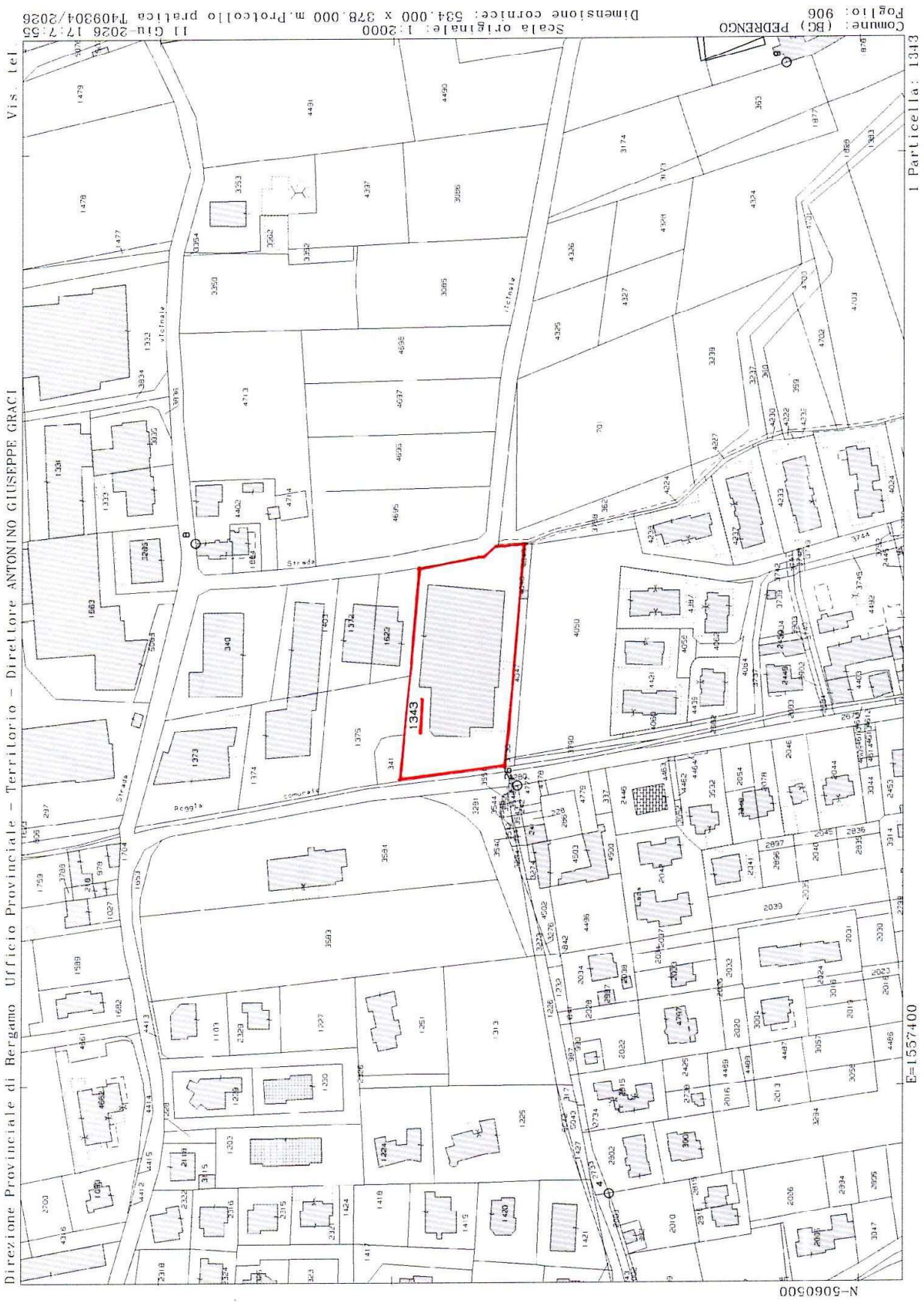
ALL. 1
ESTRATTO MAPPA



ALL. 2
ELENCO SUBALTERNI
MAPP 1343

Situazione aggiornata al : 23/02/2022

Dati della ricerca

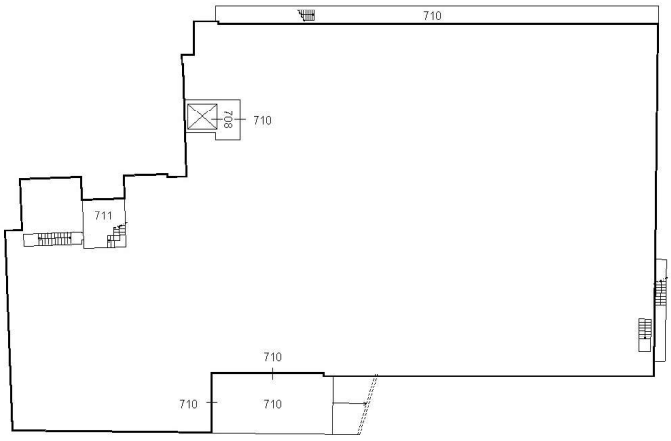
Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **PEDRENGO** Codice: **G412**
Foglio: **6** Particella: **1343**
Immobili individuati: **23**

Elenco Immobili

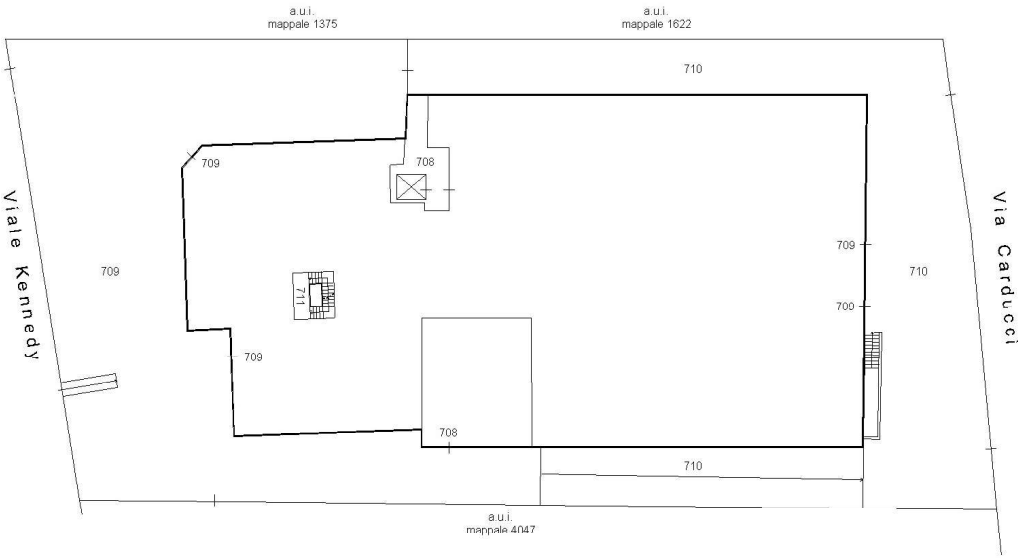
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
6	1343	1							Soppressa	
6	1343	2							Soppressa	
6	1343	3							Soppressa	
6	1343	4							Soppressa	
6	1343	701							Soppressa	
6	1343	702							Soppressa	
6	1343	704							Soppressa	
6	1343	705							Soppressa	
6	1343	706							Soppressa	
6	1343	707							Soppressa	
6	1343	703							Soppressa	
6	1343	708							Soppressa	
6	1343	709							Soppressa	
6	1343	710							Soppressa	
6	1343	711							Soppressa	
6	1343	712	VIALE FRATELLI KENNEDY n. 29 Piano T-1 - 2-S1					R.Euro:	Bene comune non censibile	
6	1343	713	VIALE FRATELLI KENNEDY n. 29 Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
6	1343	714	VIALE FRATELLI KENNEDY n. 29 Piano T-S1					R.Euro:	Bene comune non censibile	
6	1343	715	VIALE FRATELLI KENNEDY n. 29 Piano T		D08			R.Euro:3470,00		
6	1343	716	VIALE FRATELLI KENNEDY n. 29 Piano T-S1		D07			R.Euro:14200,00		
6	1343	717	VIA GIOSUE' CARDUCCI n. SN Piano S1		D07			R.Euro:7320,00		
6	1343	718	VIALE FRATELLI KENNEDY n. 29 Piano 1-S1		A02	02	8,5 vani	R.Euro:877,98		
6	1343	719	VIALE FRATELLI KENNEDY n. 29 Piano 2		A02	02	5 vani	R.Euro:516,46		

