

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.

- 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.....	6
7. Misure di salvaguardia.....	8
8. Deroghe.....	8
9. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori.....	9
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. Ai fini del calcolo della superficie coperta si considerano fuori terra i fabbricati sporgenti dal terreno esistente più di cm 80 misurati all'intradosso del solaio.

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, anche fuori terra, nei limiti di 1 mq ogni 3 mq di SLP, con altezza netta interna non superiore a m 2,50.

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 più di cm 80 misurati all'intradosso del solaio di copertura.

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 balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino 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 balconi, pensiline, gronde con sporgenza fino a m 1,50; detta distanza si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata.

Distacco dalle strade (Ds)

E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra dal confine stradale riferita alla perpendicolare al confine stesso misurata senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino 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 sole zone produttive l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'intradosso 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 superficario (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 l'adozione del PGT, né dalla sua proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né gravate da asservimento volumetrico.

Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade, gli slarghi, i percorsi veicolari, pedonali e ciclabili d'uso pubblico al servizio degli insediamenti comprese le aiuole e gli spazi verdi di stretta pertinenza;
- i parcheggi;
- le reti, le aree e gli impianti tecnici per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti. Non sono considerate urbanizzazioni primarie le opere necessarie all'allacciamento ai pubblici servizi.

Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- i servizi per l'istruzione di base;
- le attrezzature di interesse comune (amministrative, sociali, sanitarie, culturali, religiose, ricreative, ecc.);
- le piazze e gli spazi scoperti di uso pubblico verdi e/o pavimentati e/o attrezzati;
- gli impianti sportivi.

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.

Ai fini del calcolo della distanza si considerano fabbricati quelli sporgenti oltre 80 cm dal piano di riferimento.

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 raggio 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:

- 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;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

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;
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- 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;
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico;
- 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.

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;
- 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, 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;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

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 servizi pubblici e/o di interesse pubblico;
- 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.

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 massimi, 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 che comprenda una superficie non inferiore al 75% 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 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.

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

Gli ambiti di trasformazione previsti sono i seguenti:

Ambito A1	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
superfici	superficie territoriale mq 46.056
parametri edificatori	superficie lorda di pavimento da mq 21.500 a mq 25.000 superficie coperta mq 10.000 altezza massima m 10,50
elementi qualitativi ed aree per servizi	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% verde pubblico mq 17.767 da collocare lungo il corso del torrente Seniga e lungo la via dei Benedettini parcheggi pubblici da localizzare mq 2.000 con accesso da via

	dei Benedettini realizzazione di tratto del collegamento ciclopedonale fra via Dante e via Leonardo
diritti edificatori da trasferire, prescrizioni	diritti edificatori con destinazione produttiva da trasferire nell'ambito A4 SC mq 23.000

Ambito A2	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
superfici	superficie territoriale mq 2.601
parametri edificatori	superficie lorda di pavimento da mq 1.000 a mq 1.150 superficie coperta mq 900 altezza massima m 10,50
elementi qualitativi ed aree per servizi	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% verde pubblico mq 723 parcheggi pubblici da localizzare mq 250

Ambito A3	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
superfici	superficie territoriale mq 8.176
parametri edificatori	superficie lorda di pavimento da mq 3.000 a mq 3.450 superficie coperta mq 1.500 altezza massima m 10,50
elementi qualitativi ed aree per servizi	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%

	<ul style="list-style-type: none"> - miglioramento prestazioni energetiche del 20% rispetto alle norme regionali vigenti: incremento del 10% <p>verde pubblico mq 3.000 parcheggi pubblici da localizzare mq 700</p>
--	--

Ambito A4	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	produttivo
superfici	superficie territoriale mq 73.975
parametri edificatori	superficie coperta mq 33.000 di cui mq 10.000 diritti edificatori propri e mq 23.000 diritti edificatori provenienti dall'ambito A1 altezza massima m 10,00 (estradosso copertura)
elementi qualitativi ed aree per servizi	barriera alberata privata mq 13.388 parcheggi pubblici da localizzare mq 3.000
diritti edificatori da trasferire, prescrizioni	l'intervento è subordinato alla attuazione dell'ambito A1

Ambito B Via del Vago	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
superfici	superficie territoriale mq 4.174
parametri edificatori	superficie lorda di pavimento mq 900 superficie coperta mq 900 area a verde privato minimo 40% della SF altezza massima m 6,50
elementi qualitativi ed aree per servizi	parcheggi pubblici da localizzare mq 900; cessione al Comune di un lotto da localizzare di mq 700 di superficie fondiaria con diritti edificatori di mq 350 di SLP (in aggiunta alla SLP privata) provenienti dall'area B* che dovrà essere ceduta previa demolizione del fabbricato esistente; formazione di percorso ciclopedonale pubblico a monte; arretramento per allargamento su via del Vago

