REGIONE LOMBARDIA

Provincia di Cremona

COMUNE di TORRE DE' PICENARDI

= a seguito di incorporazione - L.R. 06.12.2018 n° 20 =

P. G. T.

Piano di Governo del Territorio

reso ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.03.2005 n° 12

****

Documento di Piano

adozione D.C.C. n°____ del _____

DdP = *Allegato 02* - Norme Tecniche

---

arch. mario gazzoli – 26012 castelleone – via quadelle 2/a

0.00 - INDIRIZZI GENERALI

Nota 0.01 : ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'**art. 8** della L.R. n° 12/2005, gli ambiti di trasformazione, come qui oltre individuati dal DdP, **non determinano** effetti giuridici edificatori sui suoli loro assegnati; pertanto solo mediante lo strumento attuativo ***sono acquisiti i diritti edificatori***, ancorché subordinati alla cessione / monetizzazione o realizzazione di opere, al fine dell'evidente "vantaggio pubblico"

Nota 0.02: in attuazione dell'**art. 43 comma 2-bis** della L.R. n. 12/2005 ed ancorché in attuazione dell'art. 5 comma 10 della L.R. n° 31/2014, si determina l'assoggettamento degli interventi di nuova costruzione, negli ambiti che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, allo specifico contributo suppletivo così come disposto dalla D.g.r. 22.12.2008 n. 8/8757[1] e D.g.r. 10.02.2010 n. 8/11297 ed ancorché per gli effetti del D.d.g. 15.11.2010 n. 11517 – direzione generale Sistemi Verdi e Paesaggio, nonché in attuazione dell'art. 19 co. 1 della L.R. n° 37/2017.

Nota 0.03 : in fase attuativa la Superficie Territoriale (**ST**) assegnata ad ogni ambito di trasformazione, può essere aumentata e/o diminuita sino ad un massimo del **10%** della sua estensione complessiva al fine di meglio corrispondere a condizioni reali rilevabili in loco o su mappe di scala maggiore *(confini di proprietà nello stato di fatto e di diritto, recinzioni, fossati, edifici, ecc.)*; tale percentuale non implica alcuna modificazione del potenziale carico insediativo assegnato dal P.G.T., ma serve semplicemente a consentire di perimetrare al meglio tali ambiti, in fase attuativa, a scala di miglior dettaglio.

Nota 0.04: in fase attuativa e di edificazione devono essere attivate azioni tecniche per la riduzione delle concentrazioni di **gas radon** in ambienti indoor, ai sensi e per gli effetti delle Linee guida regionali di cui al Decreto **n. 12678** del **21.12.2011** emesso dalla Direzione Regionale Sanità; in merito si richiama a L.R. n. 33/2009 e la L.R. n. 7/2017, ancorché in attuazione del D.Lgs. 31.07.2020 n. 101. Tutti gli interventi edilizi – sia di ristrutturazione edilizia che di nuova costruzione – siano realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon nelle abitazioni.

Nota 0.05 : l'attuazione degli ambiti di trasformazione, così definiti ed individuati dal DdP, deve avvenire tramite l'azione perequativa interna all'ambito e, nella fattispecie, mediante l'assegnazione dello stesso indice territoriale (**IT**) che renda applicabile, alle singole proprietà ricomprese nell'ambito stesso, sia i diritti edificatori sia gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

Nota 0.06 : ai fini del **contenimento dell'uso del suolo** e del progressivo incremento insediativo, nella validità quinquennale del DdP, anche in ragione delle dinamiche demografiche, l'attuazione degli ambiti di trasformazione, così come definiti ed individuati dal DdP, deve avvenire con il criterio di sequenzialità temporale che ne fissa la loro attuazione ad avvenuta completa realizzazione dei piani attuativi "in itinere" alla data di adozione del P.G.T.; tuttavia la P.A. potrà definire ulteriori criteri attuativi in ragione della specificità degli interventi di pianificazione urbanistica legati alla pubblica utilità.

Nota 0.07 : in fase attuativa e/o di edificazione devono essere attivate azioni tecniche per la verifica di compatibilità dei luoghi nel rispetto delle **Norme Geologiche di Piano** *[vedi: aggiornamento della componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. n. 12/2005, art. 57 e D.G.R. VIII-7374/2008]*e delle pertinenti Classi di fattibilità

Nota 0.08: in fase attuativa e/o di edificazione devono essere attivate azioni nel rispetto della **Legge Regionale 28/11/2014 n° 31**.

