

= **A.T.P. 0.05** in S.t. di mq. **31.300 [MISTO]** ed in n° 5 ab. teorici;

= **A.T.P. 0.06** in S.t. di mq. **18.730 [P.I.P.]** ed in n° 15 ab. teorici;

= **A.T.P. 0.07** in S.t. di mq. **46.000 [P.I.P.S.]** ed in n° 25 ab. teorici;

ambiti di trasformazione produttiva – codice A.T.P.

= descrizione dell'ambito :

gli ambiti coinvolti dalla pianificazione del P.G.T. sono tre tra loro distinti per funzioni e destinazioni e nella fattispecie si determinano in :

1. AMBITO collocato a Sud dell'attuale zona produttiva della Galbani-Danone quasi a costituirne un solo comparto che ne fronteggia l'intero lato coincidente con la strada provinciale, ancorchè proponendone il conseguente e necessario riequilibrio della viabilità principale; il comparto pertanto costituisce altresì il naturale ampliamento ad ovest del comprensorio produttivo esistente completandone il ruolo socio-economico ed occupazionale; l'ambito è attualmente inserito nel P.R.G. con le medesime condizioni urbanistiche qui riproposte. il comparto così costituito è esteso su un'area pressochè regolare ed a morfologia pianeggiante alla soglia del Parco del Serio in lato di ovest; attualmente il terreno è totalmente coltivato ad uso agricolo; l'ambito non ricade all'interno di aree sensibili, né di prevalente caratterizzazione paesistica; l'ambito NON riscontra interferenza con il Reticolo Idrico Minore; l'ambito è attraversato in parte di ovest da metanodotto – identificativo **A.T.P. 0.05**.

2. AMBITO collocato in prossimità del limite a sud-est del territorio comunale in fregio al corridoio di salvaguardia al tracciato della nuova viabilità provinciale derivata dalla ex S.S. 591 BG-PC; il comparto è altresì collocato a ridosso dell'ambito proposto ad interesse sovracomunale (già assegnato dalla programmazione del P.T.A.A.C.) e ne costituisce il naturale suo completamento a sud; il comparto così costituito è esteso su un'area pressochè regolare ed a morfologia pianeggiante; attualmente il terreno è totalmente coltivato ad uso agricolo; l'ambito non ricade all'interno di aree sensibili, né di prevalente caratterizzazione paesistica; l'ambito NON riscontra interferenza con il Reticolo Idrico Minore – identificativo **A.T.P. 0.06**.

3. AMBITO collocato in prossimità del limite a sud-est del territorio comunale in fregio al corridoio di salvaguardia al tracciato della nuova viabilità provinciale derivata dalla ex S.S. 591 BG-PC e con fronte di nord sul percorso della S.P. 12 verso Camisano; tale ambito è così individuato dal P.G.T. a seguito della programmazione sovracomunale del Piano Territoriale d'Area dell'Alto Creмасco (P.T.A.A.C.); il comparto così costituito è esteso su un'area pressochè regolare ed a morfologia pianeggiante; attualmente il terreno è totalmente coltivato ad uso agricolo; l'ambito non ricade all'interno di aree sensibili, né di prevalente caratterizzazione paesistica; l'ambito NON riscontra interferenza con il Reticolo Idrico Minore – identificativo **A.T.P. 0.07**.

= obiettivi dell'attuazione nei tre ambiti :

- ✓ utilizzazione di un'area compromessa e già a ridosso della zona produttiva esistente;
- ✓ trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva in coerente completamento e rivitalizzazione del contesto esistente, con proposta di riqualificazione e valorizzazione ambientale;
- ✓ realizzazione di aree sia a destinazione endogena sia a caratterizzazione esogena produttiva sovracomunale mediante convenzionamento e Piano per Insediamenti Produttivi finalizzati alla occupazione su scala intercomunale;
- ✓ caratterizzazione dell'edificazione con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture migliorativi dell'edificato limitrofo, così da definirne compiutamente le linee d'inserimento nel paesaggio circostante;
- ✓ miglioramento della qualità ambientale, con progettazione eco-compatibile e tecnologica-mente avanzata;
- ✓ realizzazione della viabilità principale migliorandone il grado di sicurezza con le attuali interferenze e punti di conflitto;
- ✓ localizzazione di doppio filare arbustivo-alberato su tutta la lunghezza perimetrale di confine e posto a barriera verso la campagna.

