

Art. I.3.2.3. Ambiti produttivo di trasformazione (ATp); industriale-tecnologico (ATit); Commerciale (ATc); Terziario (ATt)

a. Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazioni per attività; produttive, **industriali-tecnologiche**, commerciali e terziarie come individuati dagli elaborati del Documento di piano.

b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di cui all'art. I.3.1.7.

Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione delle aree occorrenti ai fini del rispetto degli standard minimi interni all'ambito prescritti dalla vigente legislazione.

È ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo interno all'ambito nei soli casi ove non sia prescritta la cessione diretta.

La volumetria residenziale è conteggiata nella potenzialità edificatoria del lotto.

Sono sempre ammessi, computandoli nell'ambito delle potenzialità edificatorie, gli uffici limitatamente alle superfici necessarie al soddisfacimento delle esigenze amministrative dell'azienda.

Esternamente alle zone produttive, **industriali-tecnologiche**, commerciali e terziarie della Variante n.º 4/2021 del P.G.T. non è consentita l'installazione di nuovi impianti di tipo produttivo, **industriali-tecnologiche**, commerciale e terziario fatte salve quelle ammissibili nelle zone residenziali.

Qualsiasi progetto per l'insediamento di nuove attività deve essere preceduto in sede di approvazione comunale da un dettagliato studio di sostenibilità del territorio di nuovo insediamento.

Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi o esalazioni nocive, devono essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano, il rispetto degli standard di accettabilità di legge.

Le acque di lavorazione devono essere depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente in modo conforme alle disposizioni delle leggi vigenti in materia.

È obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate sia dall'acquedotto municipale, che captate in sottosuolo o derivate da corsi d'acqua.

Nell'interrato delle aree scoperte di pertinenza di insediamenti produttivi e terziari è consentito ricavare dei locali accessori alle attività insediate purché non comportanti permanenza anche temporanea di persone quali magazzini, centrali tecnologiche, parcheggi di uso pubblico e del personale e purché l'estradosso della soletta della loro copertura sia posto ad una quota non superiore a quella del marciapiede o del piano naturale di campagna e venga pavimentato o inerbito con strato di terra vegetale.

Le aree a parcheggio d'uso pubblico nell'interrato concorreranno al soddisfacimento delle aree standard.

Ai fini del calcolo del volume di riferimento per l'applicazione dell'art. 2, L. 122/89, si farà uso di un'altezza urbanistica dei capannoni e degli edifici direzionali a stretto servizio dell'attività produttiva pari a m. 3,00.

Nelle zone produttive, **industriali-tecnologiche**, commerciali e terziarie è ammessa la realizzazione in fuori terra di fabbricati isolati accessori all'attività nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

In tutte le zone produttive, **industriali-tecnologiche**, commerciali e terziarie esistenti e di nuovo impianto è ammessa l'edificazione di vie di fuga a sbalzo, quali percorsi di sicurezza ed i relativi collegamenti previsti dalle norme vigenti. Poiché assimilate alle pensiline, queste vie di fuga, saranno esentate dal computo della superficie coperta e del volume. È altresì ammessa l'edificazione di nuove pensiline a copertura delle zone di carico e scarico merci. Tali pensiline dovranno rispettare le caratteristiche stabilite dall'art. ~~I.4.1.10~~ **I.4.1.16**. "SCOP = Superficie coperta" dei presenti indirizzi normativi e saranno esentate dal computo della superficie coperta e del volume, dovranno essere collocate in aderenza ai fabbricati principali, dovranno essere aperte sui lati liberi e dovranno servire unicamente alla protezione dalle intemperie delle zone di carico e scarico merci.

Nelle zone a carattere produttivo esistenti e di nuovo impianto è consentito destinare ad attività espositive e di commercializzazione dei prodotti ottenuti dall'attività artigianale o industriale una superficie lorda di pavimento non superiore a 20% della superficie lorda di pavimento in fuori terra esistente o di nuovo impianto e comunque non superiore a 1.500 mq.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona quando trattasi di ciminiera, di silos o di serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione **e processi industriali-tecnologici**.

Sono esclusi dal calcolo della superficie lorda di pavimento, della distanza e della superficie coperta gli impianti tecnologici che sono destinati al miglioramento della qualità dell'aria e delle condizioni lavorative.

