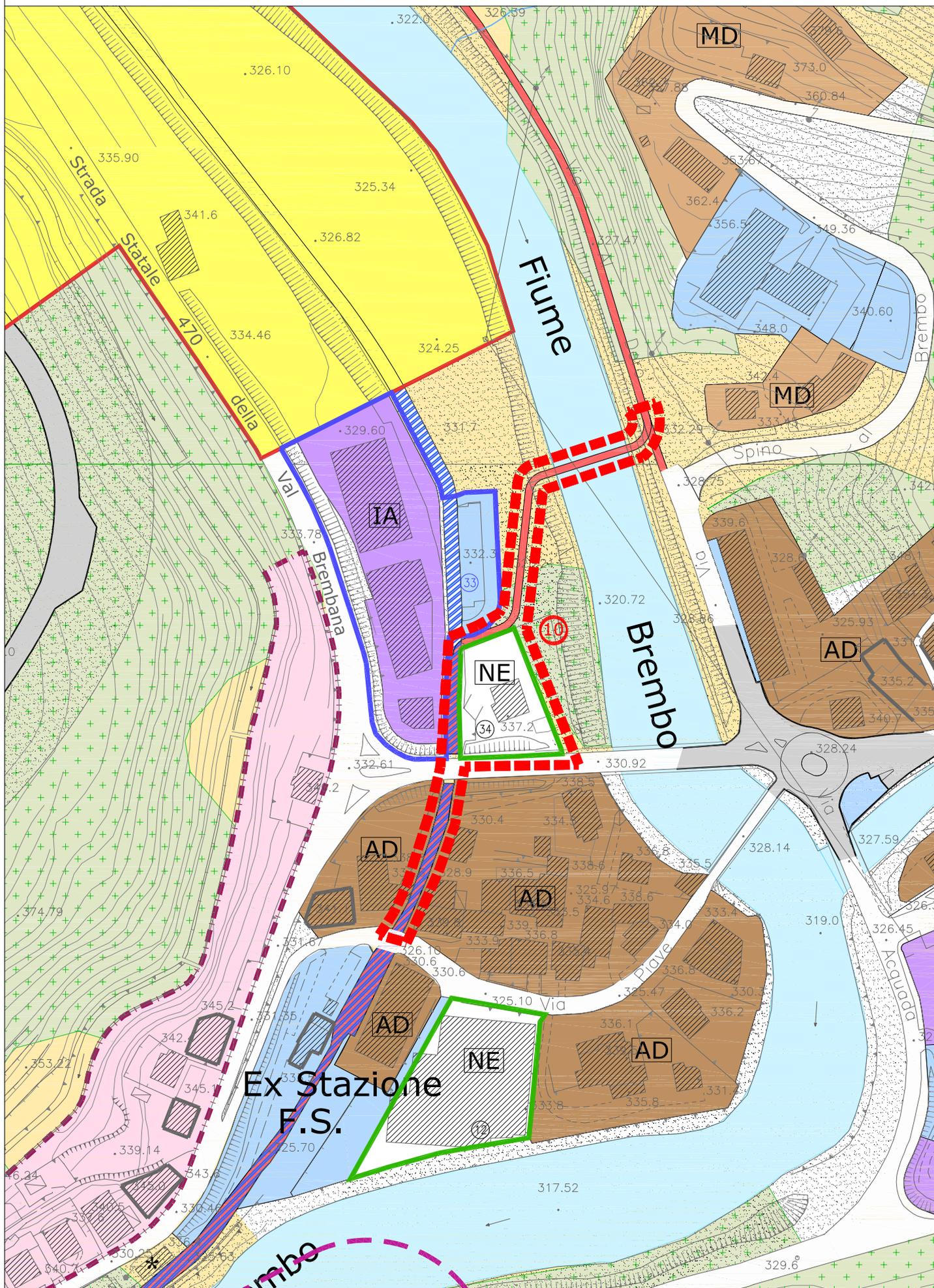
**PIANO DELLE REGOLE**  
**AREA N.10 FOGLIO 6/12 AMBRIA**

<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Edificio esistente non connesso alla agricoltura,</li><li>- Aree agricole e di rispetto,</li><li>- Sedime ex ferrovia.</li></ul>
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nuovo tracciamento della pista ciclabile in adiacenza al sedime della ex ferrovia con ponte di scavalco del Brembo da sponda sinistra a sponda destra</li><li>- Istituzione di una zona NE n.34</li></ul>
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T. AZZONAMENTO</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nuovo tracciamento della pista ciclopedonale a partire dalla via Piave</li><li>- Nuova NE con possibilità di ampliamento dell'edificio esistente per una slp aggiuntiva a quella preesistente di mq 120</li></ul>
<b>VOLUMETRIA RESIDENZIALE IN AUMENTO</b>	Mq. 120 di slp mc. 360
<b>CARTOGRAFIA</b>	Vedi N.A del P.d.R. nuovo NE 34

P.G.T. - Vigente - estratto piano delle regole foglio n. 6 - 12



P.G.T. - Variante n.1 - estratto piano delle regole foglio n. 6 - 12



---

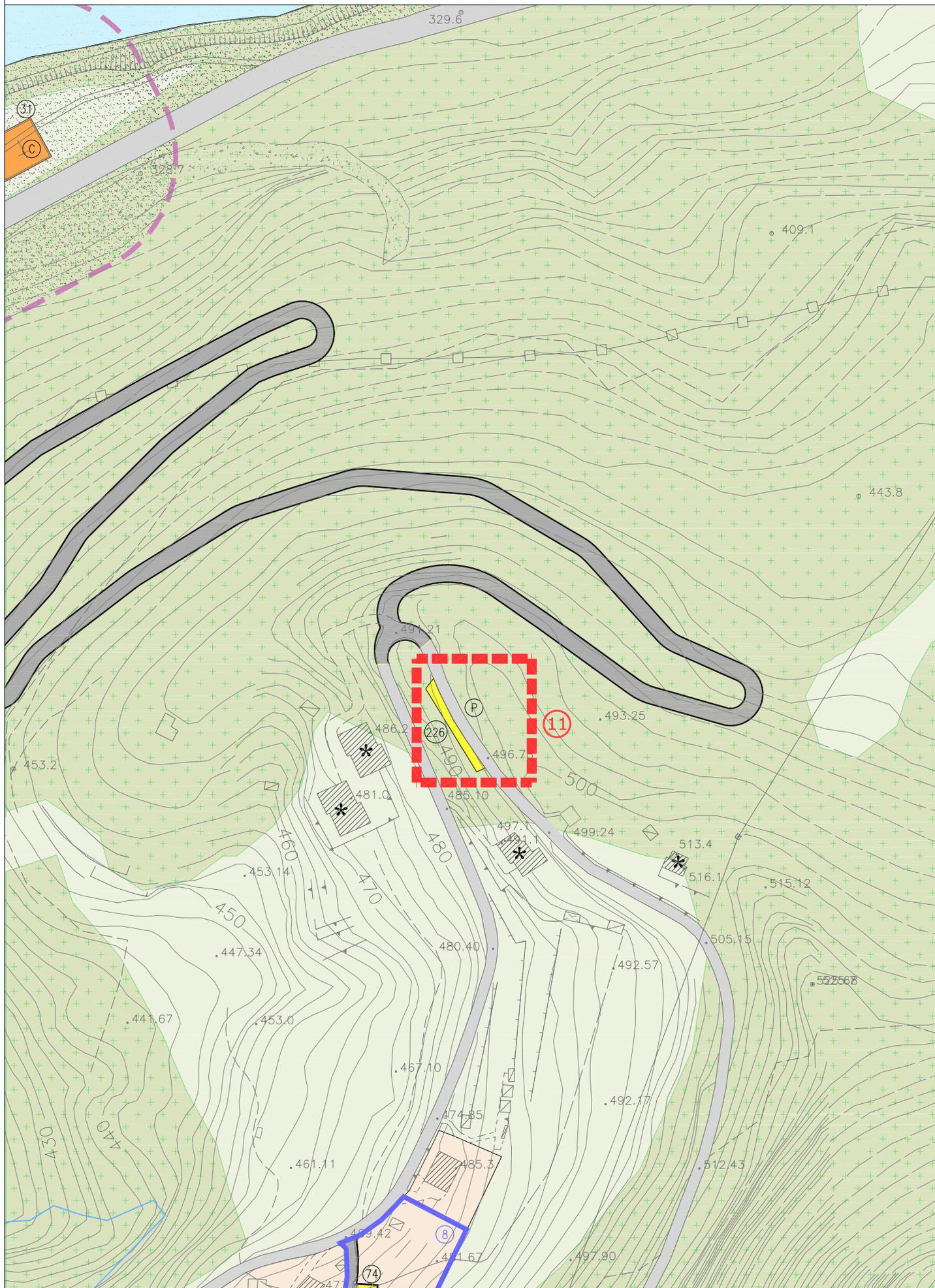
**PIANO DEI SERVIZI**  
**AREA N. 11 FOGLIO 12- BRACCAMOLINO**

<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Edificio non connesso alla agricoltura</li><li>- Ambito del paesaggio agrario montano</li></ul>
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Errore materiale di individuazione grafica (antenna telefonica)</li><li>- Parcheggio di uso pubblico</li></ul>
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T.</b> <b>AZZONAMENTO</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Eliminazione simbolo grafico</li><li>- Parcheggio di uso pubblico di mq. 120 operazione n° 226</li></ul>
<b>SUPERFICIE DI PARCHEGGIO IN AUMENTO</b>	Mq. 120

# P.G.T. - Vigente - estratto piano dei servizi foglio n. 12



P.G.T. - Variante n.1 - estratto piano dei servizi foglio n. 12



---

**PIANO DELLE REGOLE**  
**AREA N.12 FOGLIO 12 VIA TORRE**

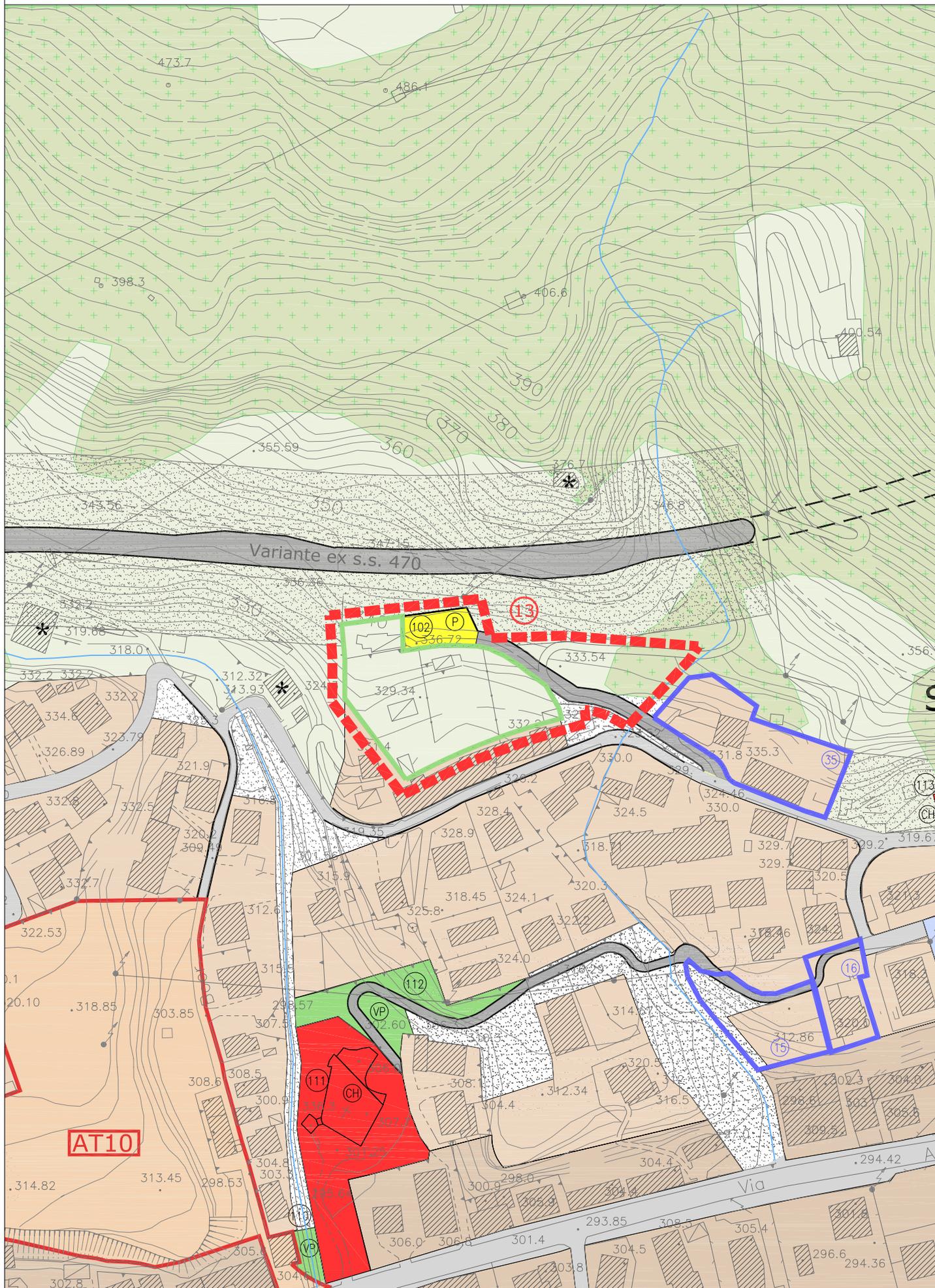
<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	Nuova edificazione n. 13
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Modifica della prescrizione specifica della NE con possibilità di realizzare l'ampliamento slp mq. 150 sviluppato su due piani fuori terra.
<b>VOLUMETRIA RESIDENZIALE IN AUMENTO:</b>	slp mq. 50 mc. 150
<b>CARTOGRAFIA</b>	Vedi N.A del P.d.R. NE 13

---

**PIANO DELLE REGOLE E DEI SERVIZI**  
**AREA N.13 FOGLIO 16- VIA S. BERNARDINO**

<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	Ne n° 17 e parcheggio di pertinenza e viabilità di accesso
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Riduzione della superficie dell'intervento e spostamento del parcheggio in quanto vicini della variante alla ex SS 470
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T. AZZONAMENTO</b>	Spostamento del parcheggio di PGT sul lato est, riduzione del perimetro della zona di edificazione Modifica della prescrizione specifica NE 17
<b>CARTOGRAFIA</b>	Vedi N.A del P.d.R. NE 17

