

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

arch. LAURA MAPELLI

BERGAMO - via Borgo Palazzo 84a - tel. 035.270404 - <http://www.studioprogettoambiente.net>
e-mail: info@studioprogettoambiente.net - e-mail certificata: laura.mapelli@archiworldpec.it



AREE INTERESSATE DELLA PERIZIA

INQUADRAMENTO URBANISTICO
ESTRATTO VISTA AEREA
scala 1:1000





IMMOBILE OGGETTO DELLA PERIZIA



Aree di carattere prevalentemente non residenziale:
ambiti consolidati per le attività economiche (art.20 NTA PdR)

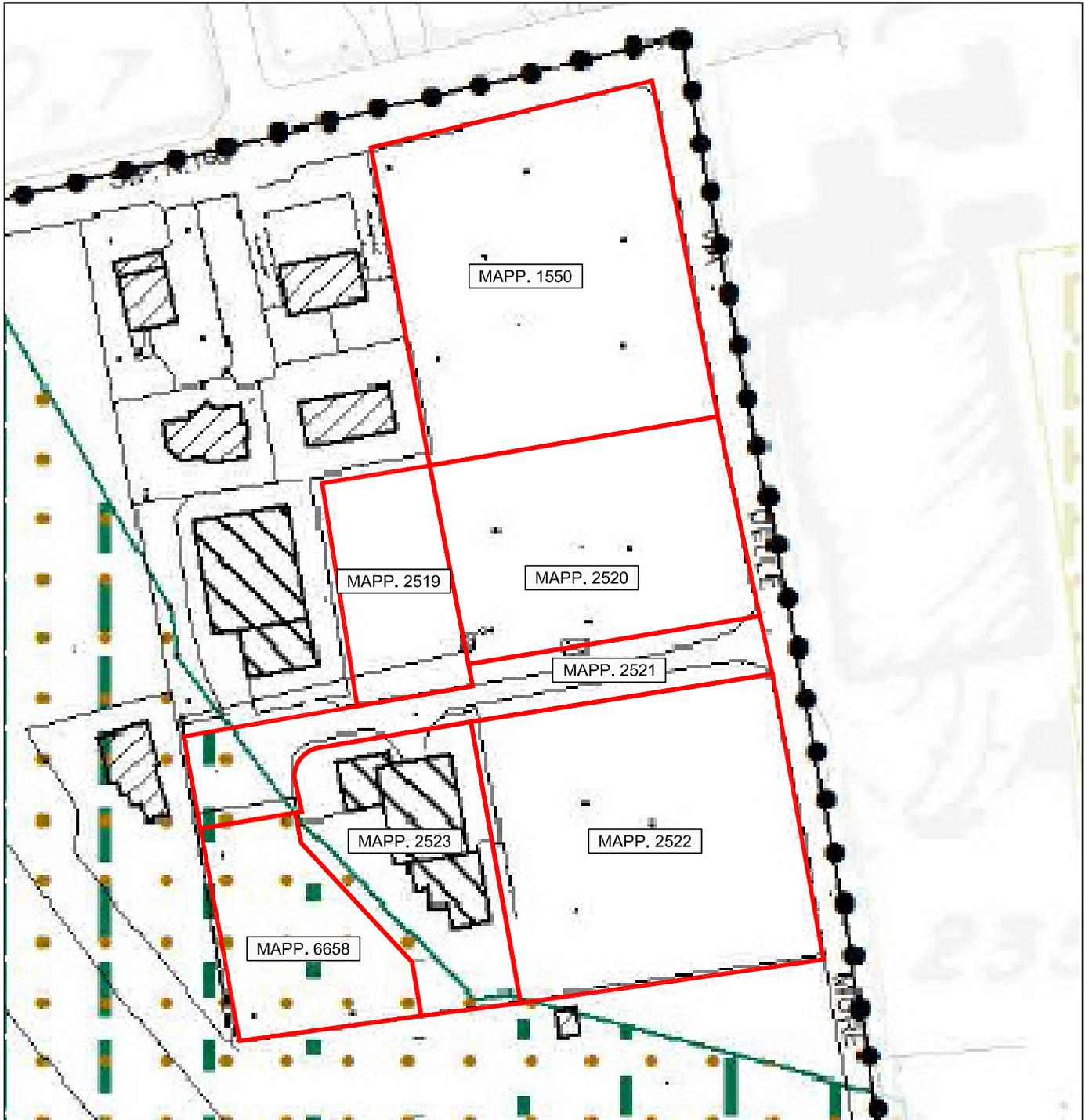


Aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato:
Ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale (art.23 NTA PdR)



Ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana:
AT01 (ex ATP1) - Via Como (Sp 166) - Via delle More





IMMOBILE OGGETTO DELLA PERIZIA



Vincoli da PTCP Provincia di Bergamo:
Ambiti a maggior valenza naturalistica e paesistica



Vincoli da PTCP Provincia di Bergamo:
Ganglio secondario della rete ecologica provinciale



essere assicurato il reperimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici e di uso pubblico correlate alle nuove funzioni in previsione.

D. Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato. Il predetto Ambito del tessuto consolidato è classificato zona territoriale omogenea B secondo il DM 2.4.1968 n.1444

| <i>APC</i> | <i>Destinazione d'uso</i> | <i>Indice Fondiario (If)</i> | <i>Superficie Fondiaria (SF)</i> | <i>SLP max</i> | <i>Abitanti teorici</i> | <i>Riferimenti catastali</i> |
|-----------------|---------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------|-------------------------|------------------------------|
| APC25 (ex P.C.) | Destinazione mista | 0,4 mq/mq | 2.611 mq | 1.044 mq | - | Foglio 02 mappali 6811-4053 |

La precisa delimitazione della superficie fondiaria disegnata su base cartografica (database topografico) e definite con computo Gis nelle successive tabelle sarà effettuata in sede progettuale, in perfezionamento rispetto alle effettive proprietà catastali, come identificate nel NCTU, piuttosto che all'effettivo e documentato stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla compiuta cessione e/o realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche, con un possibile margine di variazione pari e non superiore al 5%. Suddette quantità ed estensioni sono da certificarsi in sede progettuale, e da rilevare mediante elaborazioni strumentali.

Art. 20 Ambiti consolidati per le attività economiche

A. Definizione

Trattasi di ambiti nei quali sono insediate o in cui è previsto l'insediamento di attività economiche, costituite prevalentemente da attività produttive/industriali, artigianali, commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, per la tipologia distributiva alimentare e non alimentare e nel rispetto di quanto stabilito dal successivo Titolo III, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, terziarie, ricettivo/alberghiere e i relativi servizi.

B. Modificazione degli edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopralzo e sostituzione, nel rispetto dei parametri edilizi riportati ai successivi commi.

C. Modificazione delle aree

- Indice fondiario: 2,0 mq. SLP/ 1 mq. SF;
- Rapporto di copertura massimo: 70%;
- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 7,5 per pareti non finestate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante;
- Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante;
- Distanza dai fili edilizi: sono confermati i fili esistenti;
- Altezza degli edifici: m. 11; solo nei casi di comprovata e motivata necessità, agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza;
- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq SLP), in applicazione di quanto disposto dalla Lr. 12/2005 e s.m.i.;
- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico:
 - per destinazioni produttive: 10% della SLP, da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali;
 - per le altre destinazioni: 37,50% della SLP, da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali; per quel che concerne le attività commerciali, deve essere, comunque, assicurato il reperimento di una dotazione di standard pari al 100% della

correlata SLP, di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi.

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di manutenzione straordinaria, relativi ad attività commerciali, ricettive e direzionali esistenti e i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni commerciali e terziarie, deve essere garantito il reperimento della seguente dotazione di aree a parcheggio, da cedersi o asservirsi a favore dell'Amministrazione comunale:

- a) per le attività terziarie = 0,30 mq. di aree o superfici a parcheggio per ogni metro quadrato di SLP;
- b) per le attività commerciali = 0,50 mq. di aree o di superfici a parcheggio per ogni metro quadrato di SLP.

Relativamente alla destinazione d'uso terziaria, è consentita la monetizzazione totale o parziale della dotazione di aree o superfici a standard nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ne verifichi l'impraticabilità tecnica realizzativa o ne preveda la realizzazione diretta, fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, in relazione ai quali deve, in ogni caso, essere assicurato il reperimento del correlato fabbisogno.

Per quel che concerne, invece, la destinazione d'uso commerciale, è fatto obbligo assicurare il reperimento di aree o superfici a parcheggio nella misura del 50% del complessivo fabbisogno di standard, potendosi dar corso alla monetizzazione della restante quota del 50%.

Per le attività produttive esistenti alla data di adozione del presente Pgt è consentito, in caso di rapporto di copertura ormai saturo, l'ampliamento una tantum fino al 20% della superficie coperta. Tali incrementi non possono eccedere mq. 300 di SLP, fatta, comunque, salva l'osservanza degli altri parametri urbanistico-edilizi previsti dal presente articolo.

Gli interventi di ampliamento con incremento della superficie coperta e quelli di sostituzione edilizia in aree confinanti a quelle di cui agli artt. da 23 a 27 delle presenti disposizioni devono preservare uno spazio a verde alberato verso i confini di detti ambiti, di profondità minima di m. 10; sono ammesse estensioni inferiori di detta fascia di mitigazione ambientale se finalizzate a consentire la realizzazione di aree a parcheggio di servizio pubblico e generale.

