

REGIONE LOMBARDIA  
*Provincia di Cremona*  
COMUNE di PIERANICA

---

**P. G. T.**  
**Piano di Governo del Territorio**

pianificazione comunale e sovracomunale  
*L.R. 11.03.2005 n° 12 così come integrata dalla L.R. 14.07.2006 n° 12 e ss.mm.ii.*

***Documento di Piano***

\*\*\*\*\*

= DdP - Allegato 03 - **Norme Tecniche**

**Art. 1.00.**  
**Disposizioni generali del P.G.T.**  
**Contenuti e finalità del Documento di Piano**  
**Piani e Studi di Settore**

**1.01.** Nei Comuni con popolazione residente inferiore o pari a 2000 abitanti, risultante dall'ultimo censimento ufficiale, il P.G.T. è disciplinato secondo le disposizioni contenute nell'art. 10-bis della L.R. 11.marzo.2005 n° 12 (*così come modificata e coordinata dalla L.R. 14.03.2008 n° 4*) e si articola nei seguenti elaborati :

- *il Documento di Piano - (DdP);*
- *il Piano dei Servizi – (PdS);*
- *il Piano delle Regole – (PdR).*

**1.02.** Il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili; il Documento di Piano deve comunque essere verificato ed aggiornato con periodicità almeno quinquennale.

**1.03.** Il Documento di Piano definisce gli obiettivi generali dell'assetto territoriale comunale, indicando le azioni da attivare per rendere concreta la realizzazione di tali obiettivi.

A questo proposito le presenti norme indicano:

- disposizioni di indirizzo e di coordinamento per la redazione del Piano dei Servizi (PdS) e del Piano delle Regole (PdR);
- indirizzi e prescrizioni per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

**1.04.** Ai sensi e per gli effetti del punto 3, dell'art. 8, della Legge Regionale n° 12/2005 il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, pertanto le indicazioni, le disposizioni e le individuazioni in esso contenute assumono efficacia, sul regime dei suoli e nella conformazione dei diritti dei privati, attraverso l'applicazione e/o l'approvazione :

- √ del Piano dei Servizi;
- √ del Piano delle Regole;
- √ dei Piani Attuativi Comunali che interessano gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

**1.05.** Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il P.G.T. fa riferimento e si avvale altresì dei seguenti Piani e Studi di Settore :

- a)** Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., sulla base della D.G.R. 8/1566/2005 in attuazione dell'art. 57 della L.R. n° 12/2005;
- b)** Delimitazione dei centri abitati e classificazione delle strade, redatta ai sensi del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;
- c)** Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo - P.U.G.S.S.;
- d)** Normativa per gli interventi sulle facciate nel centro storico – Piano Colore;
- e)** Piano Provinciale della mobilità, redatto da Provincia di Cremona;
- f)** Classificazione e Zonizzazione Acustica del territorio comunale, redatto ai sensi della Legge 26.10.1995 n° 447 e della L.R. 10.08.2001 n° 13;
- g)** Individuazione del Reticolo Idrico Minore, ai sensi della D.G.R.L. 25.01.2002 n.7/7868;
- h)** Piano Generale di Indirizzo Forestale, realizzato dalla Provincia di Cremona settore Agricoltura, Caccia e Pesca;
- i)** Studio relativo alla istituzione del P.L.I.S. detto "*dei fontanili*" redatto nell'ambito della elaborazione del P.G.T. mediante l'osservanza degli aspetti procedurali e di riconoscimento ai sensi della D.G.R.L. 12 dic. 2007 n° 8/6148;

**Art. 2.00.**  
**Efficacia del Documento di Piano**

**2.01.** Tutte le disposizioni vincolanti contenute nel “Documento di Piano”, compresa la Tavola delle “Determinazioni di Piano” e le Tavole degli elaborati grafici, sono considerate **prescrittive** e quindi **prescrizioni**.

Hanno valore di prescrizione le seguenti disposizioni:

- l'individuazione degli ambiti di trasformazione sia a fini residenziali sia produttivi, con l'indicazione delle potenzialità di utilizzo degli ambiti medesimi, come indicato negli articoli successivi;
- le definizioni delle destinazioni d'uso, dei parametri ed indici di utilizzo dei vari ambiti, contenute nei successivi articoli e che dovranno essere recepite dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

**2.02.** Tutte le disposizioni che hanno lo scopo di orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale nell'attuazione delle indicazioni del Documento di Piano sono considerate **indicative** e quindi **indirizzi**.

Hanno valore indicativo o di indirizzo le seguenti disposizioni:

- le indicazioni circa l'utilizzo dei bonus urbanistici e la conseguente progettazione planivolumetrica contenute nella Tavola delle “Determinazioni di Piano”, secondo quanto ivi specificato;
- le indicazioni per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

**Art. 3.00.**  
**Prevalenza delle disposizioni, difformità tra disposizioni diverse, deroghe**

**3.01.** Per tutto quanto non trattato dalle presenti norme, si rinvia nell'ordine:

- *agli altri atti costituenti il Piano di Governo del Territorio e cioè: al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;*
- *agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale per materie di loro competenza, in specie al P.T.C.P., nonché il P.L.I.S. e l'eventuale Piano d'Area;*
- *ai piani di settore di livello sovracomunale;*
- *alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali, in specie in materia edilizia, sanitaria, lavori pubblici ed ambiente;*
- *alle indicazioni ed alla normativa riferita al Regolamento Locale d'Igiene vigente in ambito comunale.*

**3.02.** In caso di difformità fra i contenuti delle tavole di piano e le presenti norme, sono queste a prevalere.

**3.03.** In caso di difformità fra previsioni con diversa valenza, prevalgono:

- *le prescrizioni;*
- *le indicazioni o gli indirizzi.*

**3.04.** In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e le previsioni contenute nei piani di settore a livello comunale, prevalgono le previsioni di maggiore dettaglio.

**3.05.** Le deroghe alle presenti disposizioni sono ammesse solo nei casi e con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia; per gli edifici di proprietà privata, la deroga è ammessa solo mediante atto di vincolo alla destinazione pubblica o di interesse pubblico, trascritto nei registri immobiliari.

**3.06.** L'attività edilizia della P.A. non è assoggettata al Permesso di Costruire ed è regolata dall'Art. 7 del D.P.R. 6.6.2001 N° 380 e dalla specifica normativa in materia di lavori pubblici, ancorchè stabilita dall'art. 33 comma 3 della L.R. n° 12/2005.

**3.07.** L'attività edilizia dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, a scomputo totale o parziale, si svolge ai sensi dell'Art. 16 c. 2 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e dell'art. 28 c. 5 della Legge 17.08.1942 n° 1150, ancorchè in applicazione del combinato disposto dell'Art. 32 c. 1 lett. g) e dell'Art. 122 c. 8 del D.Lgs. 12.04.2006 n° 163 (*codice appalti*).

#### **Art. 4.00.**

##### **Indirizzi per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole**

**4.01.** Il Documento di Piano, ottemperando alle disposizioni della Legge Regionale n° 12/2005, rimette al Piano dei Servizi (**PdS**) le indicazioni e le prescrizioni per:

- individuare il sistema dei servizi esistenti e precisare le azioni da intraprendere per la sua riqualificazione;
- recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;
- definire le azioni e gli interventi per la costruzione del sistema del verde, in specie quello di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

**4.02.** Il Documento di Piano, ottemperando alle disposizioni della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, rimette al Piano delle Regole (**PdR**) le indicazioni e le prescrizioni per:

- indicare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e comunque esterni al perimetro del P.L.I.S.;
- recepire la definizione delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri edilizi di utilizzo dei tessuti consolidati o ambiti edificati;
- indicare le modalità operative per il completamento dei "Piani Attuativi in itinere" secondo il P.R.G. previgente, riconfermati dal P.G.T.;
- recepire le indicazioni contenute nella "Tav. A : carta degli indirizzi per il sistema paesistico-ambientale" del P.T.C.P..

