

Comune di Quinzano d'Oglio

Provincia di Brescia



Piano di governo del territorio (L.R. 12/2005)

Variante generale al PGT

Documento di Piano (DdP)

A 2.7 Norme tecniche di attuazione

dicembre 2014

adottata con delibera del C.C.
pubblicata
approvata dal C.C. con delibera

n° 35 del 10.09.2014
il 24.09.2014
n° 52 del 16.12.2014

i progettisti

RTP

arch. Michele de Crecchio (mandatario)

arch. Francesca Magni (mandante)

ing. Paolo Tesini (mandante)



collaboratori

arch. Federico Bianchessi

arch. Giovanni Salomoni



Sommario

Art. 1	Contenuti e finalità del Documento di Piano	3
Art. 2	Rinvio ad altre disposizioni, difformità fra disposizioni diverse, livelli di cogenza del documento di piano, deroghe	3
Art. 3	Indirizzi per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi	5
Art. 4	Componente geologica, idrogeologica e sismica	6
Art. 5	Valenza paesistica del Documento di Piano.....	6
Art. 6	Ambiti di trasformazione.....	6
Art. 7	Modalità di calcolo del volume insediabile negli ambiti di trasformazione	10
Art. 8	Promozione dell'efficienza energetica	11
Art. 9	Pianificazione attuativa	11
Art. 10	Destinazioni d'uso	13
Art. 11	Parametri ed indici per l'edificazione.....	13
Appendice 1	- Classificazione delle destinazioni d'uso	20
Appendice 2	- Elenco degli elaborati del Documento di Piano.....	24

Art. 1 Contenuti e finalità del Documento di Piano

Secondo lo spirito della LR 12/2005, il Documento di Piano (DdP) ha per oggetto la definizione di un quadro programmatico attraverso il quale gestire le strategie di salvaguardia e sviluppo del territorio comunale nel corso del quinquennio di validità dello strumento urbanistico.

Tale funzione strategica e programmatica si esplica essenzialmente attraverso un duplice regime normativo:

- definizione di direttive e indirizzi da recepire in sede di Piano dei Servizi (PS) e di Piano delle Regole (PR);
- definizione di prescrizioni e indirizzi per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione (AT).

Ai sensi dell'art. 8, comma 3, della LR 12/2005, il DdP non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Pertanto le previsioni ivi contenute assumono efficacia, per quanto attiene alla conformazione dei diritti privati, attraverso il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole, ovvero attraverso l'approvazione dei piani attuativi individuati dallo stesso Documento di Piano.

Art. 2 Rinvio ad altre disposizioni, difformità fra disposizioni diverse, livelli di cogenza del documento di piano, deroghe

Per tutto quanto non esplicitamente trattato nelle presenti norme, si rimanda:

- al PS e PR ed agli altri strumenti di pianificazione e regolamentazione di livello comunale;
- agli strumenti di pianificazione e/o ai piani di settore di livello sovracomunale, per quanto di specifica competenza;
- alla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

In caso di difformità fra le disposizioni di cui ai diversi elaborati del Piano di Governo del Territorio, l'ordine di prevalenza si intende stabilito come segue:

1. disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, data la relativa preminente finalità pubblica;
2. disposizioni contenute nel Piano delle Regole, dato il valore conformativo delle stesse;
3. disposizioni contenute nel Documento di Piano.

In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e degli altri strumenti di pianificazione, la prevalenza sarà stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

In caso di difformità rispetto alle disposizioni della vigente legislazione nazionale e regionale, queste ultime prevarranno in via generale laddove più vincolanti o più garantiste dell'interesse collettivo, salvo se diversamente specificato dalle leggi stesse.

Relativamente ad eventuali difformità interne al DdP, i contenuti delle presenti norme tecniche prevalgono sui contenuti delle tavole, qualora tra questi si riscontrino contraddizioni.

Le norme del DdP si distinguono, a seconda del livello di cogenza, in prescrizioni e indirizzi. In caso di difformità, le prime prevalgono sui secondi.

Si devono intendere come "prescrizioni" le norme, immediatamente vincolanti anche per gli altri livelli di pianificazione e regolamentazione, relative ai seguenti aspetti:

- perimetrazione degli ambiti di trasformazione;
- quantificazione dell'indice di utilizzazione fondiaria minimo degli ambiti di trasformazione;
- definizioni dei parametri urbanistico-edilizi e delle destinazioni d'uso.

