

# ACO.2.01

EX DALMINE UTOE 2	SUPERFICIE TERRITORIALE	565030 mq
	SUPERFICIE FONDIARIA	mq
	AREE A CESSIONE	mq

## DESCRIZIONE

L'ambito comprende le aree dell'ex stabilimento Dalmine all'interno del comparto industriale Apuania Parco Produttivo costituito con un piano di lottizzazione convenzionata a seguito dello smantellamento degli impianti della Dalmine alla fine degli anni ottanta del secolo scorso. La chiusura della Dalmine ha, infatti, comportato la necessità di procedere ad una riconversione delle strutture produttive per rendere possibile l'insediamento di nuove attività industriali e artigianali di dimensione più contenuta rispetto al passato. A tal fine, nel 1998, è stato approvato un piano di lottizzazione convenzionata quasi del tutto completato ad esclusione di alcuni lotti edificabili e di alcune aree di standard per parcheggi e verde pubblico.

## FINALITA'

Completamento del Piano di Lottizzazione con intervento convenzionato. La completa urbanizzazione interna dell'area e la sua omogenea destinazione funzionale consentono di prefigurare l'organico completamento dei lotti liberi nonché adeguati e parziali ampliamenti dei capannoni esistenti al fine di ottimizzarne la resa produttiva e occupazionale ferma restando la salvaguardia dell'area di verde sportivo esistente

## DESTINAZIONE D'USO

Produttivo

## DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie massima edificabile (SE): Industriale/Artigianale di Nuova Edificazione: mq 47924, di cui 4987 possono essere destinati al commercio all'ingrosso (vedi note)

## NOTE

Ai sensi dell'Art 46 delle NTA sono ammesse tutte le attività e gli insediamenti produttivi riconducibili alla funzione industriale artigianale e connesse attività terziarie o direzionali come definite nell'Art. 5 lettera b) della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni con il superamento del criterio di insediamento basato sui codici ISTAT fermo restando il solo divieto per nuovi insediamenti industriali chimici concari e della produzione della carta. Limitatamente al lotto 1 (a e b), è ammessa anche la funzione commerciale all'ingrosso e depositi di cui alla lettera f) del sopra citato art. 5.

## MODALITA' DI ATTUAZIONE

In linea generale sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di Ma.o, Ma.str., Re/Co, C.uso, Fraz., Rist.cons, Rist.ric, Sost. Add, Int.pert. La Ne avviene con intervento diretto convenzionato. Gli standard connessi agli interventi ammessi sono proporzionali alla SE realizzata, sono monetizzabili od organizzati secondo il progetto di valorizzazione di via Dorsale ai sensi dell'Art 49, comma 3, delle NTA

Superficie edificabile	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)		47924		
Nuova Edificazione (mq)				
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Verde pubblico (mq) 28415	Attrezzature di Interesse Generale (mq) 28415	Parcheeggi pubblici (mq) 18645	
	Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)		Viabilità (mq)

## ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

La presente scheda è completata da un documento ALLEGATO contenente le norme tecniche di attuazione dell'Ambito e le tabelle dimensionali di riferimento. La localizzazione e la sagoma delle nuove addizioni sono indicate e numerate nella tavola di progetto del RU in scala 1:2000; sono comunque ammesse parziali rettifiche funzionali sia in termini di SC che di disegno planimetrico nei limiti del 10% della SC e/o della SE in relazione alle esigenze delle attività produttive allocabili. Le rettifiche in aumento della SC non possono eccedere la soglia del 10% della SC indicata nell'Ambito. Le rettifiche planimetriche devono comunque garantire il rispetto delle distanze come specificato nel documento allegato. L'Ambito comprende un'area prospiciente via Martiri di Cetania destinata a Verde pubblico attrezzabile per attività sportive. Una parte della grande area a Verde Pubblico potrà essere utilizzata per la realizzazione del Canile Municipale che dovrà essere opportunamente schermato con piante e siepi dalla viabilità e dalle aree a verde pubblico confinanti. Il parcheggio in corso di realizzazione in fregio a via Massa Avenza è destinato ad autoparco per mezzi pesanti e dovrà essere debitamente attrezzato.

## OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

- Realizzazione di aree a Verde Pubblico di mq 28415  
Realizzazione di parcheggi pubblici mq 18645.

## MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE

VEDI SCHEDA ALLEGATA

## GRADO DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA

ACO.2.01\_F

## ALLEGATO scheda ACO.2.01 AMBITO DI COMPLETAMENTO ORGANICO

### EX DALMINE

#### PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE CARATTERI GENERALI

Gli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi previsti dal piano **RU** sono scomputabili fino alla compensazione del costo delle opere di urbanizzazione. ~~Attentamente si precisa che saranno sempre gli oneri sulla base della nuova tabella allegata alla Convenzione.~~

Relativamente alle cabine elettriche la loro localizzazione dovrà avvenire all'interno del lotto di pertinenza nella forma e dimensione concordate con l'Ente erogatore.

Dovrà comunque essere rispettata la distanza minima dai confini e dalle strade di ml. 1,50.

#### PRESCRIZIONI URBANISTICHE E MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Lungo la via Massa Avenza, per rendere più agevole l'accesso ai lotti e per consentire la realizzazione su più piani di attività produttive e di parcheggi privati, è ammesso lo sbancamento del terreno di riporto prospiciente la viabilità.
2. I volumi tecnici come definiti dai regolamenti regionali e nazionali e i piccoli depositi per solventi e vernici utilizzati senza la presenza permanente di persone, non sono computati come Superficie Coperta e Volume nella verifica dei parametri urbanistici.
3. Più attività produttive possono essere inserite in un unico lotto purché la somma delle aree da esse occupate non sia inferiore ai 5.000 mq. Nei lotti comprendenti capannoni esistenti è ammesso l'inserimento di più attività, fra quelle ammesse, rimanendo valido il rispetto dei parametri urbanistici del lotto originario.
- ~~4.~~ 4. Nell'Ambito sono previste le aree per ~~Attrezzature in genere~~ **funzioni direzionali e di servizio**, lungo via Oliveti e via Dorsale, distinte nei grafici allegati ai n. 33-34-35-36-37.
- ~~5.~~ 5. Nell'area 35a-b è prevista la realizzazione di nuovi edifici da destinare ad attività direzionali e commerciali. Non sono ammessi insediamenti di nuove attività commerciali che non siano connesse funzionalmente ad attività produttive interne al comparto, in proporzione inferiore al 25% della superficie netta di pavimento usufruibile per le attività produttive in parola.
- ~~6.~~ 6. Per l'area 36a-b-c già utilizzata per attività di carattere direzionale e deposito, si consentono interventi di ristrutturazione conservativa di tipo a).
- ~~7.~~ 7. Per l'area 37 (B.I.C.) già oggetto di recenti interventi di nuova edificazione a carattere anche produttivo, sono ammessi interventi inerenti gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento delle "celle" produttive esistenti nonché eventuali frazionamenti delle stesse nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza. Per l'edificio destinato ad uffici sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo.
- ~~8.~~ 8. Nelle aree destinate ad ~~Attrezzature in genere~~ **funzioni direzionali e di servizio**, è prevista la realizzazione di edifici da destinare ad attività terziarie, direzionali e di servizio connesse agli insediamenti produttivi, oltre ad attività di servizio alla persona limitatamente a bar, punto ristoro e mensa attrezzata per produzione di pasti pronti. In analogia con l'attuale utilizzo del Lotto 37 (B.I.C.) sono ammesse attività direzionali e produttive, tale possibilità viene estesa anche ai lotti 35 a/b e 36 a/b/c/ nel rispetto proporzionato fra le attività direzionali e produttive dei parametri urbanistici (parcheggio privato, verde privato e area libera).
9. Nel lotto 1 (a e b) è ammessa la funzione commerciale all'ingrosso e depositi di cui all'art. 5, lettera f), della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni. I parametri urbanistici da rispettare nella realizzazione dei fabbricati sono quelli validi per i fabbricati industriali.
- ~~10.~~ 10. È ammesso il collegamento interrato per cavidotto-cunicolo per il passaggio di reti e servizi vari, anche accessibile temporaneamente per la manutenzione e quale accesso o collegamento pedonale fra la struttura direzionale realizzata in aree per "attrezzature in genere" e quella produttiva realizzata in aree per

"attività manifatturiere", senza che la superficie o i volumi ad essa destinati influiscano sul calcolo dei parametri urbanistici.