#### **Art. 5.00.**

##### **Rapporto tra il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole**

**5.01.** In caso di difformità tra le disposizioni, le indicazioni e le norme contenute nei vari atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, il principio di prevalenza avrà l'ordine seguente:

1. disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Piano dei Servizi, in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e predisposte per finalità pubblica;
2. disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Piano delle Regole, in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ed aventi valore conformativo;
3. disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Documento di Piano, in quanto non atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

#### **Art. 6.00.**

##### **Componente geologica, idrogeologica e sismica del DdP**

**6.01.** Il Documento di Piano, ai sensi dell'Art. 57 comma 1 let. a) della L.R. n° 12/2005, recepisce e contiene lo **studio geologico del territorio comunale** e quindi ne assume per l'intero il suo contenuto nelle definizioni dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico in esso descritte.

**6.02.** Le norme e le indicazioni contenute nello **studio geologico** del territorio comunale sono rispettivamente recepite nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

#### **Art. 7.00.**

##### **Valenza paesistica del Documento di Piano**

**7.01.** Il Documento di Piano, riportando alla scala comunale le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, individua negli elaborati grafici di :

= "Tav. A – carta degli indirizzi per il sistema paesistico-ambientale",

= "Tav. D – carta delle tutele e delle salvaguardie",

= " Allegato 3 – carta delle compatibilità ambientali",

i contenuti generali paesistico-ambientali dell'intero territorio comunale.

**7.02.** Come conseguenza della riconosciuta valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio Comunale ed in quanto atto di maggior dettaglio, le indicazioni a valenza paesistico-

ambientale contenute nel Documento di Piano e negli atti da questo coordinati (*Piano dei Servizi e Piano delle Regole*), costituiscono un aggiornamento ed una integrazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, specie per quanto riguarda l'individuazione delle preesistenze agricole di valore ambientale.

**7.03.** Alle componenti paesistiche ambientali individuate negli allegati del Documento di Piano si applicano le disposizioni relative alla tutela, nonché tutte le prevalenti prescrizioni paesistico-ambientali del P.T.C.P..

#### **Art. 8.00. Ambiti di trasformazione**

**8.01.** Il Documento di Piano individua "7" ambiti di trasformazione, di cui "6" a destinazione residenziale ed "1" a destinazione produttiva.

La "**Tav. 10 – Previsioni ed Azioni di Piano**" individua, con indice alfa/numerico, gli ambiti di trasformazione residenziale e l'ambito di trasformazione produttiva, contornandone il perimetro.

Le specifiche di utilizzo degli ambiti, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e/o vietate, alla volumetria o superficie coperta massima ammissibile, alle attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel singolo ambito di trasformazione sono indicate nella "**TAV. 11 - Determinazioni di Piano**" del Documento di Piano mediante specifiche "**schede guida**" la cui identificazione è correlata all'indice alfa/numerico di cui al precedente capoverso.

**8.02.** Ad ogni ambito di trasformazione viene attribuito una capacità edificatoria in termini di volume edificabile per gli ambiti residenziali e di superficie copribile nell'ambito produttivo, in funzione della superficie territoriale dell'ambito medesimo. La capacità edificatoria assegnata può essere incrementata, all'interno della superficie territoriale dell'ambito, con l'applicazione dei "*bonus urbanistici*" che gli operatori possono richiedere ed ottenere a fronte del miglioramento della qualità ambientale all'interno e nell'intorno dell'ambito. I "*bonus urbanistici*" sono rispettivamente indicati in ogni singola scheda d'ambito.

**8.03.** Gli interventi per la modifica territoriale negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi (P.A.) o del Permesso di Costruire (PdC) convenzionato, ovvero D.I.A. convenzionata.

I Piani Attuativi o i Permessi di Costruire/D.I.A. convenzionati possono essere oggetto di stralci funzionali.

Per gli ambiti di trasformazione **residenziale** i piani attuativi si prevedono di iniziativa privata, tuttavia, in difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti possono essere attuati anche per iniziativa pubblica.

Per l'ambito di trasformazione **produttiva** il piano attuativo può essere di iniziativa privata o pubblica mediante lo strumento del P.I.P..

**8.04.** La presentazione della richiesta di Piano Attuativo negli ambiti di trasformazione deve essere preceduta dalla <*domanda di inizio della procedura*>, nella quale l'operatore dovrà dichiarare:

- *se intende richiedere l'acquisizione della capacità edificatoria dal pubblico Registro Comunale e per quale entità;*
- *se intende richiedere i "bonus urbanistici" e per quali tipologie di "bonus" e relativi massimali;*
- *se intende cedere o alienare a terzi la capacità edificatoria e per quale entità;*
- *ogni altra indicazione utile all'attuazione del P.A. stesso.*

A tale scopo alla documentazione di <**inizio della procedura**> dovrà essere allegata una relazione tecnico-paesistica<sup>1</sup> di dettaglio che dimostri ogni indicazione richiesta per la compatibilità dell'intervento con il grado di qualità all'interno dell'area in attuazione e descriva le eventuali opere di riqualificazione ambientale esterne all'area in attuazione, al fine della ricostruzione del paesaggio agrario e della valorizzazione delle aree di rispetto delle rogge, con lo scopo altresì di attuare il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato. La relazione tecnico-paesistica dovrà prevedere anche una dettagliata parte finanziaria riportante l'entità economica degli interventi previsti, interni ed esterni all'area del Piano Attuativo.

---

<sup>1</sup> vedi specifico riferimento in ogni scheda della Tavola "determinazioni di piano"

L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organi tecnici, valuterà altresì sia l'ammissibilità ai "**bonus urbanistici**", sia l'entità degli stessi in funzione della qualità e dell'entità delle opere previste.

In sede di presentazione ed approvazione del Piano Attuativo verranno recepite tutte le indicazioni emerse dalla valutazione di ammissibilità ai "**bonus urbanistici**".

La convenzione urbanistica del Piano Attuativo regolerà anche questo aspetto, sia come tempi di esecuzione sia come entità della garanzia fidejussoria.

**8.05.** La suddivisione in più stralci del Piano Attuativo di un ambito di trasformazione è possibile solo se sono verificate le seguenti condizioni, senza le quali non è possibile l'intervento per stralci:

- la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non deve essere pregiudizievole per l'attuazione della residua parte dell'ambito e delle eventuali opere per la riqualificazione dell'intorno e la realizzazione del verde di connessione tra il territorio edificato ed il territorio agricolo;
- le opere per servizi e le infrastrutture pubbliche da realizzare nello stralcio devono avere la caratteristica di lotto funzionale e risultare fruibili anche in difetto di esecuzione degli altri stralci del piano attuativo in cui l'ambito di trasformazione fosse ripartito.

**8.06.** Le norme contenute in ogni specifica scheda della "Tavola delle Determinazioni di Piano" sono prevalenti, nonché integrative con i dispositivi del presente articolo.

#### **Art. 9.00. Compensazione**

**9.01.** Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi l'attivazione dell'istituto della **<compensazione>**, in quanto a tutte le aree previste e quindi destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, il Piano dei Servizi dovrà attribuire una potenzialità di utilizzazione volumetrica territoriale massima, ancorchè differenziata in base alle specifiche destinazioni.

