



COMUNE DI

CHIGNOLO PO

PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

13

PdR

Piano delle Regole

Fascicolo

**INDICI, PARAMETRI,
DESTINAZIONI D'USO -
APPROVAZIONE**

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
Ing. Antonio Bonati

PROGETTISTA
dott. arch. Mario Mossolani

SEGRETARIO
Dott.ssa Margherita Veronesi

COLLABORATORI
dott. urb. Sara Panizzari
dott. ing. Giulia Natale
dott. ing. Marcello Mossolani
geom. Mauro Scano

UFFICIO TECNICO
Geom. Norberto Caffi
Geom. Emilio Maria Erci
Arch. Angelo Gualandi

STUDI NATURALISTICI
dott. Massimo Merati
dott. Niccolò Mapelli



STUDIO MOSSOLANI

urbanistica architettura ingegneria

via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 82423 - www.studiomossolani.it

COMUNE DI CHIGNOLO PO

Provincia di Pavia

PGT

Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE

INDICI, PARAMETRI, DESTINAZIONI D'USO APPROVAZIONE

INDICE

	Articolo 1	Indici, parametri, destinazioni d'uso: validità per tutti gli atti del PGT	2
TITOLO I.	INDICI E PARAMETRI		3
	Articolo 2	Parametri ed indici per l'edificazione	3
TITOLO II.	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE		7
	Articolo 3	Distanze fra i fabbricati	7
	Articolo 4	Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà.....	7
	Articolo 5	Distanze dei fabbricati dalle strade.....	8
TITOLO III.	DESTINAZIONI D'USO		10
	Articolo 6	Definizione delle destinazioni d'uso	10
	Articolo 7	Elenco delle destinazioni d'uso.....	10
	Articolo 8	Destinazioni d'uso commerciali, paracommerciali ed equiparate	14

Articolo 1 Indici, parametri, destinazioni d'uso: validità per tutti gli atti del PGT

1. Le definizioni degli indici e dei parametri e delle destinazioni d'uso del piano di governo del territorio (PGT) del comune di Chignolo Po, contenuti nel presente fascicolo, sono validi sia per il Documento di Piano che per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi.

TITOLO I. INDICI E PARAMETRI

Articolo 2 Parametri ed indici per l'edificazione

1. St (mq) - Superficie territoriale

È l'intera superficie delimitata dal perimetro esterno di ogni ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano, o di un altro strumento urbanistico attuativo non individuato (quale il programma integrato di intervento o il piano di recupero di Piano delle Regole). La superficie territoriale St è l'area, di proprietà privata, destinata alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste, in cui si localizzano i volumi V e/o le superfici lorde di pavimento SLP previsti dalle Norme Tecniche. La superficie territoriale St comprende le superfici fondiariae Sf e le aree per le opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) definite dal Piano dei Servizi.

2. S_int (mq) - Area di intervento

All'interno degli ambiti di trasformazione, le aree di intervento S_int sono le aree, di proprietà privata, destinate alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal Documento di Piano (nuove lottizzazioni, interventi di recupero, ecc.). In tali aree si concentrano i volumi V e/o le superfici lorde di pavimento SLP previsti dalle Norme Tecniche.

3. Sf (mq) - Superficie fondiaria

È costituita dalla superficie dell'area di pertinenza edificabile degli edifici esistenti o di previsione, sulla quale il PGT si attua con intervento edilizio diretto, successivo o no ad un piano attuativo. Essa pertanto non comprende le aree per l'urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

4. SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Sono compresi nel calcolo della SLP:

- I locali di tutti i piani (fuori terra, interrati, seminterrati, di sottotetto e soppalchi), se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali o a queste assimilabili;
- le strutture destinate a fienile, capannone, rustico e simili, anche se aperte.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a) i volumi tecnici, le apparecchiature degli impianti idrici, di depurazione, di riscaldamento e raffrescamento, di condizionamento dell'aria, le centraline e i contatori dell'energia elettrica o del gas e simili, i locali per le macchine degli ascensori, i serbatoi, ecc.;
- b) le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
- c) le logge, i porticati, gli androni passanti, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio, gli ascensori e i montacarichi aperti;
- d) i locali di servizio dell'edificio (quali cantina, lavanderia, bagno di servizio, deposito e simili, locali caldaia o contatori e centrali termiche in genere) qualora abbiano altezza netta interna (Hi) inferiore a 2,40 m e siano sottostanti al perimetro del primo piano agibile;
- e) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti:
 - soffitto piano o con pendenza inferiore al 28% o superiore al 45%;
 - finestre, portefinestre, abbaini e ogni altro tipo di apertura (apribile o fissa, verticale, orizzontale o in andamento di falda, ecc.) che consentano - con verifica su ogni locale e sulla media di tutti i locali - un rapporto di aeroilluminazione o di illuminazione o di aerazione superiore o uguale a 1/20;
 - affacci di porte o finestre o portefinestre su balconi e terrazzi;
 - altezza interna media superiore a 2,40 m;
 - altezza interna minima all'imposta superiore a 1,50 m.
- f) i vani degli abbaini, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti:
 - superficie in pianta superiore a 3,00 mq;
 - aperture (verticali, orizzontali o inclinate) di dimensioni superiori a 0,90x0,90 m o con diametro superiore a 0,90 m se circolari;
 - numero superiore a uno per ogni vano scala o scala che consenta l'accesso al piano di sottotetto (sia di edificio unifamiliare sia di edificio plurifamiliare);

- g) le piccole costruzioni di servizio anche isolate (legnaie, ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue, ecc.) con altezza massima Hr di 2,20 m, superficie massima di 5,00 mq e nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare; tali manufatti sono realizzabili con intervento edilizio diretto, soggetto a semplice comunicazione (con indicazione del manufatto da catalogo merceologico);
- h) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di 1,50 m;
- i) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali e con copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), aventi superficie non superiore a 10,00 mq e nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare; tali manufatti sono realizzabili con intervento edilizio diretto, soggetto a semplice comunicazione (con indicazione del manufatto da catalogo merceologico);
- l) i locali, aventi altezza netta interna non superiore a 2,40 m, destinati al ricovero delle autovetture, qualora:
- siano sottostanti al perimetro del primo piano agibile, con qualunque superficie;
 - siano in corpo autonomo completamente interrato, ossia emergente non più di 0,60 m misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto, con qualunque superficie;
 - siano in corpo autonomo fuori terra, con superficie massima di 1 mq ogni 10 mc di volume V esistente o di progetto (negli ambiti produttivi tale superficie massima si otterrà moltiplicando la superficie lorda di pavimento con un'altezza virtuale di 3,00 m) e con altezza massima Hr non superiore a 2,80 m;
- m) le tettoie, comprese quelle poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante;
- n) limitatamente agli ambiti produttivi:
- le tettoie aperte almeno su due lati fino a 5,00 m di profondità;
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri realizzabili a servizio esclusivo di attività esistenti e nella misura massima del 25% in più della superficie lorda di pavimento già esistente nel lotto ed afferente all'attività stessa. Tale misura massima dovrà essere verificata con il manufatto aperto in tutta la sua estensione..
5. Sc (mq) - Superficie coperta
- È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate nel calcolo della SLP.
- Sono esclusi dal calcolo della Sc:
- a) le parti aggettanti aperte di gronde, balconi e simili, sporgenti meno di cm 150 dal filo esterno del muro dei fabbricati; nel caso di sporgenze superiori a 150 cm si calcolerà come superficie coperta la parte eccedente;
- b) i seguenti vani e locali, così come descritti nella definizione di SLP:
- i volumi tecnici;
 - le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
 - le piccole costruzioni di servizio;
 - le cucce per cani, gatti e animali domestici;
 - le strutture aperte decorative o di arredo;
 - i locali destinati al ricovero delle autovetture in corpo autonomo interrato, come descritti alla lettera l) del punto 4;
 - le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante;
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri negli ambiti produttivi nei casi descritti alla lettera n) del punto 4..
6. V (mc) - Volume degli edifici
- Il volume si ottiene sommando le superfici lorde di pavimento SLP complessive di ogni piano, moltiplicate per le rispettive altezze nette interne.
7. Qz (m) - Quota zero
- La quota zero corrisponde alla quota media del marciapiede di tutte le strade (pubbliche o private, esistenti o di progetto) su cui si affaccia il lotto. Se non esiste marciapiede, si considera la quota di un marciapiede virtuale di 15 cm di spessore.
- È sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada (esistente o di progetto o di piano attuativo), al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo di 1,00 m rispetto alla quota zero convenzionale. Oltre tale misura verrà conteggiata per la parte eccedente.
8. He (m) - Altezza massima degli edifici

Questa altezza esprime l'altezza massima del fabbricato consentita, misurata sul prospetto più alto dalla quota zero fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, per gli edifici con copertura piana o con copertura inclinata meno di 30 gradi.