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Ferrari Stefano	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Bergamo	N. 3590
Comune di Pedrengo	Sezione:	Foglio: 6	Particella: 1343	Protocollo n. BG0026857 del 02/03/2016
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 7102 del 20/01/2016	Scala 1 : 500

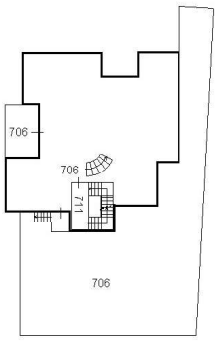
ALL. 3
ELABORATO PLANIMETRICO
ANTE 7/7/2020



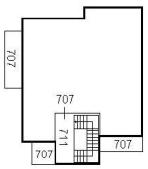
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Bergamo

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/06/2026 - Comune di PEDRENGO(G412) - < Foglio 6 Particella 1343 >

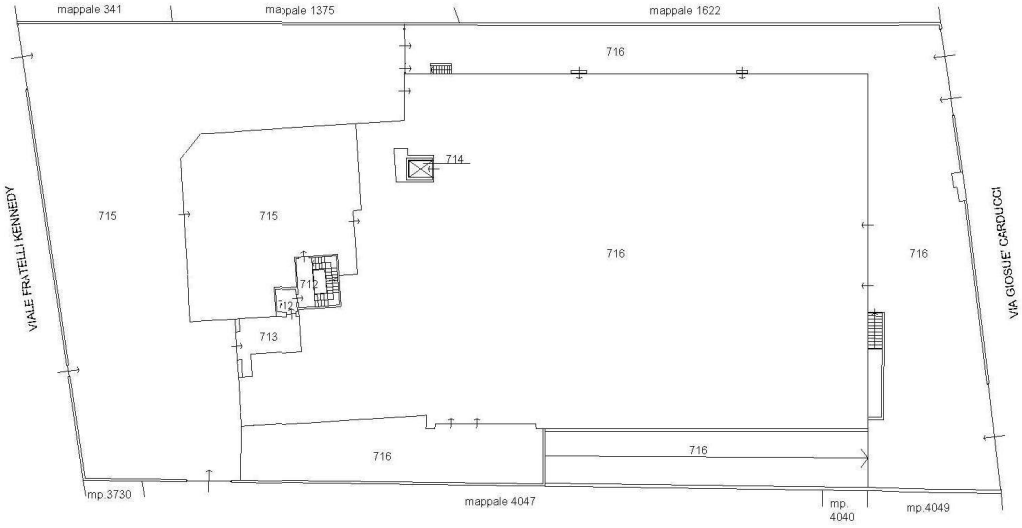
Data: 18/06/2026 - n. T273019 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Bergamo

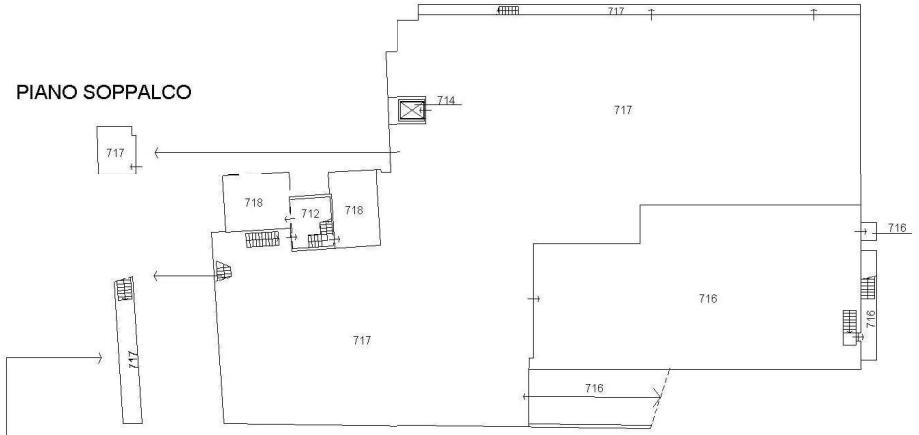
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Monti Osvaldo	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Bergamo	N. 00355
Comune di Pedrengo	Sezione:	Foglio: 6	Particella: 1343	Protocollo n. BG0053972 del 07/07/2020
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

ALL. 4
ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE

PIANO TERRA



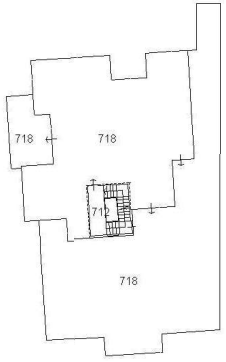
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



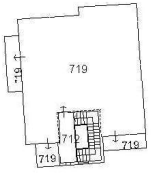
PIANO SOPPALCO

PIANO AMMEZZZATO
tra PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA
e PIANO TERRA

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



N

Data: 18/06/2026 - n. T273019 - Richiedente: Telematico

ALL. 13
ESTRATTO P.G.T. VIGENTE



PGT VIGENTE

PDR - ESTRATTO TAV R1.1 e R1.2 – DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

AMBITO DI REGOLAZIONE PROD. 2 – AMBITO PRODUTTIVO DI VIA KENNEDY

TERRITORI OVE NON E' PREVEDIBILE RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA
TERRITORIO URBANIZZATO
TERRITORI DELLA PRODUZIONE ARTIGIANALE E MANIFATTURIERA (NTA – PDR – art 12:Tessuto della produzione)
FABBRICATI CARATTERIZZATI DALLA COMMISTIONE TRA TIPOLOGIE RIFERITE ALL'EDILIZIA CIVILE ED AGLI USI PRODUTTIVI (NTA – PDR – art 12.21: Prescrizioni particolari realtivamente ai fabbricati residenziali nel tessuto produttivo)



PGT VIGENTE - PDR-QI - ESTRATTO ATLANTE DEI FABBRICATI

4 Insediamenti diffusi prevalentemente produttivi

4.1 FABBRICATI ISOLATI CARATTERIZZATI DALLA COMMISTIONE TRA TIPOLOGIE RIFERITE ALL'EDILIZIA CIVILE ED ALLE FUNZIONI PRODUTTIVE

12 Tessuto della produzione

DESCRIZIONE

12.1 Il PdR classifica come TESSUTO DELLA PRODUZIONE quelle aree ove lo sviluppo di aziende ed attività produttive ha costruito un tessuto urbano vocato a questo genere di attività.

AMBITI DI REGOLAZIONE

12.2 Nell'ambito del tessuto delle produzioni il Piano delle Regole distingue, quali ambiti di regolazione, le seguenti porzioni di tessuto urbano:

- PROD 1: distretto produttivo
- PROD 2: ambito produttivo di via Kennedy
- PROD 3: ambito produttivo di via Giardini

12.3 Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti sono regolati dalla tabella 1 allegata alle presenti norme. In detta tabella, ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della lr 12/05 sono altresì specifcati gli ambiti dove è escluso, per i fabbricati residenziali presenti in zona produttiva, l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti con modifica delle falde o sopralzo ovvero sono specificate le modalità di intervento ammesse intendendosi tutte le altre escluse. Il recupero abitativo del sottotetto è comunque subordinato alla corresponsione degli oneri per esso dovuti.