**9.02.** Il diritto edificatorio derivante dall'applicazione di tale potenzialità volumetrica è trasferibile su aree private ricomprese in Piani Attuativi, ovvero in diretta esecuzione del P.G.T..

**9.03.** I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili.

**9.04.** Con apposito regolamento sono definite le modalità di aggiornamento, accesso e gestione del pubblico Registro Comunale istituito ai fini della compensazione e della perequazione, ancorchè per il trasferimento e l'acquisizione degli indici edificatori.

#### **Art. 10.00. Perequazione negli ambiti di trasformazione**

**10.01.** L'istituto della **<perequazione>** viene utilizzato all'interno degli "**ambiti di trasformazione**" individuati dal Documento di Piano e si concretizza con la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari all'interno dell'ambito di trasformazione, ancorchè con l'acquisizione/cessione dei diritti edificatori direttamente dal pubblico Registro Comunale nei limiti definiti in ogni "Scheda Guida" della Tavola relativa alle Determinazioni di Piano.

**10.02.** La perequazione si regola con la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione dell'ambito di trasformazione, da redigere in forma pubblica e da trascrivere nei pubblici registri immobiliari. Con apposito atto di determinazione, la P.A. potrà definire uno schema tipo di convenzione, comunque specificatamente definibile in ogni Piano Attuativo ovvero PdC/DIA convenzionato.

**10.03.** Il volume edificabile, ancorchè la S.l.p., o la superficie copribile assegnati a ciascun ambito di trasformazione, aumentati degli eventuali incrementi per l'attribuzione dei *bonus urbanistici*, si considerano uniformemente ripartiti su tutta la superficie dell'ambito, comunque questa sia suddivisa tra i vari proprietari e/o gli stralci successivi di attuazione, senza che influisca la destinazione finale delle aree dell'ambito, la quale potrà essere pubblica (strade, parcheggi e verde) o privata (lotti edificabili).

## Art. 11.00. Incentivazione

**11.01.** L'istituto dell'<**incentivazione**>, con lo scopo di favorire la *qualità del progetto*, ha la duplice valenza e finalità di seguito elencata:

- quale "**bonus urbanistico**", ossia maggiori diritti edificatori, da riconoscere agli interventi ricompresi in Piani Attuativi comunque denominati (P.R., P.L., P.E., P.I.P., PdZ, P.I.I., ecc.) a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nel programma di intervento e riguardanti significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi, anche eseguiti in area limitrofa al piano attuativo.
- quale "**bonus economico**", ossia riduzione degli oneri di urbanizzazione, anche per interventi in esecuzione diretta del PGT, per promuovere interventi di edilizia bio-climatica, di utilizzo di fonti energetiche alternative (riferite a quelle normalmente erogate dalle reti di urbanizzazione pubbliche), di risparmio energetico e di isolamento acustico sensibilmente superiori rispetto a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nel momento della richiesta dei Permessi di Costruire o dell'inoltro del titolo abilitativo ad eseguire le opere.

**11.02.** Per poter richiedere di ottenere il "**bonus urbanistico**" ci si deve rifare a quanto elencato nel precedente **Art. 8 - Ambiti di trasformazione**, ed in specie ai punti **8.02.** e **8.03.**

**11.03.** Per poter richiedere di ottenere il "**bonus economico**", alla documentazione di inoltro della richiesta per ottenere il titolo abilitativo all'intervento dovrà essere allegata una dettagliata relazione, a firma di professionista abilitato, che illustri, unitamente ai materiali che si intendono impiegare (con le caratteristiche tecniche), le fonti energetiche che si intendono utilizzare ed il miglioramento dei parametri di isolamento raggiunti; tutto questo espresso in percentuale superiore al 20% rispetto a quanto previsto dalla vigente normativa sul contenimento del consumo energetico. L'Amministrazione Comunale valuterà, con i propri organi tecnici, sia l'ammissibilità al "**bonus economico**", che l'entità dello stesso, in funzione della qualità dell'intervento e dell'entità del risparmio ottenuto, secondo la tabella sotto riportata.

categoria di qualità	riduzione
per maggiore inerzia acustica del manufatto edilizio in programma	max 2,00%
per utilizzo di fonti energetiche alternative nel manufatto edilizio in programma	max 3,00%
per maggiore inerzia termica del manufatto edilizio in programma	max 3,00%

## Art. 12.00. Pianificazione attuativa in esecuzione alle azioni del P.G.T. vigente e secondo il P.R.G. previgente

**12.01.** Le previsioni del Documento di Piano si attuano tramite Piani Attuativi comunque denominati e il Permesso di Costruire convenzionato/D.I.A. convenzionata, previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

**12.02.** Il tipo di strumento attuativo da adottare per ogni ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano, è indicato nella Tavola delle "Determinazioni di Piano", rispettivamente in ogni "**scheda guida**" identificativa dell'ambito stesso.

**12.04.** Il completamento delle opere, nonché l'edificazione, previsti nei Piani Attuativi del P.R.G. previgente, vigenti e/o in itinere alla data di adozione del P.G.T. e da questo riconfermati, devono avvenire con le definizioni, le prescrizioni e gli indici di edificabilità stabiliti :

- dalla convenzione e da tutti i suoi allegati e per il periodo di validità della stessa, se già sottoscritta,
- ovvero, dallo schema di convenzione e da tutti gli allegati alla Deliberazione del C.C. di definitiva approvazione del P.A. stesso, fermo restando, pena la decadenza<sup>2</sup>, l'obbligo di stipula della convenzione entro tre mesi dalla citata Deliberazione di definitiva approvazione.

**12.05.** Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai Piani Attuativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale dell'area in attuazione, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

<sup>2</sup> L'eventuale decadenza comporta l'azzeramento di ogni potenzialità urbanistico-edificatoria, ritornando l'ambito privo di ogni capacità giuridica del suolo e da sottoporre a ripianificazione mediante procedura di P.G.T..

## **Art. 13.00. Destinazioni d'uso**

**13.01.** Al fine della prevalente applicazione dell'art. 51 "disciplina urbanistica" della Legge Regionale n° 12/2005, il Documento di Piano definisce le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie, compatibili e quelle escluse negli ambiti di trasformazione individuati.

**13.02.** Nella Tavola delle "Determinazioni di Piano" del Documento di Piano sono indicate, per ogni ambito di trasformazione, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

**13.03.** Nei documenti allegati alla richiesta di attuazione degli "ambiti di trasformazione" deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano, in specie della Tavola delle "Determinazioni di Piano", anche relativamente alle destinazioni d'uso ammesse.

Nelle convenzioni o negli atti d'obbligo per il Permesso di Costruire Convenzionato, ovvero D.I.A. Convenzionata, deve essere incluso ed evidenziato il rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.

**13.04.** E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso negli ambiti di trasformazione passando da una principale ad una ammissibile o accessoria e/o compatibile, con o senza l'esecuzione di opere edilizie. In caso di aumento del peso insediativo teorico deve essere integrata la superficie delle aree a servizi, anche con monetizzazione, come indicato in ogni singola pertinente scheda della Tavola delle "Determinazioni di Piano" del Documento di Piano.

**13.05.** Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano dei Servizi determina quali sono i mutamenti della destinazione d'uso che comportano una variazione nel fabbisogno di aree e di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.

### **13.06. Definizione delle destinazioni d'uso :**

**a) Residenziale :** comprende le abitazioni e relativi spazi accessori (locali di sgombero, cantine, lavanderie, autorimesse pertinenziali e spazi di manovra relativi, sottotetti non aventi caratteristiche di abitabilità, locali di deposito di cicli e motocicli, ed ogni altro spazio allo stretto servizio della residenza). Rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza.