[1] *vedi B.U.R.L. – S.O. n. 2 del 12.01.2009.*

considerazioni generali in ordine alla disciplina geologico-sismica ed invarianza idraulica

Sono considerate prescrittive le disposizioni e tutta la normativa pertinente lo "***studio geologico-sismico***" nell'intera sua consistenza e per le classi di fattibilità, cui fare riferimento in ogni progettazione;

le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione stessa;

copia delle indagini effettuate e della Relazione Geologica e Geotecnica di supporto alla progettazione deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione di legge, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. n. 12/2005 art. 14), in sede di richiesta del Permesso di Costruire (L.R. n. 12/2005 art. 38) o di presentazione della S.C.I.A., qualora le indagini siano pertinenti al tipo di intervento previsto, e comunque tali indagini andranno sempre effettuate nei seguenti casi:
a) *interventi edilizi che comportino nuove costruzioni e/o ampliamenti;*
b) *manomissione di manufatti interrati, in tutto o solo parzialmente;*
c) *consolidamenti strutturali, all'interno di interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo e comunque alterazioni nella distribuzione dei carichi in fondazione;*

N.B.*:* si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni";

la suddivisione del territorio, dettata dallo "studio geologico-sismico" nelle diverse classi e sottoclassi di fattibilità è accompagnata dai relativi articoli con le prescrizioni a cui attenersi obbligatoriamente per regolarne l'edificabilità;

nel caso in cui, in fase edificatoria o durante l'esecuzione delle indagini preliminari, dovesse emergere la presenza di aree adibite abusivamente all'accumulo di rifiuti solidi urbani e/o speciali, pericolosi e non, ai sensi del D. Lgs. 22/1997 (Decreto Ronchi) o comunque di aree contaminate da sottoporre a caratterizzazione, analisi di rischio e/o bonifica ai sensi del D.M. 471/1999 e D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., l'area corrispondente deve intendersi istantaneamente inserita in classe 4, con l'immediata sospensione dell'edificabilità sino a bonifica del sito avvenuta;

nel caso in cui nell'area soggetta a trasformazione lo scarico delle acque avvenga in un corpo idrico superficiale, si applica il principio di **invarianza idraulica**;

nel caso in cui l'intervento preveda lo scarico in fognatura, il principio di invarianza idraulica si intende rispettato qualora il gestore della fognatura rilasci parere favorevole allo scarico stesso;

l'intero territorio comunale è sottoposto alla verifica dei vincoli PAI e PGRA.

In fase attuativa e/o di edificazione devono essere attivate azioni nel rispetto della L.R. 15.03.2016 n° 4, nonché nel rispetto della D.g.r. 19/06/2017 n° X/6738 e del R.R. 23.11.2017 n° 7 e s.m.i..

N.B.: ***ogni riferimento legislativo sopra indicato è condizionato alle rispettive ss.mm.ii. e quindi al rispetto del quadro normativo vigente e di riferimento.***

N.T._ Documento di Piano

Nota di lettura :

^ «*in caso di contrasto tra le indicazioni grafiche e le prescrizioni normative del P.G.T., sono queste ultime a prevalere, in quanto in sede d'interpretazione degli strumenti urbanistici le risultanze grafiche possono chiarire e completare quanto è normativamente stabilito nel testo, ma non sovrapporsi o negare quanto risulta da questo*». Sent.za Consiglio di Stato 12/02/2014, n. 673

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

1.01. Nei Comuni con popolazione residente pari o superiore a 2000 abitanti, risultante dall'ultimo censimento ufficiale, il P.G.T. è disciplinato in conformità alle indicazioni contenute nell'art. 7 della L.R. 11.marzo.2005 n° 12 e quindi si articola nei seguenti elaborati resi distintamente in :

- ***il Documento di Piano - (DdP) – Art. 8 L.R. n° 12/2005;***
- ***il Piano dei Servizi – (PdS) – Art. 9 L.R. n° 12/2005;***
- ***il Piano delle Regole – (PdR) – Art. 10 l.R. n° 12/2005.***

1.02. Il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole sono articolazioni di un unico P.G.T., le cui previsioni hanno validità differenziata e sono sempre modificabili; il Documento di Piano deve comunque essere verificato ed aggiornato con periodicità quinquennale.

