

COMUNE DI SAN PAOLO D'ARGON

Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

all. **A15**

titolo **Norme tecniche di attuazione**

data 1 ottobre 2009

agg. 30 novembre 2009

- A** progetto urbanistico
- B** studio socio economico
- C** studio paesaggistico
- D** studio geologico
- E** Valutazione Ambientale Strategica
- F** piano urbano del traffico
- G** P.U.G.S.S.
- H** Studi ecologici e ambientali

arch. Marco Tomasi
dott. Natale Carra
arch. Raffaello Cattaneo
dott. Fabio Plebani
arch. Luca della Mea
Centro Studi Traffico
ing. Paola Morganti
Consulenze Ambientali

1. Principi.....	2
2. Contenuti ed ambito di applicazione.....	2
3. Elementi costitutivi del Documento di piano.....	3
4. Definizioni.....	3
5. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini.....	5
6. Destinazioni d'uso.....	5
7. Misure di salvaguardia.....	8
8. Deroghe.....	8
9. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori.....	8
10. Tutela idrogeologica del territorio.....	9
11. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio.....	9
12. Ambiti di trasformazione.....	9

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO DI PIANO

1. Principi

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio sono formate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.

In particolare il Piano di Governo del Territorio ha come scopi principali:

- il contenimento del consumo di suolo orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale;
- la caratterizzazione morfologica, funzionale e quantitativa delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, all'agricoltura, ai servizi, alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale;
- la perequazione urbanistica intesa come una ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri da sostenere per gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale;
- la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come riduzione del consumo di risorse, tutela dell'ambiente e del paesaggio, salvaguardia dei valori della memoria storica e dell'identità locale;
- la definizione della rete infrastrutturale.

Il Piano di Governo del territorio comunale è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale, territoriale e urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

2. Contenuti ed ambito di applicazione

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, ai sensi della legge regionale 12 marzo 2005 n. 12 definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il documento di piano
- il piano dei servizi
- il piano delle regole.

Tutte le opere edilizie, nonché le trasformazioni urbanistiche per le quali in base alla vigente legislazione risulta necessaria l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo, debbono essere conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

Le disposizioni di carattere generale contenute nelle presenti norme (definizioni, distacchi, destinazioni d'uso) si applicano nel Documento di piano, nel Piano dei servizi e nel Piano delle regole nonché nei piani attuativi e nei programmi integrati d'intervento.

3. Elementi costitutivi del Documento di piano

Sono elementi costitutivi del Documento di piano le presenti norme tecniche e la tavola A16 "Tavola delle previsioni di piano" in scala 1:5.000.

4. Definizioni

Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva del lotto o del comparto edificatorio al lordo delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie disponibile del lotto edificabile al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

Superficie coperta (Sc)

E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici con esclusione di sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50.

Superficie permeabile (Sp)

E' l'area sistemata a verde (giardino, prato, ecc.) non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee.

Superficie lorda di pavimento (SLP)

E' la somma delle superfici dei singoli piani, inclusi i seminterrati ed i sottotetti, compresi entro il perimetro esterno delle murature, escludendo dal conteggio la parte di muratura perimetrale che supera lo spessore di cm 30.

Sono anche esclusi dal computo:

- i balconi, le terrazze, le coperture praticabili;
- le logge ed i porticati aperti su almeno due lati nel limite del 20% della SLP realizzata;
- le scale comuni e gli ascensori con superficie fino a 15 mq per ogni vano scala;
- i locali o le loro parti completamente interrati e/o sporgenti dal piano naturale del terreno non oltre m 0,80, misurato all'intradosso del solaio, purché con altezza interna netta non superiore a m 2,50;
- i soppalchi aperti;
- i sottotetti o le loro parti con altezza netta inferiore a m 1,50;
- le autorimesse completamente interrate.

Densità fondiaria (Df)

E' il rapporto tra la SLP complessivamente edificabile e la superficie fondiaria (SF).

Rapporto di copertura (R)

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) di tutti i fabbricati fuori terra, compresi quelli accessori e le autorimesse, e la superficie fondiaria.

Fabbricato fuori terra

Si considerano fuori terra i fabbricati o le parti di essi sporgenti dal terreno esistente.

Rapporto di impermeabilizzazione (Im)

E' il rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf).

Distacco dai confini (Dc)

E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra dai confini circostanti riferita alla perpendicolare ai confini stessi misurata senza considerare sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50.

Distacco fra gli edifici (De)

E' la distanza minima, misurata a raggio fra i fabbricati fuori terra o fra i corpi di fabbrica di un medesimo edificio senza considerare sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50.