**b) Attività agricola :** comprende tutte le costruzioni necessarie al settore primario per la conduzione del fondo agricolo, per gli allevamenti zootecnici, per la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento zootecnico. Rientrano in questa categoria gli immobili destinati all'attività di agriturismo complementare all'attività agricola, come definito dalla legislazione regionale.

**c) Attività Produttiva :** comprende tutte le attività produttive del settore secondario (industriali ed artigianali) ed i fabbricati necessari per l'attività di produzione, trasformazione, assemblaggio di materie prime e di semilavorati, nonché gli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti, nonché gli uffici pertinenziali, esercitate in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano in questa categoria anche le attività di magazzinaggio ed autotrasporto dei beni, con l'esclusione della vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate. La residenza annessa all'attività produttiva, per il titolare o per il custode, può essere realizzata con un volume massimo di mc. 400,00.= per ogni lotto.

**d) Artigianato di servizio :** comprende le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona, ed in generale le attività artigianali che non richiedano per poter essere esercitate fabbricati con tipologia propria, con l'esclusione delle attività classificate insalubri di 1<sup>a</sup> classe e rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del Regio Decreto n° 1265/1934.

**e) Attività terziarie :** rientrano in questa categoria le attività di produzione dei servizi, con i fabbricati propri e le relative pertinenze. Le attività terziarie sono considerate alla stregua della residenza e, salva l'integrazione delle aree a standard per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.

**f) Attività commerciali :** rientrano in questa categoria le attività commerciali di vendita al dettaglio ed all'ingrosso, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, nonché i locali destinati allo spettacolo ed all'intrattenimento del pubblico. *Le attività di vendita al dettaglio, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, esercitate in locali fino a mq. 150,00 di superficie, sono considerate unità di vicinato e sono compatibili con la residenza e, salva l'integrazione delle aree a servizi per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.*

### **f.1) Parametri per gli esercizi commerciali : <sup>3</sup>**

Le previsioni di carattere commerciale e le relative superfici di vendita si distinguono nelle seguenti tipologie:

- a) Esercizi di Vicinato [ESV] – insediamenti con superficie di vendita non superiore a 150 mq.;
- b) Medie Strutture di Vendita [MSV] – insediamenti con superficie di vendita maggiore di mq. 150 e non superiore a mq. 1.500;
- c) Grandi Strutture di Vendita [GSV] – insediamenti con superficie di vendita maggiore di mq. 1.500;
- d) Centro Commerciale [CCC] – insediamento costituito da medie e grandi strutture di vendita nel quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale é la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio si distinguono inoltre nei seguenti settori merceologici:

- a) alimentare / non alimentare / misto.

### **= definizione della superficie di vendita e criteri di misurazione**

Le superfici di vendita si definiscono e si misurano così come di seguito:

- a) la superficie di vendita (S.V.) é tutta l'area destinata all'esercizio di attività di vendita, misurata al netto delle murature e dei pilastri e comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature finalizzate all'attività;
- b) non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'eventuale superficie cui l'acquirente può accedere solo dopo aver provveduto al pagamento della merce acquistata e che sia posta al di là della barriera casse, ove esistente;
- c) la superficie di vendita del singolo esercizio commerciale deve essere circoscritta, chiaramente individuabile, separata e delimitata con fissa e riconoscibile soluzione di continuità rispetto a quella di eventuali altri punti di vendita anche se contigui; in ogni caso non deve essere possibile usufruire od accedere direttamente ad altri punti di vendita senza aver espletato le operazioni di uscita dal singolo esercizio;
- d) a chiarimento di quanto disposto dall'art. 40 del citato Regolamento Regionale n. 3/2000 che consente, limitatamente a taluni prodotti, l'esercizio congiunto nello stesso locale sia della attività di vendita all'ingrosso sia di quella al dettaglio, si precisa che, in mancanza di una effettiva suddivisione tra le due attività, verrà assunta come superficie di vendita al dettaglio l'intera superficie del locale;
- e) nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Superficie lorda di pavimento (Slp) se questa è inferiore a mq. 1.500 e nella misura di 1/4 della Slp se questa è superiore a mq. 1.500;

**f.2) Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione <sup>4</sup>** rientrano in questa categoria i fabbricati e gli spazi accessori per le attività di vendita del carburante e per le attività di servizio connesse, secondo quanto specificato dalla legislazione nazionale e regionale in materia ed, in particolare, in conformità alla L.R. 05.10.2004 n° 24 e s.m.i..

---

<sup>3</sup> vedi specifica normativa nel Piano delle Regole in merito alla “disciplina del commercio”.

<sup>4</sup> vedi specifica normativa nel Piano delle Regole.

**Art. 14.00.**  
**Parametri ed indici edilizi**  
**Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici**

**14.01.** La trasformazione dei suoli eseguita tramite l'edificazione di manufatti edilizi è regolata dall'applicazione dei parametri di cui appresso si danno le indicazioni. Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole dovranno recepire queste indicazioni ed assegnare i relativi indici di utilizzo.

**14.02.** Al fine di individuare correttamente le caratteristiche urbanistiche ed edilizie degli interventi operabili sul territorio comunale, sono assunti i seguenti parametri urbanistici, le relative definizioni, nonché gli eventuali criteri di misurazione successivamente indicati:

- 1. ALTEZZA DELL'EDIFICIO:** sulle vie o spazi pubblici si misura sulla facciata più alta a partire dallo spiccatto del marciapiede esistente; sugli spazi interni si misura dal piano di spiccatto del suolo circostante e comunque sino all'estradosso del solaio del piano praticabile più alto. Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata. Nel caso di edificazione a gradoni l'altezza va considerata per ciascun corpo di fabbrica. Qualora terreno o strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza riferita al punto più basso del terreno interessato dalla costruzione. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale l'altezza è riferita al punto medio del suo estradosso. In caso di copertura piana l'eventuale parapetto di protezione dovrà avere un'altezza non superiore a m. 1,10.
- 2. ALTEZZA DELLE FRONTI:** è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del bordo superiore misurato dall'estradosso dell'ultimo solaio alla linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.
- 3. AMBITO D'INTERVENTO:** è una parte del territorio la cui edificabilità è subordinata alla sua organizzazione o alla sua riorganizzazione edilizia e/o urbanistica con la eventuale previsione di nuove infrastrutture tecnologiche e sociali mediante un piano urbanistico attuativo o di dettaglio esecutivo.
- 4. BALCONE APERTO:** si intende aperto il balcone realizzato con una soletta completamente a sbalzo e quando è completamente aperto su tre lati.
- 5. BALCONE CHIUSO:** si intende chiuso il balcone che staticamente non è a sbalzo e quello che presenta parapetti o qualsiasi struttura muraria di altezza superiore a m. 1,50, anche se in corrispondenza di solo uno dei tre lati liberi. Un balcone chiuso può essere parzialmente aperto quando una parte della sua struttura è a sbalzo ed ha i tre lati liberi completamente aperti.
- 6. DESTINAZIONE D'USO:** è da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio; si dice principale la destinazione d'uso qualificante, complementare od accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.
- 7. DISTANZA DALLE STRADE:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, che deve osservare l'edificazione, dal confine stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi di colò e scarpate relative, ecc.) nell'osservanza di quanto sancito dal D.L. 30.04.92 n° 285 (nuovo codice della strada) e successivi regolamenti.
- 8. DISTANZA DAI CONFINI:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, che deve osservare l'edificazione dai confini di proprietà, *al netto dei corpi aggettanti con sbalzo inferiore o uguale a m 1,50.*
- 9. DISTACCO TRA FABBRICATI:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, che l'edificio deve osservare da altri edifici.
- 10. EDIFICAZIONE:** costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione di edificio principale e/o accessorio qualunque sia la grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali e dal sistema costruttivo eseguito. Si considera dunque "edificio" anche il prefabbricato smontabile che non necessita di fondazione, con specifica o generica funzione ed in qualsiasi zona esso sia posato o collocato o stabilmente infisso al suolo ed ogni altri manufatti così come indicati all'art. 27 c.1 let. e) della L.R. n° 12/05.