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

A questo proposito le presenti norme indicano:

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

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

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

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

a) - Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., sulla base della D.G.R. 8/1566/2005 in attuazione dell'art. 57 della L.R. n° 12/2005, ancorché con gli aggiornamenti posti dalla D.G.R. 28.05.2008 n° 8/7374;

b) - Delimitazione dei centri abitati e classificazione delle strade, redatta ai sensi del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;

c) - Indicazioni e normativa riferita al D.Lgs. n° 285/1992 (**N.C.d.S.**)[2] ed il relativo regolamento di cui al D.p.r. n° 495/1992; (*in particolare l'osservanza delle distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26 del D.p.r. n° 495/92*);

d) - Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo - **P.U.G.S.S. –** allegato al Piano dei Servizi;

e) - Regolamento Locale d'Igiene (**R.L.I.**) vigente in ambito comunale;

f) - Studio del "centro storico" **da redigere** in applicazione alla individuazione e definizione del "Nucleo di Antica Formazione" (N.A.F.), di cui agli elaborati del P.G.T.-PdR assunti in pima analisi del N.A.F.;

g) - Normativa per gli interventi sulle facciate nel centro storico – **Piano Colore**;

---

[2] ai fini di una più chiara e completa regolamentazione della materia trattata viene qui indicato quanto segue:
= la definizione di confine stradale è dettata dall'art. 3 c. 1 punto 10 del D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) e la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale e non dal ciglio stradale;
= la normativa relativamente agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, è dettata dall'art. 16 del D.Lgs. 285/1992;
= le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, piantumazioni, l'apertura di canali, è individuata dall'art. 26 del D.P.R. n° 495/1992;
= le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di m. 3,00 così come previsto dall'art. 29 del D.P.R. n° 495/1992;
= tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.) devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale.

h) **-** l'intera normativa sovra-ordinata del pertinente **Piano Territoriale Regionale** (P.T.R.) e, nella l'intera normativa del caso riferita al **Piano Paesaggistico Regionale** (P.P.R. – Normativa e Indirizzi di Tutela, nella fattispecie per la "Bassa Pianura", per il "Sistema Territoriale della Pianura Irrigua", per il "Sistema del PO e dei Grandi Fiumi", nonché la **Rete Ecologica Regionale** (R.E.R.) ed ancorché gli elaborati finali di cui alla D.c.r. 09.07.2013 n° 78 (di cui l'aggiornamento del PTR è un allegato fondamentale) e del pertinente **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** (P.T.C.P.), ancorché la specifica normativa che stabilisce la prevalenza delle norme stesse sulle norme locali di P.G.T.;

i) **–** le "**condizioni d'obbligo**" [**ex Vinca – Allegato F**] – Regole per la rete Natura 2000, che nella fattispecie si riportano:

a) perseguire la conservazione delle aree aperte, anche incolte, e agricole, regolamentando l'urbanizzazione, l'antropizzazione e la realizzazione di infrastrutture, nelle aree di pregio naturalistico;

b) perseguire un'attenta conservazione di tutte le zone umide, prestando particolare attenzione ai canneti in acqua e in asciutta o periodicamente sommersi, alle anse fluviali con corrente più debole protette dal disturbo, alle rive non accessibili via terra e alle lanche fluviali. La conservazione di queste aree si realizza attraverso il divieto di trasformazioni ambientali, bonifiche, mutamenti di destinazione d'uso del suolo, attraverso il ripristino e la creazione di ambienti umidi naturali e attraverso la creazione e la tutela di aree "cuscinetto";

j) **-** le Indicazioni di coerenza e di programmazione, in conformità al disposto della L.R. n° 12/2005, del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**P.T.C.P.**), **nonché nella fattispecie relativa alle prescrizioni poste dalla Tavola delle Tutele e delle Salvaguardie**; (*in particolare l'intera disciplina del P.T.C.P. relativamente alle tutele e salvaguardie di cui agli Artt. 14-15-16*);