P.G.T. - Vigente - estratto piano dei servizi foglio n. 16

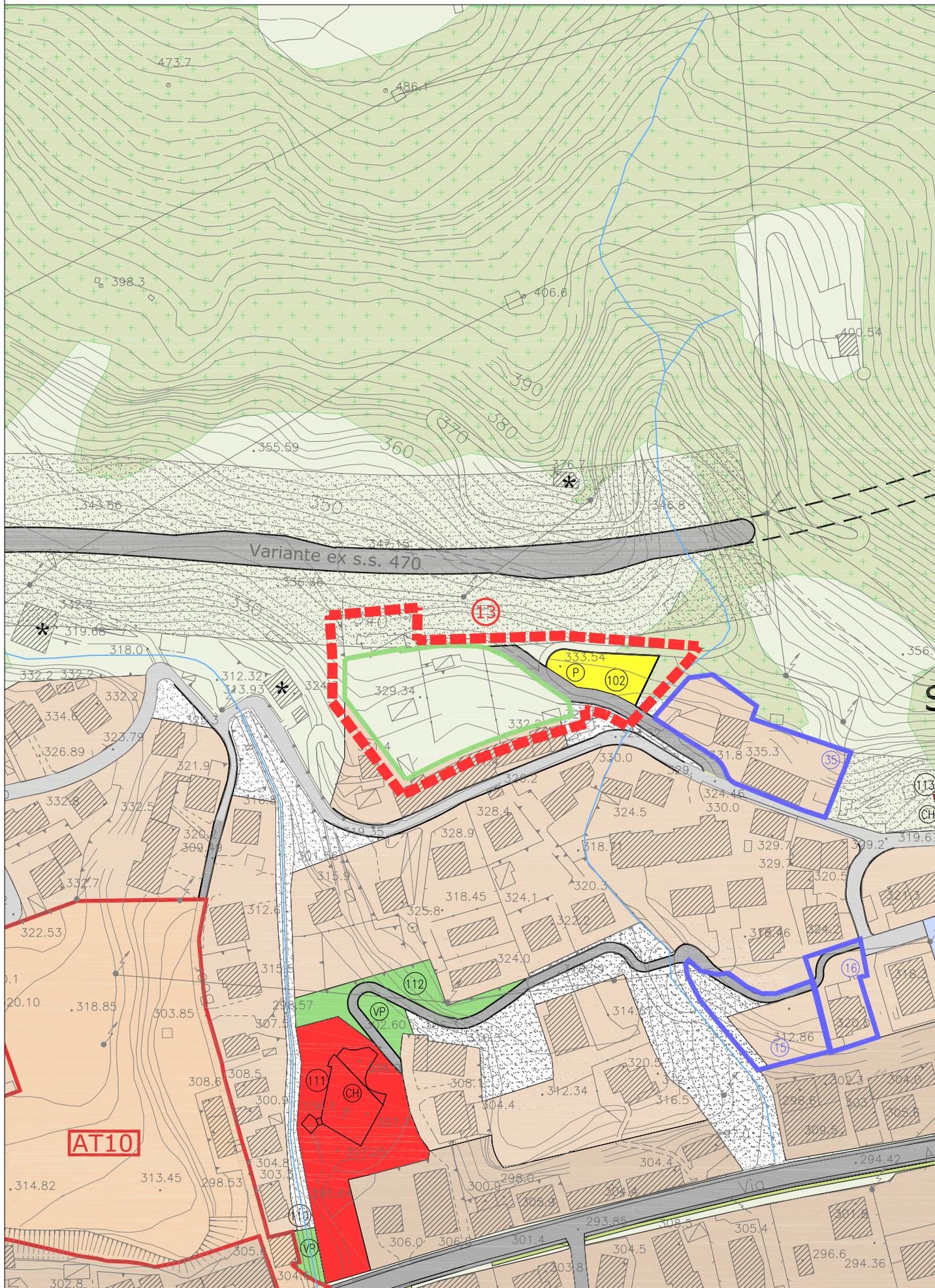


COMUNE DI ZOGNO  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
Piano dei Servizi 2011

**P.G.T. – Vigente – estratto schede individuazione servizi**

<b>CLASSIFICAZIONE DEL SERVIZIO</b>	<b>PARCHEGGIO di progetto</b>
<b><u>Numero di riferimento:</u></b>	102
<b><u>Dati identificativi:</u></b>	
• Località	Zogno centro
• Indirizzo	Via S. Bernardino
• Tavola di P.G.T.	16
• Superficie	330 mq
<b><u>Dati qualitativi:</u></b>	
• Posti auto previsti	10
• Tipologia parcheggi	In sede propria
• Tipo di pavimentazione	
<b><u>Note sul servizio:</u></b>	
parcheggio terminale con relativa strada da realizzare contestualmente all'edificazione	
<b><u>Investimento previsto:</u></b>	
Realizzazione degli interventi convenzionati (NE n°17)	

P.G.T. - Variante n.1 - estratto piano dei servizi foglio n. 16



COMUNE DI ZOGNO  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
Piano dei Servizi 2011

P.G.T. – Variante n.1 – estratto schede individuazione servizi

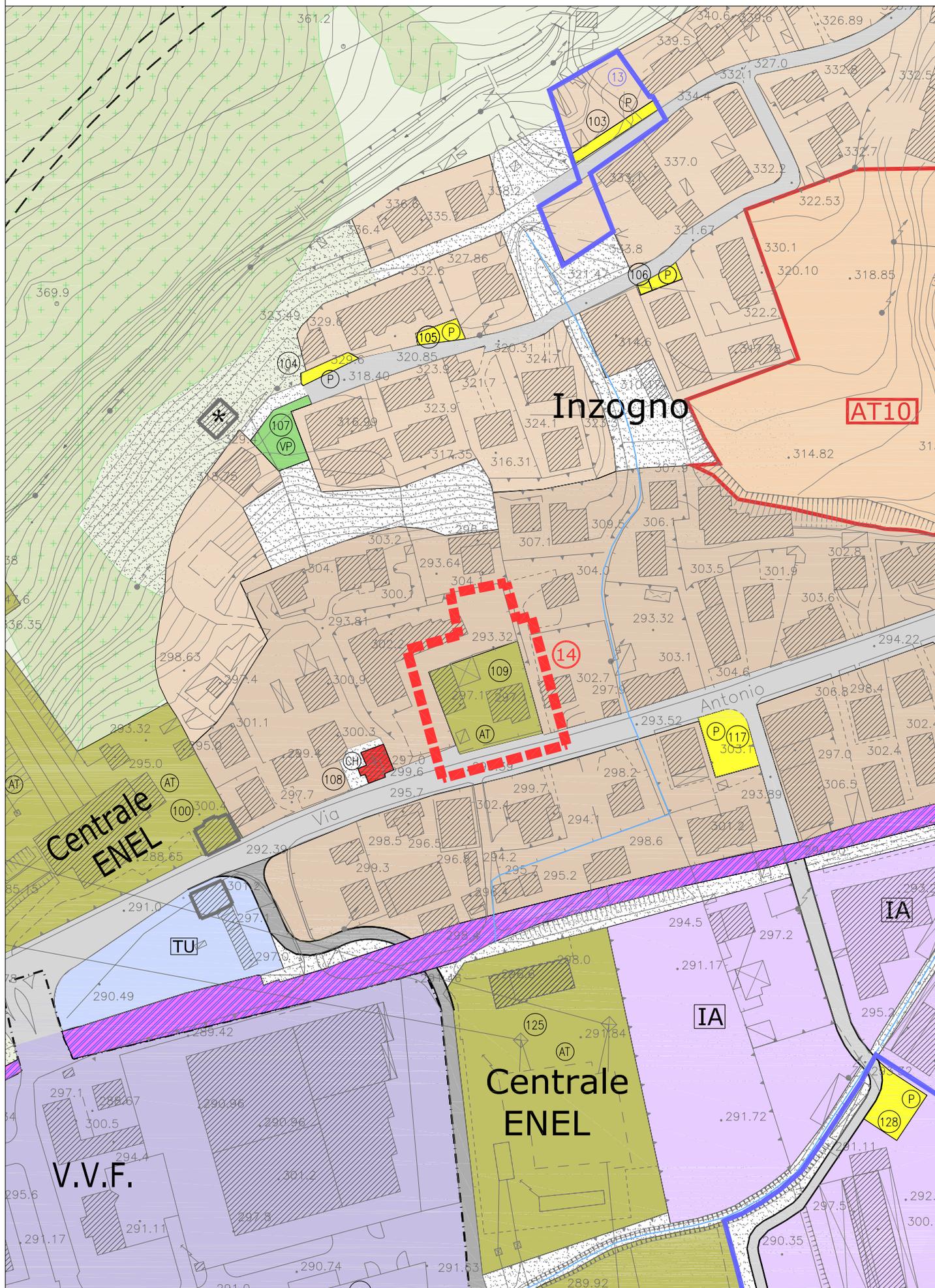
CLASSIFICAZIONE DEL SERVIZIO	PARCHEGGIO di progetto
<b><u>Numero di riferimento:</u></b>	102
<b><u>Dati identificativi:</u></b>	
• Località	Zogno centro
• Indirizzo	Via S. Bernardino
• Tavola di P.G.T.	16
• Superficie	600 mq
<b><u>Dati qualitativi:</u></b>	
• Posti auto previsti	10
• Tipologia parcheggi	In sede propria
• Tipo di pavimentazione	
<b><u>Note sul servizio:</u></b>	
parcheggio con relativa strada da realizzare contestualmente all'edificazione e con verde di arredo	
<b><u>Investimento previsto:</u></b>	
Realizzazione degli interventi convenzionati (NE n°17)	

---

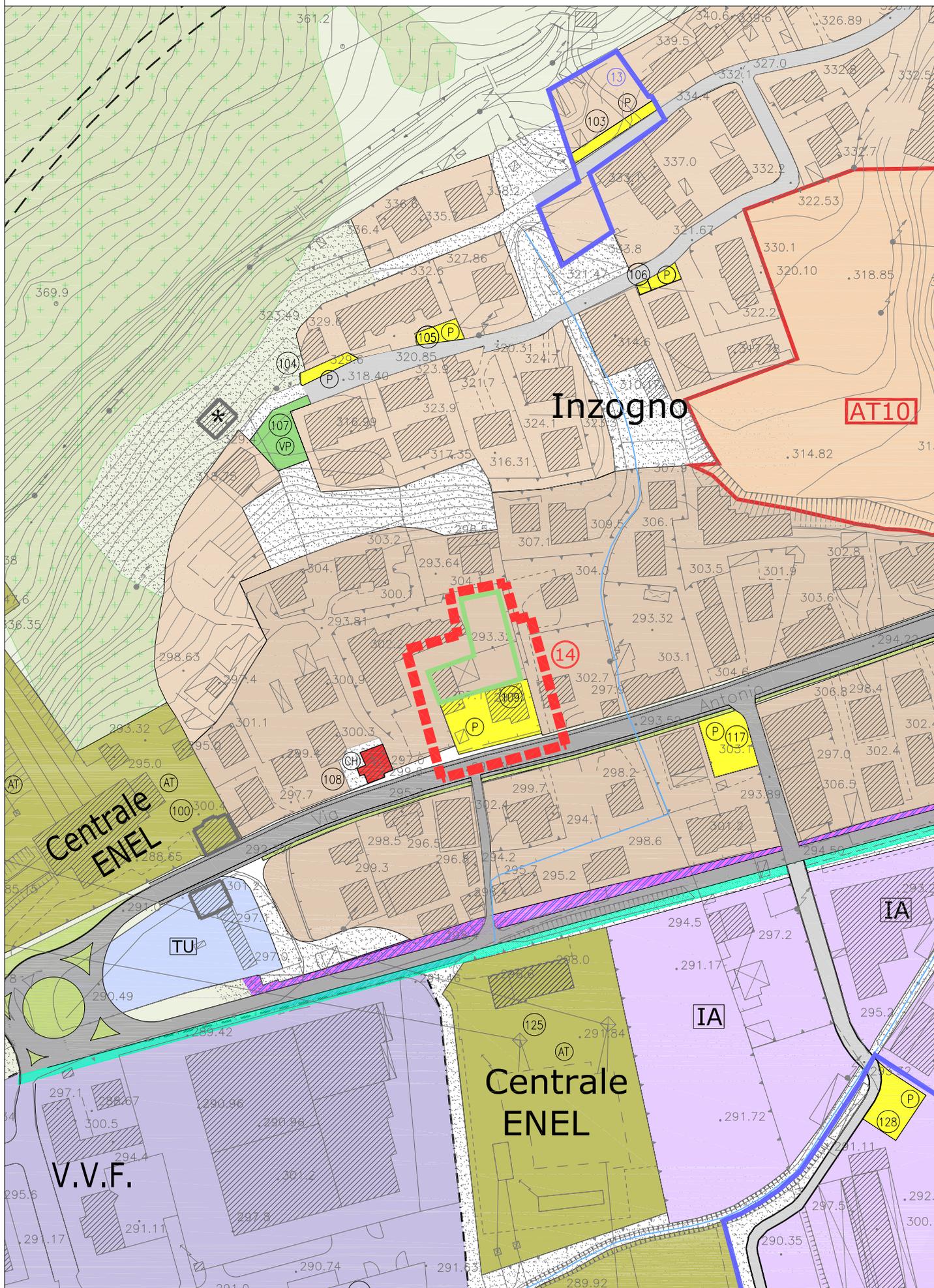
**PIANO DEI SERVIZI**  
**AREA N. 14 FOGLIO 16- VIA LOCATELLI**

<b>PREVISIONE DI P.D.S. VIGENTE:</b>	Attrezzatura tecnologica (stazione decompressione gas dismessa) operazione n° 109
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Area da destinare a parcheggio di uso pubblico mq 700 con salvaguardia dell'impianto gas. Nuova edificazione NE 35
<b>VARIANTE N. 1 AL P.D.R. E P.D.S. AZZONAMENTO</b>	Identificazione dell'area come parcheggio di uso pubblico subordinando la NE di slp mq 400 alla esistenza del parcheggio
<b>SUPERFICIE PARCHEGGIO IN AUMENTO</b>	Mq 700 operazione n° 109
<b>VALUTAZIONE RESIDENZIALE IN AUMENTO</b>	Mq 70 di slp pari a mc 210
<b>CARTOGRAFIA</b>	Vedi N.A del P.d.R. nuova NE 35