Nel caso in cui l'edificio abbia copertura con inclinazione superiore ai 30 gradi, ovvero nel caso di sottotetti abitabili, in tutto o in parte, l'altezza massima consentita va misurata, sul prospetto più alto, dalla quota del marciapiede alla linea di colmo più alta.

Per gli edifici destinati ad attività produttiva o terziaria, l'altezza H_e è misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Q_z) sino al piano di imposta delle travi di copertura.

L'altezza delle fronti, ai fini del rispetto dei limiti di distanza, è determinata su ciascuna fronte come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del parapetto pieno di coronamento delle fronti (sotto gronda) e delle medie dei timpani.

Per l'altezza massima degli edifici, valgono le indicazioni del comma 2 dell'art. 11 del Decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza (previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni), calcolati con riferimento alla normativa regionale (art. 12 l.r. 33/2007 e dgr 5018/2007 e s.m.i.). L'altezza massima degli edifici può essere aumentata della misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura.

9. H_r (m) - Altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili
E' misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Q_z) fino al punto più alto del manufatto (nel caso di box ed edifici accessori, fino al punto esterno più alto della copertura).
10. H_i (m) - Altezza netta interna
E' misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto, indipendentemente dalla presenza di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta, la misura sarà effettuata nel punto medio.
11. I_t (mc/mq) - Indice di edificabilità territoriale
Esprime il massimo volume edificabile (V) per ogni mq di superficie territoriale St .
12. I_f (mc/mq) - Indice di edificabilità fondiaria
Esprime il massimo volume edificabile (V) per ogni mq di superficie fondiaria S_f .
13. U_t (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale
Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq di superficie territoriale St .
14. U_f (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria
Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq di superficie fondiaria S_f .
15. R_c (%) - Rapporto di copertura
È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta S_c e la superficie fondiaria S_f .
16. R_o (%) - Rapporto di occupazione del suolo
Definisce la quantità massima della superficie fondiaria S_f non permeabile all'acqua piovana, che può essere occupata da edificazioni o da superfici impermeabili. Corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto suolo, comprese le autorimesse e le relative corsie di manovra e rampe di ingresso, i vani tecnici, le vasche di raccolta, le intercapedini, i cortili con pavimentazione non permeabile, con esclusione dei serbatoi di carburante. Il rapporto R_o è misurato in percentuale sulla S_f , in analogia al rapporto R_c .
17. A_f (%) - Verde ecologico privato
Definisce la parte minima di superficie fondiaria (S_f) permeabile all'acqua piovana, ossia esclusa dal calcolo del rapporto di occupazione del suolo, e che deve essere dotata di tappeto erboso. Essa non può essere sovrastante ad alcuna costruzione, anche se interrata, o a pavimentazione non permeabile. Ne sono ad esempio esclusi i giardini pensili, le coperture di autorimesse, i pavimenti autobloccanti tipo green block con fondo impermeabile, ecc. Il rapporto A_f è misurato in percentuale sulla S_f , in analogia al rapporto R_c e al rapporto R_o .
18. N_p (n/mq) - Indice di piantumazione di aree a verde ecologico privato
Definisce il numero minimo di piante di alto fusto da piantumare in rapporto alla superficie delle aree di verde ecologico privato. L'indice N_p può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.
19. S_{Pp} (mq) - Superficie a parcheggio privato

Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, all'aperto o al coperto, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale, da ricavare all'interno o all'esterno del lotto di pertinenza degli edifici. In quest'ultimo caso è necessario che il lotto che ospita i parcheggi appartenga ad un ambito del tessuto urbano consolidato della medesima categoria (residenziale, produttiva, ecc.) e sia posto all'interno di un raggio di 250 m dal fabbricato. La SPp non rientra nel calcolo della SLP. Essa comprende gli spazi di manovra e quelli strettamente necessari all'accesso ai parcheggi e potrà essere comodamente accessibile dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

20. SV (mq) - Superficie di vendita

Ai sensi della DGR n. 5054 del 4 luglio 2007, articolo 1, comma 3, la superficie di vendita SV di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). Ai sensi dell'articolo 1, comma 5 della medesima DGR, la superficie di vendita SV di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti), è calcolata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento SLP: in tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate.

21. Lm (mq) - Lotto minimo

Definisce la superficie fondiaria minima, ove prescritta, da destinare all'edificazione o alla trasformazione urbanistica dell'ambito interessato.

