



Comune di Quinzano d'Oglio

Provincia di Brescia

Piano di Governo del Territorio (LR 12/2005)

Variante generale al PGT

Documento di Piano (DdP)

A 2.4 Norme tecniche di attuazione

settembre 2023

adozione con delibera del C.C. ...

..

approvazione con delibera del C.C. ...

..

il progettista

collaboratori

arch. Federico Bianchessi

arch. Sara Bodini

via Malombra 11

arch. Francesca Magri

26100 Cremona

giraffe.architetti@gmail.com



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.....	7
6.6	Modalità di calcolo del volume insediabile negli ambiti di trasformazione	11
Art. 7	Ambiti di rigenerazione	12
Art. 8	Pianificazione attuativa	18
Art. 10	Destinazioni d'uso	19
Art. 11	Parametri e indici per l'edificazione.....	20
Appendice 1	- Classificazione delle destinazioni d'uso.....	22
Appendice 2	- Definizioni tecniche uniformi D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.....	26

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);
- definizione di prescrizioni e indirizzi per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione (AR).

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. A2.2).

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 quattro ambiti di trasformazione, corrispondenti ad altrettante aree inedificate site ai margini del centro abitato e caratterizzate da una valenza strategica per l'attuazione degli scenari di piano.

Tali aree costituiscono quota parte degli ambiti già previsti dal 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 e rigenerazione" accluso alle presenti norme (elaborato A2.8).

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), 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 e rigenerazione" (elaborato A2.8), 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, fino a raggiungere l'indice massimo:

Ambiti di trasformazione	IT min	1 servizi strategici 0,05	2 attuaz. REC 0,05	3 sost. energetica 0,10	4 riciclo acque 0,05	5 invarianza idraulica 0,05	IT max
4a Aree di via Ligabue	0,25		x	x	x	x	0,50
6 Area di via Giuseppe Mazzini	0,25			x	x	x	0,45
7b Aree di via Luigi Ciocca - ovest	0,20		x	x	x	x	0,45
8 Aree di via Luigi Ciocca - est	0,25	x	x	x	x	x	0,55

Più precisamente, le maggiorazioni dell'indice di utilizzazione territoriale possono essere concesse limitatamente alle fattispecie individuate nella scheda di ciascun ambito e qualora ricorrano le condizioni di seguito elencate.

	Indice aggiuntivo (mq/mq)
<p>1. 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 A2.8 o previsti dal Piano dei Servizi o dal programma triennale delle opere pubbliche.</p>	0,05
<p>2. ATTUAZIONE REC</p> <p>In caso di realizzazione di interventi relativi alla rete ecologica comunale (REC).</p>	0,05
<p>3. ELEVATA SOSTENIBILITÀ ENERGETICA</p> <p>Nel caso gli interventi prevedano la realizzazione di edifici nZCB (net zero carbon building) secondo la direttiva 2010/31/CE, ovvero di edifici a emissioni quasi zero, tali da provocare una quantità di emissioni di gas serra nulla o quasi nulla (il requisito deve essere dimostrato con relazione di un tecnico abilitato, misurando la performance in CO2 equivalente), oppure di edifici che assicurino requisiti tali da garantire una domanda di energia primaria globale non rinnovabile inferiore del 20% alla domanda di energia primaria non rinnovabile risultante dai requisiti nZEB (il requisito deve essere dimostrato tramite relazione energetica a firma di un tecnico abilitato).</p>	0,10
<p>4. RICICLO ACQUE METEORICHE</p> <p>Nel caso gli interventi prevedano un sistema di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dalle</p>	0,05

aree pavimentate impermeabili, da riutilizzare per l'irrigazione con impianti automatici a goccia, per la pulizia delle aree esterne e per il lavaggio degli autoveicoli, nonché per gli usi domestici per i quali non sia richiesto l'impiego di acqua potabile, nella misura minima di 2 mc ogni 100 mq di superficie impermeabilizzata, da determinarsi sommando le aree pavimentate impermeabili e la proiezione sul piano orizzontale delle coperture (eventuali pavimentazioni parzialmente drenanti sono considerate impermeabili per la percentuale dichiarata dal produttore o da un tecnico abilitato).

5. INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

Nel caso gli interventi prevedano la realizzazione di sistemi di invarianza idraulica e idrologica ai sensi del RR 7/2017 e s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione attraverso interventi "verdi" di tipo naturale (avvallamenti, rimodellazioni morfologiche, depressioni del terreno, trincee drenanti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria.

