

Art. I.3.2.3. Ambiti produttivo di trasformazione (ATp)

a. Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazioni per attività, produttive, logistiche e commerciali 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, commerciali e terziarie del P.G.T. non è consentita l'installazione di nuovi impianti di tipo produttivo, 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.

In tutte le zone produttive 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.4.1.16. "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.

Possono essere ammesse dal Responsabile del Servizio Tecnico, sentita la Commissione del paesaggio e l'Amministrazione comunale e in base a comprovata documentazione tecnica, altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona quando trattasi di ciminiera, di

stabilimenti, di silos o di serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione.

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.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

IT	Indice di edificabilità Territoriale minimo	mc/mq	3,0	(1)
	Indice di edificabilità Territoriale massimo	mc/mq	3,6	(1)
SCOP	Superficie coperta	IC %	60	
IO	Indice di Occupazione	%	70	
IPT	Indice di Permeabilità Territoriale	%	15	
H	Altezza dell'edificio	ml	15,00 sottotrave	
AU	Altezza urbanistica	ml	3,00	
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 la definizione dell'Indice di edificabilità "Ie" (art. I.4.1.1. punto 2bis) all'interno dell'ambito di trasformazione con il trasferimento di diritti di costruire, art. I.3.1.2..

In sede di Piano Attuativo e/o di permesso di costruire convenzionato è d'obbligo la monetizzazione di un'area perequativa minima determinata con l'applicazione di un Indice perequativo pari a 0,1 mc/mq utilizzabile nell'intervento ai fini perequativi e compensativi di cui all'art. I.3.1.2.

(2) Nell'ambito ATp1 le aree a verde previste dal Documento di piano, ~~all'interno dello stesso in corrispondenza dei lati ovest e sud dello stesso, quali fasce di rispetto delle connessioni ripariali previste dalla R.E.P. e di rispetto di un varco previsto dalla R.E.R.~~, sono prescrittive e quindi da mantenersi in sede di ~~pianificazione e~~ progettazione ~~attuativa ed~~ esecutiva quali invarianti.

~~Si allega lo stralcio della tavola Dp.0.4.~~

...

(3) In sede attuativa dell'ambito ATp1 verranno applicati i procedimenti perequativi territoriali di cui agli articoli 18-19-20-21 e 59 delle N.T.A. del PTCP di Bergamo.

(4) In sede attuativa dell'ambito ATp2 le aree a verde previste dal Documento di piano in corrispondenza dei lati est e ovest dello steso quali fasce di rispetto, di mantenimento e di rigenerazioni delle siepi e dei filari vegetativi previsti dalla R.V.P. sono prescrittive e quindi da mantenersi in sede di pianificazione e di progettazione attuativa ed esecutiva quali invarianti.

In sede attuativa e/o di permesso di costruire convenzionato, verrà inoltre data la possibilità di aggiungere un ulteriore 10% complessivo di superficie lorda di pavimento, alle proposte di trasformazione che dimostrino un'effettiva capacità nel contribuire al miglioramento complessivo della qualità prodotta locale.

Tali 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 SIp prescritta del 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 SIp prescritta del 5%.
- Le suddette percentuali sono quindi sommabili per un totale massimo dello 10%.

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. 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;
- **relativamente a tale ambito si introduce la facoltà di attuazione mediante sottoambiti, definiti da un isolato di impianto urbano consolidato, che, pur contemplando la creazione di nuovi spazi pubblici, non configuri un disegno urbano nuovo o un nuovo assetto infrastrutturale diverso da quello previsto dal P.G.T. e/o dai suoi strumenti attuativi.**

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 gli ambiti produttivi individuati nell'elaborato 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 e dei corsi d'acqua in genere. In particolare per la rigenerazione territoriale ed ambientale e per la destinazione d'uso della fascia di rispetto dei corsi d'acqua eventualmente presenti si rimanda all'elaborato Pr. All. A – Infrastrutture Verdi e Blu - Reti Ecologica e Verde Comunali – Relazione tecnica e adempimenti relative e all'elaborato Pr. All. B – Carta ecopaesaggistica.

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	
	Artigianato	X	
	Depositi e magazzini	X	
	Logistica	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	
	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) Tali insediamenti ed in analogia a quanto previsto per attività simili cui all'art. I.3.1.7. penultimo comma, saranno tuttavia ammessi qualora dotati di tutte le cautele stabilite di volta in volta per legge a difesa dell'ambiente secondo la normativa e della legislazione vigente di settore. (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 Bolgare.
- 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 Bolgare.

Per tali strutture di vendita il P.G.T. prevede per la loro realizzazione l'aggiornamento dello studio di settore commerciale esistente al momento dell'approvazione 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.

e) Compensazione ambientale

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

f) 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 residenziale 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 ridurre le distanze minime prescritte fra i fabbricati medesimi.