



COMUNE DI ZOGNO
(Provincia di Bergamo)
RELAZIONE TECNICA
PIANO ATTUATIVO EX MANIFATTURA VALLE BREMBANA
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_02

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150 Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12
Adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del _____
Approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del _____

RELAZIONE TECNICA

DELL'AT02 – EX MANIFATTURA VALLE BREMBANA

1. Inquadramento storico

L'area oggetto di intervento è ubicata nella zona produttiva esistente fino dai primordi della industrializzazione della Valle Brembana, fin da quando la manifattura tessile, si trasformò da attività svolta nelle abitazioni dei privati che svolgevano questa attività con telai a mano per diventare vera produzione industriale. Le vie d'acqua costituite dalla roggia artificiale di quella che oggi si chiama la roggia Traini furono essenziali per reperire forza motrice e creare la umidità necessaria per il trattamento dei filati.

La Roggia nasce orograficamente dall'opera di presa idraulica sul fiume Brembo in località Tiolo e sfocia a Sud-Ovest verso la fine dell'abitato di Zogno vicino alla area industriale di via Antonio Locatelli prima dei ponti di Sedrina.

Questa al tempo, costituiva la principale forza motrice a servizio dei macchinari che servivano per la trasformazione e la creazione di manufatti per attività quali ad esempio La Cartiera, il Maglio, il Mulino, ma soprattutto la tessitura che fin dal 1907 vide l'attività della famiglia Polli svilupparsi per quasi un secolo fino ad occupare quasi tutta quella che è la Piana di Zogno dipartente Dalla Valle del Baule fino ad arrivare alla valle di Capanizzoli.

La Piana anticamente sfruttata dall'uomo per le coltivazioni si restrinse sempre più, lasciando il campo all'espansione delle costruzioni industriali; in particolare, quelle realizzate dalla Manifattura di Valle Brembana che partono ad Est dalla Valle del Baule e dal 1907 fino al 1960 si estesero in direzione Ovest verso Bergamo fino a raggiungere la conformazione attuale. Nel tempo recente la situazione economica di queste attività è drammaticamente cambiata, negli ultimi 5 anni si è assistito alla definitiva chiusura della manifattura di Valle Brembana e delle attività correlate, e fortunatamente per l'economia vallare ad essa si sono sostituite le realtà industriali formatesi a Zogno, in particolare l'attività meccanica di precisione.

La rinnovata necessità di spazi industriali da destinare ad attività metalmeccaniche e di alto contenuto tecnologico ha reso di nuovo ricercati questi spazi preferendoli a volumetrie urbanistiche limitrofe sia pure presenti in grande quantità in altre zone periferiche di Bergamo, ciò principalmente a motivo dell'alta professionalità e della capacità delle maestranze locali.

Certamente le vie d'acqua qual è la roggia Traini e tutte le valli affluenti dalla sponda orografica destra del fiume Brembo non rivestono più la funzione di forza motrice; tuttavia queste hanno consentito la formazione di Infrastrutture tecniche atte ad essere utilizzate allo scopo di far defluire le acque chiare e, opportunamente intubate, delle fognature che portano verso il depuratore di fondovalle realizzato da Uniacque.

Questo ha reso necessario la copertura di alcuni tratti di questo sedime della roggia che è sempre più difficoltoso mantenere per motivazioni igienico-sanitarie.

Sempre realizzato dalla manifattura di Valle Brembana, opera di rilevanza storico-sociale presente nell'ambito oggetto di sviluppo, è il campo sportivo intitolato a Paolo Polli che per lunghi anni è stato la sede delle attività sportive di Zogno volute dal dottor Vincenzo Polli e che solo ultimamente hanno trovato altra ubicazione nella vicina zona scolastica e sportiva di Camanghè.

Tuttavia, per la suddetta localizzazione, l'ambito territoriale prevede una destinazione pubblica sportiva sia pure di minore importanza recuperata dal campo di calcio.

Di notevole importanza nell'ambito territoriale 02, è anche il sedime della ex ferrovia di Valle Brembana che con la conformazione propria di queste vie di trasporto "taglia" da est a ovest l'area di fondo valle, così come, nella stessa direzione, corre il fiume Brembo.