Si devono intendere come "indirizzi" le disposizioni di carattere orientativo finalizzate a governare la pianificazione di carattere regolamentare o attuativo, ovvero:

- le indicazioni strategiche relative agli assetti territoriali volte ad una successiva implementazione nel quadro del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole;
- le indicazioni planivolumetriche ed i meccanismi di incentivazione inerenti gli ambiti di trasformazione.

Sono ammesse deroghe alle disposizioni del presente Documento di Piano soltanto nei casi e con le modalità previste dalla legge.

Art. 3 Indirizzi per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi

Nello spirito di quanto stabilito dalla LR 12/2005, il DdP costituisce il quadro di indirizzo rispetto alle scelte strategiche da attuarsi in sede di PS e di PS.

3.1 Competono al Piano dei Servizi le seguenti funzioni:

- precisare le azioni per la riqualificazione o la valorizzazione degli spazi pubblici e delle aree verdi potenziali o esistenti, con particolare riferimento al sistema degli spazi pubblici centrali individuato nell'elaborato "Strategie di piano" (Tav. A2.1);
- definire nel dettaglio gli interventi per la costituzione della rete ecologica comunale (REC), rappresentato a livello di indirizzi generali nell'elaborato "Rete ecologica comunale (REC) – Schema evocativo" (Tav. A2.2).

3.2 Competono Piano delle Regole le seguenti funzioni:

- regolamentare le modalità di intervento sul tessuto urbano consolidato recependo le definizioni delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri di cui all'art. 11 delle presenti norme;
- dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio del centro storico;
- recepire le indicazioni di cui all'elaborato "Carta della sensibilità paesaggistica i" (Tav. A2.3).

Art. 4 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Per quanto attiene all'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio, il DdP è integrato dallo studio geologico, che costituisce parte integrante del PGT. Le relative norme si intendono recepite dal presente Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

Art. 5 Valenza paesistica del Documento di Piano

Il Documento di Piano approfondisce alla scala comunale i requisiti di sostenibilità paesaggistica ed ambientale introdotti dagli strumenti di pianificazione sovraordinati (PTPR, PTCP, PTC Oglio Nord).

In forza della propria valenza paesistica, il DdP entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo" quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti a questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP ed hanno valore prescrittivo.

Alle componenti paesistiche ambientali individuate nelle tavole del Documento di Piano (Tav. A1.5) si applicano le relative disposizioni di tutela contenute nell'allegato I al PTCP.

Art. 6 Ambiti di trasformazione

6.1 Generalità

Il Documento di Piano individua cinque ambiti di trasformazione, tra cui un'area attualmente occupata da industrie inclusa nel tessuto urbano e quattro aree inedificate ai margini del centro abitato. Tali aree coincidono, a meno di piccoli perfezionamenti, con gli ambiti già previsti nel quadro del precedente strumento

urbanistico ma non attuati nel relativo quinquennio. Ciascun ambito è univocamente perimetrato nell'elaborato "Previsioni di Piano" (Tav. A2.6).

Le specifiche disposizioni relative ai diversi ambiti sono riportate nel fascicolo "Schede normative ambiti di trasformazione" accluso alle presenti norme (elaborato A2.7).

6.2 Capacità edificatoria minima e massima

A ciascun ambito di trasformazione è attribuito un indice minimo di utilizzazione territoriale, da applicarsi alla superficie territoriale (St), come definita al successivo art. 11, ai fini della determinazione della capacità edificatoria minima.