Ambito C Via San Benedetto	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
superfici	superficie territoriale mq 6.347
parametri edificatori	superficie lorda di pavimento mq 1.200 superficie coperta mq 1.200 area a verde privato minimo 40% della SF altezza massima m 6,50
elementi qualitativi ed aree per servizi	parcheggi pubblici non localizzati mq 300 verde pubblico localizzato mq 1.803 pista ciclopedonale sulla via San Benedetto

Ambito D1	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	produttivo
superfici	superficie territoriale mq 36.121
parametri edificatori	superficie coperta mq 12.000 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	cessione gratuita delle due aree destinate a verde pubblico contrassegnate con D1* standard qualitativo per la realizzazione di opere pubbliche collocate nell'ambito del territorio comunale per un importo di €1.300.000,00

Ambito D2	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	produttivo

superfici	superficie territoriale mq 7.517
parametri edificatori	superficie coperta mq 2.100 altezza massima m 9,00 all'estradosso della copertura
elementi qualitativi ed aree per servizi	parcheggi pubblici da localizzare mq 300 barriera alberata privata mq 2.600

Ambito E San Antonio	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
superfici	superficie territoriale mq 7.654
parametri edificatori	superficie lorda di pavimento mq 2.600 di cui mq 800 convenzionati superficie coperta mq 1.500 area a verde privato 40% della SF altezza massima m 8,50
elementi qualitativi ed aree per servizi	parcheggi pubblici non localizzati mq 500 verde pubblico localizzato mq 2.243
diritti edificatori da trasferire, prescrizioni	mq 800 di SLP per residenza convenzionata

Ambito F Via Moro	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
superfici	superficie territoriale mq 14.488
parametri edificatori	superficie lorda di pavimento mq 5.000 superficie coperta mq 2.500; area a verde privato minimo 40% della SF; altezza massima m 10,50
elementi qualitativi ed aree per servizi	parcheggi pubblici non localizzati mq 1.000 formazione del tratto di via Moro (nuova strada e percorso ciclopedonale alberato)

Ambito G Via dei Benedettini	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
superfici	superficie territoriale mq 22.507
parametri edificatori	superficie lorda di pavimento mq 7.400 di cui mq 1.500 diritti edificatori provenienti dall'area G* superficie coperta mq 4.000 area a verde privato minimo 40% della SF altezza massima m 8,50
elementi qualitativi ed aree per servizi	verde pubblico localizzato mq 2.607 parcheggi pubblici non localizzati mq 1.500
diritti edificatori da trasferire, prescrizioni	SLP mq 1.500 diritti edificatori provenienti dall'area G*; standard qualitativo per la realizzazione di opere pubbliche collocate nell'ambito del territorio comunale per un importo di €1.300.000,00

Ambito H	
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 (vedi ambito I) standard qualitativo per la realizzazione di opere pubbliche collocate nell'ambito del territorio comunale per un importo di €1.000.000,00

Ambito I Via Sarnico	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	produttivo – commercio con media struttura di vendita (MSV)
superfici	superficie territoriale mq 38.406
parametri edificatori	superficie coperta produttivo mq 6.000 SLP commerciale mq 4.000 altezza massima m 9,00 all'estradosso della copertura
elementi qualitativi ed aree per servizi	parcheggi pubblici per attività commerciale non localizzati mq 5.000 parcheggi pubblici per attività produttive non localizzati mq 600 verde pubblico mq 6.498 tratto di nuova strada dalla via Sarnico

Ambito L	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	produttivo
superfici	superficie territoriale mq 16.725
parametri edificatori	superficie coperta produttivo mq 5.150 altezza massima m 11,00 all'estradosso della copertura
elementi qualitativi ed aree per servizi	parcheggi pubblici da localizzare lungo la via Baracca mq 500 verde pubblico localizzato mq 4.879

Ambito M	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	produttivo
superfici	superficie territoriale mq 26.708
parametri edificatori	superficie coperta produttivo mq 2.000 altezza massima m 9,00 all'estradosso della copertura superficie pavimentabile massima mq 1.500

	nell'area rimanente, escluse le barriere alberate e le aree verdi di rispetto, è possibile collocare impianti di depurazione e di stoccaggio interrati con superficie pavimentabile non superiore al 30% e con il 70% minimo dell'area sistemato 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 M*; gli interventi sono subordinati al miglioramento della sicurezza e della compatibilità dell'impianto.