#### PRESCRIZIONI EDILIZIE

1. Le tipologie edilizie in cui saranno indicati gli spazi essenziali delle attività produttive, dei servizi, dei magazzini, delle scale e degli uffici, l'organizzazione interna e la definizione delle aperture, sono demandati al progetto che verrà predisposto per la richiesta dell' idoneo titolo edilizio.
2. La tipologia distributiva, architettonica e planimetrica, e gli accessi sulla viabilità pubblica prospiciente i Lotti, saranno definiti in fase di redazione del progetto per il rilascio dell' idoneo titolo edilizio.
3. I caratteri architettonici degli edifici industriali saranno coerenti col ciclo tecnologico dell'azienda e con le specifiche necessità. La scelta del sistema costruttivo non è vincolata, ferma restando la richiesta di unitarietà di linguaggio architettonico e la adozione di soluzioni idonee al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale. Per la parte direzionale (uffici e commerciale) è opportuno adottare linguaggi e sistemi di tamponamento adatti a distinguere gli edifici da quelli produttivi, con rifiniture esterne di maggior pregio, prevedendo anche l'uso del marmo e/o di altri materiali in uso nell'architettura contemporanea.
4. Le pavimentazioni per l'esterno, pur aderendo alle esigenze funzionali di movimentazione, stoccaggio e sosta di mezzi meccanici e materiali dovranno essere realizzate con tecnologie e materiali il più possibile adatti a garantire equilibrati livelli di permeabilità.
5. Distanza dai confini e dai fabbricati  
La distanza dai confini e dai fabbricati è stata fissata come segue:  
- Edifici Industriali/non industriali:  $\geq$  a 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di ml. 5,00. La distanza minima tra pareti di edifici fronteggianti deve essere minimo 10 metri.
6. Distanza dalle strade pubbliche  
La distanza dalle strade (misurata dalla base dell'edificio) è stata fissata come segue:  
- Edifici Industriali/non industriali:  $\geq$  a 1/2 dell'altezza del fabbricato, minimo ml. 10,00, fatte salve eventuali fasce di rispetto di misura superiore indicate sulle tavole del RU.
7. Relativamente agli edifici nuovi è consentita la realizzazione di uffici su più piani e la realizzazione di soppalchi, per le attività produttive, nel rispetto dei parametri urbanistici, verificati e calcolati per ogni insediamento produttivo.
8. Gli uffici, i servizi e le parti direzionali di rappresentanza da realizzarsi all'interno dei lotti produttivi  $\geq$  10.000,00 mq. possono essere realizzati prevedendo n. 4 piani fuori terra con h. max 15,00 m. Per gli altri lotti  $<$  10.000,00 mq permangono le possibilità di un'altezza massima di 10,50 m tale da consentire la realizzazione di n° 3 piani. L'altezza massima degli edifici industriali (capannoni) è 10,5 m; altezze maggiori sono ammesse solo se funzionali alle attività da esercitarsi.
9. È vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno. L'area "pozzo-bacino" indicata in cartografia con tratteggio, già oggetto di riempimento con il materiale di risulta dalla bonifica dell'intero comparto e debitamente protetto con la soletta di calcestruzzo, dovrà essere destinata a parcheggio, ad area di manovre o area libera, come meglio specificato nella certificazione di bonifica.
10. I parcheggi privati, calcolati secondo quanto previsto nell'art.9 delle NTA, saranno posti all'interno dell'area dei Lotti o nelle aree limitrofe, secondo lo schema funzionale dell'azienda che potrà essere ridefinito prima dell' ultimazione dei lavori, e dimensionati con un minimo di mq. 12.50 per posto macchina.
11. I parcheggi pubblici potranno essere monetizzati ed organizzati secondo le modalità di cui all'Art. 49 comma 3 della NTA.
12. Per i Lotti N° 7-9-11-27-32 dove la morfologia del terreno lo consenta è ammessa la realizzazione di parcheggi privati, sopraelevati o seminterrati, su due livelli. Questa ipotesi può essere elaborata in fase di richiesta di titolo edilizio. La struttura edilizia inerente le aree a parcheggio su più livelli, non dovrà essere computata come volume o superficie coperta ai fini del calcolo dei parametri urbanistici, se finalizzata ad

un corretto e funzionale uso del lotto nonché aumento delle superfici destinate a verde privato o a parcheggio.

13. Nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti degli edifici esistenti comportanti aumento di superficie coperta è prescritta, la separazione della rete di raccolta delle acque meteoriche dei tetti da quella di raccolta delle acque meteoriche delle altre superfici impermeabilizzate. Le acque meteoriche dei tetti dovranno essere recuperate per essere poi riutilizzate per scopi non potabili.

#### **INFRASTRUTTURE E SERVIZI**

Il progetto di intervento deve contenere la sistemazione esterna per ogni singolo Lotto.

Le essenze fondamentali, oltre alle classiche e caratteristiche piante da siepi a basso fusto, saranno il leccio, il pioppo bianco, l'acero campestre, il tiglio e il celtis australis.

Nelle aree lato via degli Oliveti interessate dal passaggio di linee ad alta tensione e soggette quindi a servitù specifiche per la realizzazione di nuove costruzioni o impianti, dovranno essere rispettate le Normative previste dal D.M. 23/4/92 G.U.n° 104 del 6/5/92. Per gli aspetti legati sia al risanamento ambientale che alla riduzione dell'impatto visivo, le linee elettriche ad alta tensione, con particolare riferimento a quelle correnti lungo via Oliveti, dovranno essere interrate.

Nei tratti di viabilità ristretta o priva di marciapiede è obbligatorio, nell'esecuzione della segnaletica orizzontale, predisporre "fasce di rispetto" o "corsie di sicurezza" della profondità minima di m. 1,20 allo scopo di consentire un'agevole e sicuro esodo dalle porte di sicurezza dei capannoni industriali.

È necessario apporre idonea segnaletica orizzontale allo scopo di evidenziare il limite della proprietà privata dalla viabilità o parcheggi pubblici.

#### **NORMA TRANSITORIA**

Le attività produttive esistenti all'interno dell'Ambito, che siano in contrasto con la destinazione di zona prevista, purché legittimate, possono rimanere in sito nel rispetto delle normative vigenti di carattere ambientale, igienico-sanitario e di sicurezza sui luoghi di lavoro. Dette attività, alle stesse condizioni, e nel rispetto dei parametri urbanistici previsti per il lotto interessato, per necessità di lavorazione o di adeguamento delle strutture edilizie, possono essere oggetto di interventi edilizi di Ma.o, Ma.str, Re/Co, Rist.cons., Dem., Adda con incrementi una tantum di superficie coperta non superiori al 10% dell'esistente.

#### **MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE**

L'ambito riguarda una zona industriale interna all'ex stabilimento Dalmine non interessata dalla presenza di beni paesaggistici. Le aree libere presenti, indicate nella tavola del sistema del verde, sono in realtà aree residuali, inutilizzate e rimaneggiate, per la maggior parte originariamente destinate a standard non realizzato. Il RU conferma la destinazione pubblica al fine di superare il degrado urbanistico dovuto, appunto, alla carenza di dotazioni pubbliche: verde e parcheggi pubblici.

Si prescrive di:

- basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana;

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;

- utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico;

- inserire adeguate opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui;

- prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali;

- realizzare parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo;