DESTINAZIONI D'USO

12.4 Il tessuto della produzione, con le eccezioni di cui all'allegata tab. 1, sono destinati prevalentemente a:

- Attività manifatturiere agro-alimentari (usi Uca)
- Attività manifatturiere industriali (usi Ucb)
- Attività artigianali del settore secondario (usi Ucc)
- Deposito e magazzinaggio (usi Uce)
- Direzionale di tipo pubblico o semipubblico (usi Uda)
- Direzionale e servizi alle imprese di tipo privato (usi Udb)

12.5 Nel solo ambito PROD2 sono altresì previsti i seguenti usi:

- Attività commerciali (usi Uga1, Uga2 non alimertari, Uga3, Uga4 e Uga5), con la limitazione del 50% della SL esistente per gli usi Uga2 e Uga3
- Esercizi per la ristorazione (usi Ugb), ammissibili solo in ragione del 50% della SL esistente

- Attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria (usi Ugc)
- Terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Ugd)
- Artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Uge)
- Depositi di materiali (usi Uce) esclusivamente nelle aree ed alle condizioni di cui all'art. 12.26

12.6 Sono consentite le seguenti funzioni complementari e/o compatibili: uffici, depositi, silos, laboratori, mostre e spacci interni, mense, spazi ed attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti delle attività produttive. Tali usi sono da considerarsi integrati alle singole attività produttive; pertanto, le dotazioni territoriali e gli indici da applicare sono quelli delle attività a cui sono connessi.

12.7 Sono inoltre consentite abitazioni pertinenziali di servizio, ad uso esclusivo del proprietario e/o custode, in aderenza agli edifici esistenti nella misura del 20% della Superficie coperta, con un limite max di 150 mq SL, con un minimo comunque consentito pari a 75 mq e con un lotto minimo di intervento di 2.000 mq previo assoggettamento a vincolo pertinenziale registrato e trascritto. La misura del lotto minimo è ridotta a 500 mq per il tessuto PROD2.

12.8 Nel tessuto della produzione artigianale e manifatturiera sono esclusi i seguenti usi ad eccezione di quanto previsto all'art. 12.5 (così come definiti nell'appendice 1 "Elenco usi del suolo"):

- tutti gli usi del settore primario Ua e Ub;
- fra gli usi del settore secondario: Ucf, Ucg, Uch
- tutti gli usi del settore commerciale grande distribuzione Ue;
- tutti gli usi connessi residenziali Uf, ad eccezione di quanto ammesso al punto 12.7 e ad eccezione degli edifici rappresentati nelle tavv. R1 con la codifica R, per i quali sono ammessi gli usi previsti dagli art. 11.6 e 11.7
- fra gli usi Ug per attività commerciali, artigianali e di intermediazione connessi alla residenza: Uga2
- fra gli usi Uh per attività ricettive: Uhb, Uhc
- fra gli usi Ui per altri servizi sociali: Uig;
- fra gli usi Um per sanità e igiene: Uma1, Uma2, Uma4

12.9 In tali zone sono inoltre vietati gli insediamenti di industrie (D.M. Sanità 05.09.1994) che l'A.C. individua come pericolose (previo parere dell'organo sanitario competente) sotto il profilo della pubblica incolumità e dell'igiene pubblica e che, come tali, devono essere tenute lontane dalle abitazioni e dagli altri insediamenti industriali;

MODALITÀ DI INTERVENTO

12.10 Il frazionamento dei lotti a destinazione produttiva è ammesso solo fino ad una misura minima di superficie coperta realizzabile di almeno 400 mq.
Esso può avvenire solo previa verifica atta a garantire il rispetto delle dotazioni territoriali di cui alla tabella Usi del Suolo e Dotazioni Territoriali del Piano dei Servizi.
In caso di frazionamenti riguardanti tipologie insediative codificate come 2.6.1 dall'art. 8.5, il frazionamento è ammesso solo per l'ambito PROD1 e non è ammessa alcuna residenza pertinenziale aggiuntiva rispetto a quelle eventualmente preesistenti.
In caso di frazionamenti riguardanti tipologie insediative codificate come 2.6.1 e 2.6.2 dall'art. 8.5 il frazionamento deve altresì comportare il miglioramento delle condizioni di accessibilità del lotto o quantomeno l'allargamento della sezione stradale di competenza.

12.11 Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime. Sono inoltre ammessi gli interventi di ampliamento, sia per addizione che per sostituzione, esclusivamente se connessi al miglioramento del carico energetico complessivo dei fabbricati. Ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli altri interventi sono subordinati, al rispetto di quanto previsto dall'art. 25.3 delle presenti norme.

12.12 Tali interventi, salvo diversa specificazione cartografica, sono soggetti a intervento edilizio diretto e si attuano nel rispetto dei parametri e delle previsioni di cui alla tabella 1.

12.13 È parimenti ammessa, nei limiti di cui al comma precedente, la nuova costruzione

12.14 È possibile promuovere, da parte dei privati o della A.C., interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico attuativo ed estesi ad ambiti opportunamente scelti, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui agli artt. 12.4 e 12.5, e con le esclusioni di cui all'art. 12.8.

PARAMETRI URBANISTICI

12.15 In tutti gli ambiti del tessuto della produzione artigianale e manifatturiera, il carico urbanistico ammissibile è espresso dai valori dell'allegata tabella 1.

12.16 L'edificazione è assentibile entro il limite del carico urbanistico ammissibile come definito all'articolo precedente ed avviene, mediante impiego o acquisizione di diritto edificatorio in misura di quanto indicato in tab.2. Nei fabbricati con tipologia prevalentemente produttiva, di cui ai codici 2.5 e 2.6 dell'art. 8.5, l'eventuale realizzazione di SL a destinazione produttiva superiore al 120% della Scop a destinazione produttiva è ammissibile solo nel rispetto dell'art. 12.24 e con contestuale incremento delle dotazioni vegetazionali con riferimento al sistema del verde urbano rappresentato quale esempio nelle tavv. R1.

12.17 Il diritto edificatorio del lotto di pertinenza è riferito alla data di adozione del PGT e, quando definito dai parametri urbanistici della tabella 1 in relazione alla SL dei fabbricati esistenti, solo nel caso di edifici legittimamente realizzati. Ai fini del computo dei diritti edificatori, fatta salva la SL già esistente, sono da ritenersi escluse le aree ricadenti nelle distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti rappresentate nelle tavv. D 4.

12.18 Le possibilità perequative ammesse per il tessuto della produzione artigianale e manifatturiera sono espresse nell'allegata tabella 2.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVAMENTE AI FABBRICATI RESIDENZIALI NEL TESSUTO PRODUTTIVO

12.19 Gli interventi consentiti per i fabbricati residenziali riconosciuti come aggregati al tessuto produttivo in quanto realizzati in correlazione a quegli usi e nel medesimo lotto, sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione e ricostruzione. Per essi è ammesso l'ampliamento solo entro il limite di cui all'art. 12.7 e non è ammesso aumento delle unità immobiliari.

12.20 Gli interventi consentiti per il patrimonio edilizio esistente di tipologia residenziale, corrispondente agli usi di cui all'art. 11 delle presenti norme e identificati cartograficamente con la lettera R, sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione e ricostruzione ed il recupero dei sottotetti finalizzato a raggiungere i parametri di cui all'articolo 63, comma 6, della L.R. 11.03.2005, n. 12 e s.m.i. In questo caso, fermo restando quanto previsto per ogni tipologia edilizia dall'art. 11.4, dovrà essere prodotto un atto pubblico trascritto di vincolo decennale di asservimento della nuova unità immobiliare al nucleo familiare esistente.
Sono soggetti alla medesima disciplina anche quei fabbricati non individuati dal PGT con la nomenclatura R ma comunque legittimamente realizzati, o assentiti in forza di altri atti abilitativi, per gli usi di cui all'articolo stesso.

