

COMUNE DI FARA OLIVANA CON SOLA (BG)

ESTRATTO DALL' ELABORATO N° Dp1-Ps.1-Pr.1 DOCUMENTO DI PIANO-PIANO DEI SERVIZI-PIANO DELLE REGOLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. I.3.2.3. Ambito produttivo di trasformazione (Tp) (Tpn) e (Tc)

a. Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazioni per attività lavorative 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.3.1.4.

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 e delle aree di perequazione e compensazione. È sempre ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo interno all'ambito.

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 o terziarie di P.G.T. non è consentita l'installazione di nuovi impianti di tipo produttivo o l'insediamento di attività terziarie fatte salve di 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 virtuale dei capannoni e degli edifici direzionali a stretto servizio dell'attività produttiva pari a m. 3,00.

Nelle zone produttive o 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 e/o 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. 1.4.1.10 "Sc = Superficie coperta" delle presenti N.T.A. 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 stabilimenti, di silos o di serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Itz	Indice di zona	mc/mq	3,0	
Itmin	Indice minimo	mc/mq	3,3	
Qc	Rapporto di copertura	%	50	
Qo	Rapporto di occupazione	%	80	
Ip	Indice di permeabilità	%	15	
H	Altezza	ml	10,50 sottotrave	
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

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

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 Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. 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° 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.

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	
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Esercizio di vicinato	X	
	Medie strutture di vendita di prossimità	X	
	Media struttura di vendita di rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	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 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.

e) Compensazione ambientale

In tali aree, in sede di nuovi interventi, dovrà essere garantita una pianta di alta 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.

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;***
- ***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 estradosso m. 2,50; altezza massima inferiore m. 2,00. 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 estradosso m. 2,50; altezza massima inferiore m. 2,00.*

E' 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.