k) – Piano Provinciale della Mobilità, redatto da Provincia di Cremona in allegato al P.T.C.P.;

l) - Disciplina in materia di commercio, dettata dal D.Lgs. 31.03.98 n° 114, dalla L.R. 02.02.2010 n° 6 e s.m.i.[3], nonché dal "Programma Triennale Regionale" per lo sviluppo del settore commerciale;

m) - Classificazione e Zonizzazione Acustica del territorio comunale il cui studio è redatto ai sensi della Legge 26.10.1995 n° 447 e della L.R. 10.08.2001 n° 13;

n) – Individuazione del Reticolo Idrico Minore, (**R.I.M.**) ai sensi della D.G.R.L. 25.01.02 n.7/7868, nonché l'intera disciplina sopravvenuta (Regolamento di polizia Idraulica);

o) – Piano Generale del Consorzio Navarolo;

p) - Piano di Assetto Idrogeologico (**P.A.I.**) nella intera sua normativa;

q) - Analisi del Rischio Idraulico reso in riferimento alla Normativa P.A.I. e del PGRA;

r) - Piano Generale di Indirizzo Forestale, realizzato dalla Provincia di Cremona settore Agricoltura, Caccia e Pesca **(P.I.F.),** elaborato dalla Provincia, ai sensi della L.R. n° 31/2008 ed approvato con D.C.P. n° 164 del 07.12.2011;

s) – Piano Comunale Eliminazione Barriere Architettoniche (L. n° 41/1986 – **P.E.B.A e L.R. n° 6/1989**);

t) – Il DdP, il PdR ed il PdS recepisce i contenuti dell'**art. 10 e 19 della Normativa P.T.C.P.** per la tutela dei tracciati dei percorsi ciclabili della rete provinciale.

u) Il DdP, il PdR ed il PdS recepiscono i contenuti dell'**art. 16.7 della Normativa P.T.C.P.** per la tutela, sino ad un intorno di m. 20, delle aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di 1° e 2° livello indicati nell'Elaborato D – **carta tutele e salvaguardie** – del P.T.C.P.

v) Il DdP, il PdR ed il PdS recepiscono i contenuti dell'**art. 16.4 della Normativa P.T.C.P.** per la tutela delle scarpate morfologiche.

w) Il DdP, il PdR ed il PdS recepiscono l'**art. 4 comma 1 let. h)** della **Legge Quadro 22.02.2001 n° 36 e l'art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003**,nonchè il **D.M. 29..05.2008** Ministero dell'Ambiente e determina un corridoio posto a fascia di rispetto ed entro il quale non possono essere edificati fabbricati di qualsiasi natura, ad eccezione dei manufatti a servizio della linea dei conduttori elettrici stessi.

x) Il DdP, il PdR ed il PdS recepiscono l'intera normativa riferita alle fasce di rispetto dei **pozzi** per la captazione dell'acqua potabile in relazione al raggio di m. 200 ed alla tutela assoluta in relazione al raggio di m. 10.

N.B. : a seguito dell'entrata in vigore del P.T.R., per effetto di Piano Paesaggistico del P.T.R. stesso, ai termini del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., il P.G.T. è redatto nel recepimento della normativa, ancorché sottoponendo il DdP, il PdR ed il PdS alla disciplina paesaggistica, qui ritenuta parte prevalente.

[3] - vedi L.R. 27.02.2012 n. 3;

Art. 2.00.
Efficacia del Documento di Piano

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

Hanno valore di prescrizione le seguenti disposizioni:

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

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

Hanno valore indicativo o di indirizzo le seguenti disposizioni:

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

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

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

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

3.02. In caso di difformità fra i contenuti delle tavole di piano e le presenti norme, sono queste a prevalere. In caso di difformità fra previsioni con diversa valenza, prevalgono:

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

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

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

3.05. **L'attività edilizia della P.A.** non è assoggettata al Permesso di Costruire ed è regolata dall'Art. 7 del D.P.R. 6.6.2001 N° 380 e dalla specifica normativa in materia di lavori pubblici, ancorché stabilita dall'art. 33 comma 2 della L.R. n° 12/2005.