D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni:

- attività produttive, ad eccezione di quelle espressamente vietate in tutto il territorio comunale a norma del precedente art. 9.7
- attività turistico ricettive;
- attività terziarie;
- attività di servizio alle imprese e alle persone;
- attività commerciali per esercizi di vicinato, tipologia merceologica alimentare e non alimentare, medie strutture di vendita, tipologia merceologica alimentare e non alimentare;
- attività espositive etc;
- centri di ricerca, laboratori, studi professionali, ecc.

E. Previsioni concernenti Ambiti compresi all'interno di Piani Attuativi già approvati in base al previgente PRG

Per edifici ricadenti in Piani Attuativi le cui convenzioni risultano vigenti alla data di adozione del PGT, e fino alla scadenza delle stesse, vengono confermate tutte le destinazioni, i parametri ed i vincoli in esse contenute. E', comunque, ammessa la possibilità di apportare modifiche alle destinazioni d'uso tra quelle previste dal presente articolo: in tal caso, ed in conformità a quanto

disposto dalla Lr. 12/2005 s.m.i., a corredo della richiesta di modifica di destinazione d'uso dovrà essere prodotto specifico atto unilaterale d'obbligo, volto ad assicurare - relativamente alle capacità edificatorie oggetto di variazione nell'uso - il reperimento delle correlate dotazioni di aree per servizi pubblici e di uso pubblico.

F. Modalità attuative

Titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire, SCIA, ovvero altro titolo edilizio disciplinato dalla normativa vigente).

E' richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità e la sosta. La convenzione o atto d'obbligo sono approvati dalla Giunta Comunale su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale.

E' sempre richiesto il Piano attuativo convenzionato nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

L'intervento posto in prossimità del Torrente Dordo a Nord della Via Como assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato dovrà essere preventivamente verificato tramite uno studio di approfondimento idrogeologico asseverato da redigersi a carico dell'operatore.

G. Ambiti di disciplina particolare

Gli ambiti di disciplina particolare sono ambiti del tessuto edificato ove è necessaria la realizzazione di servizi pubblici e per i quali si deve procedere all'attuazione mediante permessi di costruire convenzionati. In tali aree si richiede il preventivo versamento del contributo di migliona previsto dall'art. 6 delle Disposizioni attuative del Documento di Piano.

La precisa delimitazione della superficie fondiaria disegnata su base cartografica (database topografico) e definite con computo Gis nelle successive tabelle sarà effettuata in sede progettuale, in perfezionamento rispetto alle effettive proprietà catastali, come identificate nel NCTU, piuttosto che all'effettivo e documentato stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla compiuta cessione e/o realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche, con un possibile margine di variazione pari e non superiore al 5%. Suddette quantità ed estensioni sono da certificarsi in sede progettuale, e da rilevare mediante elaborazioni strumentali.

Ambiti a disciplina particolare previgenti e riconfermati:

| <i>APC</i> | <i>Destinazione d'uso</i> | <i>Indice Fondiario (If)</i> | <i>Superficie Fondiaria (SF)</i> | <i>SLP max</i> | <i>Abitanti teorici</i> | <i>Riferimenti catastali</i> |
|------------------------|---------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------|-------------------------|--|
| APC13 (ex P.C.) | Attività economiche | 2,0 mq/mq | 1.104 mq | 2.208 mq | - | Foglio 05 mappale 2508 |
| APC23 (ex P.C.) | Attività economiche | 2,0 mq/mq | 7.346 mq | 14.692 mq | - | Foglio 01 mappali 6375-7383 |
| APC24 (ex P.C.) | Attività economiche | 2,0 mq/mq | 13.527 mq | 27.054 mq | - | Foglio 01 mappali 6891-1033-2451-6477-6473 |

Ambiti a disciplina particolare di nuova previsione:

| <i>APC</i> | <i>Destinazione d'uso</i> | <i>Indice Fondiario (If)</i> | <i>Superficie Fondiaria (SF)</i> | <i>SLP max</i> | <i>Abitanti teorici</i> | <i>Riferimenti catastali</i> |
|------------|---------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------|-------------------------|--|
| APC20 | Attività economiche | 2,0 mq/mq | 4.610 mq | 9.220 mq | - | Foglio 05 mappali 6273- 6481-6274- 6478-6277- 6282-6281- 6276 |

Gli Ambiti per le attività economiche consolidati sono classificati in zona omogenea D secondo il DM 2.4.1968 n. 1444.