2. INQUADRAMENTO DELL'AT02 NELL'AMBITO DEL P.G.T.

Il Comune di Zogno è dotato di P.G.T. adottato dal Consiglio Comunale in data 7.5.2011 con deliberazione n. 13 ed approvato dal medesimo organo in data 3.11.2011 con deliberazione n. 24, e divenuto efficace, a seguito di pubblicazione sul BURL in data 26.4.2012.

A seguito della scadenza per decorrenza naturale del quinquennio di validità, il Comune di Zogno, con deliberazione di Consiglio Comunale in data 31.10.2017 n. 32 ed in ottemperanza a quanto previsto dalla L.R. 26.4.2017 n. 16, ha stabilito di prorogare la validità del Documento di Piano, sino alla scadenza fissata in mesi 12, successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale. In considerazione di ciò, rilevato che l'adeguamento della pianificazione provinciale non risulta ancora avvenuta, il Documento di Piano comunale risulta a tutti gli effetti efficace ed operante.

Il Documento di Piano del P.G.T. vigente del Comune di Zogno, individua le aree di proprietà dei soggetti proponenti all'interno dell'ambito di trasformazione AT02 – Ristrutturazione ambito produttivo industriale – Via Cesare Battisti – Manifattura Valle Brembana, prevedendo una specifica scheda delle operazioni di piano in cui sono definite le modalità di intervento come di seguito indicato:

Localizzazione: località Zogno Centro – Foglio 16;

Stato di Fatto: Zona produttiva interclusa tra il Fiume Brembo e la Via Cesare Battisti, attualmente dismessa, con attrezzature sportive connesse;

Ambito di appartenenza: Ambiti del tessuto urbano consolidato;

Obiettivi: Ristrutturazione urbanistica del complesso produttivo dismesso con funzioni di tipo artigianale e per servizi alla popolazione, ma con esclusione di attività commerciali di vendita di qualunque tipo e superficie; valorizzazione delle attrezzature sportive esistenti da destinare all'uso pubblico;

Criteri insediativi: Qualificazione del progetto tenendo conto della ubicazione centrale dell'area; in aggiunta alle attività prettamente artigianali sono consentite le attività parartigianali (centri benessere, palestre, piscine) oltre a esercizi pubblici di ristorazione; salvaguardia del tracciato della ex-ferrovia FVB;

Parametri urbanistici:

- **Superficie territoriale:** da p.g.t. 41.370 mq. ora rimodulati con il piano di ripermetrazione a mq 40.944,59

- **Superficie permeabile: 10% superficie territoriale;**

- **Altezza massima: 10,50 mt.**

- **S.L.P. massima: 16.000 mq.**

ora aumentati a 17.600 mq con i caratteri dettati dalla ex l.r. 23/97

- **Area a parco/sport/rispetto:** conferma dell'esistente (mq. 13.500)

ora 12.507,01 mq in seguito a esatta verifica e ripermetrazione e per l'esclusione delle aree

demaniali nell'alveo fluviale

- **Parcheggi ad uso pubblico:** monetizzati (art. 3 punto 6 convenzione)

- **Parcheggi privati:** 40 % S.l.p. (delibera di giunta n. 38/02 del 09/12/2010); dotazione di legge 10% Volume (art. 9 L. 122/89 e s.m.i.)

- **Numero Piani abitabili:** 2-3 fuori terra

- **Strumento attuativo:** Piano attuativo

Classe di fattibilità geologica:

Classe 3 con consistenti limitazioni;

Classe 4 con gravi limitazioni (Reticolo Idrico);

Prestazioni pubbliche attese: Realizzazione di adeguati spazi di relazione con il fiume; riqualificazione dei servizi ricreativi/sportivi e dei relativi parcheggi; realizzazione della copertura della Roggia Traini ai fini igienico-sanitari e utilizzo del soprassuolo per formazione di allargamento stradale.

Funzioni previste:

Residenziale: non ammesso

Produttivo: prevalente

Terziario: ammesso

Turistico/Ricettivo: non ammesso

Trasporti Areali: non ammesso

Scvizi: ammesso

Impianti tecnologici: non ammesso

Le superfici minime da reperire per dotazione a standards, sono quelle indicate nella deliberazione di Giunta Comunale n. 68 del 7.6.2012, che per le destinazioni industriali/artigianali corrispondono al 20% della S.L.P.