Per le aree produttive-tecnologiche degli ambiti ATit1, ATit2, ATit3, in fregio alla S.P. Ex S.S. n. 11 valgono, in quanto prescrittive, le linee guida per la realizzazione delle infrastrutture fisiche in cui vengono localizzate apparecchiature e servizi di gestione delle risorse informatiche – data center di cui alla D.g.r. Lombardia 24 giugno 2024 – n. XII/2629.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

IE IT	Indice di edificabilità fondaria territoriale minimo	mc/mq	3,0	(1)
	Indice di edificabilità fondaria territoriale massimo	mc/mq	3,3	(1)
SCOP	Superficie coperta	%	60	
IC IO	Indice di copertura occupazione	%	80	
IP	Indice di permeabilità	%	15 30	
H	Altezza dell'edificio	ml	10,50 sottotrave	(2)
AU	Altezza urbanistica	ml	3,00	
LH	Linea di altezza	ml	Art. I.4.1.1./11.	
IL	Inviluppo limite	ml	Art. I.4.1.1./12.	
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.1.1./32 Dp.	
Df	Distanza minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.1.1./33 Dp.	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.1.1./34 Dp.	

- (1) I due indici determinano l'intervallo per l'incremento della ~~fabbricabilità~~ edificabilità all'interno dell'ambito di trasformazione con il trasferimento di diritti edificatori, art. I.3.1.2. punto 10. In sede di Piano Attuativo e/o Permesso di costruire convenzionato è d'obbligo il trasferimento minimo di diritti edificatori pari al 5% dell'Indice minimo da utilizzare nell'intervento.
- (2) ~~Nell'ambito "ATe2", limitatamente ad 1/8 della Se prevista,~~ Negli ambiti ATit1, ATit2, ATit3, per attività industriali-tecnologiche in fregio alla S.P. Ex S.S. n. 11, l'altezza max ammessa è di 18 m ~~e la localizzazione di tale area con H max di 18 m sarà individuata nel P.A. e/o nel permesso di costruire convenzionato;~~

Per l'ambito di trasformazione "ATp4" individuato nell'elaborato Dp.0.6. contraddistinto in mappa catastale con i mappali n. 20 e 21 del foglio 9 collocato in fregio alla S.P. Ex S.S. n. 498 si prescrive l'inoltro della proposta di Piano Attuativo al Comune di Antegnate entro ventiquattro mesi dall'approvazione della Variante V4/2021 del P.G.T. comunale.

Il Documento di piano all'Art. I.2.1.1. fissa la volumetria massima aggiuntiva assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.

In sede attuativa, verrà inoltre data la possibilità di aggiungere un ulteriore (1%) di superficie lorda di pavimento, alle proposte di trasformazione che dimostrino un'effettiva capacità nel contribuire al miglioramento complessivo della qualità prodotta locale.

Tutte le modifiche sulla viabilità esistente dovranno essere preventivamente autorizzate regolarmente da parte degli Enti Gestori (ANAS – Regione Lombardia – Provincia di Bergamo – Comune).

Le proposte verranno quindi valutate premiando gli interventi secondo i tipi ed i sistemi produttivi proposti secondo le seguenti caratteristiche:

- a. per i cicli di produzione eco-compatibili con sistemi autosostenibili quali: raccolta e riuso delle acque di processo, raccolta ed uso delle acque piovane, illuminazione prodotta, produzione di energia, diminuzione dei rifiuti, aumento della Slp prescritta del 0,5%;
 - b. per i cicli di produzione di prodotti provenienti dal riciclo di rifiuti escluse le attività di cernita e trattamento e di prodotti per il recupero ambientale quali: lavorazione di rifiuti di vetro, di materie plastiche, di rifiuti di carta; produzione di sistemi per il recupero ambientale del territorio, aumento della Slp prescritta del 0,5%.
- Le suddette percentuali sono sommabili per un totale massimo di 1%.

Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al P.G.T. vigente come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio di qualsiasi titolo edificatorio di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n.º 12 e successive varianti.

All'interno dei Piani Attuativi, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'art. II.2.2.1., dovranno essere reperite le seguenti aree:

- parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume teorico ($V = S.C. \times 3,00 \text{ m}$) di superficie effettiva di parcheggio, esclusa quindi quella per l'accesso e la manovra;
- aree di mitigazione pari al 5% della superficie territoriale.

In sede di pianificazione attuativa si prescrive che gli standard di competenza degli ambiti di trasformazione mista, confinanti con gli ambiti di trasformazione produttiva, siano collocati in adiacenza del confine separatore fra i due ambiti, al fine di istaurare una fascia di protezione e di mitigazione tra la destinazione residenziale e quella produttiva di previsione e viceversa.