Come sintetizzato nella tabella riportata a seguire e meglio illustrato nel fascicolo "Schede normative ambiti di trasformazione" (elaborato A2.7), l'indice minimo attribuito a ciascun ambito può essere incrementato tramite l'applicazione degli indici aggiuntivi riportati nel seguente prospetto, qualora l'intervento garantisca il raggiungimento di specifici standard qualitativi, quali l'attuazione in un unico comparto, la realizzazione di servizi strategici di pubblica utilità, l'attuazione di interventi afferenti alla REC, l'esecuzione di opere di risanamento ambientale, l'ottenimento di elevate performance di efficienza energetica e la realizzazione di una quota parte di edilizia residenziale pubblica (ERP), fino a raggiungere l'indice massimo:

Ambiti di trasformazione	UT min	1. comparto unico 0,05	2 servizi strategici 0,05	3 attuaz. REC 0,05	4 risanam. ambientale 0,05	5 perform. energet. 0,10	6 ERP 40% 0,05	Ut max
1a Fabbriche sulla Savarona - sud	0,25				x	x	x	0,45
1b Fabbriche sulla Saverona - nord	0,25	x	x	x	x	x	x	0,55
4a Aree di via Ligabue	0,20					x	x	0,35
4b Aree di via Ligabue	0,20	x		x		x	x	0,45
6 Area di via Giuseppe Mazzini	0,25		x					0,30
7b Aree di via Luigi Ciocca - ovest	0,20	x	x			x	x	0,45
8 Aree di via Luigi Ciocca - est	0,20	x	x	x		x		0,45
9 Campo Grosso	0,20	x				x	x	0,40
10 Ex Consorzio Agrario	0,35		x		x	x		0,55

Più precisamente, le maggiorazioni dell'indice di utilizzazione territoriale possono essere concesse nei seguenti casi:

	Indice aggiuntivo (mq/mq)
<p>1. COMPARTO UNICO</p> <p>Nel caso l'attuazione dell'intero AT avvenga attraverso la presentazione di un unico piano attuativo.</p>	0,05
<p>2. REALIZZAZIONE DI SERVIZI STRATEGICI</p> <p>In caso di realizzazione di infrastrutture o servizi per la collettività individuati come strategici dalle schede degli AT di cui all'elaborato A2.7 o previsti dal Piano dei Servizi o dal programma triennale delle opere pubbliche.</p>	0,05
<p>3. ATTUAZIONE REC</p> <p>In caso di realizzazione di interventi relativi alla rete ecologica comunale (REC).</p>	0,05
<p>4. RISANAMENTO AMBIENTALE</p> <p>Nel caso l'intervento implichi opere di risanamento ambientale a causa delle possibili contaminazioni in atto.</p>	0,05
<p>5. ELEVATE PERFORMANCE ENERGETICHE</p> <p>Nel caso gli interventi prevedano la realizzazione di edifici in classe A o superiore per almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva. L'incentivo si applica in aggiunta ai bonus volumetrici riconosciuti dal Piano delle Regole per gli interventi ad elevata efficienza energetica.</p>	0,10
<p>6. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</p> <p>In caso di realizzazione di una quota parte di edilizia residenziale pubblica da cedere in proprietà o in locazione a prezzi convenzionati con il Comune, pari ad almeno il 40% della capacità edificatoria complessiva (calcolata con riferimento agli indici aggiuntivi).</p>	0,05

6.3 Modalità di autorizzazione per gli interventi nuova costruzione

Tutti gli interventi da eseguire negli ambiti di trasformazione, ad eccezione delle manutenzioni senza cambio d'uso di cui all'art. 6.5, sono subordinati alla preventiva approvazione di piani attuativi. Ciascun ambito può essere oggetto di uno più piani attuativi, anche in base a quanto disciplinato nelle schede del fascicolo "Schede normative ambiti di trasformazione" (elaborato A2.7). I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

Prima della presentazione del piano attuativo, i promotori dell'intervento dovranno inoltrare al Sindaco una specifica istanza di attivazione, dichiarando gli indici di utilizzazione territoriale e le conseguenti volumetrie che intendono realizzare, secondo le possibilità riconosciute in base ai requisiti qualitativi del progetto.

A seguito dell'istanza sarà attivata una fase di verifica e negoziazione per determinare l'effettiva presenza degli eventuali requisiti qualitativi necessari per gli incrementi volumetrici e la specifica modalità per garantirne il soddisfacimento. In tale fase si valuterà anche l'eventuale suddivisione dell'area oggetto di intervento in più stralci di attuazione.