Gli standards previsti dal P.G.T. e proposti con l'AT02 sono indicati nelle tavole allegate.

DOTAZIONE A STANDARDS INDIVIDUATI NEL A.T.

Aree a parcheggio	Mq.	4.671,54	Da proprietà privata
Strade e aiuole	Mq.	854,76	Da proprietà pubblica
Marciapiedi	Mq.	313,63	Da proprietà pubblica
Aree a verde pubblico e sport	Mq.	7.840,00	Da proprietà privata
Sedime ex ferrovia	Mq.	3.719,74	Da proprietà pubblica
Strada comunale via Polli	Mq.	636,17	Da proprietà pubblica
TOTALE	MQ.	18.085,84	

3. CARATTERISTICHE FISICO-URBANISTICHE E RILIEVO DELL'AREA

L'area ricompresa nell'AT02, confina:

- a Nord in parte con la S.P. ex S.S. n. 470 di Valle Brembana, in parte con l'insediamento industriale già oggetto di recente ristrutturazione di proprietà della Soc. Zogno 2016 ed in minima parte con un fabbricato di proprietà privata destinato ad attività commerciale e residenziale;
- a Est, con un fabbricato di proprietà privata con destinazione residenziale;
- a Sud, con area del demanio fluviale (Fiume Brembo) e con area privata su cui insiste un edificio con destinazione industriale;
- a Ovest, con insediamenti industriali esistenti, già oggetto di precedenti riqualificazioni;

Il territorio si presenta per la totalità disposto su terreno pianeggiante, anche se non tutto alla medesima quota.

L'ambito AT02, è costituito da aree ed immobili eterogenei, sia per destinazione, che per consistenza, infatti la porzione prevalente è rappresentata da aree a vocazione industriale composte da fabbricati produttivi dismessi, corrispondenti a porzione di fabbricati che un tempo costituivano la Manifattura di Valle Brembana, nonché da aree di pertinenza destinate ai servizi dell'attività principale, mentre la restante parte è destinata ad attività ricreative/sportive anch'essa composta in parte da aree libere ed in parte da aree occupate da strutture sportive.

La riqualificazione di quest'area posta tra la S.P. ex S.S. 470 di Valle Brembana ed il Fiume Brembo, in considerazione della crescente richiesta di spazi da parte delle nuove attività industriali insediatesi a Zogno, risulta di preminente importanza, sia per garantire ai soggetti privati attuatori che necessitano di nuovi spazi per lo svolgimento della propria attività un sicuro e concreto sviluppo industriale sul territorio Zognese, sia per l'Amministrazione Comunale di Zogno, la quale, dopo il trasferimento delle principali attività sportive nel nuovo centro polivalente di Camanaghé ha la necessità di ridefinire e riqualificare gli spazi per attrezzature sportive esistenti e consentire alle varie associazioni presenti sul territorio adeguate aree e strutture per lo svolgimento delle loro attività.

Per una migliore comprensione dell'andamento plani altimetrico della zona interessata dall'AT02, è stata redatta la tavola 5 che rappresenta un rilievo strumentale accurato, condotto con metodo celerimetrico con tacheometro (precisione 10cc) e distanziometro elettronico. La parte più recente di rilievo è stata eseguita con GPS multi satellite (GPS/glonass/galileo/beidou). I punti rilevati e riportati nella tavola 5 si riferiscono ai limiti proprietari ed infrastrutturali. Solo alcuni di essi sono stati riportati nelle tavole a motivo della elevata estensione da rappresentare in modo convenientemente comprensibile a formato stampa, ma soprattutto della limitata altimetria, quindi i dati di rilievi sono occorsi in particolare per le quantificazioni superficiali e posizionali.

Come già precisato nel Piano di Coordinamento, per una corretta definizione delle aree interessate all'ambito si è utilizzato la planimetria aerofotogrammetrica allegata al P.G.T.

Le percentuali di ripartizione concordate dai lottizzanti, in base alle rispettive proprietà degli stessi, sono così identificabili:

TABELLA 1.

