

Pto. 10. ESTRATTO NTA PIANO DELLE REGOLE

LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE è il Piano di Governo del Territorio che prevede, per quanto concerne la Distanza dai confini, ai sensi **dell'art. 2.15 delle NTA del Piano delle Regole**:

“1. E' la distanza minima (m), misurata a raggio, che deve intercorrere tra la facciata degli edifici e confini di proprietà circostanti.

2. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, compreso l'eventuale lotto asservito come pertinenza, non può essere inferiore a m. 5 né alla metà dell'altezza del fabbricato se maggiore di m 10.

3. Sono ammesse distanze inferiori dal confine fra lotti edificabili qualora i proprietari confinanti stipulino convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari, con cui si obblighino, nello sfruttamento edificatorio dei rispettivi fondi, a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dal PGT.

4. E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi presentino medesima tipologia architettonica e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora si convenzioni con il confinante la obbligatoria edificazione in confine da parte dello stesso.

5. Nel caso di edificio esistente a confine con pareti cieche, è ammessa senza convenzionamento, sul lotto confinante, una costruzione in aderenza, fatto salvo i diritti di terzi.

6. Non verranno considerati ai fini del calcolo delle distanze i balconi aperti, pensiline o simili purché la sporgenza dal filo dell'edificio non sia superiore a ml 1,50 (2.00 m per gli oggetti di gronda, esclusi i canali di gronda).

7. Non sono subordinati alla verifica della distanza dei confini gli accessori e gli impianti non computati nella superficie coperta.

8. Non sono subordinati alla verifica della distanza dei confini i fabbricati inseriti in piani attuativi convenzionati con previsioni planivolumetriche, con riferimento esclusivo alle distanze afferenti ai confini tra i lotti all'interno del PA.”

Per quanto concerne l'ambito oggetto di trasformazione, è individuato all'interno del Piano delle Regole ai sensi **dell'art. 9.3 delle NTA** che si riporta di seguito:

1. Riguarda l'area destinata all'interscambio ferro/gomma in corrispondenza della stazione di Ponte San Pietro. L'area ospiterà attività commerciali e funzioni complementari all'interscambio quali servizi ai passeggeri, servizi pubblici, commercio in forma di media superficie di vendita, attività ricettive.

2. L'attuazione delle previsioni d'ambito è sottoposta a PII o a Piano Attuativo.

3. L'assetto urbanistico dovrà tener conto dei seguenti requisiti:

- integrazione del sistema delle relazioni ciclopedonali con la rete di connessioni urbane, soprattutto con l'obiettivo di garantire la continuità est-ovest delle relazioni all'interno del territorio comunale in sede separata rispetto alla rete viaria su gomma;
- idoneo disegno urbano in grado di formare un “brano di città” integrato con il contesto edificato di
- Ponte San Pietro;
- connessione diretta con le parti centrali della città, al fine di costituire una reale continuità di spazi tra l'edificato a sud della ferrovia con il nuovo intervento;
- garantire la disponibilità di aree a parcheggio anche a servizio dei residenti del quartiere di Villaggio
- Santa Maria, assicurando una congrua dotazione gratuita di aree per la sosta ad assolvere i fabbisogni di tale quartiere;

4. La slp massima edificabile non potrà superare 17.000 mq esclusi i fabbricati di servizio diretto ai passeggeri ceduti o asserviti all'uso pubblico.

5. Dovrà essere attentamente analizzata e documentata la dotazione di aree per parcheggi che potranno anche essere localizzati in strutture multipiano interrato o seminterrate.

La dotazione dei parcheggi dovrà comunque essere commisurata sia all'esigenza del costruito, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso, sia alla vasta utenza leggera connessa alla funzionalità dell'interscambio.

6. Dovrà essere inoltre garantita la possibilità di immissione e di emissione del traffico autoveicolare sia in direzione Bergamo che in direzione Lecco, ricorrendo ove necessario a tratti stradali interrati.