Qualora il Comune non intenda realizzare gli interventi proposti tramite un Piano Particolareggiato o altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, l'istanza sarà accolta entro il termine massimo di 90 giorni dalla presentazione. In sede di accoglimento saranno definitivamente stabiliti l'indice di utilizzazione fondiaria da applicare all'area oggetto di piano, il perimetro dell'ambito di pianificazione attuativa ed i servizi e/o le infrastrutture di interesse generale da realizzare nel quadro dell'intervento. Decorso inutilmente tale termine, il proponente avrà la facoltà di presentare il piano anche in assenza di risposta dell'Amministrazione, avvalendosi dell'indice minimo attribuito all'ambito in oggetto.

6.4 Suddivisione degli ambiti in comparti di attuazione

La suddivisione degli ambiti di trasformazione in diversi compatti di pianificazione attuativa sarà valutata caso per caso, anche sulla scorta di quanto previsto dagli indirizzi del fascicolo "Schede normative ambiti di trasformazione" (elaborato A2.7). Tale suddivisione sarà subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- l'attuazione del singolo comparto non deve pregiudicare la realizzazione delle parti rimanenti, con specifico riferimento ai servizi ed alle infrastrutture di interesse generale;
- ogni singolo comparto dovrà risultare adeguatamente servito dai relativi servizi e dalle relative infrastrutture di pertinenza; a questo fine le opere pubbliche dovranno configurarsi come lotti funzionali autonomi ed essere di conseguenza pienamente fruibili anche a prescindere dall'attuazione dei restanti comparti.

6.5 Interventi sui fabbricati esistenti in assenza di piano attuativo

In assenza di piano attuativo, negli ambiti di trasformazione è possibile assentire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui fabbricati esistenti, a condizione che le opere non modifichino le destinazioni d'uso in essere e che non risultino in contrasto con le eventuali disposizioni di cui al fascicolo "Schede normative ambiti di trasformazione" (allegato A2.7)

Art. 7 Modalità di calcolo del volume insediabile negli ambiti di trasformazione

Ai fini del calcolo del volume (o della SLP) insediabile negli ambiti di trasformazione, l'indice di utilizzazione dovrà essere applicato alla totalità della superficie territoriale, a prescindere dalle previsioni dei piani attuativi in merito alla destinazione pubblica o privata delle aree. A ciascun eventuale comparto verrà assegnata una quota parte del volume (o della SLP) totale, in proporzione alla percentuale di superficie complessiva utilizzata.

Art. 8 Promozione dell'efficienza energetica

Il Documento di Piano promuove la realizzazione di fabbricati ad elevata efficienza energetica. A tale scopo introduce un incentivo pari ad un massimo del 15% della volumetria (o della SLP) oggetto della richiesta di titolo abilitativo, che nel caso degli AT potrà essere attribuito anche in aggiunta alle maggiorazioni all'indice di utilizzazione territoriale riconosciute per i requisiti qualitativi degli interventi. Tale incentivo va inteso in aggiunta anche nei confronti dei benefici concessi in forza di specifiche disposizioni di legge riguardo allo scomputo delle superfici necessarie per il miglioramento del risparmio energetico. L'applicazione dell'incentivo è specificamente normata in base alle disposizioni del Piano delle Regole e degli eventuali regolamenti comunali in materia.

Art. 9 Pianificazione attuativa

Le previsioni del Documento di Piano relative agli ambiti di trasformazione trovano applicazione tramite i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale. Le schede del fascicolo tecnico di cui all'elaborato A2.7 individuano gli specifici piani attuativi utilizzabili nei diversi ambiti.

Riguardo ai lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Documento di Piano (ivi compresi quelli in attuazione degli ambiti di trasformazione previsti e approvati nel quadro dello strumento urbanistico previgente) continuano a valere le norme stabilite in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità del piano stesso.

Qualora intervenissero eventuali varianti nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, a condizione che non sia incrementato il dimensionamento totale del piano stesso, queste potranno essere redatte in conformità alla normativa tecnica del PRG o del PGT in attuazione del quale sono stati approvati.

I piani attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi

comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, al fine del rispetto delle indicazioni contenute nel PTCP.

Tutti i nuovi piani attuativi dovranno garantire le dotazioni minime di aree per servizi, secondo quanto disposto dalle NTA del PS e del PR, oltre che in base alle specifiche indicazioni previste dal DdP per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria propedeutiche alla realizzazione degli interventi edilizi saranno individuate in sede di convenzione urbanistica, nel caso anche prevedendo la possibilità di una esecuzione per stralci, sempre tuttavia in maniera tale da garantire le infrastrutture ed i servizi necessari alle porzioni dei comparti che saranno via via attuate.