N°	Ditta	Identificativo (tutti al n.c.e.u.) Sez./ Fg. - Mapp. - Sub			Sup. territoriale (Mq)
1	L'Orobica S.r.l.	ZO/12	4167	707	5.394,49
2	Zogno 2016 S.r.l	ZO/12	4167 11	708 709	10.925,06
3	Credit Agricole Leasing Italia S.r.l. locatrice Zogno 2016 S.r.l. Locataria	ZO/12	8962 8963	701 701	6.555,56
4	L'Orobica S.r.l.	ZO/12 ZO/12	8997 8934	701	12.507,01

Le particelle catastali interessate e le relative ditte interessate sono enumerate nel Piano parcellare riportato nella tavola n. 1.

LA NUOVA COMPOSIZIONE PROPRIETARIA DEI LOTTI

In seguito al progetto di ripermetrazione approvato dal consiglio comunale, si sono individuati i 3 lotti edificatori, e si è provveduto a cessioni di quote edificabili atte a soddisfare le necessità edificatorie, con il nuovo assetto, il lotto 1 corrispondente a **4.950,00 mq di slp** rimane situato sulla proprietà di L'Orobica S.r.l. e ad essa verrà assegnato, il secondo lotto di **8.250,00 mq di s.l.p.** corrispondente al lotto n° 2, ubicato sulla proprietà della società Zogno 2016 S.r.l. e a questa assegnato, il lotto n° 3 di **4.400,00 mq di slp** in proprietà ed assegnazione di Credit Agricole Leasing e locato a Zogno 2016 s.r.l.;

Al fine di concretizzare quanto accordato L'Orobica s.r.l. si impegna a vendere a Zogno 2016 s.r.l. una porzione di terreno di mq 7161,00 dei **12.507,01** mq corrispondenti all'area a verde e sport con parcheggi, distinta dai mappali individuati nello schema suddetto in tabella 1 al punto 4, (m. 8997/8934 sub. 701), la ripartizione proporzionale delle competenze edificatorie assegnate ai vari lotti, non è specificatamente legata ai rapporti edificatori, ma anche alla diversa dislocazione delle aree, la tabella qui di seguito riportata individua i futuri lotti in seguito al conguaglio ed alla cessione delle aree,

TABELLA 2 IDENTIFICATIVA DEI LOTTI EDIFICABILI
E DELLE SUPERFICI LORDE AUMENTATE DEL 10 %

N°	Ditta	Identificativo (tutti al n.c.e.u.) Sez./ Fg. - Mapp. - Sub	Sup. territoriale (Mq)	Superficie lorda di pavimento, (percentuale)
1	L'Orobica S.r.l.	ZO/12 4167 707	5.394,49	4.500 +10% 4.950,00 mq (28,125 %)
2	Zogno 2016 S.r.l	ZO/12 4167 708 11 709	10.925,06	7.500 + 10 % 8.250,00 mq (46,875 %)
3	Credit Agricole Leasing Italia S.r.l. locataria Zogno 2016 S.r.l. Locatrice	ZO/12 8962 701 8963 701	6.555,56	4.000 + 10 % 4.400,00 mq (25,000 %)

4. CRITERI DI PROGETTAZIONE

La progettazione delle opere a standard adempie alle aspettative previste nella scheda d'ambito e riguarderà:

- 1) Lotto 5 Copertura Roggia Traini per motivi igienico sanitari e formazione parcheggi pubblici.
Calcolata la portata massima della roggia, si è valutata la soluzione dello scatolare prefabbricato, garanzia di continuità qualitativa e di materiali controllati in fabbrica in grado di soddisfare le severe azioni dello sfido dello scorrimento e azioni chimiche non da sottovalutare, a fianco dello scatolare si provvederà ad interrare le tubazioni di fogna acque bianche del diametro di 315 mm e del metano di bassa pressione da 4 ";
- 2) Lotto 4 formazione di campo sportivo con la riqualificazione della parte a verde, della recinzione verso il fiume Brembo, la formazione di una area di rispetto esterna e le strutture sportive, un parcheggio di 4.671,54 mq in masselli drenanti, le strade di circolazione interne in asfalto e 168 posti auto compresi 4 posti auto per disabili oltre n° 32 posti moto, la viabilità verrà consentita dal sedime della ex ferrovia solo per gli addetti del complesso manifatturiero, su via Polli e dalla strada che attualmente costituisce l'accesso al campo;
- 3) Lotto 6 La viabilità interna costituita dal sedime della ex ferrovia della Valle Brembana dovrà come indicato nelle fasi preliminari tenere conto dello studio di salvaguardia della viabilità della TEB (tranvia elettrica bergamasca) rimarrà quindi asfaltata nella situazione in cui si trova attualmente, non sono previste quindi opere per i motivi appena enunciati;