Per l'ambito **“ATe4” “ATit1”** individuato nell'elaborato Dp.0.6. contraddistinto in mappa catastale con il mappale n. 92 del fg. n. 4 di Antegnate è prescritta la totale inedificabilità della fascia collocata in lato ovest a confine con il Comune di Barbata ed avente una larghezza di m. 25,00 misurati dal confine comunale, ferme restando le potenzialità edificatorie risultanti dall'applicazione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi, di cui al punto c. precedente, applicati all'intera superficie territoriale dell'ambito perimetrato.

Per gli ambiti “ATe3” “ATit1”, “ATe2” “ATit2” e “ATe4” “ATit3” individuati negli elaborati Dp.0.6. si prescrive che l’attuazione dovrà avvenire con una progettazione ed una esecuzione volte a limitare il consumo di suolo e l’inserimento sostenibile nel paesaggio e nell’ambiente naturale degli interventi, avendo cura di ripristinare i filari di alberi, le siepi e le macchie verdi nelle aree di rispetto della viabilità, delle rogge e delle risorgive in genere.

In particolare per la rigenerazione territoriale ed ambientale e per la destinazione d'uso della fascia di rispetto in fregio alla roggia Gualmaria di 25,00 m si rimanda **sia** alla nota specifica a margine dell'elaborato Pr. All. A – Infrastrutture Verdi e Blu - Reti Ecologica e Verde Comunali – Relazione tecnica e adempimenti relative in carico all'attuazione dell'ambito **ATe4 ATit1**– Pr. All. B **e sia alla seguente specifica operativa sempre a carico dell’ambito ATit1.**

Prescrizioni operative per la fascia ambientale di rispetto della roggia Gualmaria

La Variante n.° 4/2021 del P.G.T. comunale vigente conferma fra l'altro la necessità di limitare a 25,00 m la larghezza precedente di 50,00 m della fascia ambientale posta in lato ovest del territorio comunale a confine con il territorio comunale di Barbata, in fregio alla roggia Gualmaria ed a limitazione dell'ambito di trasformazione ATit1 - elaborato Pr.All.B della Variante n.° 4/2021 del P.G.T. vigente.

La necessità è determinata dal conferimento all'ambito di trasformazione di proprietà del Comune di Antegnate di una maggior capacità distributiva a terra del diritto edificatorio già attribuito e conservato inalterato nella sua entità volumetrica dalla Variante n.° 3/2016.

Attualmente l'area coinvolta dal vincolo di fascia di rispetto risulta agricola, coltivata e limitata sul confine ovest dalla roggia Gualmaria e da un filare discontinuo di alberi e di essenze autoctone soggetto al graduale degrado ambientale delle aree agricole di confine ai nuclei sparsi dell'edificato periferico destinate ad agricoltura intensiva cerealicola che sacrifica ormai da decenni i filari di alberi e le siepi in fregio alle rogge per il massimo utilizzo superficiale delle aree, altrimenti limitato dai coni d'ombra e dalla ridotta agibilità di manovra dei mezzi meccanici prodotta dalle vegetazioni di frangia.

L'elaborato Pr.All.B individua la posizione geografica e l'aspetto paesaggistico attuali dai quali si rileva la forma morfologica pianeggiante e rettangolare dell'area coinvolta.

È evidente la necessità di recuperare l'aspetto paesaggistico del sito con il suo mantenimento morfologico al fine di conferire allo stesso una vera funzione di fascia di rispetto ambientale capace di ammorbidire in futuro il passaggio dall'ambito edificato a quello agricolo e contemporaneamente cogliere nella rigenerazione l'occasione per instaurare un nuovo sito comunale di fruizione sociale ed educativa.

Occorre precisare innanzitutto che tale rigenerazione ambientale dovrà essere posta totalmente a carico dell'operatore privato dopo l'eventuale acquisizione dell'ambito ATit1 al momento della sua attuazione con specifico Piano Attuativo.

La piantumazione dell'area dovrà avvenire secondo un disegno di progetto e secondo una campagna di studio condotta da esperti biologi ambientali ed esperti botanici.

L'accessibilità di tipo lento - ciclopedonale si svilupperà costeggiando il percorso della roggia, sarà in terra battuta ed intercetterà alcune oasi di sosta per l'osservazione del paesaggio.