Tuttavia, fatte salve le norme del codice civile e nel rispetto della definizione del precedente comma, rimangono qui esclusi e non si considerano “edificio” i seguenti elementi<sup>5</sup>:

- a. i box dei cantieri edili temporanei;
- b. il “gazebo singolo”, monoblocco, ad unico modulo in legno o in ferro forgiato e privo di copertura fissa<sup>6</sup> e di chiusure perimetrali, con dimensioni contenute nei limiti di mq. 12 e di m. 2,50 in altezza media e purché collocato singolarmente ed esclusivamente nelle superfici a giardino<sup>7</sup>, ma non a confine, né a ridosso di altro fabbricato;
- c. ogni elemento di arredo da giardino<sup>8</sup> purché con solo telaio di struttura in legno o in ferro forgiato e privo di copertura fissa<sup>9</sup> e di chiusura perimetrale, con dimensioni contenute nei limiti di mq. 12 e di m. 2,50 in altezza media e purché collocato singolarmente ed esclusivamente nelle superfici a giardino o cortile, anche a ridosso di altro fabbricato, ma non a confine.
- d. la “serra da giardino”<sup>10</sup> realizzata con solo telaio di struttura in legno o in ferro forgiato con dimensioni contenute nei limiti di mq. 12,00 e di m. 2,00 in altezza media, con copertura e chiusure laterali in vetro od altro materiale trasparente e purché collocata singolarmente ed esclusivamente nelle superfici a giardino o cortile, anche a ridosso di altro fabbricato di proprietà, ma non a confine.
- e. ogni elemento modulare in legno per ricovero attrezzi da giardino e/o orto, con dimensioni contenute nei limiti di mq. 6,00 e di m. 2,30 in altezza media, con copertura e chiusure laterali e purché collocato singolarmente ed esclusivamente nelle superfici a giardino, orto o cortile, ma non a confine e purché circondato in aderenza almeno su due lati da siepe viva.

11. **EDIFICIO O FABBRICATO RESIDENZIALE:** si intende l'edificio o il fabbricato destinato per non meno del 70 % della sua volumetria ad uso di abitazione.
12. **FABBRICATO ACCESSORIO:** si dicono accessori quelle costruzioni non abitabili che sono destinate al servizio diretto di un fabbricato residenziale, commerciale o produttivo.
13. **FRONTE DI UN EDIFICIO:** si definisce fronte il prospetto o la facciata di un edificio rispetto ad un elemento di riferimento, indipendentemente dalla sua forma.
14. **MISURA DELLA DISTANZA:** la distanza tra due elementi è equivalente al segmento orizzontale sotteso tra i loro punti più vicini. Le norme sulle distanze non valgono per i balconi aperti e per le gronde fino a m. 1,20 di sporgenza, salvo che questi possano ostacolare la circolazione veicolare e pedonale.
15. **NUMERO DEI PIANI DI UN EDIFICIO:** per numero dei piani si intende il massimo numero dei piani abitabili individuabili a qualsiasi livello nelle diverse sezioni verticali dell'edificio. Sono pertanto esclusi i seminterrati ed i sottotetti con altezza non abitabile ed i porticati aperti.
16. **PORTICATI e PORTICO:** sono gli elementi caratteristici dell'impianto storico e della tipologia rurale, avamposti ai fabbricati principali e composti da un' unica falda, con struttura in legno e di forma rettangolare, che viene sorretta in uno dei due lati lunghi per mezzo di una serie di colonne o pilastri e conclusi nella parte di testata con muratura a tutta altezza, ovvero libera.
17. **SUPERFICIE COPERTA:** è la proiezione ortogonale sul piano orizzontale di tutti i fabbricati principali ed accessori edificati fuori terra e delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i porticati, le tettoie, le verande ed i balconi chiusi.  
**Sono esclusi dal computo della superficie coperta:**
  - a) i balconi aperti, i cornicioni, le gronde e le scale aperte, se hanno una sporgenza non superiore a m. 1,20; (nel caso di aggetti superiori verrà calcolata la sola superficie di eccedenza)
  - b) per le attività produttive: le pensiline d'ingresso aperte se non superano i 12,00 mq. di

<sup>5</sup> ogni elemento è da realizzarsi “una tantum” di pertinenza al fabbricato principale e per singolo lotto recintato ed esclude la possibilità dell'altro.

<sup>6</sup> è consentita la copertura con: il solo telo impermeabile con ganci ed elementi di fissaggio antivento, ovvero stuoie o cannicci, nonché rampicanti o pergolato vivi.

<sup>7</sup> non negli orti o altre aree libere.

<sup>8</sup> vedi precedente nota n° 5.

<sup>9</sup> vedi precedente nota n° 6.

<sup>10</sup> vedi precedente nota n° 5.

- superficie;
- c) le autorimesse interrato per almeno  $\frac{3}{4}$  della loro altezza lorda e comunque fuori terra non oltre m. 1,20, purché interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere circostanti;
  - d) le piscine e le vasche all'aperto nelle zone residenziali; (fatte salve le distanze dai confini a norma del codice civile)
  - e) i silos, le trincee, le concimaie e le serre accessorie in zona agricola; (escluso le serre di coltivazione speciale e fatte salve le distanze dai confini previste dalle norme di zona).
  - f) i piani caricatori nelle zone produttive.
  - g) le vasche costituenti impianti tecnologici di prevenzione incendi. (fatte salve le distanze dai confini a norma del codice civile)

**18. SUPERFICIE DI VENDITA (S.d.v.):** vedi definizione al precedente Art. 13.06 – f.1).

**19. SUPERFICIE FONDIARIA:** espressa in mq. o in ha, è la superficie del lotto o dei lotti destinati alla edificazione, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti o previsti (strade, piazze, parcheggi, verde pubblico attrezzato. ecc.) e comprende pure le eventuali aree destinate a strade private ed al parcheggio di uso privato.

**20. SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO O D'USO (S.l.p.):** espressa in mq., rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o seminterrati, compresi entro il perimetro esterno dell'edificio e per la fruizione dei quali sia richiesta la licenza d'uso di abitabilità e/o di agibilità.

**20.01. nel calcolo della S.l.p. non saranno conteggiati :**

- a) i locali seminterrati<sup>11</sup> od a piano terra, di pertinenza alle abitazioni, adibiti a studio, sala da gioco, sala di lettura, verande e tavernette, nonché locali di servizio a sgombero, cantina, lavanderia e ripostigli, purché l'altezza media libera interna di tutti questi sia inferiore od uguale a m. 2,50 e con soffitto in solaio di latero-cemento, ovvero in legno ;
- b) i portici interamente liberi su tre lati, le gallerie aperte al pubblico transito, cavedi o chiostrine, nonché i locali accessori di pertinenza alle abitazioni e purché l'altezza media libera interna di tutti questi non sia superiore a m. 2,50;
- c) i porticati e le logge, degli edifici residenziali, rientranti sino ad una profondità di m. 1,20;
- d) i vani sottotetto, purché l'altezza libera interna, in media di falda, sia inferiore od uguale a m. 1,50.
- e) per gli edifici produttivi, dalla superficie lorda di pavimento, sono altresì esclusi:
  - gli spazi ed i manufatti per gli impianti di depurazione e per gli impianti tecnologici (centrali termiche e cabine elettriche);
  - i serbatoi esterni;
  - gli spazi occupati dalle scale di sicurezza e dagli impianti di sollevamento realizzati all'esterno dei fabbricati e per l'ottemperanza delle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - i soppalchi realizzati all'interno delle strutture per esigenze produttive o di stoccaggio che non occupino più del 20% del locale nel quale sono realizzati.