3.06. **L'attività edilizia dei soggetti privati**, nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, co. 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163[4], funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, **è a carico del titolare del Permesso di Costruire e non trova applicazione** il Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163. *(art. 16 c. 2-bis del D.P.R. 06.06.2001 n° 380)*

[4] **Si fa riferimento al testo dell'art. 16 c. 2-bis del D.p.r. n° 380/2001 e si deve intendere, in luogo del D.Lgs. 12/4/2006 n° 163, ad oggi il D.Lgs. 31/03/2023 n° 36 all'Art. 13 c. 7 – Allegato I.12 Art. 5.**

Art. 4.00.
Indirizzi per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole

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

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

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

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

Art. 5.00.
Rapporto tra il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole

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

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

Art. 6.00.
Componente geologica, idrogeologica e sismica del DdP

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

6.02. Il Documento di Piano, recepisce altresì l'Analisi del Rischio Idraulico, reso in riferimento alla Normativa P.A.I. e del PGRA.

6.03. Le norme e le indicazioni contenute negli studi di cui ai commi precedenti, e riferite all'intero territorio comunale, sono rispettivamente recepite nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.

Art. 7.00.
Valenza paesistica del Documento di Piano – Caratteri e tipologie di tutela

*(in ordine al disposto del **P.T.R.** approvato con D.C.R. n° 8/951 del 19.01.2010, nonché P.T.C.P. Capo III°, nonché in ordine alla disciplina prevalente del **P.T.C.P.** vigente)*

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

= "Tav. A – carta degli indirizzi per il sistema paesistico-ambientale",
= "Tav. D – carta delle tutele e delle salvaguardie",
= " Allegato 3 – carta delle compatibilità ambientali",
= Normativa – Capo III° - disciplina del territorio,

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

7.02. Come conseguenza della riconosciuta valenza paesistica del P.G.T. ed in quanto atto di maggior dettaglio, le indicazioni a valenza paesistico-ambientale contenute nel Documento di Piano e negli atti da questo coordinati *(Piano dei Servizi e Piano delle Regole)*, costituiscono un aggiornamento ed una integrazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, specie per quanto riguarda l'individuazione delle preesistenze agricole di valore ambientale.

7.03. Alle componenti paesistiche ambientali individuate negli allegati del Documento di Piano si applicano le disposizioni relative alla tutela, nonché tutte le prevalenti prescrizioni paesistico-ambientali del P.T.C.P.; **in particolare è posta la tutela** degli elementi vincolati dalla **Normativa del P.T.C.P.** ed in particolare, con esplicito riferimento alla cartografia di P.G.T. riportata nella "***Tavola del sistema dei vincoli e delle prescrizioni sovraordinate***" **:**

a) è posta la tutela sino ad un intorno di **m. 20** delle **aree di pregio naturalistico** di cui alla disciplina del P.T.C.P. all'art. 16.7 ed ancorché è posta tutela alla Rete Ecologica Provinciale;

b) **gli orli di scarpata principale e secondaria**, individuati in cartografia del P.T.C.P. e, se del caso ricorrente, del P.G.T., sono tutelati ai sensi dell'art. 16.4 della Normativa del P.T.C.P. stesso e pertanto non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici per una fascia di **10 metri** in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate;

c) sono sottoposti a salvaguardia **i tracciati dei percorsi ciclo-pedonali**, così come indicati negli elaborati del P.G.T., appartenenti alla rete provinciale e posti ad interesse sovra-comunale, rappresentati nella "*carta delle tutele e salvaguardie*" del P.T.C.P. qui ritenuti prevalenti e regolamentati all'art. 19.6 della Normativa; in particolare si dispone che in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità;

d) è altresì prevalente la normativa paesistica dettata dal **P.P.R.** vigente, definitivamente approvato con D.C.R. n° 8/951 del 19/01/2010, nonché le relative **Norme di Attuazione**.

e) il territorio comunale è parzialmente sottoposto, alla disciplina del **P.A.I.** (Piano Assetto Idrogeologico – Fiume PO) e del "vincolo ex Galasso";

f) *ai sensi della* ***D.G.R. n° 8/10962[5] del 30.12.2009,*** *nel contesto di una* ***correlata "variante di adeguamento del P.G.T." si demanda a specifica elaborazione della R.E.C. (Rete Ecologica Comunale)*** *mediante l'elaborazione della* ***"carta di dettaglio della REC"*** *che possa costituire strumento del* ***Piano dei Servizi***, *ancorchè fornendo gli elementi per poter governare in modo ecosostenibile le frange di connessione dei centri abitati, il territorio rurale, per la costruzione dei corridoi ecologici polivalenti in grado di svolgere servizi ecologici.*