Art. 21 Ambiti per attività economiche di particolare rilevanza ai fini della compatibilità insediativa

A. Definizione

Si tratta di Ambiti entro i quali ogni intervento deve essere preliminarmente valutato in ordine alla compatibilità insediativa e funzionale con l'intorno edificato ed ambientale.

La valutazione ha lo scopo di verificare l'effettiva sostenibilità degli insediamenti produttivi e/o terziari in rapporto alla situazione urbanistica presente al contorno e alle infrastrutture e servizi disponibili nell'ambito nel quale si intende effettuare un nuovo insediamento o apportare modifiche significative ad un insediamento esistente.

Essa deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue: **(1)** caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo; **(2)** caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale; **(3)** caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio; **(4)** lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per l'ambito e per lo specifico insediamento; **(5)** caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

Il documento di valutazione dovrà essere allegato alla richiesta di intervento (SCIA, Permesso di Costruire, strumento attuativo convenzionato, ecc.) e dovrà essere corredato degli elaborati e dei documenti necessari nonché delle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati. La valutazione sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, previo parere di uno specifico collegio di esperti che riferirà tramite motivato parere formale, esteso anche - in caso di valutazione positiva - all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi. Il Collegio per le valutazioni di compatibilità sarà costituito da:

- a - Il Sindaco o l'Assessore delegato senza diritto di intervento;
- b - un esperto in materia urbanistica;
- c - un esperto in materia di insediamenti produttivi;
- d - un esperto di ingegneria sanitaria;
- e - il Responsabile del Servizio Urbanistica comunale, senza diritto di voto, in funzione di segretario.

Gli esperti di cui ai punti c) e d) saranno nominati di volta in volta dalla Giunta Comunale in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto. Il superamento della valutazione di

– suolo – rumore); (9) la descrizione dei caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio.

Per la predetta finalità, l'elaborato di valutazione insediativa dovrà essere corredata dei documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.

L'elaborato di valutazione insediativa dovrà essere allegata alla pratica edilizia o alla SCIA per insediamento di attività economiche.

L'elaborato di valutazione di compatibilità insediativa sarà effettuata dalla Commissione integrata di volta in volta da esperti del settore proposto, che esprimerà uno specifico parere in merito alla sussistenza di una situazione di contesto che, in relazione all'attività da insediare, permetta l'esecuzione dell'intervento.

E. Classificazione dell'Ambito

L'Ambito è classificato zona omogenea D secondo il DM 1444/68.

Art. 23 Ambiti ad indirizzo agricolo di valore ambientale

Gli ambiti ad indirizzo agricolo sono considerati patrimonio territoriale di valenza ambientale strategica. Essi sono destinati all'esercizio delle attività direttamente od indirettamente connesse con l'agricoltura. In tali ambiti sono consentite:

- a) abitazioni per l'imprenditore agricolo e per i dipendenti dell'azienda, con fabbricati accessori di pertinenza;
- b) stalle ed edifici per allevamenti zootecnici;
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole;
- d) costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti dell'agricoltura, ivi compresi gli esercizi per la vendita di prodotti florovivaistici.

Ai sensi del Decreto della Direzione Regionale Sanità n. 20109 del 29.12.2005 (recante: "*Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale*"), le costruzioni di cui al punto b) devono essere sempre allocate alla distanza di almeno 200 metri dagli insediamenti residenziali e produttivi previsti dal PdR. Nel caso di allevamenti suinicoli, la distanza di cui al comma precedente è aumentata a m.500.

Tutti gli edifici ove sia prevista la presenza di persone devono essere dotati di acqua potabile e di regolari sistemi di smaltimento degli scarichi, in conformità alla normativa vigente. Si richiama, inoltre, il recepimento degli artt. 3.10.1 e 3.10.2 del vigente R.L.I. relativi alle distanze delle abitazioni rurali dalle stalle, concimaie, vasche di raccolta, ecc.

In tali ambiti il PdR si attua mediante rilascio diretto di provvedimento abilitativo, nel rispetto dei seguenti indici:

per le opere di cui alle lettera a):

1) $I_f = 0,02$ mq. slp/mq. su terreni a coltura orticola e floricola specializzata;

$I_f = 0,0033$ mq. slp/mq. per un massimo di mq. slp 170 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanenti;

$I_f = 0,01$ mq. slp/mq. sugli altri terreni agricoli;

2) $H = \text{ml. } 7,50$;

3) $D_c = \text{m. } 10,00$;

Le opere di cui alla lettera b), c), e d) non sono sottoposte a vincoli di superficie lorda di pavimento (slp).

Esse non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, e comunque l'altezza massima di ml. 9,00 (esclusi impianti tecnologici, silos, ecc solo nei casi di comprovata e motivata necessità).