**20.02.** Le parti o l'edificazione escluse dal calcolo della S.l.p. sono comunque sottoposte alla verifica delle distanze e del rapporto di copertura.

**20.03.** Non vengono computati i volumi tecnici necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti (idrico, termico, elevatorio, di ventilazione etc..) in armonia con quanto espresso e precisato nella Circolare del Ministero dei LL. PP. 31.01.1973 n° 2474;

**20.04.** Sono esclusi dal computo della S.l.p. le torri di scale e di ascensore totalmente esterne dal fabbricato servente e le centrali termiche la cui realizzazione è dovuta per specifiche normative di sicurezza.

**20.05.** Si escludono altresì dal computo della S.l.p. i garages seminterrati<sup>12</sup> o tutto fuori terra, che abbiano altezza utile inferiore o uguale a m. 2,50, purché la superficie utile di pavimento non sia superiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione residenziale di cui costituiscono pertinenza.

<sup>11</sup> di norma non sono ammessi piani utilizzati interrati, mentre per i piani seminterrati l'edificazione è subordinata alla relazione geologica per la verifica della falda con adeguata indagine geologica, purché in conformità alle prevalenti disposizioni dello studio geologico, ovvero siano impiegati particolari materiali od elementi atti a garantire l'efficacia dell'utilizzo stesso.

<sup>12</sup> fatta salva la verifica di compatibilità della falda come indicato alla precedente nota.

**21. SUPERFICIE LOTTO EDIFICABILE (S.l.e.)** : espressa in mq., è la superficie fondiaria afferente la costruzione di una o più U.I. abitative sviluppate nelle diverse tipologie edilizie (vedi successivo PUNTO 23) ad esclusione della tipologia a corte.

**22. SUPERFICIE TERRITORIALE (S.t.)** : espressa in mq. o in Ha., rappresenta la superficie totale di un ambito d'intervento e comprende quindi:

- la superficie fondiaria destinata alla formazione dei lotti edificabili e quindi al processo edificatorio;
- la superficie stradale esistente o di progetto e per le opere di urbanizzazione ed aree a servizi.

**23. TIPOLOGIE EDILIZIE** : per "**tipo edilizio residenziale**" si intende un fabbricato di civile abitazione con caratteristiche costanti nel disegno planivolumetrico. Il PdR definisce quattro tipi edilizi residenziali fondamentali e nella fattispecie così elencati:

\* **tipo "A"**:

**A.1) edificio in linea**, costituito da diverse unità d'uso, realizzato a due piani abitabili fuori terra, ancorchè con piano sottostante per locali accessori ad altezza utile max. sino a m. 2,50; la linea può essere retta, chiusa o a figura aperta; le diverse unità sono tra loro poste in adiacenza e con rispettivi accessi indipendenti, pur tuttavia possono avere accessi e/o corpi scala comuni; l'intera linea può svilupparsi con sfalsamenti delle facciate e delle conseguenti linee di gronda; l'insieme di più edifici in linea costituiscono un isolato. (H. max. in gronda m. 8,30 – numero max. delle unità d'uso in ogni edificio pari a sei – i garages ed i locali accessori devono essere ricavati nell'unico corpo dell'edificio)

**A.2) edificio a cortina**, costituito da diverse unità d'uso, realizzato a due piani abitabili fuori terra, ancorchè con soprizzo costituente vano sottotetto avente le caratteristiche di cui al comma 6 dell'art. 63 della L.R. n° 12/2005; l'edificio a cortina è altresì caratterizzato dall'andamento lineare e presenta una facciata continua, anche porticata, sul fronte strada; l'andamento lineare può avere sviluppo il linea ovvero a salti rientranti ed uscenti; le diverse unità d'uso sono tra loro poste in adiacenza e con rispettivi accessi indipendenti, pur tuttavia possono avere accessi e/o corpi scala comuni; l'insieme di più edifici a cortina costituiscono un isolato. (H. max. in gronda m. 8,30 - i garages ed i locali accessori devono essere ricavati internamente alla corte che si determina nel lato opposto al fronte strada, ovvero nel corpo del fabbricato principale, ma con espresso divieto di accesso diretto dalla strada)

\* **tipo "B"**: case a schiera, sono case unifamiliari accorpate con accesso diretto dal terreno antistante e con muri di confine comuni ciechi; con massimo di due piani abitabili fuori terra ed ancorchè con piano sottostante per locali accessori ad altezza utile max. sino a m. 2,50; con un massimo di quattro moduli accorpati, anche non in linea e purché ogni unità abitativa abbia accesso indipendente; i garages ed i locali accessori devono essere ricavati nell'unico corpo dell'edificio - (H. max. in gronda m. 7,70)

\* **tipo "C"**: villette isolate (singole o bifamiliari), sono edifici di uno o due piani abitabili fuori terra ed ancorchè con piano sottostante per locali accessori ad altezza utile max. sino a m. 2,50; l'edificio risulta isolato su tutti i fronti all'interno di un unico lotto e composto da non più di due alloggi principali; i garages ed i locali accessori devono essere ricavati nell'unico corpo dell'edificio; (H. max. in gronda m.7,70)

\* **tipo "D"**: edifici a corte, costituiti da un insieme di corpi di fabbrica plurifunzionali disposti sulla perimetrazione di forma quadrilatera, costituenti parti o intero isolato, prospicienti su uno spazio interno aperto (ex aia) ad uso comune e/o privato, con due piani abitabili fuori terra e con possibilità di ulteriore piano di sottotetto abitabile avente le caratteristiche di cui al comma 6 dell'art. 63 della L.R. n° 12/2005, nonché caratterizzati dalla presenza di portico tradizionale della cascina lombarda e posto sul lato di sud.

*nota: per la definizione di numero dei piani di un edificio vedi precedente PUNTO 15.*

**24. VARIAZIONI ESSENZIALI** : vedi Art. 54 della L.R. 11.03.2005 n° 12.

**25. VOLUME DELL'EDIFICIO**: è il prodotto della superficie compresa entro il profilo esterno dei muri perimetrali di un edificio per l'altezza intercorrente tra il piano di spiccato del terreno e l'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto. Nel caso in cui quest'ultimo solaio sia inclinato, si calcola l'altezza al punto medio.

**26. VOLUME EDIFICABILE O EDILIZIO**: è il volume complessivo che si può costruire alla verifica degli indici e comprende le parti fuori terra insistenti sul lotto calcolate come al punto precedente, nonché la parte interrata, se destinata a residenza, uffici, negozi ed attività produttive e determinato in base alla densità edilizia fondiaria ammessa per le singole zone.

**26.1. Nel calcolo del volume non saranno conteggiati :**

- a) i locali seminterrati <sup>13</sup> od a piano terra, di pertinenza alle abitazioni, adibiti a studio, sala da gioco, sala di lettura, verande e tavernette, nonché locali di servizio a sgombero, cantina, lavanderia e ripostigli, purché l'altezza media libera interna di tutti questi sia inferiore od uguale a m. 2,50 e con soffitto in solaio di latero-cemento, ovvero in legno ;
- b) i portici interamente liberi su tre lati, le gallerie aperte al pubblico transito, cavedi o chiostrine, nonché i locali accessori di pertinenza alle abitazioni e purché l'altezza media libera interna di tutti questi non sia superiore a m. 2,50;
- c) i porticati e le logge, degli edifici residenziali, rientranti sino ad una profondità di m. 1,20;
- d) i vani sottotetto, purché l'altezza libera interna, in media di falda, sia inferiore od uguale a m. 1,50.