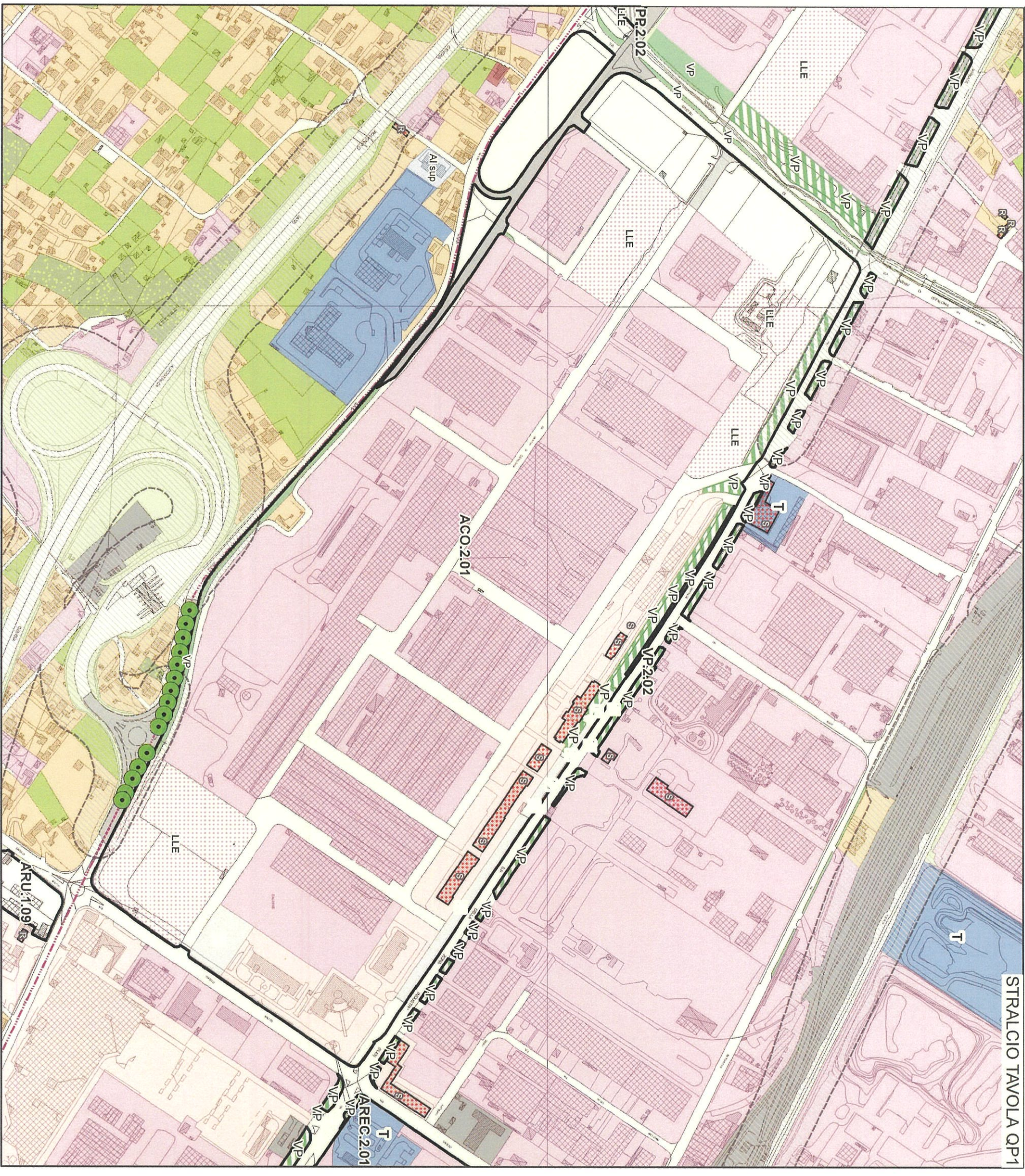
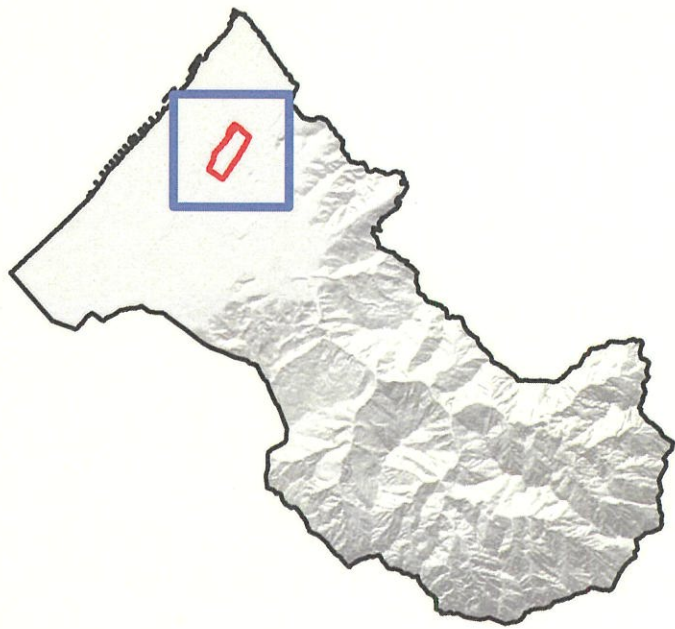
- realizzare delle schermature vegetali di filari di siepi e alberi lungo il perimetro;

- posizionare i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE PREVISTA NELL'ACO.2.01