12.21 Gli interventi consentiti per i fabbricati caratterizzati dalla commistione tra tipologie riferite all'edilizia civile ed agli usi produttivi, identificati cartograficamente con la sigla RP, per i quali valgono comunque i parametri urbanistici dell'ambito di appartenenza, sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione e ricostruzione ed il recupero dei sottotetti finalizzato a raggiungere i parametri di cui all'articolo 63, comma 6, della L.R. 11.03.2005, n. 12 e s.m.i. In questo caso, fermo restando quanto previsto per ogni tipologia edilizia dall'art. 11.4, dovrà essere prodotto un atto pubblico trascritto di vincolo decennale di asservimento della nuova unità immobiliare al nucleo familiare esistente. Per essi non è ammesso l'ampliamento, né l'aumento delle unità immobiliari, né il cambio di destinazione della porzione ad usi produttivi verso gli usi di cui all'art. 11 delle presenti norme.

12.22 Per i fabbricati residenziali nel tessuto produttivo i cambi di destinazione degli edifici non devono dar luogo ad aumento delle unità immobiliari destinate alla residenza in misura maggiore di un'unità rispetto alla data di prima adozione del PGT (20 aprile 2009).
In caso di cambio di destinazione d'uso dagli usi Ufa e Ufb verso gli usi previsti dagli artt. 12.4 e 12.5, i diritti edificatori espressi dai fabbricati oggetto di intervento sono raddoppiati.

ULTERIORI PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

12.23 Sono ritenute attività che presentano aspetti ambientali rilevanti le seguenti:
- attività soggette al DLgs 334/99 in materia di grandi rischi.
- attività soggette al DPR 203/88 escluse le attività sottoposte alle procedure semplificate secondo le disposizioni specifiche.
- attività con scarichi idrici di rilievo dotate di propri impianti di depurazione.
- attività dotate di impianti rumorosi che hanno conseguito i limiti previsti dalla zonizzazione acustica con specifici interventi di contenimento.
- attività che per la loro attività pregressa abbiano dato luogo a contaminazione del suolo o del sottosuolo.
- attività con trattamento o stoccaggio di rifiuti che richiedono specifica autorizzazione con procedura ordinaria o semplificata.

12.24 Le modifiche e l'aumento della capacità produttiva, gli ampliamenti o le ristrutturazioni degli edifici produttivi e servizi connessi, per le attività esistenti che presentano aspetti ambientali rilevanti, sono ammesse solo a condizione che gli interventi previsti siano accompagnati da un miglioramento generale delle prestazioni ambientali. Il miglioramento dovrà essere dimostrato con idonea documentazione. La disponibilità, o l'impegno al suo raggiungimento mediante atto unilaterale d'obbligo, di un sistema di gestione ambientale conforme alla Norma UNI CEI EN ISO 14.001 o al regolamento CEE 761/2001 Emas ed in particolare l'impegno al miglioramento continuo, previsto per entrambi i sistemi di gestione ambientali citati, costituirà elemento sufficiente per assolvere alla disposizione del presente articolo. Nei casi di attività non dotate di SGA (Sistema di Gestione Ambientale) l'amministrazione potrà ritenere sufficiente la documentazione prodotta nell'ambito delle procedure ordinarie, oppure potrà richiedere ulteriori informazioni. Le nuove attività dovranno assumere l'impegno al rispetto di tutte le norme ambientali in vigore e a tale scopo l'A.C. potrà richiedere un atto unilaterale d'obbligo con l'impegno dell'azienda a riservare la massima attenzione ai problemi di qualità dell'ambiente anche per i casi non regolati da normative esaurienti ~~(ad esempio per gli odori molesti)~~. La disponibilità di un sistema di gestione ambientale conforme alla norma ISO 14001 o EMAS sopra richiamata, o l'impegno al suo raggiungimento mediante atto unilaterale d'obbligo, costituirà titolo di favore per l'insediamento di nuove unità.

12.25 Ai fini della tutela dell'inquinamento acustico, le nuove attività produttive sono da verificarsi con i disposti del successivo articolo 21.

DEPOSITI DI MATERIALI

12.26 La localizzazione di depositi per materiali all'aperto, qualora a giudizio dell'Amministrazione comunale risulti ambientalmente compatibile e ferma restando la facoltà di impartire tutte le prescrizioni ritenute necessarie per un corretto inserimento ambientale, è consentita solo qualora strettamente funzionali all'attività di impresa e nel rispetto degli artt. 27.4, 27.5 e 27.6.

TAB 1- DISCIPLINA DEGLI AMBIT DI REGOLAZIONE

TESSUTO DELLA PROD

Amb	Mappa	Caratteristiche	Vocazione e sensibilità paesistica	Obiettivi di governo	D sp
PROD 2 AMBITO PRODUTTIVO DI VIA KENNEDY		Si tratta di un ambito caratterizzato da insediamenti eterogenei, dove la destinazione produttiva è affiancata dalla destinazione commerciale e da una quota residenziale, con tipologie edilizie fra loro molto differenti, formatosi prevalentemente in correlazione con via Kennedy.	L'insediamento, di natura composita, risponde a dinamiche chiaramente più di area vasta che locali. Si ritiene che, la sua notevole varietà esprima un paesaggio informale della modernità vocato alla trasformazione ed all'innovazione *SENSIBILITÀ PAESISTICA BASSA (ALTA NELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DENOMINATO RICONFIGURAZIONE DI VIA KENNEDY)*	Promuovere la trasformazione dell'area, verso una maggiore capacità espressiva di un paesaggio contemporaneo, con misure per il potenziamento della dotazione vegetazionale e per la presenza di una pluralità degli usi.	Gl ri nu vo liz bo ta

RODUZIONE

	Disposizioni specifiche	Parametri urbanistici	Specificazioni paesistiche	Variazione degli usi di cui all'art. 11
	Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione devono prevedere la realizzazione di barriere arboree individuate in tav.R1	*DIRITTI EDIFICATORI:* • ~~SLP~~ SL = max tra ~~SLP~~ SL esistente e 1,4 x Sc **CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE PER USI PRODUTTIVI:** • Sc = 60% • ~~SLP~~ SL = 2 x Sc **CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE PER USI TERZIARI:** • 0,75 mq*mq nelle aree prospicienti via Kennedy per interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica interessanti lotti di almeno 1.500 mq, se connessi alla cessione di aree per il miglioramento del sistema della mobilità e orientati alla riqualificazione del viale **SUP. COPERTA MAX** 60% **RAPP. PERMEAB. MIN** 15% **H. MAX** 10 m, max 2 piani 11 m, max 3 piani (interventi terziari)	**FRONTI URBANI DA VALORIZZARE** Via Kennedy Via Pascoli **RECUPERO SOTTOTETTO** non ammesso **RECUPERO SEMINTERRATI EX LR 7/2017** escluso	**ALTRI USI PREVISTI** usi Ub5, Uhb, Uhc **ALTRI USI ESCLUSI** usi Ucb2, Ucb3, Ucb6, Ucb7, Ucb8, Uce, Uq, Ur1, Ur2, Ur3, Ur4

3.16 *Rc = Rapporto di copertura*
È il quoziente del rapporto tra Superficie coperta e Superficie fondiaria.

3.17 *Rp = Rapporto di permeabilità*
È il quoziente del rapporto tra Superficie permeabile e Superficie fondiaria.

3.18 *Scop = Superficie coperta* Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. Si considerano fuori terra i fabbricati sporgenti dal terreno più di m. 1 misurato dalla quota del piano di campagna originale alla quota emergente finita. Ai fini della determinazione della Scop non si computano gli incrementi di spessore di cui al secondo capoverso degli artt. 3.5 e 3.6.