Per tutte le costruzioni la distanza dai cigli delle strade comunali, provinciali e statali è fissata in ml.20,00.

Al fine del computo delle superfici lorde di pavimento (slp) realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

I requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della Lr. 12/2005 e s.m.i. non si applicano per opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento (non oltre il 10% del volume esistente).

Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento la disposizione di cui sopra non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto d'affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni. La ristrutturazione dell'immobile dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento. E' sempre ammesso il cambio d'uso delle strutture rurali esistenti alla data di adozione del PdR, limitatamente agli usi residenziali e ricettivi (agriturismo), quando sia dimostrata la dismissione della attività agricola preesistente.

Le aree utilizzate per colture intensive tramite il posizionamento di serre-tunnel, stagionali o permanenti, per garantire un adeguato smaltimento naturale delle acque reflue e meteoriche, dovranno conservare lo stato di naturalità del terreno. Dovranno inoltre prevedere canalizzazioni collegate con vasche di raccolta e smaltimento a perdere nel terreno naturale idonee a garantire il totale assorbimento di tutte le acque derivate dalle superfici coperte impermeabili.

Relativamente alle superfici già trasformate all'atto dell'adozione del PdR, gli impianti esistenti dovranno uniformarsi alle disposizioni di cui al presente articolo entro e non oltre tre anni dalla data di approvazione definitiva dello stesso. Qualora ciò non avvenisse, ricorrendo gli estremi di pericolo alluvionale e di incolumità pubblica, vi provvederà direttamente il Comune con recupero delle spese a carico del conduttore dei fondi.

Con apposito simbolo grafico sono individuati gli edifici residenziali non legati alla attività agricola in essere nonché accessori accessori posti in ambito agricoli. Per tali edifici è prevista la possibilità di mantenimento delle previsioni funzionali con un ampliamento una tantum del 20% della SIp esistente.

Art. 24 Ambiti ad indirizzo agricolo di valore ambientale dell'Agro Bonatese e del Bosco Grande

Gli ambiti dell'Agro Bonatese e del Bosco Grande, posti rispettivamente ad Est ed Ovest del territorio comunale, costituiscono patrimonio territoriale di valenza ambientale e simbolica. Per essi vale la disciplina dettata dal precedente Art. 23 riferito agli Ambiti ad indirizzo agricolo di valore ambientale. Non è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree a conduzione agricola, se non per utilizzi finalizzati all'attività rurale già esistente.

Art. 25 Ambiti a verde privato

Sono aree inedificabili prive di capacità edificatorie e generalmente libere da costruzioni, sistemate in superficie a prato o a giardino alberato. È sempre ammessa nel sottosuolo delle suddette aree la creazione di parcheggi pubblici, privati e privati pertinenziali, nel rispetto, comunque, della percentuale di superficie drenante prevista per ogni Ambito normativo. In tali casi, il soprasuolo deve essere sistemato a prato, giardino o parco privato, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso ai parcheggi. È, altresì, ammessa la realizzazione, in soprasuolo, di impianti sportivi pertinenziali scoperti nonché piscine pertinenziali scoperte (eventualmente richiudibili con strutture mobili).

Per i soli edifici esistenti ed edificati a seguito di rilascio di regolari titoli edilizi abilitativi sono ammessi tutti gli interventi di conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compresi fra la manutenzione e la ristrutturazione edilizia con cambio d'uso residenziale (ivi compresa, solo per le destinazioni residenziali, la demolizione con ricostruzione secondo le disposizioni legislative vigenti e le ulteriori disposizioni riportate nelle presenti norme).

Art. 26 Ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale

26.1. Gli ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e di ripristino ambientale sono quelle parti del territorio comunale da assoggettare a particolare tutela e che costituiscono corona ambientale e paesaggistica agli impianti urbanizzati. In tali ambiti il PdR persegue l'obiettivo di salvaguardare l'ambiente esistente, di tutelare e valorizzare gli elementi morfologici e pedologici, di valorizzarne le caratteristiche, le vocazioni e le potenzialità, di individuarne gli utilizzi compatibili, di tutelare ed indirizzare l'attività colturale agricola, di assicurare la fruibilità e la permanenza umana nei luoghi ai fini ambientali e paesistici. Gli ambiti del paesaggio rurale sono trattati dal PdR come elementi di naturale unità ecobiologica e paesistico/percettiva, connotati da un elevato valore culturale e paesistico, pur necessitando di un recupero della stabilità ecologica e di un nuovo equilibrio fra ambiente naturale ed insediamenti urbani. In tali ambiti non potranno essere ammesse utilizzazioni che non siano rivolte allo scopo della valorizzazione e della fruizione dell'ambiente naturale.

26.2. Saranno consentiti interventi esclusivamente con riferimento alle attrezzature qui di seguito elencate:

- attrezzature finalizzate all'attività agricola (utilizzando i parametri dettati dal precedente Art. 23),
- attrezzature all'aperto per il ristoro, la ricreazione, lo sport, la sosta, l'informazione didattica, opere necessarie alla sistemazione naturale ed alla predisposizione all'uso agricolo/colturale dei

| <i>Destinazione d'uso principale</i> | <i>Specificazione</i> | <i>Destinazione d'uso complementare (FC) e destinazioni vietate (FV)</i> |
|--------------------------------------|--|---|
| (R) Residenza | La destinazione d'uso residenziale comprende l'abitazione permanente libera e convenzionata, la residenza sociale, la residenza temporanea e turistica | <p>Funzioni Complementari (FC) Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non risultino in alcun modo incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le attività commerciali, nei limiti dimensionali (esercizi di vicinato o medie strutture di vendita) che verranno precisati relativamente a ciascun ambito normativo; - gli alberghi e le attività ricettive; - gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi pubblici e privati, sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie e assicurative, i pubblici esercizi, ogni altra attività di tipo terziario/direzionale. - i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a mq. 150, posti al piano terreno od interrato; - i laboratori artigianali di servizio a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo; - i servizi pubblici e/o di interesse pubblico. <p>Funzioni vietate (FV)</p> <ul style="list-style-type: none"> - le attività produttive di tipo industriale e artigianale, fatte salve quelle sopra ammesse; - le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq (solo se di nuovo impianto); - i locali pubblici per sale da ballo e pubblico spettacolo; |

| <i>Destinazione d'uso principale</i> | <i>Specificazione</i> | <i>Destinazione d'uso complementare (FC) e destinazioni vietate (FV)</i> |
|--------------------------------------|--|---|
| (P) Produttivo | <ul style="list-style-type: none"> - le attività artigianali, industriali e di deposito; - gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta connessi all'attività produttiva; - le attività commerciali all'ingrosso; | <p>Funzioni Complementari (FC) la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale, fino al limite di mq. 150 di SLP.</p> <p>Funzioni vietate (FV) Le destinazioni d'uso escluse dalla zona per attività economiche sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione - attività alberghiere e ricettive; |

| <i>Destinazione d'uso principale</i> | <i>Specificazione</i> | <i>Destinazione d'uso complementare (FC) e destinazioni vietate (FV)</i> |
|---|--|--|
| (T) Terziario Commerciale Misto | <ul style="list-style-type: none"> - gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta; - le attività commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), con superficie di vendita non superiore a mq. 1.500,00; - le attività commerciali all'ingrosso; - i servizi pubblici e/o di interesse pubblico; - i locali pubblici per giochi, sale da ballo e svago. - gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie e assicurative, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi. | <p>Funzioni Complementari (FC)</p> <ul style="list-style-type: none"> - la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale, fino al limite di mq. 150 di SLP. - artigianato di servizio <p>Funzioni vietate (FV)</p> <p>Le destinazioni d'uso escluse dalla zona per attività economiche sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione |

| <i>Destinazione d'uso principale</i> | <i>Specificazione</i> | <i>Destinazione d'uso complementare (FC) e destinazioni vietate (FV)</i> |
|--------------------------------------|--|--|
| (S) Servizi | Servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale | Come definiti nella disciplina del Piano dei servizi |

9.3. In tutto il territorio comunale è esclusa la localizzazione di grandi strutture di vendita, alimentari e non, di livello sia sovralocale (con superficie di vendita compresa tra 2.501 e 15.000 mq) sia territoriale (con superficie di vendita > 15.000 mq) fatte salve le sole attività esistenti alla data di adozione del Piano di governo del territorio.

9.4. La destinazione d'uso di edifici o di parti di essi (con riferimento anche alle singole unità immobiliari) è contenuta nel più recente titolo abilitativo recante efficacia o nella più recente comunicazione preventiva inoltrata per mutamenti di destinazione d'uso, ai sensi della disciplina regionale vigente; in carenza, vale la destinazione d'uso in atto della quale sia comprovata la sua legittimità agli atti comunali, in assenza di qualunque atto di legittimazione (edifici antecedenti all'anno 1942 "entrata in vigore del *Piano di Fabbricazione*"), la destinazione è quella riscontrabile dal classamento catastale risultante alla data d'adozione del Piano di governo del territorio. Ai sensi del c. 1 art. 51 della Lr. 12/2005 e s.m.i, le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dagli atti costituenti il Pgt.