Art. 8.00.
Ambiti di trasformazione

8.01. Il Documento di Piano individua **"UN SOLO AMBITO"** di trasformazione (**ATP 0.01 – P.I.P.S.** - a destinazione produttiva/commerciale/terziario di interesse sovra comunale P.I.P.S.).

8.02. Ad ogni ambito di trasformazione viene attribuito una capacità edificatoria in termini di volume edificabile per gli ambiti residenziali e di superficie copribile negli atri ambiti, in funzione della superficie territoriale dell'ambito medesimo.

8.03. I Piani Attuativi o i Permessi di Costruire convenzionati possono essere oggetto di stralci funzionali, ancorché individuati e definiti in fase di approvazione e/o convenzionamento; possono altresì essere modificati nel loro perimetro in ragione di documentate necessità tecnico-operative, sicché in ragione di quanto indicato nel successivo punto 8.04..

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

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

8.05 Le norme contenute nelle specifiche schede della "**Tavola delle Determinazioni di Piano**" (**Allegato 03**) sono prevalenti, nonché integrative con i dispositivi del presente articolo.

8.06. **Viabilità** : per tutti gli ambiti di trasformazione (**ATP**) posti in fregio e/o in derivazione alla viabilità provinciale/statale sono da osservare le prescrizioni inerenti gli accessi e tali da definirsi preventivamente con la Provincia/ANAS nella fase attuativa mediante adeguata progettazione, al fine di evitare interferenze viabilistiche ed al fine di predisporre i necessari interventi di adeguamento e/o potenziamento, ancorché in ragione delle prescrizioni del Codice della Strada e del rispettivo Regolamento di Attuazione.
Prima di dar corso ad ogni opera che interessi le SS.PP. – SS.SS. e/o le relative fasce di rispetto stradale, i soggetti interessati dovranno rapportarsi con il Servizio Autorizzazioni e Concessioni del rispettivo U.T per ottenere la preventiva autorizzazione all'esecuzione delle opere ed all'esecuzione del Piano Attuativo stesso.

[5] ed in particolare il documento "rete ecologica regionale e programmazione degli Enti Locali – Cap. 5 – paragrafo 5.4;

Art. 9.00.
Compensazione

9.01. L'attivazione dell'istituto della <***compensazione***>, è consentito a tutte le aree previste negli Ambiti di trasformazione e rigenerazione il Piano Attuativo potrà attribuire una potenzialità di utilizzazione volumetrica territoriale massima, ancorché differenziata in base alle specifiche destinazioni.

9.02. Il diritto edificatorio derivante dall'applicazione di tale potenzialità volumetrica è trasferibile su aree private ricomprese in Piani Attuativi, ovvero in diretta esecuzione del P.G.T.. I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili.

Art. 10.00.
Perequazione negli ambiti di trasformazione

10.01. L'istituto della <***perequazione***> può essere utilizzato all'interno degli "**ambiti di trasformazione**" individuati dal Documento di Piano e si concretizza con la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari all'interno dell'ambito di trasformazione.

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

10.03. Il volume edificabile, ancorché la SL, o la superficie copribile assegnati a ciascun ambito di trasformazione, si considerano uniformemente ripartiti su tutta la superficie dell'ambito, comunque questa sia suddivisa tra i vari proprietari e/o gli stralci successivi di attuazione, senza che influisca la destinazione finale delle aree dell'ambito, la quale potrà essere pubblica (strade, parcheggi e verde) o privata (lotti edificabili).