- 4) Lotto 7 Creazione adeguati spazi di relazione con il fiume; non sono previste opere significative in tale ambito, vuoi perché non si è considerato l'intervento sull'area demaniale a motivo della complessità e vuoi perché la sistemazione attuata negli anni scorsi sulla scogliera che corre dalla passerella sul fiume Brembo fino al termine dell'ambito di trasformazione non presenta necessità ritenute impellenti dal pubblico.

5. DIMENSIONAMENTO

Il dimensionamento segue le aspettative pubbliche e risulta generoso rispetto agli standard medi previsti da norma, se si pensa che il 44 % delle aree è sottoposto a intensa riqualificazione al netto della già attuata riqualificazione urbana che ha interessato la superficie dell'ex sedime della Manifattura di Valle Brembana ci si rende conto dello sforzo richiesto agli attuatori di questa operazione.

In sintesi, in termini quantitativi il presente AT02 prevede:

- superficie territoriale totale:	40.944,59 mq.
- superficie permeabile:	4.094,46 mq.
- parcheggi ad uso pubblico da realizzare: n° 168	4.671,54 mq.
- verde ad uso pubblico e servizi sportivi da riqualificare:	7.840,00 mq.
- strade pubbliche da riqualificare/realizzare:	1.540,93 mq.
- marciapiedi pubblici da realizzare:	313,63 mq.

6. RIPARTO DEI LOTTI

Ai lotti individuati nella tavola n. 2 è stata assegnata una volumetria lorda, che risponde alle indicazioni date dalla committenza in ossequio al principio d'equità. Il riparto tra le proprietà di cui ai lotti 1, 2 e 3 è avvenuto sulla base di accordi fra gli stessi; l'indicazione delle percentuali di riparto delle spese conseguenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e ad ogni altra spesa connessa è riportato nella tabella n°1 e 2.

Le superfici dei lotti, la ripartizione delle volumetrie realizzabili e il rapporto di copertura raggiungibile in ciascun lotto potranno in ogni caso essere modificati, nel rispetto dei criteri indicati nello schema di Convenzione urbanistica allegata al progetto di A.T.

7. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le tavole n. 4, 5, 6 e 7 del presente Piano descrivono le caratteristiche generali delle opere di urbanizzazione. Principalmente l'AT02 prevede la realizzazione delle seguenti opere d'urbanizzazione di servizio ai lotti che comprendono i tratti fino al limite dell'A.T., fermo restando che rimarrà in carico ai lottizzanti l'obbligo di allacciarsi alle reti esistenti con le modalità che saranno impartite in sede di progettazione esecutiva.

(misure indicative, le dimensioni reali verranno quantificate in fase di progetto)

• COPERTURA ROGGIA TRAINI	mq. 861,54
• MARCIAPIEDI	mq. 313,63
• RIQUALIFICAZIONE AREA SPORTIVA/RICREATIVA	mq. 7.840,00
• CABINA DI TRASFORMAZIONE DI ENERGIA ELETTRICA:	n. 1
• RETI DI DISTRIBUZIONE GAS METANO: cabina già presente	ml 000,00

- RETE DI DISTRIBUZIONE ACQUA POTABILE: già presente ml 000,00
- CONDOTTA FOGNARIA PER LE ACQUE NERE: già presente ml 000,00
- CONDOTTA DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE
DELLE STRADE E DEI LOTTI: ml 35,00
- RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA: ml 415,00
(con n. 13 lampioni di H=8,00 m oltre 5 corpi luminosi potenziati sulla ex statale e la rinnovata illuminazione del campo sportivo)

Le predette tavole indicano e costituiscono il progetto esecutivo delle suddette reti e delle restanti opere di urbanizzazione.

Zogno, novembre 2019

I TECNICI PROGETTISTI

Geom. Persico Giampietro _____

Ing. Zanchi Mirko _____