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 e rigenerazione" (elaborato A2.8). 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.

L'istanza sarà valutata 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 comparti di pianificazione attuativa sarà valutata caso per caso, anche sulla scorta di quanto previsto dagli indirizzi del fascicolo "Schede normative ambiti di trasformazione e rigenerazione" (elaborato A2.8). 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 e rigenerazione" (allegato A2.8)

6.6 Modalità di calcolo del volume insediabile negli ambiti di trasformazione

Ai fini del calcolo del volume (o della SL) 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 SL totale, in proporzione alla percentuale di superficie complessiva utilizzata.

6.7 Mitigazione e compensazione ambientale

Per gli ambiti di trasformazione trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 52 delle NTA del Piano delle Regole in merito alla mitigazione e compensazione ambientale.

Art. 7 Ambiti di rigenerazione

7.1 Generalità

Il Documento di Piano individua otto ambiti di rigenerazione, corrispondenti ad altrettante aree dove, in coerenza con il mandato della legge regionale, risulta strategico *“avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente”*.

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 e rigenerazione” accluso alle presenti norme (elaborato A2.8).

7.2 Capacità edificatoria minima e massima

A ciascun ambito di rigenerazione è attribuito un indice minimo di utilizzazione territoriale, da applicarsi alla superficie territoriale (St), 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 e rigenerazione” (elaborato A2.8), 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, fino a raggiungere l'indice massimo:

Ambiti di rigenerazione	Ut min	1. servizi strategici 0,05	2 sost. energetica 0,10	3 riciclo acque 0,05	4 invarianza idraulica 0,05	5 risanam. ambientale 0,10	6 ERS 40% 0,05	Ut max
1a Simpo – sud-ovest	0,20	x		x	x	x		0,45
1b Simpo – nord-ovest	0,20	x		x	x	x		0,45
1c Simpo – est	0,20	x		x	x	x		0,45
2 Ex Filanda	0,35		x	x			x	0,55
3 Ex Consorzio Agrario	0,35		x	x	x	x	x	0,55
4 Ciocca	0,25			x	x	x	x	0,50
5 Fra,Bo	0,25	x		x	x	x		0,50

Più precisamente, le maggiorazioni dell'indice di utilizzazione territoriale possono essere concesse limitatamente alle fattispecie individuate nella scheda di ciascun ambito e qualora ricorrano le condizioni di seguito elencate.

Indice aggiuntivo
(mq/mq)

1. REALIZZAZIONE DI SERVIZI STRATEGICI

In caso di realizzazione di infrastrutture o servizi per la collettività individuati come strategici dalle schede degli AT di cui all'elaborato A2.8 o previsti dal Piano dei Servizi o dal programma triennale delle opere pubbliche.

0,05

2. ELEVATA SOSTENIBILITÀ ENERGETICA

Nel caso gli interventi prevedano la realizzazione di edifici nZCB (net zero carbon building) secondo la direttiva 2010/31/CE, ovvero di edifici a emissioni quasi zero, tali da provocare una quantità di emissioni di gas serra nulla o quasi nulla (il requisito deve essere dimostrato con relazione di un tecnico abilitato, misurando la performance in CO2 equivalente), oppure di edifici che assicurino requisiti tali da garantire una domanda di energia primaria globale non rinnovabile inferiore del 20% alla domanda di energia primaria non rinnovabile risultante dai requisiti nZEB (il requisito deve essere dimostrato tramite relazione energetica a firma di un tecnico abilitato).

0,10

3. **RICICLO ACQUE METEORICHE**

Nel caso gli interventi prevedano un sistema di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dalle aree pavimentate impermeabili, da riutilizzare per l'irrigazione con impianti automatici a goccia, per la pulizia delle aree esterne e per il lavaggio degli autoveicoli, nonché per gli usi domestici per i quali non sia richiesto l'impiego di acqua potabile, nella misura minima di 2 mc ogni 100 mq di superficie impermeabilizzata, da determinarsi sommando le aree pavimentate impermeabili e la proiezione sul piano orizzontale delle coperture (eventuali pavimentazioni parzialmente drenanti sono considerate impermeabili per la percentuale dichiarata dal produttore o da un tecnico abilitato).