Art. 11.00.
Incentivazione

11.01. L'istituto dell'<***incentivazione***>, con lo scopo di favorire la *qualità del progetto,* se richiesto, può essere utilizzato all'interno degli "**ambiti di trasformazione**" individuati dal Documento di Piano e si concretizza con il sistema del convenzionamento di volta in volta determinato con l'Amministrazione comunale

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

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

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

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

- dalla convenzione e da tutti i suoi allegati e per il periodo di validità della stessa, se già sottoscritta,

- ovvero, dallo schema di convenzione e da tutti gli allegati alla Deliberazione del C.C. di definitiva approvazione del P.A. stesso, fermo restando, pena la decadenza[6], l'obbligo di stipula della convenzione entro tre mesi dalla citata Deliberazione di definitiva approvazione.

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

---

[6] *L'eventuale decadenza comporta l'azzeramento di ogni potenzialità urbanistico-edificatoria, ritornando l'ambito privo di ogni capacità giuridica del suolo e da sottoporre a ripianificazione mediante procedura di P.G.T..*

Art. 13.00.
Destinazioni d'uso

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

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

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

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

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

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

13.06. <u>Definizione delle destinazioni d'uso</u> :

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

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

c) Attività Produttiva : comprende tutte le attività produttive del settore secondario (industriali ed artigianali) ed i fabbricati necessari per l'attività di produzione, trasformazione, assemblaggio di materie prime e di semilavorati, nonché gli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti, nonché gli uffici pertinenziali, esercitate in fabbricati con tipologia e destinazione propria.
Rientrano in questa categoria anche le attività di magazzinaggio ed autotrasporto dei beni, con l'esclusione della vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

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

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

f) Attività commerciali : rientrano in questa categoria le attività commerciali di vendita al dettaglio ed all'ingrosso, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, nonché i locali destinati allo spettacolo ed all'intrattenimento del pubblico. *Le attività di vendita al dettaglio, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, esercitate in locali fino a mq. 100,00 di superficie utile al pubblico, sono considerate unità di vicinato e sono compatibili con la residenza e non sono soggette a particolari disposizioni fatto salvo il rispetto del R.L.I., la verifica di compatibilità con il Piano della Zonizzazione Acustica, il Codice Civile, la Pubblica Sicurezza; l'integrazione delle aree a servizi per l'eventuale maggior peso insediativo è ridotta al 50% ed ancorché monetizzabile nei casi di reale impossibilità attuativa in loco.*

f.1) Parametri per gli esercizi commerciali : [7]

Le previsioni di carattere commerciale in Regione Lombardia si distinguono in due macro-categorie:
^ il commercio al dettaglio in sede fissa;
^ il commercio al dettaglio su aree pubbliche (mercati ed itinerante.

[7] vedi specifica normativa nel Piano delle Regole in merito alla "*disciplina del commercio*".

La materia di riferimento in sede fissa è regolata dalla L.R. 02.02.2010 n° 6. che definisce i criteri generali della programmazione regionale in materia di commercio, recependo le indicazioni dello Stato come stabilito dal Decreto Legislativo n. 114/1998.
Le relative superfici di vendita, per i comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, si distinguono nelle seguenti tipologie:

- **a)** Esercizi di Vicinato [**ESV**] – insediamenti con superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
- **b)** Medie Strutture di Vendita [**MSV**] – insediamenti con superficie di vendita maggiore di mq. 250 e non superiore a mq. 2.500; (*la disciplina è determinata dalla D.G.R. 05.12.2007 n° 8/6024*)
- **c)** Grandi Strutture di Vendita [**GSV**] – insediamenti con superficie di vendita maggiore di mq. 2.500;
- **d)** Centro Commerciale [**CCC**] – insediamento costituito da medie e grandi strutture di vendita nel quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale é la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio si distinguono inoltre nei seguenti settori merceologici:
a) alimentare / non alimentare / misto.

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

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

- **a)** la superficie di vendita (S.V.) é tutta l'area destinata all'esercizio di attività di vendita, misurata al netto delle murature e dei pilastri e comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature finalizzate all'attività;
- **b)** non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'eventuale superficie cui l'acquirente può accedere solo dopo aver provveduto al pagamento della merce acquistata e che sia posta al di là della barriera casse, ove esistente;
- **c)** la superficie di vendita del singolo esercizio commerciale deve essere circoscritta, chiaramente individuabile, separata e delimitata con fissa e riconoscibile soluzione di continuità rispetto a quella di eventuali altri punti di vendita anche se contigui; in ogni caso non deve essere possibile usufruire od accedere direttamente ad altri punti di vendita senza aver espletato le operazioni di uscita dal singolo esercizio;
- **d)** l'esercizio congiunto nello stesso locale sia della attività di vendita all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è possibile per i prodotti e secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia (attribuzione del 50% della S.l.p. alla superficie di vendita);
- **e)** nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali (nella misura di 1/8 della S.l.p.);