**26.2.** Le parti o l'edificazione escluse dal calcolo dei volumi sono comunque sottoposte alla verifica delle distanze e del rapporto di copertura.

**26.3.** Non vengono computati i volumi tecnici necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti (idrico, termico, elevatorio, di ventilazione etc..) in armonia con quanto espresso e precisato nella Circolare del Ministero dei LL. PP. 31.01.1973 n° 2474;

**26.4.** Sono esclusi dal computo dei volumi le torri di scale e di ascensore totalmente esterne dal fabbricato servente e le centrali termiche la cui realizzazione è dovuta per specifiche normative di sicurezza.

**26.5.** Si escludono altresì dal computo del volume i garages seminterrati <sup>14</sup> o tutto fuori terra, che abbiano altezza utile inferiore o uguale a m. 2,50, purché la superficie utile di pavimento non sia superiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione residenziale di cui costituiscono pertinenza.

**14.03.** Ai fini della determinazione del "contributo di costruzione", (Art. 43 della L.R. n° 12/2005) si specifica che non sussiste alcuna relazione tra la verifica della **S.I.p.** e la determinazione della **S.u./S.c.**, in quanto la S.I.p. è considerata ai soli aspetti degli indici edilizio-urbanistici, mentre la S.u./S.c. è applicabile ai soli aspetti del D.M. 10.05.1977 n° 801 ed ha quindi natura di prestazione patrimoniale imposta sull'obbligo tributario; i due procedimenti non sono tra loro commensurabili.

**Art. 15.00.**

**Dimensione minima degli alloggi da realizzare negli ambiti di trasformazione ai fini residenziali**

**15.01.** In ogni intervento edilizio eseguito con titolo abilitativo diretto, in attuazione a piani esecutivi comunque denominati, che contempli una destinazione d'uso residenziale, anche solo parziale, si dovrà prevedere che la quota dell'80% del numero complessivo degli alloggi in programma abbia una superficie utile residenziale non inferiore a mq. 60,00.

Il restante 20% potrà avere dimensioni di superficie utile residenziale inferiori a mq. 60,00.

**15.02.** La superficie utile residenziale verrà conteggiata secondo le prescrizioni del Decreto Ministeriale 801 del 1977 e successive modifiche ed integrazioni, integrate anche da specificazioni ed interpretazioni emanate con decreti e/o circolari sia nazionali che regionali.

**15.03.** La determinazione del numero di alloggi da realizzare, conformemente alla presente norma, viene effettuata arrotondando per eccesso il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi in programma per la quota dell'80%.

**15.04.** La presente norma non trova applicazione nei seguenti casi:

- *intervento di edilizia pubblica e/o convenzionata solo se finalizzata a scopi sociali e/o di interesse collettivo;*
- *intervento ai fini residenziali non superiore a tre alloggi.*

<sup>13</sup> di norma non sono ammessi piani utilizzati interrati, mentre per i piani seminterrati l'edificazione è subordinata alla relazione geologica per la verifica della falda con adeguata indagine geologica, purché in conformità alle prevalenti disposizioni dello studio geologico, ovvero siano impiegati particolari materiali od elementi atti a garantire l'efficacia dell'utilizzo stesso.

<sup>14</sup> fatta salva la verifica di compatibilità della falda con adeguata indagine geologica, purché in conformità alle prevalenti disposizioni dello studio geologico, ovvero siano impiegati particolari materiali od elementi atti a garantire l'efficacia dell'utilizzo stesso.

## **Art. 16.00.** **Tipologie delle recinzioni**

Le aree private fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio possono essere delimitate o recintate nel rispetto dell'allineamento esistente consecutivo. Le recinzioni delle aree private non aperte al percorso pubblico devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione. Il Sindaco può chiedere al proprietario la modificazione della recinzione per motivi di sicurezza e di decoro. Si rimanda al PdR per la definizione specifica delle tipologie applicabili.

## **Art. 17.00.** **Strumenti di attuazione del P.G.T.**

**17.01.** Negli ambiti dove è obbligatorio un Piano di Attuazione (P.A.), l'approvazione dei progetti edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di un piano riferito obbligatoriamente almeno all'unità urbanistica minima individuata negli elaborati grafici del P.G.T..

**17.02.** Le modalità di adozione ed approvazione dei Piani di Attuazione del P.G.T. sono quelle prescritte dalle vigenti leggi nazionali e regionali, nonché, se del caso ricorrente, in conformità al combinato disposto dell'Art. 27 comma 5 della Legge 01.08.2002 n° 166<sup>15</sup>.

**17.03.** L'autorizzazione dei Piani Attuativi è subordinata alla stipula, fra il Comune e le proprietà interessate, della convenzione prevista dall'art. 46 della L.R. 11.03.2005 n° 12.

**17.04. Gli strumenti di attuazione del P.G.T. sono:**

**a) piani particolareggiati (P.P. - ex L. 17.08.1942 n° 1150 e L. 22.10.1971 n° 865);**

**b) piano esecutivo convenzionato (P.E. - art. 12 c. 1, c. 4 e c. 5 della L.R. n° 12/2005)** così come definito : di iniziativa privata e convenzionato, agente nell'ambito individuato (Unità di Attuazione) e perimetrato nelle tavole del P.G.T. ed in cui ambito è prevista l'approvazione di detto piano preventivo al fine dell'utilizzo diretto di un comparto edificato e/o parzialmente edificato, ricadente al di fuori della "zona di recupero", anche attraverso la definizione di un nuovo assetto plani-volumetrico, ancorché costituente un intervento di ristrutturazione urbanistica<sup>16</sup>, purché nel rispetto degli indici o del volume assegnato dal DdP o dal PdR mediante specifica "scheda guida" corrispondente; nella Unità di Attuazione così perimetrata, l'intervento urbanistico attuativo del "P.E." può coincidere interamente con essa, ovvero possono essere individuati più sub-ambiti di "P.E.", comprendenti edifici ed aree libere, purché costituenti sub-comparti omogenei; l'individuazione degli ambiti all'interno della Unità di Attuazione è definita già dal P.G.T., ovvero dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione, per propria iniziativa di pubblica utilità ovvero su richiesta di uno o più proprietari privati. Il "Piano Esecutivo", così definito, è tuttavia assimilato al "Piano di Recupero" per quanto attiene la sua procedura di adozione, approvazione ed attuazione;

**c) piani di recupero (P.R. - ex L. 05.08.1978 n° 457);**

**d) piani di lottizzazione convenzionati (P.L. - ex L. 17.08.1942 n° 1150);**

**e) piani di lottizzazione d'ufficio (P.L.U. - ex L. 17.08.1942 n° 1150);**

**f) piani di zona per l'edilizia economica-popolare (P.E.E.P. - ex L. 18.04.1962 n° 167);**

**g) piani per insediamenti produttivi (P.I.P. - ex L. 22.10.1971 n° 865);**

**h) programmi integrati di intervento (P.I.I. - ex L. 17.02.1992 n° 179 e L.R. 11.03.2005 n° 12);**

**i) permesso di costruire convenzionato, ovvero D.I.A. convenzionata (PdC/DIA - ex art. 10 c. 2, art. 42 c. 4 ed art. 46 c. 1, della L.R. 11.03.2005 n° 12)**

<sup>15</sup> art. 27 c. 5 L. n. 166/77 : Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.