La gestione del sito sarà affidata ad associazioni di volontariato locale con lo scopo di agevolare nuove forme di aggregazione sociale e iniziative culturali per la divulgazione culturale e pratica della rigenerazione territoriale ed ambientale.

d. Destinazioni d'uso

Categoria	Destinazione d'uso	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza per il titolare e/o il custode	X 1)	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria	X	
	Industria-tecnologica per archivio dati	X	
	Artigianato	X	
	Depositi e magazzini	X	
	Produttivo insalubre di prima classe		X(2)
	Produttivo insalubre di seconda classe		X(2)
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita prossimità	X(3)	
	Media struttura di vendita rilevanza locale	X(3)	
	Grande struttura di vendita a rilevanza locale	X(3)	
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X	
	Uffici minori	X	
	Laboratori	X	
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico o generale	X(4)	
	Residenza pubblica		X

- 1) Con un max di mc. 1.000, suddiviso in due alloggi da mc. 500 cadauno: 1 per il titolare e 1 per il custode.
- 2) Così come già precisato all'art. I.3.1.7. tali insediamenti saranno tuttavia ammessi qualora dotati di tutte le cautele stabilite di volta in volta per legge a difesa dell'ambiente (D.lgs. 152/2006 – D.lgs. 128/2010 – R.D. 1265/1934 – D.M. 05-09-1994 e loro m. e i.) e secondo precisi permessi, prescrizioni e monitoraggi regolari da parte delle Autorità competenti sanitarie ed ambientali e del Comune di Antegnate.
- 3) Per le attività commerciali si dovranno considerare le norme del Titolo 4 “Norme specifiche” delle N.T.A. del Piano delle regole Pr. N.T.A. senza tralasciare l'analisi specifica sia nella relazione del Documento di Piano (settore produttivo) che nell'analisi della struttura socio-economica e storica di Antegnate.
Per tali strutture di vendita la Variante n.° 4/2021 del P.G.T. conferma le previsioni della previgente Variante n.° 3/2016 del P.G.T. e prevede per la loro realizzazione l'aggiornamento dello studio di settore commerciale esistente al momento dell'approvazione della Variante n.° 4/2021 del P.G.T. o la stesura di un nuovo studio del settore commerciale qualora inesistente, la procedura di verifica di esclusione di V.A.S. e la verifica di assoggettabilità a V.I.A. come da D.g.r. 14 luglio 2015 – n. X/3826 e s. m. e i. per ogni nuovo intervento;
- 4) Per l'intervento di Residenza Sanitaria Assistita (R.S.A.) di iniziativa privata individuata nell'elaborato Dp.0.4., nell'elaborato Pr.0.3. e nell'elaborato Ps.0.2. valgono le norme attuative specifiche della scheda riportata all'art. II.2.1.5. dell'elaborato Ps. N.T.A..

e) Compensazione ambientale

In tali aree, in sede di nuovi interventi, dovrà essere garantita una pianta di alto fusto ogni mc 100 di intervento, da piantumare sul territorio comunale secondo le indicazioni comunali.

Pergolati e gazebo, manufatti accessori, barbecue

È ammessa la realizzazione di pergolati o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino. **Nel caso di porzioni edificate/edificabili ai fini residenziali.**

Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà.

La loro tipologia e le caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti:

- Gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione a cupola, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini. Potranno occupare una superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse e non potrà superare l'altezza massima al colmo in estradosso di m. 2,50 e l'altezza massima interna di m. 2,10;
- Pergolato (serie di pergole orizzontali parallele distanziate) = impalcature formate da elementi verticali in legno, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone. I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq. 20 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo in estradosso di m. 2,50; altezza massima interna m. 2,10. Tale struttura non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse;
- Manufatti accessori: piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di mq. 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo in estradosso di m. 2,50; altezza massima interna m. 2,10.

È ammessa la contemporanea presenza di un pergolato e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a mq. 25.

Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (m. 10 dai fabbricati).

I gazebo, i pergolati ed i manufatti accessori, nonché i barbecue, come sopra descritti sono considerati strutture di arredo per aree esterne pertinenziali e pertanto sono realizzabili senza rilascio di specifici titoli abitativi **ma semplice comunicazione di posa per la verifica totale sull'area di pertinenza della superficie coperta e per indagini statistiche. È vietata l'esecuzione di pergolati fra edifici principali fronteggianti aventi lo scopo di annullare o di ridurre le distanze minime prescritte fra i fabbricati medesimi.**

Art. III.4.1.1. Ambito di applicazione e definizioni

Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale.

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98 e s. m. e i..

Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della SIp per la quota di superficie non superiore a mq 1.500 e nella misura di ¼ della SIp per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute

merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta e ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 e s. m. e i. per l'intera superficie di vendita.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

Tabella A		
Tipologia delle attività di commercio al dettaglio		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	da 151 fino a 600
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	da 601 fino a 1.500
Grande struttura di vendita a rilevanza intercomunale	GSC	da 1.501 a 5.000
Grandi strutture di vendita	GS	maggiore di 5.000
Centro commerciale	CC	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.