= dati tecnici assegnati ad ogni ambito :

1. AMBITO A.T.P. 0.05 assoggettato a P.I.I. di iniziativa privata

- Superficie territoriale del comparto (S.t.) : **mq. 31.300**
- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (I.u.f.): 1,00 mq./mq. di S.f. (*è la S.I.p. costruibile per ogni mq. di S.f. e ripartibile su più piani*)
- Rapporto di copertura (R.c.) [S.c. / S.f.] : max. **0,60** di S.f. (*indice di S.I.p. non superabile*) [*compreso la superficie coperta ad abitazione, nonché e/o a carattere commerciale*]

- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 15% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**) : min. 3,50 m. e max. 12,50 m. (*compreso volumi tecnici*)
- Superficie lorda d'uso (**S.l.p.**) a carattere commerciale *abbinata al produttivo prevalente* in ogni singolo lotto edificabile : max. **35%** di S.f.; (*sempre ammessa*)
- Superficie lorda d'uso (**S.l.p.**) a carattere commerciale *complessivamente verificata nell'intero ambito* ed assegnabile ad interi lotti o porzioni di essi : max. **50%** di S.f. ;
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : tre
- Distanza dai confini : m. 5,00 ovvero ½ altezza dell'edificio;
- Distanza dalle strade : m. 7,50;
- Distanza dai fabbricati : m. 10,00 / ovvero in aderenza / ovvero pari all'edificio più alto;
- Distanza¹ dalle Rogge del R.I.M. : **m. 15** (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)
- In questa zona sono ammessi con destinazione d'uso:
= edifici ed attrezzature per l'attività produttiva non nociva e non molesta, di carattere industriale ed artigianale; magazzini e depositi di prodotti non nocivi; esposizione e vendita dei prodotti dell'artigianato; le attività alberghiere, ricettive, direzionali e terziarie in genere, locali ed attrezzature per "mensa e ristoro"; impianti di distribuzione dei carburanti; edifici ed attrezzature per le attività commerciali, medie strutture di vendita con superficie di vendita nel limite massimo di mq. 400 per il settore alimentare e nel limite massimo di mq. 950 per quello non alimentare ;
- gli interventi si attuano: mediante singolo Permesso di Costruire, ovvero D.I.A., a seguito di Piano Attuativo (**P.I.I.**) convenzionato e previo verifica con la normativa del Parco Regionale del Serio e dello Studio Geologico; tutta la normativa riferita allo Studio Geologico deve intendersi prevalente sulle presenti N.T..
- l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento predisporre un progetto preliminare dell'intera area in azzonamento definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di **P.L.U.** nei casi di inerzia della proprietà.
- ogni attività insediata deve rispondere alla conformità con il R.L.I. ed alle norme di sicurezza e prevenzione incendi;
- a diretto ed esclusivo servizio delle attività concesse, è ammessa, per ogni singola attività, la residenza con superficie utile abitabile (Su) non superiore a mq. 110 ed una superficie per accessori (Snr) pari a mq. 30 max. e purché l'abitazione sia destinata al titolare od al personale dipendente dell'attività stessa, ancorché sottoposta a vincolo di asservimento mediante atto registrato e trascritto.
- = destinazioni d'uso non ammesse : le discoteche e disco-bar; i negozi alimentari; le grandi strutture di vendita (GSV) ed i centri commerciali (CCC); le costruzioni residenziali ed ogni altra attività in contrasto con il R.L.I..
- = **indicazione/indirizzo - dotazione di spazi pubblici funzionali :**
- **1.** ceduti o monetizzati come da indicazione del progetto dello strumento attuativo; deve comunque essere assicurata la dotazione minima del 5 % di superficie territoriale da destinare a parcheggi e verde primario nell'ambito del Piano; la verifica globale degli spazi pubblici funzionali è riconducibile alla dotazione minima stabilita nella misura del 10% della superficie lorda di pavimento destinata alla attività produttiva
- **2.** in caso di destinazioni commerciali (per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, magazzini), pubblici esercizi ed artigianato di servizio², la dotazione di aree a parcheggi, deve essere maggiorata in funzione del maggior peso insediativo, valutando questa nel 100% della Superficie lorda di pavimento di cui almeno il 70% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione a favore dell'Amministrazione Comunale del restante 30%. La dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a standard saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Esecutivo, in funzioni delle destinazioni d'uso richieste e nel rispetto della superficie minima di cessione.

= dati tecnici assegnati ad ogni ambito :

2. AMBITO A.T.P. 0.06 assoggettato a **P.I.P.** (Piano Insediamenti Produttivi ad iniziativa pubblica comunale)

- Superficie territoriale del comparto (**S.t.**) : **mq. 18.730**
- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (**I.u.f.**): 1,00 mq./mq. di S.f. (*è la S.l.p. costruibile per ogni mq. di S.f. e ripartibile su più piani*)
- Rapporto di copertura (**R.c.**) [S.c. / S.f.] : max. **0,60** di S.f. (*indice di S.l.p. non superabile*) [*compreso la superficie coperta ad abitazione, nonché e/o a carattere commerciale*]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 15% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**) : min. 3,50 m. e max. 12,50 m. (*compreso volumi tecnici*)

¹ a carattere prevalente sulle norme del R.I.M.;

² per artigianato di servizio si intende in esempio: sarto, parrucchiere, calzolaio, panettiere e prodotti da forno, gelateria, riparazione di cicli e motocicli;