P.G.T. - Vigente - estratto piano dei servizi foglio n. 16



P.G.T. - Variante n.1 - estratto piano dei servizi foglio n. 16

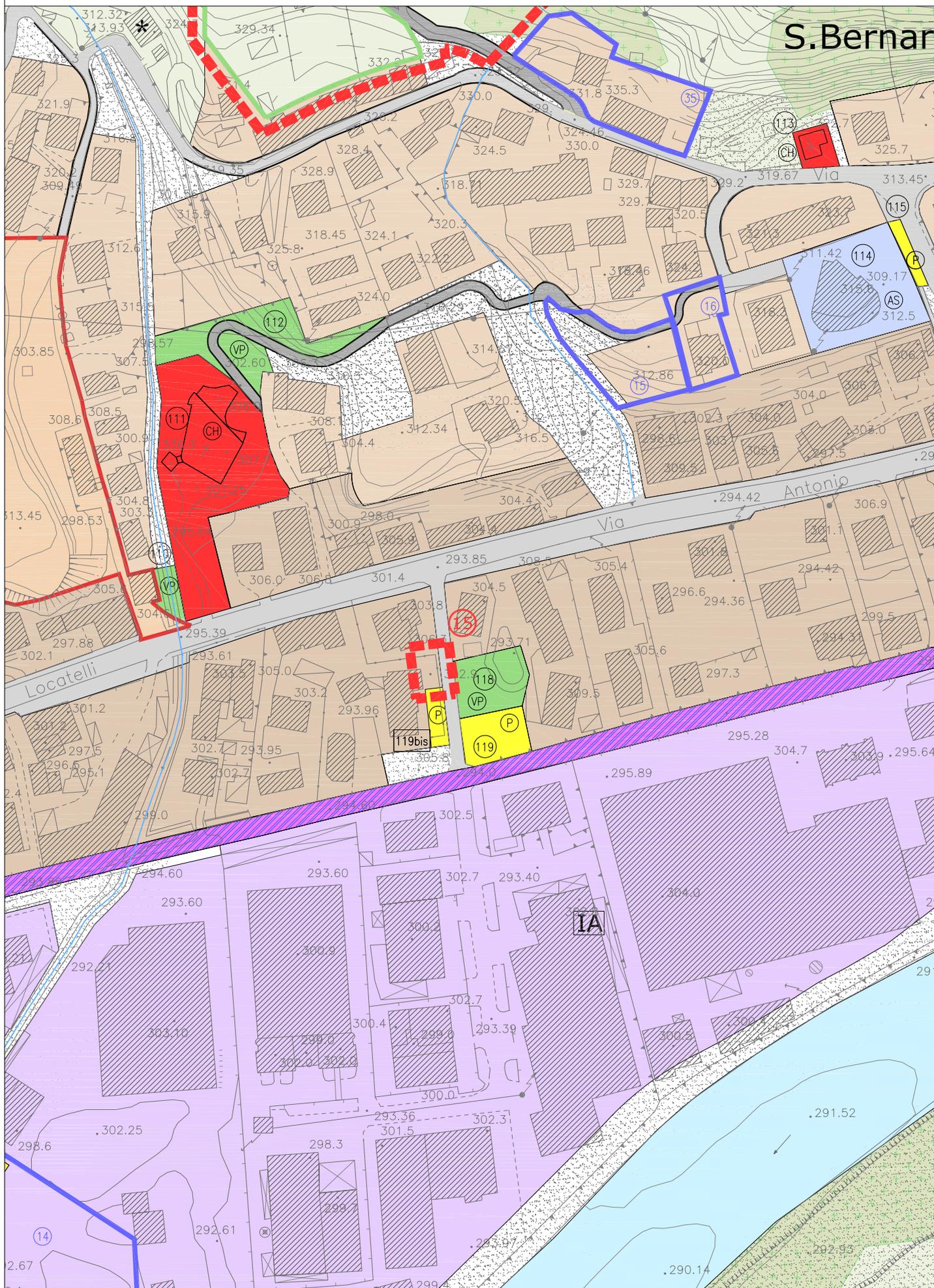


---

**PIANO DEI SERVIZI**  
**AREA N.15 FOGLIO 16- VIA LOCATELLI**

<b>PREVISIONE DI P.D.S. VIGENTE:</b>	Parcheggio n° 119 bis e Ambito Urbano ad alta densità
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Ampliamento del parcheggio 119 bis già previsto verso nord + mq 60
<b>VARIANTE N. 1 AL P.D.S. AZZONAMENTO</b>	Ampliamento del parcheggio esistente n° 119 bis da mq 170 a mq 230 (+ mq 60)
<b>SUPERFICIE DI PARCHEGGIO IN AUMENTO</b>	Mq 60
<b>VOLUMETRIA RESIDENZIALE IN DIMINUZIONE</b>	Slp mq 42 mc 126

P.G.T. - Vigente - estratto piano dei servizi foglio n. 16

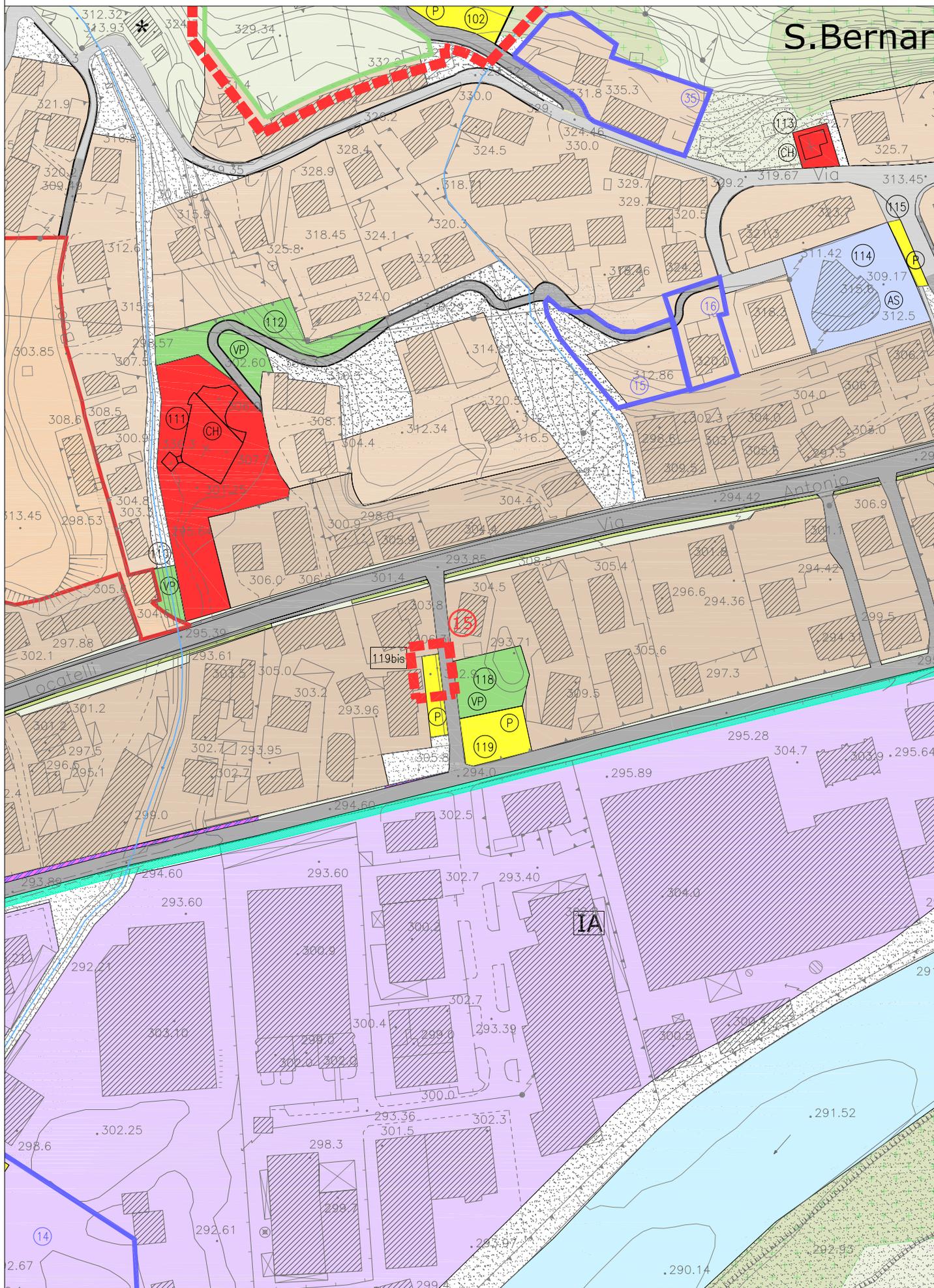


COMUNE DI ZOGNO  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
Piano dei Servizi 2011

**P.G.T. – Vigente – estratto schede individuazione servizi**

<b>CLASSIFICAZIONE DEL SERVIZIO</b>	<b>PARCHEGGIO esistente</b>
<b><u>Numero di riferimento:</u></b>	119 bis
<b><u>Dati identificativi:</u></b>	
• Località	Zogno centro
• Indirizzo	Laterale sud di via Locatelli
• Tavola di P.G.T.	16
• Superficie	170 mq
<b><u>Dati qualitativi:</u></b>	
• Posti auto totali disponibili	10
• Tipologia parcheggi	in sede propria
• Tipo di pavimentazione	bitumato
• Illuminazione	si
• Aree verdi o di pertinenza	no
• Stato di conservazione	buone condizioni
<b><u>Note sul servizio:</u></b>	

P.G.T. - Variante n.1 - estratto piano dei servizi foglio n. 16



**P.G.T. – Variante n.1 – estratto schede individuazione servizi**

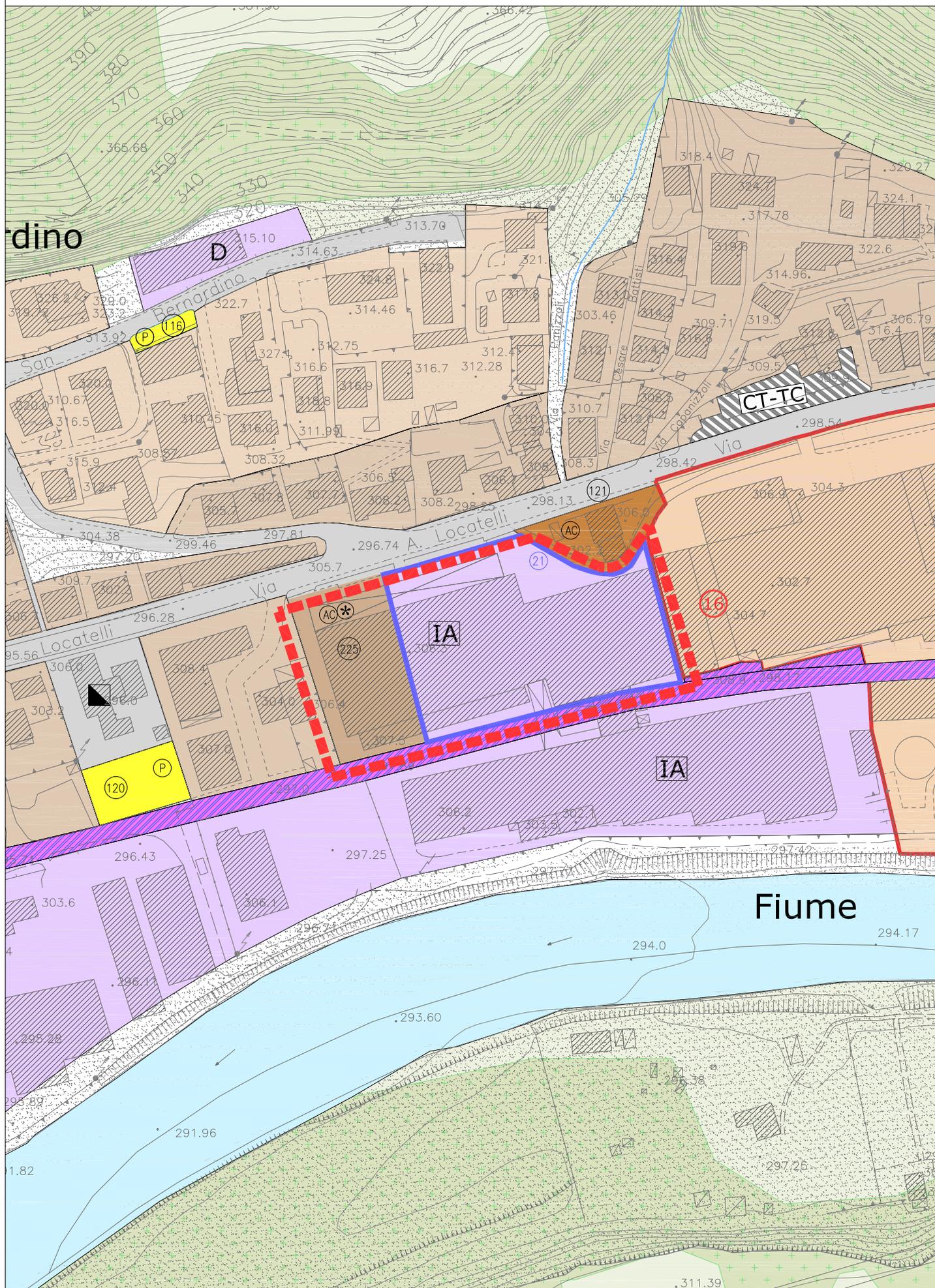
<b>CLASSIFICAZIONE DEL SERVIZIO</b>	<b>PARCHEGGIO esistente</b>
<b><u>Numero di riferimento:</u></b>	119 bis
<b><u>Dati identificativi:</u></b>	
• Località	Zogno centro
• Indirizzo	Laterale sud di via Locatelli
• Tavola di P.G.T.	16
• Superficie	230 mq
<b><u>Dati qualitativi:</u></b>	
• Posti auto totali disponibili	10
• Tipologia parcheggi	in sede propria
• Tipo di pavimentazione	bitumato
• Illuminazione	si
• Aree verdi o di pertinenza	no
• Stato di conservazione	buone condizioni
<b><u>Note sul servizio:</u></b>	

---

**PIANO DELLE REGOLE**  
**AREA N. 16 FOGLIO 16- VIA LOCATELLI**

<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ambito urbano del sistema produttivo</li><li>- Attrezzatura collettiva di livello sovracomunale</li><li>- PC n° 21</li></ul>
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Traslazione della attrezzatura collettiva verso est con riduzione della superficie e introduzione della rotatoria con modifica della prescrizione specifica PC n° 21</li></ul>
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T.</b> <b>AZZONAMENTO</b>	Ridefinizione dei perimetri di Piano
<b>CARTOGRAFIA</b>	Vedi N.A del P.d.R. PC 21

P.G.T. - Vigente - estratto piano dei servizi foglio n. 16



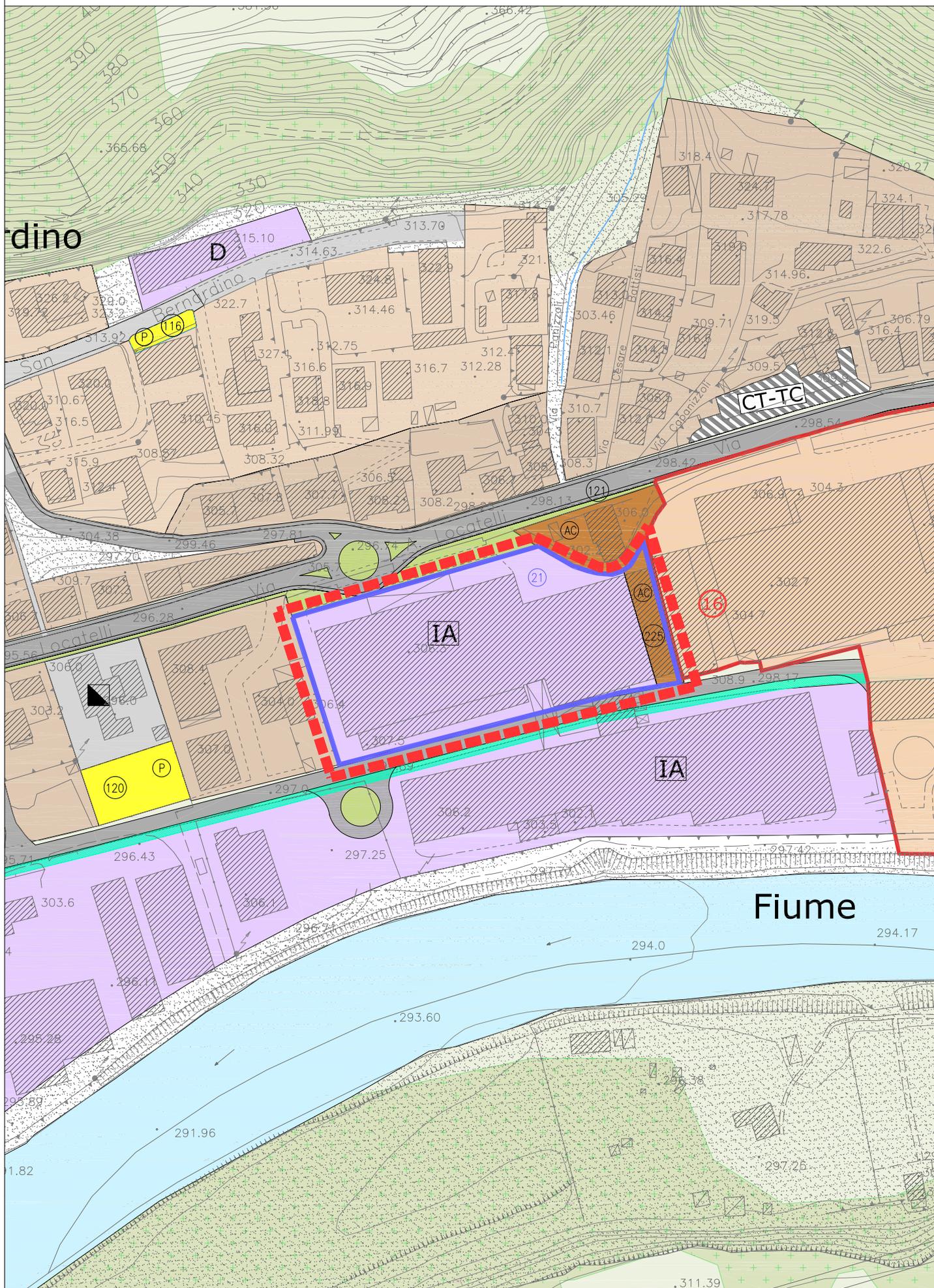
COMUNE DI ZOGNO  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
Piano dei Servizi 2011

**P.G.T. – Vigente – estratto schede individuazione servizi**

CLASSIFICAZIONE DEL SERVIZIO	ATTREZZATURA COLLETTIVA di progetto
<b><u>Numero di riferimento:</u></b>	225
<b><u>Dati identificativi:</u></b>	
• Località	Zogno Centro
• Indirizzo	Via A. Locatelli
• Tavola di P.G.T.	16
<b><u>Dati qualitativi:</u></b>	
• Attrezzatura	Attrezzatura di livello comprensoriale
• Superficie complessiva	2.700 mq
• Parcheggio di pertinenza	0
• Parcheggi di uso pubblico	no
• Tipo di interesse	Sanitaria, assistenziale, di sicurezza sovracomunale

**Note sul servizio:**

P.G.T. - Variante n.1 - estratto piano dei servizi foglio n. 16



COMUNE DI ZOGNO  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
Piano dei Servizi 2011

**P.G.T. – Variante n.1 – estratto schede individuazione servizi**

CLASSIFICAZIONE DEL SERVIZIO	ATTREZZATURA COLLETTIVA di progetto
<b><u>Numero di riferimento:</u></b>	225
<b><u>Dati identificativi:</u></b>	
• Località	Zogno Centro
• Indirizzo	Via A. Locatelli
• Tavola di P.G.T.	16
<b><u>Dati qualitativi:</u></b>	
• Attrezzatura	Attrezzatura di livello comunale
• Superficie complessiva	670 mq
• Parcheggio di pertinenza	o
• Parcheggio di uso pubblico	no
• Tipo di interesse	Magazzino, laboratorio, deposito comunale

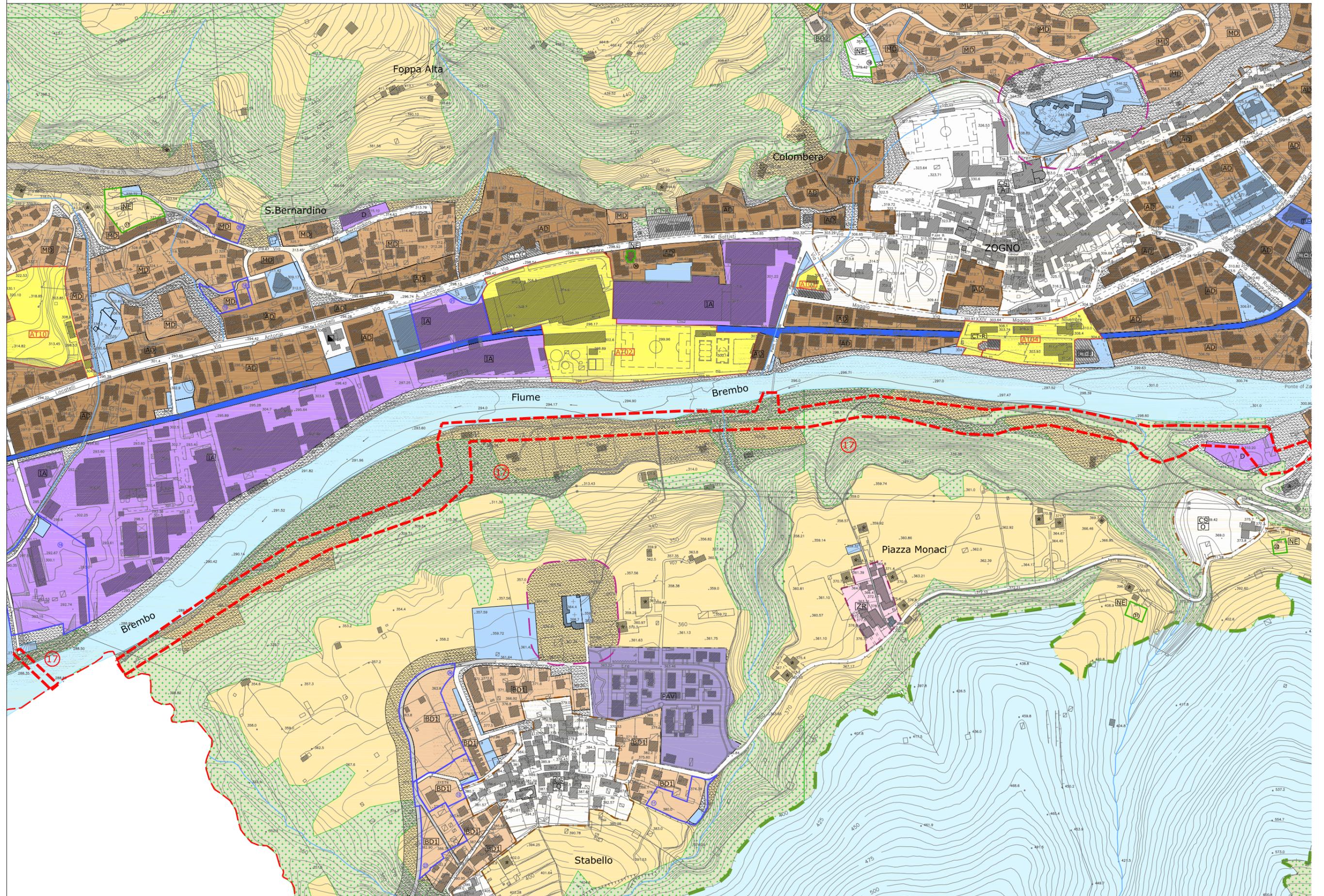
**Note sul servizio:**

---

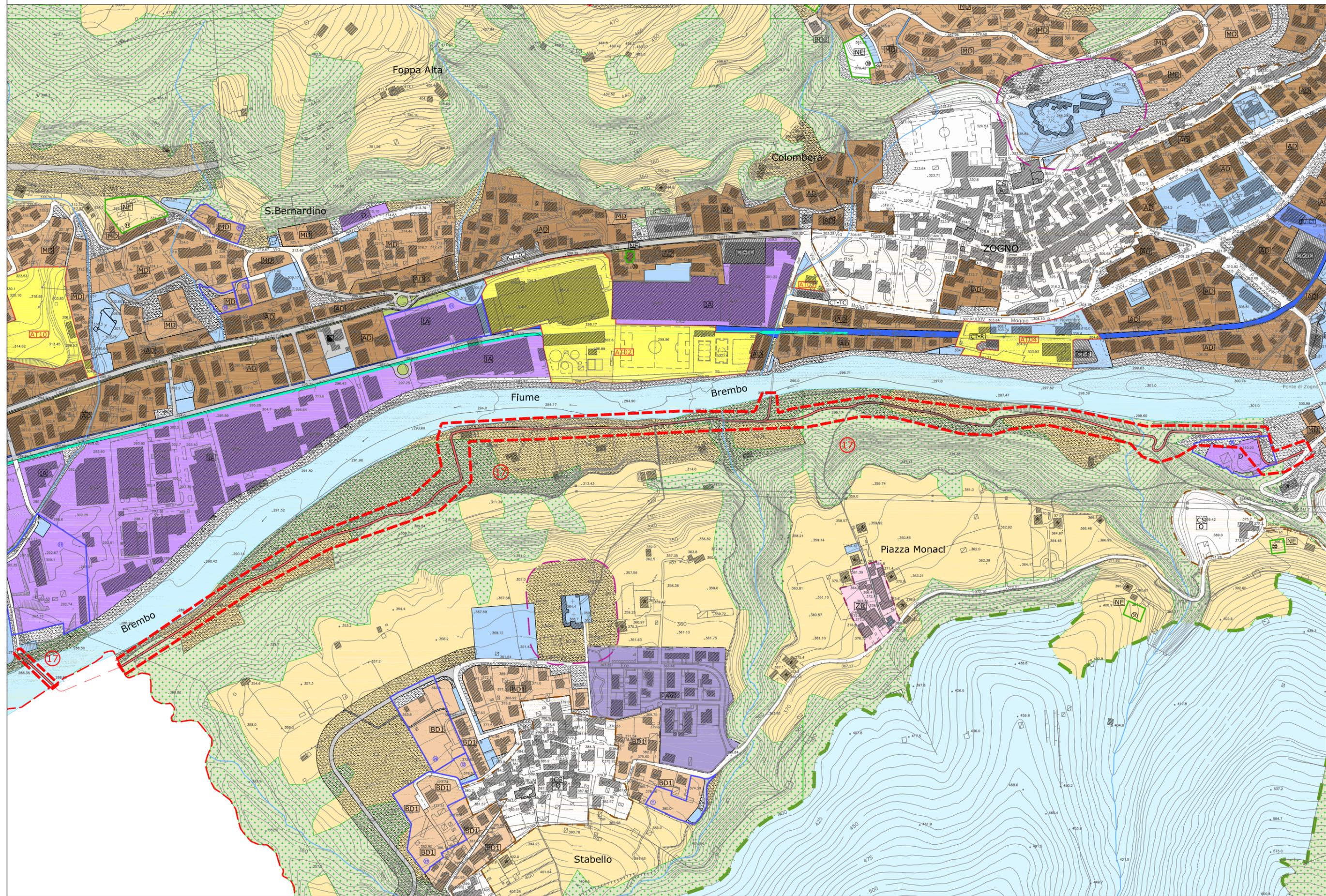
**PIANO DELLE REGOLE - DEI SERVIZI**  
**AREA N.17 FOGLIO 16/17 – 6/12- STABELLO /AMBRIA**

<b>PREVISIONE DI P.D.R./P.D.S. VIGENTI:</b>	Ambiti del sistema agrario montano, fasce di rispetto, Ambiti urbani sedime ex ferrovia
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	<p>1 Zona di Stabello</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- nuova pista ciclopedonale a partire dalla sponda destra in prossimità dell'impianto di deformazione passerella sul Brembo alla sponda sinistra e a valle di Stabello sino alla passerella pedonale e a piazza Martina (Ponte Vecchio)</li><li>- Zona di Ambria</li><li>- Da via Piave in adiacenza al vecchio sedime della ex ferrovia, passerella sul Brembo e raccordo con pista esistente in sponda sinistra.</li><li>- Integrazione delle NA del Piano delle Regole</li></ul>