TITOLO II. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE

Articolo 3 Distanze fra i fabbricati

1. Df (m) - Distanza tra i fabbricati

È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a 150 cm.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

1.1. Distanze minime tra i fabbricati

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza H_e dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 m. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel caso di pareti (o parti di pareti), entrambe non finestrate, che si fronteggiano per un tratto inferiore a 12,00 m, la distanza minima è ridotta a 5,00 m, indipendentemente dall'altezza degli edifici.

È ammessa la costruzione in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine.

1.2. Distanze minime dai fabbricati di locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima di pareti di locali accessori (box e simili) aventi altezza massima H_r non superiore a 2,80 m ed altezza netta interna non superiore a 2,40 m, da qualunque tipo di parete, è ridotta a 3,00 m.

Articolo 4 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà

1. Dc (m) - Distanza dal confine

È la distanza che intercorre tra le pareti o parti delle pareti dell'edificio ed il confine del lotto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

1.1. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti, è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento di edifici esistenti, è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza dell'edificio prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a 5,00 m, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza minima tra fabbricati.

È ammessa la costruzione ad una distanza diversa dal confine, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine;

- qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, per realizzare edifici in reciproca aderenza sul confine.
- 1.2. Distanze minime dai confini di proprietà: locali destinati ad accessori (box e simili)
- La distanza minima dai confini di proprietà di pareti non finestrate di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza H_r non superiore a 2,80 m ed altezza interna non superiore a 2,40 m, è di 3,00 m o di 0,00 m (a confine).
- Tale norma si applica anche senza accordo con il proprietario confinante.

Articolo 5 Distanze dei fabbricati dalle strade

1. D_s (m) - Distanza dal confine stradale

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il confine della strada stessa.

Si considera confine stradale la linea grafica indicata dalle tavole del PGT. In alternativa, può essere considerata la definizione del punto 10 dell'articolo 3 del nuovo Codice della Strada: il confine stradale è dato dal 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.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a 150 cm.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità nelle tavole grafiche del PdR.

1.1. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (D_s)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di soprizzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione è prescritta una distanza di 5,00 m, salvo i seguenti casi:

- costruzione in aderenza con edificio esistente: è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente;
- costruzione tra edifici esistenti (in allineamento): è ammessa una distanza dalle strade determinata dalla linea orizzontale che unisce gli spigoli degli edifici esistenti posti ai lati;
- nel caso di piani attuativi ove è previsto un disegno urbanistico unitario dell'edificato.

Negli ambiti della città consolidata e nel caso di viabilità a fondo cieco, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione, è prescritta una distanza minima pari a 5,00 metri indipendentemente dall'altezza dell'edificio. Possono essere assentite distanze diverse per consentire allineamento in situazioni aventi caratteri morfologici definiti e consolidati.

Negli ambiti di trasformazione, qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

In ogni caso devono essere fatti salvi i disposti del nuovo Codice della Strada, di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni, che si intendono prevalenti sulla presente norma.

1.2. Distanze minime dalle strade per locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima dalle strade di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza netta interna non superiore a 2,50 m, è di 5,00 m.

Tale norma si applica anche per i piani attuativi vigenti.

2. Deroghe alle distanze per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti

Per la distanza minima tra edifici, per la distanza minima dai confini di proprietà e per la distanza minima di protezione del nastro stradale, valgono le indicazioni del comma 2 dell'art. 11 del Decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza (previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni),

calcolati con riferimento alla normativa regionale (art. 12 l.r. 33/2007 e dgr 5018/2007 e s.m.i.). Ciascuna di queste distanze può essere ridotta nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

TITOLO III. DESTINAZIONI D'USO

Articolo 6 Definizione delle destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal PdR per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.
2. Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso.
3. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.
4. Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
5. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PdR a titolo di pertinenza o custodia.
6. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

Articolo 7 Elenco delle destinazioni d'uso

1. Nel presente articolo è riportato l'elenco delle destinazioni d'uso disciplinate dal Piano di Governo del Territorio.

1.1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI

Destinazioni principali	R1	Abitazioni
Destinazioni complementari o compatibili		Pensionati, collegi, abitazioni collettive
Destinazioni accessorie		Tutti gli accessori

1.2. ATTIVITÀ COMMERCIALI E ATTIVITÀ PARACOMMERCIALI

Destinazioni commerciali	C 1	Attività commerciale e attività paracommerciale, definite all'Articolo 8, con vendita diretta al pubblico
	C 2	Commercio all'ingrosso e magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali, quali stoccaggio di prodotti preordinati alla vendita, depositi di negozi o supermercati, ecc.) senza vendita diretta al pubblico