In sede di convenzione si dovrà vincolare l'agibilità degli edifici all'avvenuto favorevole collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché garantire l'esecuzione di tali opere secondo una precisa cronoprogrammazione, anche per stralci, prevedendo la monetizzazione delle parti non realizzate qualora la tempistica non venga rispettata. Tali garanzie potranno essere più specificamente normate nell'ambito di una convenzione-tipo da porre a base di tutti gli interventi di pianificazione attuativa. In via generale, si stabilisce che, preliminarmente o contestualmente alla presentazione di ogni pratica edilizia relativa agli interventi autorizzati nel quadro del piano attuativo, dovranno essere presentate anche le richieste di titolo abilitativo per le corrispondenti opere di urbanizzazione (qualora queste non siano già state attuate), ivi comprendendo la relativa cronoprogrammazione. La tempistica per la realizzazione di tali opere e per la monetizzazione nel caso il soggetto attuatore risulti inadempiente inizierà conseguentemente a decorrere dalla data di presentazione degli interventi edilizi.

Dovranno in ogni caso essere rispettate disposizioni di legge in merito alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento all'obbligo di assegnare i lavori tramite gara qualora le opere risultino sopra la soglia di rilevanza comunitaria. In quest'ultimo caso, gli oneri relativi alla cronoprogrammazione delle urbanizzazioni verranno trasferiti in capo al soggetto assegnatario dei relativi lavori.

Art. 10 Destinazioni d'uso

Il Documento di Piano definisce le destinazioni d'uso nell'appendice delle presenti norme ("Classificazione delle destinazioni d'uso"). Tali definizioni hanno valore prescrittivo e dovranno essere recepite nel Piano delle Regole ai fini dell'azzonamento del tessuto urbano consolidato, nonché per la distinzione tra destinazioni d'uso principali, complementari o accessorie o compatibili ed escluse.

Per quel che riguarda gli ambiti di trasformazione, nell'allegato A2.7 sono dettate disposizioni specifiche per le destinazioni d'uso di ciascun ambito, con riferimento alla classificazione contenuta nell'appendice. Il rispetto delle destinazioni d'uso previste per gli AT è vincolante per l'approvazione dei piani attuativi. Tale conformità va inoltre attestata anche nell'ambito delle convenzioni e degli atti d'obbligo cui è subordinato il titolo abilitativo, con l'impegno a rispettare le destinazioni previste.

Ai sensi dell'art. 51 della LR 12/05, è sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti o meno l'esecuzione di opere edilizie.

Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Art. 11 Parametri ed indici per l'edificazione

L'attività di edificazione è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati. Tali definizioni e tali parametri dovranno essere utilizzati come riferimento per la normativa tecnica di cui al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole.

11.1 ***St (mq) - Superficie territoriale***

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano attuativo, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

11.2 ***Sf (mq) - Superficie fondiaria***

Per superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

11.3 ***SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento***

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Sono escluse dal calcolo della SLP:

11.3.1 **per i fabbricati residenziali**

- a) le superfici dei porticati, delle logge, dei balconi, dei terrazzi e degli androni passanti;
- b) le superfici dei vani scala comuni a più unità immobiliari, da misurarsi in mezzeria dei muri in condivisione tra le unità immobiliari, nonché le scale esterne ed aperte (anche se coperte);
- c) la superficie del vano ascensore, calcolata in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali;
- d) le superfici destinate ad autorimessa con altezza interna massima di m. 2,40;
- e) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, qualora non sporgano per più di m 0,60, misurati dalla quota del marciapiede all'intradosso del solaio del primo piano abitabile;
- f) le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, con altezza media ponderale inferiore a m 2,40, nonché privi delle caratteristiche di abitabilità;

- g) le superfici necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;
- h) per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituiti da più di quattro alloggi, gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette e materiali ed attrezzature per la manutenzione dell'edificio e dell'eventuale giardino;
- i) le superfici determinate dall'impiego di tecnologie costruttive e di accorgimenti finalizzati al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia;

11.3.2 **per gli insediamenti industriali e commerciali**

- a) gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici e per gli impianti elettrici;
- b) i serbatoi esterni;
- c) le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano, ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- d) i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati. Rientrano nel calcolo della SLP le superfici eccedenti il 20%.