P.G.T. - Vigente - estratto piano delle regole foglio n. 16 - 17



P.G.T. - Variante n.1 - estratto piano delle regole foglio n. 16 - 17

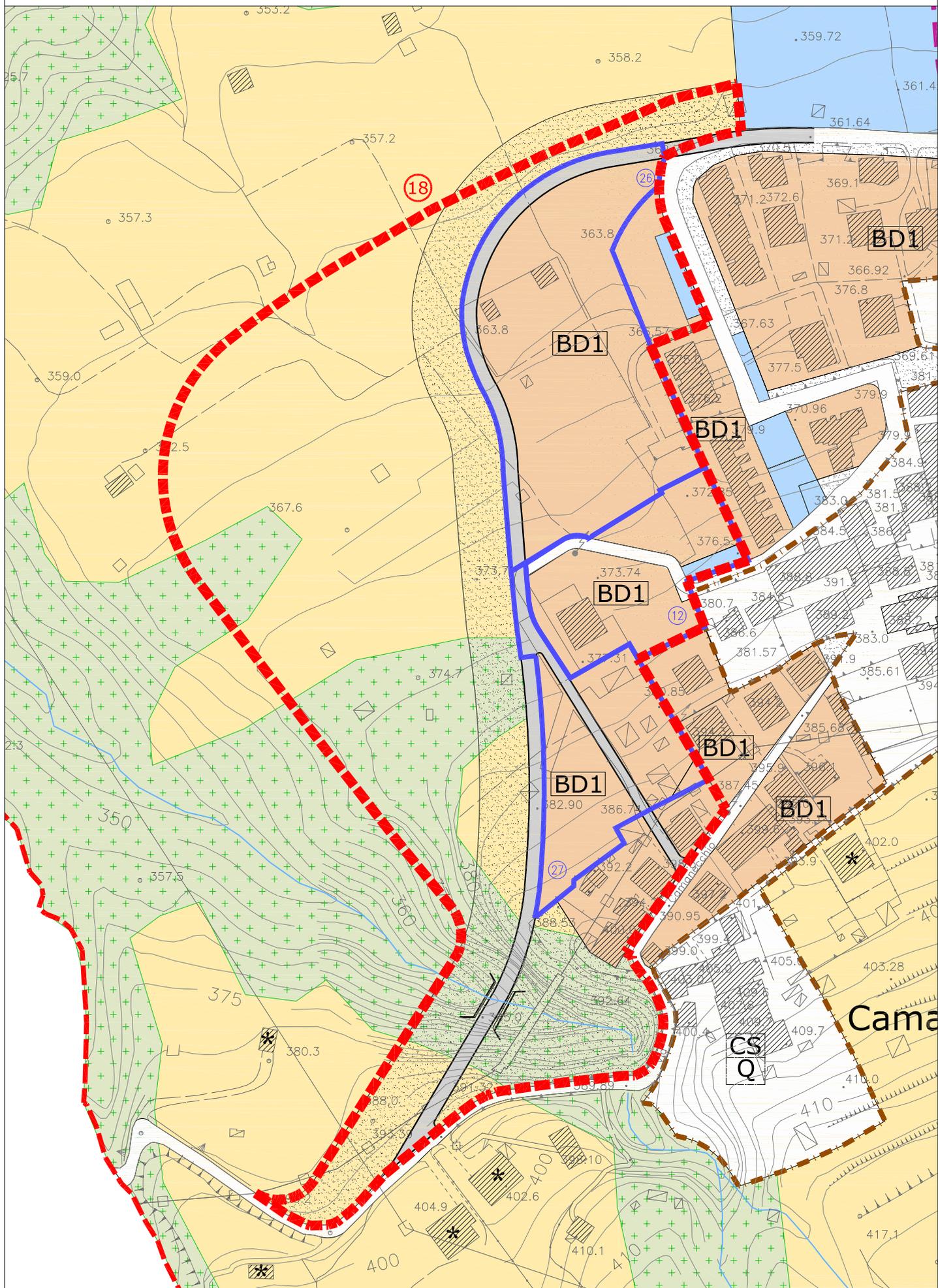


---

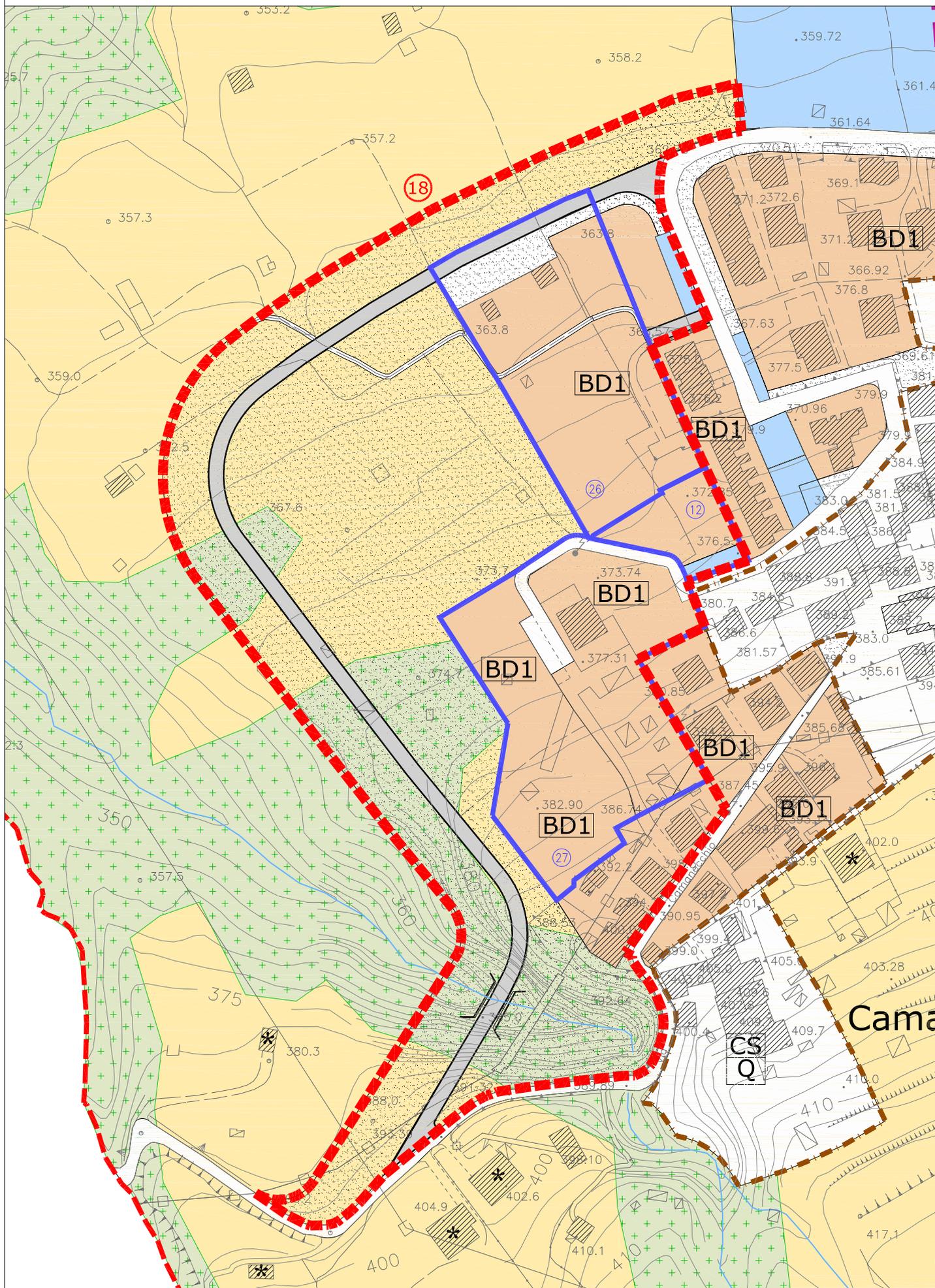
**PIANO DELLE REGOLE**  
**AREA N.18 FOGLIO 16- STABELLO**

<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	Permessi di costruire Condizionati 12-26 e 27. Viabilità di circonvallazione e ambiti del sistema agrario montano.
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Ridefinizione della viabilità di circonvallazione di Stabello con ridisegno delle aree edificabili (BD) di cui ai PC 12-26-27.
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T. AZZONAMENTO</b>	- Traslazione verso sud della nuova strada di circonvallazione di Stabello. - Ridefinizione delle aree BD1 PC 12-26-27 e delle fasce di rispetto e agricole connesse alla viabilità e agli ambiti urbani.
<b>VOLUMETRIA RESIDENZIALE IN AUMENTO</b>	Superficie degli Ambiti BD1 12-26-27 di PGT mq 16,15 di variante n°1 mq 16,660 maggiore volumetria mc 135 (mq 45 slp)
<b>CARTOGRAFIA</b>	Vedi N.A del P.d.R. PC 12 – 26 - 27

P.G.T. - Vigente - estratto piano delle regole foglio n. 16



# P.G.T. - Variante n.1 - estratto piano delle regole foglio n. 16

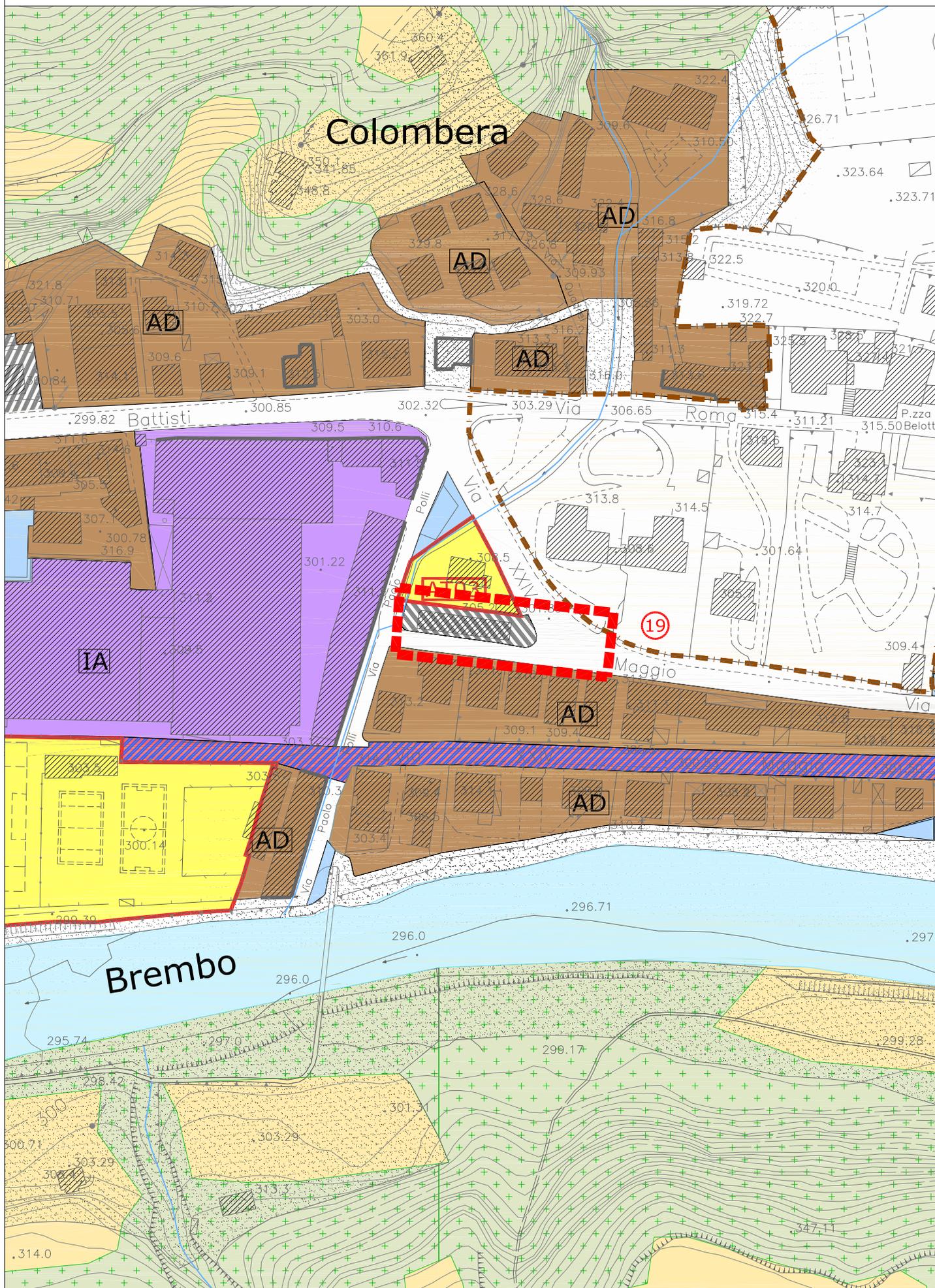


---

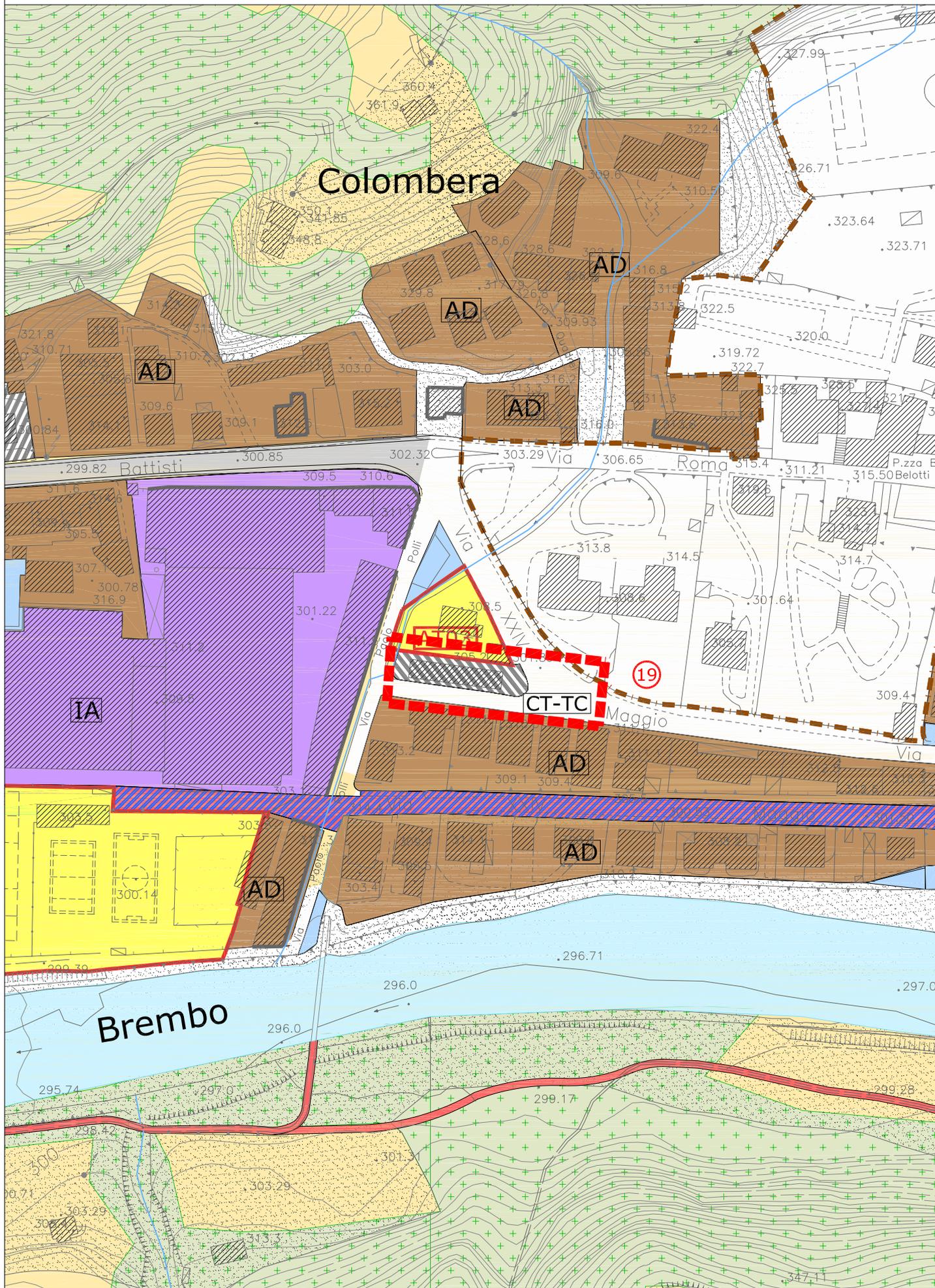
**PIANO DELLE REGOLE**  
**AREA N. 19 FOGLIO 16/17- VIA POLLI**

<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	Zona CT – TC Ambito urbano di contenimento destinazione Terziario - Commerciale
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Inserimento nelle Tavole del PdR 16 e 17 della sigla CT – TC non inserita per errore
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T.</b> <b>AZZONAMENTO</b>	Inserimento della sigla CT - TC