0,05

4. **INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA**

Nel caso gli interventi prevedano la realizzazione di sistemi di invarianza idraulica e idrologica ai sensi del RR 7/2017 e s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione attraverso interventi "verdi" di tipo naturale (avvallamenti, rimodellazioni morfologiche, depressioni del terreno, trincee drenanti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria.

0,05

5. **RISANAMENTO AMBIENTALE**

Nel caso l'intervento implichi interventi di sostituzione edilizia su suolo contaminato come da art. 240 lett. e D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino al raggiungimento alle concentrazioni soglia di rischio (CSR di cui all'art. 240 lett. c) D.Lgs. 152/06), in luogo di interventi

0,10

di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o) e n) D.Lgs. 152/06)

6. SOCIAL HOUSING (ERS)

In caso di realizzazione di una quota parte di edilizia residenziale sociale, come alloggi in locazione a canone agevolato, convenzionato o moderato, alloggi in coabitazione con servizi condivisi (co-housing), alloggi in cessione a prezzo agevolato o a riscatto, ecc., secondo un piano attraverso cui individuare i destinatari tra le categorie sensibili, quali lavoratori in mobilità, lavoratori precari, famiglie a basso reddito, anziani, studenti, disabili o persone non completamente autosufficienti, fasce sociali a rischio, ecc., pari ad almeno il 40% della capacità edificatoria complessiva dell'ambito (calcolata con riferimento all'indice base eventualmente addizionato degli indici aggiuntivi).

0,10

7.3 Modalità di autorizzazione per gli interventi di rigenerazione

Tutti gli interventi di riconversione funzionale finalizzati alla rigenerazione degli ambiti 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 e rigenerazione" (elaborato A2.8). 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.

L'istanza a sarà valutata 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.

7.4 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 e rigenerazione" (elaborato A2.8). 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.

7.5 Interventi sui fabbricati esistenti in assenza di piano attuativo

In assenza di piano attuativo, negli ambiti di rigenerazione è possibile assentire esclusivamente gli interventi consentiti dalla vigente disciplina del Piano delle Regole in caso di destinazioni conformi, o, in caso di destinazioni difformi, di manutenzione

ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ivi compresi gli adeguamenti di carattere igienico-sanitario, per l'accessibilità, la salute pubblica e per la sicurezza, 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 e rigenerazione" (allegato A2.8). Nei casi di edifici dismessi sono inoltre consentiti usi temporanei non in conflitto con la rifunzionalizzazione finale delle aree, tra cui in particolare, l'uso a parcheggio, a verde e per attività sportive, nonché l'impiego delle strutture esistenti per eventi, manifestazioni, attività partecipative e di socialità, compatibilmente con i requisiti degli spazi ed il rispetto dei vigenti standard di sicurezza.

7.6 Modalità di calcolo del volume insediabile negli ambiti di trasformazione

Ai fini del calcolo del volume (o della SL) insediabile negli ambiti di rigenerazione, 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 SL totale, in proporzione alla percentuale di superficie complessiva utilizzata.

7.7 Calcolo del contributo di costruzione

Per gli interventi di rigenerazione tali da comportare ristrutturazione urbanistica trovano applicazione le disposizioni della legge 12/2005 in merito alla riduzione del 50% del contributo di costruzione, fatta salva la facoltà del Comune di rimodulare, in aumento o riduzione, il contributo stesso in sede di convenzionamento, sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati.

7.8 Compensazione ambientale

Per gli ambiti di rigenerazione trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 52 delle NTA del Piano delle Regole in merito alla compensazione ambientale.

Art. 8 Pianificazione attuativa

Le previsioni del Documento di Piano relative agli ambiti di trasformazione e di rigenerazione trovano applicazione tramite i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale. Le schede del fascicolo tecnico di cui all'elaborato A2.8 individuano gli specifici piani attuativi utilizzabili nei diversi ambiti.

Riguardo ai lotti compresi in piani attuativi eventualmente vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Documento di Piano (ivi compresi quelli in attuazione degli ambiti di trasformazione e rigenerazione 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.

Gli eventuali 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'azonamento

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 e indici per l'edificazione

L'attività di edificazione è regolata in base ai parametri di cui alle definizioni tecniche uniformi contenute nell'allegato B della DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695, riportato in allegato alle presenti norme.

Coerentemente con la disciplina prevista dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, a tali definizioni si aggiungono inoltre i seguenti indici.

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 SL se questa è inferiore a mq 1.500 e di 1/4 della SL, se questa è superiore a tale limite.