3.19 *Sf = Superficie fondiaria*
Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti

3.20 *SL = Superficie lorda*
Per Superficie lorda, esistente o di progetto, si intende la somma di tutte le superfici lorde dei singoli piani agibili e/o abitabili, fuori e dentro terra, comprese nel profitto perimetrale esterno dell'edificio ad esclusione di:

- balconi, fino ad una sporgenza di 2,0 m e coperture piane praticabili (terrazze) al netto delle parti in aggetto;
- scale condominiali a servizio di almeno 4 unità immobiliari, androni comuni e vani ascensore e relativi muri di competenza;
- autorimesse seminterrate nella misura non superiore a 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione; con l'esclusione dal conteggio degli spazi di manovra e/o degli androni di manovra coperti;
- locali comuni condominiali e locali per i servizi tecnici del fabbricato condominiale;
- intercapedini e bocche di lupo;
- autorimesse completamente interrate ed entro il profilo naturale del terreno;
- logge e porticati di uso pubblico o condominiale;
- sottotetti con altezze medie interne inferiori a 1,50;
- superfici per gazebi con superficie inferiore a mq 9,00 (come definito dall'art. 3.32).

Per le sole attività produttive:

- impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi;
- apparati tecnologici esterni, volumi tecnici emergenti dalla copertura, silos, piani di carico purché coordinate con la composizione del fabbricato (entro il limite max del 15% della SL esistente) purché coordinate con la composizione del fabbricato; in caso di nuovi edifici tali apparati, per quanto tecnologicamente possibile, dovranno essere contenuti nella sagoma dell'edificio;
- tettoie a sbalzo dagli edifici fino a m. 3.00, tettoie aperte a protezione di parcheggi, porticati liberi per passaggi coperti esterni, coperture;
- tettoie aperte di collegamento tra capannoni nel limite del 20% della Scop ammissibile, qualora utilizzate solo a fine di carico e scarico merci e stoccaggio temporaneo.

Inoltre, ai fini dell'incentivazione al risparmio energetico, non rientrano nel calcolo della SL e dell'altezza degli edifici:

- lo spessore eccedente i 30 cm dei tamponamenti perimetrali, dei muri perimetrali portanti, nonchè dei tamponamenti orizzontali e dei solai, fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e/o di copertura, e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi, a condizione che il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica in conformità alla vigente normativa;

- l'intero spessore delle murature perimetrali qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 12 della lr 33/207
- le serre solari con funzione bioclimatica, se giustificate da un progetto di ottimizzazione energetica;
- locali per gli impianti tecnici del fabbricato se finalizzati ad un progetto di ottimizzazione dei consumi energetici e di risparmio delle risorse
- locali caldaia destinati ad impianto di cogenerazione che determini valori di consumo conformi a quanto previsto dalla normativa vigente;
- gli spazi tecnici necessari ai progetti di bioarchitettura.

Il valore della SL ottenuto attraverso i parametri urbanistici del presente piano, qualora ne ricorrano le condizioni, è da modificarsi in relazione alle modalità ed ai coefficienti di cui all'art. 5.10

3.21 *Sm = Superficie minima*
Laddove indicata corrisponde alla superficie territoriale di cui è necessario disporre per poter utilizzare gli indici di utilizzo fondiario Df. Nel caso di interventi in aree agricole la Sm si riferisce alla Superficie aziendale totale.

3.22 *Sp = superficie permeabile*
Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Le pavimentazioni con capacità drenante sono computate in relazione alla loro effettiva prestazione, come evidenziato nelle relative specifiche tecniche.

3.23 *St = Superficie territoriale*
Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3.24 V=Volume
Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. Nella determinazione del volume al fine della quantificazione delle dotazioni territoriali in riferimento alla tabella usi del suolo e dotazioni territoriali del Piano dei Servizi, il volume si intende riferito all'ingombro geometrico lordo della parte di fabbricato computata ai fini della SL o della Scop.

ALL. 14
PRATICHE EDILIZIE E DIFFORMITA'
ALL. PERIZIA 06/10/2020

RICOSTRUZIONE STORICA AUTOR.ni del Complesso artigianale-commerciale in Pedrengo via Kennedy n.29

PARAGR. A) acquisito con più accessi c/o Ufficio Tec. Com.Pedrengo a tutto il 19/05/2020

Ns. Rif.	Prat. Edil. n.	Tipologia	Data	Prot.	Rilasciata	Oggetto della Richiesta / autorizz.	Osserv. del Consulente	Abuso e/o difformità
1	92/1978	Conc.Ed. gr.	1978	2141	Boni Giov.	Recin. area + 2 accessi carrali + 1 ped.	Riguarda gli acc. carrali su v.Kennedy e v.Carducci e che risultano difformi rispetto alla situazione esistente	si: difformità perché gli accessi sono stati realizzati in diversa posizione e larghezza
2	93/1978	Conc.Ed. on.	09/11/1978	93	Boni Giov.	Costr. originaria palazzina: a p.t. autor.- officina artig. ed abitazioni al 1°+2°p.	Le planim. di progetto non indicano la cantina di mq 26 e loc. C.T. mq 15 e di contro sono indicati nella sezione, nei calcoli S.r.+S.n.r. e pagato oneri. Il Tec. Com. geom.Moioli la ritiene regolare perché la stessa è annoverata nella snr e pagato oneri conc.	si: difformità la C.T. è divenuta cantina; va depositata SCIA in sanat. con pagamento oneri
3	24/1980	Conc.Ed. gr.	21/05/1980	538	Boni Giov.	Var.alla C.E. 93/78 per modifiche interne a p.t.+1°+2°	I locali a p.t. erano previsti a destin. artig. e come prescritti in conc.ed.	
4	7/1998	Conc.Ed. on.	09/06/1998	830	Boni+Manz.	Nuovo ed autonomo capannone in lato est ad 1 p.f.t. con slp mq 1147,38	**Ininfluente perché non realizzato**	
5	7/2000	Conc.Ed. on.	23/10/2000	2470	Past.Florian	Costr. nuovo capannone a p.t.+interr. con slp mq 3126 nonché ristrutt. locali a p.t. palazzina in comm.le di slp mq 115,24 ed uffici a p.t.	Gli ambienti del nuovo p.interr. destinati a magazzino merci ed autorimessa cap. > di 9 auto. Rampa di discesa p.interr. tutta scoperta. La superf.coperta del complesso risulta maggiore di mq 27 rispetto all'autor. ma minore del 2% della tolleranza ammessa	si: difformità al p.interr. e va presentata SCIA in sanatoria: **A)** per la porz. di magazz.sud autorizz. come magazzino ed ora labor. pastic., manca l'agib.e tra l'altro eccepita anche dai VVFF con PEC 08/03/17 (ved.paragr.B, VVFF); **B)** l'autorimessa a <9 posti auto è divenuta magazzino e tra l'altro con piccolo soppalco nell'infernotto; **C)** la fine rampa, già scoperta a p.interr., è stata richiusa con porta divenendo così Slp
5-1	7/2000-1	DIA	28/09/2001	8650	Past.Florian	Var. alla C.E. 7/2000 per modifica tramezz. locali a p.t.+interr. nonché modif. interne alle abitaz. al 1° e 2°p. - **Agibil.** 08/02/2002 magaz. mq 1366 + labor. mq 2076 + negozio mq 132. **Abitab.** 08/02/2002 per abit.1°+2°p.	Il salone a S/E p.interr. da magazzino cartoni e smist. prodotti finiti diviene reparto conf. art.regalo e autor.diviene deposito.	si: difformità. La porz. di magazzino p.interr. lato sud, di fatto è laboratorio come descritto al n.5.
6	85/2001	Autor.Edil.	11/10/2001	9130	Past.Florian	Posa serb.interr. di mc 3 x gasolio	**Autorizz. NEGATA**	
7	-	Autor.Edil.	04/12/2001	10752	Past.Florian	Posa serb.mc 7+3 gasolio. Con lettera interloc.13.12.2001 la P.A. richiede integrazione e poi con lettera 11.12.2003 richiede ulteriori doc. da depositare entro il 31.01.2004. Agli atti non risulta un seguito	Parrebbe che i serbatoi siano interrati nell'angolata S/O del complesso ma non è possibile stabilire la capienza e ciò lo attesta la colonnetta di erogazione in apposita armadiatura a ridosso del fabbricato	si: difformità. Agli atti della P.A. non ha fatto seguito l'autorizzazione
8	73/2002	DIA	16/10/2002	8979	Past.Florian	Chiusura parete sud del portico nell'angolta S/O che tra l'altro era già indicato nella DIA28.09.01 (n° 5-1)	Lo spazio è destinato a carico/scarico prodotti finiti	
9	1/2003	DIA	08/01/2003	105	Past.Florian	All'interno portico nell'angolata S/O viene ricavato un loc. ufficio con contiguo ripost. e serv.igien.. Nella prat.edil. ho ritrovwato copia del C.P.I. - Cert.Prev.Incendio- 06/11/2006 dal quale si rileva validità sino 06/11/09		Si: per decadenza validità C.P.I.. Di fatto dal 06/11/09 sino al 23/12/16 (data di deposito nuova SCIA) la ditta ha operato senza il prescritto assenso VVF
10	39/2010	DIA	21/06/2010	6183	Past.Florian	Ampl. bar lato ovest (verso v.Kennedy) di mq 71,50 ca., icomprendente il nuovo serv.ig. clienti. Prevede altresì di ricavare il loc.ufficio + rip. + serv.ig. all'interno del porticato nell'angolata S/O che tra l'altro era già stato autorizz. con DIA 08/01/03 (n°9). Richiesta proroga fine lavori assentita con lettera 09.07.14 che dispone la fine lavori entro 01.07.16.	Non è stata depositata la fine lavori nonchè la richiesta di agibilità. Di contro vi è autocertif. di conformità norme igienico sanitarie del 31.05.10 geom.Ferrari a prot.6183 del 09.06.10.	si: difformità perché non è stata rilasciata l'agibilità.