Le destinazioni commerciali C1 sono articolate nel modo seguente:

Esercizi di Vicinato V	V	Esercizi di vicinato (SV<150 mq), suddivisi in:	
	VA	alimentari e somministrazione di alimenti e bevande	
	VN	non alimentari	
	VP	attività paracommerciali	
Medie strutture M	M1	Medie strutture di vendita di primo livello (150 mq<SV<600 mq), suddivisi in:	
		M1A	alimentari e somministrazione di alimenti e bevande
		M1N	non alimentari
		M1P	paracommerciali
	MCC1	centro commerciale	
	M2	Medie strutture di vendita di secondo livello (600 mq<SV<1.500 mq), suddivise in:	
		M2A	alimentari e somministrazione di alimenti e bevande
		M2N	non alimentari
		MCC2	centro commerciale
		M2P	paracommerciali
Grandi strutture GS	GSS	grandi strutture di rilevanza intercomunale, (2.501 mq<SV<4.000 mq), suddivise in:	
		GSSA	alimentari e somministrazione di alimenti e bevande
		GSSN	non alimentari
		GSSM	miste
		CCGSS	centro commerciale
		GSSP	paracommerciali
		GSAE	grandi strutture di area estesa, (SV > 4.000 mq) suddivisi in:
	GSAEA		alimentari e somministrazione di alimenti e bevande
	GSAEN		non alimentari
	GSAEM		miste
	CCGAE		centro commerciale
	GSAEP		paracommerciali
	Destinazioni accessorie	Tutti gli accessori	

1.3. ATTIVITÀ DIREZIONALI

Destinazioni principali	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie
	D2	Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili
Destinazioni complementari o compatibili		<p>Sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio; - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività direzionali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

1.4. ATTIVITÀ RICETTIVE

Destinazioni principali	RI1	Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, motel, case-albergo, bed and breakfast, case di riposo
Destinazioni complementari o compatibili		nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività ricettive: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

1.5. ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Destinazioni principali	AP1	Attività produttive manifatturiere
	AP2	Depositi a cielo aperto
	AP3	Depositi e magazzini non di tipo commerciale (ad esempio logistica, materiali e macchinari di imprese edilizie, ecc.)
	AP4	raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli.
Destinazioni complementari o compatibili		<ul style="list-style-type: none"> - uffici - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività produttive AP1: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni attività - spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di 150 mq - per le destinazioni AP2 ed AP3, sono consentiti uffici, servizi ed accessori nella misura massima di 50 m² per ogni attività
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

1.6. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

Destinazioni principali	SS	Stazioni di rifornimento carburante, costituite da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotate di servizio igienico
Destinazioni complementari o compatibili		<ul style="list-style-type: none"> - attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista) - piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria - bar e ristorazione - servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

1.7. ATTIVITÀ AGRICOLE

Destinazioni principali	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei salariati e dei coloni
	A2	Infrastrutture agricole: fabbricati ed impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per la custodia degli attrezzi e degli automezzi e la vendita diretta di prodotti dell'azienda, agriturismo, vendita diretta dei prodotti coltivati nell'azienda
	A3	Allevamenti di animali
	A4	Coltivazione dei fondi
Destinazioni complementari o compatibili		Attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agromeccanica, con esclusione di residenze e uffici
Destinazioni accessorie		Tutti gli accessori

1.8. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Destinazioni principali	AE	Attività connesse all'apertura e all'ampliamento di cave torbiere ed alla coltivazione delle sostanze minerali di cava conformi al Piano Cave provinciale
Destinazioni complementari o compatibili		<ul style="list-style-type: none"> - uffici e piccoli depositi connessi alle attività - servizi igienici per il personale
Destinazioni accessorie		tutti gli accessori

2. Accessori

2.1. Gli accessori e le pertinenze non costituiscono una categoria di destinazione d'uso autonoma, ma costituiscono pertinenza delle destinazioni d'uso principali.

2.2. Sono considerati accessori, a titolo esemplificativo:

- accessori degli edifici (interni ed esterni: scale, cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc.), balconi, pensiline, terrazze e porticati
- accessori delle aree di pertinenza (recinzioni, cortili, marciapiedi, orti e giardini, gazebo, depositi attrezzi, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive all'aperto ad uso privato, sentieri e strade di servizio all'attività principale, ripostigli, ricoveri animali domestici)
- autorimesse per le vetture e simili

3. Destinazioni non comprese nell'elenco

Le destinazioni eventualmente non comprese nell'elenco devono essere classificate secondo criteri di analogia.