9.5. È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso degli edifici sia con che senza opere edilizie (ivi compresa quella di singole unità immobiliari), purché risulti conforme alle previsioni del Piano di governo del territorio, alle norme igienico – sanitarie, alla dotazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale prescritta per la nuova destinazione invocata (da reperirsi mediante atto unilaterale d'obbligo), nonché alle vigenti prescrizioni legislative (artt. da 51 a 54 della Lr. 12/2005 e s.m.i) o degli atti sovraordinati al Piano di governo del territorio; qualora da tale mutamento della destinazione d'uso risulti prevedibile un particolare incremento dei flussi di traffico e di utenti, l'Amministrazione può chiedere all'operatore uno studio di dettaglio sulla reale capacità del sistema della sosta atta ad assorbire la domanda insorgente, oltre all'eventuale convenzionamento per garantire, a pena di revoca, adeguate modalità d'accesso, fruizione e dotazione.

9.6. Qualora si intenda frazionare un ambito urbanistico edificato o parzialmente edificato per renderlo autonomamente utilizzabile a livello edificatorio o per annetterlo ad un'area adiacente libera o parzialmente libera da edificazioni per incrementarne la capacità edificatoria, dovranno obbligatoriamente essere presentati agli atti comunali, antecedentemente al frazionamento, idonei elaborati grafici e relativi conteggi che dimostrino la corretta verifica dei parametri urbanistici secondo lo specifico ambito del vigente Pgt. (rif. art. 30 D.P.R 380/2001 e s.m.i).

9.7 In tutto il territorio comunale, sono, in ogni caso, **vietate le seguenti attività:**

- a) produzione di prodotti chimici di base e vernici;
- b) produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
- c) concerie delle pelli e del cuoio;
- d) stoccaggio e deposito materiali di demolizione, scorie, rifiuti tossici, nocivi o radioattivi;
- e) industria per la distillazione, preparazione e lavorazione di asfalti e conglomerati bituminosi;
- f) lavorazione di materiali provenienti da demolizione;
- g) lavorazione di inerti, produzione di calcestruzzi;
- h) produzione e lavorazione di gas tossici;
- i) lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- l) fonderie di prima fusione;
- m) allevamenti intensivi avicoli e suinicoli.
- n) depositi di rifiuti e attività di lavorazione e recupero di rifiuti (sia speciali che pericolosi)

Art. 10 Definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi

Le definizioni successive si applicano agli strumenti attuativi del Piano di governo del territorio, nonché agli interventi edilizi diretti disciplinati dalla vigente legislazione nazionale (in quanto e se non disapplicata a livello regionale dall'art. 103 Lr. 12/2005 e s.m.i) e dalla Parte II (Gestione del territorio), Titolo I (Disciplina degli interventi sul territorio) della Lr. 12/2005 e s.m.i.

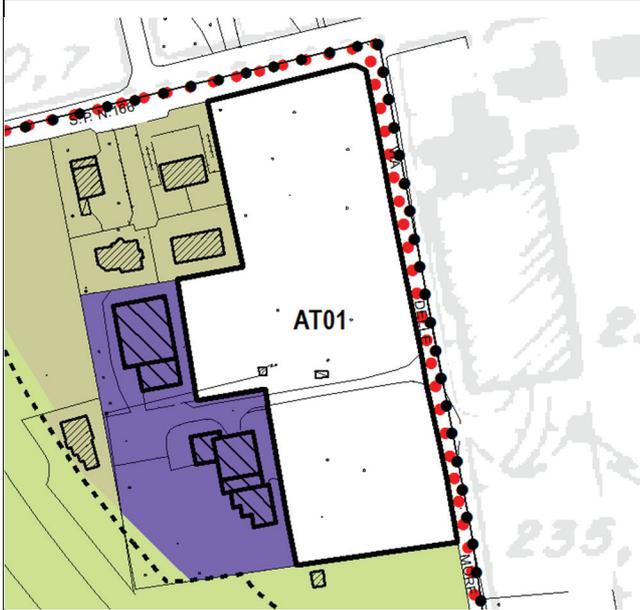
10.1. ST = Superficie territoriale (mq.)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di previsione unitaria di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. La precisa delimitazione della superficie territoriale disegnata su base cartografica (database topografico) e definite con computo Gis nelle schede di Piano AT sarà effettuata in sede progettuale, in perfezionamento rispetto alle effettive proprietà catastali, come identificate nel NCTU, piuttosto che all'effettivo e documentato stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla compiuta cessione e/o realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche, con un possibile margine di variazione pari e non superiore al 5%. Suddette quantità ed estensioni sono da certificarsi in sede progettuale, e da rilevare mediante elaborazioni strumentali.