f.2) Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione [8] rientrano in questa categoria i fabbricati e gli spazi accessori per le attività di vendita del carburante e per le attività di servizio connesse, secondo quanto specificato dalla legislazione nazionale e regionale in materia ed, in particolare, in conformità alla Legge Regionale 02.02.2010 n° 6 *(in particolare al CAPO IV artt. 81 e seguenti)*.

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

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

14.02. Al fine di individuare correttamente le caratteristiche urbanistiche ed edilizie degli interventi operabili sul territorio comunale, sono assunti i seguenti parametri urbanistici, le relative definizioni, nonché gli eventuali criteri di misurazione indicati dalla D.g.r. 24/10/2018 n. XI/695:

D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695
Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

[8] vedi specifica normativa nel Piano delle Regole.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale* *Applicata nel P.G.T.*	**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* *Applicata nel P.G.T.*	**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* *Applicata nel P.G.T.*	**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* *Applicata nel P.G.T.*	**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* *Applicata nel P.G.T.*	**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* *Applicata nel P.G.T.*	**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* *Applicata nel P.G.T.*	**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**	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
15 - Superficie accessoria* ***Applicata nel P.G.T.***	**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:** **- 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 (SL) saranno considerate tali sino alla mezzeria 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 *Applicata nel P.G.T.*		**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 *Applicata nel P.G.T.*		**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. n° 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 *Applicata nel P.G.T.*		**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* *Applicata nel P.G.T.*		**Altezza massima tra quella dei vari fronti.**	**SI**	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
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 complementarietà 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.**

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 * *Applicata nel P.G.T.*	**AU**	**Altezza convenzionale definita dal P.G.T. da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.**	**SI**	**Nuova definizione**
45 – Volume urbanistico * *Applicata nel P.G.T.*	**VU**	**Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda (SL) per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.**	**SI**	**Nuova definizione**

Art. 15.00.
Dimensione minima degli alloggi da realizzare negli ambiti di trasformazione ai fini residenziali

15.01. In ogni intervento edilizio eseguito con titolo abilitativo diretto, in attuazione a piani esecutivi comunque denominati, che contempli una destinazione d'uso residenziale, anche solo parziale, si dovrà prevedere che la quota dell'80% del numero complessivo degli alloggi in programma abbia una superficie utile residenziale non inferiore a mq. 60,00.
Il restante 20% potrà avere dimensioni di superficie utile residenziale inferiori a mq. 60,00.

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

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

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

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

Art. 16.00.
Tipologie delle recinzioni

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

Art. 17.00.
Strumenti di attuazione del P.G.T. – Piano Attuativo

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

17.02. Le modalità di adozione ed approvazione dei Piani di Attuazione del P.G.T. sono quelle prescritte dalle vigenti leggi nazionali e regionali, nonché, se del caso ricorrente, in conformità al combinato disposto dell'Art. 27 comma 5 della Legge 01.08.2002 n° 166[9].

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) permesso di costruire convenzionato, ovvero SCIA sostitutiva convenzionata
*(**PdC/SCIA** - ex art. 10 c. 2, art. 42 c. 4 ed art. 46 c. 1, della L.R. 11.03.2005 n° 12)*

17.05. I Piani Attuativi possono essere oggetto di **"stralci funzionali"** preventivamente determinati (*ai sensi dell'Art. 12 co. 1 L.R. n° 12/2005*)**.** Tuttavia, la suddivisione in più stralci del Piano Attuativo è possibile solo se sono verificate le seguenti condizioni, senza le quali non è possibile l'intervento per stralci:

- *la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non deve essere pregiudizievole per l'attuazione della residua parte del piano e delle eventuali opere per la riqualificazione dell'intorno;*
- *lo stralcio deve essere progettato e realizzato in modo da costituire opera in sé compiuta e collaudabile.*

---

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

Art. 18.00.
Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del P.G.T.

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

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