La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, con l'eccezione dei porticati annessi ad edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano, la cui superficie continua ad essere computabile come SLP.

11.4 **Sc (mq) - Superficie coperta**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul suolo delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie, casette in legno).

Sono esclusi dal calcolo della **Sc**:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati per non oltre m. 1,50, come balconi, gronde e simili, come indicato nello schema che segue (in caso di superamento del limite, tali parti saranno computate per la porzione eccedente);
- b) i pergolati, gazebi o simili;
- c) le tettoie o pensiline a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione;
- d) le tettoie realizzate in connessione con fabbricati industriali, artigianali o commerciali, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di m. 1,50 (in caso di superamento del limite, tali parti saranno computate per la porzione eccedente);
- e) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
- f) le autorimesse o i corpi accessori non abitabili, purché non sporgano dalla quota del marciapiede per oltre m. 1, misurati all'estradosso della copertura.

11.5 **SV (mq) - Superficie di vendita**

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la **SV** è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è inferiore a mq 1.500 e di 1/4 della SLP, se questa è superiore a tale limite.

11.6 ***V (mc) - Volume***

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la **SLP** per l'altezza.

Per gli edifici residenziali tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.

11.7 ***H (ml) - Altezza dei fabbricati***

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati.

L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale lungo il fronte principale dell'edificio all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di ultimo livello abitabile con copertura inclinata, l'altezza viene misurata in riferimento alla media tra la quota di imposta all'intradosso e la quota di colmo all'intradosso.

11.8 ***Distanze***

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza fra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti, purché non sporgenti per oltre m 1,50 dal fabbricato principale, e detti riferimenti.

11.8.1 ***Dc (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal confine***

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

11.8.2 ***Df (ml) - Distanza minima tra i fabbricati***

La distanza fra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali in materia.

11.8.3 ***Ds (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale***

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D.Lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale é sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

11.9 ***Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale***

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale, esclusa la superficie relativa alle opere di urbanizzazione.

11.10 ***Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria***

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

11.11 ***Rc (%) - Rapporto di copertura***

Definisce la quantità massima di superficie copribile (**Sc**) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (**Sf**), espressa in percentuale.

11.12 ***Ro (%) - Rapporto di occupazione del suolo***

Definisce la quantità massima della superficie che può essere occupata da edificazioni sotto e sopra il suolo, distinguendola dalla superficie libera da edificazioni; corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto il suolo, con riferimento ai vani abitabili o accessori dell'edificio principale, esclusi i locali privi dei requisiti di abitabilità, come le autorimesse con le relative corsie di manovra e rampe di accesso, a condizione che l'altezza (misurata all'intradosso del solaio) sia inferiore a m 2,40; sono inoltre esplicitamente esclusi locali quali i serbatoi di carburante, le vasche di raccolta, le intercapedini e i vani tecnici. Il rapporto **Ro** è misurato in percentuale sulla **Sf**, in analogia al rapporto **Rc**.

11.13 ***Rp (%) - Rapporto di permeabilità***

Definisce il rapporto tra superficie permeabile e superficie fondiaria del lotto.

Per superficie permeabile si intende la superficie libera da edificazioni in soprasuolo o in sottosuolo, nonché da qualunque pavimentazione impermeabile del terreno (in caso di pavimentazioni effettivamente semipermeabili quali autobloccanti a grigliato o simili, queste sono considerate come permeabili al 50%).

Appendice 1 - Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso, sono definiti i seguenti gruppi funzionali omogenei (**Gf**):

Gf 1 *Residenza*

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.

Gf 2 *Attività agricola*

Rientrano in questo gruppo tutte le attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Rientra in questo gruppo anche l'attività agrituristica, come definita dalle leggi nazionali e regionali.

Gf 2.1 *Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, eventualmente integrate da attività accessorie di allevamento di bestiame.*

Gf 2.2 *Attività agricole prevalentemente orientate all'allevamento di bestiame.*

Gf 3 *Attività produttive del settore secondario*

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario.

In connessione con le attività dei gruppi 3.1 e 3.2 ed in quanto pertinenze delle stesse, possono essere realizzate una SLP massima di mq 180 con destinazione residenziale (ad uso esclusivo del proprietario dell'attività e/o di eventuali custodi), e, oltre a questa, una SLP massima con destinazione a uffici pari al 30% della SLP complessivamente realizzabile. Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte delle attività produttive stesse, e come tali dovranno risultare

fisicamente e funzionalmente collegate ai fabbricati industriali, e non potranno essere oggetto di compravendita separatamente da questi per almeno dieci anni dalla data di ottenimento dell'agibilità. A questo fine, la presentazione dell'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio dovrà essere subordinata alla predisposizione di un atto di vincolo, da trascriversi presso la conservatoria del registro di beni immobiliari, contenente un esplicito impegno in tal senso.

Gf 3.1 *Attività industriali e artigianali*

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

Gf 3.2 *Attività di magazzinaggio e autotrasporto*

Sono comprese in questa categoria le attività anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

Gf 3.3 *Attività artigianale di servizio*

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono inoltre escluse da questa categoria le attività insalubri di 1^a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

Gf 4 *Attività terziarie*

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo 5.

Le attività terziarie aventi SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, pertanto non sono assoggettate a disposizioni particolari.

Le attività di maggiore superficie sono suddivise nei seguenti sottogruppi:

Gf 4.1 *Medie attività, aventi SLP >150 e ≤500 mq*

Gf 4.2 *Grandi attività, aventi SLP >500 mq*

Gf 5 ***Attività commerciali***

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

Gf 5.1 *Commercio al dettaglio*

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;*
- non alimentare.*

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

Gf 5.1.1 *Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.*

Gf 5.1.2 *Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600.*

Gf 5.1.3 *Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale.*

Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (MS2) il rilascio del titolo abilitativo edilizio è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

Gf 5.2 *Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo;* *sono individuate le seguenti categorie di attività:*

Gf 5.2.1 *Pubblici esercizi, locali di trattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone: ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi o sono collocate in edifici destinati prevalentemente o parzialmente ad altro uso.*

Gf 5.2.2 *Pubblici esercizi ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone e comunque attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.*

Gf 5.3 *Attività di commercio all'ingrosso,* *come definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del*

D.lgs. 114/98.

Gf 5.4 *Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.*

Appendice 2 - Elenco degli elaborati del Documento di Piano

A1	Quadro conoscitivo
Tav. A1.1	Planimetria aerofotogrammetrica, scala 1:7.500
Tav. A1.2	Pianificazione sovracomunale, varie scale
Tav. A1.3	Vincoli sovraordinati, scala 1:10.000
Tav. A1.4	Uso del suolo, scala 1:7.500
Tav. A1.5	Carta del paesaggio, scala 1:10.000
Tav. A1.6	Tipologie edilizie del centro storico, scala 1:2.000
Tav. A1.7	Destinazioni e stato d'uso degli edifici del nucleo storico, scala 1:2.000
Tav. A1.8	Proprietà comunali, scala 1:5.000
Tav. A1.9	Attrezzature di uso e interesse pubblico, scala 1:2.500
Tav. A1.10	Assetto viabilistico e sistema della mobilità, scala 1:7.500
Tav. A1.11	Stato di attuazione del PGT previgente, scala 1:5.000
Tav. A1.12	Potenzialità e criticità, scala 1:7.500
Tav. A1.13	Aree di interesse archeologico, scala 1:10.000
Rel. A1.14	Studio della componente commerciale
Rel. A1.15	Studio della componente agronomica

A2	Quadro dispositivo
Tav. A2.1	Strategie di piano, scala 1:7.500
Tav. A2.2	Rete ecologica comunale (REC) – Schema evocativo, scala 1:10.000
Tav. A2.3	Carta della sensibilità paesaggistica, scala 1:7.500
Tav. A2.4	Consumo di suolo, scala 1:5.000
Tav. A2.5	Previsioni di Piano, scala 1:7.500
Tav. A2.5a,b	Previsioni di Piano, scala 1:2.000
Rel. A2.6	Relazione illustrativa
Rel. A2.7	Norme Tecniche di attuazione
Rel. A2.8	Schede normative ambiti di trasformazione