Denominazione ambito AT01 (ex ATP1)

Via Como (Sp 166) – Via delle More



Stralcio tavola PR05 - Carta del Piano delle Regole

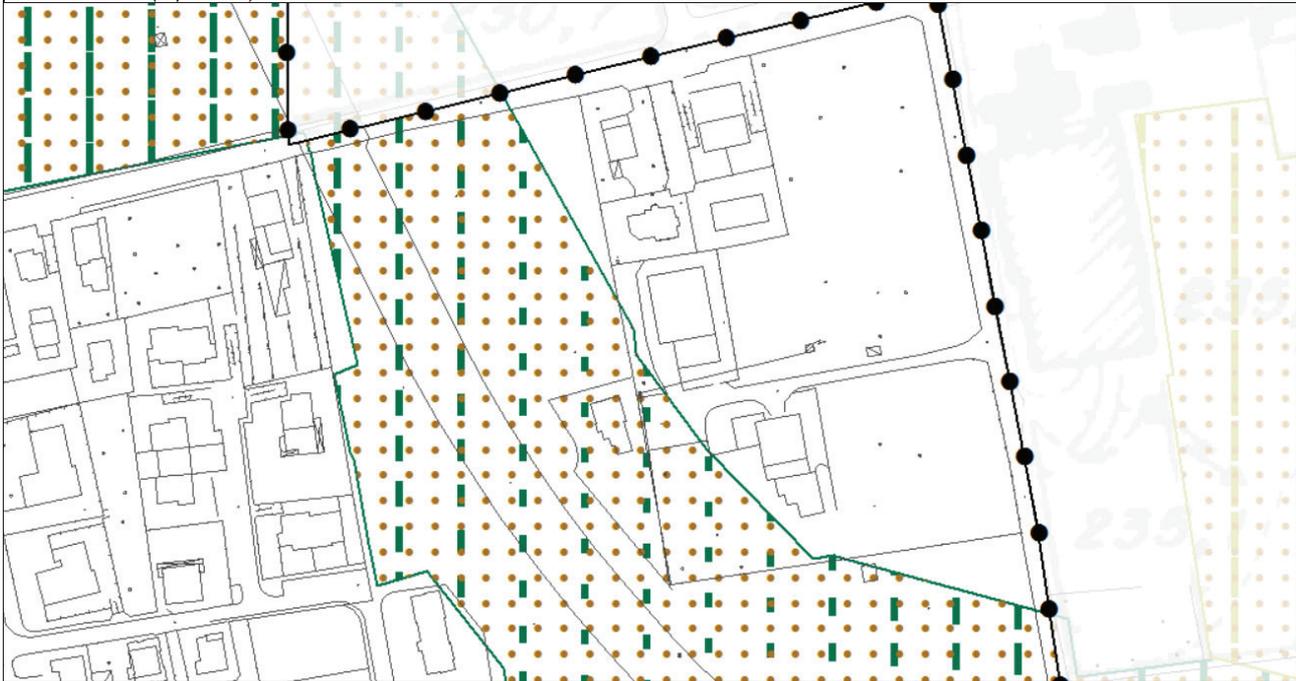
Stralcio AT su base ortofoto 2015 RL

| | |
|--|--|
| Riferimenti catastali | Foglio 02 mappali 1550, 2519, 2520, 2521 e 2522 |
| Parametri urbanistici ed edilizi di intervento | ST = 11.845 mq (Computo Gis) RC = 60% ST IT = 0,5 mq/mq H = 11,00 m |
| Destinazioni d'uso non ammesse art. 9 delle NTA del Piano delle Regole | AG - R - S |
| Prescrizioni | Oltre alla dotazione minima dei servizi: 1. la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area da mantenere a verde permanente pari al 15% della SF; 2. dotare di fognatura pubblica via Como. |



Denominazione ambito **AT01 (ex ATP1)**

Via Como (Sp 166) – Via delle More



Stralcio tavola DP10 - Carta dei vincoli e delle tutele

Nessun vincolo interessa l'area di trasformazione presente

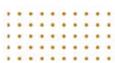
Vincoli da PTCP Provincia di Bergamo



Ambiti a maggior valenza naturalistica e paesistica (fonte: PTCP Provincia di Bergamo)



Aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione (fonte: PTCP Provincia di Bergamo)



Ganglio secondario della rete ecologica provinciale (fonte: PTCP Provincia di Bergamo)



Denominazione ambito **AT01 (ex ATP1)**

Via Como (Sp 166) – Via delle More



Stralcio tavola DP11 - Carta dei vincoli amministrativi

Nessun vincolo interessa l'area di trasformazione presente



Fascia di rispetto stradale (ex Dpr. 495/92, in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada" (fonte: PGT vigente)