Distacco dalle strade (Ds)

E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra dal confine stradale riferita alla perpendicolare al confine stesso misurata senza considerare sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50. Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Altezza degli edifici (H)

E' l'altezza massima raggiungibile dagli edifici misurata dal piano di riferimento all'imposta della copertura in corrispondenza del filo esterno dei muri perimetrali.

In caso di terreno in pendenza l'altezza massima è riferita alla media delle altezze misurate dal piano di riferimento (area delle facciate diviso per lo sviluppo orizzontale dei muri perimetrali senza considerare le rientranze inferiori a m 2,50 e/o ad un terzo della lunghezza complessiva della facciata).

In ogni caso l'altezza degli edifici non potrà in ogni punto della facciata essere maggiore del 25% dell'altezza massima consentita per la zona.

Nelle zone produttive, agroalimentari e commerciali l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura.

Piano di riferimento

E' il terreno sistemato ove questo non sporga dal profilo del terreno naturale; altrimenti è riferito al terreno naturale.

Pendenza delle coperture

La pendenza delle coperture non potrà essere superiore a 30 gradi.

Indice di conversione in mc

La conversione dall'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficiale (mq/mq) si effettua assumendo che a 30 mq di SLP corrispondano 100 mc.

Edifici esistenti

Sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione del PGT.

Aree libere

Si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, dopo il 9 dicembre 1996 né dalla sua proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né gravate da asservimento volumetrico.

Superficie di vendita

In un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita comprendete quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione delle aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, scale ed ascensori, aree di sosta degli automezzi anche coperte.

Negli esercizi che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionari di autoveicoli, legnami, materiali edili, ecc.) e tipologie simili alle precedenti) la superficie di vendita è computata nella misura di un ottavo della SLP.

5. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini

La distanza minima fra i fabbricati fuori terra, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di m 10.

La distanza minima dei fabbricati dalle strade è di 5 m salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e delle zone destinate a servizi pubblici è pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di 5 m.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

E' ammessa la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto registrato e trascritto.

Le distanze sono misurate a squadra e sono da applicarsi anche in caso di sopralzo.

Per i soli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è ammessa la deroga fino a cm 20 dalle distanze minime al solo scopo di migliorare le prestazioni termiche del fabbricato tramite l'applicazione di isolamento a cappotto o di altro sistema di isolamento che determini l'incremento dello spessore della muratura.

6. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- produttiva
- produttiva agroalimentare
- terziaria
- commerciale
- agricola

– servizi.

La destinazione d'uso residenziale comprende l'abitazione permanente libera e convenzionata, la residenza sociale e la residenza temporanea.

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.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica, redatta a cura del richiedente, che comprenda eventuali approfondimenti previsti da specifiche normative (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

Le attività ammesse sono le seguenti:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- gli alberghi e le attività ricettive;
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq;
- i laboratori artigianali di servizio nei limiti di mq 200 di SLP a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- le attività produttive;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- 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;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- le attività agricole.

Nelle zone appositamente indicate dal PGT sono ammesse esclusivamente le attività produttive agroalimentari destinate al trattamento, alla trasformazione, al confezionamento, al deposito di prodotti agricoli destinati alla alimentazione umana.

In tali zone sono ammesse le destinazioni agricole con esclusione degli allevamenti.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;

- le attività produttive diverse dall'agroalimentare;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali.

La destinazione d'uso terziaria comprende gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni con SLP non superiore a 150 mq, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore 150 mq;
- i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq;
- i laboratori artigianali di servizio fino a 200 mq di SLP a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso commerciale comprende le attività destinate al commercio ed alla vendita con superficie di vendita superiore a 150 mq.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i magazzini ed i depositi;
- i piccoli laboratori artigianali di servizio a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività produttive salvo nelle zone appositamente specificate dal Piano delle regole;
- le attività agricole.

La destinazione agricola comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e comprende le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- i servizi tecnologici.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività produttive;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali.

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico sono specificati dal Piano dei servizi e comprendono i servizi istituzionali, i servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero, i servizi sociali e sanitari, i servizi per l'istruzione, i servizi religiosi, i servizi tecnologici, i servizi cimiteriali.

7. Misure di salvaguardia

Fino all'approvazione definitiva del PGT sono in vigore le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952 n. 1902 e successive modificazioni e dell'art. 13 comma 12 della legge regionale n. 12/05.

8. Deroghe

Le prescrizioni del piano sono derogabili nei casi previsti dall'art. 40 della legge regionale n. 12/05.

9. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori

I proprietari delle aree sui quali il Piano dei Servizi prevede la realizzazione di opere o servizi pubblici, possono richiedere alla Amministrazione Comunale, in alternativa all'esproprio, a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti da dette aree.

Il trasferimento riguarda il valore economico di tali diritti.

Le aree oggetto di immissione dei diritti altrove maturati sono individuate dal Documento di piano e dal Piano delle regole.