Ns. Rif.	Prat. Edil. n.	Tipologia	Data	Prot.	Rilasciata	Oggetto della Richiesta / autorizz.	Osserv. del Consulente	Abuso e/o difformità
11	42/2012	SCIA	31/05/2012	4183	Past.Florian	Sul terrazzo al 1° p. lato S/O è stato ampliato il vano scala ed ampliamento terrazzo in lato sud.	La porz. di vano scala autorizz. è stata accorpata nell'abitaz. al 1°p. come loc.lavanderia. Manca la comunicazione di fine lavori e vi è compiegata autocertif. conformità norme igien.-sanitarie 23/05/12 geom. Ferrari	si: difformità; va presentata SCIA in sanatoria perché l'ampliamento del vano scala è stato accorpato nell'abitazione e come tale con aumento della Slp
12	54/2013	Perm.Costr. Convenzionato ed in sanatoria	11/10/2013	4385	Past.Florian	Nuovo acc. carrale su parch. Pubblico in lato sud	Nella pratica vi è Ordin. Chiusura cancello dalle 22.00 alle 7.00 sino al 31/12/13, ma senza seguito; di fatto il cancello esiste. Su mia richiesta, il Com. con mail 30/09/20 ha affermato che ad oggi non sono state emesse altre Ordinanze per regolarne la chiusura del cancello	
13	103/2013	SCIA	22/11/2013	8142	Past.Florian	Ampliam. porz. S/E del magazz. a p.interr. con traslazione parete di suddivisione ambienti ed adeguam. porte uscite sicurezza	Viene dichiarato reparto confezion. art.regalo. Non risulta depositata la fine lavori	si: difformità. La porz. S/E è ora destinata a labor.pasticc. con forni a gas annoverati nella SCIA 23/12/16 e progetto respinto dai VV.FF. (rif.26)
14	84/2014	SCIA	16/07/2014	5373	Past.Florian	Nuove apert. a p.interr. per U.S. anche in var.alla SCIA 84/2014 (n.14) del reparto confezione articoli regalo	Non vengono dichiarate le destinazioni dei locali. Non risulta depositata la fine lavori	si: difformità. La porz. S/E è ora destinata a labor. come al rif.13
15	91/2014	DIA	16/07/2014	5374	Past.Florian	Arretramento recinzione nell'angolata S/E, all'interno della propr., con nuovo accesso carrale con luce di ml 10 su via Carducci. **Istruttoria poi sospesa** con lettera 06.08.14 a prot. 5974. Con lettera 23/09/14 Pasticc.Florian ha richiesto di annullare l'istanza.	La recinzione ed il cancello oggi si presentano come al prog. compiegato all'istanza	si: siccome non autorizzato è da ritenersi opera abusiva
16	108/2014	CILA	29/09/2014	1002	Past.Florian	E' solo Comunic. fine lav. 04/02/2015 ma attribuibile alla DIA 91/2014 (rif.15) e vi è compiegata relaz. tecnica assever. del geom.Ferrari attestante la regolarità	Nella pratica non vi è compiegata tavola di progetto ma solo 3 dichiar. di conformità del fabbro Pansa	si: difformità. I 3 cancelli scorrevoli saranno a norma ma gli stessi con la recinzione, siccome non autorizzati, sono da ritenersi opera abusiva
17	118/2014	CILA	14/10/2014	7644	Past.Florian	Chiusura parete ovest del portico S/O e tramezzature interne. **Interv. negato con lett.22/10/2014**	Opere comunque eseguite.	si: difformità perché opere non autorizzate
18	118/2014	CILA	14/10/2014	7644	Past.Florian	Solaio a copertura tratto terminale rampa di discesa a p.interr., modifica aperture a p.t. prospettanti sul nuovo terrazzo ed opere minori interne. **Intervento negato con lett.22/10/2014**		
19	130/2014	SUAP / SCIA	11/11/2014	8535	Past.Florian	Chiusura portico S/O + tramezzature e modifiche porte interne	Il muro a dividente 2 locali non esiste	si: difformità lieve
20	39/2010-1	SCIA	19/02/2015	1461	Past.Florian	Ampliam.sup.comm. in var. alla DIA 21/06/10 (n°10). **Negata con lett. 23/02/2015 a prot.1504**	Irrilevante perché **NEGATA**	
21	39/2010-2	SCIA	18/03/2015	2165	Past.Florian	E' variante alla DIA 21/06/2010, pr.edil.39/2010 (rif.10) prevedente: a) eliminazione del disimpegno di collegamento tra vano scala privato e portico S/O; b) modifica servizi igien. clienti del bar; c) ampliam.balcone ovest abitaz. 1°p.. **Negata perché aumento di slp commerc.**	Il disimp. a) esiste; i serv.igien. b) sono stati realizzati; l'ampliam. terrazzo c) è stato realizzato	si: difformità. Opere queste realizzate senza autorizz.
22	33/2015	DIA	27/04/2015	3212	Past.Florian	Costruzione solaio a copertura tratto finale rampa discesa all'interrato		
23	33/2015-1	SUAP / SCIA	02/08/2015	6041	Past.Florian	Variante alla costr. solaio a copert. rampa discesa all'interr. (n°22). E' compiegata la relaz.tecn. descrittiva 31/07/15 dei geom.Ferrari nonché data anagrafici impresa Gidpavim srl. Depositata la comunicaz. di fine lavori in data 27/07/15 a prot.5839	é stata depostata la den.C.A. ma non il collaudo	si: carenze adempimenti. L'area sottostante il nuovo solaio è stata richiusa senza autorizz. e costituisce Slp
24	75/2017	CILA	01/08/2017	6223	Past.Florian	Rifacimento bagno abitaz. al 1°p.	Non comunicata la fine lavori	

PARAGR. B) acquisito con l'accesso c/o Comando Vigili del Fuoco di Bergamo in data 10/06/2020 ed ultimo agg.16/09/2020

(dopo il deposito della SCIA 23/12/16 non risulta depositata altra nuova SCIA)