<sup>16</sup> ristrutturazione urbanistica e/o trasformazione urbanistica, ai sensi dell'art. 27 c. 1 let. e) ed f) e dell'art. 33 c. 1, della L.R. n° 12/2005.

**Art. 18.00.**  
**Attuazione del P.I.I. - Vantaggio pubblico**  
**Requisiti edilizio-urbanistico-architettonici di confort ambientale**  
**obbligatori per i fabbricati previsti nel P.I.I.**

**18.01.** Ogni Programma Integrato di Intervento deve documentare e quantificare il **vantaggio pubblico** integrativo “dovuto” alla collettività da parte del proponente il P.I.I. stesso. Tale quantificazione deve prevedere differenti entità in relazione all'intervento/i proposto/i come espressamente qui riportato :

- a) cessione/monetizzazione del 35% della superficie del comparto per aree aventi **destinazione a servizi**;
- b) cessione/monetizzazione del 25% della superficie del comparto per le proposte di P.I.I. con destinazione volumetrica finale a **prevalenza diversa dal residenziale e dal produttivo**;
- c) cessione/monetizzazione del 20% della superficie del comparto per le proposte di P.I.I. con destinazione volumetrica finale a **prevalenza residenziale**;
- d) cessione/monetizzazione del 10% della superficie del comparto per le proposte di P.I.I. con destinazione finale a **prevalenza produttiva**.

**ovvero**

= compensazione attuativa, con **realizzazione di opere pubbliche** ai sensi della normativa vigente in materia, calcolata sull'incremento (IV) tra il valore fondiario (V1) del suolo allo stato post esecutivo ed il valore fondiario (V0) del suolo allo stato ante esecutivo, come segue:

- ✚  $IV = V1 - V0 \times 15,00\%$  per le proposte a parità di indice di zona (I.f)
  - ✚  $IV = V1 - V0 \times 25,00\%$  per le proposte con incremento sino al 10% sull'I.f.
  - ✚  $IV = V1 - V0 \times 28,75\%$  per le proposte con incremento sino al 15% sull'I.f.
  - ✚  $IV = V1 - V0 \times 30,18\%$  per le proposte con incremento sino al 20% sull'I.f.
- non sono ammessi ulteriori parametri.

La **cessione** si applica generalmente su aree libere, ovvero indicate dall'Amministrazione Comunale.

La **monetizzazione** avviene con l'applicazione del parametro aggiornabile di **65,00 €/mq.** alla parte di area sopra definita. (*Risulta evidente come nel caso l'Amministrazione Comunale approvi la cessione delle aree quale vantaggio pubblico, NON si provvederà alla relativa monetizzazione*).

La **compensazione attuativa** avviene con l'applicazione del parametro aggiornabile non inferiore a **70,00 €/mc.** per il valore “V1” e non inferiore a **20,00 €/mc.** per il valore “V0”.

La possibilità della cessione, della monetizzazione, della compensazione attuativa, è consentita dall'insindacabile univoca scelta dell'Amministrazione Comunale che alternativamente tra esse, ovvero congiuntamente tra esse, può definirne l'applicazione.

L'entità del vantaggio pubblico viene intesa quale **valore minimo** con possibile “negoziante” tra le parti. Il vantaggio pubblico risulta comunque elemento integrativo rispetto agli oneri e cessioni previste per legge in relazione ai singoli interventi edilizi proposti.

**18.02.** Ogni Programma Integrato di Intervento deve rispettare i seguenti requisiti edilizio-urbanistico-architettonici di confort ambientale, obbligatori per i fabbricati previsti nel P.I.I. stesso:

- ❖ Posti auto in n. 1 per ogni u.a., con obbligo di reperire gli spazi al piano terra (*senza aumento di altezza complessiva del fabbricato*) all'interno della proiezione dell'edificio; nel caso di posti auto nel sottosuolo esterno alla proiezione dell'edificio, obbligo di realizzare giardino pensile.
- ❖ Orientamento degli edifici residenziali in prevalenza con facciate a soleggiamento di maggior durata, ancorchè disposte in asse eliotermico <sup>17</sup>;
- ❖ Obbligo di disporre nei singoli regolamenti condominiali/rogiti disposizioni conformi in termini di installazione tende, zanzariere, impianti di condizionamento, schermature vegetali, ecc..
- ❖ Obbligo di differenziare con variazioni cromatiche, di finiture ed architettoniche i singoli fabbricati nel caso il P.I.I. ne preveda la costruzione in numero superiore a 3.
- ❖ Obbligo di razionalizzare gli spazi destinati ad abitazione evitando u.a. di superficie utile inferiore a 40 mq. (*per evitare la realizzazione di assembramenti di fabbricati formati da una moltitudine di monolocali*).
- ❖ In caso di giardini privati, obbligo di realizzare preventivamente adeguate ed opportune canne fumarie (*conformi alle norme per l'esalazione dei fumi*) per l'installazione di futuri barbecue e di “cassette attrezzi” conformi alle disposizioni vigenti in termini di distanze ed indici.

<sup>17</sup> il sole definisce un asse che si discosta dalla “geografia umana” : l'asse eliotermico che, inclinato di 18° rispetto all'asse N / S, rappresenta l'asse per il miglior irraggiamento solare stesso.

## **Art. 19.00.**

### **Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del P.G.T.**

**17.01.** Il Documento di Piano e le relative varianti ai sensi della Direttiva 2001/42 CEE e della L.R. 11 marzo 2005, n° 12 sono sottoposti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio. Nel Rapporto Ambientale, cui si rinvia, sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente.

**17.02.** Nel rapporto ambientale sono inoltre riportati gli indicatori per l'avvio del sistema di monitoraggio ambientale del P.G.T. nella fase di gestione e attuazione, per valutare periodicamente l'attuazione delle azioni di piano, l'incidenza sul sistema ambientale esistente e permettere di individuare misure correttive che eventualmente dovessero rendersi necessarie.

## **Art. 20.00.**

### **Elaborati del Documento di Piano**

Il Documento di Piano (*DdP*) è costituito dai seguenti elaborati [*scritti, tavole ed allegati*] :

*DdP – Allegato 01 – Relazione illustrativa e dimensionamento;*

*DdP – TAV. 01 – Componente geologica, idrogeologica e sismica – carta dei vincoli di natura geologica;*

*DdP – TAV. 02 – Componente geologica, idrogeologica e sismica – carta di fattibilità geologica e delle azioni di piano;*

*DdP – Allegato 02 – Componente geologica, idrogeologica e sismica – norme geologiche di attuazione*

*DdP – TAV. 03 – Individuazione dell'ambito edificato;*

*DdP – TAV. 04 – Sistema dei vincoli;*

*DdP – TAV. 05 – Individuazione ambiti agricoli ed aree destinate all'agricoltura;*

*DdP – TAV. 06 – Individuazione ambiti di trasformazione;*

*DdP – TAV. 07 – Ambiti di trasformazione – verifica alla componente geologica;*

*DdP – TAV. 08 – Ambiti di trasformazione – verifica alla zonizzazione acustica;*

*DdP – TAV. 09 – Ambiti di interesse ed uso collettivo;*

*DdP – TAV. 10 – Tavola delle Previsioni ed Azioni di Piano;*

*DdP – TAV. 11 – Tavola delle Determinazioni di Piano - schede guida;*

*DdP - Allegato 03 – Norme Tecniche.*

---

memo:

D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P\_G\_TA\_01 P\_G\_T 2007\_2008 TESTI BASE\Art\_10-bis\_2008\02\_NTA - DdPPIERANICA nta\DdP\_All\_03-NT\_PIERANICA\_ok\_adottato.doc