All'atto del trasferimento del diritto volumetrico ad altra area, dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale l'area con destinazione pubblica che ha generato il diritto volumetrico.

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio tecnico del Comune un apposito registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed, in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'operatore che intenda utilizzare diritti edificatori di aree destinate a servizi esterne all'ambito di trasformazione può richiedere al Comune, che valutato l'interesse pubblico si riserva la facoltà di accettare, di procedere all'acquisizione di dette aree impegnandosi, tramite fideiussione, a sostenere i costi diretti ed indiretti derivanti da tale acquisizione. I suddetti diritti edificatori potranno essere utilizzati dall'operatore solo al momento dell'acquisizione dell'area al patrimonio pubblico.

In alternativa qualora l'operatore intenda procedere senza utilizzare i diritti edificatori derivanti da aree per servizi è facoltà del Comune ammettere la cessione da parte dell'operatore al Comune stesso di aree idonee, per caratteristiche e dimensioni, alla collocazione dei suddetti diritti edificatori.

10. Tutela idrogeologica del territorio

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alla norme contenute nella "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/7374/2008 che sono parte integrante della normativa di piano.

Il Documento di piano individua in conformità con la "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

11. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio

Nell'ambito della procedura di VAS si sono individuate le modalità di attuazione del monitoraggio. Si rimanda a tale documentazione per la ricorrenza del monitoraggio, degli indicatori di processo impiegati e delle modalità per la loro acquisizione.

12. Ambiti di trasformazione

Il Documento di piano individua gli Ambiti di trasformazione definendone il perimetro indicativo, i parametri edificatori di massima, le destinazioni d'uso ammesse, le aree destinate a servizi pubblici e le eventuali prescrizioni specifiche.

Gli ambiti di trasformazione si attuano tramite piano attuativo ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 12/2005.

Oltre a quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 12 della L.R. 12/2005

l'Amministrazione si riserva la facoltà di approvare il piano attuativo anche di superficie inferiore alla totalità dell'area perimetrata quale ambito di trasformazione, fermo restando che il progetto urbanistico dovrà comunque prevedere il razionale assetto urbanistico dell'intero ambito di trasformazione, comprese quindi anche le aree dei soggetti che non hanno sottoscritto il piano.

Qualora il piano attuativo non comprenda l'intera area dell'ambito di trasformazione le parti non comprese nel piano attuativo potranno, in conformità al suddetto progetto, aderire anche in seguito previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda, la realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione e/o l'assunzione della quota parte degli oneri e dei costi.

Negli ambiti di trasformazione, fatti salvi i casi di seguito specificati, è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri: la SLP o la SC edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

La solidarietà e la perequazione economica di cui al precedente comma non si applica:

- fra i diversi comparti in cui sia suddiviso dal PGT l'ambito di trasformazione;

- alle aree destinate a servizi che producono diritti edificatori da trasferire ad uno specifico ambito di trasformazione.

Salvo diversa specificazione i parametri edificatori assegnati ad ogni ambito comprendono gli eventuali edifici esistenti e confermati.

La convenzione dovrà prevedere quanto stabilito dall'articolo 46 della LR 12/2005.

Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi, potranno in sede di piano attuativo subire variazioni di collocazione.

Le aree per servizi nella misura prevista dal Piano dei servizi e di cui non sia prevista dal PGT la collocazione in forma localizzata o non localizzata saranno monetizzate con esclusione dei parcheggi pubblici che dovranno essere obbligatoriamente realizzati.

Negli ambiti di trasformazione dove siano previste le barriere alberate è obbligatoria la loro realizzazione contestualmente all'intervento.

Ai fini dell'applicazione dei principi perequativi e compensativi è stabilito, in specifici ambiti di trasformazione o negli interventi specifici previsti dal Piano delle regole, il minimo corredo economico per servizi da realizzare nell'ambito del territorio comunale.

Gli ambiti di trasformazione previsti sono i seguenti:

Ambito A	
modalità d'intervento	E' articolato in due comparti denominati A1 ed A2 da attuarsi mediante unico piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale per il comparto A1 produttivo per il comparto A2
superfici	comparto A1 superficie territoriale mq 46.056 comparto A2 superficie territoriale mq 73.975
parametri edificatori	comparto A1 superficie lorda di pavimento da mq 21.500 a mq 25.000 superficie coperta mq 10.000 altezza massima m 10,50 comparto A2 superficie coperta mq 33.000 di cui mq 10.000 diritti edificatori propri e mq 23.000 diritti edificatori provenienti dal comparto A1; l'edificabilità minima non potrà comunque essere inferiore a 20.000 mq di superficie coperta; altezza massima m 10,00 (estradosso copertura)
elementi qualitativi ed aree per servizi	comparto A1 elementi qualitativi che determinano incremento di capacità edificatoria minima: <ul style="list-style-type: none"> – tetto verde per almeno l'80% della superficie delle coperture: incremento del 5% – miglioramento prestazioni energetiche del 20% rispetto alle norme regionali vigenti: incremento del 10%