Ns. Rif.	Pratica	Tipologia	Data	Prot.	Rilasciata	Oggetto della Richiesta / autorizz.	Osserv. del Consulente	Abuso e/o difformità
25	74737	C.P.I. - Certif. Prev. Inc.	06/11/2006		Past.Florian	Autor. attività n°87 D.M.16/02/82 per : a) negozio e magazz.mq 3425; b) montacarichi; c) distrib.gasolio con serbatoi da 3+7mc; d) centr.termica	Il C.P.I. ha validità sino al 06/11/09	si: pasticc.Florian dal 06/11/09 a tutto il 23/12/16 ha operato senza il prescritto C.P.I.
26	74737	Istanza con SCIA	23/12/2016	23570	Past.Florian	Assenso per attività di cat.A, B, C in caso di modifiche di cui all'art.4, c.6 del DPR.01/08/2011 n°151. Il Refer. Comando VVF di Bergamo con Pec 08/03/17 a prot.5134 **non approva la SCIA** perché dal soprall.è emerso un aggravio del rischio incendio perché non in conformità al DPR.151/11 e tra l'altro ha riscontrato l'esistenza di forni alimentati a gas e/o metano a p.inter.. **Va ripresentata nuova SCIA**	Di fatto, dal 2009 ad oggi, viene svolta l'attività di pasticceria a p.t. + interr. senza il prescritto C.P.I. e tra l'altro con l'aggravante che a p.interr. vi sono installati dei forni alimentati a gas-metano in contrasto al DPR.151/11	Con le più ampie riserve: per mantenere il reparto pasticc. a p.interr. va depositata nuova SCIA per ottenere il C.P.I. ed anche depositare ed ottenere l'agibilita.

Con riserva di ulteriori deduzioni e/o integrazioni.
Bergamo li 05 ottobre 2020

* * *

Complesso artigianale-commerciale in Pedrengo via Kennedy n.29

* * *

STIMA ONERI PER SANATORIE DIFFORMITA' EDILIZIE

Rif.1 - Prat.Edil.92/1978:	difformità accessi carrali	€	516,00
Rif.2 - Prat.Edil.93/1978:	cambio destin. C.T. in cantina mq.15 x 0,4 = mq.6,00		
	mq.6,00 x € 408,54 x coeff.0,10 = € 245,12 x n.2v. =	€	494,25
Rif.5 - Prat.Edil.7/2000:	a) sanzione per mancata ist. Agibilità	€	464,00
	b) cambio destinaz. da Autorimessa a Magazzino		
	mq.309 x € 61,79 x n.2v. =	€	38.186,00
Rif.10 - Prat.Edil.39/2010:	sanzione per mancata ist. Agibilità	€	464,00
Rif.11 - Prat.Edil.42/2012:	a) cambio destinaz. da Vano scala a Lavand.+Terrazzo		
	mq.4,62 x h.3,20 = mc.15,00 x € 18,92 = € 284 x n.2v. =	€	568,00
	costo costr. mq.4,62 x (1+0,6) = mq.7,40		
	mq.7,40 x € 408,54 x 0,15 x n.2v. =	€	906,96
Rif.13 - Prat.Edil.103/2013:	sanzione per mancata ist. Agibilità	€	464,00
Rif.15 - Prat.Edil.91/2014:	difformità accessi carrali (da adeguare)	€	516,00
Rif.22 - Prat.Edil.33/2005:	tratto terminale rampa divenuta magazzino		
	mq.60 x € 61,79 x n.2v.=	€	7.415,00
	sommano	**€**	**49.994,21**
- Diritti segreteria per SCIA in sanatoria		€	516,46
- Prestaz. Profess. per Istanze ed elaborati grafici con calcoli, a stima, o.a. compr. in arr.ti		€	3.489,33
- Opere murarie per modifiche accessi carrali in conformità alle norme, a stima, iva esclusa		€	16.000,00
	compless.	**€**	**70.000,00**