P.G.T. - Vigente - estratto piano delle regole foglio n. 16 - 17



P.G.T. - Variante n.1 - estratto piano delle regole foglio n. 16 - 17



---

**PIANO DELLE REGOLE**  
**AREA N.20 FOGLIO 16- VIA MONTE BASSO**

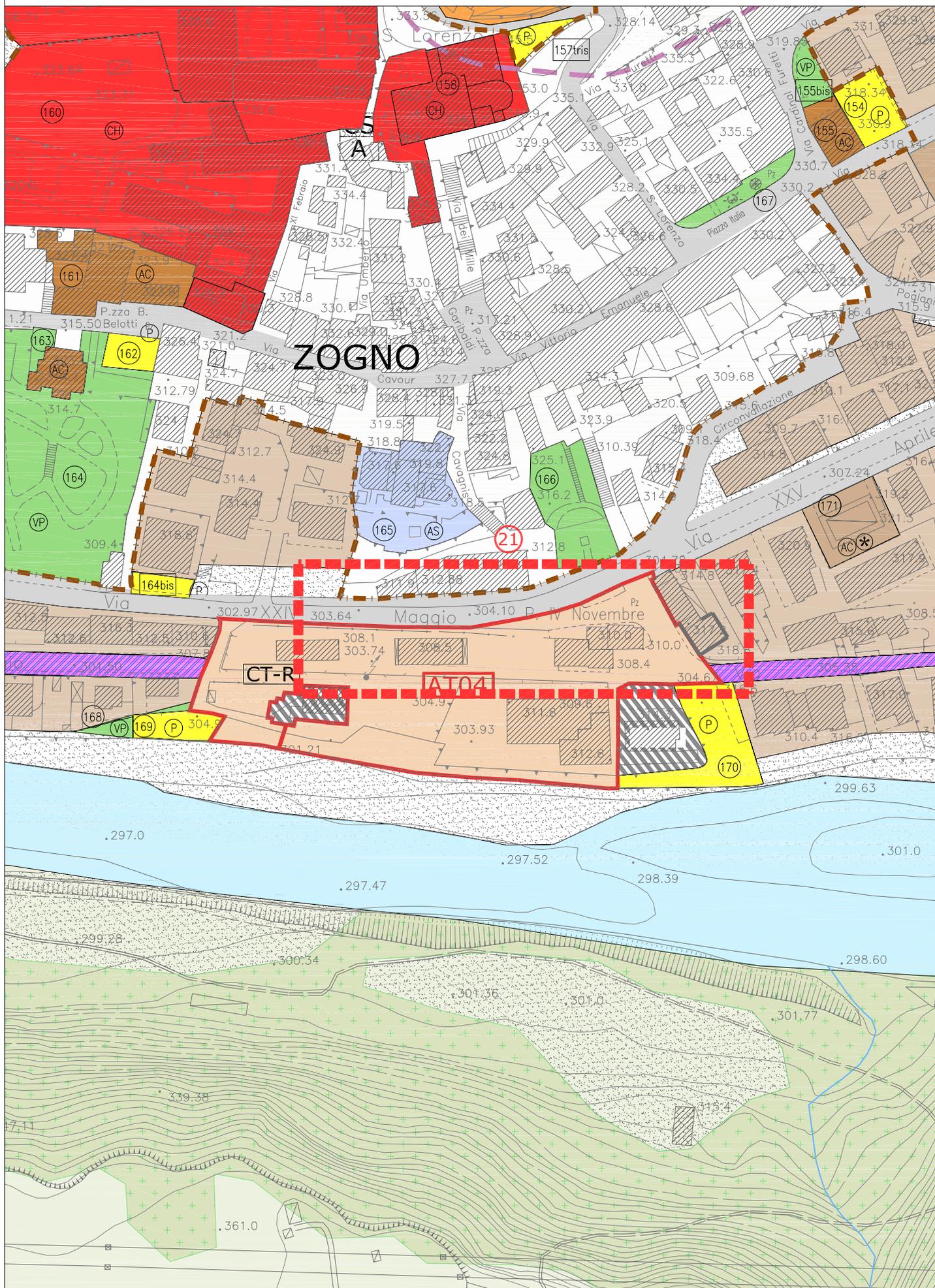
<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	Nuova edificazione n° 18
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Introduzione del perimetro delle aree sottoposte al Progetto planivolumetrico convenzionato e modifica della prescrizione specifica della NE n° 18
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T.</b> <b>AZZONAMENTO</b>	Introduzione del perimetro delle aree interessate dalla NE n° 18
<b>CARTOGRAFIA</b>	Vedi N.A del P.d.R. NE 18

---

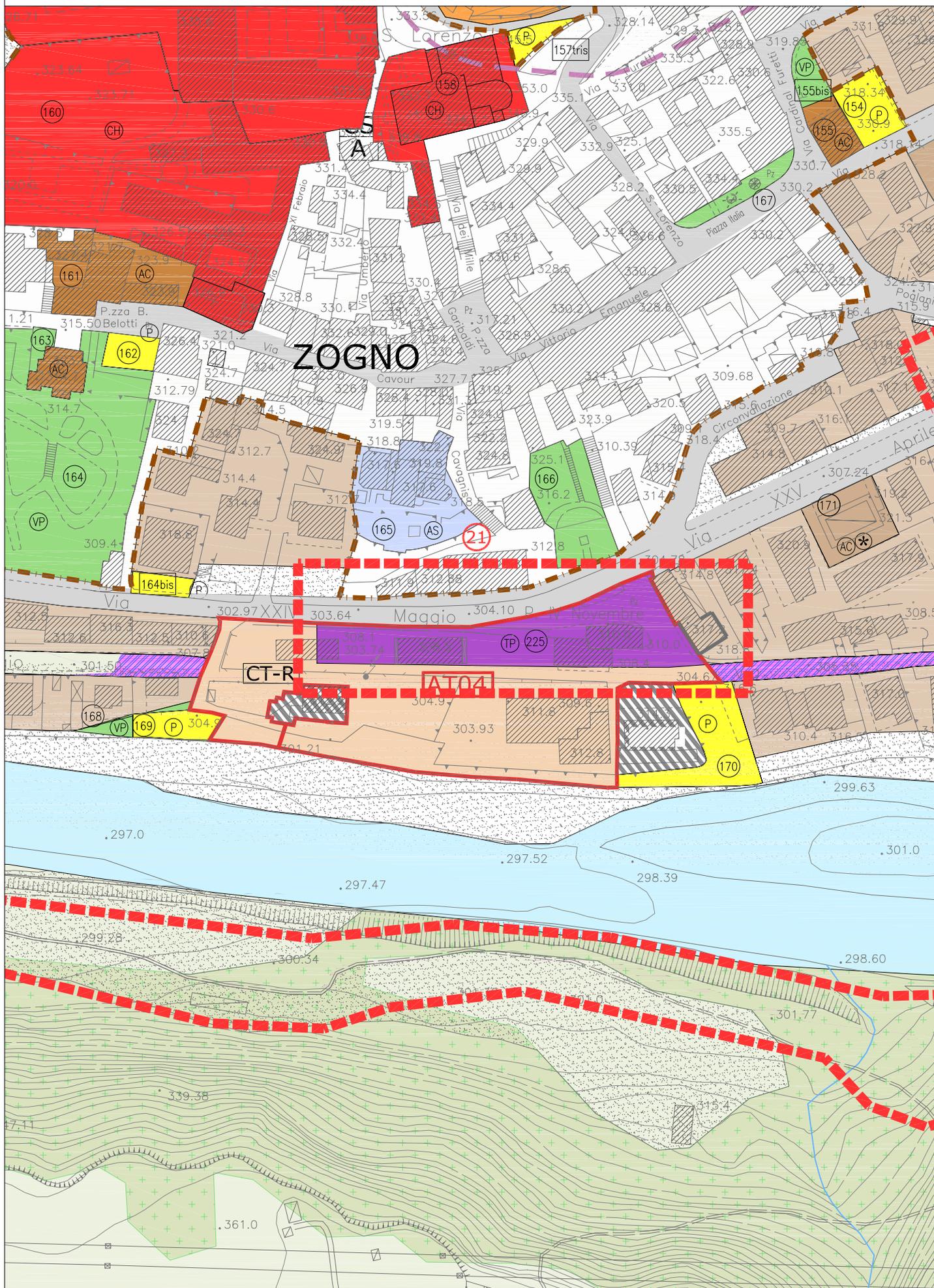
**PIANO DEI SERVIZI**  
**AREA N. 21 FOGLIO 17- VIA XXIV MAGGIO**

<b>PREVISIONE DI P.D.S. VIGENTE:</b>	Servizi pubblici e mobilità nell'ambito del AT 04
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	In coerenza con la indicazioni dello studio di fattibilità degli interventi di riqualificazione di via IV Novembre individuazione dell'area da destinare al centro di interscambio urbano (stazione servizi di Trasporto e parcheggi di uso pubblico) a piazza e servizi pubblici.
<b>VARIANTE N. 1 AL P.D.S.</b> <b>AZZONAMENTO E NORMATIVA</b>	Tav. 17 indicazione dell'ambito e integrazione art. 8 delle Norme di Attuazione

P.G.T. - Vigente - estratto piano dei servizi foglio n. 17



P.G.T. - Variante - estratto piano dei servizi foglio n. 17

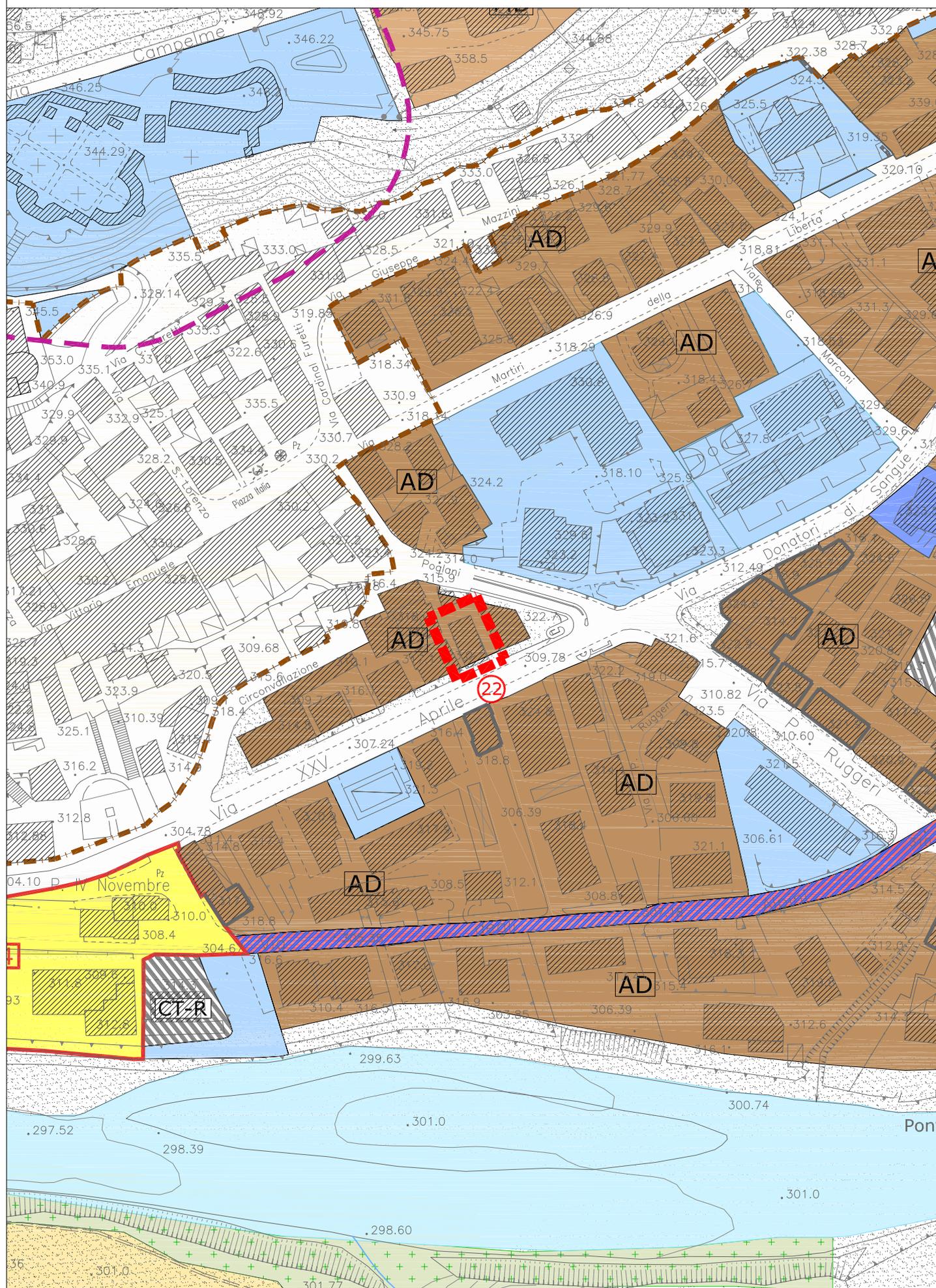


---

**PIANO DELLE REGOLE**  
**AREA N. 22 FOGLIO 17- XXV APRILE**

<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	Zona AD
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Eliminazione di grafia indicante edificio inesistente in realtà autorimessa
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T.</b> <b>AZZONAMENTO</b>	Correzione errore grafico

P.G.T. - Vigente - estratto piano delle regole foglio n. 17





---

**PIANO DELLE REGOLE**  
**AREA N. 23 FOGLIO 17- PIAZZA MARTINA**

<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	Zona di Deposito e fasce di rispetto
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Modifica dell'ambito di deposito con individuazione di Permesso di costruire convenzionato finalizzato alla nuova disciplina dell'intervento per la riqualificazione dell'area con intervento di un tratto di pista ciclopedonale
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T. AZZONAMENTO</b>	Ridisegno dell'area di deposito, inserimento della pista ciclopedonale e nuovo Permesso di costruire convenzionato
<b>SUPERFICIE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN AUMENTO</b>	Zona di deposito slp in incremento mq 250,00
<b>CARTOGRAFIA</b>	Vedi N.A del P.d.R. nuovo PC 38

---

**PIANO DELLE REGOLE**  
**AREA N.24 FOGLIO 17- VIA ROMACOLO - BONORÈ**

<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	NE n° 20 slp mq 110 con prescrizione di attuazione
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Incremento della slp da mq 110 a mq 180. Modifica della prescrizione specifica della NE n° 20
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T.</b> <b>AZZONAMENTO</b>	Modifica del perimetro della NE
<b>VOLUMETRIA RESIDENZIALE IN</b> <b>AUMENTO</b>	Slp mq 70 mc 210
<b>CARTOGRAFIA</b>	Vedi N.A del P.d.R. NE 20