	<p>verde pubblico mq 17.767 da collocare lungo il corso del torrente Seniga e lungo la via dei Benedettini</p> <p>parcheggi pubblici da localizzare mq 2.000 con accesso da via dei Benedettini</p> <p>realizzazione di tratto del collegamento ciclopedonale fra via Dante e via Leonardo</p> <p>comparto A2</p> <p>barriera alberata privata mq 13.388</p> <p>parcheggi pubblici da localizzare mq 3.000</p>
diritti edificatori da trasferire, prescrizioni	<p>comparto A1</p> <p>diritti edificatori con destinazione produttiva da trasferire nell'ambito A2 superficie coperta mq 23.000</p> <p>In via transitoria per le attività produttive in atto nel comparto A1 è ammessa l'esecuzione di opere di aggiornamento tecnologico degli impianti di produzione, di razionalizzazione del lavoro e di miglioramento delle attrezzature di servizio anche con aumento non superiore al 5% della SLP esistente alla data di adozione del piano;</p> <p>la possibilità di realizzare tale ampliamento è condizionata al miglioramento delle condizioni di compatibilità dell'attività produttiva con il contesto.</p>

Ambito B	
Via dei Benedettini	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
superfici	superficie territoriale mq 22.507
parametri edificatori	<p>superficie lorda di pavimento mq 7.900 di cui mq 1.978 diritti edificatori provenienti dall'area B*</p> <p>superficie coperta mq 4.500;</p> <p>area a verde privato minimo 40% della SF</p> <p>altezza massima m 8,50</p>
elementi qualitativi ed aree per servizi	<p>verde pubblico localizzato mq 2.607</p> <p>parcheggi pubblici non localizzati mq 1.500</p>
diritti edificatori da trasferire, prescrizioni	<p>SLP mq 1.978 diritti edificatori provenienti dall'area B*;</p> <p>corredo economico per servizi collocati nell'ambito del territorio comunale per un importo di €1.300.000,00</p>

Ambito C	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	produttivo agroalimentare
superfici	superficie territoriale mq 61.586
parametri edificatori	superficie coperta mq 10.000 aree pavimentabili mq 15.000 barriere alberate mq 8.485 altezza massima m 8,50 all'estradosso della copertura
elementi qualitativi ed aree per servizi	verde pubblico mq 4.048
diritti edificatori da trasferire, prescrizioni	l'attuazione dell'intervento è subordinata alla formazione della nuova strada dalla via Sarnico (intervento specifico 24 del Piano delle regole) corredo economico per servizi collocati nel territorio comunale per un importo di €1.000.000,00. In via transitoria per l'allevamento esistente possono essere realizzate esclusivamente migliorie tecniche e impiantistiche atte ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante. Non sono ammessi cambiamenti di specie allevata se non passando su specie a minor impatto con numerosità che garantisca comunque un miglioramento dell'impatto.

Ambito D	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	produttivo
superfici	superficie territoriale mq 36.121
parametri edificatori	superficie coperta mq 12.000 di cui mq 1.667 diritti edificatori provenienti dalle due aree D*; altezza massima m 9,00 all'estradosso della copertura
elementi qualitativi ed aree per servizi	parcheggi pubblici da localizzare mq 1.200 verde pubblico localizzato mq 2.400 barriera alberata privata mq 7.950
diritti edificatori da trasferire, prescrizioni	SC mq 1.667 diritti edificatori provenienti dalle aree D* corredo economico per servizi collocati nell'ambito del

	territorio comunale per un importo di €1.300.000,00;
--	--

Ambito E	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	produttivo
superfici	superficie territoriale mq 26.708
parametri edificatori	superficie coperta di nuova costruzione mq 2.000 destinati a servizi per attività produttive (uffici, mensa, laboratori, ecc.) con esclusione di nuovi reparti produttivi; altezza massima m 9,00 all'estradosso della copertura nell'area rimanente, escluse le barriere alberate e le aree verdi di rispetto, oltre agli impianti esistenti è ammessa la collocazione di nuovi impianti di depurazione e di stoccaggio preferibilmente interrati garantendo una superficie pavimentata non superiore al 30% ed una quota minima del 70% sistemata a verde.
elementi qualitativi ed aree per servizi	barriera alberata mq 10.928
diritti edificatori da trasferire, prescrizioni	cessione gratuita dell'area destinata a verde pubblico contrassegnata E*; gli interventi sono subordinati al miglioramento della sicurezza e della compatibilità dell'insediamento produttivo.