Bergamo, lì 05.10.2020

ALL. 16
ESTR TAV 5 – RAFFRONTO
RILIEVO – ISTANZE EDILIZIE
ALL. PERIZIA 06/10/2020

LEGENDA

OPERE REALIZZATE
ma NON AUTORIZZATE

OPERE DICHIARATE
ma NON AUTORIZZATE

TAVERNA → DESTINAZ. RILEVATE
RIPOST. → DESTINAZ. AUTORIZZATE

h 2.95 → h. AMBIENTI RILEVATE
h 2.80 → h. AMBIENTI AUTORIZZATE

s.l.p. in aumento

1 mq.62.00

2 mq.14.20

3 mq.17.90

sommano mq.94.10

s.n.r. in aumento / diminuzione

4 in aumento: mq.3.90

5 in diminuzione: mq.6.80

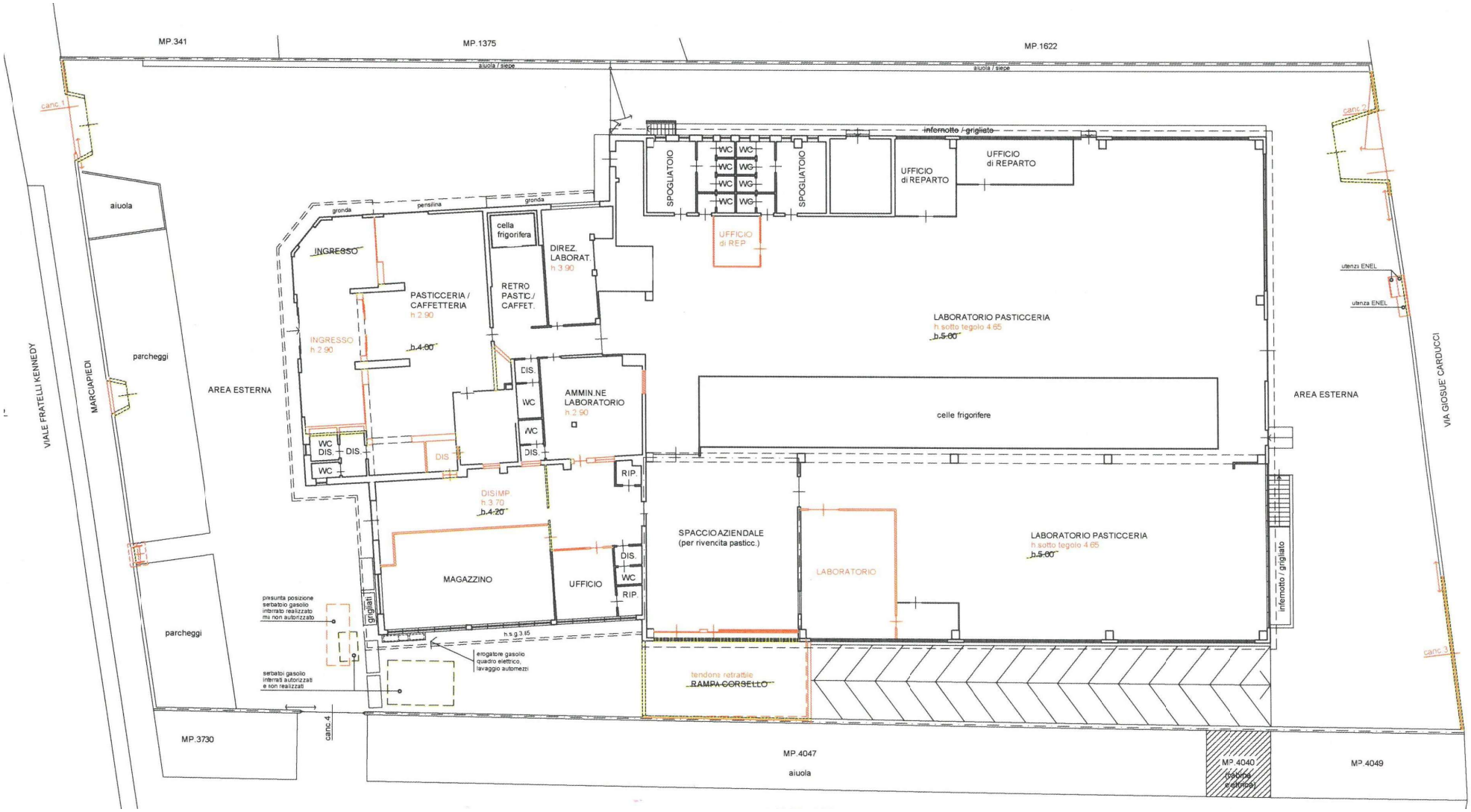
per differenza, in aumento mq.0

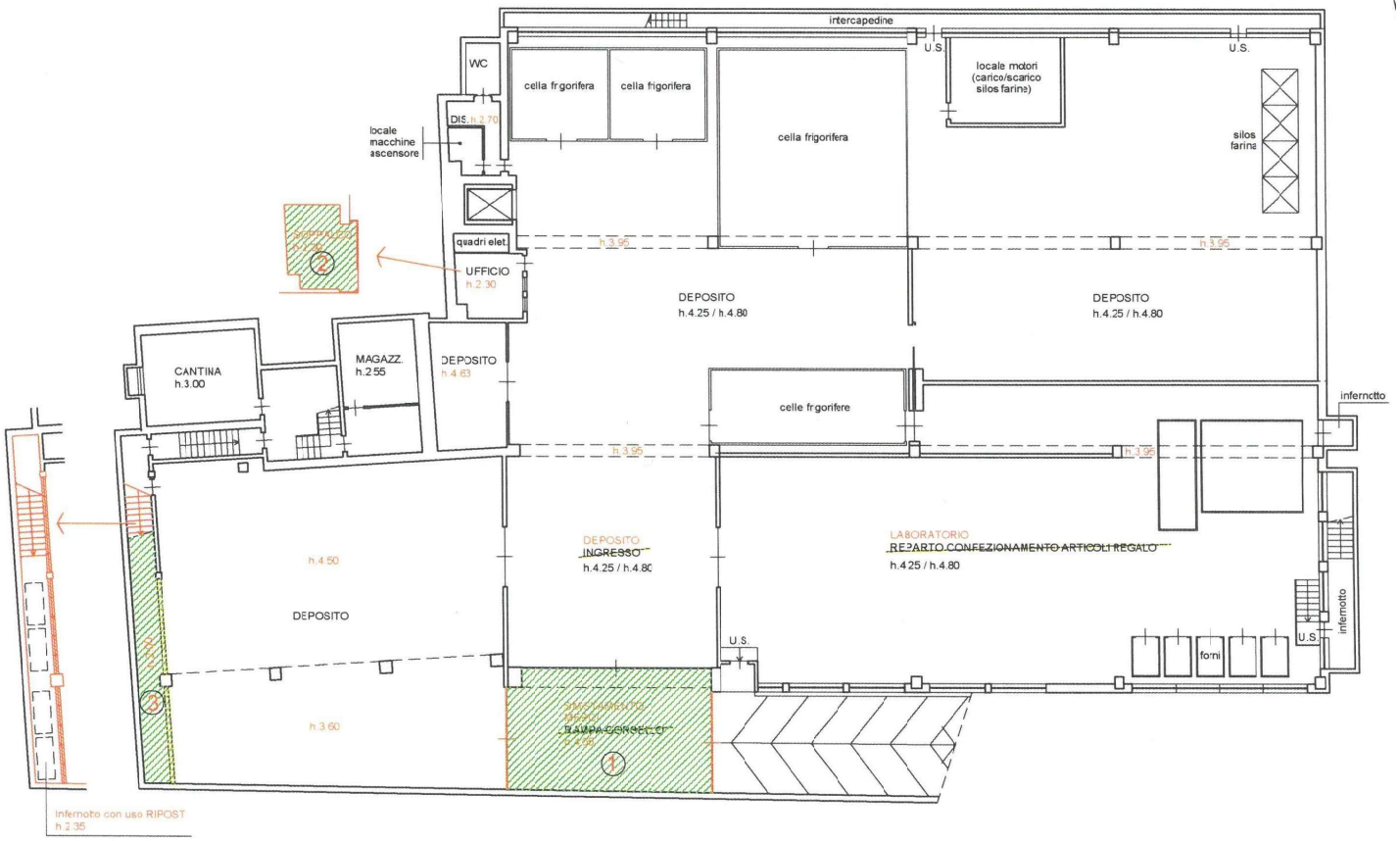
s.c. in aumento

La superficie coperta rilevata è di mq.1957ca, mentre quella dichiarata in progetto è di mq.1930, pertanto c'è una superficie coperta in aumento di mq.27, comunque inferiore al 2%

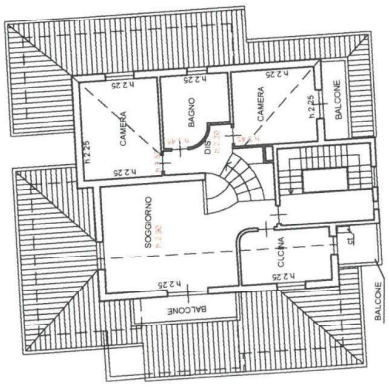
N

Tr	Raffronto tra Rilievo e Ist. Edilizie piante	scala 1:200	5 doc.
file		dis.	data
Tr_Doc.5_Raffronto tra Rilievo e Ist. Edilizie		C.L.	05.10.2020


MP.341
MP.1375
MP.1622
aiuola / siepe
aiuola / siepe
canc.1
canc.2
canc.3
canc.4
aiuola
parcheggi
parcheggi
AREA ESTERNA
AREA ESTERNA
VIALE FRATELLI KENNEDY
MARCIAPIEDI
VIA GIOSUE' CARDUCCI
MP.3730
MP.4047
aiuola
MP.4040
(strisce pedonali)
MP.4049
infernotto / grigliato
SPOGLIATOIO
SPOGLIATOIO
WC
UFFICIO di REPARTO
UFFICIO di REPARTO
UFFICIO di REP.
gronda
pensilina
gronda
INGRESSO
cella frigorifera
DIREZ. LABORAT. h.3.90
PASTICCERIA / CAFFETTERIA h.2.90
RETRO PASTIC./ CAFFET.
INGRESSO h.2.90
b.4.60
DIS.
WC
AMMIN.NE LABORATORIO h.2.90
RIP.
DISIMP. h.3.70 b.4.20
MAGAZZINO
UFFICIO
grigliati
h.s.g.3.85
presunta posizione serbatoio gasolio interrato realizzato ma non autorizzato
serbatoi gasolio interrati autorizzati e non realizzati
erogatore gasolio quadro elettrico, lavaggio automezzi
tendone retrattile
RAMPA CORSELLO
LABORATORIO PASTICCERIA h.sotto tegolo 4.65 b.5.60
celle frigorifere
SPACCIO AZIENDALE (per rivendita pastic.)
LABORATORIO
LABORATORIO PASTICCERIA h.sotto tegolo 4.65 b.5.60
infernotto / grigliato
utenza ENEL
utenza ENEL


intercapedine
U.S.
U.S.
WC
cella frigorifera
cella frigorifera
locale motori (carico/scarico silos farina)
silos farina
DIS. h.2.70
locale macchine ascensore
cella frigorifera
quadri elet.
UFFICIO h.2.30
h.3.95
h.3.95
DEPOSITO h.4.25 / h.4.80
DEPOSITO h.4.25 / h.4.80
CANTINA h.3.00
MAGAZZ. h.2.55
DEPOSITO h.4.63
celle frigorifere
infernctto
h.3.95
h.3.95
h.4.50
DEPOSITO
DEPOSITO INGRESSO h.4.25 / h.4.80
LABORATORIO REPARTO CONFEZIONAMENTO ARTICOLI REGALO h.4.25 / h.4.80
U.S.
U.S.
infernotto
forni
h.3.60
RAMPA CARICO/SCARICO
Infernoto con uso RIPOST h.2.35


BAGNO
CAMERA
CAMERA
BAGNO
DISIMP
CAMERA
cella frigor.
cella frigor.
TERRAZZO
camino
SOGGIORNO
h.2.80
LAV
CUCINA
TERRAZZO


CAMERA
h.2.25
BAGNO
CAMERA
h.2.25
BALCONE
SOGGIORNO
CUCINA
h.2.25
BALCONE