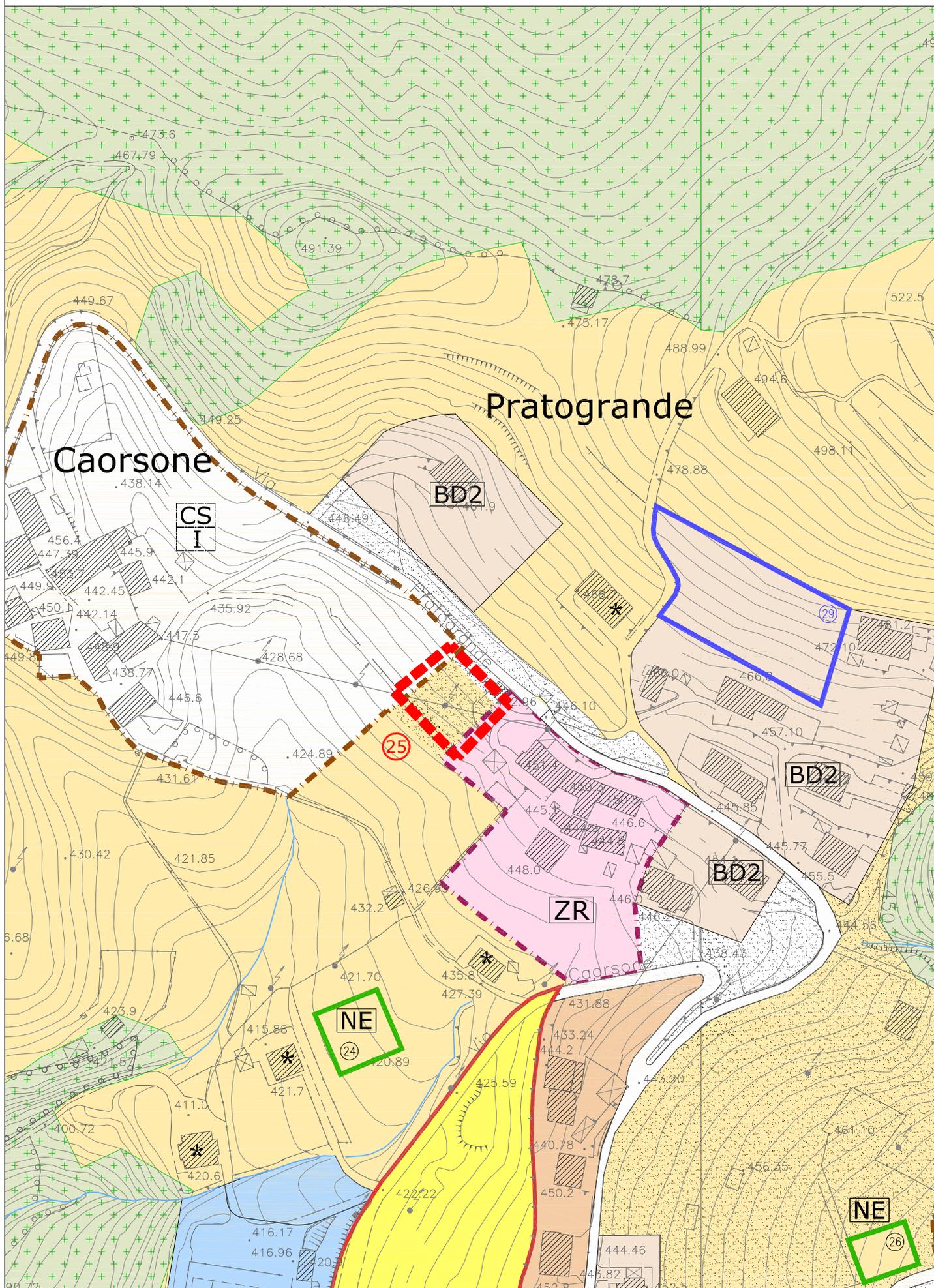
---

**PIANO DELLE REGOLE**  
**AREA N. 25 FOGLIO 18- CAORSONE**

<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	Nuova Edificazione n° 23 slp mq 220
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Eliminazione della edificabilità su richiesta della proprietà
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T. AZZONAMENTO</b>	Eliminazione della NE n° 23 e sostituzione con fascia di rispetto inedificabile
<b>VOLUMETRIA RESIDENZIALE IN DIMINUZIONE</b>	Slp mq 220 mc 660



P.G.T. - Variante n.1 - estratto piano delle regole foglio n. 18

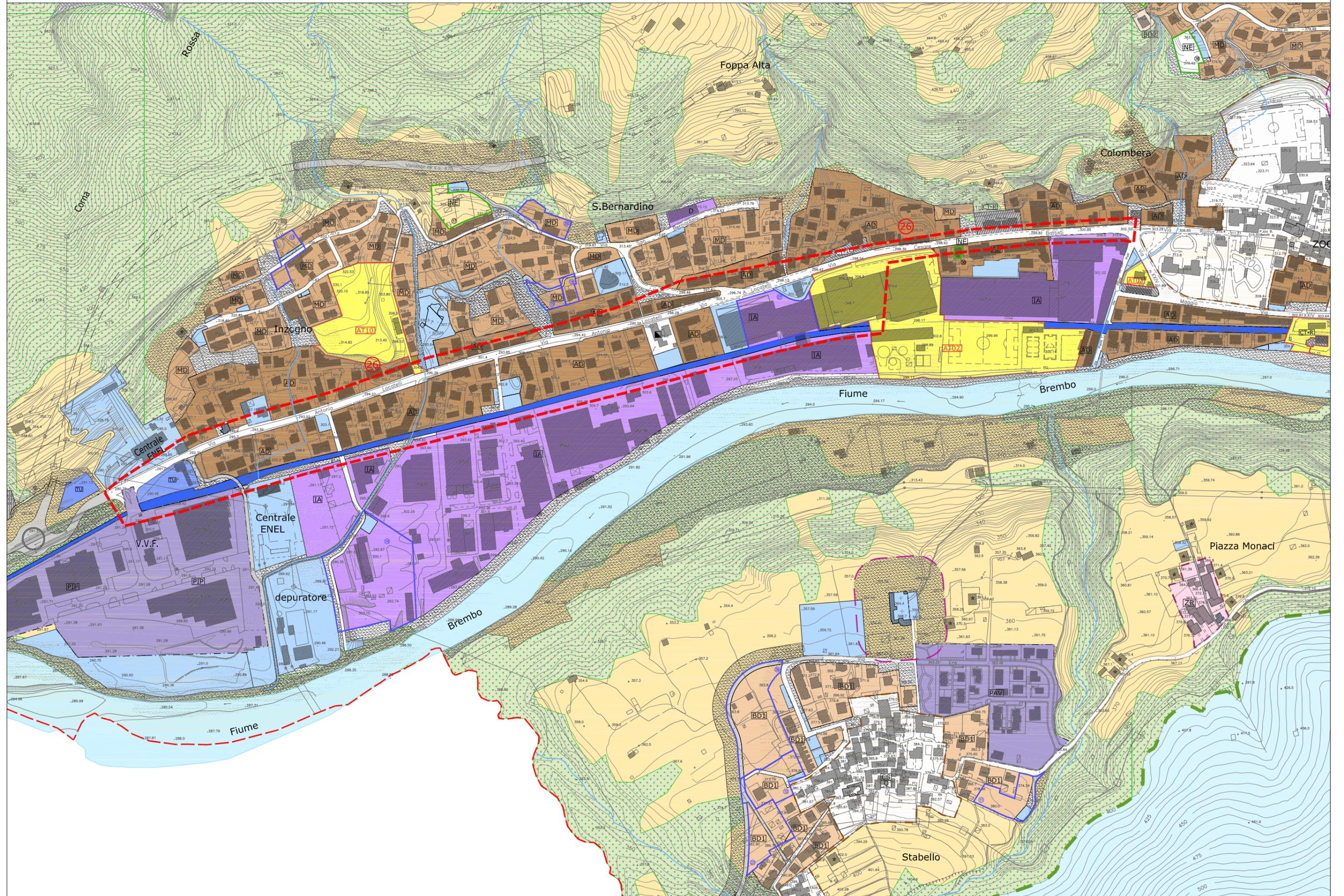


---

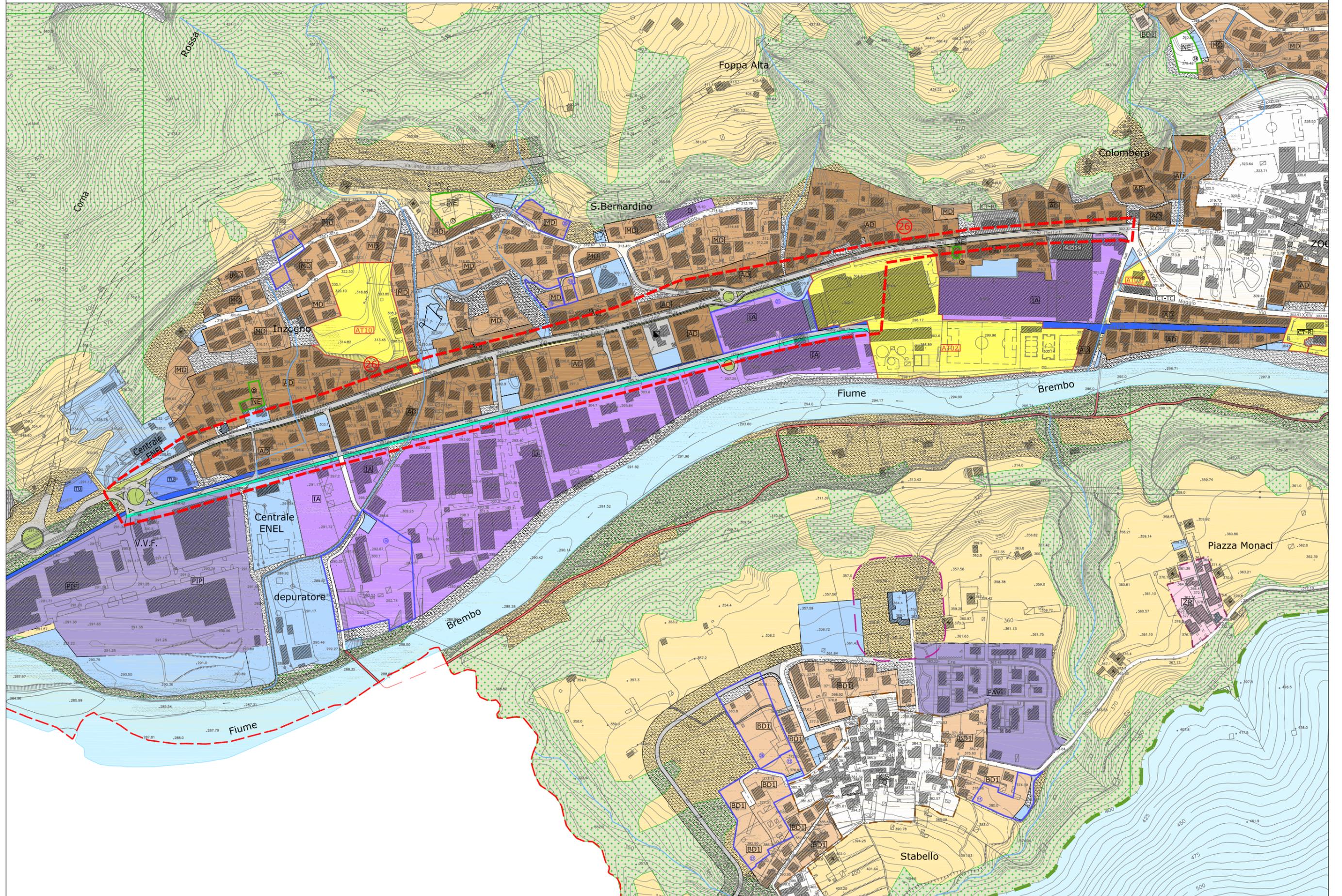
**PIANO DELLE REGOLE – DEI SERVIZI**  
**AREA N. 26 FOGLIO 15-16-17 VIA LOCATELLI – VIA BATTISTI**

<b>PREVISIONE DI P.D.R./P.D.S. VIGENTI:</b>	Viabilità urbana e Ambiti urbani a varia destinazione. Sedime ex ferrovia
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Riqualificazione della viabilità di via Locatelli/Battisti con introduzione di rotatorie di rallentamento. Nuova viabilità a servizio della zona produttiva in adiacenza al sedime della ex ferrovia con rotatorie di svincolo mantenendo il sedime necessario alla nuova linea metrotranviaria. Interventi previsti a seguito dello studio dell'AS 4 "La Porta di Zogno"

P.G.T. - Vigente - estratto piano delle regole foglio n. 15 - 16 - 17



P.G.T. - Variante n.1 - estratto piano delle regole foglio n. 15 - 16 - 17



---

**PIANO DELLE REGOLE**  
**AREA N. 27 FOGLIO 16 – VIA CESARE BATTISTI**

<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTI:</b>	Porzione di insediamento produttivo esistente già dismessa, direttamente prospettante su via Cesare Battisti
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Intervento di ristrutturazione tramite Permesso di Costruire condizionato n.39 con destinazione terziaria e commerciale (di vicinato). Obbligo di riqualificazione contestuale del fronte stradale.
<b>VARIANTE N. 1 AL P.G.T. AZZONAMENTO</b>	Individuazione di una nuovo ambito CT-TC
<b>SLP PRODUTTIVA IN DIMINUZIONE</b>	Slp mq 1700
<b>SUPERFICIE TERZIARIA COMMERCIALE</b>	E Slp mq 2400
<b>CARTOGRAFIA</b>	Vedi N.A del P.d.R. PC 39

---

**DOCUMENTO DI PIANO**  
**VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICA (DLGS 42/2004) –**  
**CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE**

<b>PLANIMETRIA DEL P.G.T. VIGENTE:</b>	La tavola di ricognizione dei vincoli paesaggistici riporta gli elementi della Tavola pubblicata sul SIVAS Regionale
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	La nuova Tavola 13 bis che non ha carattere prescrittivo ma semplicemente indicativo, corregge alcuni errori materiali di individuazione delle aree pluviali riportate nella Tavola 13 del DdP.
<b>CARTOGRAFIA</b>	Tav. 13 Documento di Piano Vigente Tav. 13 Documento di Piano Variante 1 Tav. 13 bis Documento di Piano Variante 1

---

**DOCUMENTO DI PIANO – TAV. 16 SENSIBILITÀ PAESISTICA**

**TAV. 16 – SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI**

**CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE**

<b>TAV. 16 DOCUMENTO DI PIANO</b>	La Tavola identifica la sensibilità paesistica dei luoghi ivi compresa l'area del PP di Miragolo
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Nella Tavola campione, delimitazione errate diverse da quelle del PP di Miragolo che vengono pertanto sostituite da quelle già vigenti con il PP stesso.
<b>VARIANTE N. 1</b>	Nel perimetro del PP di Miragolo vengono inserite le classi di sensibilità vigenti
<b>CARTOGRAFIA</b>	Tav. 16 Documento di Piano Vigente Tav. 16 Documento di Piano Variante 1

---

**CENTRO STORICO DI GRUMELLO DE' ZANCHI**

<b>PREVISIONE DI P.D.R. VIGENTE:</b>	Unità Minima di Intervento .5 Grado di intervento 4
<b>VARIAZIONI INTRODOTTE:</b>	Precisazioni sulle modalità di intervento nelle “Note e prescrizioni” senza cambio di Grado di intervento.
<b>CARTOGRAFIA</b>	Scheda unità minima di intervento n° 5 Vigente Scheda unità minima di intervento n° 5 Variante 1



### Unità minima d'intervento n° 5

#### GRUMELLO DE ZANCHI

Nucleo di antica formazione posto sulla sinistra orografica del fiume Brembo, sorto lungo il percorso di crinale che collegava gli antichi nuclei di Romacolo, Grumello de Zanchi, Grimoldo e Caorso.