Ve (mc) – Volume effettivo

Per volume effettivo si intende l'ingombro volumetrico dello spazio occupato fuori terra dalla sagoma dell'edificio, delimitata come segue: a) superiormente, dall'estradosso della copertura; b) lateralmente, dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, compresi eventuali aggetti chiusi quali bovindi e semi-chiusi quali logge, portici o porticati; c) inferiormente, dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione in aderenza all'edificio. Non risultano ricompresi nel volume effettivo aggetti aperti quali ballatoi, terrazze e balconi, né eventuali porzioni interrate dell'edificio.

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**.

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. Si intendono comprese le abitazioni permanenti, le abitazioni temporanee, i collegi, i convitti, le case per studenti, i pensionati. Ricadono altresì nella categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SL non superiore a mq 150.

Destinazioni complementari/compatibili:

laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; magazzini di dimensioni contenute che non comportino molestie e movimenti consistenti viabilistici; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto con SL fino a mq 150, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra o in posizione rialzata; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive: alberghi e meubl ; servizi pubblici e di interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai punti successivi, salvo quelle gi  contemplate al presente punto.

Gf 2 Attività agricola

Rientrano in questo gruppo tutte le attività di coltivazione dei fondi agricoli, ivi comprese le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie, di allevamento del bestiame, di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, i locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, fino a mq 150 di superficie di vendita.

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

Destinazioni complementari/compatibili:

attività comunque strettamente attinenti all'attività agricola (con esclusione delle attività di trasformazione dei prodotti dell'attività agricola insediata mediante strutture ed impianti di tipo industriale nonché i relativi impianti di trattamento reflui), impianti di biogas, vasche di accumulo per l'irrigazione.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai punti successivi, salvo quelle già contemplate al presente punto.

Sottogruppi funzionali:

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, le officine, l'attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici, i magazzini, depositi al coperto o all'aperto, silos, le attività di spedizioniere, i depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri.

Destinazioni complementari/compatibili:

uffici funzionali alla singola attività produttiva e di interesse generale; studi, professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; spacci aziendali fino a mq 150 di superficie di vendita;; servizi pubblici e di interesse pubblico residenza di servizio come di seguito specificato. In connessione con le attività dei sottogruppi 3.1 e 3.2 ed in quanto pertinenze delle stesse, possono essere realizzate una SL massima di mq 150 con destinazione residenziale (ad uso esclusivo del proprietario dell'attività e/o di eventuali custodi), e, oltre a questa, una SL massima con destinazione a uffici pari al 30% della SL 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. 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.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai punti successivi, salvo quelle già contemplate al presente punto.

Sottogruppi funzionali:

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, ivi compresi uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali, sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili, attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili, attività ricettive, alberghi e meubl , sale del commiato e simili, comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo 5.

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

Destinazioni complementari/compatibili:

attività produttive; laboratori tecnico-scientifici di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; residenza di servizio; magazzini, distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai punti successivi, salvo quelle già contemplate al presente punto.

Le attività di maggiore superficie sono suddivise nei seguenti sottogruppi:

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

Gf 4.2 Grandi attività, aventi SL >500 mq

Gf 5 Attività commerciali

Rientrano in questa categoria le attività commerciali ed i pubblici esercizi per la somministrazione di cibo e bevande.

Destinazioni complementari/compatibili:

botteghe artistiche ed artigiane; magazzini, distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di

cui ai punti successivi, salvo quelle già contemplate al presente punto.

Sottogruppi funzionali:

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.

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 - Definizioni tecniche uniformi D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695

Serie Ordinaria n. 44 - Mercoledì 31 ottobre 2018

ALLEGATO B
DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. 	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria-complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

Serie Ordinaria n. 44 - Mercoledì 31 ottobre 2018

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione

Appendice 3 - Elenco degli elaborati del Documento di Piano

A1	Quadro conoscitivo
Tav. A1.1.a	Planimetria aerofotogrammetrica con localizzazione istanze, scala 1:7.500
Tav. A1.1.b	Planimetria aerofotogrammetrica con valutazione istanze, scala 1:7.500
Rel. A1.1.c	Relazione istruttoria istanze pervenute
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. A.1.14	Individuazione delle aree agricole a livello comunale ex art. 76 normativa PTCP
A2	Quadro dispositivo
Tav. A2.1	Strategie di piano, scala 1:7.500
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