NUOVA EDIFICAZIONE	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE UTILE LORDA
LOTTO 1	mq. 4757	4987
LOTTO 2	mq. 4056	4056
LOTTO 3c	mq. 1500	9000
LOTTO 3b	mq. 40	40
LOTTO 4b	mq. 2500	2573
LOTTO 5	mq. 361	1083
LOTTO 7	mq. 1403	1403
LOTTO 11	mq. 2677	3827
LOTTO 13a	mq. 1923	2103
LOTTO 13b	mq. 1250	1340
LOTTO 14	mq. 1374	1374
LOTTO 15	mq. 245	980
LOTTO 21a	mq. 70	70
LOTTO 21b	mq. 170	170
LOTTO 27	mq. 5056	5806
LOTTO 32	mq. 1364	1364
LOTTO 35a	mq. 1170	4490
LOTTO 35b	mq. 1658	3258
TOTALE	mq.	47924

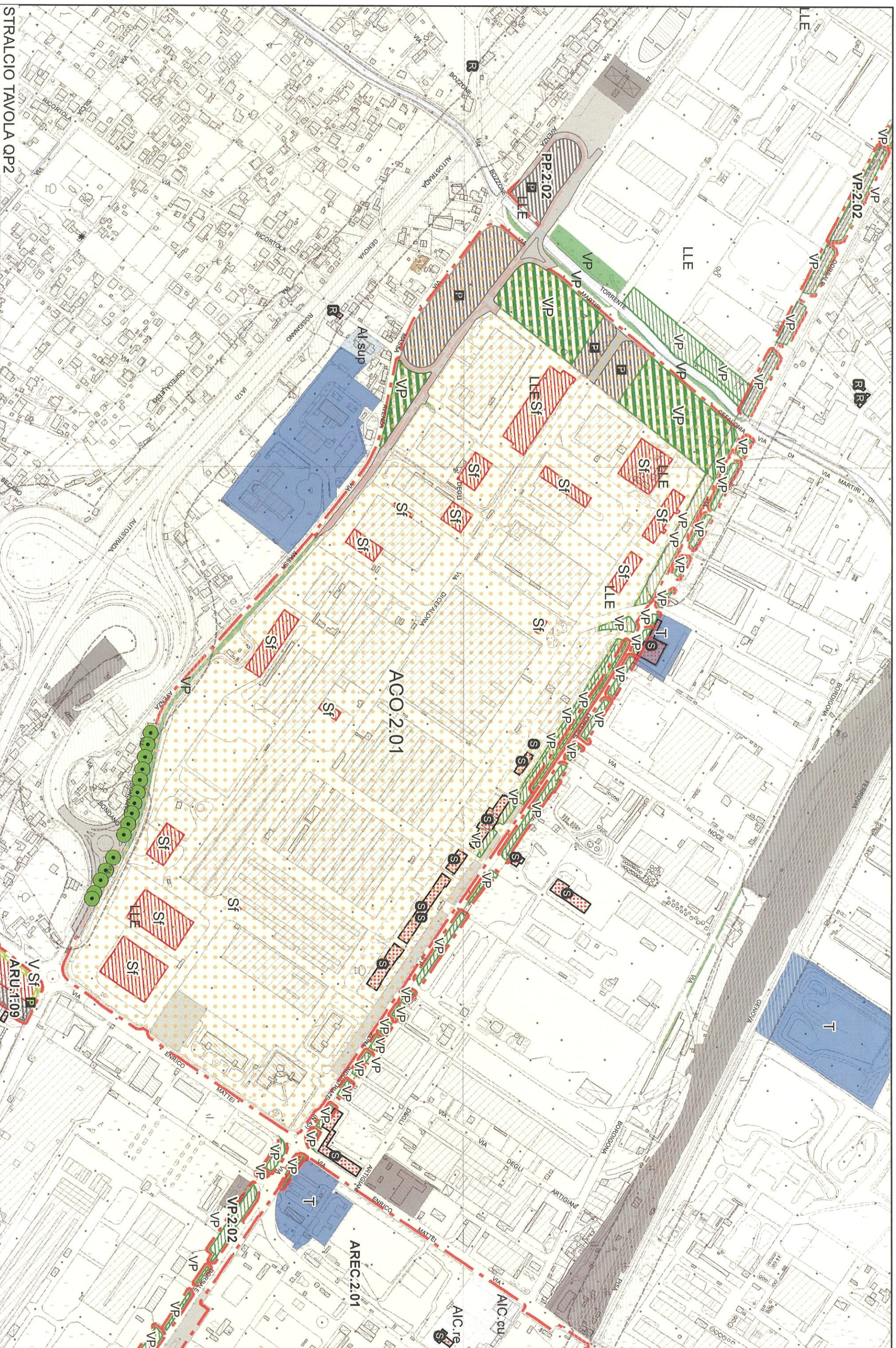
# ACO.2.01 EX DALMINE

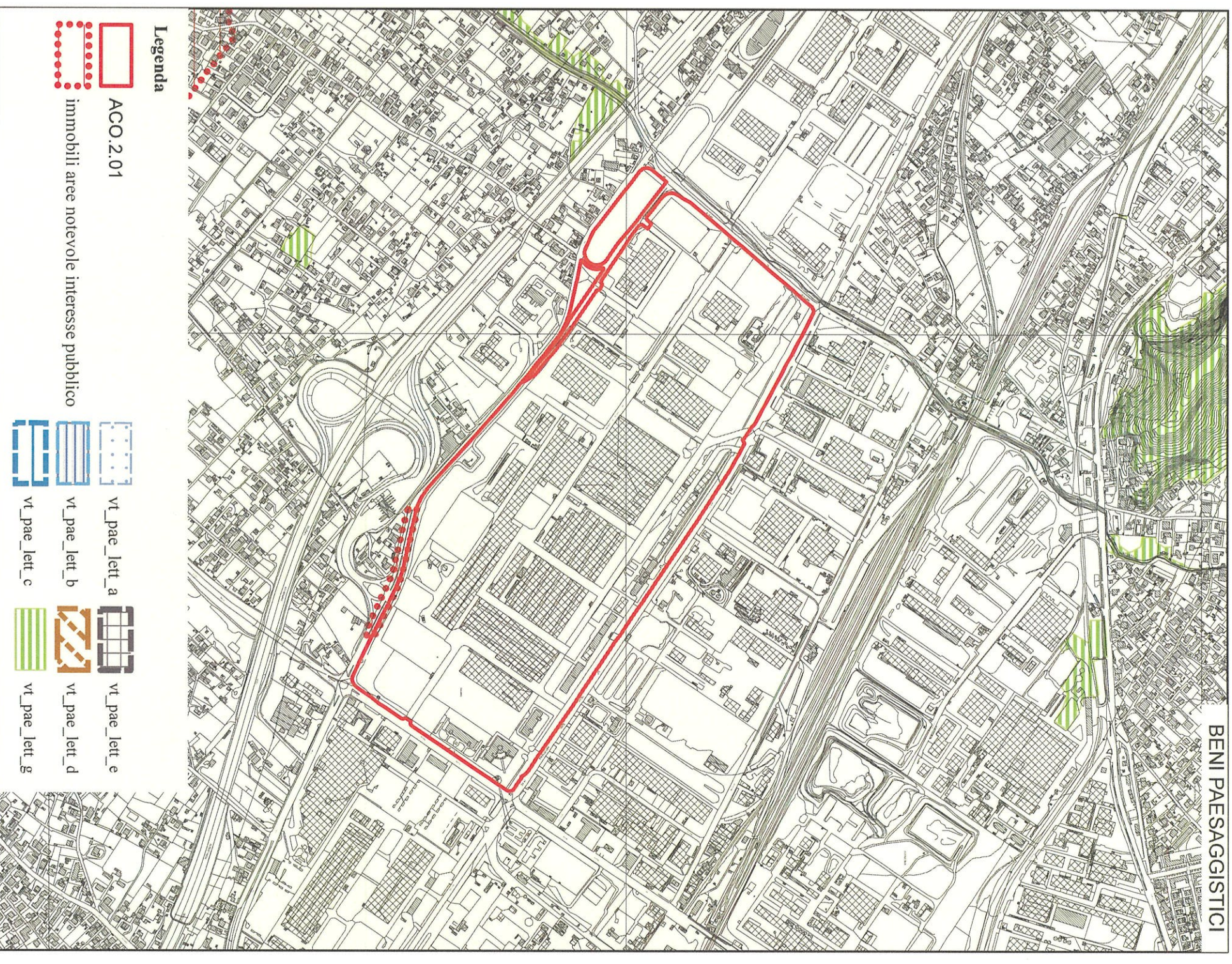
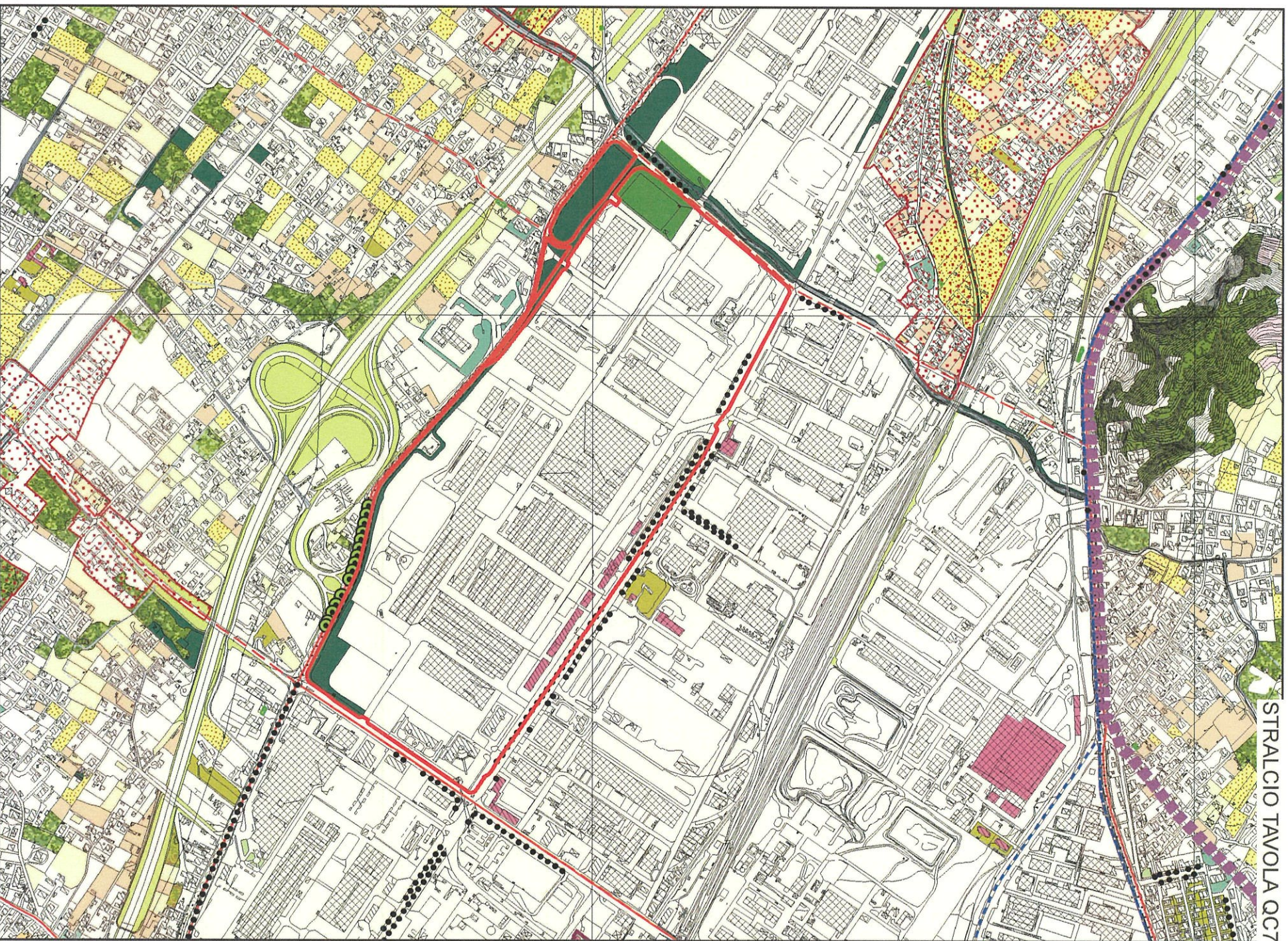


STRALCIO TAVOLA QP1



ACO.2.01 EX DALMINE





**Legenda**

ACO.2.01

immobili aree notevole interesse pubblico

vt\_pae\_left\_a

vt\_pae\_left\_e

vt\_pae\_left\_b

vt\_pae\_left\_d

vt\_pae\_left\_c

vt\_pae\_left\_g





**Legenda**

- Perimetro ACO.2.01
- Lotti
- Sub-lotti



L'individuazione dei lotti e dei sub-lotti non prescrittiva

LO IACO.2.01