Conservazione dei muri in pietra di delimitazione dei broli e ripristino degli orti e giardini con essenze da frutto tipiche del luogo.

Valorizzazione del sistema connettivo pedonale.

#### DESCRIZIONE EDIFICIO

Edificio isolato di recente realizzazione, di tre piani fuori terra, a destinazione residenziale con ristorante a piano terra. Edificio in discrete condizioni di conservazione ad esclusione del manto di copertura. Copertura a più falde in legno con manto in fibrocemento, gronda in CA con canali e pluviali in lamiera verniciata, camini prefabbricati. I muri perimetrali intonacati a civile, le aperture, allineate e simmetriche con contorni in marmo, i serramenti esterni sono in legno a 2/3 specchiature con avvolgibili. Il fronte ovest presenta dei balconi in ca con parapetti in ferro a bacchette verticali.

#### PARTICOLARI DI RILIEVO e QUALITÀ STORICO AMBIENTALI

Edificio di recente realizzazione, ma collocato in stretta rapporto visivo con il nucleo di antica formazione.

#### NOTE E PRESCRIZIONI:

Possibilità di ampliamento verso ovest del piano terra con un corpo di profondità di m. 6, a condizione che l'intero edificio venga complessivamente ridefinito sotto il profilo architettonico. Obbligo contestuale realizzazione del parcheggio a ovest della strada comunale.

#### GRADO DI INTERVENTO

**GRADO 4 : RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI 2°**



### Unità minima d'intervento n° 5

#### GRUMELLO DE ZANCHI

Nucleo di antica formazione posto sulla sinistra orografica del fiume Brembo, sorto lungo il percorso di crinale che collegava gli antichi nuclei di Romacolo, Grumello de Zanchi, Grimoldo e Caorsone.

Conservazione dei muri in pietra di delimitazione dei broli e ripristino degli orti e giardini con essenze da frutto tipiche del luogo.

Valorizzazione del sistema connettivo pedonale.

#### DESCRIZIONE EDIFICIO

Edificio isolato di recente realizzazione, di tre piani fuori terra, a destinazione residenziale con ristorante a piano terra. Edificio in discrete condizioni di conservazione ad esclusione del manto di copertura. Copertura a più falde in legno con manto in fibrocemento, gronda in CA con canali e pluviali in lamiera verniciata, camini prefabbricati. I muri perimetrali intonacati a civile, le aperture, allineate e simmetriche con contorni in marmo, i serramenti esterni sono in legno a 2/3 specchiature con avvolgibili. Il fronte ovest presenta dei balconi in ca con parapetti in ferro a bacchette verticali.

#### PARTICOLARI DI RILIEVO e QUALITA' STORICO AMBIENTALI

Edificio di recente realizzazione, ma collocato in stretta rapporto visivo con il nucleo di antica formazione.

#### NOTE E PRESCRIZIONI:

Possibilità di ampliamento verso ovest del piano terra con un corpo di profondità di m. 6, e/o di recupero abitativo del sottotetto a condizione che l'intero edificio venga complessivamente ridefinito sotto il profilo architettonico e realizzato il parcheggio previsto in PGT sul lato ovest della strada comunale.

#### GRADO DI INTERVENTO

**GRADO 4 : RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI 2°**

---

## **PIANO DELLE REGOLE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Le variazioni introdotte interessano gli articoli 16, 26, 44, 61, 67, 68 delle Norme vigenti:

### **art. 16 - Altezza di costruzione**

La modifica riguarda due integrazioni:

La prima si riferisce ad una precisazione della misurazione dell'altezza degli edifici produttivi che devono installare il carro ponte. In questo caso l'altezza di Piano può essere maggiorata fino a m. 1,50.

La seconda integrazione riguarda il richiamo alle disposizioni dettate dal Piano dei vincoli aeroportuali di Orio al Serio sul territorio di Zogno .

### **Art. 26 - Indirizzi e criteri di progettazione e di intervento sugli edifici e spazi aperti compresi nei Centri Storici, nelle Zone di Recupero e per quelli soggetti a conservazione**

A seguito del parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, viene aggiunta nel 9° comma la indicazione riguardante i ritrovamenti di interesse archeologico.

### **art. 44 - Parcheggi privati di pertinenza**

Si disciplina in modo più opportuno l'altezza massima dei parcheggi interrati pertinenziali (legge 122/89 e L.R. 12/2005

### **art. 61 – Gli ambiti del sistema ambientale e paesaggistico.**

Si precisa il comma che si riferisce agli impianti di ripetizione telefonica e radiotelevisiva.

### **art. 67 - Interventi sugli edifici esistenti negli ambiti del sistema ambientale e paesistico**

Vengono meglio definite le modalità di intervento sugli edifici esistenti non connessi all'agricoltura e si corregge un refuso tipografico riguardante una data errata.

---

#### **art. 68 – Conservazione del paesaggio agrario**

Precisazione riguardante la dimensione dei piccoli edifici consentiti nelle aree del paesaggio agrario per l'esercizio della attività agricola in forma non professionale.

#### **art. 70 – Vincoli specifici di tutela**

Viene aggiunto il richiamo all'esistenza dei vincoli aeroportuali. Inoltre, su sollecitazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia vengono aggiunti due commi riguardanti gli scavi da effettuare in aree soggette a vincolo archeologico.

#### **Titolo decimo – Componente geologica idrogeologica e sismica**

#### **art. 81 – Criteri di attribuzione delle classi di fattibilità**

#### **art 82 – Norme geologiche di Piano**

Viene disciplinata in modo puntuale la possibilità di intervento sulla edificazione esistente e sulle nuove costruzioni nell'area in sponda destra del Fiume Brembo delimitata dal Piano per l'assetto Idrogeologico del F. Po come Fascia B di progetto .

Le variazioni sono direttamente mutate dallo studio riguardante la Valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio da esondazione nelle aree di fascia "B di progetto" del PAI in sponda destra del Fiume Brembo, all'interno del Centro Edificato redatto da professionisti esperti nel ramo dott. geologo Corrado Reguzzi, ing. Mariagrazia Oprandi per i calcoli idraulici e dal geom. Alberto Milesi che ha eseguito il rilievo topografico. Lo studio che è stato coordinato sotto il profilo generale e delle applicazioni urbanistiche dalla soc. DVA Architecture srl di Bergamo, costituisce parte integrante e sostanziale della Variante urbanistica.

La normativa così modificata è accompagnata da una tavola che individua le quote di riferimento per le porzioni di territorio oggetto di disciplina che dovranno essere rispettate nella esecuzione degli interventi edilizi.

---

Le quote di riferimento, che dovranno essere obbligatoriamente considerate in sede di progettazione degli interventi edilizi trasformativi e di nuove costruzioni, sono definite elevando di 1 metro le quote di piena calcolate con tempo di ritorno di duecento anni.

### **Nuove edificazioni e Permessi di costruire condizionati**

A seguito delle variazioni introdotte sono state integrate le Norme di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei servizi con le nuove schede riguardanti:

- Nuove edificazioni: schede interventi nn.1/2/3, 13, 17, 18, 20, 28, 33, 34, 35 (modifiche o nuove individuazioni)
- Permessi di costruire condizionati: schede interventi nn. 4, 6, 12, 14, 21, 26, 27, 36, 37, 38, 39.

---

**PIANO DEI SERVIZI - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**art. 8 - Rete della mobilità**

L'articolo viene integrato per precisare che le aree attualmente parte della Stazione autolinee che il PGT prevede di trasferire

Come già accennato la Normativa viene integrata dalle schede di nuova edificazione e permessi di costruire condizionati e dalla tavola riguardante il territorio interessato in sponda destra dalla fascia B di progetto del PAI.

Inoltre si modificano le schede di identificazione dei servizi.

---

## DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

### a) Destinazione residenziale prevalente

Il Documento di Piano al Capitolo 5, definisce il dimensionamento massimo del PGT in 226.000 metri cubi di nuove costruzioni.

Il Piano delle Regole così come approvato può dunque essere modificato venga rispettato questo limite dimensionale.

Il PGT come approvato prevede un dimensionamento complessivo di mc. 206.101 a destinazione residenziale e pertanto con una possibilità di incremento di poco inferiore a **mc. 26.000**.

**La Variante n. 1 precede un incremento complessivo di mc. 929 e pertanto largamente inferiore al limite fissato dal Documento di Piano.**

### b) Destinazioni produttive (terziario-commerciali, turistico-ricettive e di deposito)

Le variazioni introdotte per le funzioni e le attività di tipo produttivo sono trascurabili. Si ricorda a questo proposito che il Documento di Piano pone tra i suoi obiettivi prioritari lo sviluppo e la valorizzazione sia del settore produttivo industriale e artigianale che di quello turistico-ricettivo, senza porre dei limiti dimensionali rigidi.

Per il settore produttivo industriale la Variante prevede il mantenimento alla destinazione produttiva di un edificio esistente (ex MITI) in via Locatelli per una superficie di mq. 2000 circa, mentre incrementa le possibilità edificatorie dell'area di deposito in sponda sinistra del fiume (località Romacolo) nell'ambito di un intervento di ristrutturazione urbanistica del sito produttivo.

In relazione alle risultanze dello studio dell'Ambito Strategico n. 04 della "Porta di Zogno", viene introdotta la possibilità di procedere alla ristrutturazione con incremento della slp di una porzione dismessa dell'edificio prospettante sulla via Cesare Battisti della Manifattura Valle Brembana da destinare a funzioni urbane

---

di tipo terziario e commerciale (di vicinato) per una superficie complessiva di circa mq. 2.400 con la integrazione dei servizi accessori connessi (parcheggi e verde) per i quali è contestualmente prevista una importante riqualificazione del tratto terminale della via proprio in prossimità del Centro Storico di Zogno.

Per il settore turistico ricettivo, si prevede di incrementare di mq. 250 la capacità edificatoria dell'albergo esistente in località Tiolo per dotarlo di strutture di servizio alla clientela.

**c) Aree per servizi**

La variante introduce modeste variazioni alla dotazione di aree per servizi.

I servizi di livello comunale (parcheggi e attrezzature collettive) si incrementano di oltre 1.330 mq mentre viene eliminata la previsione di attrezzatura collettiva di livello comprensoriale in via Locatelli di mq. 2.700 (insediamento di una nuova caserma in sostituzione di quella esistente) che non risulta più realizzabile.

La dotazione complessiva di servizi può quindi ritenersi certamente migliorativa rispetto a quanto previsto dal PGT in quanto la struttura di carattere sovracomunale (caserma dei carabinieri) è tuttora presente e in attività sul territorio di Zogno, mentre i servizi di livello locale vengono comunque incrementati.

---

## **ERRORI MATERIALI NELLE TAVOLE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Come già descritto nel testo della presente Relazione, sono stati rilevati alcuni errori materiali nelle tavole 13 e 16 del Documento di Piano.

Le tavole riguardano esclusivamente elementi ricognitivi (tav 13 Aree di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua) ed un errore di trasposizione grafica riguardante le Classi di sensibilità paesistica di Miragolo.

Con la Variante si provvede ad una loro correzione.

---

## **ELABORATI DELLA VARIANTE N. 1**

La presente Variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi è costituita dai seguenti elaborati costitutivi:

- 1 – Relazione tecnica illustrativa
- 2 – Tavola in scala 1/5.000 del Piano delle Regole con individuazione degli ambiti di variante
- 3 - Tavola in scala 1/5.000 del Piano dei Servizi con individuazione degli ambiti di variante
- 4 – Tav. 13 - Vincoli paesaggistici (PGT vigente)
- 5 – Tav. 16 – Sensibilità paesistica dei luoghi (PGT vigente)
- 6 – Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole (PGT vigente e Variante 1)
- 7 – Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi (PGT vigente e Variante 1)
- 8 – Tav. 13 – Vincoli paesaggistici (Variante 1)
- 9 – Tav. 13/bis - Variante 1 Identificazione delle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del dlgs 42/2004 relativo ai corsi d'acqua e aree di elevata naturalità
- 10 – tav. 16 - Sensibilità paesistica dei luoghi (Variante n. 1)
- 11 – Valutazione e zonazione della pericolosità e del rischio da esondazione nelle aree di fascia “B di progetto” del PAI in sponda destra del Fiume Brembo, all'interno del Centro Edificato.

---

La presente Variante è stata redatta dalla ATI costituita dallo Studio di architettura, urbanistica e progettazione ambientale ed in specifico dal dott. arch. Giovanni Battista De Vecchi e dal dott. Contardo Crotti, con elaborazioni grafiche e computerizzate fornite da DVA Architecture srl.

Lo studio della *Valutazione e zonazione della pericolosità e del rischio da esondazione nelle aree di fascia "B di progetto" del PAI in sponda destra del Fiume Brembo, all'interno del Centro Edificato* è stato prodotto da DVA Architecture srl ed in particolare dal geologo dott. Corrado Reguzzi (idrogeologia e idraulica) dal dott. ing. Mariagrazia Oprandi (calcoli idraulici) e dal geom. Alberto Milesi (rilievi topografici).

Dicembre 2013

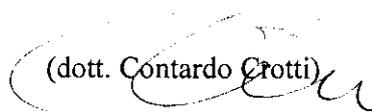
**Con gli emendamenti approvati dal Consiglio Comunale in sede di adozione in data 19/12/2013**

†PROGETTISTI

(dott. arch. Giovanni Battista De Vecchi)



(dott. Contardo Crotti)



---

STUDIO DI ARCHITETTURA URBANISTICA E PROGETTAZIONE AMBIENTALE ARCHH. DE VECCHI  
CURNO (BG)

STUDIO DOTT. CONTARDO CROTTI – ALZANO LOMBARDO (BG)

COMPONENTE GEOLOGICA: DOTT. CORRADO REGUZZI – VILLA D'ALMÈ (BG)