- Superficie lorda d'uso (**S.l.p.**) a carattere commerciale *abbinata al produttivo prevalente* in ogni singolo lotto edificabile : max. **35%** di S.f.; (*sempre ammessa*)
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : tre
- Distanza dai confini : m. 5,00 ovvero ½ altezza dell'edificio;
- Distanza dalle strade : m. 7,50;
- Distanza dai fabbricati : m. 10,00 / ovvero in aderenza / ovvero pari all'edificio più alto;
- Distanza³ dalle Rogge del R.I.M. : **m. 15** (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)
- lo strumento attuativo del **P.I.P.** deve definire specifiche Norme Tecniche di Attuazione.

= dati tecnici assegnati ad ogni ambito :

3. AMBITO A.T.P. 0.07 assoggettato a **P.I.P.S.** (Piano Insediamenti Produttivi Sovracomunale ad iniziativa pubblica di interesse intercomunale)

- Superficie territoriale del comparto (**S.t.**) : **mq. 46.000**
- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (**I.u.f.**): 1,00 mq./mq. di S.f. (*è la S.l.p. costruibile per ogni mq. di S.f. e ripartibile su più piani*)
- Rapporto di copertura (**R.c.**) [S.c. / S.f.] : max. **0,60** di S.f. (*indice di S.l.p. non superabile*) [*compreso la superficie coperta ad abitazione, nonché e/o a carattere commerciale*]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 15% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**) : min. 3,50 m. e max. 12,50 m. (*compreso volumi tecnici*)
- Superficie lorda d'uso (**S.l.p.**) a carattere commerciale *abbinata al produttivo prevalente* in ogni singolo lotto edificabile : max. **35%** di S.f.; (*sempre ammessa*)
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : tre
- Distanza dai confini : m. 5,00 ovvero ½ altezza dell'edificio;
- Distanza dalle strade : m. 7,50;
- Distanza dai fabbricati : m. 10,00 / ovvero in aderenza / ovvero pari all'edificio più alto;
- Distanza⁴ dalle Rogge del R.I.M. : **m. 15** (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)
- lo strumento attuativo, attraverso specifiche Norme Tecniche Integrative di Attuazione, potrà normare ulteriori aspetti edilizi-morfologici e funzionali, fermo restando le prescrizioni e gli indici edificatori contenuti nei commi precedenti.
- lo strumento attuativo potrà determinare intere superfici dei lotti, o porzioni di superfici dei lotti, a carattere commerciale, complessivamente verificate nel limite massimo dell'indice consentito del 35% dell'intera superficie fondiaria complessiva disponibile in ambito attuativo; in questo caso, ai fini della verifica degli standards commerciali deve essere calcolato il saldo ad integrazione.
- le previsioni contenute nello strumento attuativo, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

= prescrizioni per la progettazione :

1. - privilegiare tipologie con struttura del tetto contenuta e nascosta in vele/pannelli frontali, viceversa la copertura dei capannoni e di ogni edificio, con struttura del tetto a vista, deve avere manto in coppi, ovvero manto in coppi sovrastante le lastre ondulate di fibrocemento ecologico;
2. – **su ogni superficie a tetto** delle strutture principali (*escluse le abitazioni*) **devono essere installati** impianti a pannelli solari e/o fotovoltaici al fine di garantire l'utilizzo delle fonti energetiche alternative rispondenti alla vigente normativa nazionale e regionale;
3. - nell'attuazione dell'ambito si devono tenere in debita considerazione gli innesti sulla viabilità esistente e la possibilità, attraverso le strade previste e le relative infrastrutture a rete, di adeguatamente servire l'ambito di trasformazione in questione.

= prescrizioni particolari :

a) lo strumento attuativo deve interessare anche la realizzazione delle opportune sedi stradali di coronamento in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del P.A. stesso;

b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzia:

- il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
- la ricerca di assonanza morfologica, tipologica, qualitativa e di unitarietà materica delle strutture;
- la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulle emergenze agricolo-ambientali;

³ a carattere prevalente sulle norme del R.I.M.;

⁴ a carattere prevalente sulle norme del R.I.M.;

- ✚ la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi urbanizzati e l'ambito agricolo esterno al piano;
 - ✚ le opere previste, in caso di richiesta dei *bonus urbanistici*, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.
- c)** all'interno di ogni lotto edificabile deve essere riservata a parcheggio un'area di almeno il **15%** della S.f. ed almeno il **5%** della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde con essenze di alto o medio fusto.
- d)** l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;
- e)** l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;
- f)** l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento predisporre d'ufficio un progetto preliminare dell'intero ambito in azzonamento, definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento con la relativa definizione plani-volumetrica. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di Piano Attuativo d'Ufficio (P.L.U. ovvero P.I.P.), nei casi di inerzia della proprietà.