4. Particolari indicazioni

La residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di 150 mq di SLP per ogni edificio consentita nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale, commerciale e paracommerciale, direzionale, ricettiva, produttiva, deve essere commisurata all'attività effettivamente svolta. In questi casi la destinazione residenziale può essere consentita contestualmente o dopo la realizzazione delle attività principali ammesse e non viceversa.

Articolo 8 Destinazioni d'uso commerciali, paracommerciali ed equiparate

1. Destinazioni d'uso commerciali

Per destinazioni d'uso commerciali si intendono le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o di bevande, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici)
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio
- l'accesso al pubblico

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di preconfezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria solo nel caso che sia organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci (cash and carry, ecc.) o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento ; in caso contrario è classificato come terziario/direzionale.

La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- che la superficie utilizzata per la vendita non superi i 150 m² (esercizi di vicinato)

2. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- Alimentare;
- Non alimentare.

3. Destinazioni d'uso para-commerciali ed equiparate

Per destinazione d'uso paracommerciali si intendono le attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti – tipo bancomat, distributori automatici, ecc.)
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avvengono le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti
- non risultano inquinanti , rumorose o nocive

Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di barbiere, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- locali notturni
- sale da ballo
- sale da gioco o biliardo
- bowling, bocciodromi, ecc.
- cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali:

- gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari
- le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'articolo 115 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (Regio decreto 18 giugno 1931, n. 773) successive modifiche o a specifiche normative di legge
- i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale bingo, sale scommesse e simili)
- le attività di noleggio di beni mobili registrati o no

4. Superficie di vendita delle attività commerciali

Ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della DGR n. 5054 del 4 luglio 2007, la superficie di vendita SV di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

Ai sensi dell'articolo 1, comma 5 della DGR n. 5054 del 4 luglio 2007, la superficie di vendita SV di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti), è calcolata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento SLP: in tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate.

5. Superficie di vendita delle attività di somministrazione

Per superficie di vendita delle attività di somministrazione, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui il pubblico abbia libero accesso. mentre sono comunque escluse le cucine, i servizi igienici, gli uffici e simili.

Valgono le stesse esclusioni previste per le attività commerciali.

6. Superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate

Per superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni per le quali tipicamente il pubblico accede all'esercizio.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.

Qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso il pubblico, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella S.L.P.

Valgono le stesse esclusioni previste per le attività commerciali.

7. Centro commerciale

Per Centro Commerciale si intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi paracommerciali e/o di terziario/direzionale siano ubicati in insediamenti urbanistico/edilizi unitari, destinati in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, aventi spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi coperti o scoperti gestiti unitariamente.

Il centro commerciale si caratterizza pertanto, in tutto o in parte, per i seguenti elementi:

- unicità della struttura o dell'insediamento commerciale
- destinazione specifica o prevalente della struttura
- spazi di servizio gestiti unitariamente

- infrastrutture comuni

Non si configura comunque un centro commerciale quando si verificano una o più delle singole condizioni:

- la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non supera i 150 mq.
- l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubblica via o piazza (non si considerano pubblica via o piazza gli spazi di circolazione coperti interni al centro anche se ceduti alla Pubblica Amministrazione)
- l'unica infrastruttura comune è costituita dai parcheggi

La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui al presente articolo, e determina l'ammissibilità o meno del centro nelle varie zone.

Qualora nel centro siano presenti anche attività paracommerciali, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione del totale della superficie di vendita del paracommerciale.

8. Parco commerciale

Per parco commerciale si intende un insieme di più distinti esercizi al dettaglio, insediati in uno o più edifici, fisicamente e funzionalmente integrati fra di loro, o che facciano parte di un unico piano attuativo, in cui la prevalente destinazione commerciale può anche essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di svago e trattenimento.

Il parco commerciale deve essere costituito, per la parte strettamente commerciale, esclusivamente o prevalentemente da medie o grandi strutture di vendita, il cui livello di integrazione strutturale e funzionale non raggiunge nell'insieme le caratteristiche minime necessarie a configurare un centro commerciale, ma che siano comunque collegati alla rete viaria pubblica mediante un numero limitato di accessi su cui confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso.